

TE KOOP



Roggehof 16, Heerlen

Vraagprijs € 469.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

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


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar

1993

Woonoppervlakte

110 m²

Perceeloppervlakte

353 m²

Inhoud

460 m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 469.000 k.k.

Energielabel



Over deze woning

Welkom in deze prachtige vrijstaande woning, gelegen in een doodlopende straat in een kindvriendelijke buurt en grenzend aan groen, Roggehof 16 biedt een oase van rust en comfort met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR+ glas, 14 zonnepanelen, thuisbatterij wat bijdraagt aan de energie-efficiëntie en het wooncomfort.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1993 (conform BAG), ruim perceel: 353 m² (conform kadaster);
- Drie slaapkamers;
- Energielabel A;
- Thuisbatterij (11.5 KW);
- Hardhout/kunststof kozijnen met HR+ glas;
- Electra verbruik € 20,- per maand;
- Cv-installatie (2013, eigendom);
- 14 zonnepanelen zijn eigendom;
- Kindvriendelijke omgeving;
- Aanvaarding in overleg.

Energielabel:

Deze woning heeft energielabel A, wat aangeeft dat de woning energiezuinig is. De woning is uitgerust met HR-glas in zowel de woon- als slaapruintes, wat helpt om warmte binnen te houden en energiekosten te verlagen. Het dak, de wanden en de vloer zijn geïsoleerd (de vloer is extra geïsoleerd) wat bijdraagt aan een betere warmtebehoud. De woning heeft een individuele cv-ketel (Nefit Trendline, 2013) voor verwarming en maakt gebruik van mechanische afzuiging voor ventilatie. Daarnaast zijn er 14 zonnepanelen en een thuisbatterij aanwezig, wat een aanzienlijke bijdrage levert aan het opwekken van duurzame energie.

Begane grond:

Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, met plaats voor twee auto's. De entree/hal biedt toegang tot de lichte living, meterkast, de trap naar de verdieping en een separate toiletruimte met hangcloset en fonteintje. De living is voorzien van een prachtige parketvloer, airco, gashaard en biedt zowel een eet- als zitgedeelte. Vanuit de woonkamer heeft u een schitterend uitzicht op de tuin en toegang tot de halfopen keuken.



De keuken is uitgerust met een luxe U-opstelling met composiet blad en hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductieplaat, afzuigkap, vaatwasser, hetelucht oven en koelkast. Vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de prachtige serre met tegelvloer en schuifpui naar de tuin. Tevens heeft u vanuit de serre toegang tot berging, waar de witgoedaansluitingen en extra opslagmogelijkheden zich bevinden. De bijkeuken biedt tevens toegang tot de garage, voorzien van een elektrische sectionaalpoort, thuisbateterijen ruimte voor één auto.

Tuin:

De Zuid westelijke gelegen tuin is geheel omsloten en fraai aangelegd met een luxe houten prieel, gazon, borders en een vrijstaand tuinhuis. U geniet hier volop van de zon in de middaguren. De tuin biedt privacy en een perfecte combinatie van groen en bestrate paden en terrassen. Middels de zijkant heeft u toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De badkamer is uitgerust met een douchecabine, toilet en wastafelmeubel. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een airco.

Zolder:

Via de overloop bereikt u de opgang naar de zolder, waar de vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Hier bevindt zich ook de standplaats van de cv-installatie (2013, eigendom).

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 financieringsvoorbehoud 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 **Roy Ubachs** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.





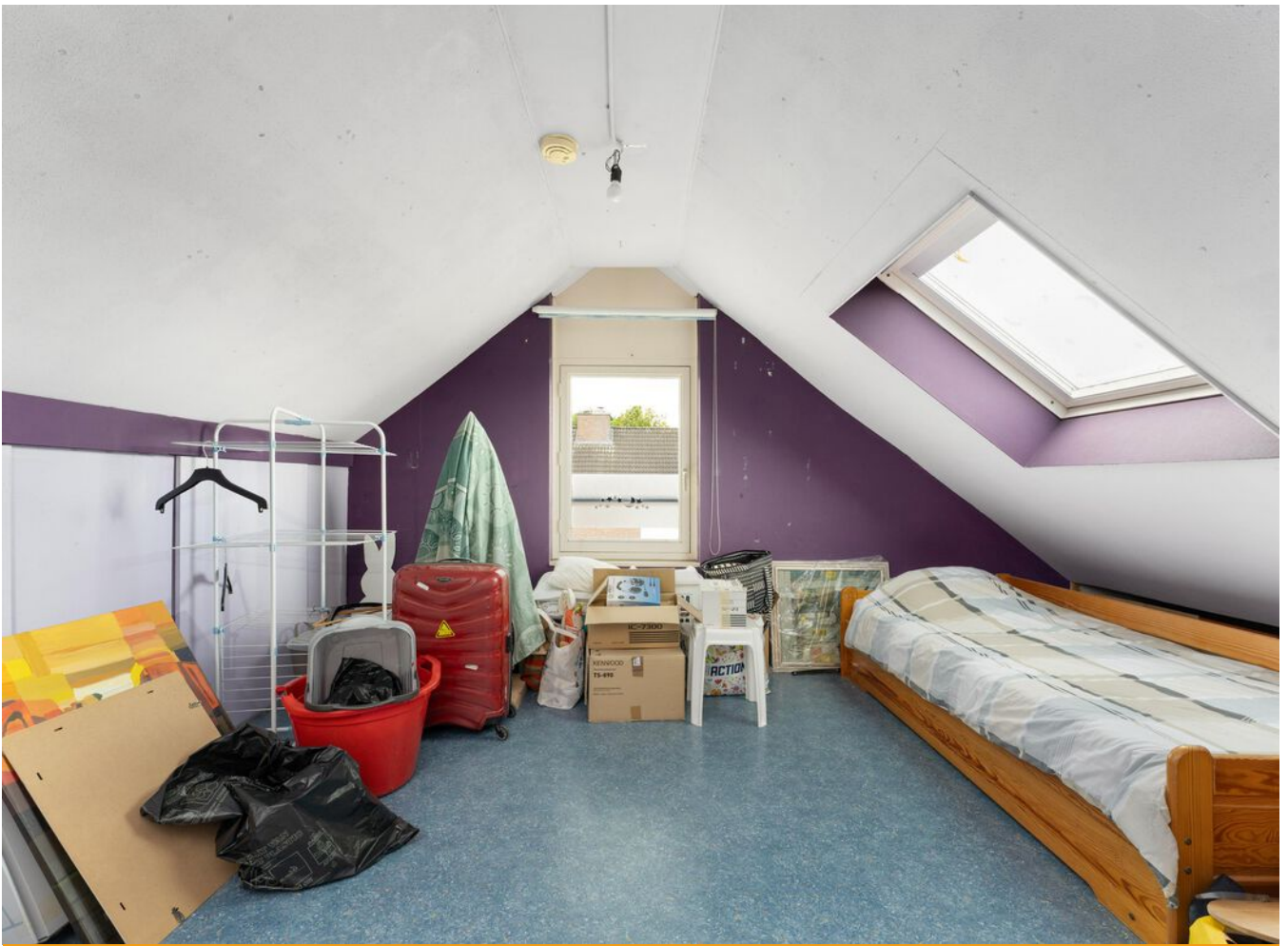
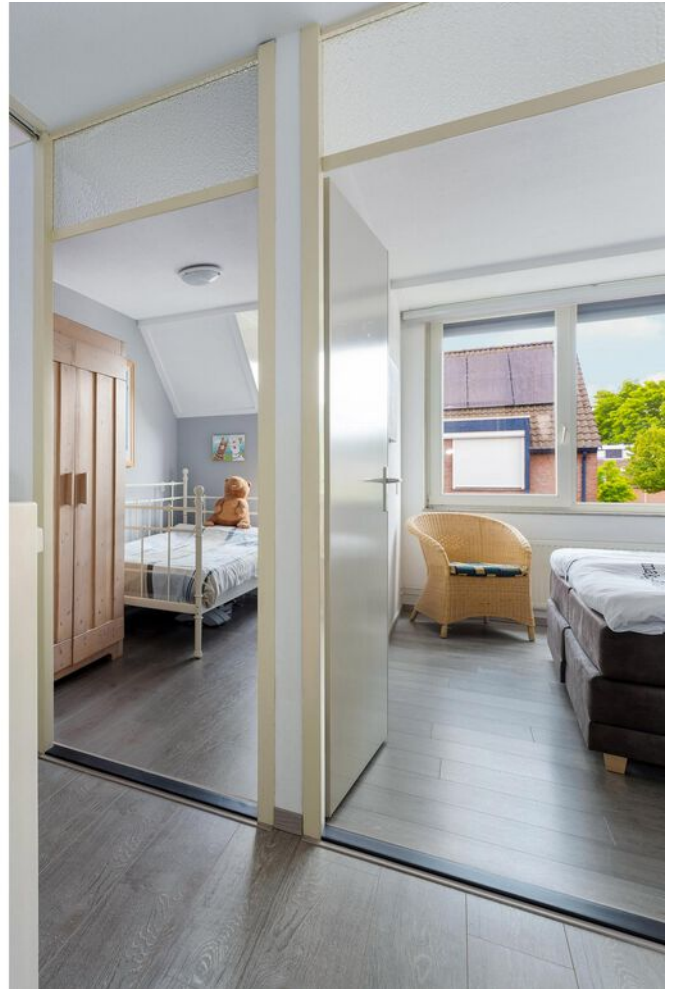






















Plattegrond

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

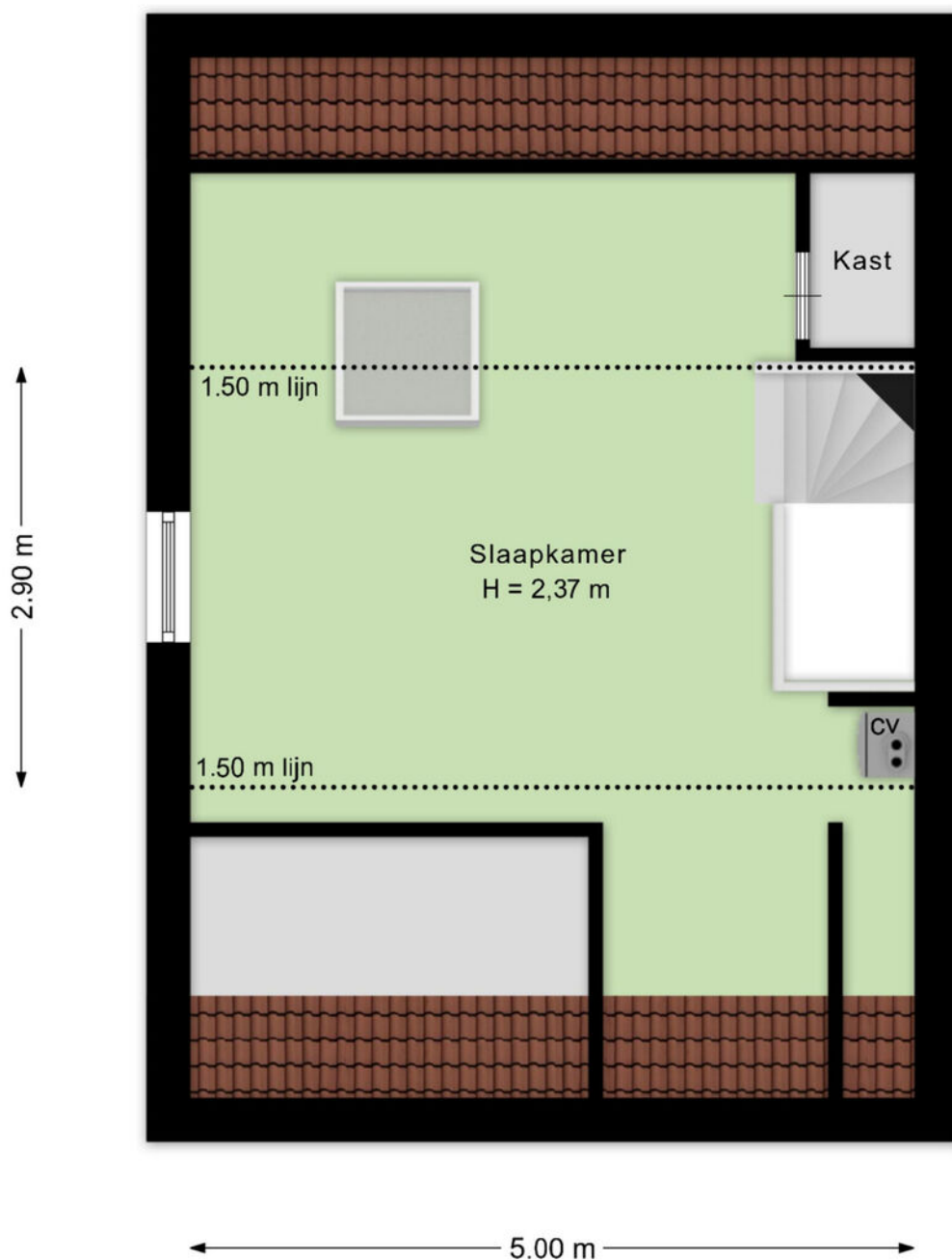
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



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

Plattegrond

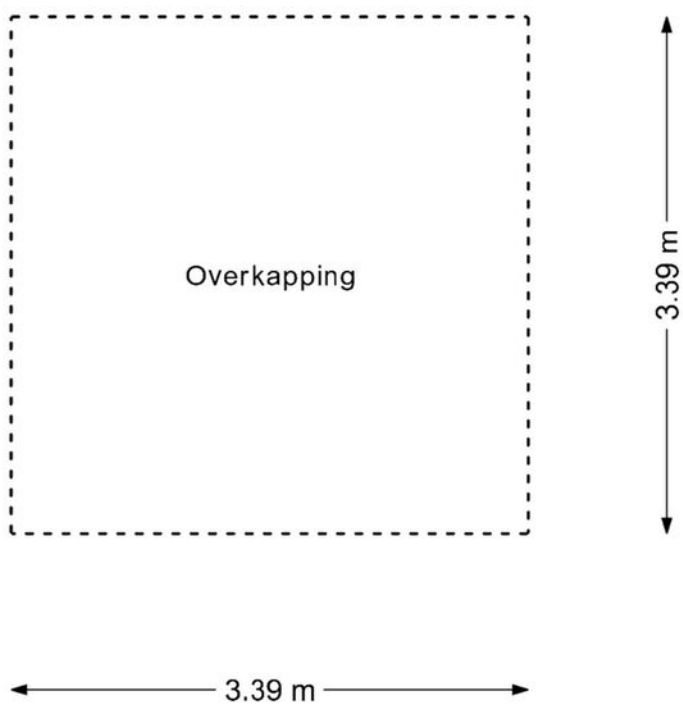
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



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

Plattegrond

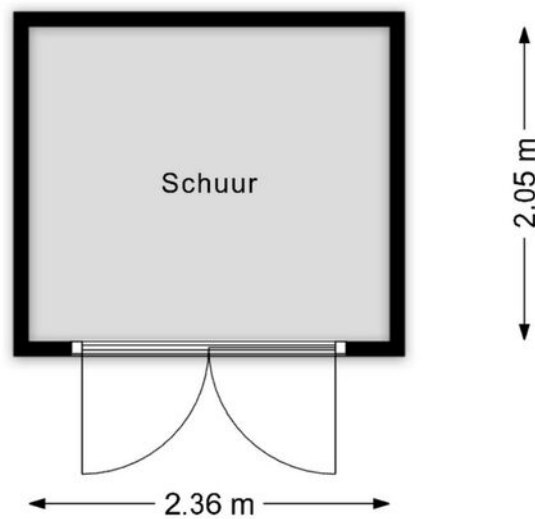
Bekijk hieronder de plattegrond van de overkapping



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 schuur




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

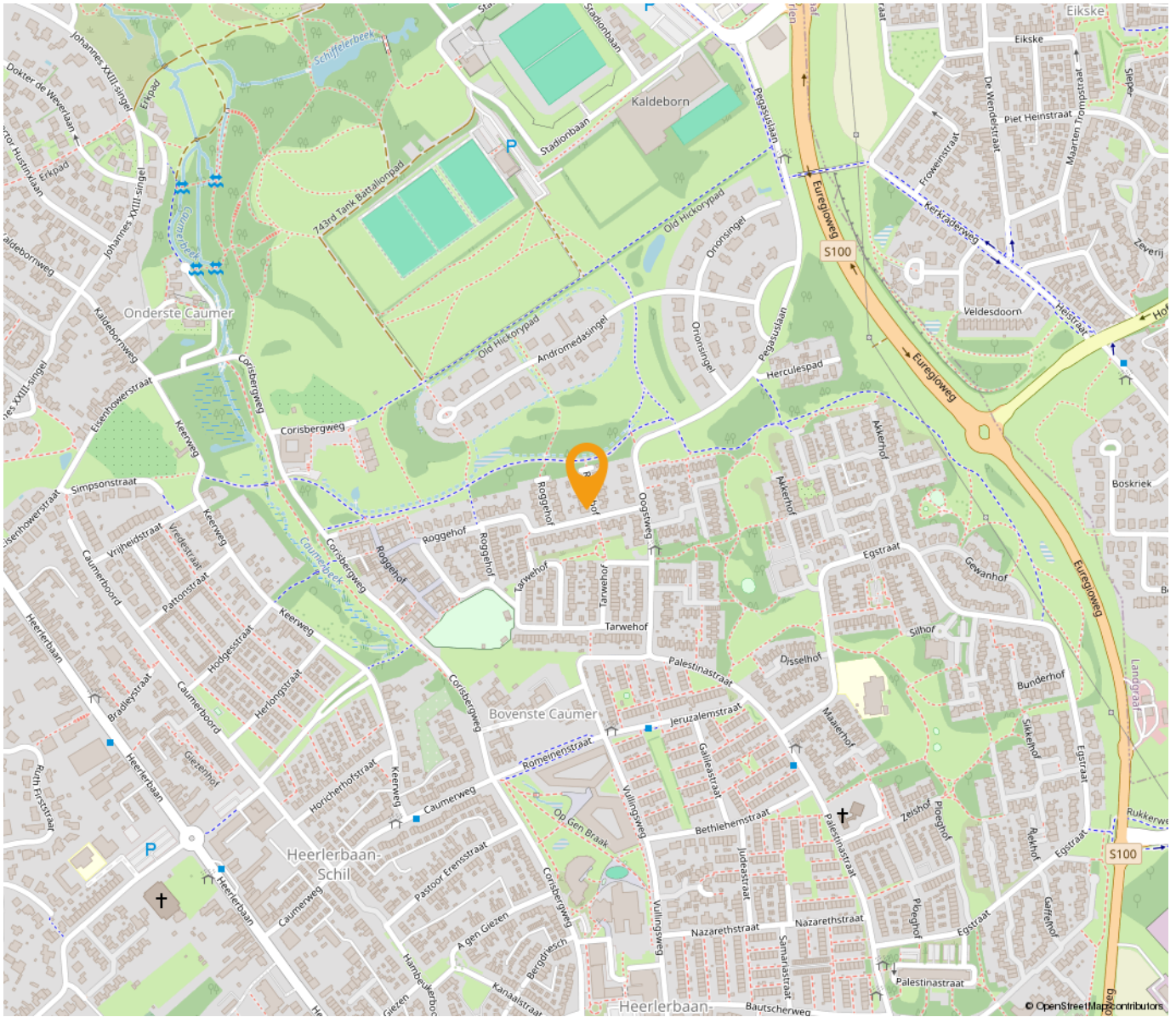
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

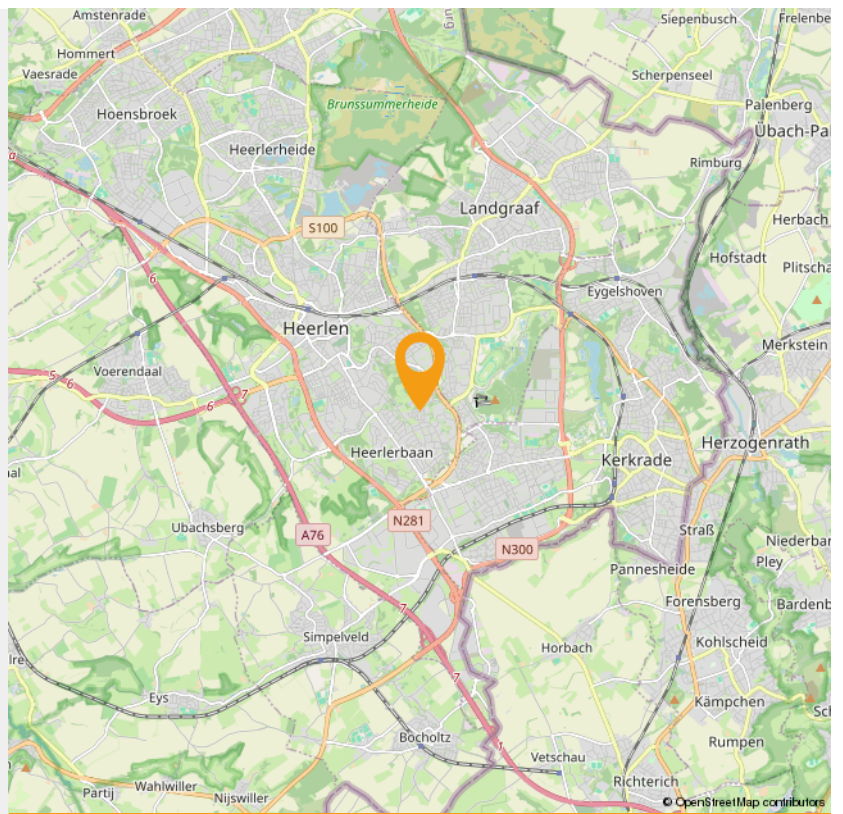


0 5 10 15 20 25m

| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen Sectie G Perceel 6285</p> <p>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.</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 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