

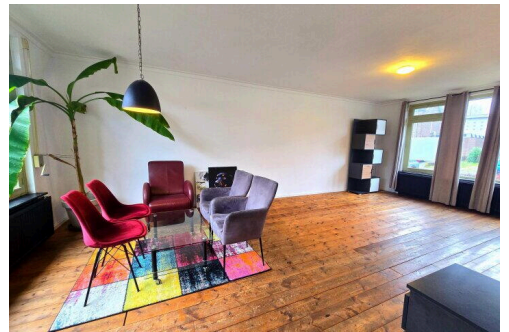
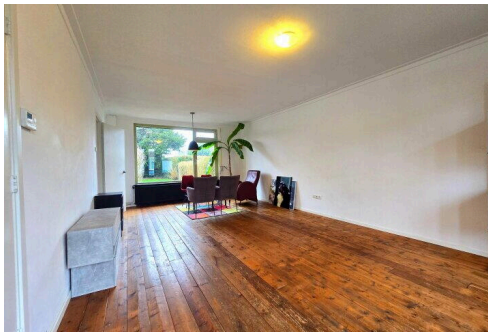
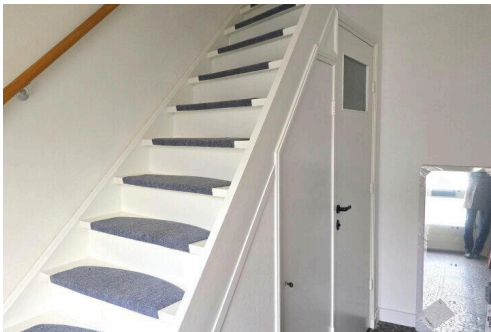
# Heerlen

Cluysenaerstraat 6 | Vraagprijs € 225.000 k.k.

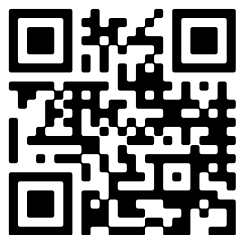


## BESCHIKBAAR

[WWW.CLUYSENAERSTRAAT6.NL](http://WWW.CLUYSENAERSTRAAT6.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1956
<b>Woonoppervlakte:</b>	91 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	192 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	382 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	8 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.cluysenaerstraat6.nl">www.cluysenaerstraat6.nl</a>



# Omschrijving

## Cluysenaerstraat 6, 6412 BL Heerlen

Gelegen in een doodlopende straat, nabij centrum Heerlen, mogen wij u deze instapklare, tussengelegen woning aanbieden. De woning (1956) beschikt over circa 91 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, aangevuld met een ruime zolder (theoretisch 4e slaapkamer mogelijk, nu alleen via vlizotrap bereikbaar), een kelder van circa 8 m<sup>2</sup> en een buiten gelegen berging van circa 9 m<sup>2</sup> in de achtergelegen tuin (kleine 100 m<sup>2</sup>). De woning is in 2020 gemoderniseerd en is in principe instapklaar.

De ligging is ideaal: een doodlopende straat, met winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand, evenals centrum Heerlen. Tevens zijn de uitvalswegen goed bereikbaar.

Voor een volledige eerste indruk verwijzen wij u graag naar de unieke, eigen woningwebsite, [www.cluysenaerstraat6.nl](http://www.cluysenaerstraat6.nl). 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 binnen in de hal, die fungeert als een praktisch en overzichtelijk ontvangstpunt van de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een separate deur naar de kelder. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup> en biedt voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een open, aangename sfeer, mede dankzij de houten plankenvloer. Dankzij de rechthoekige indeling is de ruimte eenvoudig en efficiënt in te richten. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 7 m<sup>2</sup> en is in 2020 vernieuwd. Deze is overzichtelijk opgesteld en beschikt over voldoende werk- en kastruimte en heeft een 4-pits inductiekookplaat, afzuiging, spoelbak, inbouw koelkast, -vaatwasser en een mooie inbouw combi-magnetron. Vanuit de keuken heeft men toegang tot de achtertuin.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van circa 13 m<sup>2</sup>. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd van respectievelijk circa 18 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer biedt ruimschoots plaats voor een tweepersoonsbed en kastruimte. De derde kamer is uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer is ook in 2020 vernieuwd heeft een oppervlakte van circa 3 m<sup>2</sup> en is functioneel ingericht met een inloopdouche en wastafel.

#### Kelder

Vanuit de hal is de kelder van circa 8 m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze ruimte is uitermate geschikt als voorraad- of opslagruimte en hier is tevens de wasmachine aansluiting. De aanwezige verhoging zorgt voor een fijne werk/washoogte.

#### Zolder

Via een vlizotrap is de ruime zolderverdieping bereikbaar met een nokhoogte van maar liefst 2.35 m. Dit biedt volop toekomstige mogelijkheden, zoals een 4e slaapkamer, zeker in combinatie met een dakkapel (waarbij er uiteraard een vaste trap gerealiseerd dient te worden. Nu is het een fijne bergzolder, waarbij het dak in 2020 is na-geïsoleerd met glaswol. Tevens is hier de Cv-installatie gesitueerd. Dit betreft een combi-ketel van Bosch uit



2013 die gehuurd is via Hesi (contract dient mee overgenomen te worden, € 46,27 p. m.).

#### Buitenruimte

De woning beschikt over een voor -en achtertuin. De voortuin (ca. 39 m<sup>2</sup>) creëert een fijne afstand tussen de straat en woning, wat net die extra rust en privacy geeft. De achtertuin is een kleine 100 m<sup>2</sup>, meer dan voldoende ruimte om lekker te genieten van het buiten zijn en/of speelruimte voor kinderen. Via een zijpad is de tuin ook vanuit de straat bereikbaar, ideaal voor de fiets/kliki, die vervolgens in de vrijstaande berging van ca. 9 m<sup>2</sup> gestald kunnen worden.

#### Bijzonderheden

- Instapklare tussengelegen woning uit 1956;
- Rustige ligging met voorzieningen/Heerlen centrum op korte afstand;
- Goede bereikbaarheid/korte afstand uitvalswegen;
- In 2020 grotendeels gemoderniseerd;
- Ca. 91 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, exclusief kelder, zolder en buitenberging;
- Voor -en achtertuin, achtertuin via pad bereikbaar;
- HR++ glas, dak van binnenuit na-geïsoleerd;
- Combi-ketel Bosch, 2013 gehuurd, € 46,26 p.m.(eenmalige afkoopsom is € 516,-);
- Energielabel C;
- Per direct beschikbaar.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan.

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen twee weken na het definitief worden van de koopovereenkomst bij de notaris te worden gestort.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, conform het schriftelijkheidsvereiste.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 225.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1956
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	91 m²
Perceeloppervlakte:	192 m²
Inhoud:	382 m³
Overige inpandige ruimte:	22 m²
Externe bergruimte:	9 m²

## Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

## Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Bosch combiketel gas gestookt uit 2013 (huur)

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	97 m² (14 meter diep en 6.96 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

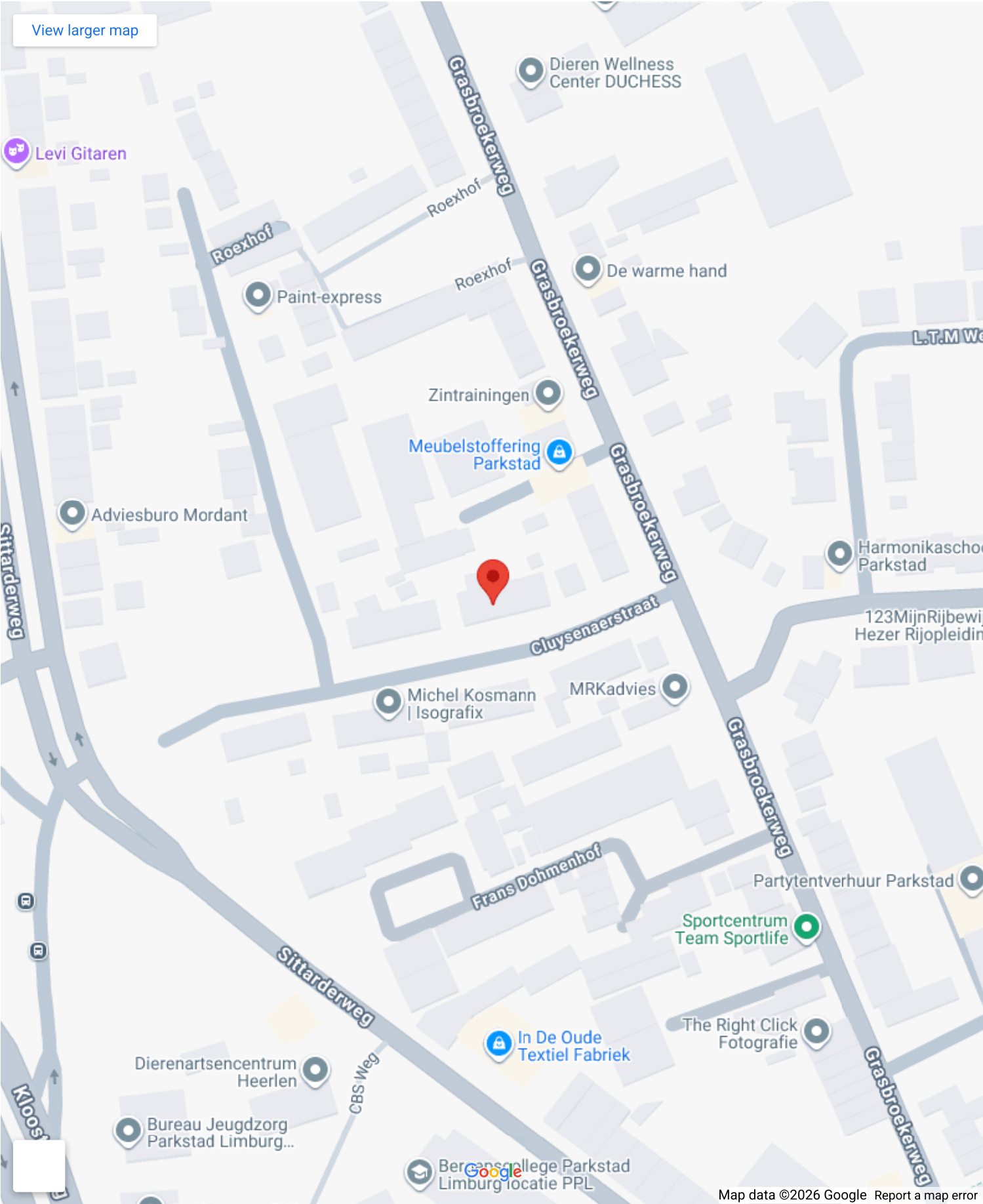
**Bergruimte**

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren

**Garage**

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart



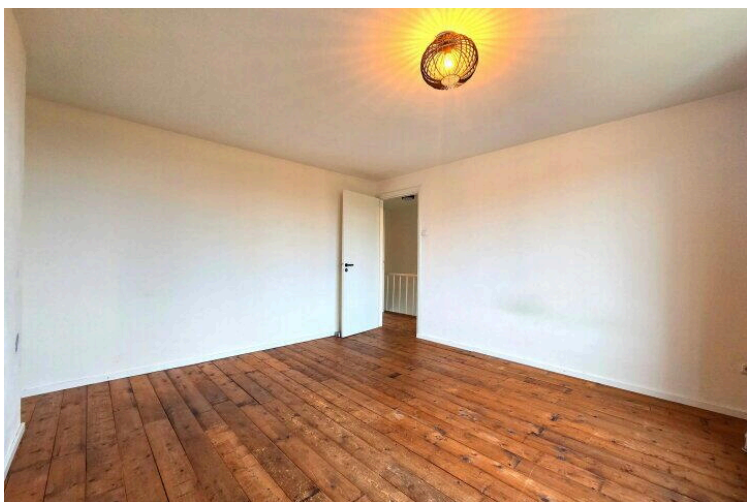
A detailed map of the Brunssummerheide area in the Netherlands. The map shows a network of roads, including major highways like the A2 and A79, and numerous smaller roads labeled with numbers like N278, N598, and N274. Towns and villages such as Heerlen, Brunssum, Sittard, and Aachen are clearly marked. A red location pin is placed in the center of the map, indicating a specific point of interest. The map also shows the border between the Netherlands and Belgium, with labels for 'NEDERLAND' and 'BELGIË'. The Google logo is visible in the bottom right corner.

Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)



















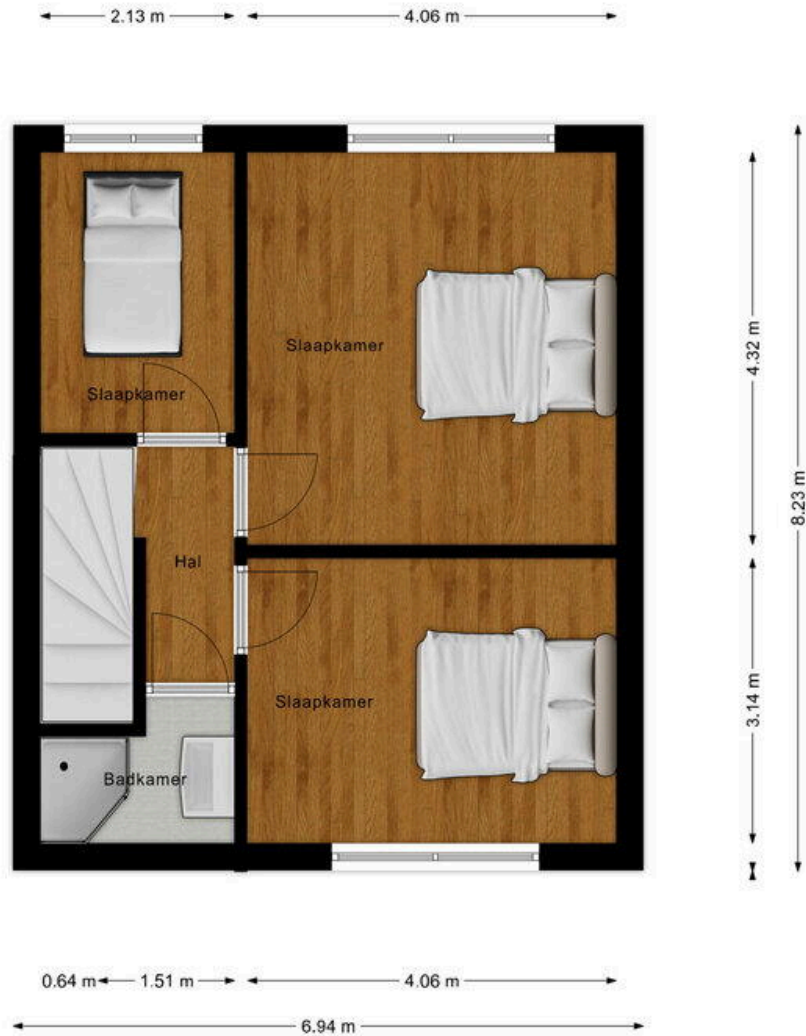


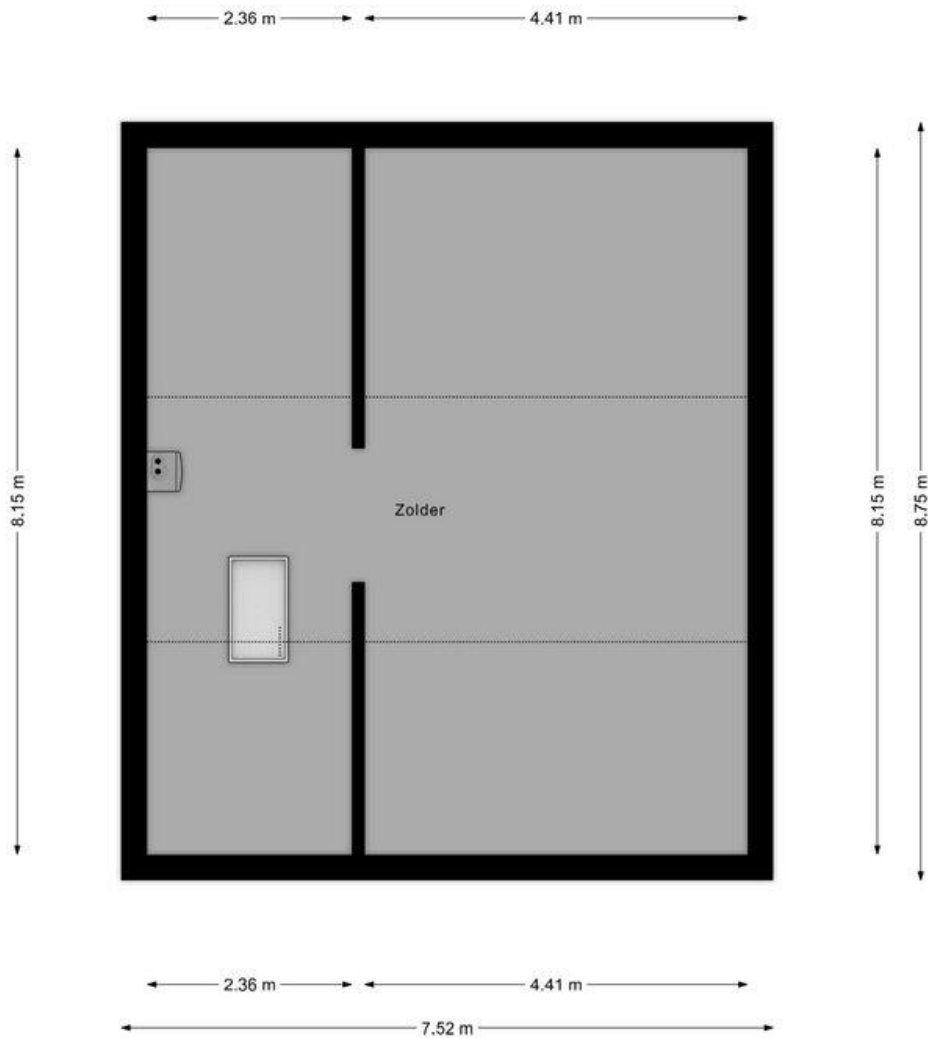






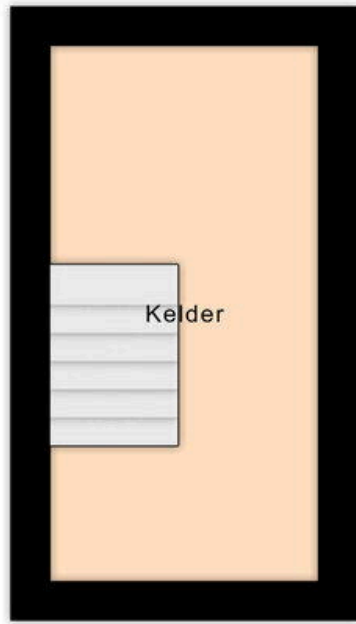






← 2.00 m →

4.00 m ↑



4.00 m ↑

4.60 m ↑

← 2.00 m →

← 2.60 m →



# Cluysenaerstraat 6

[www.cluysenaerstraat6.nl](http://www.cluysenaerstraat6.nl)

