

TE KOOP



Rubensstraat 2, Heerlen

Vraagprijs € 395.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar

1999

Woonoppervlakte

127 m²

Perceeloppervlakte

251 m²

Inhoud

492 m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 395.000 k.k.

Energie label



Over deze woning

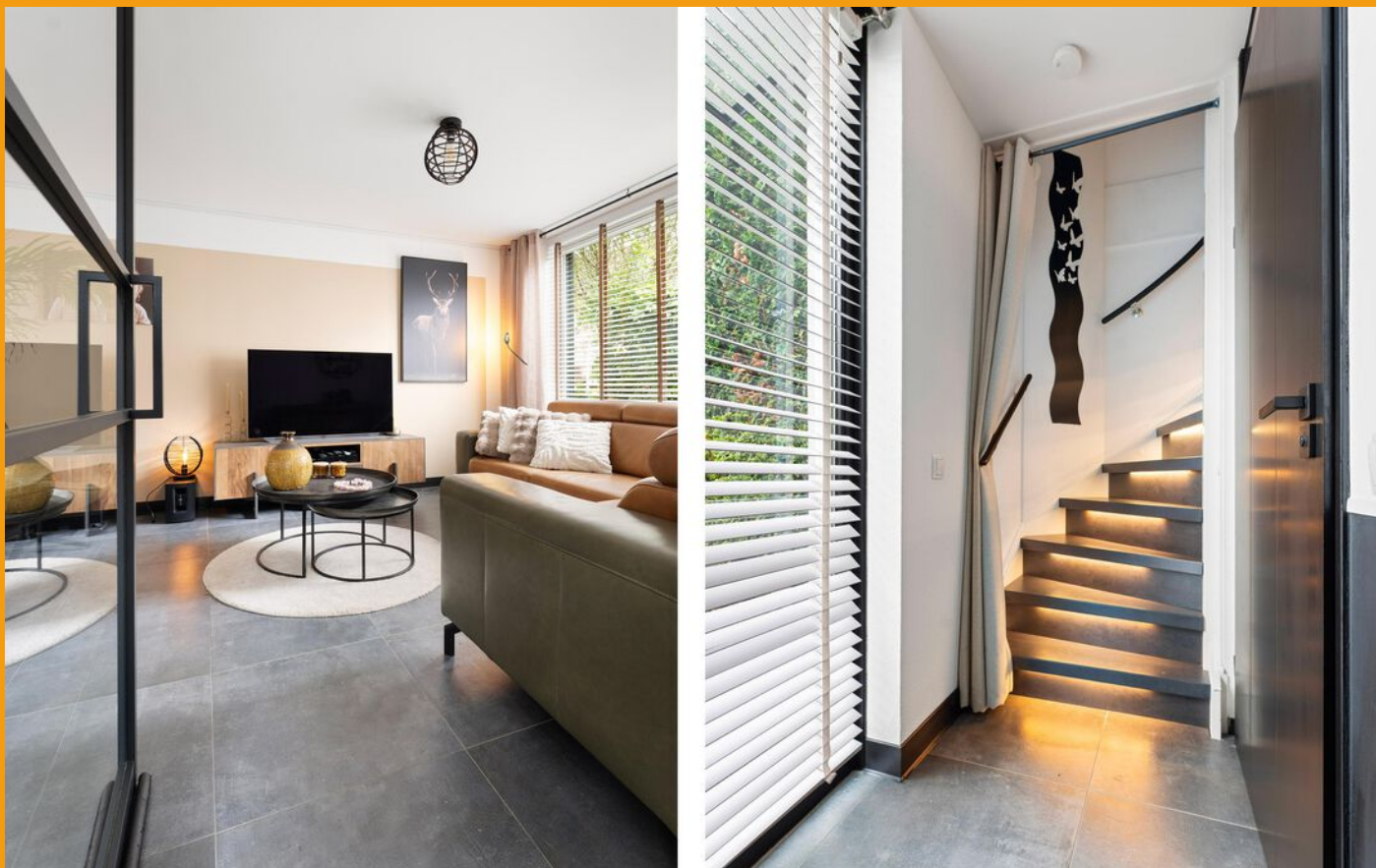
Welkom bij Rubensstraat 2! Deze ruime, moderne en uitstekend onderhouden woning biedt alles wat u zoekt. Met een woonoppervlakte van ca. 127 m² en gelegen op een perceel van 251 m², geniet u hier van zowel binnen als buiten volop ruimte. Met onder andere drie ruime slaapkamers, een living met aanbouw, woonkeuken, bijkeuken, fraai aangelegde tuin met wintertuin, garage en een uitstekend onderhouden, is dit een ideale gezinswoning.

Omgeving

Gelegen aan een rustige straat in een woonwijk, op korte afstand van het stadscentrum van Heerlen met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op 1 minuut loopafstand van park en bos. Uitvalswegen en openbaar vervoer zijn snel bereikbaar, waardoor de ligging zowel rustig als centraal te noemen is.

Leuk om te weten

- Bouwjaar: 1999 (conform BAG);
- Woonoppervlakte ca. 127 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Perceel 251 m² (conform kadaster);
- Volledig gemoderniseerd en uitstekend onderhouden hoekwoning;
- Drie ruime slaapkamers en twee badkamers;
- Compleet aangelegde voor- en achtertuin met volledige privacy;
- Garage en oprit met carport;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Energie label A;
- Voorzien van dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- Geheel voorzien van isolerende beglazing;
- 13 zonnepanelen;
- Drie airco's;
- Centraal gelegen nabij alle voorzieningen.



Indeling

Begane grond

Entree/hal met garderobe waarin de waterontharder, meterkast alwaar omvormer zonnepanelen aanwezig is, moderne toiletruimte en trapopgang met verlichting.

Via een mooie taatsdeur komt u in de sfeervolle woonkamer met airco welke in open verbinding staat met de eetkamer. Middels dubbel openslaande deuren is de luxe wintertuin te bereiken.

De moderne open keuken is functioneel ingericht en voorzien van de navolgende apparatuur: 5-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, combi-oven, Quooker (voor kokend, gekoeld en bruisend water), dubbele spoelbak en een inbouw aquarium. Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken toegankelijk.

De gehele begane grond is voorzien van een luxe tegelvloer met elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de eerste badkamer.

- Slaapkamer 1: ca. 13 m² gelegen aan de voorzijde.

- Slaapkamer 2: ca. 12 m² gelegen aan de achterzijde met airco en inbouwkastenwand.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer beschikt over een inloopdouche met regendouche en waterval, tweede toilet, wastafel met meubel en infrarood verwarmingspaneel.

Tweede verdieping

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop en toegang tot de derde slaapkamer (ca. 15 m²) met airco. Vanuit de slaapkamer is toegang tot een inloopkast en de tweede badkamer met ligbad, wastafel met meubel, witgoed aansluitingen en inbouwkast met standplaats cv-installatie (eig. 2010). De geplaatste sauna is ter overname. Op de tweede verdieping is er een mogelijkheid om een studio te maken. Ideaal voor dubbele bewoning.

Buitenruimte

Fraai aangelegde voor- en achtertuin. De geheel omsloten achtertuin is gelegen op het Oosten, biedt volledige privacy en is modern afgewerkt. De achtertuin beschikt over twee terrassen met keramische tegels, kunstgras, zijingang, verzorgde borders en twee overkappingen waarvan één afgesloten wintertuin en één Douglas houten overkapping aan de zijkant. Tevens aanwezig een buitendouche met warm en koud water. Aan de achterzijde is een oprit met carport en een ruime garage met elektrische kantelpoort gelegen.



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. Komt een fysieke afspraak niet zo goed uit, bel dan voor de digitale mogelijkheden!

Overige informatie

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

Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

Disclaimer

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 informatie 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.

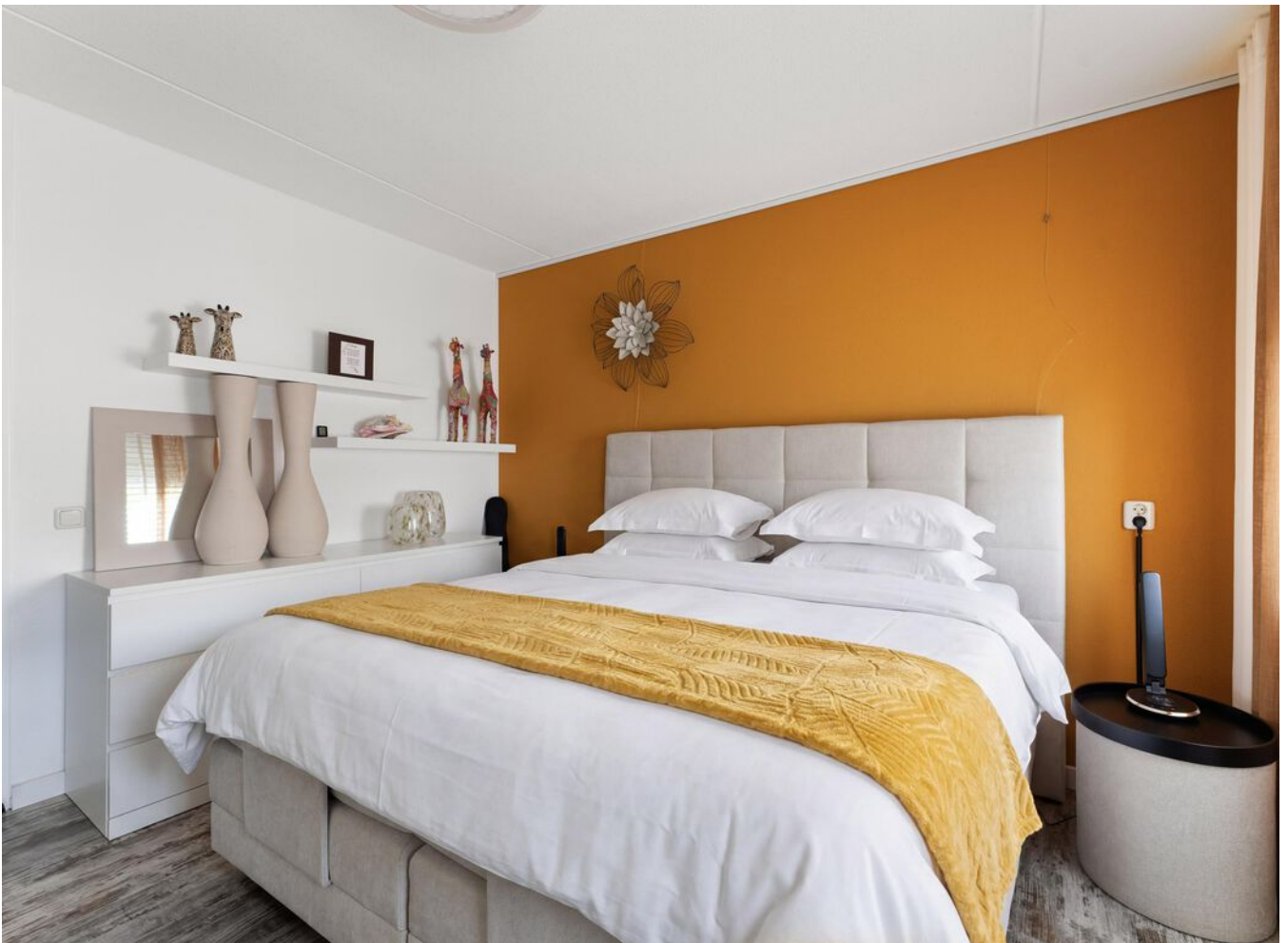
Uw makelaar **Marco Hanssen** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.



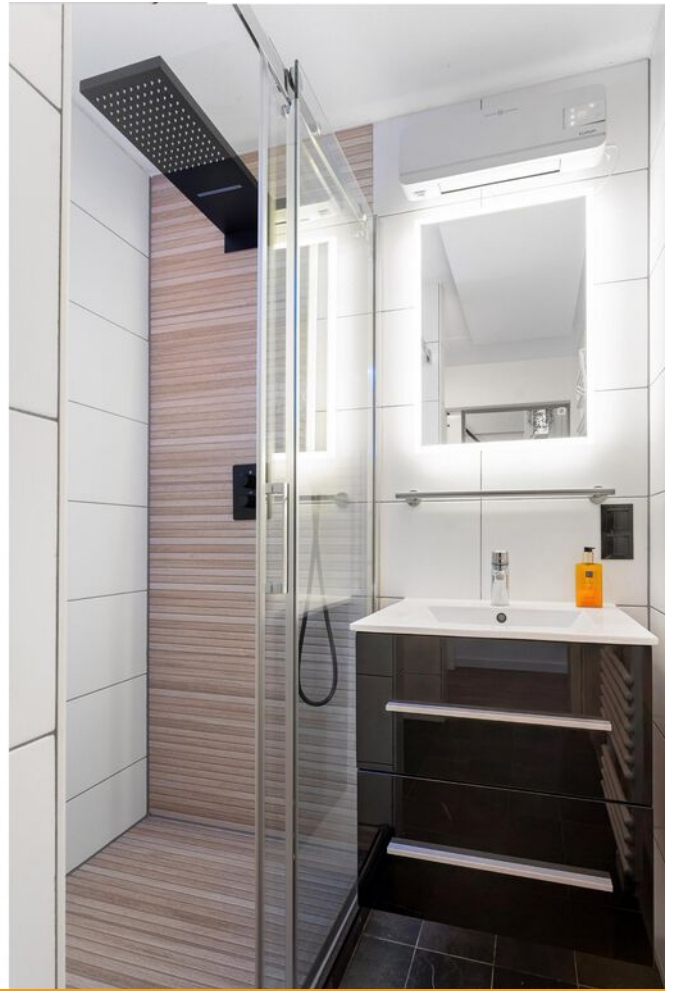


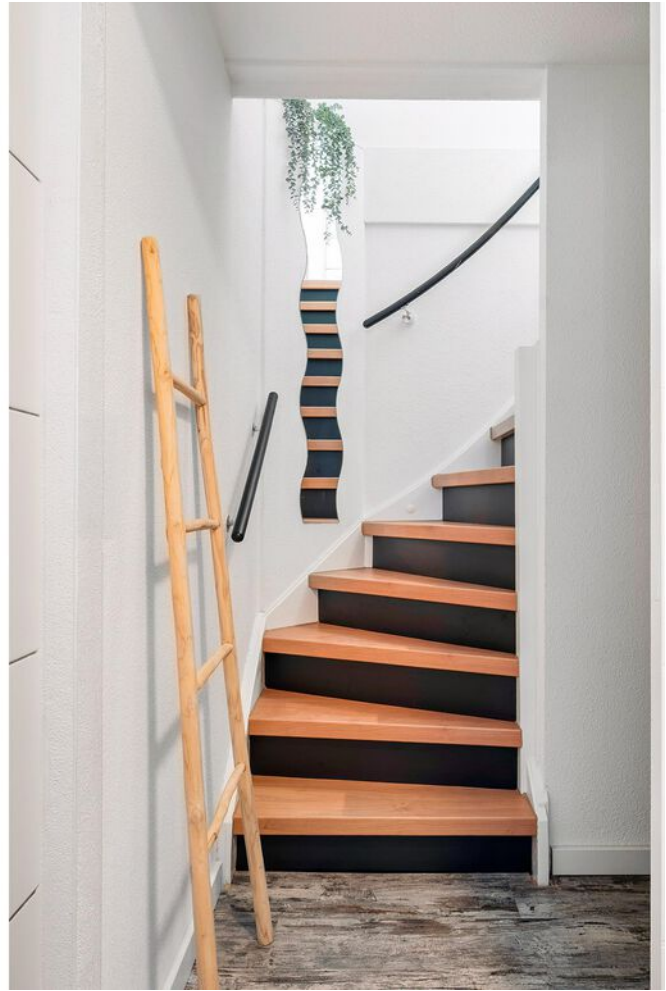


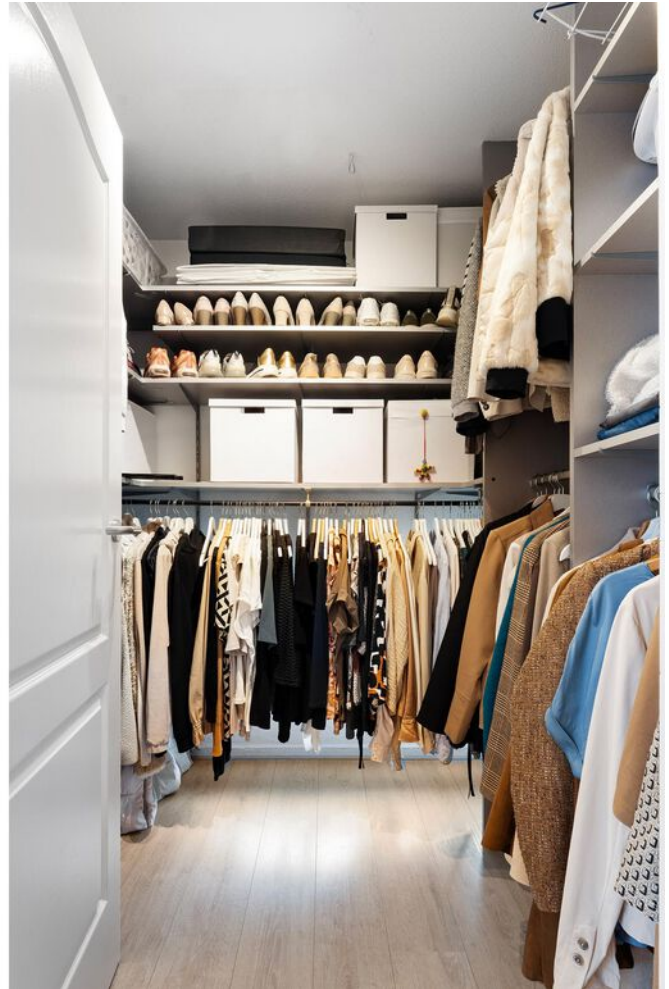
























Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

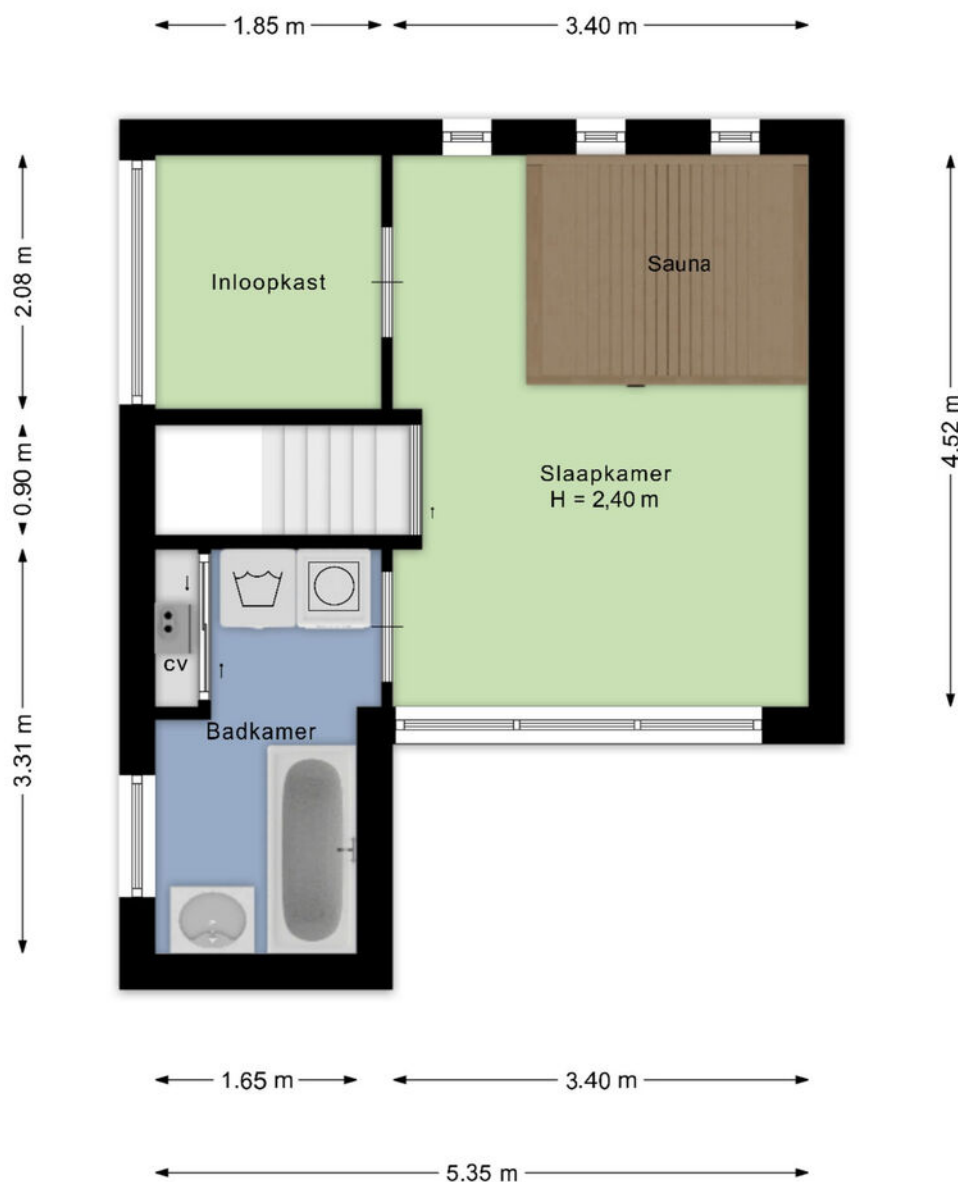
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

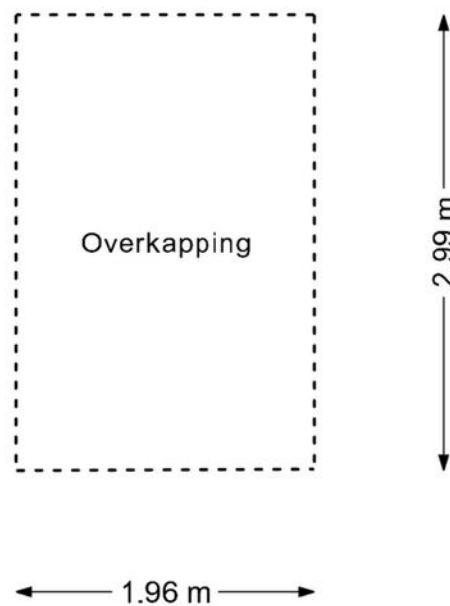
Bekijk hieronder de plattegrond van de 2e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

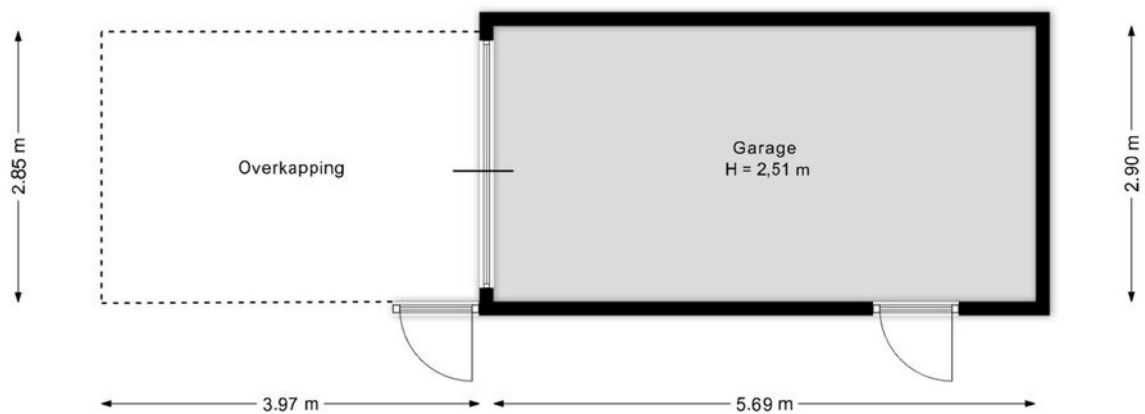
Bekijk hieronder de plattegrond van de overkapping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.


Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Rubensstraat 2**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



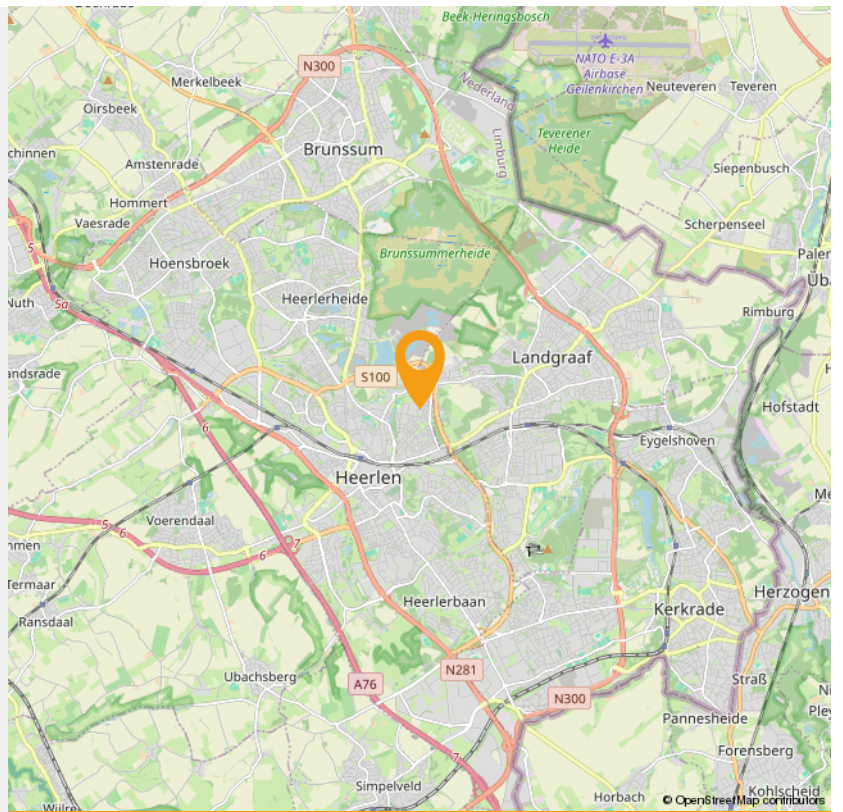
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2480	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



*“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 m². Hiervan is 14.000 m² bedoeld voor detailhandel, 8.000 m² voor hotel en horeca en 16.000 m² 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
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs