

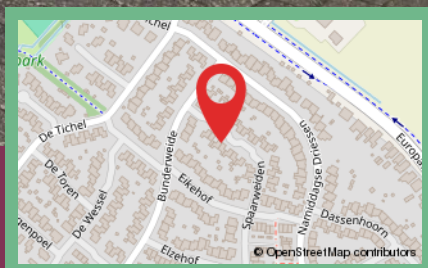
Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Spaarweiden 16, Landgraaf

Topper!

Instapklare geschakelde
twee-onder-één-kapwoning -
Namiddagse Driessen,
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!

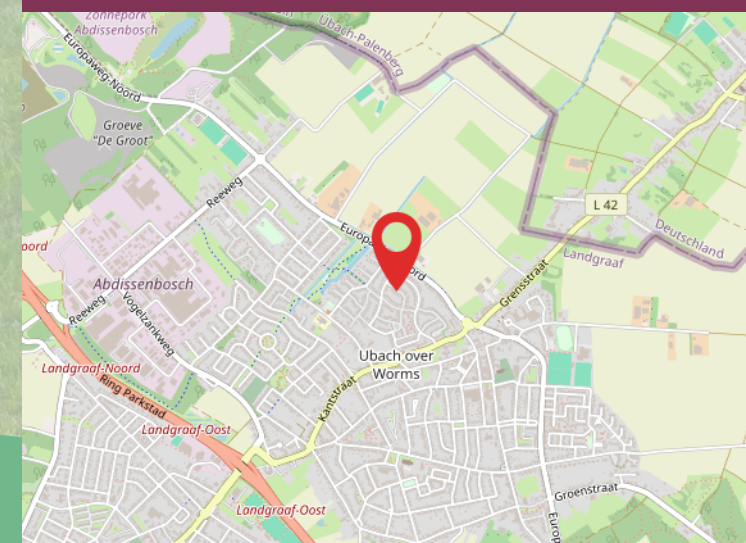
In een geliefde en rustige woonwijk van Landgraaf staat deze keurig onderhouden en instapklare twee-onder-één-kapwoning. Met onder meer vier slaapkamers, een ruime oprit met garage en een fijne achtertuin is dit een ideale gezinswoning waar je zonder klussen zo in kunt.

Pluspunten van de woning:

- * Instapklaar en netjes onderhouden
- * Energielabel A - energiezuinig wonen
- * Vier slaapkamers
- * Woonoppervlakte van ca. 111 m²
- * Grote oprit met garage
- * Ruime achtertuin met overkapping.

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke wijk met alle belangrijke voorzieningen in de directe omgeving. Scholen, winkels, speeltuinen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Ook uitvalswegen richting Heerlen, Kerkrade en Duitsland zijn eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een complete, comfortabele gezinswoning op een fijne locatie!





Energielabel

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1985

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
111 m²

Inhoud
461 m³

Perceeloppervlakte
215 m²

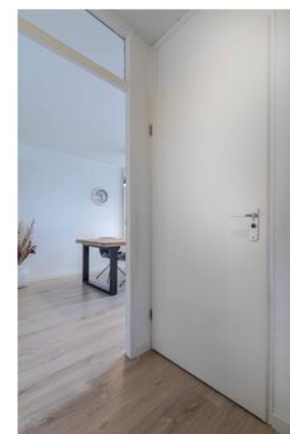
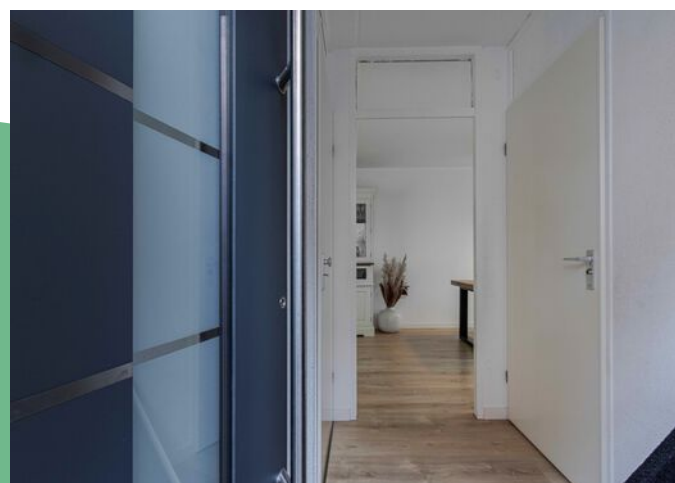
Oppervlakte overige inpandige ruimten
20 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
18 m²

Type tuin
Zonnige achtertuin op het Zuidwesten.

Ligging
Fijne locatie in de woonwijk Namiddagse
Driessen in Landgraaf.

Heerlijk wonen in een
geliefde woonwijk
in Landgraaf.



Plattegrond begane grond



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





De L-vormige woonkamer heeft een oppervlakte van ruim 30 m²

Begane grond

Via de entree, voorzien van een nieuwe aluminium voordeur met triple glas, betreden we de woning. Hier bevinden zich de vernieuwde meterkast, het staand toilet met fonteintje en de doorgang naar de woonkamer. De doorzonwoonkamer is licht en heeft een nette laminaatvloer die in 2024 volledig is vernieuwd. Met een oppervlakte van ruim 30 m² biedt de woonkamer een praktische en comfortabele leefruimte.

Aansluitend ligt de open keuken in hoekopstelling, voorzien van een 4-pits gaskookstel, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron. Via de moderne schuifpui in de woonkamer is de achtertuin met overkapping bereikbaar.





Moderne keuken
voorzien van
apparatuur



Plattegrond eerste verdieping



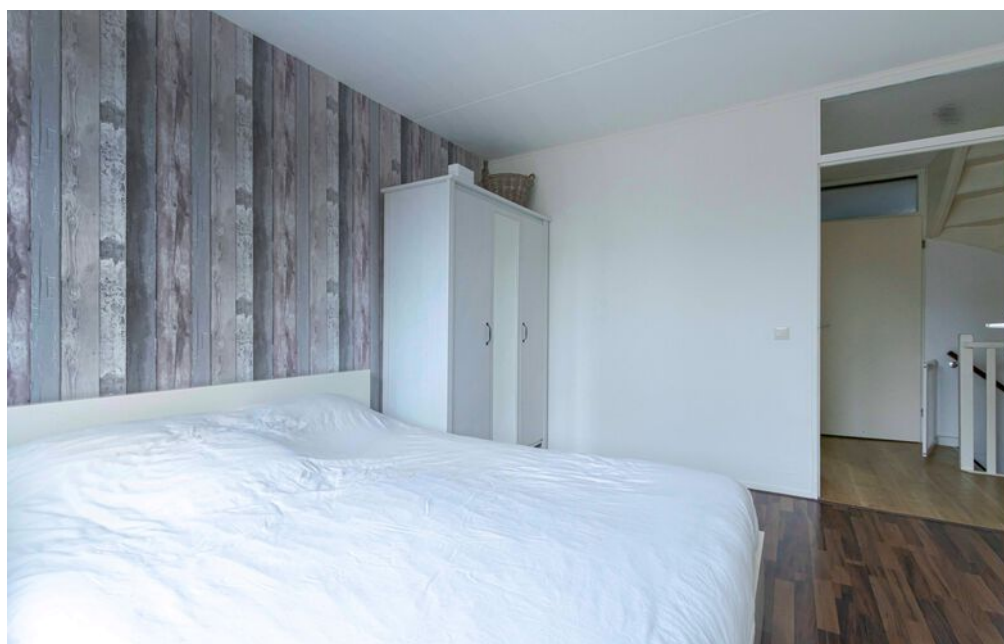
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



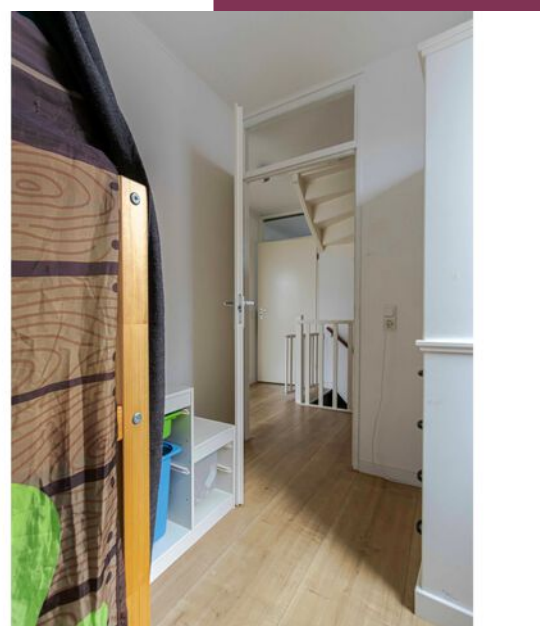
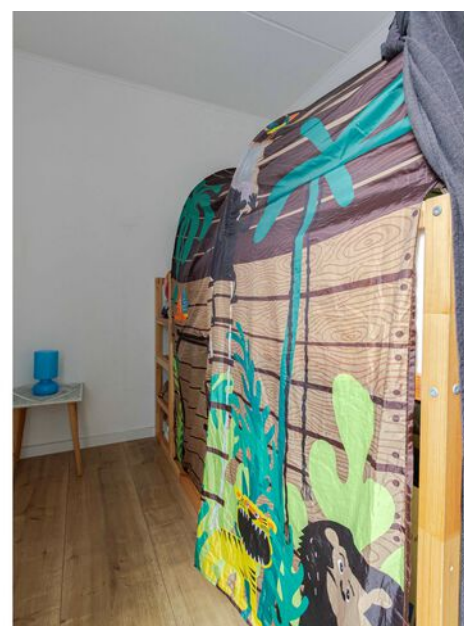
Eerste verdieping

Via de trap bereiken we de overloop, met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers van circa 7 m² en 12 m². De derde slaapkamer, circa 9 m² groot, bevindt zich aan de achterzijde en biedt uitzicht op de tuin.

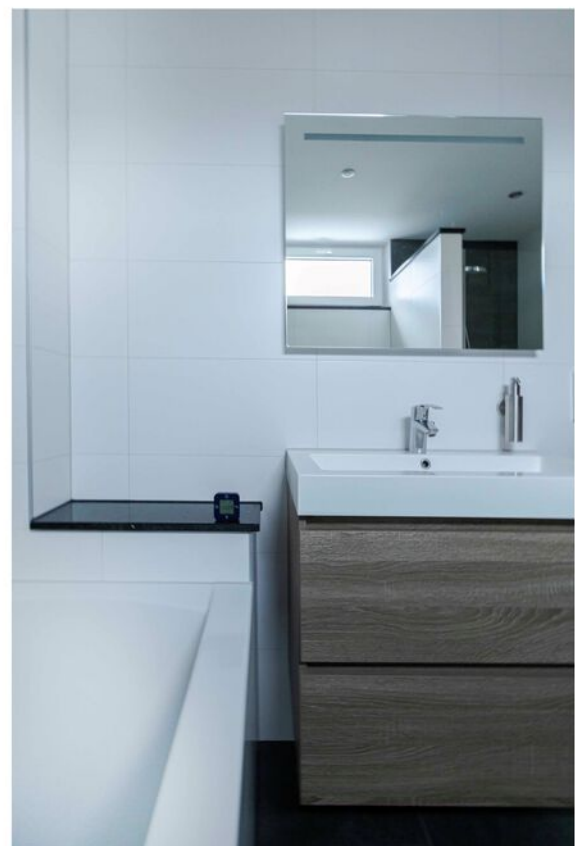
De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Dankzij het aanwezige raam heeft de ruimte prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.



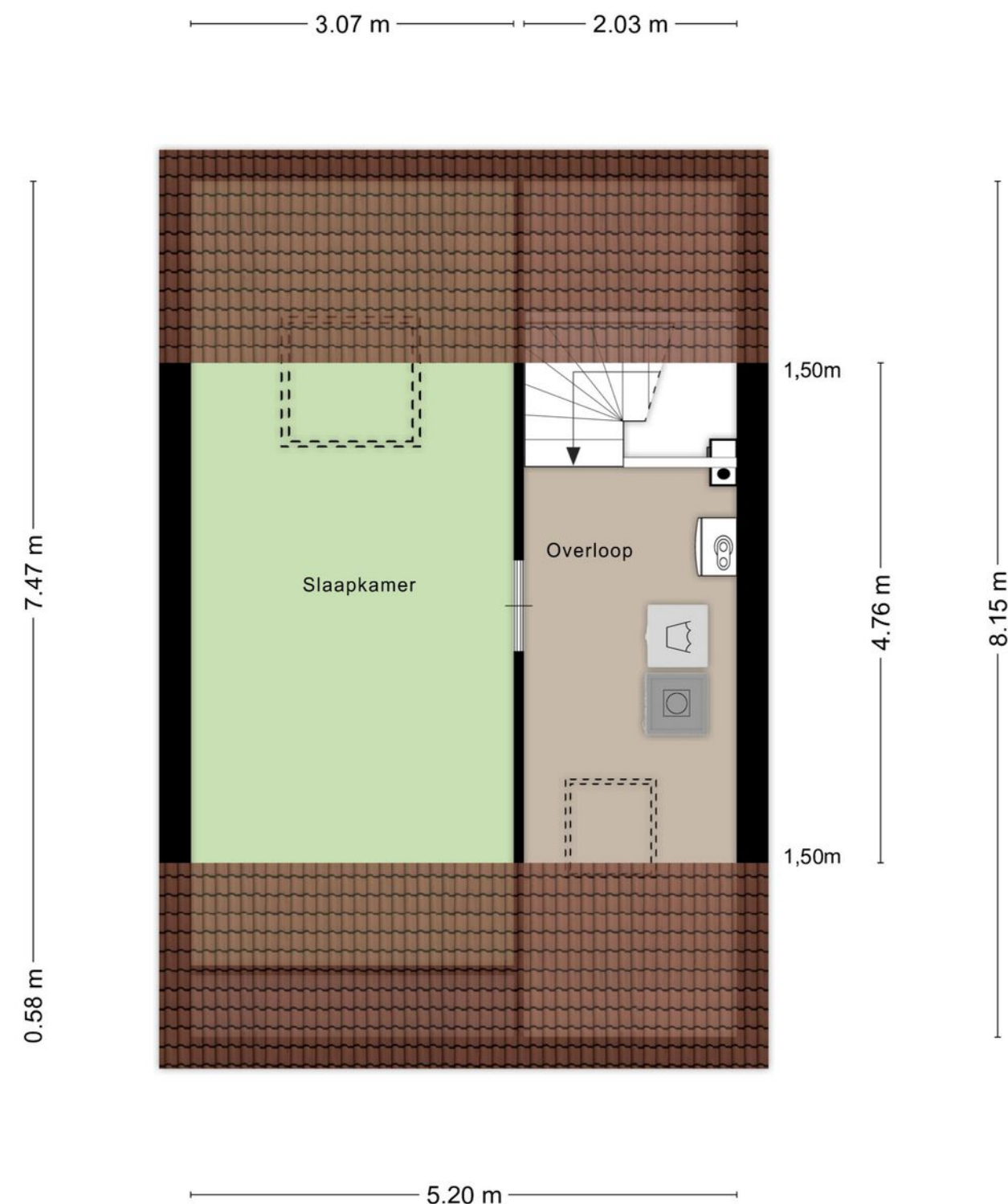
De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een ruime, moderne badkamer



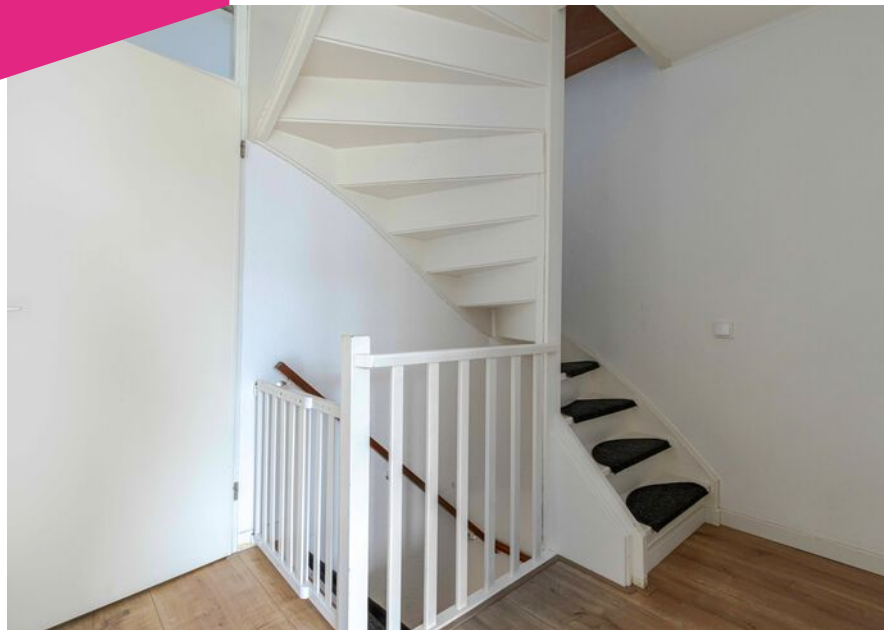




Plattegrond tweede verdieping



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

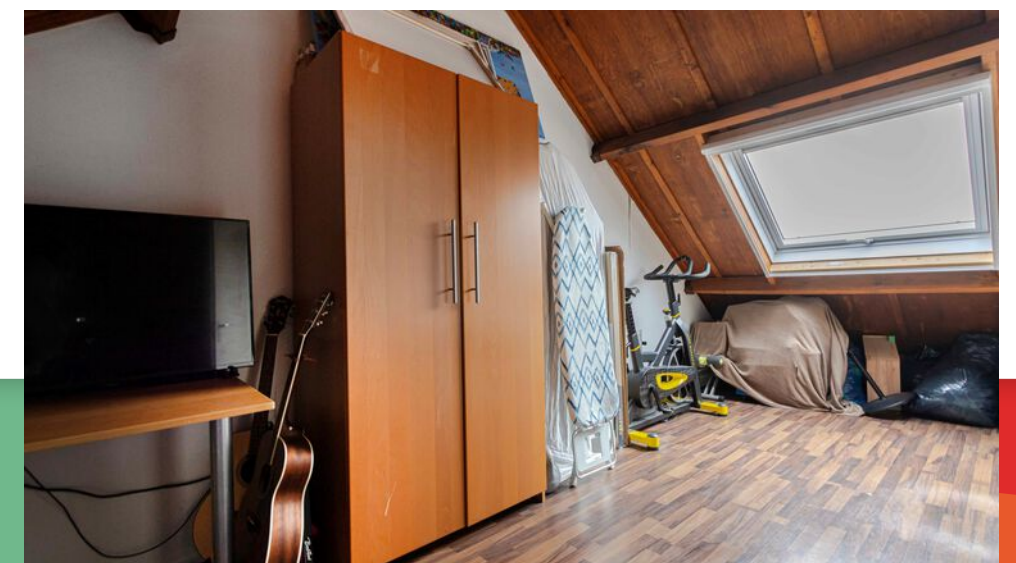
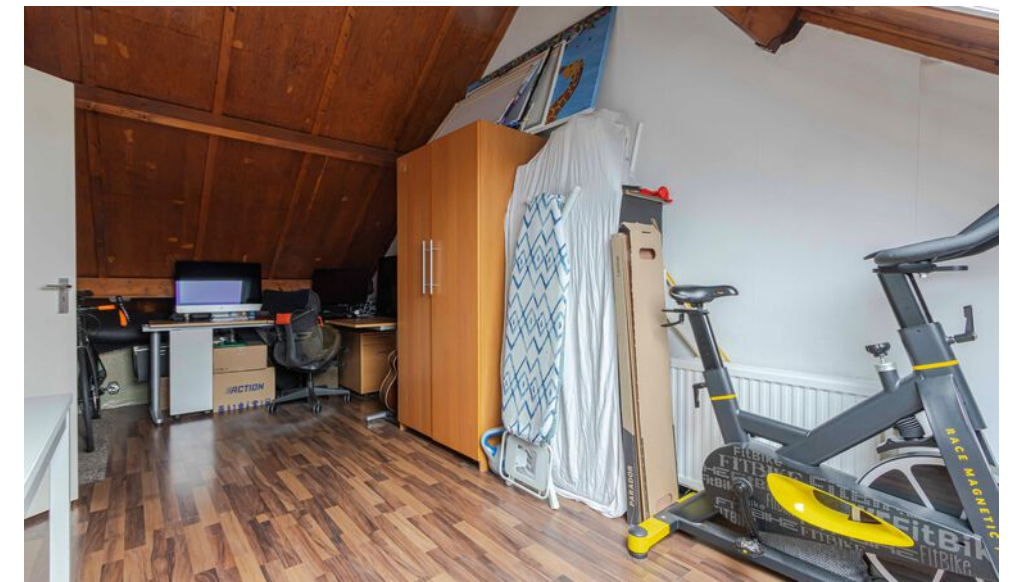


Een fijne ruimte
met veel potentie

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze ruime zolderverdieping biedt volop mogelijkheden: met ruim 14 m² aan oppervlakte en een groot dakraam kan hier eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd.

Daarnaast is er een royale overloop met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine.



Tuin

De goed verzorgde, ruime achtertuin ligt op het zuidwesten en is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer of via de garage. De tuin is volledig omheind, biedt veel privacy en is in 2024 voorzien van een moderne overkapping. Ook de voortuin is netjes aangelegd en beschikt over een oprit voor twee auto's en directe toegang tot de garage, wat parkeren en het betreden van de woning bijzonder praktisch maakt.





Bijzonderheden

- * Bitumen garagedak vervangen in 2023;
- * Kunststof kozijnen, grotendeels triple glas, deels dubbelglas;
- * Meterkast vervangen door moderne groepenkast in 2023;
- * Nieuwe garagepoort geplaatst in 2023;
- * Overkapping geplaatst in 2024;
- * Nieuwe laminaatvloer begane grond 2024;
- * CV- ketel, huur, 2016, ca. € 37,66 per maand;
- * Zonnepanelen, eigendom, 2023, 8 stuks;
- * Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk.



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer 164168473	Datum registratie 25-11-2025	Geldig tot 21-11-2035	Status Definitief
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning
heeft energielabel **A**



Isolatie					Installaties				
1 Gevels		+/-	+	++	7 Verwarming	HR-107 ketel			Verbeteradvies
2 Gevelpanelen		n.v.t.			8 Warm water	Combiketel			Verbeteradvies
3 Daken		+/-	+	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler			Verbeteradvies
4 Vloeren			+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging			Verbeteradvies
5 Ramen				++	11 Koeling	Geen koeling			
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	12 Zonnepanelen	3200 Wp			

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	18,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning			Opnamedetails		
Adres Spaarweiden 16 6374MC Landgraaf BAG-ID: 088201000006285			Naam R.S.M. Degens Vakbekwaamheidsnummer 238779		
Detailaanduiding			Certificaathouder EP Certificatie B.V.		
	Bouwjaar	1985	Inschrijfnummer	KvK-nummer	
	Compactheid	1,87	EPG2020-54	87870258	
	Vloeroppervlakte	107m²	Certificerende instelling		
			EPG-Certificering		
Woningtype Twee-onder-één kap			Soort opname Basisopname		

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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 waardebepaling 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 waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling 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 ontleen. 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

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

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.