



GRAAVENWEG 10

LANDGRAAF



€ 300.000,- k.k.



ca. 261 m²



Woonoppervlakte
ca. 115 m²



 goossens
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



Overdracht

Vraagprijs:	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Kadastrale omschrijving:	Ubach over Worms A 3043
Postcode:	6374 BB Landgraaf
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Pannen
Kozijnen:	Kunststof kozijnen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	261 m ²
Woonoppervlakte:	ca.	115 m ²
Inpandig ruimte:	ca.	29 m ²
Inhoud:	ca.	478 m ³

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Zolder en garage

Energie

Energie label:	Energie label D
Verwarming:	Eigendom C.V. Nefit (2004) Eigendom

Bijzonderheden

- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbel HR++ glas (2018)
- Grotendeels voorzien van (elektrische) rolluiken (2018)
- Twee airco's
- Grote aanbouw (2013)
- Nieuw meterkast (2023)

Kenmerken

Indeling

In een kindvriendelijke woonwijk staat deze twee-onder-een-kap woning met grote uitbouw en inpandige garage. De woning die in 1968 gerealiseerd is beschikt over een doorzon woonkamer met grote uitbouw, open keuken, kantoorkamer, drie lichte slaapkamers, nette badkamer, zolder voor extra berging, inpandige garage en een verzorgde voor- en achtertuin. Gelegen op een rustige locatie maar op korte afstand van diverse voorzieningen zoals een gezondheidscentrum, sportverenigingen, restaurants, winkels voor de dagelijkse boodschappen, natuurgebied Brunssumerheide voor een wandeling en op korte rij-afstand van winkelcentrum "Op den Kamp". Deze unieke woning is fraai en eigentijds afgewerkt, voorziet in veel pluspunten en is gelegen op een mooie locatie met genoeg wandel mogelijkheden.

Begane grond

De entree van de woning ligt aan de zijgevel en is toegankelijk middels de eigen oprit.

De entree met tegelvloer geeft toegang tot de garderobe, meterkast (2023), toilet, berging met de witgoedaansluitingen, woonkamer, keuken en trapopgang naar de eerste verdieping. De toiletruimte is half betegeld en beschikt over een stand closet.

De doorzon woonkamer met lichte PVC klikvloer is voorzien van een airco (2020), veel daglicht en royale aanbouw waardoor er een uitermate ruime begane grond is ontstaan. Het betreft een woonkamer met veel tuincontact door de grote raampartijen aan de achterzijde van de kamer.

De open keuken beschikt over veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur. Zo treft u een 5-pits gasfornuis, heteluchtoven, afzuigkap, koelkast met vriesvakje, spoelbak en vaatwasser aan.

Via de woonkamer heeft u toegang tot de inpandige garage en het kantoor. De werkplek maakt het mogelijk om vanuit huis te werken en is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en inbouwkasten voor extra berging.

De inpandige garage is geheel geïsoleerd en voorzien van water, elektra en sectionaal garagepoort met afstandsbediening.

1e verdieping

Middels de trap, voorzien van tapijt, bereikt u de eerste verdieping die toegang geeft tot de drie lichte slaapkamers en badkamer. De overloop en alle slaapkamer zijn afgewerkt met een mooie houtlook laminaatvloer. Tevens hangt er op de overloop een airco (2023) die de gehele bovenverdieping heerlijk verwarmt of koelt.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, design radiator en wastafel met spiegel.

2e verdieping

Middels een vlizotrap bereikt u de bergingszolder waar de cv-ketel is ondergebracht.

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin.

De achtertuin is geheel omsloten en voorzien van borders met beplanting, verlichting en meerdere terrassen waar het heerlijk zitten is op zomerse avonden.

De woning is goed onderhouden en met veel liefde bewoond.

De mooie ligging maakt deze woning tot een ideale thuis.



Entree



De entree met tegelvloer geeft toegang tot de garderobe, meterkast, toilet, berging met de witgoedaansluitingen, woonkamer, keuken en trapopgang naar de eerste verdieping.

De toiletruimte is half betegeld en beschikt over een stand closet.



Woonkamer



De doorzon woonkamer is geheel voorzien van een mooie PVC klikvloer wat zorgt voor een warme uitstraling.

Het betreft een lichte woonkamer die is voorzien van een airco en toegang tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin.



(ca. 11.34 x 3.61/6.03)



Keuken



De open keuken is voorzien van veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur. Zo treft u een 5-pits gasfornuis, heteluchtoven, afzuigkap, koelkast met vriesvakje, spoelbak en vaatwasser aan.

(ca. 3.30 x 2.52)

Kantoor



(ca. 3.47 x 2.43)

De werkplek maakt het mogelijk om vanuit huis te werken en is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en inbouwkasten voor extra berging.

De inpandige garage is geheel geïsoleerd en voorzien van water, elektra en sectionaal garagepoort met afstandsbediening.

Garage



(ca. 3.34 x 2.51)

Slaapkamer



De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van kunststof kozijn met dubbel HR++ glas en rolluik.



(ca. 3.23 x 3.61)

Slaapkamer



De tweede slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en geeft een mooi uitzicht over de achtertuin.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en is voorzien van een kunststof kozijn met dubbel HR++ glas en rolluik.



(ca. 3.88 x 3.60)

Slaapkamer



De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning.

De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een ruime muurkast voor extra berging, kunststof kozijn met dubbel HR++ glas en rolluik.

(ca. 2.75 x 2.53)

Badkamer



De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, design radiator en wastafel met spiegel.

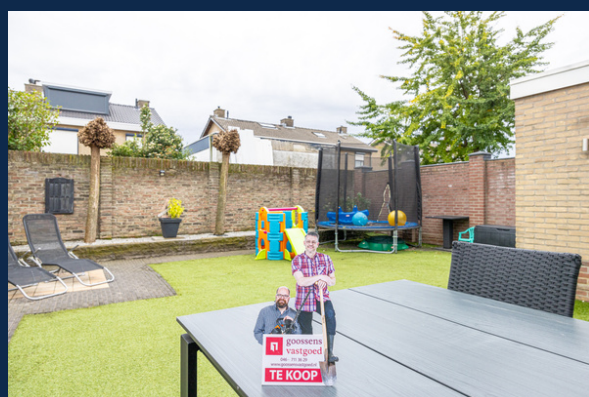
(ca. 2.50 x 1.39)

Tuin



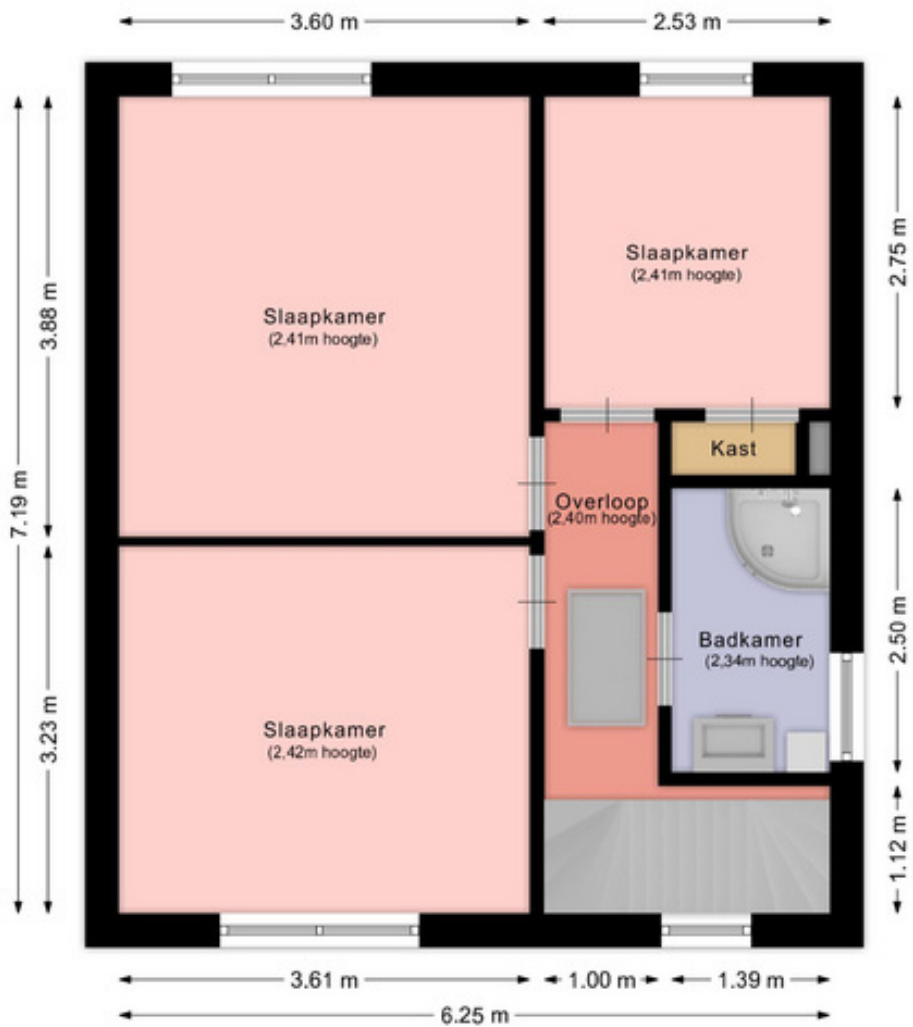
De achtertuin is geheel omsloten en voorzien van borders met beplanting, verlichting en meerdere terrassen waardoor er altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden is.

Tevens voorziet de tuin van veel privacy

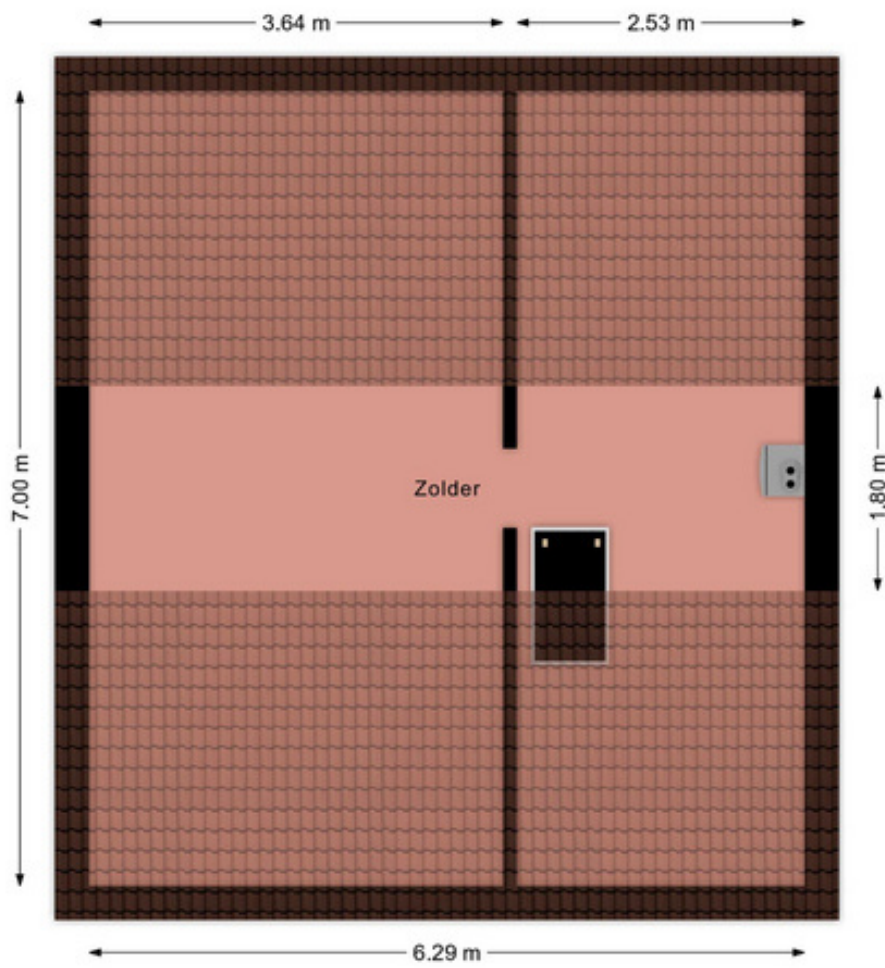




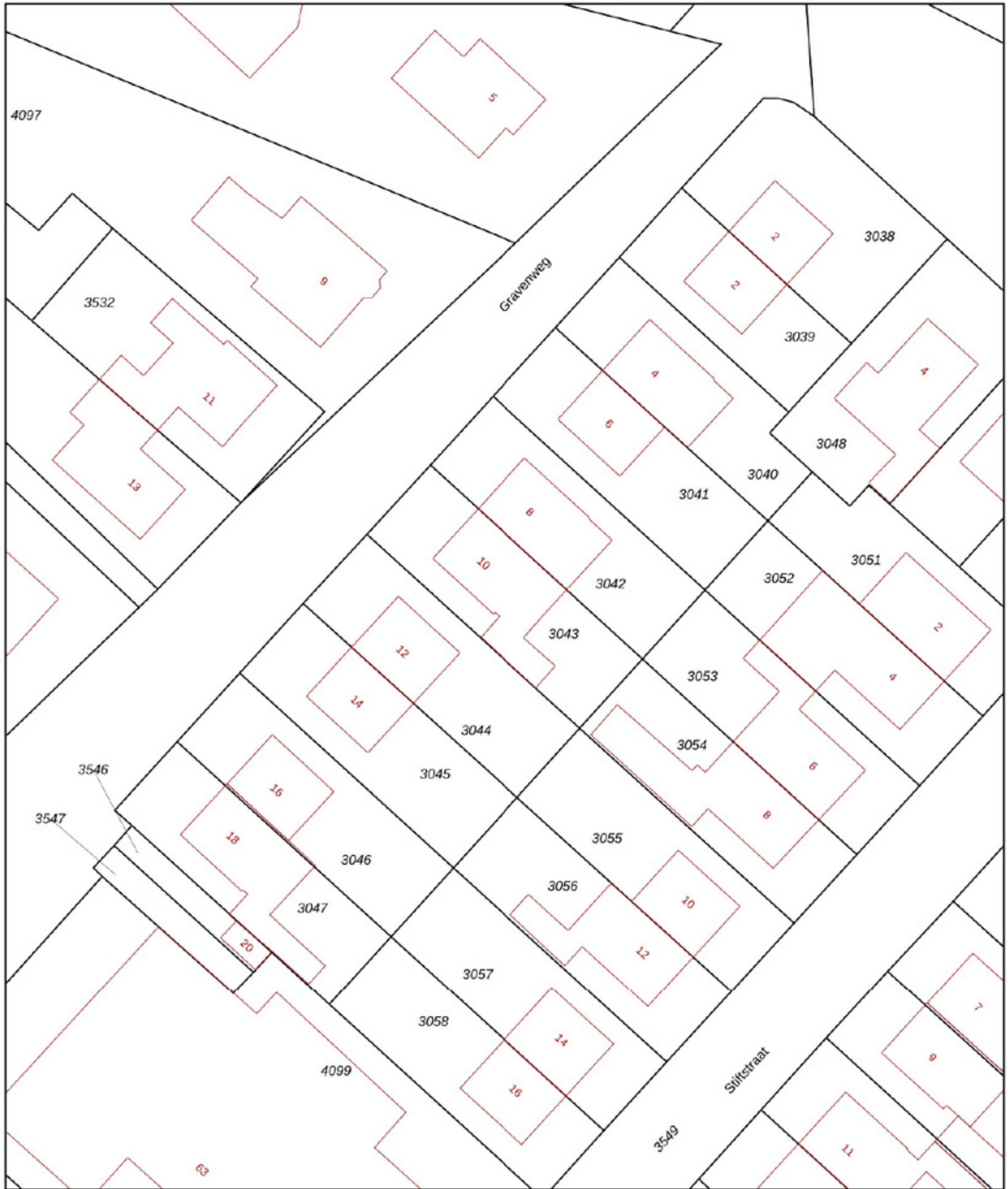
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ubach over Worms Sectie A Perceel 3043</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en
Monique Vanhangel
Goossens Vastgoed
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen, Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport
tel.: 046 - 711 36 29
info@goossensvastgoed.nl www.goossensvastgoed.nl



