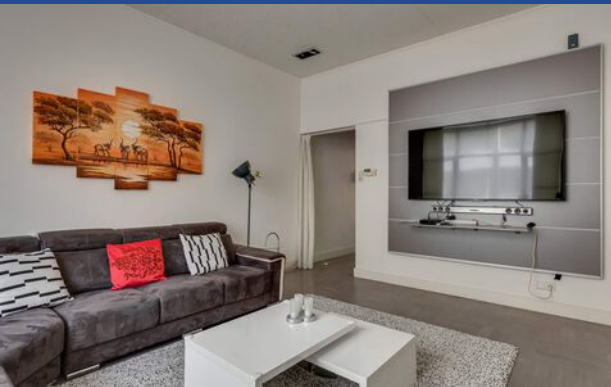




# Ruijters



## TE KOOP!



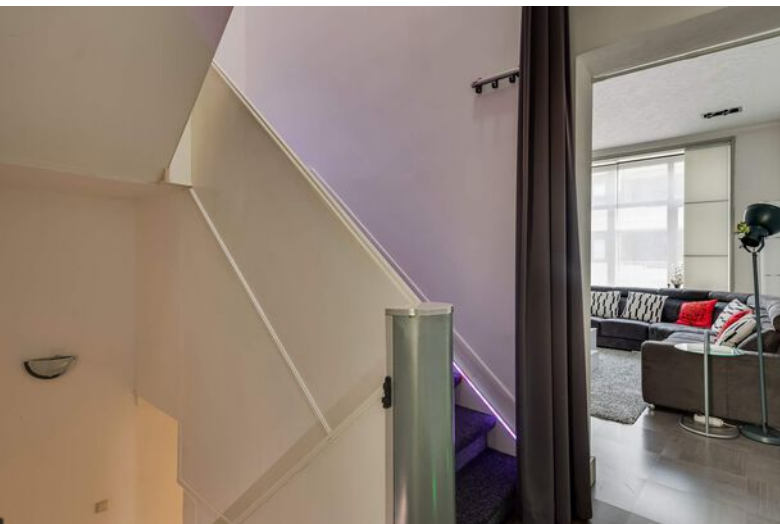
**GELEENSTRAAT 53, 6411 HR HEERLEN**

Vraagprijs € 349.000 k.k.



# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

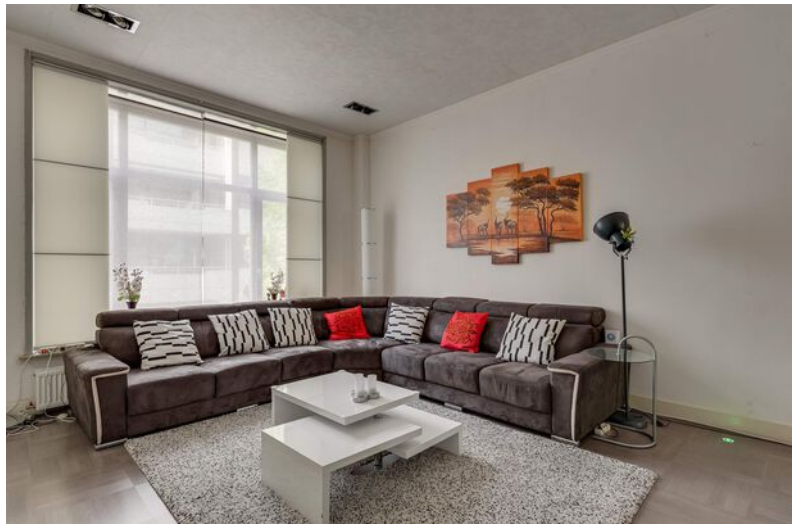
Foto's





# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

Foto's





# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

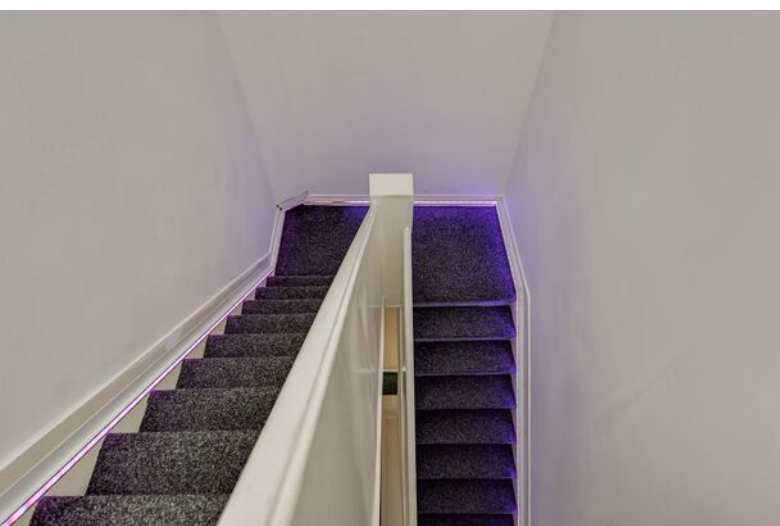
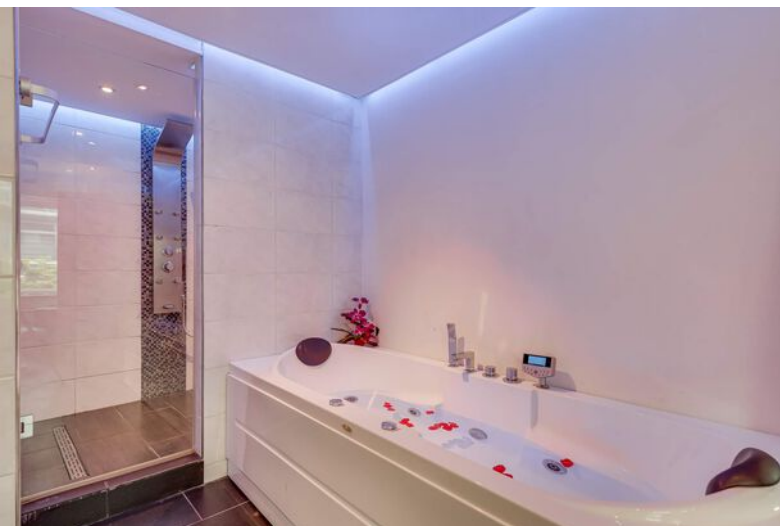
Foto's





# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

Foto's



# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

Foto's





# HEERLEN - GELEENSTRAAT 53

Foto's



IWoon/winkel/bedrijfspannd aangeboden en per direct te aanvaarden.

In centrum van Heerlen gelegen ruim woon/winkelpand met een normale afwerking en staat van onderhoud.

Het object biedt zeer veel ruimte die je wellicht niet aan de voorzijde zou verwachten.

Verder mogelijkheden voor meervoudige bewoning i.v.m. de dubbele huisnummers.

## INDELING:

### Begane grond:

Entree.

Ontvangsthal (7.08 x 0.91 m) met trap naar verdieping en toegang souterrain.

Winkelverkoop ruimte (14.82 x 3.94 m) is voorzien van een gepantserd rolluik.

Kantoor/bergruimte (3.92 x 3.65 m) voorzien van tegelvloer.

Technische ruimte (2.77 x 1.81 m) met sanitaire voorzieningen te weten ligbad, duo closet toilet en vaste wastafel.

Opstelling Cv combi installatie (Remeha HR, eigendom).

### Eerste verdieping:

Overloop (4.06 x 2.00 m).

Woonkamer (4.92 x 4.06 m) met plafondhoogte van circa 3,023 meter en voorzien van laminaatvloer.

Leefkeuken (4.07 x 3.85 m) voorzien van zeer ruime keukeninrichting en alle apparatuur te weten; vaatwasser, keramische kookplaat, afzuigkap, koel/vries combinatie en airco.

Tuinkamer/atrium (4.54 x 2.54 m).

De achterzijde van de eerste verdieping volledig voorzien van rolluiken.

Badkamer (4.46 x 1.75 m) voorzien van dubbele vaste wastafel met meubelombouw, zwevend toilet, douche en opstelling witgoedapparatuur.

Master bedroom (6.13 x 3.80 m) met dressroom en voorzien van laminaatvloer.

Via kanteldeur is de patio aan de achterzijde te bereiken met 33 m<sup>2</sup> oppervlakte en volle privacy.

### Tweede verdieping:

Overloop (4.08 x 2.98 m).

2 Slaapkamers.

Slaapkamer 1 (4.79 x 4.08 m) voorzien van laminaatvloer.

Slaapkamer 2 (4.07 x 2.93 m) voorzien van laminaatvloer en 2 dakramen.

Zeer ruime badkamer 2 (6.13 x 3.95 m) met wellness ruimte voorzien van ligbad met streaming en instelbare kleuren, douche met rainshower en sauna.

De achterzijde van de tweede verdieping volledig voorzien van rolluiken.

### Derde verdieping:

Via steile vaste trap te bereiken.

Slaapkamer (5.32 x 3.77 m) voorzien van laminaat vloer, 2 dakramen en strakke afwerking wanden en plafond.

Opstelling Cv combi (Nefit ecomline HR, bouwjaar circa 2005 en eigendom).

### Souterrain:

Bergruimte (4.12 x 3.84 m) met plafondhoogte van 1,79 meter.

### Algemeen:

Het pand is voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing en deels hard houten kozijnen met isolatieglas.

Aanvaarding in overleg.



Het onderstaande is van toepassing op de informatiebrochure die u thans bekijkt. U stemt in met deze disclaimer.

1. De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
2. De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige (aankoop-)keuring te (laten) verrichten en/of adviseur in te schakelen om zodoende een goed inzicht te verkrijgen in de actuele onderhoudstoestand van de onroerende zaak
3. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:  
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend, ook wel "schriftelijkheidsvereiste" genoemd. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een "ondertekende koopovereenkomst".
4. De content is door ons en eigenaar met de grootst mogelijke zorg samengesteld, doch we aanvaarden geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke onjuistheden van het getoonde.
5. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief en zijn gebaseerd op de meetmethode van de NVM, een afgeleide van de NEN2580.



## OBJECT GEGEVENS

soort woning : eengezinswoning  
type woning : tussenwoning  
bouwjaar : 1896  
bouwvorm : Bestaande bouw  
huidig gebruik : ja  
huidige bestemming : Woonruimte

## MATEN OBJECT

aantal kamers : 8  
aantal slaapkamers : 4  
volume : 765 m<sup>3</sup>  
perceeloppervlakte : 142 m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte : 170 m<sup>2</sup>  
woonkamer : 20 m<sup>2</sup>  
tuinkamer/atrium: circa 12 m<sup>2</sup>

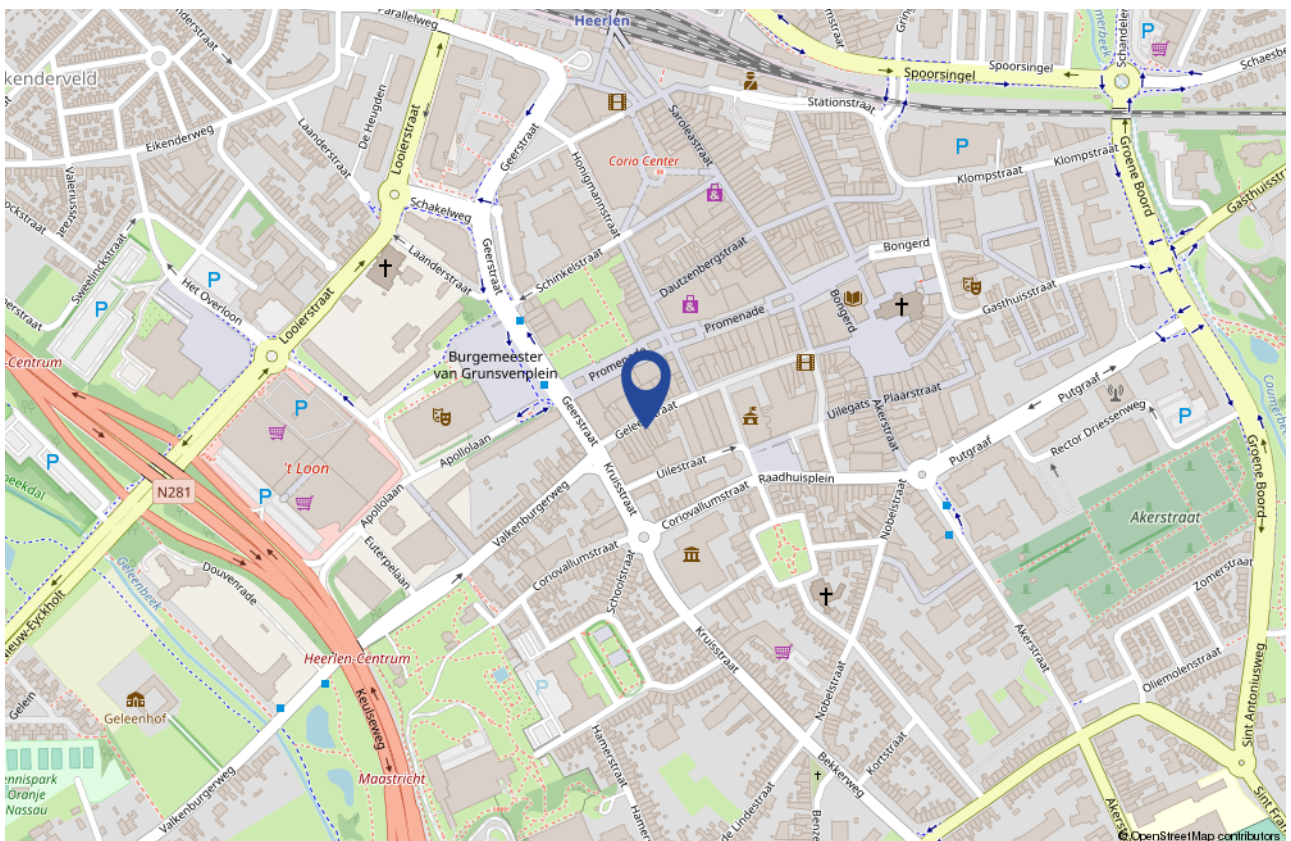
## DETAILS

ligging object : aan rustige weg, in centrum  
verwarming : c.v. combiketel Nefit HR en Remeha  
(bouwjaar 2005, eigendom)

isolatie : dakisolatie, dubbel glas  
warmwater : c.v.-ketel  
berging : inpandig  
tuin : patio/atrium  
tuin diepte : 760 cm  
tuin breedte : 425 cm  
achtertuin : 32 m<sup>2</sup>  
ligging : zuid  
kwaliteit tuin : fraai aangelegd

## ADRES GEGEVENS

straat : Geleenstraat 53  
postcode : 6411 HR  
plaats : Heerlen





# Kadastrale kaart - 142 m<sup>2</sup>

GELEENSTRAAT 53 - HEERLEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geleenstraat53



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8863	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 2021  
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.



## persoonlijk contact én online focus

Uw droomwoning vinden of uw huidige woning zo snel mogelijk verkopen voor een ideale prijs. Dat is al ruim 50 jaar de essentie van ons vak. De manier waarop we dat doen is de laatste jaren behoorlijk veranderd. Vandaag zorgen we ervoor dat uw woning maximaal opvalt zowel online als offline en heeft u online inzicht in uw eigen digitale dossier. Tegelijkertijd zijn we met vijf vestigingen in de regio altijd dichtbij en hechten we veel waarde aan persoonlijk contact. Het resultaat? Uitstekende verkoopcijfers én de hoogste klantbeoordeling van de regio: gemiddeld een 8.2!

## de kracht van online én het Ruijters netwerk

Wij zorgen in no-time voor de meeste hits op Funda, maar aantallen alleen zeggen niet alles. Het gaat erom hoe u uw woning presenteert. Ook daar maken we het verschil met professionele fotografie, professionele plattegronden en een duidelijke profilering van uw woning. Binnen ons eigen netwerk brengen we uw woning actief onder de aandacht bij geïnteresseerde huizenzoekers. Met Ruijters-kantoren in Valkenburg, Sittard, Heerlen en Maastricht (2x) zijn de eerste bezichtigingen meestal direct een feit.

## uw persoonlijke makelaar

Als familiebedrijf geloven we niet alleen in hits, maar ook in een persoonlijke klik. Bij ons vindt u altijd een makelaar die bij u past. Iemand die uw regio kent, er vaak zelf ook woont en precies weet wat er speelt. U loopt makkelijk even binnen bij uw plaatselijke Ruijters-kantoor en uw eigen makelaar belt u gewoon op z'n 06-nummer. Dat werkt prettig en persoonlijk en het mooie is: achter uw makelaar staat de Ruijters-organisatie met alles in huis om u totaal te ontzorgen. Van eigen taxateurs tot eigen financieel adviseurs voor een echt onafhankelijk hypotheekadvies. Desgewenst regelen we zelfs uw verzekeringen voor u.

## uw eigen digitale dossier

Juist de combinatie van persoonlijk contact en digitale innovaties maakt Ruijters dé makelaar van Zuid-Limburg. Zo heeft u bij ons 24 uur per dag toegang tot uw eigen digitale dossier. Daarin ziet u precies wat uw makelaar allemaal voor u heeft gedaan en als er een bezichtiging is geweest, krijgt u daar ook een melding van. Uw makelaar houdt u dossier continu actueel en dankzij slimme online koppelingen kunt u bijvoorbeeld ook zien hoeveel hits uw woning heeft op Funda. Bij Ruijters weet u altijd precies hoe u er voor staat. Dat is de totaalontzorging die u van uw makelaar mag verwachten.

Een woning kopen met de zekerheid van Ruijters? Informeer ook eens naar onze dienstverlening als aankoopmakelaar.

# Dé makelaar van Zuid-Limburg

Kantoor  
Heerlen



Kantoor  
Maastricht



## Verhuisplannen?

Wij helpen graag met een vrijblijvende waardebeoordeling en verkoopadvies!

Kantoor  
Sittard



Kantoor  
Valkenburg



**Ruijters Woningmakelaars Heerlen**  
Promenade 299  
6411 JJ Heerlen  
T 045 573 11 11

**Woningmakelaars Sittard**  
Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
T 046 420 44 00

**Woningmakelaars Maastricht**  
Wycker Brugstraat 51  
6221 EB Maastricht  
T 043 329 29 29

**Woningmakelaars Heuvelland**  
Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg a/d Geul  
T 043 601 40 10





**Heerlen**

Uw makelaar: Alex Knoren

Tel.: 06-46287284 | E-mail: [a.knoren@ruijters.nl](mailto:a.knoren@ruijters.nl)

