

# te koop



**Ganzeweide 169**

Heerlen

**Vraagprijs € 259.000 k.k.**

*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu  
Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DKK Kluisverhuur - NRG Servicepunt

\\ Lindeplein 3, 6444 AT Brunssum \\ 045-5250681 \\ makelaardij@deruijter.nu \\ www.deruijtermakelaardij.nu \\

# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**101 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**340 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**431 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1950**

ENERGIELABEL  
**E**





# Omschrijving

KEURIG ONDERHOUDEN EN GOED VERZORGDE TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING MET ROYALE WOONKAMER MET AIRCONDITIONING, RUIME AANBOUW, HALFOPEN KEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR. DRIE SLAAPKAMERS (WAARVAN 2 MET AIRCO), GEHEEL BETEGELDE BADKAMER MET DOUCHE EN TWEEDE TOILET. ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN MET TERRAS, ELEKTRISCH BEDIENBAAR KNIKARM-ZONNESCHERM, GAZON, BORDERS MET AANPLANTING EN VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUIS. GROTE GARAGE VOOR 2 AUTO'S, MET ELEKTRISCHE SECTIONAAL POORT EN OPRIT VOOR MEERDERE VOERTUIGEN.

GELEGEN IN EEN GELIEFDE EN KINDVRIENDELIJKE WOONOMGEVING VAN DE WIJK "HEERLERHEIDE". ALLE CENTRUMVOORZIENINGEN, EEN CAFETARIA, EEN HUISARTSENPRAKTIJK EN EEN BASISCHOOL IN DE DIRECTE NABIJHEID. GOEDE AANSLUITING OP UITVALSWEGEN, DE SNELWEG A76 EN DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN.

INDELING:

KELDER:

Voorraad-/provisie kelder voor opslag met witgoedaansluitingen voor wasmachine en droger.

BEGANE GROND:

Entree/hal met toegang tot de woonkamer, keuken, kelder en het toilet. Trappenhuis naar de eerste verdieping. Meterkast voorzien van 12 groepsinstallatie / 3x aardlekschakelaar / kookgroep en digitale meters. Gastentoilet met staand closet en fonteintje.

Lichte woonkamer met aan de voorzijde gesitueerde living/lounge voorzien van audio-/visuele-aansluitingen en airconditioningsinstallatie. De gehele begane grond is voorzien van een dorpel-loos gelegde laminaatvloer in licht eiken design.

Centraal geplaatste keukenruimte met moderne inbouwkeuken voorzien van apparatuur, te weten: 4 zones inductiekookplaat / afzuigkap / wasbak en vaatwasmachine. Een groot zijraam zorgt voor voldoende daglichttoetreding op het werkblad. Doorgang naar de aanbouw.

Aan de achterzijde, in de bijbouw, gelegen eetkamer. Dubbele openslaande tuindeuren voorzien van harmonica-horren bieden toegang tot de achtertuin met terras voorzien van elektrisch bedienbaar knikarm-zonnescherm.

Geheel omsloten onderhoudsvriendelijke achtertuin met terras, gazon, borders voorzien van aanplanting en zij-

ingang. Toegang tot de garage, welke is voorzien van water-/elektra-aansluitingen en een elektrisch bedienbare sectionaal poort. Vrijstaand houten tuinhuis met overkapping en een kennel. Naast het woonhuis gelegen oprit welke plaats biedt aan meerdere voertuigen.

#### VERDIEPING:

Overloop, welke toegang biedt tot de slaapvertrekken, badkamer en vaste trap naar de zolder.

Aan de linker voorzijde gelegen slaapkamer voorzien van airconditioning, welke in gebruik is als logeerkamer.

Rechtsvoor gelegen geheel betegelde badkamer uitgerust met een ruime douche / wastafel met badkamermeubel en tweede toilet.

De hoofdslaapkamer linksachter is voorzien van een airconditioningsinstallatie.

De naastgelegen derde slaapkamer doet dienst als kleedkamer.

#### ZOLDER:

De zolderruimte, bestaande uit 2 delen, is toegankelijk middels een vaste trap en biedt veel opbergruimte. Hier is de standplaats van de gehuurde Vaillant CV-Combiketel (Volta)

#### BIJZONDERHEDEN:

- \* KEURIG VERZORGDE EN GOED ONDERHOUDEN RUIME TWEKKAPPER
- \* WOONKAMER MET AIRCONDITIONING
- \* CENTRAAL GEPLAATSTE MODERNE KEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR
- \* RUIME AANBOUW MET DUBBELE OPENSLAANDE TUINDEUREN NAAR HET TERRAS
- \* 3 SLAAPKAMERS (WAARVAN 2 MET AIRCO)
- \* BADKAMER MET RUIME REGENDOUCHE EN TWEEDE TOILET
- \* ROYALE BERGZOLDER BEREIKBAAR MIDDELS VASTE TRAP
- \* GEHEEL OMSLOTEN ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN MET ZIJ-INGANG
- \* TERRAS VOORZIEN VAN ELEKTRISCH BEDIENBAAR KNIKARM-ZONNESCHERM
- \* KENNEL EN VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUIS
- \* GARAGE VOORZIEN VAN WATER-, ELEKTRA AANSLUITING EN ELEKTRISCHE SECTIONAAL POORT
- \* ZEER ROYALE OPRIT VOOR MEERDERE VOERTUIGEN
- \* KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
- \* ROLLUIKEN RONDONDOM

- \* SPOUWMUURISOLATIE
- \* VAILLANT CV-COMBIKETEL (HUUR / VOLTA)
- \* 3x AIRCONDITIONING
- \* ALARMSYSTEEM MET AANSLUITING OP EEN MELDKAMER
- \* ENERGIELABEL "E"

DEZE WONING MAAKT EEN KEURIG VERZORGDE INDRUK EN IS GOED ONDERHOUDEN! VOORZIEN VAN KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING EN RONDOND ROLLUIKEN. VAILLANT CV-COMBIKETEL (HUUR / VOLTA). SPOUWMUURISOLATIE. 3X AIRCO EN ALARMSYSTEEM. GEHEEL OMSLOTEN ACHTERTUIN MET TERRAS, ZIJ-INGANG, KENNEL EN VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUIS. NAASTGELEGEN GARAGE VOORZIEN ELEKTRISCHE SECTIONAAL POORT. OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN.

CENTRAAL GESITUEERD MET ALLE CENTRUMVOORZIENINGEN OP LOOPAFSTAND BINNEN HANDBEREIK. GOEDE ONTSLUITING MIDDELS UITVALSWEGEN, DE SNELWEG A76 EN DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN.

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 ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

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

Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening en/of zonnepanelen een huurinstallatie 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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. 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.























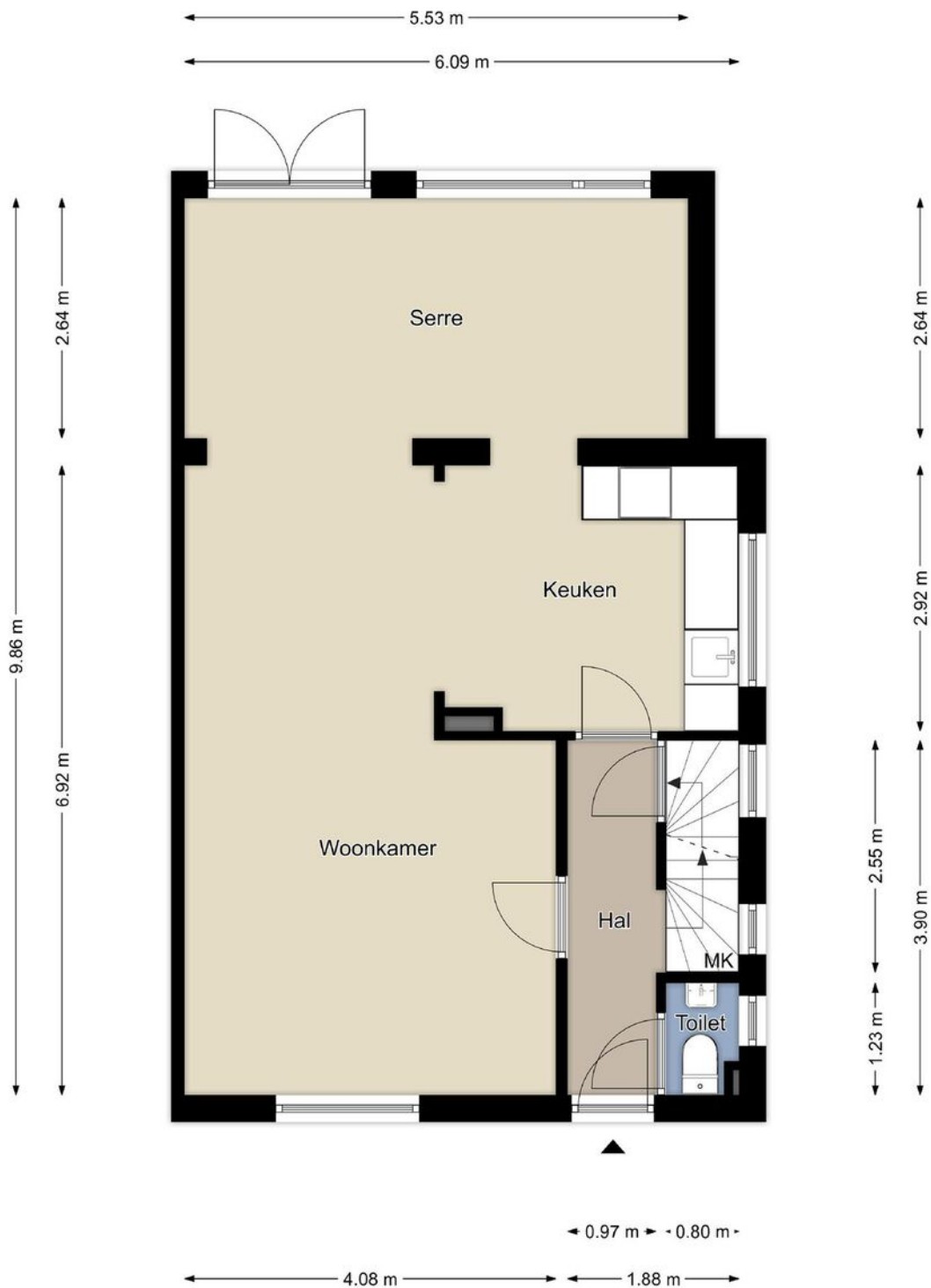








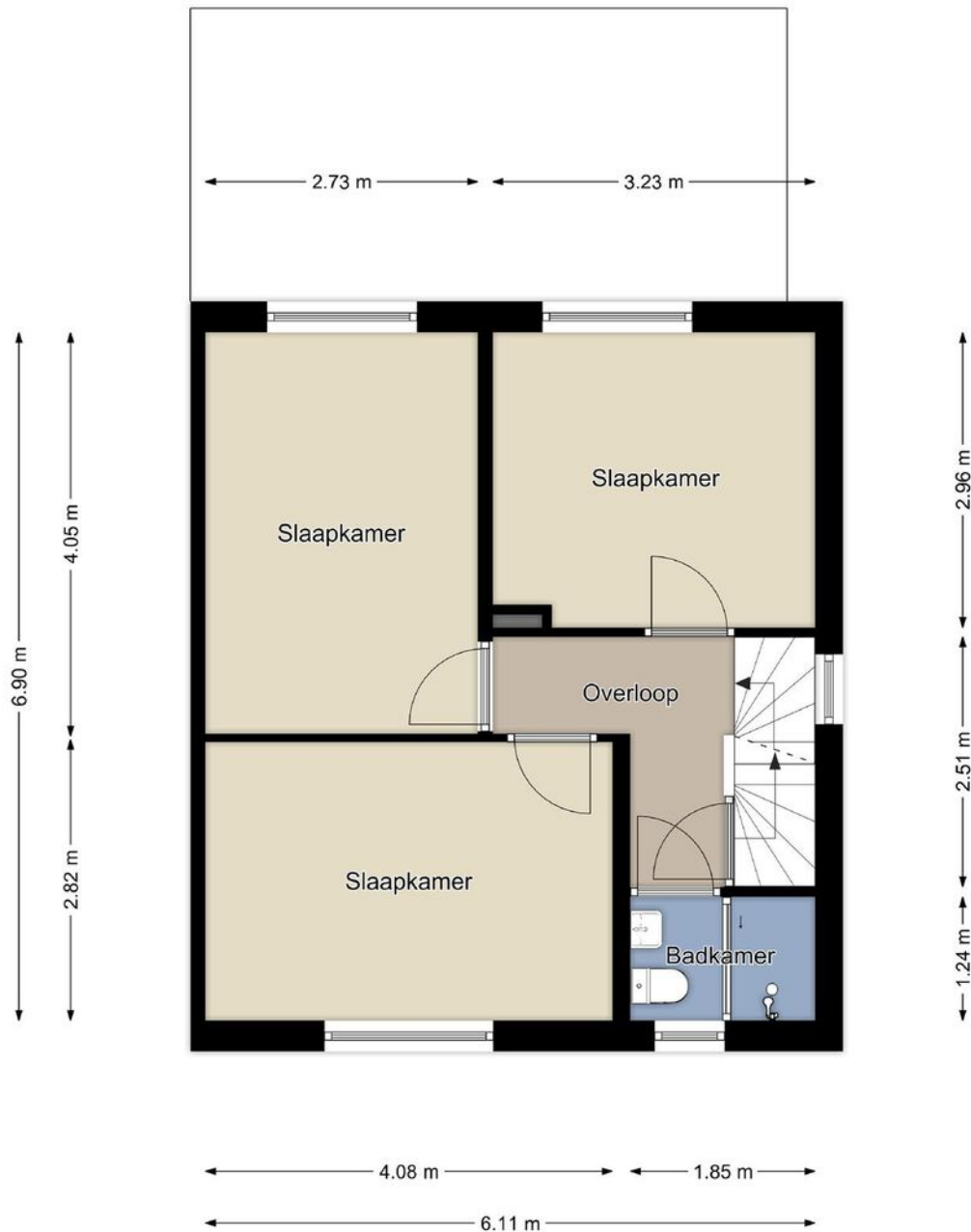
# Plattegrond



## Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

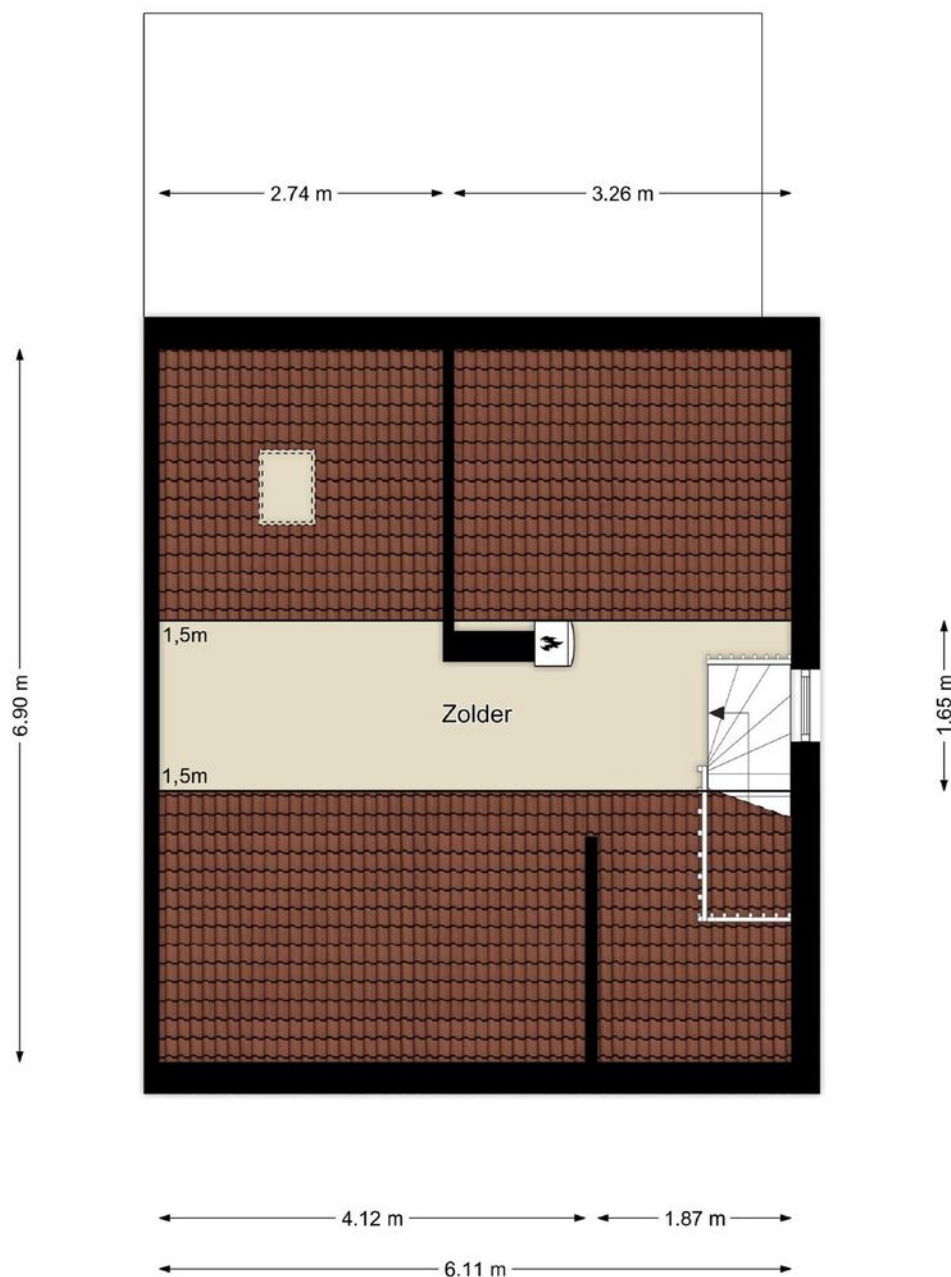
# Plattegrond



## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

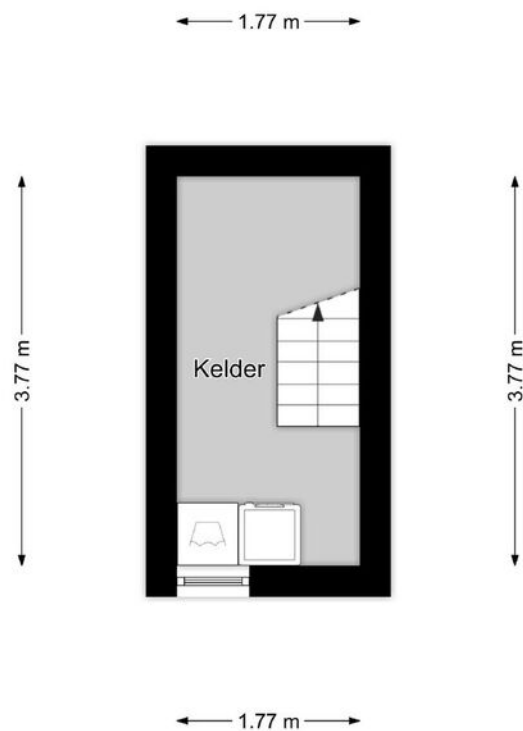
# Plattegrond



## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

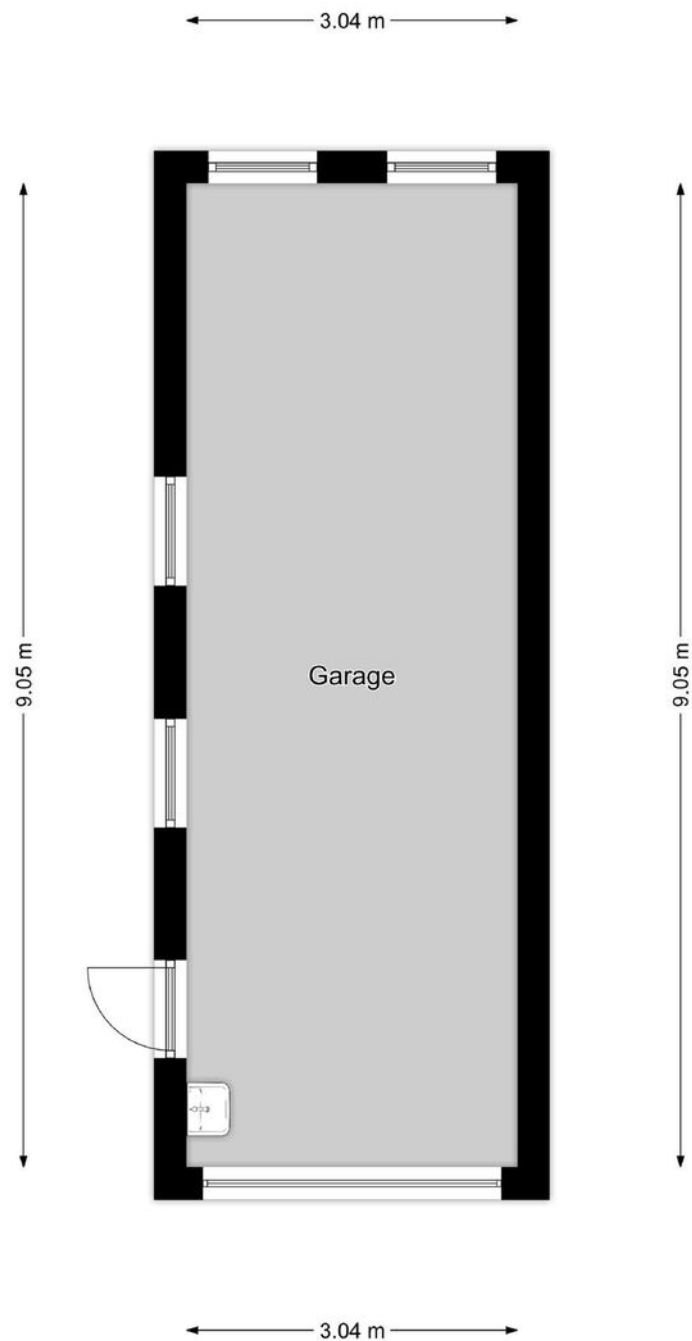
# Plattegrond



## Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond

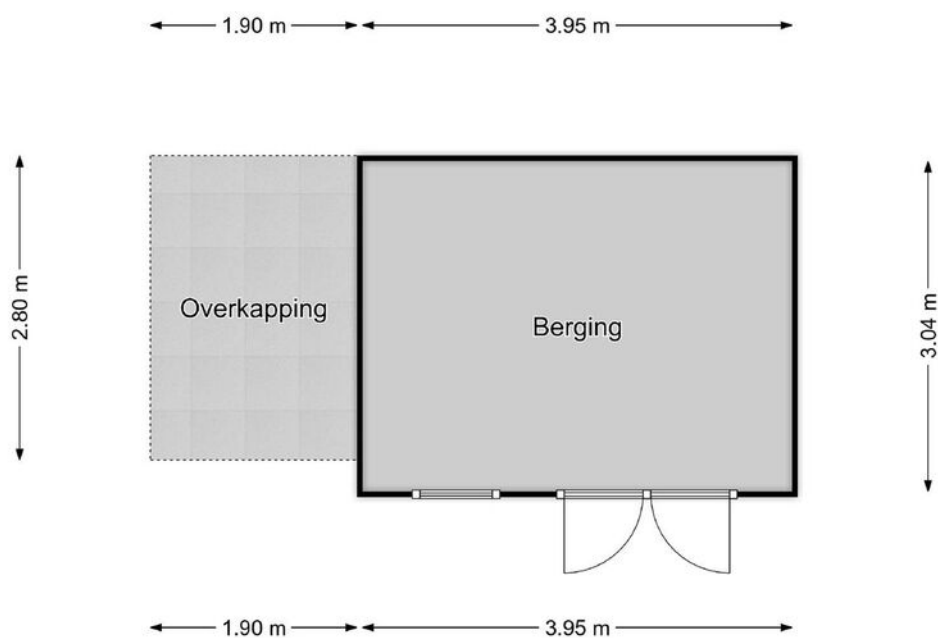


## Garage

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie



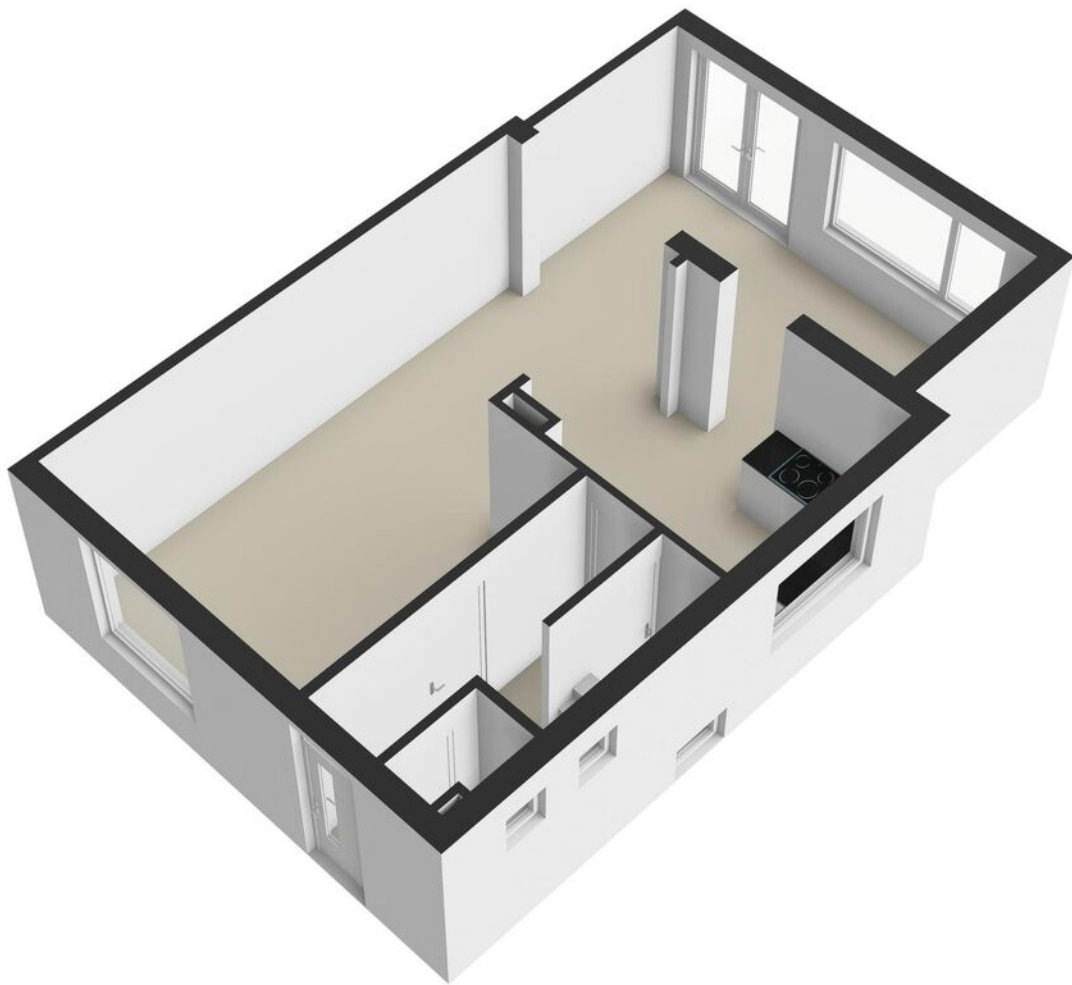
# Plattegrond



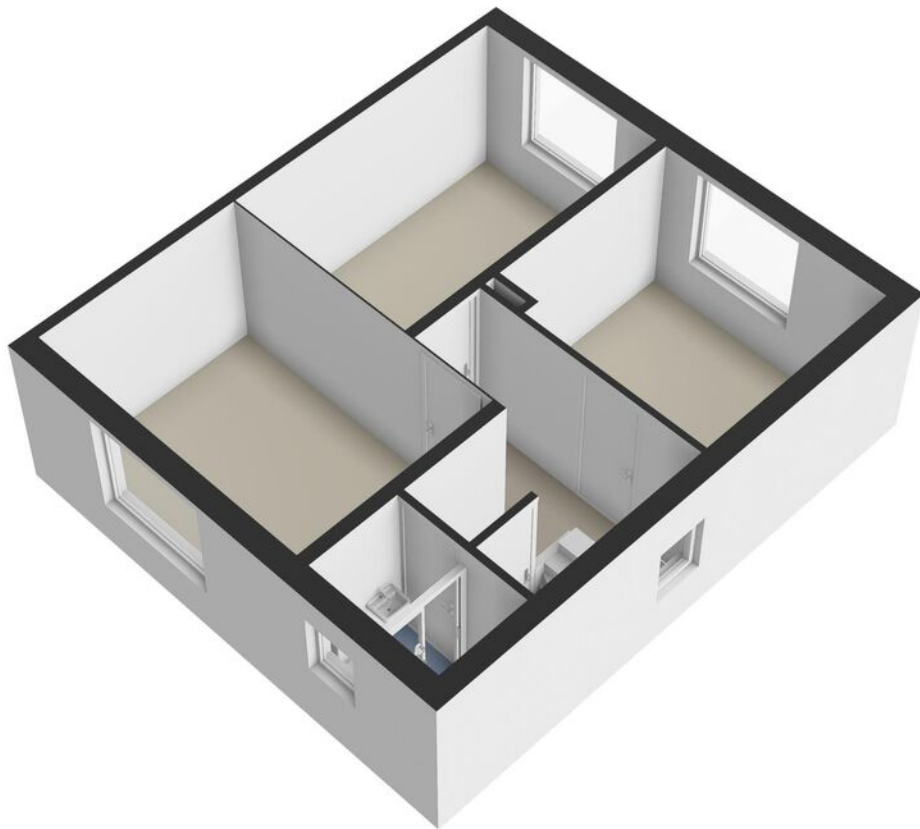
## Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie

# Plattegrond



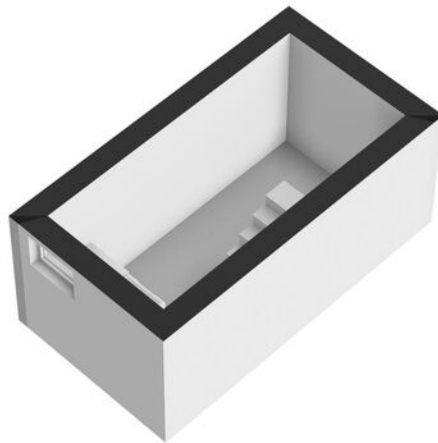
# Plattegrond



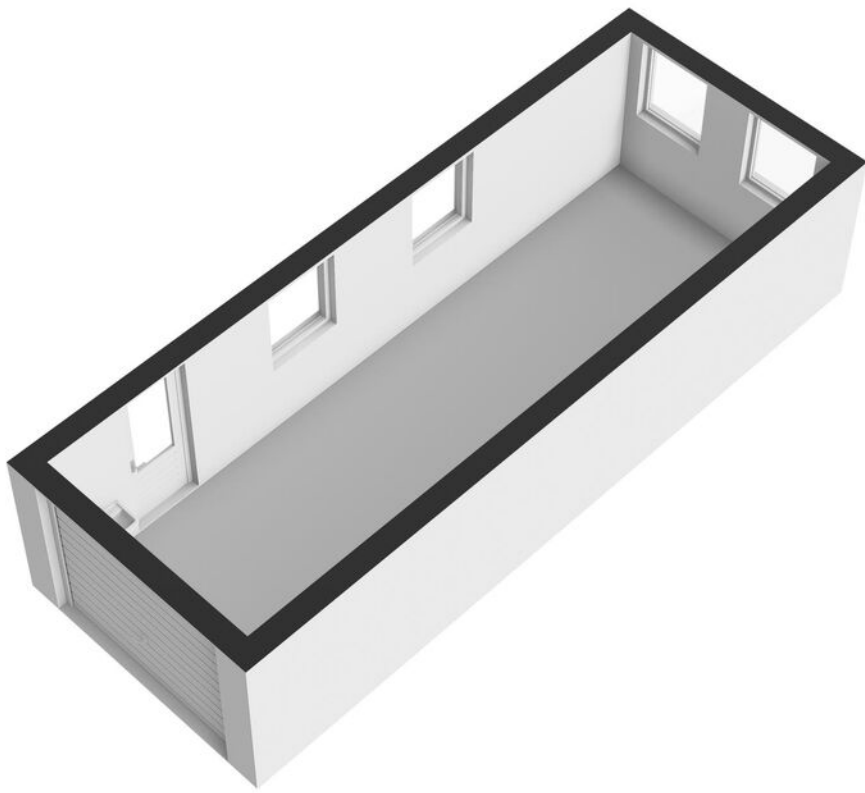
# Plattegrond



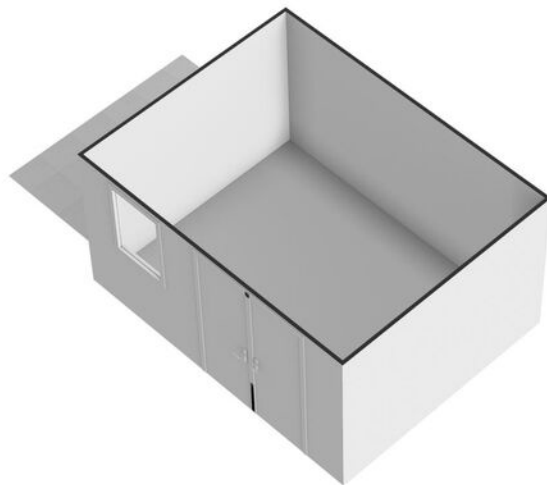
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond








# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie U	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 524	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



# interesse

in deze mooie woning?



*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DAK Kluisverhuur - ING Servicepunt