



Leon Biessenstraat 36, 6418 TL Heerlen

Omschrijving

Leon Biessenstraat 36, 6418 TL Heerlen

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Heerlerbaan mogen wij u deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning aanbieden. Een woning die de afgelopen jaren op tal van onderdelen is gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor u zonder noemenswaardige investeringen kunt verhuizen.

Met onder andere een energielabel A, een doorzonwoonkamer, een moderne keuken en badkamer, drie volwaardige slaapkamers, airconditioning, tien zonnepanelen, een vrijstaande garage, eigen oprit en een fraai aangelegde achtertuin is dit een woning die comfort, ruimte en duurzaamheid uitstekend weet te combineren. De verzorgde uitstraling, hoogwaardige afwerking en rustige ligging maken dit een ideale gezinswoning.

Indeling

Begane grond:

Via de onderhoudsvriendelijke voortuin bereikt u de overdekte entree. De ruime ontvangsthal beschikt over een moderne meterkast (10 groepen en 2 aardlekschakelaars), een vernieuwde toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, praktische trapkast en de trapopgang naar de verdieping.

De doorzonwoonkamer (betonnen vloer) geniet dankzij de grote raampartijen van een bijzonder prettige lichtinval. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie parketvloer en voorzien van een airconditioning (2023), waardoor ook tijdens warme zomerdagen een aangenaam binnenklimaat gegarandeerd is. Aan de achterzijde bevindt zich de moderne leefkeuken, uitgevoerd met een plavuizenvloer en een eigentijdse keukenopstelling voorzien van onder andere: inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron met een aparte oven (nieuw), vaatwasser, koelkast. Vanuit de keuken bereikt u direct het zonnige terras en de achtertuin.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van nette laminaatvloeren en kunststof kozijnen met HR-beglazing. De hoofdslaapkamer beschikt bovendien eveneens over airconditioning. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met: ruime douchecabine, zwevend toilet, wastafelmeubel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate praktische wasruimte.

Zolder:

Via een vlioztrap bereikt u de ruime bergzolder.

Deze verdieping beschikt over een dakraam met zonwering en biedt volop bergruimte. Dankzij de aanwezige hoogte bestaat bovendien de mogelijkheid om - na het realiseren van een vaste trap - de verdieping verder te benutten als hobbyruimte of extra slaapkamer. Hier bevinden zich tevens de Nefit HR-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen.

Buitenruimte:

Ook buiten is zichtbaar dat de woning uitstekend is onderhouden. De verzorgde achtertuin is gunstig op de zon gelegen, biedt veel privacy en beschikt over meerdere zitmogelijkheden. Via de lange eigen oprit is de vrijstaande garage eenvoudig bereikbaar. De garage is voorzien van elektra, wateraansluiting en een praktische uitstortgootsteen, waardoor deze uitstekend geschikt is voor hobby, opslag of het stallen van fietsen en motoren.

Duurzaamheid

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen verduurzaamd.

Onder meer aanwezig zijn:

- Energielabel A
- 10 zonnepanelen (4.050 Wp, eigendom)
- Nieuw dak (2023)
- Dakisolatie, spouwmuurisolatie en vloerisolatie
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing
- Airconditioning op begane grond en hoofdslaapkamer
- Gevels volledig gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd (2023)

Hierdoor profiteert u van een comfortabele woning met relatief lage energielasten.

Omgeving

De Leon Biessenstraat ligt in de geliefde woonwijk Heerlerbaan, een rustige, groene en zeer complete woonomgeving die door veel bewoners wordt omschreven als "een dorp in de stad". De wijk beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau met winkels, scholen, sportvoorzieningen, zorg en recreatie binnen handbereik. Op korte loopafstand bevindt zich Winkelcentrum Giesen-Bautsch met onder meer een supermarkt, bakker, drogisterij en diverse speciaalzaken. Daarnaast beschikt de wijk over een bibliotheek, huisarts, apotheek, kinderopvang en andere dagelijkse voorzieningen. Het winkelcentrum en de omgeving worden bovendien de komende jaren verder vernieuwd en versterkt als modern wijkhart. Voor gezinnen is de ligging bijzonder aantrekkelijk. Basisscholen, kinderopvang en buitenschoolse opvang bevinden zich op korte afstand, evenals diverse middelbare scholen in Heerlen.

Sportliefhebbers kunnen terecht bij meerdere sportverenigingen, fitnesscentra en recreatievoorzieningen in de directe omgeving. Ook natuurliefhebbers komen volop aan hun trekken. Het prachtige Limburgse heuvelland, de Brunsummerheide, de Kunderberg en diverse wandel- en fietsroutes bevinden zich op korte afstand. Via de N281 zijn de autosnelwegen A76 en A79 snel bereikbaar, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven, Aken en Luik uitstekend bereikbaar zijn. Ook het centrum van Heerlen ligt op slechts enkele autominuten.

* Alle maten zijn circa maten;

* 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;

* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste")

Kenmerken

Vraagprijs	: € 359.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 430 m ³
Perceel oppervlakte	: 300 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 102 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1969
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen
Energie label	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning
C.V.-ketel	: HESL (Gas gestookt combiketel uit 2019, huur)

Locatie

Leon Biessenstraat 36
6418 TL HEERLEN

























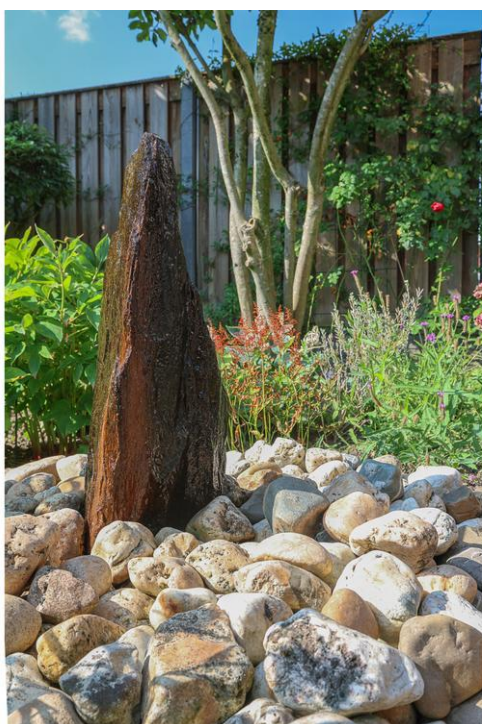












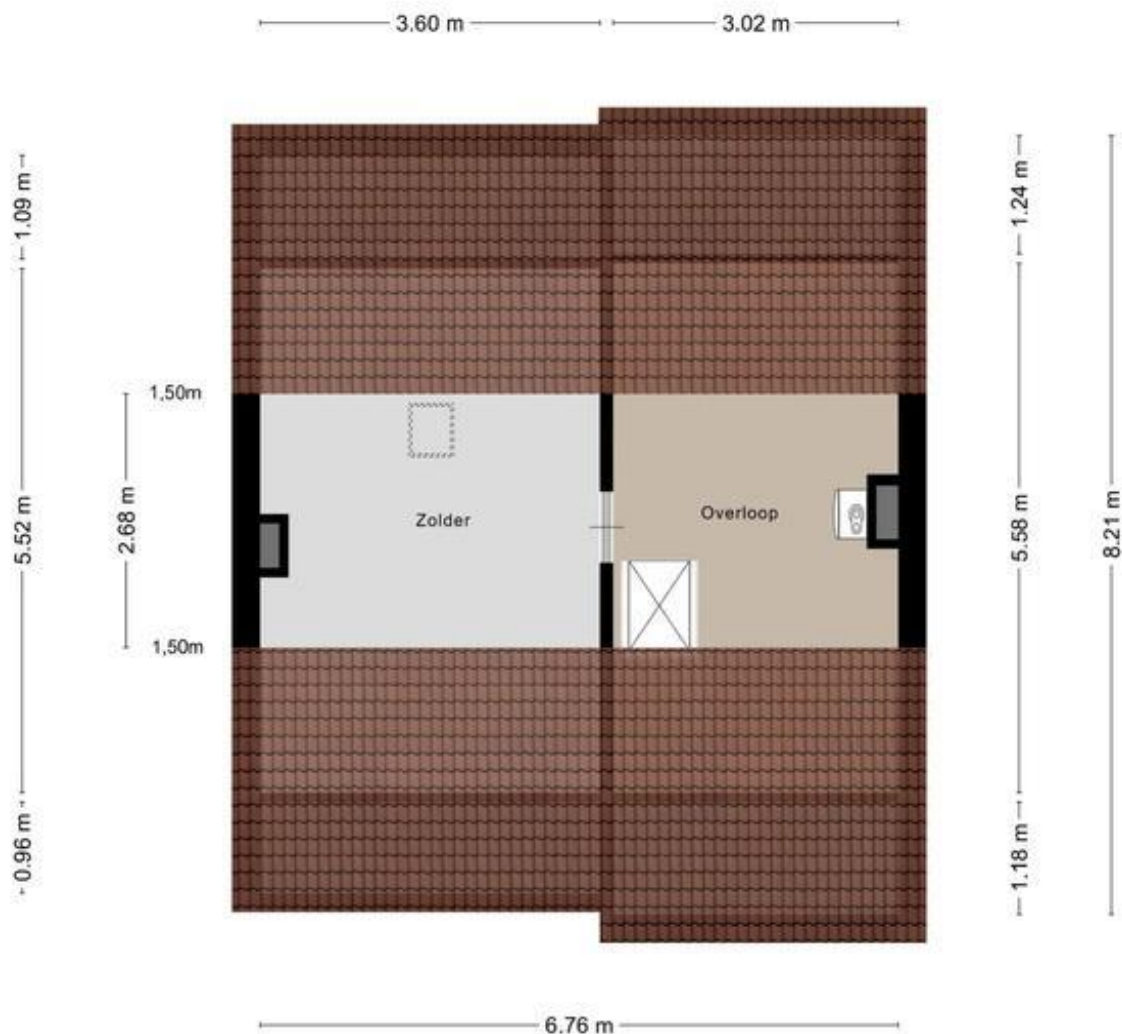




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

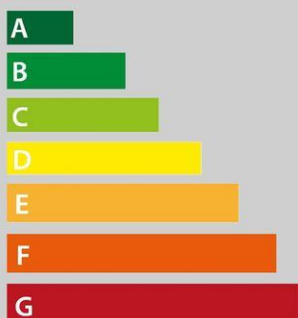


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

ENERGIELABEL



A



vastgoedpro 



Vroomen Hypotheken & Assurantiën



Compleet ontzorgt in uw hypotheek & assurantiën

Wij begeleiden jullie van de aankoop van jullie woning tot en met de bijbehorende verzekeringen. Iedere dienstverlening wordt aangepast op jullie persoonlijke wensen en is volledig op maat!

VH&A is een echt familiebedrijf en daarmee Laagdrempelig en toegankelijk. Loop gerust een keertje binnen voor een kop koffie of een vrijblijvende kennismaking.



Persoonlijk en onafhankelijk
Advies & bemiddeling

Patronaatstraat 64 Kerkrade, postbus 1056, 6460 BB Kerkrade
(045) 543 05 85 | contact@vha-kerkrade.nl | www.vha-kerkrade.nl

Aantekeningen:

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.

ONDERZOEKSPlicht 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.

