



K O E M P E L 1 2 8 L A N D G R A A F



€ 239.000,- k.k.



ca. 296 m²



Woonoppervlakte
ca. 125 m²



 **goossens
vastgoed**

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



Overdracht

Vraagprijs:	€ 239.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Kadastrale omschrijving:	Landgraaf B 962
Postcode:	6372 NC Landgraaf
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1984
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Kunststof kozijnen en hardhouten kozijnen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 296 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 125 m ²
Externe bergruimte:	ca. 6 m ²
Gebonden buitenruimte:	ca. 4 m ²
Inhoud woning:	ca. 285 m ³
Inhoud externe bergruimte:	ca. 15 m ³

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Vliering en tuinhuis

Energie

Energielabel:	Energielabel C
Verwarming:	Cv-ketel Nefit (2002)

Bijzonderheden

- **ROLLUIKEN:** De woning is grotendeels voorzien van rolluiken, waardoor je niet alleen meer privacy en veiligheid hebt, maar ook de mogelijkheid om de temperatuur en lichtinval in huis te regelen.
- **GROTE LEEF WOONKAMER:** Geniet van de ruime en gezellige leefruimte in de grote woonkamer, ideaal voor ontspanning en samenzijn met familie en vrienden.
- **THUISWERK MOGELIJKHEDEN:** Met thuiswerk mogelijkheden is deze woning perfect voor wie de behoefte heeft aan een aparte ruimte om productief te werken vanuit huis, zonder concessies te doen aan comfort.
- **VIER TOT VIJF SLAAPKAMERS:** Met vier tot vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor een groeiend gezin, gastenverblijven of zelfs een hobbyruimte, waardoor je flexibel kunt zijn in het gebruik van de beschikbare ruimte.
- **DUBBELE OPRIT:** Een dubbele oprit biedt extra parkeerruimte en gemakkelijke toegang tot de woning, ideaal voor gezinnen met meerdere voertuigen.
- **CENTRALE LOCATIE:** Gelegen op een centrale locatie, biedt deze woning gemakkelijke toegang tot voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer, waardoor het ideaal is voor gezinnen en professionals die op zoek zijn naar gemak en comfort.

Kenmerken

Indeling

Ontdek de charme van wonen in Landgraaf, een bruisende gemeente in Zuid-Limburg. Hier geniet je van een uitgebreid scala aan recreatieve mogelijkheden, zoals een dagje uit naar Gaiazoo voor dierenliefhebbers, een wereldreis in Mondo Verde, en wintersportavonturen bij SnowWorld. Ontspan in de rustige omgeving van de Brunssemerheide, ideaal voor wandelingen en buitenactiviteiten. Bovendien bevindt Landgraaf zich op een steenworp afstand van de Duitse grens, waardoor je gemakkelijk kunt profiteren van internationale culturele ervaringen en winkelmogelijkheden. Met zijn diverse attracties en gunstige ligging is Landgraaf een ideale plek om te wonen en te genieten van het beste van beide werelden.

Ontdek deze charmante twee-onder-een-kapwoning gelegen in een kindvriendelijke woonwijk.

De woning beschikt over een ruime dubbele oprit, ideaal voor het parkeren van meerdere voertuigen.

Geniet van de ruime woonkamer en de gezellige open keuken, perfect voor het ontvangen van vrienden en familie. Met een handige bijkeuken en een thuishok, biedt deze woning alle ruimte die je nodig hebt voor een comfortabele levensstijl. De vier slaapkamers bieden voldoende ruimte voor het hele gezin, terwijl de badkamer zorgt voor ontspanning na een drukke dag. Geniet van de zonnige dagen in de onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin, waar kinderen veilig kunnen spelen.

Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime ontvangsthall, voorzien van een handige garderobe, de meterkast en het toilet. Het toilet is geheel betegeld en beschikt over een zwevend closet en fonteintje.

Geniet van de gezellige sfeer in de ruime woonkamer, uitgerust met een strakke grijze vloertegel en voldoende daglicht dat de ruimte verlicht. Een grote schuifpui leidt naar het gezellige terras in de achtertuin, waar u kunt ontspannen en genieten van de warme zomeravonden.

De open keuken, met een handige hoekopstelling, biedt veel opbergruimte en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, heteluchtoven en vaatwasser.

De bijkeuken, bereikbaar vanuit de keuken, is ideaal voor alle witgoed aansluitingen en biedt extra opbergruimte voor al je spullen.

Het thuishok, met een eigen ingang, biedt veel flexibiliteit en kan ook dienen als vijfde slaapkamer, waardoor het perfect is voor werk aan huis of als extra slaapvertrek.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, elk afgewerkt met een lichte laminaatvloer en overvloedig daglicht, waardoor een rustgevende sfeer ontstaat.

De nette badkamer is uitgerust met een douchecabine, tweede toilet, badkamermeubel met wastafel en een stijlvolle designradiator, waardoor je van alle gemakken bent voorzien.

Tuin

Stap naar buiten en geniet van de mooi aangelegde achtertuin, compleet met tuinhuis, kunstgras, borders met diverse beplantingen en een royaal terras, ideaal voor ontspannen zomeravonden.

De achtertuin is ook toegankelijk via een zij-ingang, afgesloten met een handige poort, wat zorgt voor extra gemak en privacy.

Klaar om deze droomwoning te betrekken?

Neem vandaag nog actie en maak deze prachtige woning jouw nieuwe thuis!



Entree



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

De toiletruimte is geheel betegeld en beschikt over een zwevend toilet en fonteintje.



Woonkamer



De sfeervolle woonkamer is geheel voorzien van een moderne grijze vloertegel wat zorgt voor warme uitstraling.

Het betreft een lichte woonkamer met veel tuincontact door de grote schuifpui aan de achterzijde van de kamer.



(ca. 5.86/4.25 x 6.70)

Keuken



De keuken met tegelvloer is voorzien van veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur. De bijkeuken, bereikbaar vanuit de keuken, is ideaal voor alle witgoed aansluitingen en biedt extra opbergruimte voor al je spullen.

(ca. 2.12 x 2.70)



Het thuishkantoor, met een eigen ingang, biedt veel flexibiliteit en kan ook dienen als vijfde slaapkamer, waardoor het perfect is voor werk aan huis of als extra slaapvertrek.

slaapkamer



De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorkant van het huis.

De kamer is afgewerkt met laminaatvloer en beschikt over een vide, inbouwkast, kunststof kozijn met dubbel glas en rolluik voor een goede nachtrust.



(ca. 1.97 x 3.85)

Slaapkamer



De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorkant van het huis.
De kamer is afgewerkt met laminaatvloer en heeft een Velux dakraam met dubbel glas en verduisteringsgordijn.



(ca. 2.68 x 3.76)

Slaapkamer



De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het huis en is ruim opgezet.

De kamer is afgewerkt met laminaatvloer en heeft een kunststof kozijn met dubbel glas en rolluik voor extra privacy.

(ca. 4.60 x 3.80)

Slaapkamer



De vierde slaapkamer ligt aan de achterkant van de woning en biedt uitzicht op de achtertuin.

Deze kamer is voorzien van een laminaatvloer en heeft een kunststof kozijn met dubbel glas en rolluik.

(ca. 2.66 x 2.76)

Badkamer



De nette badkamer is volledig betegeld en is voorzien van een douchecabine, tweede toilet, design radiator, badkamermeubel met wasbak en spiegel.

(ca. 2.18 x 1.68)

Tuin

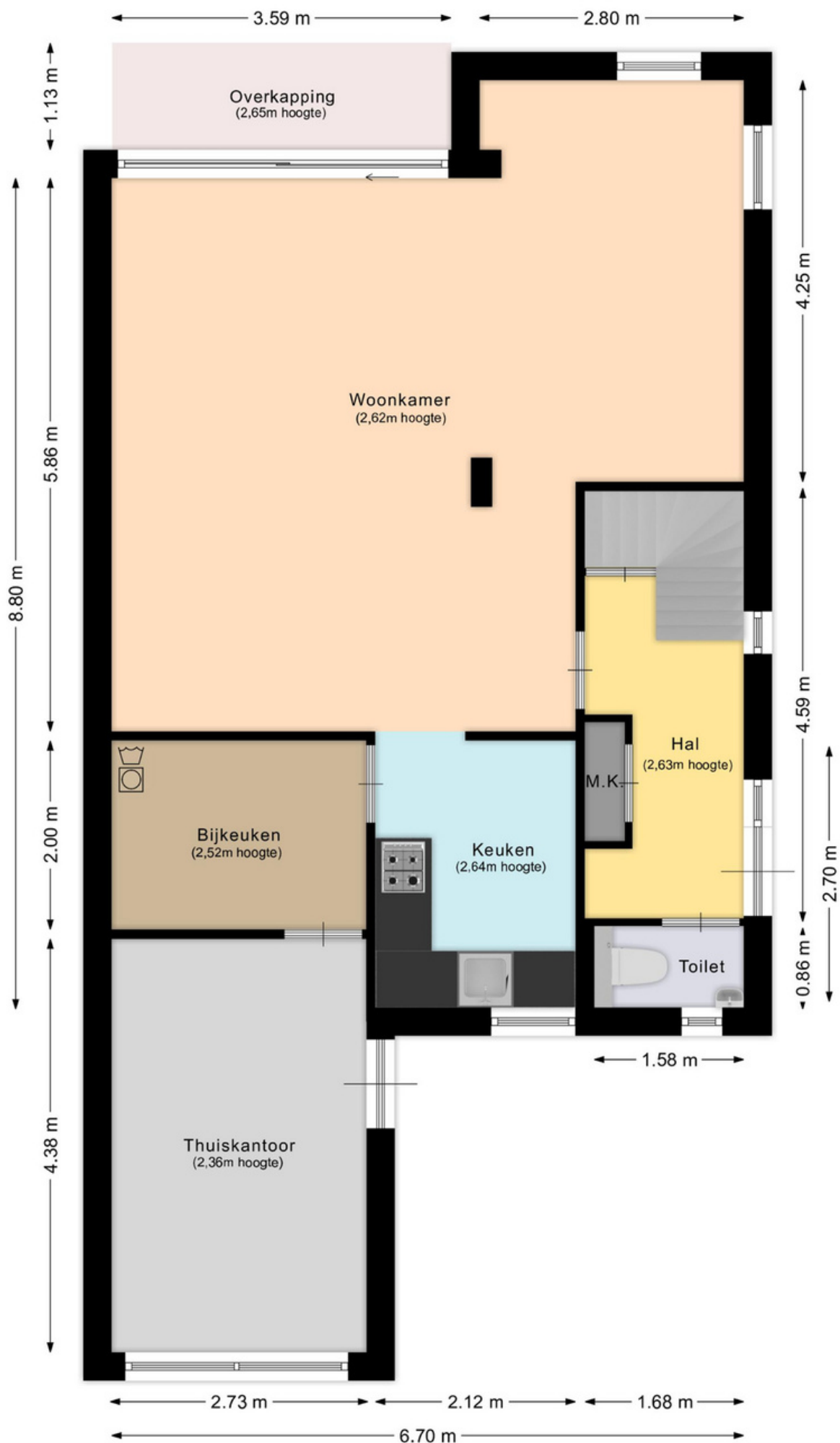


De woning heeft een makkelijk te onderhouden achtertuin.

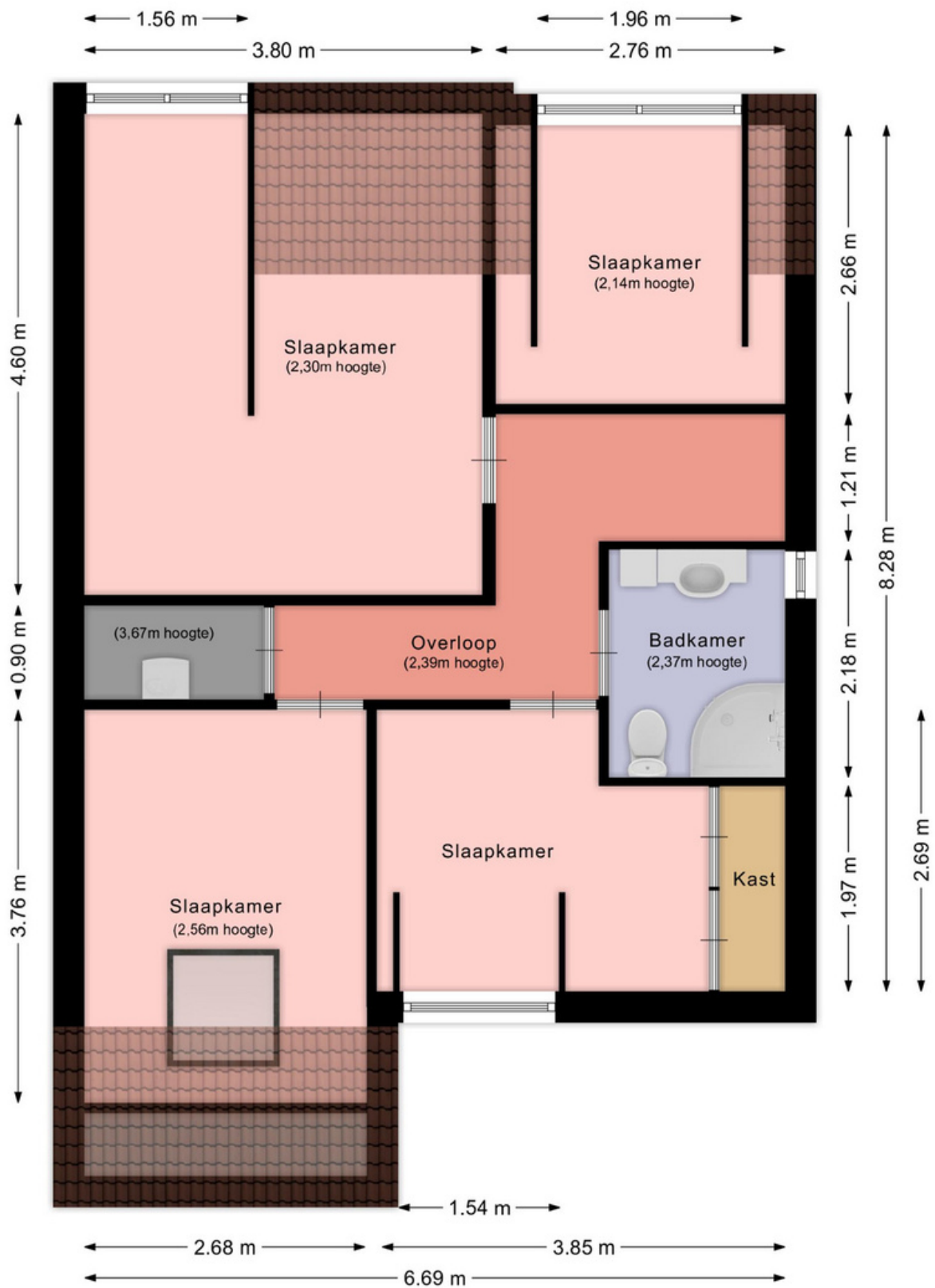
De achtertuin is voorzien van een tuinhuis, kunstgras, diverse borders met planten en een ruim terras, perfect voor gezellige zomeravonden.

Er is ook een zij-ingang naar de achtertuin, afgesloten met een handige poort, wat zorgt voor extra gemak en privacy.

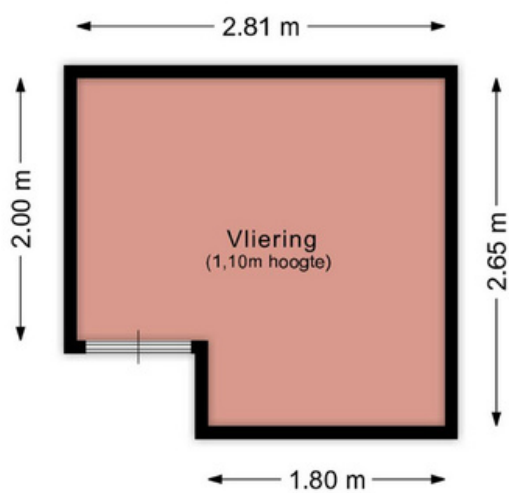




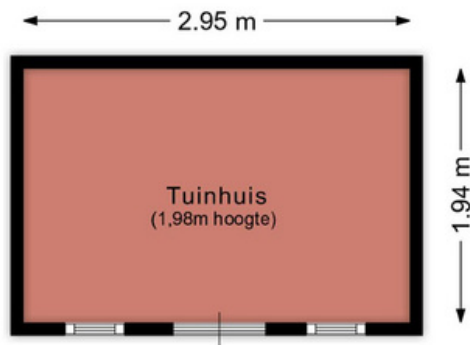
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



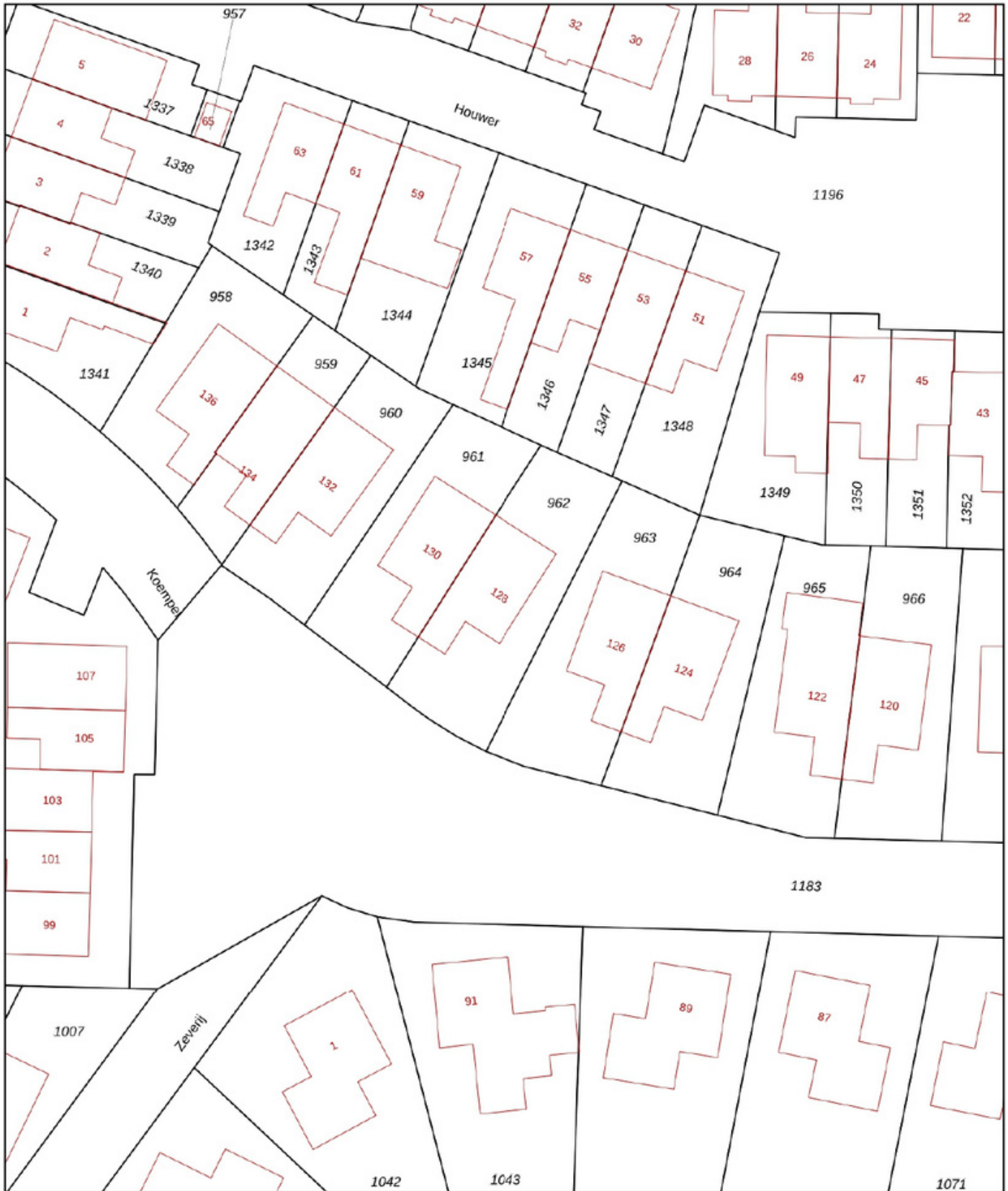
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Landgraaf</p> <p>Secctie B</p> <p>Perceel 962</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
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport
tel.: 046 - 711 36 29

info@goossensvastgoed.nl www.goossensvastgoed.nl



