

Ruys de Beerenbroucklaan 44A, B te Heerlen



Vraagprijs € 322.000 k.k.

Sterre der Zeestraat 25, 6269AK Margraten

Telefoon: 0641 225684

E-mail: info@heleneterra.nl

Internet: <https://www.heleneterra.nl>

Omschrijving:

Ruys de Beerenbroucklaan 44, 44A – 44B Heerlen.

Aan de rand van het centrum staat dit jaren '30 herenhuis, gesplit in drie appartementen van 82,5m², 75,7m² en 41,4m² woonoppervlakte.

Er zijn drie keukens, 1 badkamer en 2 doucheruimten.

Het gehele pand is goed onderhouden.

Het woonoppervlak is maar liefst 182m², en de totale inhoud van het pand (inclusief kelder) bedraagt 730m³.

Zowel de cv-ketel als boiler zijn in 2016 vernieuwd en in 2020 zijn de goot aan de voorzijde en het platte dak van de aanbouw vervangen.

Zowel voor verhuur of geheel als eigen bewoning is dit een zeer interessant pand op een mooie centrumlocatie.

De ligging is heel gunstig aan de rand van het centrum van Heerlen, en op korte afstand van het Aambos. Diverse schoolvoorzieningen waaronder Hogeschool Zuid, de Open Universiteit en het Vista College zijn iets meer dan 2 kilometer fietsen, en het treinstation is slechts 1.200 meter verderop gelegen.

Hiermee is dit pand geschikt voor een brede doelgroep; van studenten tot starters.

Indeling:

Appartement begane grond:

Het appartement op de begane grond is het grootste (ca. 82,5m²).

De woonkamer en-suite heeft een parketvloer, deels inbouwverlichting, paneeldeuren en een open haard.

Dubbele deuren geven toegang tot het overkapt terras en de tuin.

Het appartement is in te delen in een slaap-woon- en een werkgedeelte.

Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken, deze is voorzien van een dubbele wandopstelling met diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat en oven, afzuigkap, koelkast en een close-in-boiler.

Op de vloer liggen grote grijze tegels. Een raam zorgt voor veel lichtinval.

Naast de keuken is een bijkeuken/berging met een plavuizen vloer, wasmachine aansluiting en een uitstortgootsteen.

Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal is de douchruimte bereikbaar.

Deze is voorzien van een toilet, wastafelmeubel, een inloopdouche, en een wandradiator.

Vanuit de hal is een toegang naar de kelderruimten.

Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van bijna 30m², en een hoogte tussen 1.84 en 1.93 meter.

De tuin is bereikbaar van zowel de woonkamer als vanuit de bijkeuken.

Deze tuin is deels van bestrating en grind voorzien.

Verspreid in de tuin staan diverse bomen en struiken waarvan een deel groenblijvend is.

Omschrijving:

Appartement eerste verdieping:

Het appartement op de eerste verdieping is circa 48,5m² groot, exclusief de overloop.

Het is opgedeeld in een woonkamer, slaapkamer, keuken, badkamer en balkon.

De woonkamer en de slaapkamer zijn nagenoeg even groot en voorzien van tapijt op de vloer.

De kamer aan de voorzijde heeft een wastafel.

De achterkamer heeft een wastafel aansluiting.

Aan de voorzijde is een ruime keuken, waarin plek is voor een kleine eettafel.

De kleurige wandopstelling in rood en wit, is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een elektrische kookplaat, afzuigkap, oven en een koelkast.

De moderne badkamer is ingedeeld met een inloofdouche, toilet, wastafel en een aansluiting voor de wasmachine.

Openslaande deuren in de kamer aan de achterzijde geven toegang tot het balkon waar je uitkijkt op de tuin, de hoge bomen en de achtergelegen woningen.

Appartement tweede verdieping:

Op de tweede verdieping is een knus appartement (circa 42m²) dat bestaat uit een zitkamer, slaapkamer en een keuken met een aparte douche/toiletruimte.

De zitkamer is aan de achterzijde en de slaapkamer aan de voorzijde heeft een dakkapel en een wastafel.

De keuken is een compacte, nette uitvoering met een 2 pits elektrische kookplaat, afzuigkap en een koelkast.

In de hoek is een nis waar de wasmachine kan staan, en achter de witte deur is de doucheruimte met toilet (sanibroyeur).

In de nok boven het appartement is een ruime bergzolder.

Omschrijving:

Bijzonderheden:

- Bestemming: gemengd, waaronder wonen;
- Verwarming via een HR-ketel (Nefit Topline HR45, 2016);
- Warm water via een Nefit boiler (120 liter);
- De warmwaterringleiding is uitgerust met een circulatiepomp, zodat overal direct warm water beschikbaar is;
- Alle radiatoren zijn voorzien van thermostaatkranen;
- Het dak is deels geïsoleerd met Recticel;
- De goot aan de voorzijde en de platte dakbedekking van de aanbouw zijn in 2020 vernieuwd;
- Houten kozijnen, grotendeels met isolatieglas;
- Drie huisnummers (44, 44A en 44B).

Kenmerken:

Soort woning	Beleggingspand
Bouwtype	Bestaande bouw
Bouwjaar	1930
Wijk	centrum
Ligging	In centrum, in woonwijk
Woonopp	182 m ²
Perceelopp	185 m ²
Inhoud	710 m ³
Totaal aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	3
Tuin	Verzorgd, noordwest, 6.50 x 10
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energie label	Klasse E



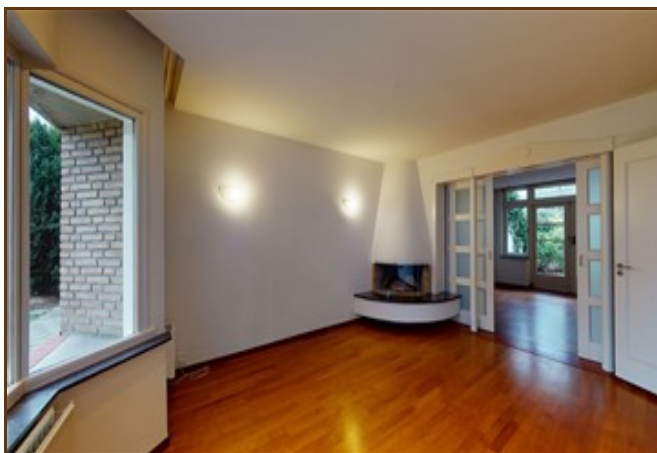
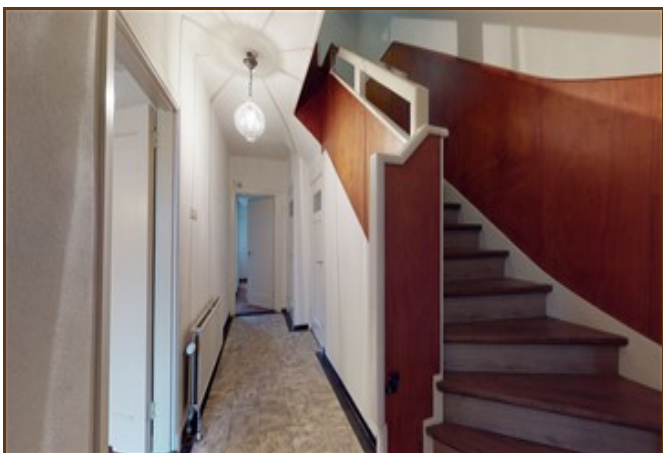
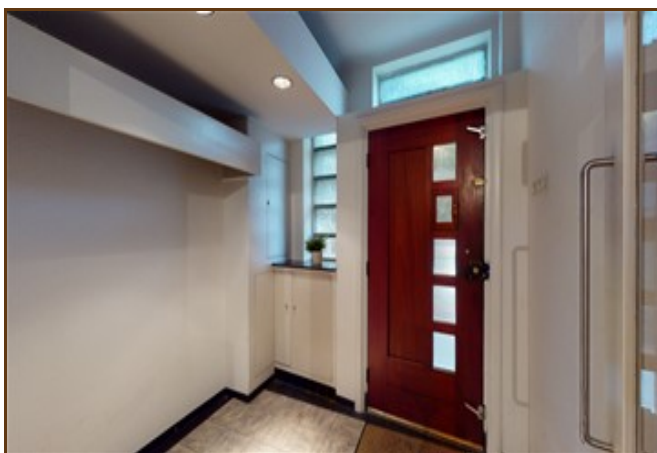
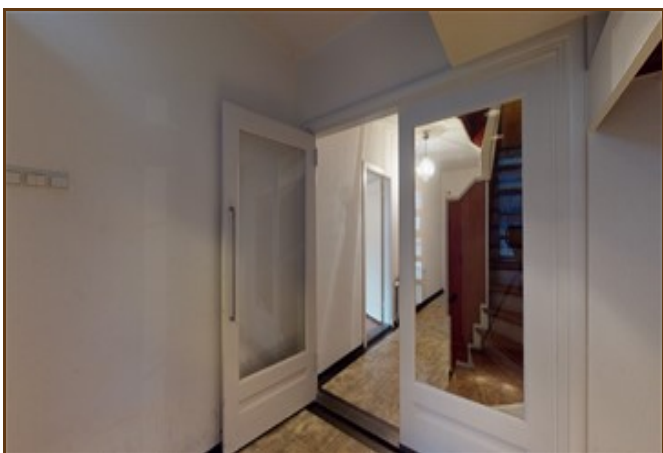
Sterre der Zeestraat 25, 6269AK Margraten

Telefoon: 0641 225684

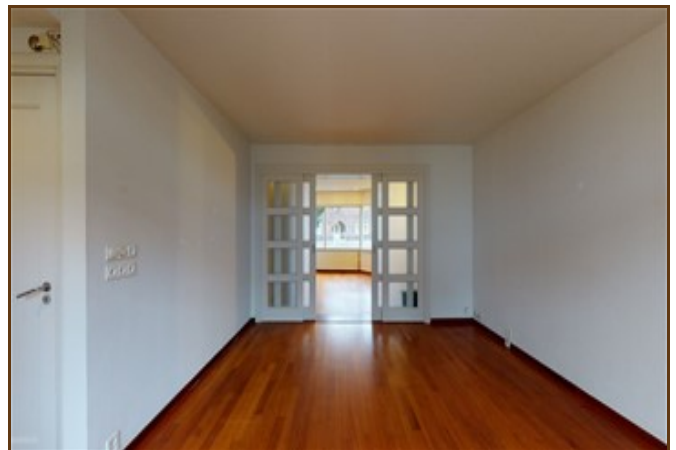
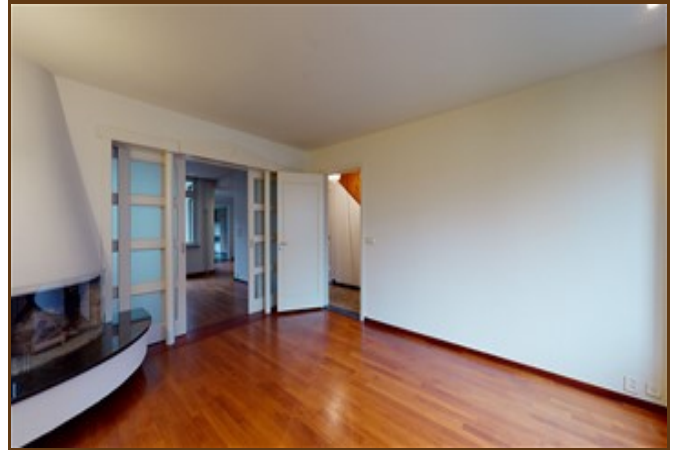
E-mail: info@heleneterra.nl

Internet: <https://www.heleneterra.nl>

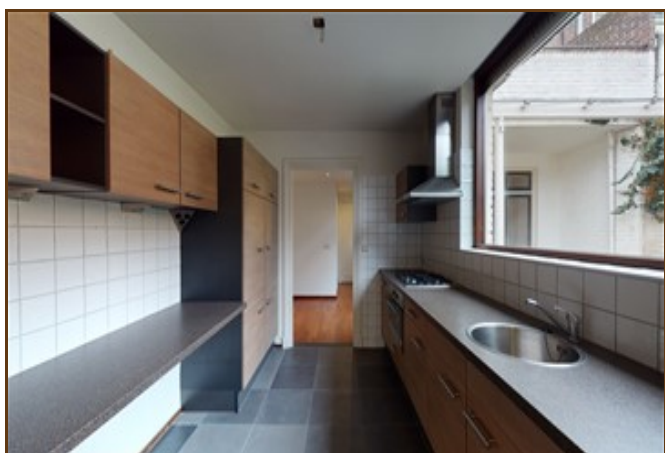
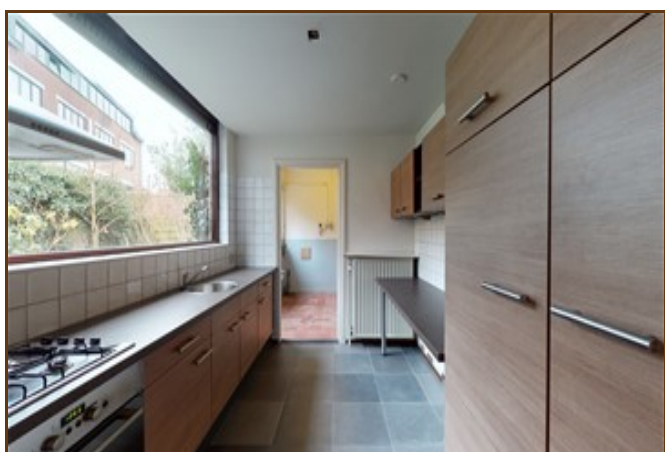
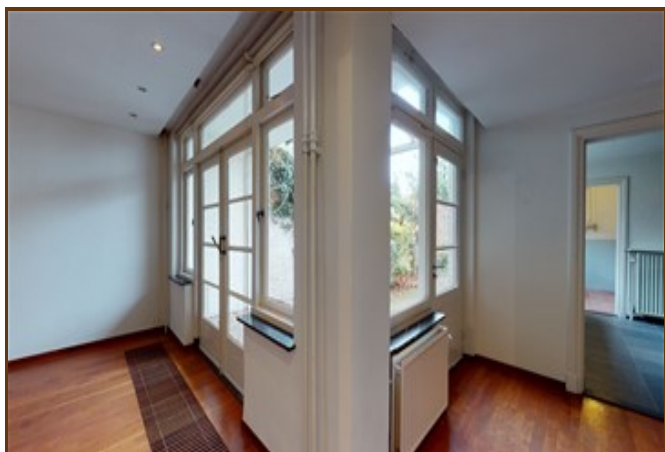
Foto's:



Foto's:



Foto's:



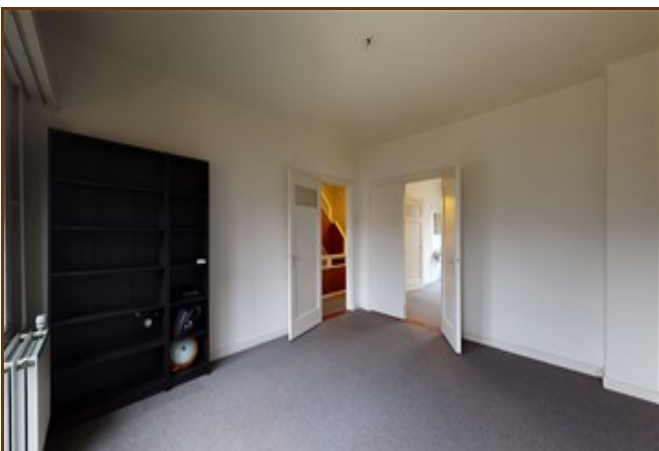
Foto's:



Foto's:



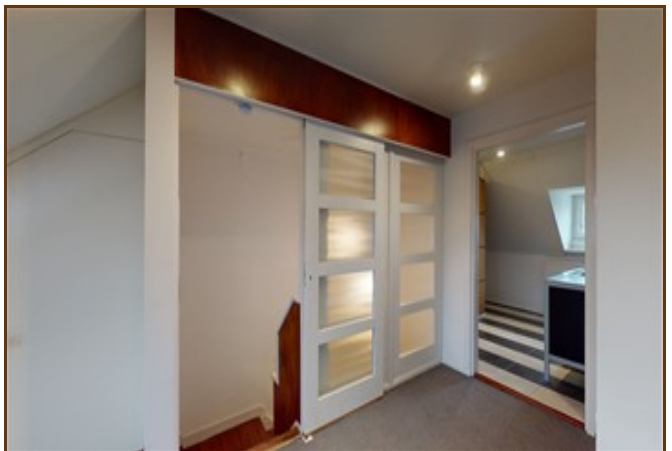
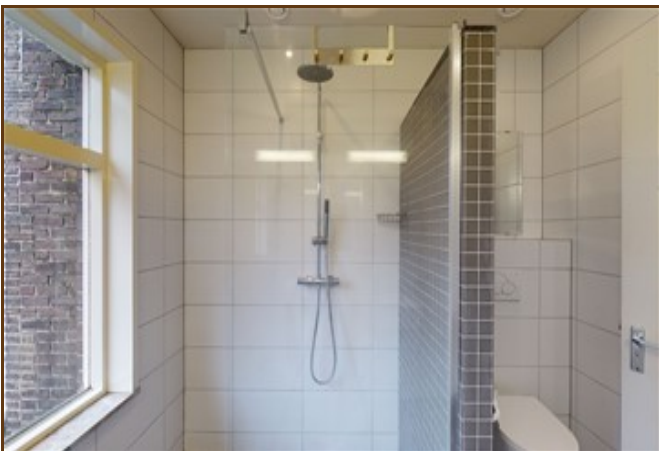
Foto's:



Foto's:



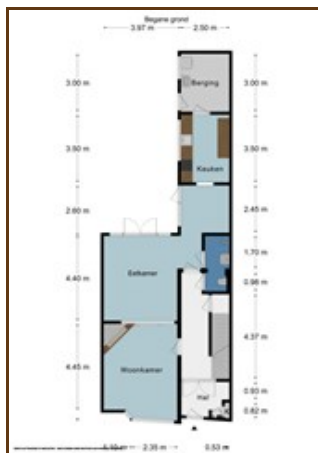
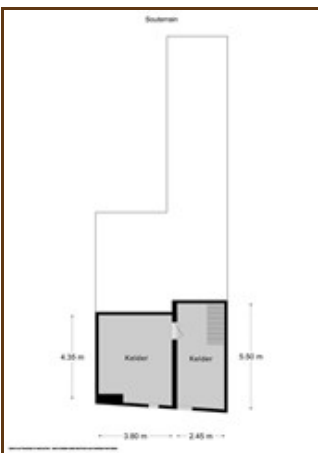
Foto's:



Foto's:



Foto's:



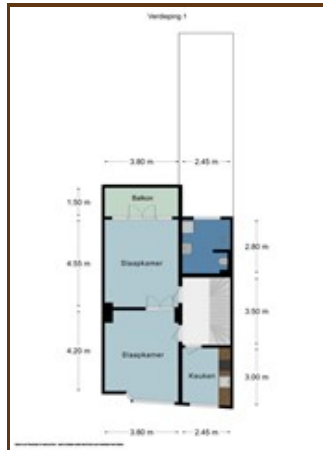
Sterre der Zeestraat 25, 6269AK Margraten

Telefoon: 0641 225684

E-mail: info@heleneterra.nl

Internet: <https://www.heleneterra.nl>

Foto's:



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 ("schriftelijkheids-vereiste").

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 is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Indien de woning ouder is dan 20 jaar, betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van de vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.

Koper is 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.

Hélène TERRA makelaardij is aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode, en Geschillenregeling.

Aan de opgegeven maten / afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Data en gegevens zijn ontleend aan door de opdrachtgever aan de makelaar verstrekte informatie en documentatie.

U kunt bij Hélène TERRA Makelaardij o.a. terecht voor:

- **VERKOOP**
- **AANKOOP**
- **TAXATIES** voor hypotheke, NWWI, Nationale Hypotheek Garantie, banken etc.
- **VERHUUR**
- **WOZ-ADVIES**
- **HYPOTHEKEN** onafhankelijk in samenwerking met diverse marktpartijen

Meer informatie:

Wilt u meer informatie of een afspraak?

Dan kunt u ons mailen of bellen.

Hélène TERRA Makelaardij
Hélène Opreij Schnackers

Sterre der Zeestraat 25 6269 AK Margraten

T: 0641 225684

E: info@heleneterra.nl

W: www.heleneterra.nl