

# TE KOOP



## Keerweg 30, Heerlen

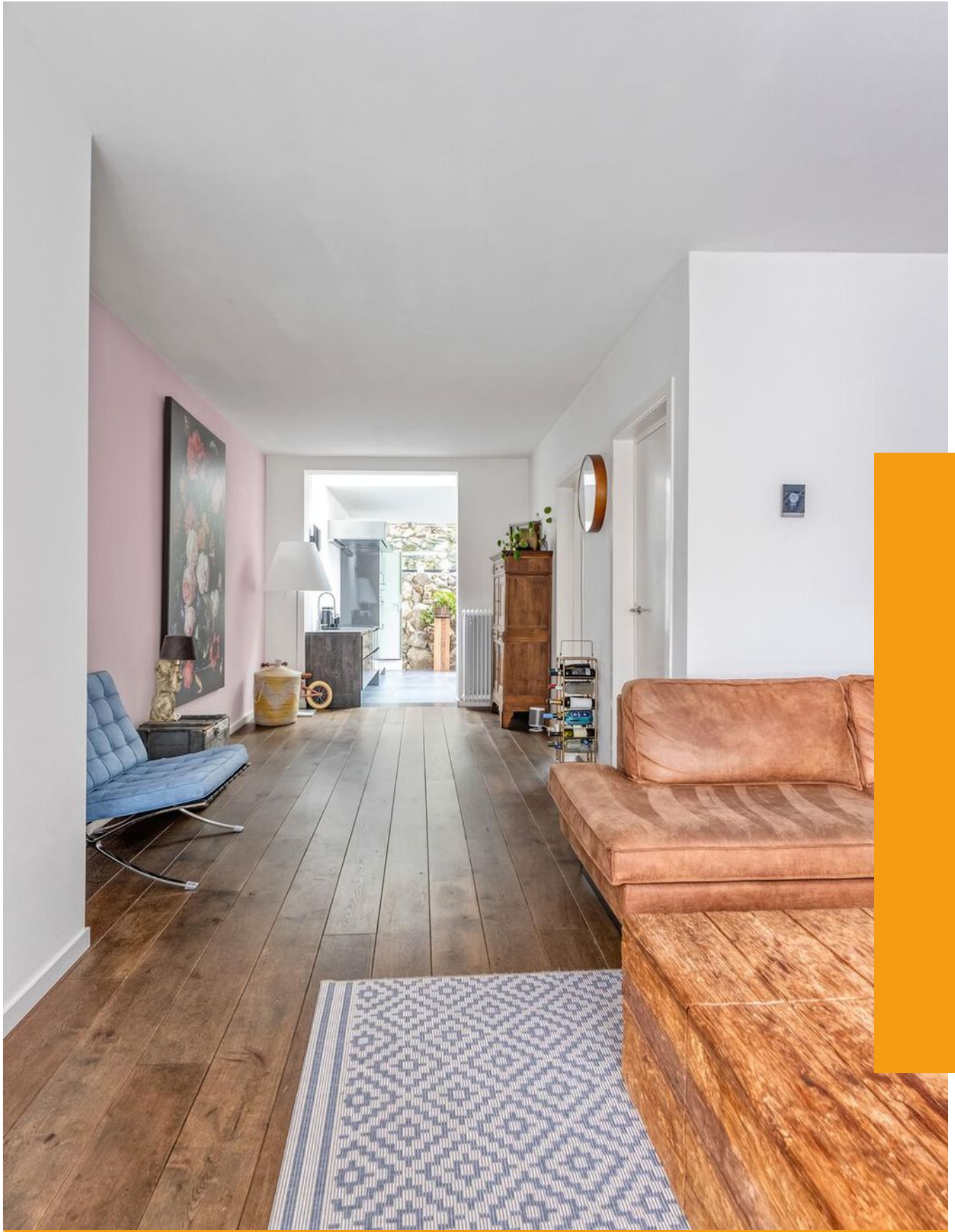
Vraagprijs € 460.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs





*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar

**1939**

Woonoppervlakte

**173 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**330 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**807 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**5**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 460.000 k.k.**

Energie label

**C**

## Over deze woning

Gelegen in de gewilde wijk Heerlerbaan te Heerlen, vindt u deze prachtige jaren 30-woning aan de Keerweg 30. Deze woning ligt op een uitstekende locatie, met diverse voorzieningen, scholen, uitvalswegen en groen op korte afstand. De woning biedt vijf ruime slaapkamers, is uitgerust met 12 zonnepanelen en beschikt over een royale garage. Dit huis combineert comfort, duurzaamheid en een ideale ligging, waardoor het de perfecte keuze is voor gezinnen die op zoek zijn naar een ruim en modern thuis.

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1939 (conform BAG), ruim perceel: 330 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 173m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Vijf slaapkamers;
- Energielabel C;
- Grotendeels v.v. houten kozijnen met HR++ of HR glas;
- 12 zonnepanelen (eigendom);
- Vloer-, muur- en dakisolatie;
- Bosrijke omgeving;
- Aanvaarding in overleg.

### Duurzaamheid

Deze woning is niet alleen charmant en comfortabel, maar ook zeer duurzaam. De woning is uitgerust met diverse energiebesparende voorzieningen, waaronder dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie, die bijdragen aan een uitstekende thermische efficiëntie. Daarnaast zorgen de 12 zonnepanelen op het dak voor een aanzienlijke vermindering van de energiekosten en dragen ze bij aan een duurzame energievoorziening. De woning is grotendeels voorzien van hoogrendementsglas (HR en HR++), wat verdere warmteverlies minimaliseert. Bovendien is de woning uitgerust met een HR cv-ketel (Nefit Premium II-5 HRC, 2016), die zorgt voor efficiënte verwarming en warmwatervoorziening. Het energielabel van de woning is C.

### INDELING

#### Souterrain:

De woning beschikt over een ruime bergkelder die verdeeld is in drie aparte ruimtes, ideaal voor opslag of het creëren van een hobbyruimte. Daarnaast vindt u hier de aansluitingen voor uw witgoed.



**Begane grond:**

Bij binnenkomst in de hal/entree ervaart u direct de ruimte en het licht dat deze woning te bieden heeft. Vanuit de hal heeft u toegang tot de sfeervolle living, de eetkamer, de kelder, opgang naar de verdieping en de separate toiletruimte met een modern hangcloset en een fontein.

De living is opgedeeld in een knus zitgedeelte met een ingebouwde houthaard en een prachtige Franse eikenhouten vloer. Via een doorloop bereikt u de eetkamer, die momenteel is ingericht met een houten ovale tafel. Een grote schuifpui verbindt de eetkamer met de zonnige achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.

De open keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling, is ideaal voor de kookliefhebber. De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijk lichtinval in de keuken. De keuken is voorzien van alle hedendaagse gemakken (o.a. een 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, oven, magnetron, warmhoudlade, stoomoven, koelkast, diepvries en afzuiging). De keuken heeft bovendien vloerverwarming en biedt directe toegang tot zowel de achtertuin als de ruime garage.

De garage biedt plaats aan twee auto's en beschikt over een aparte meterkast voor de garage, tuin en keuken. De elektrische garagepoort is in 2018 vernieuwd, evenals de stijlvolle houten gevel bekleding.

**Tuin:**

Vanuit de keuken stapt u de gezellige patio op, vanwaar een trap u naar het hoger gelegen deel van de achtertuin brengt. Hier vindt u een mooi gazon, een vrijstaande houten berging en een houten vlonder, ideaal om te ontspannen en te genieten van de zon. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier van vele zonuren.

**Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, bereikbaar via de overloop. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van praktische wandkasten. De luxe badkamer is compleet uitgerust met een vrijstaand ligbad, een inloofdouche, een hangcloset en een dubbel wastafelmeubel.

- Slaapkamer 1 (ca. 2.85 x 3.80m)
- Slaapkamer 2 (ca. 4.46 x 3.82m)
- Slaapkamer 3 (ca. 1.89 x 2.45m)

**Zolder:**

De vaste trap leidt u naar de zolder, waar u twee extra slaapkamers aantreft, beide met een vide, wat zorgt voor een speelse en functionele indeling. Daarnaast bevindt zich op de zolder de standplaats voor de cv-ketel (Nefit Premium II-5 HRC, 2016, huur ca. € 33,21 per maand).

- Slaapkamer 4 (ca. 3.26 x 3.58m)
- Slaapkamer 5 (ca. 3.13 x 7.10m)



Interesse? Wij nemen graag de tijd voor u! Neem contact op via het contactformulier op Funda of op onze website en we laten u de woning graag zien.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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). Indien c.v. ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar Ray van der Venne nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

















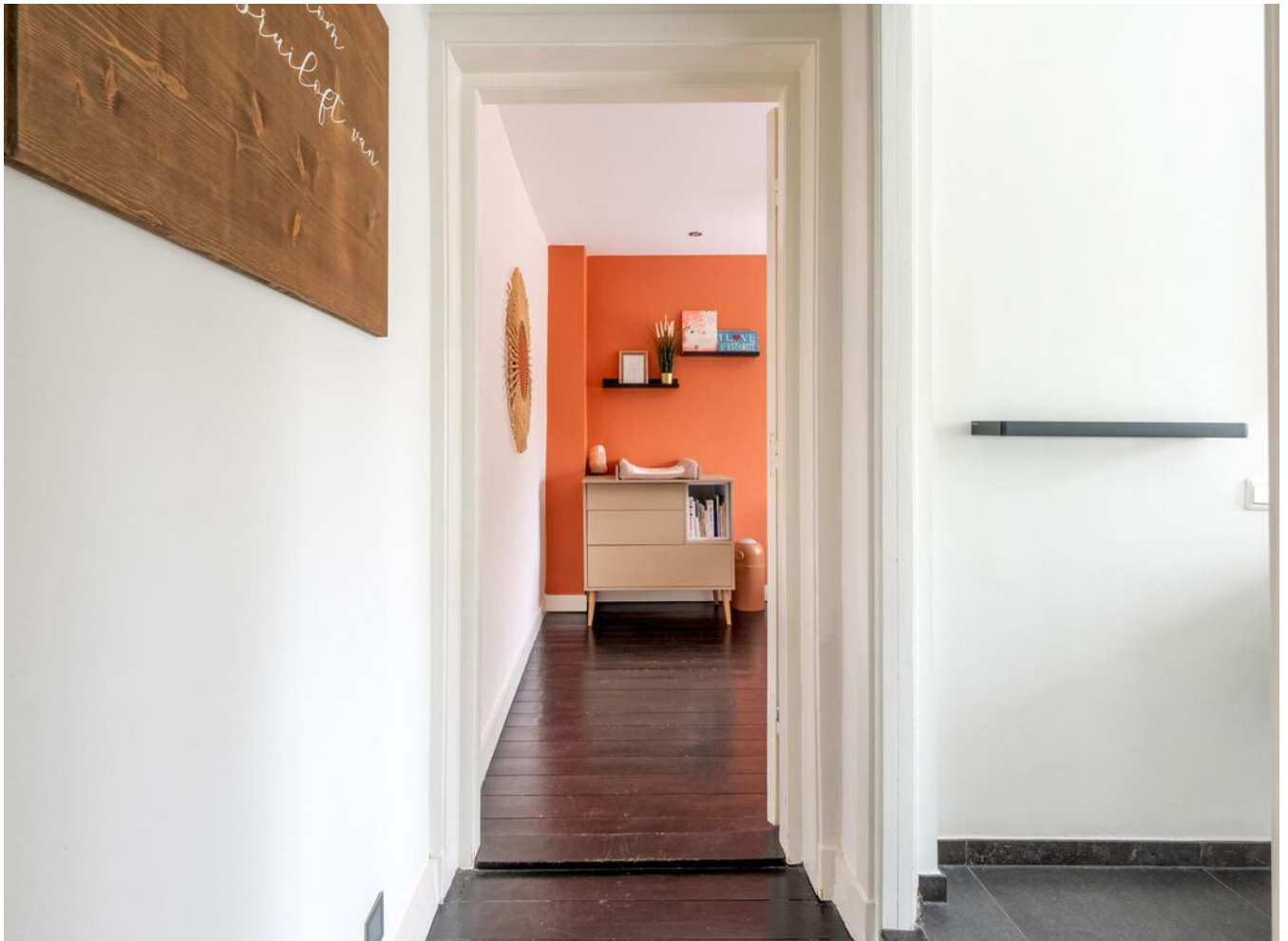














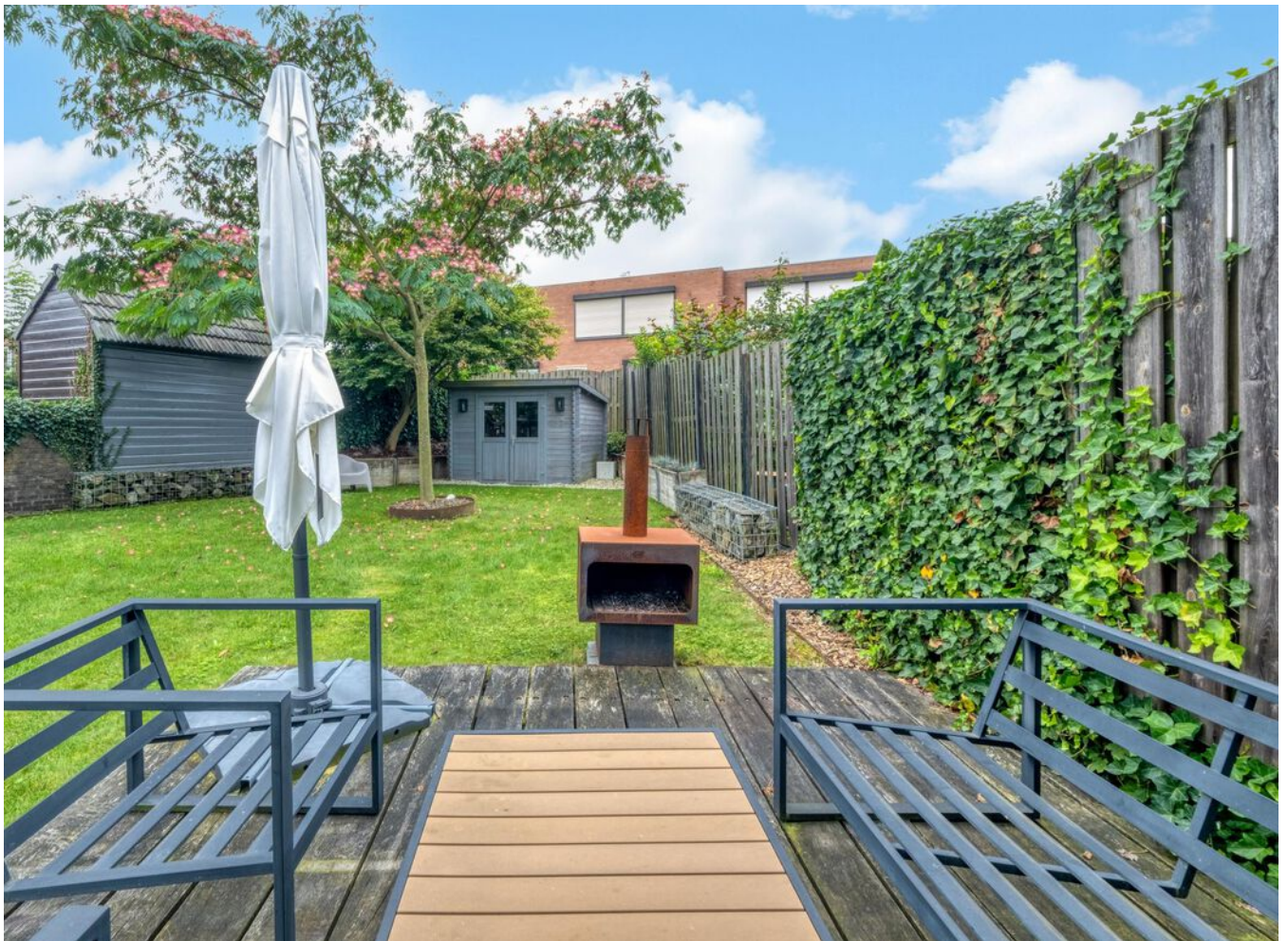


























# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond





# Plattegrond

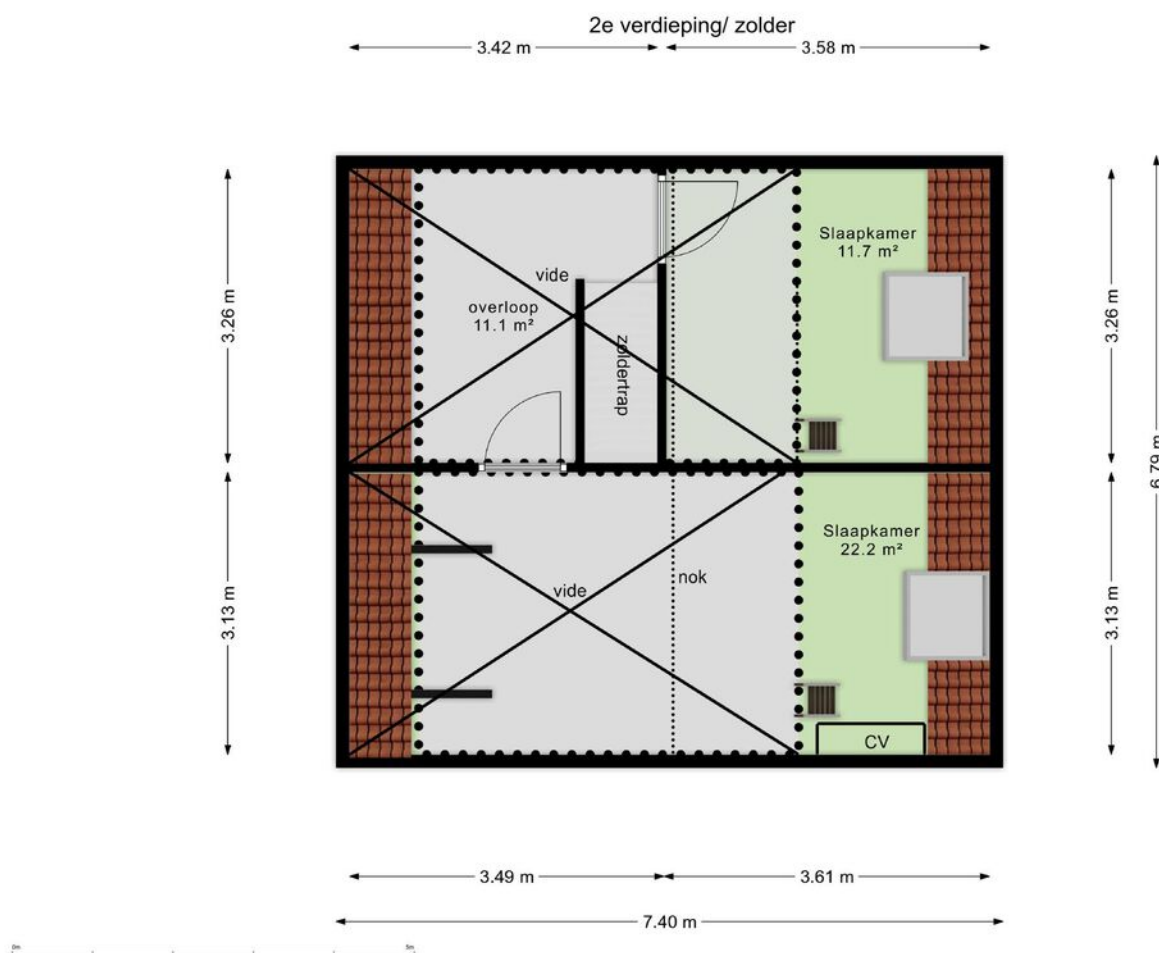
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping





# Plattegrond

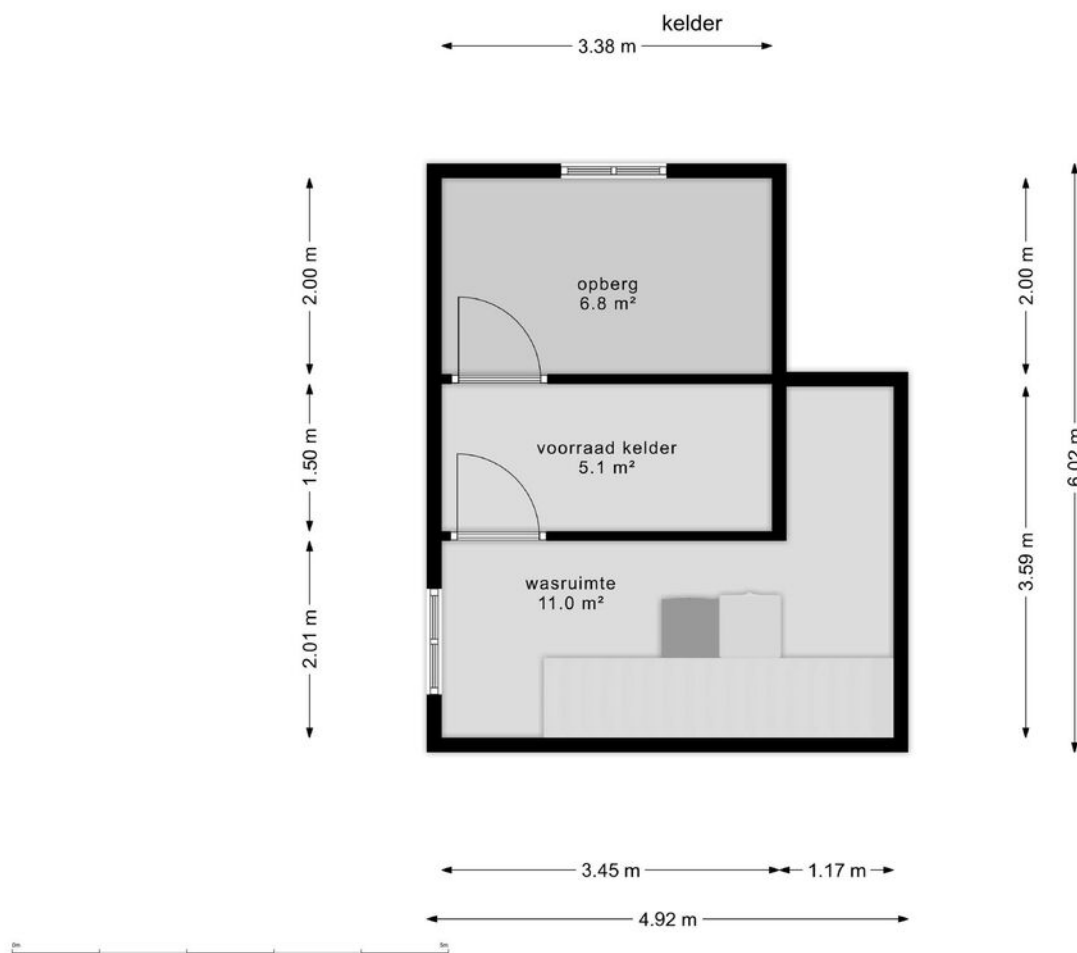
Bekijk hieronder de plattegrond van de 2e verdieping





# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de kelder



Kadastrale kaart

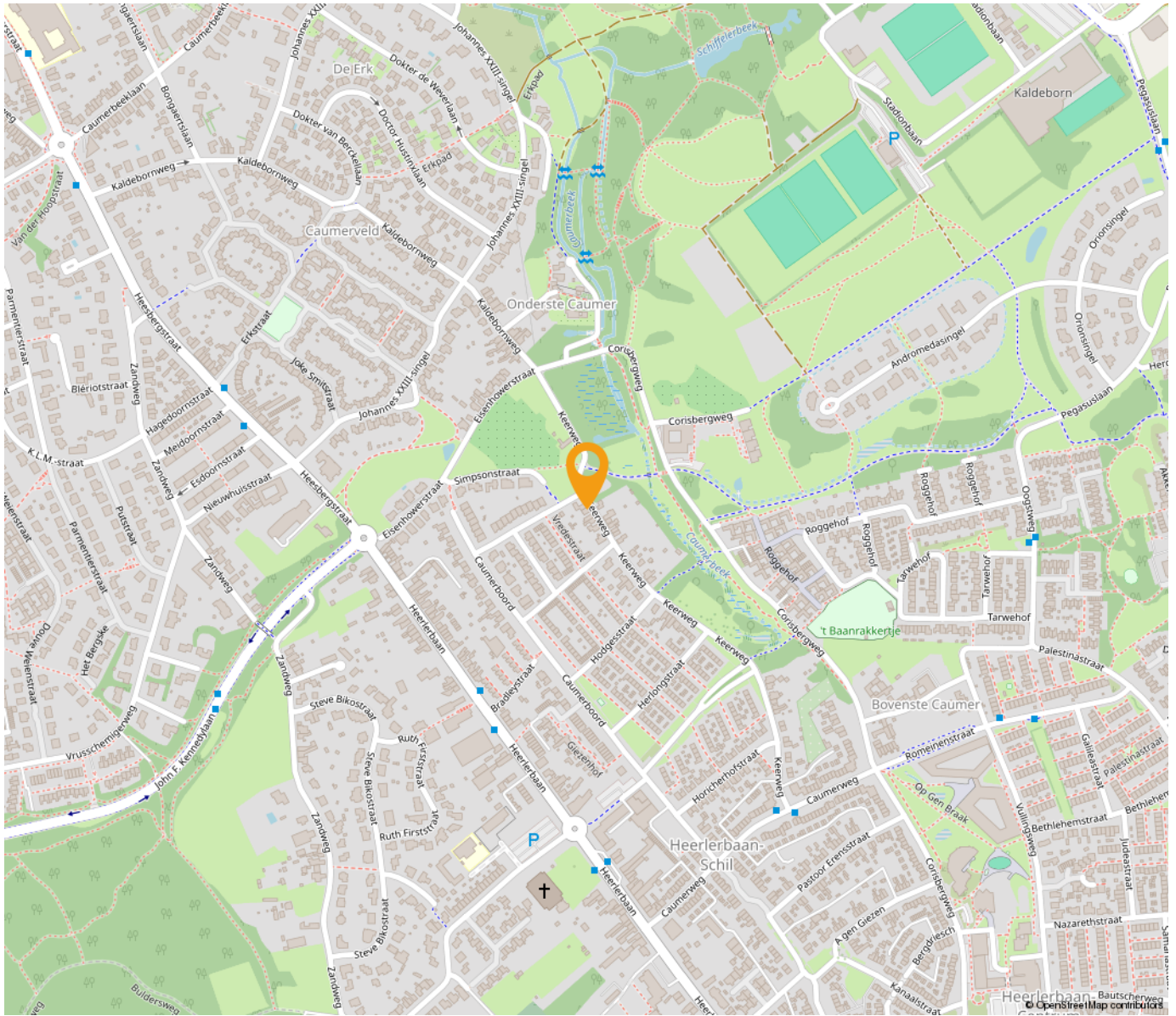
Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                  |                     |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Heerlen |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Huisnummer                       | Sectie              | K       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 5047    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bebouwing                        |                     |         |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |         |

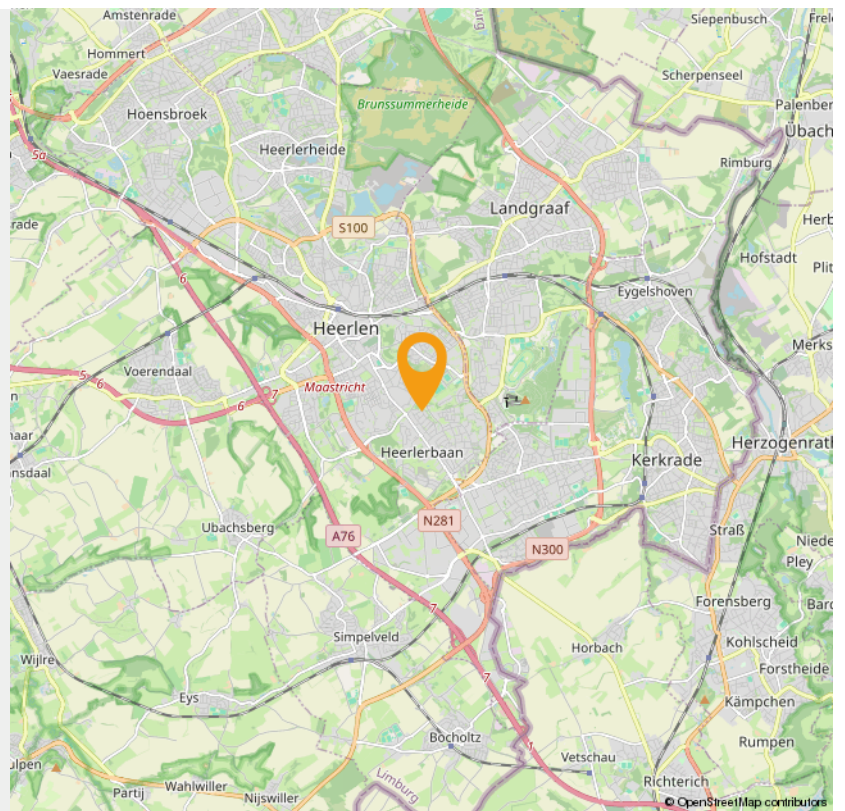






*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---







## Wonen in Heerlen

Heerlen is een stad en gemeente in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Limburg. Op 31 januari 2022 had Heerlen 86.874 inwoners (CBS). Heerlen is daarmee de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek, en de vierde van Limburg, na Maastricht, Venlo en Sittard-Geleen.

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex dat geldt als het best bewaarde antieke gebouw in Nederland. Als 'Herle' bleef de plaats bewoond in de middeleeuwen. Indrukwekkende groei volgde pas weer aan het begin van de twintigste eeuw, door de winning van steenkool. De mijnbouw zorgde voor welvaart en bevolkingsgroei. Na het verdwijnen van de mijnen kampte Heerlen lange tijd met werkloosheid en economische tegenspoed. Deze werd deels opgevangen door de vestiging van een aantal grote bedrijven en overheidsinstanties.

Bestuurlijk wordt Heerlen gevormd door vier stadsdelen - Heerlen-Stad, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek - die weer in afzonderlijke wijken zijn verdeeld. Heerlen maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg, waar in totaal rond de 240.000 mensen wonen. Sedert 2006 kende deze in oppervlakte kleine stadsregio de bijzondere status van plusregio. Deze status is in 2014 weer afgeschaft.

Klaar voor een frisse start, in een frisse stad? Heerlen heeft de afgelopen jaren een ware transformatie ondergaan. Het station is volledig vernieuwd en oude gebouwen hebben plaats gemaakt voor meer groen in de stad. Meer en meer winkels, cafés en restaurants vestigen zich in het centrum. Heerlen is ondertussen een levendige en gezellige stad aan het worden.

Heerlen wordt ook wel het centrum van de stadsregio Parkstad Limburg genoemd en ligt midden in de prachtige omgeving van het Limburgse Heuvelland. De stad is verdeeld in vier stadsdelen: Heerlerheide, Hoensbroek, Heerlen-stad en Heerlerbaan. Alle stadsdelen zijn weer onderverdeeld in buurten met een eigen karakter en eigen sfeer.



## Maankwartier

De bouw van het Maankwartier begon in 2012 en werd in 2019 voltooid. De totale investering bedroeg circa 180 miljoen euro, waarvan een derde afkomstig van de gemeente Heerlen en twee derde van private en commerciële partijen. Het totale bouwvolume bedraagt 94.000 m<sup>2</sup>. Hiervan is 14.000 m<sup>2</sup> bedoeld voor detailhandel, 8.000 m<sup>2</sup> voor hotel en horeca en 16.000 m<sup>2</sup> voor kantoren.[1] Het project werd in drie fasen gebouwd: bouwdeel Noord, bouwdeel Zuid en 'de Plaat'. De Plaat is een bebouwde brug over de spoorweg tussen bouwdeel Noord en Zuid, dat ten doel had de barrière van de spoorweg weg te nemen. De Plaat is geïnspireerd door de Ponte Vecchio in Florence en bestaat uit een brede straat, het Spoorplein, met aan weerszijden bebouwing.



# INTERESSE

in deze woning in Heerlen?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs