bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 480.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Akerstraat 136
Heerlen



Topper!

Karakteristiek jaren '30-herenhuis op toplocatie, met zes slaapkamers, royale tuin en volop mogelijkheden!





bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl





“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

bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

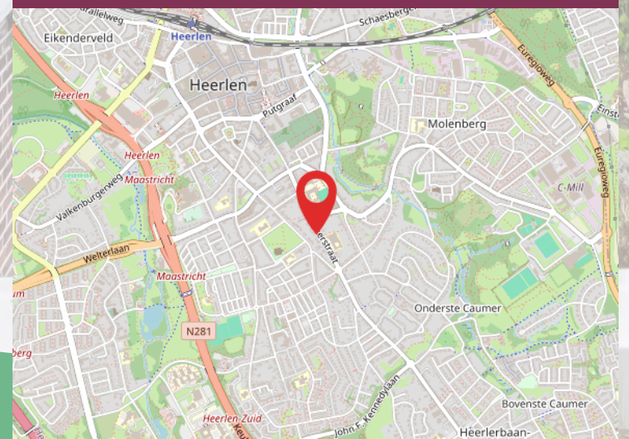
Welkom!

Markant jaren '30-herenhuis met volop mogelijkheden op een toplocatie!

Ben je op zoek naar een woning met karakter, ruimte én de mogelijkheid om deze helemaal naar eigen smaak te moderniseren? Dan is dit sfeervolle, halfvrijstaande herenhuis uit de jaren '30 absoluut het bekijken waard!

Met ruim 190 m² woonoppervlakte, maar liefst zes slaapkamers, een eigen oprit, garage en een fijne tuin op het zuidwesten biedt deze woning een prachtige basis voor het realiseren van jouw droomhuis. Veel authentieke elementen zijn door de jaren heen bewaard gebleven en geven de woning die bijzondere sfeer die zo kenmerkend is voor de jaren '30.

De woning dient volledig gemoderniseerd te worden, maar juist dat biedt volop kansen. Met de juiste aandacht en een flinke dosis liefde kan hier weer een bijzonder en sfeervol familiehuis ontstaan, waarin het karakter van vroeger samengaat met het wooncomfort van nu.





Wat een karakteristieke jaren-30 woning!





Kenmerken

Bouwjaar
Halfvrijstaand herenhuis uit 1931

Aantal slaapkamers
6

Woonoppervlakte
190.5 m²

Inhoud
818m³

Perceeloppervlakte
342m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
40,5 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
19,7 m²

Type tuin
Royale achtertuin op het zuidwesten. Voortuin en oprit voor meerdere auto's

Ligging
Toplocatie in Heerlen. Op loopafstsnd van centrum en alle voorzieningen vlakbij.

Pluspunten

* Halfvrijstaand herenhuis uit de jaren '30

* Ruim 190 m² woonoppervlakte

* Veel authentieke elementen behouden

* Maar liefst zes slaapkamers

* Volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren

* Eigen oprit en garage

* Fijne tuin op het zuidwesten

De woning is gelegen aan de Akerstraat, op een aantrekkelijke locatie nabij de geliefde woonwijk Bekkerveld en op loopafstand van het centrum van Heerlen. Hier vind je een uitgebreid aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden en culturele voorzieningen. Ook scholen, supermarkten en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. De bereikbaarheid is uitstekend: bushaltes liggen op korte loopafstand, het NS-station is eenvoudig bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Maastricht, Aken en Eindhoven goed bereikbaar.



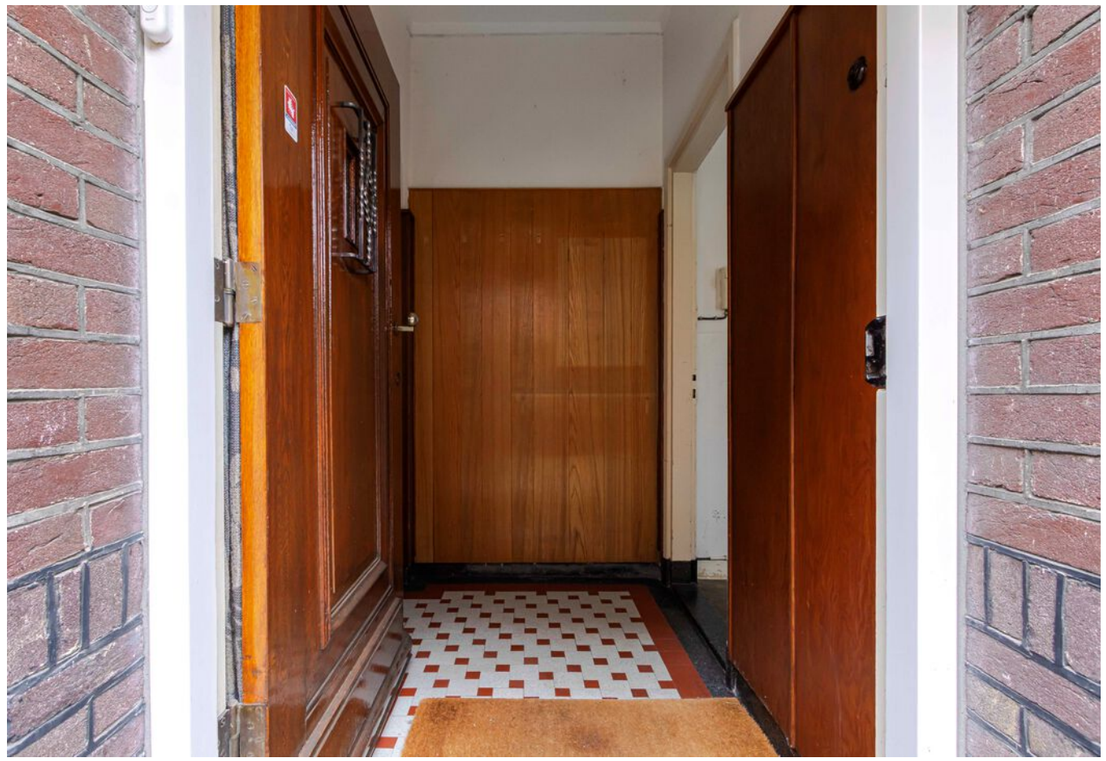
Plattegrond begane grond



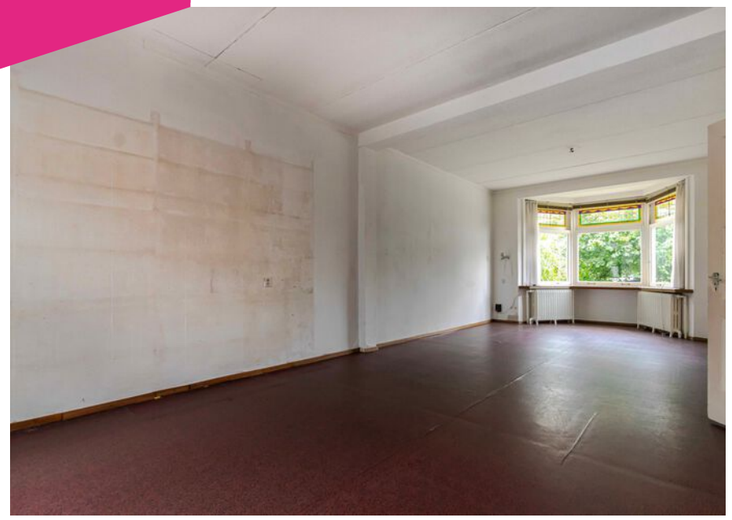
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


136









Zoveel potentie!

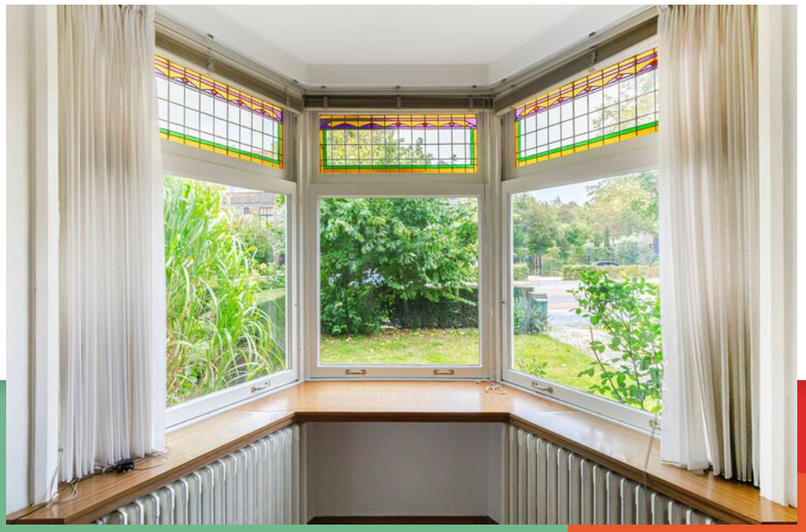


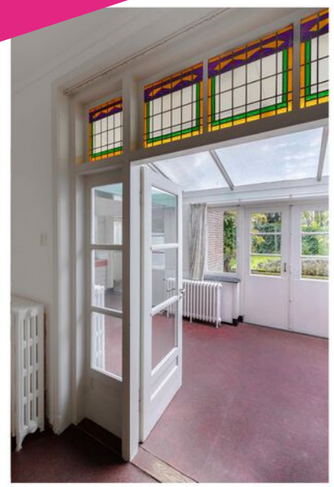
Begane grond

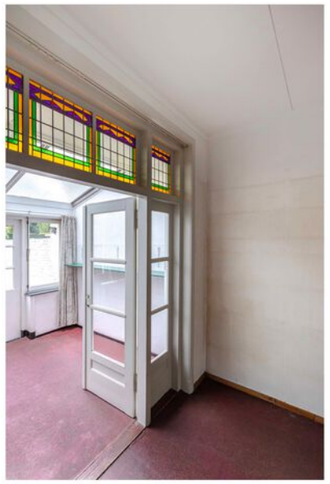
Via de entree kom je binnen in de mooie hal, waar de authentieke tegelvloer en het glas-in-lood direct de sfeer van de jaren '30 laten zien. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de aparte werkkamer aan de voorzijde en de trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. Ook bevindt zich hier de toiletruimte met fonteintje en glas-in-loodraam.

De royale woonkamer van circa 36 m² beschikt over een sfeervolle erker aan de voorzijde, die zorgt voor een prettige lichtinval. De voormalige en-suite-indeling geeft de ruimte extra karakter en herinnert aan de oorspronkelijke uitstraling van het herenhuis.









eenvoudige keuken en bijkeuken

Keuken en bijkeuken

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een ruime keuken van circa 17 m². Dankzij de grote raampartijen en dubbele openslaande deuren naar de tuin geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een prettig contact met buiten. De keuken is eenvoudig uitgevoerd. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met wateraansluiting en een mooie terrazzovloer.

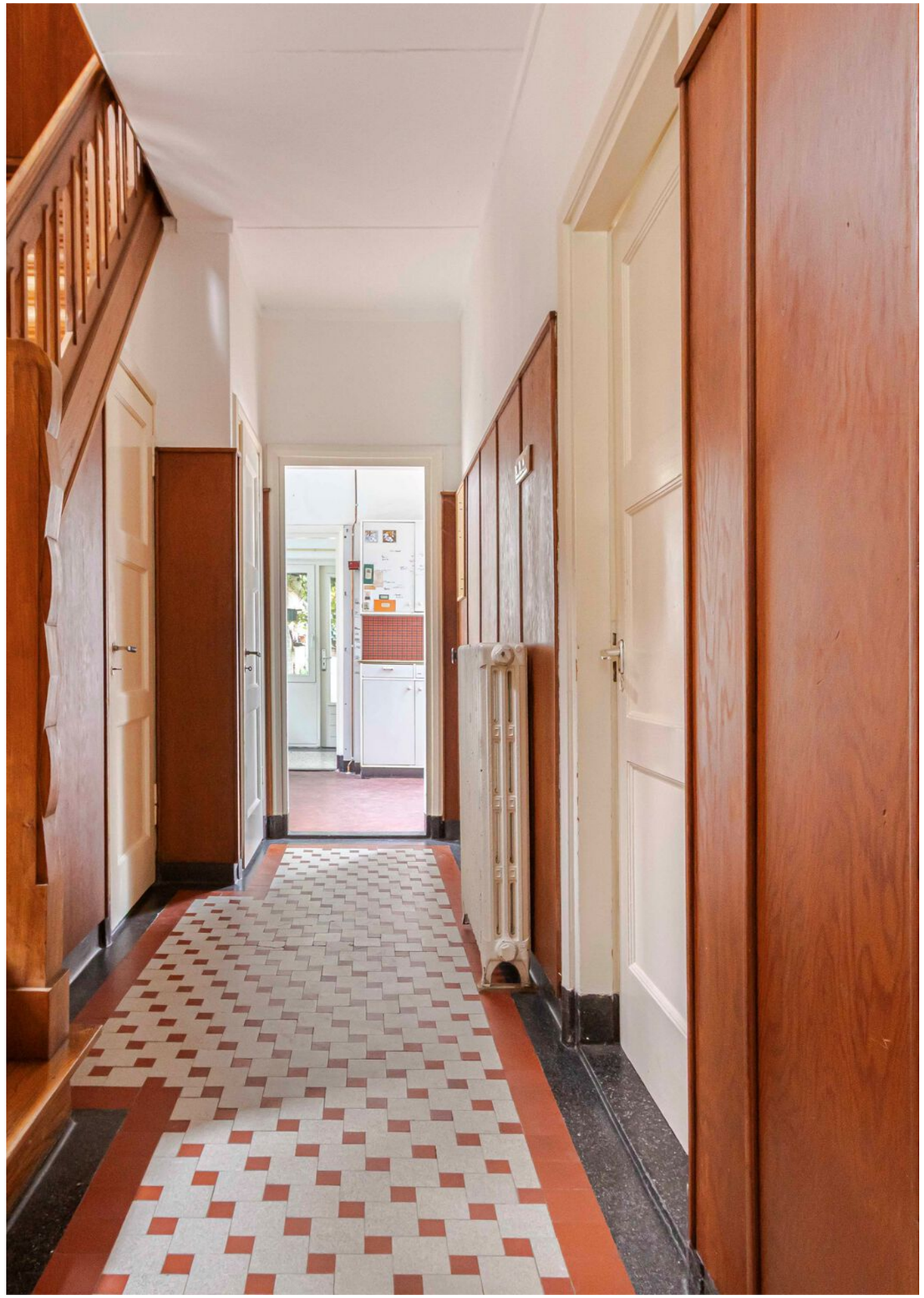


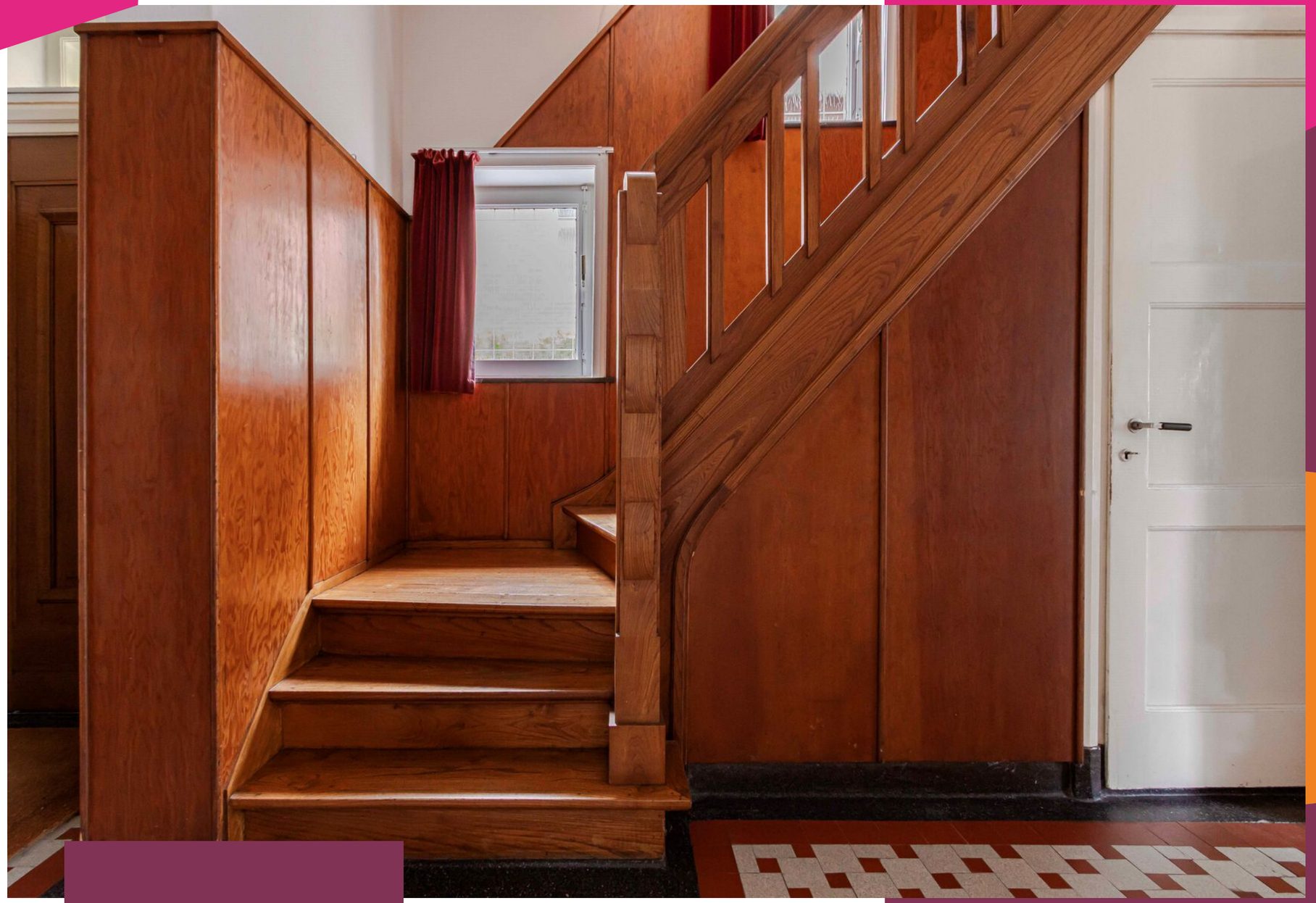






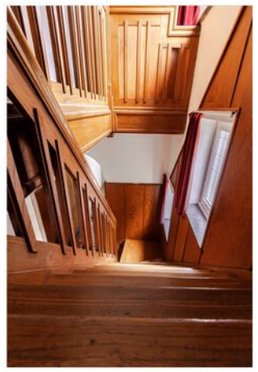




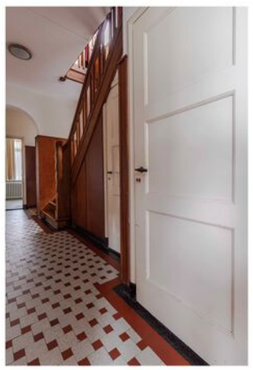








Veel authentieke details





Plattegrond eerste verdieping



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





Eerste verdieping

Via de mooie trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.
De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 17 m² en beschikt over dubbele openslaande deuren naar een charmant balkon aan de voorzijde. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is circa 10 m² groot. De derde slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, heeft een oppervlakte van circa 12 m² en biedt eveneens toegang tot een balkon.
De ruime, geheel betegelde badkamer van circa 8 m² is voorzien van een ligbad, een separate douchehoek, twee wastafels en een toilet.

Daarnaast is er op deze verdieping nog een praktische vaste kast aanwezig.





3 slaapkamers en ruime badkamer op deze verdieping





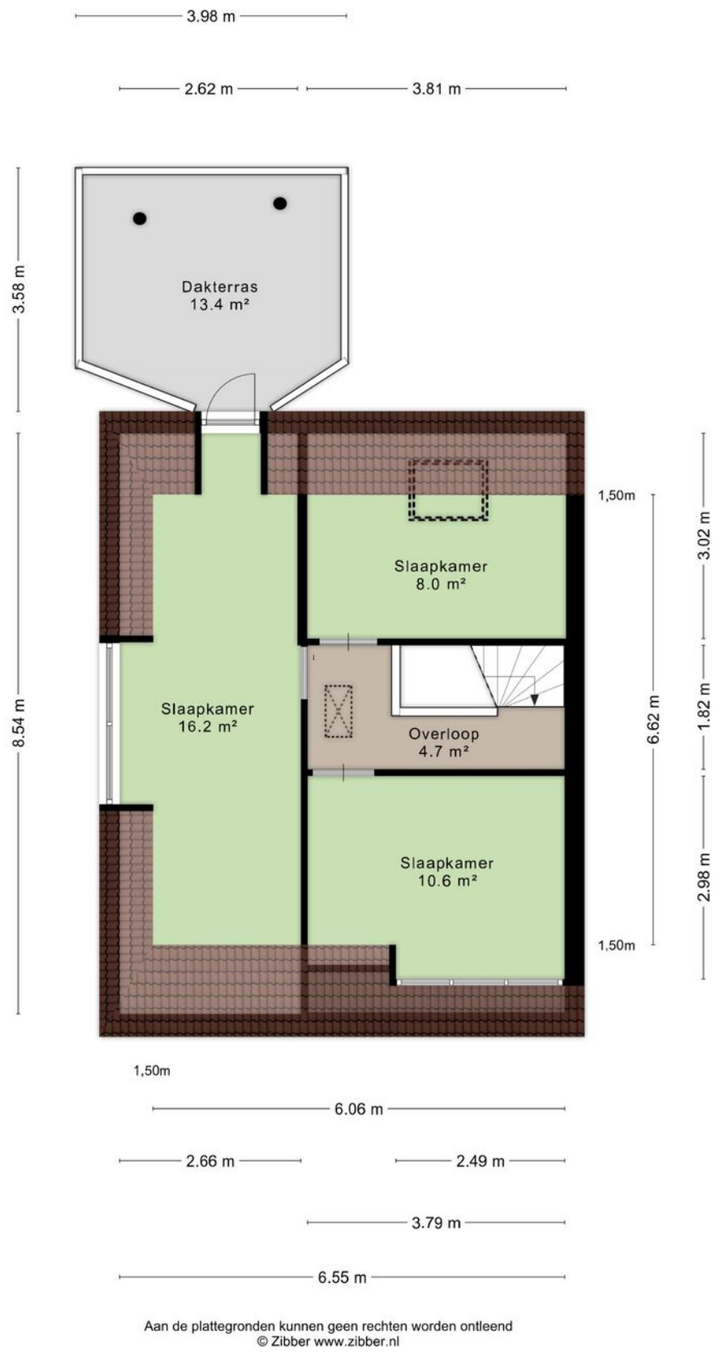




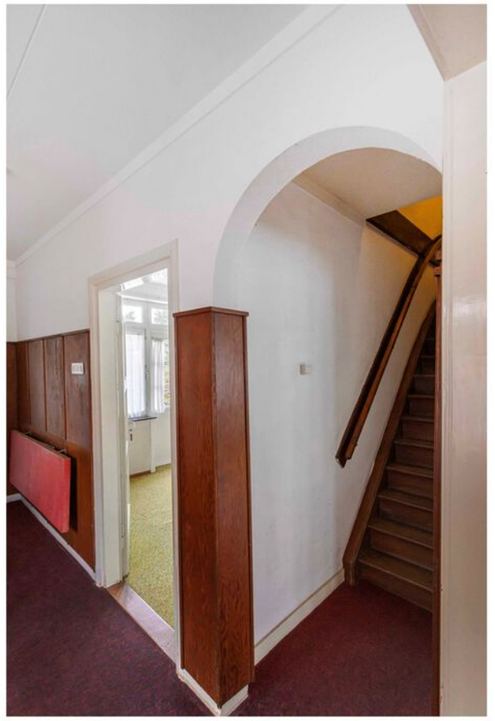


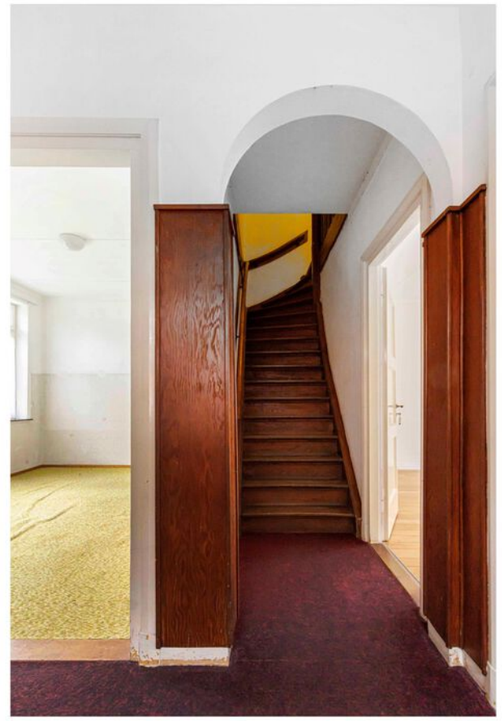


Plattegrond tweede verdieping



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









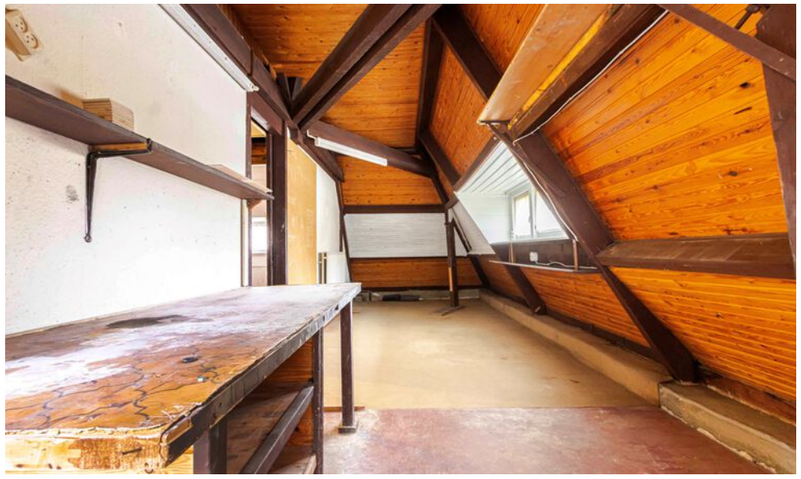
Tweede verdieping met nog drie slaapkamers

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de overloop op de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens drie slaapkamers, met oppervlaktes van circa 16 m², 11 m² en 8 m². De schuine dakvlakken geven de kamers een karakteristieke uitstraling.
Vanuit de grootste slaapkamer is het royale dakterras van circa 13 m² bereikbaar.

Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Deze heeft een oppervlakte van circa 11 m² en biedt extra ruimte voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.







balkons en dakterras

Ook op de verdiepingen zijn er fijne buitenruimtes aanwezig. Op de eerste verdieping beschikken zowel de slaapkamer aan de voorzijde als de slaapkamer aan de achterzijde over een eigen balkon. Daarnaast is vanuit de grootste slaapkamer op de tweede verdieping het royale dakterras van circa 13 m² bereikbaar.







Tuin

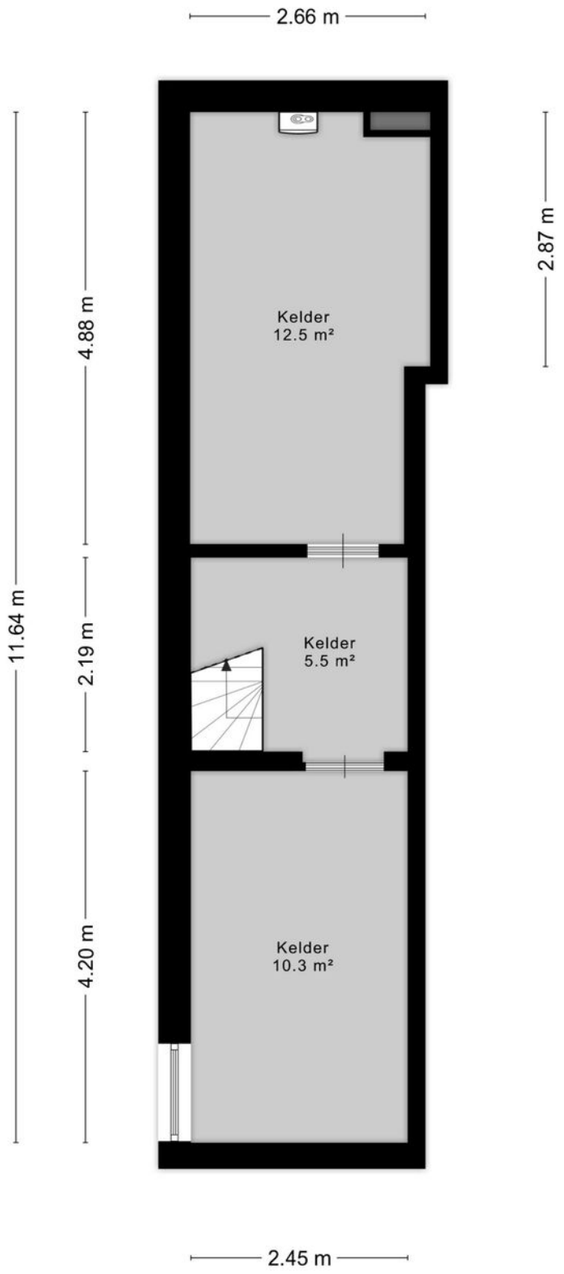
Ook rondom de woning is er volop ruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een verzorgde voortuin die bijdraagt aan de karakteristieke uitstraling van het herenhuis. De royale, groene achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt volop privacy. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.
De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en geeft toegang tot de vrijstaande garage van circa 8,76 x 3,00 meter.





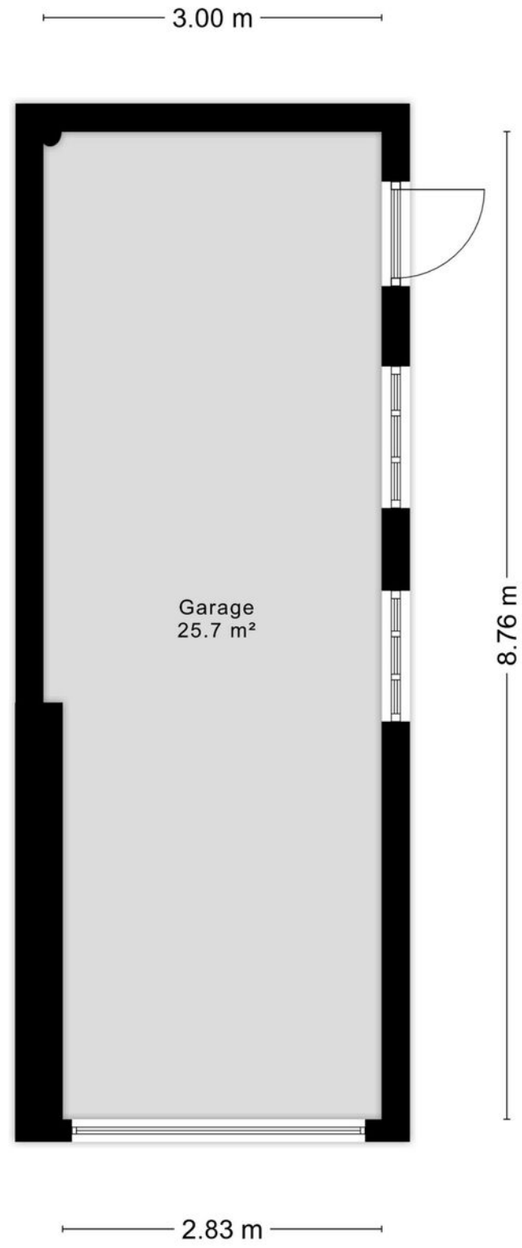


Plattegrond kelderruimtes



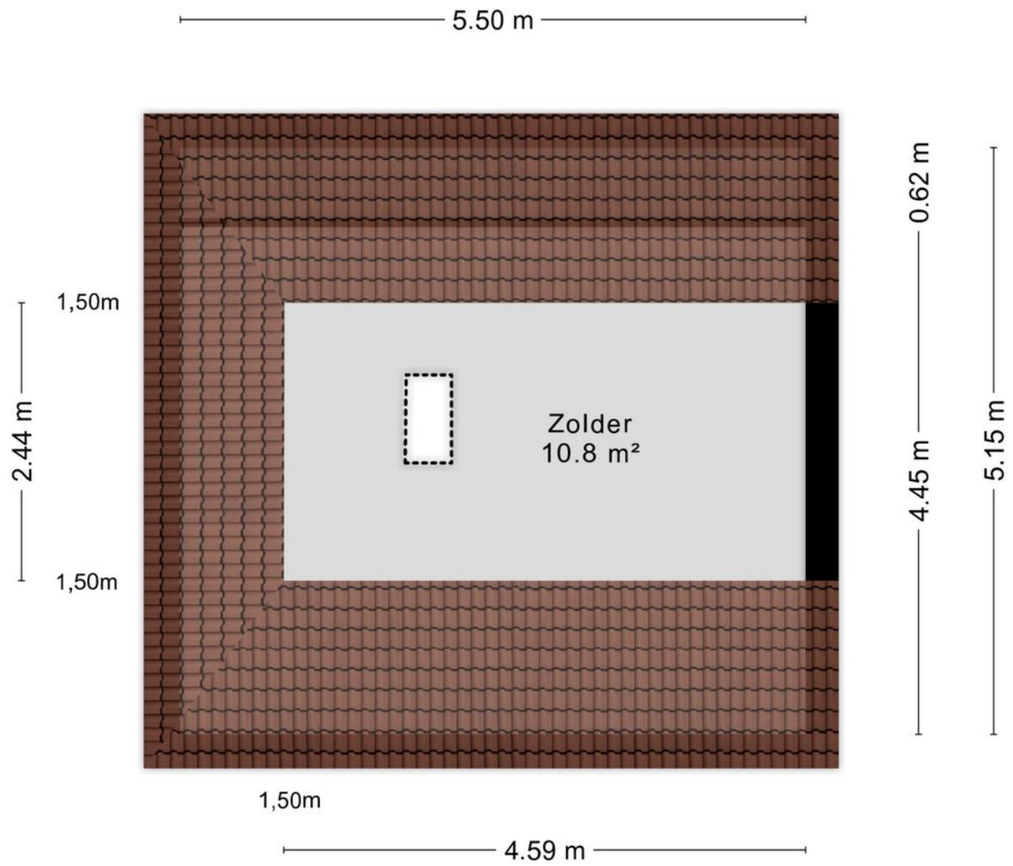
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
330812361	22-09-2026	17-09-2036

Deze woning heeft energielabel **F**

352,81 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)

G	F	E	D	C	B	A
	380	335	290	250	190	160

A: ++++

Isolatie van uw woning

Gevels	–
Daken	–
Vloeren	–
Ramen	+/-
Buitendeuren	–
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
255,78 kWh/m²

veel warmte verlies — **167 doel: Standaard voor woningisolatie** — weinig warmte verlies

CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	76,90
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Akerstraat 136
6417BR Heerlen

Bouwjaar
1938

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
184 m²

Energieadviseur
Ricky Kalkhoven

Bijzonderheden

* De woning verkeert grotendeels in oorspronkelijke staat en dient grondig gerenoveerd en gemoderniseerd te worden;

* Energielabel F;

* Originele houten kozijnen met enkele beglazing, deels voorzien van authentiek glas-in-lood;

* Verwarming en warm water middels een gehuurde Intergas cv-ketel uit 2023;

* Een recent bouwkundig rapport is aanwezig en ter inzage beschikbaar.



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 aanvaard 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!

Ik help u graag bij de aankoop, verkoop en taxatie van uw woning.

Verkoopbegeleiding

Een nieuwe levensfase kan aanleiding zijn om te verhuizen. Misschien groeit uw gezin, gaan de kinderen het huis uit of wilt u praktischer wonen. Ook een nieuwe baan, samenwonen, een scheiding of het overlijden van een dierbare kan een reden zijn om een woning te verkopen.

Wat uw situatie ook is, ik denk graag met u mee over een verkoop die aansluit bij uw wensen en plannen.

Bij een verkoop komen een aantal vragen naar boven:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Welke kosten komen kijken bij de verkoop?
- Wanneer kan ik mijn woning het beste te koop zetten?
- Hoe behaal ik het beste verkoopresultaat?

k geef u graag helder antwoord op deze en andere vragen. Tijdens een vrijblijvende en kosteloze kennismaking kom ik bij u langs voor een waardebepaling. We bekijken samen de woning en bespreken uw wensen en verwachtingen.

Ook het verkooptraject, de verkoopstrategie en mogelijke verbeteringen voor de presentatie van uw woning komen aan bod. Zo krijgt u een duidelijk beeld van wat u kunt verwachten.



Aankoopbegeleiding

Een woning kopen is leuk en spannend. Tegelijkertijd komt er veel bij kijken. Waar let u op tijdens een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een passend bod? Zijn er juridische of bouwkundige aandachtspunten?

Ook onderhandelen en het beoordelen van een koopovereenkomst zijn zaken waar u waarschijnlijk niet dagelijks mee te maken heeft.

Als aankoopmakelaar begeleid ik u graag bij dit traject. Samen werken we toe naar de aankoop van een woning die bij uw wensen past.

Wat is uw woning waard?

Overweegt u uw woning te verkopen en wilt u weten wat deze op dit moment waard is? Ik kom graag bij u langs voor een vrijblijvende en kosteloze waardebepaling. Daarbij maak ik een persoonlijk verkoopplan voor uw woning.

Tijdens een waardebepaling geef ik een inschatting van de te verwachten verkoopopbrengst. Deze helpt u bij het bepalen van een passende vraagprijs. Een waardebepaling is geen formeel taxatierapport.

Scan de QR-code en vraag een gratis waardebepaling aan.

Uw woning laten taxeren

Een taxatierapport kan nodig zijn voor het aanvragen of oversluiten van een hypotheek, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ook bij een verbouwing of verduurzaming waarvoor u extra financiering aanvraagt, kan de geldverstrekker om een taxatierapport vragen.

Daarnaast kan een taxatie inzicht geven in de waarde van een woning bij een aankoop- of verkoopbeslissing, een scheiding of de afwikkeling van een nalatenschap.

Voor het opstellen van een taxatierapport bezoek ik uw woning. Ik beoordeel de relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Deze informatie combineer ik met mijn kennis van de lokale woningmarkt en onderzoek naar vergelijkbare verkochte woningen. Op basis daarvan bepaal ik de waarde van uw woning

Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.

.

Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.

REGISTER TAXATEUR

NWWI

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