

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Van Limburg Stirumstraat 59

Vraagprijs € 285.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar

Dim Huijnen

r.huijnen@damen-og.nl
045 5712255
06 14826197



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 285.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	180 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	118 m ²
Inhoud	513 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	38 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	55 m ²
Oriëntering	Oost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	D
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Bosch
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Wonen op een centrale én rustige locatie in Heerlen: deze uitstekend onderhouden en moderne drive-in hoekwoning combineert ruimte, comfort en multifunctionaliteit. De lichte en sfeervolle living, moderne keuken, vier slaapkamers, verzorgde badkamer en vernieuwde tuin met overkapping maken het tot een ideale woning. De dubbele garage en ruime oprit bieden bovendien volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een praktijk- of kantoorruimte aan huis.

De woning ligt rustig, maar toch op loopafstand van het centrum van Heerlen. In de directe omgeving vind je supermarkten, scholen, groenvoorzieningen en horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met snelle verbindingen naar belangrijke uitvalswegen.

Indeling:

Parterre:

Via de dubbele oprit en fraai aangelegde voortuin bereikt u de overdekte entree. In de ruime hal vindt u een garderobenis, een modern geheel betegeld vrijhangend toilet, een praktische inbouwkast en de meterkast. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot een multifunctionele hobby-/slaapkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur en de cv-installatie (Bosch, eigendom). De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne siergrindvloer en strak spackwerk op de wanden. Daarnaast is de achterzijde voorzien van rolluiken.

Dubbele garage:

De woning beschikt over twee garages:

Garage 1 is bereikbaar via de hal en voorzien van een plavuizenvloer, kantelpoort en wastafel.

Garage 2 is bereikbaar via de bijkeuken en beschikt over een pvc-vloer en kantelpoort.

Dankzij deze indeling is het perfect mogelijk om wonen en werken te combineren, met behoud van voldoende bergruimte en parkeergelegenheid.

Tuin:

De volledig omsloten achtertuin is bereikbaar via de bijkeuken en een achterom. De tuin is vernieuwd met onder andere nieuwe schuttingen en bestrating. Hier geniet u van een moderne aluminium terrasoverkapping met ingebouwde verlichting.

Eerste verdieping:

Via de overloop betreedt u de sfeervolle, U-vormige living, die zich kenmerkt door een prachtige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met designradiator en een elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Aan de achterzijde ligt de luxe halfopen keuken in een moderne witte opstelling. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een vaatwasser, spoelbak, een Smeg (2021) 6-pits gasfornuis met 90 cm oven, magnetron, separate oven en een ingebouwde koelkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met een siergrindvloer en strak spackwerk.

Tweede verdieping:

De overloop met airconditioning (Mitsubishi, 2022) geeft toegang tot drie ruime en keurig afgewerkte slaapkamers, allen voorzien van een moderne laminaatvloer. De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

1) 4.80 m x 2.81 m

2) 3.52 m x 2.81 m

3) 3.30 m x 2.43 m -- de kleinste slaapkamer is voorzien van een grote klerenkast.

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een tweede vrijhangend toilet, een wastafel met dubbele kraan, een inloop regendouche, een verlaagd plafond met inbouwverlichting, een handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Bijzonderheden:

- De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud!
- De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie;
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing
- De gevels zijn in 2016 opnieuw gezandstraald, gevoegd en geïmpregneerd;
- De woning is voorzien van 4 slaapkamers;
- De woning is voorzien van 2 garages;
- Realiseren van een praktijk- of kantoorruimte aan huis is mogelijk;
- De woning is deels voorzien van rolluiken;
- De woning is voorzien van een dubbele oprit;
- Het woonkamerraam is voorzien van een elektrische bedienbare zonnescerm;
- De woning is gunstig gelegen in een kindvriendelijke woonomgeving met diverse voorzieningen in de directe nabijheid én op loopafstand van het centrum van Heerlen;

WONING

in beeld



























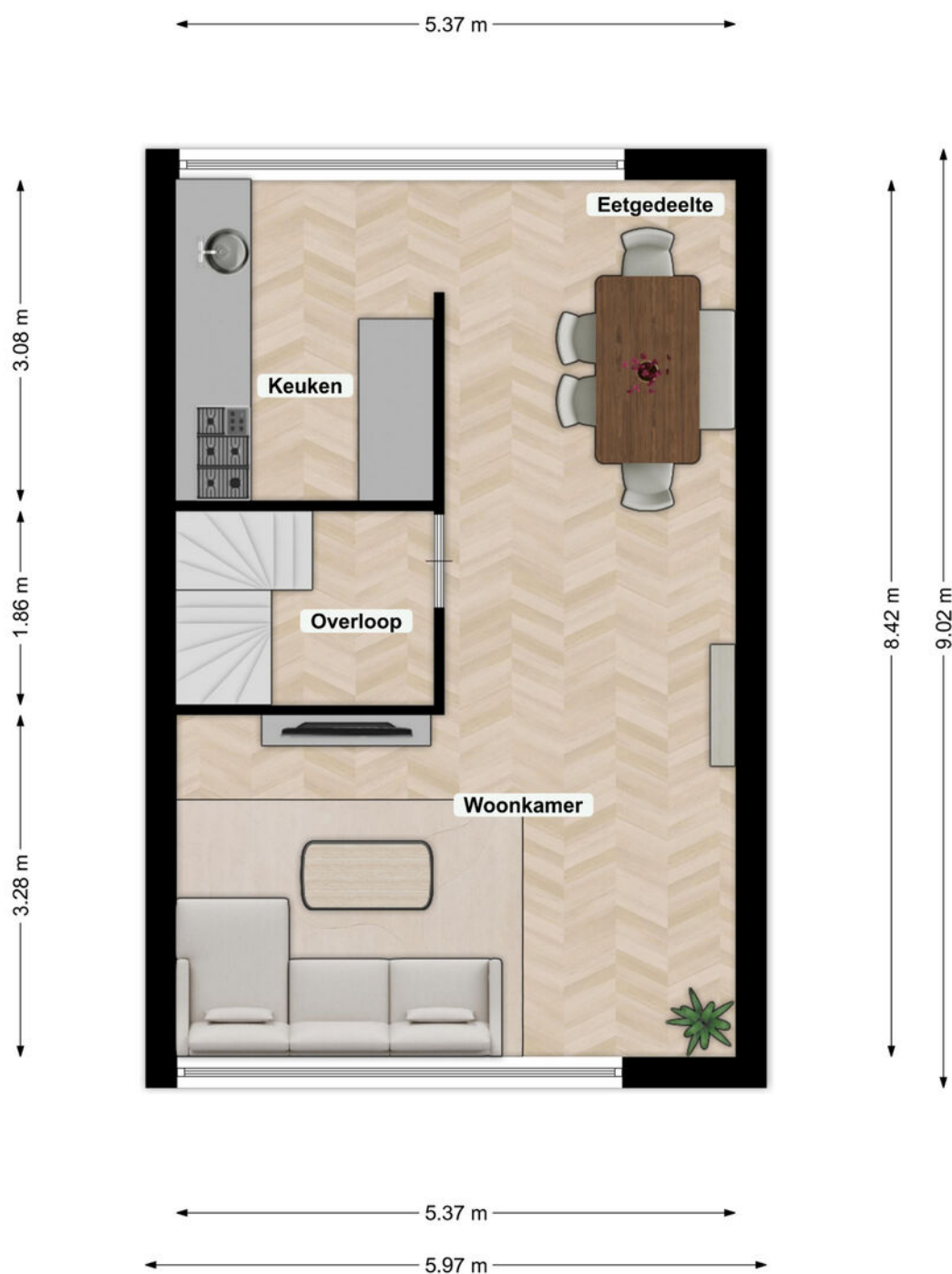
PLATTEGROND

Parterre



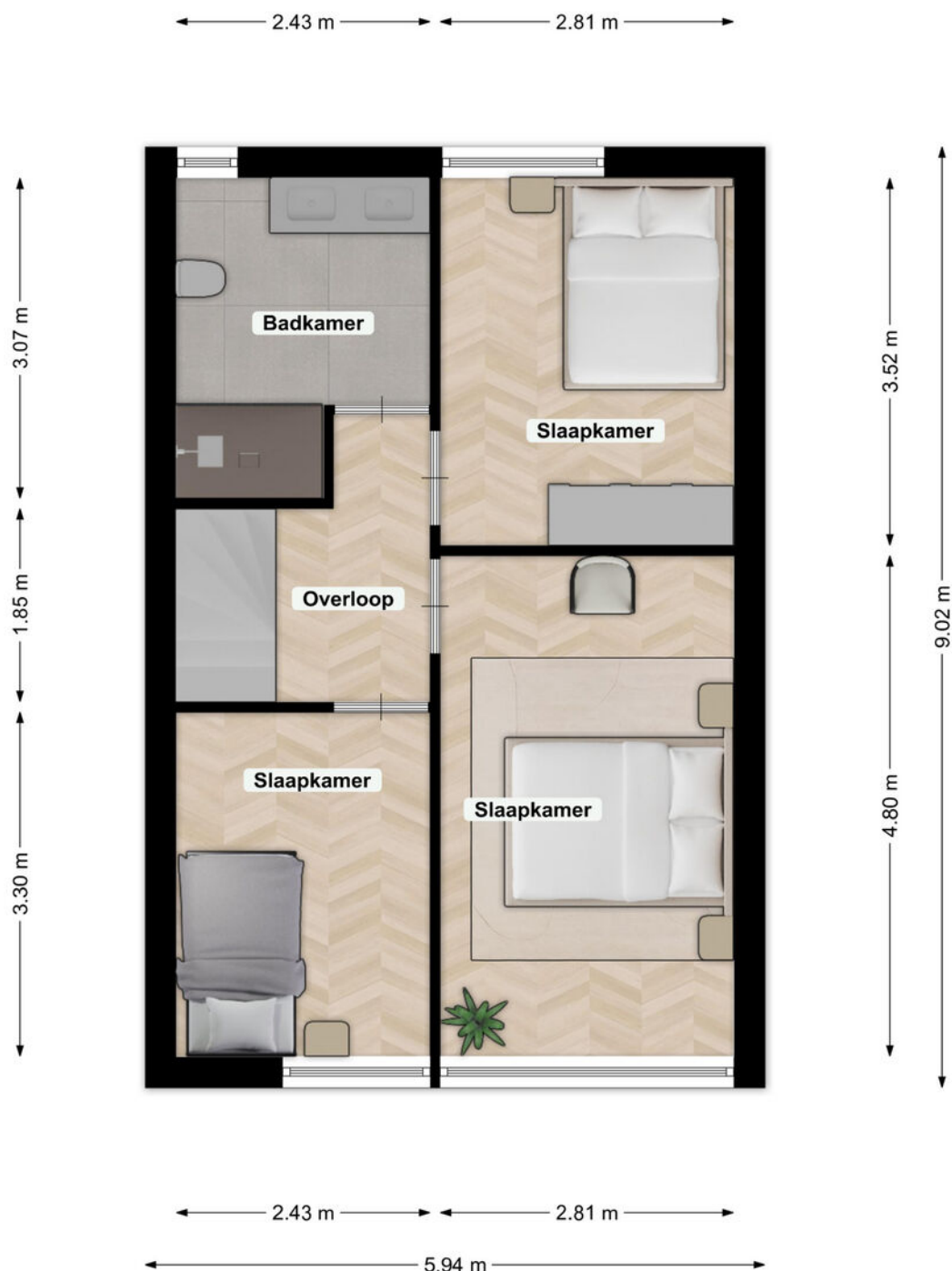
PLATTEGROND

Eerste verdieping



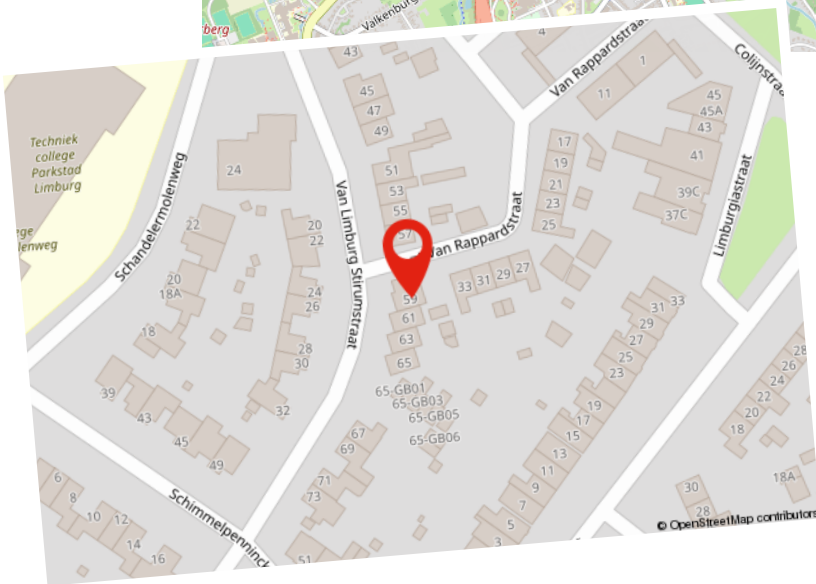
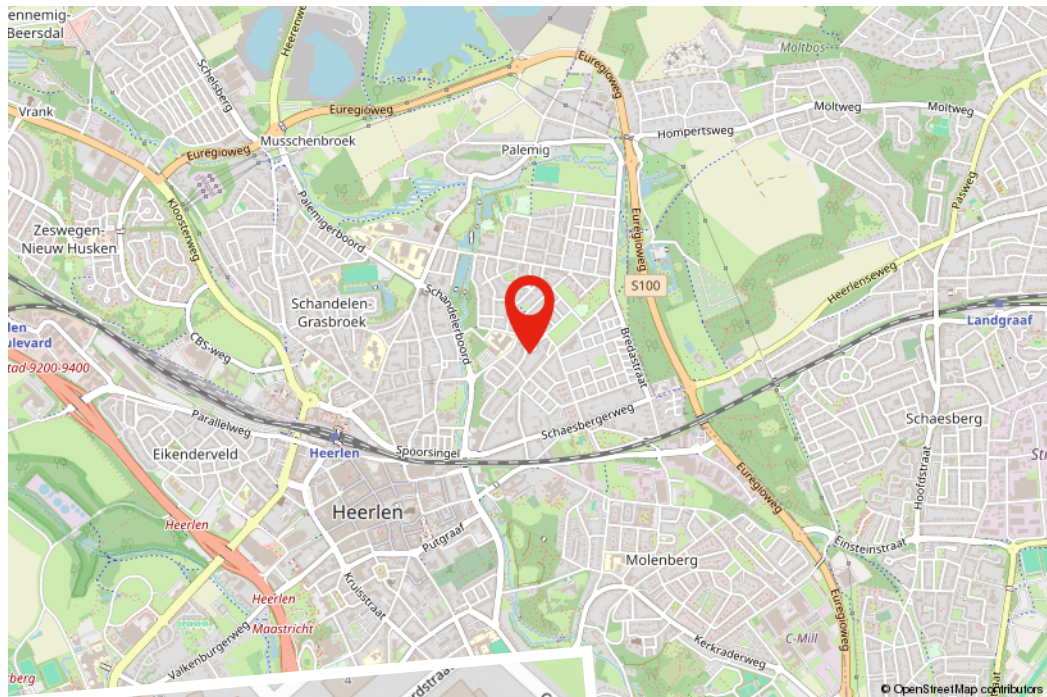
PLATTEGROND

Tweede verdieping



LOCATIE

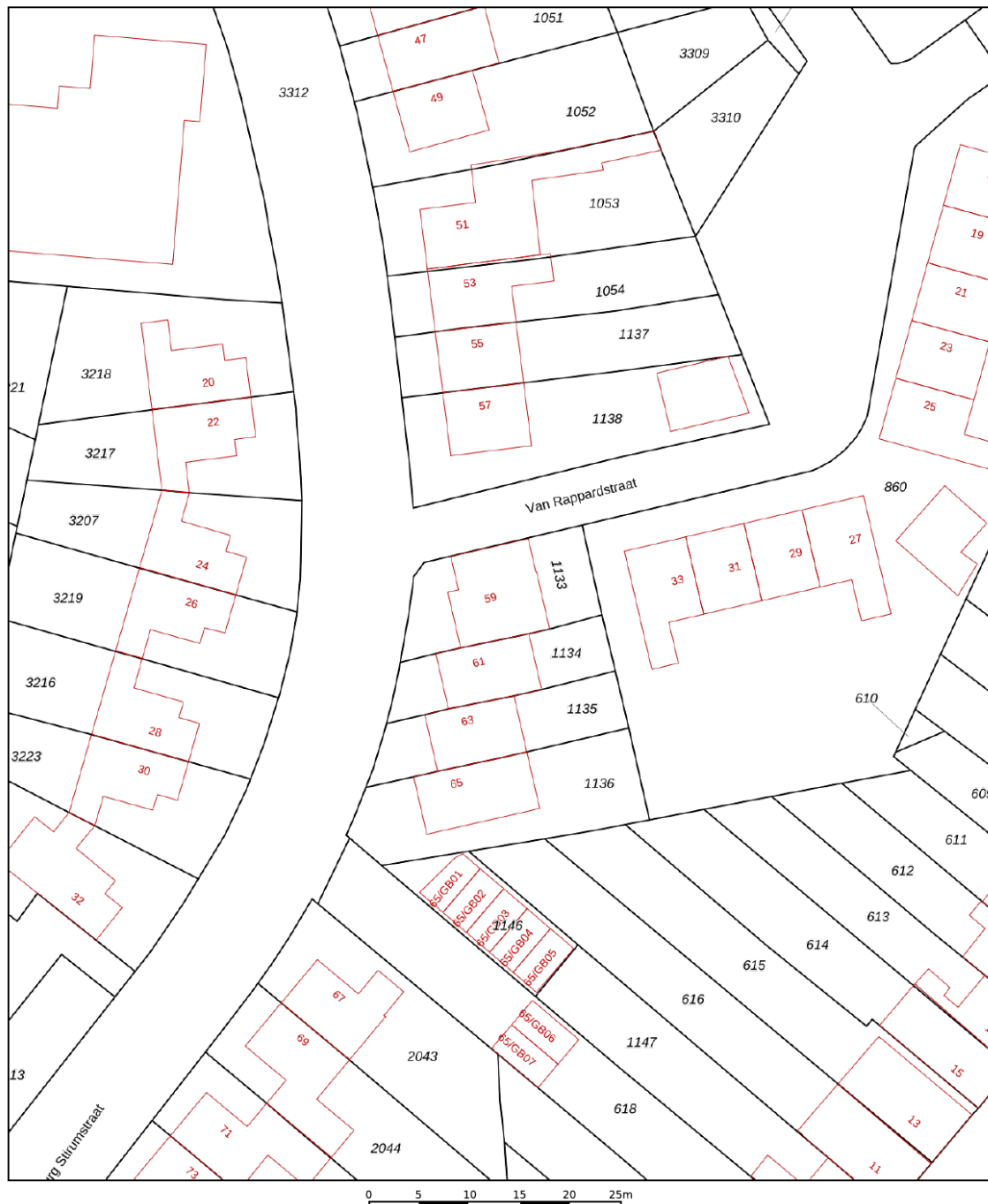
Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heerlen
Sectie	M
Perceel	1133

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



Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255