

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 289.000 K.K.

67

CHARLES FREHENSTRAAT

LANDGRAAF

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 289.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning, splitlevelwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1971

Type dak Platdak

Isolatievormen Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 179 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 105 m²

Inhoud 405 m³

Oppervlakte overige in pandige ruimten 16 m²

Oppervlakte externe bergruimte 8 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 8,2 m²

Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Energieverbruik

Energielabel C

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	Hesi Eco Comfort HRC 2-3
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1971

WOONOPPERVLAKTE:
105m²

INHOUD:
405m³

PERCEELOPPERVLAKE:
179m²



OMSCHRIJVING

Ontdek deze speelse split-level hoekwoning in het geliefde Waubach! Deze goed onderhouden woning combineert een moderne, frisse uitstraling met volop leefruimte.

De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers, een inpandige garage en een zonnige tuin waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Dankzij de speelse split-level indeling voelt het huis ruim, licht en verrassend aan.

Globale indeling

Straatniveau

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de meterkast, een moderne toiletruimte met fonteintje, de inpandige garage en de trap naar de woonniveaus.

Niveau 1

Op dit niveau bevindt zich de woonkeuken met eetkamer (circa 20 m²). De keuken is opgesteld in een praktische dubbele opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast, grilloven, afzuigkap en een 5-pits gasstel. Dankzij de loopdeur naar de tuin sta je hier in directe verbinding met buiten – ideaal voor zomerse diners of een kop koffie in de zon.

Niveau 2

De sfeervolle woonkamer (ca. 24,3 m²) ligt een niveau hoger en is afgewerkt met een mooie parketvloer. Door de split-level indeling voelt deze ruimte extra licht en ruim aan, met een fijne plek om te ontspannen of gasten te ontvangen.

Niveau 3

De overloop geeft toegang tot een comfortabele slaapkamer en de badkamer.

De slaapkamer (ca. 11,7 m²) ligt aan de achterzijde van de woning.

De badkamer (ca. 5 m²) is compleet uitgerust met een ligbad met douche, toilet en wastafel.

Niveau 4

Op de bovenste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers (ca. 12 m² en 9 m²). Eén van de kamers beschikt over een praktische bergkast. Beide kamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer. Daarnaast is er op de overloop een handige muurkast aanwezig voor extra bergruimte.

Extern

De woning beschikt over een inpandige garage (ca. 16 m²) met een elektrische sectionaalpoort. Hier is ruimte voor één personenauto en daarnaast biedt de garage praktische extra bergruimte. Ook bevinden zich hier de witgoedaansluitingen, de omvormer van de zonnepanelen en de HR-combiketel (2015, huur).

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden, is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de overkapping kun je hier ook bij minder mooi weer comfortabel buiten zitten. Daarnaast is er een vrijstaande stenen berging (ca. 8 m²) aanwezig, ideaal voor fietsen en tuingereedschap. Aan de zijkant van de woning bevindt zich bovendien nog een extra stuk tuin met gazon, wat zorgt voor een ruim en groen gevoel rondom de woning.

Omgeving

De woning ligt in een rustige, doodlopende straat in het geliefde Waubach. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten, bevinden zich op loopafstand. Ook het openbaar vervoer is in de directe omgeving aanwezig, waardoor omliggende plaatsen eenvoudig bereikbaar zijn.

Dankzij de gunstige ligging ben je bovendien binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken. In de omgeving vind je daarnaast diverse mooie fiets- en wandelroutes, waardoor je volop kunt genieten van het karakteristieke Limburgse landschap.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1976
- Perceeloppervlakte 179 m²
- Woonoppervlakte 105 m²
- Energielabel C
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Dakisolatie
- HR Combiketel 2015, gehuurd, € 37,80 per maand
- Zonnepanelen, 10 stuks, eigendom
- Deels voorzien van rolluiken en horren
- Aanvaarding in overleg

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).

A modern kitchen interior featuring bright red cabinetry and a white countertop. A window above the sink provides natural light. In the foreground, a dark wooden table and a black leather chair are visible. A green semi-transparent box with white text is overlaid on the right side of the image. The floor is covered in dark grey tiles.

**Instapklare
woning op
een fijne
locatie**











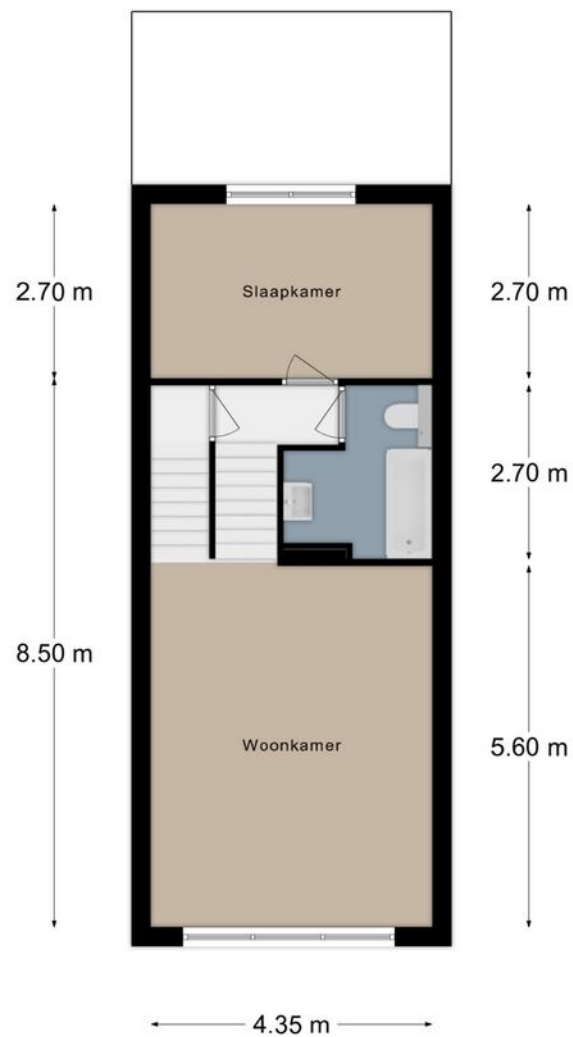
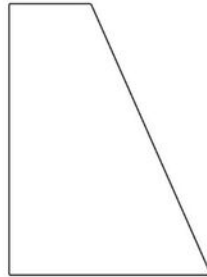


PLATTEGROND



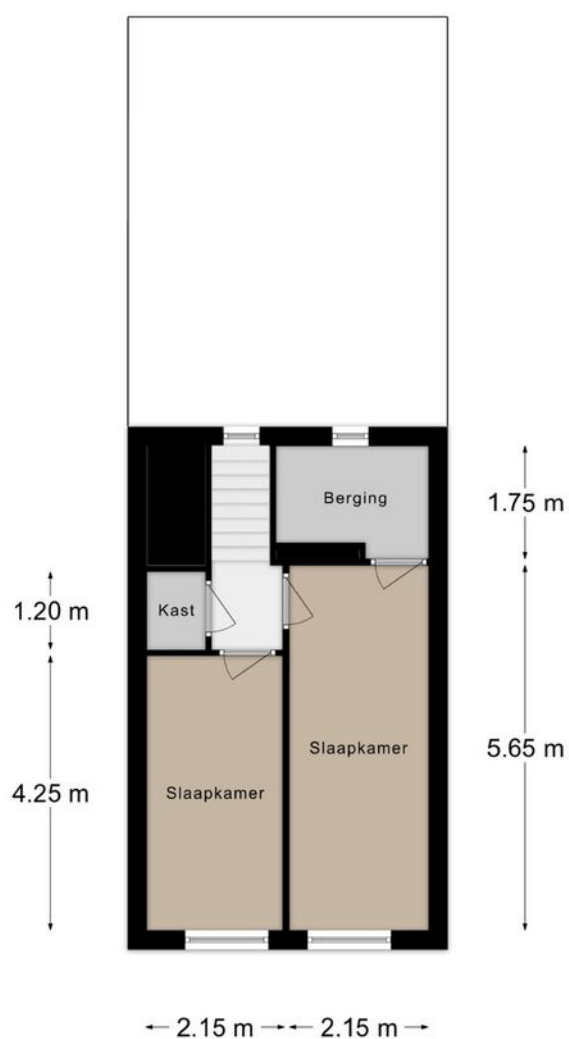
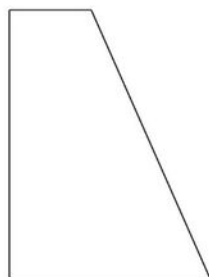
PLATTEGROND

Verdieping 1



PLATTEGROND

Verdieping 2



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Section

Perceel

Ubach over Worms

C

5915

kadaster

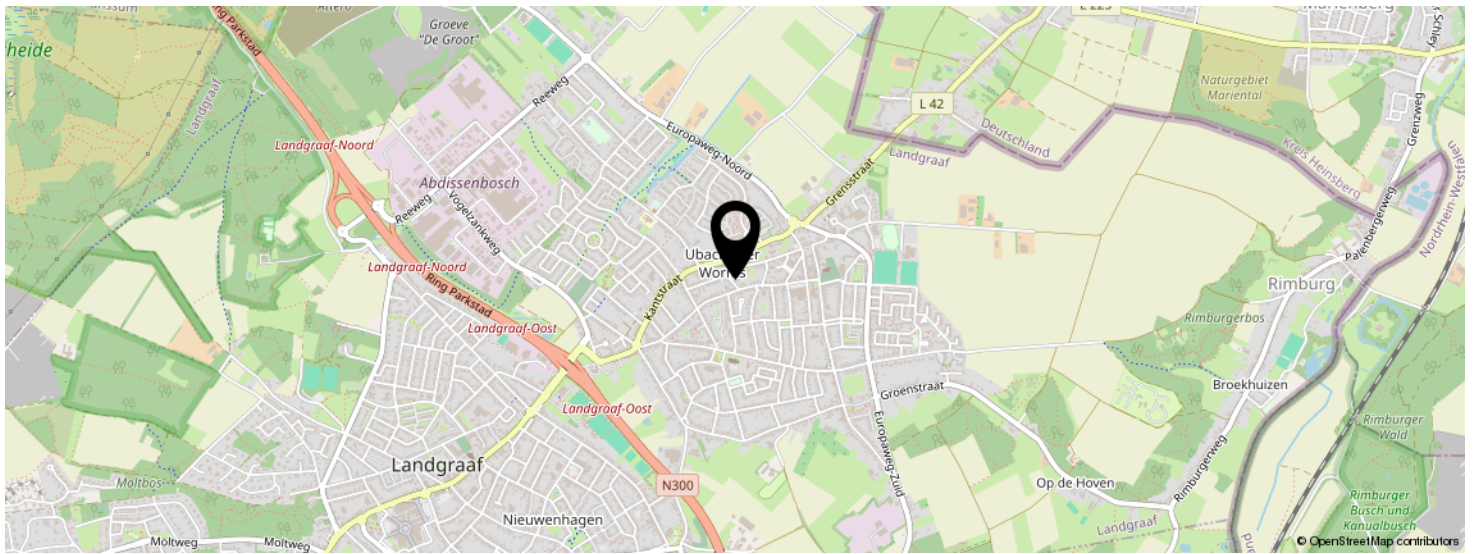
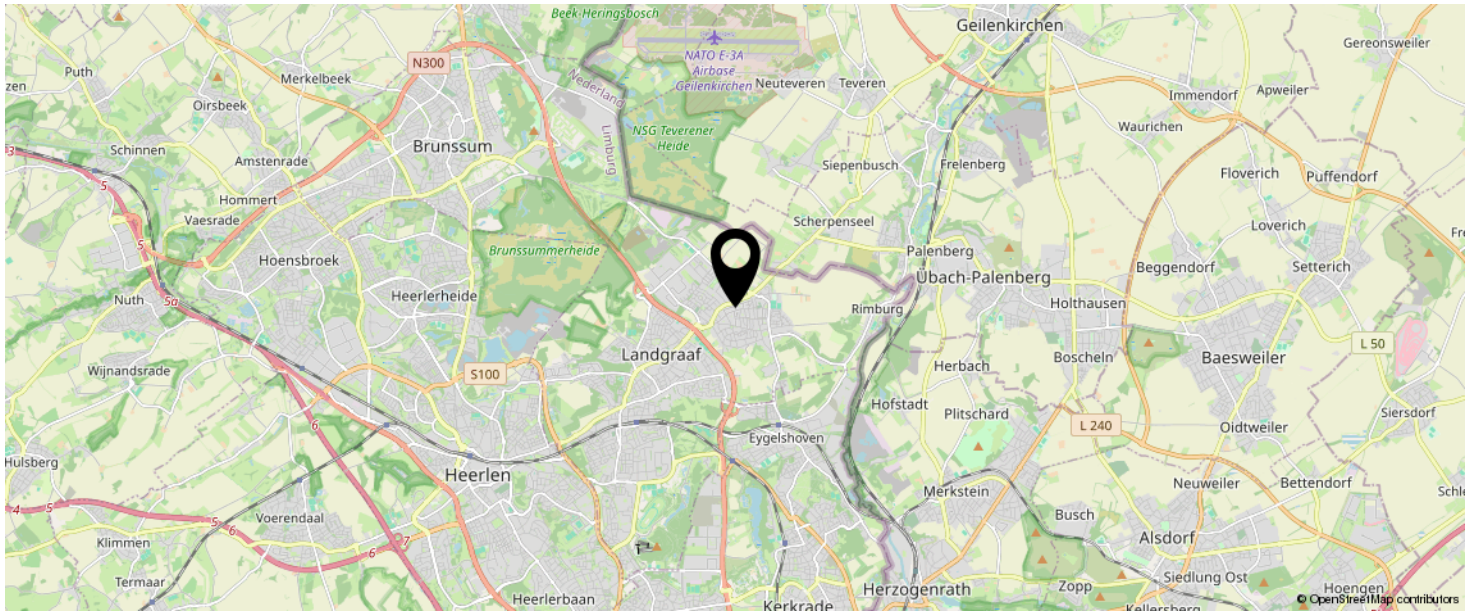
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

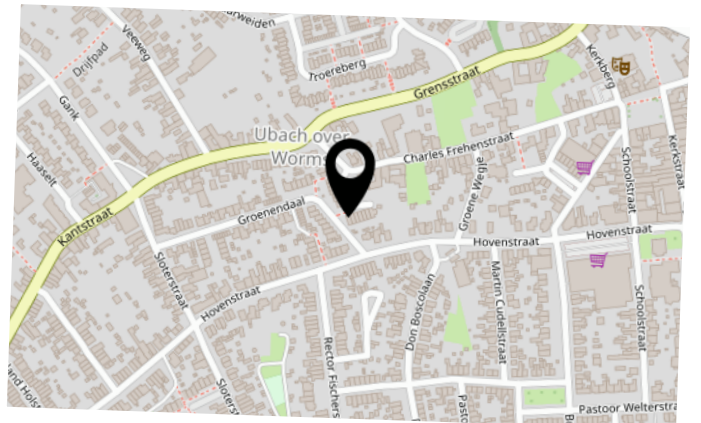
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A
6291 EM, Vaals
043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl



LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN