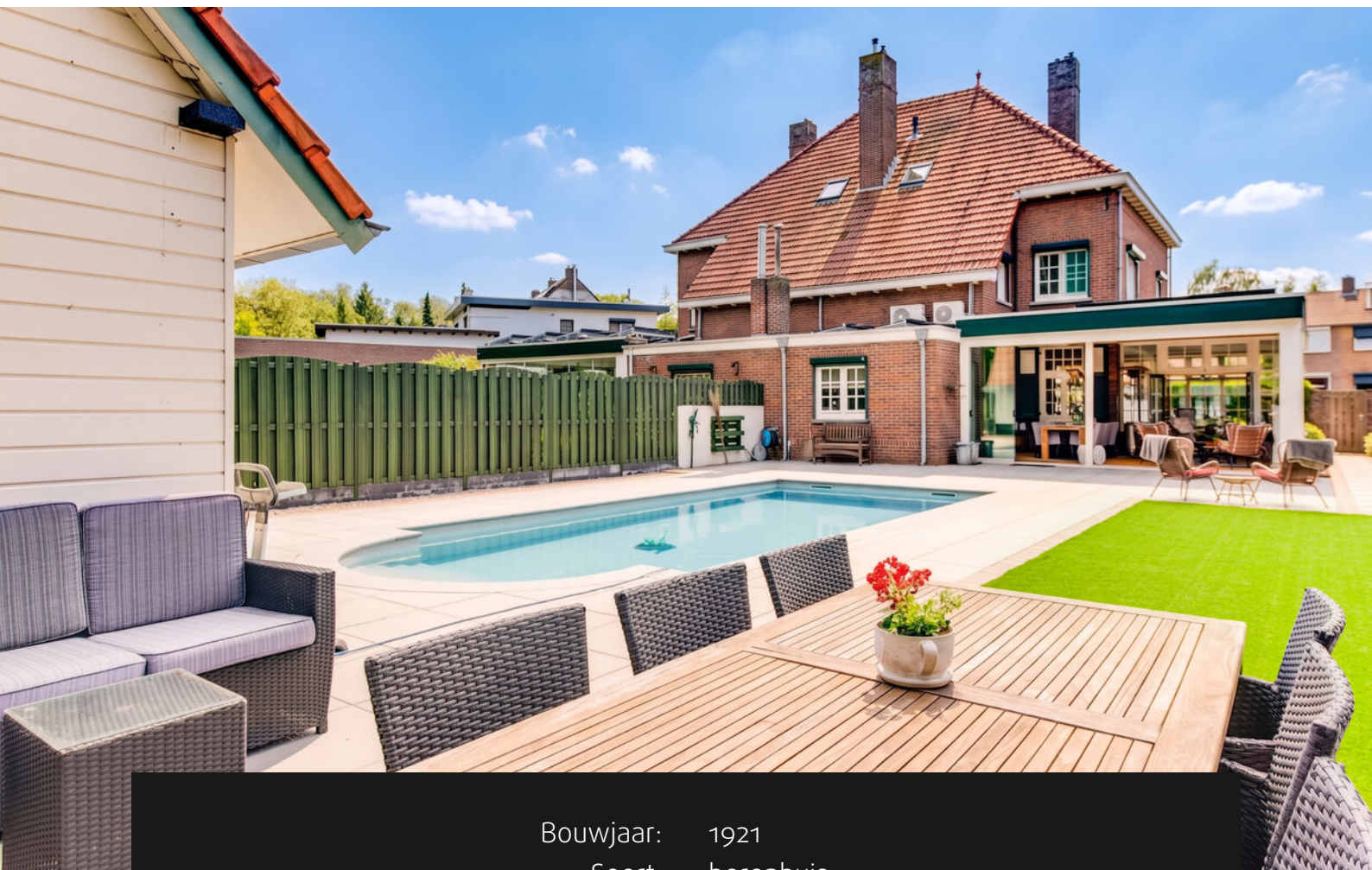




HEERLEN
Heideveldweg 25

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1921
Soort:	herenhuis
Kamers:	15
Inhoud:	961 m ³
Woonoppervlakte:	215 m ²
Perceeloppervlakte:	710 m ²
Overige inpandige ruimte:	40 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	25 m ²
Externe bergruimte:	30 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Omschrijving

Monumentaal wonen op een unieke locatie.

Aan de voet van de karakteristieke mijnsteenbergrug van de voormalige Oranje Nassau III-mijn ligt deze bijzondere rijksmonumentale twee-onder-een kap hoofdopzichterswoning uit 1923.

Oorspronkelijk gebouwd voor de mijnindustrie en gekenmerkt door haar traditionele architectuur, ademt deze woning nog altijd de sfeer en allure van weleer, terwijl zij tegelijkertijd is aangepast aan de woonwensen van nu, en instapklaar is afgewerkt.

Met een perfecte balans tussen authentieke details en hedendaags wooncomfort biedt deze royale woning verrassend veel leefruimte.

Souterrain:

De fijne kelderruimtes bieden genoeg plaats voor opslag of een wijnkelder.

Begane grond:

De ruime woonkamer met pelletkachel, vormt samen met de luxe afgewerkte tuinkamer het hart van het huis. De serre, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen door de glazen schuifwand, biedt een fraai zicht op de achtertuin.

Vanuit alle leefruimtes geniet u van een uitzonderlijk gevoel van rust en privacy.

Fijne dichte eetkeuken met een complete keukeninstallatie in hoekopstelling, voorzien van een boretti fornuis, afzuigkap, oven, en vaatwasser. Aansluitend een praktische bijkeuken met aansluitpunten voor witgoed.

De fraai aangelegde, recent vernieuwde tuin is een waar buitenparadijs met een zwembad, een stijlvol poolhouse met toilet en douche, een mancave en een praktische fietsenberging. De mancave is eenvoudig aan te passen naar carport. Parkeren op eigen terrein is ook aan de voorzijde, door de aanleg van twee ruime parkeerplaatsen, geen probleem.

De ligging aan de achterzijde is werkelijk uniek: volledig vrij en grenzend aan de beschermde, geheel begroeide mijnsteenbergrug, waardoor een groene en natuurlijke achtertuinbeleving gegarandeerd is.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een complete badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Separate toiletruimte.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers en een tweede badkamer met ligbad, ideaal voor grotere gezinnen, gasten of thuiswerkers.

Derde verdieping:

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. De woning is voorzien van dak- en muurisolatie, deels HR++ beglazing en – passend binnen het monumentale karakter – voorzetramen bij de overige vensters. Bovendien zorgen maar liefst 22 zonnepanelen uit 2023 voor een aanzienlijke bijdrage aan een energiezuiniger wooncomfort.

Een zeldzame combinatie van historie, karakter, luxe en ruimte op een van de meest bijzondere locaties van Heerlen. Een woning die niet alleen een thuis biedt, maar ook een verhaal vertelt.

Plan snel een bezichtiging om deze bijzondere woning in detail te bekijken.

Wil je een bieding doen op deze woning?

Maak dan gebruik van 'Move'. Heb je nog geen toegang tot Move; laat dat even aan de makelaar weten.

Schriftelijkheidsvereiste:

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 ondertekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na overeenstemming.

Waarborgsom of bankgarantie:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen één week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwkundige keuring:

Een koper heeft een onderzoeksplicht en is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud, het gebruik en eventuele andere aspecten van de onroerende zaak.

WWFT:

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

Installaties:

Indien er (een) huurtoestel(len) in de woning aanwezig (is) zijn, dient koper de huurovereenkomst(en) hiervan over te nemen.

Er kan door de makelaar niet worden gegarandeerd dat de in- en bij de woning aanwezige installaties voldoen aan de meest recente wetgeving en/of installatievoorschriften, zoals o.a. de gasketelwet uit 2023 of de elektra-installatienorm NEN1010. Ook kan niet worden gegarandeerd dat aan de aanwezige installaties (correct) onderhoud is verricht. De vragenlijst deel B kan hierbij meer duidelijkheid geven.

Verkoopinformatie:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. In het Move-dossier zijn de lijst van zaken en de vragenlijst deel B opgenomen. De hierin opgenomen informatie prevaleert boven de in de beschrijving opgegeven informatie en is onderdeel van de koopovereenkomst. Wij adviseren om informatie die voor u van wezenlijk belang is te (laten) controleren.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Overdrachtsbelasting:

Bij de eigendomsoverdracht van een registergoed is de koper in de regel overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze belasting maakt onderdeel uit van de zogenaamde 'kosten koper' (k.k.).

De tarieven voor de overdrachtsbelasting worden door de overheid vastgesteld en kunnen in sommige gevallen een combinatie van verschillende tarieven zijn. Kijk voor meer informatie op de website van de Belastingdienst.

Indien een woning v.o.n. (vrij op naam) wordt aangeboden zijn kosten voor overdracht en levering voor de verkoper. Alle kosten verband houdend met financiering van de woning zijn voor rekening van koper.











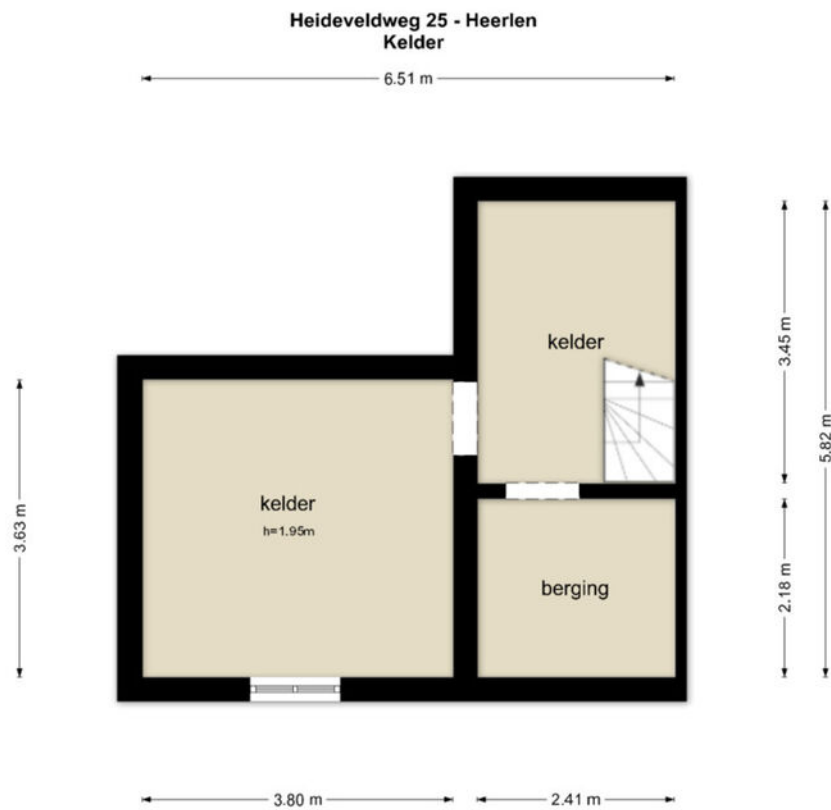








Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

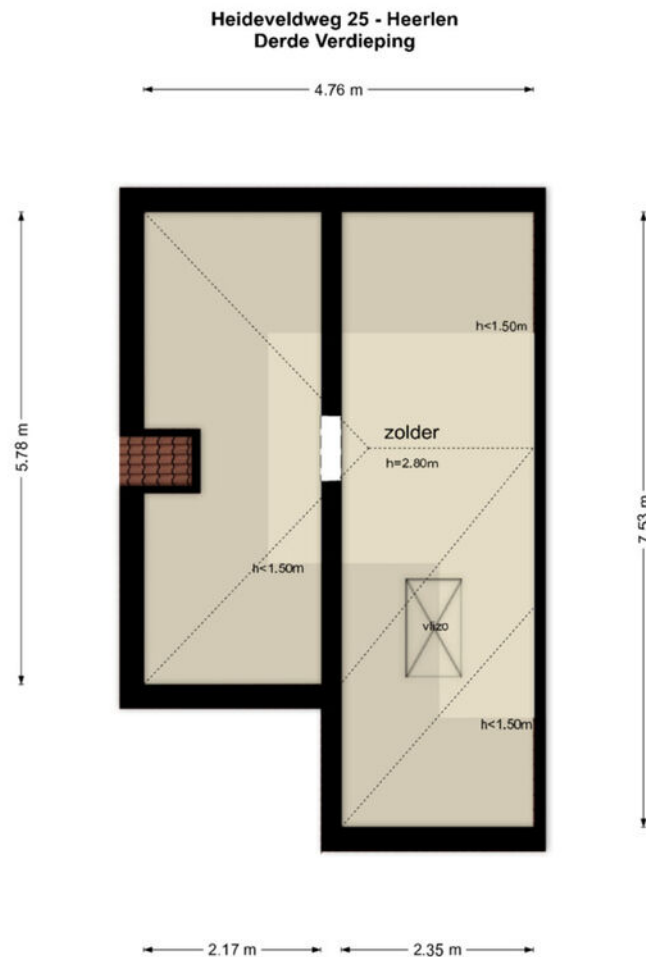
Plattegronden

Heideveldweg 25 - Heerlen
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

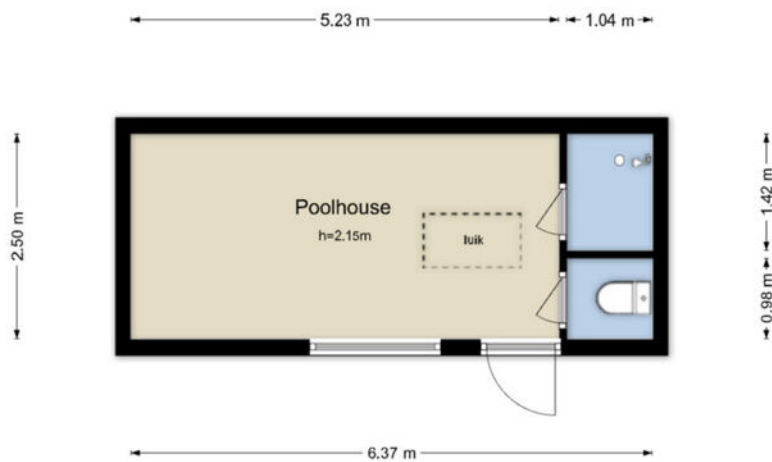
Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden

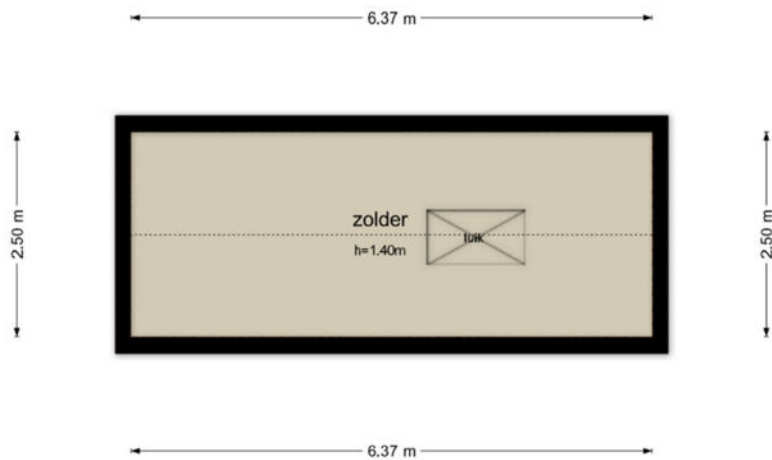
Heideveldweg 25 - Heerlen
Poolhouse



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

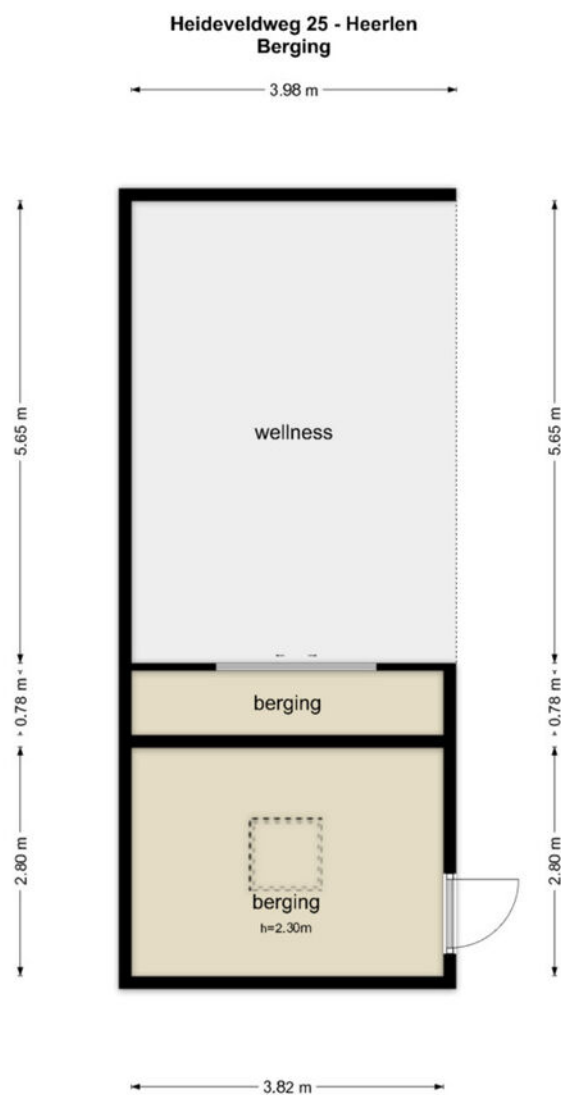
Plattegronden

Heideveldweg 25 - Heerlen
Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DDHeideveldweg 25

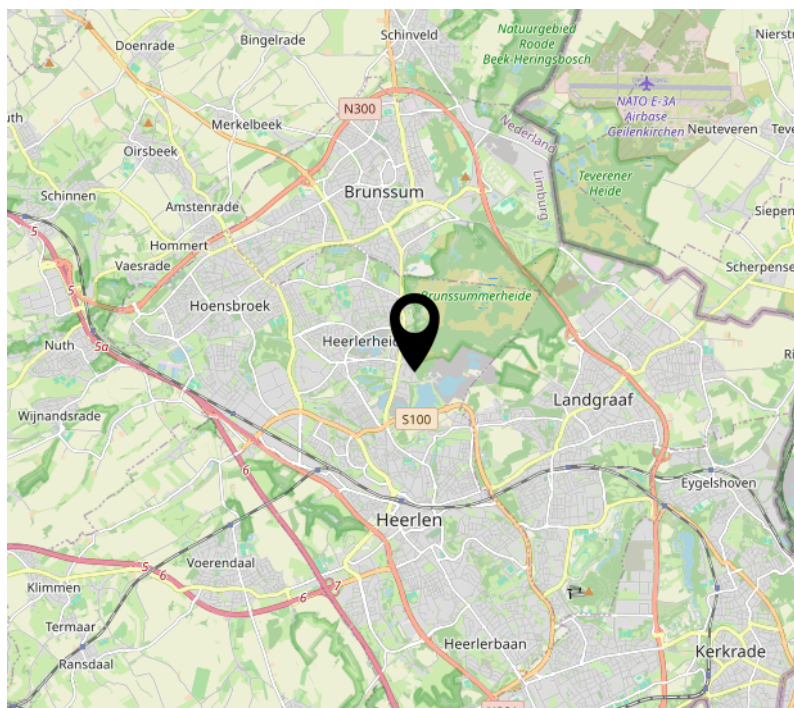
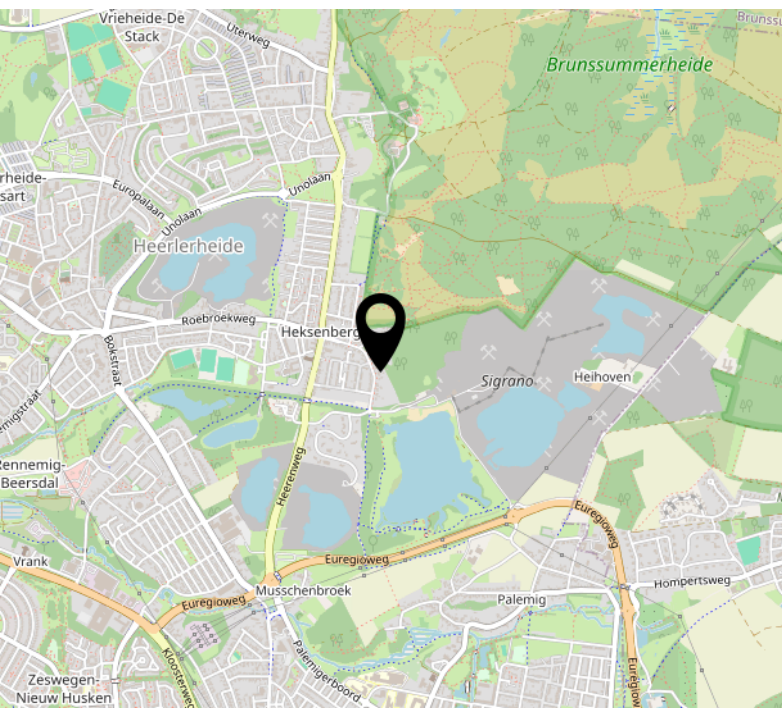
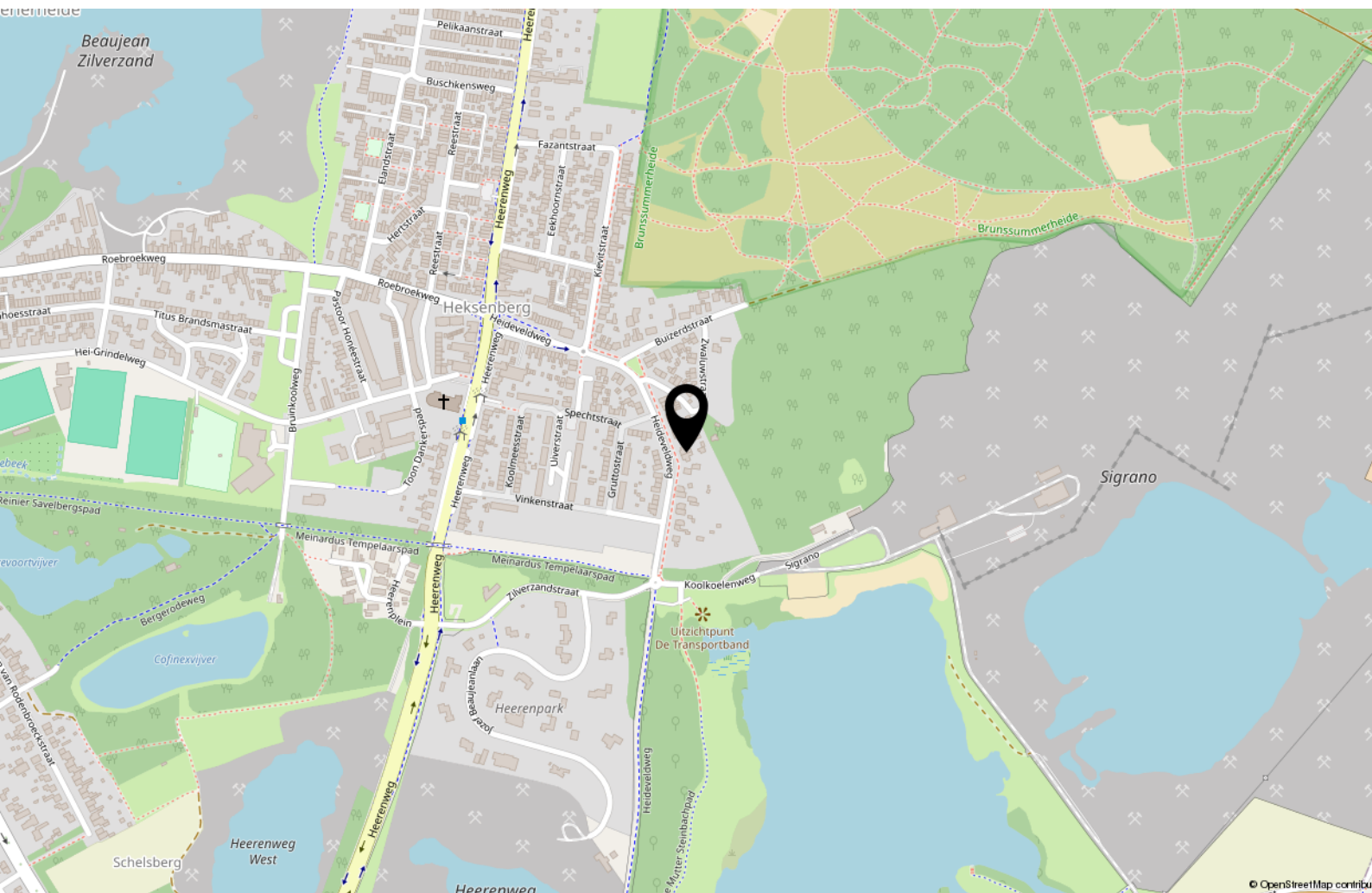


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5109	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 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.

Locatie op de kaart



Mogen wij ons even voorstellen (v.l.n.r.)

Darja Dijkstra is onze rots in de branding.

Grote kans dat u haar spreekt wanneer u met Royworks contact heeft.

Zij beheert het kantoor en alles wat daar gebeurt: van telefoontjes tot opmaak- en afhandeling van de koopovereenkomst. Zij heeft al meerdere jaren ervaring opgedaan in het besturen van een eigen makelaarskantoor.

Ton Kockelkorn is al circa 35 jaar actief als register-makelaar en taxateur o.g. Uw makelaar met een bijzondere passie voor de bouwkunde. Aangesloten bij NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), Register Bouwkundig Inspecteur, branchevereniging Vastgoed Nederland en sinds kort ook bij MMCEPI, het Europese register van vastgoed professionals.

Ronald Mullens heeft na zijn makelaarsopleiding al meerdere jaren Royworks Woningmakelaardij op de kaart gezet en is bijzonder gedreven.

Een gepassioneerd makelaar met ervaring en eerlijke adviezen. Van waardering van bestaande woningen tot nieuwbouw-projectadvies, u krijgt een onderbouwd voorstel. Lid van branchevereniging Vastgoed Nederland.

Laura van Schijndel

Laura is als Register Taxateur lid van ons team. Zij verzorgt voor u gevalideerde taxaties voor uw hypotheek bij aankoop of oversluiting, of bij echtscheiding of overlijden. Laura is eveneens aangesloten bij Vastgoed Nederland, NRVt en MMCEPI. Als makelaar ondersteunt zij lopende dossiers en nieuwbouwplannen.





Hub Dassenplein 5
6131 LB Sittard

046 206 00 26
info@royworks.nl
www.royworks.nl