bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 340.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:

Bovenscheydt 18, Landgraaf

Topper!

Instapklare starterswoning met energielabel A in Landgraaf!

bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl





“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

bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Welkom!

Instapklare starterswoning met energielabel A in Landgraaf!

Op zoek naar een moderne woning waar je zó in kunt trekken? Deze leuke tussenwoning aan de Bovenscheydt 18 in Landgraaf is ideaal voor starters!

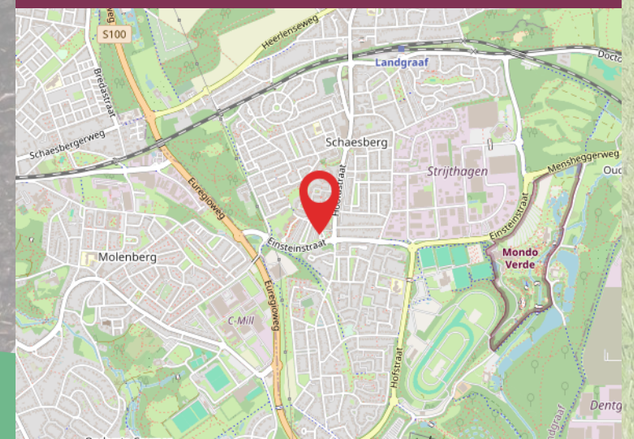
De woning is gebouwd in 2017 en beschikt over energielabel A, vloerverwarming en drie slaapkamers. Dankzij de instapklare afwerking kun je hier snel genieten van je eigen thuis. Ook buiten is het fijn vertoeven in de leuke achtertuin. Daarnaast is er een externe berging aan de achterzijde, ideaal voor fietsen en tuinspullen.

De ligging is eveneens aantrekkelijk, met winkels, supermarkten, scholen en diverse horecagelegenheden in de omgeving. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar.

De pluspunten op een rij:
* Jonge woning uit 2017;
* Energielabel A;
* Drie slaapkamers;
* Instapklaar;
* Vloerverwarming;
* Leuke achtertuin;
* Externe berging.

Kortom: een moderne, energiezuinige en comfortabele starterswoning op een fijne locatie in Landgraaf.

Kom gerust een kijkje nemen!





Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
2017

Aantal slaapkamers
3

Woonoppervlakte
92.70m²

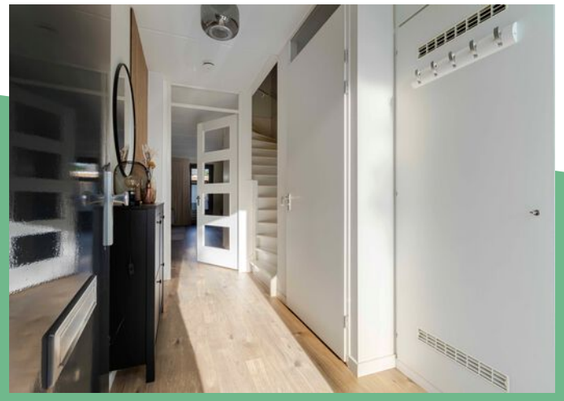
Inhoud
328.32m³

Perceeloppervlakte
151m²

Externe bergruimte
6,50m²

Type tuin
Goed verzorgde voor- en achtertuin met achterom.

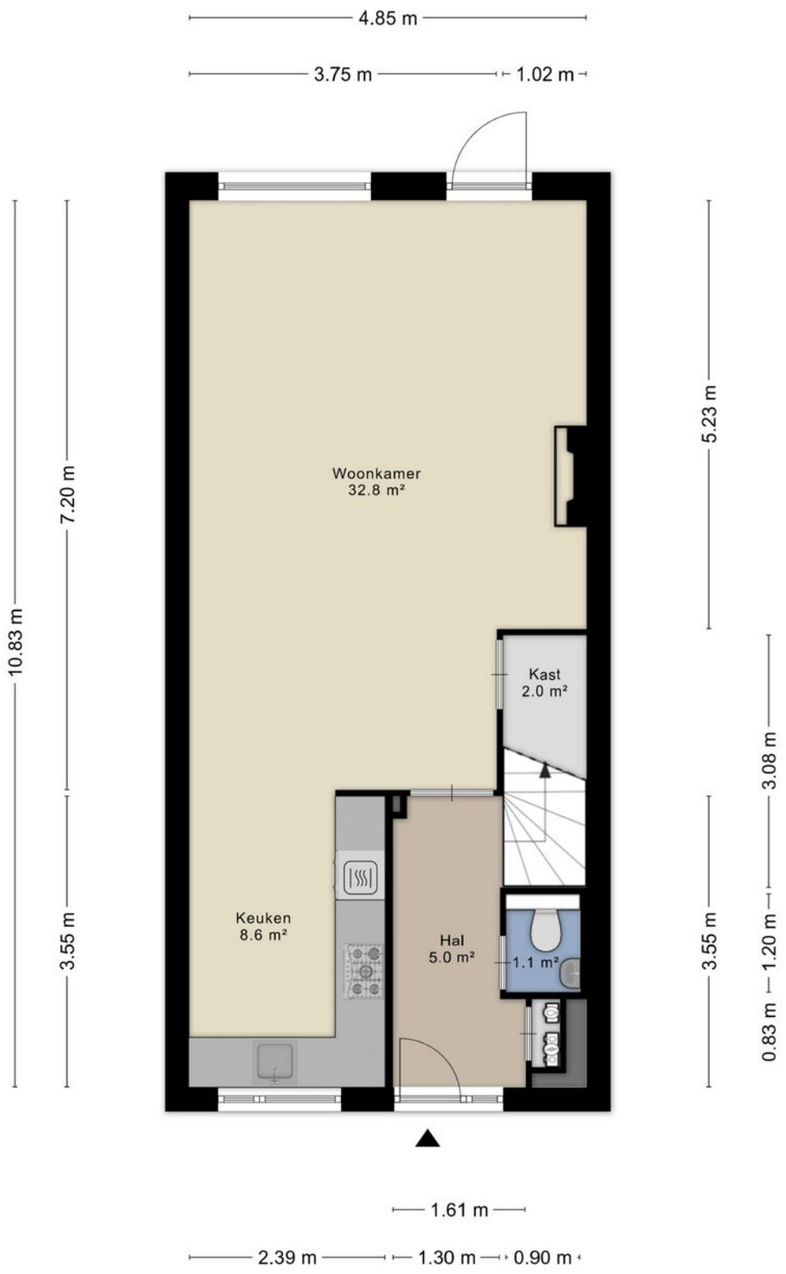
Welkom!







Plattegrond begane grond



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







Instapklaar...

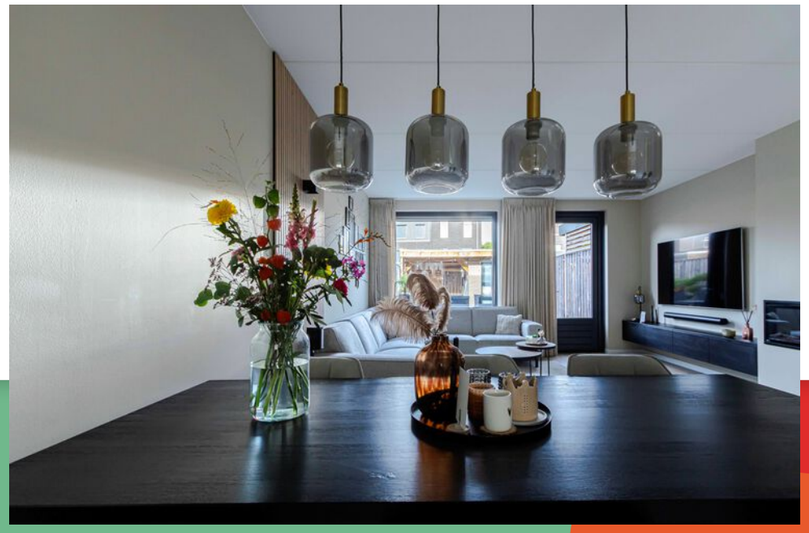
Begane grond

Via de leuke, goed verzorgde voortuin bereiken we de entree van de woning. In de hal bevinden zich het moderne, zwevende toilet met fonteintje, de meterkast en de toegang tot de woonkamer. De nette, lichte laminaatvloer loopt grotendeels door over de begane grond en zorgt voor een mooi geheel.

De woonkamer is verzorgd afgewerkt, heeft een moderne uitstraling en geniet dankzij de prettige lichtinval van een aangename sfeer. Met een oppervlakte van circa 32,8 m² biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. De gezellige elektrische sfeerhaard vormt een sfeervol accent. Vanuit de woonkamer bereik je zowel de achtertuin als de praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.





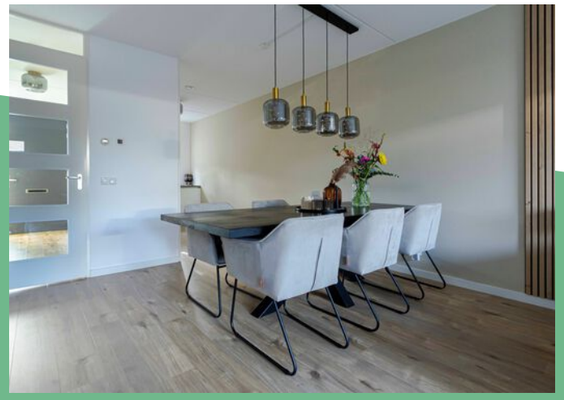








Kom gerust een kijkje nemen!





Begane grond

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken in hoekopstelling, met uitzicht op de voortuin. De keuken is netjes onderhouden en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combioven, koelkast, vaatwasser, gasfornuis en afzuigkap.



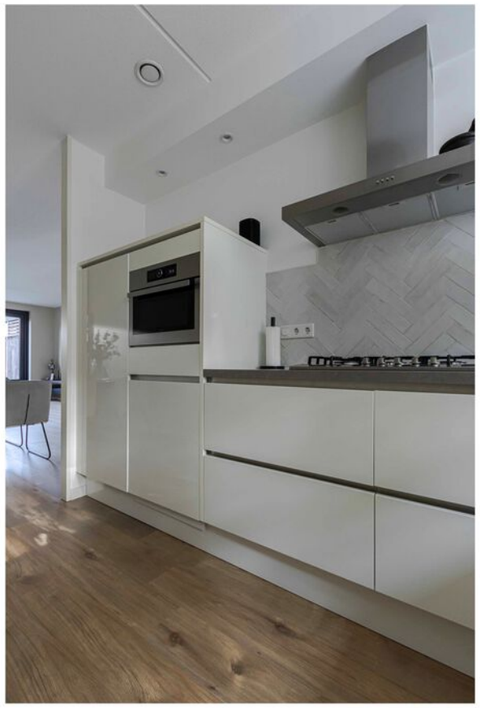


Keuken in hoekopstelling











Plattegrond eerste verdieping



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

Eerste verdieping

Via de trap bereiken we de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische wasruimte.

De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van circa 10,6 m². De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en zijn respectievelijk circa 5,9 m² en 7,5 m² groot. Alle slaapkamers zijn modern en netjes afgewerkt met laminaatvloeren en bieden diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer.



3 slaapkamers aanwezig











Gezellig en sfeervol ingericht









Een moderne badkamer

Eerste verdieping

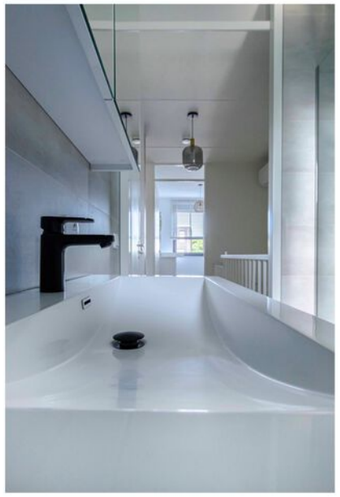
De moderne badkamer is volledig betegeld en verzorgd afgewerkt. Je beschikt hier over een comfortabele inloopdouche met glazen wand, voorzien van een regendouche en handdouche. Daarnaast is de badkamer uitgerust met een tweede toilet, een wastafelmeubel en een designradiator. Het raam zorgt voor prettige natuurlijke lichtinval en biedt de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie.

Tot slot bevindt zich op de overloop een separate wasruimte met de aansluitingen voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-ketel.











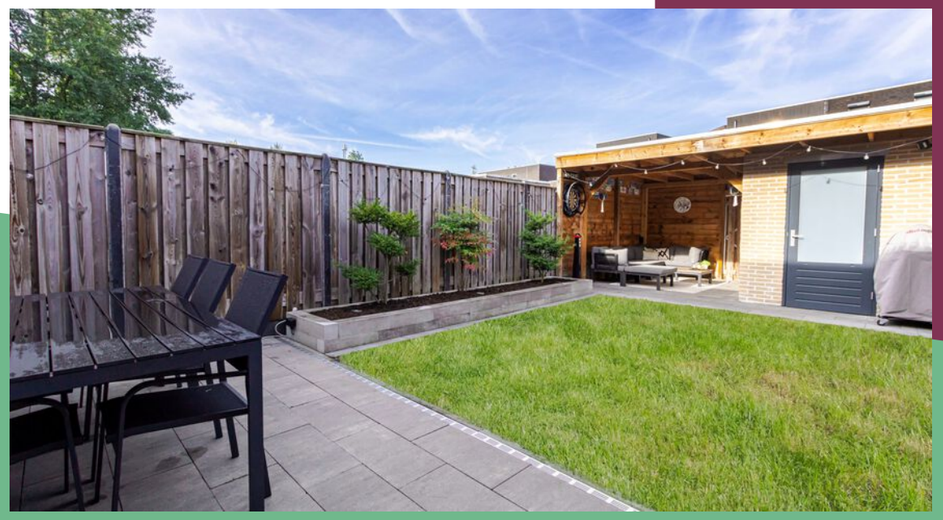
De tuin

De tuin is verzorgd aangelegd en bestaat uit een combinatie van terras en gazon. Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping met een gezellige zithoek, ideaal om heerlijk buiten te zitten. De tuin is volledig omheind en beschikt daarnaast over een externe berging van circa 6,5 m² en een praktische achterom.





Een goed verzorgde achtertuin

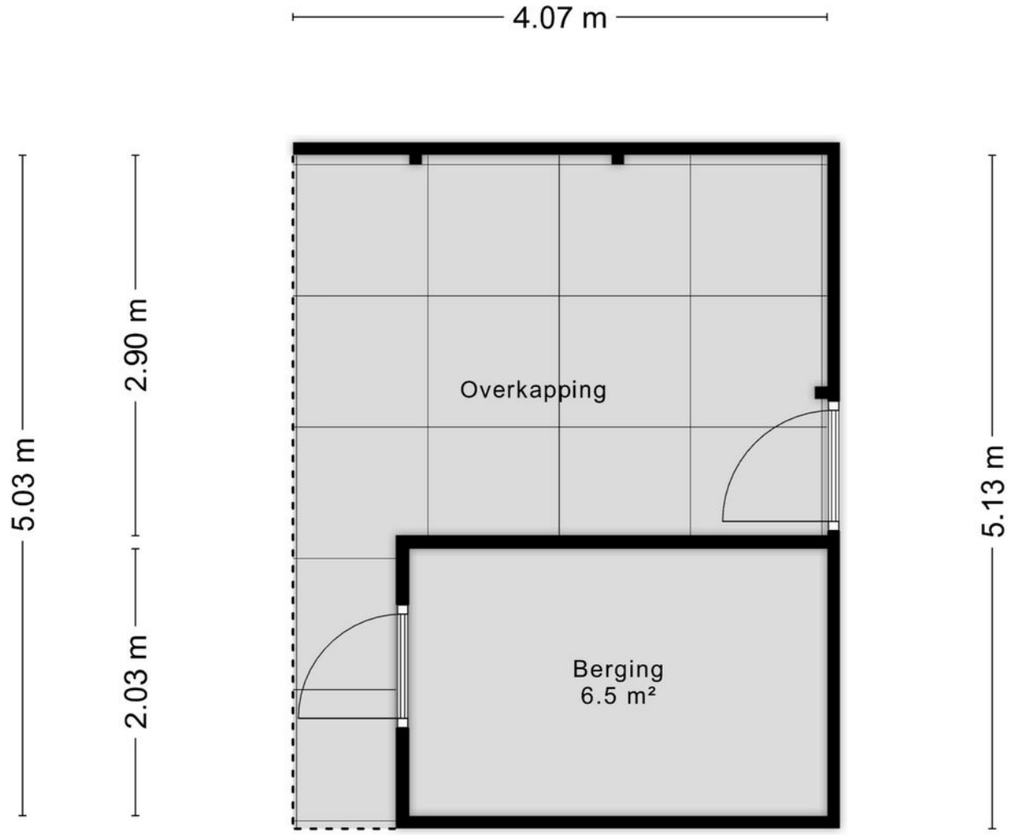




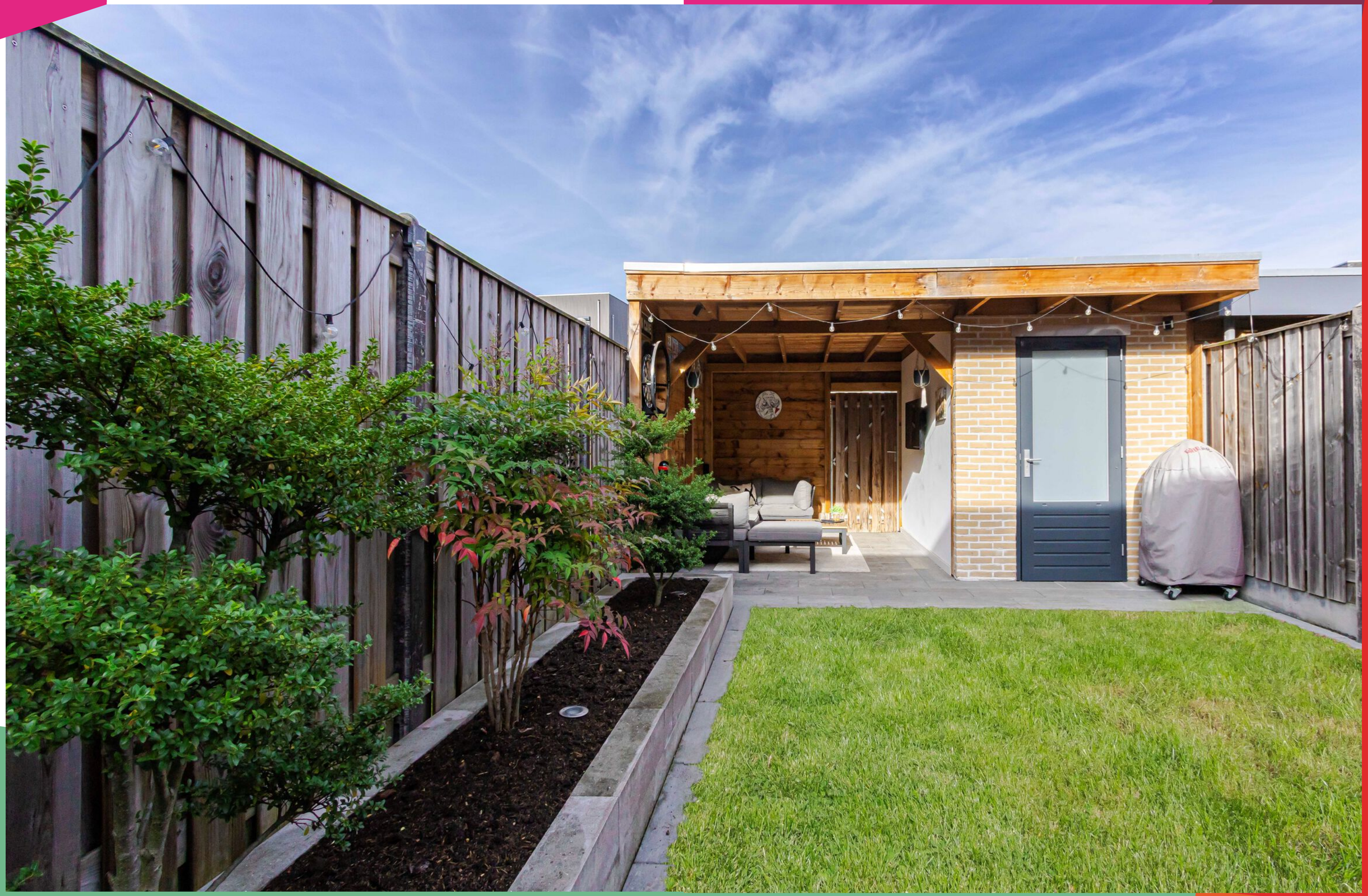




Plattegrond berging



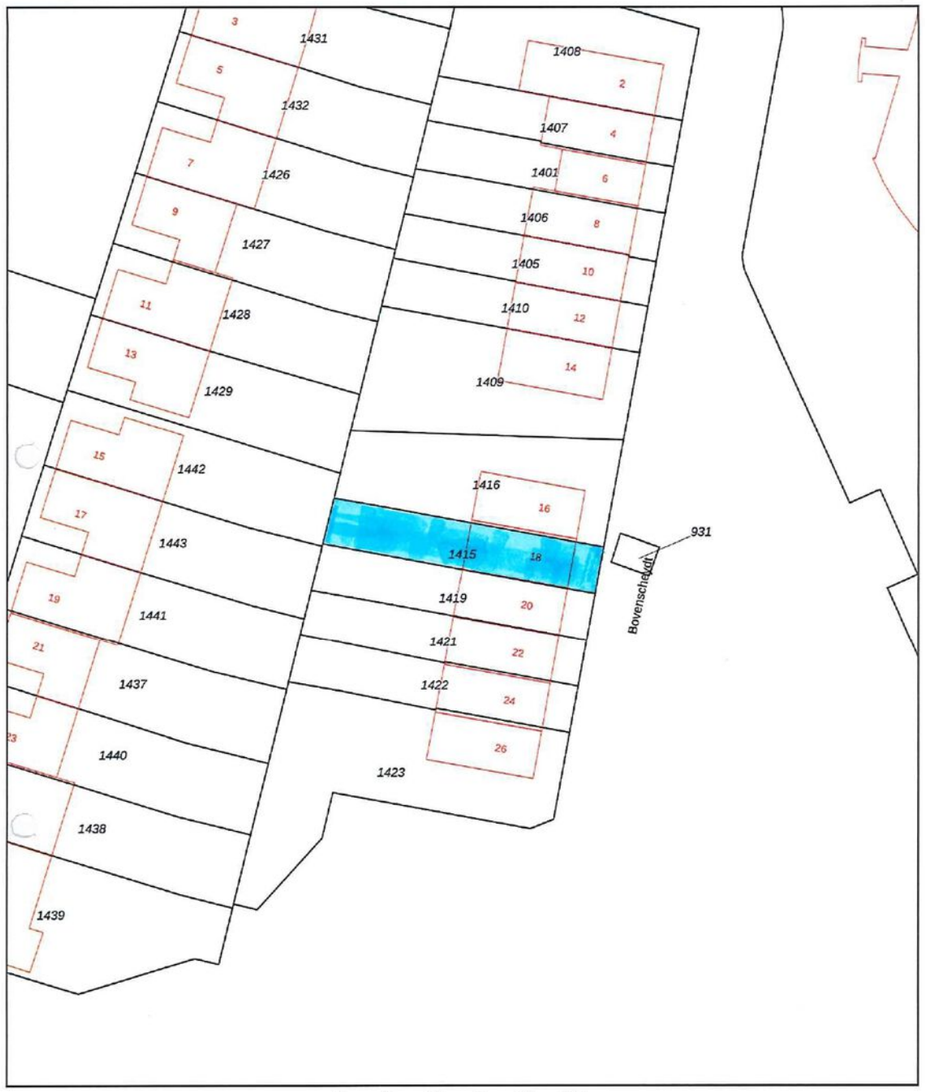
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bovenscheydt 18



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Schaesberg
Sectie F
Perceel 1415

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026
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

Rijksoverheid

Energielabel woning

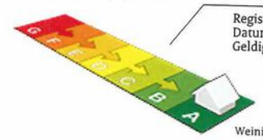
Bovenscheydt 18
6372RH Landgraaf

BAG-ID: 0882010000021086

Veel besparingsmogelijkheden

Energielabel A

Registratienummer 589032239
Datum van registratie 12-12-2016
Geldig tot 12-12-2026



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geisoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geisoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geisoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geinstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	6,1 m² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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 Rolf Koumans
Examennummer 2681
KvK nummer 55050069

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

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

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijzonderheden

* Houten kozijnen, HR++ beglazing;

* CV- ketel, 2017, eigendom;

* Zonnepanelen, 2017, eigendom;

* Airco, 2024;

* Vloerverwarming met warm water;

* Aanvaarding bij voorkeur per april 2027.



Ik help u graag bij de aankoop, verkoop en taxatie van uw woning.

Verkoopbegeleiding

Een nieuwe levensfase kan aanleiding zijn om te verhuizen. Misschien groeit uw gezin, gaan de kinderen het huis uit of wilt u praktischer wonen. Ook een nieuwe baan, samenwonen, een scheiding of het overlijden van een dierbare kan een reden zijn om een woning te verkopen.

Wat uw situatie ook is, ik denk graag met u mee over een verkoop die aansluit bij uw wensen en plannen.

Bij een verkoop komen een aantal vragen naar boven:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Welke kosten komen kijken bij de verkoop?
- Wanneer kan ik mijn woning het beste te koop zetten?
- Hoe behaal ik het beste verkoopresultaat?

k geef u graag helder antwoord op deze en andere vragen. Tijdens een vrijblijvende en kosteloze kennismaking kom ik bij u langs voor een waardebepaling. We bekijken samen de woning en bespreken uw wensen en verwachtingen.

Ook het verkooptraject, de verkoopstrategie en mogelijke verbeteringen voor de presentatie van uw woning komen aan bod. Zo krijgt u een duidelijk beeld van wat u kunt verwachten.



Aankoopbegeleiding

Een woning kopen is leuk en spannend. Tegelijkertijd komt er veel bij kijken. Waar let u op tijdens een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een passend bod? Zijn er juridische of bouwkundige aandachtspunten?

Ook onderhandelen en het beoordelen van een koopovereenkomst zijn zaken waar u waarschijnlijk niet dagelijks mee te maken heeft.

Als aankoopmakelaar begeleid ik u graag bij dit traject. Samen werken we toe naar de aankoop van een woning die bij uw wensen past.

Wat is uw woning waard?

Overweegt u uw woning te verkopen en wilt u weten wat deze op dit moment waard is? Ik kom graag bij u langs voor een vrijblijvende en kosteloze waardebepaling. Daarbij maak ik een persoonlijk verkoopplan voor uw woning.

Tijdens een waardebepaling geef ik een inschatting van de te verwachten verkoopopbrengst. Deze helpt u bij het bepalen van een passende vraagprijs. Een waardebepaling is geen formeel taxatierapport.

Scan de QR-code en vraag een gratis waardebepaling aan.

Uw woning laten taxeren

Een taxatierapport kan nodig zijn voor het aanvragen of oversluiten van een hypotheek, eventueel met Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Ook bij een verbouwing of verduurzaming waarvoor u extra financiering aanvraagt, kan de geldverstrekker om een taxatierapport vragen.

Daarnaast kan een taxatie inzicht geven in de waarde van een woning bij een aankoop- of verkoopbeslissing, een scheiding of de afwikkeling van een nalatenschap.

Voor het opstellen van een taxatierapport bezoek ik uw woning. Ik beoordeel de relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Deze informatie combineer ik met mijn kennis van de lokale woningmarkt en onderzoek naar vergelijkbare verkochte woningen. Op basis daarvan bepaal ik de waarde van uw woning

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

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

REGISTER TAXATEUR

NWWI

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