



**Adres: Ganzeweide 89, 6413 GC Heerlen**

## Omschrijving

IN DE WIJK HEERLERHEIDE LIGT DEZE RUIME WONING MET BEDRIJFSRUIMTE/PRAKTIJKRUIMTE, GASTENVERBLIJF, HOBBYRUIMTE, TUIN EN 3 SLAAPKAMERS (IDEAAL VOOR WERKEN AAN HUIS OF ALS MANTELZORGWONING) PERCEELGROOTTE: 1440M2

Deze vrijstaande woning met veel praktijkruimte, hobbyruimte, gastenverblijf is gebouwd in 1968 en is geschikt voor meerdere doeleinden. De tuin is diep met veel privacy.

### INDELING

- A. Woonhuis
- B. Praktijkruimte
- C. Tuin

#### A. Woonhuis

##### Begane grond:

Entree, hal (ca.2.06\*2.20m), betegeld toilet met zwevend closet, meterkast (uitgebreide groepenkast met krachtstroom), trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Woonkamer (5.07\*7.16/3.90m) is voorzien van een eikenvloer en een pellet kachel met een kleine kelderruimte (1.00\*2.00m) als voorraadruimte. De aangrenzende gesloten keuken (3.17\*4.17m) is ook voorzien van een eikenvloer en heeft een hoogglans zwarte wandopstelling met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, wasemkap, koelkast en vaatwasser. Naast de keuken is de bijkeuken gelegen en de entree van de achteringang. De bijkeuken (2.42\*4.17m) is voorzien van een tegelvloer en een klein keukenblok met wasbak, koelkast met wateraansluiting. Hiernaast bevindt zich de geheel betegeld wasruimte (ca.3.00\*2.50m) alwaar de witgoedopstelling is. Vanuit deze wasruimte is er toegang tot de praktijkruimte.

##### 1e verdieping:

##### Bovenverdieping Woonhuis

Overloop (3.40\*1.20m), toegang tot de 3 slaapkamers:

- slaapkamer 1: 5.25\*4.00m voorzien van een laminaatvloer en airconditioning
- slaapkamer 2: 3.30\*4.00m voorzien van een laminaatvloer en airconditioning
- slaapkamer 3: 4.25\*4.90m voorzien van een laminaatvloer en airconditioning

Aansluitend aan slaapkamer 3 is een walk-in closet 2.15\*2.75 voorzien van een laminaatvloer. Via een ladder is de bergzolder te bereiken boven slaapkamer 3 en de walk-in closet. Deze bergzolder/vide heeft een Velux dakraam. De badkamer 3.00\*2.00m is voorzien van een ruime douche, toilet, dubbele wastafel en afzuiging

##### Zolder/ vliering woonhuis

De zolder is toegankelijk via een vlizotrap welke gesitueerd is op de overloop van de 1e verdieping.

Deze zolder/ vliering loopt door boven slaapkamer 1, slaapkamer 2 en de badkamer. De zolder is voorzien van een ventilatieraampje.

#### B. Praktijk

De praktijk beschikt over een eigen wachtruimte (2.86\*6.15m) welke geheel betegeld is. Hier is de balie gesitueerd met PC aansluiting, apart toilet en een aparte meterkast.

Aansluitend bevindt zich de spreekkamer (ca.7.62\*2.96m) met ruime keukenopstelling met ca. 9 meter aan bovenkasten. Deze geheel betegelde ruimte heeft een boilerinstallatie voor warm water, een achteruitgang en airconditioning. Voor extra daglicht is er een lichtkoepel in het plafond welke geopend kan worden en is voorzien van een verduisterend lamellengordijn. Hier achter bevindt zich de opnameruimte (ca. 2.76\*2.76m) met een inbouwkast en toegang tot de kelderruimte welke geheel doorloopt onder de opnameruimte en de operatieruimte. Ook hier bevindt zich een airco.

De operatieruimte (ca. 3.16\*6.00m) voorzien van tegelvloer kan worden afgesloten van de spreekkamer d.m.v. een dubbele deur en rolluik.

Hier is ook een meterkast gesitueerd met krachtstroom, opstelling van de röntgenbron, wateraansluiting, airconditioning en een achteruitgang. alsook een lichtkoepel met verduisterend lamellengordijn. Naast de operatieruimte is de betegelde voorraadruimte gelegen met vaste kastenopstelling(3.50\*3.50\*0.60m), tevens bevindt

zich hier een keukenblok met koelkast en een lichtkoepel. Het kantoor (ca. 8.14\*3.16m) is achter de operatiekamer gelegen en heeft aansluitend een PC ruimte/ opslag ruimte met een houten vloer. In de operatieruimte en voorraadruimte geschiedt verwarming middels (gas)gevelkachels.

#### Souterrain:

De kelder is verdeeld in 2 gedeeltes:

1e gedeelte 4.18\*3.72m

2e gedeelte 2.13\*6.00m hier is een trapogang naar de tuin. Ideaal als opslag- en voorraadruimte.

#### C. Tuin – Ruimte I

De binnenplaats om naar de praktijk te komen is geheel beklemd, met een overkapping en loungegedeelte.

Er is staat een dubbel houten tuinhuis welke momenteel in gebruik is als timmer/ hobby werkplaats.

In het eerste gedeelte van de tuin bevindt zich een loungegedeelte alsmede een grote vijver.

Een achthoekig tuinhuis is momenteel in gebruik als sportruimte.

Tussen het Ie en IIe gedeelte van de tuin bevindt zich een grote verblijfsruimte die als volgt is ingedeeld:

Ruimte A: voorzien van tegelvloer, kachel, keukenblok met afzuiging koelkast en kookplaat, en een schuifpui.

Ruimte B: is nu ingericht als ontspanningsruimte, deze is voorzien van tapijttegels en een pellet kachel

Ruimte C: is een doucheruimte met douche en boiler, wastafel en chemisch toilet. Deze verblijfsruimtes hebben een aparte groepenkast.

#### C. Tuin – Ruimte II

Hier bevinden zich meerdere opslagruimtes.

Stal a (4.00\*1.30m): voorzien van hardhouten deur

Stal b (1.50\*1.50m): voorzien van hardhouten deur

Stal c Dit is een apart houten gebouw met Keralit gevelpanelen, momenteel in gebruik als atelier (8.00\*4.00m) Dit gebouw is geheel geïsoleerd. |Het atelier is voorzien van een keukenblok met wateraansluiting, een pellet kachel en meerdere zijramen en aan de achterzijde een groot raam dat uitzicht geeft op de rest van de tuin/ huisweide.

Stal d In dit gedeelte van de tuin/ weide staat een betonnen stal (3.00\*3.00.) welke fungeert als opslagruimte.

Ruimte c. Een losse tuinkas.

#### Bijzonderheden:

- woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbel glas
- grotendeels voorzien van rolluiken
- airconditioning in meerdere ruimtes van de woning en bijgebouwen
- kruipruimtes voorzien van isolatie
- platte daken vernieuwd ca 1996 en geïsoleerd
- elektra geheel vernieuwd en meterkast praktijk
- huurketel Hesi HR ketel
- CV ketel Bosch, onderhoudsbeurt 2022
- spouwisolatie
- energielabel A

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

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 getekend (schriftelijkheidsvereiste).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien C.V. ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken

### Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Bedrijfsruimte  
Voorzieningen: Krachtstroom, toilet  
Luchtbehandeling: Airco  
Oppervlakte: 72 m<sup>2</sup>

### Gebouw

Naam gebouw: Ganzeweide 89, 6413 GC Heerlen  
Bouwjaar: 1968  
Onderhoud binnen: Goed  
Onderhoud buiten: Goed

### Omgeving

Ligging: In woonwijk

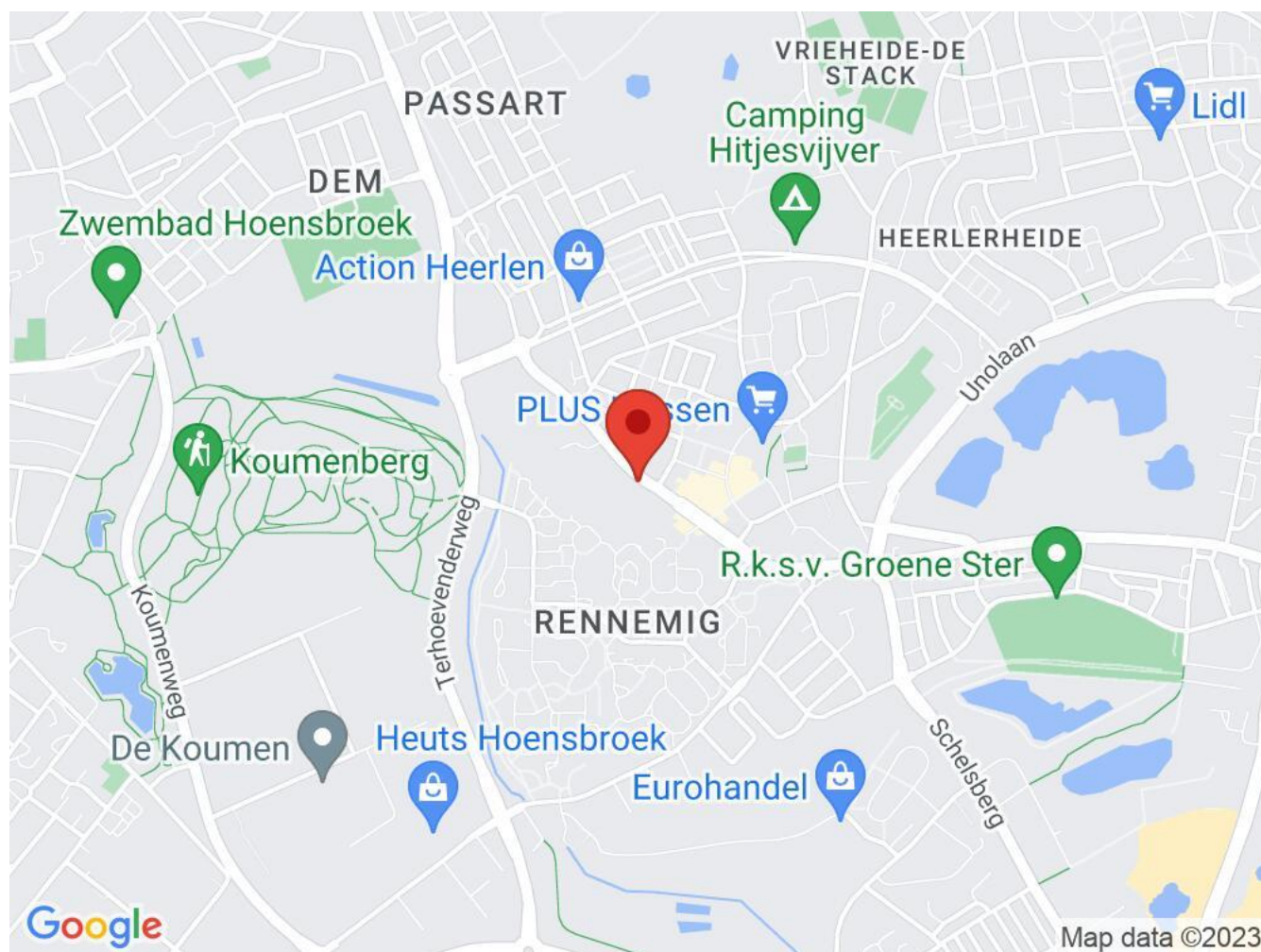
### Energie label

A met einddatum 30 december 2030

### Parkeren

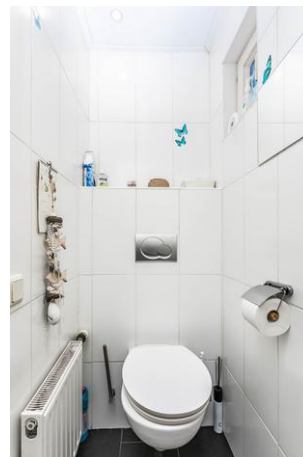
### Voorziening

## Locatiekaart



## Bereikbaarheid

## Foto's









# Plattegrond



