

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 495.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Ambachtsstraat 28
Heerlen



Topper!

Zeer ruime en sfeervolle
tussenwoning in hartje
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

Welkom!

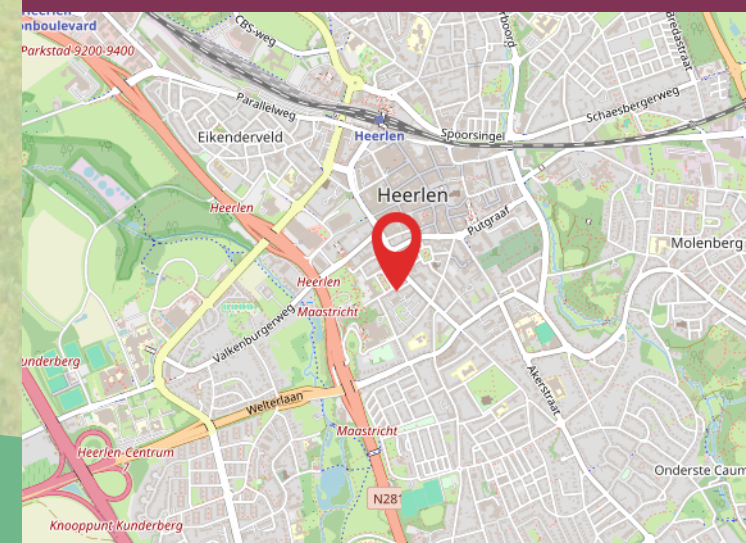
Zeer ruime en sfeervolle tussenwoning in hartje Heerlen

Op een centrale locatie in het centrum van Heerlen ligt deze verrassend ruime tussenwoning met een woonoppervlakte van ca. 196 m². De woning combineert ruimte, comfort en een praktische indeling, ideaal voor gezinnen of thuiswerkers. De ruime woonkamer met aanbouw geniet van veel natuurlijk licht dankzij de lichtkoepels. De keuken met kookeiland vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte om te koken en samen te komen. Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers en diverse praktische bergruimtes.

Pluspunten van de woning:

- * Woonoppervlakte van ca. 196 m²;
- * Royale aanbouw met fraaie lichtkoepels;
- * Moderne keuken met kookeiland;
- * 4 ruime slaapkamers;
- * Veel bergruimte;
- * Gezellige achtertuin;
- * Gelegen in het centrum van Heerlen.

De ligging is uitstekend: op loopafstand van winkels, supermarkten, horeca, scholen, openbaar vervoer en het stadscentrum van Heerlen. Ook uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Aken zijn snel bereikbaar.





Energie label

B

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1924

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
196m²

Inhoud
795m³

Perceeloppervlakte
181m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
28 m²

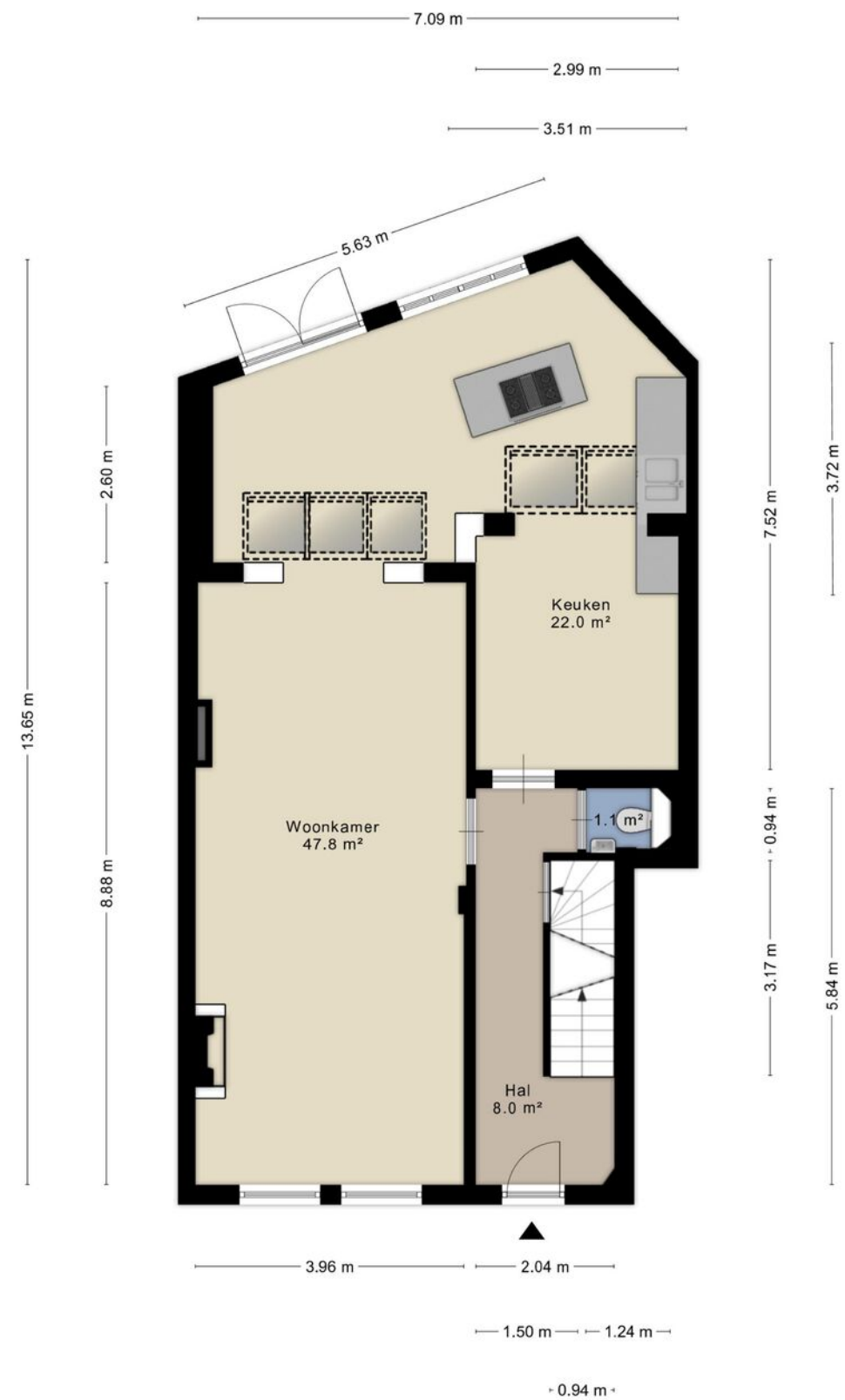
Externe bergruimte
12 m²

Type tuin
De achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van een combinatie van een zonnig terras en een groen gazon. Achter in de tuin bevindt zich een berging van ca. 12 m².

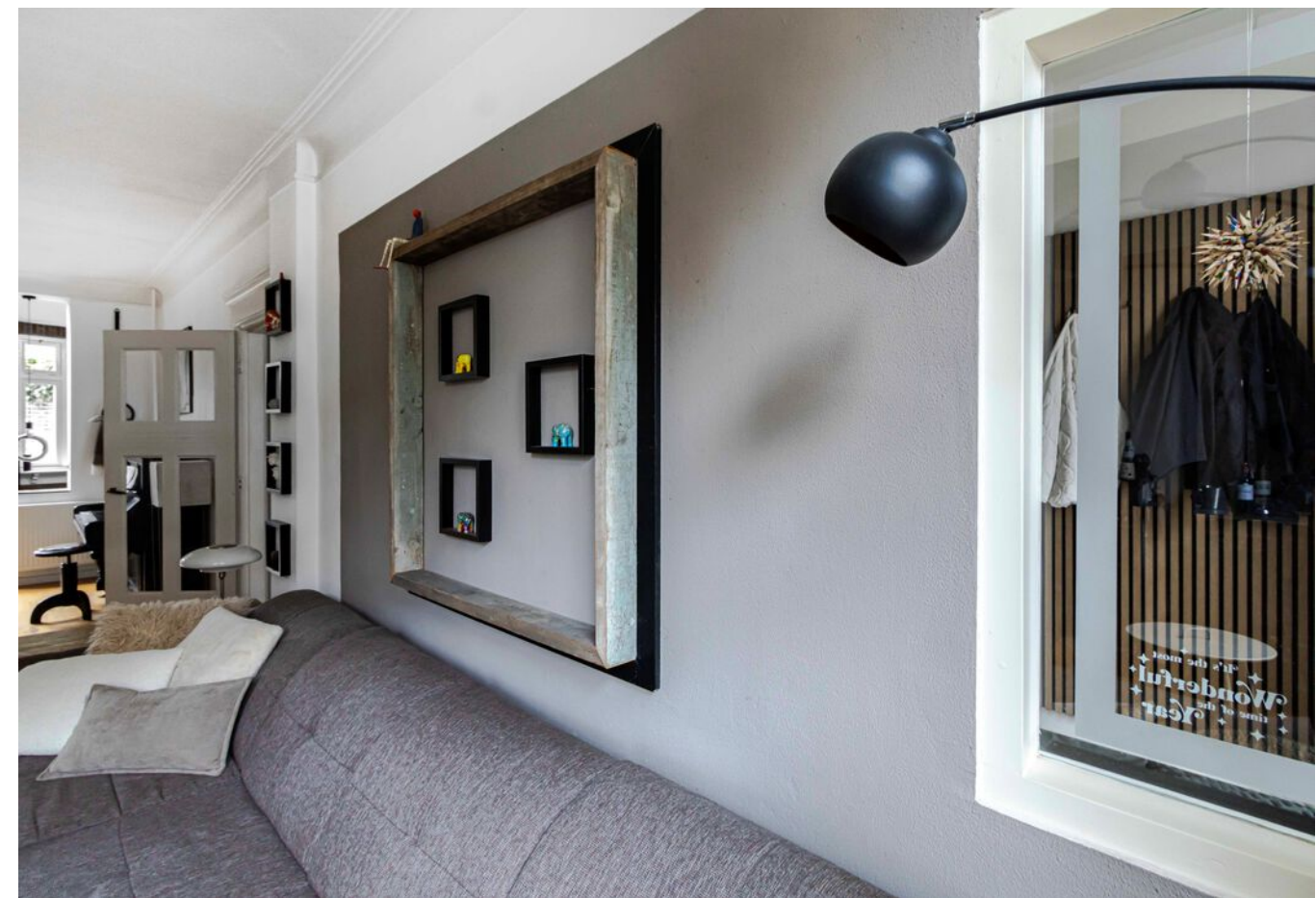
Kom binnen!

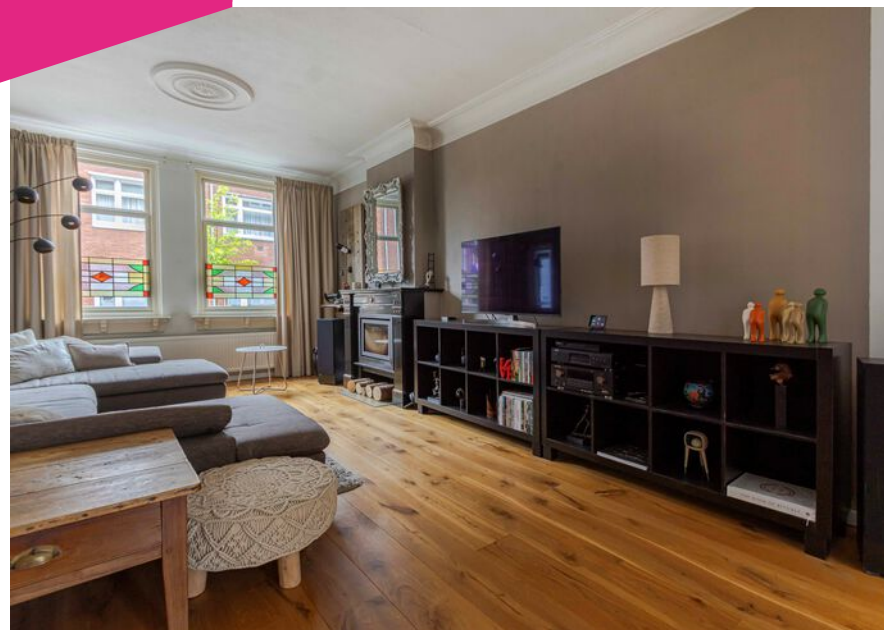


Plattegrond begane grond



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



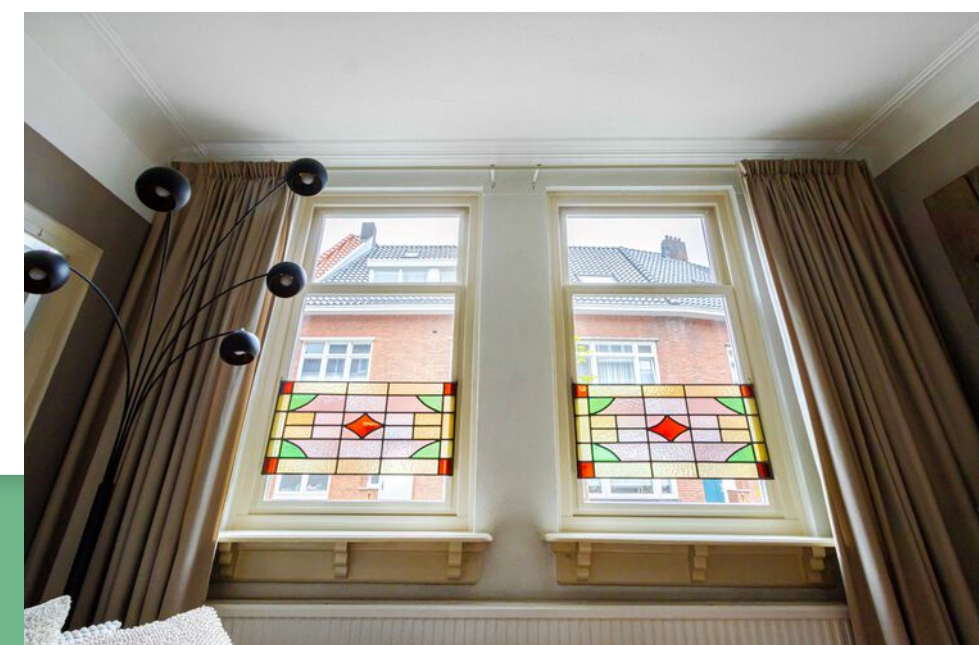


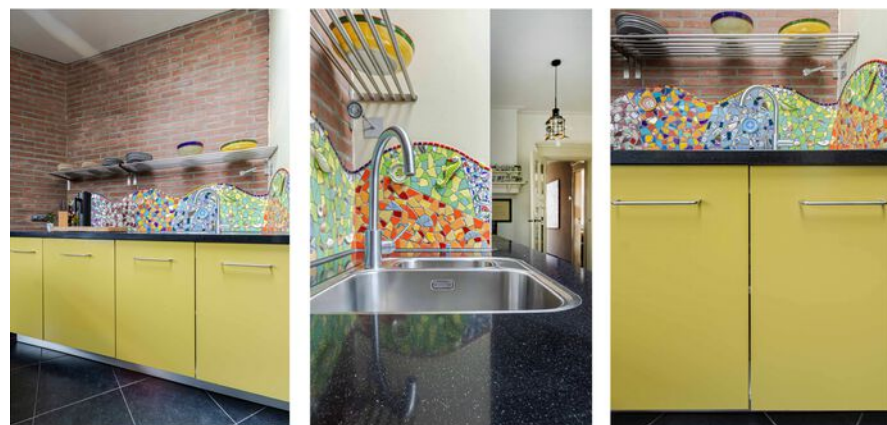
Een ruime
woonkamer...

Begane grond

We komen de woning binnen en bereiken direct de hal, waar de karakteristieke elementen en de terrazzo vloer direct opvallen. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de keuken en het half betegelde toilet met zwevend closet en fonteintje bereikbaar.

We lopen door naar de woonkamer, voorzien van een prachtige parketvloer, sfeervolle houtkachel en karakteristieke glas-in-loodramen aan de voorzijde. De woonkamer is zeer ruim met een oppervlakte van ca. 47 m² en biedt een warme en uitnodigende leefruimte.

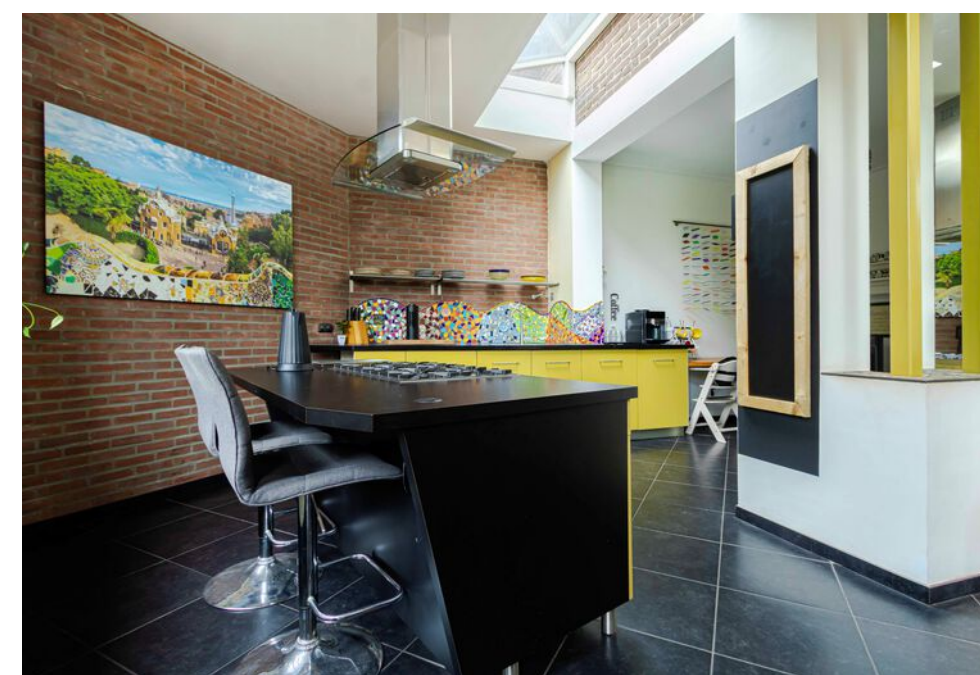


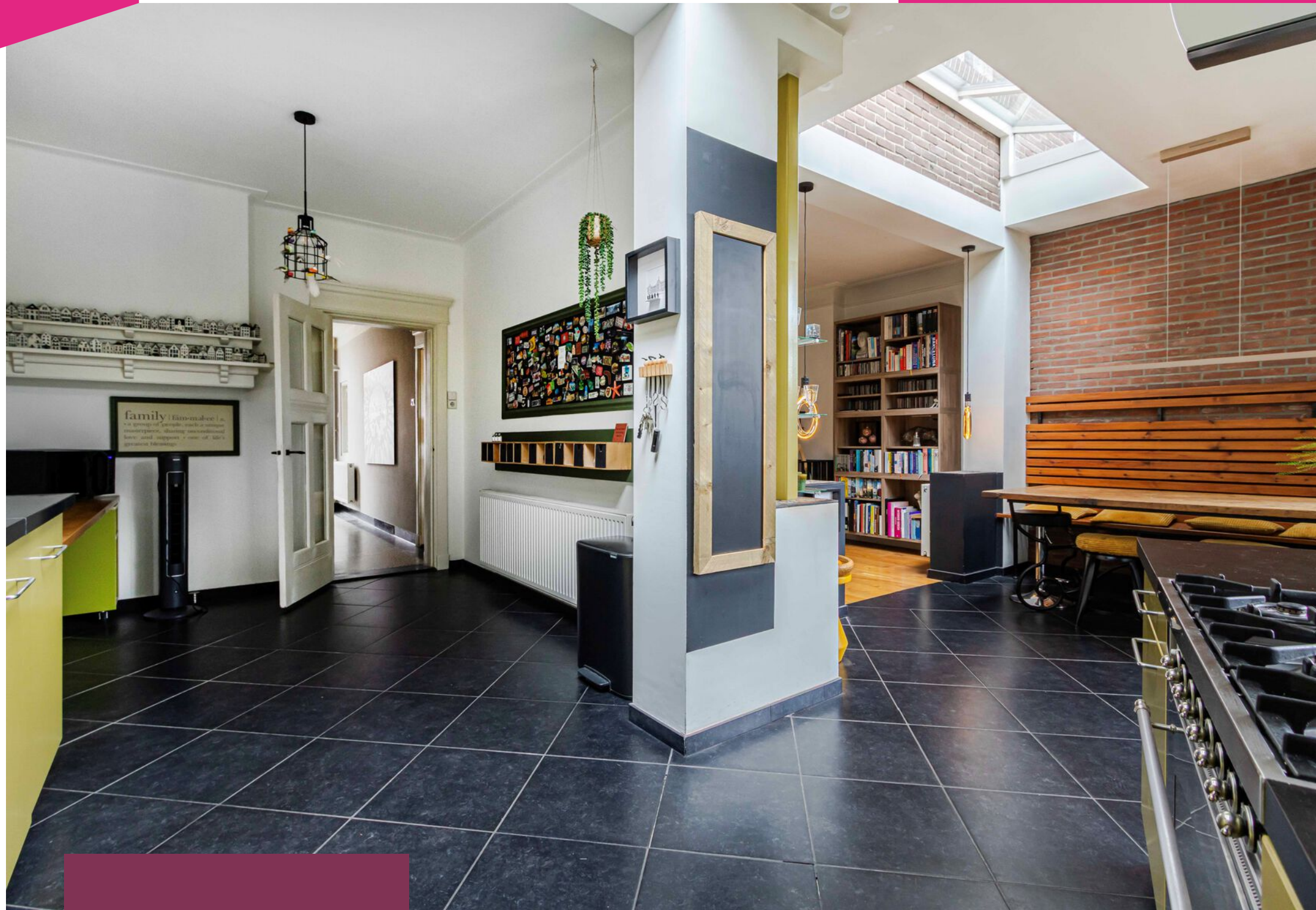


Keuken met kookeiland!

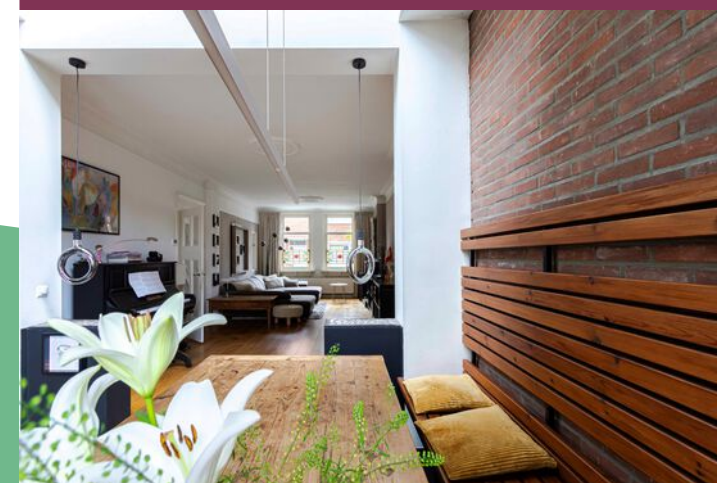
Begane grond

Aansluitend bereiken we de aanbouw met de keukenopstelling en kookeiland. De aanbouw is voorzien van lichtkoepels, waardoor er een prettige natuurlijke lichtinval ontstaat. Zowel de keuken als de aanbouw beschikken over een nette tegelvloer. De ruimte leent zich uitstekend als royale eetkamer met mogelijkheid om aan het kookeiland te zitten. Via openslaande deuren is de achtertuin bereikbaar, wat zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, 6-pits fornuis met oven, afzuigkap en boiler. Vanuit de keuken is tevens de hal bereikbaar.





Een ruime keuken met
toegang naar de
achtertuin



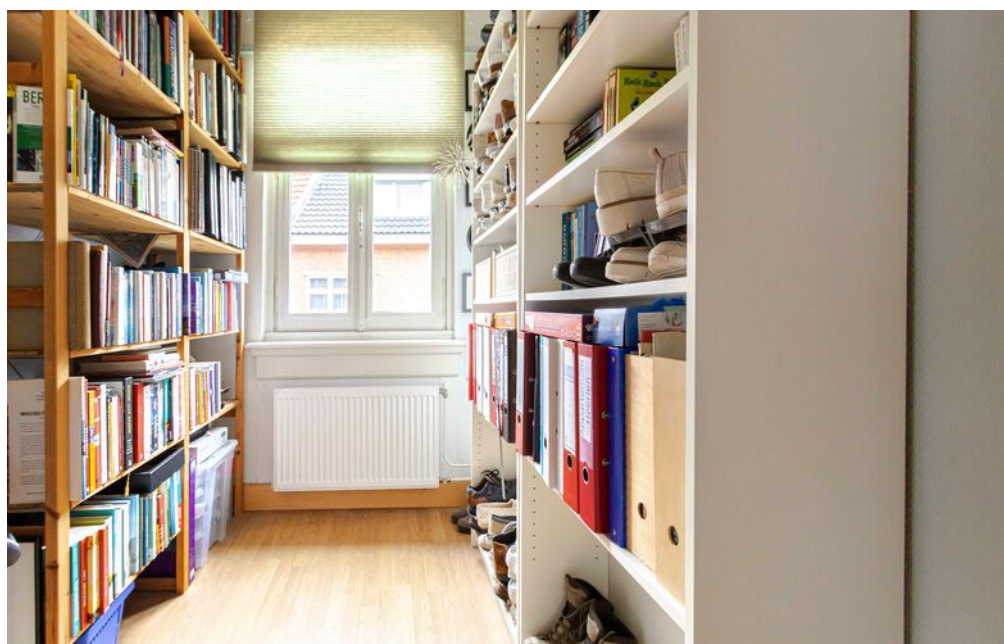
Plattegrond eerste verdieping



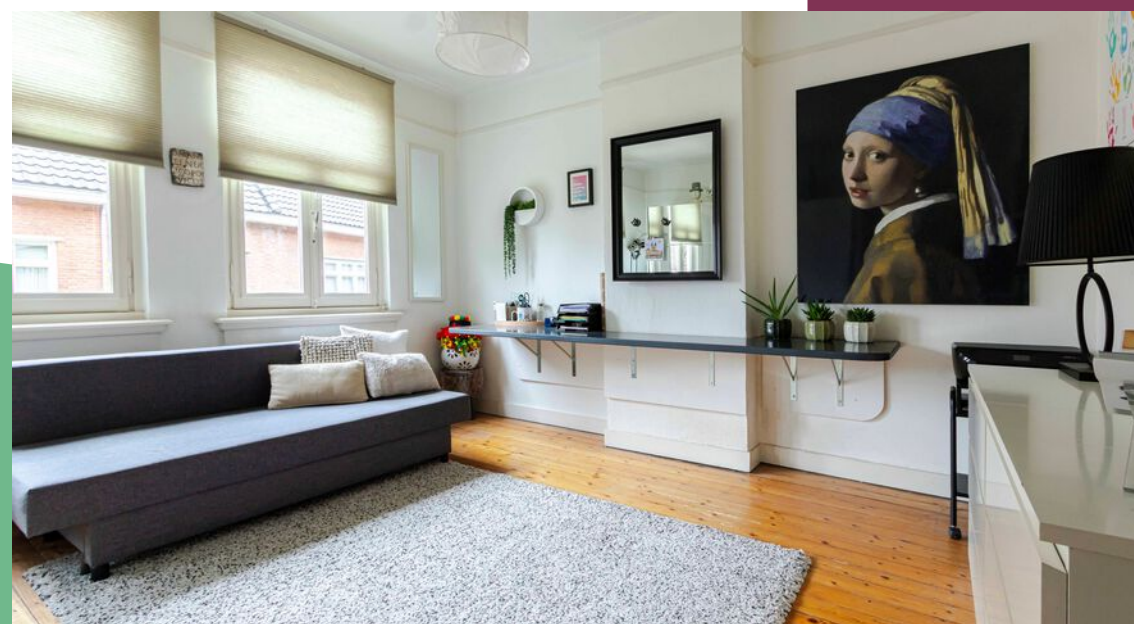
Eerste verdieping

We lopen verder naar de eerste verdieping, waar we uitkomen op een ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een apart toilet.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 17 m². Deze ruime kamer biedt een fraai uitzicht over de achtertuin en beschikt over een praktische inbouwkast. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de voorzijde van de woning en hebben een oppervlakte van ca. 15,5 m² en ca. 4,8 m². De eerste twee slaapkamers zijn voorzien van een originele plankenvloer, terwijl de derde slaapkamer is afgewerkt met een nette laminaatvloer.



3 slaapkamers op de eerste verdieping

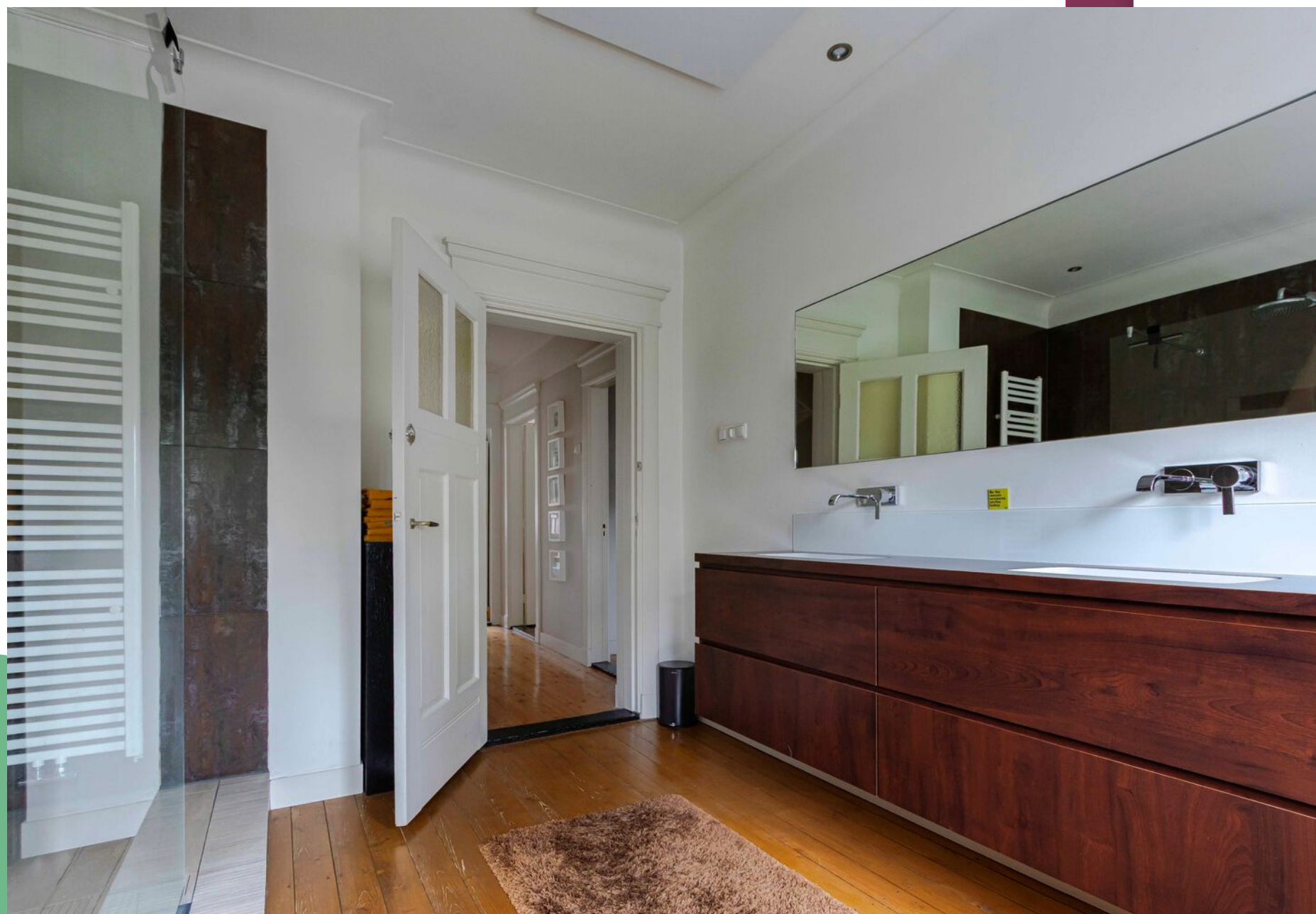




Een ruime badkamer

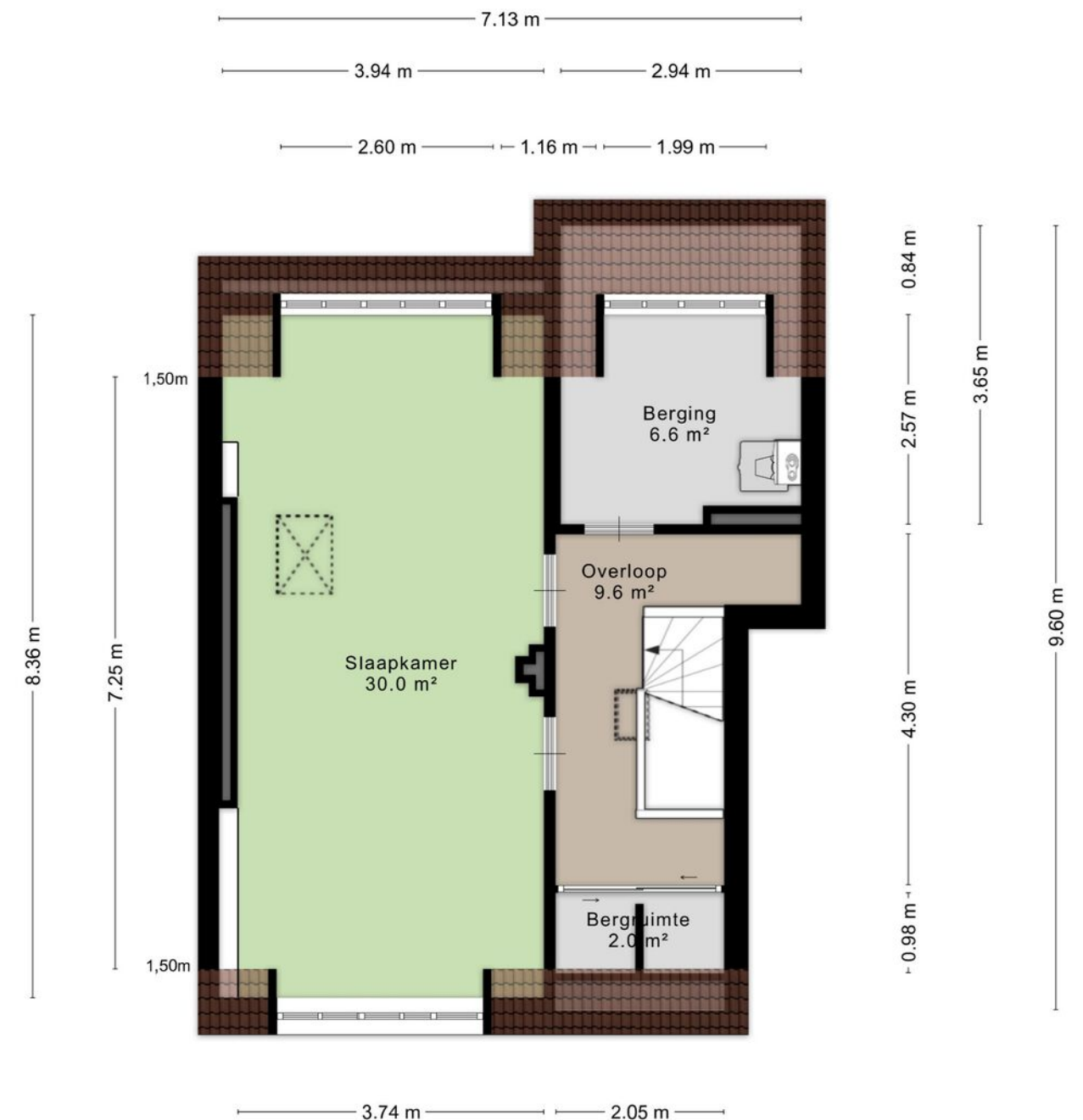
De badkamer en apart toilet

De badkamer is zeer ruim (ca. 10 m²) en voorzien van een dubbele wastafel, een inloofdouche met regendouche en een warme uitstraling dankzij de originele plankenvloer. Het separate toilet bevindt zich naast de badkamer en is voorzien van een staand closet en deels betegeld.





Plattegrond tweede verdieping



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



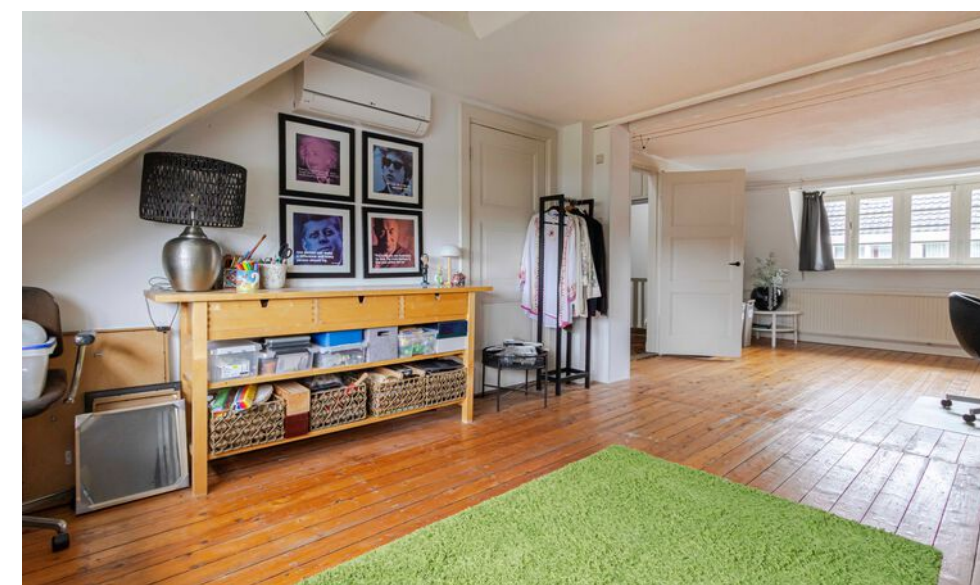
Slaapkamer 4

Tweede verdieping

We lopen verder naar de tweede verdieping, waar we uitkomen op een ruime en netjes afgewerkte overloop. Hier bevindt zich een bergruimte met de opstelplaats voor de wasmachine en de cv-ketel. Aan de voorzijde van de woning is daarnaast nog een extra bergruimte aanwezig.

Vervolgens bereiken we de vierde slaapkamer, een zeer ruime kamer van ca. 30 m². Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde, wat zorgt voor veel licht en extra ruimte. De kamer is afgewerkt met de originele plankenvloer en biedt tevens toegang tot de vliering.

De woning beschikt over een kelder, opgedeeld in drie ruimtes van ca. 10 m², ca. 10,5 m² en ca. 2 m², wat zorgt voor volop bergruimte.



De tuin

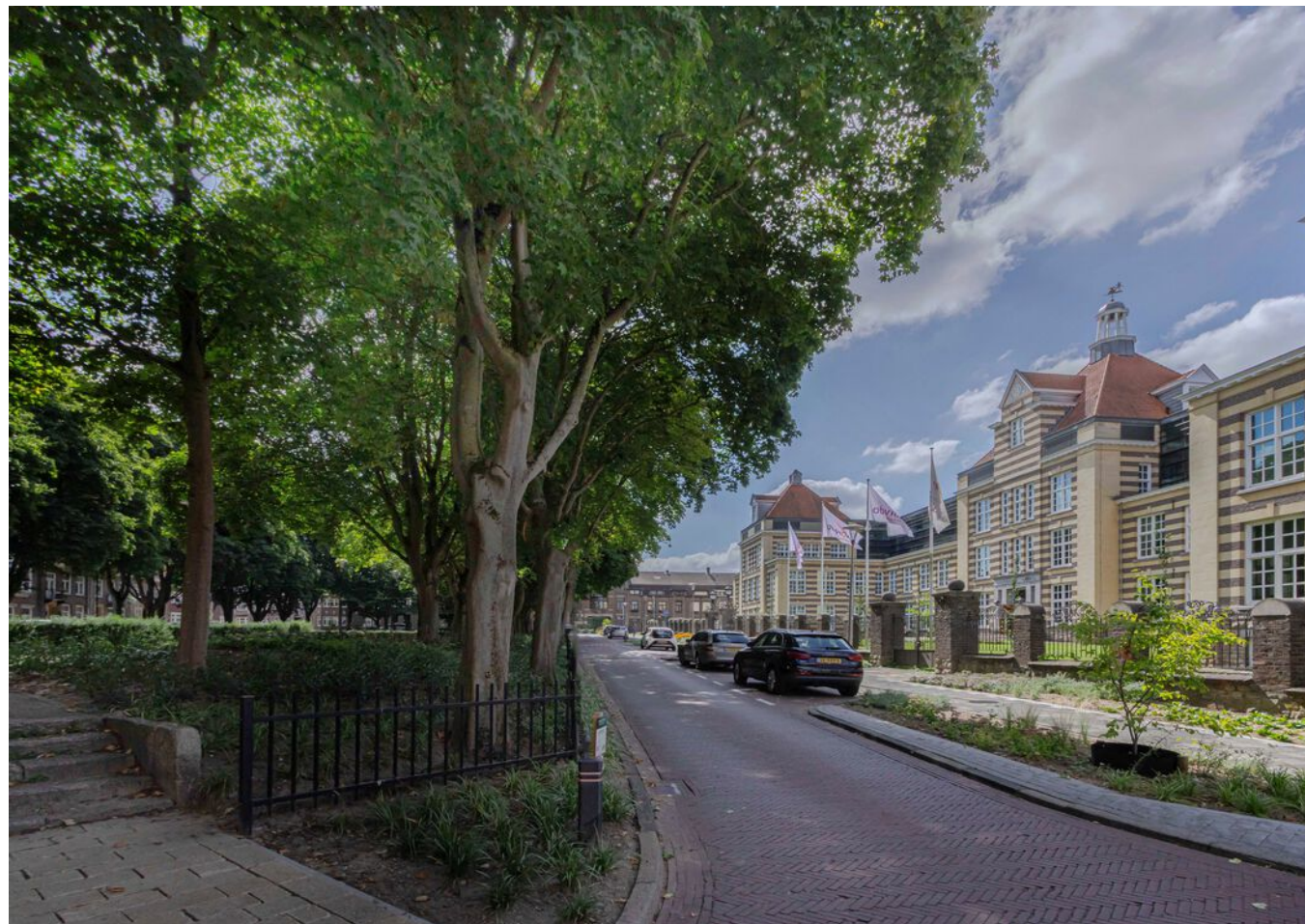
De achtertuin ligt op het zuidoosten en is voorzien van een combinatie van een zonnig terras en een groen gazon. Een prettige buitenruimte waar het heerlijk vertoeven is. Achter in de tuin bevindt zich een berging van ca. 12 m².



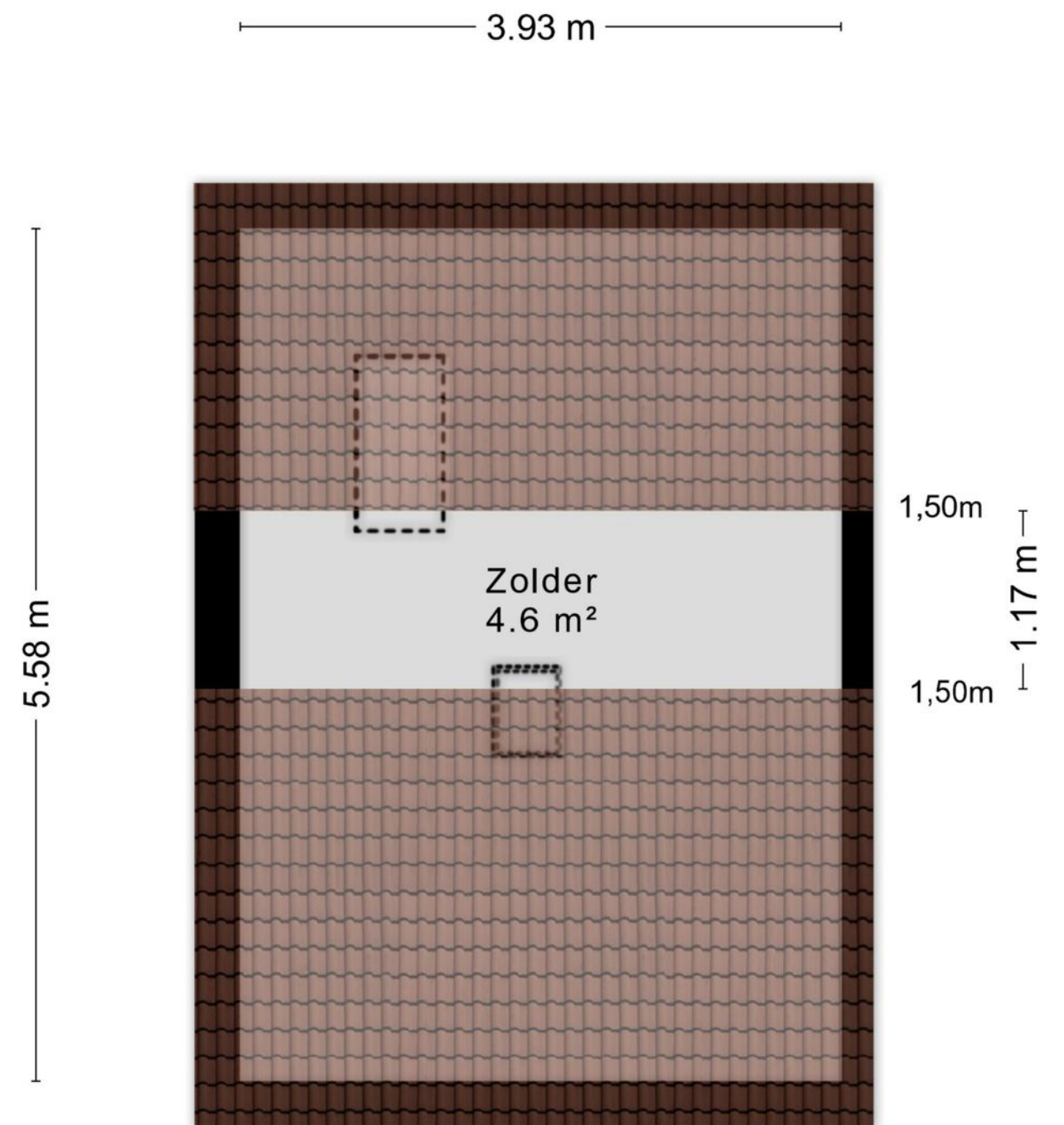
Een prachtige tuin





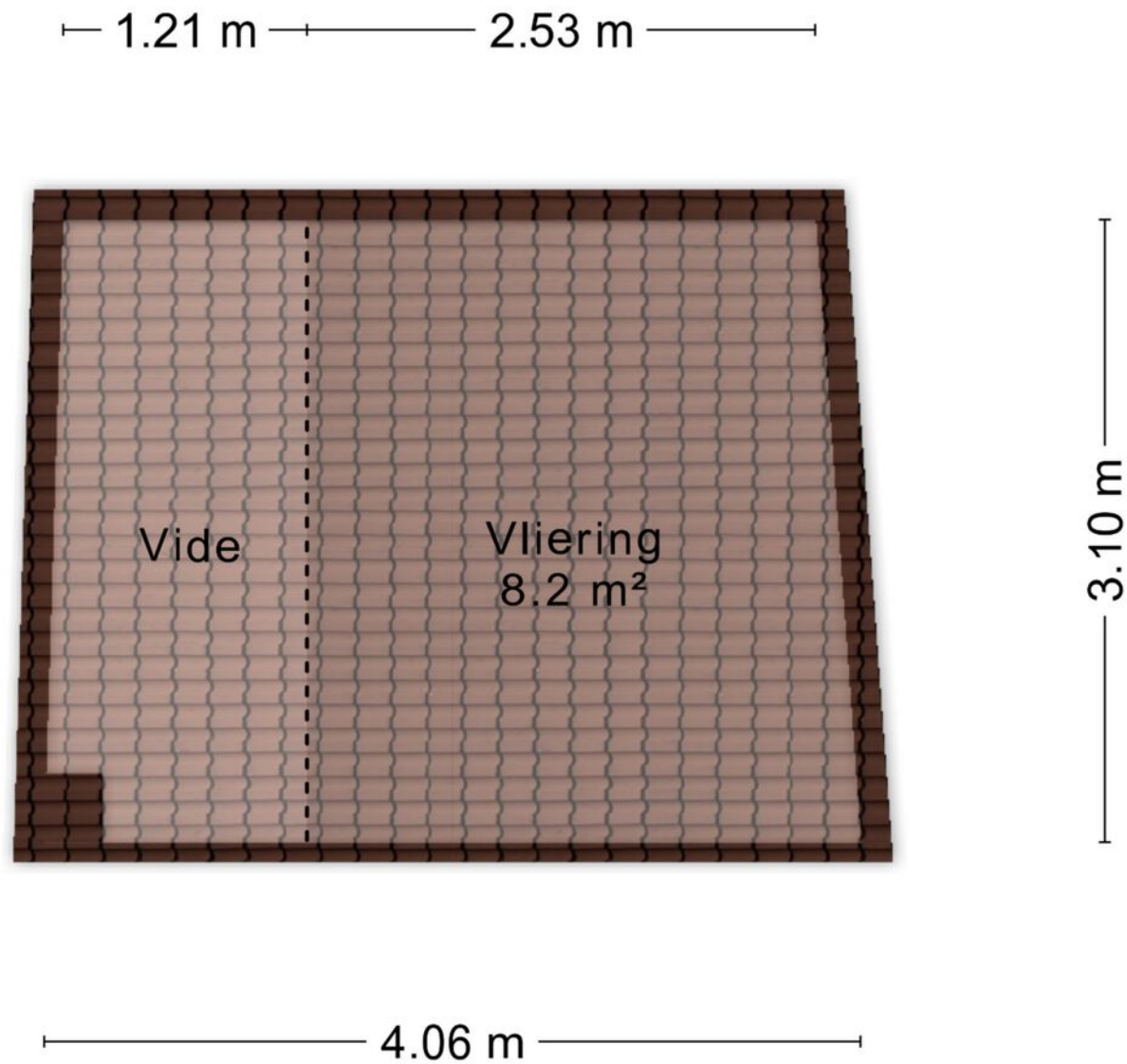


Plattegrond



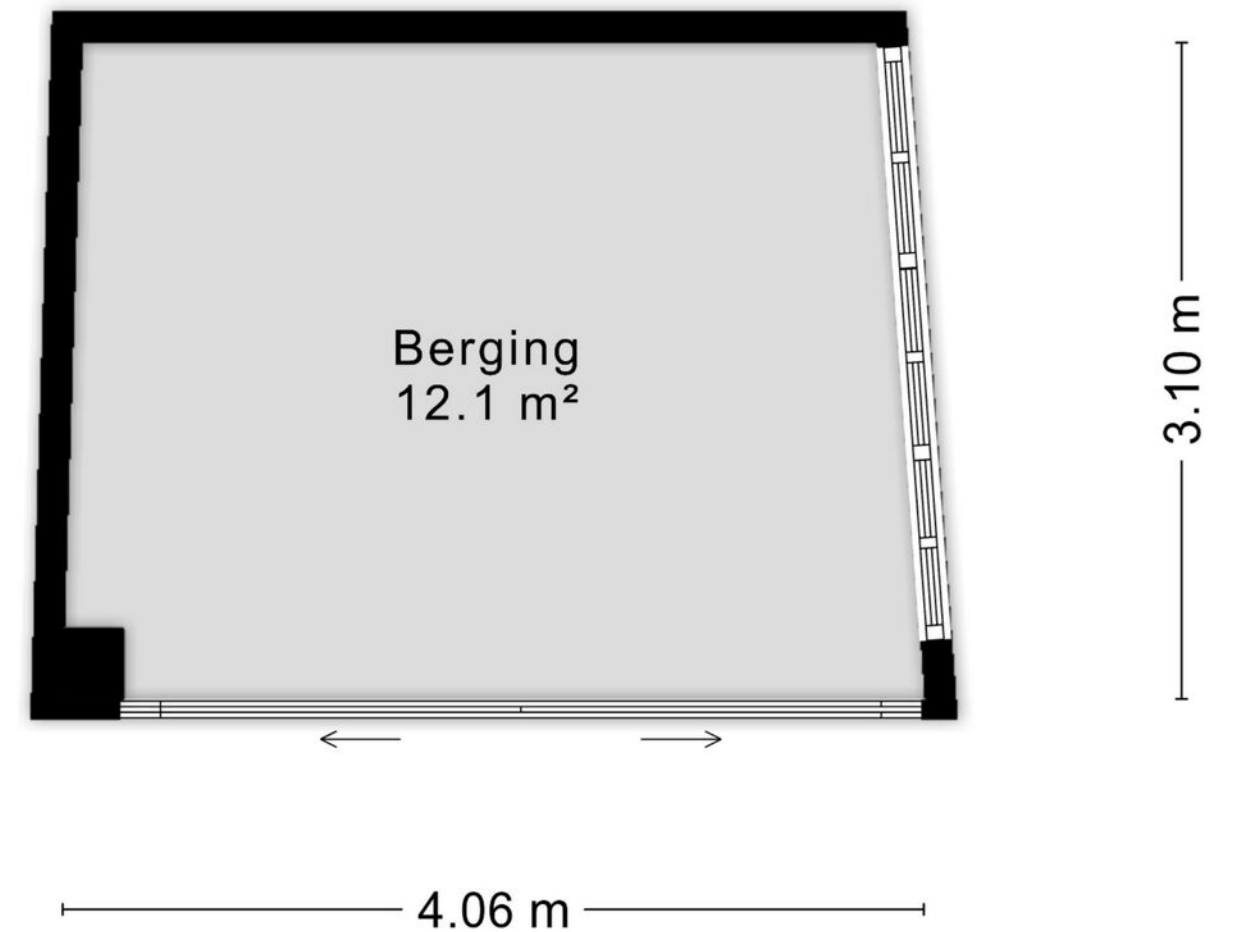
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



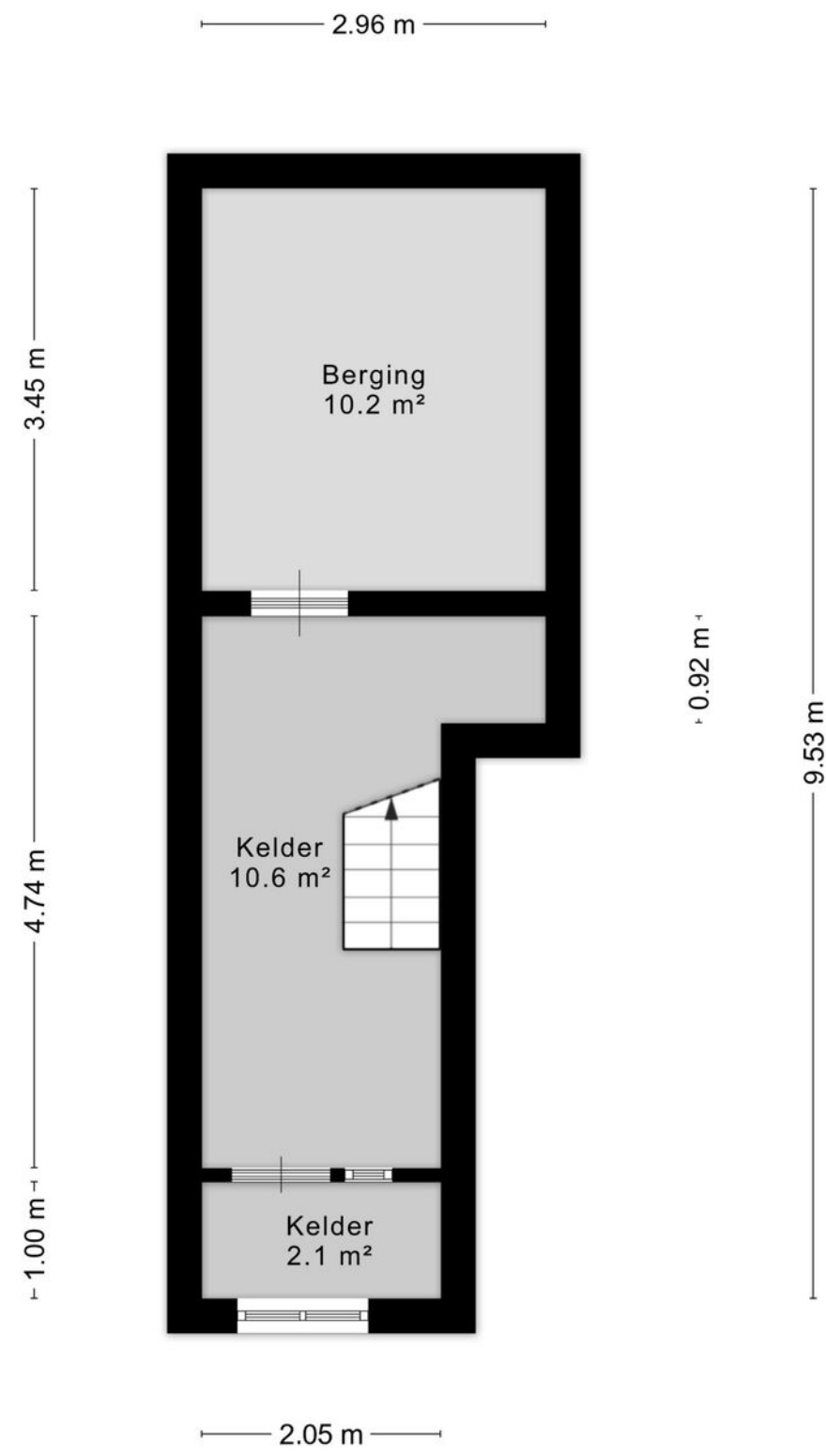
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



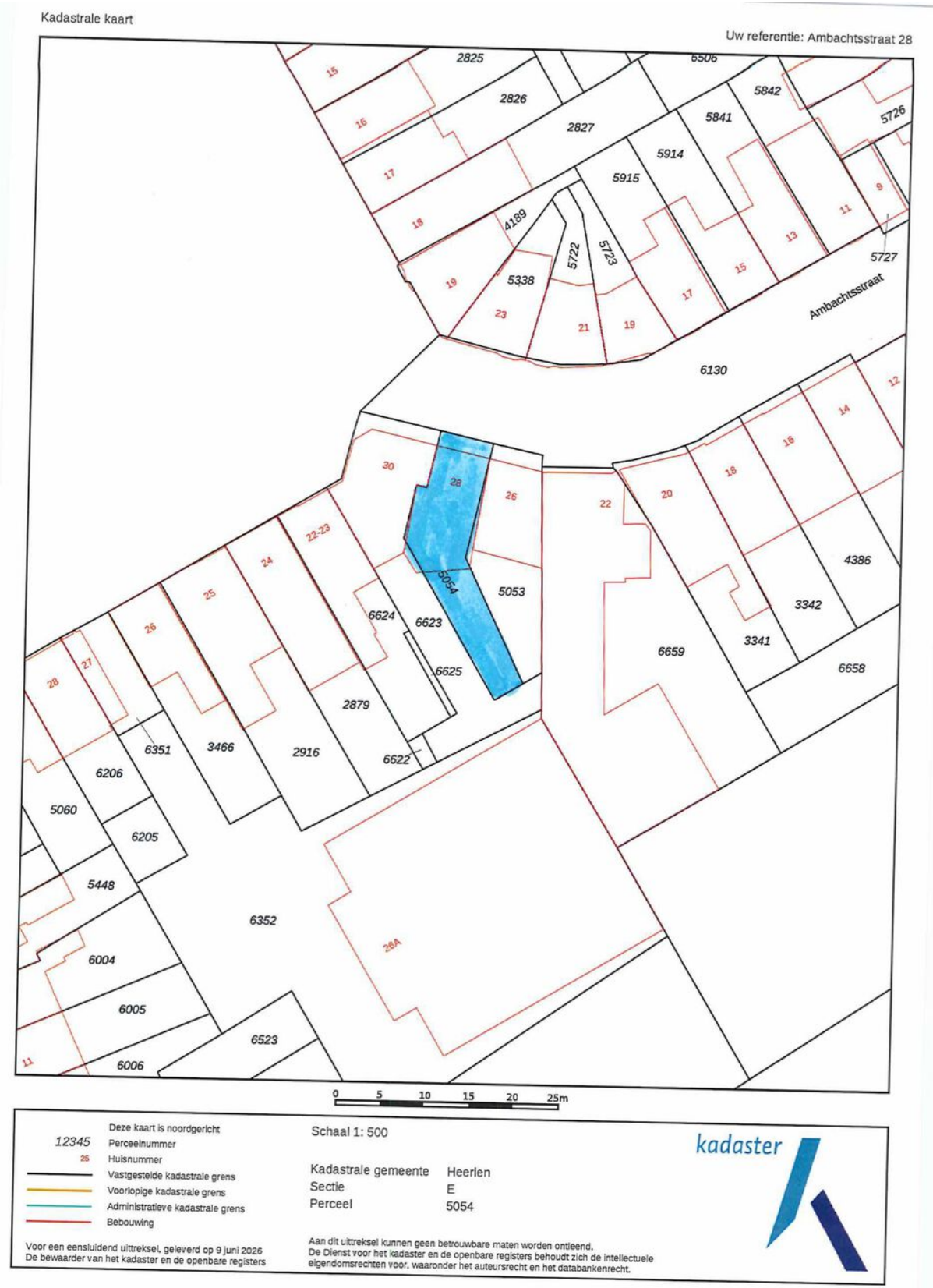
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
330263018

Datum registratie
18-06-2026

Geldig tot
17-06-2036

Deze woning
heeft energielabel

B

179,04 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning			Installaties in uw woning		
Gevels		+/-	Verwarming	Warmtepomp	
Daken		+/-	Warm water	Combistoestel	
Vloeren		+/-	Zonneboiler	Geen zonneboiler	
Ramen		+	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	
Buitendeuren		-	Koeling	Koeling aanwezig	
Gevelpanelen	Niet van toepassing		Zonnepanelen	6.339 Wp	
			Batterijopslag	Geen batterijopslag	

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

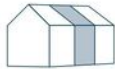
Over deze woning

Adres
Ambachtsstraat 28
6411CP Heerlen

Bouwjaar
1924

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
204 m²



Energieadviseur
R.S.M. Degens

Bijzonderheden

- * Aanbouw is voorzien van muurisolatie;
- * Dak geïsoleerd van binnenuit (pannendak), dak aanbouw tijdens bouw;
- * Woonkamer voorzien van vloerisolatie;
- * Houten kozijnen, HR en HR++;
- * CV- ketel, eigendom, 2009;
- * Warmtepomp, eigendom, 2023;
- * Zonnepanelen, eigendom, 23 stuks, 2016, 2019 en 2021;
- * Parkeren met parkeervergunning, ca. € 86,- per 6 maanden, per auto;
- * 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 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. 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



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