



Kruisstraat 28
6411 BT, Heerlen

Koopsom € 478.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33



Omschrijving

Algemeen

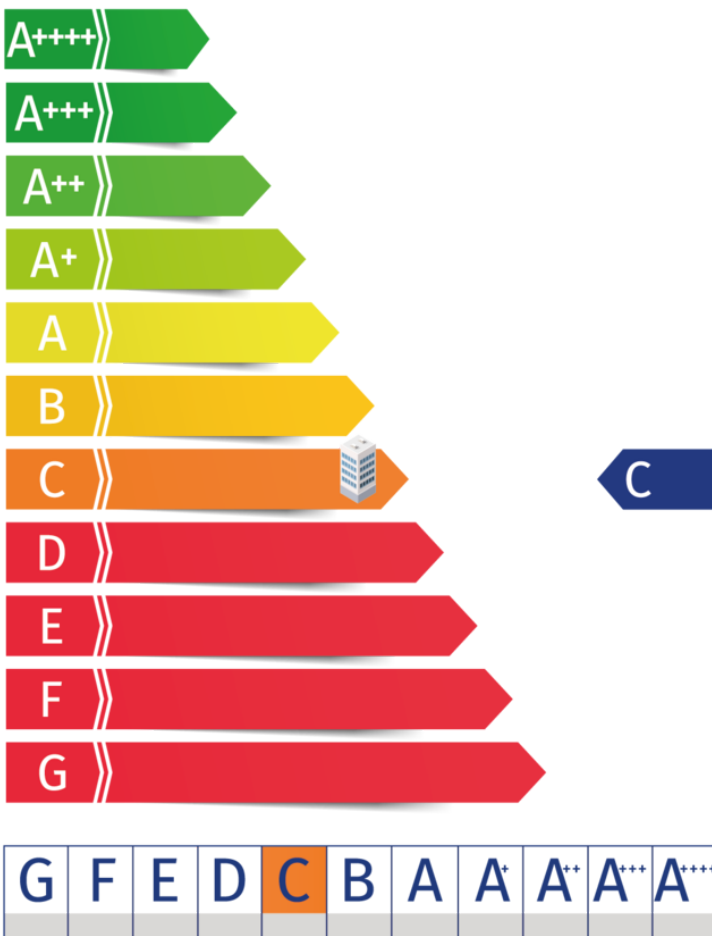
Aan de rand van het centrum, tegenover het nieuw te realiseren Thermenmuseum, ligt deze bijzonder ruime en volledig gerenoveerde jaren '30-woning waarin authentieke charme en hedendaags wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen. De woning onderscheidt zich door haar karakteristieke architectuur, fraaie originele details en verrassend royale leefruimtes, verdeeld over meerdere woonlagen. Met onder meer vier volwaardige slaapkamers, twee luxe badkamers, een riante living met aanbouw, een exclusieve keuken en een diepe, besloten ruime stadstuin biedt deze instapklare woning een woonbeleving van hoog niveau.

Bijzonderheden

- Volledig gerenoveerde en uitstekend onderhouden jaren '30-woning.
- Instapklaar en voorzien van energielabel C.
- Strakke wand- en plafonduafwerking door de gehele woning.
- Authentieke elementen, waaronder fraaie paneeldeuren, hoge plafonds en een karakteristiek trappenhuis.
- Vier ruime slaapkamers en twee complete badkamers.
- Luxe keukeninstallatie uit 2021.
- Diepe, besloten achtertuin met uitstekende privacy.
- Gelegen op een aantrekkelijke locatie aan de rand van het centrum.
- Winkels, scholen en NS-station bevinden zich op korte loopafstand.
- Genoemde maten zijn circa maten.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 478.000 k.k.	Tuin	achtertuin
Soort	herenhuis	Garage	geen garage
Type	tussenwoning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	5	Isolatie	vloerisolatie
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	171 m ²
Bouwjaar	1930	Perceeloppervlakte	166 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²	Inhoud	670 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2993	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Adres:
Kruisstraat 28

Gemeente:
Heerlen

Soort:
herenhuis

Postcode / Plaats:
6411 BT, Heerlen

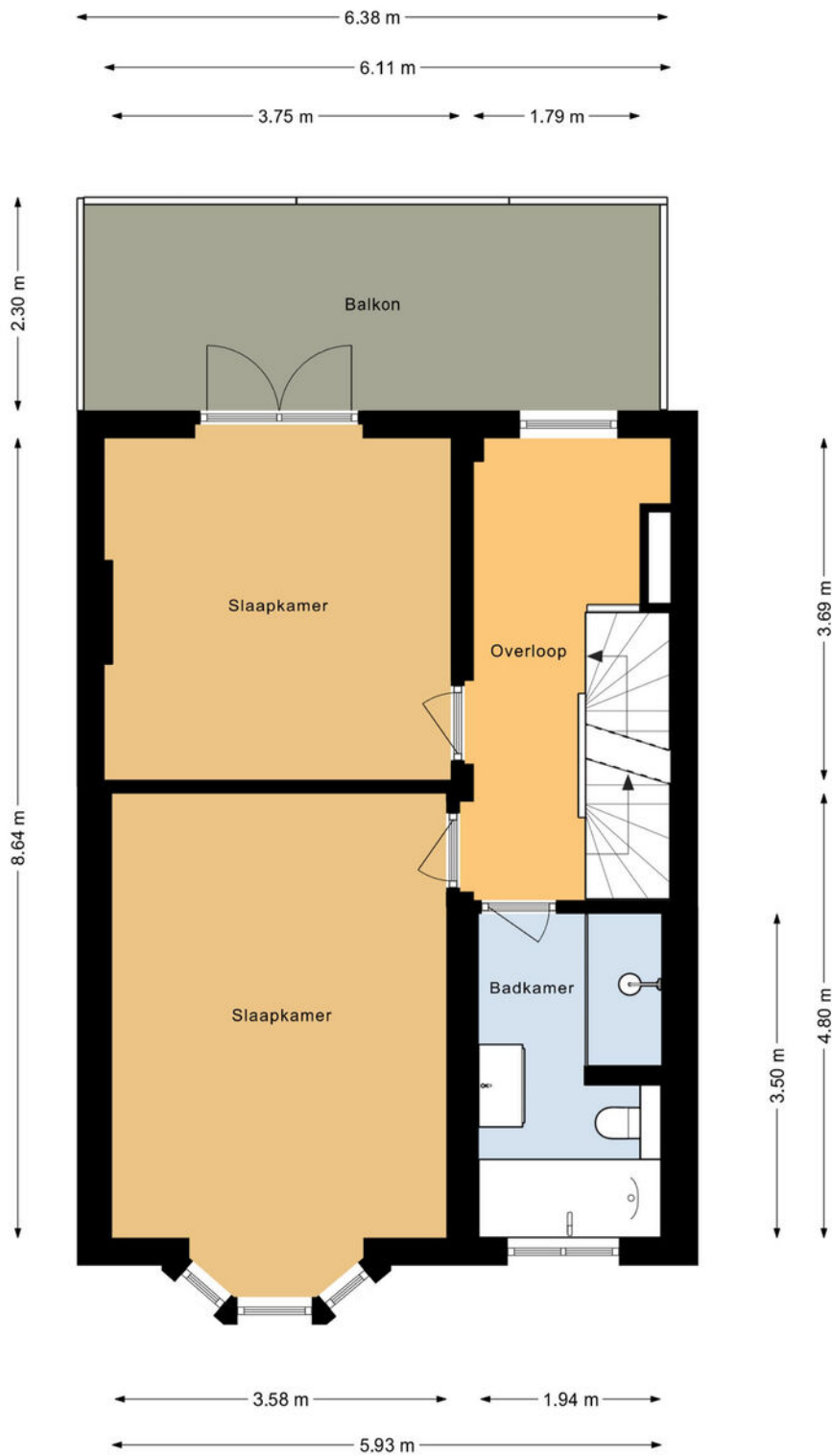
Perceelgrootte
166 m²

Plattegronden



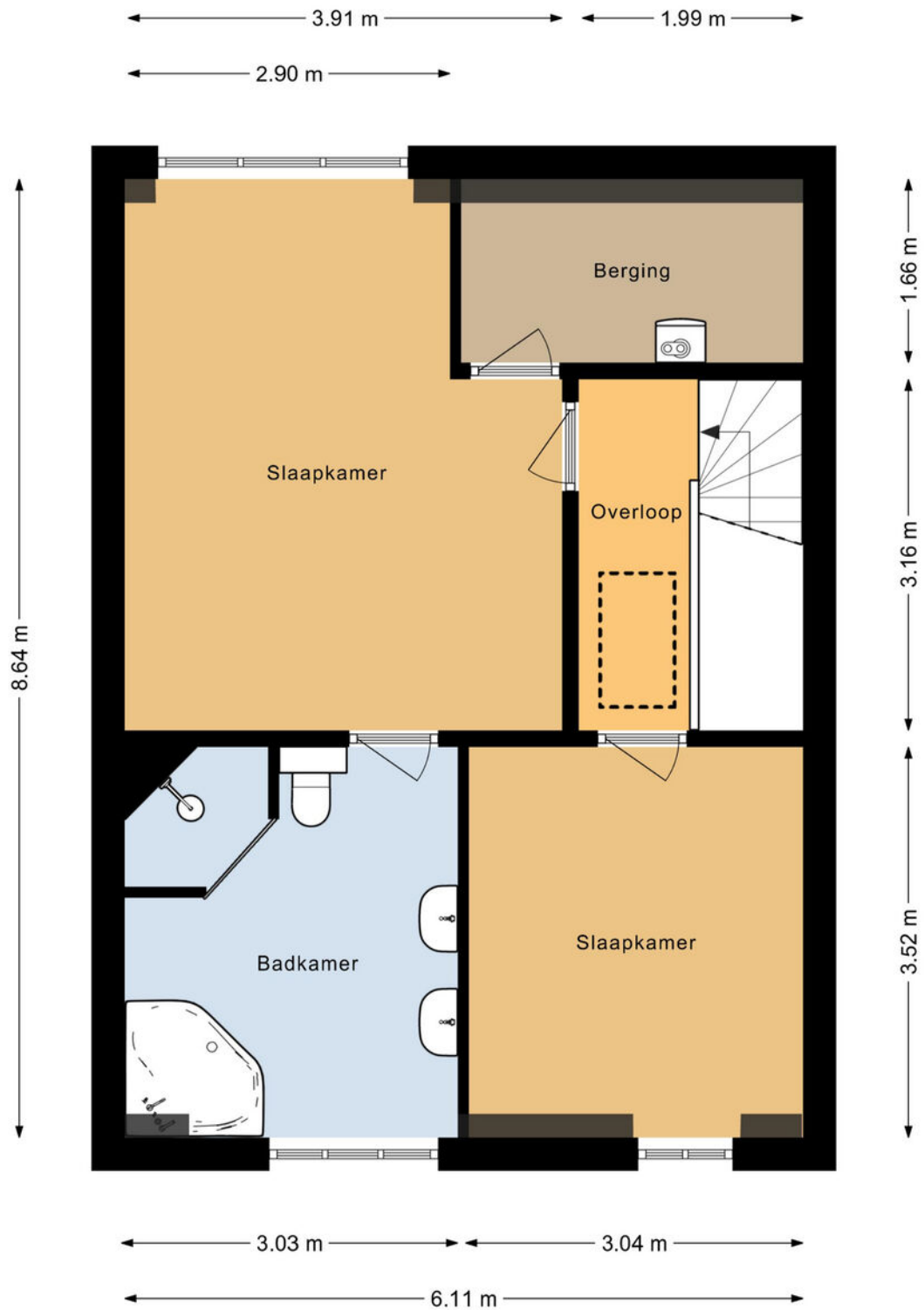
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



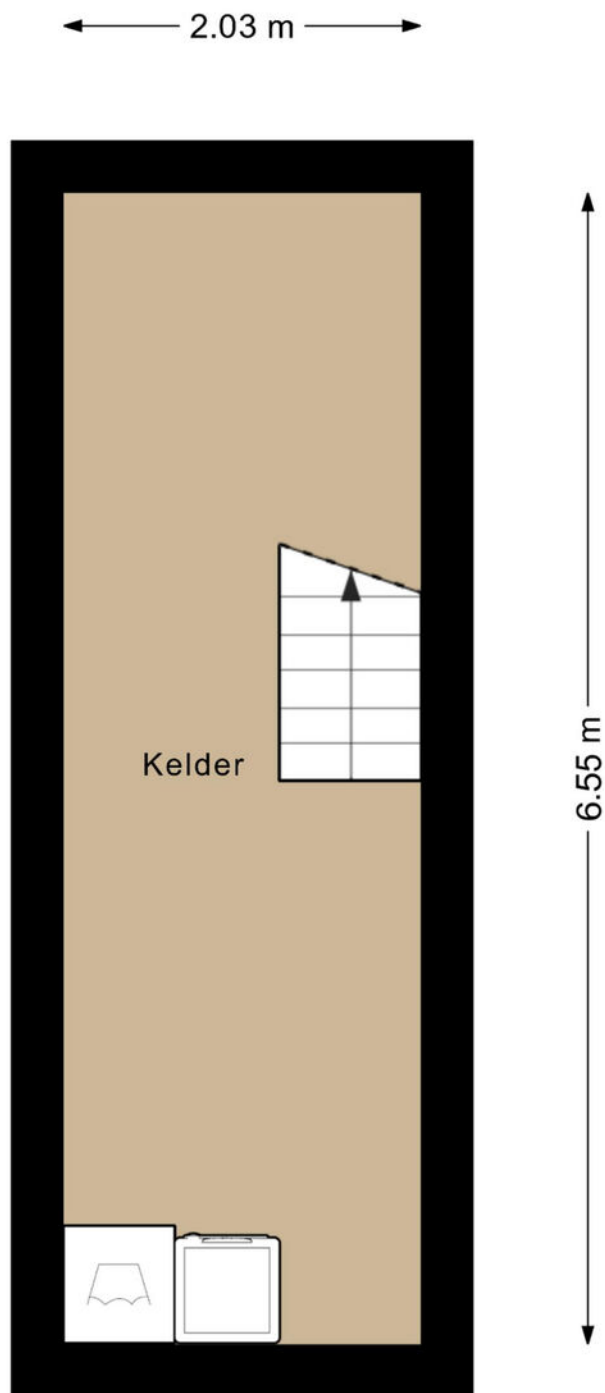
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Indeling

Souterrain

Vanuit de hal bereikt u de praktische provisiekelder (6.55 x 2.03 m), voorzien van witgoedaansluitingen en volop bergruimte.

Begane grond

De stijlvolle entree verwelkomt u in een sfeervolle ruime hal (7.52 x 1.99/1.06 m) met authentiek trappenhuis, karakteristieke details en een fraaie doorlopende tegelvloer die naadloos overgaat in de keuken. Tevens bevindt zich hier een modern gastentoilet met wandcloset en fonteintje.

De indrukwekkende doorzonwoonkamer met aanbouw (10.94 x 3.78/3.24 m - circa 40 m) geniet van een overvloed aan natuurlijk licht en ademt sfeer dankzij de massief eiken plankenvloer, de fraaie schouwpartij en de directe verbinding met de tuin via een royale schuifpui. De leefruimte biedt een perfecte balans tussen comfort, elegantie en functionaliteit.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken (3.22 x 2.59/1.99 m), uitgevoerd met een hoogwaardige keukeninstallatie (2021). De keuken beschikt over een stijlvol RVS werkblad, een royale kastenwand en diverse onder- en bovenkasten. De complete inbouwapparatuur omvat onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en separate vrieskast.

Vanuit zowel de woonkamer als de keuken heeft u toegang tot de circa 14 meter diepe, omsloten achtertuin. Deze verzorgde buitenruimte beschikt over een zonnig terras met zonwering, een gazon en een praktische buitenberging (ter overname).

Eerste verdieping

Via het fraaie trappenhuis bereikt u de eerste verdieping met ruime overloop en doorlopende eiken plankenvloer. Royale hoofdslaapkamer (4.80 x 3.58 m) voorzien van een karakteristieke erker. Tweede slaapkamer (3.69 x 3.58 m) met openslaande deuren naar het ruime balkon (6.11 x 2.30 m) met zicht op de achtertuin.

De luxe badkamer (3.50 x 1.94 m) is stijlvol ingericht en voorzien van een ligbad, royale inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een ruime overloop.

Derde slaapkamer (4.85 x 3.91/2.90 m) met dakkapel en directe verbinding naar de tweede badkamer. Vierde slaapkamer (3.52 x 3.04 m).

De tweede badkamer (3.52 x 3.03 m) biedt een hoog comfortniveau en is uitgerust met een hoekbad, douche, toilet en dubbele wastafel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte met opstelling van de cv-installatie.

Derde verdieping

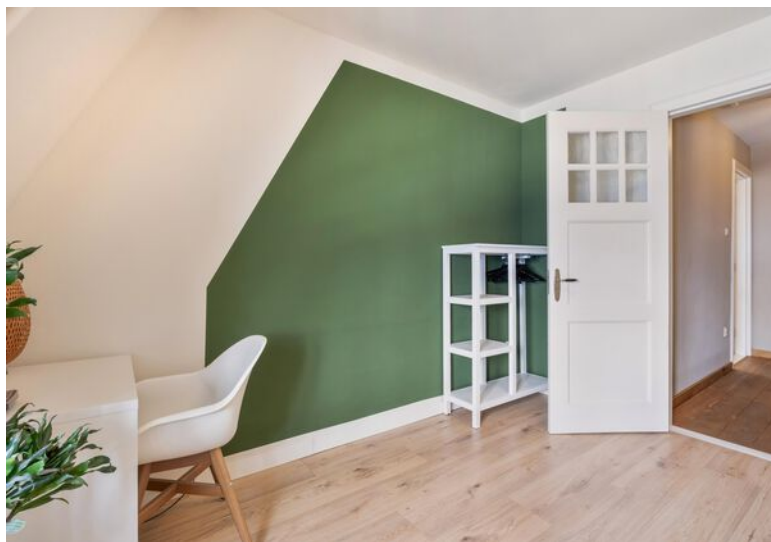
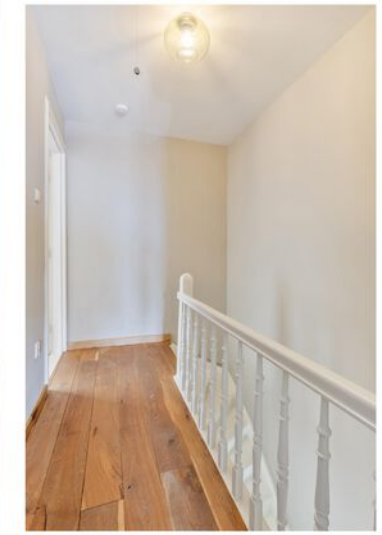
Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor extra opslag.















Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Maurice Cergnul A-RMT

mauricecergnul@ovida.com

06 54 65 37 00 | 045 574 32 33

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

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 in de staat van onderhoud.

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com