



## **Smedestraat 3, 6411 CR Heerlen**

**Vraagprijs € 475.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Smedestraat 3, 6411 CR Heerlen

Stijlvol en prachtig gemoderniseerd royaal herenhuis in hartje Heerlen, gelegen nabij het authentieke Burg. de Hesselleplein plein, met fraaie en grote stadstuin.

Indeling

#### Souterrain:

De kelder is opgedeeld in 2 ruimtes, respectievelijk 2.10x2.00 en 4.73x2.41/2.10.

#### Begane grond:

Middels de sfeervolle entree/vestibule heeft men toegang tot de statige hal met originele terrazzovloer, trappenpartij en het toilet.

De stijlvolle woonkamer en-suite 9.35x3.54/3.60 is voorzien van een parketvloer, muurkast en openslaande deuren naar de stadstuin. De separate keuken 3.63x2.43 is tevens voorzien van de originele terrazzovloer, de moderne aanbouwkeuken beschikt over de navolgende inbouwapparatuur: Smeg fornuis, 7 pits met dubbele oven en warmhoudladen, vaatwasser en koel- vriescombinatie. Vanuit de keuken heeft men tevens toegang tot de tuin. Sfeervolle stadstuin met terrassen, gazon en tuinberging 3.25x2.15. De tuin is ca. 17 meter diep.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer.

Sfeervolle, ruime slaapkamer 4.64x4.00 aan de voorzijde.

Slaapkamer 5.21x3.60 aan de achterzijde met toegang tot het overdekt balkon 3.60x1.50.

Derde slaapkamer 3.48x2.10 gelegen aan de voorzijde; thans in gebruik als wasruimte.

Moderne badkamer 3.50x2.42 voorzien van ligbad, toilet, inloopdouche, vaste wastafel met meubel en designradiator.

#### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en een bergruimte.

Een riante slaapkamer, welke eenvoudig verdeeld kan worden in twee mooie kamers met dakvenster en dakkapel.

Kleinere slaapkamer met dakkapel.

Berging voorzien van cv-installatie Nefit proline (2015, eigendom).

Via een luik is er toegang tot de vliering.

#### Algemeen:

- Parkeren in straatomgeving met parkeervergunning (ca. € 170/jaar) .
- De woning is in een rustige kindvriendelijk buurt gelegen aan het authentieke Burg. de Hesselleplein, in hartje Heerlen. Het centrum is op steenworp afstand en u bent vrijwel meteen op snelwegen richting Maastricht, Valkenburg, Aken, dan wel A2 richting Eindhoven.
- De woning is gelegen binnen het Beschermd Stadsgezicht Tempsplein e.o.

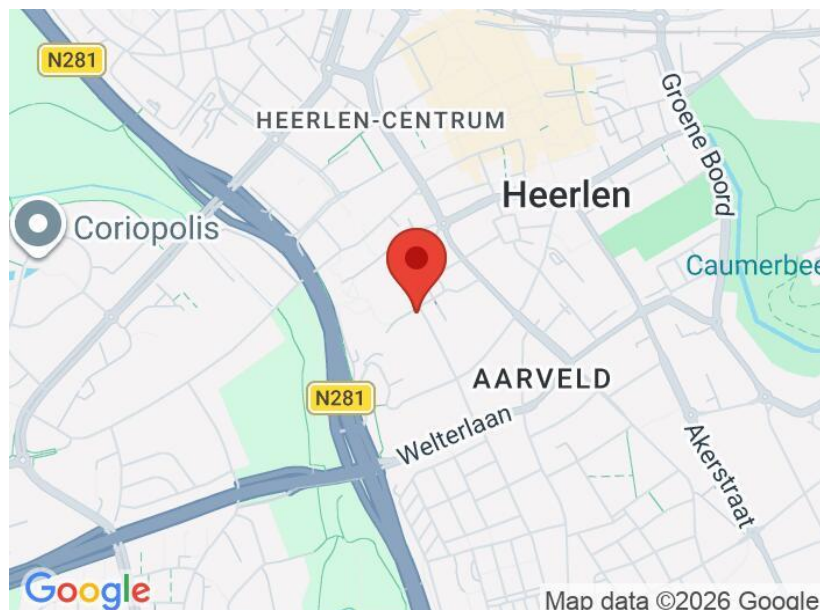
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- \* Toelichtingsclausule NEN2580 De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.
- \* Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!
- \* Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

## Kenmerken

|  |  |
|--|--|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 475.000,00   |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis   |
| <b>Type woning</b>                     | : Tussenwoning   |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)                           |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : Circa 600 m <sup>3</sup>                                   |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : Circa 193 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : Circa 155 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Soort woning</b>                    | : Herenhuis  |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1917   |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging            |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin   |
| <b>Garage</b>                          | : Geen garage  |
| <b>Energielabel</b>                    | : E  |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel   |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas                      |
| <b>Voorzieningen</b>                   | TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Openslaande deuren            |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Nefit proline (Gas gestookt combiketel uit 2015, eigendom) |

## Locatie

Smedestraat 3  
6411 CR HEERLEN

















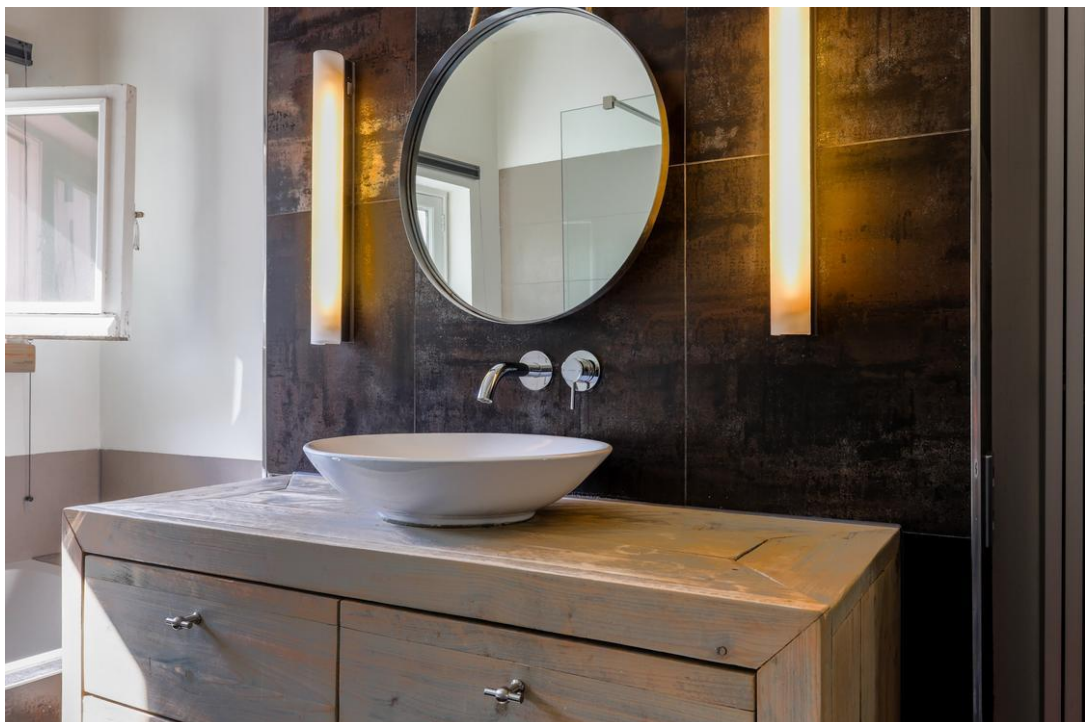




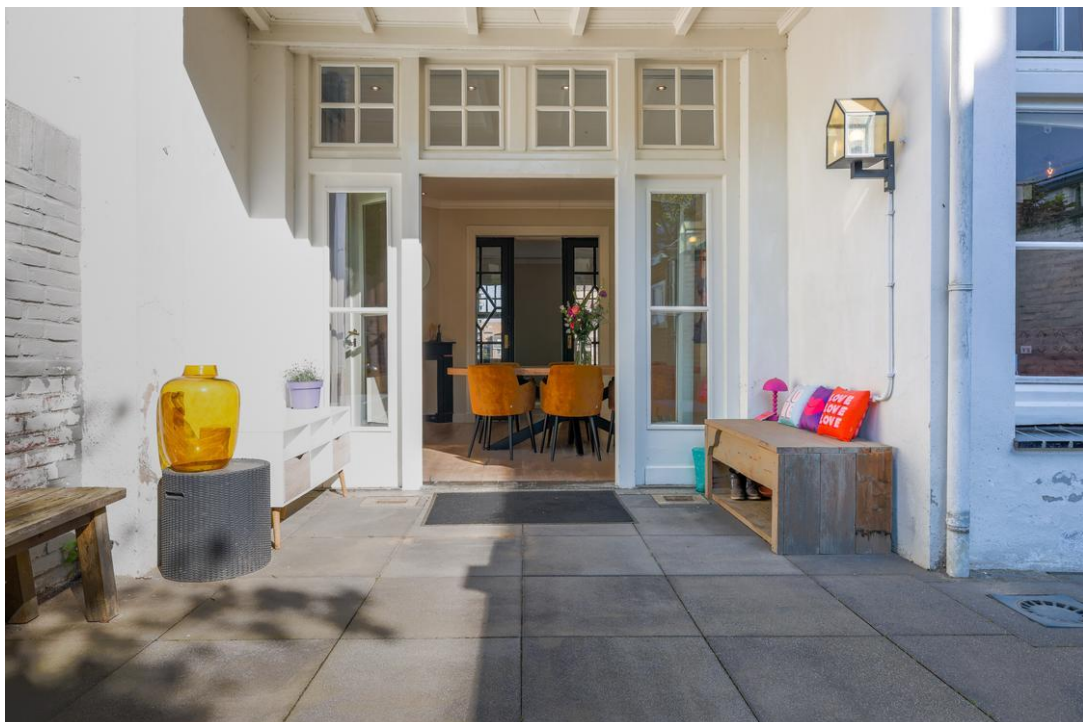






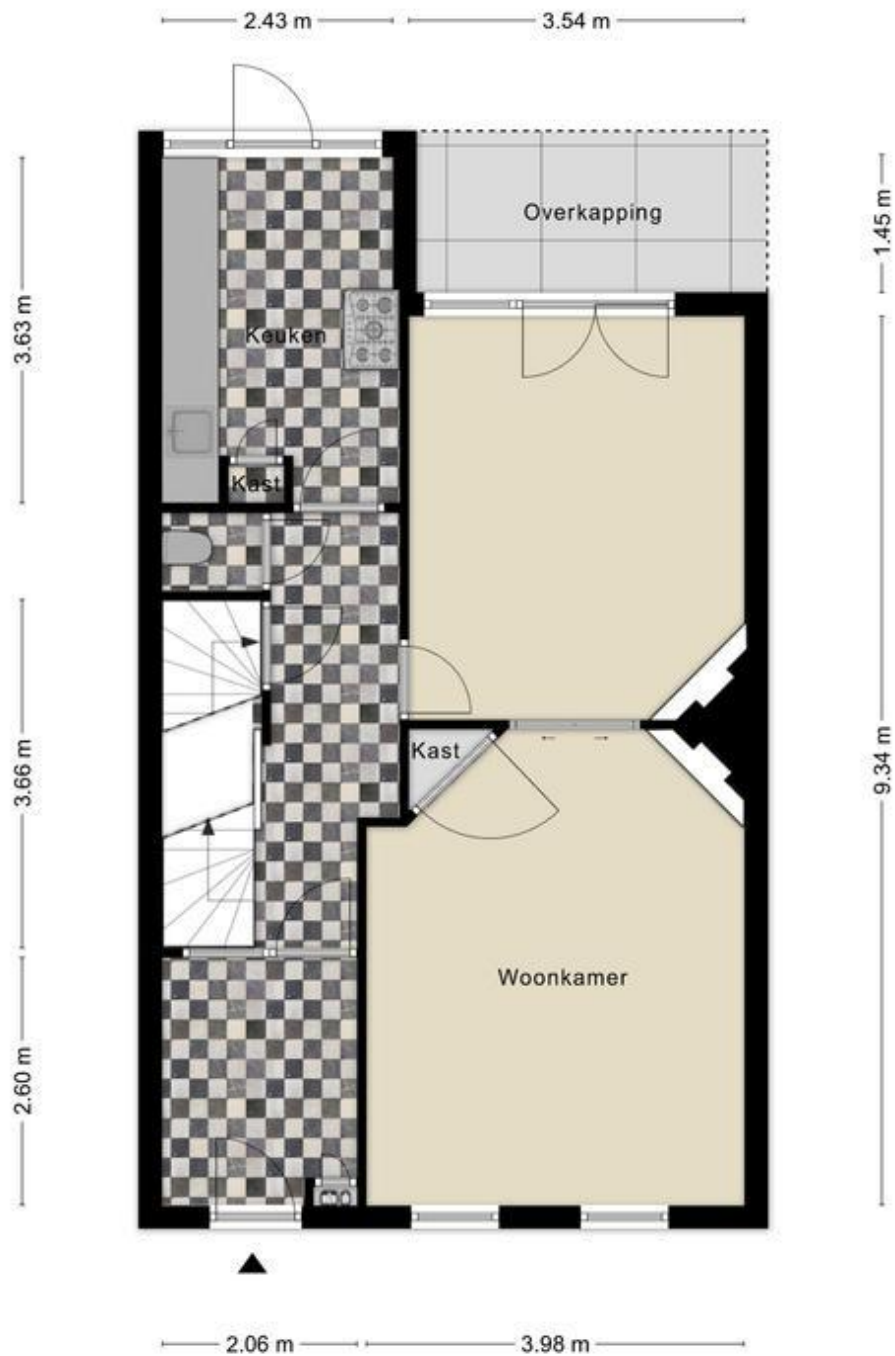








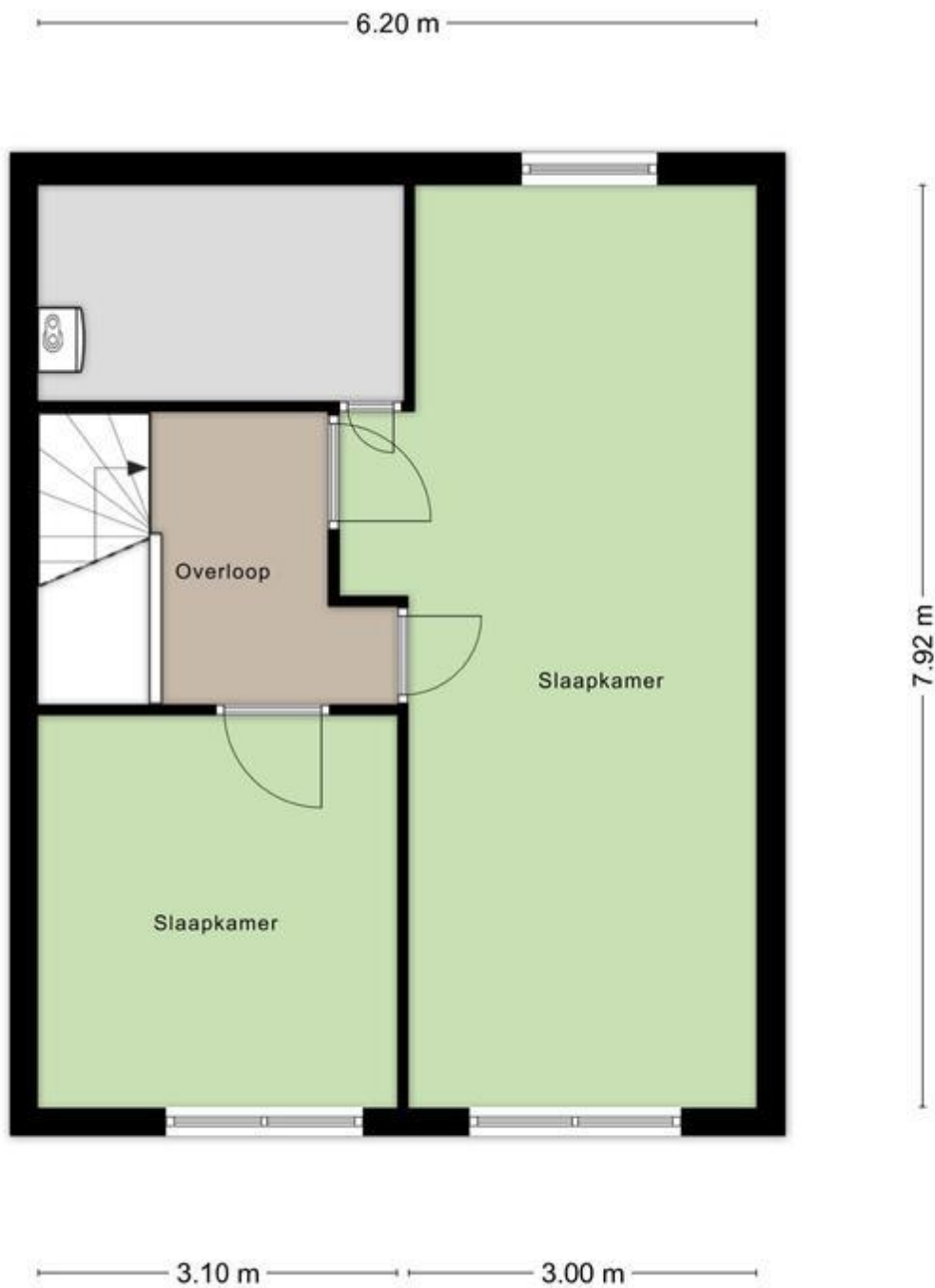




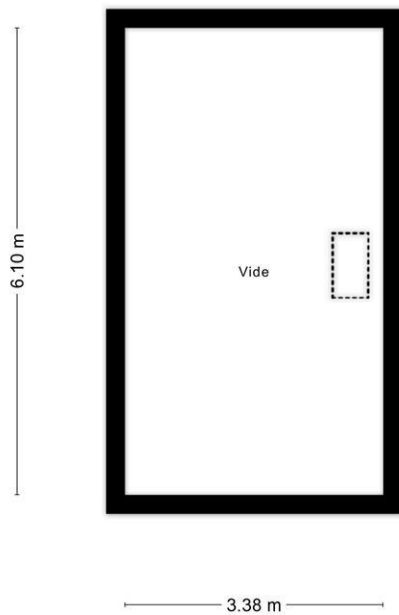
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



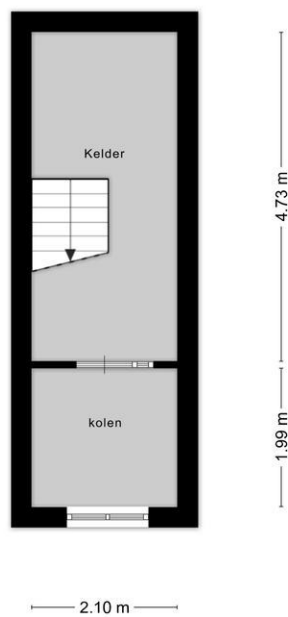
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



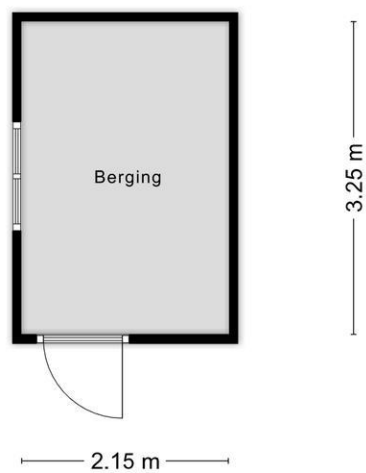
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



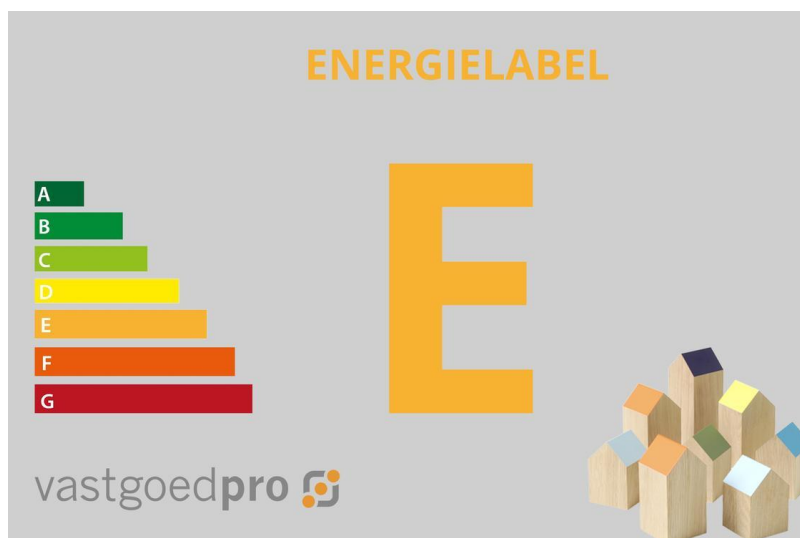
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# GOED FINANCIËEL ADVIES VIND JE HEEL DICHTBIJ

Bel nu voor een passend advies:  
**06 41 57 50 56**

HYPOTHEKEN  
VERZEKERINGEN  
AANKOOPBEGELEIDING  
VERDUURZAMING  
FINANCIËEL FIT PLAN

  
**Financieel Fit**<sup>®</sup>

Benzenraderweg 1  
6411 EC Heerlen  
[www.financieelfit.nl](http://www.financieelfit.nl)



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)

## **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

## **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

## **ONDERZOEKSP LICHT VAN DE KOPER**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

## **CONTACTGEGEVENS**

Bart Consten, register makelaar/taxateur  
Consten Vastgoed



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)