

Egging Advies  
Makelaardij

TE KOOP  
€ 635.000 K.K.



Landweg 2 a

7044 AN Lengel



# Landweg 2 a 7044 AN Lengel

## Inleiding

---

Ben je op zoek naar rust, ruimte en vrijheid? Dit alles in een bosrijke omgeving en de dagelijks benodigde voorzieningen in de buurt?!

Dan wil je hier wonen.

De mooie locatie, met direct nabij de Montferlandse bossen en landerijen, toch op fietsafstand van het historische centrum van 's-Heerenberg, maakt juist dit object uniek in haar soort.

Wat een geweldige buitenkans is dit!

Deze landelijke vrijstaande woning is voorzien van een ruime woonkamer, gesloten keuken, 4 riante slaapkamers en een grote dubbele garage met zolder.

De woning is gelegen op een royaal perceel van 1210 m<sup>2</sup>.

Opvallend zijn de juiste verhoudingen qua situering ten opzichte van de straat en de ruimte achter de woning.

Hier tref je een geweldige achtertuin, ruim 750 m<sup>2</sup> en met veel zon. Er zijn meerdere terrassen en vooral veel groen.

Op de inrit aan de voorzijde heb je de mogelijkheid om meerdere auto's te parkeren.



## Ligging en indeling

---

De woning is keurig onderhouden, bevindt zich op een uitstekende locatie en beschikt over complete vloerverwarming en 15 zonnepanelen.

Een rustige straat, ruim opgezet met soortgelijke vrijstaande woningen en allemaal op grote kavels.

Hierdoor heb je enerzijds veel vrijheid en privacy en bevind je je toch dichtbij de voorzieningen. Met uitvalswegen in alle richtingen en een prachtig uitgestrekt landschap van velden en landerijen, niet ver van de Duitse grens.

Hier wisselen weide- en akkerlandschappen, bosgebieden en historische landgoederen elkaar af. Denk bijvoorbeeld aan het Montferlandse bos op slechts 5 minuten loopafstand.

Binnen 5 fietsminuten bevindt u zich tevens in de stadskern van 's-Heerenberg, waar voorzieningen als basisscholen, veel winkels en horecagelegenheden, sportfaciliteiten en openbaar vervoer te vinden zijn.



## Ligging en indeling

---

Begane grond:

Entree / hal met meterkast en toiletruimte.

Toegang tot ruime slaapkamer waar rekening is gehouden met het creëren van een toekomstige badkamer.

Het valt meteen op dat de woonkamer is voorzien van veel raampartijen, dit geeft direct een ruimtelijk gevoel en aan de achterzijde de directe verbinding met een overdekt terras en de achtertuin.

De gesloten keuken.

Ideaal om naar wens de keuken af te sluiten van de woonkamer.

De keuken is voorzien van een in een hoek opgestelde inbouwkeuken met diverse apparatuur.

Direct vanuit de keuken, bereik je de bijkeuken met aansluitingen voor witgoedapparatuur.



## Ligging en indeling

---

1e Verdieping:

Overloop en 3 royale slaapkamers!

Kastruimte met tevens de CV installatie.

De royale badkamer is uitgevoerd in lichte kleurstelling en compleet ingericht met ligbad, inloopdouche, toilet, bidet en dubbele wastafel.

Vliering:

De ruime vliering is middels een vlizotrap te bereiken.

De woning beschikt over een ruime dubbele garage met zolderruimte.

Deze is natuurlijk te gebruiken voor auto's maar tevens voor andere werk of hobby mogelijkheden.

Ben jij net zo enthousiast als wij?

Neem dan contact met ons op en maak een afspraak voor een geheel vrijblijvende bezichtiging.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.210 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	170 m <sup>2</sup>
Inhoud	650 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	42 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

# Kenmerken

---

## CV ketel

CV ketel	Vaillant vhr Combi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2008
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	5
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver	X			
Broeikas				X
Vlaggenmast	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie	X			
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen				X
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat/linoleum	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
- Airconditioning	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				X
Open haard, houtkachel				
- (Voorzet) open haard/gashaard	X			
- Allesbrander				X
- Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine		X		
- Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)		X		
- Boeken/legplanken		X		
- Werkbank in schuur / garage		X		
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
Telefoontoestel /-installatie				
- Telefoontoestellen				
- Telefooninstallatie				
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
- Radiatorafwerking				X
- Voorzetramen				X

# Lijst van zaken

---

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>NVT</b>
- Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

# Foto's

---



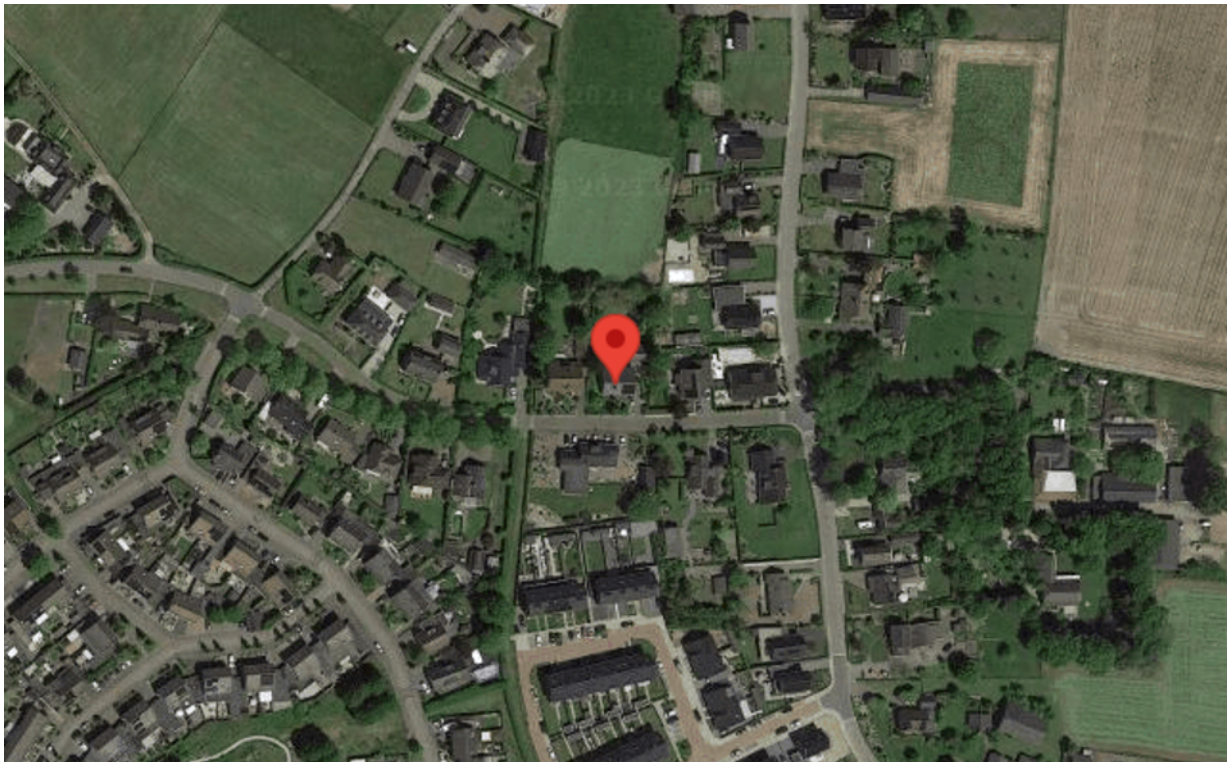
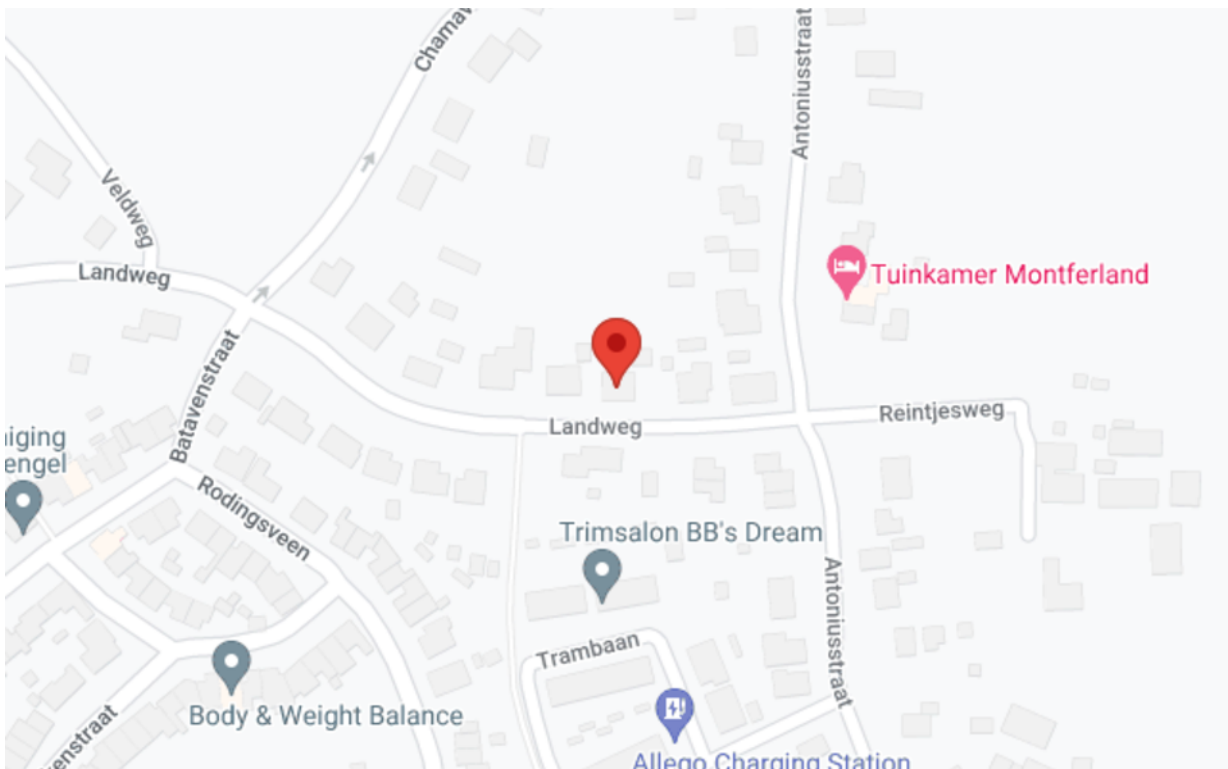
# Foto's

---



# Google maps

---



# Tekeningen

## Begane Grond

Landweg 2a, Lengel

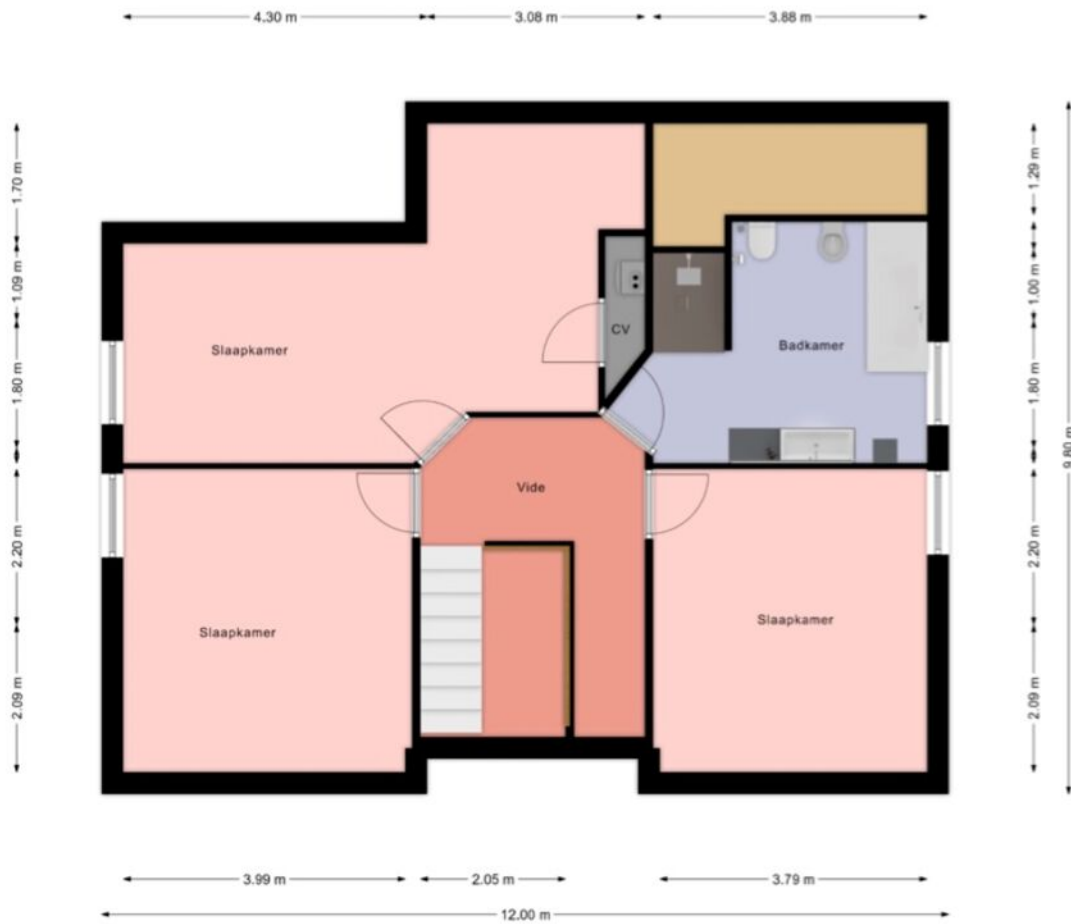


Deze plattegrond zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
Chris Fotografie  
chris.megens@hotmail.nl

# Tekeningen

## Eerste Verdieping

Landweg 2a, Lengel

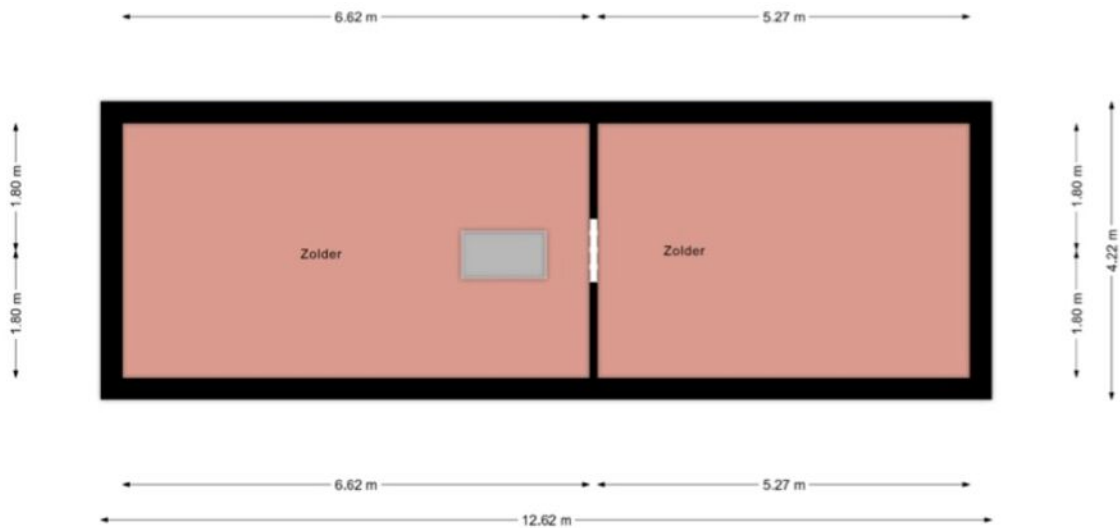


Deze plattegrond zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
Chris Fotografie  
chris.megens@hotmail.nl

# Tekeningen

---

## Zolder Woonhuis Landweg 2a, Lengel



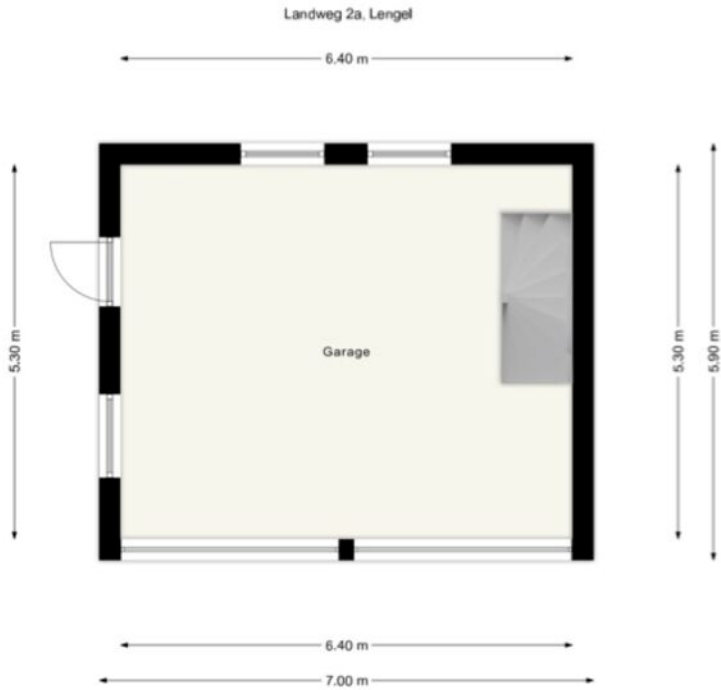
Deze plattegrond zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
Chris Fotografie  
chris.megens@hotmail.nl



# Tekeningen

---

## Garage

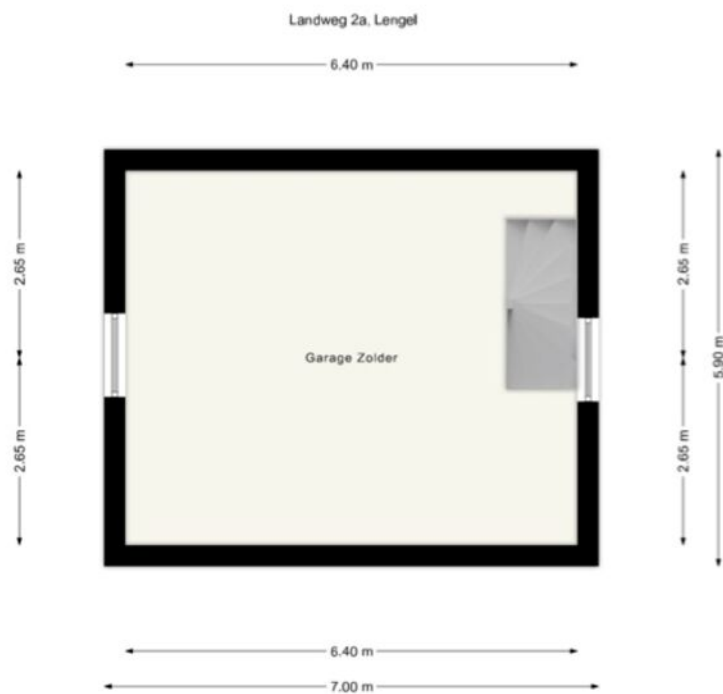


Deze plattegrond zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
Chris Fotografie  
chris.megens@hotmail.nl

# Tekeningen

---

## Garage zolder

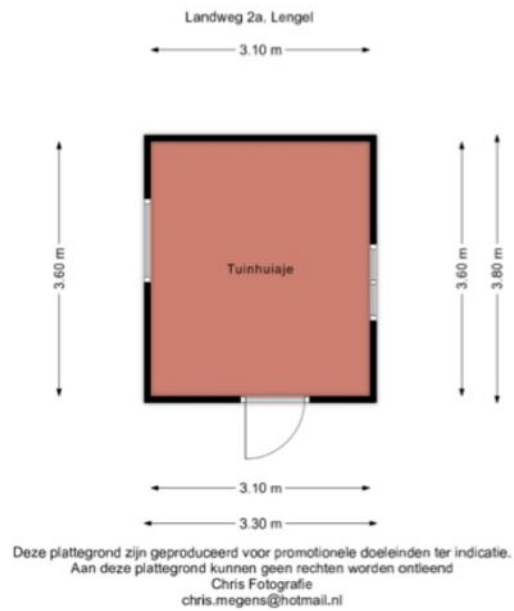


Deze plattegrond zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden ter indicatie.  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend  
Chris Fotografie  
chris.megens@hotmail.nl

# Tekeningen

---

## Tuinhuis



# Foto's

---



# Foto's

---



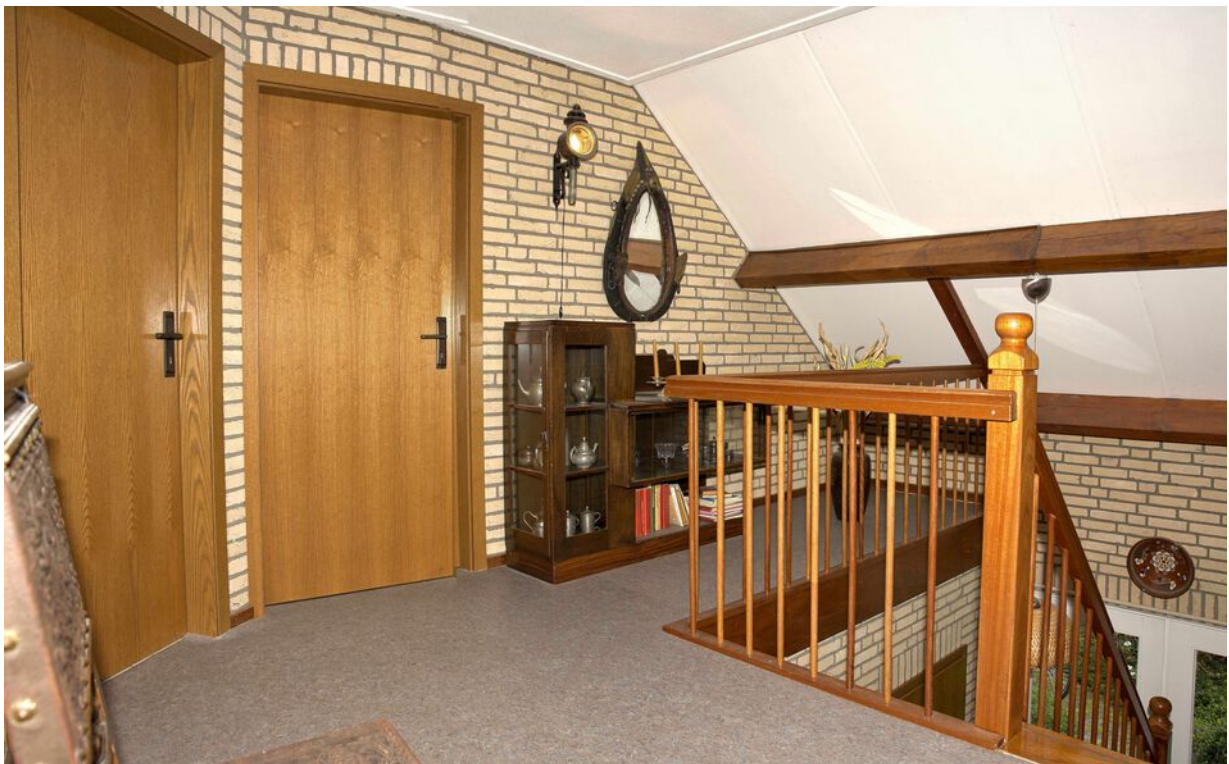
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



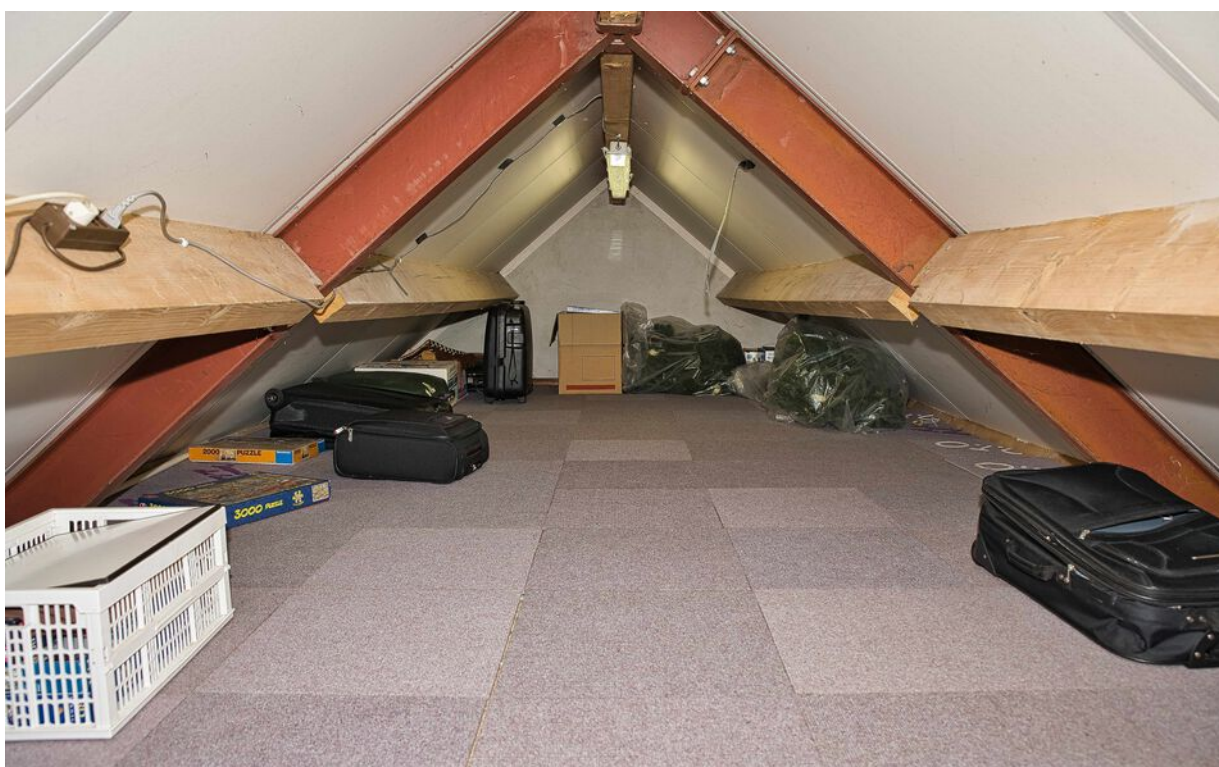
# Foto's

---



# Foto's

---



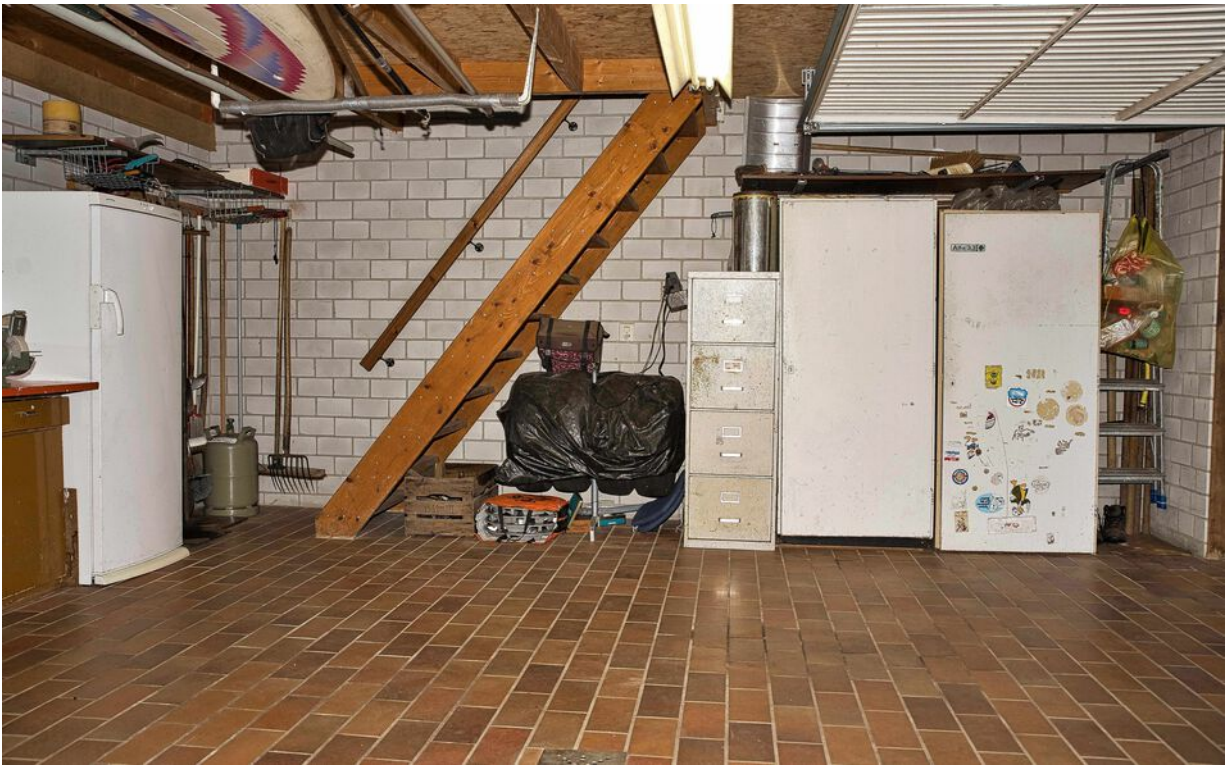
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Vrije titel

*Alle op deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden de samenstellers van deze website geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie, wordt dan ook door de samenstellers uitdrukkelijk afgewezen.*



# Egging Advies Makelaardij

's-Heerenbergseweg 5 A  
7007 ND Zeddam  
06-21893251  
[info@eggingadvies.nl](mailto:info@eggingadvies.nl)