



**bij diana**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES

# Kom kijken!

Vraagprijs  
€ 475.000,- K.K.

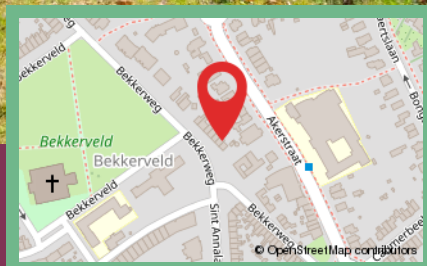


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Bekkerweg 109, Heerlen**



**Topper!**

Karaktervolle jaren-30 woning  
op toplocatie in Bekkerveld,  
Heerlen



[bijdianamakelaardij.nl](http://bijdianamakelaardij.nl) | 045 571 33 82 | [welkom@bijdianamakelaardij.nl](mailto:welkom@bijdianamakelaardij.nl)



“Ik ga voor een volledige inzet  
en zet graag die stap extra.”



## Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85  
[welkom@bijdianamakelaardij.nl](mailto:welkom@bijdianamakelaardij.nl)

# Welkom!

Karaktervolle jaren-30 woning op toplocatie  
in Bekkerveld, Heerlen

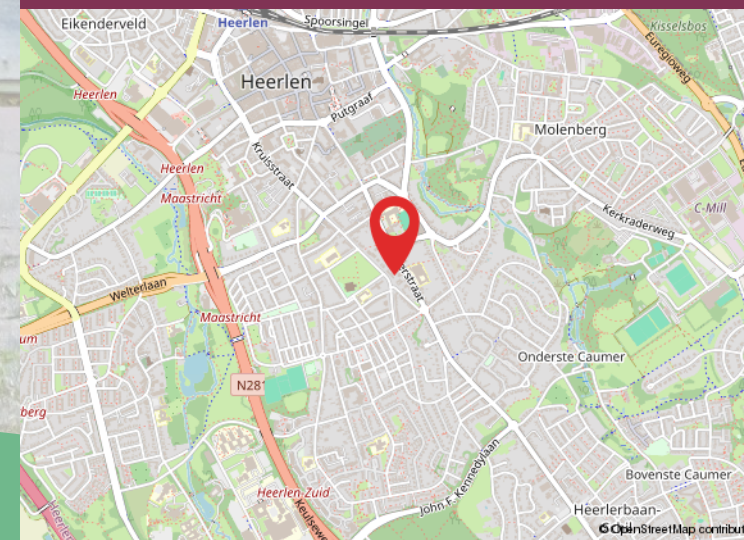
Op een geliefde en centrale locatie in de  
populaire wijk Bekkerveld staat deze royale  
jaren-30 woning, boordevol karakter en  
authentieke details. Een unieke kans voor  
wie op zoek is naar ruimte, sfeer en comfort!

Wat kun je verwachten?

- \* Karakteristieke woning met originele  
jaren-30 elementen zoals glas-in-loodramen,  
hoge plafonds, stijlvolle trappartij en  
paneeldeuren;
- \* Ruime, lichte woonkamer met prettige  
indeling;
- \* Moderne, luxe keuken voorzien van  
complete inbouwapparatuur;
- \* Drie slaapkamers op de eerste verdieping,  
samen met een moderne badkamer;
- \* Volwaardige tweede verdieping met twee  
ruime slaapkamers en een praktische  
bergzolder;
- \* Diepe, zonnige tuin met veel privacy;
- \* Ideaal gelegen nabij uitvalswegen, scholen,  
winkels en overige voorzieningen.

Kortom: ben jij op zoek naar een charmante,  
ruime jaren-30 woning op een toplocatie?

Maak gerust een afspraak en laat je  
verrassen!







Energielabel

**B**

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energielabel.

# Kenmerken

## Soort woning

Herenhuis

## Bouwjaar

1936

## Aantal kamers

5 slaapkamers

## Woonoppervlakte

172.20 m<sup>2</sup>

## Inhoud

690 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

233 m<sup>2</sup>

## Oppervlakte overige inpandige ruimten

22,60 m<sup>2</sup>

## Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

2,40 m<sup>2</sup>

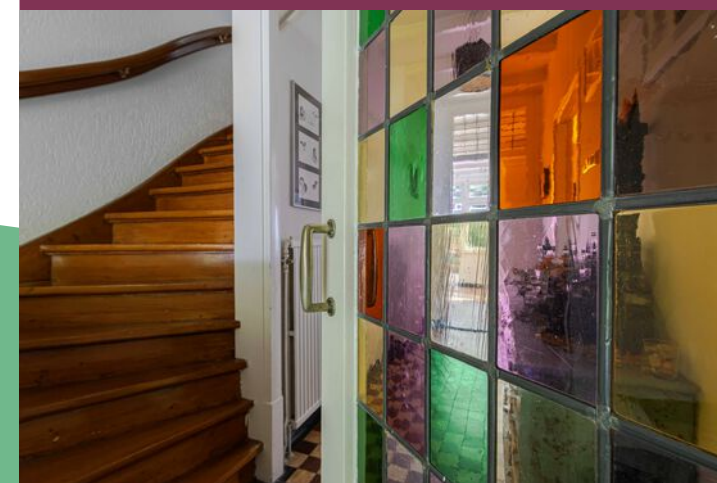
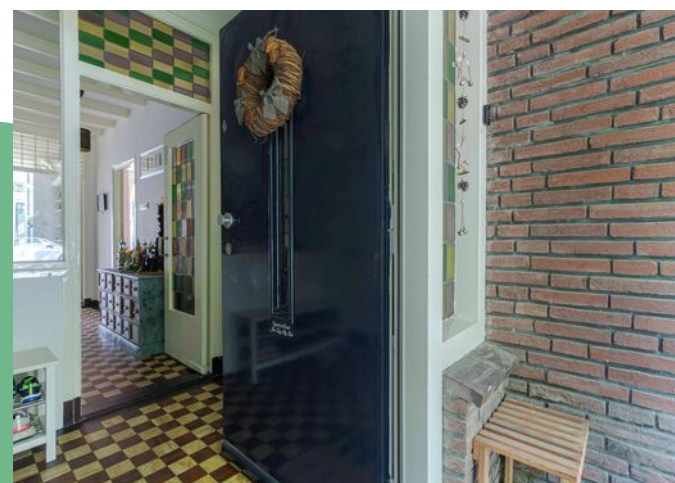
## Type tuin

Een royale tuin van ca. 110 m<sup>2</sup>.

## Ligging

Nabij uitvalswegen, scholen, winkels en overige voorzieningen.

Kom binnen!





# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







Een sfeervolle  
woonkamer...

## De woonkamer

Via de voortuin en de originele, karakteristieke voordeur betreden we de vestibule, waar direct de authentieke sfeer voelbaar is. De fraaie tegelvloer en de prachtige trappartij in de hal zetten de toon. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, kelder, woonkamer en keuken bereikbaar.

De woonkamer is opvallend ruim, met een breedte van ca. 4 meter en een lengte van ruim 9 meter. Aan de voorzijde zorgt een charmante erker met glas-in-loodramen voor sfeer en extra licht. Aan de achterzijde bieden openslaande deuren toegang tot de zonnige tuin – perfect om binnen en buiten met elkaar te verbinden.

172.20 m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte



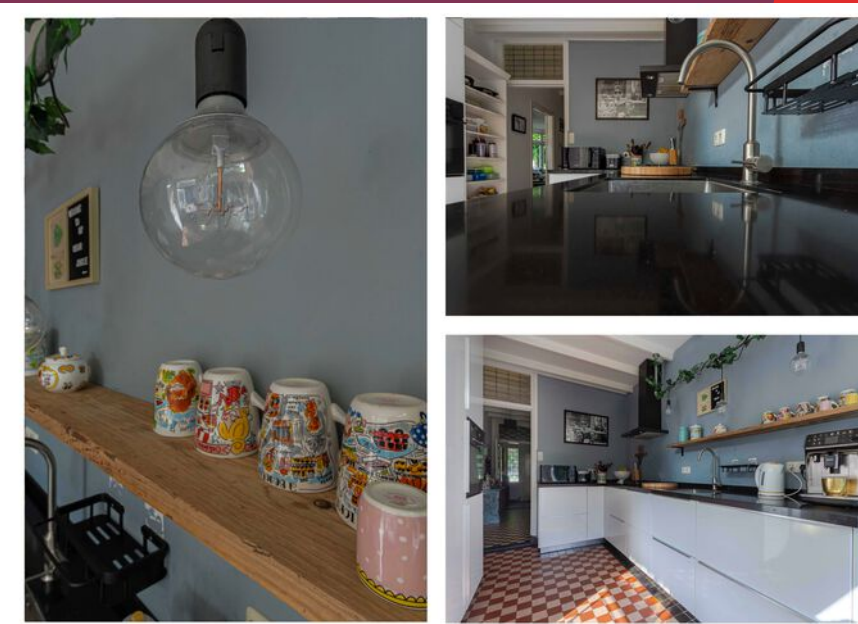


# De keuken

De keuken, bereikbaar vanuit de hal, is modern en luxe uitgevoerd in een hoekopstelling met een stijlvol composiet werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskooktoestel, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Er is veel bergruimte en door de vele ramen is de lichtinval optimaal. De originele tegelvloer uit de hal loopt mooi door in de keuken, wat zorgt voor een harmonieuze uitstraling. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de tuin. Met een oppervlakte van bijna 12 m<sup>2</sup> vormt de keuken samen met de woonkamer een royale leefruimte van ca. 52 m<sup>2</sup>. In de hal bevindt zich ook de nette toiletruimte met een modern zwevend toilet, evenals de toegang tot de kelderruimte, ideaal als extra opslag- of provisieruimte.

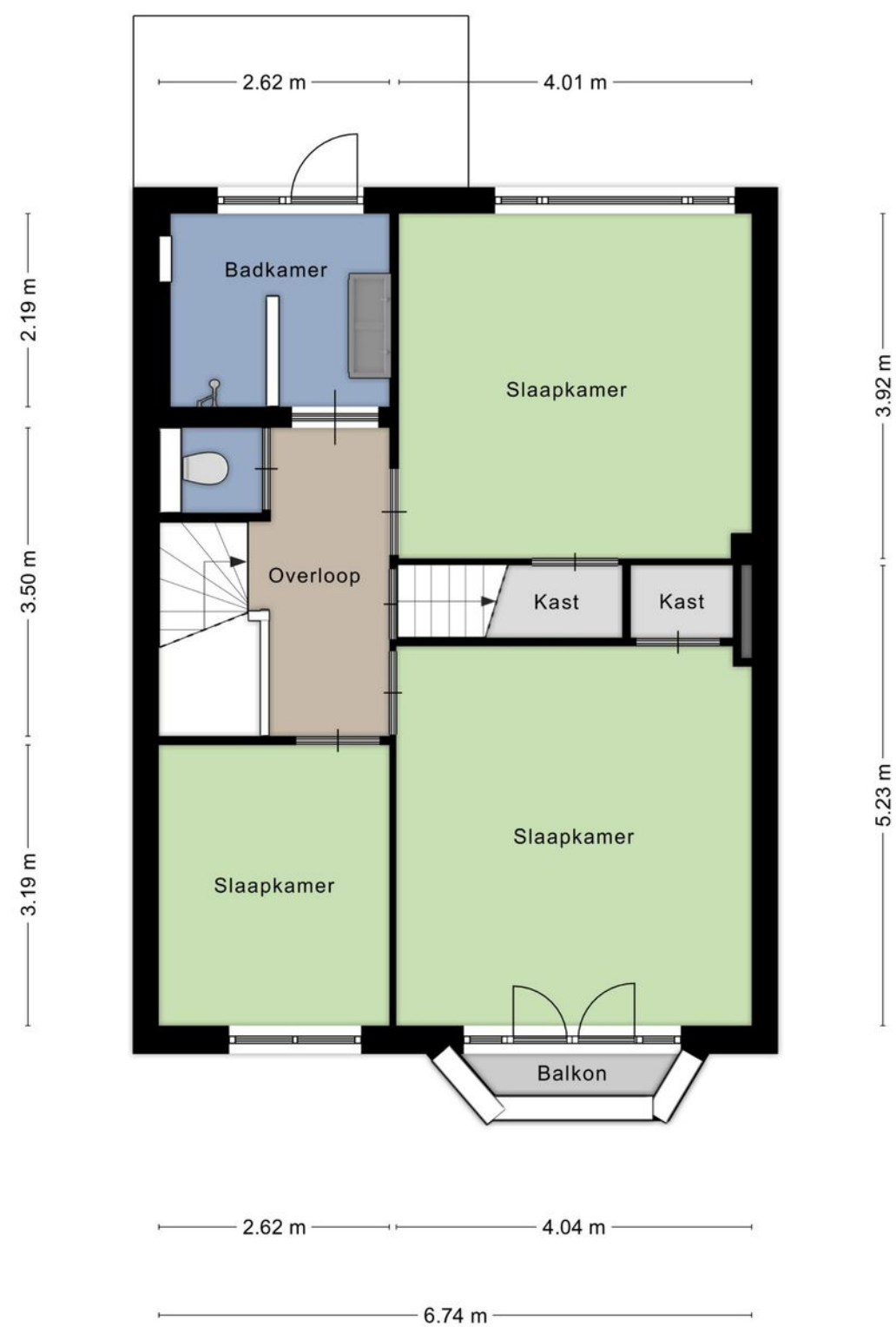


Een moderne en  
luxe keuken

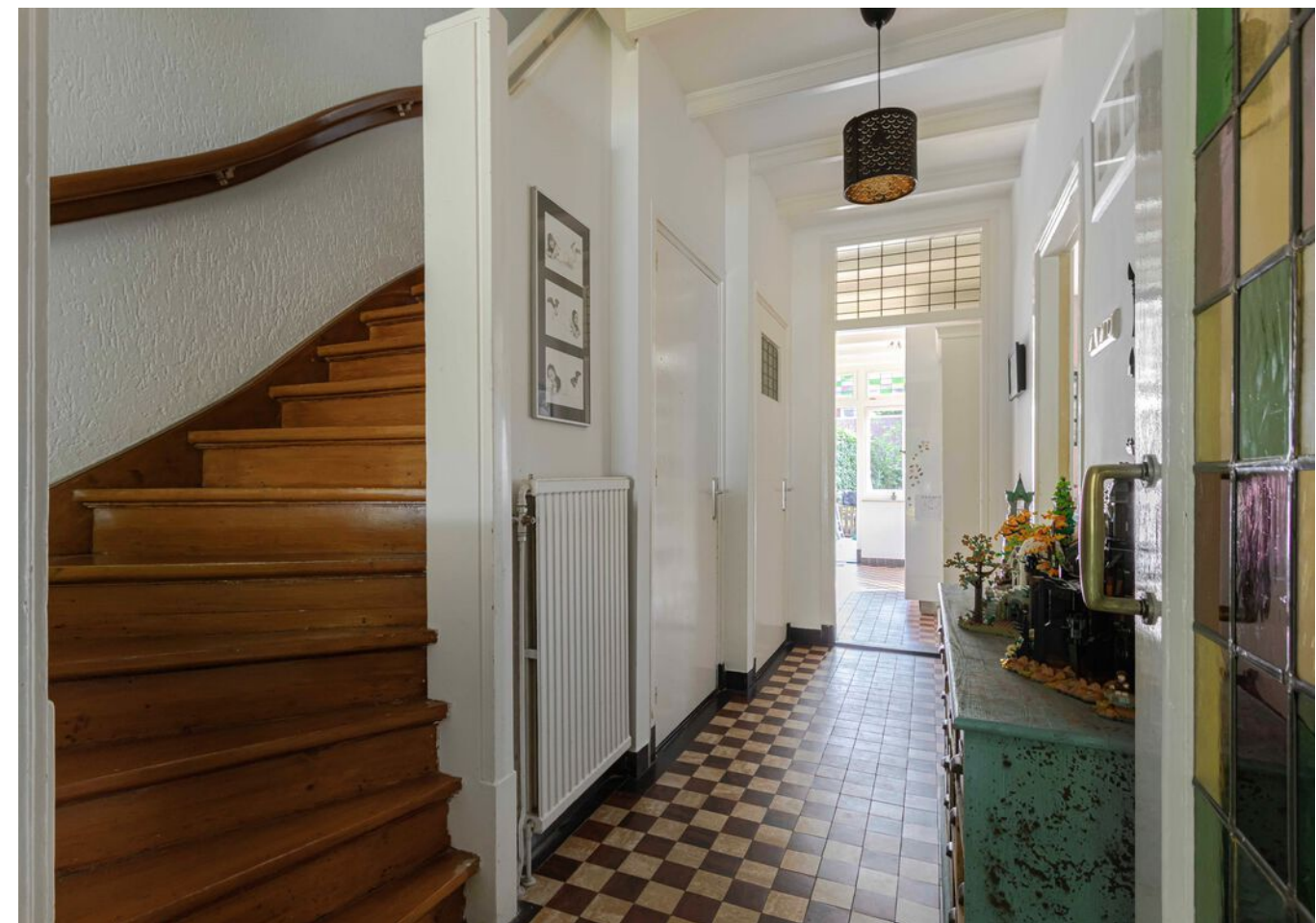




# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



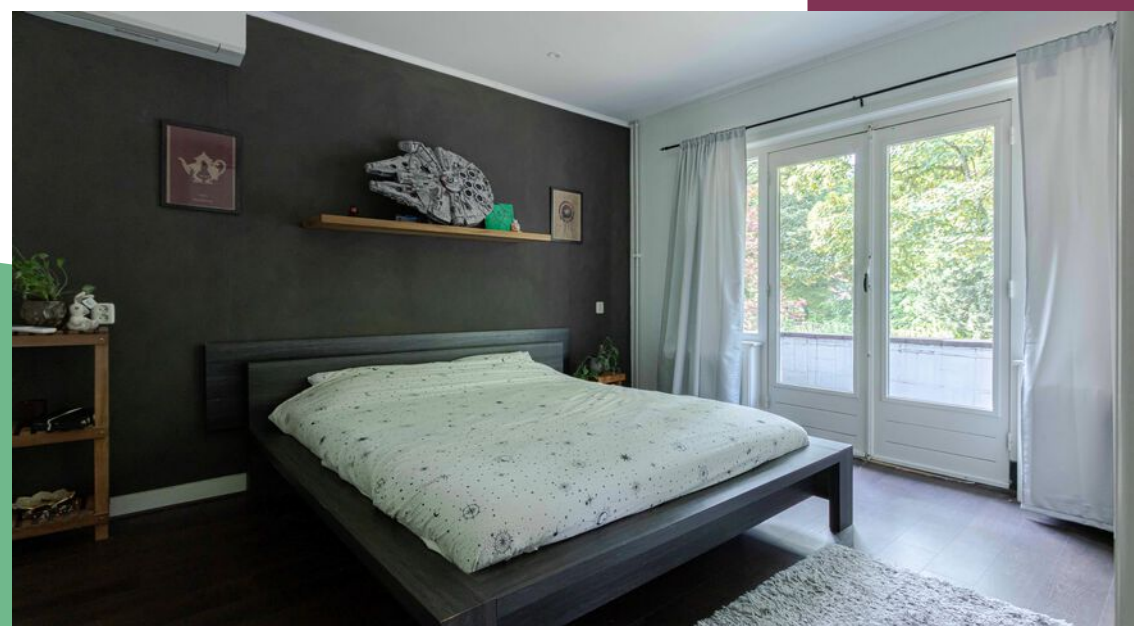


## Eerste verdieping

Via de stijlvolle trappartij bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een luxe badkamer en een separate toiletruimte. De eerste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en meet ca. 21 m<sup>2</sup>. Deze ruime kamer beschikt over openslaande deuren naar een charmant balkon, een praktische inbouwkast én een airco-installatie. Aan de achterzijde bevindt zich de tweede slaapkamer, met een oppervlakte van ruim 15 m<sup>2</sup>. Ook deze kamer is voorzien van een handige inbouwkast en biedt uitzicht op de achtertuin. De derde slaapkamer, gelegen aan de voorzijde, meet ruim 8 m<sup>2</sup> en is zeer geschikt als kinderkamer, werkruimte of inloopkast.



3 slaapkamers op de eerste verdieping!

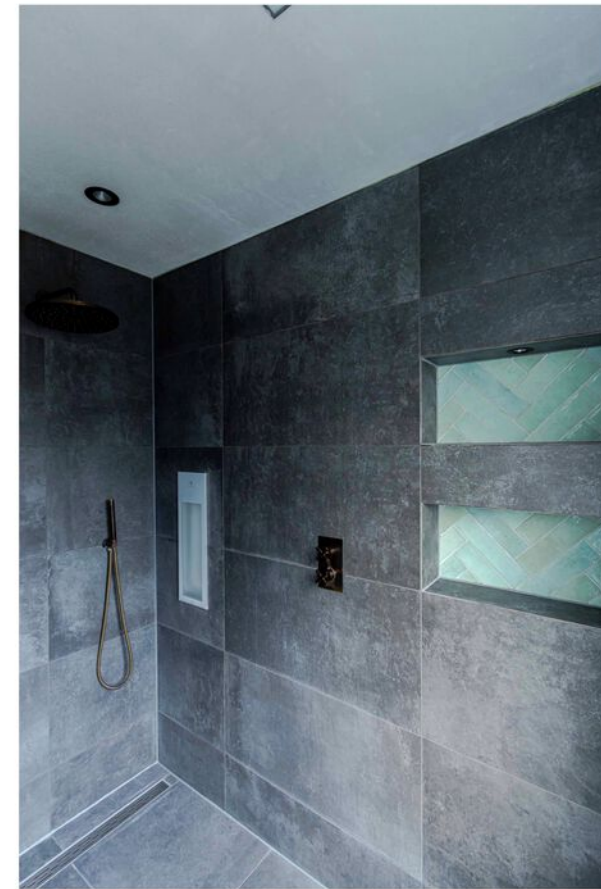




## De badkamer

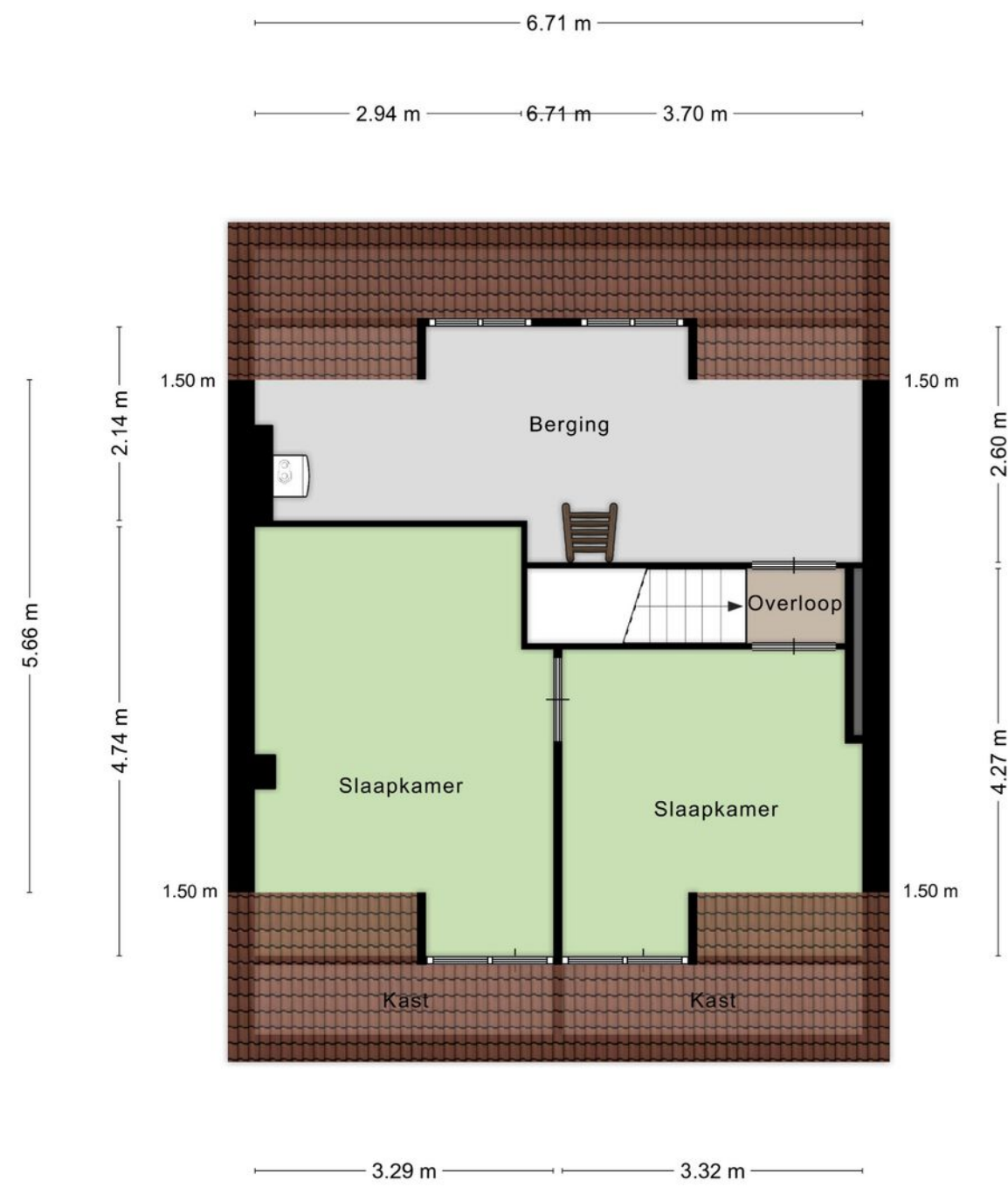
De moderne badkamer is luxe afgewerkt en gesitueerd aan de tuinzijde. De ruimte is voorzien van een ruime inloofdouche, een modern wastafelmeubel met dubbele wastafel en stijlvolle wand- en vloertegels.

De naastgelegen separate toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd en voorzien van een modern, zwevend toilet.





# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







## Multifunctionele ruimtes

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping, die verrassend ruim is en dankzij een grote dakkapel veel extra licht en gebruiksruimte biedt. Hier bevinden zich twee fijne slaapkamers, met afmetingen van respectievelijk ruim 10 en 15 m<sup>2</sup>.

Aan de tuinzijde bevindt zich over de volledige breedte van de woning een royale bergzolder. Vanaf deze verdieping is tevens met een trap toegang tot de vliering: een praktische ruimte met nog meer extra bergruimte.

Onder de woning bevindt zich een ruime kelder van ca. 17 m<sup>2</sup>, bedoeld als opslagruimte. Tevens zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine.





# Tuin

De achtertuin is gelegen op het noordoosten. Een royale tuin van ca. 110 m<sup>2</sup>. Zowel via de openslaande deuren in de woonkamer als via de keuken is er direct toegang tot het terras en de tuin.

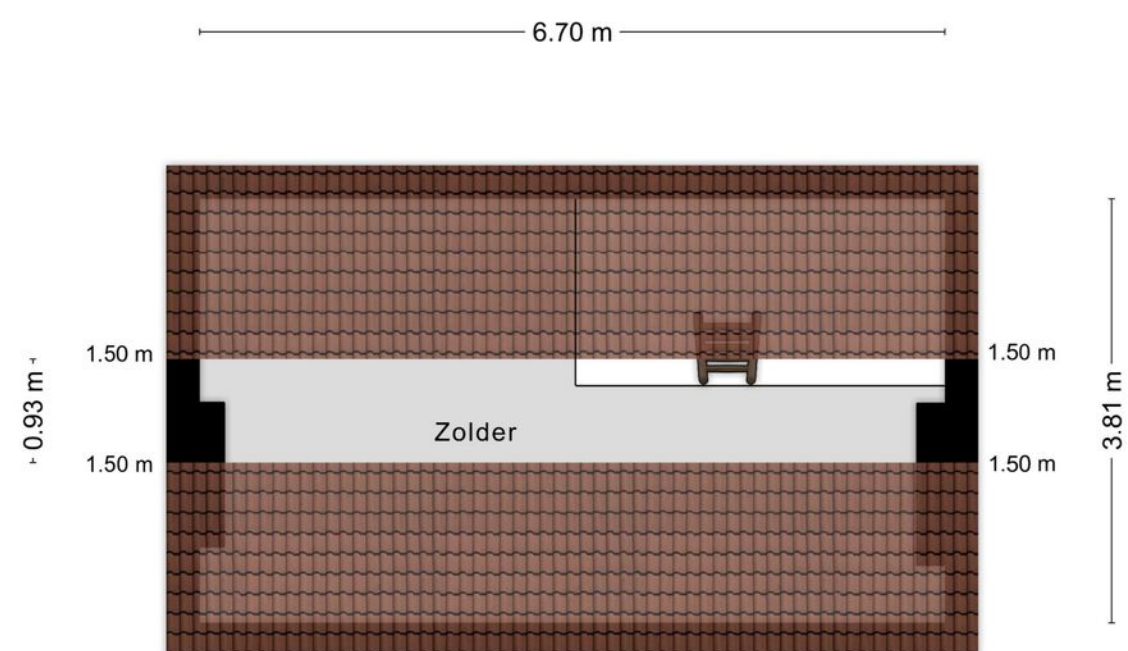






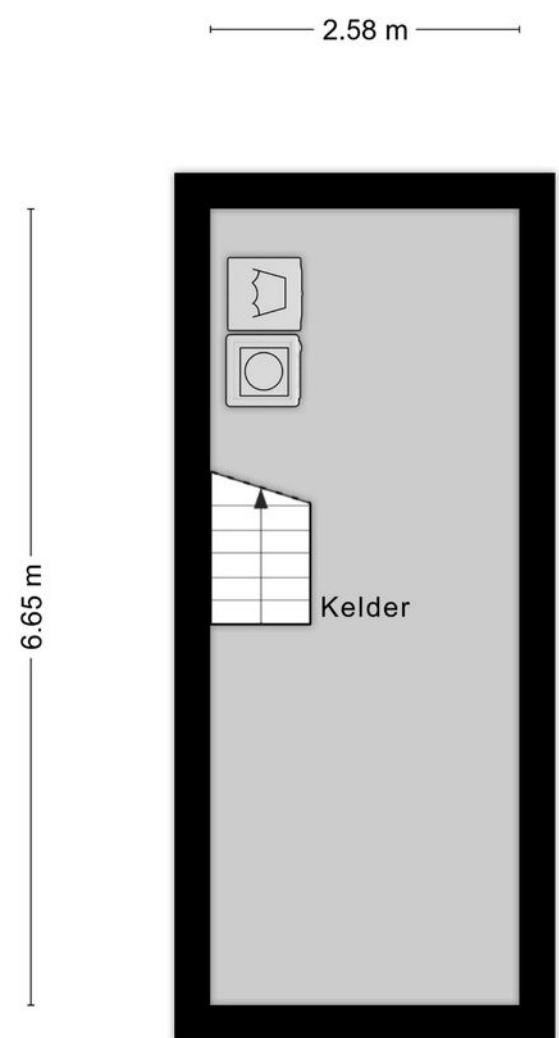


# Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



# Energielabel

| Energielabel woningen | Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot | Status     |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
|                       | 910900875         | 30-06-2025        | 27-06-2035 | Definitief |

Deze woning  
heeft energielabel

B



| Isolatie                  | Installaties                                                                                 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Gevels - +/- + ++       | 7 Verwarming HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>                                     |
| 2 Gevelpanelen +/- + ++   | 8 Warm water Combiketel <a href="#">Verbeteradvies</a>                                       |
| 3 Daken - + ++            | 9 Zonneboiler Geen zonneboiler <a href="#">Verbeteradvies</a>                                |
| 4 Vloeren - +/- + ++      | 10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 5 Ramen - + ++            | 11 Koeling Koeling aanwezig                                                                  |
| 6 Buitendeuren - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen 5135 Wp                                                                      |

|                                                                                                  |                                                                  |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting                                            |                                                                  |                              |
| Warmtebehoefte in de wintermaanden                                                               | Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden             | Aandeel hernieuwbare energie |
| Laag <input type="radio"/> Gemiddeld <input type="radio"/> Hoog <input checked="" type="radio"/> | Laag <input checked="" type="radio"/> Hoog <input type="radio"/> | 19,3 %                       |
| Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder                                     |                                                                  |                              |

| Over deze woning                                                     | Opnamedetails                         |                                                |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adres<br>Bekkenweg 109<br>6417BV Heerlen<br>BAG-ID: 0917010000001733 | Naam<br>R.S.M. Degens                 | Vakbekwaamheidsnummer<br>238779                |
| Detailaanduiding                                                     | Bouwjaar<br>1936                      | Certificaathouder<br>EP Certificatie B.V.      |
|                                                                      | Compactheid<br>1,57                   | Inschrijfnummer<br>EPG2020-54                  |
|                                                                      | Vloeroppervlakte<br>153m <sup>2</sup> | KvK-nummer<br>87870258                         |
| Woningtype<br>Tussenwoning                                           |                                       | Certificerende instelling<br>EPG-Certificering |
|                                                                      |                                       | Soort opname<br>Basisopname                    |

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)





## Bijzonderheden

\* Keuken en toilet beneden is vernieuwd in 2016;

\* Badkamer en toilet op de eerste verdieping zijn vernieuwd in 2021;

\* De elektra is vernieuwd;

\* Platte daken vernieuwd in 2017;

\* Meterkast vernieuwd in 2021;

Er zijn diverse energiebesparende maatregelen doorgevoerd:

\* De woning is voorzien van spouwmuurisolatie;

\* Dakisolatie;

\* De kruipruimte is volledig geïsoleerd;

\* De CV- ketel is eigendom van 2018;

\* De houten kozijnen zijn voorzien van HR ++ beglazing;

\* Zonnepanelen, 14 stuks, eigendom, 2023.

\* Parkeren kan voor de deur met een parkeervergunning;

\* Aanvaarding in overleg.



## Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

### Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



### Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!



## Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



## Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code  
en vraag direct  
een taxatie aan.



## Tot slot

### Disclaimer

\* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

\* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

\* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als 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").

\* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!





Verkoper van  
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd  
bereikbaar! Kunnen andere makelaars  
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Deskundigheid:          | 10 |
| Lokale marktkennis:     | 10 |
| Prijs / kwaliteit:      | 10 |
| Service en begeleiding: | 10 |

Verkocht

Ook je  
woning  
verkopen?  
Ik help je  
verder!

Verkoper van  
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die  
altijd tijd voor je maakte, ook als het  
weekend was, dus geen 9- 18 u  
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,  
verstand van de prijzen in de regio en  
goede adviezen. Ik raad iedereen deze  
makelaar aan.