



Fosielenarf 654 Heerlen





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 240.000 k.k.
Soort:	Tussenwoning
Kadastrale gegevens:	Heerlen U 750
Bouwjaar:	1983
Woning oppervlakte:	106 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Perceel oppervlakte:	128 m ²
Inhoud woning:	324 m ³
Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-installatie Hesi Eco Comfort (2013, gehuurd € 50,68 p.m.)
Zonnepanelen:	10 stuks (2022, gehuurd € 50,02 p.m.)
Aantal kamers:	4

Bijzonderheden:

- ◆ Energielabel A
- ◆ 10 zonnepanelen (huurovereenkomst – dient te worden overgenomen door koper)
- ◆ Cv-installatie (huurovereenkomst – dient te worden overgenomen door koper)
- ◆ Twee airco's (woonkamer en masterbedroom, koelen & verwarmen)
- ◆ Kunststof kozijnen met HR++ glas
- ◆ Vernieuwde meterkast (2022)
- ◆ Moderne keuken (2020) met inbouwapparatuur
- ◆ Luxe badkamer met ligbad en regendouche
- ◆ Drie slaapkamers met mogelijkheid tot vier slaapkamers
- ◆ Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en berging
- ◆ Parkeren op eigen terrein
- ◆ Rustige ligging nabij winkels, scholen en uitvalswegen

Instapklare woning met energielabel A, veel licht en drie slaapkamers

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Heerlen ligt deze instapklare tussenwoning met een verzorgde uitstraling en een modern afwerkingsniveau. De straat is overzichtelijk en autoluw, met voldoende parkeergelegenheid en veel groen in de directe omgeving. Winkels, basisscholen, speelvoorzieningen en sportaccommodaties liggen op loop- of fietsafstand. Ook openbaar vervoer en de uitvalswegen richting Kerkrade, Brunssum, Maastricht en de A76 zijn snel bereikbaar, waardoor dit een zeer centrale, maar toch rustige woonlocatie is.

De woning zelf is met veel zorg onderhouden en heeft een moderne, sfeervolle uitstraling. Dankzij energielabel A, 10 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ glas en twee airco's woon je hier comfortabel en energiezuinig. Binnen tref je een lichte doorzonwoonkamer met eigentijdse afwerking, een moderne open keuken met schiereiland, een luxe badkamer en in totaal drie (mogelijk 4) slaapkamers. Alles is netjes verzorgd en instapklaar, waardoor je direct kunt genieten van dit complete woonhuis.





Begane grond

De voortuin is volledig betegeld en biedt voldoende ruimte om een auto op eigen terrein te parkeren. Via de ontvangsthal, voorzien van tegelvloer, garderobe en een vernieuwde meterkast (2022), stap je de woning binnen. De doorzonwoonkamer is licht en uitnodigend, met grote ramen aan voor- en achterzijde. De doorlopende tegelvloer zorgt voor een rustige basis, terwijl de airco zorgt voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

De open keuken (2020) sluit naadloos aan bij de woonkamer en is ingericht met een modern schiereiland, inductiekookplaat, afzuigkap, combi-heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. De keuken biedt veel werkruimte en opbergruimte en geeft directe toegang tot het overdekte terras in de achtertuin – perfect om het hele jaar door buiten te zitten.

Via een tussenportaal bereik je het moderne toilet met fonteinje en de trapopgang (tapijt) naar de eerste verdieping.







Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer en ontvangen prettig daglicht.

De masterbedroom is royaal opgezet, beschikt over een airco en heeft een aangrenzende inloopkast die met een kleine aanpassing ook weer als slaapkamer te gebruiken is.

De badkamer is volledig gemoderniseerd en met oog voor detail afgewerkt. De ruimte is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met regendouche en glazen wand, een stijlvol wastafelmeubel met waskom, een zwevend toilet en een designradiator. De combinatie van neutrale tinten en zwarte accenten zorgt voor een moderne, luxe uitstraling.







Tweede verdieping

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping met overloop, cv-installatie en witgoedaansluitingen. Hier zijn nog twee kamers aanwezig.

De grootste kamer is dankzij het dakraam een prettige, lichte ruimte die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer. De tweede kamer biedt extra bergruimte en kan naar wens ook als hobbyruimte worden gebruikt.

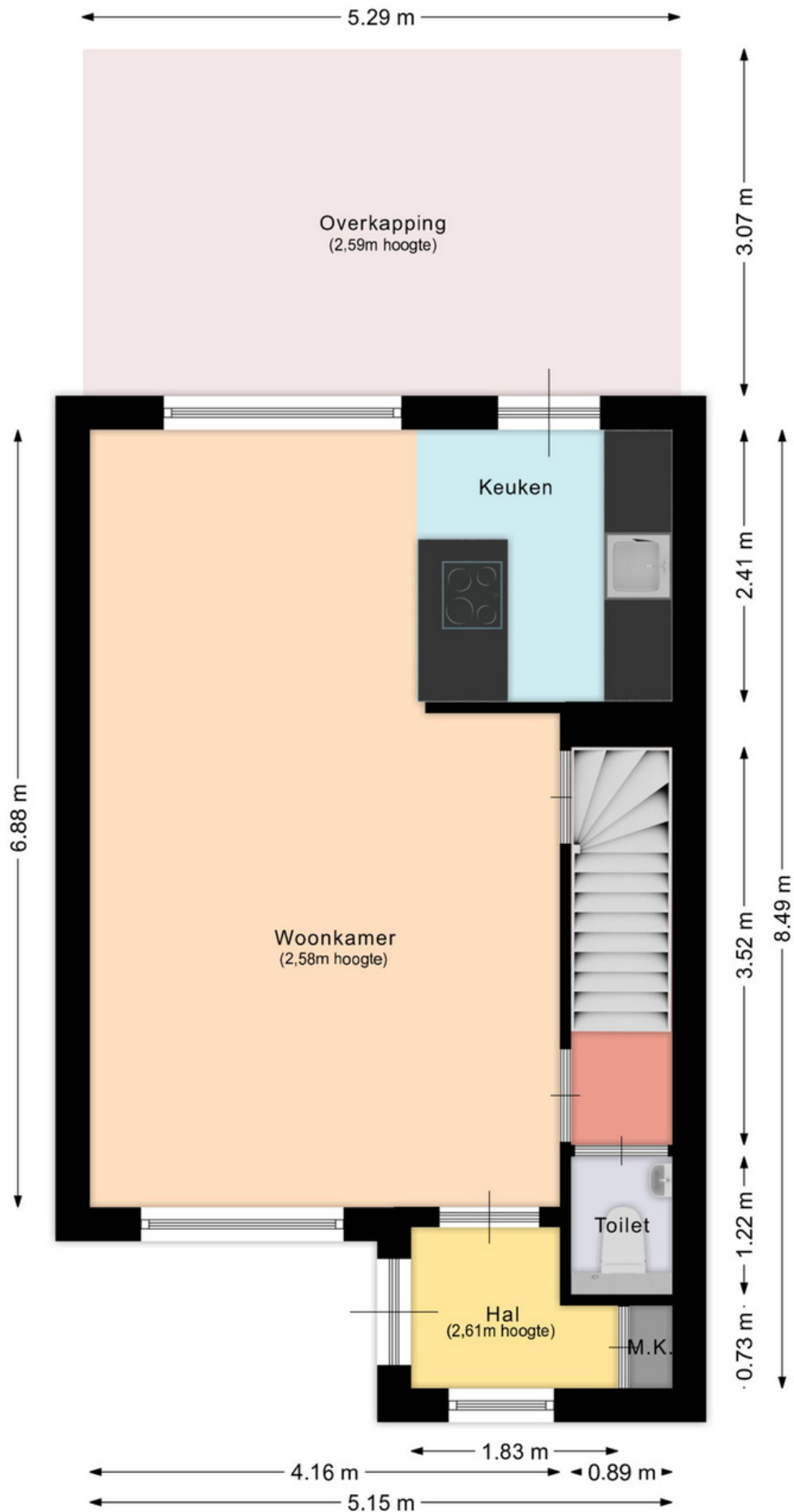




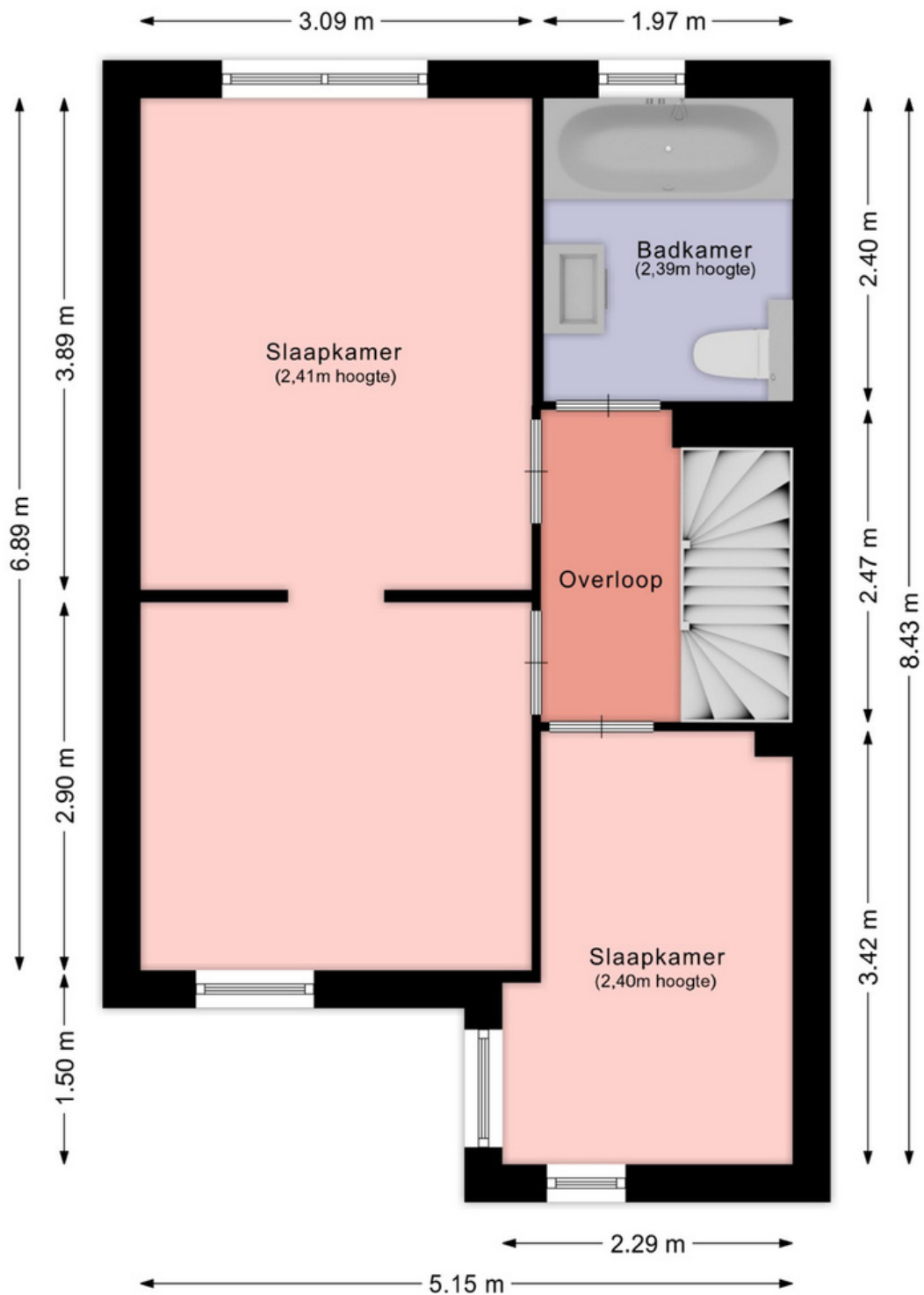
Tuin

De achtertuin is netjes en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een ruime overkapping met verlichting. Hier geniet je in elk seizoen van het buitenleven. De tuin is volledig betegeld, voorzien van een smalle border voor groenaccenten en heeft een berging met elektra, perfect voor fietsen of tuingereedschap. Dankzij de achterom is de tuin ook vanaf de achterzijde bereikbaar.

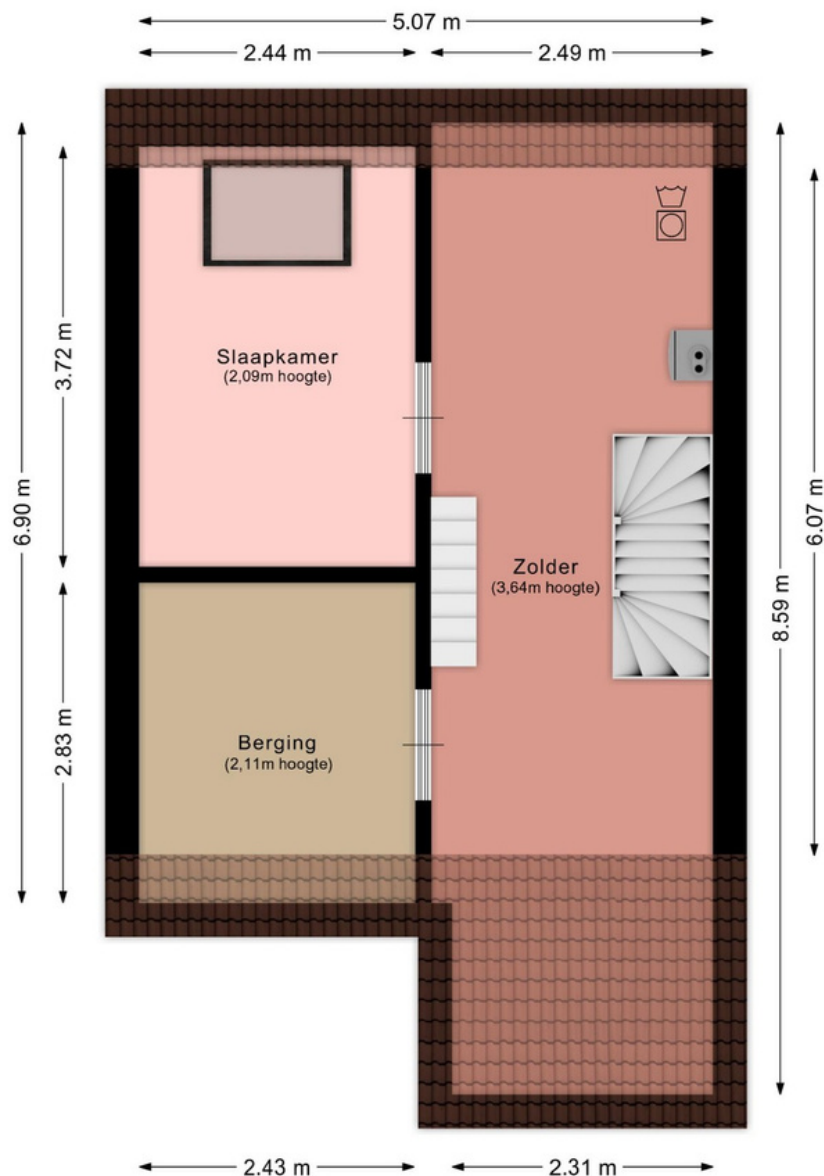




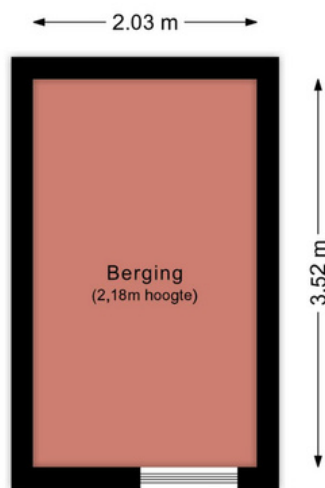
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie U

Perceel 750

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.

kadaster



Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook paper. There are no margins, text, or other markings on the page.



Erwin Op den Camp

Eigenaar / Makelaar

06 - 44 77 57 98 // 046 - 87 010 87

Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen



ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET