



Pasteurstraat 2 | Heerlen

Vraagprijs € 285.000 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
Internet: www.zekerheuts.nl



Pasteurstraat 2 Heerlen

Instapklare, volledig gerenoveerde halfvrijstaande hoekwoning met moderne keuken (2026) en luxe badkamer (2026), vier slaapkamers, waarvan een op de royale multifunctionele zolder, volledige kelder, eigen oprit en zonnige achtertuin op het zuidoosten. Karakter, comfort en modern woonplezier komen hier perfect sasa

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 285.000,- k.k.

Aanvaarding: op korte termijn mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1953

Perceeloppervlakte: 189 m²

Woonoppervlakte: circa 101 m²

Overige inpandige ruimte: circa 51 m² (kelder en zolder)

Inhoud: circa 522 m³

Energietabel: E (afgegeven vóór de recente renovatie- en isolatiewerkzaamheden)

TYPERING

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Grasbroek ligt deze instapklare en volledig gerenoveerde halfvrijstaande hoekwoning. De karakteristieke woning uit 1953 combineert de charme van de jaren '50 met het comfort en de afwerking van nu. Dankzij de uitgebreide modernisering van de afgelopen jaren is de woning zonder verbouwen direct te betrekken.

De woning is rustig gelegen op korte afstand van het centrum van Heerlen. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en het NS-station bevinden zich in de directe omgeving. Ook de uitvalswegen richting Maastricht, Sittard en Aken (A2 en A76) zijn uitstekend bereikbaar.

De woning is volledig gemoderniseerd waarbij onder andere de begane grond is voorzien van vloerverwarming, alle vloeren zijn vernieuwd, wanden en plafonds strak zijn gestuct en een moderne meterkast is geplaatst met nog 3 vrije groepen. Tevens is de woning voorzien van een HR-combiketel uit 2022. De vloerverwarming in de woonkamer is bovendien geschikt om te koelen in combinatie met een warmtepomp.

De lichte doorzonwoonkamer vormt samen met de moderne semi-open keuken (2026) het hart van de woning. De keuken is compleet uitgevoerd met hoogwaardige inbouwapparatuur en veel praktische bergruimte.

De badkamer is in 2026 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met elektrische vloerverwarming, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een modern Japans douchetoilet met automatische bidetfunctie en diverse comfortfuncties.

Op de eerste verdieping zijn de slaapkamers voorzien van stijlvolle visgraat gelegde laminaatvloeren, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een brede geïsoleerde dakkapel. Deze royale en lichte ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden zoals een vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of speelkamer.

De woning beschikt daarnaast over opvallend veel bergruimte dankzij de volledige onderkeldering, de ruime zolderverdieping en een tuinhuis.

Kortom: een uitstekend onderhouden en instapklare woning met verrassend veel ruimte, moderne voorzieningen en een hoog wooncomfort. Een ideale woning voor starters, stellen, jonge gezinnen én thuiswerkers die op zoek zijn naar een comfortabele woning waar de komende jaren nauwelijks nog investeringen nodig zijn.

INDELING

Souterrain:

Kelderportaal (9,4 m²) met witgoedaansluitingen en watermeter; cv-ruimte (8,0 m²) met cv-gas combiketel (Nefit Proline HR 30 CW5, bouwjaar 2022, eigendom); ruime hobby-/provisiekelder (13,3 m²).

Parterre:

Hal (5,3 m²) met moderne meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektrameter), trapopgang en toegang tot het toilet; modern toilet met wandcloset; royale L-vormige doorzonwoonkamer (31,8 m²) met veel lichtinval; moderne semi-open keuken (16,1 m², vernieuwd in 2026) met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse onderkasten, apothekerskast, carrouselkast, laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en werkblad en rvs spoelbak. Vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een moderne laminaatvloer. De vloerverwarming in de woonkamer is geschikt om te koelen in combinatie met een warmtepomp.

Tuin:

Voortuin met beplanting en eigen oprit; zonnige achtertuin op het zuidoosten met terras, gazon, achterom en houten tuinhuis.

1e Verdieping:

Overloop (4,5 m²) met vaste trap naar de tweede verdieping; slaapkamer I (12,5 m²); slaapkamer II (10,8 m²); slaapkamer III (8,0 m²); moderne badkamer (4,4 m², vernieuwd in 2026) voorzien van elektrische vloerverwarming, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, spiegel met verlichting, LED-inbouwspots en Japans douchetoilet met bidetfunctie. Alle slaapkamers zijn voorzien van visgraat gelegde laminaatvloeren.

2e Verdieping (nokhoogte 2,05 meter):

Via vaste trap bereikbare zolderverdieping (18,6 m², hoogte > 1,5 meter) met vrijwel woningbrede, volledig geïsoleerde dakkapel. Een multifunctionele ruimte geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte, fitnessruimte of speelkamer.

BIJZONDERHEDEN

- Eigen oprit en voldoende parkeergelegenheid;
- Moderne keuken (2026) met complete inbouwapparatuur;
- Luxe badkamer (2026) met Japans douchetoilet en bidetfunctie;
- Begane grond voorzien van vloerverwarming, ook geschikt voor koeling in combinatie met een warmtepomp;
- Veel praktische bergruimte (kelder, zolder, tuinhuis);
- Zadeldak geïsoleerd met Unidek-platen;
- Dak aanbouw geïsoleerd en vernieuwd in 2023;
- Vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, voordeur voorzien van HR ++-glas;
- Rolluiken bij slaapkamers;
- Energielabel E is afgegeven vóór renovatie en isolatie en kan afwijken van de huidige situatie;
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1953
Perceeloppervlakte	189 m ²
Woonoppervlakte	101 m ²
Overige inpandige ruimte	51 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	-
Inhoud	522 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	direct mogelijk
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel





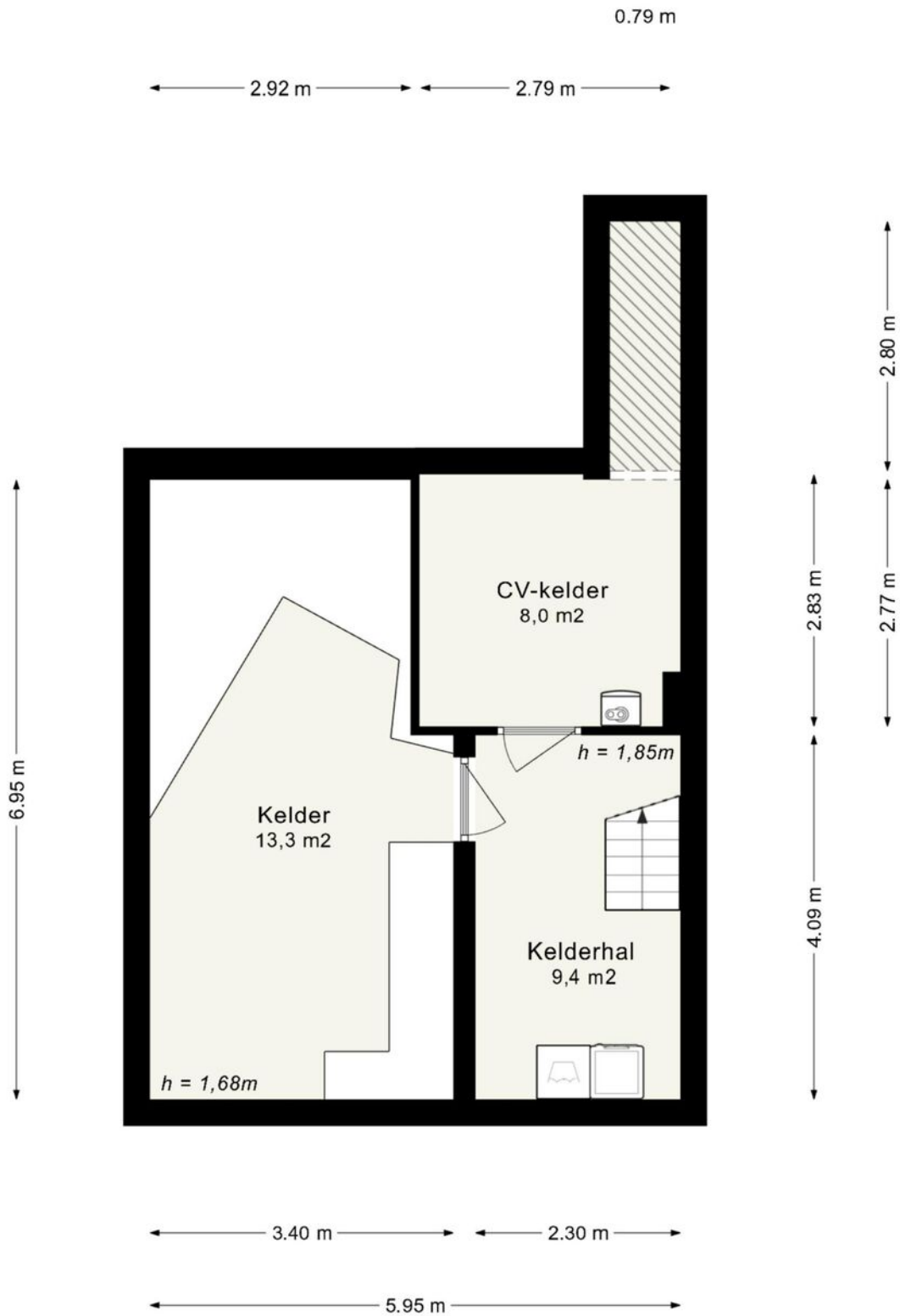




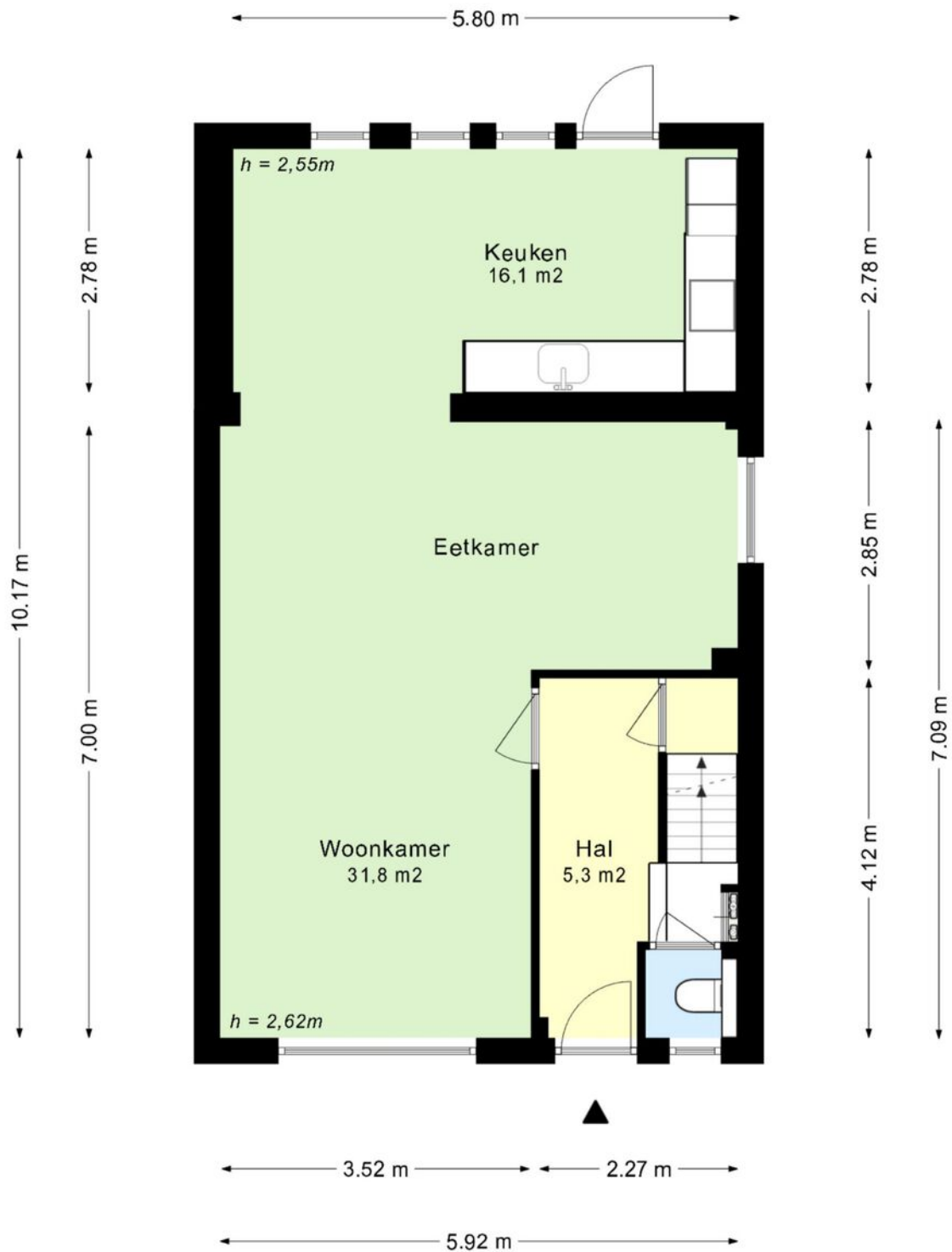




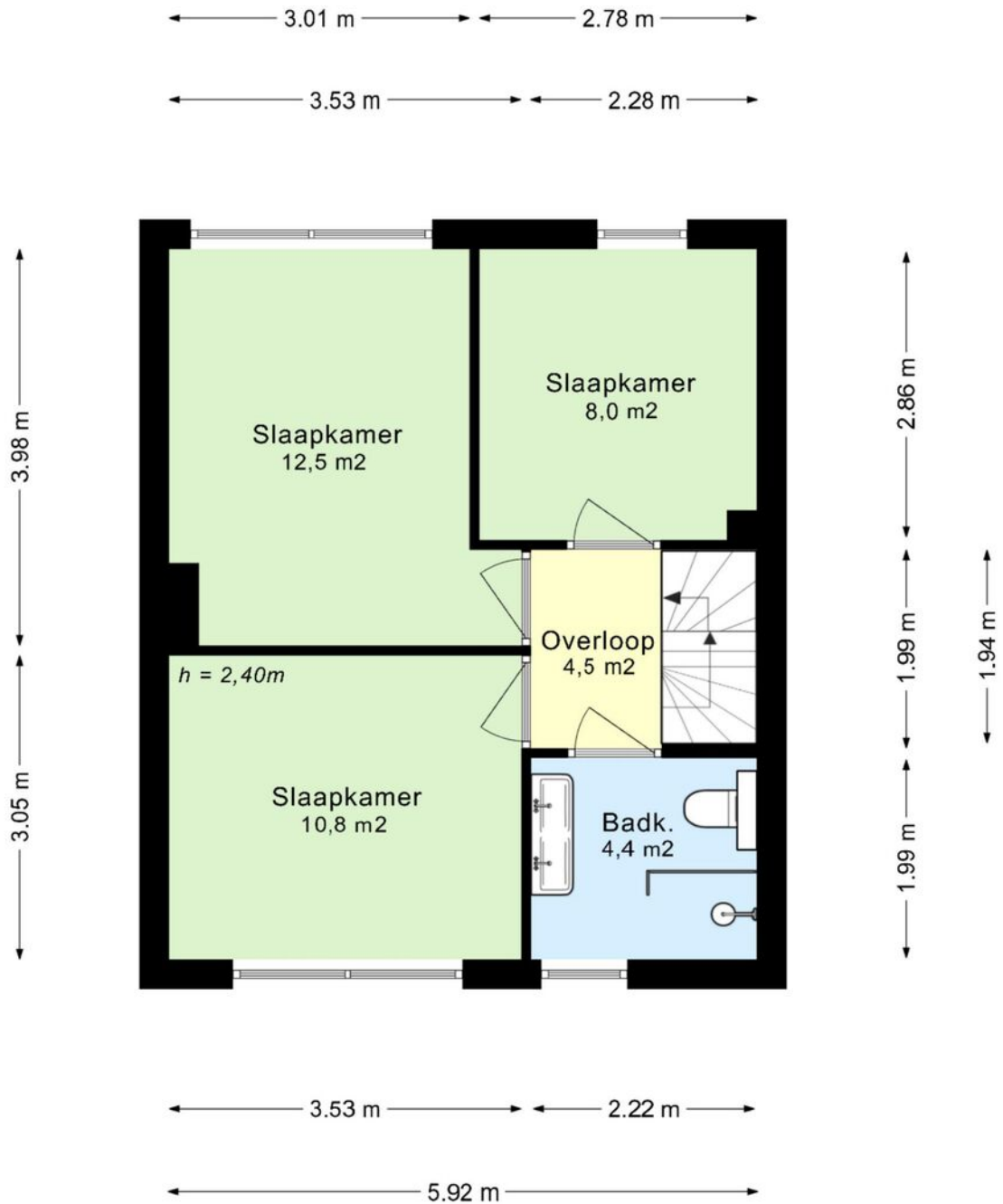




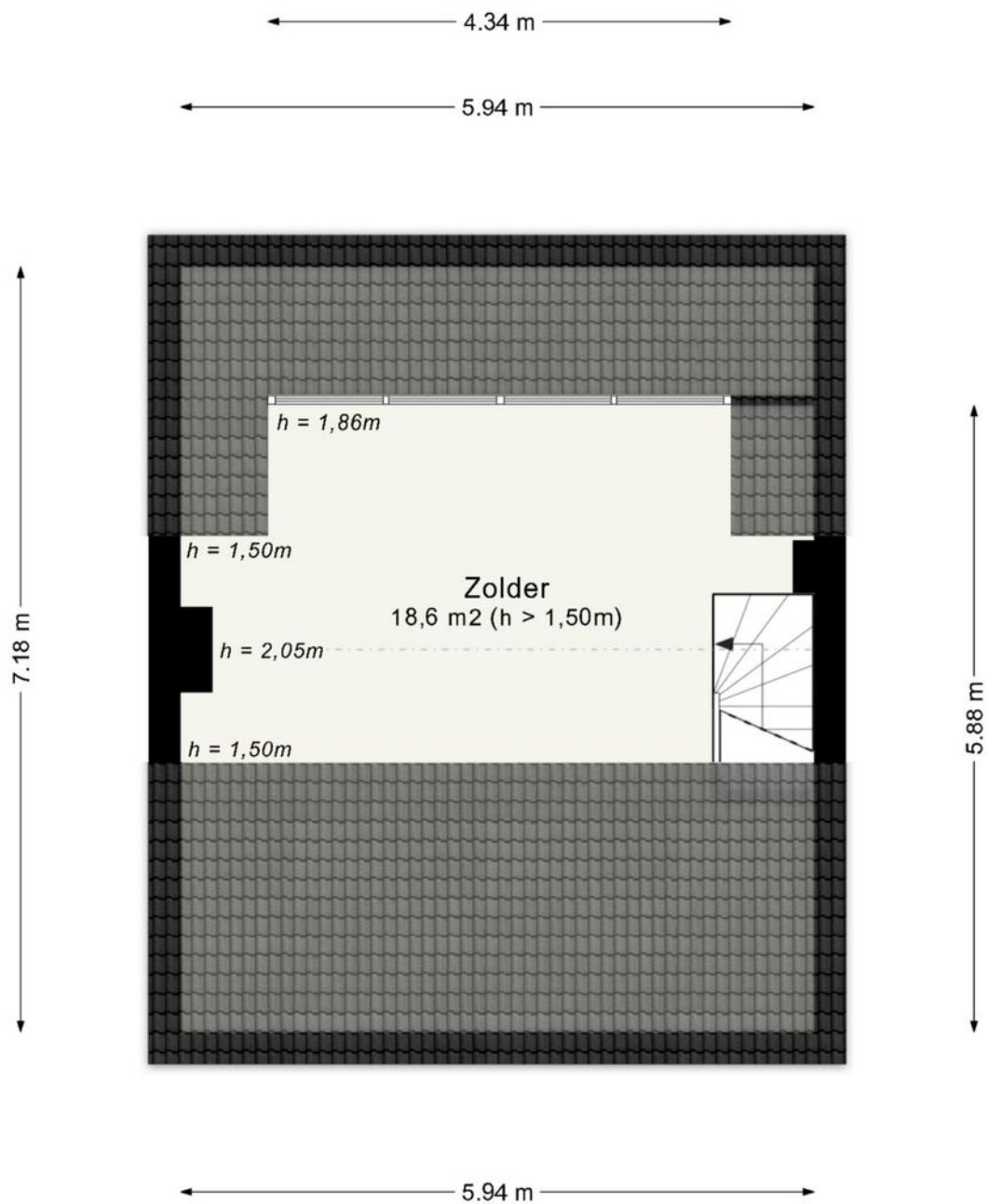
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



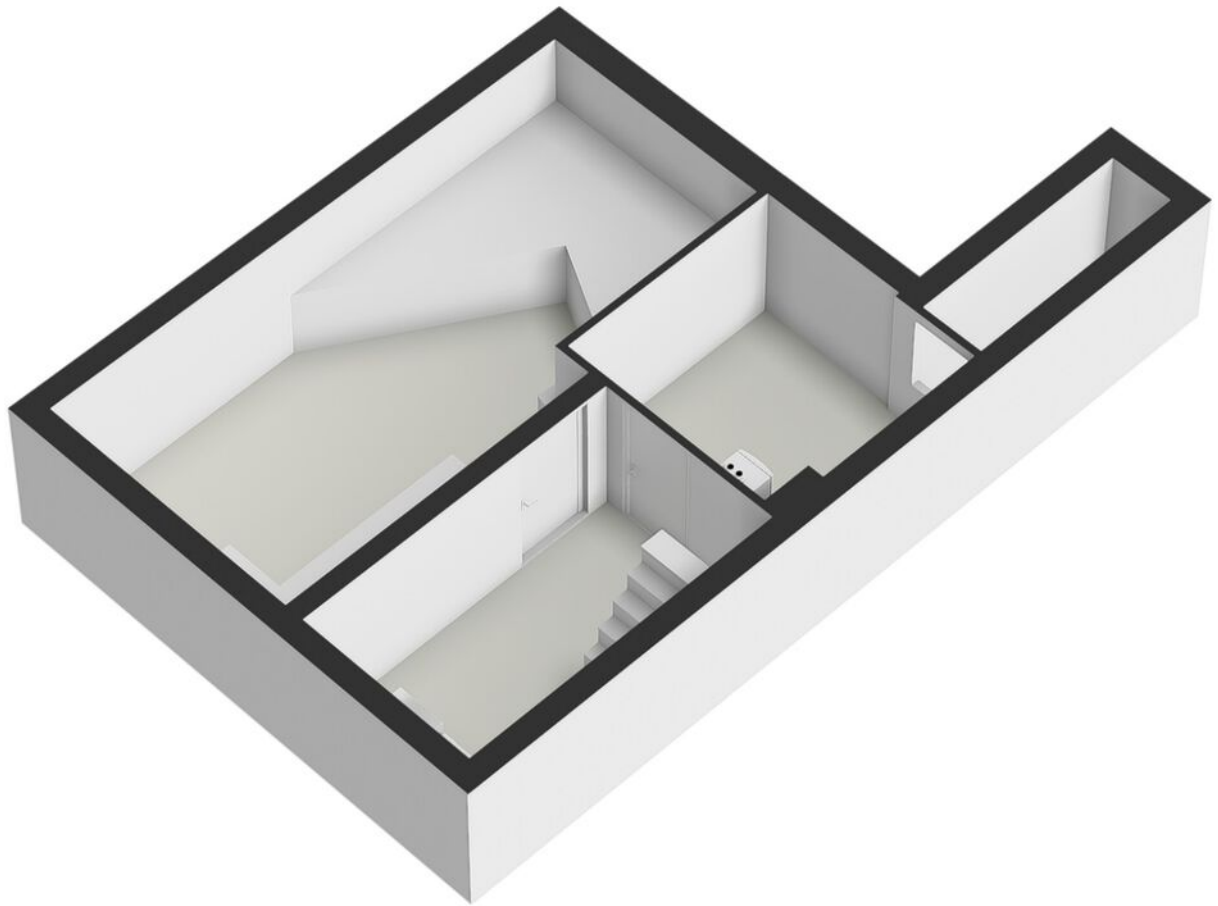
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

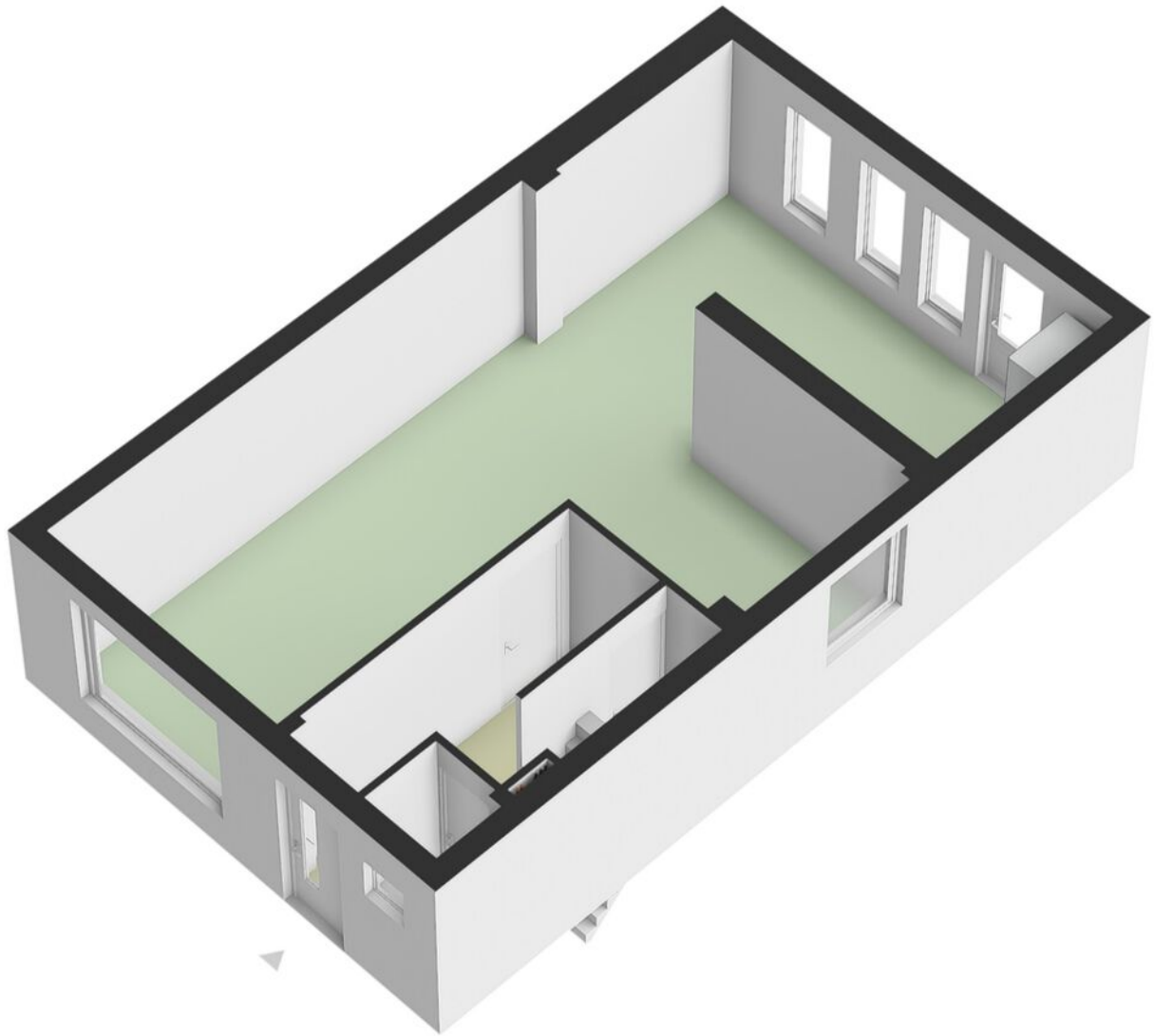


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

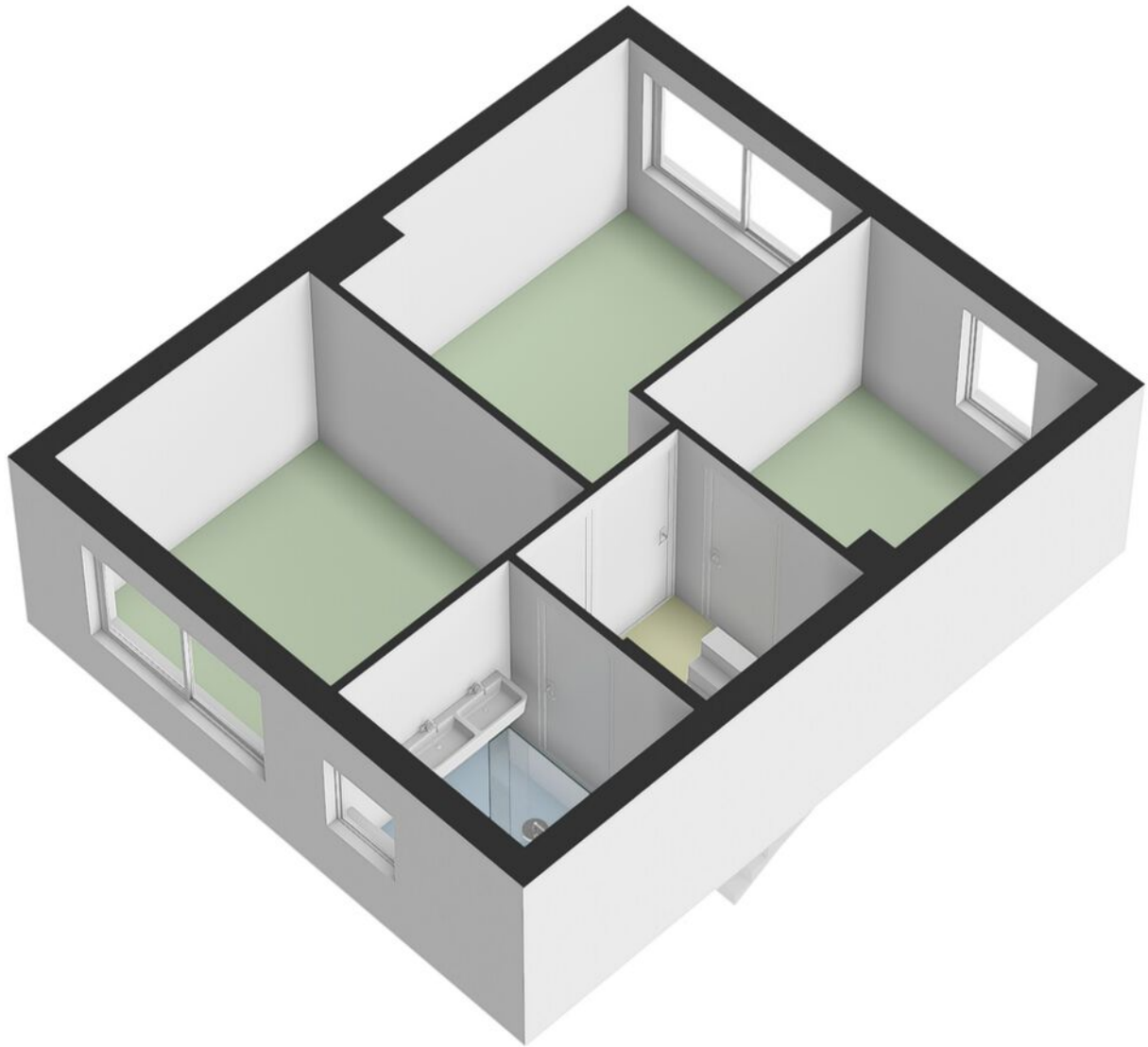


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

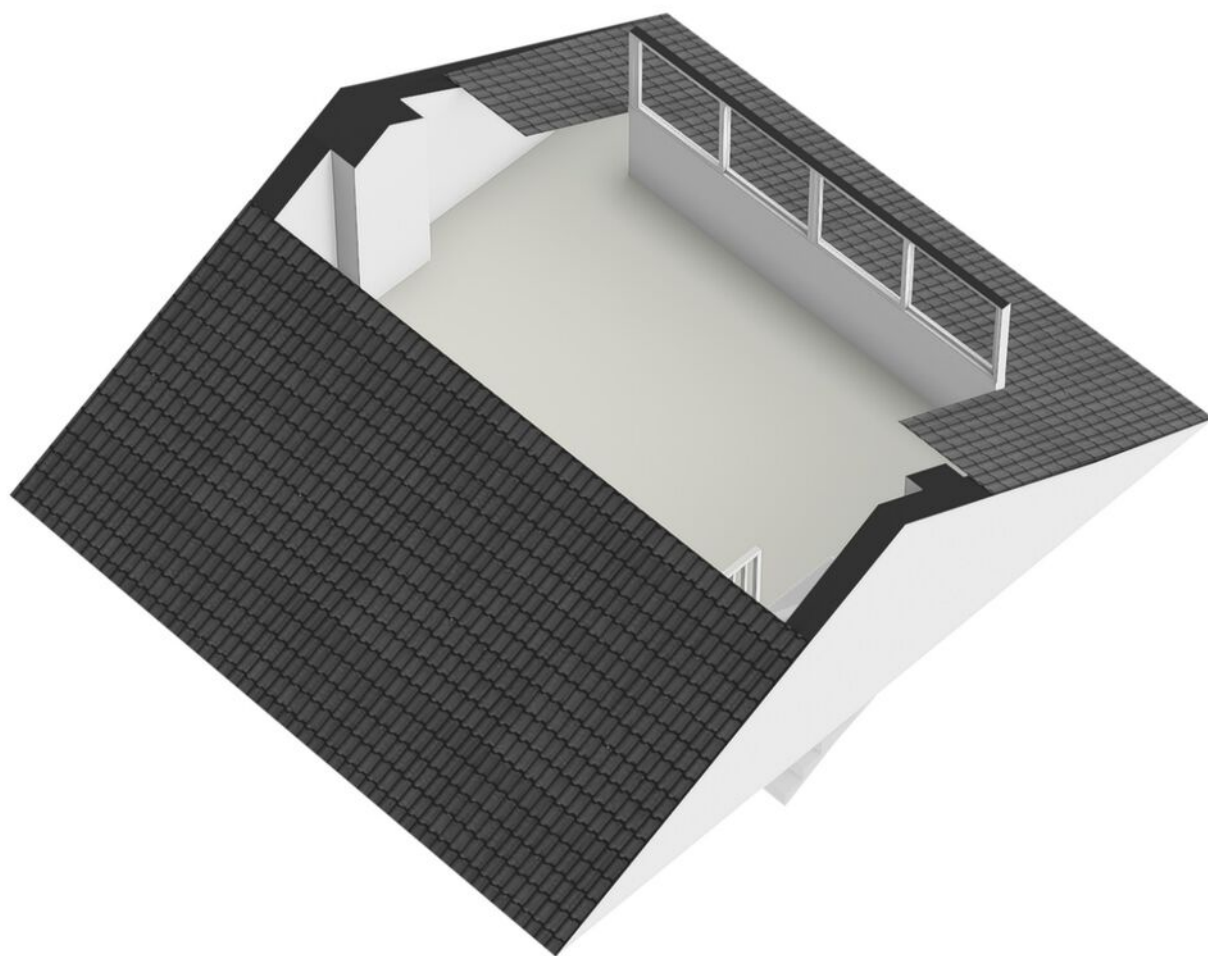




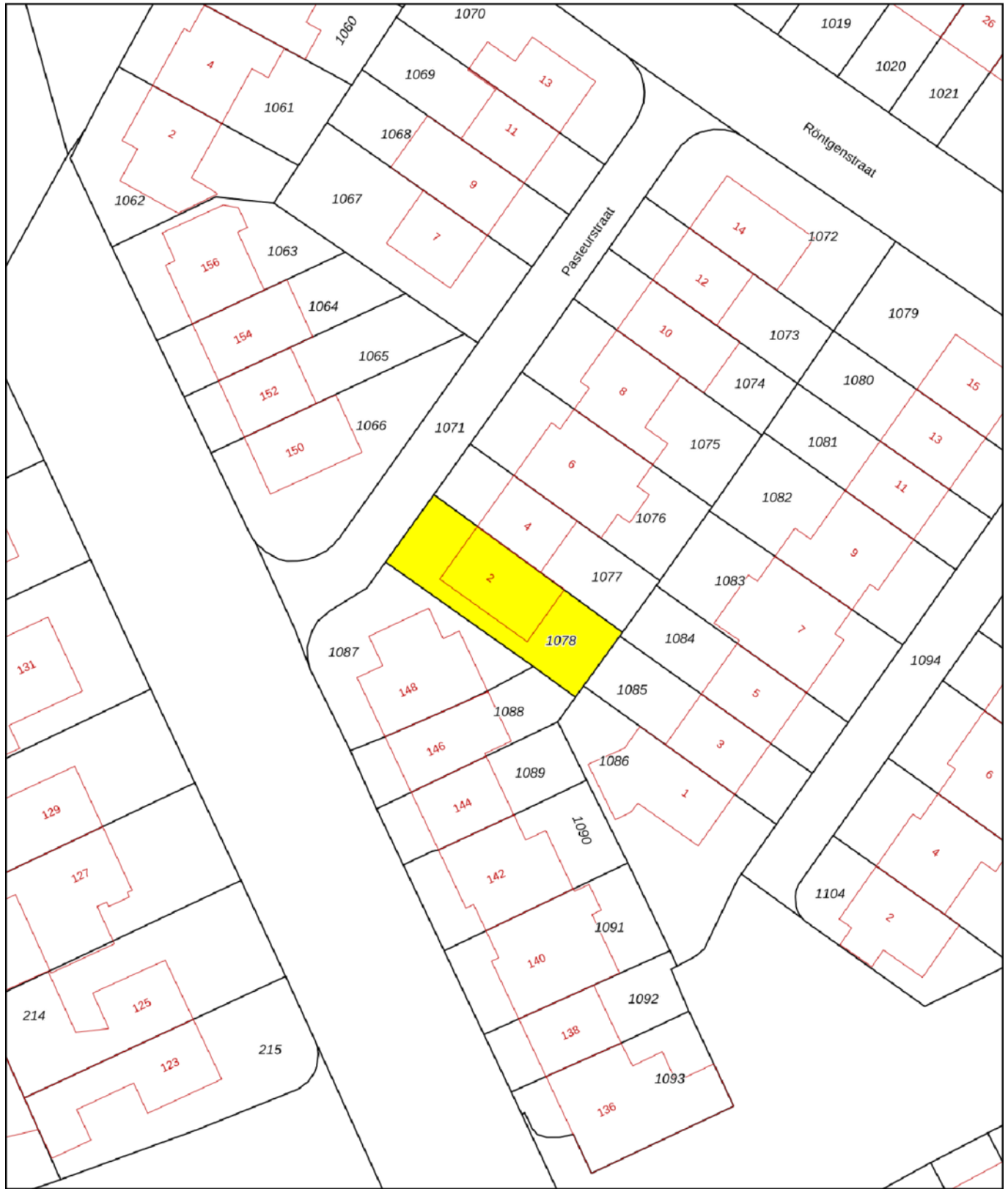
Parterre 3D




Eerste verdieping 3D



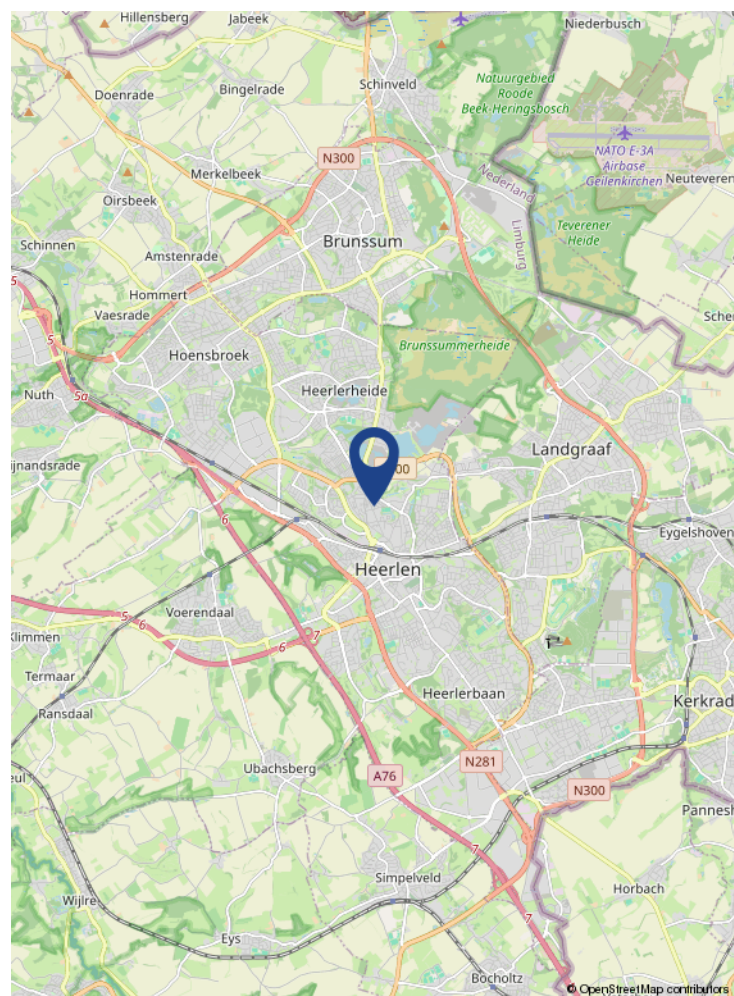
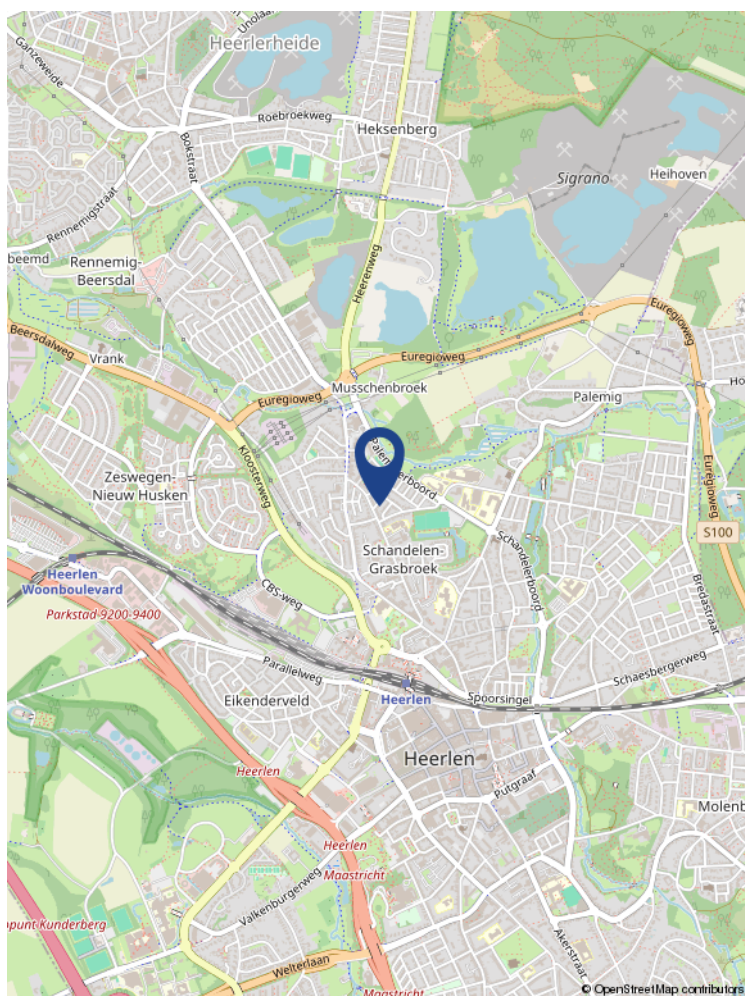
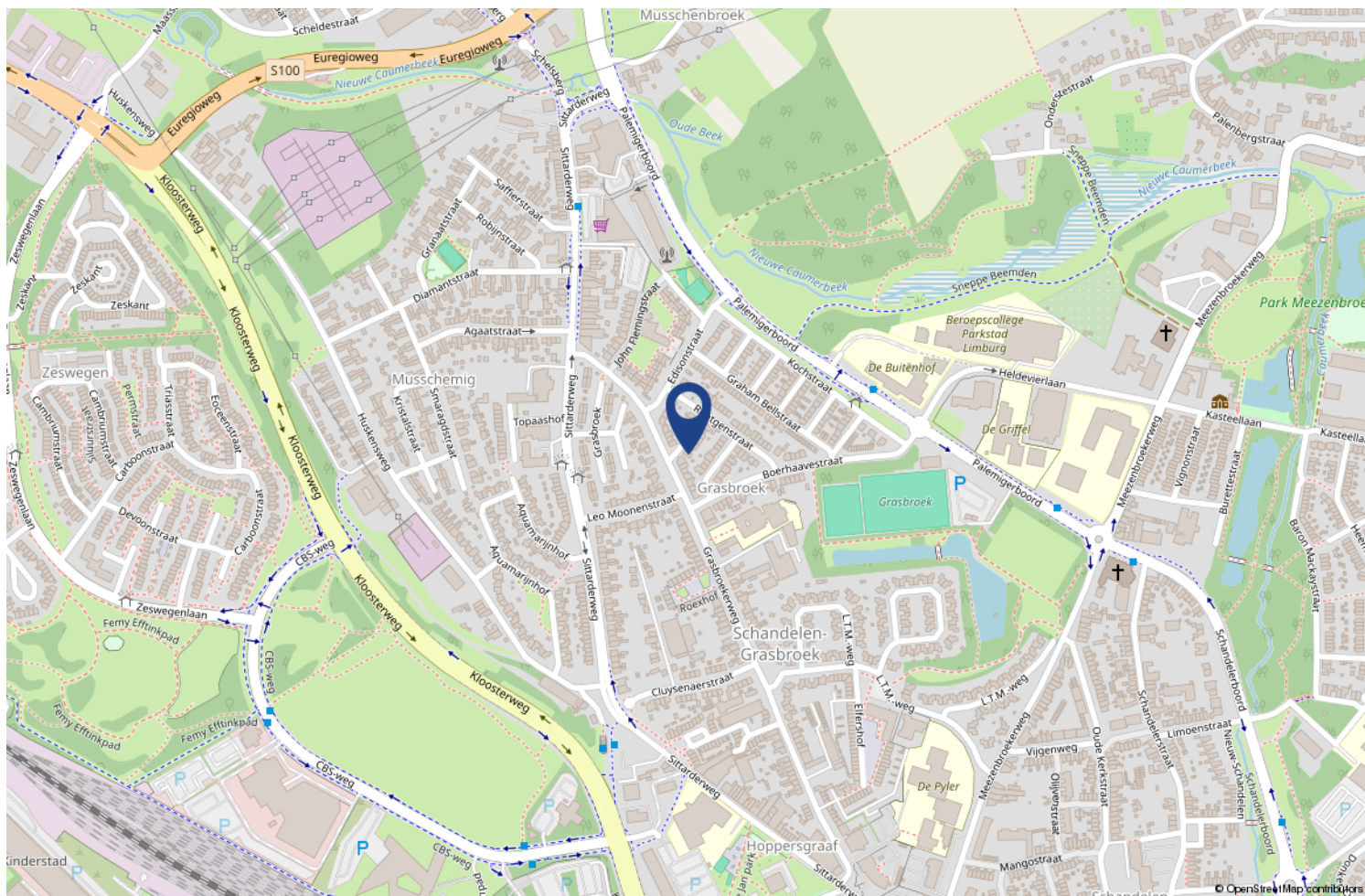
Tweede verdieping 3D



<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 1078</p>	<p>kadaster</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 23 april 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.