



**bij diana**  
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Vraagprijs  
€ 498.000,- K.K.

# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Kruisstraat 28, Heerlen**

## Topper!

Volledig gerenoveerd en instapklaar herenhuis met aanbouw. Op toplocatie nabij Heerlen Centrum



“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!

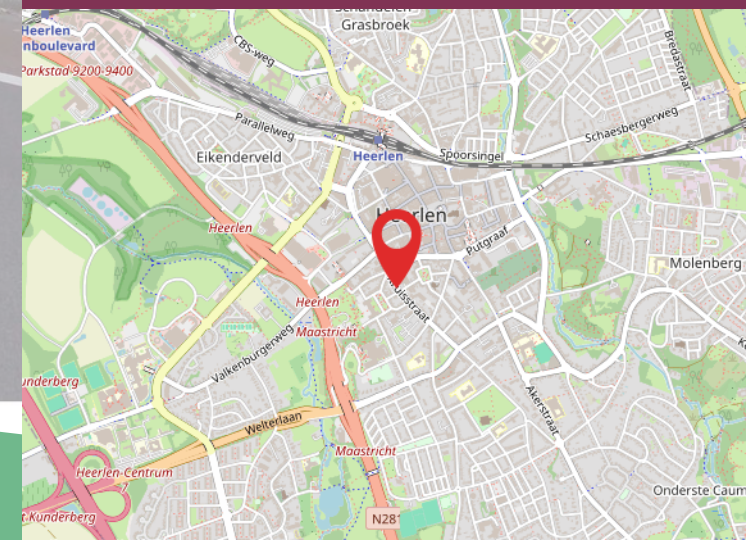
Volledig gerenoveerd en instapklaar  
herenhuis met aanbouw op toplocatie nabij  
Heerlen Centrum

Op een uitstekende locatie, op loopafstand  
van het centrum van Heerlen, ligt dit  
prachtige jaren '30 herenhuis. De woning is  
volledig gerenoveerd en combineert  
moderne comfort met sfeervolle,  
authentieke details. Een stijlvol en warm huis  
waar je zó in kunt trekken.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- \* Energielabel C;
- \* Woonoppervlakte ca. 169 m<sup>2</sup>;
- \* Volledig afgewerkt en instapklaar;
- \* Moderne keuken;
- \* Twee badkamers;
- \* Vier ruime slaapkamers, waarvan één met balkon;
- \* Praktische kelder;
- \* Zonnige achtertuin op het zuidwesten.

Kortom: een verrassend ruime en instapklare  
woning op een ideale locatie. Perfect voor  
wie op zoek is naar comfort, karakter en het  
stadsleven binnen handbereik.





Energielabel

C

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energielabel.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Herenhuis

**Bouwjaar**  
1930

**Aantal kamers**  
5 kamers waarvan 4 slaapkamers

**Woonoppervlakte**  
169m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
696m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
166m<sup>2</sup>

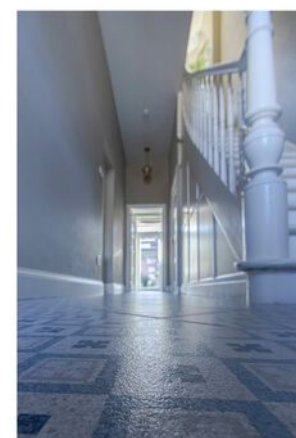
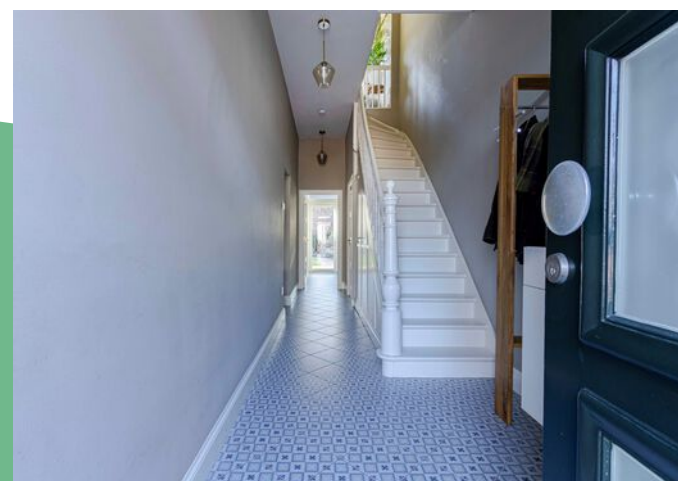
**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
28 m<sup>2</sup>

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

**Type tuin**  
gezellige stadstuin op het Zuidwesten

**Ligging**  
op loopafstand van centrum Heerlen

Welkom in deze  
sfeervolle woning!



# Plattegrond begane grond



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



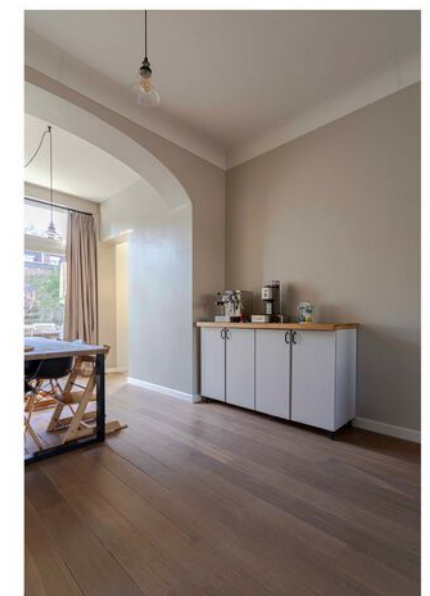


hoge plafonds,  
parketvloer en  
strak gestucte  
wanden..

## Begane grond

We betreden de woning via de ruime hal, waar direct de hoogwaardige afwerking opvalt. Het hoge plafond, de karakteristieke tegelvloer, de authentieke trap en de paneeldeuren geven de woning direct een sfeervolle en stijlvolle uitstraling. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, kelder, meterkast en het moderne toilet met fonteintje bereikbaar.

De woonkamer is fraai afgewerkt met een strakke parketvloer en glad stucwerk. Dankzij de aanbouw beschikt deze ruimte over een royale woonoppervlakte van circa 39,5 m<sup>2</sup>. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval. Via de schuifpui is er directe toegang tot de achtertuin.





wat een mooie  
details....

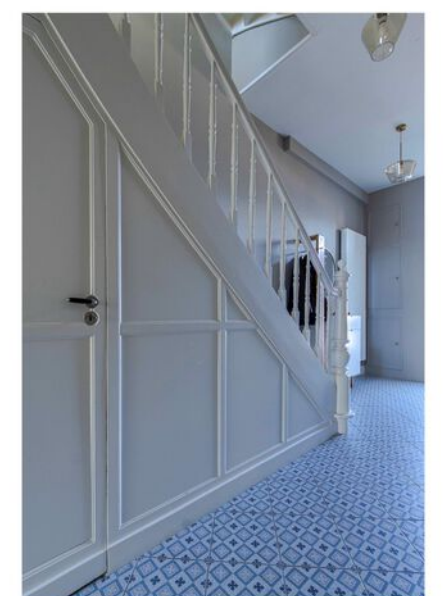




Luxe, moderne  
keuken compleet  
met apparatuur

## de moderne keuken

Aansluitend bereiken we de keuken, waar de stijlvolle tegelvloer vanuit de hal naadloos doorloopt. De moderne keuken (2021) is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron, koelkast en vriezer.



# Plattegrond eerste verdieping



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





## Eerste verdieping

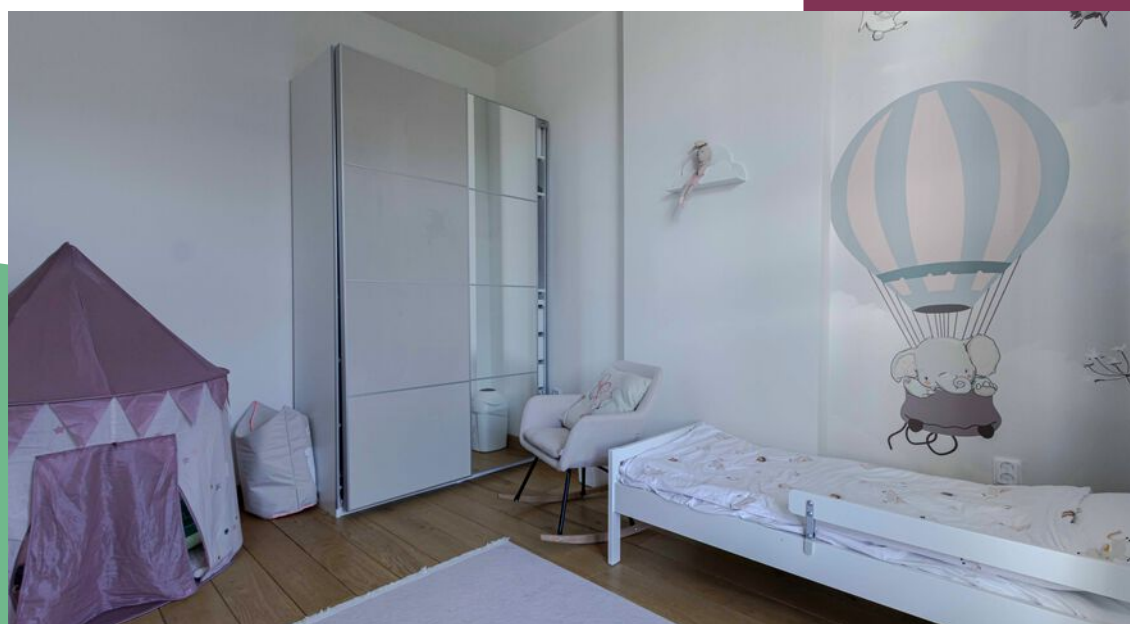
Via de prachtige trapopgang komen we op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier is er toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. De grote raampartij op de overloop zorgt ook hier voor een prettige en natuurlijke lichtinval.

De eerste slaapkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en brengt veel sfeer dankzij de bijzondere muurafwerking met houten constructie, de karakteristieke erker en de mooie parketvloer.

De tweede slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de achterzijde en geeft via openslaande deuren toegang tot een royaal balkon van ca. 14 m<sup>2</sup> met een houten vlonder. Hier geniet je van een prachtig uitzicht over de achtertuin.

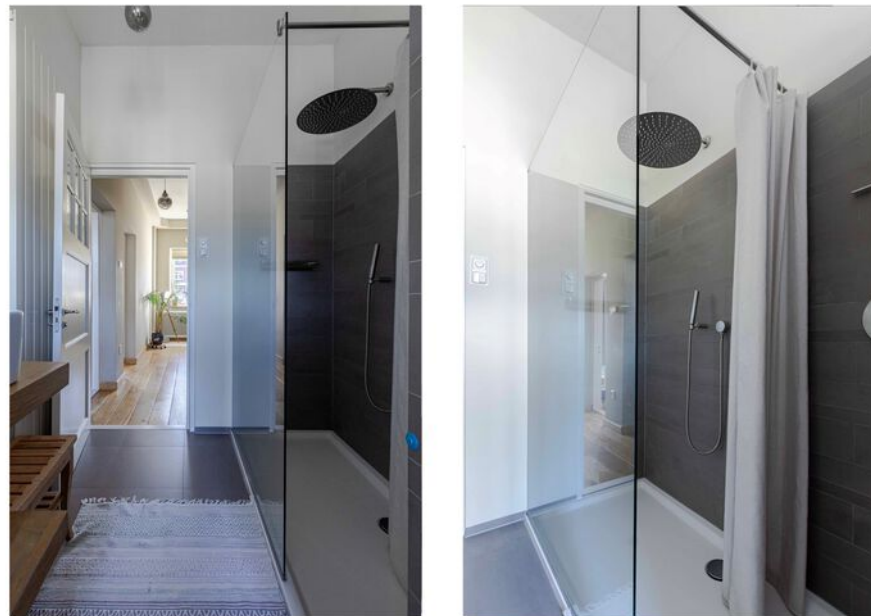


Twee slaapkamers op  
de eerste verdieping

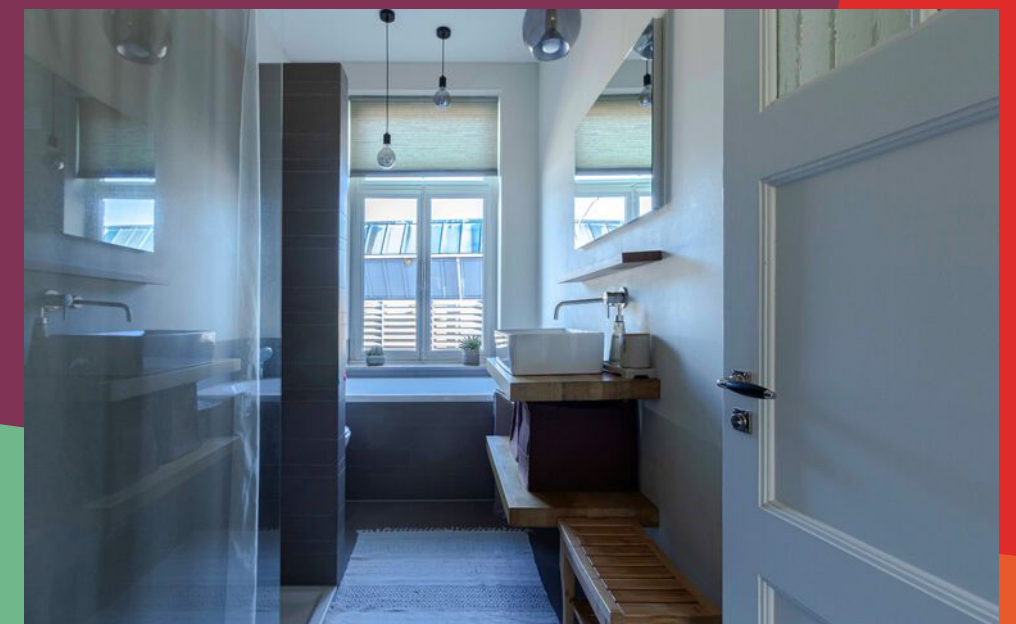


# De badkamer

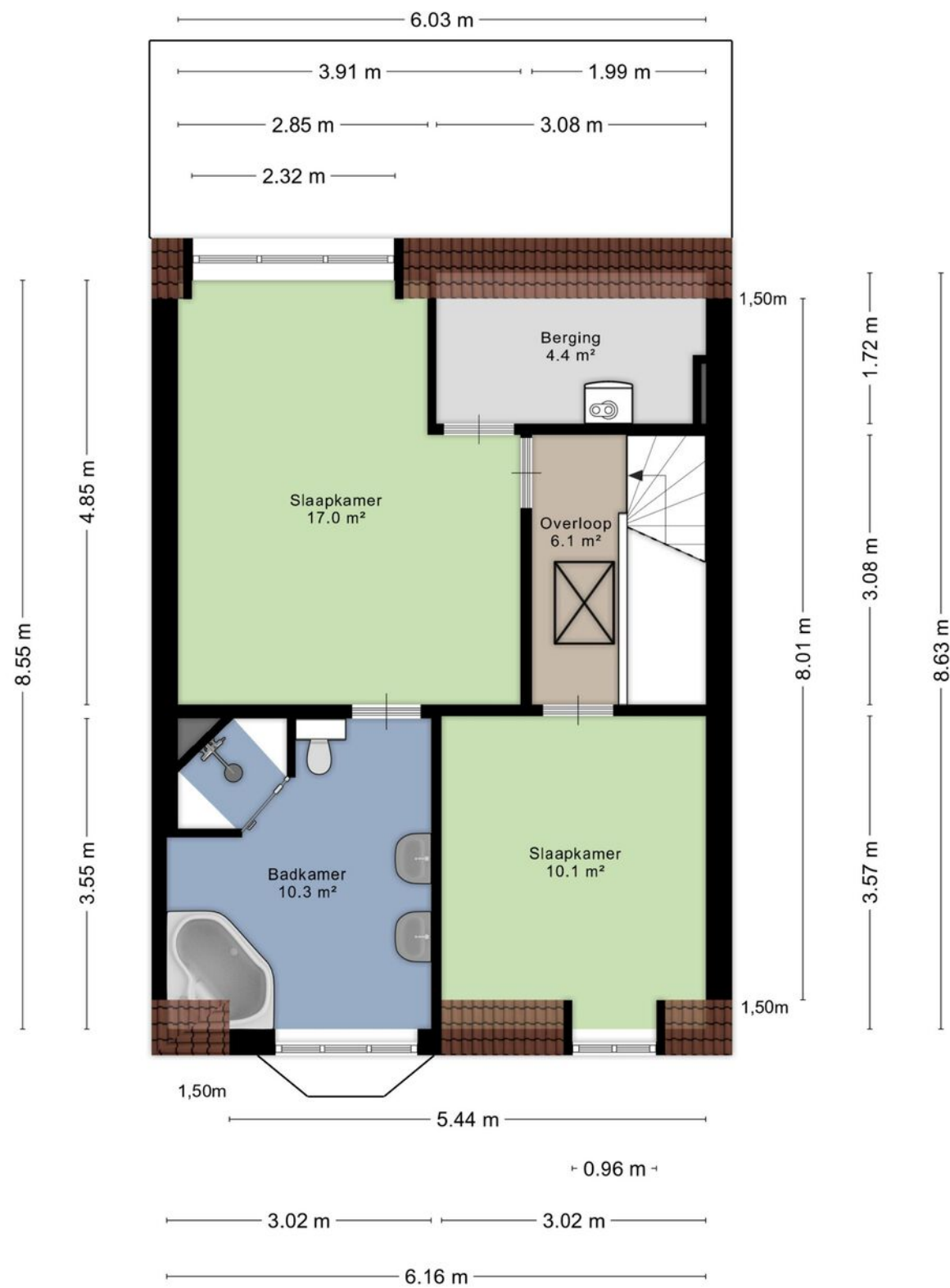
De moderne badkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, is van alle gemakken voorzien. Ontspannen in het ligbad of liever een frisse douche in de inlooptdouche? Het kan hier allebei. Daarnaast beschikt de badkamer over een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.



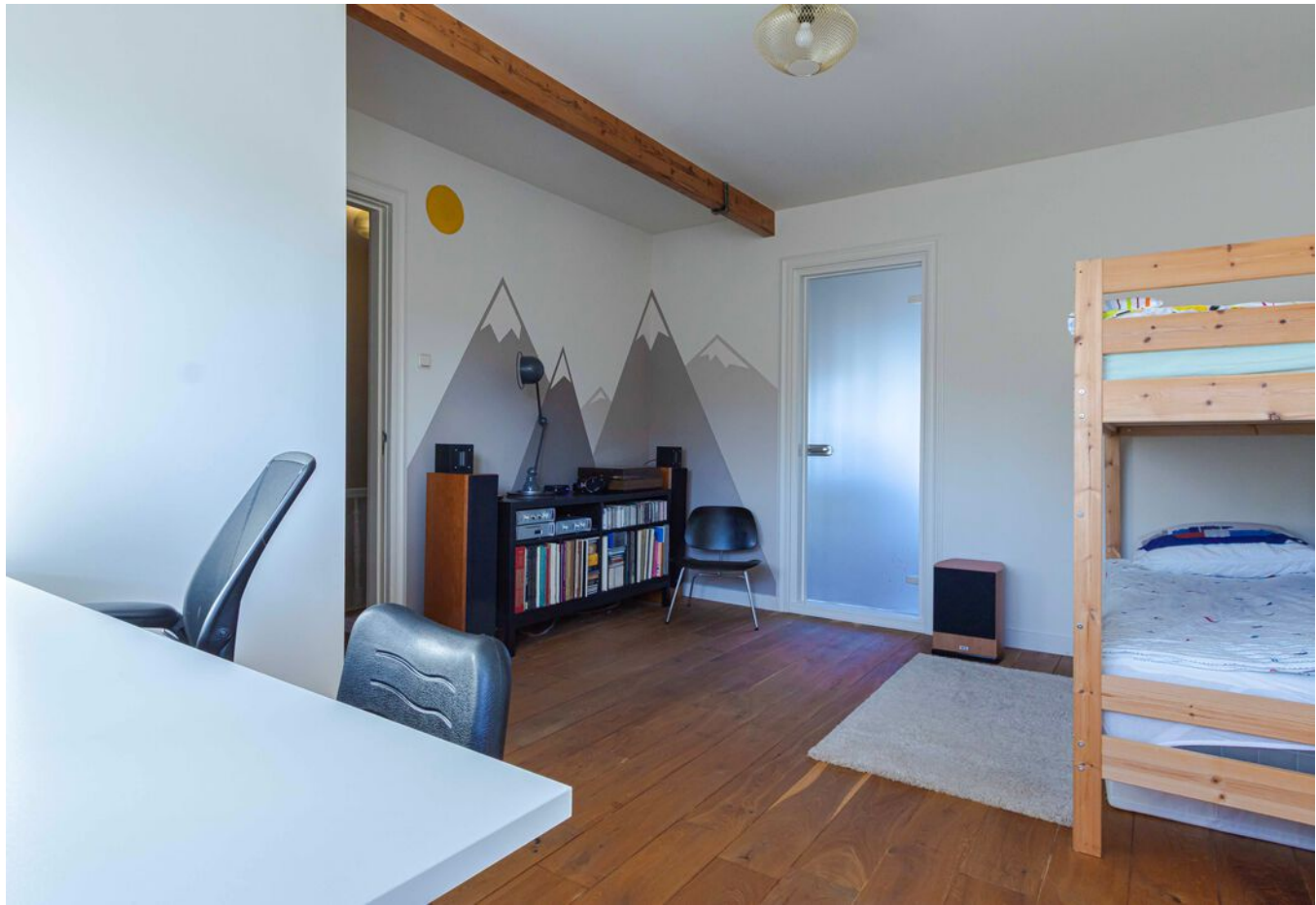
Een luxe badkamer op de eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



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





twee slaapkamers  
en een tweede  
badkamer op de  
tweede  
verdieping

## Tweede verdieping

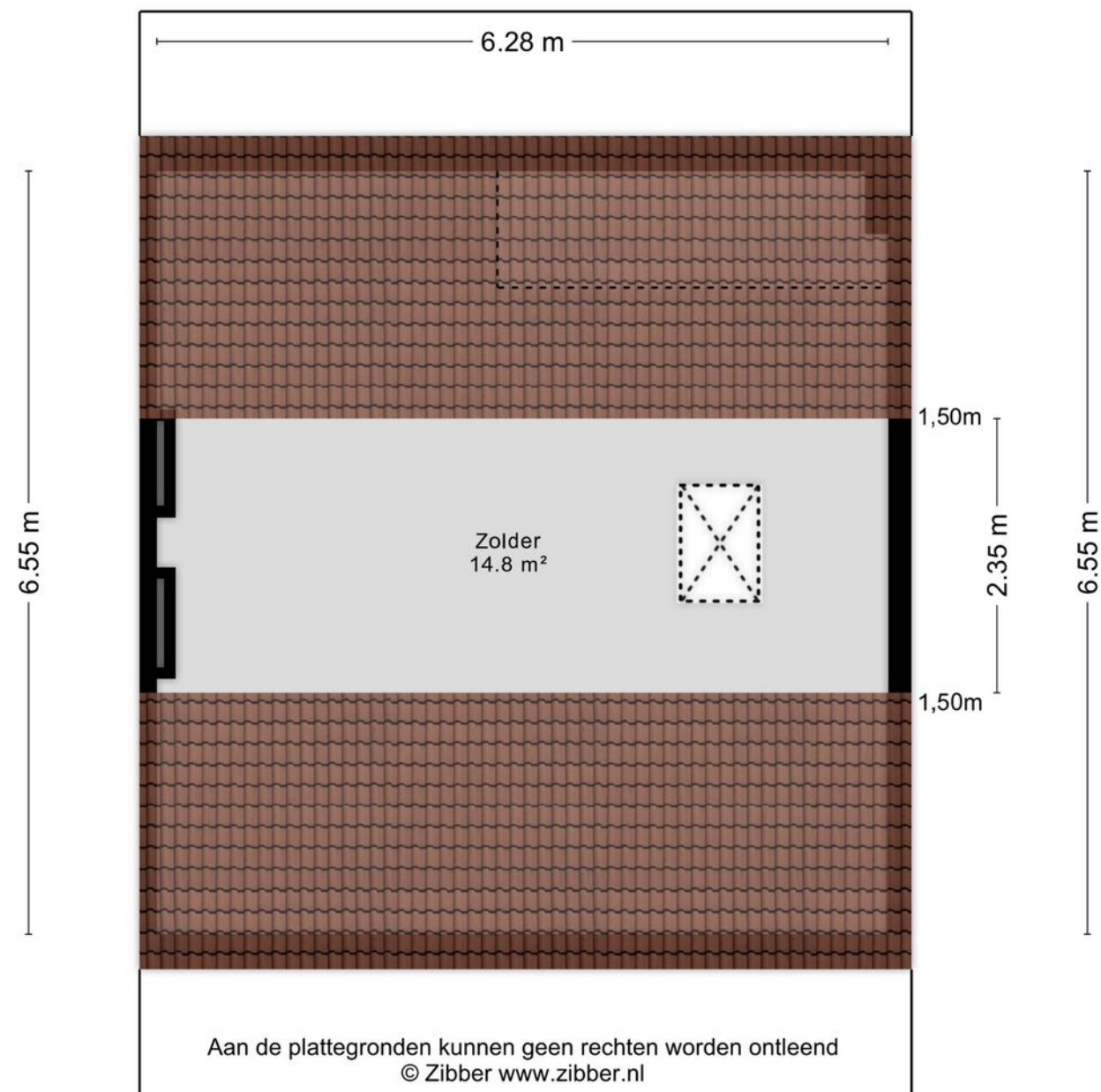
Via een vaste trap lopen we verder naar de tweede verdieping. Vanaf de overloop zijn hier nog twee slaapkamers bereikbaar. Tevens is via de overloop de zolder toegankelijk middels een vlizotrap. De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde en heeft een royale oppervlakte van circa 17 m<sup>2</sup>, voorzien van een dakkapel. Vanuit deze kamer is zowel de berging met opstelplaats voor de cv-ketel als de tweede badkamer bereikbaar. Deze ruime badkamer (ruim 10 m<sup>2</sup>) is compleet uitgerust met een ligbad, inloopdouche, een derde toilet en een dubbele wastafel. Daarnaast biedt de badkamer uitzicht over de straatzijde. De vierde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 10 m<sup>2</sup>, eveneens voorzien van een dakkapel.



De zolder (ca. 15 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte. De kelder (ruim 13 m<sup>2</sup>) is voorzien van een nette tegelvloer en fungeert als opstelplaats voor de wasmachine en extra opbergmogelijkheden.



## Plattegrond zolder

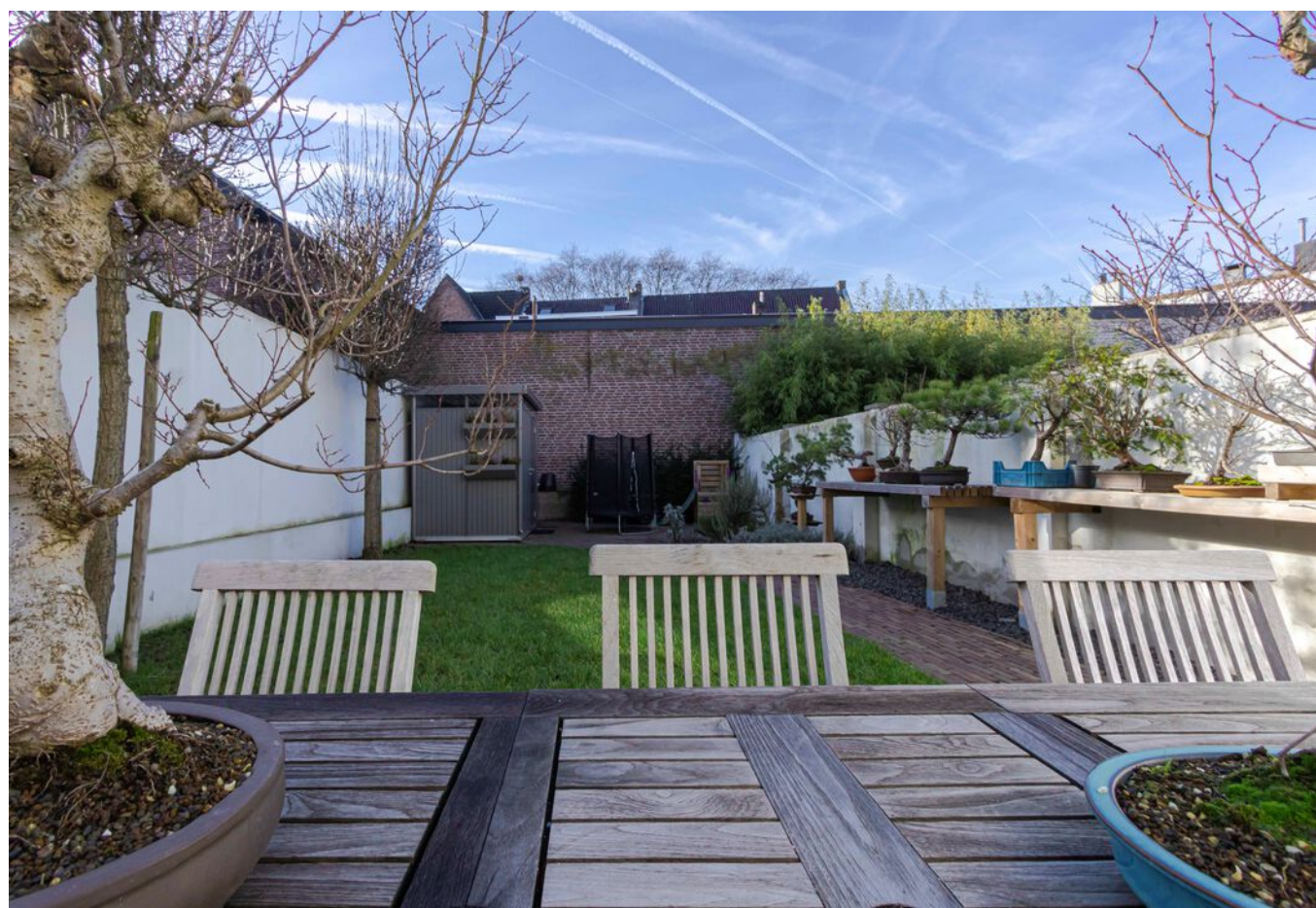


## Tuin

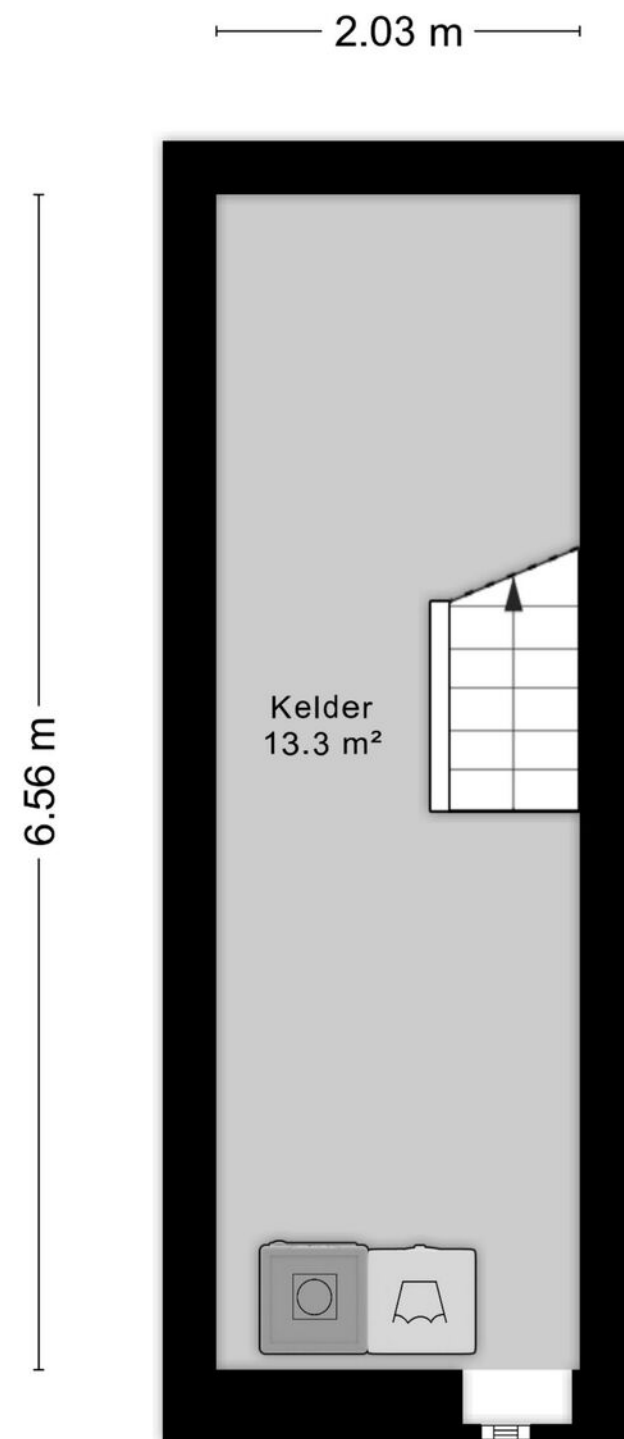
De gezellige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is bereikbaar via zowel de keuken als de schuifpui in de woonkamer. De tuin is volledig omheind, wat zorgt voor veel privacy, en is ingericht met een terras en een gedeelte gazon. Daarnaast is er een metalen berging aanwezig (ca. 3,6 m<sup>2</sup>), welke in overleg met de verkoper kan worden overgenomen. Een achterom is niet aanwezig.







## Plattegrond kelder



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

## Bijzonderheden

- \* Deels voorzien van vloerisolatie, steenwol en glaswol;
- \* Deels kunststoffen, deels houten kozijnen met dubbelglas;
- \* Authentieke voordeur met enkelglas;
- \* Meterkast vernieuwd, 3-fasen stroom;
- \* CV- ketel, eigendom, 2021;
- \* Buitenberging (metaal) ca. 3,6 m<sup>2</sup>, ter overname;
- \* Geen achteringang aanwezig;
- \* Parkeervergunning vereist ca. € 159,60 per vergunning per jaar, maximaal 2 per huishouden toegestaan;
- \* Aanvaarding in overleg.

# Kadastrale kaart



# Energielabel

| Energielabel woningen | Registratienummer | Datum registratie | Geldig tot | Status     |
|-----------------------|-------------------|-------------------|------------|------------|
|                       | 257949793         | 15-01-2026        | 13-01-2036 | Definitief |

Deze woning  
heeft energielabel

C



| Isolatie                  | Installaties                                                                                 |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Gevels - +/- + ++       | 7 Verwarming HR-107 ketel <a href="#">Verbeteradvies</a>                                     |
| 2 Gevelpanelen n.v.t.     | 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 Geen koeling                                                                      |
| 6 Buitendeuren - +/- + ++ | 12 Zonnepanelen Niet aanwezig <a href="#">Verbeteradvies</a>                                 |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

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

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

| Over deze woning                                                                       | Opnamedetails                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adres</b><br>Kruisstraat 28<br>6411BT Heerlen<br>BAG-ID: 0917010000013364           | <b>Naam</b><br>S. Leën<br><b>Vakbekwaamheidsnummer</b><br>55152275                                                |
| <b>Detallaanduiding</b><br>Bouwjaar 1930<br>Compactheid 1,36<br>Vloeroppervlakte 179m² | <b>Certificaathouder</b><br>E Koepel B.V.<br><b>Inschrijfnummer</b><br>K-0222609<br><b>KvK-nummer</b><br>95239952 |
| <b>Woningtype</b><br>Tussenvoning                                                      | <b>Certificerende instelling</b><br>Kiwa N.V.<br><b>Soort opname</b><br>Basisopname                               |

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



# 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling 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 |



## 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.

NObelstraat 44 A Heerlen  
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht  
T: 043 363 5778