

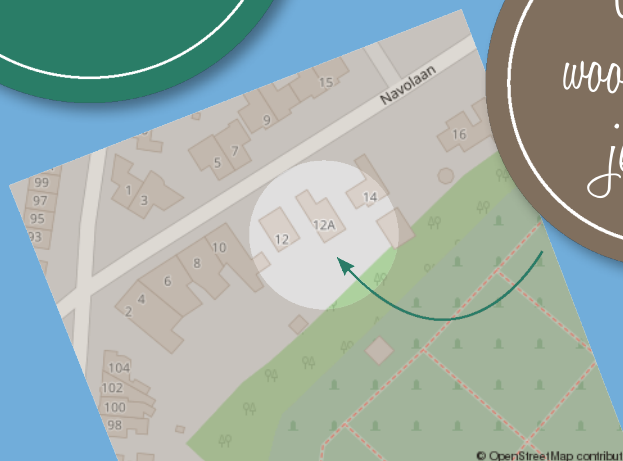


TE KOOP

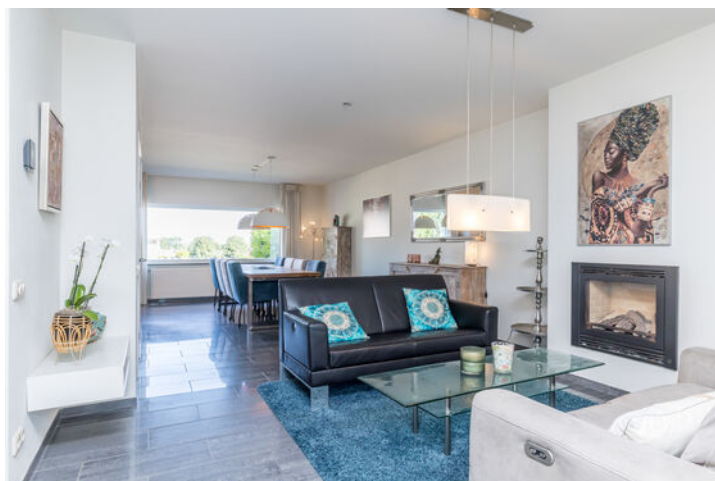
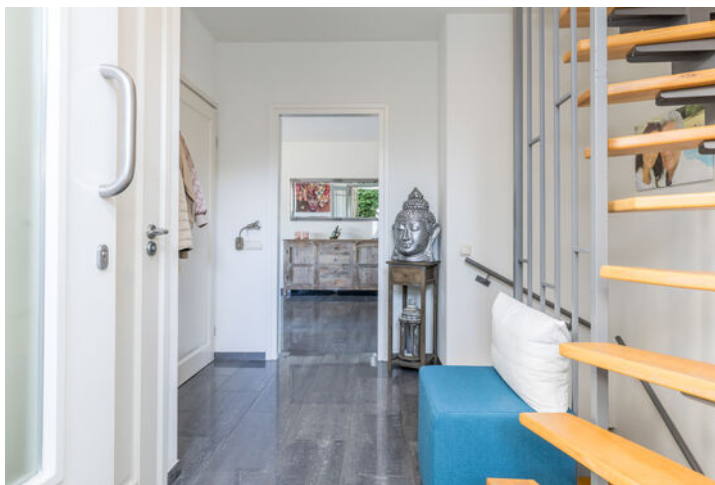
Navolaan 12 A
6413 CX, Heerlen



VRAAGPRIJS
€ 449.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

Op een rustige en groene locatie in Heerlen ligt deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning met een garage in een riant souterrain (totaal ca. 75m²), dat diverse gebruiksmogelijkheden biedt, en een zonnige achtertuin. De woning is optimaal geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming op de begane grond en beschikt over maar liefst vier slaapkamers. Dankzij de combinatie van comfort, ruimte en duurzaamheid is dit een ideale gezinswoning die direct te betrekken is.

Indeling

Souterrain (totaal ca. 75m²): Voortuin met brede oprit. Provisiekelder met tegelvloer, trap naar de begane grond en toegang tot de garage met elektrische sectionaalpoort, geschikt voor twee auto's. L-vormige multifunctionele ruimte met washoek inclusief spoelbak. Het souterrain is verwarmd, heeft een plafondhoogte van circa 3 meter en biedt tal van gebruiksmogelijkheden, zoals een hobbyruimte, werkruimte of fitnessruimte.

Begane grond: Entree. Ruime hal met moderne meterkast, toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje en trap naar het souterrain en de eerste verdieping. Royale, L-vormige woonkamer (ca. 50m²) met sfeervolle gashaard, veel lichtinval en een fraai uitzicht. De semi-open keuken (ca. 3,40m x 3,17m) beschikt over een moderne keukenopstelling (2022) met composiet werkblad en de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, designafzuigkap, combi-oven/-magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. Via een grote schuifpui (voorzien van hor) is de serre/tuinkamer bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een tegelvloer en een fraaie glaspartij met toegang tot de fraai aangelegde achtertuin. De tuin is voorzien van een zij-ingang, borders met vaste beplanting, een vlonderterras, een tuinhuis en een sfeervolle watervalpartij. Dankzij de ligging op het zuidoosten en de optimale privacy is dit een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven.

Eerste verdieping: Ruime overloop, slaapkamer 1 (ca. 17,5m²), slaapkamer 2 (ca. 11m²), slaapkamer 3 (ca. 8m²) en slaapkamer 4 (ca. 14m²). Volledig betegelde, ruime badkamer (ca. 3,43m x 2,16m) met ligbad, instapdouche, dubbele wastafel in modern badmeubel (2024) en wandcloset (2024).

Tweede verdieping: Via een vlizotrap (vanuit slaapkamer 4) bereikbare, geïsoleerde zolder met opstelplaats van de cv-combiketel (huur, 2019), mechanische ventilatie-unit (eigendom, 2019) en volop bergruimte.

Bijzonderheden

- Volledig geïsoleerd
- Riant souterrain met diverse gebruiksmogelijkheden
- Vloerverwarming op de begane grond
- Gevels opnieuw gezandstraald, gevoegd en geïmpregneerd (2024)
- Vier slaapkamers
- (Hard)houten kozijnen met isolerende beglazing (deels HR++)
- Elektrisch bedienbare rolluiken
- Garage geschikt voor twee auto's
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met optimale privacy
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving

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

Bijzonderheden

- Verrassend ruim
- Groene locatie
- 4 slaapkamers

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Woonoppervlakte	134 m ²
Perceeloppervlakte	335 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²
Overige inpandige ruimte	105 m ²
Inhoud	836 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4





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.

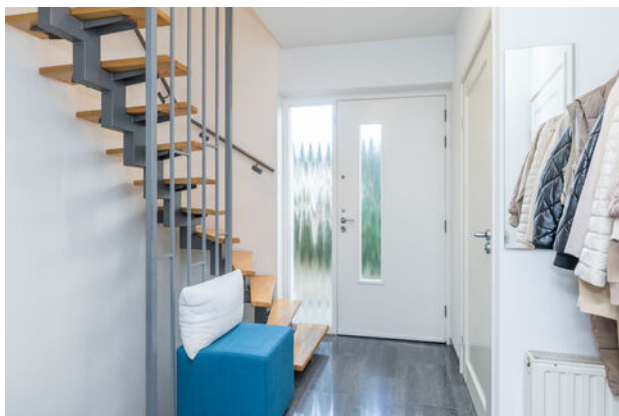


Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt 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.

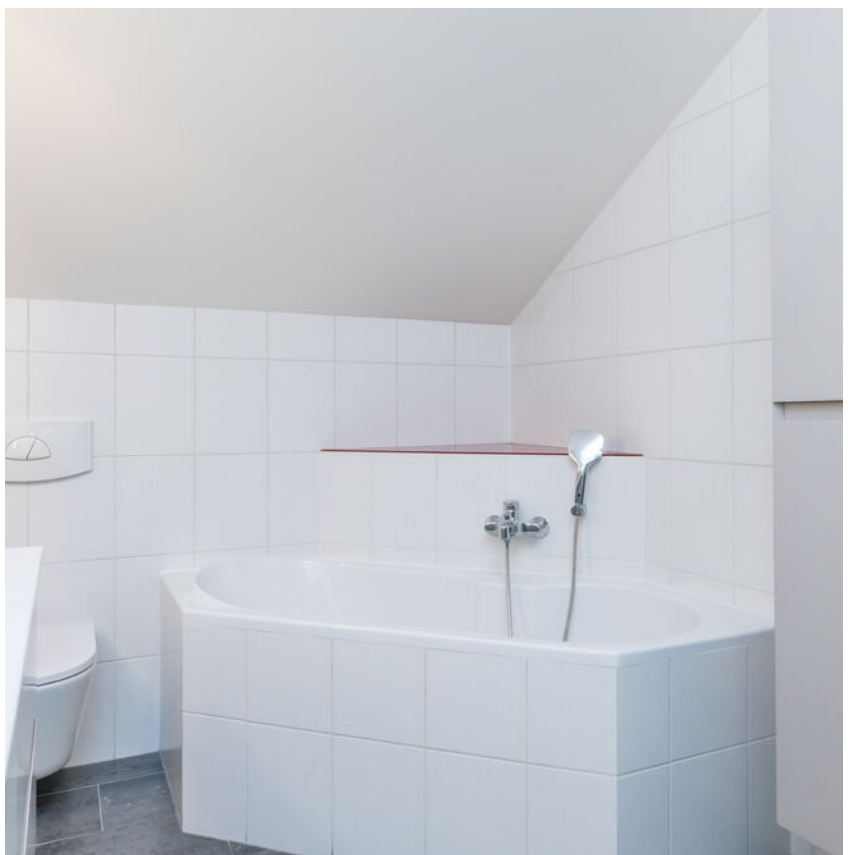
Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.



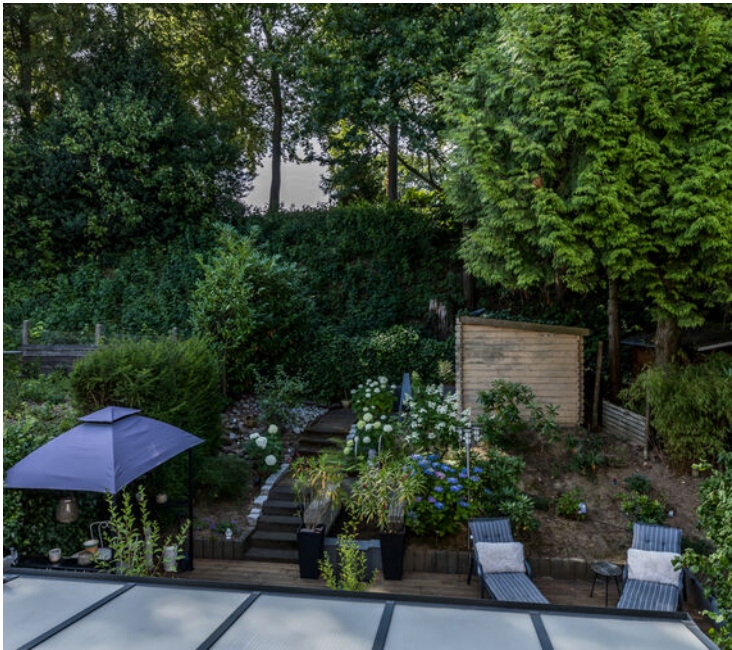














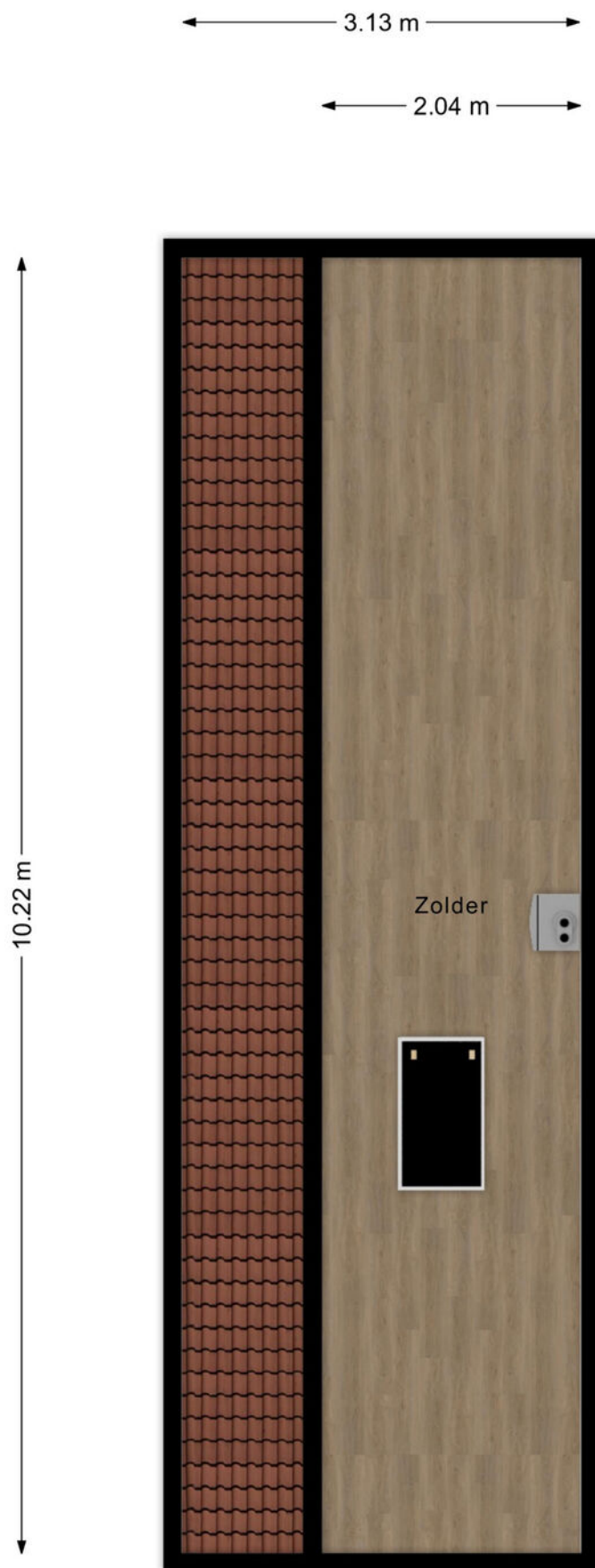
Plattegrond



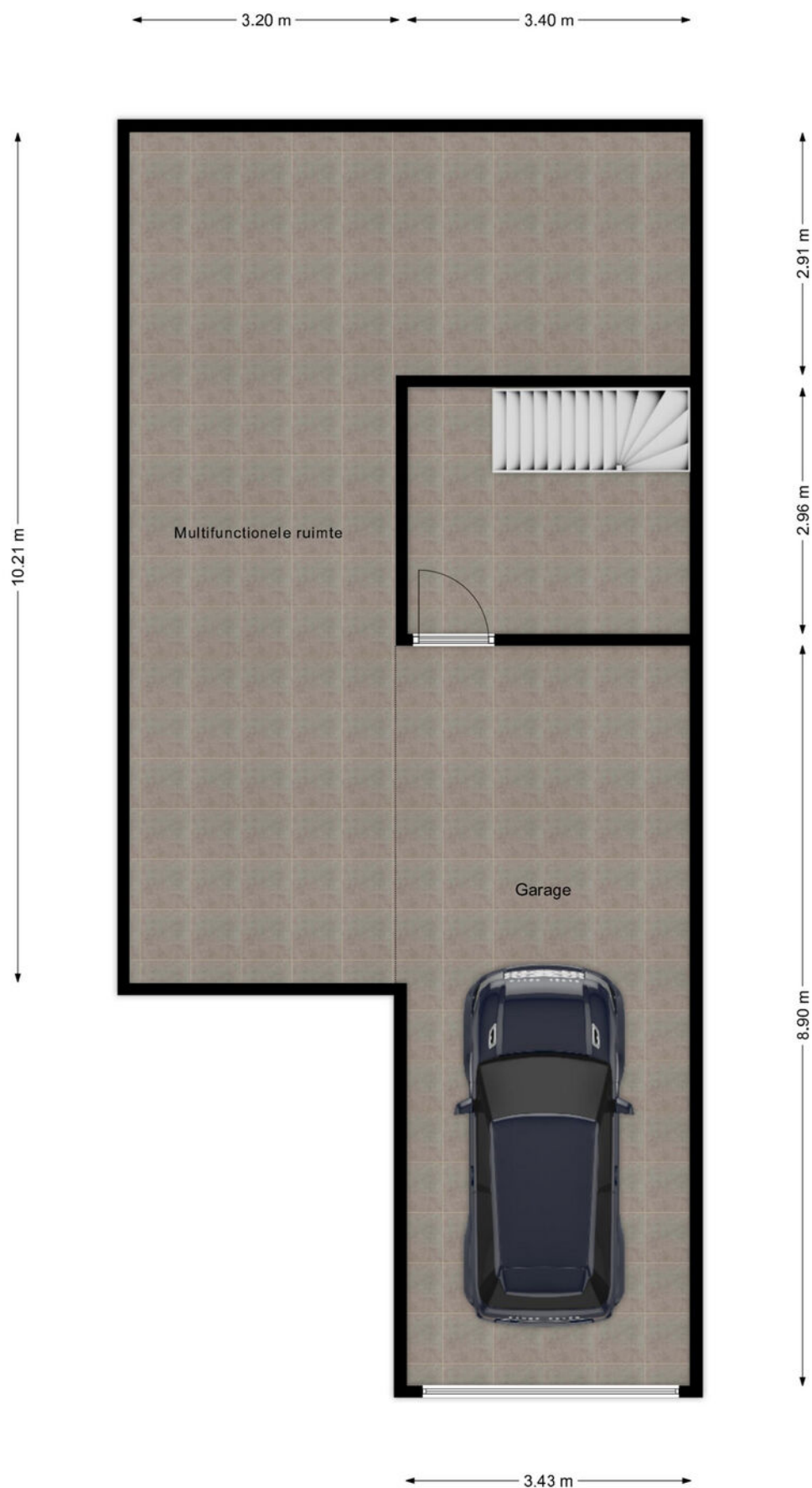
Plattegrond



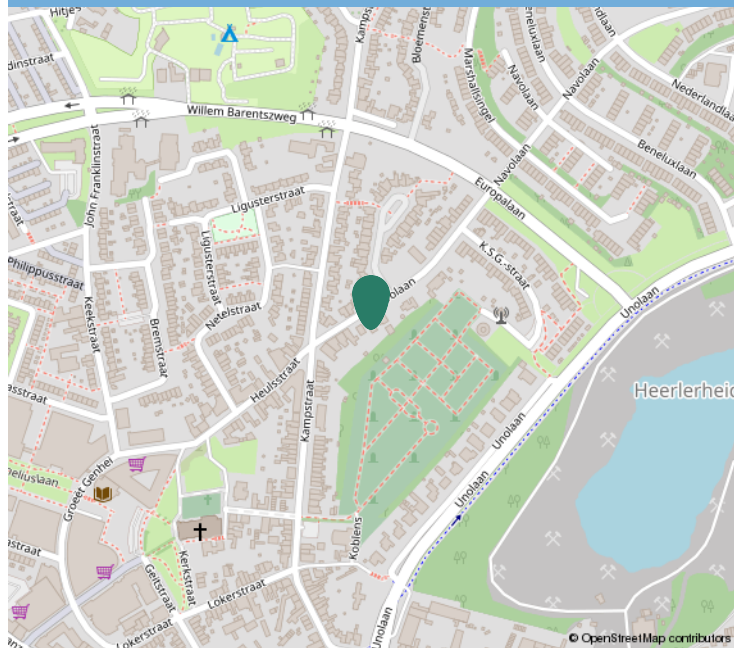
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Navolaan 12 A

Postcode / Plaats

6413 CX, Heerlen

Gemeente

Heerlen

Sectie / Perceel

B / 8220

Oppervlakte

335 m²

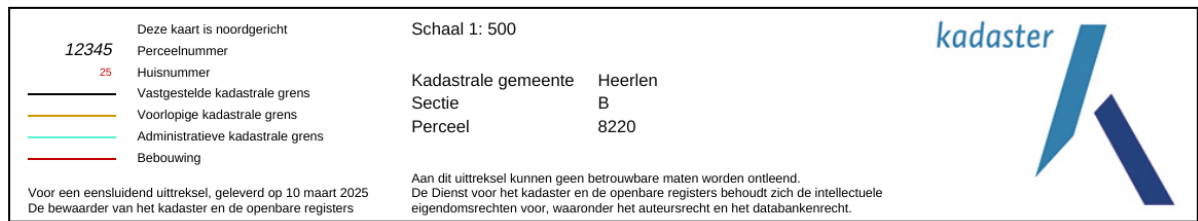
Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Uw referentie: ---





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

