

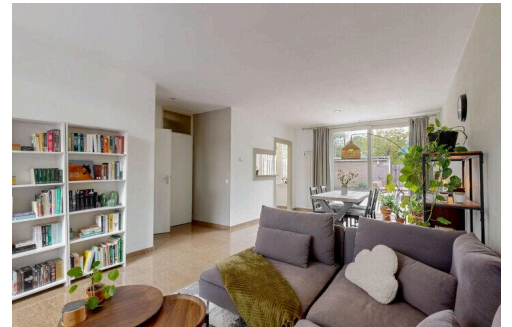
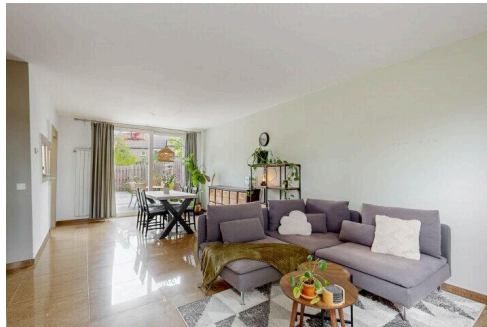
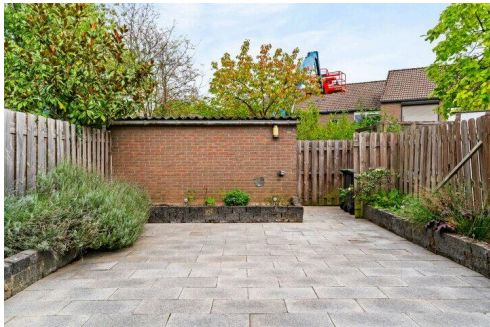
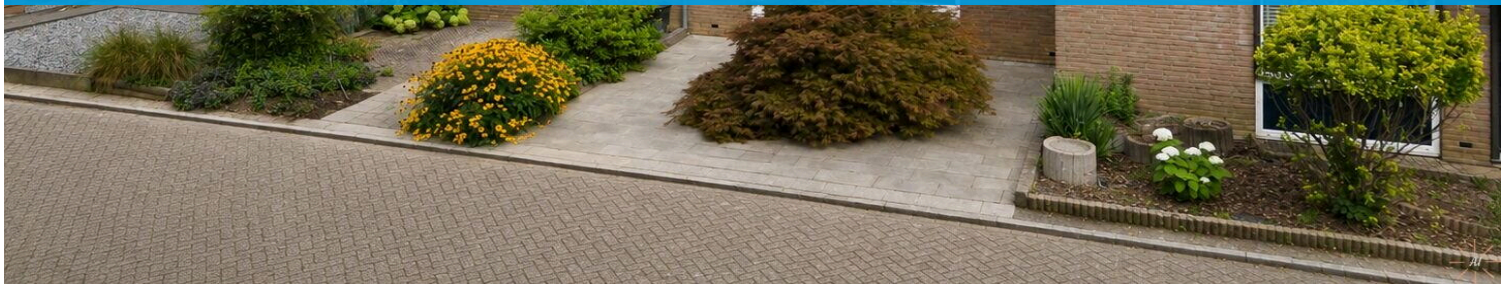
Heerlen

Varenerf 6 | Vraagprijs € 225.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.VARENERF6.NL



Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1982
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	158 m ²
Inhoud:	386 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.varenerf6.nl



Omschrijving

Varenerf 6, 6413 LA Heerlen

Op zoek naar een fijne starterswoning met drie slaapkamers, een ruime tuin én mogelijkheden om in de toekomst verder uit te breiden? Dan is deze goed onderhouden tussenwoning aan de buitenrand van de kindvriendelijke wijk Rennemig-Beersdal zeker het bekijken waard.

De woning is gebouwd in 1982 en beschikt over een praktische indeling met een fijne woonkamer, halfopen keuken, drie slaapkamers, badkamer en een royale zolderverdieping. Aan de voorzijde is de woning vrij gelegen aan een brede groenstrook, terwijl de achtertuin juist veel privacy biedt door de ruime afstand tot de achterliggende bebouwing.

Daarnaast is er voor de woning volop openbare parkeergelegenheid aanwezig terwijl het vrije uitzicht behouden blijft. Het centrum van Heerlerheide, Hoensbroek en Heerlen bevinden zich op korte afstand, evenals de uitvalswegen naar de snelwegen, zodat alle omliggende steden makkelijk en snel bereikbaar zijn.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'varenerf6.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 bereik je de hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte. De ruime woonkamer van circa 28 m² is een prettig en licht leefvertrek met voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een eettafel. De tegelvloer zorgt voor een praktische basis en aan de achterzijde zorgt de grote kunststof schuifpui voor een mooie verbinding met het terras en de achtertuin. Een handige bergkast in de woonkamer biedt extra bergruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken van circa 6 m². De keuken is opgesteld in een L-vorm en beschikt over diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, koelkast-vriescombinatie, combi-oven en afzuigkap. Vanuit de keuken is er tevens direct toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en is ca. 14 m². Hier is ruimte genoeg voor een bed, kledingkast en ander meubilair om er een comfortabele kamer van te maken. De tweede slaapkamer van circa 10 m² is eveneens een volwaardige slaapkamer en leent zich daarnaast uitstekend als werkkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

De derde slaapkamer van circa 9 m² bevindt zich aan de andere zijde van de overloop en biedt eveneens een praktische ruimte voor slapen, werken of hobby.

De volledig betegelde badkamer van circa 8 m² is verrassend ruim en beschikt over een ligbad met regendouche, wastafelmeubel en een praktische opstelling voor de wasapparatuur.

Vliering

Via een vlizotrap is de ruime zolderverdieping van circa 45 m² vloeroppervlak bereikbaar. De zolder beschikt over een goede stahoogte met een nokhoogte in het midden van maar liefst 3.35 m en biedt momenteel volop bergruimte.

Maar juist hier ligt een interessante mogelijkheid voor de toekomst. Door het realiseren van een vaste trap kan deze royale verdieping mogelijk bij de woning worden betrokken en worden ingericht als bijvoorbeeld extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of multifunctionele verdieping.

De zolder beschikt bovendien over een raam voor daglicht en hier bevindt zich de opstelling van de cv-ketel. Dit betreft een Remeha combi-ketel uit 2023 die in eigendom is en dus nog jaren mee kan gaan gelet op de jonge leeftijd.

Buiten

De woning beschikt over een ruime voor- en achtertuin. De achtertuin is circa 70 m² groot en is volledig voorzien van sierbestrating, waardoor deze bijzonder onderhoudsvriendelijk is. Er is volop ruimte voor een terras, tuinmeubilair en groenaccenten. Dankzij de ruime afstand tot de achterliggende bebouwing geniet de tuin van een prettige mate van privacy.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging van circa 9 m². Deze biedt ruimte voor fietsen, gereedschap en overige spullen. De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

Kenmerken;

- Leuke, instapklare tussenwoning met vrij uitzicht uit 1982, ideaal voor starters;
- Gunstig gelegen, met veel groen in de directe omgeving, met faciliteiten en uitvalswegen op korte afstand;
- Royale vliering met mogelijkheid tot 4e en zelfs 5e slaapkamer;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin van circa 70 m²
- Kunststof kozijnen, deels voorzien van horren en voordeur met dubbel glas;
- Remeha combi-ketel uit 2023 in eigendom;
- Energielabel C;
- Aanvaarding in overleg.

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:	€ 225.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	89 m²
Perceeloppervlakte:	158 m²
Inhoud:	386 m³
Overige inpandige ruimte:	21 m²
Externe bergruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,wastafelmeubel,wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk,vrij uitzicht
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	72 m² (11.27 meter diep en 6.38 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

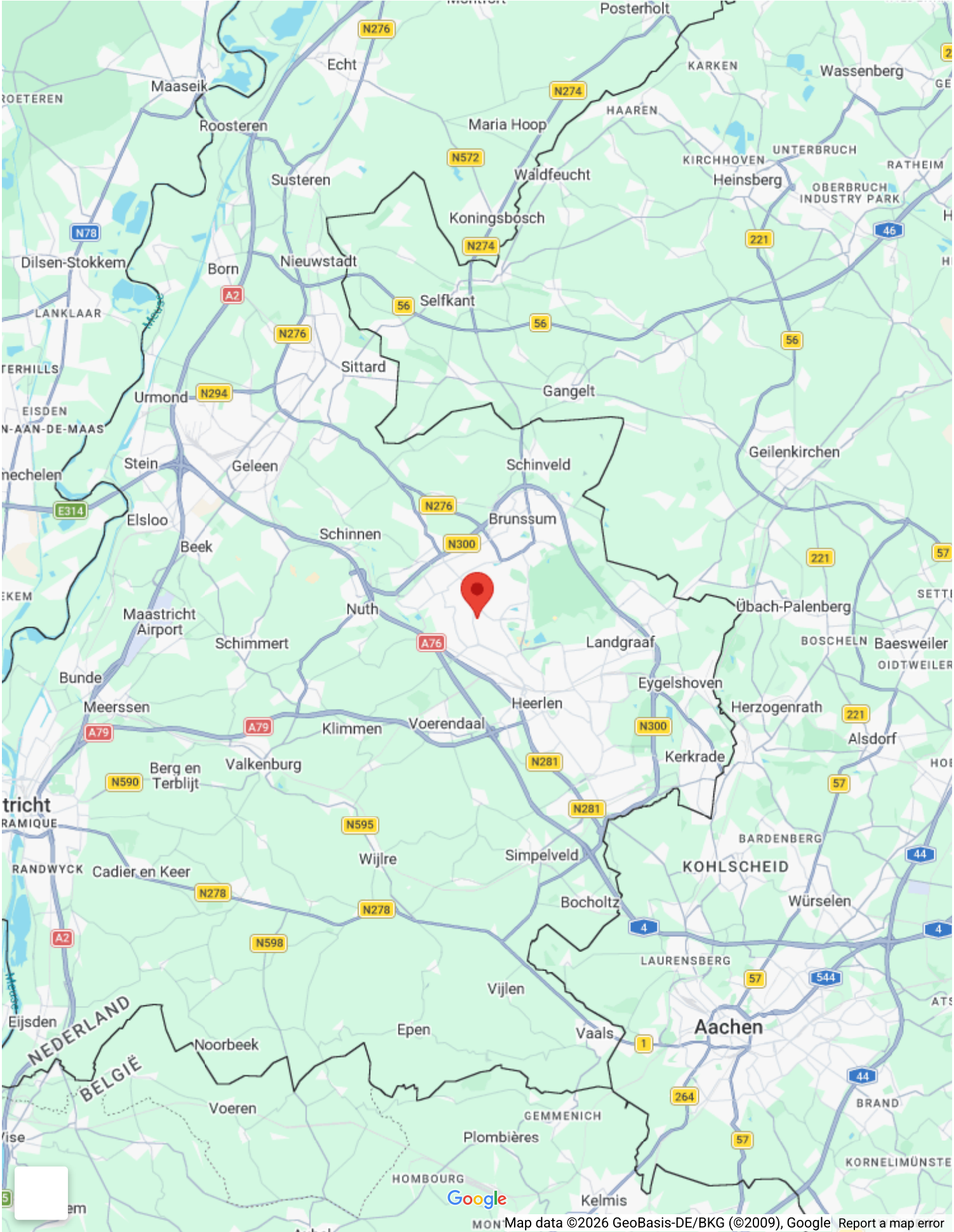
Garage

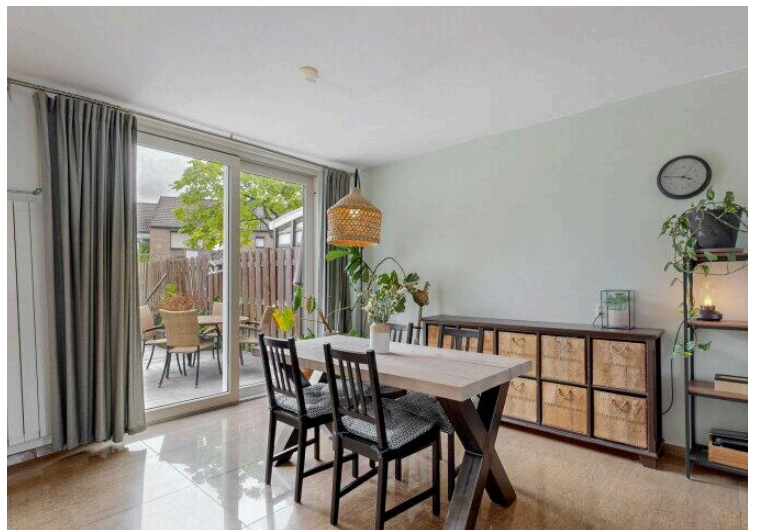
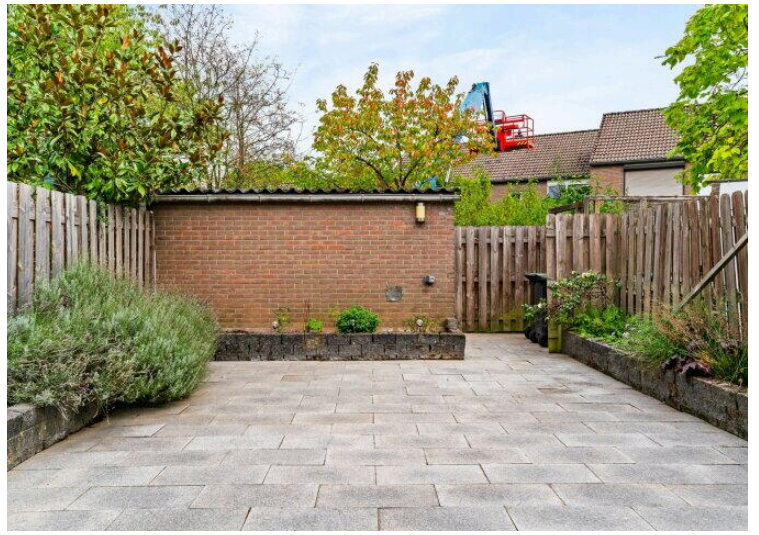
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

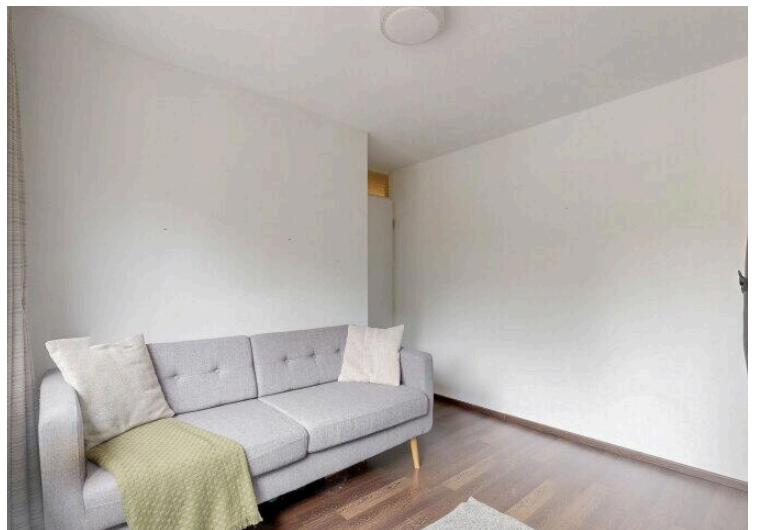
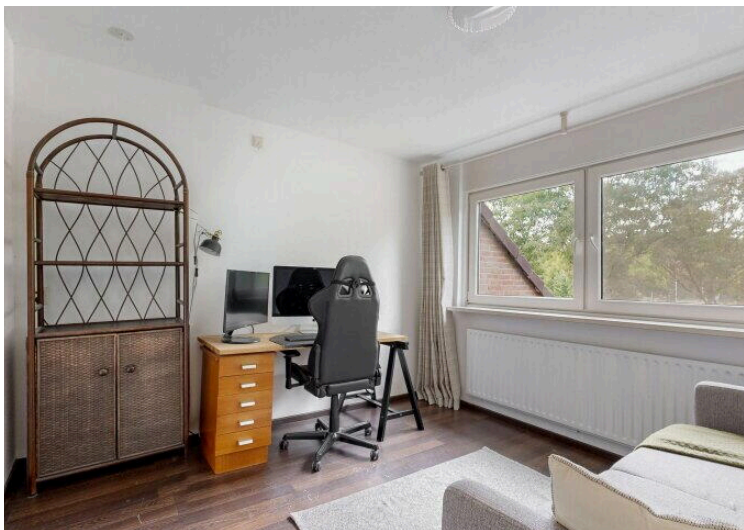
Op de kaart



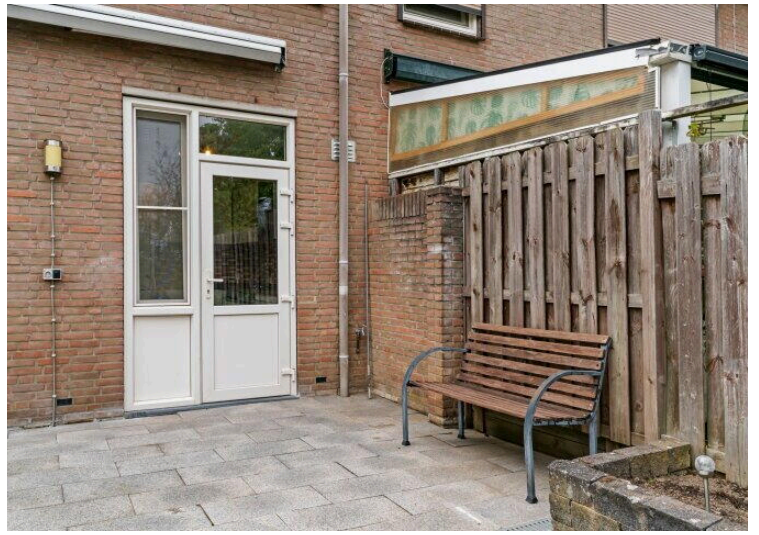
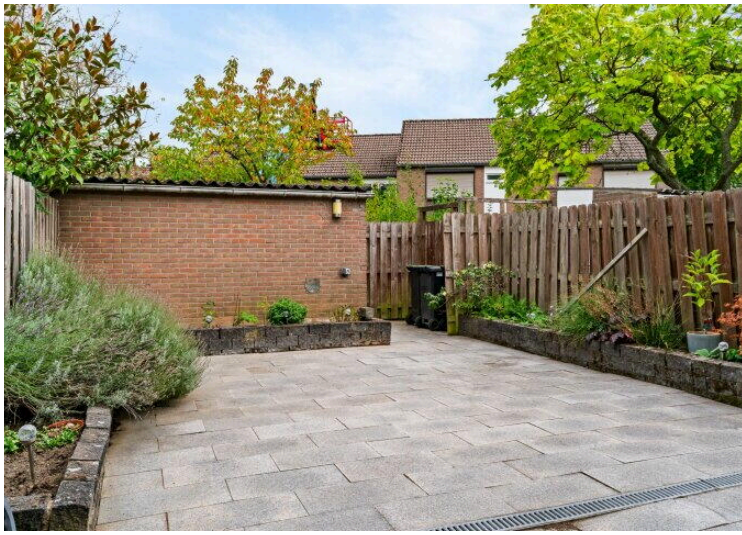
Op de kaart











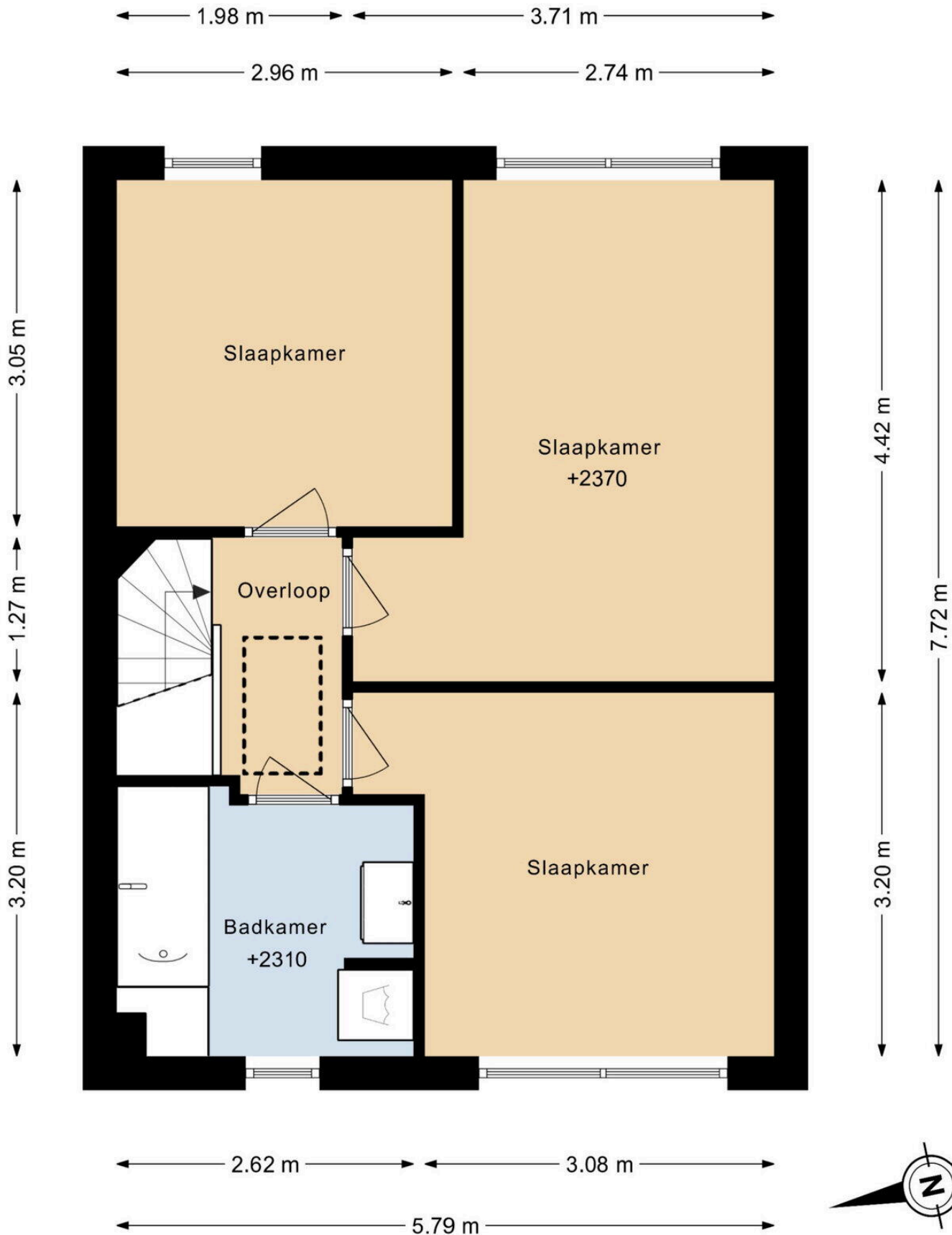
VARENERF 6 SITUATIE



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

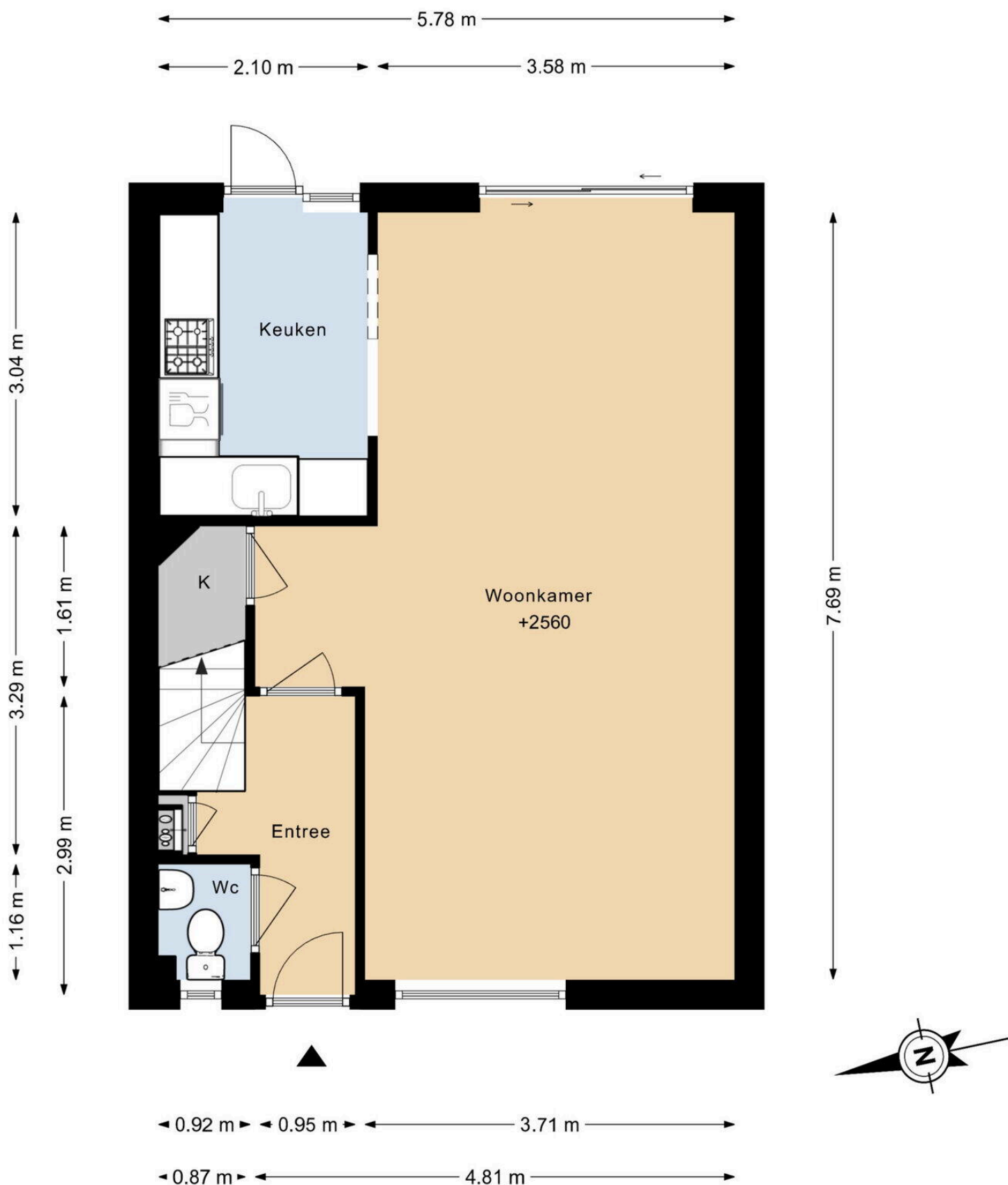
VARENERF 6

1E VERDIEPING



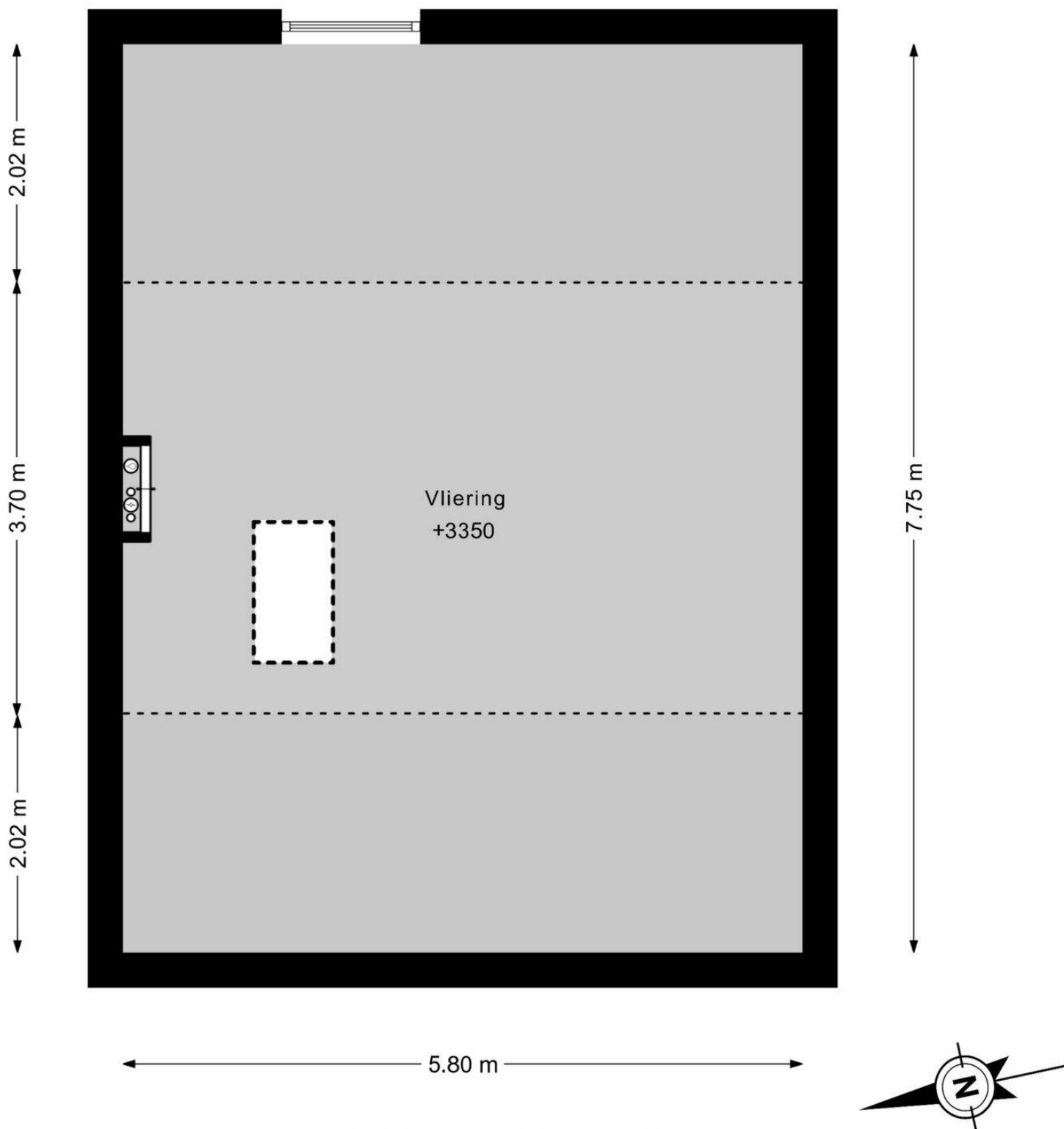
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

VARENERF 6 BEGANE GROND



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

VARENERF 6 VLIERING

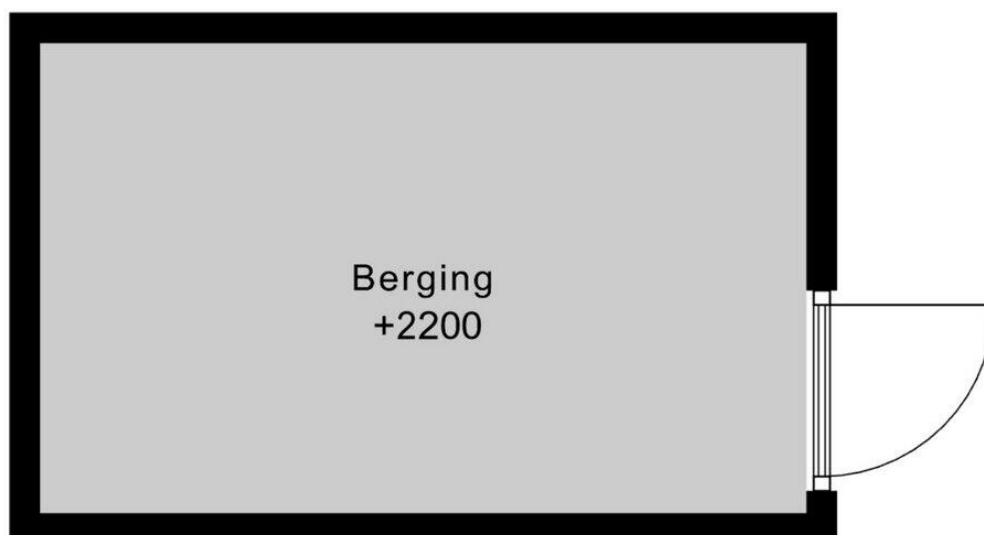


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

VARENERF 6 BERGING

← 3.75 m →

↑ 2.30 m ↓



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



Varenerf 6

www.varenerf6.nl

