

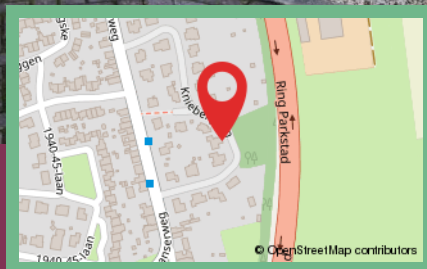
Vraagprijs  
€ 859.000 K.K.

# Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Knieberglaan 14, Landgraaf**

## Topper!

Geheel gemoderniseerde,  
luxe afgewerkte, ruime villa in  
Landgraaf



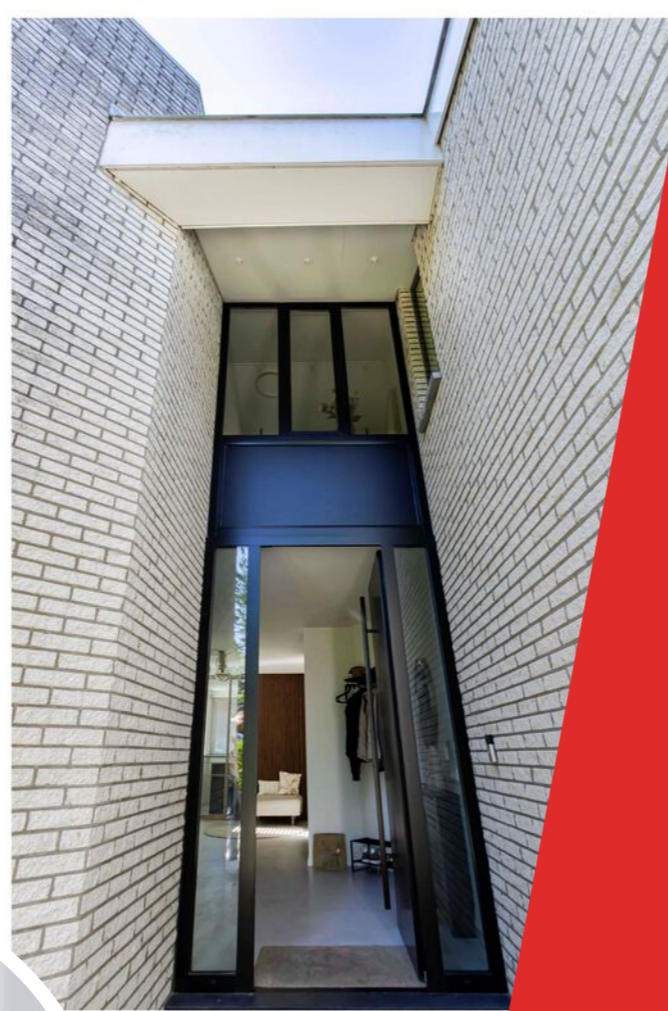
“Ik ga voor een volledige inzet en zet graag die stap extra.”



### Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85  
welkom@bijdianamakelaardij.nl

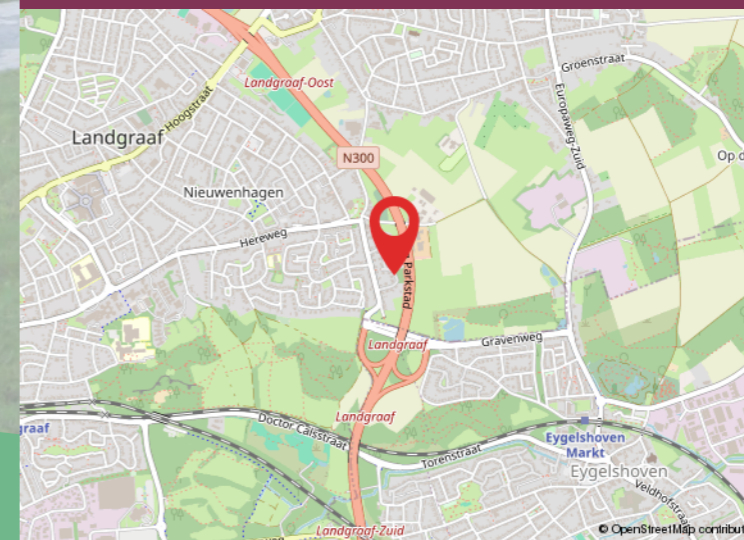


## Welkom!

Welkom bij dit prachtige woonhuis aan de Knieberglaan 14 in Landgraaf, gebouwd in 1989 en onlangs helemaal met smaak en goede materialen gemoderniseerd. Voor gezinnen die op zoek zijn naar ultiem comfort en luxe in een eigentijdse setting, is dit woonhuis aan de Knieberglaan 14 in Landgraaf een absolute droomplek. Kom snel een kijkje nemen en ontdek zelf de mogelijkheden die deze villa te bieden heeft! De ligging in de groene en geliefde wijk Nieuwenhagen maakt dit plaatje helemaal compleet.

- Wat heeft deze woning allemaal te bieden:
- \* ruime woonkamer met een hele fijn lichtinval en fijne sfeer;
  - \* luxe keuken met kookeiland;
  - \* 5 slaapkamers, waarvan 1 slaapkamer op de begane grond en 1 in het souterrain;
  - \* moderne, luxe badkamer op de begane grond en de tweede badkamer op de verdieping;
  - \* souterrain met sauna, bar-biljartruimte, royale berging, multi-functionele ruimte en inpandige dubbele garage;
  - \* ruime tuin rondom, met luxe zwembad, tuinhuis en overkapping;
  - \* winkels, zorgvoorzieningen en scholen op korte afstand;
  - \* fijne wijk, rustige straat met veel groen.

Interesse gekregen? Neem snel contact met ons op voor een bezichtiging en wie weet ben jij binnenkort de trotse eigenaar van deze prachtige villa aan de Knieberglaan 14.





Energie­label

C

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

### Soort woning

Villa

### Bouwjaar

1989

### Aantal kamers

8 kamers waarvan 5 slaapkamers

### Woonoppervlakte

337m<sup>2</sup>

### Inhoud

148.31m<sup>3</sup>

### Perceeloppervlakte

802m<sup>2</sup>

### Oppervlakte overige in­pandige ruimten

64 m<sup>2</sup> (berging en garage in souterrain)

### Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

20,3 m<sup>2</sup> (overkapping)

### Type tuin

rondom, met zwembad en houten tuinhuis met overkapping.

### Ligging

Op geliefde locatie in Landgraaf

moderne, vrijstaande villa op geliefde locatie in Landgraaf



# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





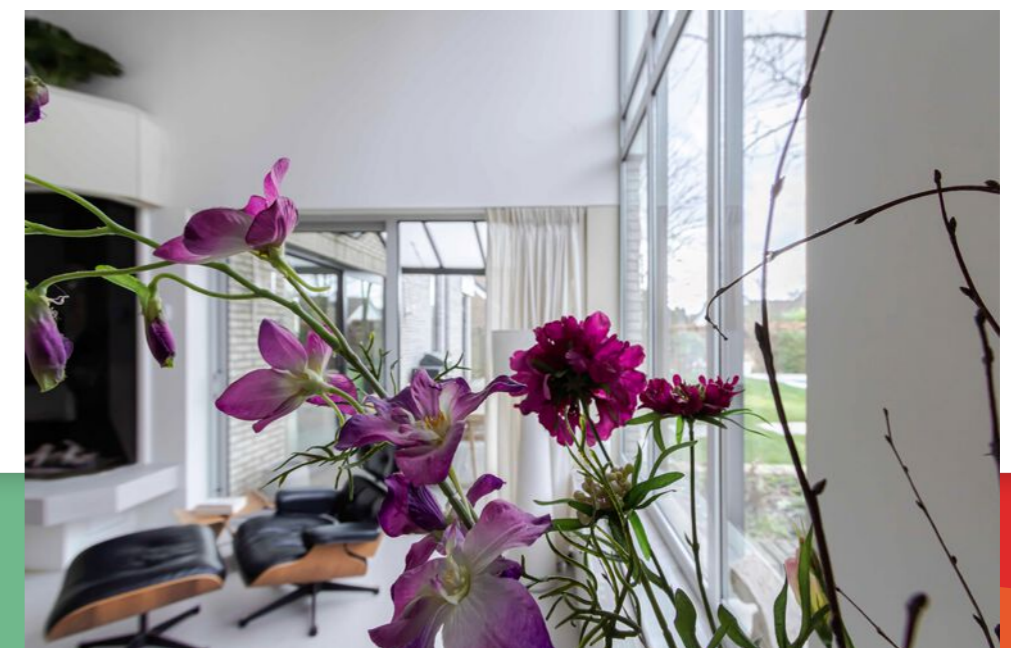
Ruim 56 m<sup>2</sup>  
woonkamer met  
veel licht en een  
speels indeling.

## Begane grond

Bij binnenkomst op de begane grond word je begroet door een royale hal voorzien van woonbeton met vloerverwarming. Deze vloer loopt over in de woonkamer en in de keuken. De L-vormige woonkamer is heerlijk licht door de grote ramen aan meerdere zijden. We zien hier glad gestucte wanden en plafonds, en mooie stalen deuren. Het zitgedeelte van de woonkamer is sfeervol en voorzien van een gashaard. Het schuine, hoge plafond met houtafwerking heeft een hele warme uitstraling.

Vanuit de woonkamer is de keuken bereikbaar, ook weer via een mooie stalen deur.

Vanuit de eetkamer geeft een schuifpui toegang tot de tuin, met direct een





wat een sfeer en wat  
een licht ...





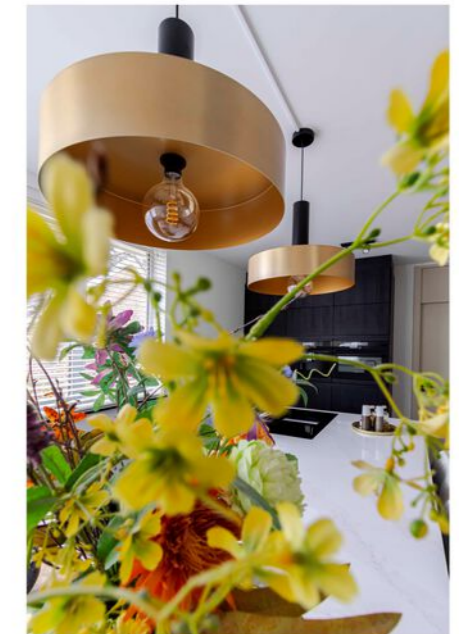
Luxe keuken met  
kookeiland,  
voorzien van alle  
apparatuur.

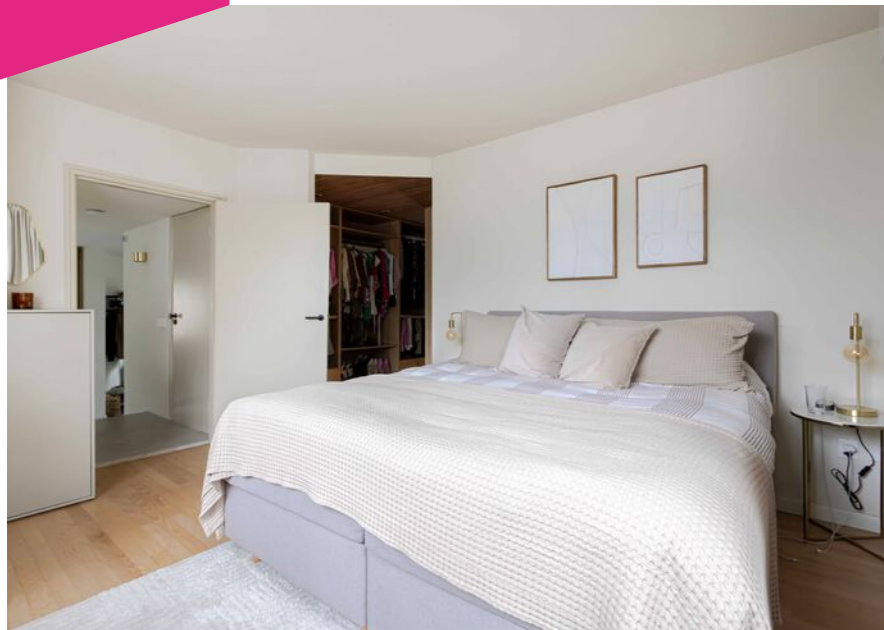
Aansluitend een  
praktische  
bijkeuken

## Luxe keuken en bijkeuken

De luxe, gesloten ruimte van ca. 16 m<sup>2</sup> is voorzien van een royaal kookeiland. Hieraan wordt gekookt, maar het biedt tevens een zitplek om gezellig aan te schuiven. De luxe keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiginstallatie, een vaatwasser, koelkast, koffiemachine, stoomoven én combi-oven magnetron.

Vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. Hier vinden we een tweede aanrecht met een tweede vaatwasser. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is een deur naar de tuin.





Slaapkamer met  
badkamer en-  
suite en walk-in  
closet..

## Slaapkamer en badkamer

Op de begane grond is verder nog een ruime slaapkamer, met en-suite badkamer én en-suite walk-in closet. De slaapkamer is ruim 16 m<sup>2</sup> en is voorzien van een parketvloer en is voorzien van een airco. Deze slaapkamer heeft een heel fijn uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning. De luxe badkamer heeft een vrijstaand ligbad, een inloopdouche en badkamermeubel met dubbele wastafel.

Terug in de hal zien we verder nog de toiletruimte, ook volledig, smaakvol gemoderniseerd en voorzien van zwevend toilet en fonteintje.







# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

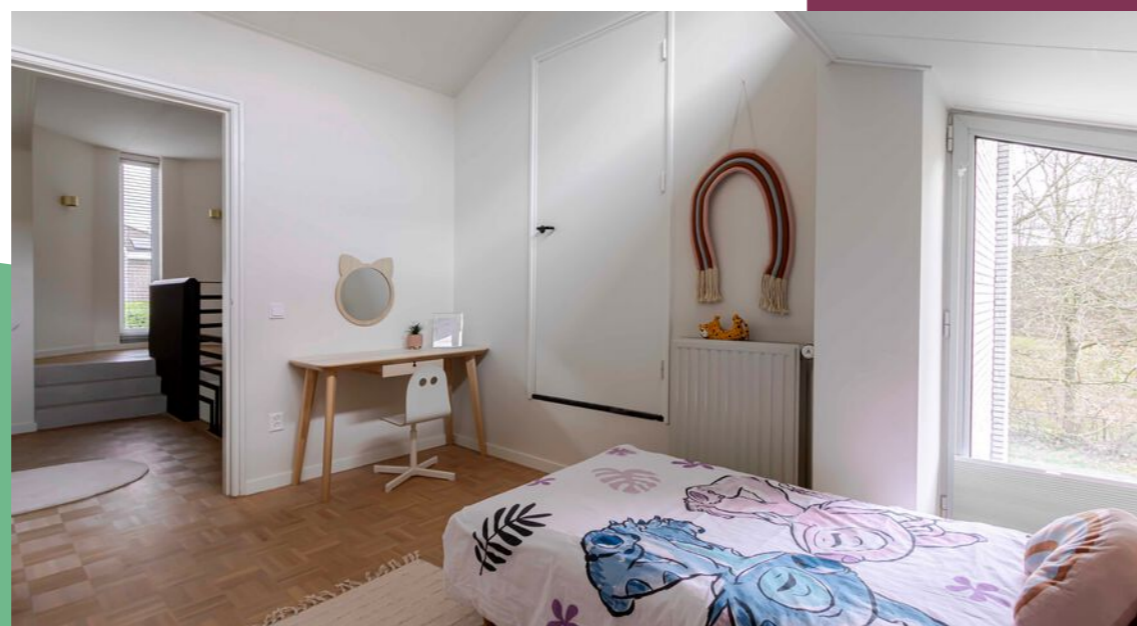


## Eerste verdieping

Op de bovenverdieping vind je drie slaapkamers, een tweede badkamer en een handige werkruimte. Of je nu behoefte hebt aan een studeerkamer, speelkamer of extra slaapplekken, hier is ruimte voor iedereen in het gezin. Alle slaapkamers zijn ruim en hebben een speelse indeling. Drie mooie kamers, strak afgewerkt en voorzien van mozaïek houten vloeren. Een vierde kamer is momenteel in gebruik als werkruimte. Door het grote raam, wat zicht geeft op de zitkamer beneden is er vanuit deze ruimte contact met de ruimte op de begane grond. Onder de schuine daken is op deze verdieping voldoende bergruimte en zelfs ruimte voor een inloopkast. Op deze verdieping is een tweede badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele wastafel. Een toiletruimte is



3 slaapkamers, een werkkamer en een badkamer op deze verdieping





# Plattegrond souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Een souterrain met sauna (en doucheruimte); bar-poolruimte en slaapkamer.



# Souterrain

Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt deze villa ook over een souterrain dat je verstedt doet staan. Een sauna om heerlijk in te relaxen, met douche, een bar-biljart ruimte om te genieten van gezellige avonden met vrienden en familie. Daarnaast heeft deze verdieping nog een slaapkamer, en een ruime tussenruimte te gebruiken als speelruimte, zitruimte of werkplek.

Tenslotte is er nog een royale garage van ruim 31 m<sup>2</sup> én een ruimte momenteel in gebruik als berging, ook nog eens 33 m<sup>2</sup>.



# Tuin

De villa is omgeven door een prachtige tuin rondom met een heerlijk zwembad, een overkapping direct aan de woning en achterin de tuin een houten tuinhuis met nog een extra overkapping. Het zwembad is 7 x 3 meter en voorzien van automatisch lamellendeck en zuiveringsinstallatie.

Hier kun je eindeloos genieten van het buitenleven, of het nu zomer of winter is.



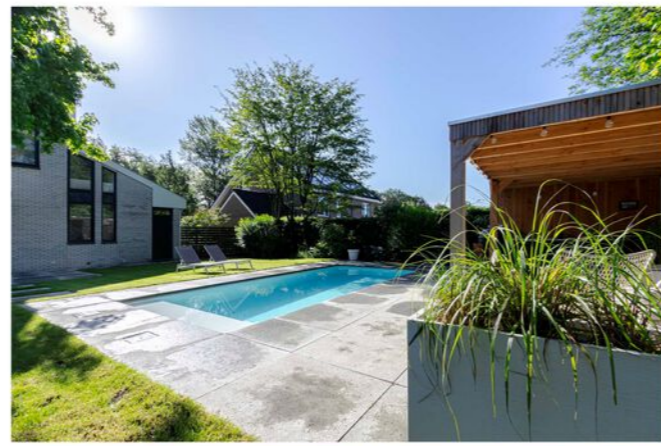
# Plattegrond















## Bijzonderheden

- \* de hele woning, incl. tuin is in 2023 en 2024 gerenoveerd en gemoderniseerd;
- \* de hele woning is voorzien van aluminium kozijnen met dubbel glas;
- \* de begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming;
- \* de meterkast is in 2023 vernieuwd en tevens alle schakelmateriaal in de woning;
- \* alle kozijnen zijn in 2023 geschilderd door een erkend schildersbedrijf.

# Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ubach over Worms  
Sectie E  
Perceel 564

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

**kadaster**

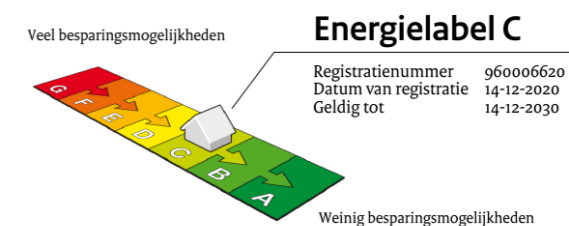
Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 15 februari 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.  
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Energielabel



## Energielabel woning

Knieberglaan 14  
6373XT Landgraaf  
BAG-ID: 088201000005564



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Vrijstaande woning	
Bouwperiode	1988 t/m 1991	
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>	
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas	
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel glas	
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd voor 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	Een HR107-combiketel voor de verwarming van uw woning en warmwater
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning
(Extra) isolatie van uw dak	Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	HR++ glas in de woonruimte(s)
Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning	HR++ glas in de slaapruijnte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam	Aart van Biert	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examnummer	2791	
KvK nummer	62536273	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

Disclaimer  
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

## Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebeoordeling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



## Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

## Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



## Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVT en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.



## Tot slot

### Disclaimer

\* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

\* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden 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 huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk Bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



### Verkoper van Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd bereikbaar! Kunnen andere makelaars nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10



### Verkoper van Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die altijd tijd voor je maakte, ook als het weekend was, dus geen 9- 18 u mentaliteit. Gaf goede rondleidingen, verstand van de prijzen in de regio en goede adviezen. Ik raad iedereen deze makelaar aan.