TE KOOP



Kievitstraat 40, Heerlen

Vraagprijs € 239.000 k.k.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
https://www.deruijtermakelaardij.nu
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter Makelaar.nu
Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



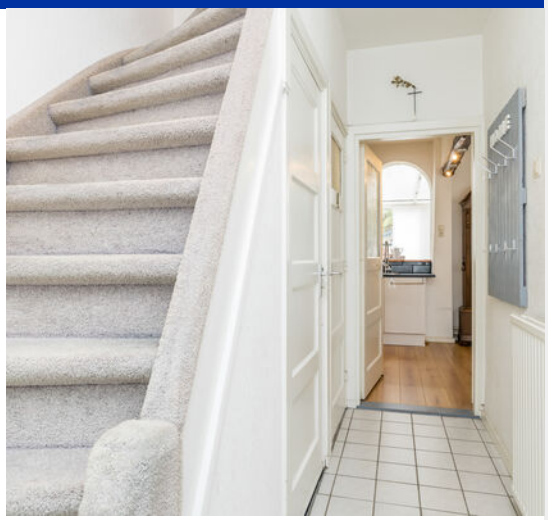
Kenmerken

Woonoppervlakte
107 m²

Perceeloppervlakte
157 m²

Inhoud
389 m³

Energielabel
C



Welkom!

WONEN MET DE BRUNSSUMERHEIDE LETTERLIJK IN DE ACHTERTUIN!

Op een bijzonder fraaie en groene locatie in de geliefde Heerlense wijk Heksenberg ligt dit verrassend ruime tussengelegen woonhuis aan de Kievitstraat 40. Een woning die zich uitstekend leent voor starters en jonge gezinnen en die vooral uitblinkt door haar unieke ligging: de geheel omsloten achtertuin grenst direct aan het uitgestrekte natuur- en wandelgebied van de Brunssumerheide. Vanuit de eigen achtertuin wandel je zo de natuur in!

Via de entree bereik je de hal met het trappenhuis naar zowel de kelder als de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens de meterkast. Het geheel betegelde gastentoilet is uitgevoerd met een staand closet.

De ruime woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een gezellige en praktische indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de living/lounge met een comfortabele zithoek en audio-/visuele-aansluitingen. Dankzij de royale afmetingen is er centraal in de woonkamer voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een speelhoek voor de kinderen of een fijne thuiswerkplek. Aan de voorzijde is de woonkamer bovendien voorzien van screendoekzonwering. De woonkamer staat in open verbinding met de achtergelegen serre en is, evenals de keuken, afgewerkt met een laminaatvloer.

De halfopen keukenruimte beschikt over een greeploze witte inbouwkeuken in hoekopstelling en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, RVS-wandschouwafzuigkap, elektrische oven, koelkast, vaatwasmachine, wasbak met spoelkraan en volop kastruimte.

Een heerlijke aanvulling op de leefruimte vormt de aangebouwde serre/ tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van een plavuizenvloer en biedt plaats aan een royale eettafel. De grote schuifpui zorgt niet alleen voor veel natuurlijk licht, maar vormt tevens een directe verbinding met het terras en de achtertuin. Hierdoor lopen binnen en buiten op een prettige manier in elkaar over.



In de kelder is een praktische provisie- en bergruimte aanwezig. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen voor de wasmachine en droger en is er extra ruimte voor het opslaan van voorraden en andere spullen.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot de slaapvertrekken en de badkamer. Een inloopkast en muurkast bieden hier bovendien welkome extra opslagmogelijkheden. De hoofdslaapkamer is aan de rechter achterzijde gelegen en beschikt over een praktische muurkast. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de rechter voorzijde en is momenteel ingericht als logeerkamer.

De geheel betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad en een badkamermeubel met vaste wastafel.

Via een vaste trap is de verrassend ruime zolderverdieping bereikbaar. Vanaf de overloop is er toegang tot de separate stookruimte met de in eigendom zijnde Remeha CV-combiketel uit 2021. Op deze verdieping bevindt zich tevens een royale derde slaapkamer met dakraam. In de schuinte van de dakconstructie is volop praktische bergruimte aanwezig.

De geheel omsloten en onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is gelegen op het oosten en beschikt over een terras met ruimte voor een gezellige zithoek. Daarnaast is er een vrijstaande houten tuinberging met extra opslagmogelijkheden en een praktische achteringang. De absolute blikvanger is echter de ligging: de achterzijde grenst direct aan het bos- en heidegebied van de Brunssumerheide. Een fantastische plek voor liefhebbers van wandelen, hardlopen, fietsen, mountainbiken of simpelweg genieten van rust en natuur.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee voertuigen.

Kievitstraat 40 is gelegen in de geliefde en groene woonomgeving van de wijk Heksenberg. Diverse sportfaciliteiten bevinden zich in de omgeving en ook dagelijkse voorzieningen zoals een wijkwinkelcentrum, supermarkt, basisschool en kinderopvang zijn in de directe nabijheid aanwezig.

De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van het openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en de Parkstad Buitenring (N300), waardoor onder meer Heerlen, Maastricht, Aken, Eindhoven en het Duitse achterland goed bereikbaar zijn.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door alles wat Kievitstraat 40 te bieden heeft!

BIJZONDERHEDEN:
* RUIM TUSSENGELEGEN WOONHUIS MET AANBOUW, DIRECT GRENZEND AAN DE BRUNSSUMER HEIDE
* WOONKAMER MET ZITHOEK VOORZIEN VAN AUDIO-/VISUELE-AANSLUTINGEN AAN DE VOORZIJDE
* CENTRAAL GEPLAATSTE THUISWERKPLEK/SPEELRUIMTE VOOR DE KINDEREN
* ACHTERGELEGEN SERRE MET EETKAMER VOORZIEN VAN SCHUIFPUI NAAR HET TERRAS
* HALFOPEN KEUKENRUIMTE MET INBOUWKEUKEN EN UITGERUST MET APPARATUUR
* BETEGELD GASTENTOILET MET STAAND CLOSET
* PROVISIEKELDER MET WITGOEDAANSLUITINGEN EN OPSLAGMOGELIJKHEDEN
* OVERLOOP MET INLOOPKAST VOOR EXTRA OPSLAGMOGELIJKHEDEN
* 2 RUIME SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING
* BADKAMER MET LIGBAD, WASTAFEL IN EEN MEUBEL
* BERGZOLDER BEREIKBAAR MIDDELS EEN VASTE TRAP
* ROYALE DERDE SLAAPKAMER MET DAKRAAM
* BERGRUIMTE IN DE SCHUINTE VAN DE DAKCONSTRUCTIE
* STOOKRUIMTE MET STANDPLAATS VOOR DE REMEHA CV-COMBIKETEL
* GEHEEL OMSLOTEN, ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN MET TERRAS
* VRIJSTAANDE HOUTEN TUINBERGING
* KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
* SCREENDOEK ZONWERING AAN DE VOORZIJDE BIJ DE WOONKAMER



RUIM TUSSENGELEGEN WOONHUIS, PERFECT GESCHIKT VOOR DE STARTER OP DE WONINGMARKT! HET PAND HEEFT KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING EN EEN REMEHA CV-COMBIKETEL. GELEGEN OP EEN UNIEKE LOCATIE DIRECT GRENZEND AAN HET HEIDGEBIED. HET ENERGIELABEL IS "C".

HET GEHEEL IS GELEGEN IN DE GELIEFDE WOONOMGEVING VAN DE WIJK "HEKSENBERG" MET DE ACHTERTUIN DIRECT GRENZEND AAN HET NATUUR- EN WANDELGEBIED VAN DE BRUNSSUMER HEIDE. DIVERSE SPORTFACILITEITEN IN DE OMGEVING. ALLE CENTRUMVOORZIENINGEN VAN EEN WIJKWINKELCENTRUM, EEN SUPERMARKT, BASISSCHOOL EN KINDEROPVANG IN DE DIRECTE NABIJHEID.

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, VIA UITVALSWEGEN EN DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND!

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 een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook indien de zonnepanelen op basis van een huurovereenkomst aanwezig zijn.

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.





















































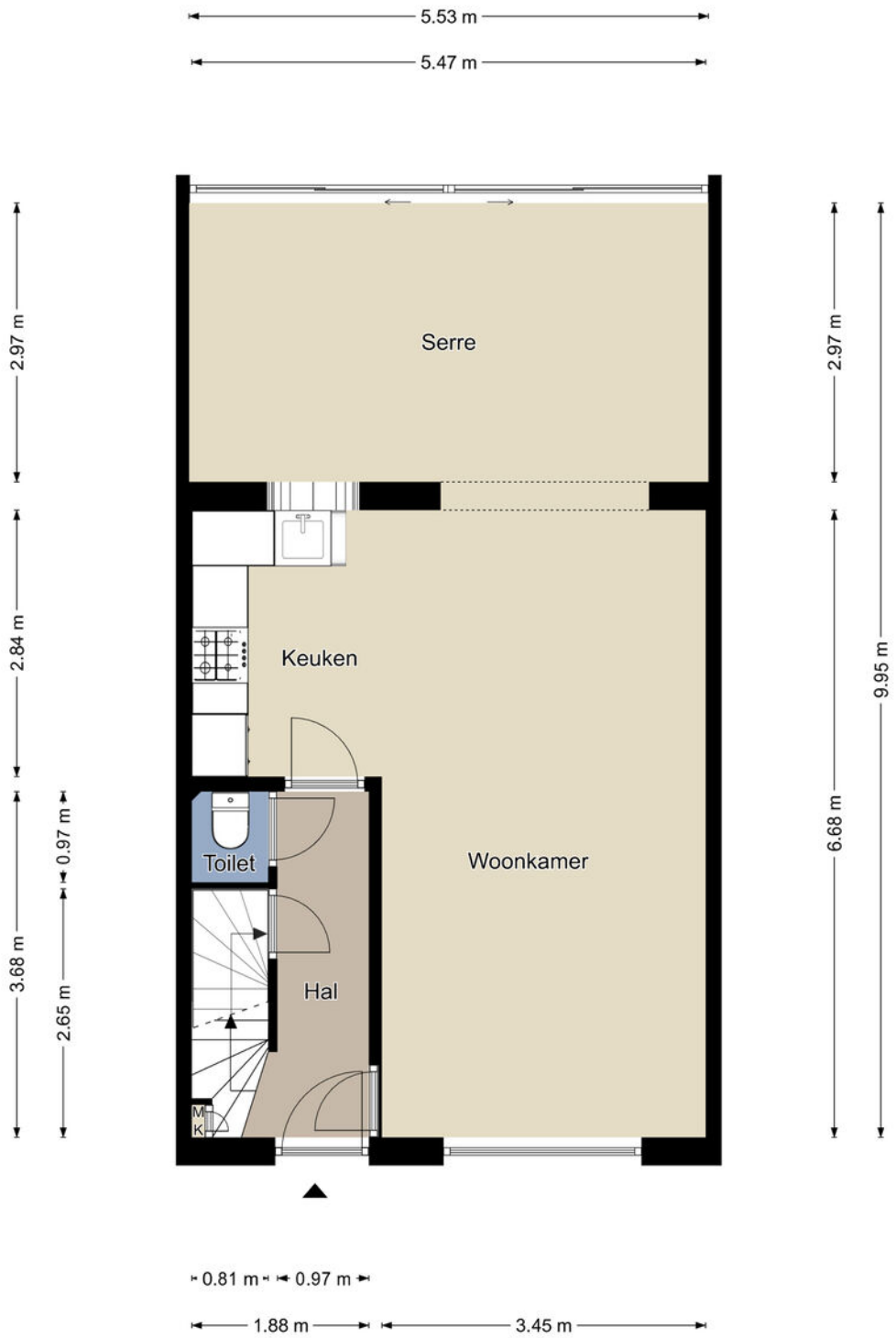







40

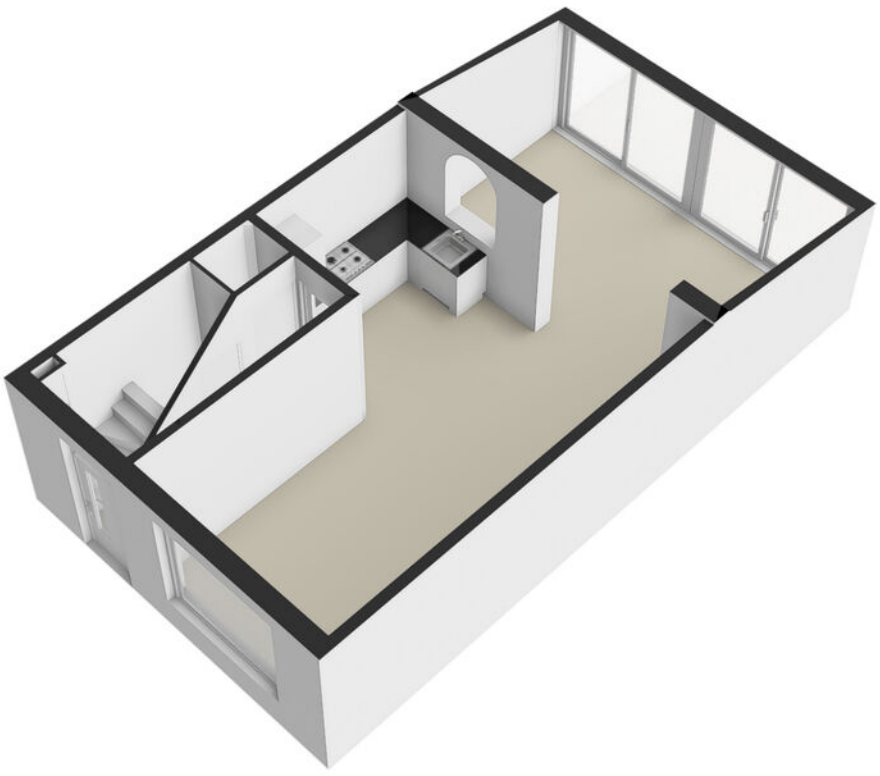
Begane grond



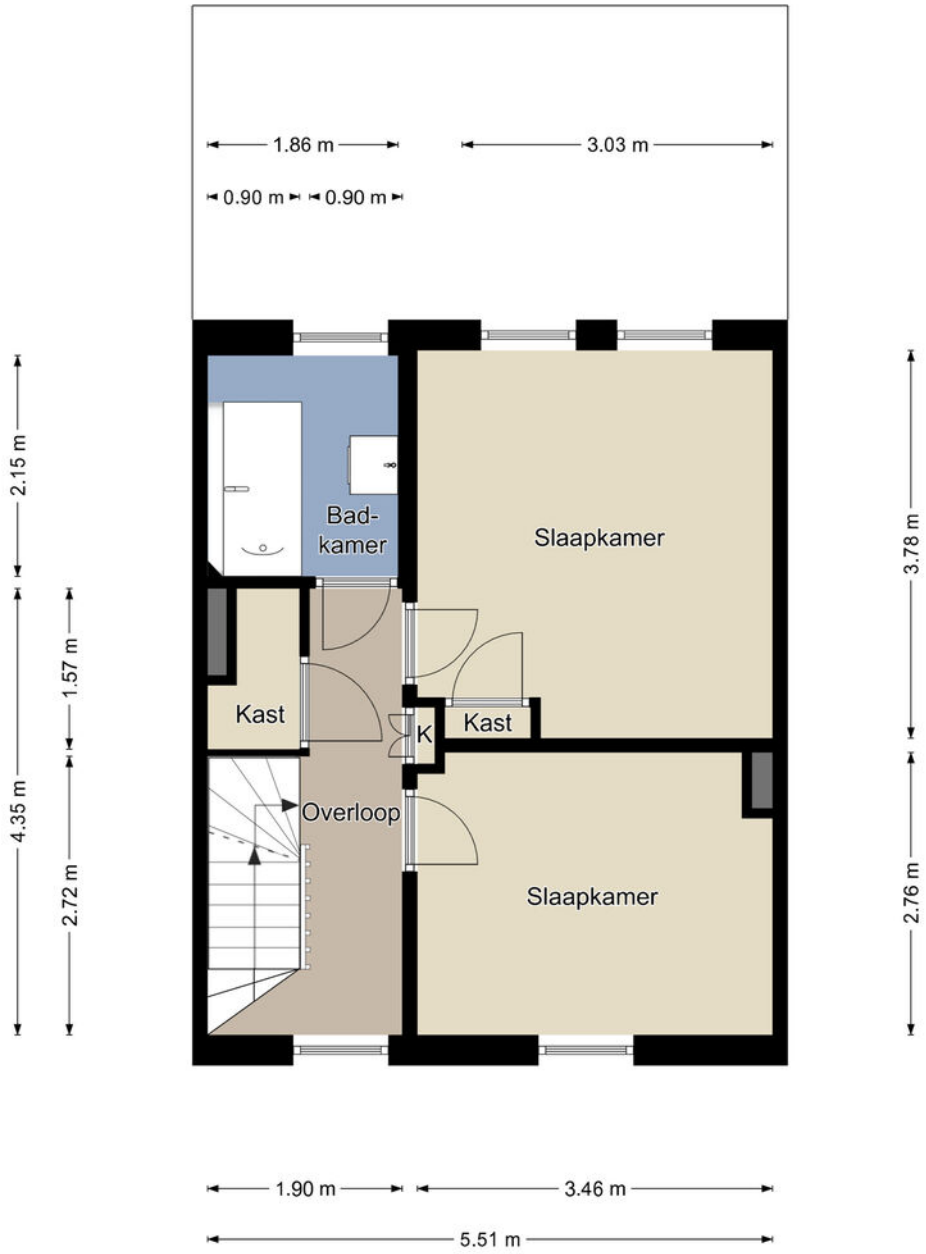
Begane grond

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

Begane grond



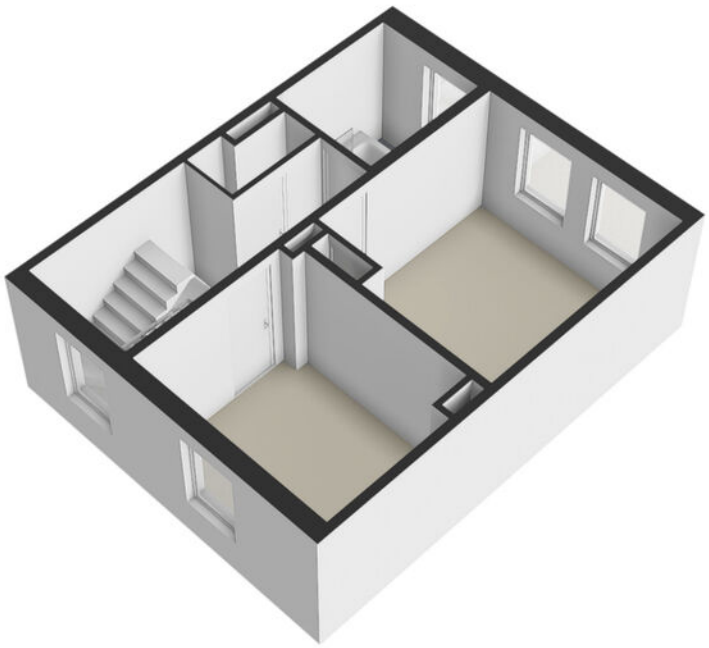
Eerste verdieping



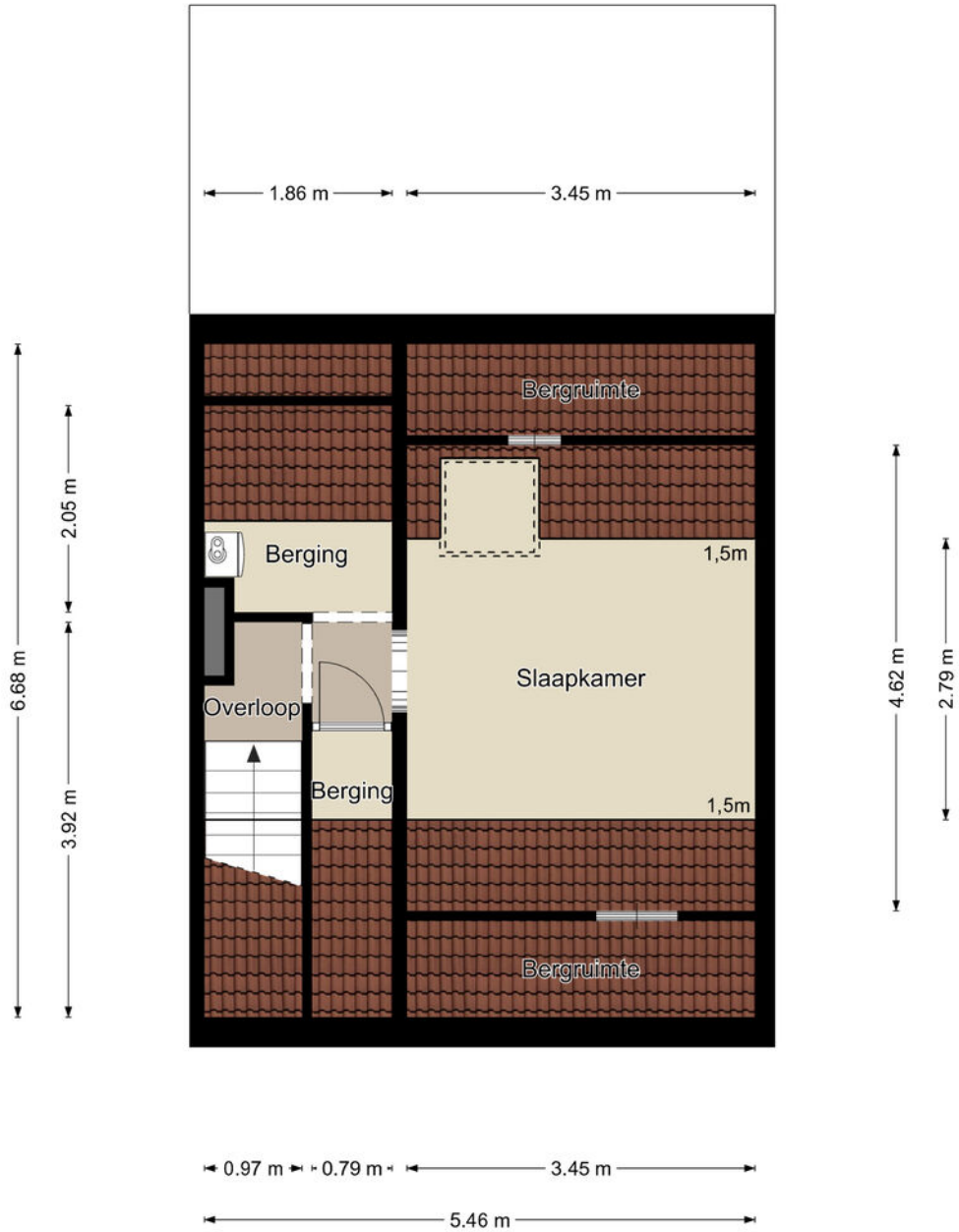
Eerste verdieping

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

Eerste verdieping



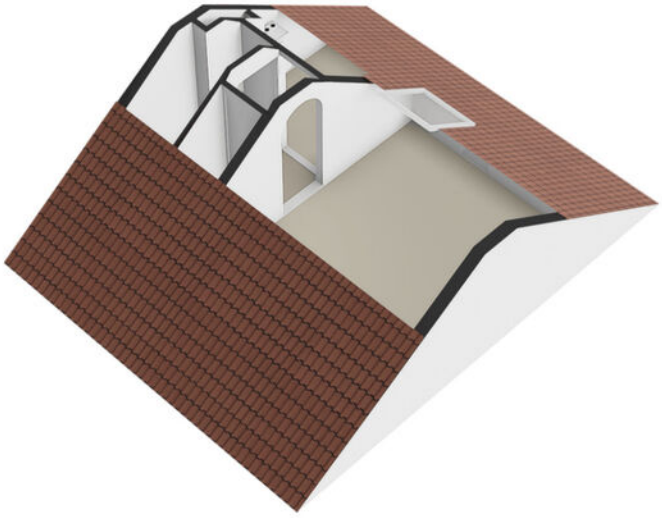
2e verdieping



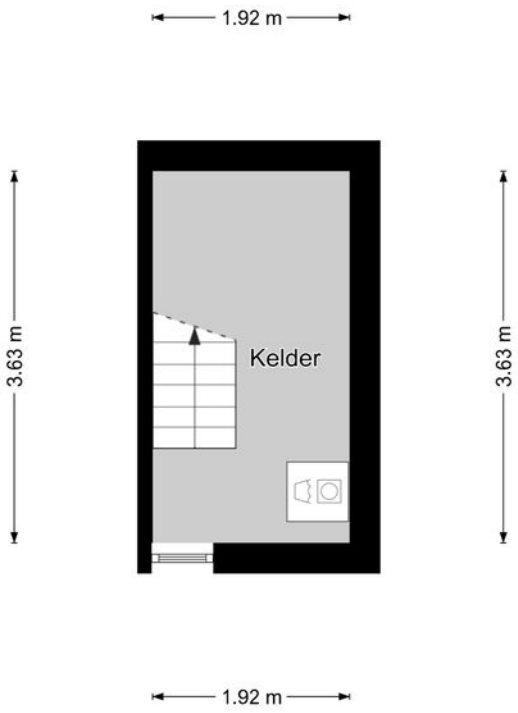
Tweede verdieping

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

2e verdieping



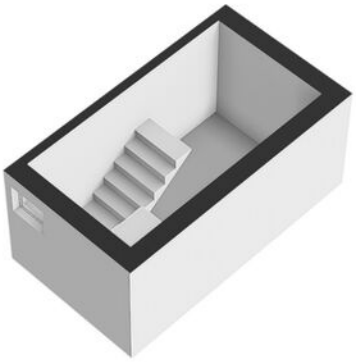
Kelder



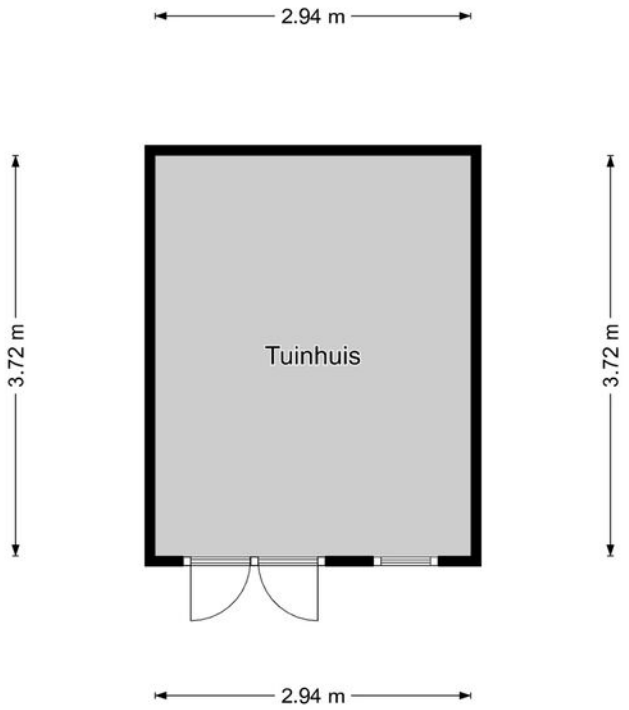
Kelder

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

Kelder



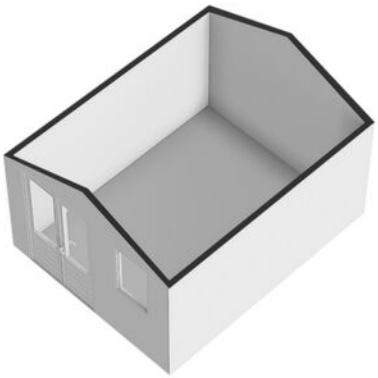
Tuinhuis



Tuinhuis

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

Tuinhuis



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	B
Perceel	6182

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
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 woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
https://www.deruijtermakelaardij.nu
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt