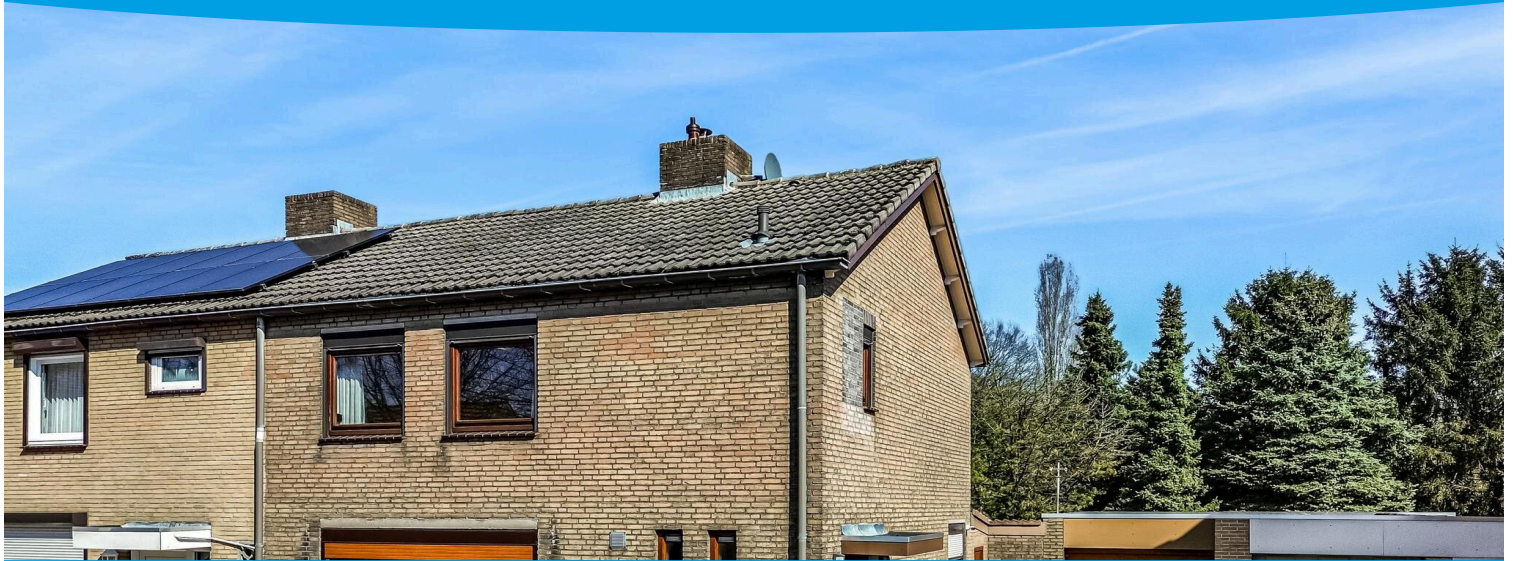


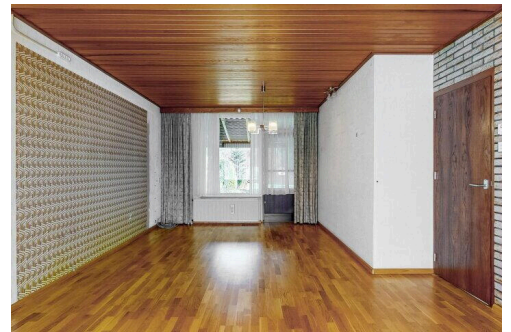
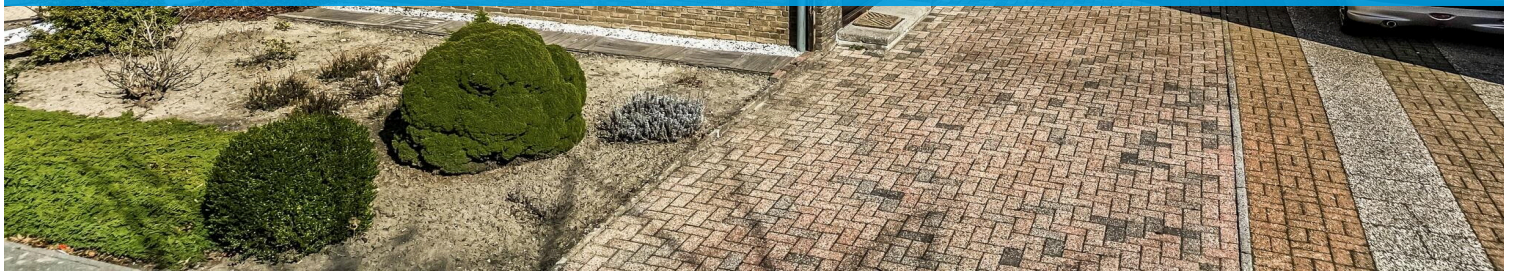
Heerlen

Heerenweg 262 | Vraagprijs € 275.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.HEERENWEG262.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1972
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	381 m ²
Inhoud:	390 m ³
Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.heerenweg262.nl



Omschrijving

Heerenweg 262, 6414 AT Heerlen

Aan de rand van de Brunssumerheide mogen wij deze te moderniseren 2-onder-1 kap woning (1972) aanbieden. Verdeeld over drie woonlagen is ca. 108 m² woonoppervlakte met o.a. een woonkamer, dichte keuken, drie slaapkamers, badkamer met 2e toilet en vaste trap naar de zolder/2e verdieping waar de 4e slaapkamer/hobbyruimte is gesitueerd. Buiten is er een grote overkapping aan de achterzijde, garage met aparte werkruimte en een diepe tuin, inclusief moestuin.

De woning ligt tussen Heksenberg, Heerlerheide en Brunssum in, aan de rand van de prachtige Brunssumerheide, ideaal voor natuurliefhebbers/wandelaars. Diverse verbindingswegen zijn op korte afstand gelegen, ook richting de buitenring/snelweg en daarmee is de woning dan ook meer dan goed bereikbaar.

Om een volledige indruk te krijgen, bent u van harte welkom om de woning via de eigen website 'Heerenweg262.nl' te bezoeken, inclusief videofilm en virtuele tour. Interesse gewekt? Neem dan voor het maken van een afspraak contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree, hal, trap naar 1e verdieping, toegang tot toilet, meterkast, bergkast, deur naar woonkamer en separate deur naar keuken. Het toilet is voorzien van zwevend closet en fonteintje.

De woonkamer is ruim van opzet met ca. 26 m² woonoppervlakte en is voorzien van een parketvloer. De grote raampartij aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel lichtinval. Het grote raam aan de voorzijde is van kunststof en voorzien van HR++ glas en een elektrisch rolluik.

De dichte keuken is ca. 10 m² en kent een eenvoudige en gedateerde wandopstelling met diverse apparatuur, o.a. elektrische kookplaat, afzuigkap, inbouwoven, vaatwasmachine en spoelbak. Tevens is hier de wasmachine aansluiting gerealiseerd. Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer heeft men toegang tot het verharde en overdekte terras achterom/de achtertuin en garage.

1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de zolder/2e verdieping. De slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken en vloerbedekking. De kamer aan de voorzijde is ca. 12 m², de kamers aan de achterzijde respectievelijk ca. 9 m² (inclusief de ruime inbouwkast) en 14 m². De grootste kamer heeft zijn eigen airconditioning, dus in de zomer is het heerlijk koel indien dat gewenst is!

De badkamer is met 4 m² relatief klein, maar heeft wel een wastafelmeubel met dubbele wasbak, 2e zwevend toilet en een douche. en zal net als de rest van de woning waarschijnlijk gemoderniseerd worden.

Zolder/2e verdieping

De zolder is bereikbaar via de vaste trap en heeft een prima nokhoogte van 2.10 m. Een groot deel van het totale oppervlakte (ca. 45 m²) gaat schuil onder de schuine, geïsoleerde dakdelen, ideaal te gebruiken als bergruimte. Qua woonoppervlakte blijft ca. 15 m² over, mede dankzij de ruime dakkapel. Prima te gebruiken als 4e logeerkamer,

hobbyruimte of bergruimte. De aanwezige CV-combiketel is uit 2021 en gehuurd.

Buiten

De woning ligt dankzij een extra zijstraat van de Heerenweg verder af van deze doorgaande weg. De grotendeels verharde voortuin zorgt ook nog eens voor een extra afstand tussen het trottoir en de woonkamer, waardoor er meer dan voldoende privacy is. De brede en lange inrit biedt voldoende plek voor tenminste twee auto's op eigen terrein te parkeren en in de zijstraat zijn ook nog extra gratis parkeerplekken.

Via de inrit is er een toegangsdeur tot achterom en is er de elektrische poort richting garage. Aan de achterzijde van de woning is er een grote overkapping (ca. 25 m²) met betegeld terras. Hier kun je heerlijk genieten van het buiten zijn met uitzicht op de tuin. De tuin bestaat in principe uit 2 delen; het gazon direct achter het terras/naast de garage en achter de haag is nog een 2e deel van de tuin dat ooit dienst deed als moestuin, maar nu zijn beste tijd heeft gehad. Echter, met de juiste inspanning/materialen kan hier opnieuw in alle rust geteeld worden en kun je genieten van verse groenten uit eigen tuin!

De garage is via een zijdeur bereikbaar en voorzien van elektra en verwarming en is ca. 17 m² (voldoende ruimte voor één auto). Via de garage alsmede vanuit de tuin, kom je in de aangebouwde berging van ca. 8 m², ideaal voor de klusjesman/hobbyist. Het geheel kan natuurlijk ook anders ingericht worden, bijvoorbeeld als fitnessruimte, buitenverblijf, maar ook als bijvoorbeeld praktijk/kantoor aan huis!

De woning biedt echt wel veel ruimte en mogelijkheden, waarbij de basis prima op orde lijkt te zijn, maar er wel een en ander gemoderniseerd dient te worden. Hier is vanzelfsprekend rekening mee gehouden met het tot stand komen van de vraagprijs.

Bijzonderheden:

- Gunstig gelegen 2-onder-1 kap woning uit 1972, (cosmetische) modernisering zal wenselijk zijn;
- Garage met aangebouwde berging. Ideaal voor hobbyist of zelfs kantoor/praktijk aan huis;
- De woning is deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas, de rest houten kozijnen met dubbele beglazing en een aluminium voordeur met dubbel glas;
- CV-combiketel is uit 2021 en gehuurd. Huurovereenkomst dient overgenomen te worden;
- Energielabel E;
- Zeer ruime achtertuin, met eigen moestuin;
- Loopafstand van Brunssumerheide;
- 'Niet-bewoners-clausule' van toepassing. Verkoper heeft zelf nooit in de woning gewoond en er is dan ook geen vragenlijst over de woning beschikbaar. De woning wordt dus met een zogenaamde 'niet-bewoners clausule verkocht'. Dit heeft niets te maken met de staat van de woning, sec. met de situatie waarin verkoper zich begeeft. Vanzelfsprekend is koper 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;
- Aanvaarding per direct.

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.

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:	€ 275.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1972
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	108 m²
Perceeloppervlakte:	381 m²
Inhoud:	390 m³
Externe bergruimte:	26 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, rolluiken, tv-kabel, airconditioning, natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2021 (huur)

Buitenruimte

Ligging:	Aan bosrand
Tuin:	Achtertuin, voortuin

Achtertuint:	200 m² (20 meter diep en 11 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

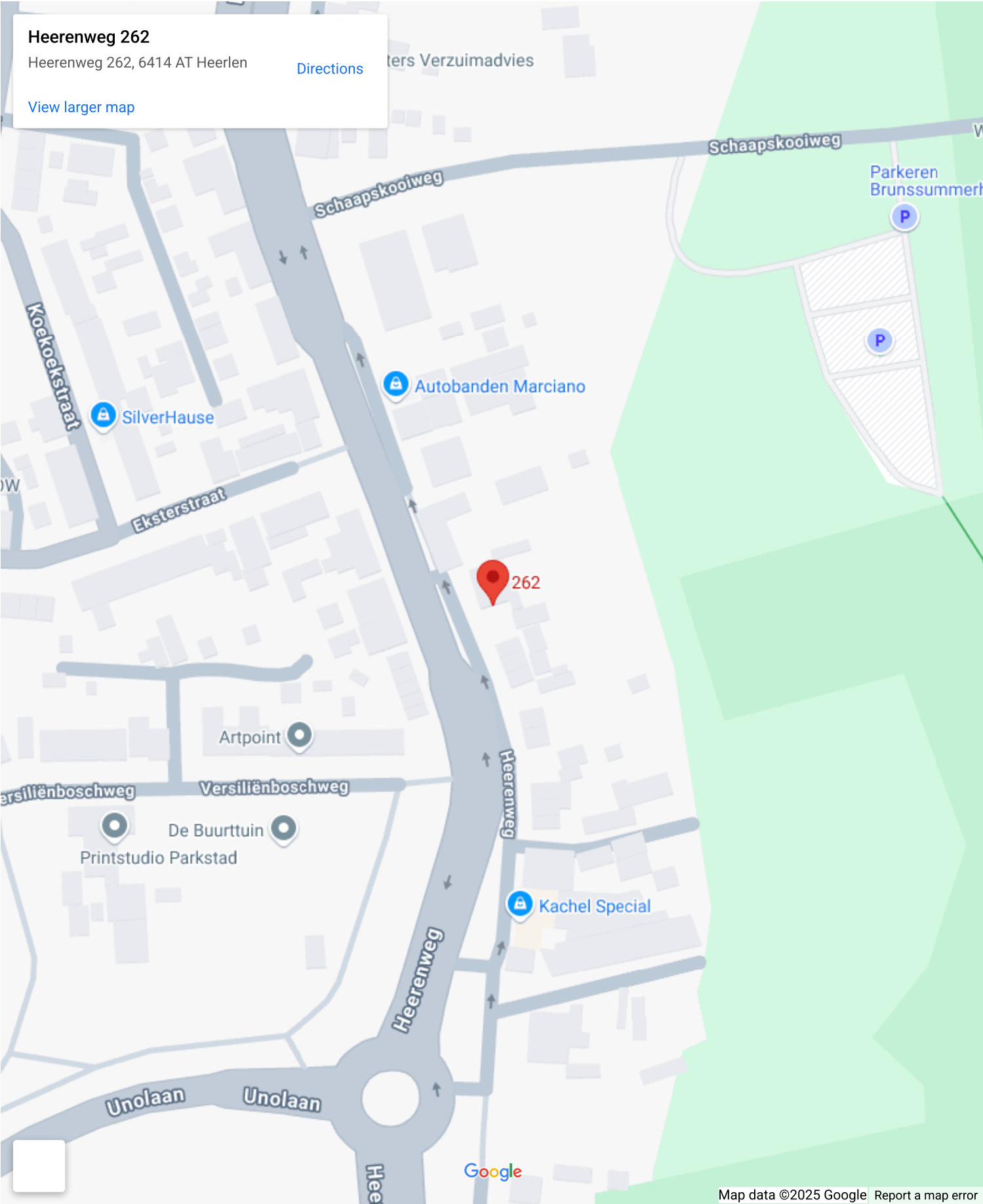
Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

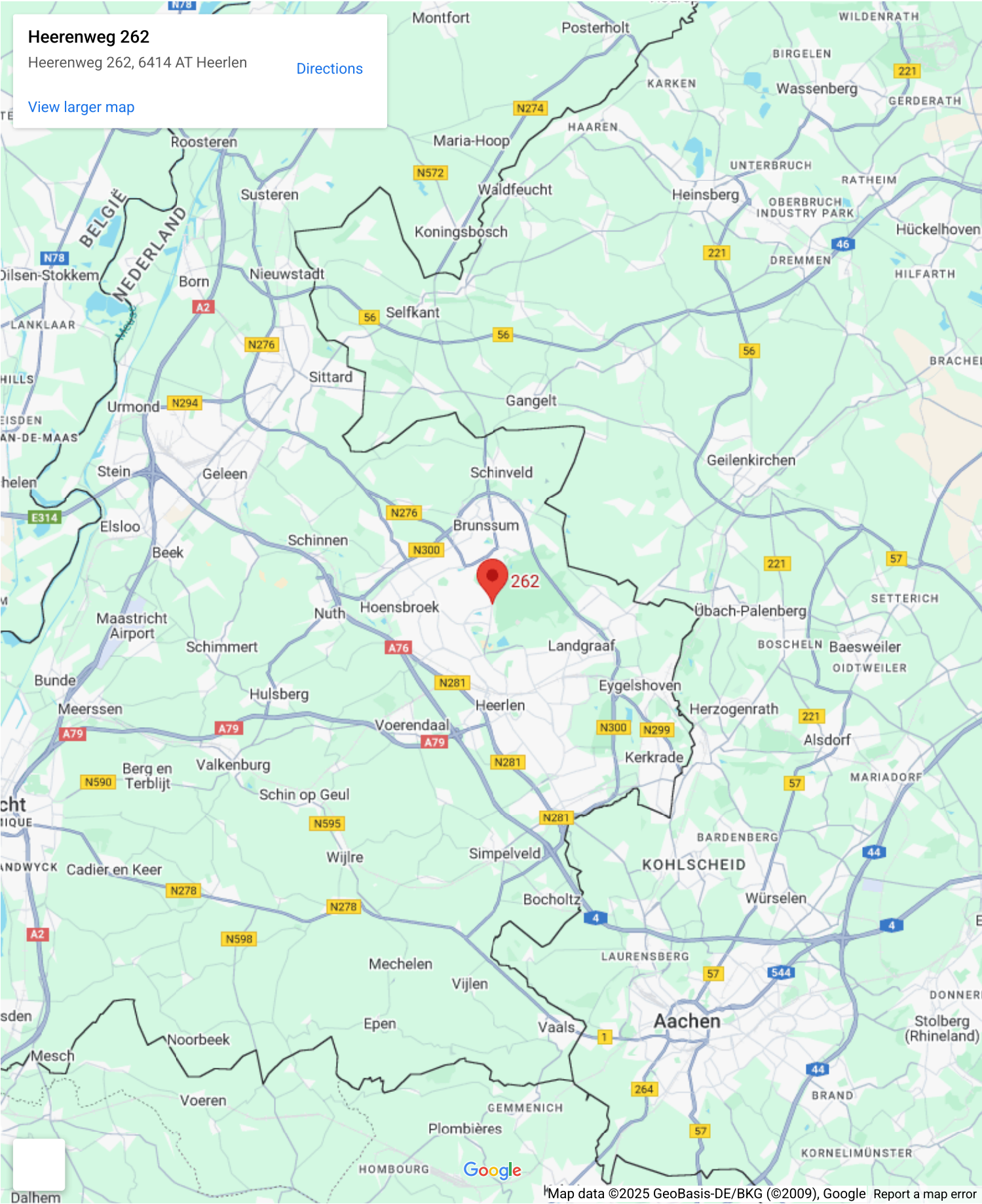
Garage

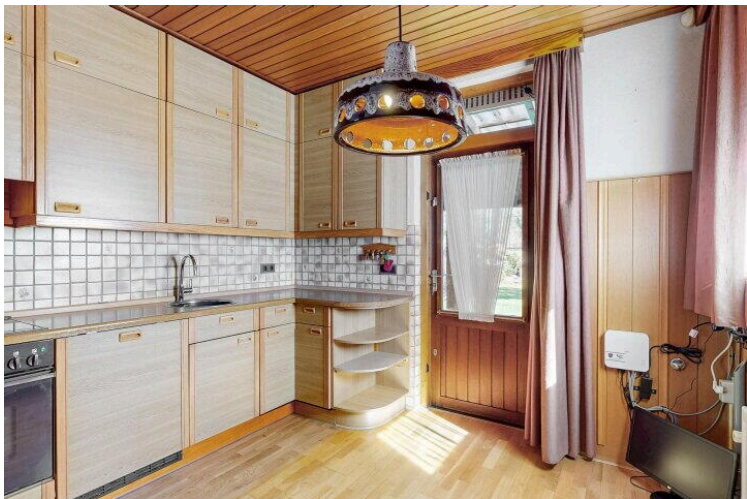
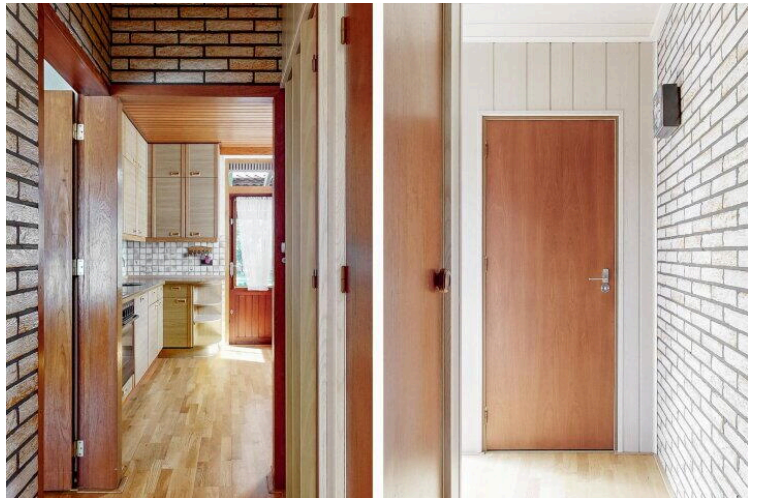
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, elektrische deur

Op de kaart

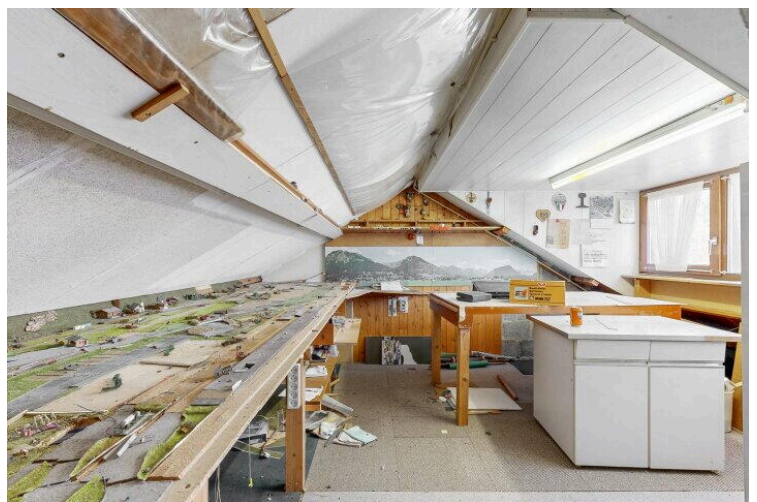
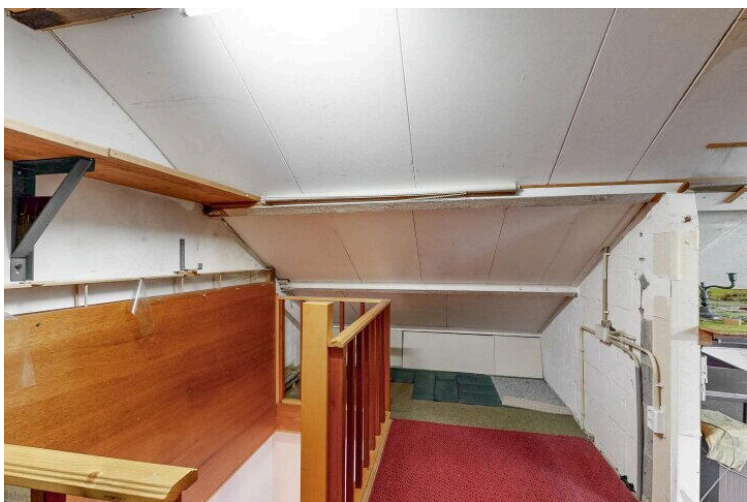
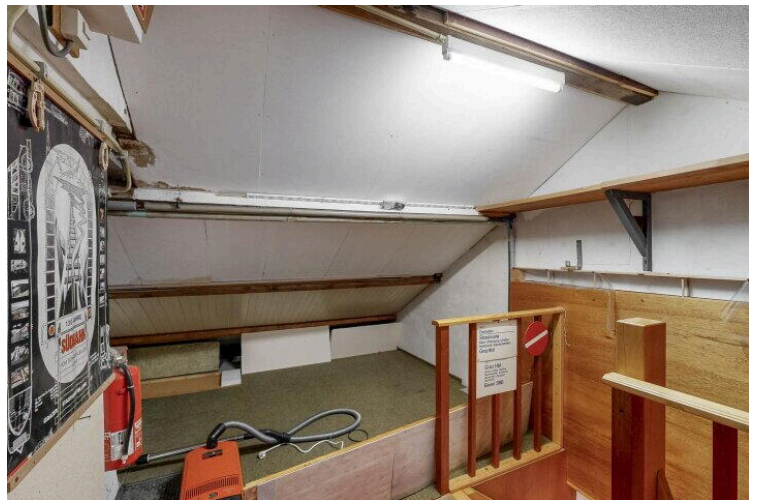
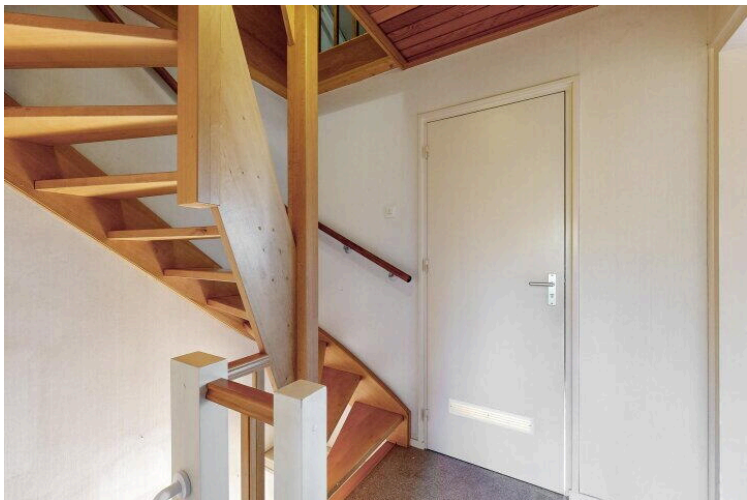


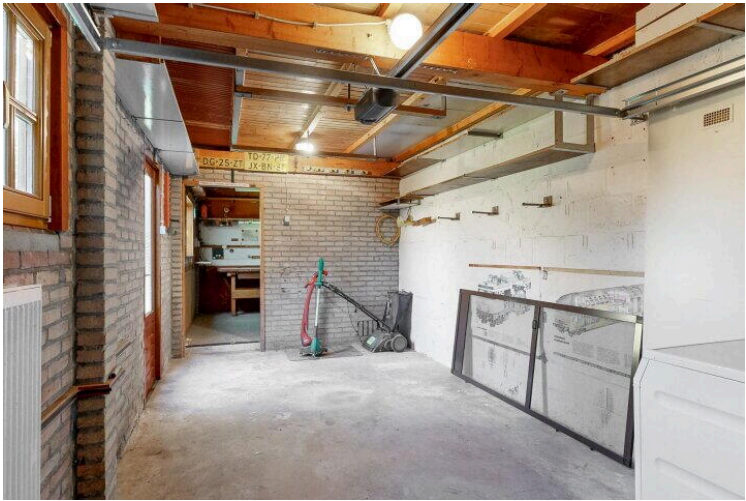
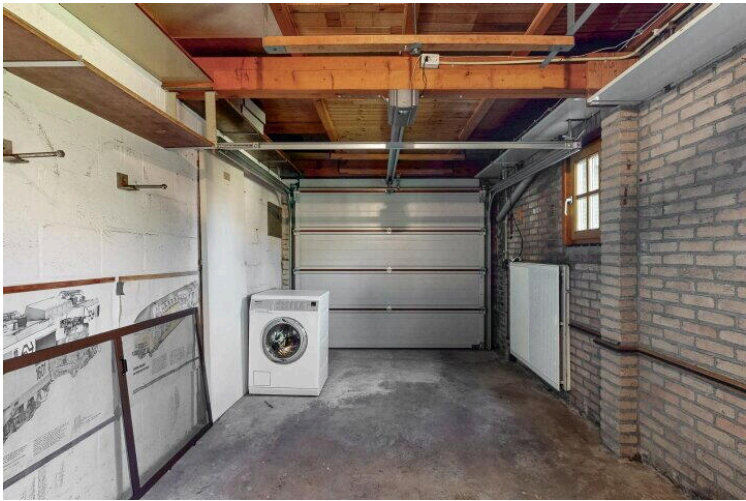
Op de kaart





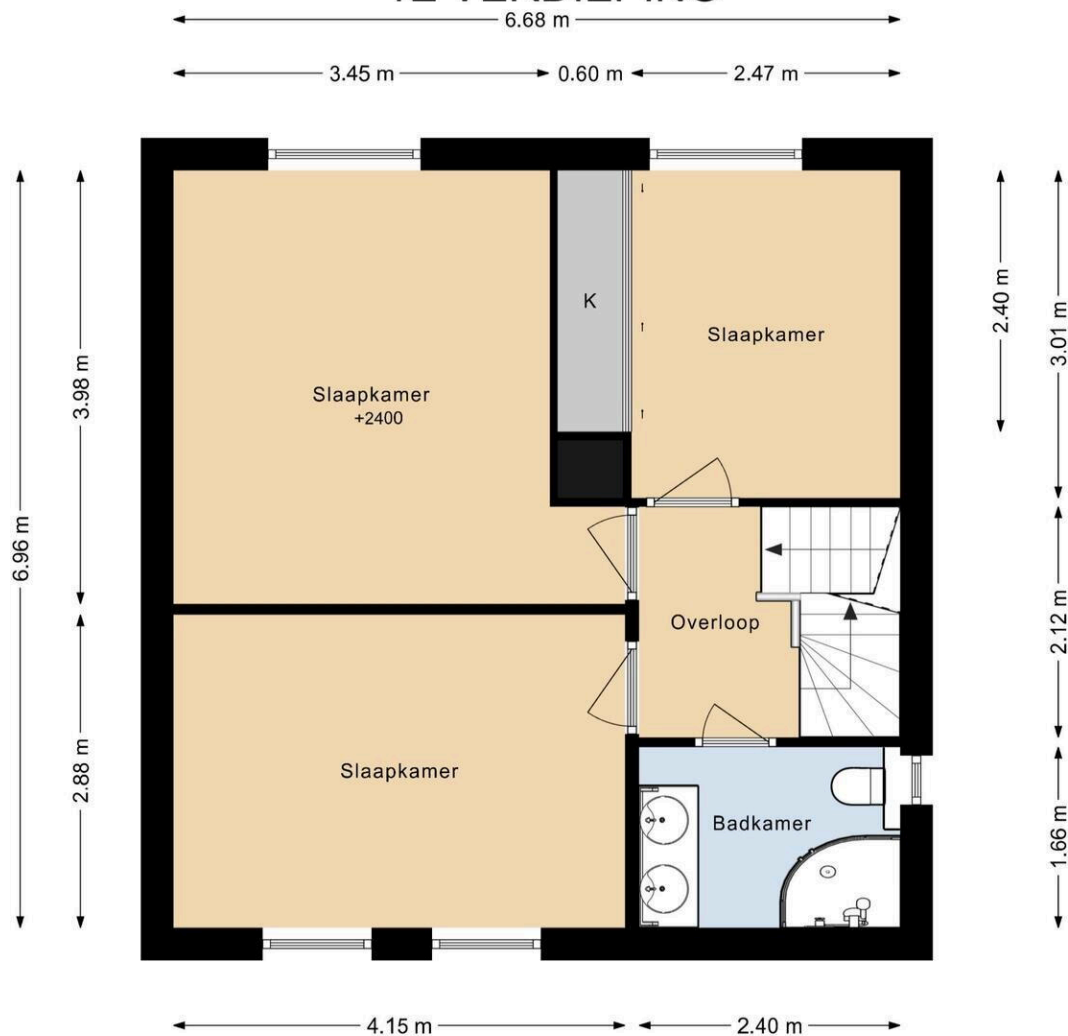






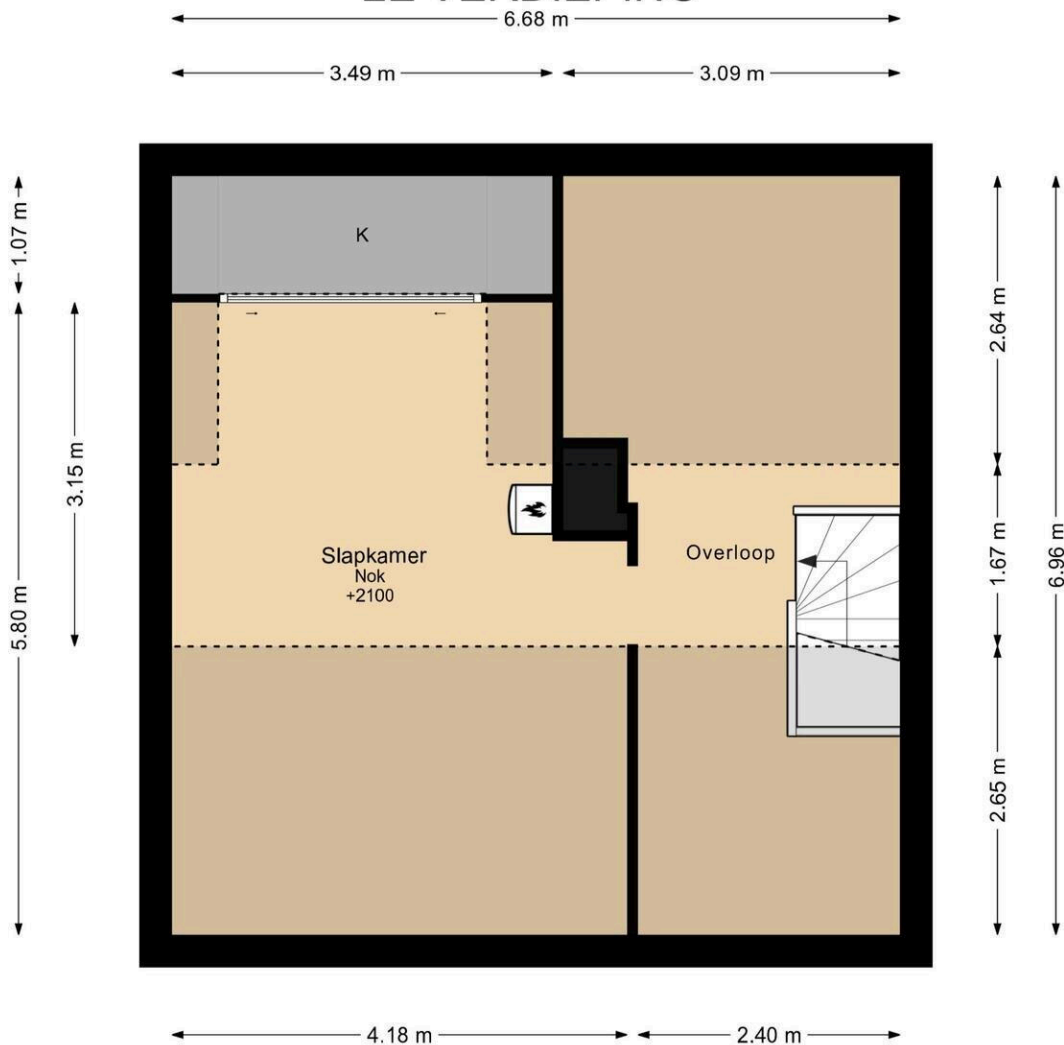


HEERENWEG 262 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HEERENWEG 262 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HEERENWEG 262 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HEERENWEG 262
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN NIET TE VERANDEREN.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN RECHTEN ONTREKING.
© WWW.GROENHUIS360.NL

Heerenweg 262

www.heerenweg262.nl

