

TE KOOP



Hyacinthstraat 29, Heerlen

Vraagprijs € 389.000 k.k.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen • Hypotheken • Makelaardij • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
117 m²

Perceeloppervlakte
276 m²

Inhoud
453 m³

Energie label
B

WELKOM!

Op een rustige en geliefde locatie in de wijk Vrieheide-De Stack, aan een verkeersluw hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer, ligt dit uitstekend onderhouden en bijzonder verzorgde vrijstaande woonhuis met geschakelde garage. Een woning die niet alleen direct een keurige en instapklare indruk maakt, maar zich dankzij de aanwezigheid van een hoofslaapkamer én complete badkamer op de begane grond bij uitstek leent voor levensloopbestendig wonen en bewoning door mensen met een beperking.

Via de entree komt u binnen in de centrale hal met het trappenhuis naar de verdieping. Vanuit deze hal zijn onder andere de garage, het gastentoilet, de badkamer, de hoofslaapkamer, wintertuin en woonkamer bereikbaar. De meterkast beschikt over een groepsinstallatie met aardlekschakelaars, een separate groep voor de PV-installatie, laadpaalaansluiting, digitale meters met dag-/nachtstroomaansluiting en glasvezelinternet.

De ruime en lichte woonkamer heeft aan de voorzijde een comfortabele zithoek met multimediale aansluitingen. De eigentijdse PVC-vloer in combinatie met elektrische vloerverwarming zorgt voor een strak geheel en aangenaam wooncomfort. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisie- en bergruimte.

Via de centraal geplaatste eethoek staat de woonkamer in verbinding met de achtergelegen halfopen keuken. Hier bevindt zich een moderne witte inbouwkeuken in hoekopstelling, fraai gecombineerd met zwarte grepen. De keuken is rijk uitgerust met een 4-zones inductiekookplaat, strakke afzuigkap, dubbele combi-oven, koelkast, vaatwasmachine en een spoelbak met Quooker. Daarnaast is er volop kast- en opbergruimte aanwezig.

Een grote schuifpui zorgt niet alleen voor veel natuurlijk licht, maar vormt tevens de verbinding met de heerlijke wintertuin. Deze vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte en biedt dankzij de glazen schuifwanden optimaal contact met de achtertuin. Een fijne plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar van het buitenleven te genieten.





Een belangrijk pluspunt van deze woning is de slaap- en badkamerfaciliteit op de begane grond. Aan de achterzijde bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer met prettig zicht op de tuin. De naastgelegen, geheel betegelde badkamer is comfortabel ingericht met een badkamermeubel met wastafel en dubbele kranen, een royale inloopregendouche met praktisch zitbankje en een designradiator. Het separate gastentoilet is eveneens geheel betegeld en voorzien van een zwevend wandcloset en fonteintje. Hierdoor is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

De geschakelde inpandige garage is voorzien van een plavuizenvloer, bergruimte en een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en bestaat de mogelijkheid om witgoedaansluitingen te realiseren. Op de eigen oprit kunnen twee voertuigen worden geparkeerd en er is een aansluiting voor een laadpaal voor een elektrische auto aanwezig.

De geheel omsloten achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een vlonderterras en borders met beplanting. Een aluminium tuinberging zorgt voor aanvullende opslagruimte. Via een gemeenschappelijk achterpad beschikt de tuin bovendien over een praktische achteringang.

Op de verdieping geeft de overloop toegang tot twee aanvullende slaap-/werkvertrekken, een tweede badkamer en de technische ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is momenteel ingericht als thuiswerkplek/studeerkamer en biedt daarmee een ideale rustige werkplek aan huis. De slaapkamer aan de voorzijde wordt momenteel gebruikt als kleed-/hobbykamer, maar kan vanzelfsprekend uitstekend als slaapkamer worden ingericht.

Centraal aan de overloop ligt de technische ruimte met de witgoedaansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de gehuurde Nefit cv-combiketel uit 2024 (Hesi) en de unit van de centrale mechanische ventilatie. Ook hier is extra praktische opbergruimte beschikbaar. De tweede, geheel betegelde badkamer is uitgerust met een vaste wastafel, douche en tweede toilet.

Ook op energetisch gebied heeft deze woning veel te bieden. De woning is voorzien van vloer-, spouwmuur- en dakisolatie, houten kozijnen met isolerende beglazing en grotendeels rolluiken. De 18 zonnepanelen uit 2021 zijn eigendom. In combinatie met de elektrische vloerverwarming op de begane grond, centrale mechanische ventilatie en het energielabel B is het huis helemaal afgestemd op comfortabel en energiezuinig wonen.

De ligging aan de Hyacinthstraat is bijzonder prettig. De woning bevindt zich aan een verkeersluw hofje met uitsluitend bestemmingsverkeer in de geliefde woonomgeving van Vrieheide-De Stack. Het wijkwinkelcentrum van Heerleheide met een uitgebreid voorzieningenaanbod bevindt zich in de directe omgeving. Supermarkten, basisschool, kinderopvang, voortgezet onderwijs, restaurants, een zwemschool en sporthal zijn allemaal gemakkelijk bereikbaar.

Ook natuurliefhebbers komen hier uitstekend aan hun trekken. Het uitgestrekte wandel- en natuurgebied Brunsummerheide bevindt zich op korte afstand en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen en recreëren.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Openbaar vervoer en diverse uitvalswegen liggen in de directe omgeving, terwijl via de Parkstad Ring (N300) snel verbinding wordt gemaakt richting onder andere Maastricht, Aken en Eindhoven en het Duitse achterland.

Hyacinthstraat 29 combineert het comfort van gelijkvloers en levensloopbestendig wonen met verrassend veel ruimte, een wintertuin, garage, twee badkamers, een verzorgde tuin en uitstekende energievoorzieningen. Een keurig onderhouden, instapklaar woonhuis op een rustige locatie waar comfort en toekomstbestendig wonen perfect samenkomen.

Een woning die absoluut een bezichtiging waard is! Neem dan snel contact op voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!



BEGANE GROND:

Hal/entree met trappenhuis naar de eerste verdieping. Meterkast voorzien van groepsinstallatie / aardlekschakelaars / separate groep voor de PV-installatie / laadpaalaansluiting / digitale meters / dag-/ nachtstroomaansluiting en glasvezelinternet. Toegang tot de garage, het toilet, de badkamer, hoofslaapkamer, de wintertuin en de woonkamer.

Ruime woonkamer met zithoek aan de voorzijde, voorzien van multimediale-aansluitingen, afgewerkt met een PVC-vloer in eigentijds design met elektrische vloerverwarming. Trapkast met provisieruimte en opslagmogelijkheden.

Doorgang met eethoek naar de achtergelegen keukenruimte, voorzien van een moderne inbouwkeuken in hoekopstelling uitgevoerd in wit met zwarte grepen en uitgerust met apparatuur, te weten: 4 zones inductiekookplaat / strakke afzuigkap / dubbele combi-oven / koelkast / wasbak met Cooker / vaatwasmachine en veel kastruimte met opbergmogelijkheden.

Een schuifpui geeft veel lichtinval en een doorgang naar de achtergelegen wintertuin, welke extra leefruimte en direct tuincontact biedt via de glazen schuifwanden.

Vanuit de tussenhal is het separate, geheel betegelde, gastentoilet met fonteintje bereikbaar. De naastgelegen badkamer is voorzien van een badkamermeubel met wastafel en dubbele kranen, een ruime inloopregendouche met een zitbankje en design radiator. Aan de achterzijde de hoofslaapkamer met zicht op de tuin.

Voorgelegen garage voorzien van een plavuizenvloer en elektrisch bedienbare sectionaal poort, bergruimte en mogelijkheid tot het realiseren van witgoedaansluitingen, waar geplaatst de omvormer voor de zonnepanelen. Oprit met parkeergelegenheid voor 2 voertuigen op eigen terrein en een laadpaalaansluiting voor een elektrische auto.

Geheel omsloten achtertuin met vlonderterras, borders met aanplanting een aluminium tuinberging en achteringang via een gemeenschappelijk achterpad.

VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de slaapvertrekken, de tweede badkamer en technische ruimte. De slaapkamer aan de achterzijde doet dienst als thuiswerkplek/studeerkamer.

Centraal aan de overloop gesitueerde technische ruimte met witgoedaansluitingen voor wasmachine en -droger. Opstelplek voor de gehuurde Nefit CV-Combiketel en mechanische ventilatie-box. Daarnaast is er extra opbergruimte.

Geheel betegelde badkamer met een vaste wastafel, douche en tweede toilet. De aan de voorzijde gesitueerde slaapkamer is in gebruik als kleed/hobbykamer.

BIJZONDERHEDEN:

- * UITSTEKEND ONDERHOUDEN EN KEURIG VERZORGD VRIJSTAAND WOONHUIS, GESCHAKELD MET GARAGE
- * UITERMATE GESCHIKT VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING OF LEVENSLIOP BESTENDIG WONEN
- * LICHTE WOONKAMER MET ZITHOEK AAN DE VOORZIJDE VOORZIEN VAN MULTIMEDIALE-AANSLUITINGEN
- * CENTRAAL GEPLAATSE EETKAMER
- * HALFOPEN KEUKEN MET EIGENTIJDS INBOUWKEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR
- * SCHUIFPUI MET TOEGANG TOT DE WINTERTUIN VOORZIEN VAN GLAZEN SCHUIFWANDEN
- * RUIME HOOFDSLAPKAMER AAN DE ACHTERZIJDE
- * BADKAMER MET WASTAFELMEUBEL MET DUBBELE KANEN EN INLOOPREGENDOUCHE MET ZITBANKJE
- * SEPARAAT GASTENTOILET VOORZIEN VAN ZWEVEND WANDCLOSET EN FONEINTJE
- * INPANDIGE GARAGE MET ELEKTRISCHE SECTIONAAL POORT, PLAVUIZEN VLOER EN BERGRUIMTE
- * OPRIT MET PAKKEERGELEGENHEID VOOR 2 VOERTUIGEN EN LAADPAALAANSLUITING
- * GEHEEL OMSLOTEN ACHTERTUIN MET VLONDERTERRAS, BORDERS, TUINBERGING EN ACHTERINGANG
- * VLOER-/SPOUWMUUR- EN DAKISOLATIE
- * HOUTEN KOZIJNEN MET ISOLATIE GLAS
- * GROTENDEELS VOORZIEN VAN ROLLUIKEN
- * GEHUURDE NEFIT CV-COMBIKETEL (HESI / BOUWJAAR 2024)
- * ELEKTRISCHE VLOERVERWARMING OP DE BEGANE GROND
- * CENTRALE MECHANISCHE VENTILATIE
- * 18 ZONNEPANELEN (BOUWJAAR 2021 / EIGENDOM)
- * ENERGIELABEL B



DEZE WONING MAAKT EEN KEURIGE, ZEER VERZORGDE INDRUK EN IS INSTAPKLAAR! BIJZONDER GESCHIKT VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING OF LEVENSLÖOP BESTENDIG WONEN. VOORZIEN VAN VLOER-/SPOUWMUUR- EN DAKISOLATIE. HOUTEN KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING. GROTENDEELS ROLLUIKEN. GEHUURDE NEFIT C.V.-COMBIKETEL (BOUWJAAR 2024), MECHANISCHE VENTILATIE. INPANDIGE GAARAGE MET ELEKTRISCH BEDIENBARE SECTIONAAL POORT. OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR 2 VOERTUIGEN EN LAADPAALAANSLUITING. GEHEEL OMSLOTEN ACHTERTUIN MET ACHTERINGANG. ENERGIELABEL A+.

HET GEHEEL IS GELEGEN IN EEN GELIEFDE EN POPULAIRE WOONOMGEVING AAN EEN VERKEERSLUW HOFJE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER, IN DE WIJK VRIEHEIDE-DE STACK. HET WIJKWINKELCENTRUM VAN HEERLERHEIDE MET ALLE VOORZIENINGEN, EEN SUPERMARKT, BASISSCHOOL, KINDEROPVANG, VOORTGEZET ONDERWIJS, RESTAURANTS, ZWEMSCHOOL EN SPORTHAL BEVINDEN ZICH IN DE DIRECTE NABIJHEID. OP EEN STEENWORP AFSTAND VAN HET WANDELGEBIED DE "BRUNSSUMMER HEIDE".

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, VIA UITVALSWEGEN IN DIRECTE OMGEVING EN AANSLUITING OP DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND!

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

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.

Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook indien de installatie voor de zonnepanelen op huurbasis aanwezig is.

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

Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.











































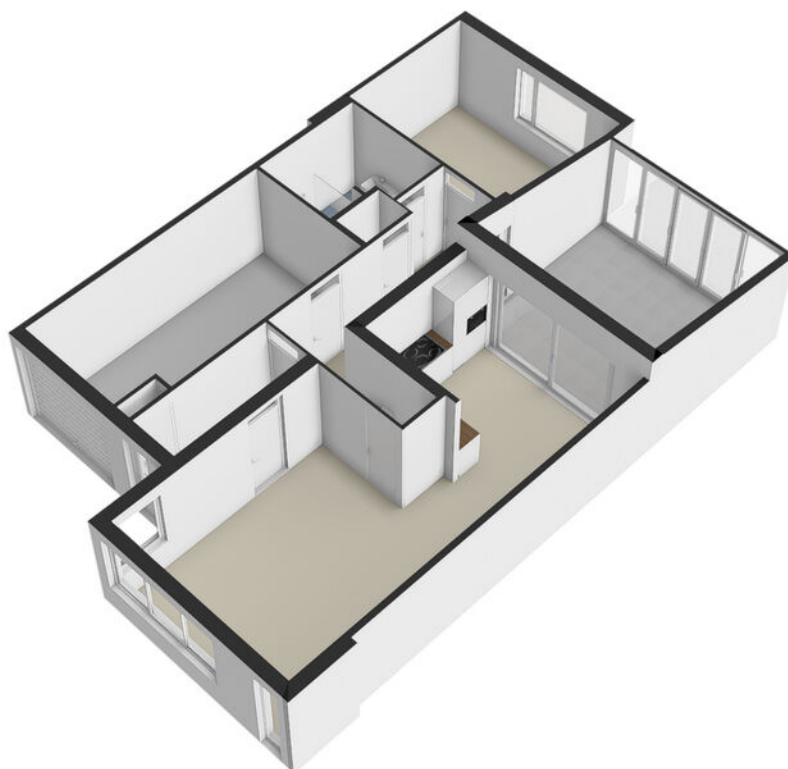
Begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Begane grond



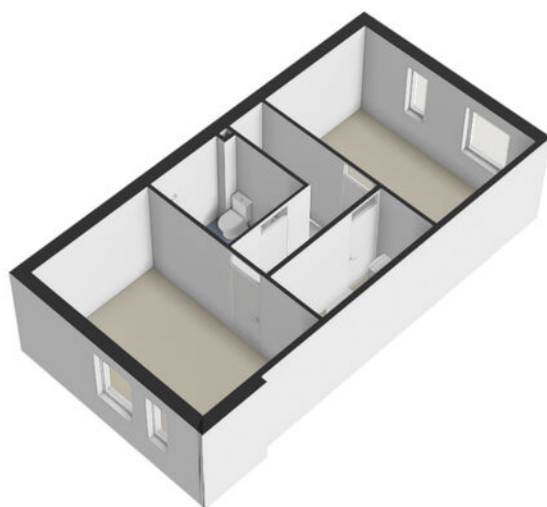
1e verdieping



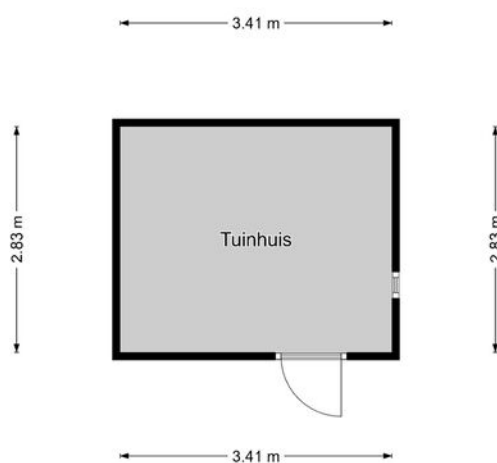
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

1e verdieping



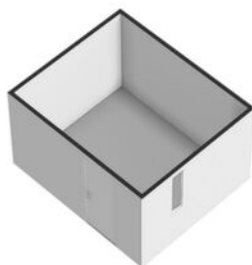
Tuinhuis



Tuinhuis

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

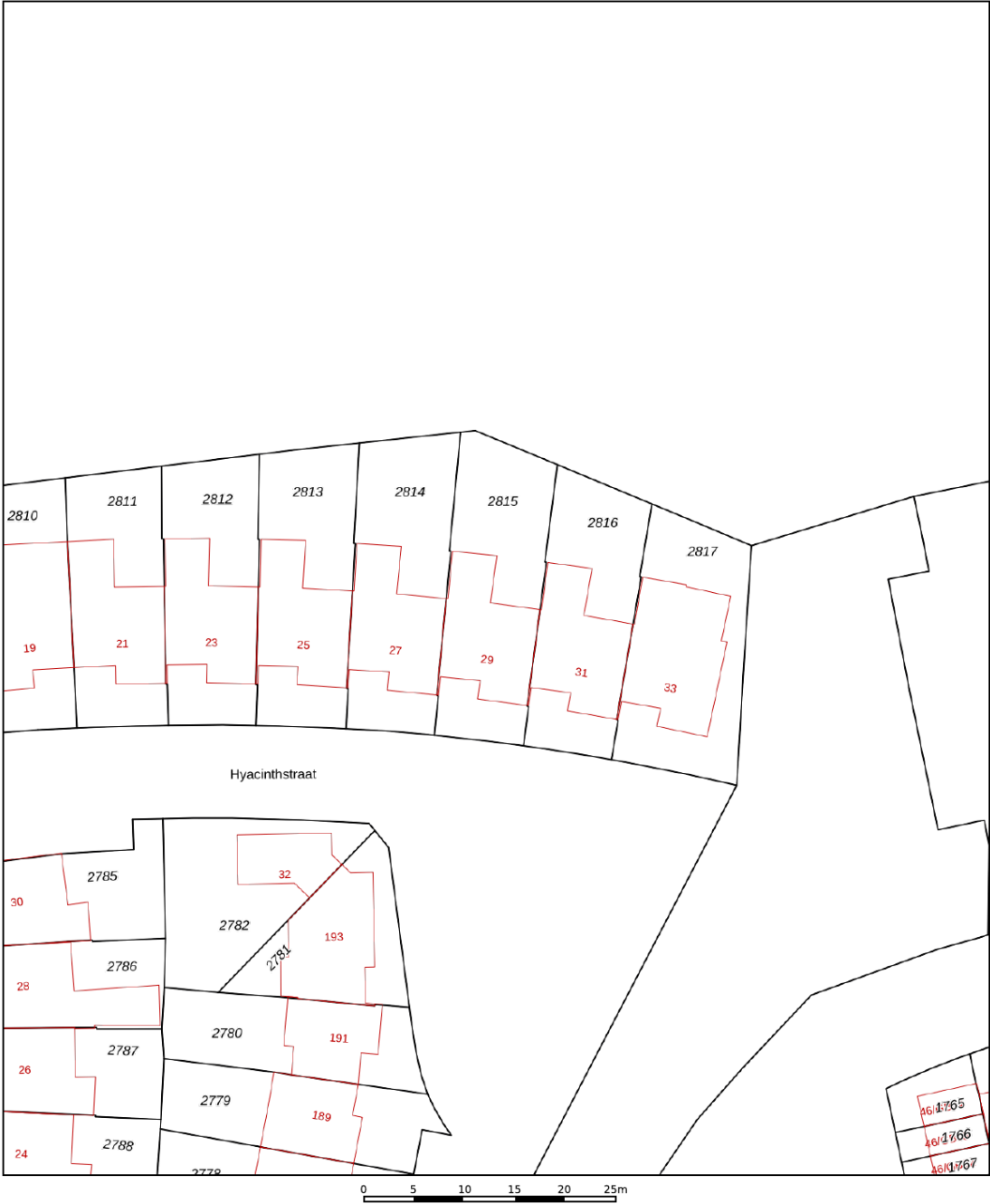
Tuinhuis



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie O

Perceel 2815

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

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen • Hypotheken • Makelaardij • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt