



**DIONNE**  
makelaars

**TE KOOP**



## Schandelerboord 28

6412 XZ Heerlen

€ 750.000,- k.k.



**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar - taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
Assistent makelaar



**Marijke  
Kleijnen**  
Assistent makelaar

## Dionne makelaars

### De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Heerlen.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





## Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



## Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



## Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



## Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

[dionne@dionnemakelaars.nl](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Schandelerboord 28, 6412 XZ Heerlen

Een luxueuze vrijstaande villa met fraai aangelegde tuin voorzien van zwembijver, smaakvolle overkapping, terrassen en een groene weelde met prachtige aanplant en volgroeide bomen.

In 1952 werd dit zeer royaal bemeten pand gebouwd voor de plaatselijke huisarts, de woning werd voorzien van een aangename indeling met veel leefruimte voor het hele gezin.

Nadien werd het pand meermaals uitgebouwd en verbeterd.

Ook werd er aandacht besteed aan lichtinval, overal in huis vinden we grote raampartijen waardoor eveneens optimaal tuincontact gecreëerd is.

De aanwezigheid van een grote kantoorruimte maakt het object geschikt voor meerdere invullingen, denk aan een kantoor of praktijk aan huis, levensloopbestendig wonen met een slaap-/badkamer op de begane grond (aansluitpunten aanwezig), een perfecte thuiswerkplek of misschien wel een eigen speelruimte voor de kinderen.



De begane grond heeft een speelse indeling met onder meer een hele ruime woonkamer met open haard, zitkamer met televisiehoek en groot panoramaraam naar de tuin.

Aansluitend vinden we de woonkeuken, het eetgedeelte is de centrale ruimte in huis, de grote schuifpui zorgt voor een natuurlijke overgang naar buiten.

De keuken werd voorzien van een flinke aanbouwinstallatie met kookeiland.

De naastgelegen study is een fijne plek om te werken en toch in contact te blijven.

De woning heeft centrale verwarming middels een Nefit Excellent CV installatie, er is elektrische vloerverwarming op de master badkamer en badkamer begane grond.

De keuken heeft een airconditioning (warmen/koelen) en de master bedroom heeft een airconditioning (koelen), beiden geïnstalleerd in 2021

Aan de voorzijde ligt de grote kantoorruimte, die vele functies kan vervullen.

Natuurlijk ontbreken een bijkeuken en extra badkamer niet op de begane grond.

De verdieping telt twee slaapkamers van goed formaat die de beschikking hebben over een gezamenlijke badkamer.

Vervolgens is er de master bedroom met privé badkamer en walk in closet, een heerlijke plek om jezelf terug te trekken.



# Omschrijving

En dan het exterieur, de tuin is een groene oase die met zorg is aangelegd en het ultieme verlengstuk van de leefruimte is.

Als we naar buiten stappen is er direct een groot hardstenen terras met buitenhaard, een lange tafel om buiten te eten is hier zeker op zijn plek.

Vervolgens is er een prachtige zwembijver voor de nodige verkoeling in de zomer, op het vlonderterras rust je lekker uit na het zwemmen.

Aansluitend werd er in 2011/2012 een strak afgewerkte overkapping gerealiseerd waar je beschut kunt zitten.

In de tuin zien we prachtige volgroeide bomen, die de tuin een parkachtige setting meegeven, de beplanting is met veel zorg gekozen.

Regelmatig komt er een eekhoortje voorbij en vogels voelen zich hier ook helemaal thuis.

De locatie nabij het centrum van Heerlen is heel centraal met uitgebreide voorzieningen in de directe nabijheid.

Het centrum van Heerlen, het station en de Brunssumerheide zijn op loopafstand.

Het zicht op het park aan de voorzijde geeft veel vrijheid.

De ligging van het pand iets verder terug van de straat zorgt voor een optimale privacy.



## Bijzonderheden

Bouwjaar 1952

In 2002 werd het pand uitgebreid verbouwd: nieuwe keuken, nieuw glazen dak en schuifpuien eetgedeelte, verwarming, vloerafwerking, stucwerk, sanitair, elektra, kozijnen, buitendeuren.

Omstreeks 2010 werden alle platte daken vernieuwd

In 2011/2012 is gestart met de aanleg van de tuin, realisatie van zwembijver, terrassen, vlonders, overkapping, buitenhaard, tuinverlichting

In 2012/2014 is een aanbouw gerealiseerd met badkamer, toilet en bijkeuken

Grotendeels aluminium en kunststoffen kozijnen met HR++ en dubbele beglazing

24 zonnepanelen die circa 6000Wp op jaarbasis opleveren (installatiejaar 2014)

Laadpaal voor elektrische auto

Dit object wordt collegiaal aangeboden door Dionne makelaars en Damen Makelaardij



# Globale indeling

## Souterrain

Wijnkelder met spiltrap (bereikbaar vanuit de entreehal)

Binnenhal met trapopgang

Kelder I

Kelder II

Inpandige garage met automatische sectionaalpoort

Berging I

Berging II

## Begane grond

Entree, voorportaal

Binnenhal met gastentoilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van eiken planken vloer en open haard

Zitkamer eveneens voorzien van eiken planken vloer, panoramaraam naar de tuin

Eetkamer voorzien van Portugese marmerenvloer, gashaard en schuifpui naar het terras

Open keuken voorzien van aanbouwinstallatie met kookeiland en de navolgende apparatuur: vijf pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, elektrische oven, vaatwasser, koelkast en stoomoven (ter overname).

Vaste servieskast met daarachter de meterkast en omvormer van de zonnepanelen, daarnaast bevindt zich de airconditioning en zij (voor)deur

Study met Portugese marmeren vloer

Bijkeuken met aanrechtblok, witgoedaansluiting en opstelling combiketel en boiler

Badkamer I voorzien van inloopdouche en hangend toilet

Kantoorruimte voorzien van parketvloer

## Verdieping

Overloop voorzien van plankenvloer en inbouwspots

Masterbedroom met airconditioning en parketvloer en walk in closet

Ensuite badkamer II voorzien van ligbad, douche, dubbele wastafel, hangend toilet en bidet

Slaapkamer II met laminaatvloer, dubbele deur naar het dakterras

Slaapkamer III met laminaatvloer, enkele deur naar het dakterras

Badkamer III voorzien van ligbad, dubbele wastafel en staand toilet





# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	villa
<b>Type woning</b>	vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1952
<b>Aantal kamers</b>	10
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	1300 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	297 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	57 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	6 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV ketel Nefit Excellent bouwjaar circa 2005
<b>Energie label</b>	E
<b>Ligging</b>	in woonwijk







FOTOS





FOTOS

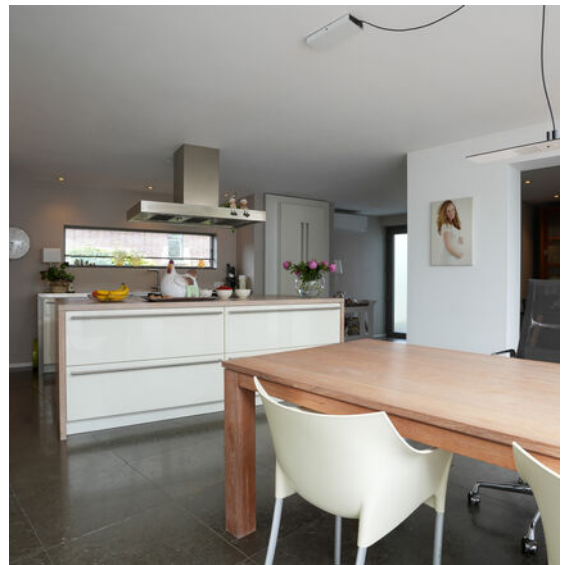




FOTOS







FOTOS





PHOTOS







FOTOS





FOTOS



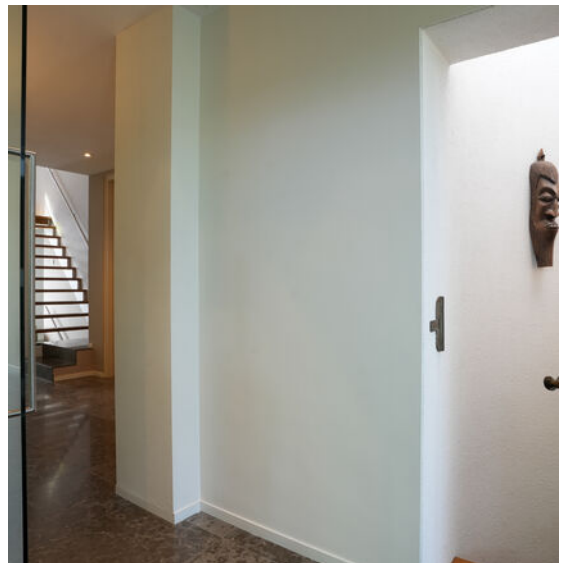
**master  
bedroom met  
privé  
badkamer en  
walk in  
closet**





PHOTOS





PHOTOS



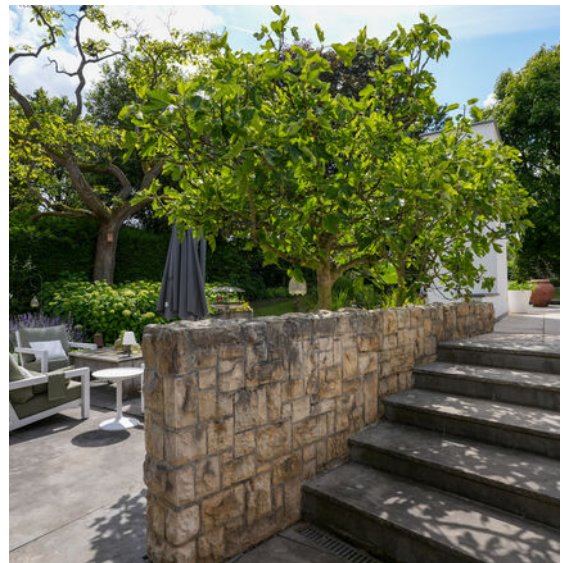


FOTOS





PHOTOS







PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







# Plattegronden





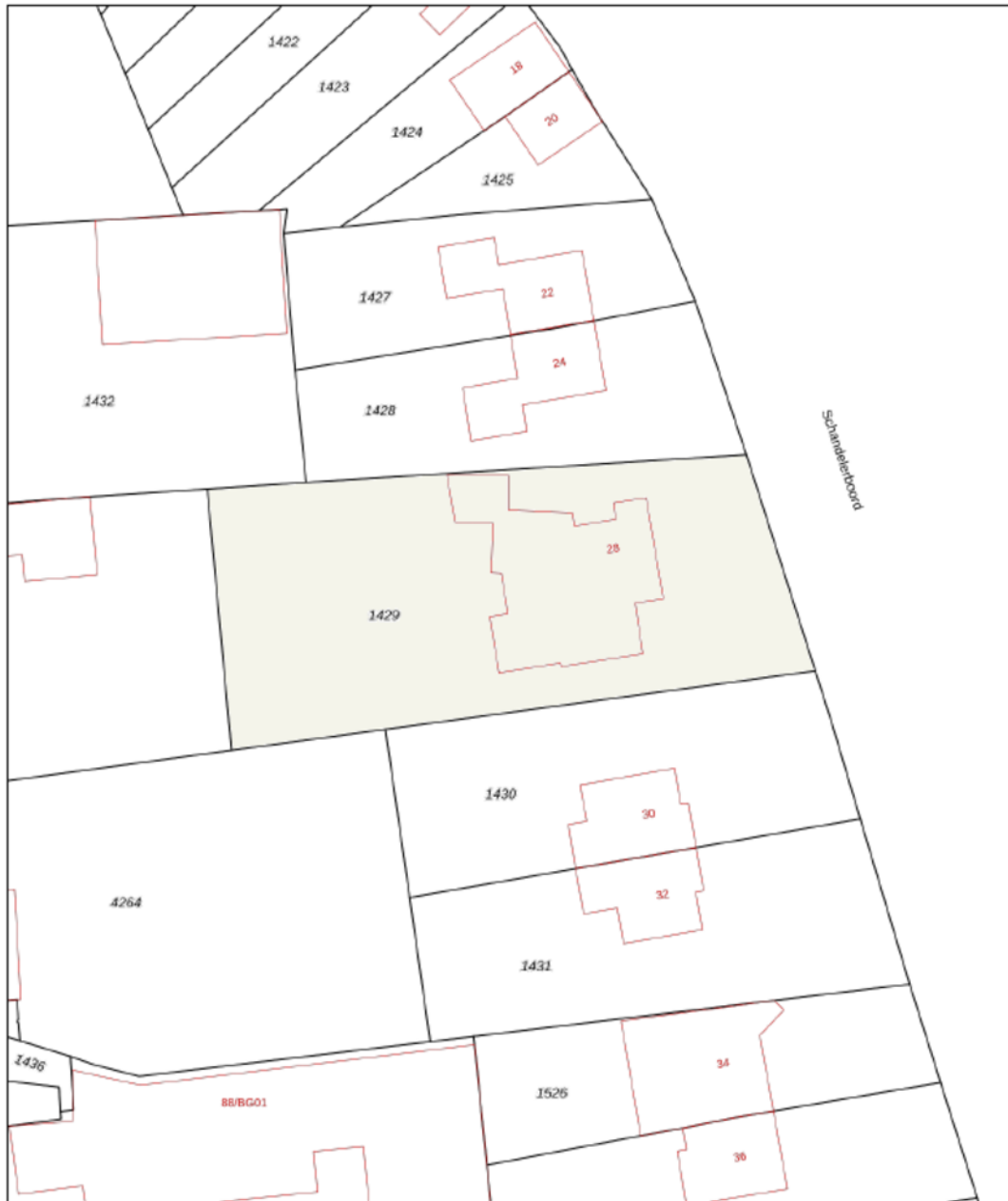
Verdieping 1




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uittreksel, geleverd op 21 november 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1429</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	---

KADASTRALE KAART







### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

### CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

# Dienstbaar

## De huizenspecialist

### **Gratis waardebeoordeling**

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebeoordeling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

### **Jouw verkoopmakelaar**

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

### **Gecertificeerde taxaties**

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

### **Aankoopbegeleiding**

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**





10

**“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”**

---

Janus Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)