

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Heerlen

Den Haagstraat 52

Vraagprijs € 274.000 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!



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 274.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Halfvrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1954
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	298 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	121 m ²
Inhoud	584 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	57 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	150 m ²
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Atag
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Inpandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Gelegen aan een rustige straat en op loopafstand van het centrum van Heerlen, bieden wij u deze ruime, instapklare halfvrijstaande woning aan. De sfeervolle 'Ibiza-stijl' is door de huidige eigenaren met veel gevoel voor detail doorgevoerd in zowel de woning als de tuin, wat zorgt voor een unieke en ontspannen woonbeleving in een woning waar u direct kunt intrekken en genieten.

Deze instapklare woning beschikt onder meer over een praktische aanbouw, een in 2018 vernieuwd en geïsoleerd hoofddak met Unidek-dakisolatie, drie slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer, een oprit met carport, een recent vernieuwde achtertuin (2025), twee airco's, een volledige onderkeldering én een zolderverdieping.

Kortom: een verrassend ruime woning met een unieke uitstraling, gelegen aan de Den Haagstraat 52 te Heerlen.

Indeling:

Souterrain:

Een uniek pluspunt van deze woning is het volledige souterrain, bestaande uit vier afzonderlijke ruimtes:

- Provisieruimte.
- Wasruimte met witgoed aansluitingen, opstelplaats van de ATAG cv-ketel (2018, eigendom) en toegang tot de tuin.
- Hobby-/provisieruimte.
- Extra provisie ruimte.

Parterre:

Via de fraai aangelegde voortuin en de oprit met carport bereikt u de overdekte entree, voorzien van stijlvolle ingebouwde ledverlichting.

De ontvangsthal beschikt over een moderne meterkast, een volledig betegeld vrijhangend toilet en een vernieuwde trapopgang (2025).

Via de moderne glazen deur met zwarte accenten betreedt u de sfeervolle en ruime living. Aan de voorzijde bevindt zich het eetgedeelte met een prettig vrij uitzicht op het omliggende groen.

De open keuken in L-opstelling is uitgevoerd in een moderne houtlook-stijl en voorzien van ingebouwde verlichting. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder: inductiekookplaat (2024), RVS-afzuigkap, vaatwasser (2022), oven, magnetron, koel-/vriescombinatie en spoelbak.

Aansluitend bevindt zich de royale aanbouw, een echte blikvanger dankzij de grote raampartijen, uitstekende lichtinval en dubbele openslaande deuren naar de tuin. Deze ruimte is bovendien voorzien van een Daikin airconditioning (2025).

De luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad met sfeervolle ledverlichting, vernieuwde dubbele wastafel met meubel, inloop-regendouche, design handdoekradiator en een verlaagd plafond met ingebouwde ledverlichting.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne doorlopende laminaatvloer.

Tuin:

De achtertuin vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. In 2025 is de tuin volledig vernieuwd en met veel oog voor sfeer, comfort en uitstraling ingericht. De combinatie van het stijlvolle terras, de fraaie overkapping en de vernieuwde erfafscheidingen zorgt voor een exclusieve en moderne uitstraling met een heerlijke Ibiza-sfeer.

De tuin is volledig omsloten en biedt dankzij de gunstige zonligging gedurende de dag volop zon, terwijl er altijd een fijne plek in de schaduw te vinden is.

De tuin is bovendien praktisch bereikbaar vanuit de living, het souterrain en via de carport.

Eerste verdieping:

Via de gerenoveerde trap bereikt u de overloop met toegang tot drie goed afgewerkte slaapkamers, allen voorzien van een moderne uniforme laminaatvloer. Door een relatief eenvoudige aanpassing bestaat de mogelijkheid om een extra slaapkamer te realiseren.

De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

- 1) 6.92m/2.66 m x 3.72m/2.68m -- De masterbedroom is voorzien van een Daikin airconditioning (2025, eigendom).
- 2) 3.21m x 3.08m
- 3) 3.57 m x 2.06 m

Op deze verdieping bevindt zich tevens een ruime en luxe toiletruimte, voorzien van een tweede vrijhangend toilet, wastafel met ombouw, ingebouwde verlichting en plavuizen vloer.

Zolderverdieping:

Via vlizotrap te bereiken bergzolder.

Locatie:

De woning ligt rustig in de kindvriendelijke woonwijk Schaesbergerveld, 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.

Bijzonderheden:

- Het betreft een geheel gemoderniseerd en uitstekend onderhouden woonhuis!
- Het dak van de woning is volledig vernieuwd in 2018 en geïsoleerd met Unidek;
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR beglazing (m.u.v. kelderdeur);
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen (eigendom, 2018, 300WP);
- De woning is voorzien van twee airco's (2025, eigendom);
- De achtertuin is vernieuwd in 2025;
- De woning is voorzien van een volledig souterrain met vier ruimtes;
- Aanvaarding mogelijk vanaf midden november;

WONING

in beeld





















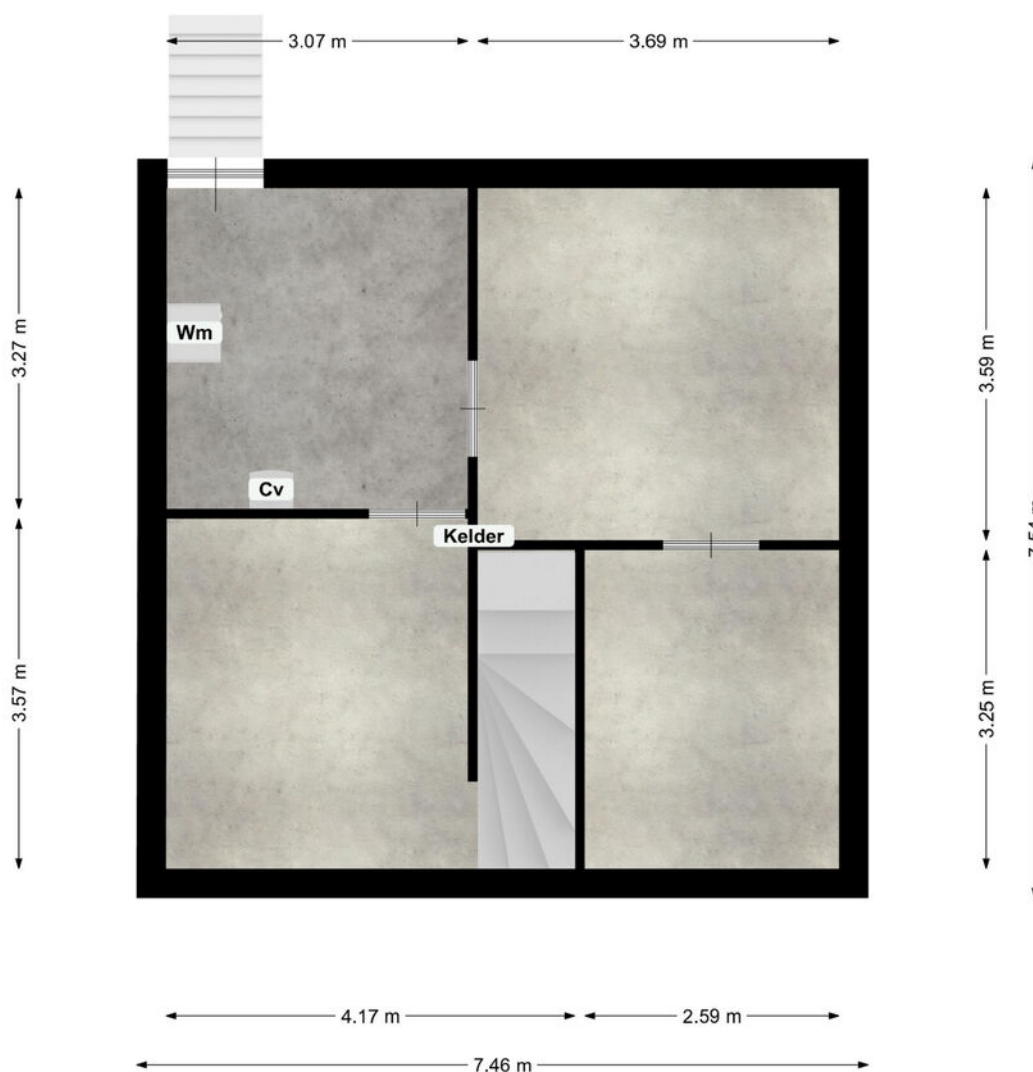






PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Parterre



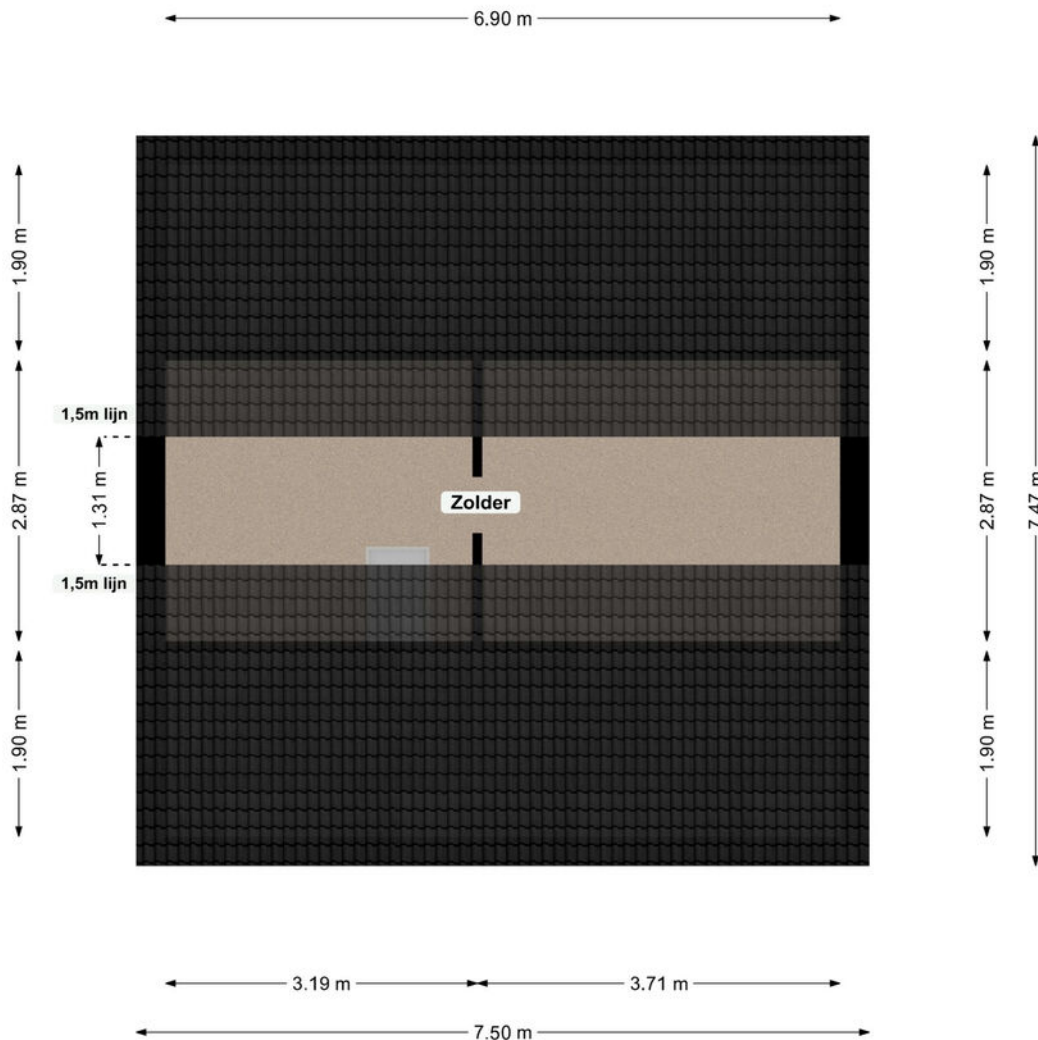
PLATTEGROND

Eerste verdieping



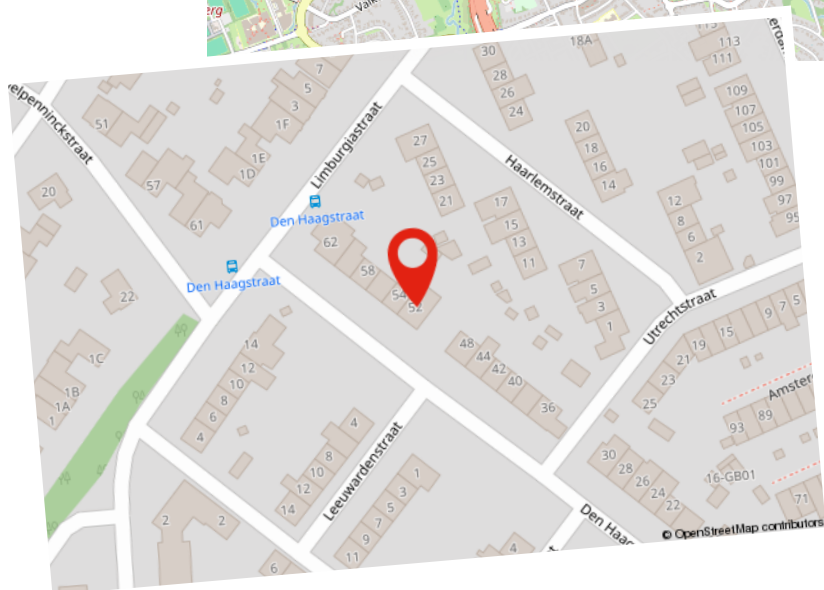
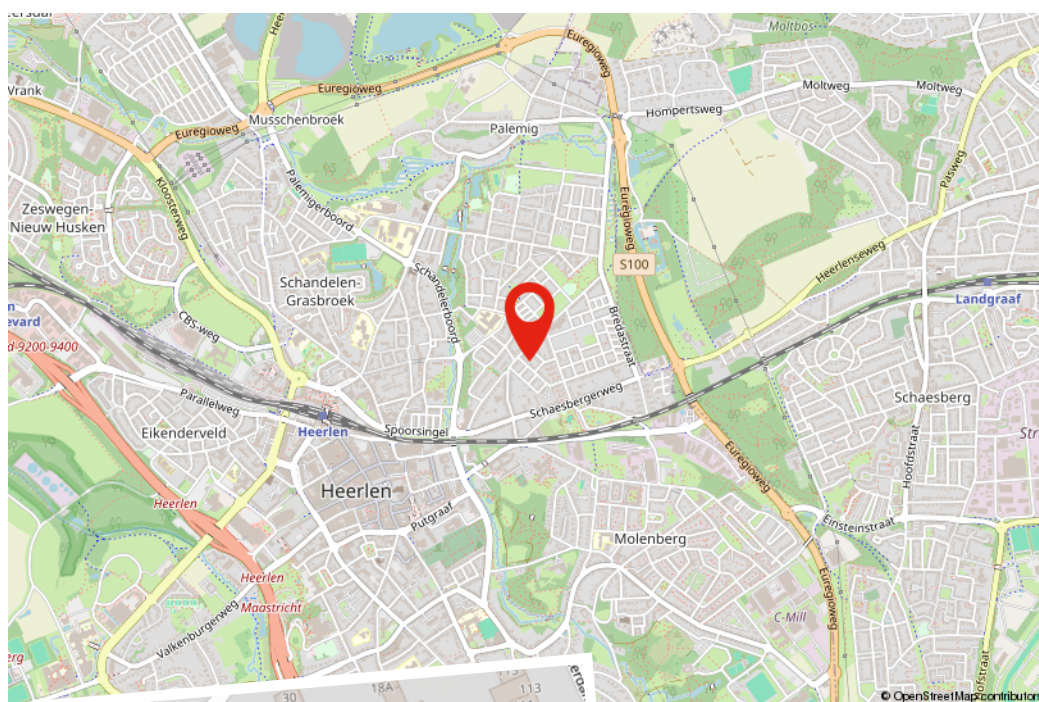
PLATTEGROND

Zolder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heerlen	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1519	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 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.

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp logeerkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inloopkast slaapkamer			X
- plank naast bed	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- duette	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Mat in de kelder	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Make up tafel met spiegel			X
- Schoenen kast gang			X
- TV meubel			X

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Houten wandpanelen (gang, woonkamer & openhaard)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse vriezer en koelkast (kelder)		X	
- Losse planken keuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Nis met planken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Toiletrol houder boven (staand)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Alle plantenbakken + planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Solar lampen + lamp overkapping		X	
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overkapping + 2 houten planken	X		

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 hypotheek 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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

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.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

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 – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving 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.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

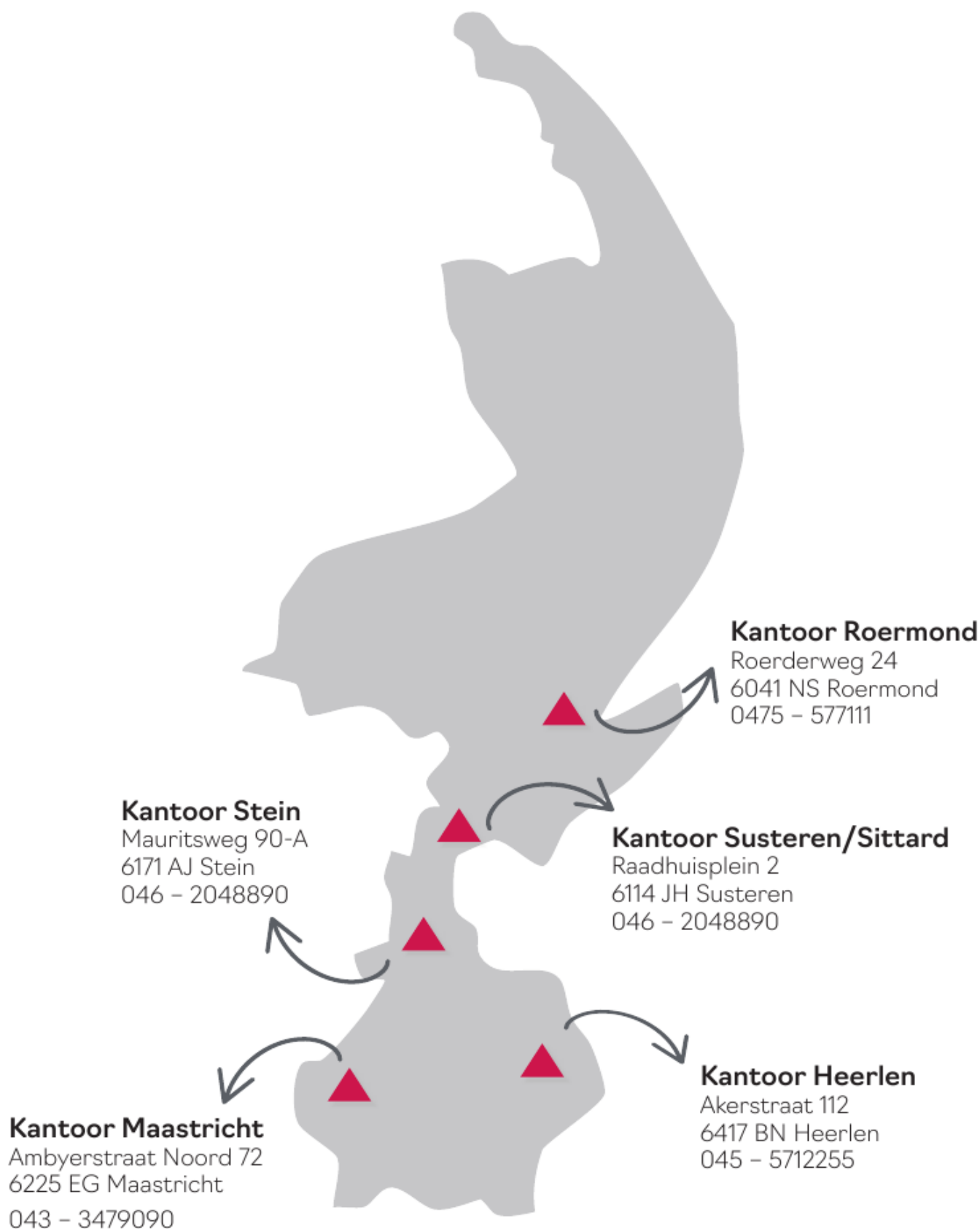
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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