



Sint Antoniusweg 4, 6411 GG Heerlen

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Omschrijving

KARAKTERISTIEK JAREN '30 HERENHUIS MET 5 SLAAPKAMERS, ZONNIGE TUIN EN OP LOOPAFSTAND VAN HEERLEN CENTRUM & HET AAMBOS

Ruimte, karakter en een centrale ligging komen hier prachtig samen. Op slechts enkele minuten wandelen van het centrum van Heerlen, de historische Oliemolen en het groene Aambos staat dit karakteristieke herenhuis uit 1928. Een royale woning voor wie op zoek is naar authentieke sfeer, volop leefruimte én de vrijheid om de woning helemaal naar eigen wens te maken.

Met circa 156 m² woonoppervlakte, vijf slaapkamers, een royale woonkamer en suite, een ruim souterrain en een zonnige tuin op het westen biedt deze woning verrassend veel ruimte. De originele jaren '30-elementen geven het huis bovendien een eigen gezicht: van glas-in-loodramen en hoge plafonds tot en-suite deuren, originele schouwen en terrazzovloeren.

Een huis met geschiedenis, maar vooral een huis dat klaar is voor een nieuw verhaal.

Binnenkomen met karakter

Via de ruime entree en hal valt direct de authentieke terrazzovloer op. Vanuit hier zijn de woonkamer, keuken, kelder en de verdiepingen bereikbaar.

De woonkamer en suite vormt het sfeervolle hart van de woning. De royale zitkamer (4,27 x 4,32 m) staat in directe verbinding met de eetkamer (4,31 x 3,75 m). De karakteristieke en-suite deuren met vaste kasten vormen een prachtig detail en zorgen tegelijkertijd voor een flexibele indeling.

Beide kamers beschikken over een houten vloer, originele schouwen en veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de eetkamer zorgen openslaande deuren voor een directe verbinding met het terras en de achtertuin.

De halfopen keuken (3,51 x 2,63/2,10 m) sluit mooi aan op de leefruimte en is uitgevoerd in een moderne antracietkleur. De keuken beschikt over een gasfornuis, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De originele terrazzovloer is hier behouden gebleven en vormt een mooie combinatie met de modernere inrichting.

Op de begane grond bevindt zich tevens een modern, deels betegeld toilet met zwevend closet.

Vijf slaapkamers: ruimte voor het hele gezin én meer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De twee ruime slaapkamers (4,27 x 4,26 m en 4,40 x 4,30 m) beschikken over praktische vaste kasten. De derde slaapkamer (3,05 x 2,07 m) is compact maar veelzijdig en kan bijvoorbeeld worden ingericht als kinderkamer, babykamer, thuiswerkplek, kleedkamer of hobbyruimte.

Hier bevindt zich ook de moderne badkamer (3,06 x 2,01 m). Deze is deels betegeld en ingericht met een ligbad, ruime inloofdouche met regendouche, tweede toilet met zwevend closet, wastafelmeubel, verlichte spiegel en designradiator.

Een verdieping hoger wacht nog meer ruimte

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over een overloop, de opstelling van de nieuwe HR Intergas combiketel (2025, eigendom) en twee slaapkamers met dakkapellen.

Slaapkamer 4 (4,43 x 2,86 m) en slaapkamer 5 (4,43 x 2,71 m) bieden volop mogelijkheden. Ideaal als kinder- of tienerkamers, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of sportruimte.

Ruim souterrain

Onder de woning bevindt zich een royaal souterrain (10,98 x 2,67/2,10 m). De verschillende provisie- en berguimtes bieden volop praktische opslagmogelijkheden. Een fijne extra ruimte die in het dagelijks wonen verrassend goed van pas kan komen.

Zonnige tuin op het westen

Via de openslaande deuren vanuit de eetkamer stap je de achtertuin in. Dankzij de ligging op het westen kun je hier optimaal genieten van de middag- en avondzon.

De tuin is eenvoudig aangelegd en biedt volop mogelijkheden voor verdere inrichting en vergroening. Maak er een groene stadstuin van, creëer een fijne plek voor kinderen of richt een sfeervol terras in voor lange zomeravonden met familie en vrienden.

Heerlijk centraal én toch groen

De ligging is een van de grote pluspunten van deze woning. Het centrum van Heerlen ligt op korte loopafstand, waardoor winkels, horeca, voorzieningen en openbaar vervoer gemakkelijk bereikbaar zijn.

Tegelijkertijd wandel je vanuit de woning zo richting het Aambos, een prachtig groen gebied waar je even aan de drukte van de stad kunt ontsnappen. Ook de historische Oliemolen bevindt zich op slechts circa twee minuten lopen.

Hier woon je dus centraal, met de stad dichtbij en het groen om de hoek.

Algemeen

- Karakteristiek herenhuis uit 1928
- Circa 156 m² woonoppervlakte
- 5 slaapkamers
- Authentieke en-suite deuren met vaste kasten
- Glas-in-loodramen
- Hoge plafonds en originele schouwen
- Authentieke terrazzovloeren
- Moderne badkamer met ligbad en ruime inloopdouche
- Ruim souterrain met provisie- en berguimtes
- HR Intergas combiketel uit 2025, eigendom
- Zonnige achtertuin op het westen
- Energielabel D
- Gedeeltelijk voorzien van dubbel glas
- Centrum van Heerlen op korte loopafstand
- Aambos en historische Oliemolen op loopafstand
- Een huis met karakter en mogelijkheden

Benieuwd wat deze woning jou te bieden heeft? Kom de ruimte, sfeer en mogelijkheden zelf ervaren tijdens een bezichtiging. We laten je graag kennismaken met dit karakteristieke herenhuis in Heerlen.



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 ook 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).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 652 m ³
Perceel oppervlakte	: 248 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 156 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1928
Ligging	: In centrum
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 124 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2025, eigendom)

Locatie

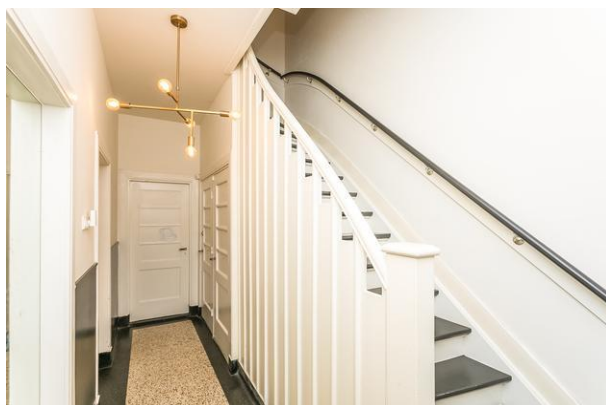
Sint Antoniusweg 4
6411 GG HEERLEN



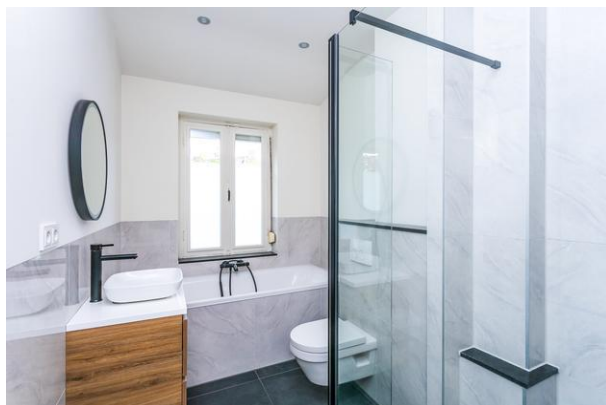
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



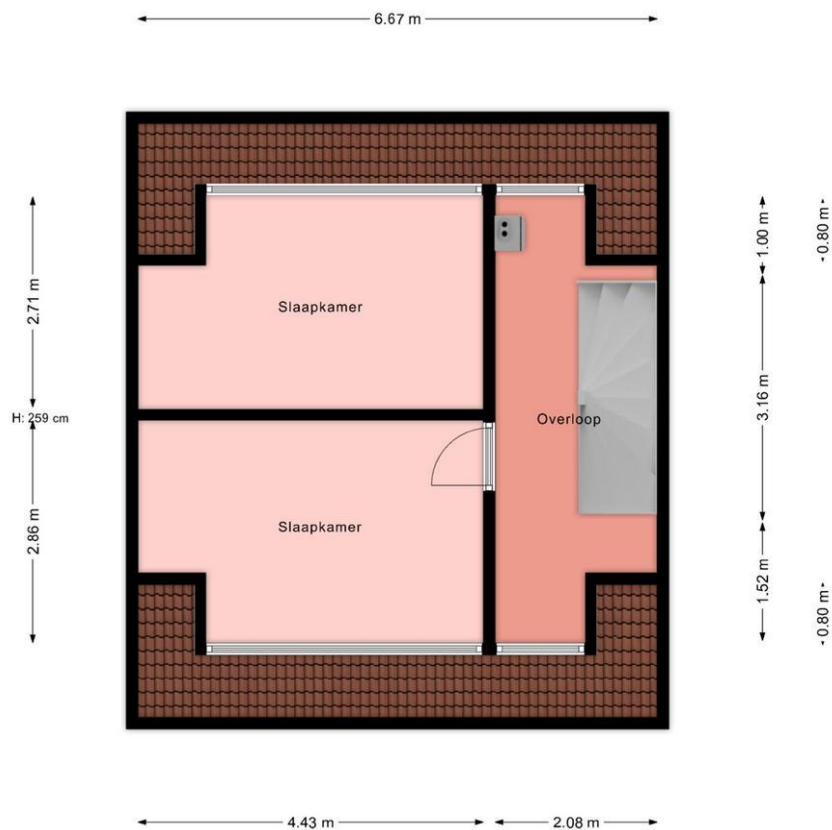
Plattegrond



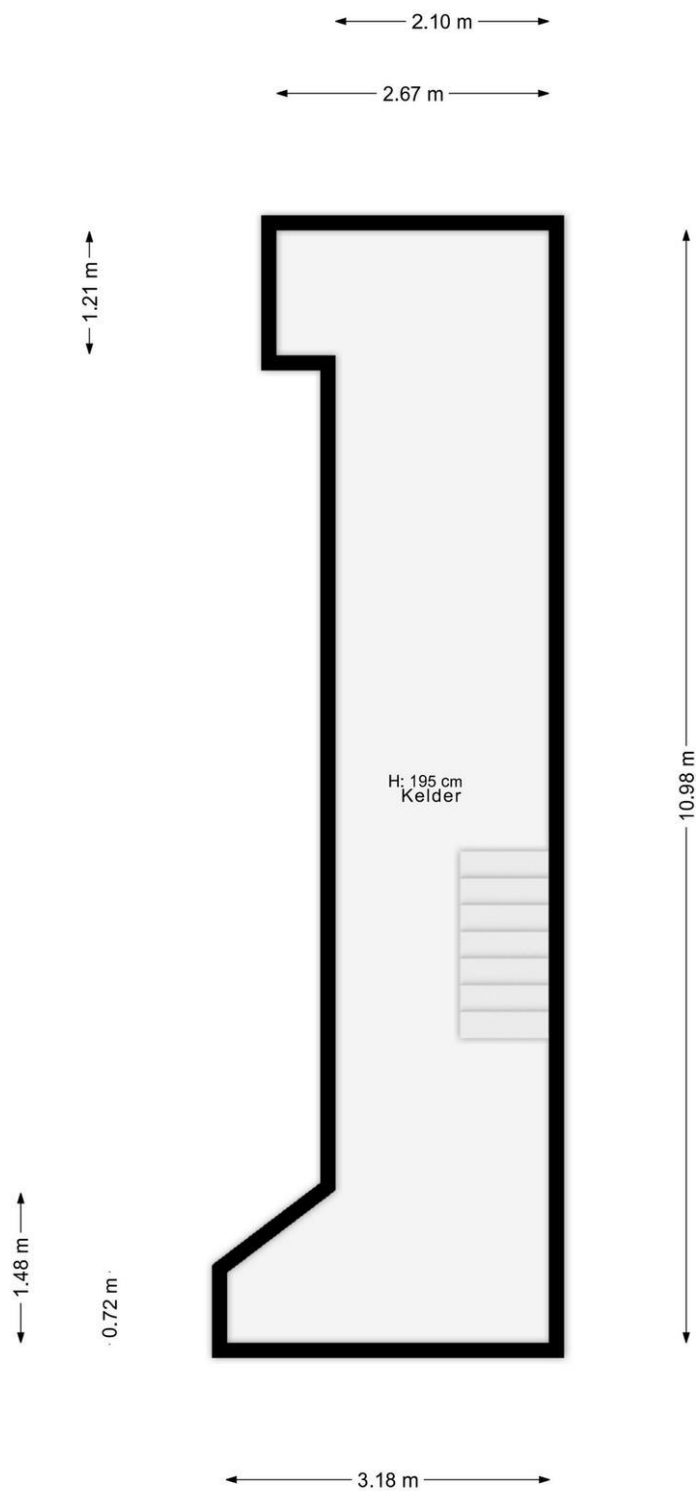
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) een tegenbod te doen
- b) 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.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

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

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken-onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorboud
- 2. geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper op advies van zijn makelaar besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.
- B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. 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 kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de 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. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.