

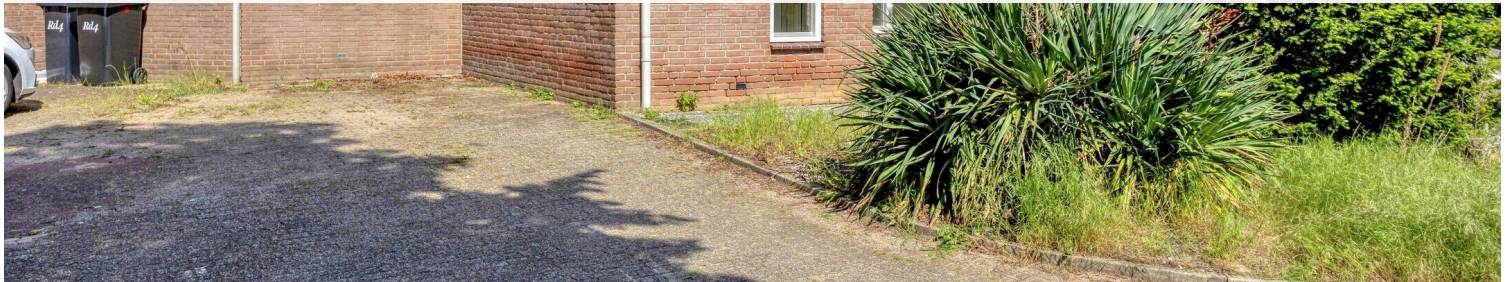
# Heerlen

Fossielenerf 540 | Vraagprijs € 250.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.FOSSIELENERF540.NL](http://WWW.FOSSIELENERF540.NL)



|                     |                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Type object:        | Geschakelde woning                                                 |
| Bouwjaar:           | 1983                                                               |
| Woonoppervlakte:    | 78 m <sup>2</sup>                                                  |
| Perceeloppervlakte: | 157 m <sup>2</sup>                                                 |
| Inhoud:             | 361 m <sup>3</sup>                                                 |
| Aantal kamers:      | 4 kamers (3 slaapkamers)                                           |
| Website:            | <a href="http://www.fossielenerf540.nl">www.fossielenerf540.nl</a> |

 **STERCKWONEN**



[www.sterckwonen.nl](http://www.sterckwonen.nl) | 085 222 4177

# Omschrijving

## Fossielenerf 540, 6413 MK Heerlen

Dit woonhuis wordt u aangeboden door SterckWonen makelaardij, sterk in wonen – persoonlijk in aandacht!

Rustig gelegen eengezinswoning met drie slaapkamers, ruime zolder en eigen oprit in Heerlen!

Aan het Fossielenerf 540 in Heerlen bevindt zich deze woning gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. De woning beschikt onder andere over een lichte woonkamer, vernieuwd keukenblok, moderne badkamer, drie slaapkamers, ruime zolderverdieping en een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning biedt een uitstekende basis voor starters, gezinnen of handige kopers die de woning verder naar eigen smaak willen afwerken en moderniseren. Dankzij de praktische indeling en de ruime zolderverdieping bestaat bovendien de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

De ligging is bijzonder gunstig in een rustige woonwijk met veel groen en diverse voorzieningen in de directe omgeving. Winkels, basisscholen, speelvoorzieningen en sportaccommodaties liggen op loop- of fietsafstand. Tevens zijn openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Kerkrade, Brunssum, Maastricht en de A76 snel bereikbaar, waardoor sprake is van een centrale maar toch rustige woonlocatie.

## INDELING

### Begane grond

Middels de entree bereikt u de hal met meterkast en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer geniet van veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De halfopen keuken is voorzien van een nieuw keukenblok en beschikt over directe toegang tot de tuin. Tevens beschikt de woning over een berging, ideaal voor opslag, fietsen of het creëren van extra bergruimte. Vanuit de woonkamer bereikt u de tussenhal met trapopgang naar de eerste verdieping en de separate toiletruimte.

### Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is recent vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en tweede toilet. De slaapkamers beschikken over een prettige lichtinval en zijn praktisch ingedeeld.

### Zolder

Middels een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping met opstelling van de cv-installatie. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel C;

- Perceeloppervlakte ca. 157 m<sup>2</sup>;
- Cv-ketel Intergas (eigendom);
- Parkeren op eigen oprit;
- Ruime zolder met mogelijkheid tot vierde slaapkamer
- Nieuwe badkamer;
- Nieuw keukenblok;

#### Algemene verkoop informatie:

- Verkoper wijst zijn eigen projectnotaris aan te weten Hekkelman Notarissen te Arnhem en stelt dit als verkoopvoorwaarde.
- Opkoopbescherming Heerlen; een verhuurvergunning is verplicht als u beschermde woonruimte koopt en wilt gaan verhuren waarvan u minder dan 4 jaar eigenaar bent. Verhuren van beschermde woonruimte zonder Verhuurvergunning opkoopbescherming wordt beboet. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de website van de gemeente Heerlen.
- Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals Cv-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen de eventueel aanwezige (lease) (huur) of (huurkoop) contracten te worden overgenomen door de koper.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 5 dagen na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- In de koopovereenkomst zullen o.a. de navolgende clausules worden opgenomen: Ouderdomsclausule, "as is where is"- clausule, asbestclausule en een niet-zelfbewoningsclausule. Verkoper stelt dit als verkoopvoorwaarde.
- Een koper/ geïnteresseerde heeft een onderzoek plicht en is gerechtigd voor zijn rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat en het gebruik van deze onroerende zaak.
- De verkoper behoudt zich het recht van gunning voor en is niet verplicht het hoogste bod te accepteren. Verkoper kan besluiten met één of meerdere partijen verder te onderhandelen.
- Deze informatie is door STERCKWONEN met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds en die van verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

## Kenmerken

|              |                |
|--------------|----------------|
| Vraagprijs:  | € 250.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, geschakelde woning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                      |
| Bouwjaar:    | 1983                                |
| Soort dak:   | Zadeldak,tiles                      |

## Oppervlakte en inhoud

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:          | 78 m²  |
| Perceeloppervlakte:       | 157 m² |
| Inhoud:                   | 361 m³ |
| Overige inpandige ruimte: | 24 m²  |

## Indeling

|                        |                                             |
|------------------------|---------------------------------------------|
| Aantal kamers:         | 4 kamers (3 slaapkamers)                    |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamers (1 toilet)                      |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet,douche,wasbak,wasmachine aansluiting |
| Aantal woonlagen:      | 3 woonlagen                                 |

## Energie

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Energielabel: | C                       |
| Isolatie:     | Dubbel glas             |
| Verwarming:   | Cv-ketel                |
| Warm water:   | Cv-ketel                |
| Cv ketel:     | Gas,combiketel,eigendom |

## Buitenruimte

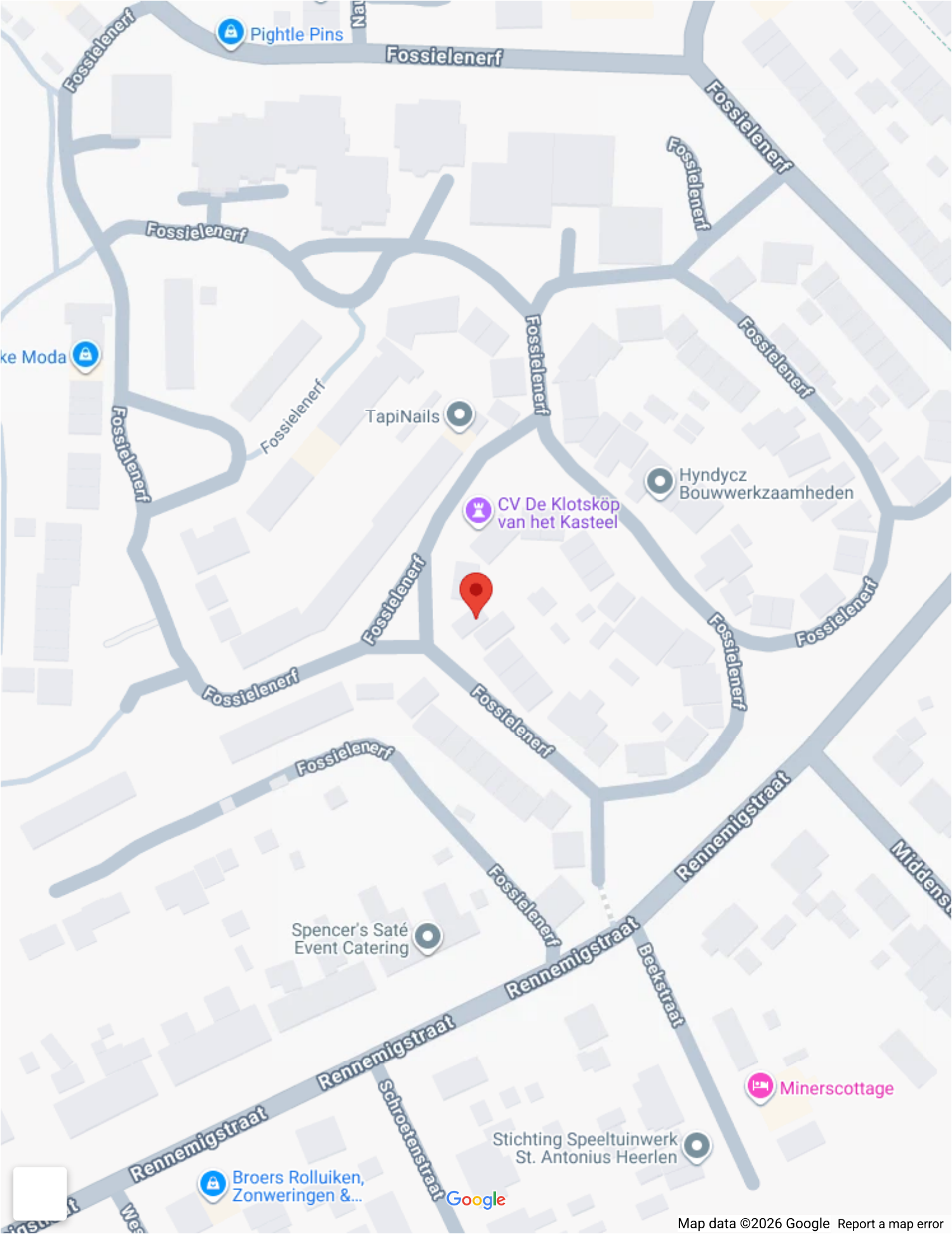
|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Ligging:  | In woonwijk                                 |
| Tuin:     | Achtertuin,voortuin                         |
| Voortuin: | 42 m² (8.38 meter diep en 5.68 meter breed) |

|               |                                              |
|---------------|----------------------------------------------|
| Achtertuin:   | 43 m² (11.63 meter diep en 6.42 meter breed) |
| Ligging tuin: | Gelegen op het noordoosten                   |

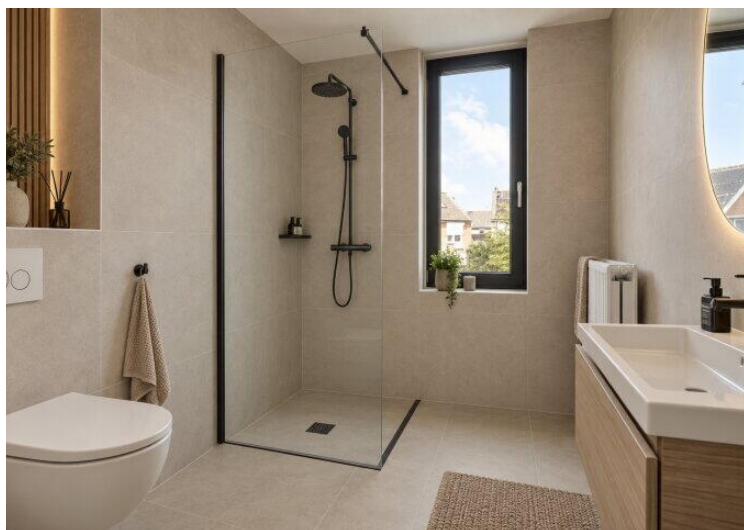
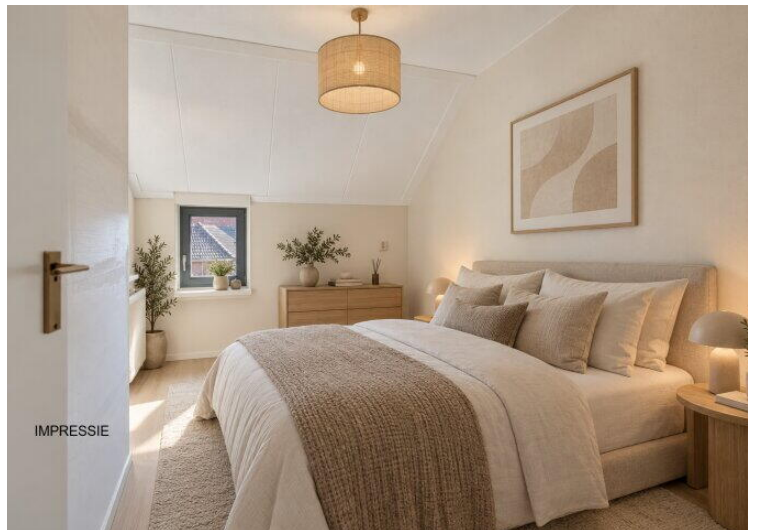
**Bergruimte**

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren |
|---------------------------|-------------------|

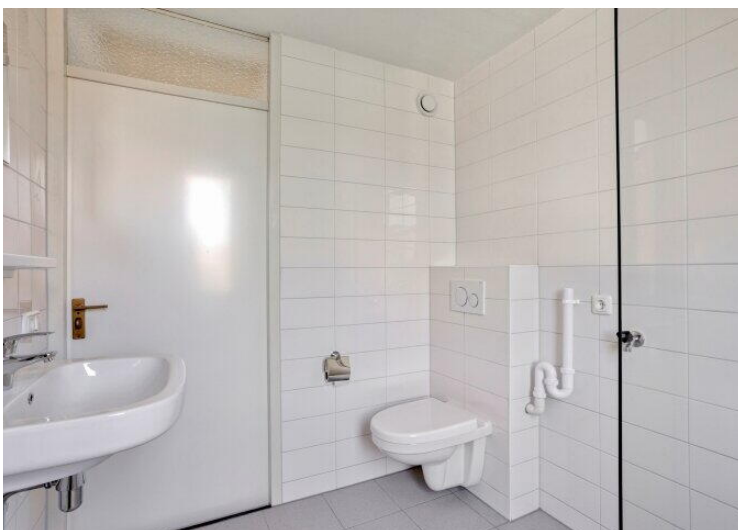
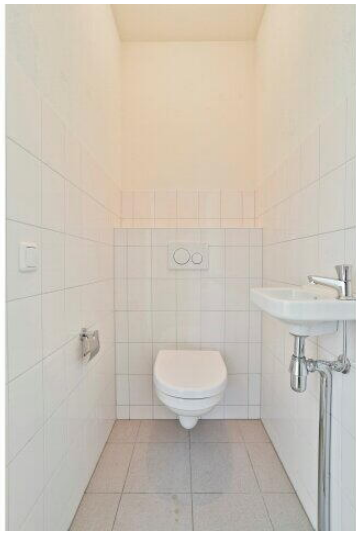
# Op de kaart

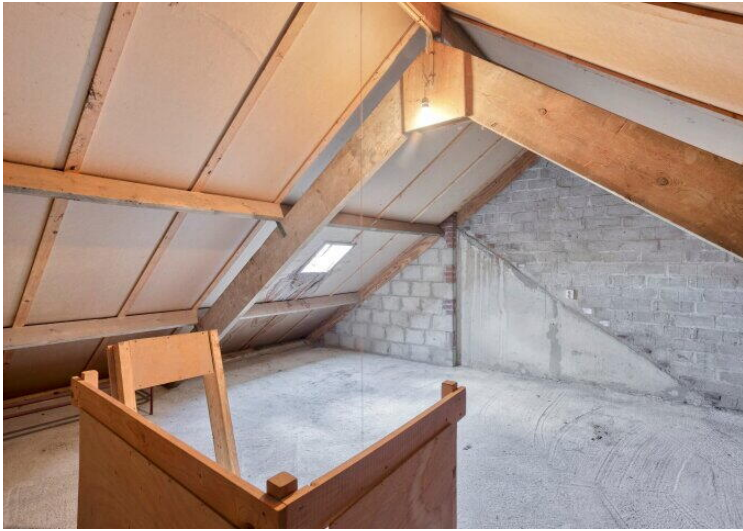


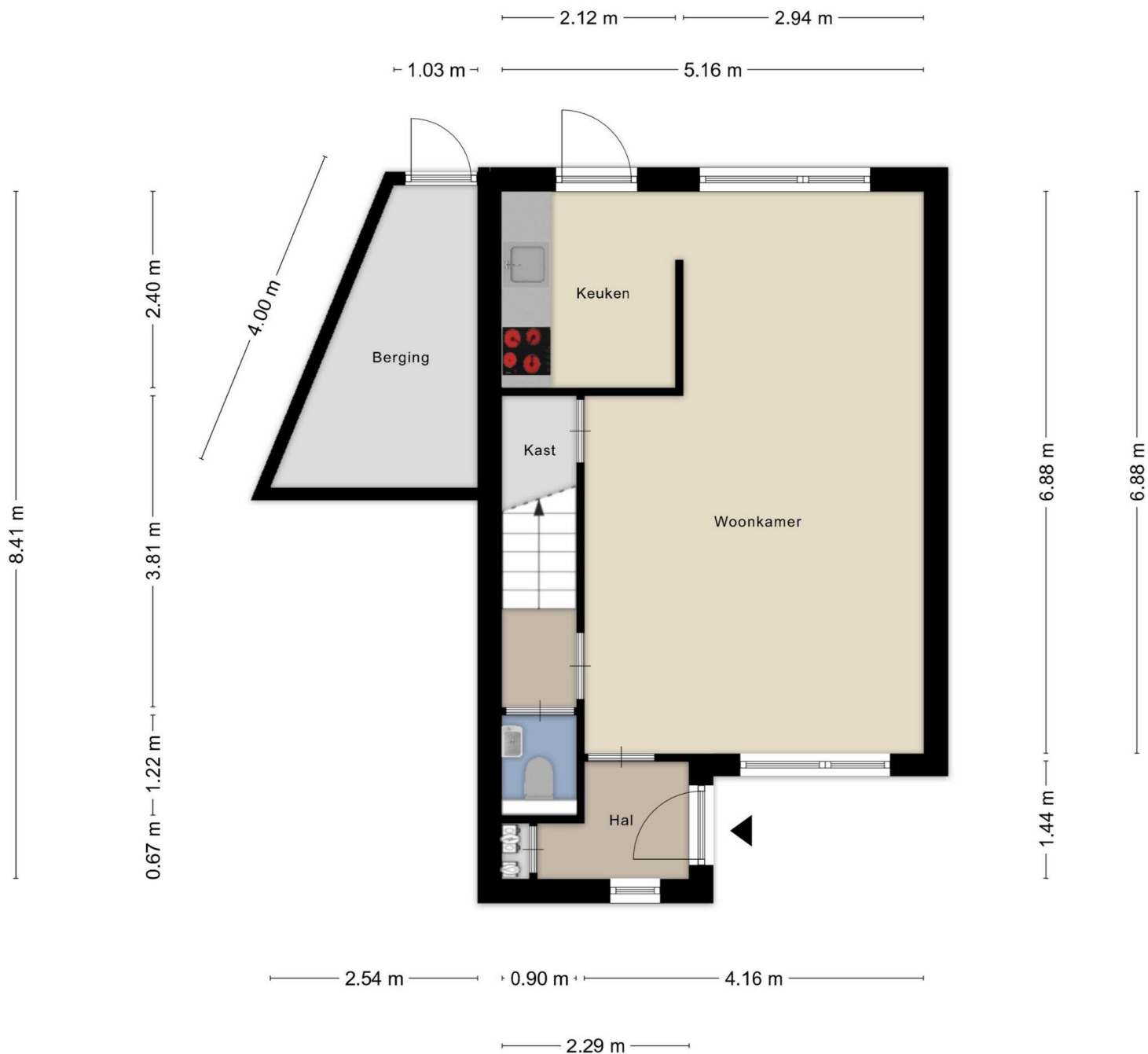
The map displays the Maastricht region, with the city of Maastricht at the center. A red pin marks the location of Maastricht University. The map includes major roads, rivers, and various landmarks. The border between the Netherlands and Belgium is visible to the south. The map is sourced from Google Maps, with data from 2026.







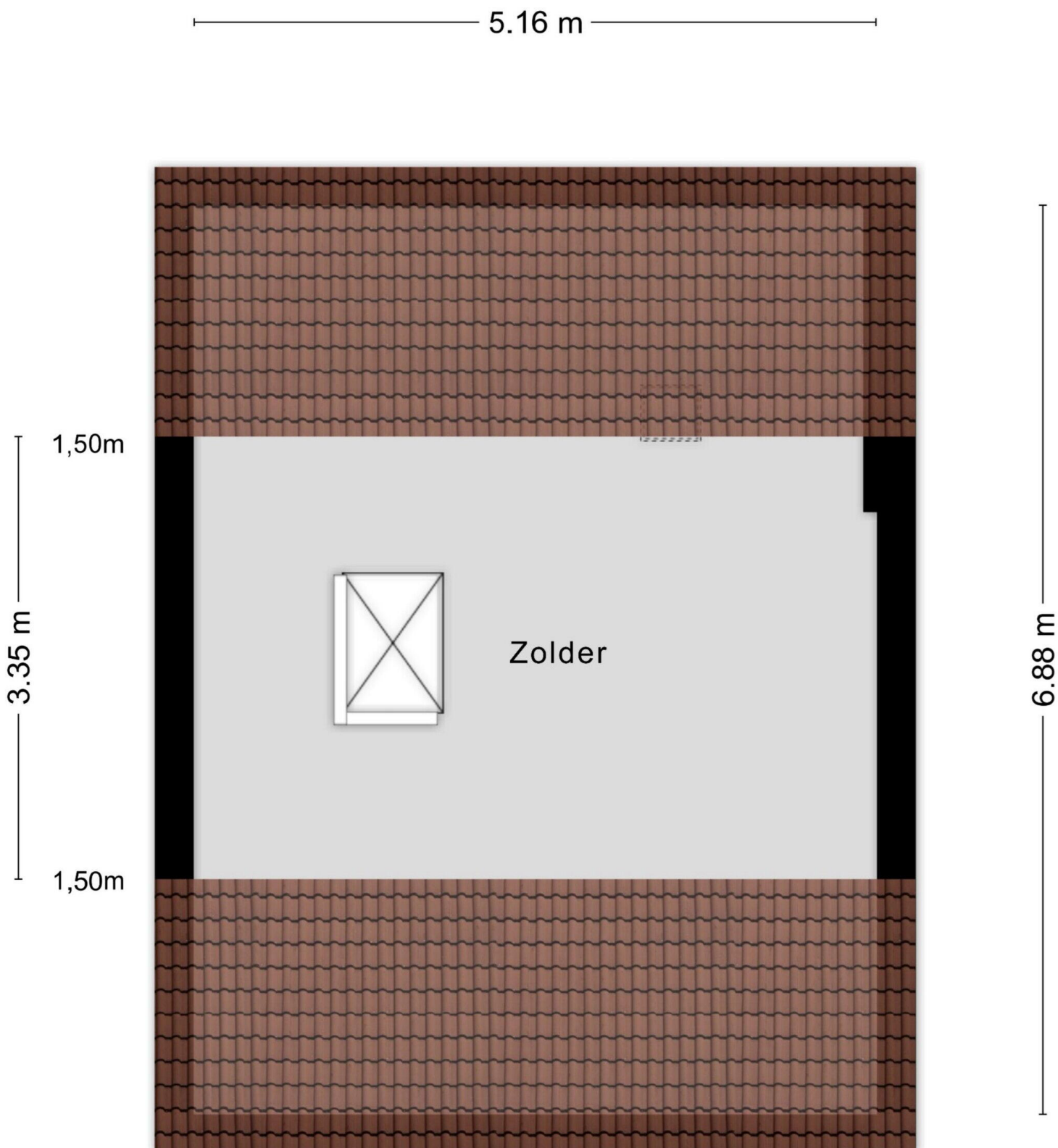




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Fossielenerf 540

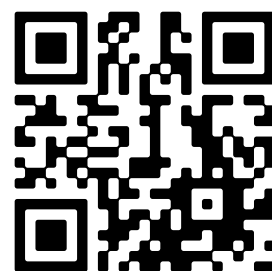
[www.fossielenerf540.nl](http://www.fossielenerf540.nl)



## Sterckwonen

Elsstraat 18  
6191 JW, Beek

[www.sterckwonen.nl](http://www.sterckwonen.nl)  
085 222 4177



Scan Mij!