

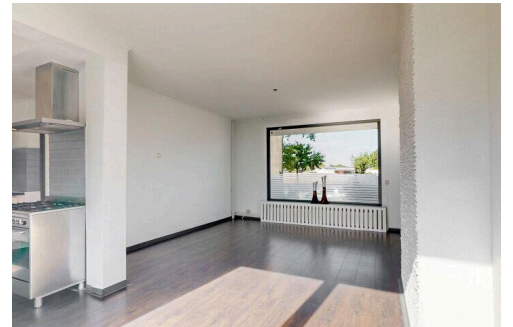
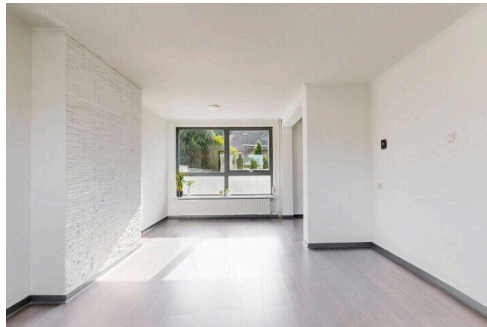
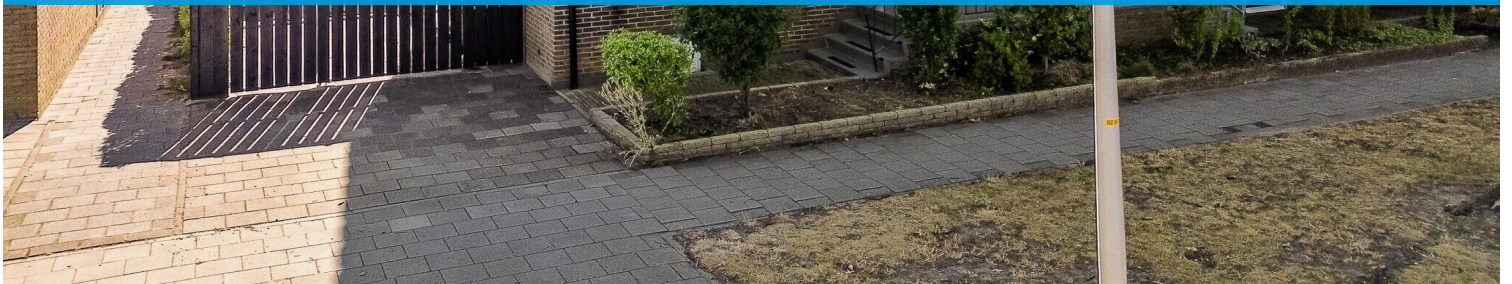
Heerlen

Bruinkoolweg 28 | Vraagprijs € 225.000 k.k.



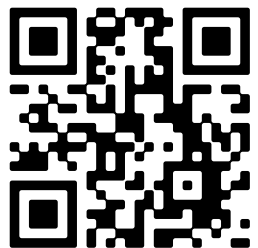
BESCHIKBAAR

WWW.BRUINKOOLWEG28.NL



Type object: Hoekwoning
Bouwjaar: 1960
Woonoppervlakte: 83 m²
Perceeloppervlakte: 238 m²
Inhoud: 516 m³
Aantal kamers: 9 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.bruinkoolweg28.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



www.spauwen-werrij.nl | 045 737 02 10

Omschrijving

Bruinkoolweg 28, 6414 BJ Heerlen

Op zoek naar een leuke woning met mogelijkheden én verrassend veel extra (berg)ruimte? Dan is Bruinkoolweg 28 in Heerlen zeker een bezichtiging waard!

Deze hoekwoning uit 1960 beschikt over een praktische indeling met een fijne doorzon woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, badkamer en toilet. Maar er is méér: de woning is volledig onderkelderd met een stahoogte van 2.08 meter, dus uitstekend te gebruiken als hobbyruimte! Daarnaast biedt de vliering nog eens een flinke hoeveelheid praktische bergruimte.

Tevens is er een afgesloten oprit én een grote vrijstaande carport met extra berging, waarbij de achtertuin maar liefst 13 meter diep is en daarmee volop ruimte geeft om lekker buiten te recreëren.

Gelegen op een geliefde en kindvriendelijke woonlocatie nabij het centrum van Heerlerheide met supermarkt, restaurants, basisschool en openbaar vervoer in de directe omgeving. De woning kijkt uit op het groen en diverse wandelgebieden zijn net als de uitvalswegen naar de omliggende steden op korte afstand.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'bruinkoolweg28.nl', waar o.a. ook een videopresentatie en virtuele tour van deze woning te vinden zijn. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Indeling:

Begane grond

Via de entree komt u de woning binnen. Vanuit hier zijn de woonkamer/keuken, het toilet en de trapopgang naar 1e verdieping bereikbaar. Begane grond beschikt over een split-unit airconditioning. Het moderne toilet is voorzien van een zwevend closet.

De woonkamer biedt met circa 26 m² voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en geven de woonkamer een aangename, open sfeer. De open keuken van circa 9 m² heeft naast een nette wandopstelling met o.a. een combi-magnetron, vaatwasmachine, spoelbak en inbouwkoelkast, separaat een vrijstaande oven met zes-pits gasfornuis met afzuigkap. Vanuit de keuken is er een directe verbinding met de buitenruimte voorzien van zonnewering en tevens is hier de deur met trap naar de kelder. De gehele begane grond, exclusief het toilet, zijn voorzien van dezelfde, nette laminaatvloer. Het grote raam aan de voorzijde is voorzien van een elektrisch rolluik, het raam en de achterdeur van een handmatig rolluik.

Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u de drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer aan de voorzijde is circa 12 m² groot. Hier is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 8,5 m² en is uitstekend geschikt als kinder-, slaap- of werkkamer. De derde slaapkamer is met 12 m² eveneens ruim van formaat. Ook deze kamer kan naar eigen behoefte worden ingericht als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een

laminaatvloer en de ramen van rolluiken.

De badkamer is met ca. 3,5 m² niet ruim, maar wel praktisch ingedeeld met een douche, 2e toilet en wastafel.

Vanuit de overloop is er een vlizotrap naar de vliering.

Vliering

Boven de woning bevindt zich een praktische vliering met een vloeroppervlakte van circa 21 m² met een nokhoogte van 1,76 meter. De ruimte is daarmee met name geschikt als bergzolder voor het opbergen van seizoensspullen, koffers, kerstdecoratie en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft.

Kelder

Een van de grote pluspunten van deze woning is de ruime kelderverdieping van ruim 40 m², verdeeld in 3 delen, allen met een stahoogte van 2.08 m waardoor deze dus uitstekend toegankelijk/buikbaar is! De grootste ruimte is maar liefst 27 m² en daarmee uitstekend geschikt als hobbyruimte, bijvoorbeeld als fitnessruimte. Daarnaast beschikt de kelder over circa 14 m² aan hal- en verkeersruimte, verdeeld over twee gedeelten., waarbij er ook nog een deur naar buiten is, dus de kelder is ook via de achtertuin bereikbaar.

Carport met extra berging

Via de afsluitbare inrit is de ruime carport bereikbaar van ca. 21 m² die bovendien nog een afzonderlijke berging heeft van circa 3,5 m².

De carport biedt uiteraard plaats aan een auto, maar de royale lengte maakt deze ruimte ook bijzonder geschikt voor fietsen, motoren, gereedschap, opslag of het uitoefenen van een hobby. De carport is voor de rest functioneel afgewerkt met metalen poort.

Tuin

Ook de buitenruimte mag zeker niet onvermeld blijven. De woning beschikt over een ruime tuin rondom, waardoor er aan verschillende zijden van het perceel volop buitenruimte aanwezig is. De situatietekening laat bovendien goed zien hoeveel ruimte het perceel biedt. De woning staat relatief centraal op het perceel, waardoor er zowel aan de voorzijde als aan de achter- en zijkanten royale buitenruimte aanwezig is. De grote tuin biedt volop mogelijkheden voor het creëren van verschillende terrassen, een speelplek voor kinderen, een groene tuin of bijvoorbeeld een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Kenmerken:

- Gunstig gelegen hoekwoning uit 1960 met ca. 83 m² woonoppervlakte;
- Volwaardige kelder van circa 41 m²;
- Grote carport van circa 21 m² met extra berging van circa 3,5 m²;
- Royale tuin rondom;
- Op voordeur na, zijn alle kozijnen voorzien van rolluiken, deels elektrisch;
- CV-ketel uit 2012 in eigendom;
- Split-unir Airconditioning;
- Zonnewering;
- Energielabel C;

- Per direct beschikbaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Gelet op de leeftijd van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief is 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:	€ 225.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1960
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	83 m²
Perceeloppervlakte:	238 m²
Inhoud:	516 m³
Overige inpandige ruimte:	51 m²
Externe bergruimte:	25 m²

Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,voortuin,zijtuin

Achtertuint:	91 m² (13 meter diep en 7 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

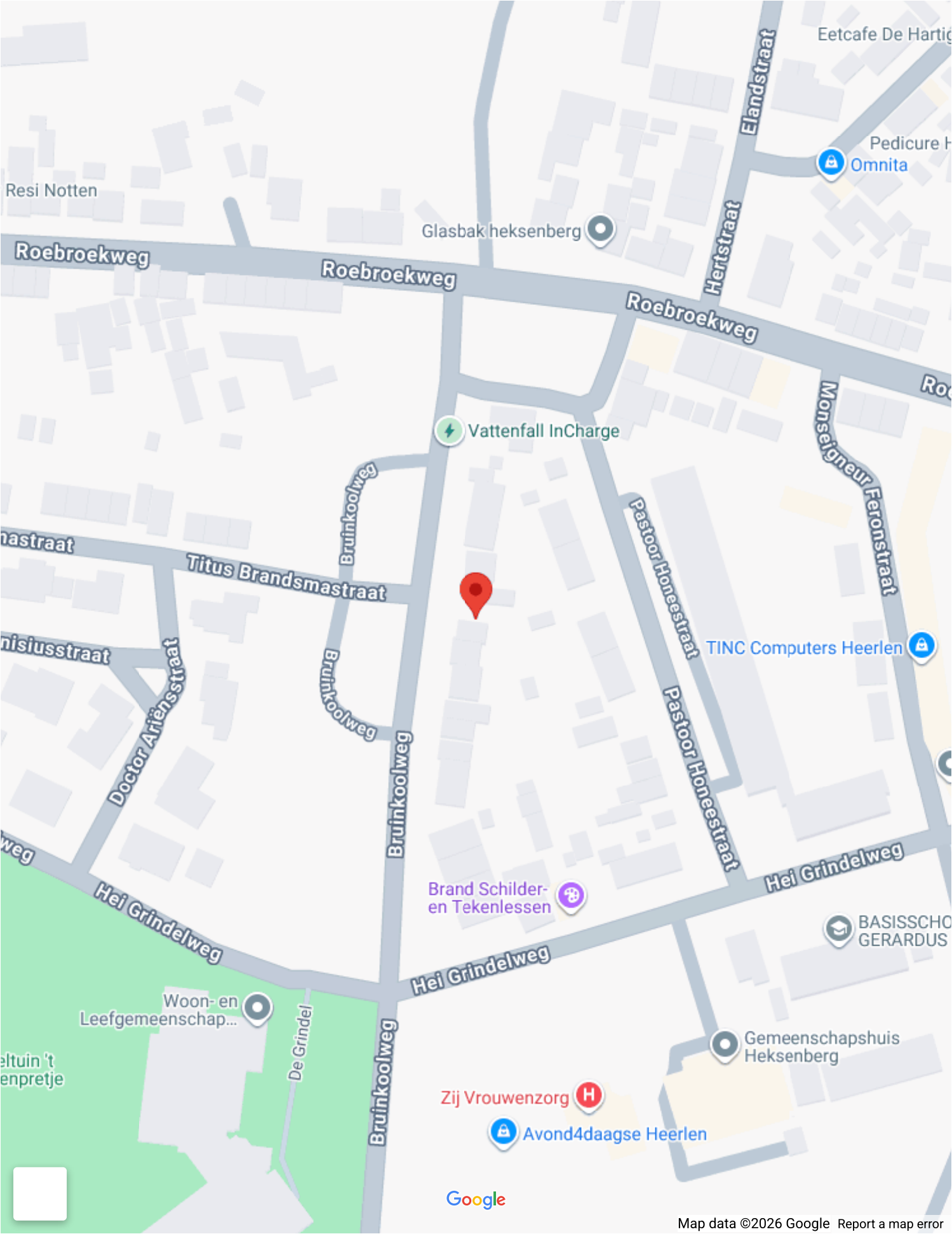
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op afgesloten terrein
---------------------------	---

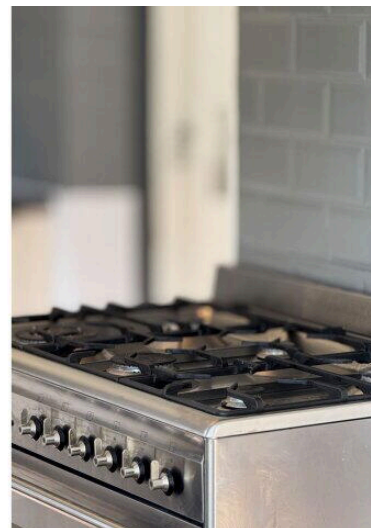
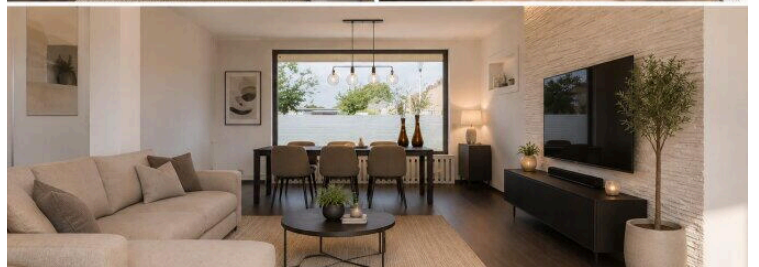
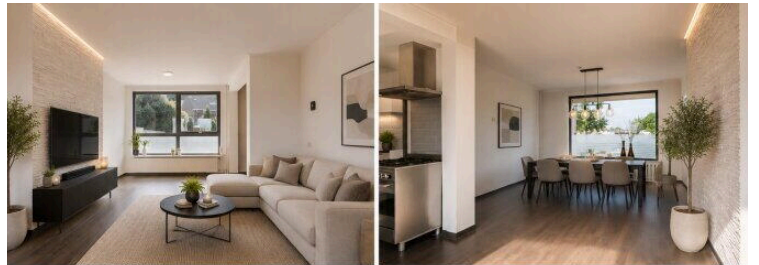
Garage

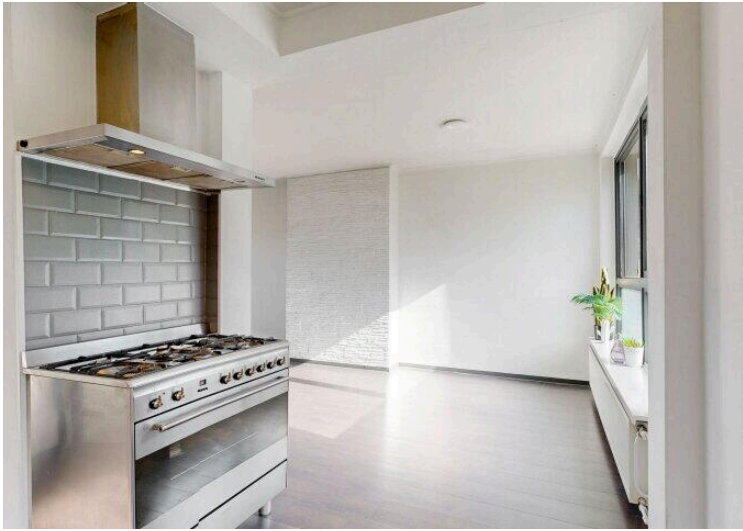
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektrische deur

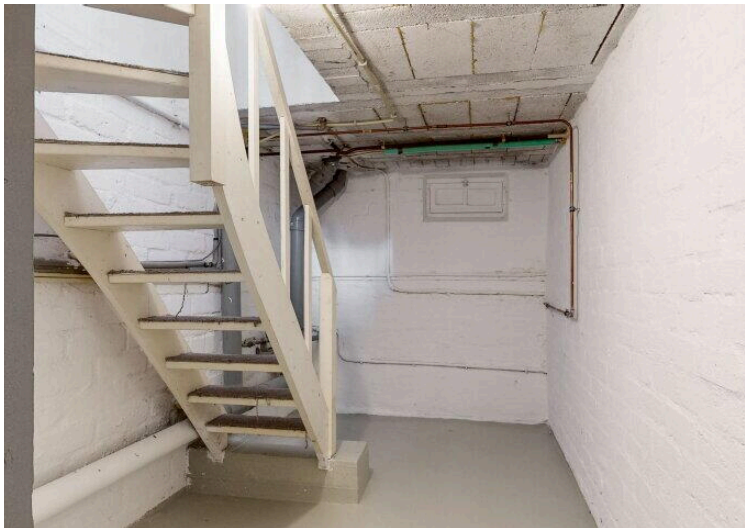
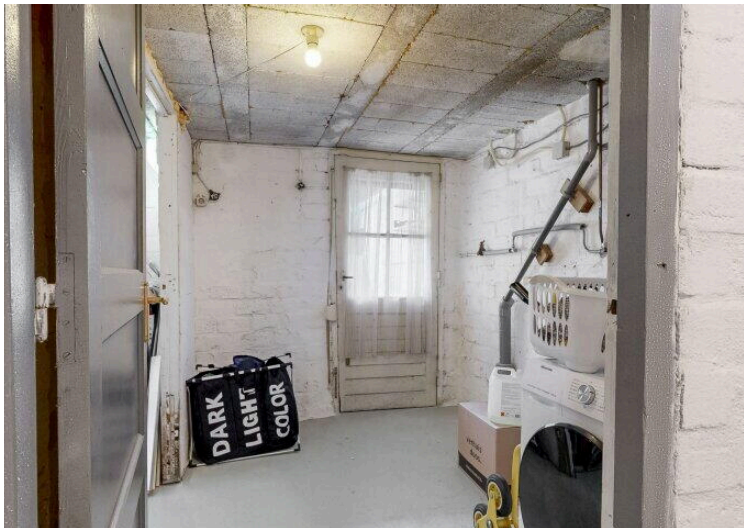
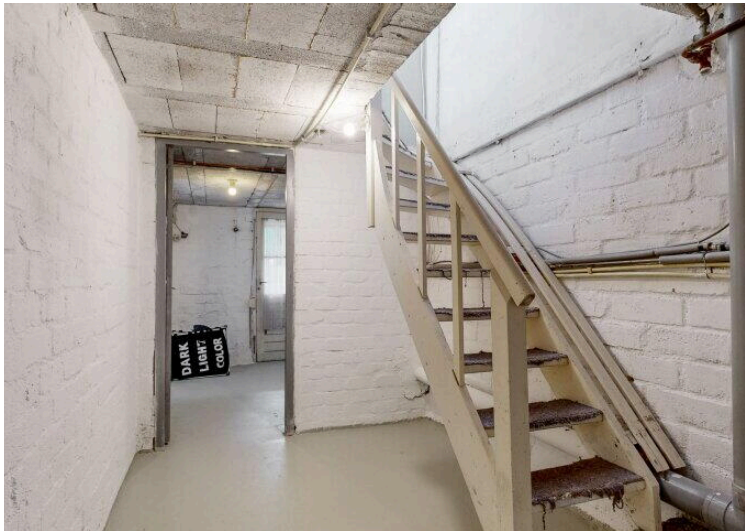
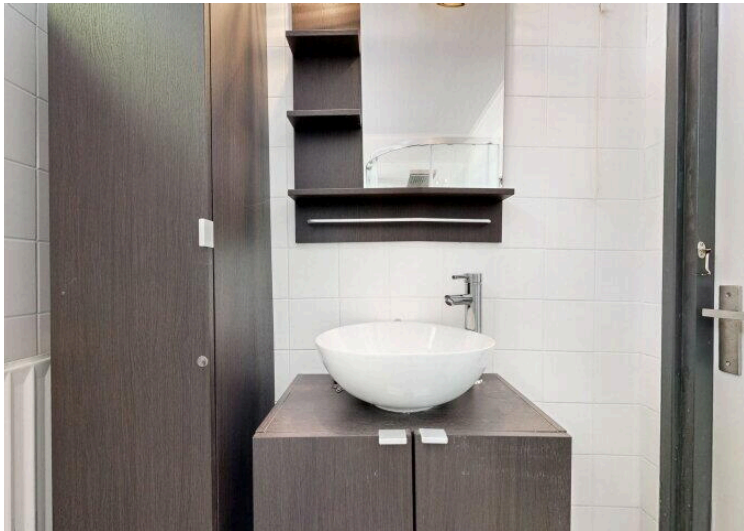
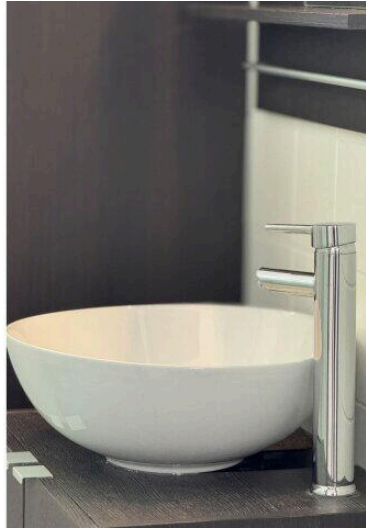
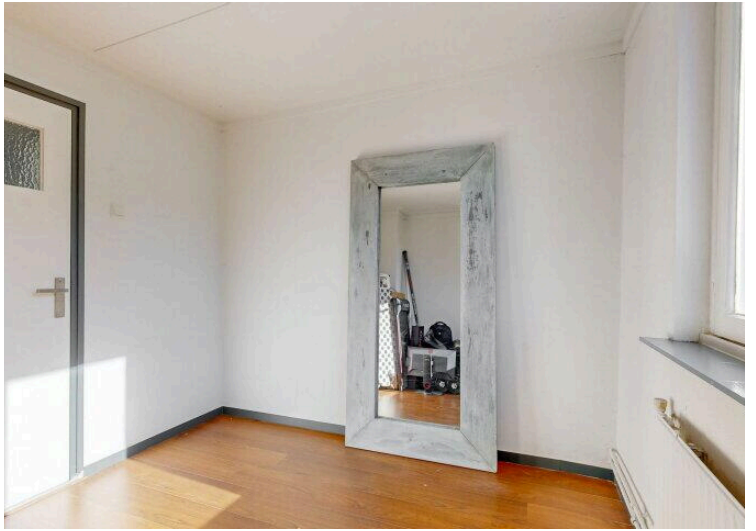
Op de kaart

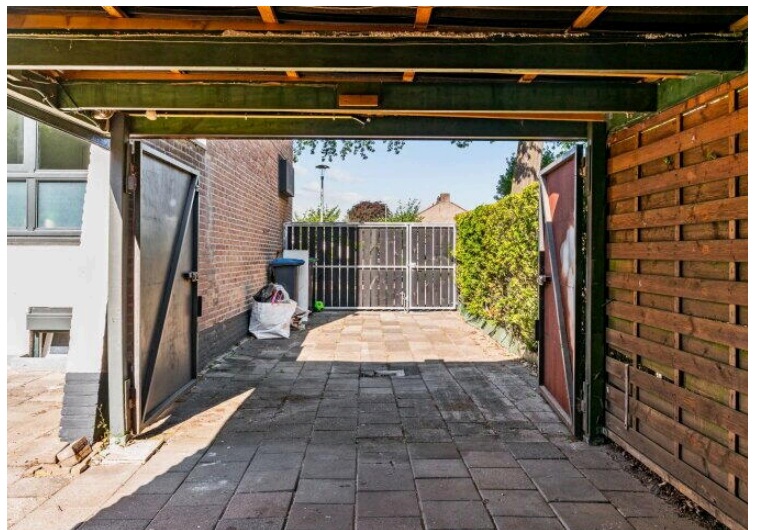
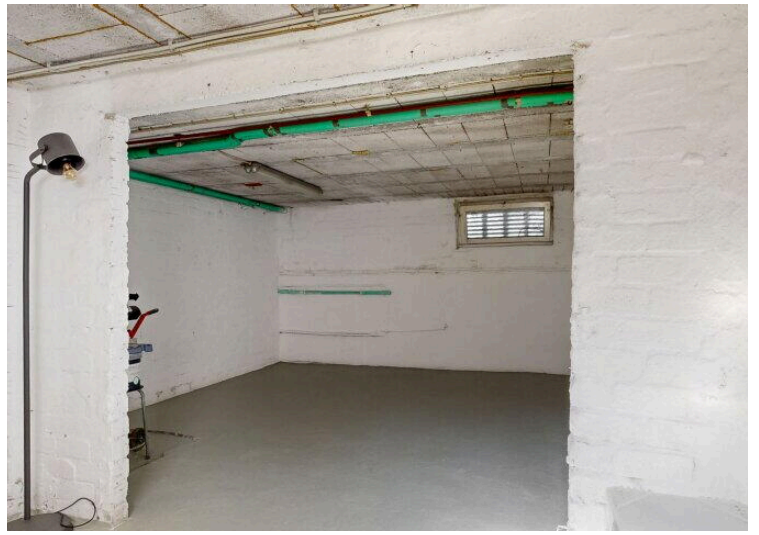


This map shows the Brunssum area in the Netherlands. A red location pin is placed in the center of Brunssum. The map includes surrounding towns such as Sittard, Geleen, and Aachen. Major roads and the Maastricht Airport are also visible. The map is sourced from Google Maps, with data from 2026.











BRUINKOOLWEG 28 SITUATIE

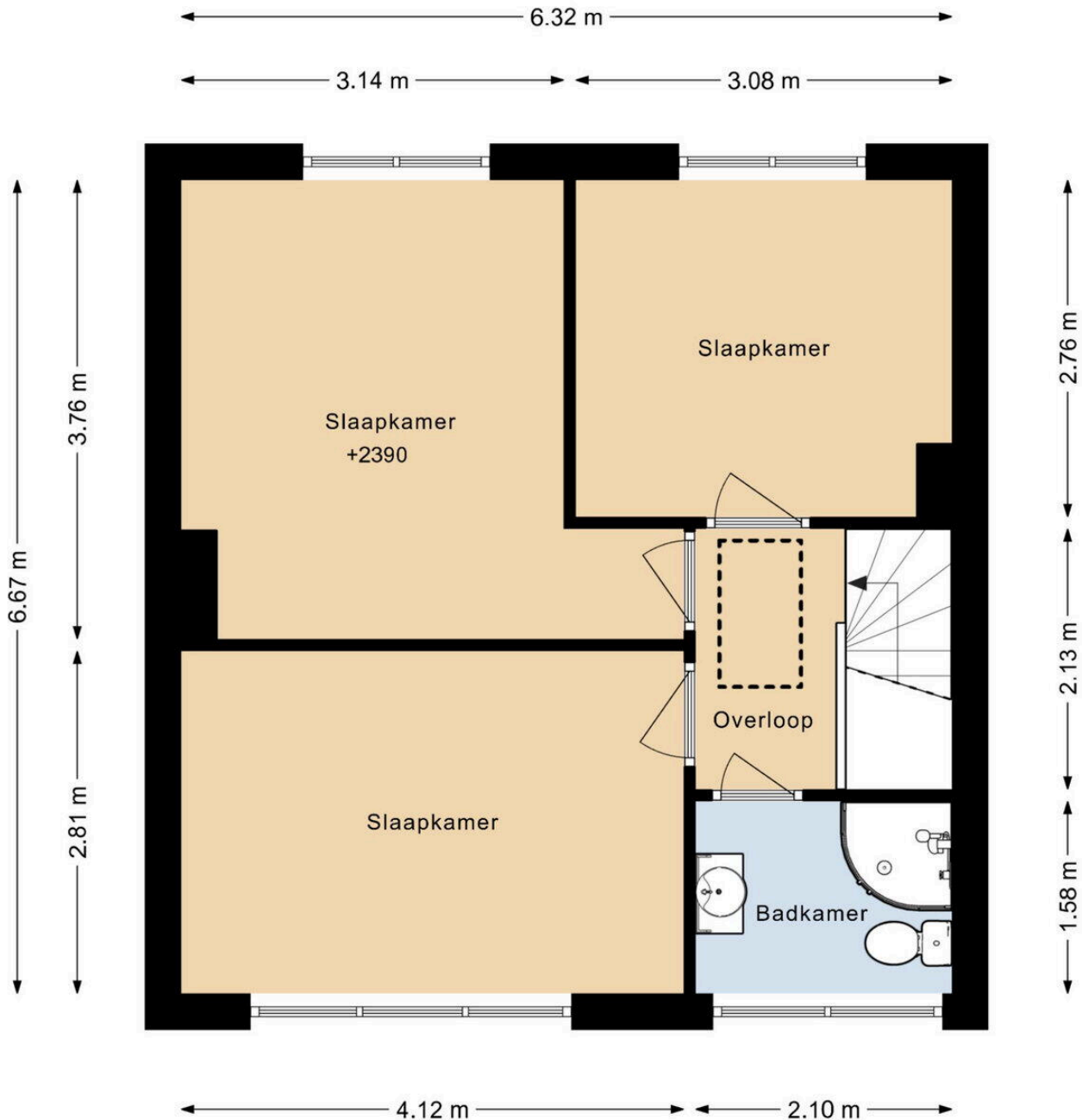


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BRUINKOOLWEG 28

1E VERDIEPING

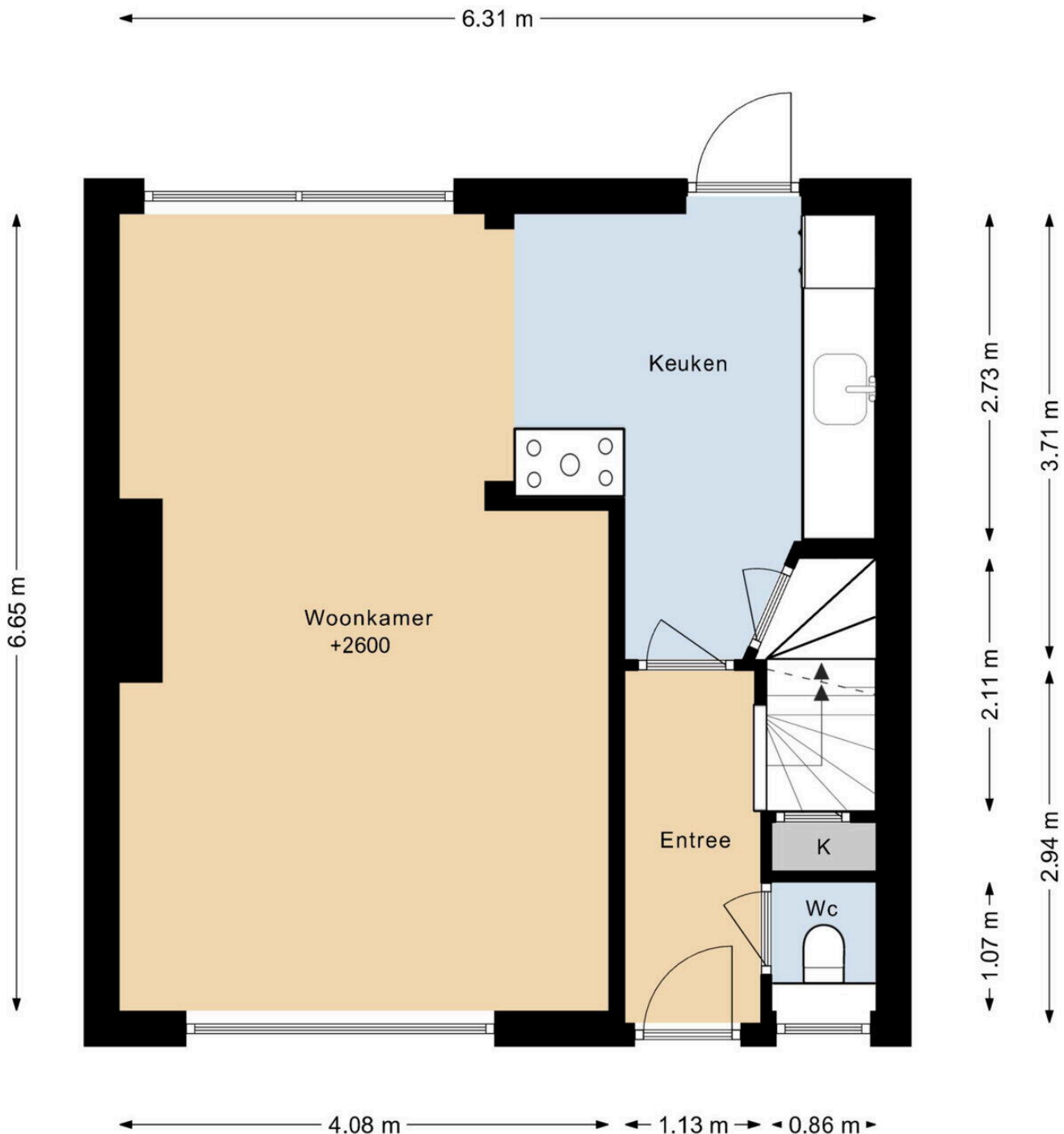


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BRUINKOOLWEG 28

BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BRUINKOOLWEG 28

KELDER



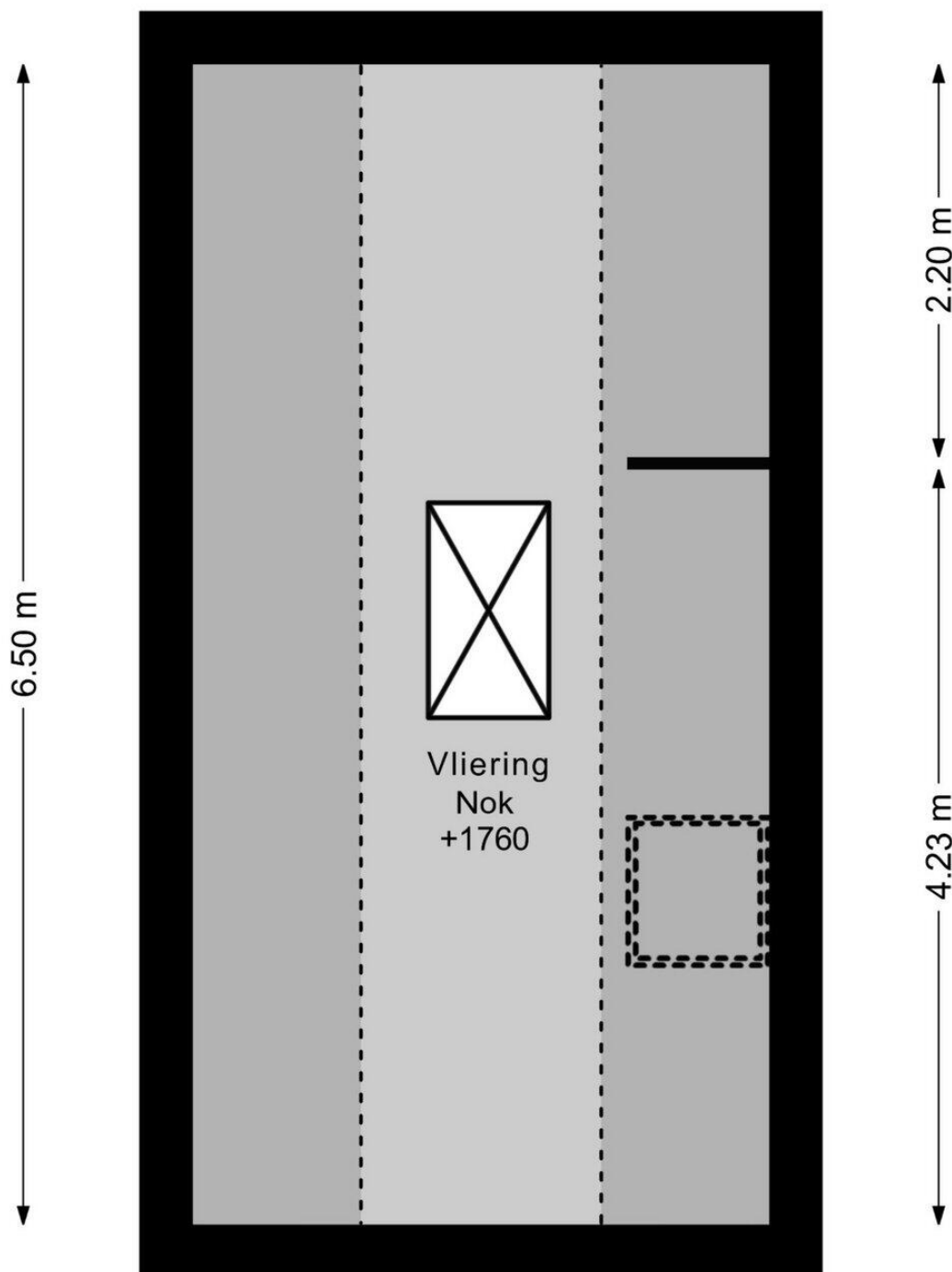
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BRUINKOOLWEG 28

VLIERING

← 0.94 m ↔ 1.36 m ↔ 0.94 m →



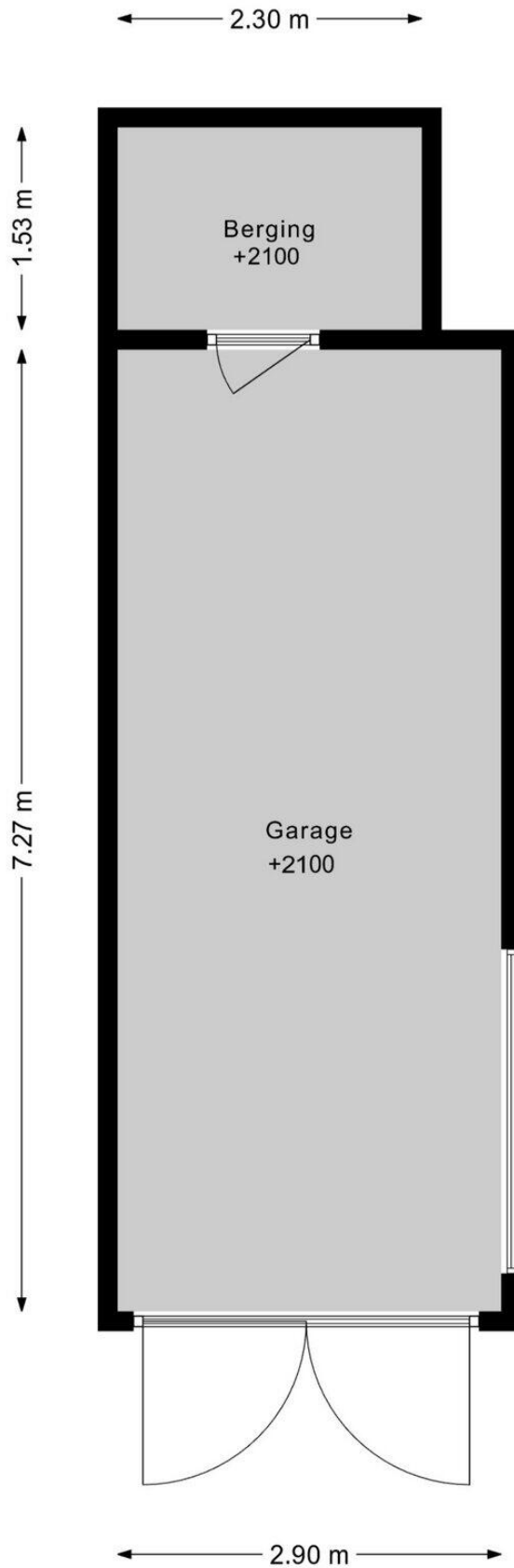
← 3.23 m →

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



BRUINKOOLWEG 28

GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



Bruinkoolweg 28

www.bruinkoolweg28.nl

