

Vraagprijs  
€ 325.000,- K.K.

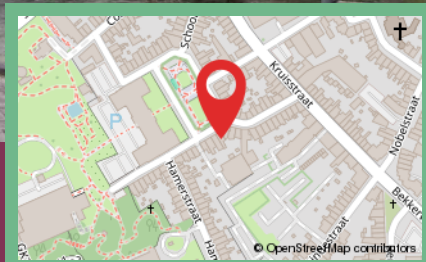
# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Burg. de Hesselleplein 23, Heerlen**



## Topper!

Sfeer, ruimte en karakter in deze bovenwoning op misschien wel het mooiste plein van Heerlen!





“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)

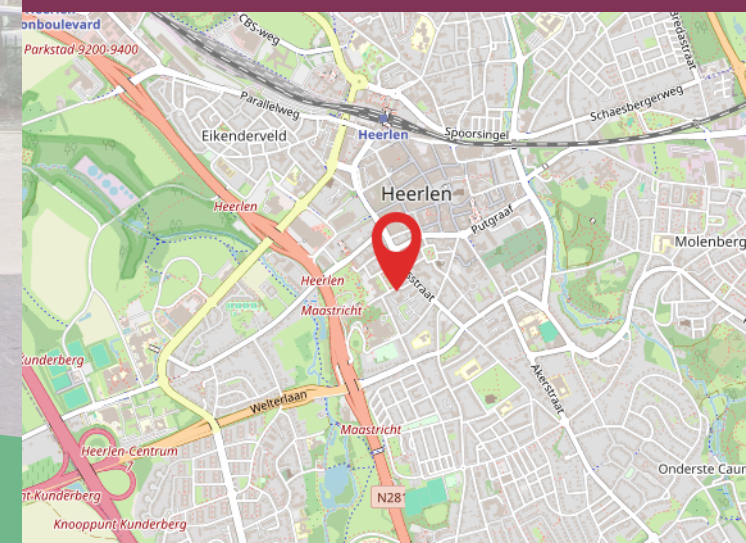


## Welkom!

Aan het Burgemeester de Hesselleplein – misschien wel het mooiste plein van Heerlen – staat deze karaktervolle bovenwoning. Het plein ademt een parkachtige, statige sfeer, die perfect aansluit bij het pand zelf. Gebouwd in 1913 en voorzien van een markant mansardedak en hoge ramen met roedeverdeling, straalt de woning direct klasse en historie uit.

Hier woon je rustig aan een groen plein, tegenover de monumentale Ambachtsschool, maar toch op loopafstand van het levendige centrum van Heerlen. Alle voorzieningen zoals winkels, scholen en zorg zijn binnen handbereik, terwijl het treinstation en de uitvalswegen naar de snelweg eveneens snel bereikbaar zijn.

Verdeeld over meerdere verdiepingen en verrassend ingedeeld, beschikt deze bovenwoning over ruim 104 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De sfeervolle woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt direct toegang tot het zonnige balkon. Daarnaast zijn er drie comfortabele slaapkamers, ideaal voor wie net wat extra ruimte zoekt.







Energie label

D

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energielabel.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Bovenwoning

**Bouwjaar**  
1913

**Aantal kamers**  
3 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
104 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
365 m<sup>3</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
6 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
9 m<sup>2</sup>

**Type balkon**  
Ruim balkon van ca. 9 m<sup>2</sup>, gelegen op het  
zuidoosten.

**Ligging**  
Ideale locatie op loopafstand van het levendige  
centrum van Heerlen met diverse voorzieningen  
en uitvalswegen op korte afstand.

Kom binnen!

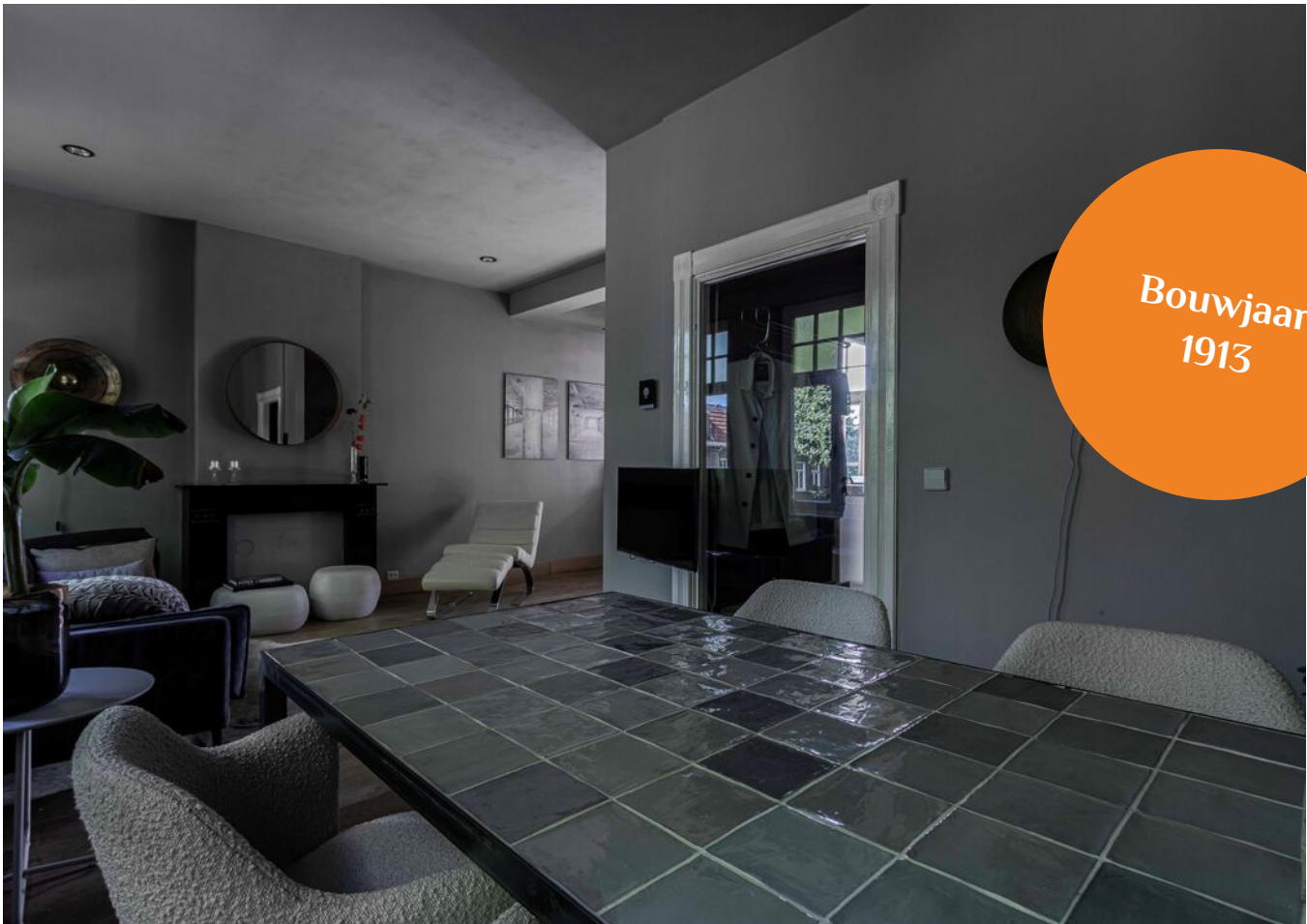




# Plattegrond eerste verdieping



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







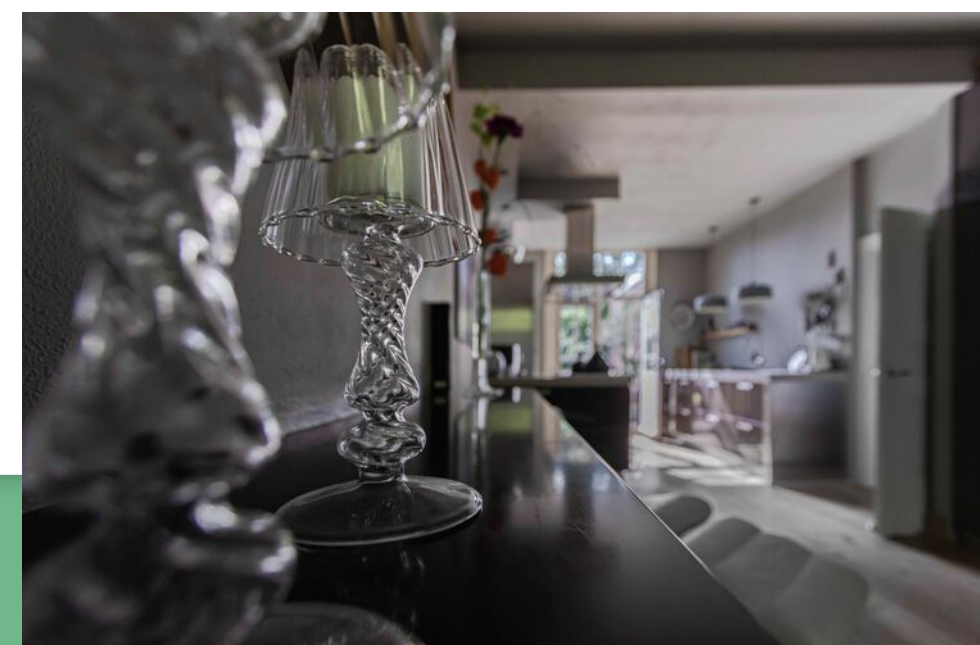
Volledig  
instapklaar!

## De woonkamer

Via de entree op de begane grond kom je in de hal met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer is ingedeeld in een speelse L-vorm en biedt een prachtig uitzicht op het sfeervolle plein. In de woonkamer zorgt een sfeervolle open haard (niet in gebruik) voor extra karakter. De massief eiken vloer zorgt voor een mooie uitstraling.

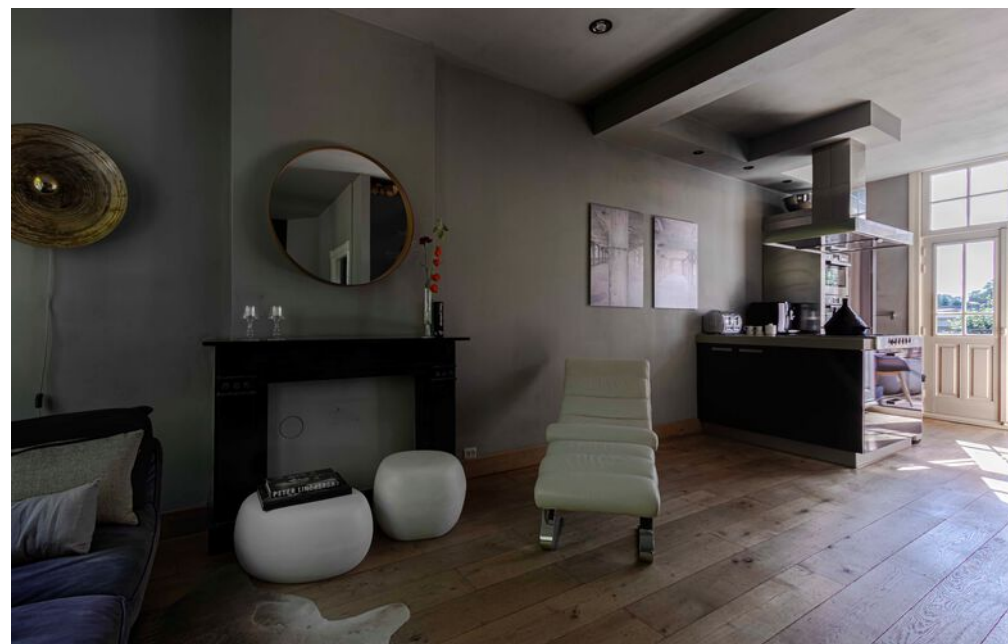
De overloop beschikt over vaste kasten en geeft toegang tot een modern toilet met zwevend closet en fonteintje.



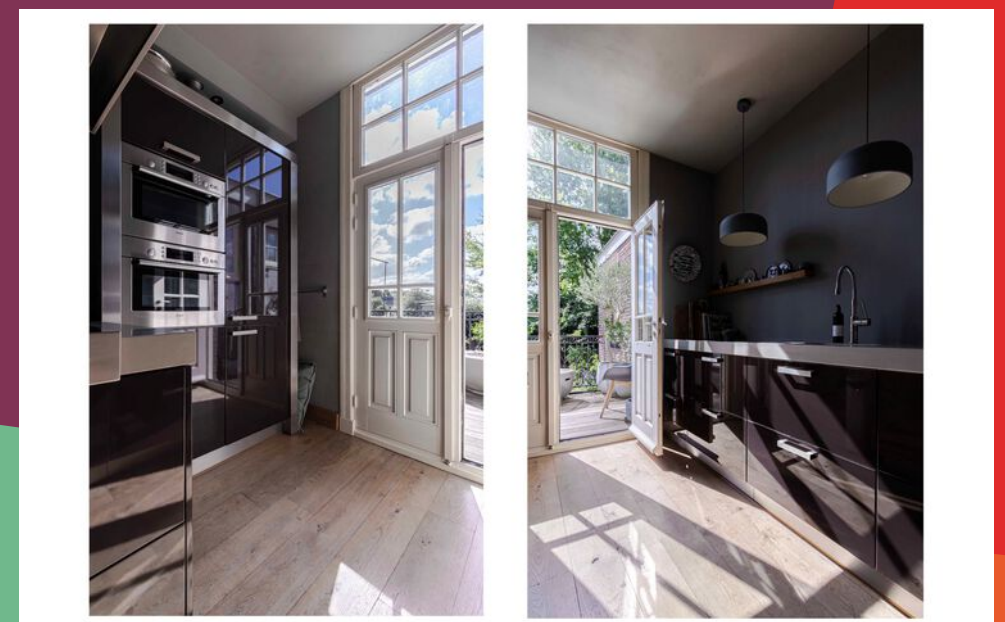


# De keuken

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met openslaande deuren naar het balkon. De keuken is compleet uitgevoerd met een gegoten werkblad, een 5-pits gaskooktoestel, afzuiginstallatie, twee combi oven-magnetrons, vaatwasser, koelkast en vriezer.



Sfeervol wonen  
in Heerlen!

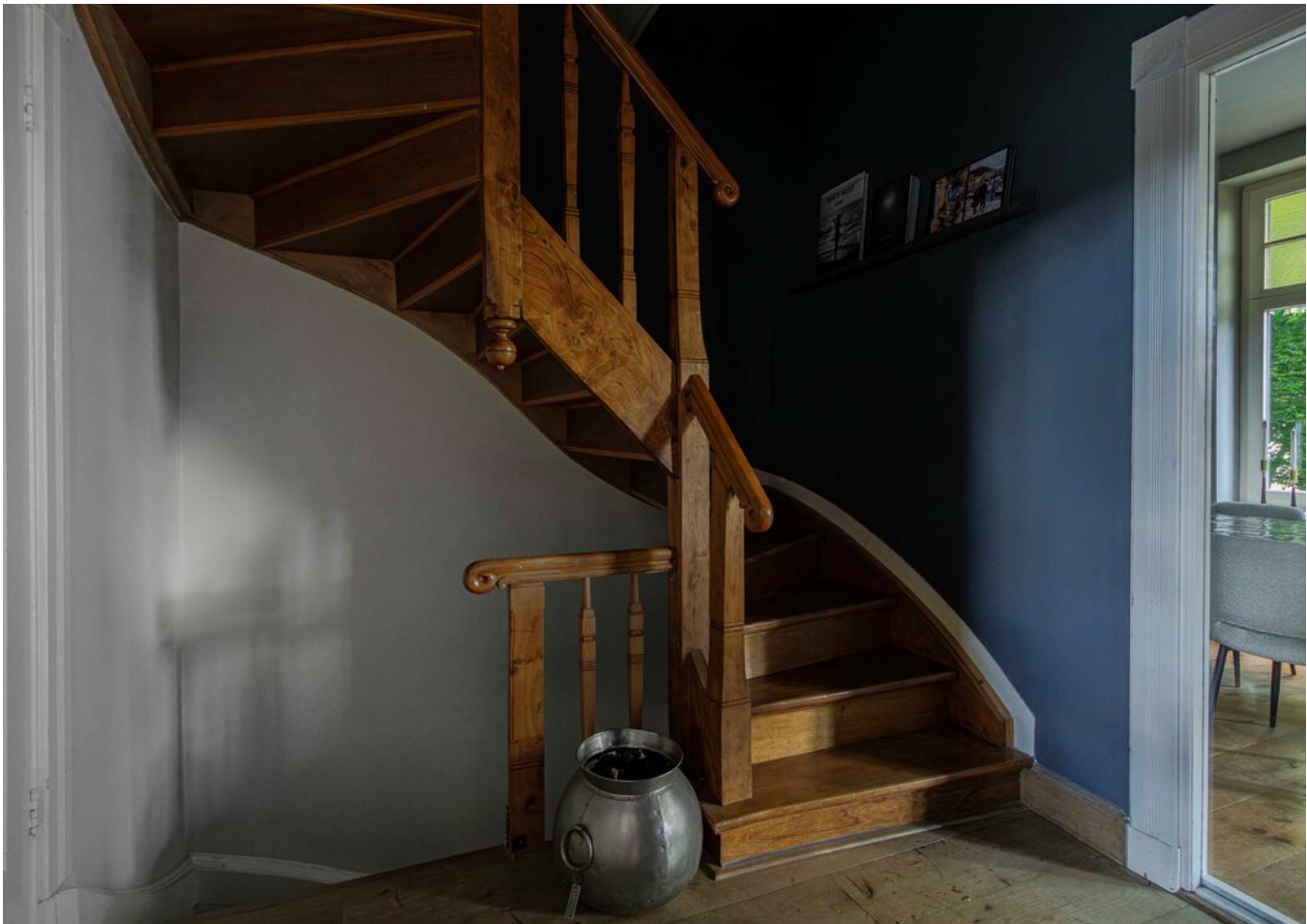




# Plattegrond tweede verdieping



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





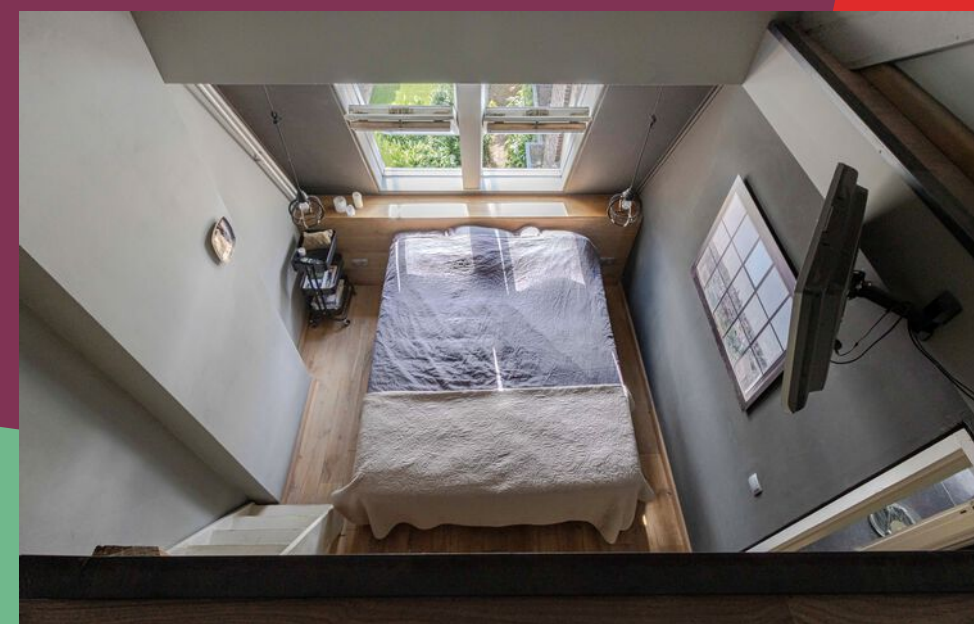
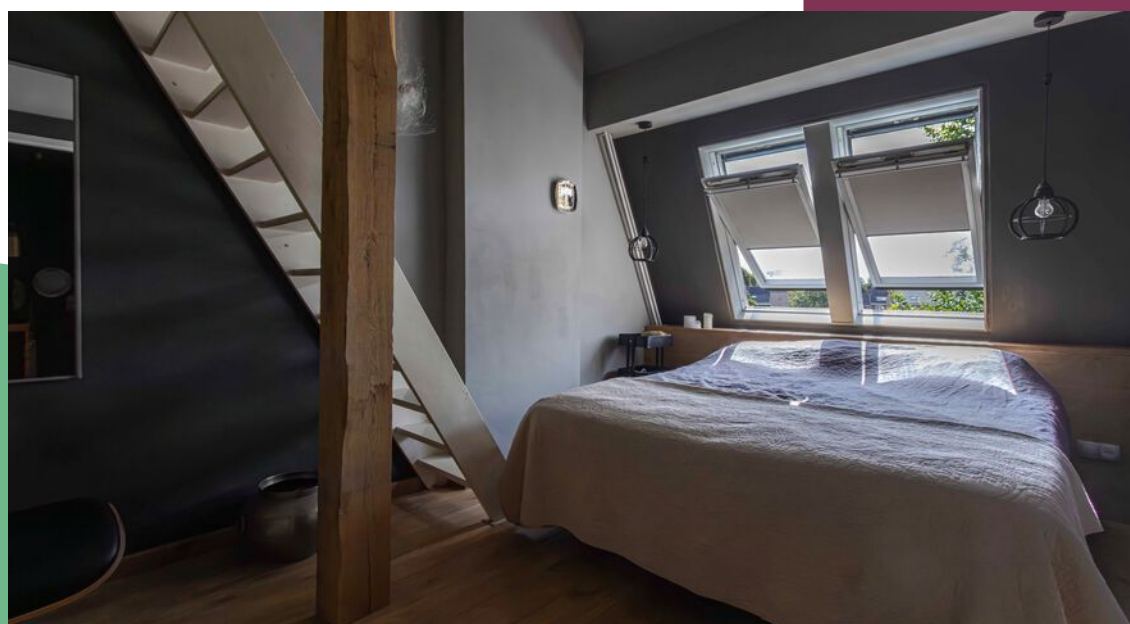
## Tweede verdieping

Met een statige trap bereiken we de tweede verdieping. Vanaf de overloop zijn hier twee slaapkamers en de badkamer toegankelijk.

De royale master bedroom van ruim 25 m<sup>2</sup> is sfeervol ingericht en dankzij de dakramen is er veel lichtinval. Een deel van de kamer is ingericht met vaste kastenwanden, waardoor er een praktische inloopkast is ontstaan. Vanuit deze slaapkamer leidt een vaste trap naar een vide met zichtbare balken, wat de ruimte extra karakter geeft.



Heerlijk genieten in  
deze geweldige ruimte!





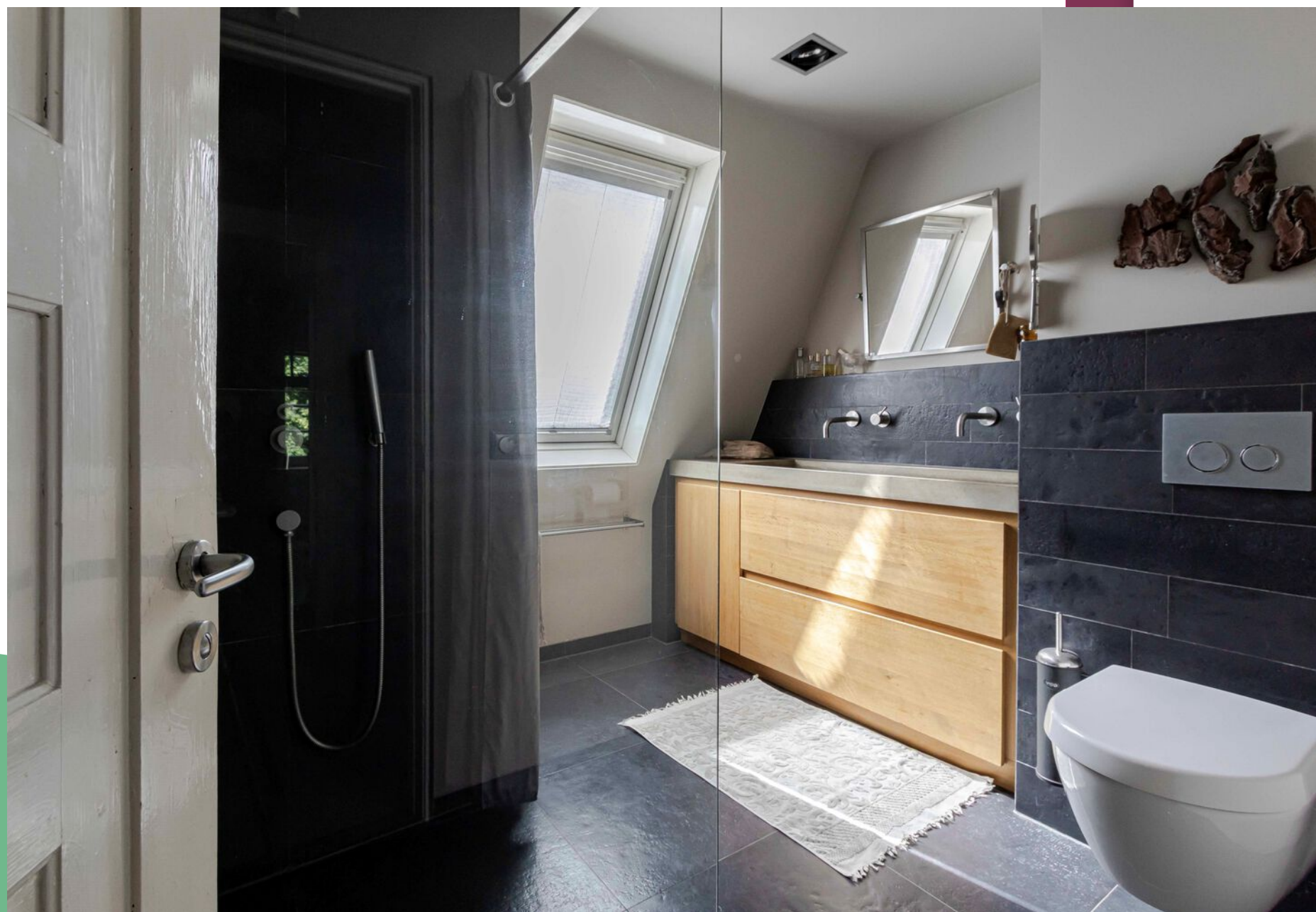


Tot in de puntjes  
afgewerkt...

## De tweede slaapkamer en badkamer

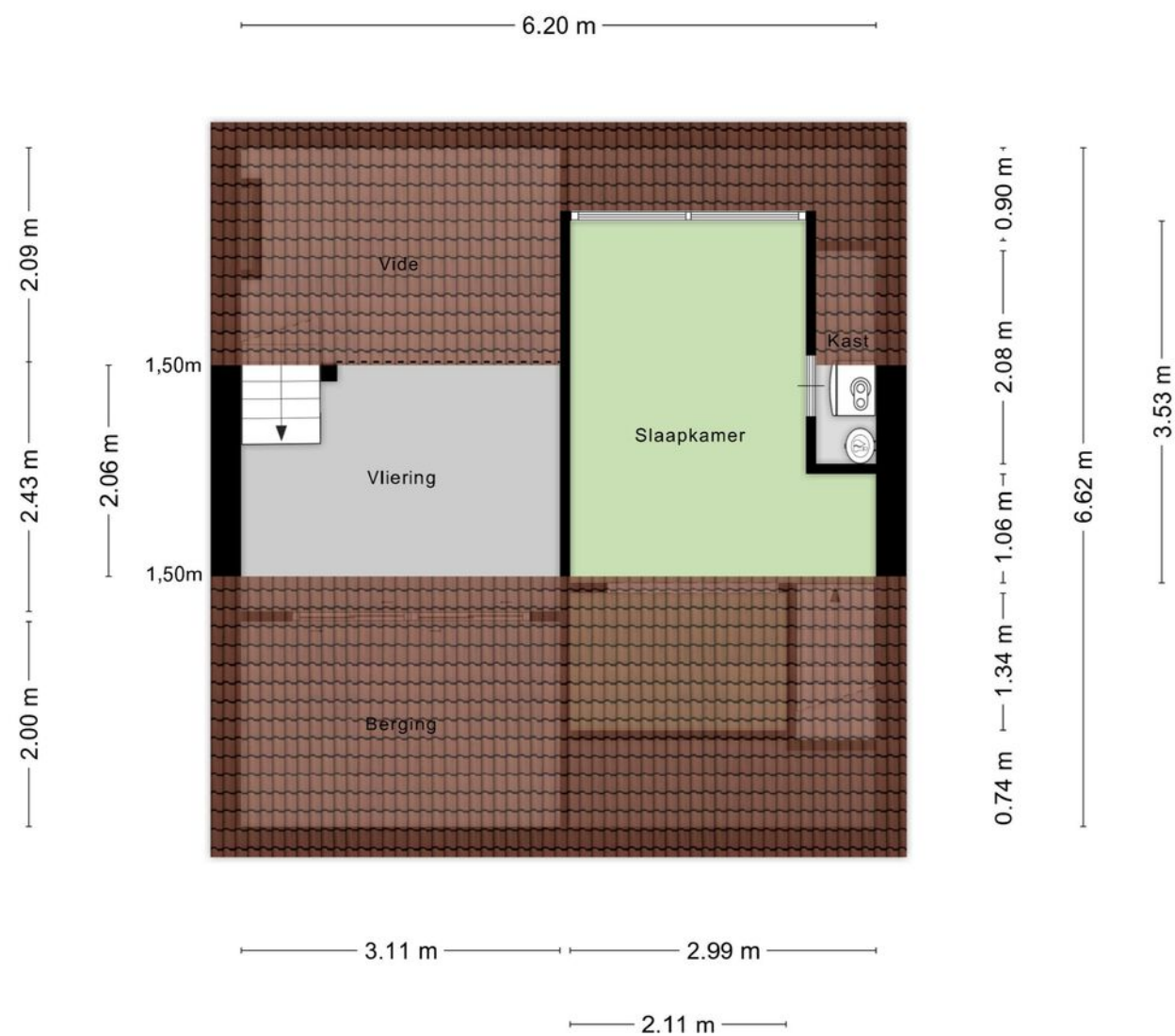
De tweede slaapkamer (ca. 3,72 x 3,02 m) beschikt eveneens over vaste kasten en biedt via een vaste trap toegang tot de derde verdieping. De moderne badkamer is voorzien van een wastafelmeubel met betonnen blad en dubbele wastafel, een ruime inloopdouche, een toilet en aansluitingen voor de wasapparatuur. De afwerking met massief eikenhouten vloeren geeft de verdieping extra warmte en stijl.

De derde verdieping biedt een extra slaapkamer (ca. 2,11 x 3,53 m) met dakkapel. Voor de dakkapel is een vaste bank gecreëerd, waardoor een gezellig zitje ontstaat. Daarnaast beschikt de kamer over een sfeervolle bedstee. Verder is er praktische bergruimte aanwezig, evenals de cv-ruimte.





# Plattegrond derde verdieping



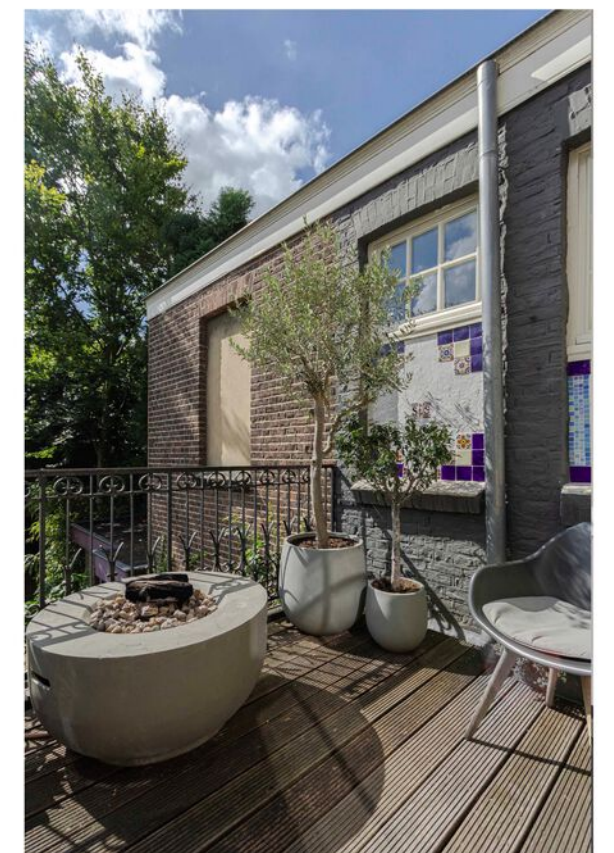
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Balkon

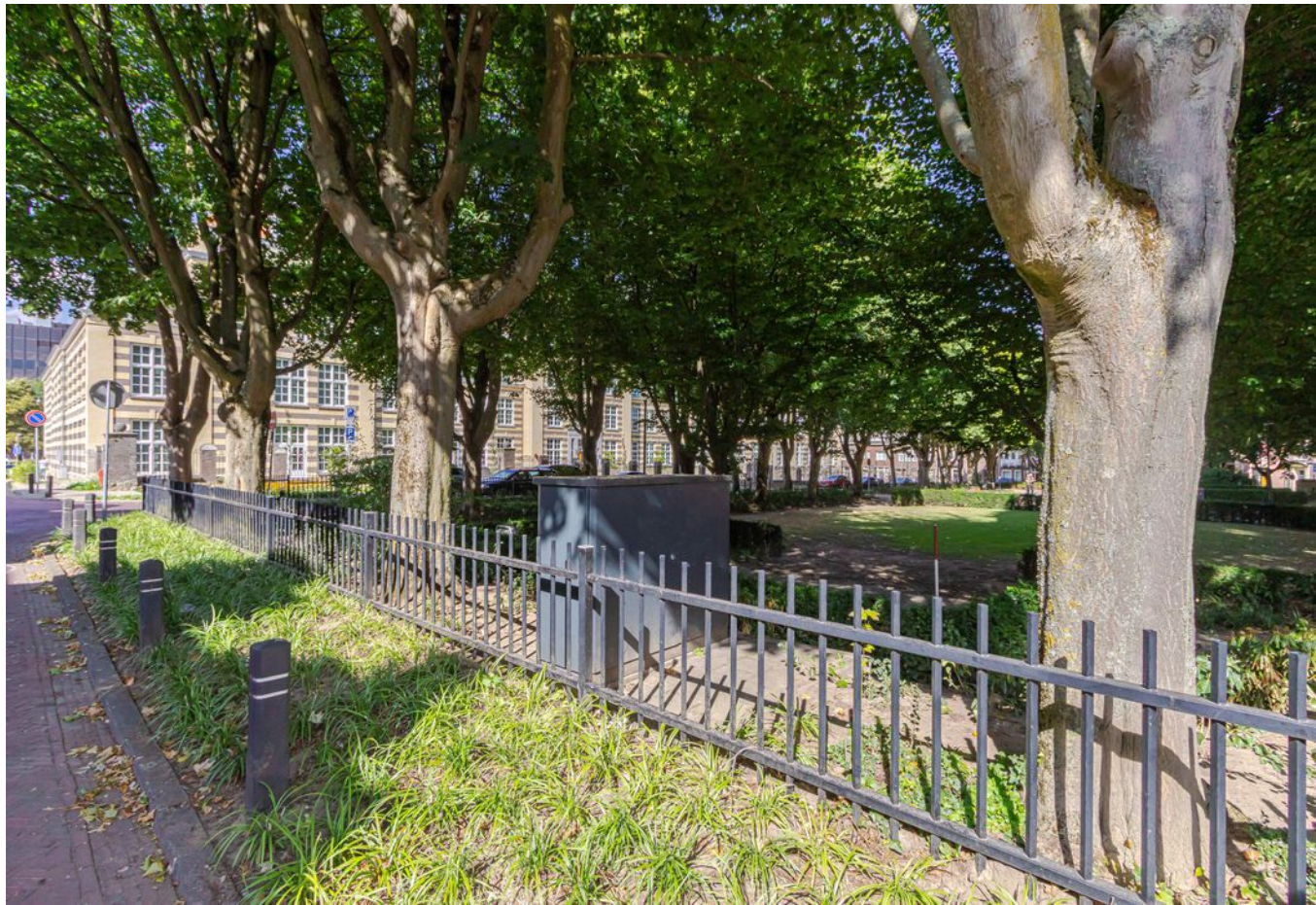
Aan de achterzijde van de woning ligt een ruim balkon van ca. 9 m<sup>2</sup>, gericht op het zuidoosten. Hier geniet je volop van de zon, terwijl de ligging veel rust en privacy biedt. Het balkon kijkt uit op veel groen en is voorzien van een zonnescherm.



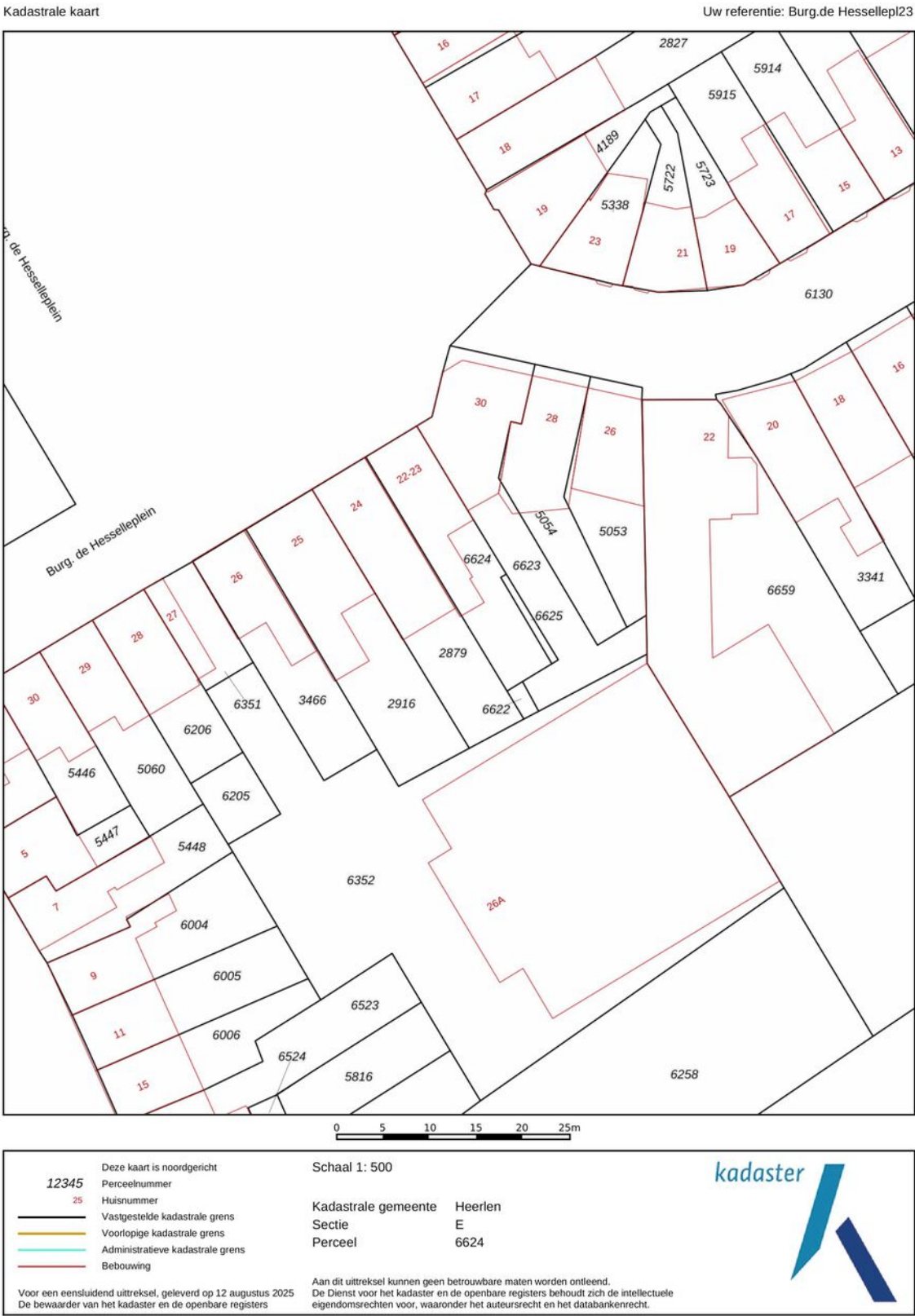








# Kadastrale kaart





# Energielabel

| Energielabel woningen | Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot | Status     |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
|                       | 920959118         | 20-08-2025        | 20-08-2035 | Definitief |

Deze woning heeft energielabel **D**



| Isolatie       |        |     |   |    | Installaties    |                                                 |                |
|----------------|--------|-----|---|----|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 1 Gevels       | -      | +/- | + | ++ | 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |   |    | 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 3 Daken        | -      | +/- | + | ++ | 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | + | ++ | 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 5 Ramen        | -      | -   | + | ++ | 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 6 Buitendeuren | -      | -   | - | ++ | 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

| Warmtebehoefte in de wintermaanden | Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden | Aandeel hernieuwbare energie |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Laag<br>Gemiddeld<br><b>Hoog</b>   | Laag<br><b>Hoog</b>                                  | 0,0 %                        |

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

| Over deze woning                                                                                       |                                           | Opnamedetails                                      |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Adres</b><br>Burg. de Hesselleplein 23<br>6411CH Heerlen<br><small>BAG-ID: 0917010000002752</small> |                                           | <b>Naam</b><br>R.S.M. Degens                       | <b>Vakbekwaamheidsnummer</b><br>238779 |
| <b>Detailaanduiding</b>                                                                                |                                           | <b>Certificaathouder</b><br>EP Certificatie B.V.   |                                        |
|                                                                                                        | <b>Bouwjaar</b> 1913                      | <b>Inschrijfnummer</b> EPG2020-54                  | <b>KvK-nummer</b> 87870258             |
|                                                                                                        | <b>Compactheid</b> 1,54                   | <b>Certificerende instelling</b> EPG-Certificering |                                        |
|                                                                                                        | <b>Vloeroppervlakte</b> 115m <sup>2</sup> | <b>Soort opname</b> Basisopname                    |                                        |
| <b>Woningtype</b><br>Tussenwoning onder dak                                                            |                                           |                                                    |                                        |

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

# Bijzonderheden

- \* Vereniging van Eigenaren: bijdrage € 40,- per maand (opstalverzekering)
- \* Open haard aanwezig, momenteel niet in gebruik (rookkanaal wel aanwezig)
- \* Energielabel D
- \* Houten kozijnen, grotendeels voorzien van HR-glas
- \* CV-ketel: huur, contract is verlopen - keuze voor de koper om over te nemen of te vervangen



# 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 ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds 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.



## 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.**

