

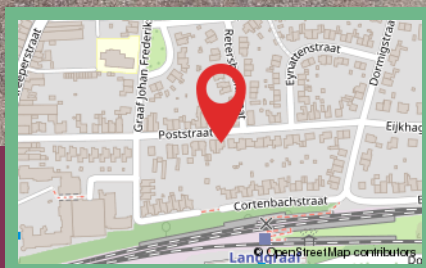
Vraagprijs
€ 495.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Poststraat 30, Landgraaf

Topper!

Royale twee-onder-één-
kapwoning met groot perceel
in Schaesberg



“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

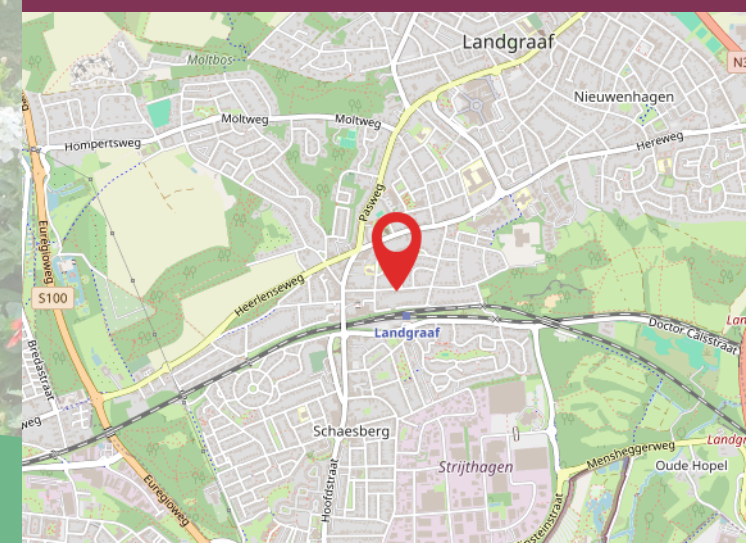
Welkom!

Ruimte, karakter en volop mogelijkheden komen samen aan de Poststraat 30 in Landgraaf. Deze royale twee-onder-één-kapwoning beschikt over circa 186 m² woonoppervlakte en ligt op een bijzonder ruim perceel van circa 828 m². Met een eigen oprit, garage en een grote tuin is er zowel binnen als buiten veel ruimte.

De woning heeft verschillende kenmerkende details uit de jaren '30 behouden. Hoge plafonds, de erker aan de voorzijde en de karakteristieke trapopgang zorgen voor sfeer en geven de woning een eigen uitstraling. Momenteel zijn er drie slaapkamers aanwezig. De tweede verdieping is nog niet volledig afgewerkt en biedt ruimte en mogelijkheden voor bijvoorbeeld één of twee extra slaapkamers, een werkplek of hobbyruimte.

De belangrijkste pluspunten:

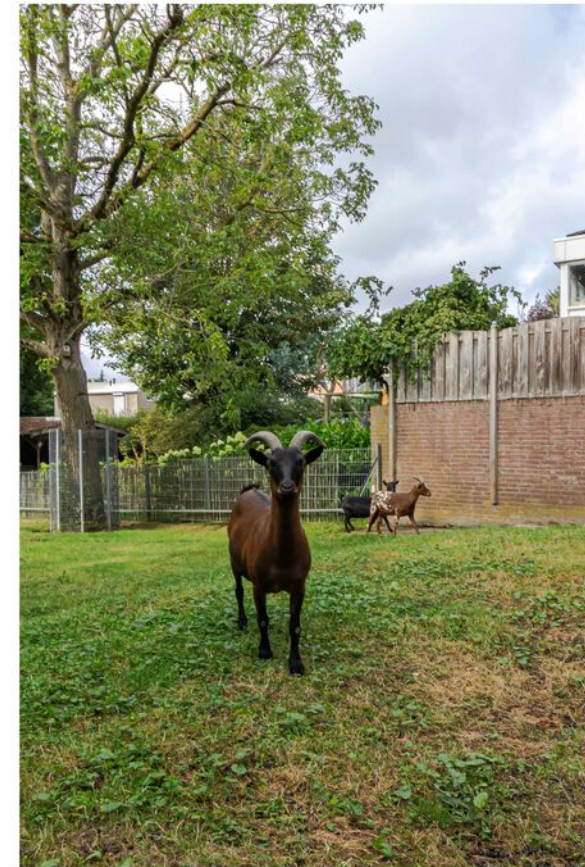
- * Twee-onder-één-kapwoning met karakteristieke jaren '30-details;
- * Circa 186 m² woonoppervlakte;
- * Ruim perceel van circa 828 m²;
- * Hoge plafonds en erker aan de voorzijde;
- * 3 slaapkamers, met op de tweede verdieping ruimte en mogelijkheden voor het realiseren van 1 à 2 extra slaapkamers;
- * Eigen oprit en garage;
- * Energielabel B.



Locatie

De woning ligt op een prettige en centrale locatie in Schaesberg. Supermarkten, scholen, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Schaesberg en winkelcentrum Op de Kamp zijn gemakkelijk bereikbaar.

Via de nabijgelegen Buitenring zijn Heerlen, Kerkrade en de aansluitingen richting Maastricht en Aken goed bereikbaar. Daarnaast biedt de groene omgeving van Landgraaf volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. Een fijne combinatie van centraal wonen, goede voorzieningen en groen in de omgeving.





Energie label

B

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1935

Aantal slaapkamers
3, mogelijkheid realisatie 4 a 5 slaapkamers

Woonoppervlakte
186m²

Inhoud
826m³

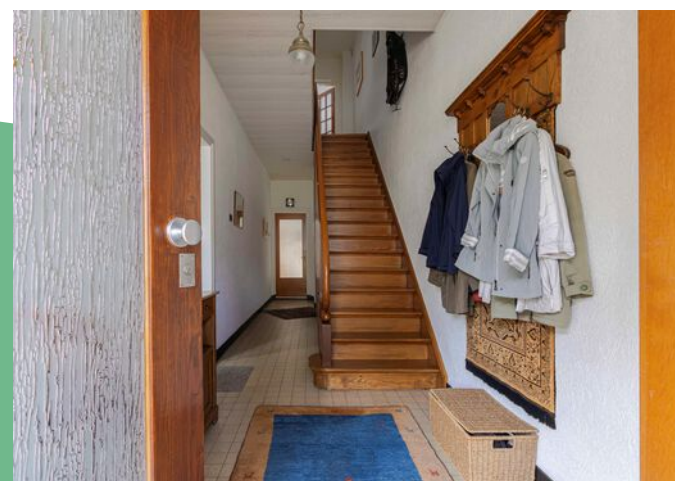
Perceeloppervlakte
828m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
47m²

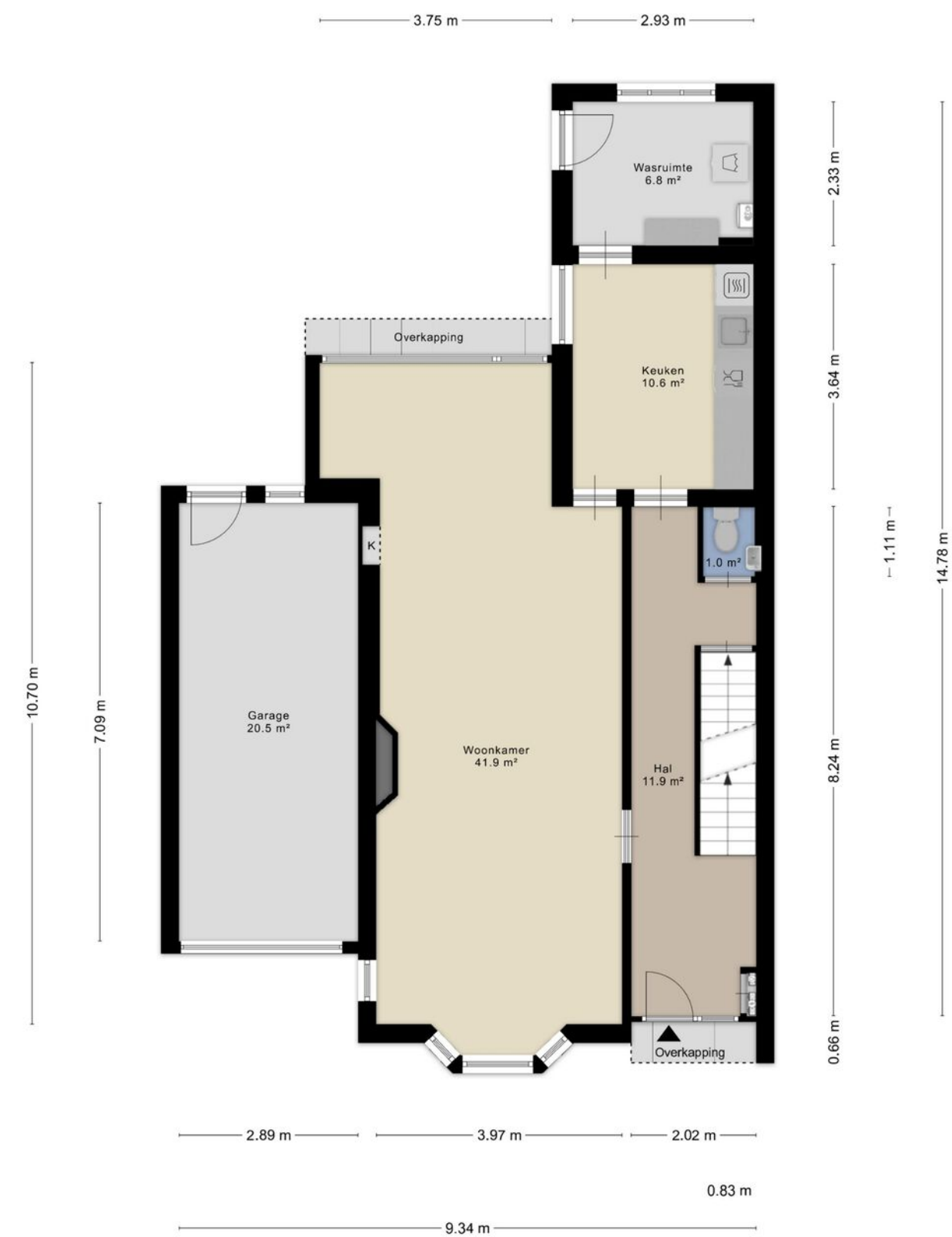
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
10,50m²

Type tuin
Diepe achtertuin op het zonnige zuiden

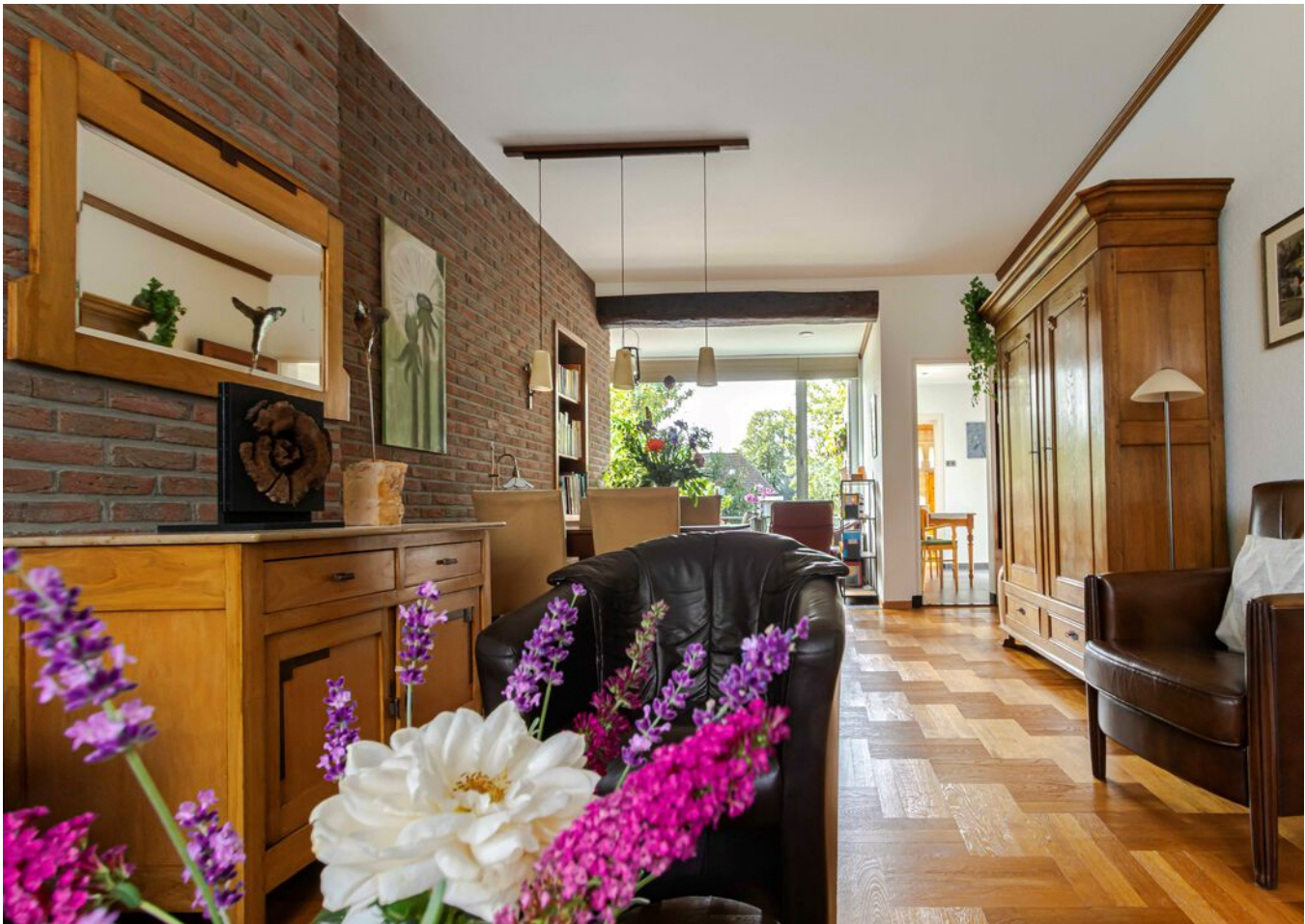
Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een fijne woonkamer

Begane grond

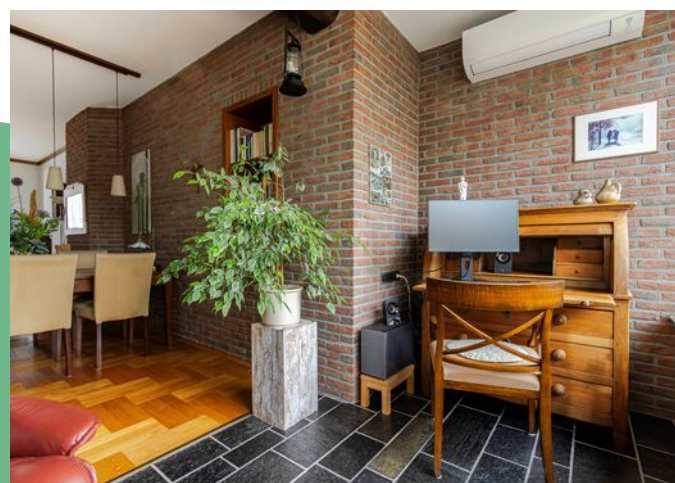
Je komt de woning binnen via de opvallend ruime hal, waar de authentieke tegelvloer direct zorgt voor de karakteristieke sfeer die bij deze jaren '30-woning past. Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet, de keuken en de woonkamer bereikbaar. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje.

De woonkamer is met circa 42 m² heerlijk ruim en dankzij de erker aan de voorzijde en de grote raampartijen aan de achterzijde prettig licht. De hoge plafonds versterken het ruimtelijke gevoel en de parketvloer geeft de ruimte een warme uitreling. Aan de achterzijde heb je mooi zicht op het terras en de royale achtertuin. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning.





Kom gerust een
kijkje nemen...





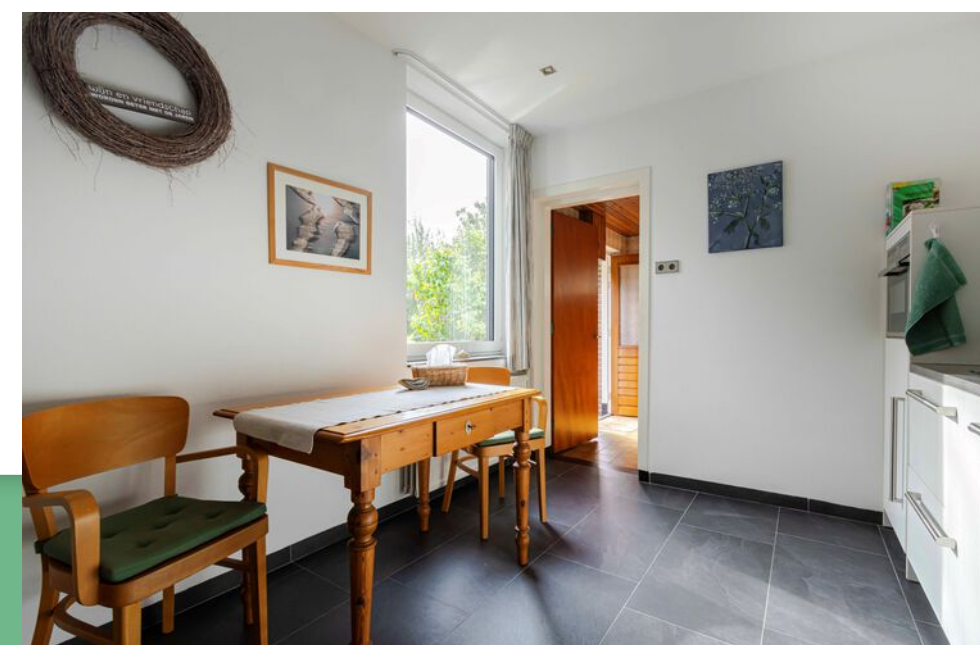
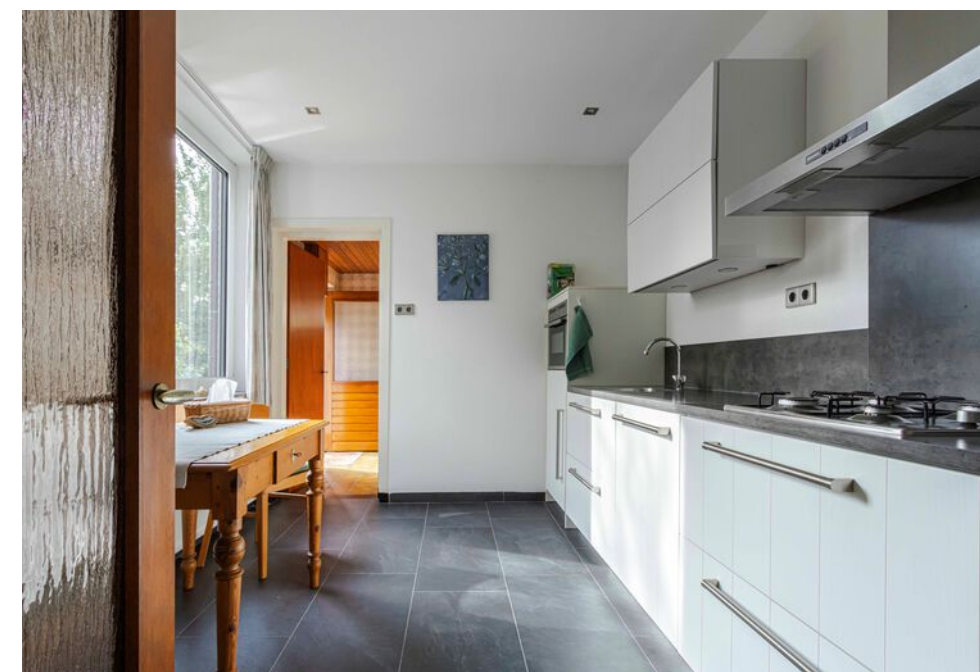
Wasruimte met
toegang naar
het terras/de
achtertuin

Begane grond

Aansluitend ligt de keuken van circa 10,5 m², geplaatst omstreeks 2017. Deze is uitgevoerd in een rechte opstelling en voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, combi-oven/magnetron en vaatwasser. De keuken is zowel vanuit de woonkamer als vanuit de hal bereikbaar.

Doordat deze woonlaag aan de achterzijde wat hoger ligt, stap je vanuit de keuken direct het royale terras op. Vanaf hier kijk je mooi uit over de achtertuin, die via een trap vanaf het terras bereikbaar is.

Achter de keuken bevindt zich de praktische wasruimte van circa 7 m². Hier vind je de witgoedaansluiting en de opstelling van de geiser. Vanuit deze ruimte is er eveneens een directe toegang tot het terras/de achtertuin.





Plattegrond eerste verdieping



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

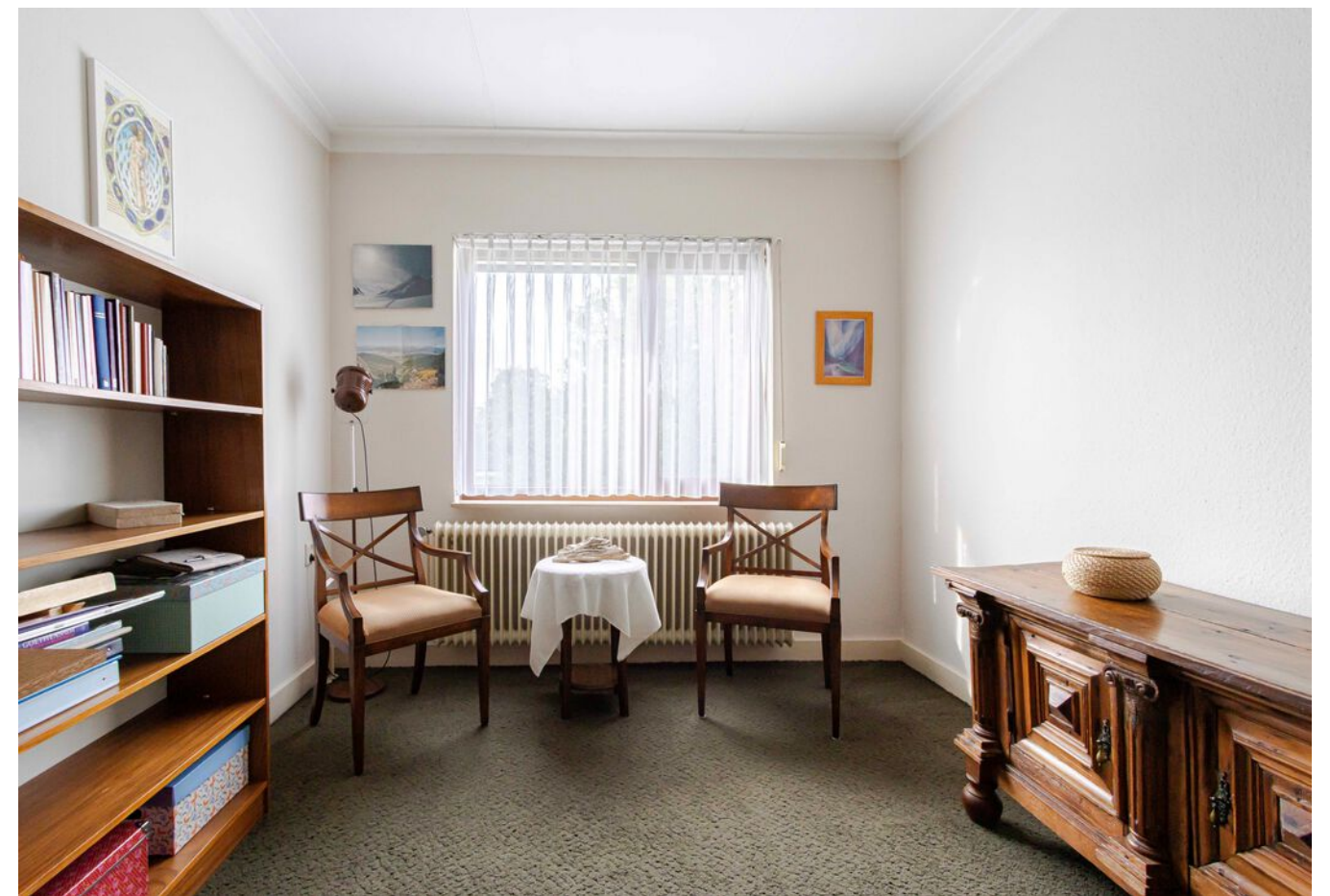
Eerste verdieping

Via de karakteristieke trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van circa 17 m². Ook hier zorgt de erker voor extra sfeer en een fijne lichtinval. De kamer beschikt over een eigen wastafel en is voorzien van airconditioning. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De eerste is circa 14 m² groot, eveneens voorzien van airconditioning en heeft openslaande deuren naar het balkon. Vanaf het balkon kijk je uit over de bijzonder diepe achtertuin, die momenteel deels als dierenweide in gebruik is. De derde slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 10,5 m² en is daarmee prima geschikt als slaap-, kinder- of werkkamer.



3 slaapkamers op de
eerste verdieping





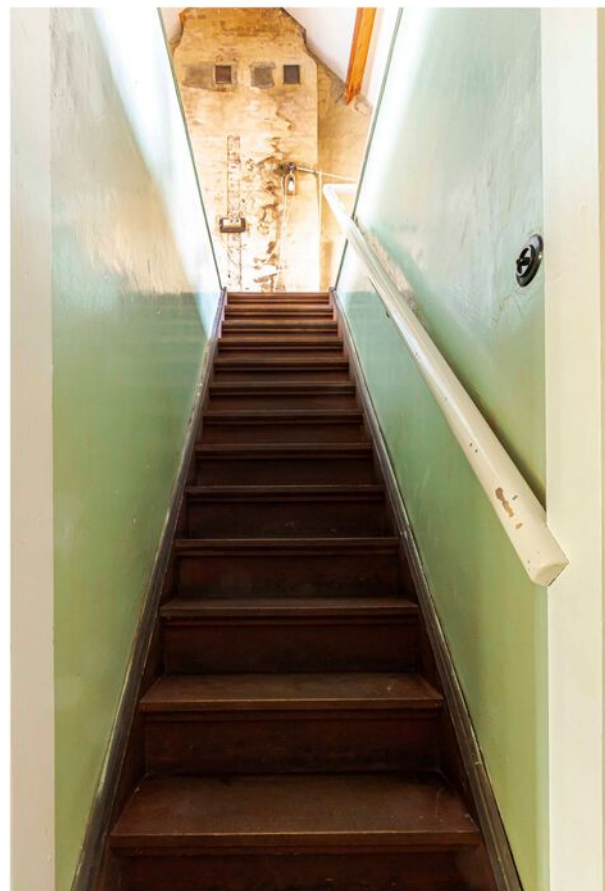
Eerste verdieping

De badkamer is omstreeks 2017 vernieuwd en combineert een moderne afwerking met de authentieke glas-in-loodramen van de woning. De ruimte is ingericht met een inloofdouche met regendouche, een tweede toilet en een wastafelmeubel met daarnaast praktische bergruimte. Vloerverwarming zorgt hier voor extra comfort.

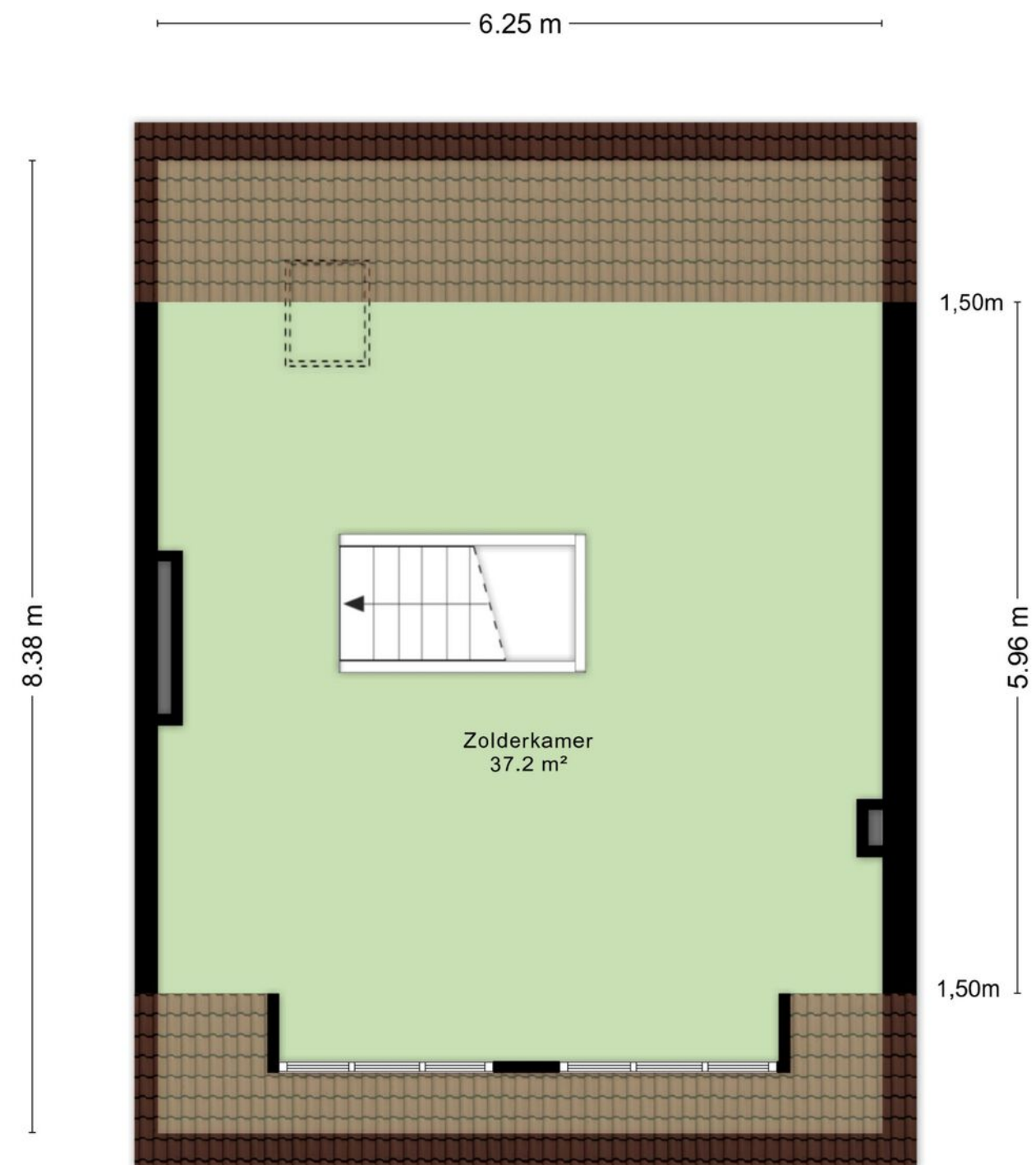


Een moderne
badkamer





Plattegrond tweede verdieping



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



Een ruimte met mogelijkheden

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Deze open zolderruimte heeft een oppervlakte van circa 37 m² en wordt gekenmerkt door de zichtbare houten kapconstructie en de grote dakkapel, die voor veel daglicht zorgt. De verdieping is nog niet volledig afgewerkt en biedt daardoor volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Met het realiseren van één of twee extra slaapkamers kan de woning eenvoudig worden aangepast aan een groter gezin. Natuurlijk leent de ruimte zich ook uitstekend voor bijvoorbeeld een royale master bedroom, werk- of hobbyruimte. Juist de combinatie van de open ruimte, het zichtbare houtwerk en de mogelijkheden om deze verdieping zelf verder vorm te geven, maakt dit een interessante aanvulling op de toch al royale woning.



De woning is deels onderkelderd en beschikt daarmee over lekker wat extra bergruimte. De kelder is verdeeld over drie afzonderlijke ruimtes van circa 8,5 m², 5,5 m² en 7,5 m². De verschillende vertrekken zijn praktisch te gebruiken als provisieruimte, opslag of voor het opbergen van spullen.





Een ruim perceel

De tuin

Bij aankomst valt direct de verzorgde voortuin op. De eigen oprit biedt parkeergelegenheid en toegang tot de garage van circa 20,5 m². De garage beschikt bovendien over een praktische vliering en biedt daarmee volop ruimte voor parkeren, klussen en opslag. Achter de woning ligt de bijzonder diepe achtertuin op het zonnige zuiden. Samen met de woning vormt deze het royale perceel van circa 828 m². Direct aan de woning ligt het verhoogde terras met zonnescherms, vanwaar je vrij uitkijkt over de tuin. Via een vaste trap bereik je het lager gelegen gedeelte, dat momenteel deels is ingericht als dierenweide. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis met water en elektra, geschikt als hobbyruimte of extra berging. De tuin/het terras is daarnaast praktisch achterom bereikbaar via de zij-ingang naast de garage.



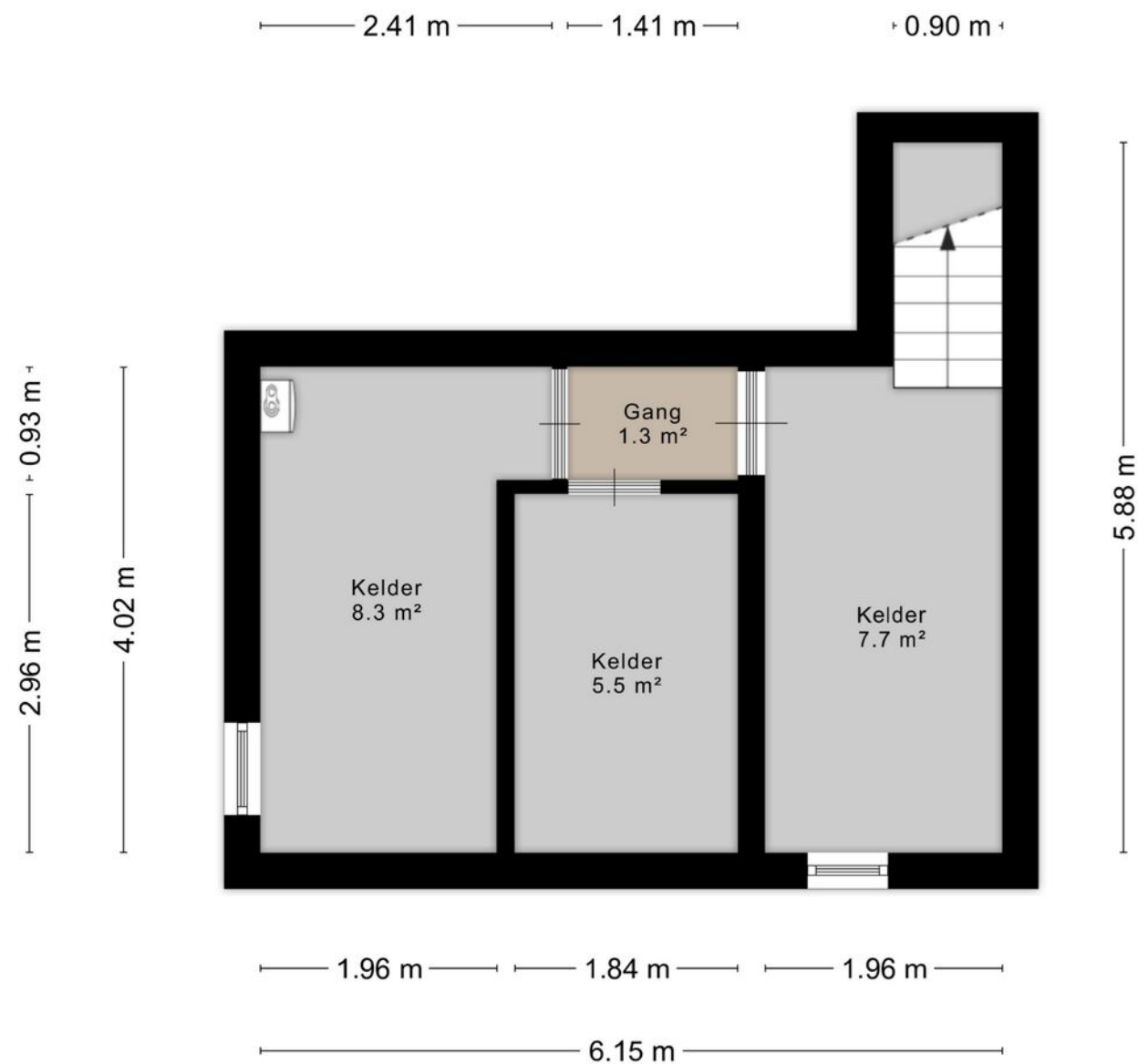


Een prachtige tuin





Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	992293182	18-03-2026	17-03-2036	Definitief

Deze woning
heeft energielabel **B**

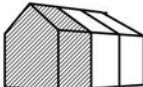


Isolatie					Installaties				
1 Gevels		+/-	+	++	7 Verwarming	HR-107 ketel			Verbeteradvies
2 Gevelpanelen		+/-	+	++	8 Warm water	Combiketel			Verbeteradvies
3 Daken			+	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler			Verbeteradvies
4 Vloeren	-	+/-	+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters			Verbeteradvies
5 Ramen			+	++	11 Koeling	Koeling aanwezig			
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	12 Zonnepanelen	3475 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	13,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning		Opnamedetails	
Adres Poststraat 30 6371VM Landgraaf BAG-ID: 088201000009893		Naam WHF Winthagen	Vakbekwaamheidsnummer 3006.5822.3195
Detailaanduiding		Certificaathouder Energielabel Deskundige	
	Bouwjaar 1935	Inschrijfnummer EPG2022-69W	KvK-nummer 85722022
	Compactheid 1,95	Certificerende instelling EPG-Certificering	
	Vloeroppervlakte 170m ²	Soort opname Basisopname	
Woningtype Hoekwoning			
			

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

Bijzonderheden

- Het hoofddak is omstreeks de jaren '90 vernieuwd en voorzien van dakisolatie;
- * Cv-ketel uit 2018, eigendom;
 - * Spourmuurisolatie;
 - * Geiser voor keuken en badkamer, leeftijd onbekend;
 - * 13 zonnepanelen uit 2015, eigendom;
 - * Vloerverwarming aanwezig in de badkamer;
 - * De meterkast is circa 4 jaar geleden vernieuwd;
 - * Houten en aluminium kozijnen, voorzien van verschillende soorten beglazing: dubbel glas, HR++ glas en triple glas, deels voorzien van rolluiken;
 - * Aanvaarding in overleg, waarbij de voorkeur uitgaat naar maart 2027.

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 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.



Nobelstraat 44 A Heerlen
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht
T: 043 363 5778