Heerlerbaan 38 | Heerlen

Vraagprijs € 389.000 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

Heerlerbaan 38 Heerlen

Een jaren '30-karakteristieke woning met verrassend veel ruimte! 4 slaapkamers, garage, kelder en een zonnige zuidwesttuin op maar liefst 730 m² grond. Grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd, met behoud van authentieke details.

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 389.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: circa 1931
Perceeloppervlak: 730 m²
Woonoppervlakte: circa 159 m²
Overige inpandige ruimte: circa 51 m²
Externe bergruimte: circa 51 m²
Inhoud: circa 754 m³
Energielabel: D (geldig tot: 31-08-2036)

TYPERING

Deze kleurrijke en karakteristieke halfvrijstaande woning ligt aan de Heerlerbaan in Heerlen-Zuid, op een fijne en centrale locatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, huisarts, apotheek en tandarts bevinden zich in de directe omgeving, terwijl ook het centrum van Heerlen uitstekend per fiets bereikbaar is. Dankzij de gunstige ligging zijn bovendien de belangrijkste uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven en Aken snel bereikbaar.

De woning dateert oorspronkelijk uit de jaren dertig en is sinds 2019 door de huidige eigenaren met veel liefde voor het oorspronkelijke karakter speels en stijlvol gemoderniseerd. Daarbij zijn verschillende authentieke elementen zorgvuldig behouden gebleven, zoals de karakteristieke vloertegeltjes in de hal, de paneeldeuren en de fraaie houten spanten op zolder. Juist de combinatie van oorspronkelijke details en eigentijdse elementen geeft de woning haar bijzondere en eigenzinnige sfeer.

Maar misschien wel de grootste verrassing bevindt zich achter de woning: een maar liefst 65 meter diepe tuin. Met volop groen, kleurrijke plukborders, een moestuin, kweekkas en verschillende fruitbomen is dit een heerlijke plek voor liefhebbers van het buitenleven. Een groene oase met verrassend veel ruimte en privacy, terwijl de stad en haar voorzieningen gewoon dichtbij zijn.

Hier komen karakter, comfort en buitenleven op een bijzondere manier samen. Een heerlijke plek voor wie graag groen woont, maar de levendigheid en voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben.

Kortom: een karaktervolle woning met een verrassend diepe, groene tuin en een geheel eigen sfeer. Een plek die je vooral zelf moet ervaren. Een bezichtiging is dan ook van harte aanbevolen!

INDELING

Souterrain:
Stevige betonnen trap; provisiekelder (9,5 m²) met elektrische boiler; kelder (13,8 m²).

Parterre:
Hal met authentieke tegelvloer, meterkast (vervangen in 2019); deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; gezellige woon- en eetkamer (31,2 m²) voorzien van strakke gestucte muren en laminaatvloer; keuken in de aanbouw (13,3 m²) met laminaatvloer en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits gaskookplaat, oven en werkblad met rvs spoelbak en elektrische close-in boiler; provisieruimte (5,7m²); bijkeuken (8,6 m², voormalige badkamer) geheel betegeld en voorzien van vloerverwarming, wandcloset, witgoedaansluiting en cv-combiketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2017, eigendom).

Tuin:
Garage/berging (14,2 m²) met rolpoort aan voorzijde en deur met rolluik aan de achterzijde; direct aan de woning een terrasje, met luie trap naar de 65 meter diepe achtertuin met tuinhuis/ buitenverblijf en berging/werkplaats (13,7m²); tuin is voorzien van bomen, borders, moestuin, kweekkas (ter overname) en houten tuinhuis (voormalig kippenverblijf).

1e Verdieping:
Bereikbaar via comfortabele bordestrap; overloop (9,2 m²) met bordestrap naar tweede verdieping; slaapkamer I (11,1 m²) aan achterzijde met rolluik; slaapkamer II (20,5 m²) aan voorzijde; deels betegelde badkamer (7,2 m²) aan voorzijde voorzien van ligbad, ruime inloopdouche wastafel met meubel en spiegel.

2e Verdieping (alle oppervlaktes gemeten waar h. > dan 1,50 meter, totale nokhoogte 3,55 meter):
Bereikbaar via bordestrap; overloop (11,4 m²) met kastruimte in de knieschotten; slaapkamer III (11,7 m²) aan voorzijde met dakkapel; slaapkamer IV (11,8 m²) aan voorzijde met dakkapel en bergvliering.

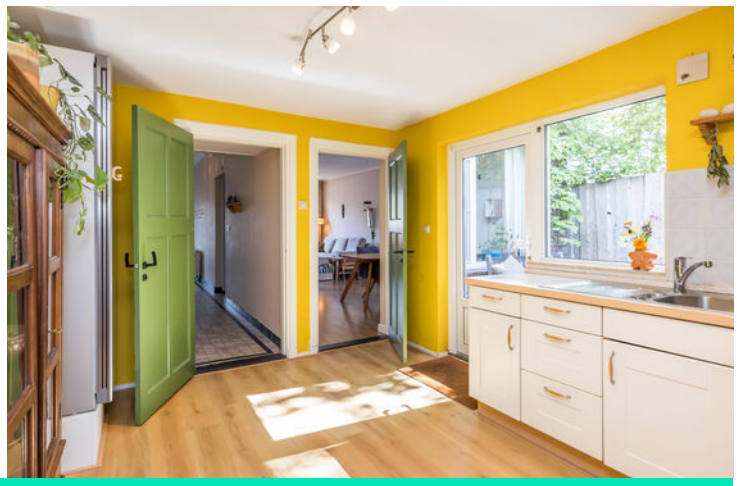
BIJZONDERHEDEN

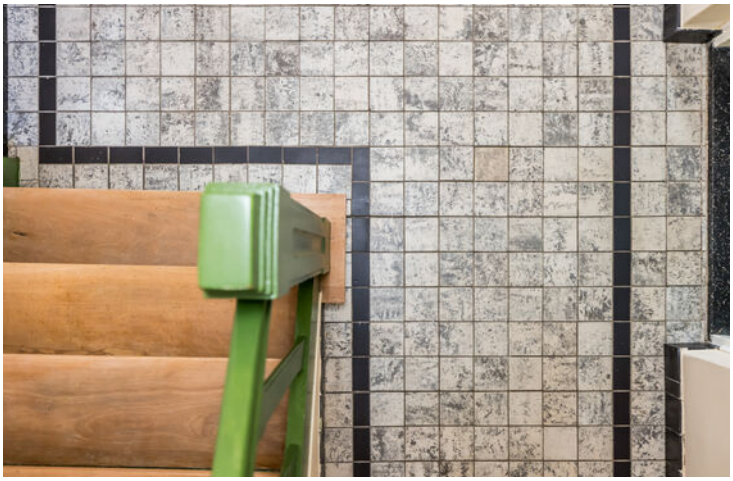
- Sfeervolle en ruime jaren dertig woning;
- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 2e verdieping HR+++ glas;
- Het dak is in 2000 gerenoveerd en geïsoleerd;
- In 2012 is de woning voorzien van spouwisolatie;
- Ruim perceel van 730 m², ideaal voor liefhebbers van het buitenleven;
- Nabij alle voorzieningen, waaronder scholen en winkels;
- Centraal ten opzichte van alle uitvalswegen en openbaar vervoer;
- In de koopovereenkomst wordt een "Ouderdomsclausule” 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;
- 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

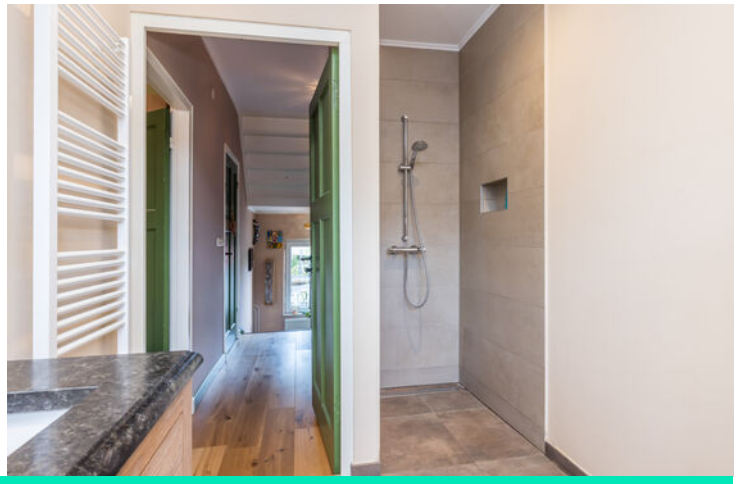
Bouwjaar	1931
Perceeloppervlakte	730 m²
Woonoppervlakte	159 m²
Overige inpandige ruimte	51 m²
Externe bergruimte	14 m²
Inhoud	754 m³
Energielabel	D

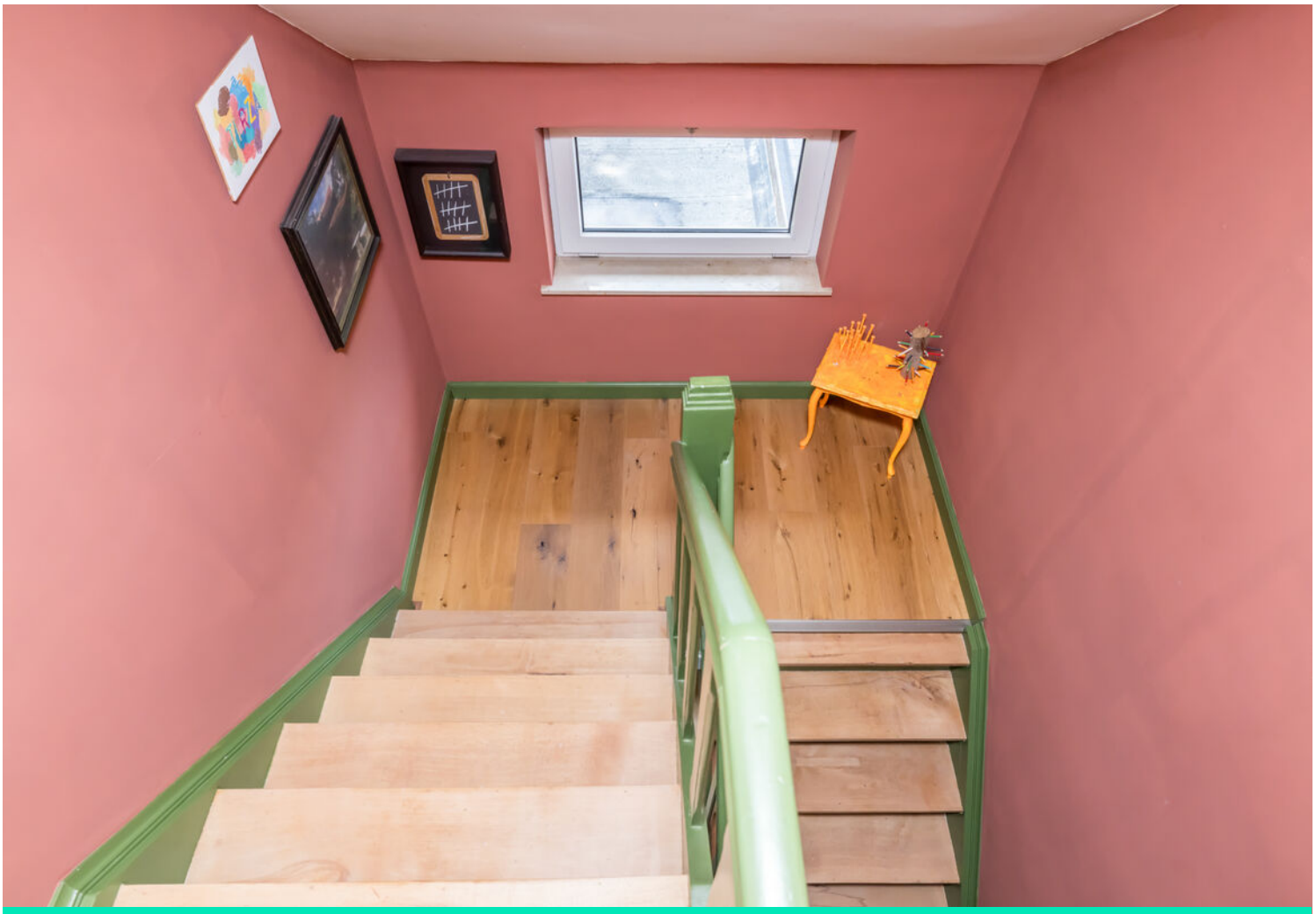
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan drukke weg, in centrum
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel

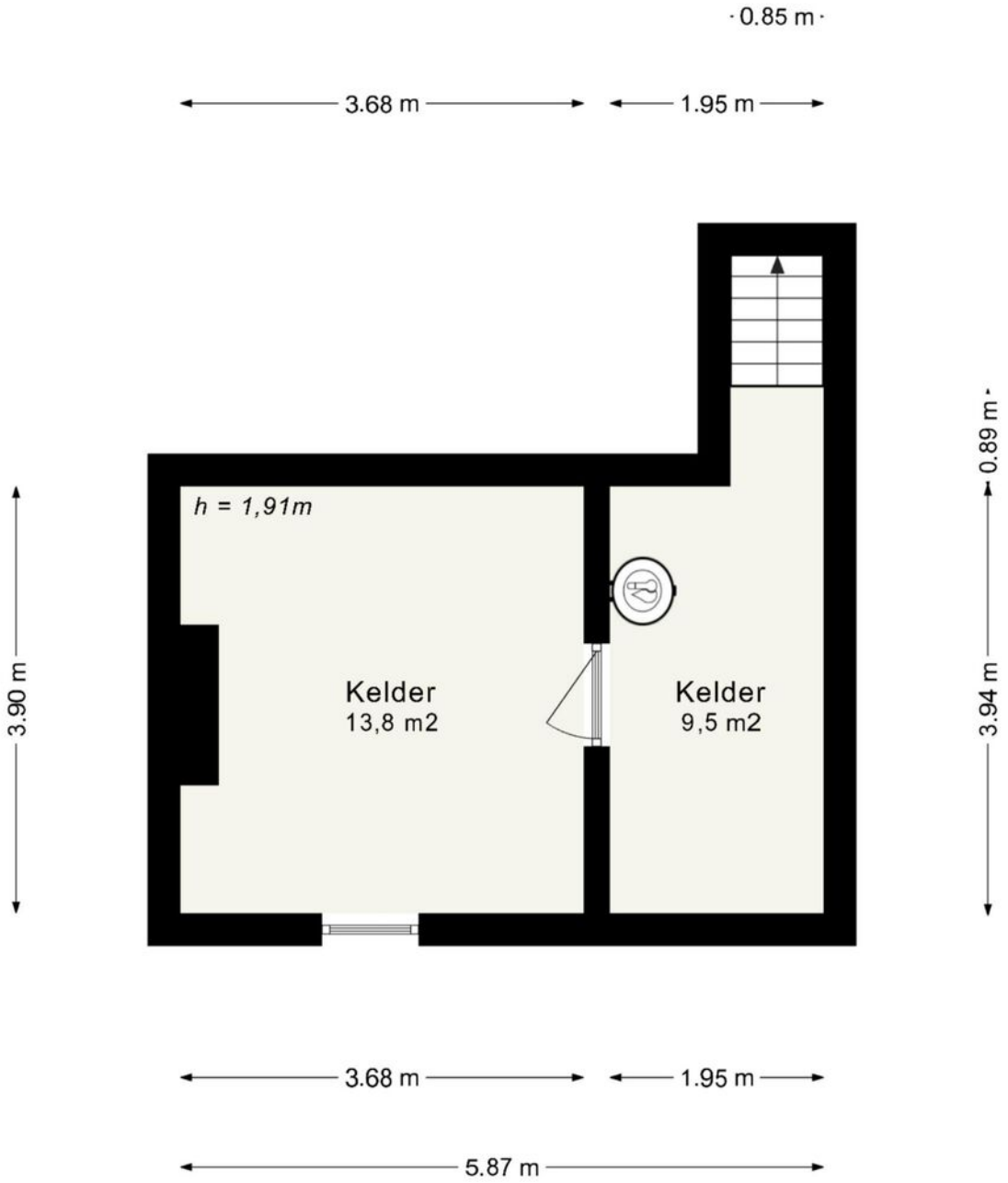




1 2 3
4 5 6
7 8 9

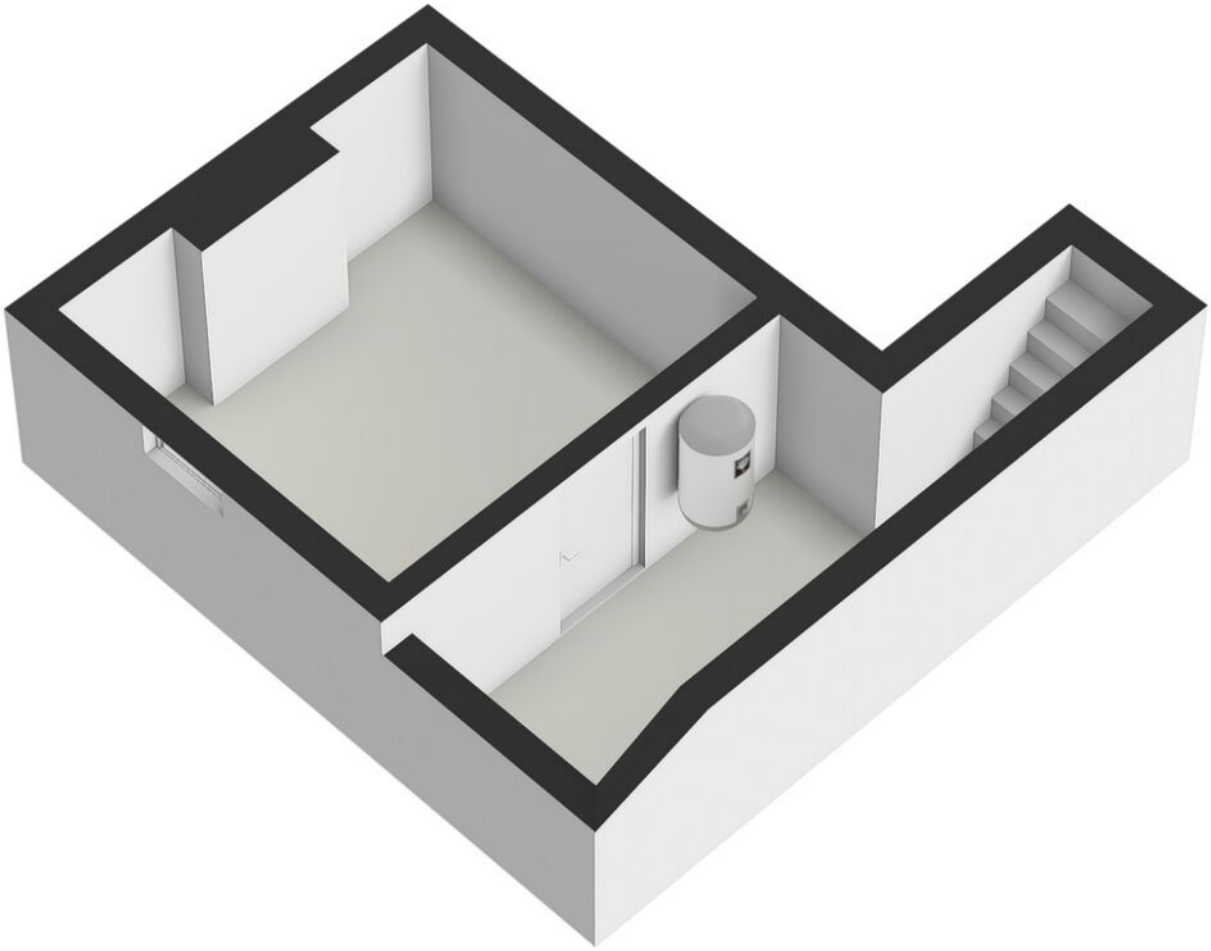






Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

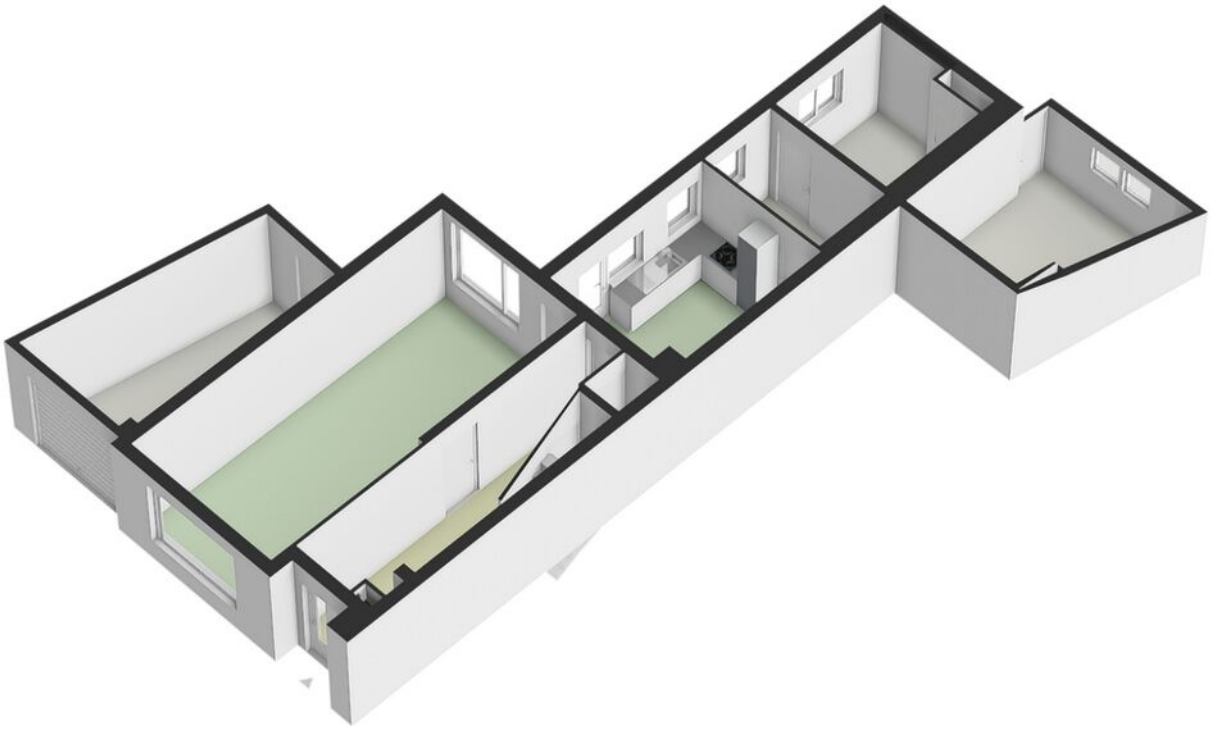
Souterrain



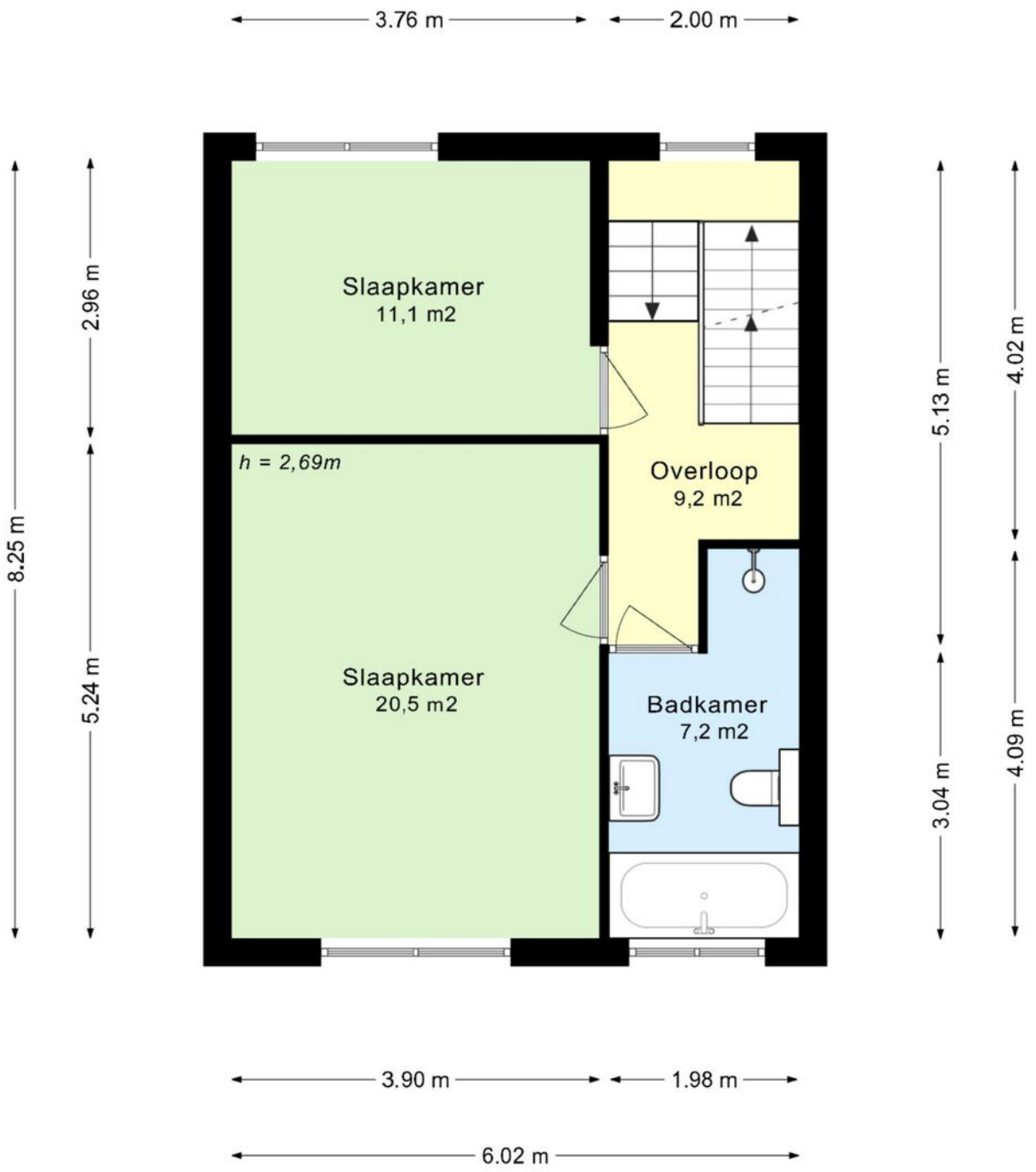
Souterrain 3D

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

Parterre

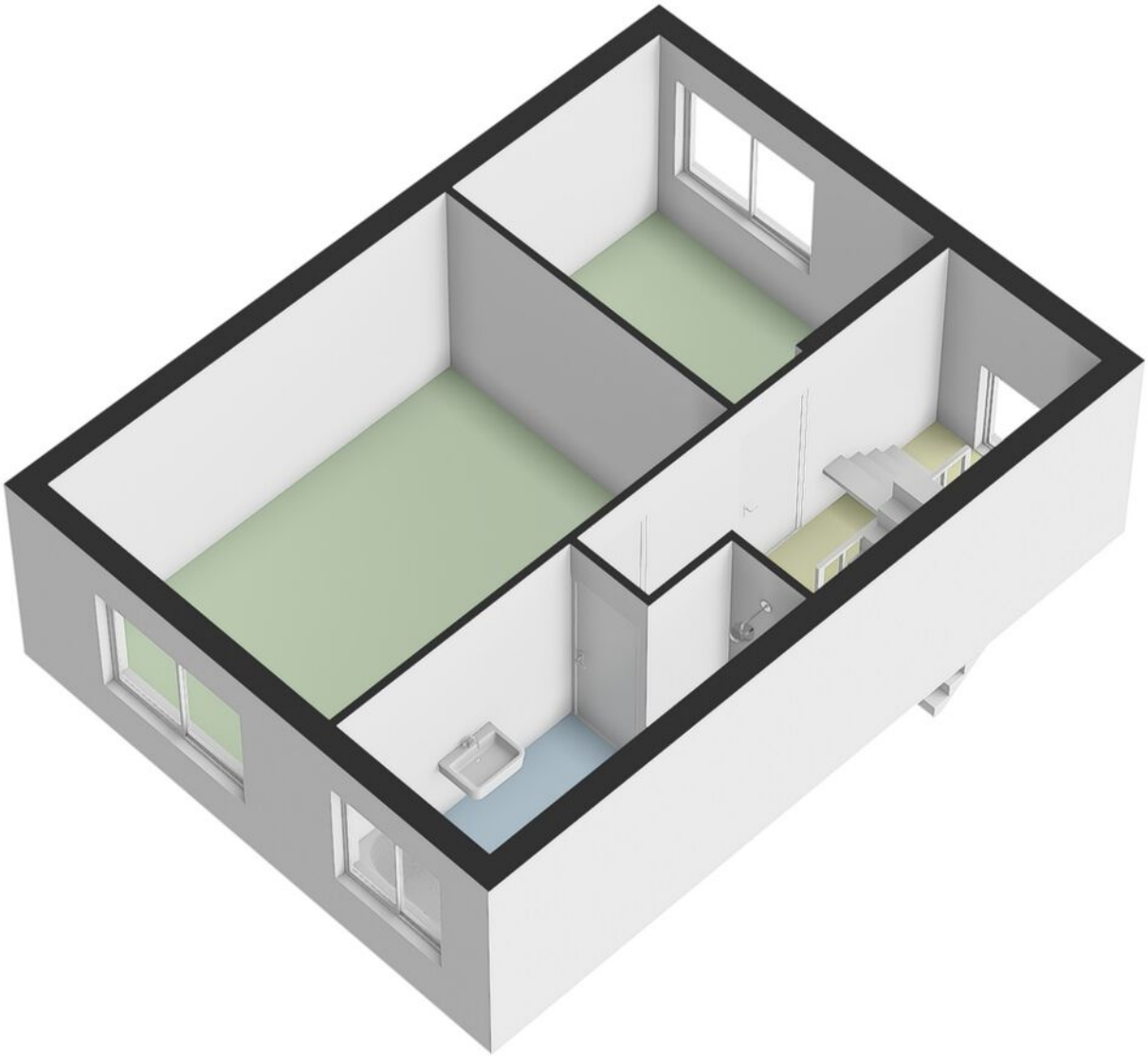


Parterre 3D

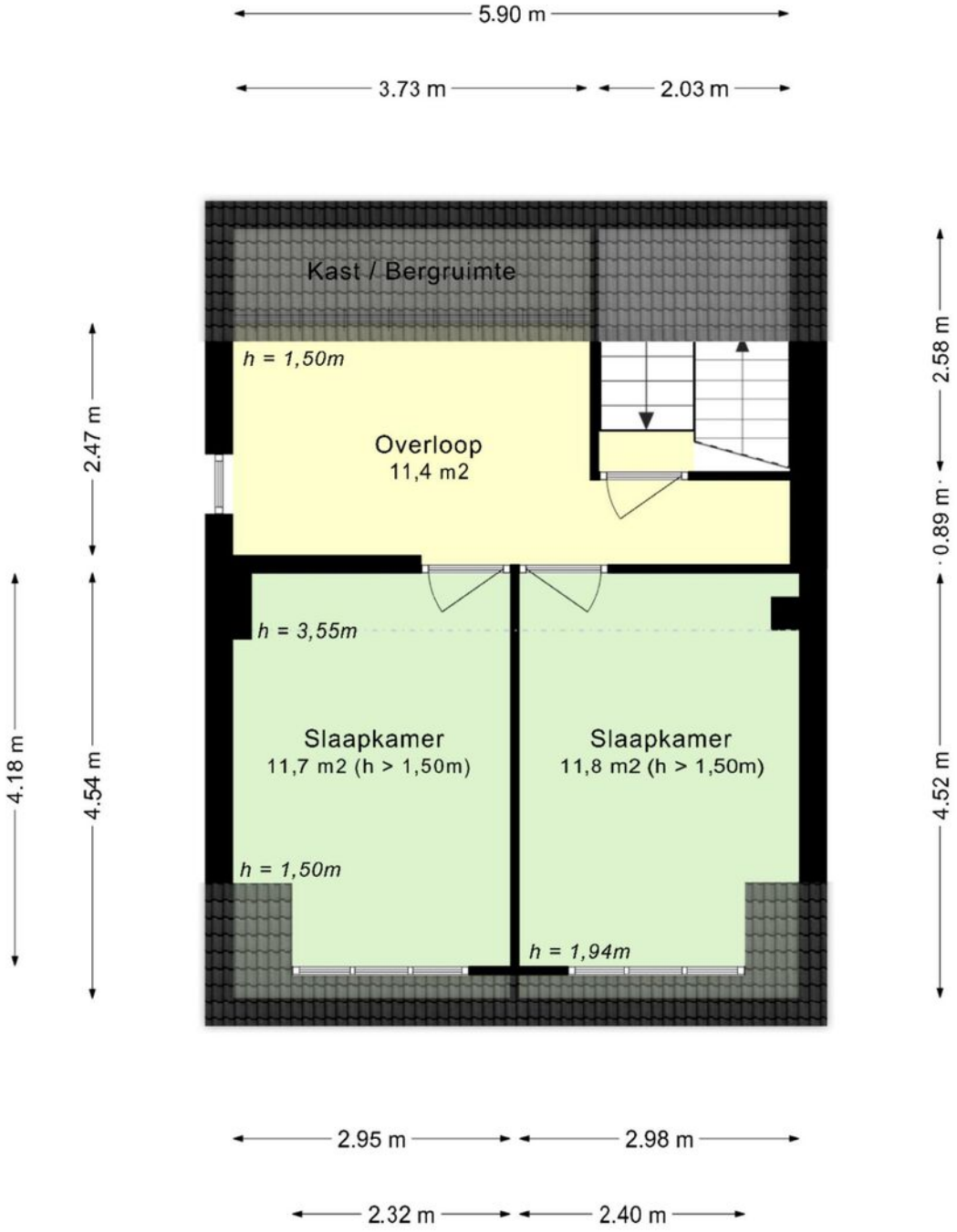


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1e verdieping

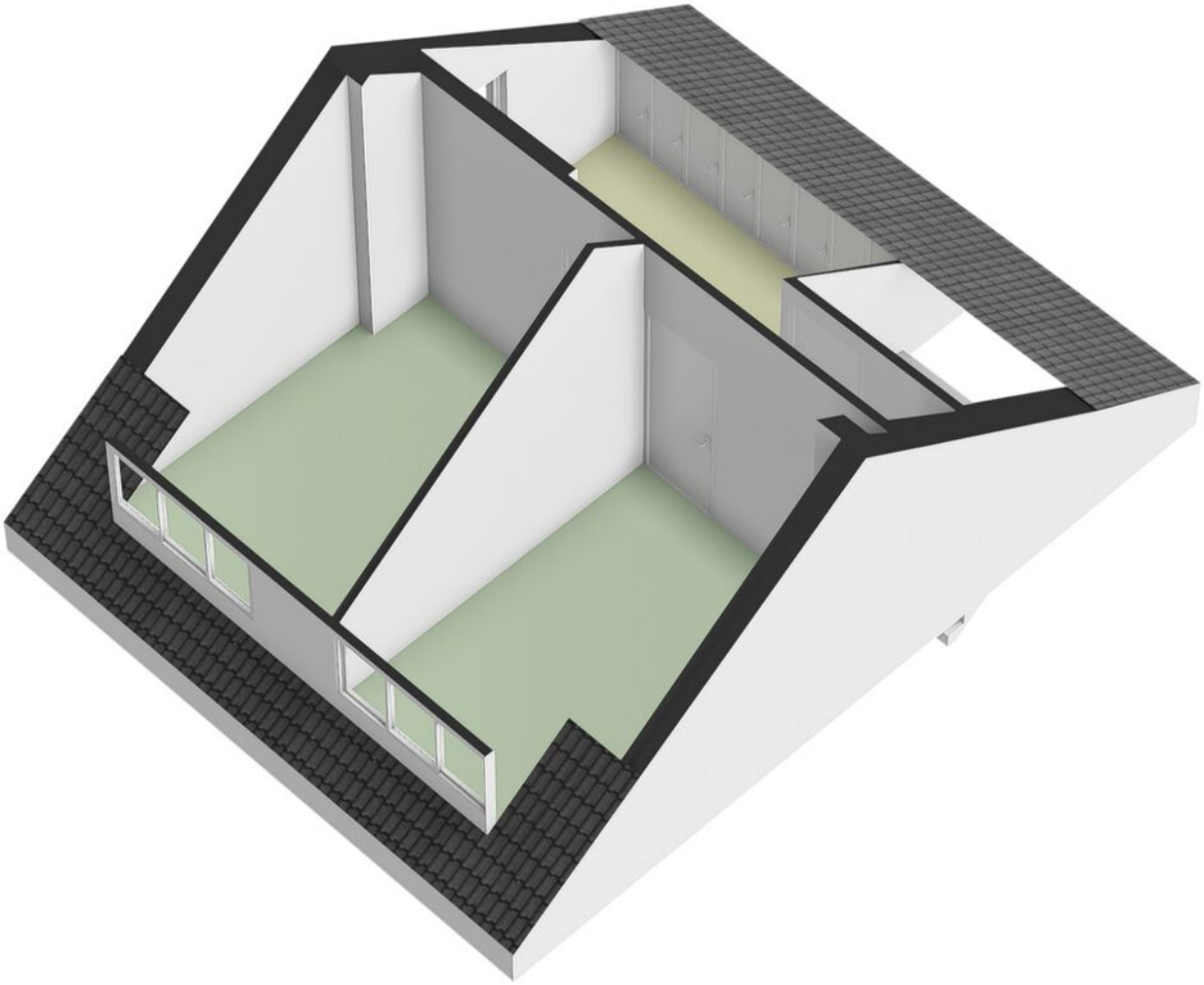


1e verdieping 3D

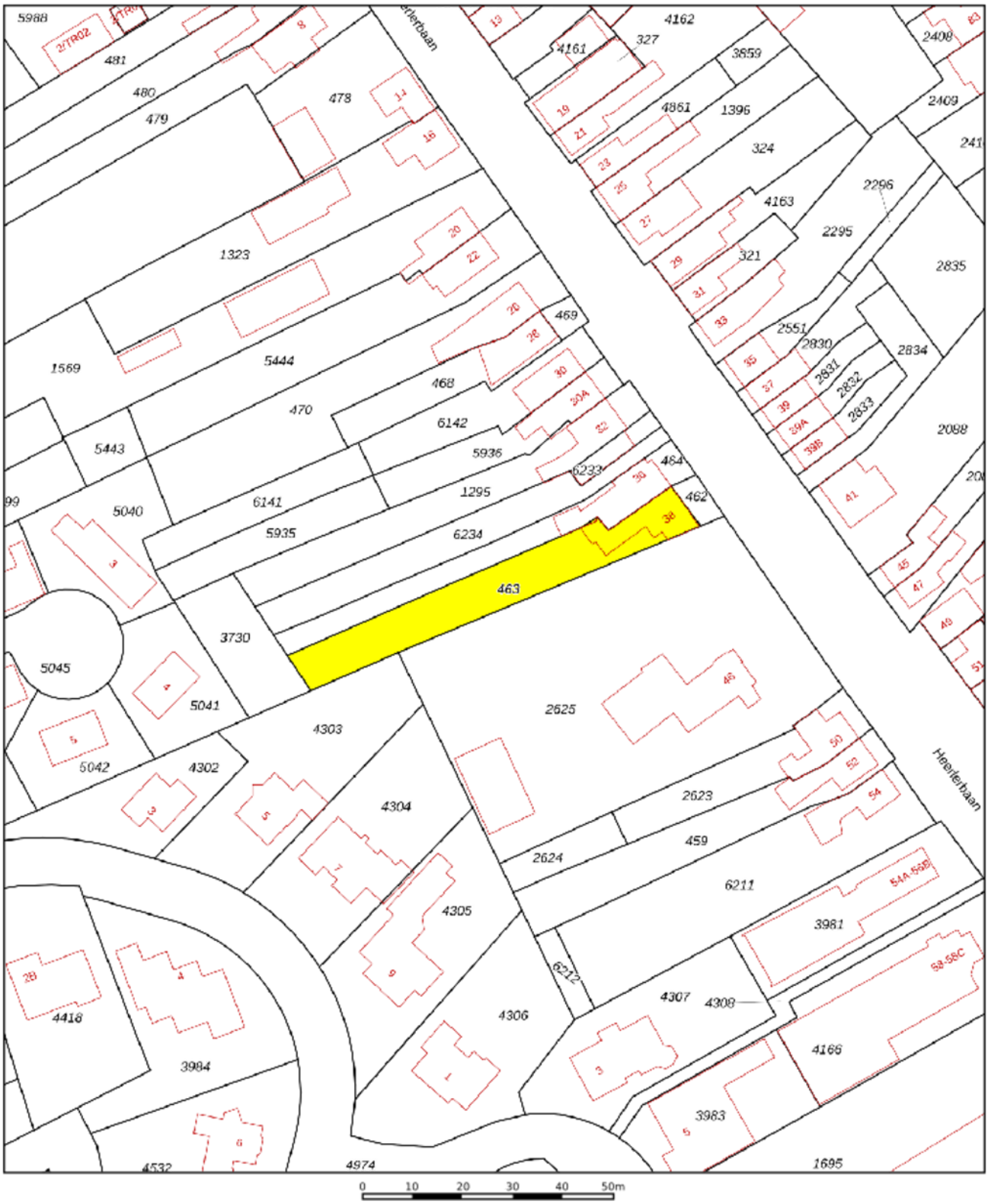


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2e verdieping



2e verdieping 3D



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

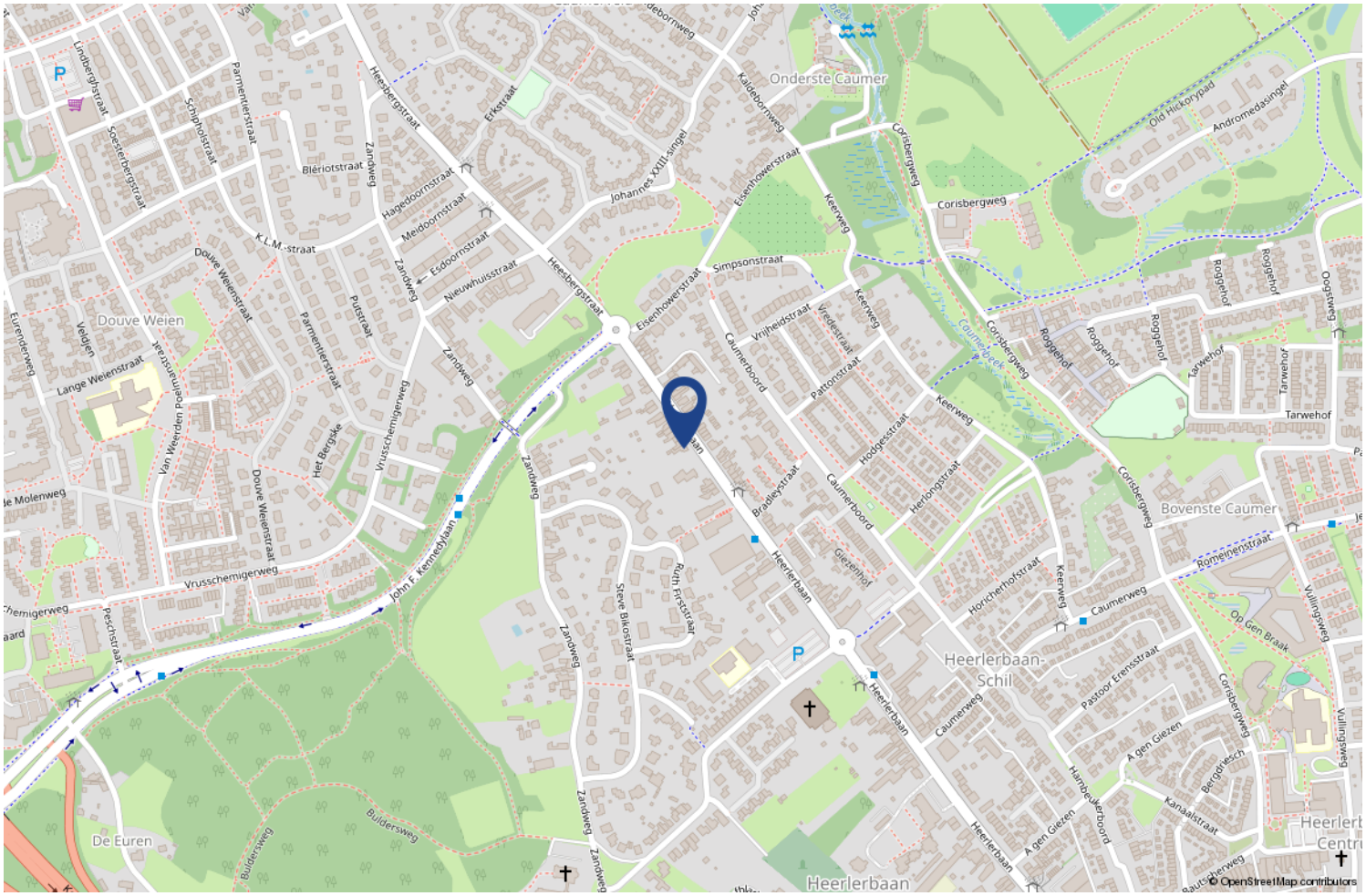
Schaal 1: 1000

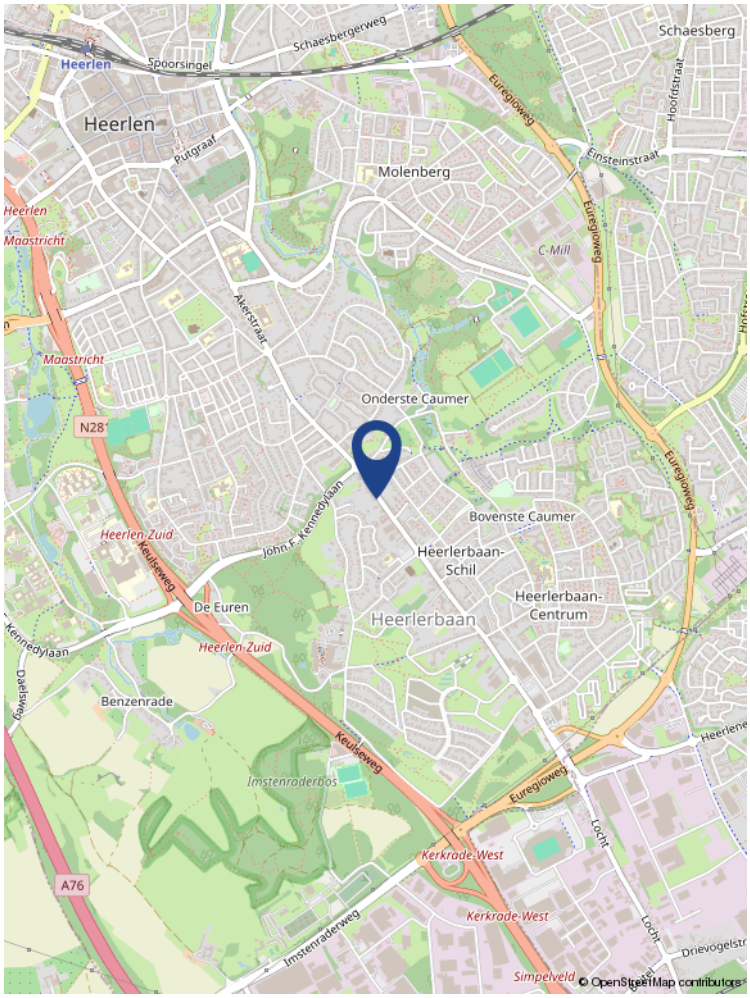
Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	K
Perceel	463

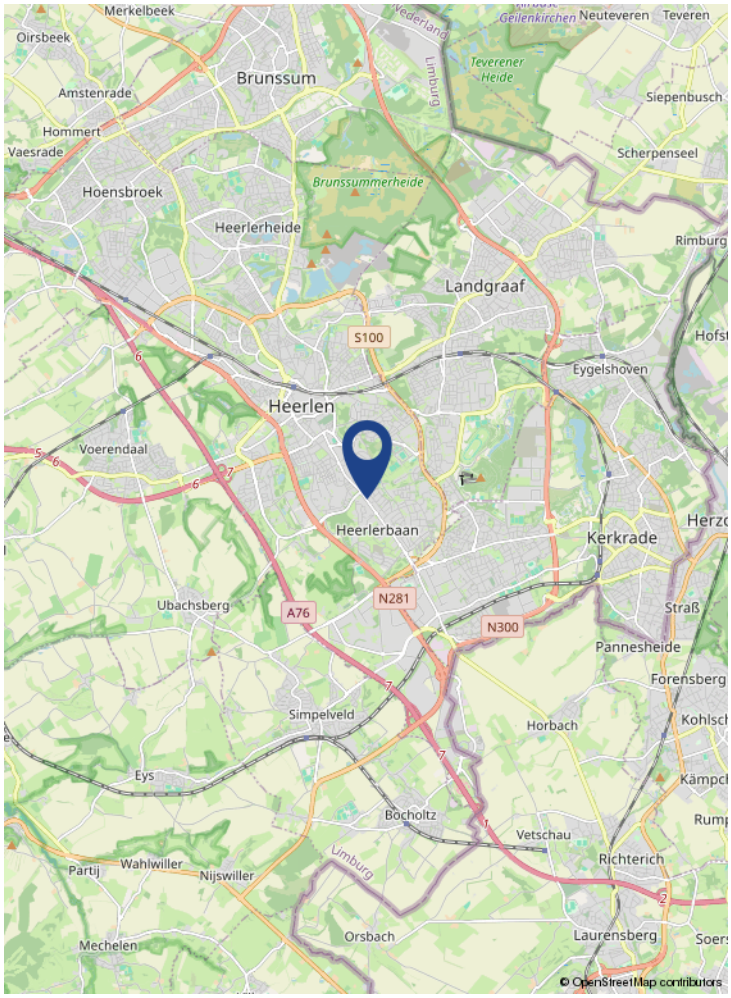
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart







Locatie op de kaart

Wonen in Heerlen - Heerlerbaan

De Heerlerbaan (Limburgs: Heëlebaan) is het kleinste stadsdeel van de gemeente Heerlen. Hoewel velen denken dat de naam Heerlerbaan is genoemd naar de "weg naar Heerlen" is de oorspronkelijke naam "Heirbaan", wat wil zeggen '(Romeinse) hoofdweg voor het leger'. Heerlen (Limburgs: plaatselijk Heële, elders Haerle of Haelder) is op haart beurt de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg.

Tot in de jaren twintig van de twintigste eeuw was er nog geen sprake van stedelijke ontwikkeling in dit gebied en bestond het voornamelijk nog uit landbouwgronden met daartussen een aantal buurtschappen en gehuchten. De opkomst van de mijnindustrie in de Oostelijke Mijnstreek zorgde ervoor dat het terrein bebouwd werd voor de huisvesting van de kompels. Na de Tweede Wereldoorlog groeide de wijk verder en raakte het steeds meer aaneengegroeid met de rest van Heerlen.

Aantekeningen

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.

De meest gestelde vragen