

Vraagprijs
€ 650.000,- K.K.

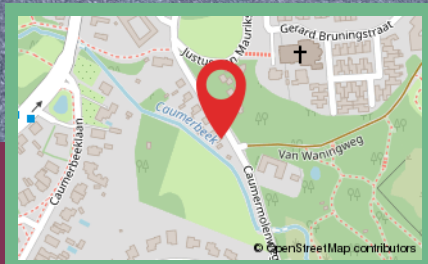
Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Caumermolenweg 23, Heerlen



Topper!

Karaktervolle jaren '20-
woning op toplocatie in
Heerlen - Caumerveld



“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

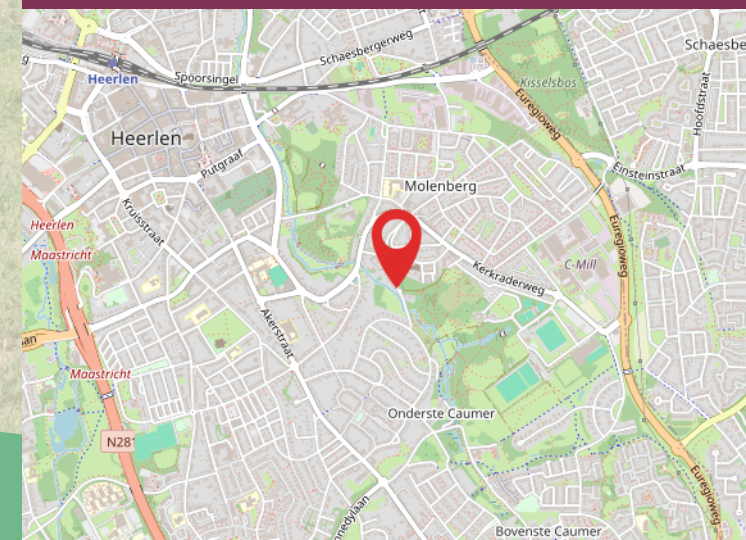
Welkom!

In de geliefde wijk Caumerveld-Douve Weien, ook wel bekend als het Molenbergpark, staat deze prachtige twee-onder-een-kapwoning uit 1924. Hier woon je op een plek waar historie, groen en wooncomfort samenkomen. Al bij aankomst vallen de authentieke details en de royale opzet op: een sfeervolle gevel, een ruime oprit met garage en een royaal perceel van maar liefst 564 m².

Binnen is de woning verrassend ruim met een woonoppervlak van ca. 144 m². Hoge plafonds, mooie lichtinval en de warme sfeer van een jaren '20-huis geven elke ruimte karakter. Toch profiteer je ook van hedendaags wooncomfort: instapklaar en met een praktische indeling die zowel gezinnen als stellen veel mogelijkheden biedt.

Wat dit huis extra bijzonder maakt, is de ligging. Aan de voorzijde geniet je van vrij uitzicht en om je heen is volop groen. Toch woon je hier centraal: scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum van Heerlen liggen allemaal binnen handbereik.

Of je nu valt voor de charme van de jaren '20, de ruimte van het grote perceel of de combinatie van rust en bereikbaarheid : dit is zo'n woning die je niet vaak tegenkomt en waar je gelijk verliefd op wordt!





Energie label

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1924

Aantal kamers
5 slaapkamers

Woonoppervlakte
144.70 m²

Inhoud
705.86 m³

Perceeloppervlakte
564 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
54,60 m²

Externe bergruimte
17,80 m²

Type tuin
Ruime, groene tuin met terras, gelegen op een groot perceel met vrij uitzicht.

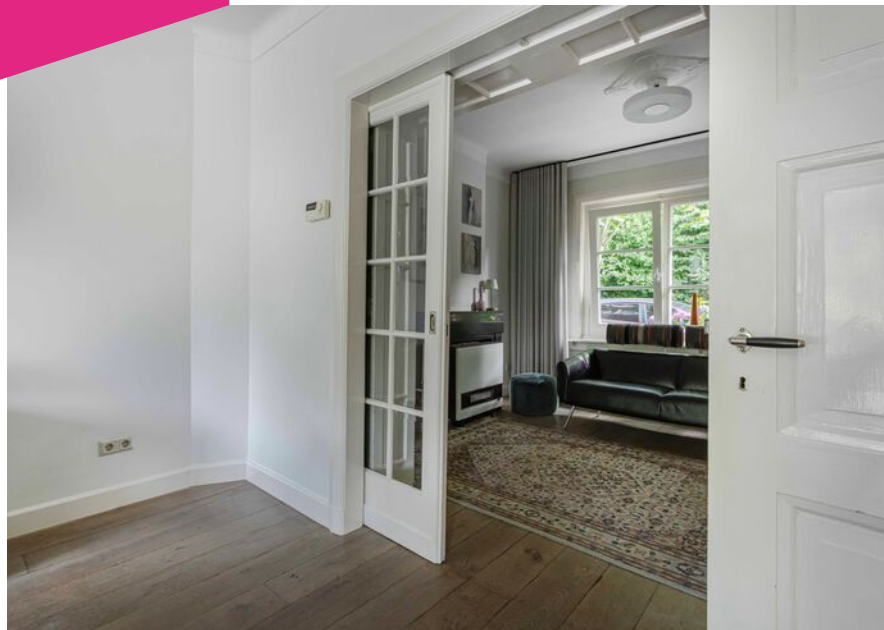
Ligging
Ideale ligging met vrij uitzicht en toch centraal.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond





Sfeervol wonen
met prachtig
uitzicht!

Begane grond

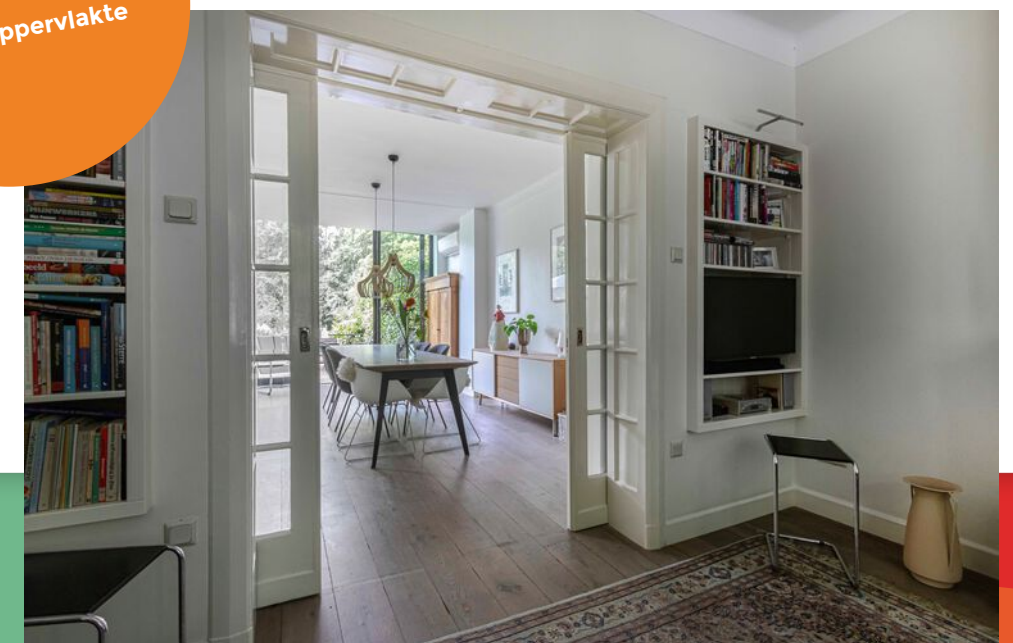
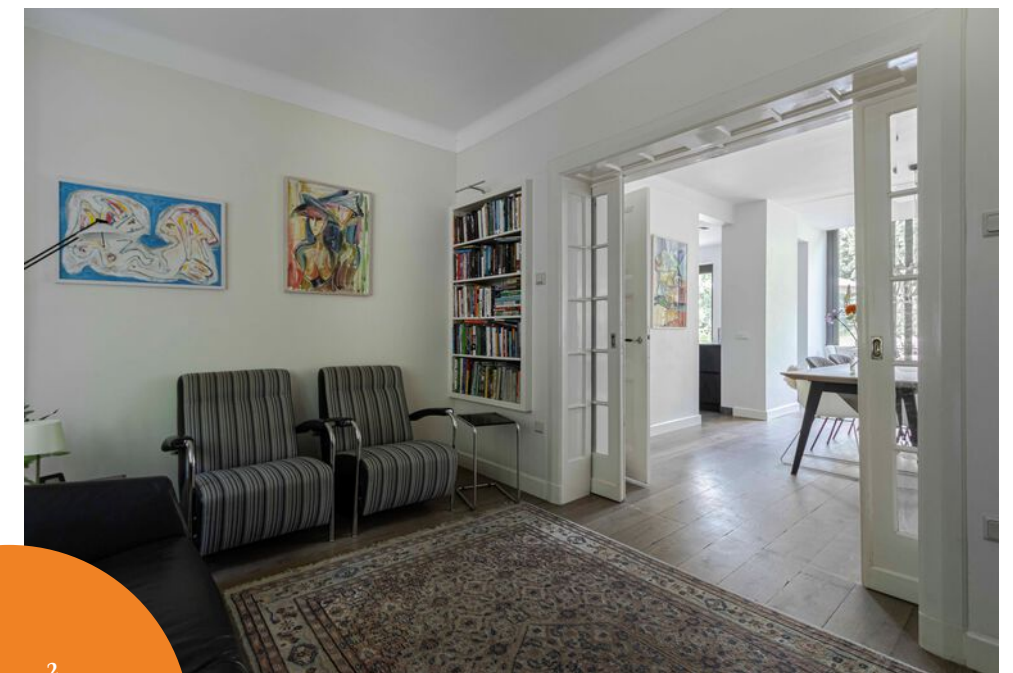
Via de originele voordeur kom je binnen in de ruime hal, waar direct de authentieke details opvallen: de originele tegelvloer, glas-in-loodramen en klassieke lambrisering. Hier bevinden zich de meterkast met modern schakelmateriaal en een keurig afgewerkte toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer in. Aan de voorzijde ligt een gezellige zithoek met sfeervolle schouw en gaskachel, stijlvol afgescheiden door en-suite deuren waarin praktische boekenkasten zijn verwerkt. De eetkamer sluit hierop aan en is voorzien van een fraaie houten vloer met whitewash finish. Vanuit hier geniet je van een vrij uitzicht op het groen en de weilanden aan de achterzijde.

144.70 m²
woonoppervlakte



564 m²
perceeloppervlakte





Een mooi (t)huis!



De keuken

De eetkamer loopt over in de royale leefkeuken, die in 2021 door een architect is vernieuwd. De moderne pui met openslaande aluminium deuren brengt veel licht binnen en zorgt voor een prachtige verbinding met de tuin.

Het kookeiland vormt het hart van de ruimte en is uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur: een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, stoomoven, combi oven-magnetron, Quooker (ook met bruiswaterfunctie), vaatwasser, koelkast en een werkblad van composiet.

De deur naar de kelder is fraai weggewerkt in de kastenwand, waardoor de keuken een strak en rustig geheel vormt.



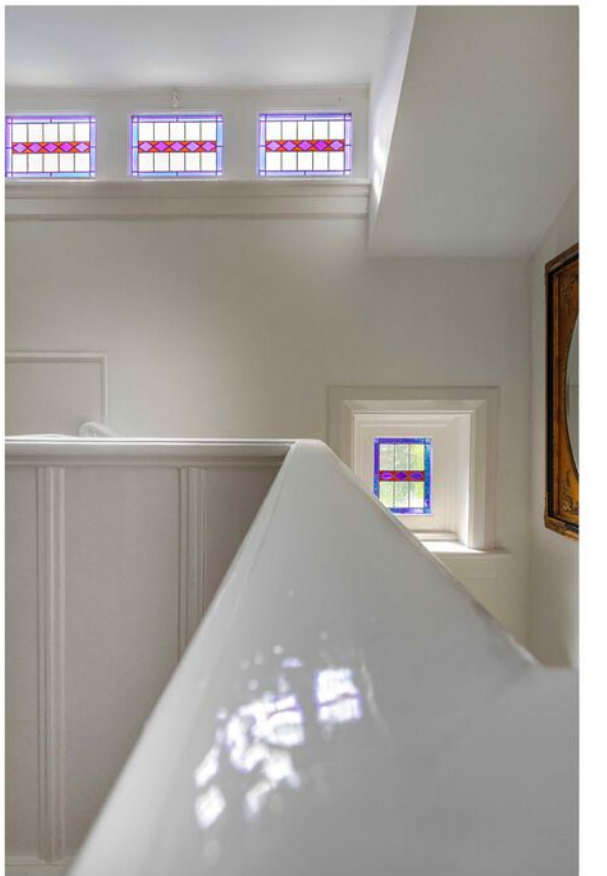
Een luxe keuken!



Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt drie slaapkamers, elk met een eigen karakter. De master bedroom is bijzonder royaal dankzij een uitbouw aan de achterzijde, waar de moderne pui vanuit de begane grond doorloopt. Grote ramen met zonnescreens zorgen hier voor veel licht en een prachtig zicht op het groen. Met een afmeting van circa 3,5 x 5,6 meter is dit een slaapkamer die rust en ruimte ademt. Daarnaast zijn er op deze verdieping nog twee slaapkamers, waarvan één aan de voorzijde en één aan de zijkant van de woning. De eerste (ca. 4,02 x 3,16 m) is voorzien van een laminaatvloer, een wastafel en airconditioning – ideaal als comfortabele tweede slaapkamer of werkkamer. De derde slaapkamer (ca. 3,57 x 2,99 m) heeft een houten vloer en eveneens een eigen wastafel, wat de kamer multifunctioneel maakt.



Prachtig uitzicht!



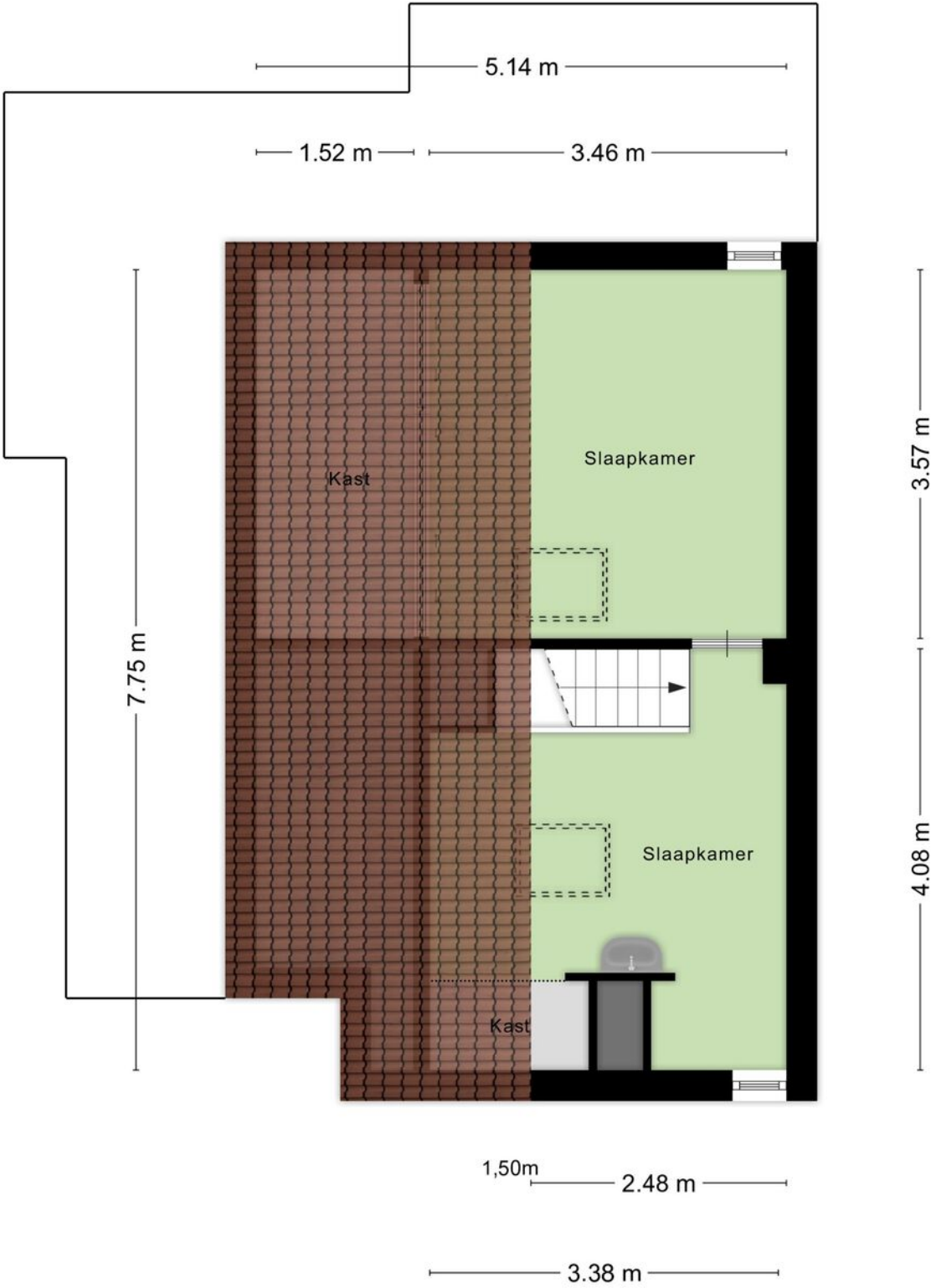


De badkamer

De badkamer bevindt zich eveneens aan de voorzijde en is compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, een toilet en een wastafelmeubel.

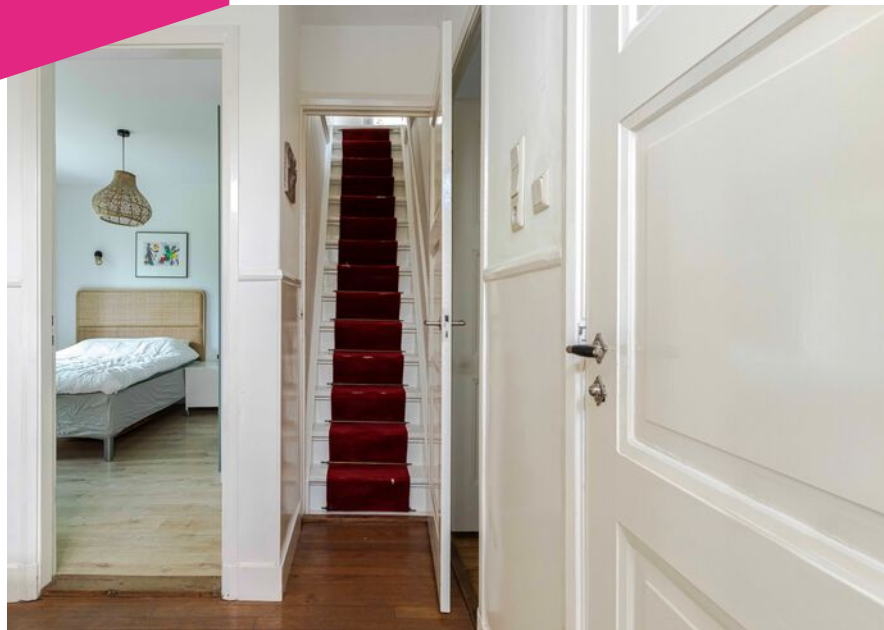


Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Een woning
met veel
mogelijkheden!

Tweede verdieping

De tweede verdieping herbergt een vierde slaapkamer, een fijne extra ruimte die bijvoorbeeld als logeerkamer, tienerkamer of thuiswerkplek gebruikt kan worden. Dankzij twee dakramen is er volop daglicht, terwijl de schuine zijden praktische bergruimte bieden achter de knieschotten. Zo combineert deze verdieping comfort met veel extra opbergruimte.

De woning is vrijwel geheel onderkelderd en biedt daardoor verrassend veel extra ruimte. Met een goede stahoogte en meerdere ramen die voor daglicht zorgen, voelt de kelder licht en functioneel aan. De kelder is verdeeld in verschillende ruimtes, waaronder een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en een aparte CV-ruimte.

Daarnaast is er volop plek voor opslag, hobby of provisie.



De tuin

Achter de woning ligt een heerlijke, groene tuin die perfect aansluit bij het karakter van het huis. Direct achter de woonkamer en keuken is een ruim terras gecreëerd, bereikbaar via de dubbele openslaande deuren. Hier geniet je van een vrij uitzicht over het achterliggende groen en de weilanden – een plek waar je elke dag een vakantiegevoel ervaart.

De tuin biedt volop ruimte voor ontspanning en spel. Een bijzonder speels element is de pipowagen, die voor de jeugd een magische plek vormt om te spelen, logeren of zich even terug te trekken. Aan de zijkant van de woning ligt de eigen oprit met parkeergelegenheid, die toegang geeft tot de garage met vliering. Hier is volop ruimte voor een auto, fietsen en tuingereedschap, terwijl de vliering extra praktische bergruimte biedt.



In een woord....

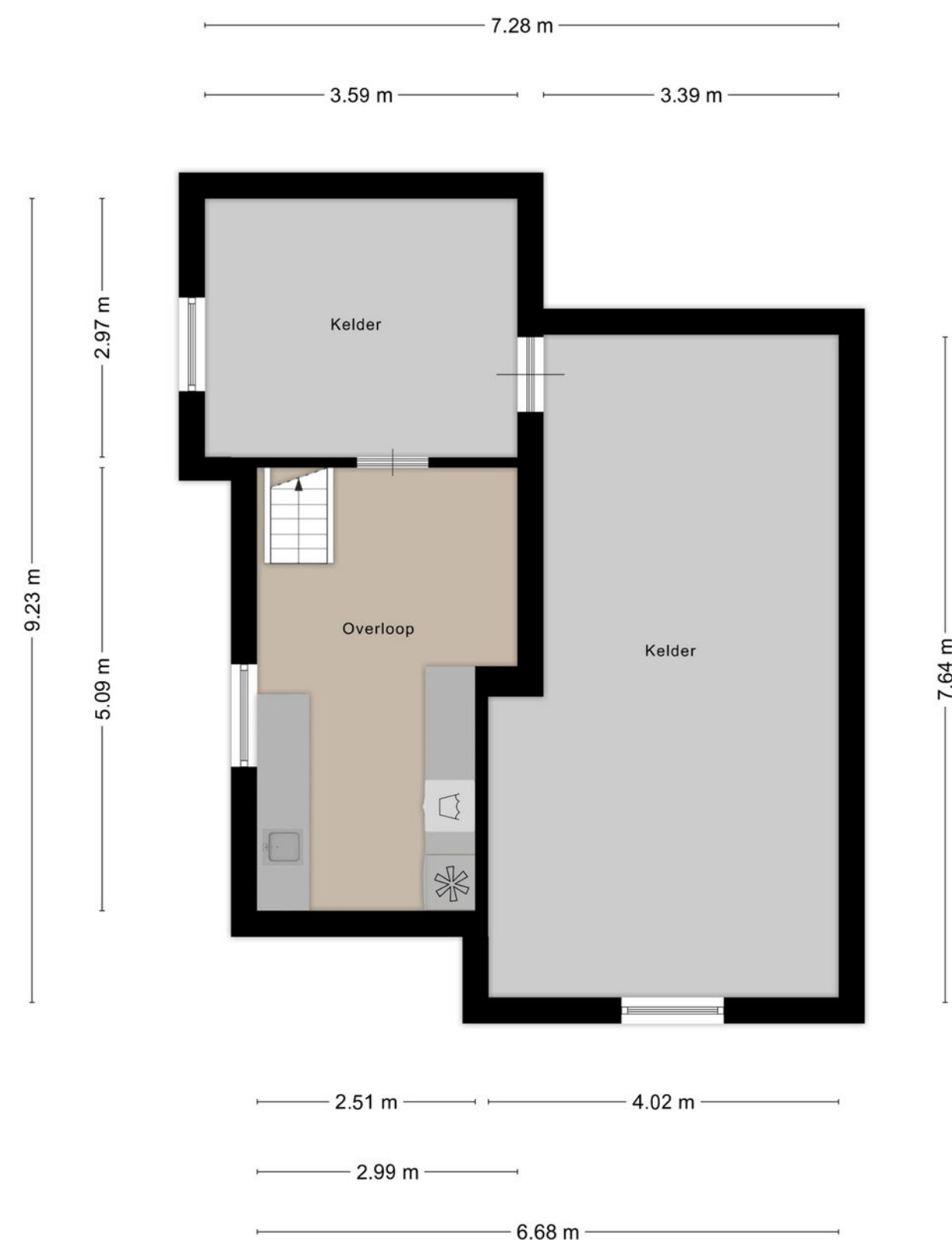
PRACHTIG!





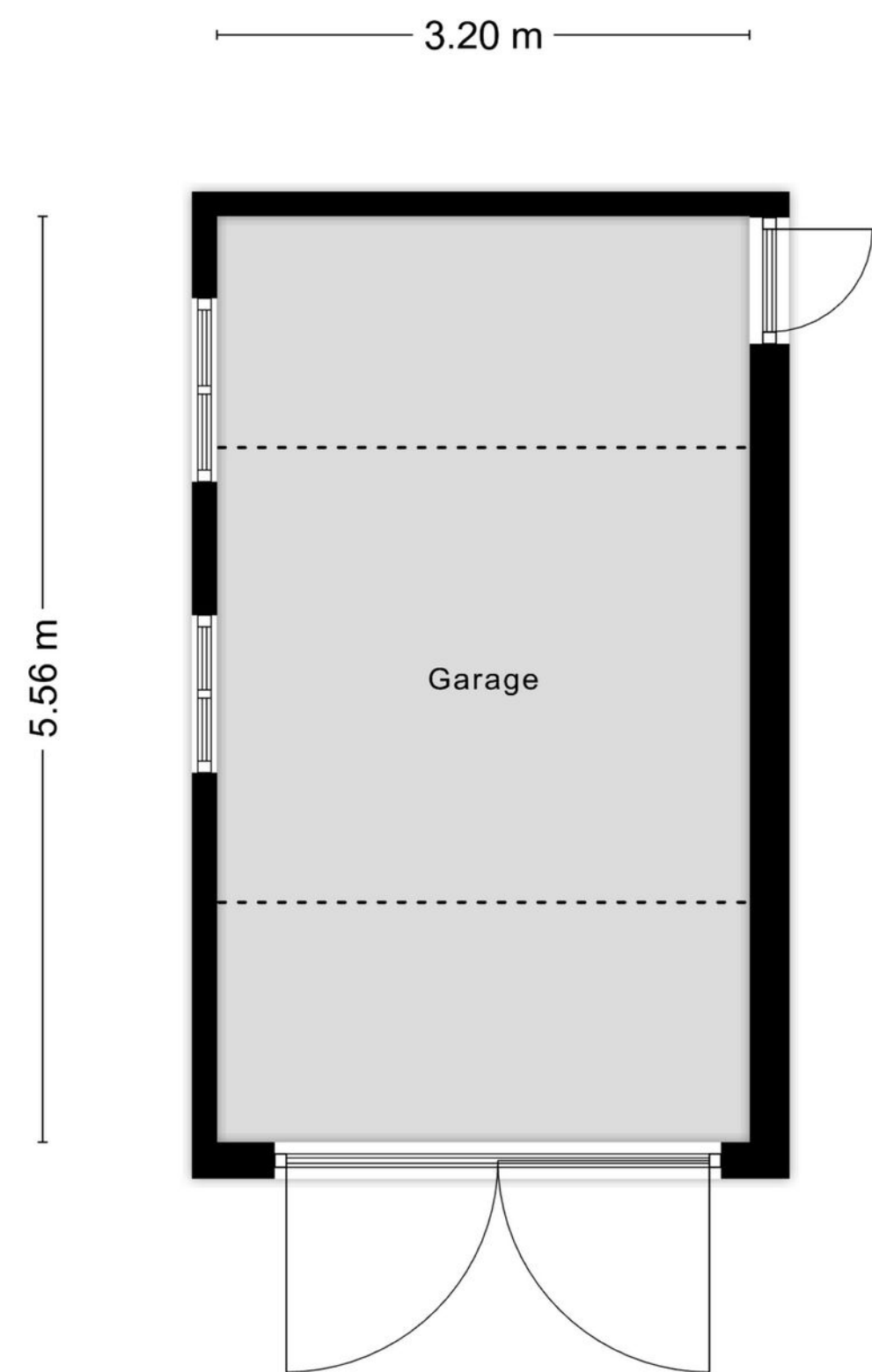


Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Energielabel

Energielabel woningen Registratienummer 811324837 Datum registratie 19-06-2025 Geldig tot 19-06-2035 Status Definitief

Deze woning heeft energielabel **D**

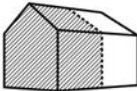


Isolatie				Installaties			
1 Gevels	-	+/-	+	7 Verwarming	HR-107 ketel		Verbeteradvies
2 Gevelpanelen			n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		Verbeteradvies
3 Daken		+/-	+	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler		Verbeteradvies
4 Vloeren		+/-	+	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		Verbeteradvies
5 Ramen			+	11 Koeling	Koeling aanwezig		
6 Buitendeuren	-	+/-	+	12 Zonnepanelen	4640 Wp		

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	11,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Caumermolenweg 23 6416GJ Heerlen BAG-ID: 0917010000003343	Bouwjaar 1924 Compactheid 1,84 Vloeroppervlakte 153m ²	Naam	Vakbekwaamheidsnummer
		R.S.M. Degens	238779
		Certificaathouder EP Certificatie B.V.	
Detailaanduiding		Inschrijfnummer	KvK-nummer
		EPG2020-54	87870258
Woningtype Twee-onder-één kap		Certificerende instelling EPG-Certificering	
		Soort opname Basisopname	



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Caumermolenweg 23



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heerlen
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	5328
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 mei 2025 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 databankrecht.			

Bijzonderheden

* Kozijnen zijn van hout/aluminium met deels dubbelglas en deels HR- glas;

* Vloerisolatie 2008;

* CV- ketel, eigendom, 2004;

* Airco's, 2020;

* Zonnepanelen, eigendom, 16 stuks;

* 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.