



TE KOOP

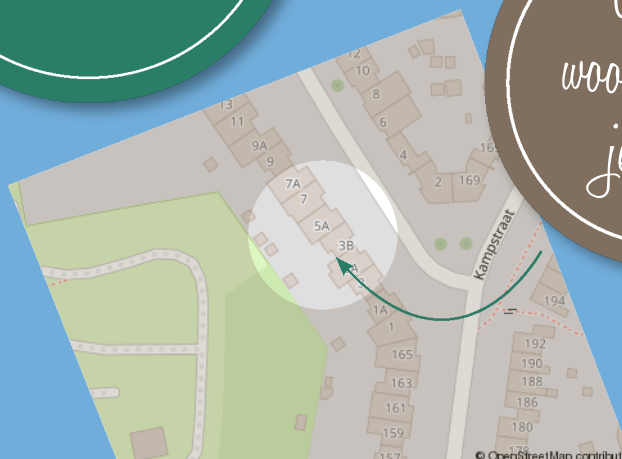
Varenbeukerweg 5 A

6413 TZ, Heerlen



VRAAGPRIJS

€ 325.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

ENERGIELABEL A EN INSTAPKLAAR! In een kindvriendelijke omgeving, nabij supermarkten, scholen, sportaccommodaties en de Brunssummerheide, ligt deze geschakelde en instapklare woning. De woning beschikt onder andere over een uitgebouwde living (incl. keuken ca. 39m²), een grote schuifpui naar de op het zuidwesten gelegen achtertuin, 3 slaapkamers, een moderne badkamer, 12 zonnepanelen en grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken (deels elektrisch).

Indeling

Begane grond: Voortuin met ruime oprit. Overdekte entree met kunststof voordeur, hal met moderne meterkast en moderne toiletruimte voorzien van wandcloset, fonteintje en daglichttoetreding. De uitgebouwde woonkamer inclusief keuken (ca. 39m²) beschikt over een lichtkoepel, een grote schuifpui naar de tuin, een praktische trapkast en airconditioning (2022). De moderne open keuken is voorzien van een L-vormige keukenopstelling met diverse inbouwapparatuur, te weten: combi-oven/magnetron, koel-/vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de woonkamer bereikt u de hobby-/kantoorruimte (ca. 8m²), met doorgang naar de garage (ca. 16m²). De garage beschikt over witgoedaansluitingen en een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Via de schuifpui in de woonkamer en/of de tuindeur in de hobby-/kantoorruimte heeft u toegang tot de onderhoudsvriendelijke en fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin beschikt over een tuinhuis en een ruim terras, deels overdekt.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast voorzien van de opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2011) en een separate berging (ca. 2 m²). Slaapkamer 1 (ca. 12m²) en slaapkamer 2 (ca. 5,5m²). De ruime, moderne en volledig betegelde badkamer beschikt over een wastafel met badmeubel, instapdouche, ligbad, wandcloset, spiegelkast en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels vaste trap bereikbaar.

Slaapkamer 3 (ca. 13m²) voorzien van dakkapel, airconditioning (2022) en diverse berguimtes.

Bijzonderheden

- * Gelegen nabij supermarkt, middelbare school, uitvalswegen en sportaccommodaties
- * Geschakelde en instapklare woning
- * Energielabel A
- * Begane grond voorzien van fraaie tegelvloer
- * Eerste en tweede verdieping nagenoeg volledig voorzien van laminaatvloeren
- * Grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- * Rollluiken (deels elektrisch)
- * 2 airco's (2022)
- * 12 zonnepanelen (eigendom, 2022)

Kortom: een uitstekend onderhouden en instapklare woning in een kindvriendelijke woonomgeving. Plan een bezichtiging en laat u overtuigen van alles wat deze woning te bieden heeft!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

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.

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.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Instapklaar
- Uitgebouwde living
- Moderne badkamer
- 12 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1994
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	110 m ²
Perceeloppervlakte	249 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	16 m ²
Overige inpandige ruimte	15 m ²
Inhoud	443 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	A





Vastgoed Nederland

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedNederland**.

Bij VastgoedNederland zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedNederland moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed
Ned.











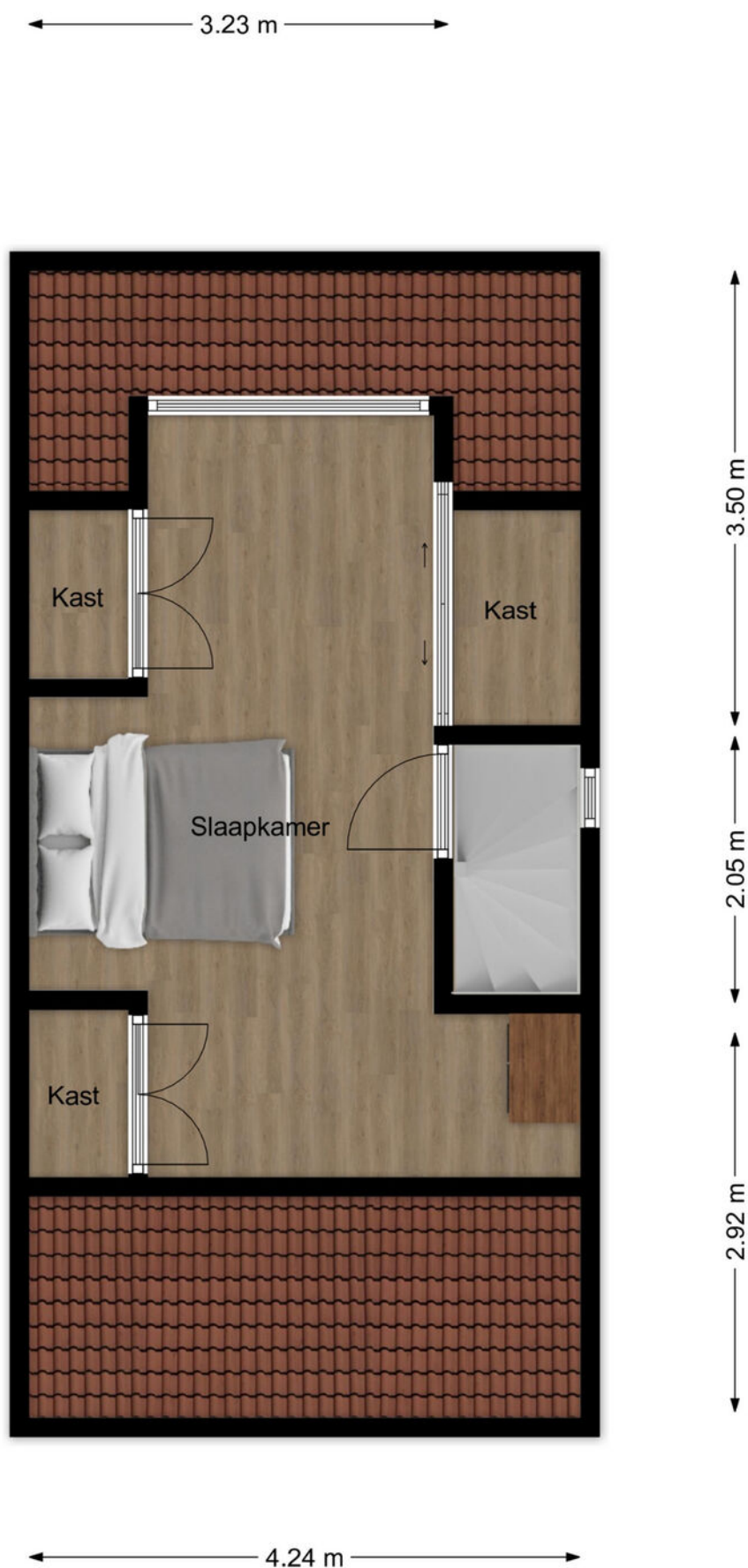
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

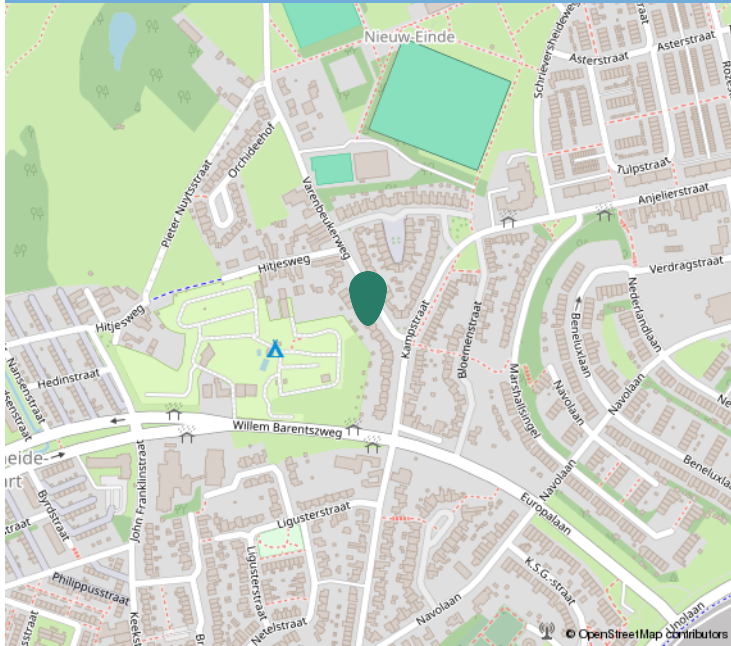
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen
Sectie O
Perceel 2492

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Varenbeukerweg 5 A

Postcode / Plaats

6413 TZ, Heerlen

Gemeente

Heerlen

Sectie / Perceel

O / 2492

Oppervlakte

249 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske Van Dael - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.



Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

