TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen



## Mergelsweg 20 Heerlen
## Vraagprijs: € 300.000,- k.k.

**RUIME EN PRIMA ONDERHOUDEN HOEKWONING MET WERK-/KANTOORRUIMTE EN 3 SLAAPKAMERS**

Op zoek naar een ruime gezinswoning met nét dat beetje extra?
Deze fraai gelegen en uitstekend onderhouden hoekwoning (voormalige drive-in woning) in het geliefde Welten biedt met 139 m² woonoppervlak, drie slaapkamers, een tuinkamer en een zelfstandige werk-/kantoorruimte met eigen entree volop ruimte en mogelijkheden. Met een energielabel B is dit bovendien een duurzame keuze. De verrassend ruime begane grond biedt daarbij interessante mogelijkheden voor de toekomst en zou, afhankelijk van de gewenste invulling en de daarvoor benodigde toestemming, zelfs geschikt kunnen worden gemaakt voor (gedeeltelijke) dubbele bewoning.

De gegevens en (eventuele) plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren omtrent deze woning. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

**Interesse? Neem contact met ons op voor meer informatie of een bezichtiging!**

**BESCHRIJVING EN INDELING:**

Begane grond:
De begane grond is bijzonder veelzijdig ingedeeld. Bij binnenkomst wordt u direct verwelkomd door de ruimtelijkheid die deze woning zo kenmerkt. U komt binnen in een verzorgde entree met hal voorzien van meterkast en gastentoilet.

De voormalige garage is omgebouwd tot een ruime werk-/kantoorruimte met een eigen voordeur, brede glaspui en veel daglicht. Hierdoor is deze ruimte uitstekend geschikt voor een kantoor, atelier of hobbyruimte en kunnen wonen en werken hier prettig van elkaar worden gescheiden.

Functionele en praktische technische bergruimte met CV- en warmwaterinstallatie en aansluitingen voor wasmachine en droger; alles bij de hand maar netjes uit het zicht.

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijke, lichte tuinkamer met grote raampartijen en een directe verbinding met de achtertuin. Het extra keukenblok maakt deze ruimte extra comfortabel en veelzijdig: even een kopje koffie tijdens het thuiswerken of een drankje pakken als u in de tuin zit zonder steeds naar de keuken op de verdieping te hoeven. Een praktische én prettige extra ruimte die u op allerlei manieren kunt gebruiken.

Eerste etage:
De eerste verdieping vormt het centrale woongedeelte. De ruime woonkamer is zonder twijfel het hart van deze woning. Dankzij de grote raampartijen aan de zuidzijde valt hier volop daglicht naar binnen en geniet u gedurende de dag van een heerlijk lichte en zonnige leefruimte. De open verbinding met de etages en de eigentijdse open trap versterken daarbij het ruimtelijke gevoel. De neutrale afwerking en warme laminaatvloer, voorzien van vloerverwarming, vormen een prettige basis voor verschillende woonstijlen.

De ruime en lichte keuken, eveneens voorzien van vloerverwarming, staat in een half-open verbinding met de woonkamer. Ook hier zorgen de grote raampartijen voor een optimale lichtinval en bovendien een groen uitzicht. De keuken is uitgevoerd met een praktische opstelling, volop werk- en bergruimte en is voorzien van onder andere een 4-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, vaatwasser en koel-/vriescombinatie.

Tweede etage:
Op de tweede verdieping bevinden zich drie lichte slaapkamers (resp. 13, 11 en 9 m²) en de badkamer met ligbad, douche, wastafel, toilet, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

**Fijne buitenruimte**

De achtertuin is een heerlijke, groene plek waar rust en privacy centraal staan. Het ruime, deels beklinkerde terras biedt volop ruimte om buiten te eten of gezellig te zitten, terwijl het groene gedeelte met gazon, volwassen fruitbomen en sfeervolle borders voor een natuurlijke uitstraling zorgt. De speelse indeling met zitkuil geeft de tuin extra karakter; een fijne buitenruimte waar u op verschillende momenten van de dag kunt genieten van het buitenleven.

Uitbreiding van de woning aan de achterzijde behoort mogelijk tot de opties; meerdere woningen in de directe omgeving zijn al uitgebouwd.

De woning beschikt over ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein. Aan de voorzijde is de beklinkerde oprit geschikt voor het parkeren van één auto. Daarnaast biedt de oprit aan de zijkant ruimte voor extra parkeergelegenheid. Via een poortje aan de voorzijde én een poortje aan de zijkant zijn de oprit en achtertuin gemakkelijk bereikbaar.

Ook voor de toekomst zijn er volop mogelijkheden: op de oprit kan desgewenst een carport worden gerealiseerd, eventueel voorzien van een laadpaal. Kortom, meerdere auto's parkeren op eigen terrein behoort hier tot de mogelijkheden – een praktische meerwaarde die u in Welten niet iedere dag tegenkomt. Daarbij is er meer dan voldoende parkeergelegenheid (openbaar en onbetaald) op straat aan de voor- en achterzijde van de woning.

**Over de locatie Welten:**

De woning ligt in de geliefde, kindvriendelijke en groene wijk Welten, waar rust en voorzieningen goed samenkomen. Het knusse dorpscentrum, winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs en de Hogeschool Zuyd en het Zuyderland Medisch Centrum bevinden zich op korte afstand. Ook de Weltervijver ligt dichtbij, een heerlijke plek om te wandelen en in de winter, wanneer het weer het toelaat, de schaatsen onder te binden.

Het centrum van Heerlen is in circa 10 minuten per fiets bereikbaar en dankzij de goede uitvalswegen zijn ook Maastricht en de rest van de regio uitstekend bereikbaar. Een fijne combinatie van dorps wonen, groen en stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

**KENMERKEN:**

Bouwjaar: 1975
Energielabel B
Gebruiksoppervlakte wonen: 139 m²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte: 0 m²
Gebouw gebonden buitenruimte: 0 m²
Externe bergruimte: 0 m²
Perceeloppervlakte: 219 m²
Kozijnen:
- begane grond: kunststof met HR++ glas
- etages: hardhout met dubbel glas
Isolatie gevels en dak: onbekend / vermoedelijk aanwezig vanuit de bouw, exacte uitvoering en dikte onbekend.
Plaatsing zonnepanelen: mogelijk
CV en warmwaterinstallatie: 2013 (eigendom, laatste onderhoud 2026)
Vloerverwarming: eerste etage
Verwarming tweede etage: elektrische wandradiatoren

Renovaties:
2024: Vervanging douche en toiletreservoir
2023: Schilderwerk kozijnen achterzijde
2022: Bitumen dak vernieuwd
2022: Vervanging melkglazen geveldelen
2021: Vervanging pui en kozijnen begane grond: (kunststof, HR ++ glas)
2021: Vervanging keukenapparatuur

**Aanvaarding: Per direct/in overleg**

De gegevens en (eventuele) plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren omtrent deze woning. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

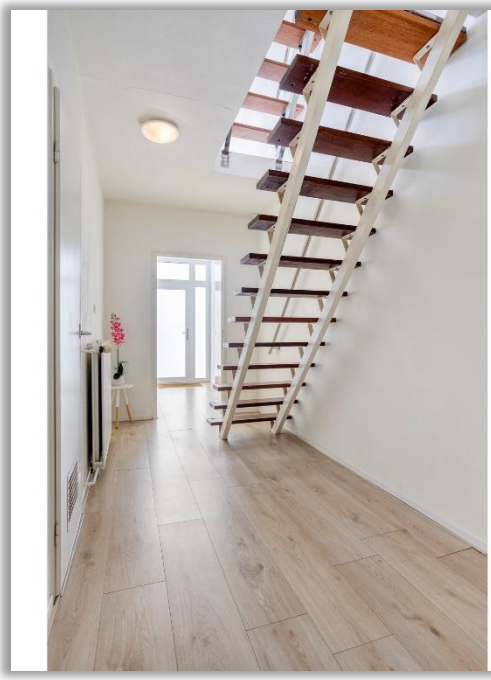
# Mergelsweg 20 Heerlen

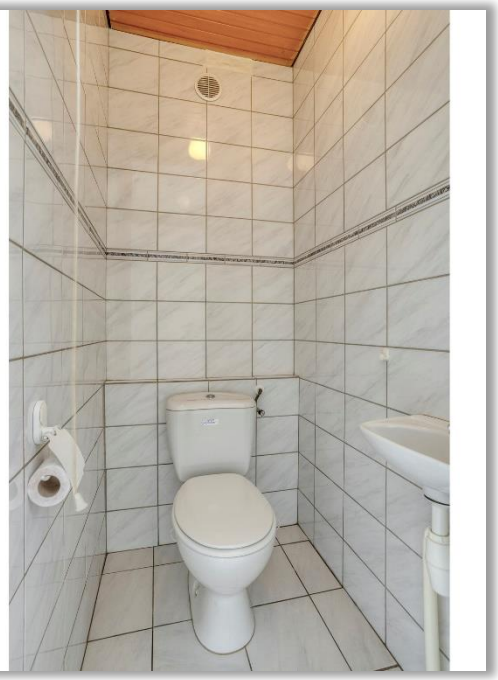




TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen







TROOST
ONROEREND GOED

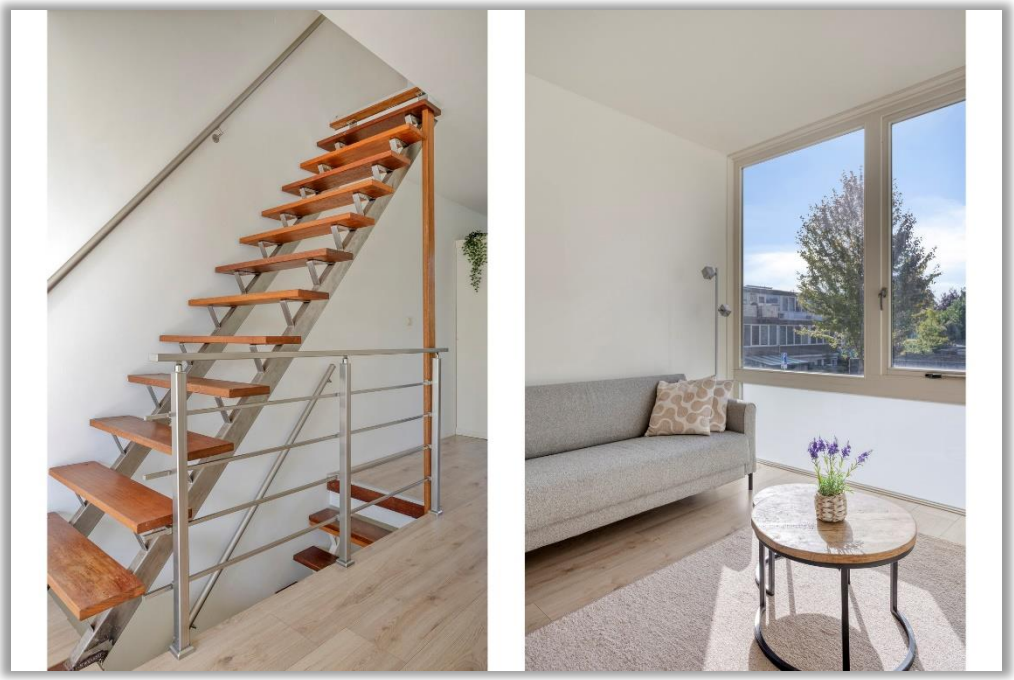
# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen

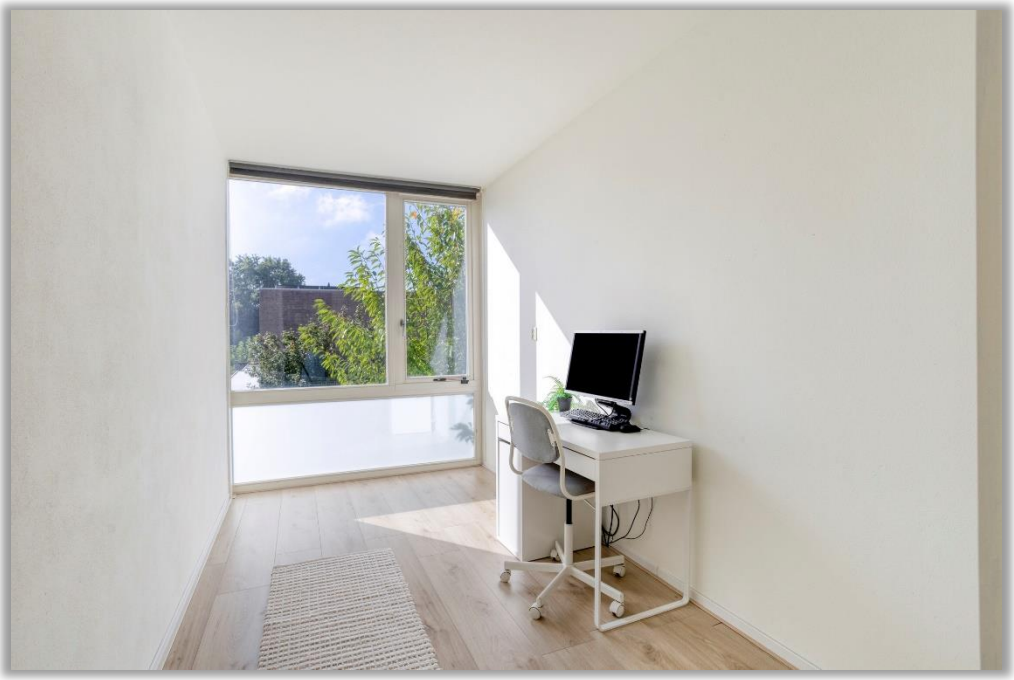




TROOST
ONROEREND GOED

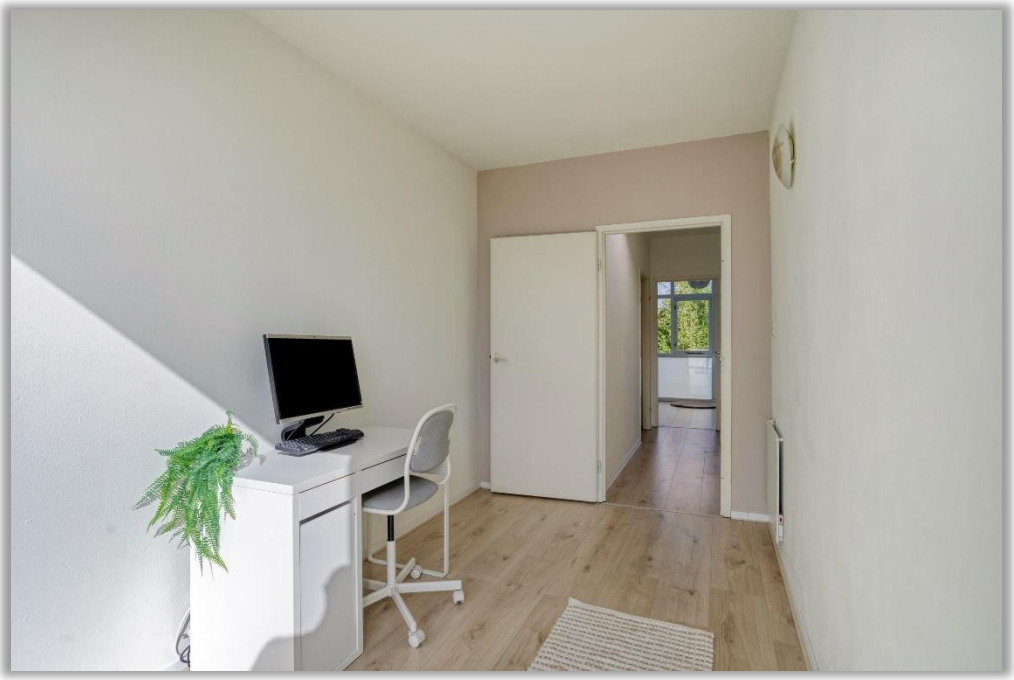
# Mergelsweg 20 Heerlen

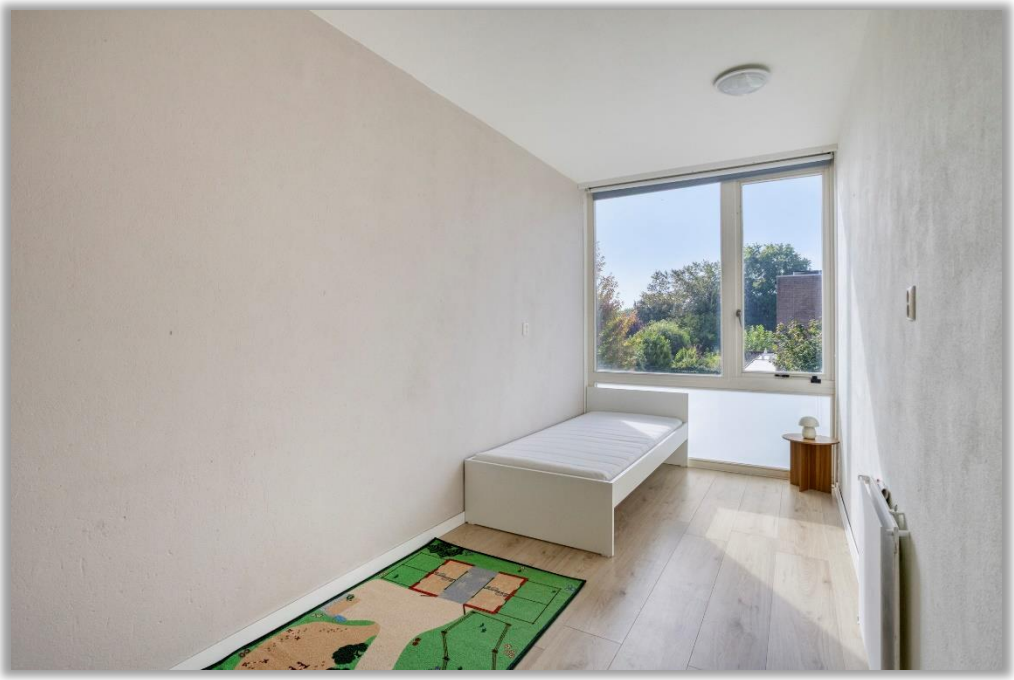




TROOST
ONROEREND GOED

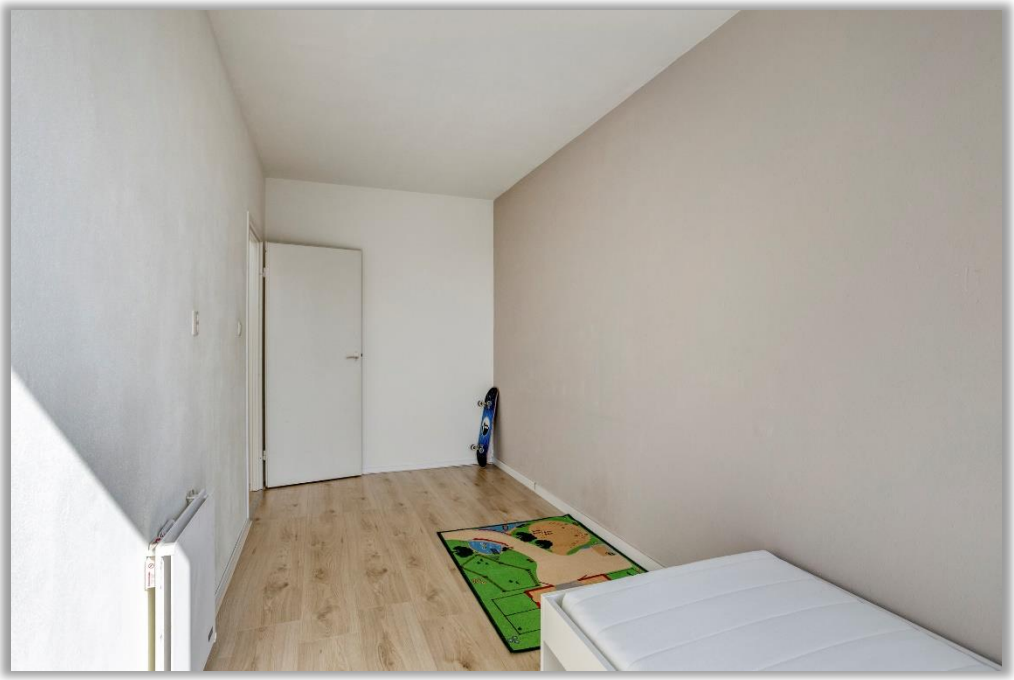
# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen





TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen




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

TROOST
ONROEREND GOED

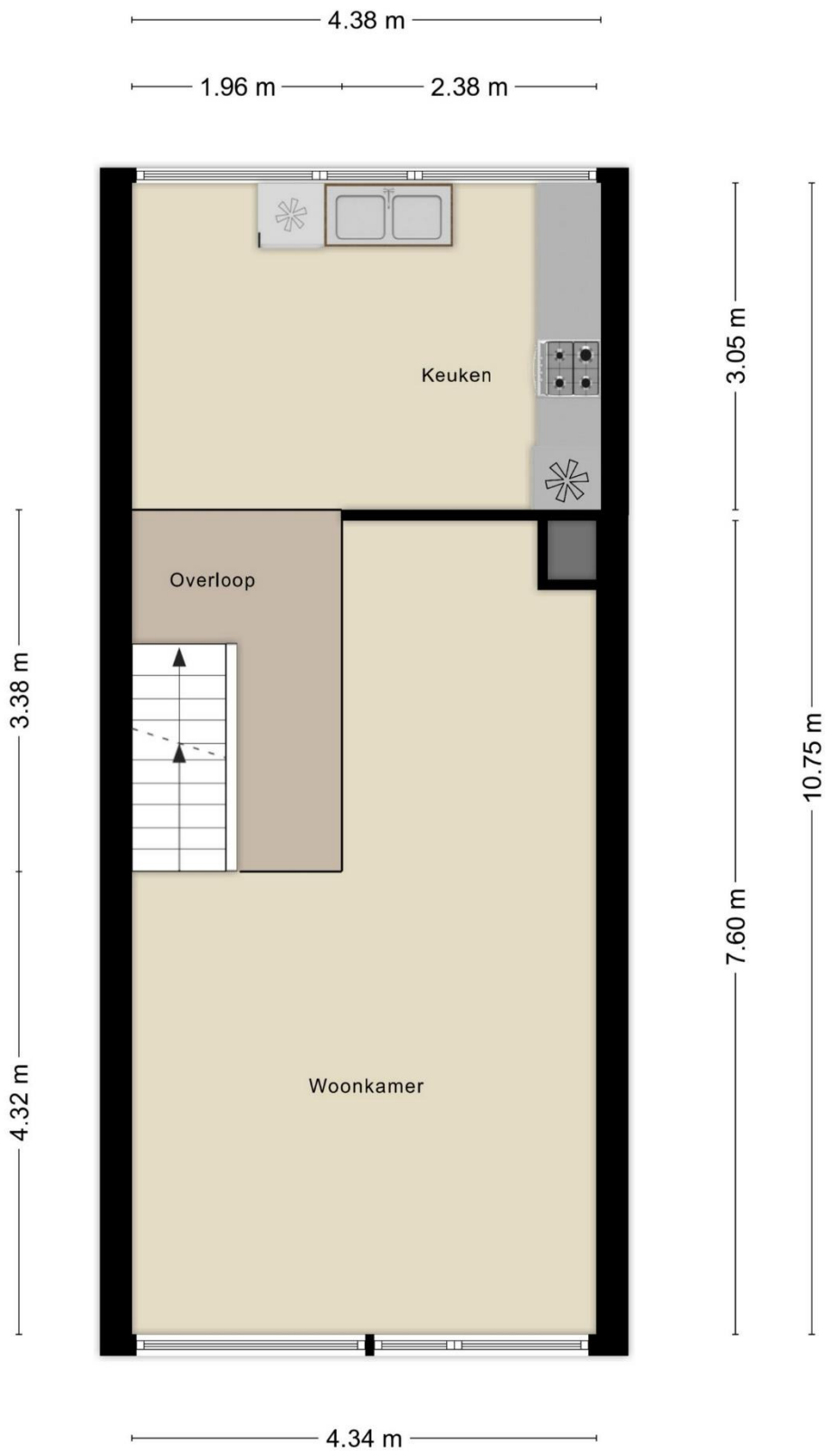
# Mergelsweg 20 Heerlen




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

TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen




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

TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen



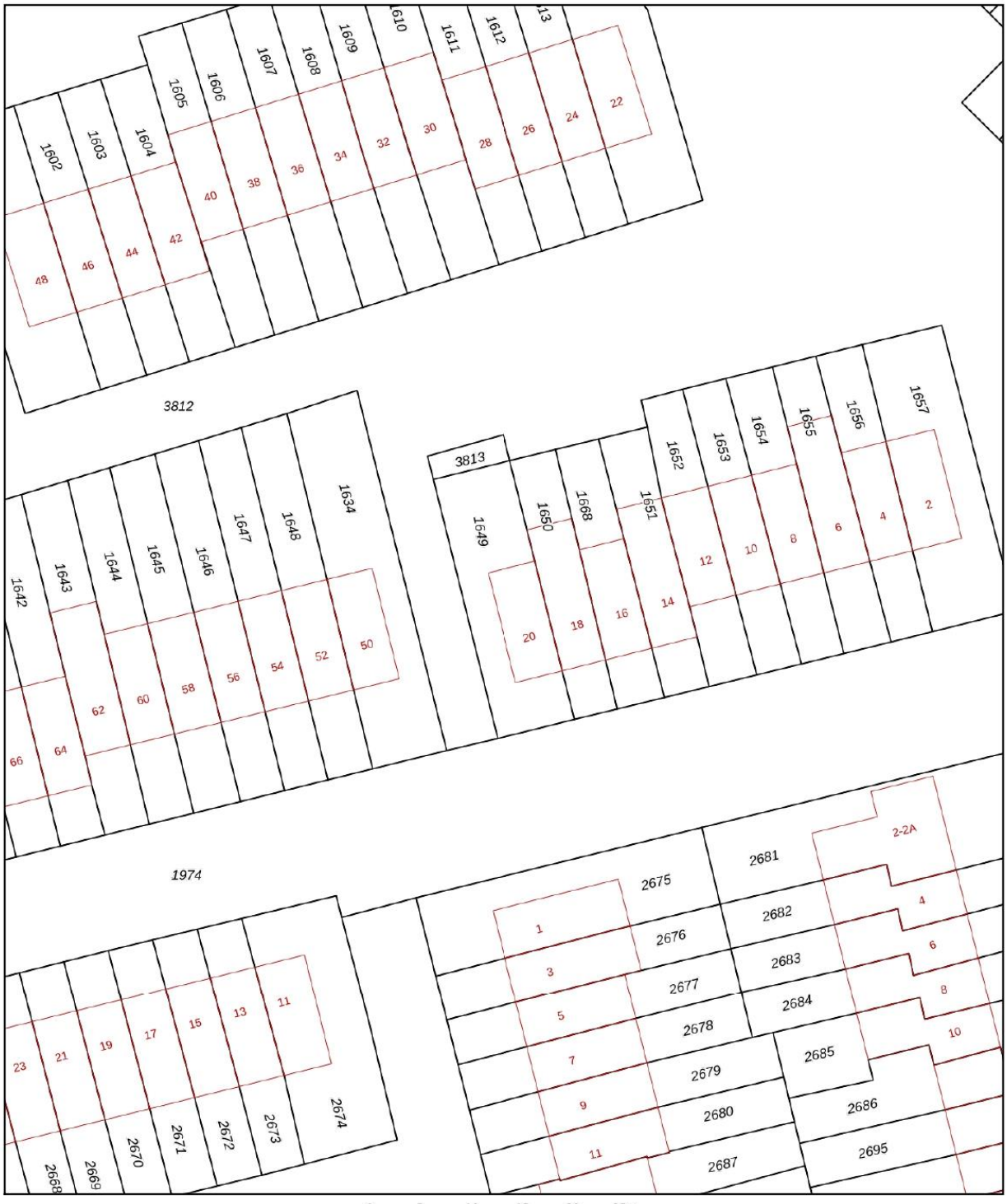

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TROOST
ONROEREND GOED

# Mergelsweg 20 Heerlen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mgw20




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heerlen |
| Sectie | H |
| Perceel | 1649 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

# Mergelsweg 20 Heerlen

Interesse in deze woning of ook verkoopplannen?
Dan bent u bij TROOST ONROEREND GOED aan het juiste adres!



*Uw eigen makelaar!*

*Ingrid Fourrier - Troost*

Wij begrijpen dat een huis zoveel meer is dan slechts stenen en muren.
Het is een plek van herinneringen, dromen en toekomstige avonturen en de verkoop hiervan is een belangrijke fase. Daarom zijn wij er; om u te begeleiden bij iedere stap van het verkoopproces, zodat dit voor u soepel, stressvrij en succesvol verloopt.

Onze waarde(n) voor u:

1. Niet pandgericht, maar klantgericht
2. U en uw belangen staan bij ons bovenaan
3. 1 vaste contactpersoon voor het volledige traject
4. 24/7 bereikbaar per mail en WhatsApp
5. Uw woning binnen 1 week online
6. Wij zijn pas tevreden wanneer u dat bent!

**Ervaring die telt.** Geboren, getogen en met jarenlange ervaring in de lokale en regionale vastgoedmarkt kennen wij de ins en outs van succesvol verkopen. Want met meer dan 50 jaar ervaring weten wij als geen ander hoe wij u hiermee kunnen helpen.

**Niet pandgericht, maar klantgericht**; u en uw belangen staan bij ons bovenaan.
Bouwgrond, appartement, eengezinswoning of villa: ieder pand is uniek en verdient maatwerk. En zo pakken wij het ook aan: **wij ontwikkelen een puur maatwerk verkoopstrategie**, waarbij wij natuurlijk zoveel mogelijk rekening houden met uw ideeën en wensen.

**Ons doel is uw succes.** Wij streven altijd naar optimaal resultaat en zijn pas tevreden wanneer u dat bent.



*Troost biedt je de ruimte !*