

# Kom kijken!

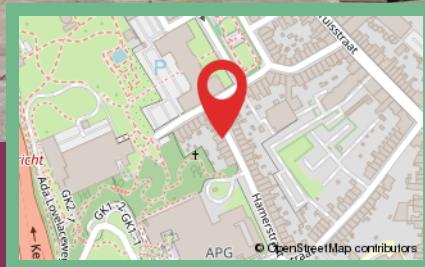
Vraagprijs  
€ 619.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Hamerstraat 10**  
**Heerlen**



## Topper!

Ruime, instapklare jaren '30  
woning + garage, > 200 m<sup>2</sup>  
wonen. Modern comfort en  
duurzaamheid





“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

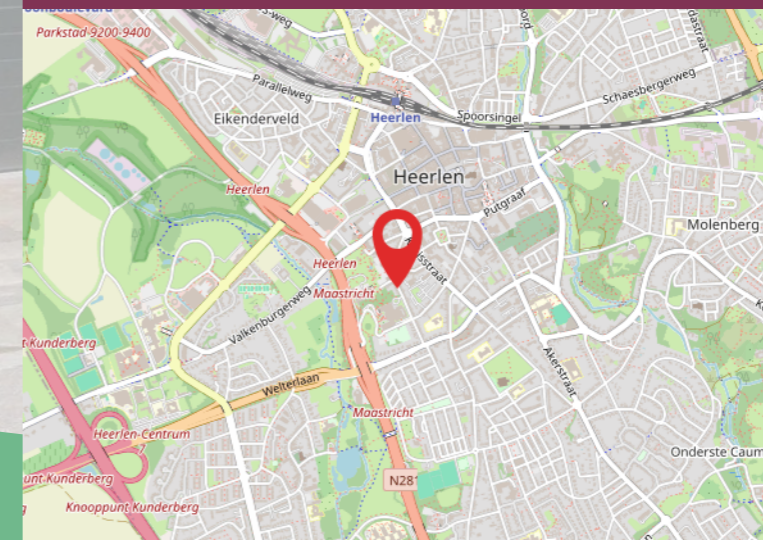


## Welkom!

Aan de Hamerstraat 10 ligt deze verrassend ruime en sfeervolle geschakelde woning met garage, op een rustige locatie op loopafstand van het centrum van Heerlen.

De woning combineert de charme van de jaren '30 – met onder andere hoge plafonds en paneeldeuren – met het comfort en de afwerking van nu. De combinatie van rust, ruimte en een centrale ligging maakt dit een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen.

Met meer dan 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, maar liefst 6 slaapkamers en een royale indeling is dit een woning die met je meegroeit. De woning is volledig instapklaar, uitstekend onderhouden en daarnaast duurzaam uitgevoerd: gasloos en voorzien van energielabel A.





## Pluspunten

- \* Rustige ligging op loopafstand van het centrum
- \* Vrije en groene achterzijde grenzend aan de ABP-tuin
- \* Geschakelde woning met eigen garage
- \* Meer dan 200 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- \* Maar liefst 6 slaapkamers
- \* Royale tuin met veel privacy
- \* Moderne, luxe badkamer
- \* Luxe open keuken met kook/spoeleiland
- \* Volledig instapklaar en goed onderhouden
- \* Sfeervolle afwerking
- \* Gasloos en energiezuinig (energielabel A)

De ligging is bovendien bijzonder praktisch, met diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting onder andere Maastricht en Aken zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Aan de achterzijde grenst de woning aan de groene ABP-tuin, wat zorgt voor een vrij en groen uitzicht met veel privacy.



Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

Eengezinswoning, jaren 30

**Bouwjaar**

1934

**Aantal slaapkamers**

6

**Woonoppervlakte**

204m<sup>2</sup>

**Inhoud**

864.18m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**

285m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**

40 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**

8,6 m<sup>2</sup>

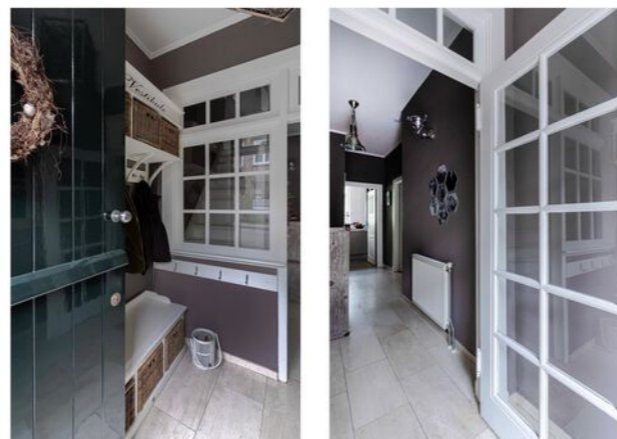
**Type tuin**

Zonnige, goed verzorgde tuin, met veel groen en privacy

**Ligging**

Op korte afstand van centrum Heerlen, Rustig gelegen.

Kom binnen !

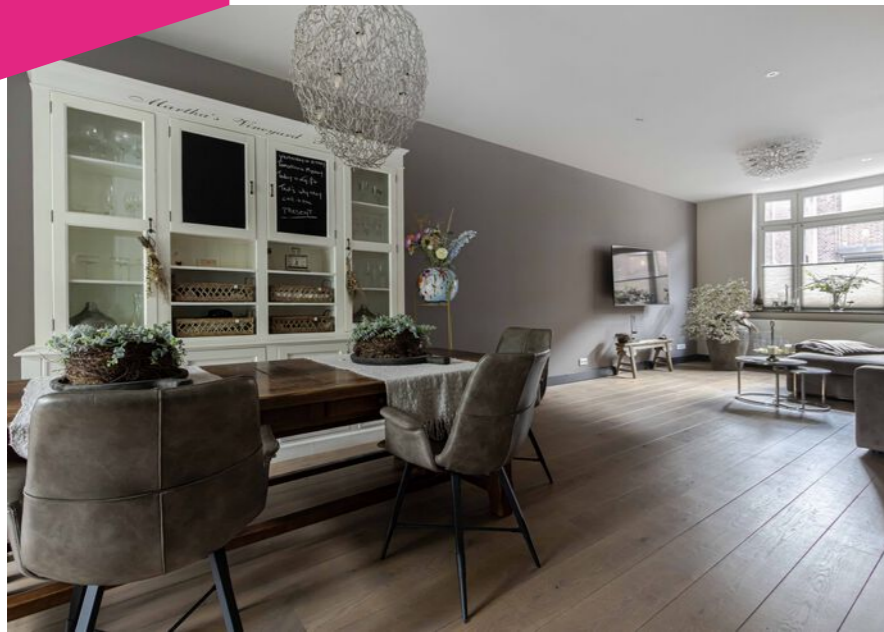


# Plattegrond begane grond



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





Hoge Plafonds,  
veel sfeer en  
netjes afgewerkt

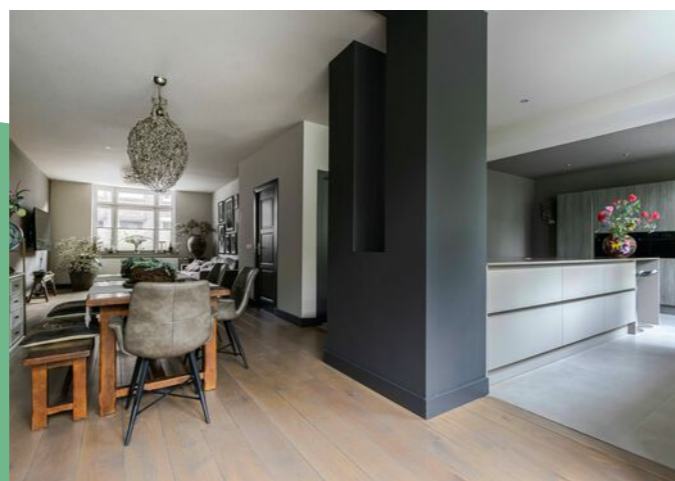
## Begane grond

Via de vestibule met meterkast (voorzien van vernieuwd schakelmateriaal en 3-fasen aansluiting) kom je in de hal, afgewerkt met een natuurstenen tegelvloer. De woning ademt direct een karakteristieke jaren '30 sfeer, met onder andere hoge plafonds, paneeldeuren en passend hang- en sluitwerk. Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet en de centrale gang met trapopgang. De royale woonkamer aan de voorzijde (ca. 41 m<sup>2</sup>) valt direct op door de prettige lichtinval en de karakteristieke erker. De ruimte is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds en voorzien van een fraaie white wash houten vloer, waarbij de authentieke elementen mooi samengaan met het moderne afwerkingsniveau. Aan de achterzijde zorgen de openslaande deuren voor een fijne verbinding met de tuin.



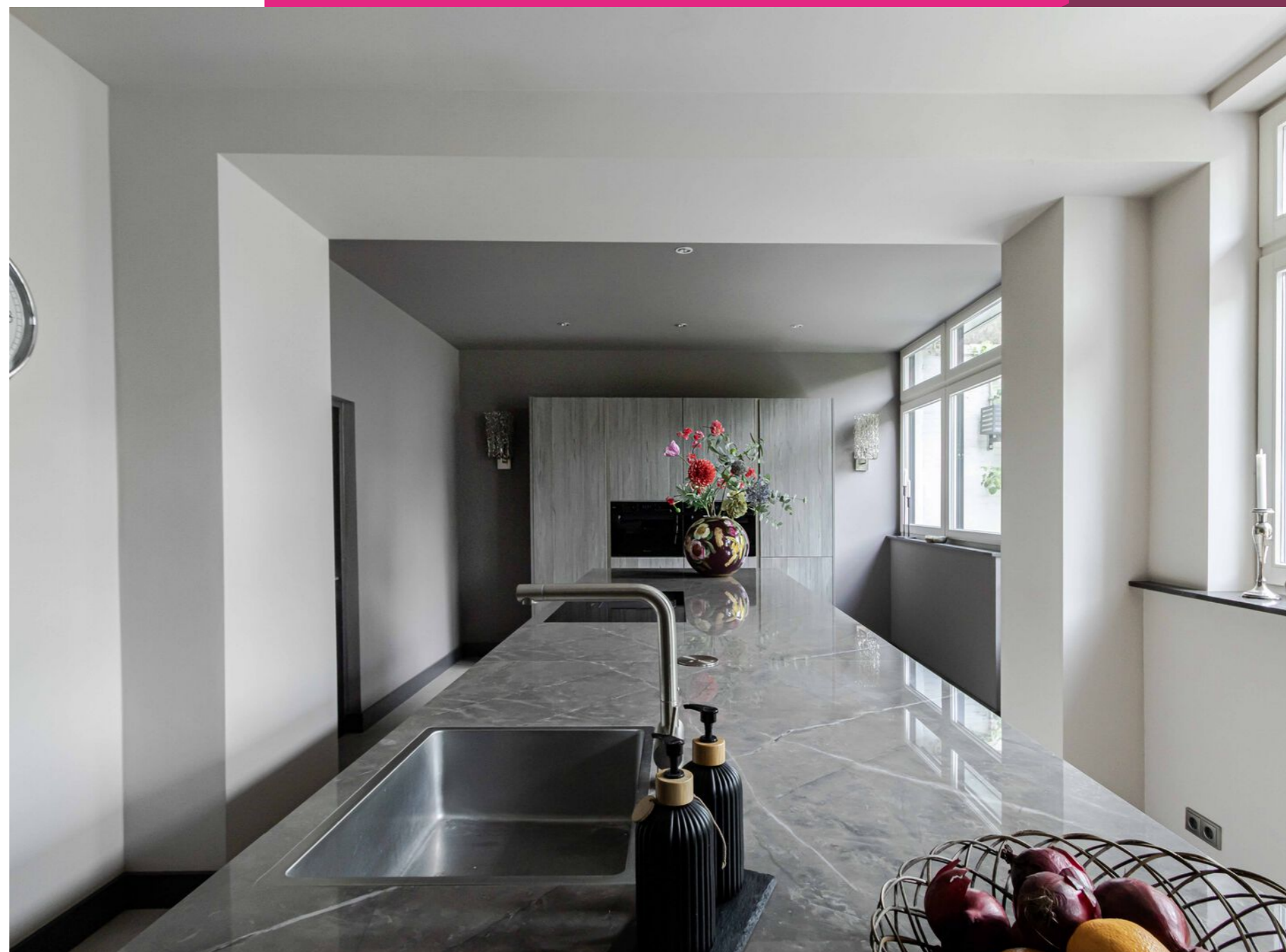


Wat een fijne sfeer!

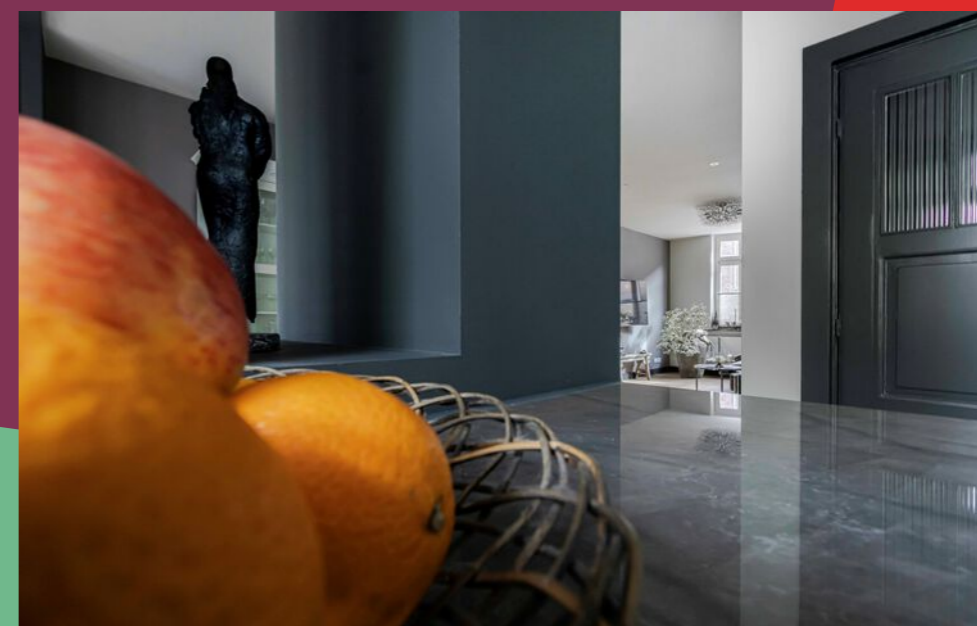
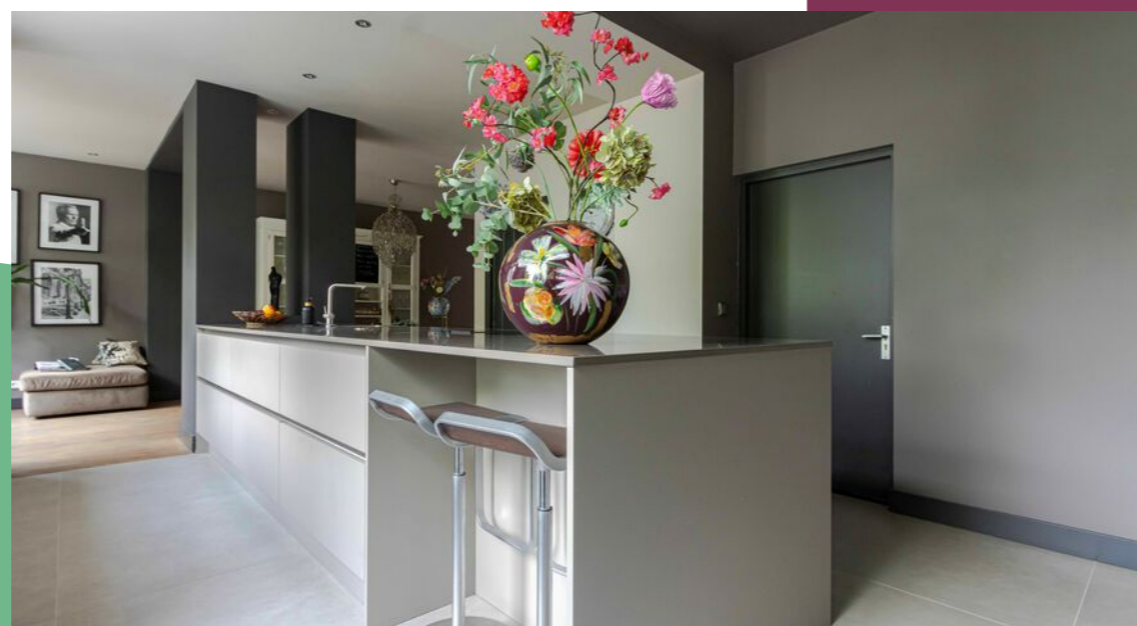


## Wat een ruime keuken...

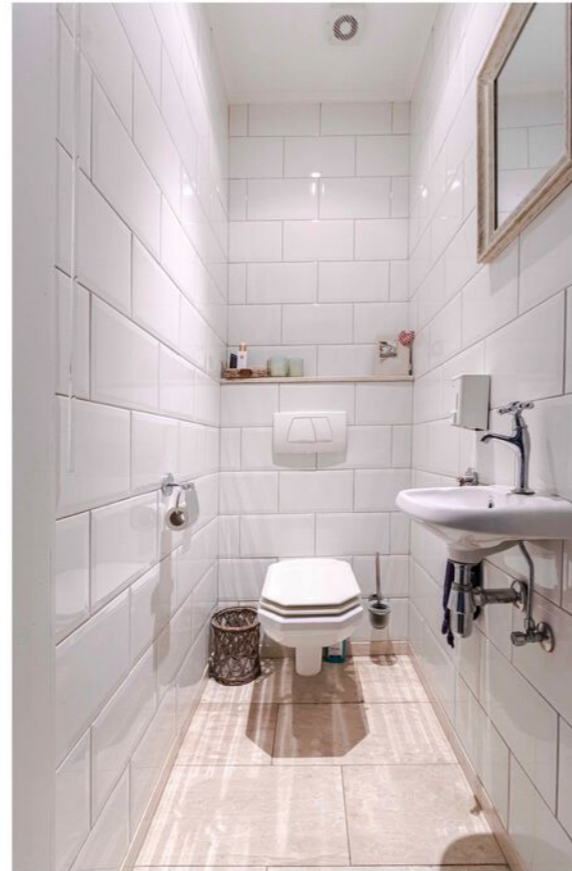
De keuken vormt een echte leefruimte en is in 2021 vernieuwd door Keukenzinnig. Met een oppervlakte van ca. 26 m<sup>2</sup> is dit een bijzonder ruime leefkeuken. De moderne opstelling met kook-/spoeiland (maar liefst 4,2 m lang) is niet alleen stijlvol, maar ook praktisch ingericht met veel opbergruimte. De keuken is uitgerust met een composiet werkblad, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast en maar liefst twee combi oven-magnetrons. Dankzij de vloerverwarming en de opstelling van het eiland is dit een heerlijke plek om te koken én om gezellig aan te zitten. De garage is separaat bereikbaar en biedt volop ruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en is de warmtepomp opgesteld.



Een royale leefkeuken  
van 26 m<sup>2</sup>  
met een kookeiland!



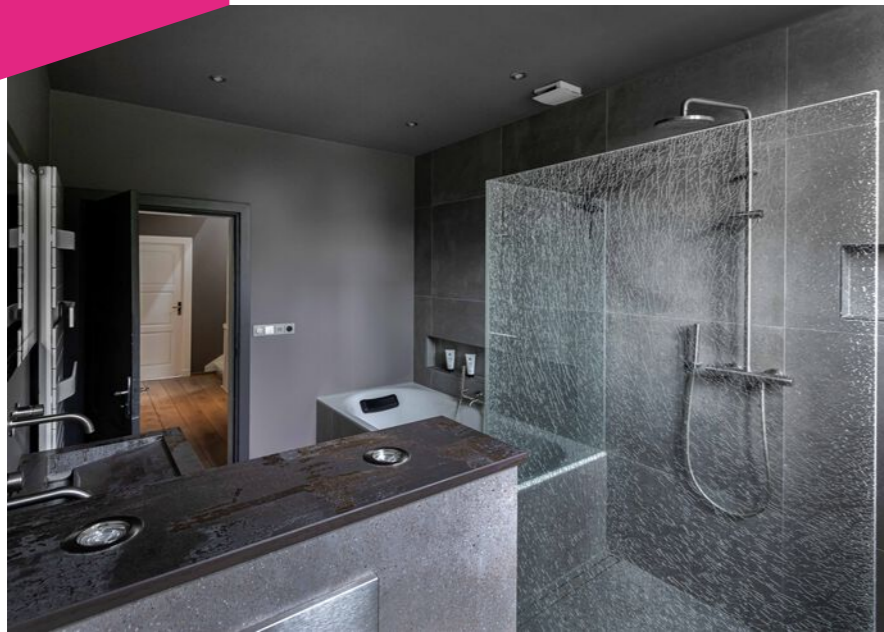




# Plattegrond eerste verdieping



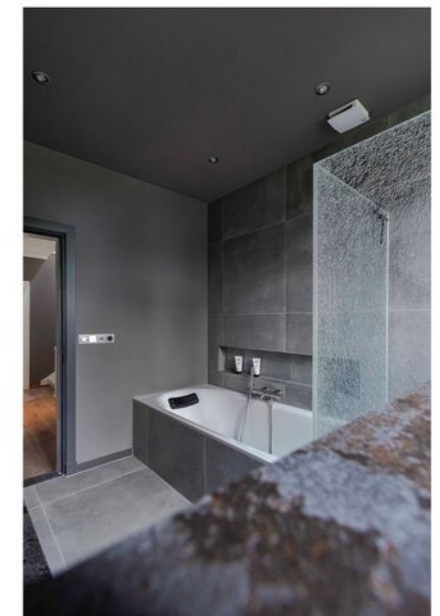
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

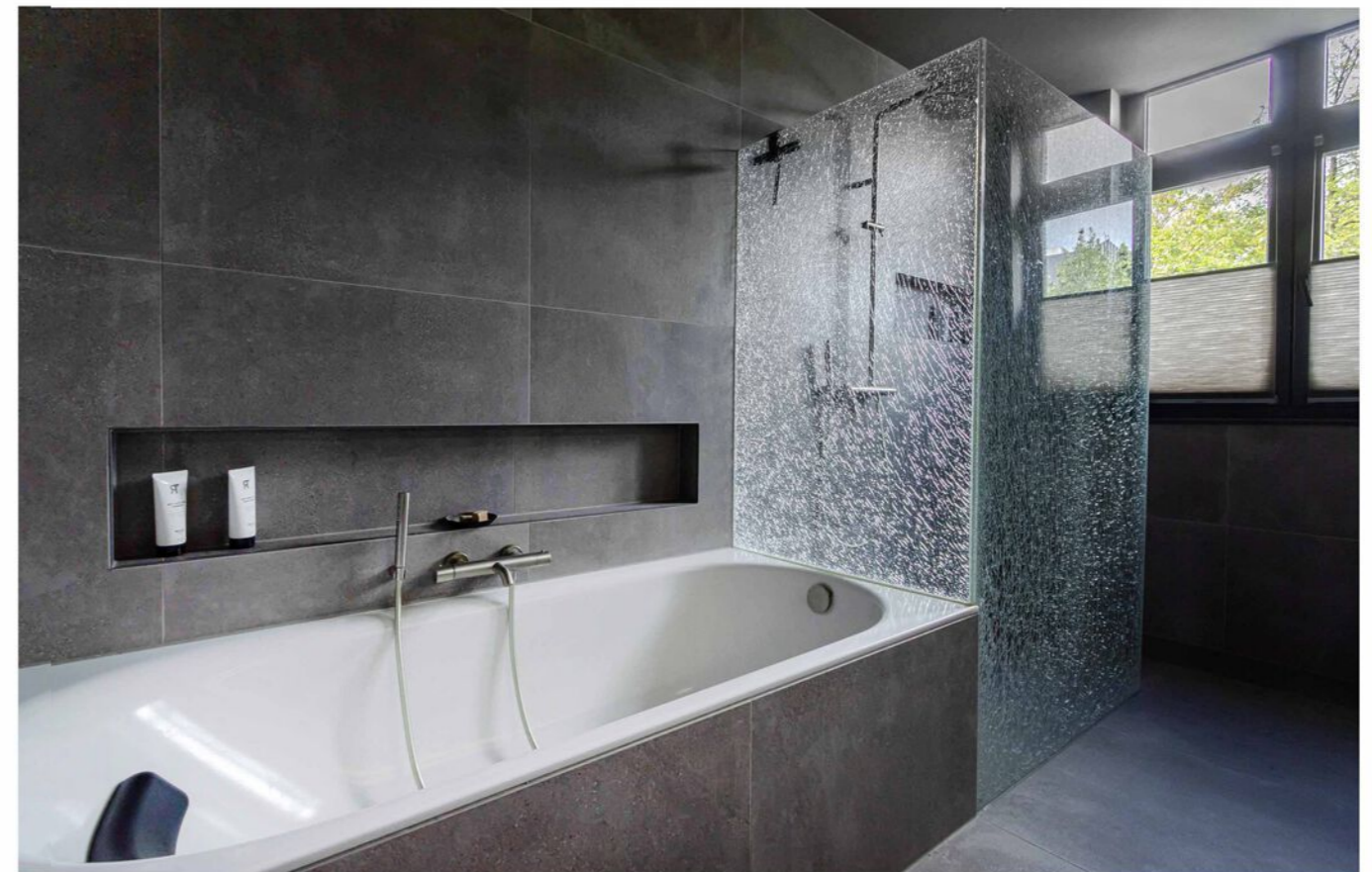
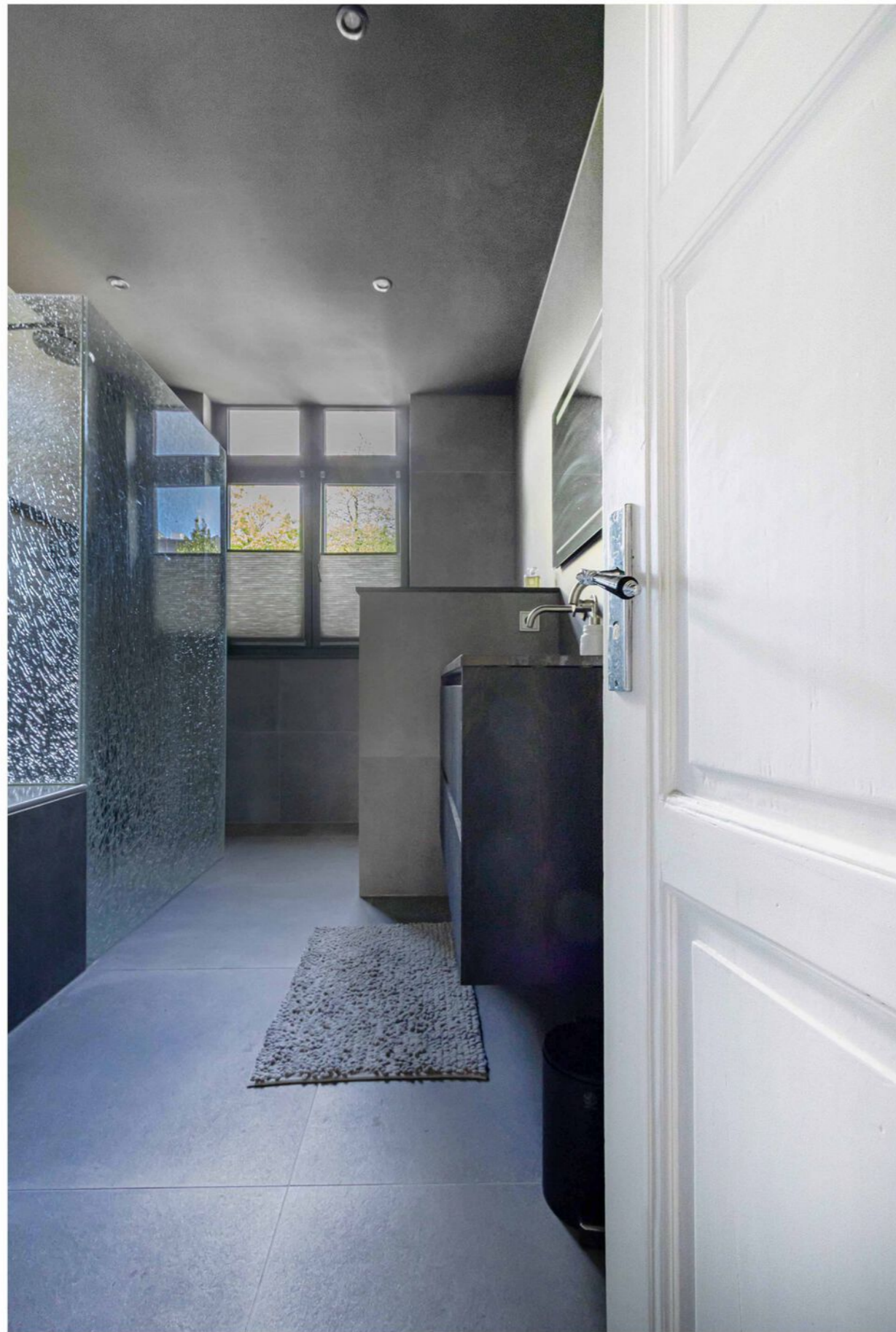


Een royale,  
moderne  
badkamer

## De luxe badkamer

De badkamer is in 2021 vernieuwd en luxe en sfeervol afgewerkt. De ruimte (ca. 9,2 m<sup>2</sup>) beschikt over een ligbad, een inloopdouche met een Crusher glas douchewand. Verder een maatwerk wastafelmeubel, eveneens van Keukenzinnig, met composiet blad met dubbele wasbak. Deze badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie.

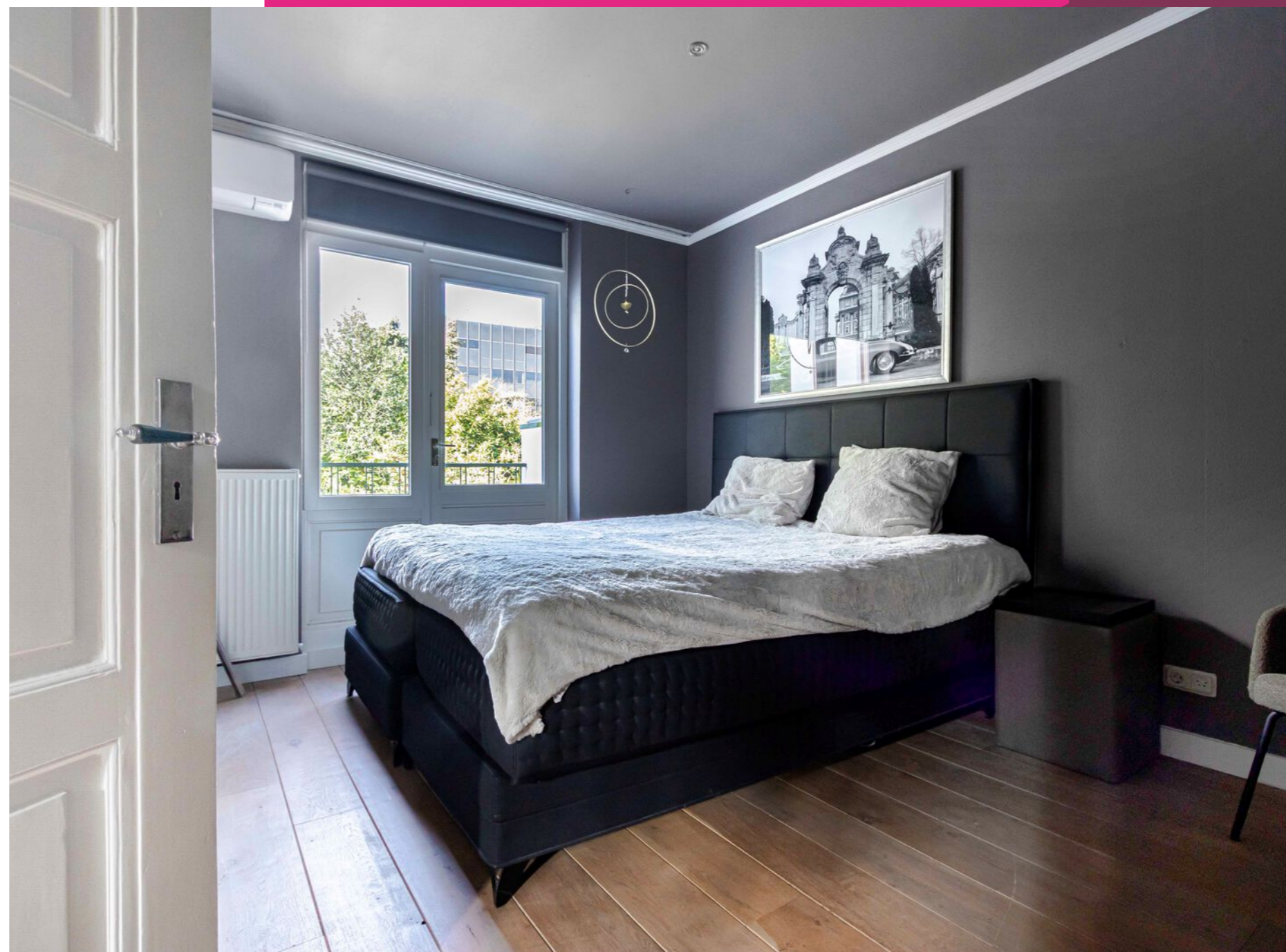
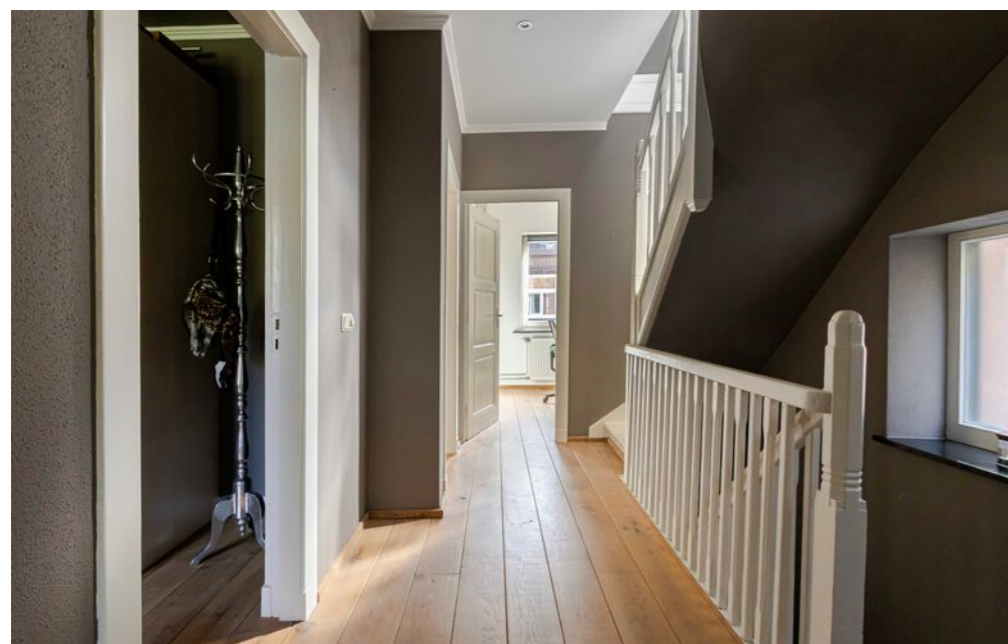




## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping ligt een mooie houten vloer die zorgt voor een warme en rustige uitstraling, in lijn met de sfeer van de woning. Daarnaast zijn er twee airco-units aanwezig, wat zorgt voor extra comfort in alle seizoenen.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van ca. 17,3 m<sup>2</sup> met directe toegang tot een prettig dakterras. Een heerlijke plek om rustig buiten te zitten. Aan de voorzijde ligt een tweede royale slaapkamer van ca. 16,8 m<sup>2</sup>. De derde kamer (ca. 5,9 m<sup>2</sup>) is compacter van formaat en daarmee uitermate geschikt als thuiswerkplek, inloopkast of kinderkamer.



3 slaapkamers op deze verdieping

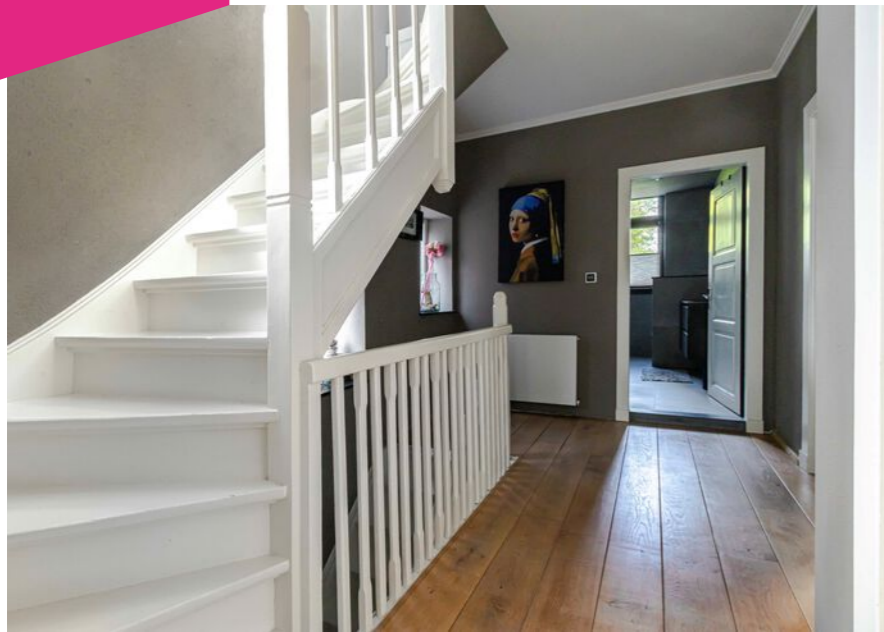




## Plattegrond tweede verdieping



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



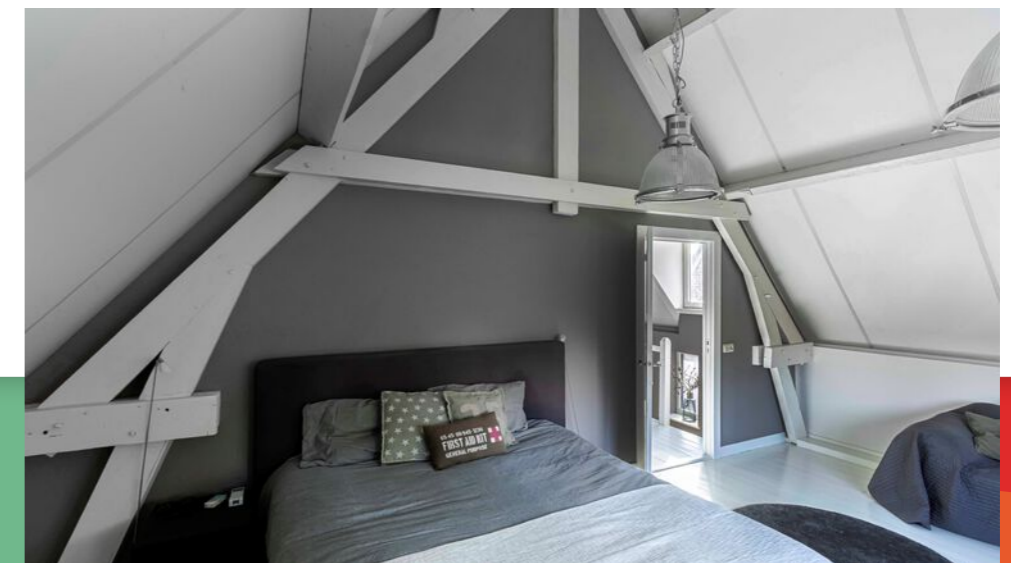
3 slaapkamers op  
de tweede  
verdieping

## Tweede verdieping

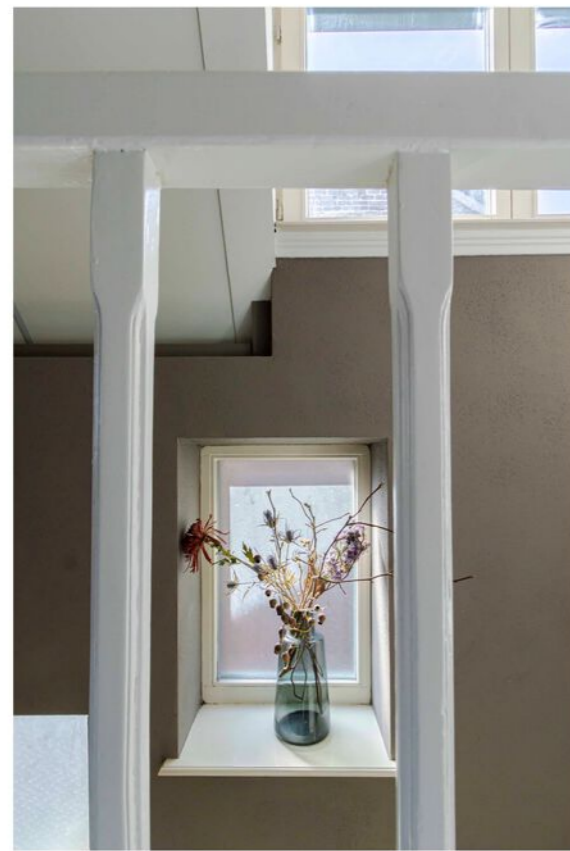
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar direct de indrukwekkende hoogte tot in de nok opvalt. Dit geeft de ruimtes een extra ruimtelijk en karaktervol gevoel. De overloop is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor prettig daglicht.

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De grootste slaapkamer (ca. 19,8 m<sup>2</sup>) ligt aan de achterzijde en profiteert optimaal van de hoogte en het licht. De middelste kamer (ca. 10,0 m<sup>2</sup>) is voorzien van een dakraam en is ideaal als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Aan de voorzijde bevindt zich een derde ruime kamer (ca. 16,2 m<sup>2</sup>), met een vaste trap naar de vliering, waardoor extra bergruimte eenvoudig bereikbaar is.

De gehele verdieping is afgewerkt met planken vloeren, wat mooi aansluit bij de sfeer van de woning.







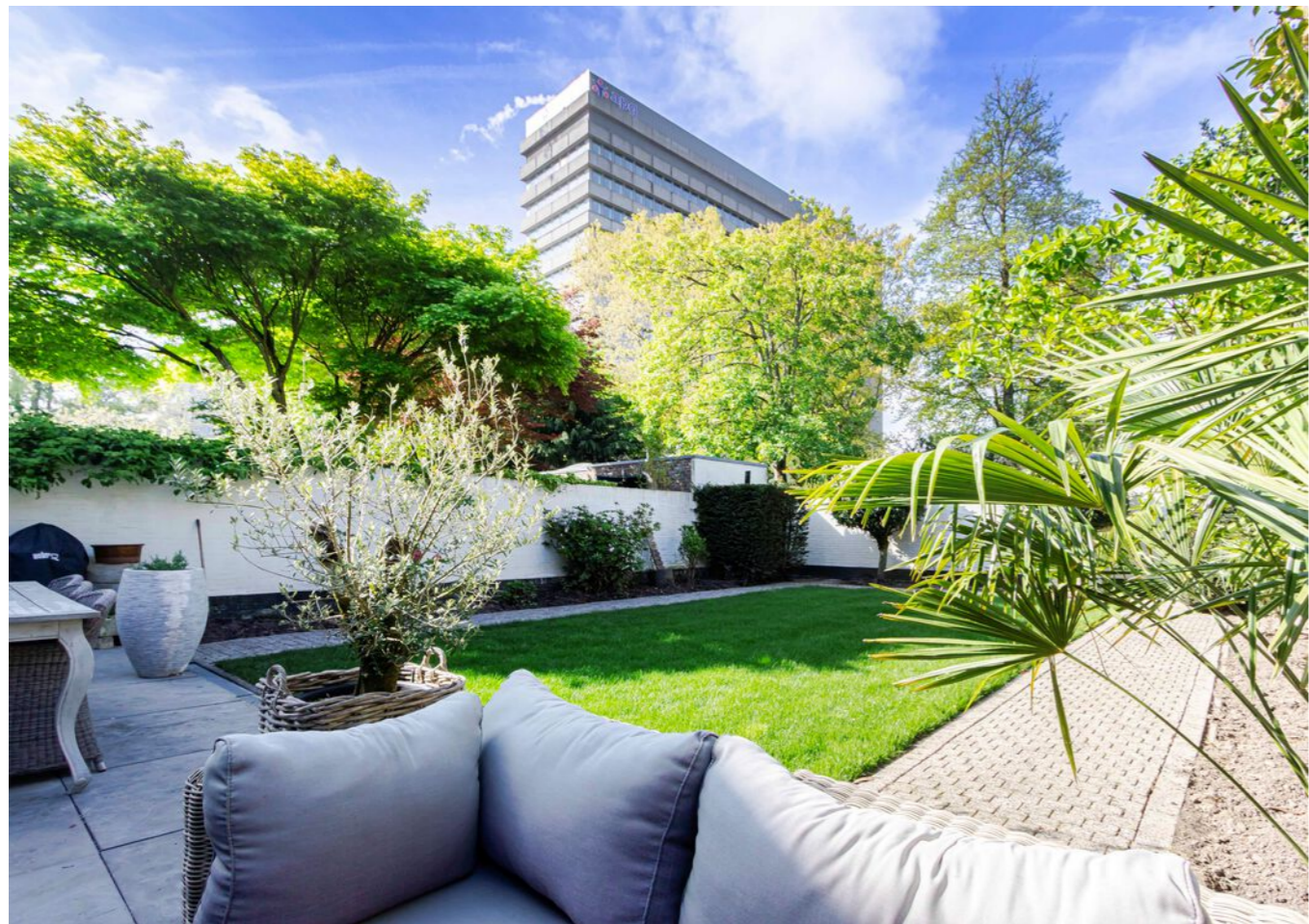
## Tuin

De achtertuin is keurig aangelegd en heeft een royaal formaat van ca. 16 x 10 meter. Met een gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier optimaal van de zon, zowel overdag als in de avonden. Het grote gazon zorgt voor een ruimtelijk gevoel.

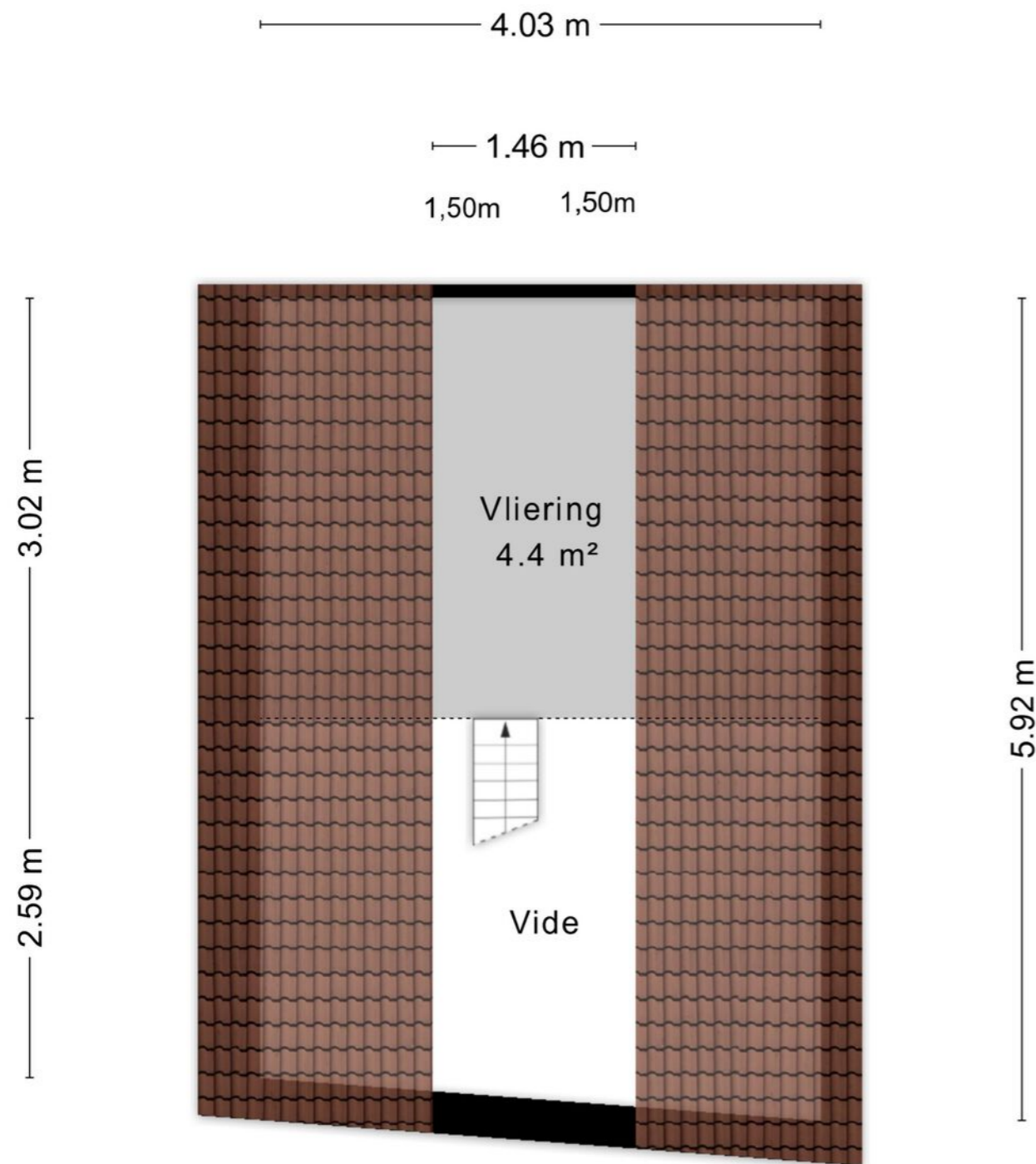
Aan de achterzijde grenst de tuin aan de groene ABP-tuin, wat zorgt voor een vrij uitzicht, veel groen en een hoge mate van privacy.





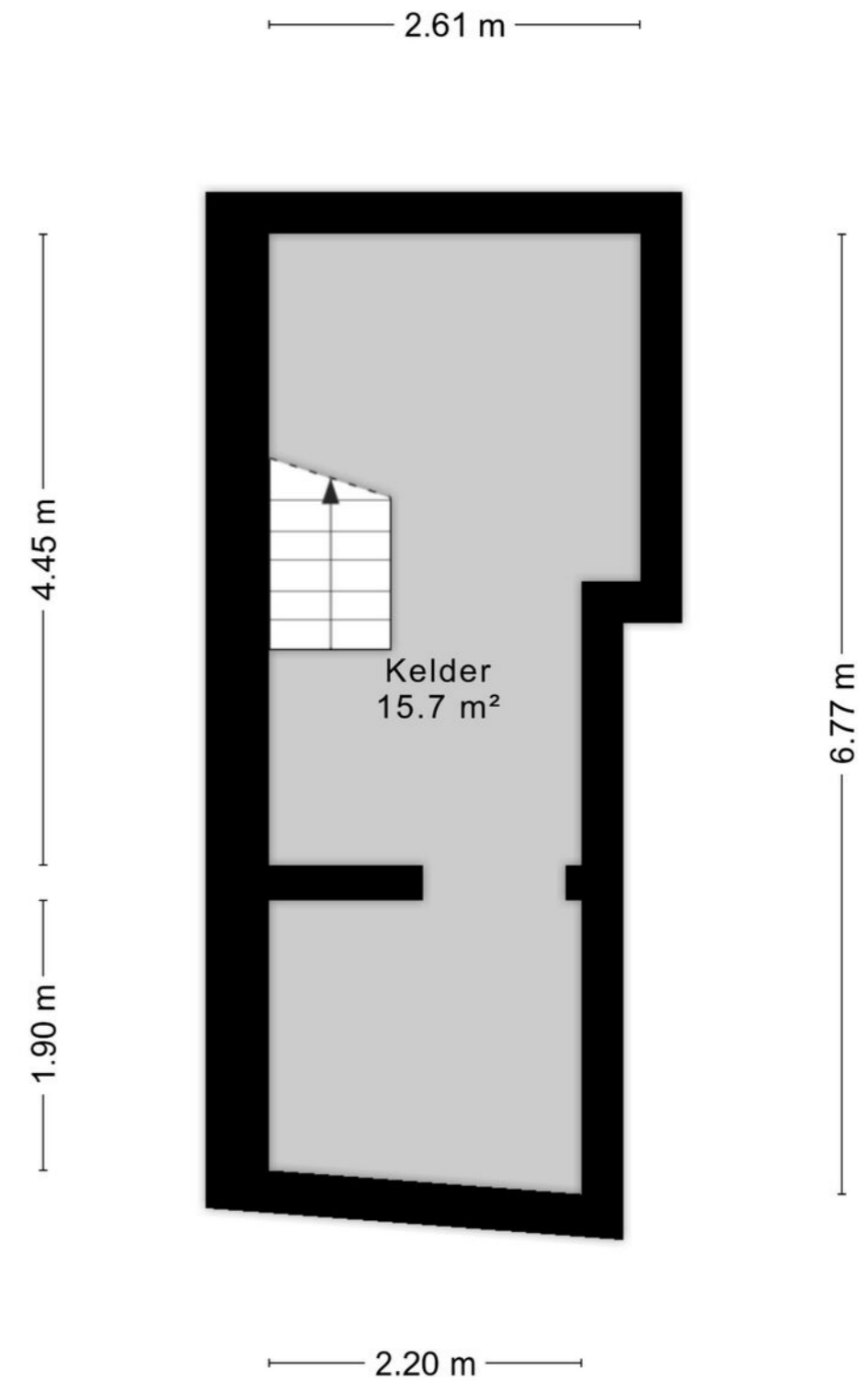


## Plattegrond vliering



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)

# Bijzonderheden

- \* Warmtepomp met buffervat (eigendom, 2024)
- \* 18 zonnepanelen (eigendom, 2022)
- \* 3 airco-units (2023), met wifi
- \* Vloerverwarming in de keuken (warm water) en badkamer (elektrisch)
- \* Houten kozijnen met HR-glas
- \* Achtergevel in 2026 volledig gerenoveerd en opnieuw geschilderd
- \* Platte daken ca. 5 jaar geleden vernieuwd
- \* Hoofddak volledig geïsoleerd (ca. 25 jaar geleden vernieuwd)
- \* Gasloze woning
- \* Aanvaarding in overleg, bij voorkeur september 2026



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
915881226

Datum registratie  
13-03-2025

Geldig tot  
29-07-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	Warmtepomp
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Warmtepomp <b>Verbeteradvies</b>
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <b>Verbeteradvies</b>
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters <b>Verbeteradvies</b>
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Koeling aanwezig
6 Buitendeuren	+/- + ++	12 Zonnepanelen	14400 Wp

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag Gemiddeld <b>Hoog</b>	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>70,1 %</b>
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Hamerstraat 10  
6411CW Heerlen  
BAG-ID: 091701000009092

## Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1934  
**Compactheid** 1,98  
**Vloeroppervlakte** 199m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



## Opnamedetails

**Naam** GEWM Hagelstein **Examennummer** 7954.8949.3729

**Certificaathouder**  
Enven B.V.

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 012505 **KvK-nummer** 80623581

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
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 bouwknijde 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. 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.