



# Hunzestraat 37 | Heerlen

Vraagprijs € 268.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij  
Adelbert van Scharnlaan 171  
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666  
E-mail: [makelaardij@zekerheuts.nl](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Hunzestraat 37 Heerlen

**Op een kindvriendelijke rustige locatie kunnen wij u deze tussenwoning met onder meer zonnige woonkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, hobbyzolder via vaste trap, besloten achtertuin met gezellige overkapping, tuinhuis en garage te koop aanbieden, voorzien van 4 zonnepanelen**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 268.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1981

Perceeloppervlak: 177 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 104 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 16 m<sup>2</sup> (overkapping)

Externe bergruimte: circa 21 m<sup>2</sup> (garage en tuinhuis)

Inhoud: circa 357 m<sup>3</sup> (woonhuis), circa 49 m<sup>3</sup> (garage)

Energie label: B (geldig tot: 26-03-2036)

## TYPERING

Deze keurige tussenwoning is gelegen in de wijk Rennemig-Beersdal in het noorden van de gemeente Heerlen en deel uitmakende van het stadsdeel Heerlerheide, op korte afstand van alle voorzieningen. Voorts is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Aken.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd, goed onderhouden en is door de eigenaar vanaf de bouw bewoond. Het is goed geïsoleerd middels dak- en gevelisolatie en is geheel voorzien van (hard)houten kozijnen met op de parterre dubbele beglazing. Daarnaast zijn op de eerste verdieping en woonkamer voor- en achterzijde rolluiken geplaatst, op de parterre en ouderslaapkamer elektrisch bedienbaar.

Kortom een gezellige rustig gelegen woning met garage die uw bezichtiging meer dan waard is!

## INDELING

### Parterre:

Hal (5,8 m<sup>2</sup>) met plavuizen vloer, meterkast (smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas en watermeter) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met fontein en mechanische afzuiging; doorzon woon- en eetkamer (27,6 m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en bestaande uit zitgedeelte aan voorzijde, trapkast met toegang kruipruimte en eetgedeelte aan achterzijde met deur naar achtertuin; semi-open keuken (6,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met deur naar achtertuin en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, koelkast, elektrische boiler en werkblad met ronde rvs spoelbak.

### Tuin:

Voortuin geheel bestraat en met hekje aan stoepzijde; geheel omheinde achtertuin, aansluitend aan de woning voorzien van een ruime serre (16,3 m<sup>2</sup>) met tegelvloer en zonnescerm, gazon, borders, beplanting en houten tuinhuis (5,4 m<sup>2</sup>), alsmede een trapje naar de garage (16,4 m<sup>2</sup>) met elektrische kantelpoort en loopdeur, bereikbaar vanaf en gelegen aan de "Rijnstraat".

### 1e Verdieping:

Overloop (5,9 m<sup>2</sup>) met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (8,9 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; slaapkamer II (13,1 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met pvc laminaatvloer; slaapkamer III (8,6 m<sup>2</sup>) aan voorzijde; deels betegelde badkamer (3,8 m<sup>2</sup>) voorzien van ligbad met spatscherm, toilet, wastafel met spiegel en mechanische afzuiging.

### 2e Verdieping (nokhoogte 2,35 meter):

Bereikbaar via vaste trap; grote hobbyzolder (17,1 m<sup>2</sup>) boven de gehele hoofdbouw met witgoed aansluitingen; cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2009, eigendom), omvormer zonnepanelen (4 stuks, bouwjaar 2002, eigendom) en dakraam aan voor- en achterzijde.

## BIJZONDERHEDEN

- Rustig gelegen in de wijk;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Alle voorzieningen in de directe omgeving;
- Goed geïsoleerd (gevel en dak);
- Geheel (hard)houten kozijnen met op de parterre dubbele beglazing;
- Grotendeels voorzien van rolluiken, deels elektrisch bedienbaar;
- Vier zonnepanelen;
- Woonkamer met laminaatvloer;
- Drie slaapkamers (uitbreiding eenvoudig mogelijk);
- Ruime hobbyzolder via vaste trap
- Besloten achtertuin met ruime overkapping;
- Garage met elektrisch kantelpoort, gelegen aan de Rijnstraat;
- In de koopovereenkomst zal een "niet-zelf-bewoond" clause worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen 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 financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.



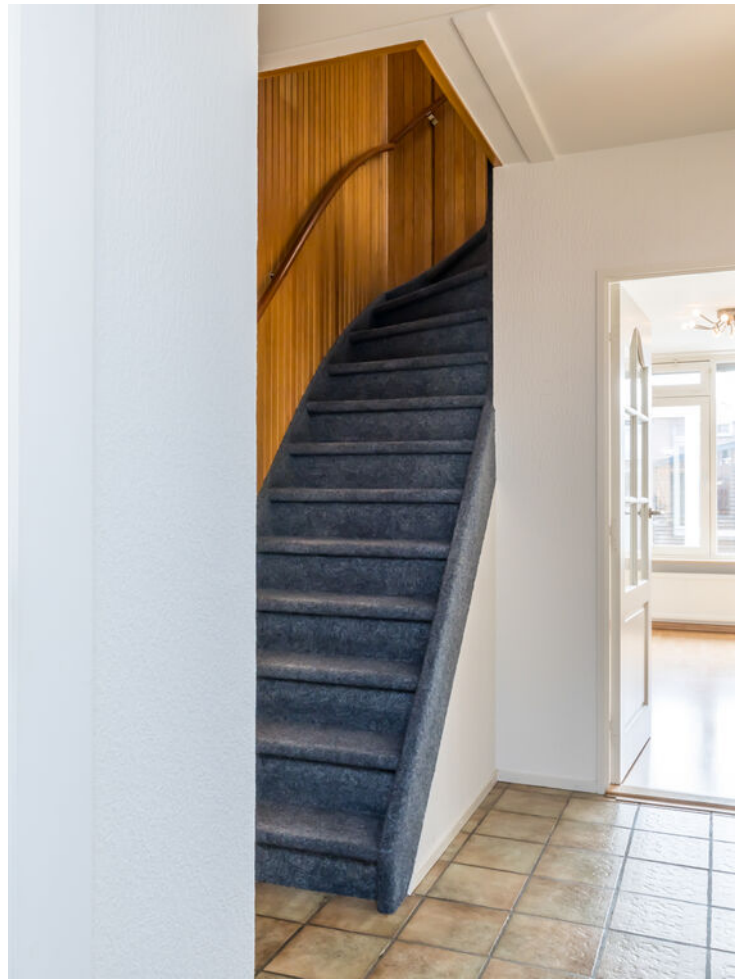
## Kenmerken

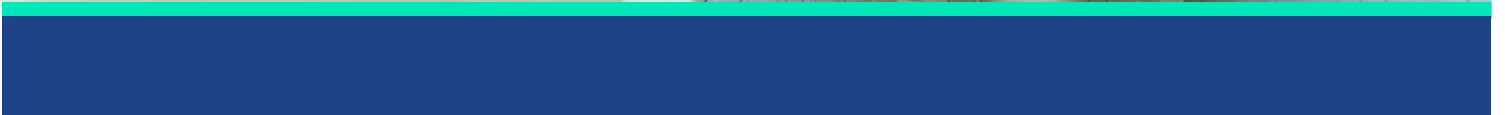
Bouwjaar	1981
Perceeloppervlakte	177 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	104 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwggeb. buitenruimte	16 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	357 m <sup>3</sup>
Energie label	B

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, schuifpui







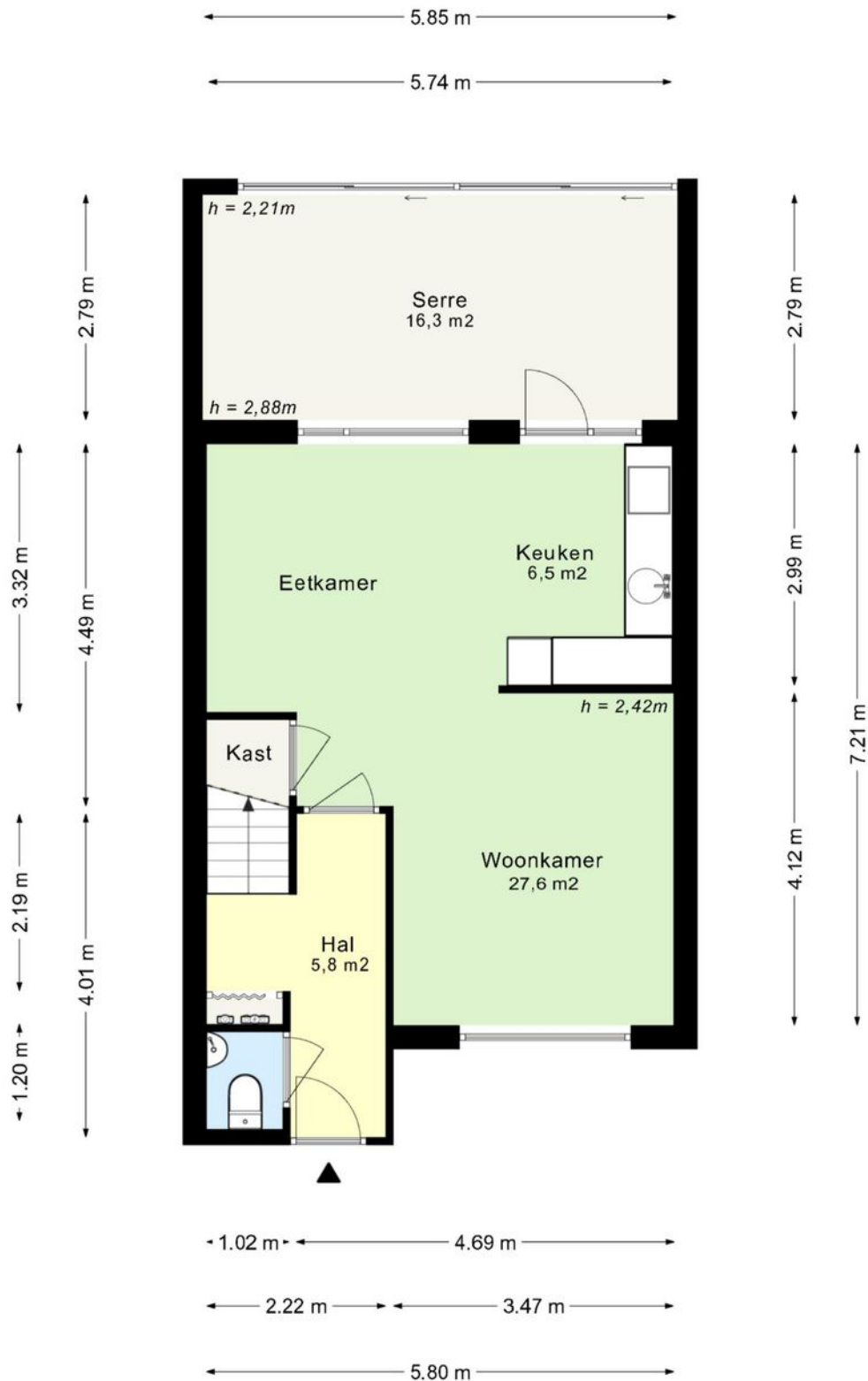




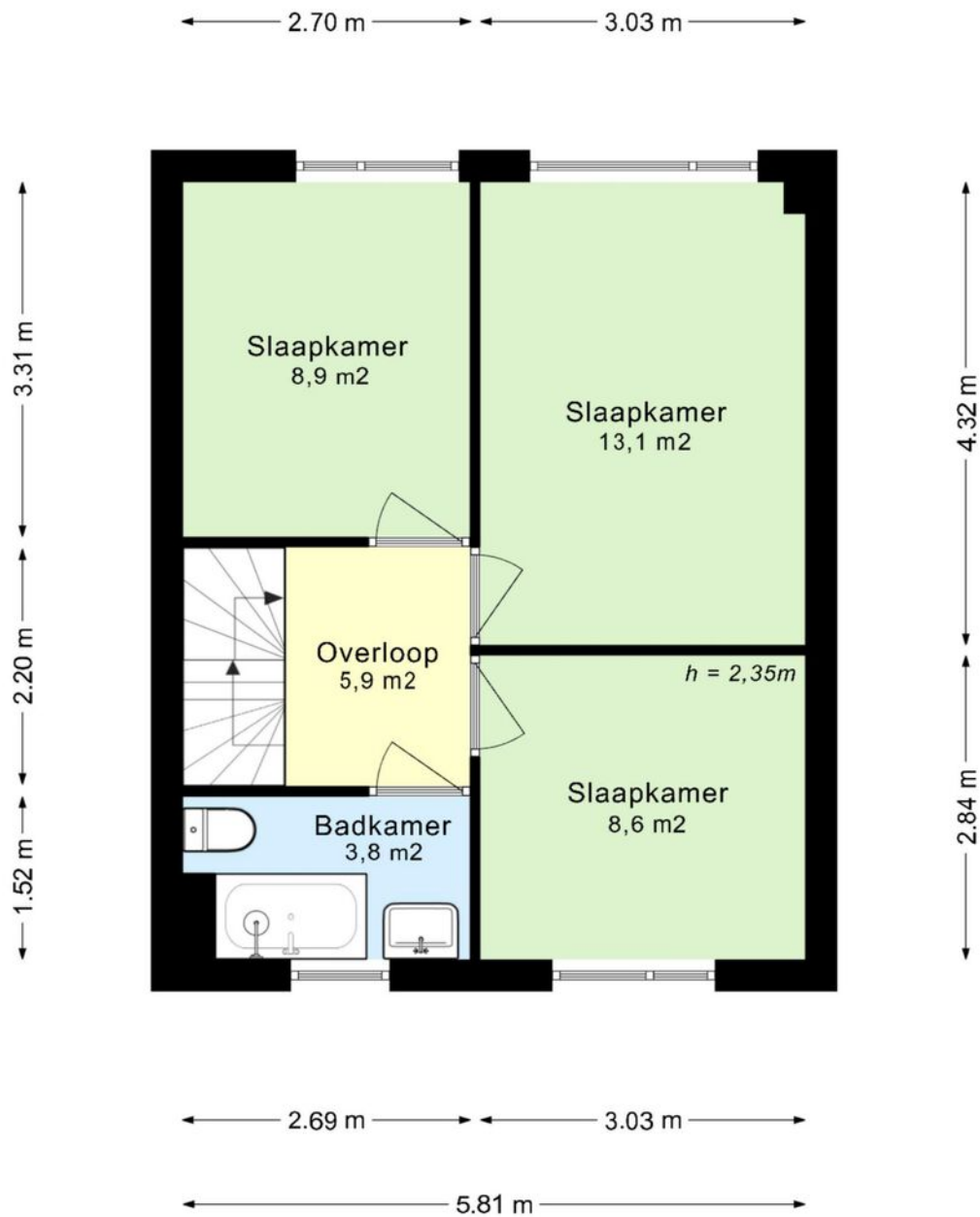




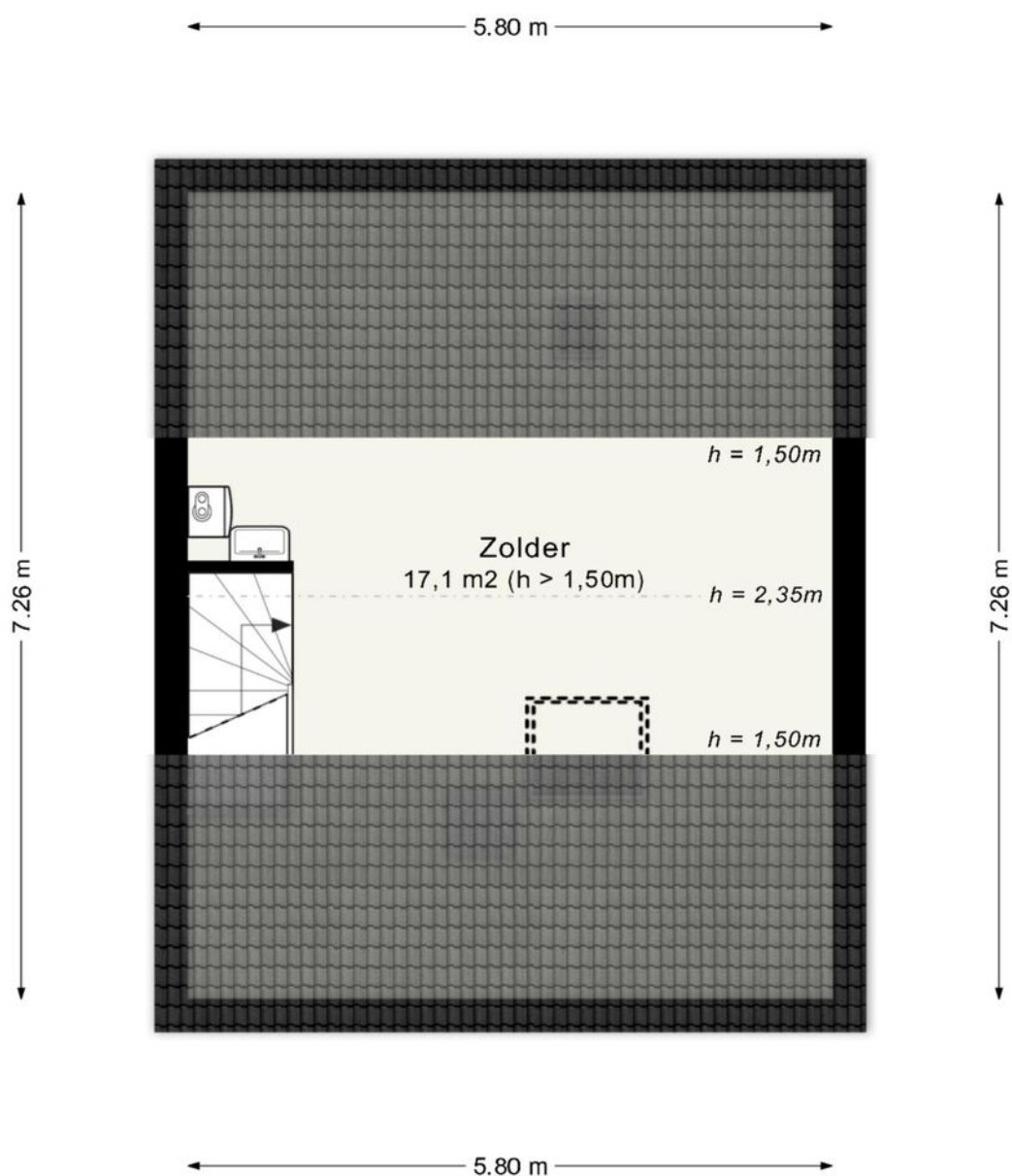




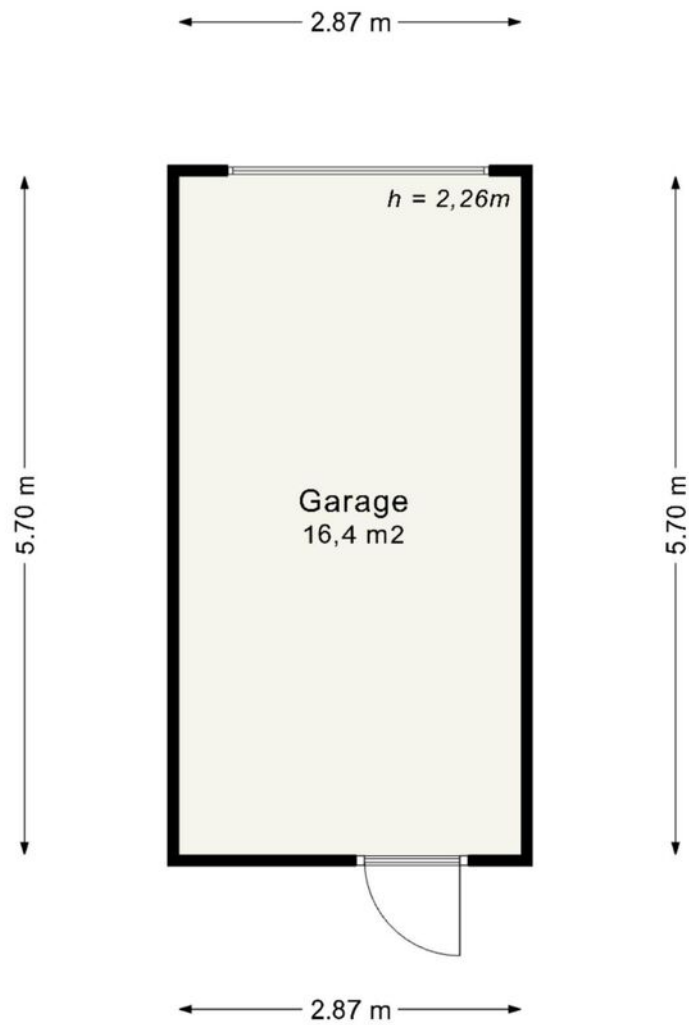
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



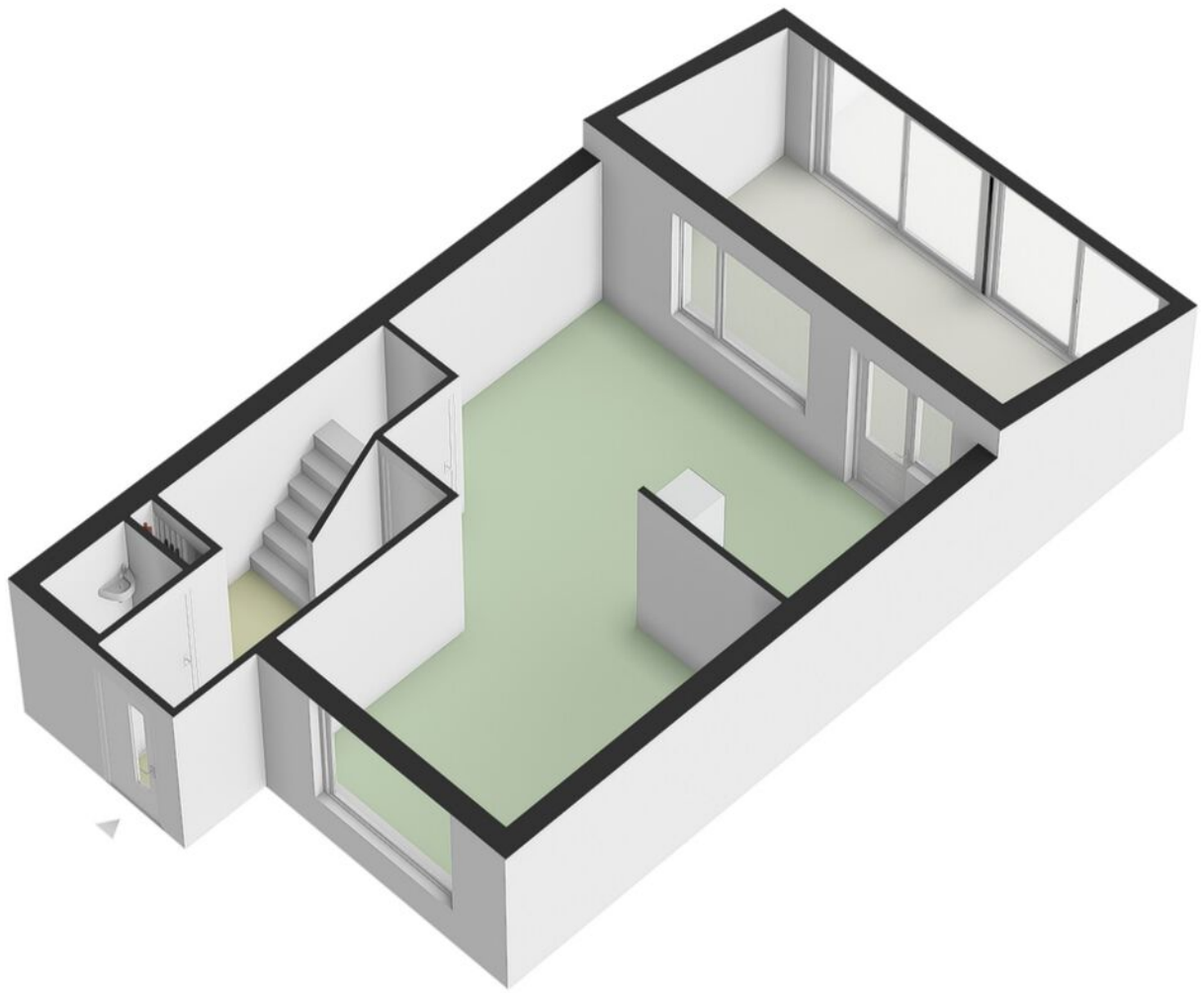
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



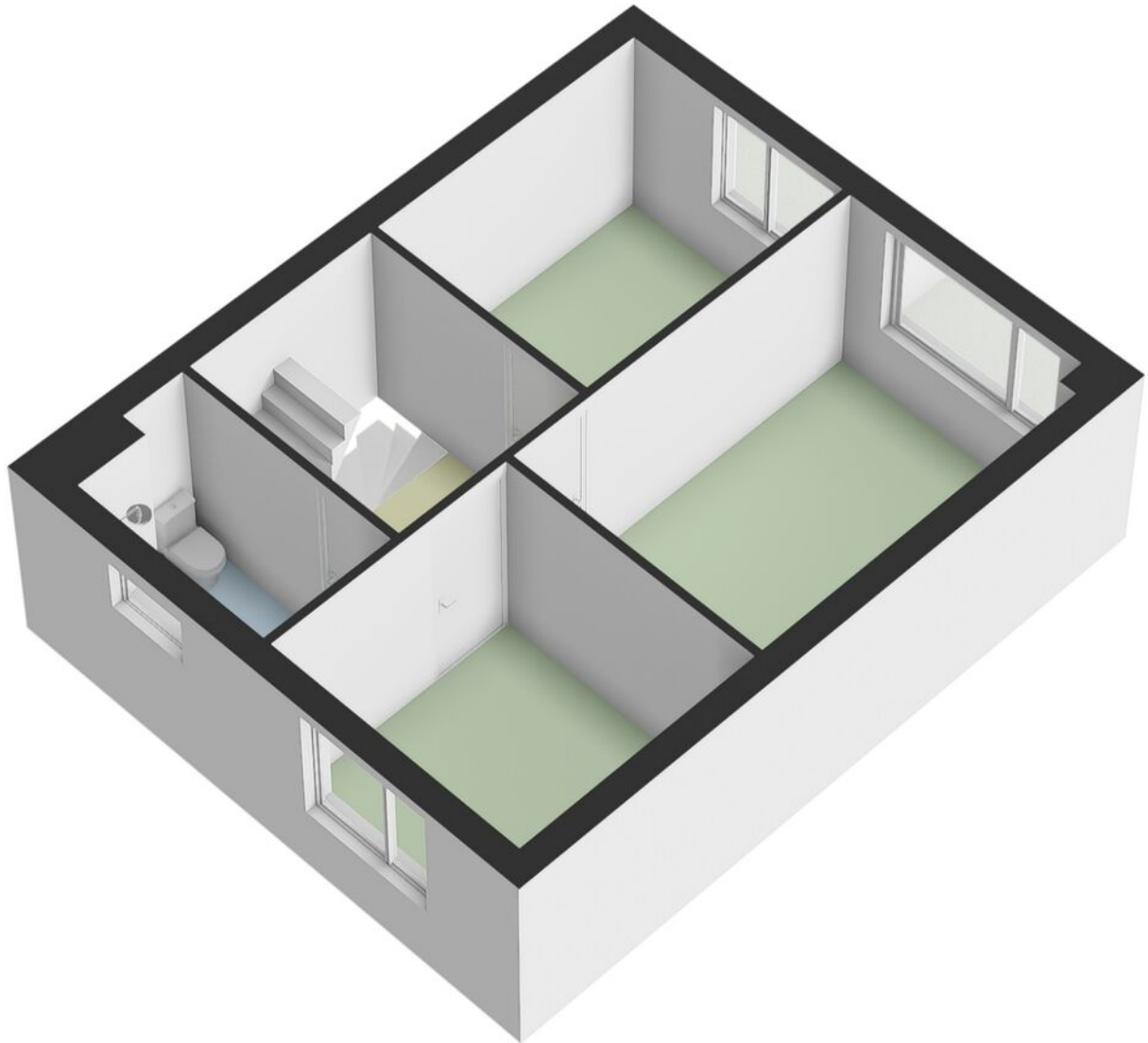
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



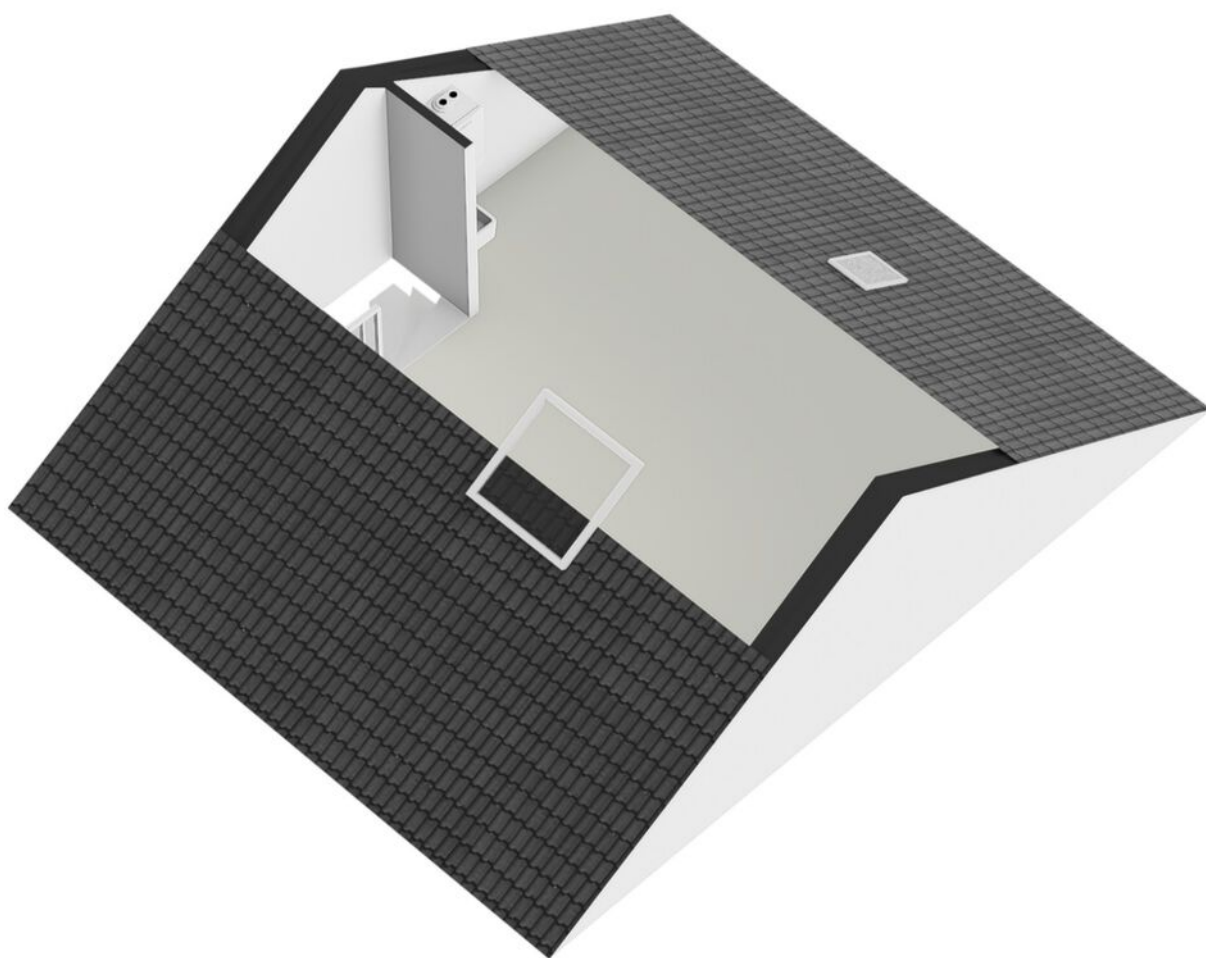
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



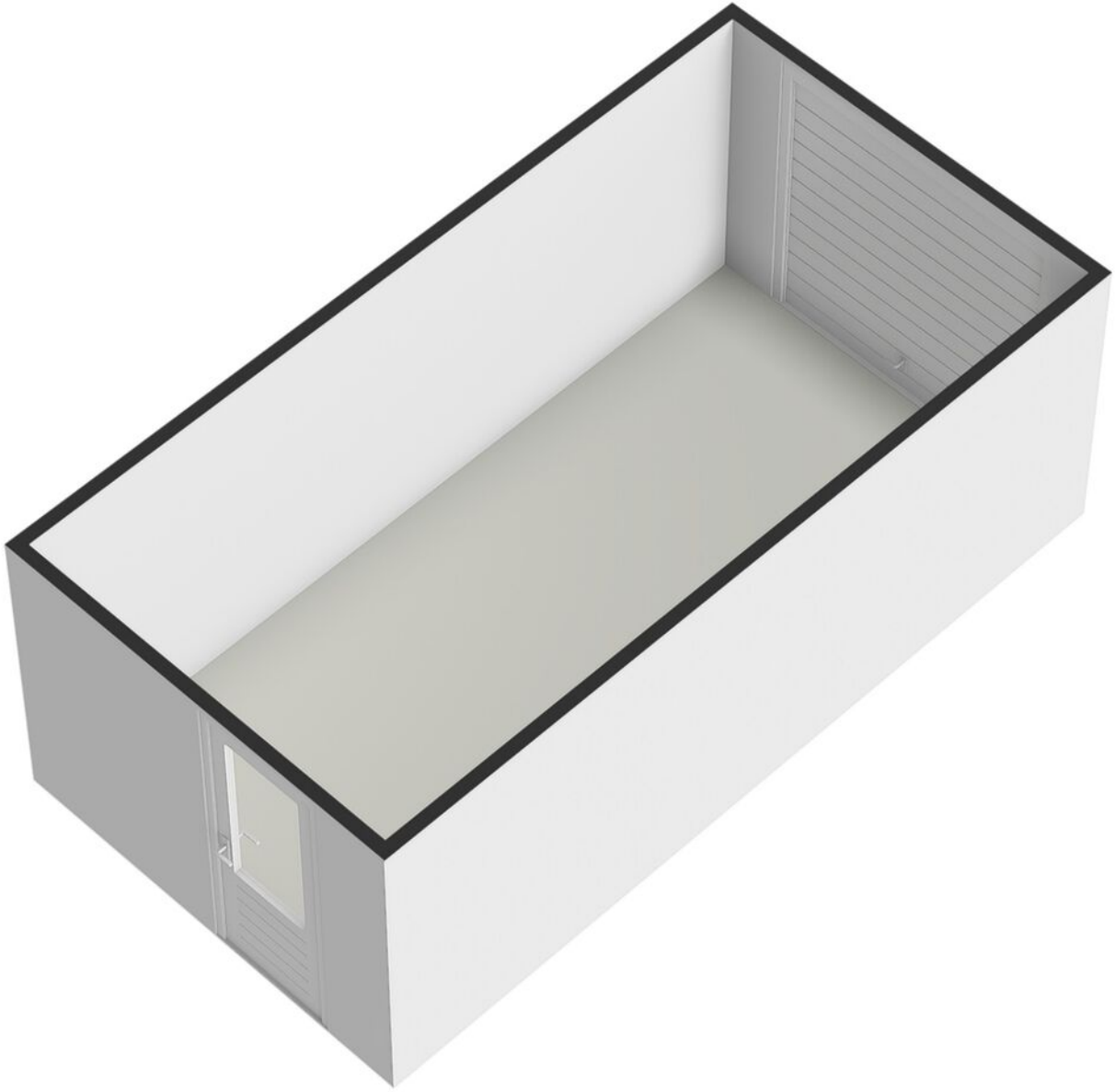
Parterre 3D



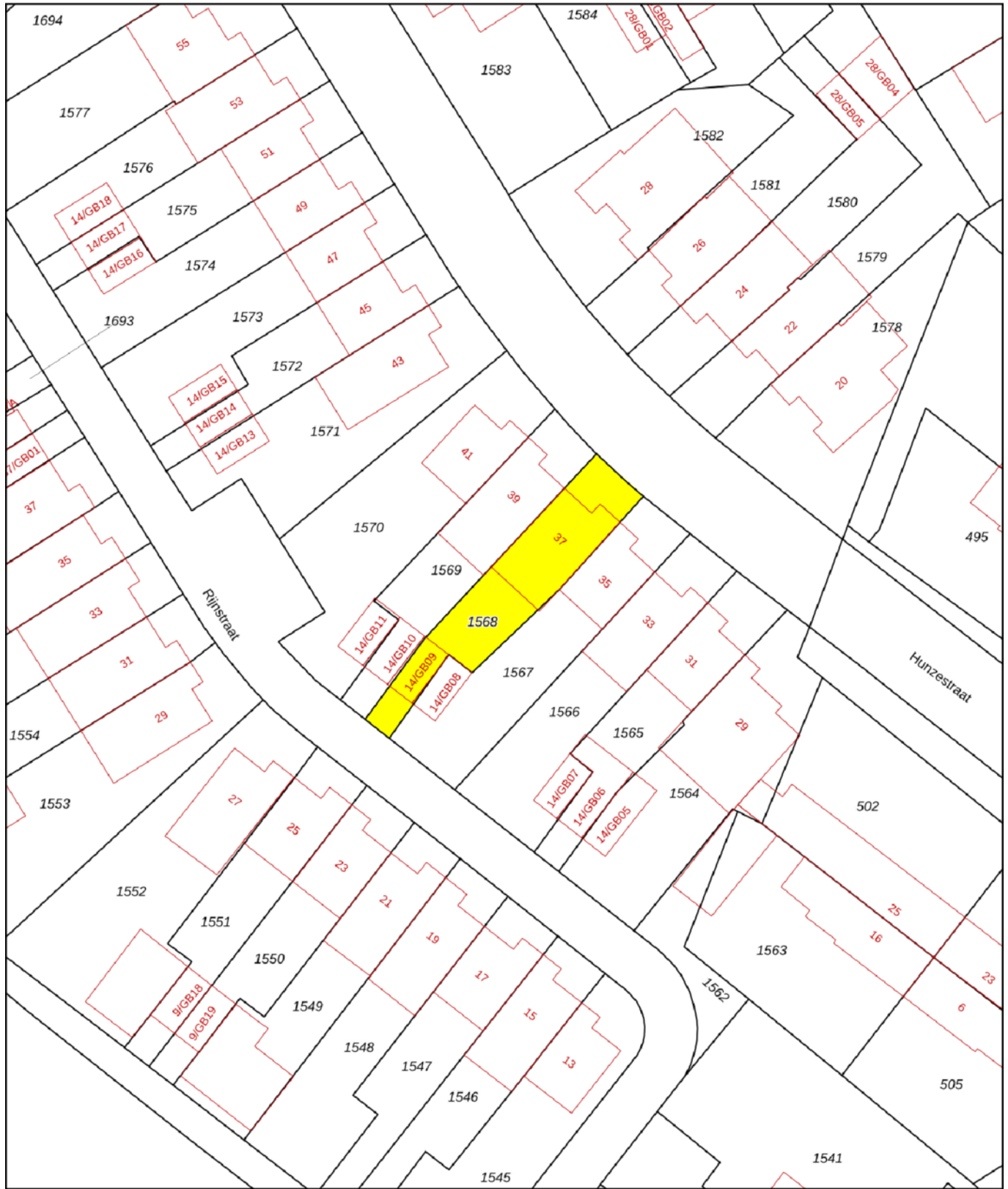
Eerste verdieping 3D




Tweede verdieping 3D



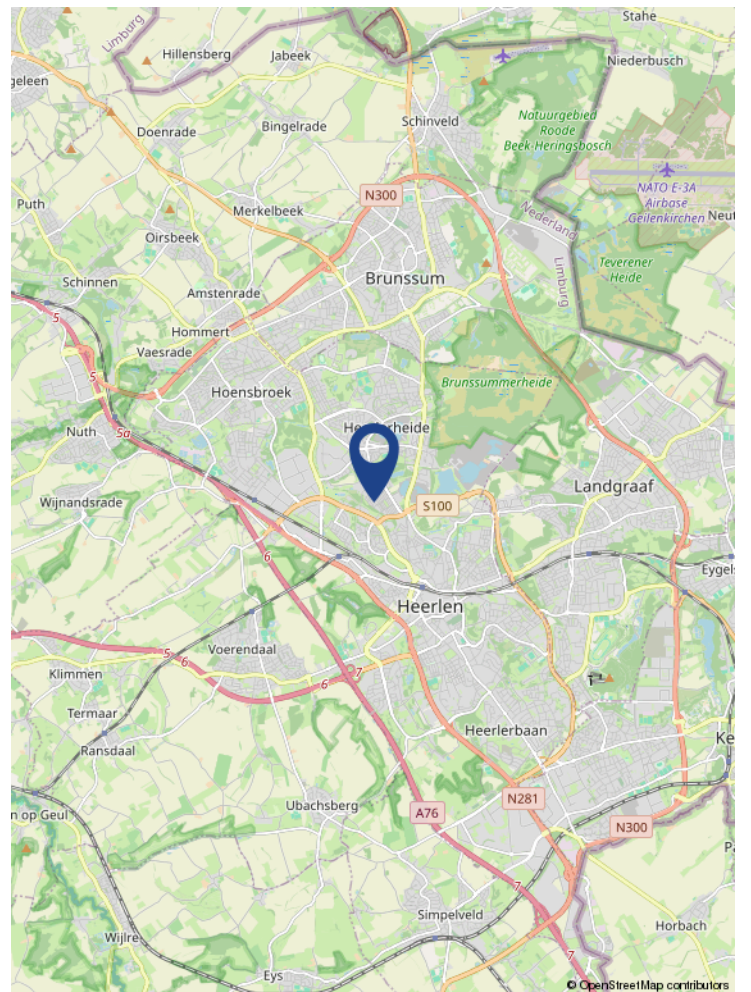
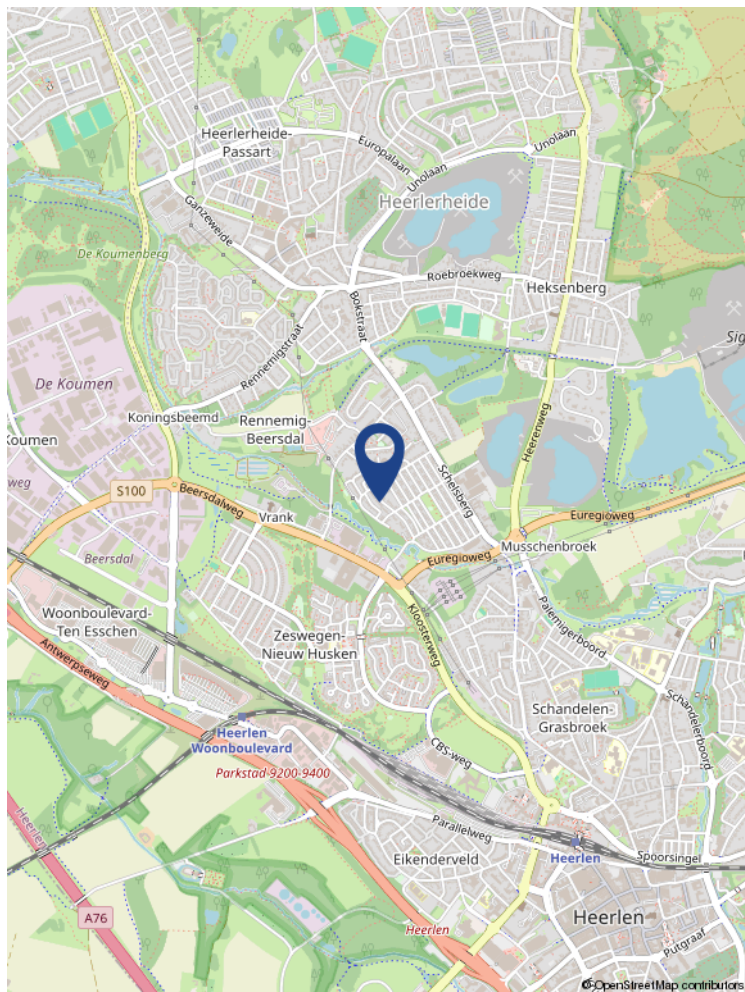
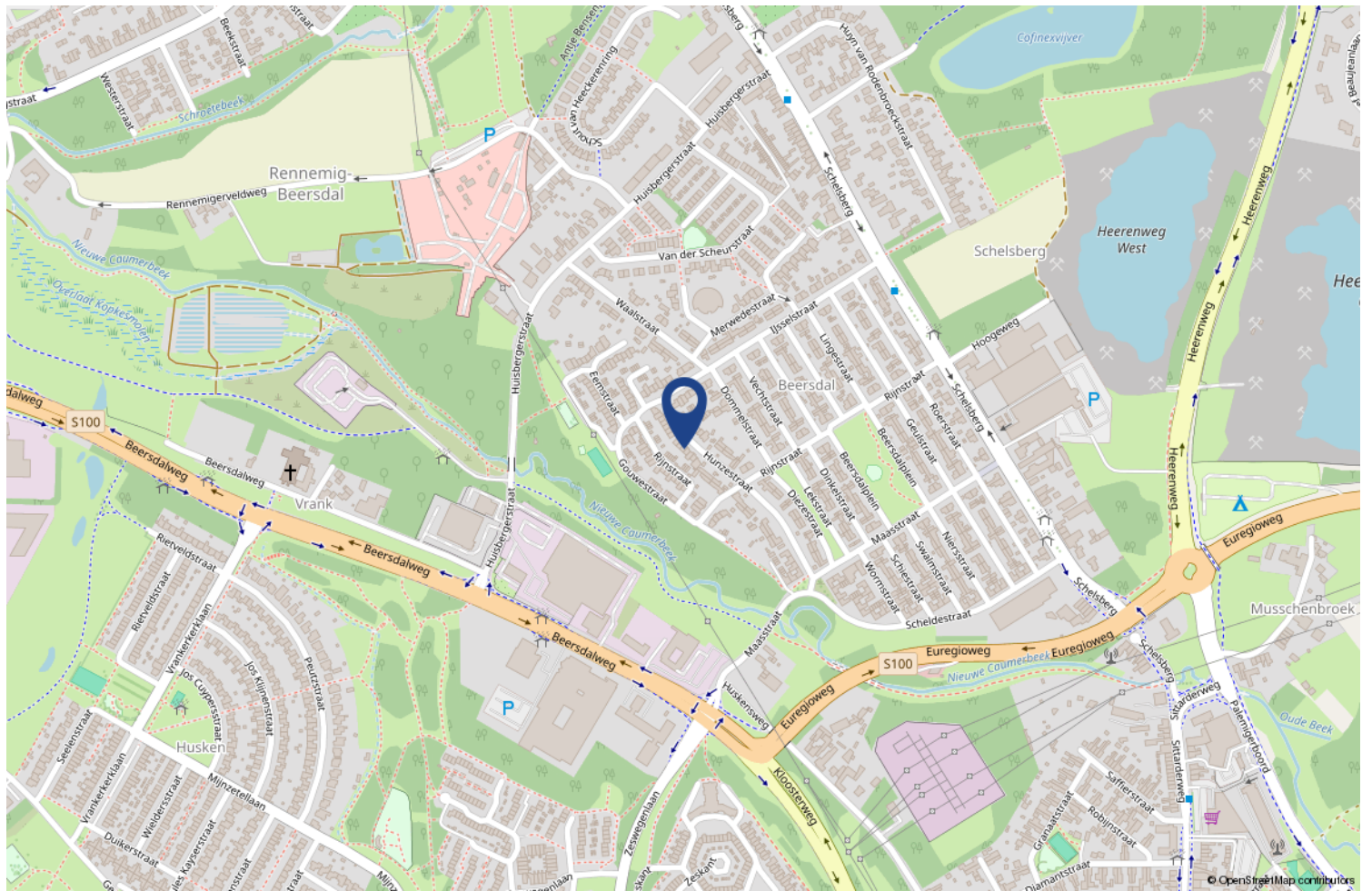
Garage 3D



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1568</p>	
--	---	---

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 databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.