



Eygelshovenerweg 8

Landgraaf





## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 160.000,00 K.K.
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kadastrale gegevens:	Ubach over Worms E 270
Bouwjaar:	1920
Woning oppervlakte:	80 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	52 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte:	475 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	322 m <sup>3</sup>
Energie label:	G
Verwarming:	Cv ketel Remeha Calenta (2023)
Aantal kamers:	3

## Bijzonderheden:

- Volledig voorzien van rolluiken
- Twee slaapkamers
- Airconditioning op de eerste verdieping
- Grote achtertuin

# Welkom in Landgraaf: wonen in het hart van Parkstad Limburg

Midden in de regio Parkstad Limburg ligt Landgraaf, een plek waar natuur, cultuur en het dagelijks leven harmonieus samenkomen. Of je nu geniet van een wandeling door een idyllisch stukje groen of een bezoekje brengt aan een van de cultuurhistorische parels in de omgeving, Landgraaf heeft voor ieder wat wils. De ligging dicht bij Duitsland maakt het ook ideaal voor een snelle boodschappenuitstap over de grens.

Deze woning verwelkomt je met een ontvangsthall die toegang biedt tot het toilet, de woonkamer en de keuken. De woonkamer valt meteen op door het vele daglicht dat de ruimte binnenstroomt. Aansluitend vind je de gesloten keuken, voorzien van inbouwapparatuur en genoeg ruimte voor een gezellige eettafel. Hier start je de dag met een kop koffie, terwijl je geniet van het uitzicht op je eigen achtertuin.

Vanuit de keuken kom je in de badkamer, uitgerust met een douchecabine, een badkamermeubel met wastafel en een inpandige schuur/berging met aansluitingen voor je witgoed. Bovendien is er een provisiekelder bereikbaar vanuit de keuken – ideaal voor al je voorraad.

De eerste verdieping biedt een ruime overloop, voorzien van airconditioning, en twee royale slaapkamers die volop mogelijkheden bieden. De tweede verdieping, te bereiken via een vlizotrap, herbergt een bergzolder.

De achtertuin is een heerlijk groene oase met een groot grasveld, perfect voor tuinliefhebbers of gewoon om te genieten van de rust. Omringd door groen is dit de ideale plek voor ontspanning of een gezellige barbecue met vrienden en familie.

Deze woning in Landgraaf is niet zomaar een huis, het is een thuis waar je kunt genieten van alles wat deze prachtige regio te bieden heeft. Is dit jouw volgende stap? Neem contact met ons op voor een bezichtiging!



## Begane grond

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ontvangsthal met ruimte voor een garderobe, waar je jas en schoenen netjes opgeborgen kunnen worden. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje – praktisch en netjes. Vanuit de hal bereik je de verschillende ruimtes in de woning.

De woonkamer biedt een fijne leefruimte, met een groot raam dat zorgt voor veel natuurlijk daglicht. Het raam is voorzien van een rolluik. Er is een handige, kleine berging in de woonkamer – perfect voor het opbergen van spullen die je graag bij de hand hebt.

De gesloten keuken, bereikbaar via de ontvangsthal, is voorzien van een hoekopstelling met inbouwapparatuur zoals een kookplaat, afzuigkap en koelkast. De keuken biedt voldoende werk- en opbergruimte en heeft zelfs plek voor een eethoek. Ook hier is er een rolluik geplaatst. Vanuit de keuken heb je toegang tot de achtertuin en een extra berging, ideaal voor keukenvoorraad of andere spullen. Daarnaast leidt de keuken naar de provisiekelder, een perfecte plek om al je voorraad netjes op te slaan. Vanuit de keuken bereik je ook de badkamer, een compacte maar complete ruimte met een douchecabine, een badkamermeubel met wasbak en spiegel, en wederom een rolluik voor extra comfort en privacy. Als laatste geeft de keuken toegang tot een ruime inpandige schuur/berging, voorzien van witgoedaansluitingen. Deze ruimte is multifunctioneel en biedt ook toegang tot de royale achtertuin.











## Eerste en tweede verdieping

De overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en biedt toegang tot de twee slaapkamers. Beide slaapkamers zijn ruim en hebben een prettige indeling, waardoor je eenvoudig een slaap-, werk- of hobbyruimte kunt creëren. De grote ramen in de slaapkamers zorgen voor voldoende daglicht, terwijl de aanwezige rolluiken je volledige controle geven over lichtinval en privacy. Via een vlizotrap is de bergzolder te bereiken. Deze zolder biedt een zee aan opbergruimte voor al je spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



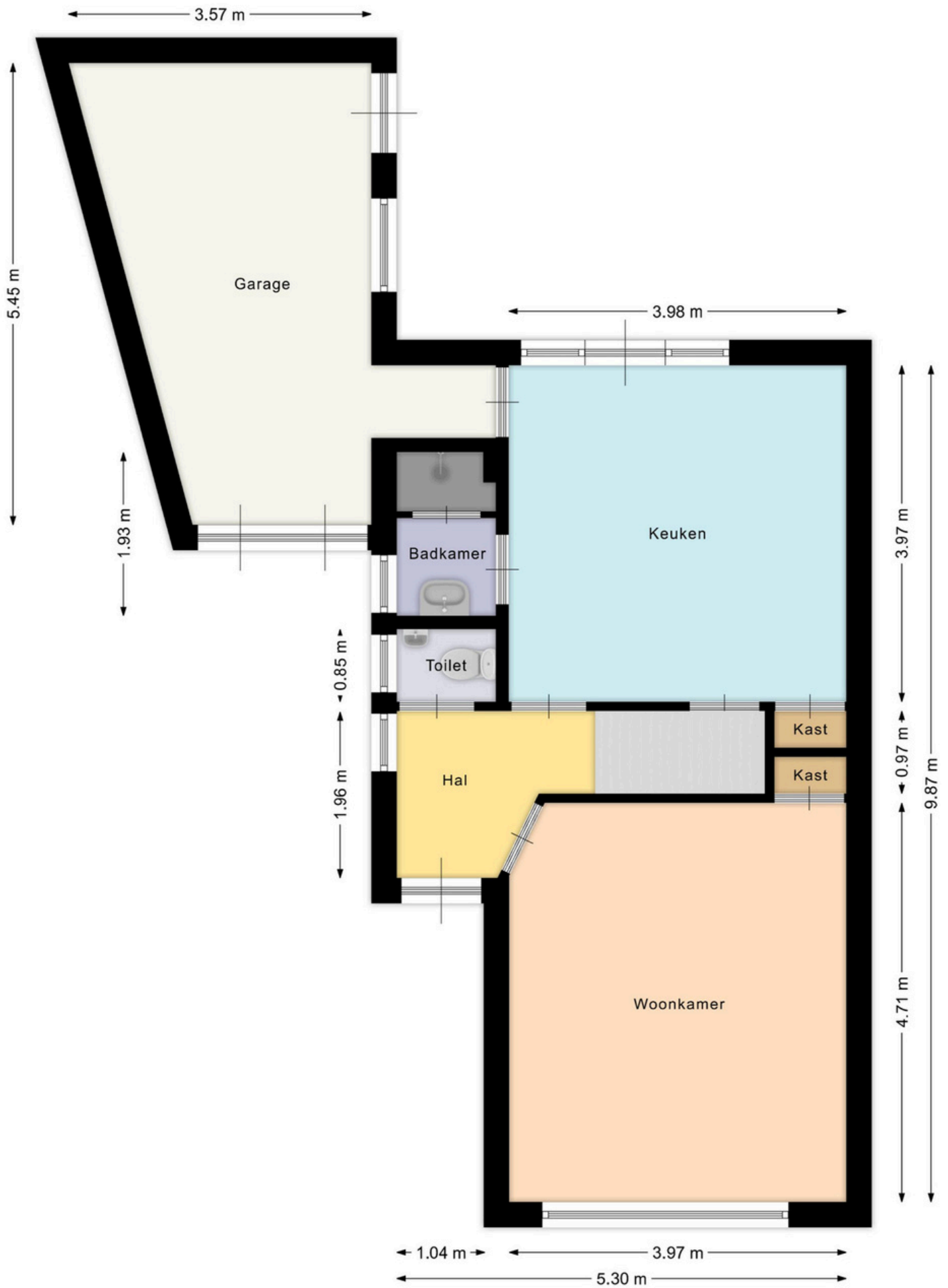




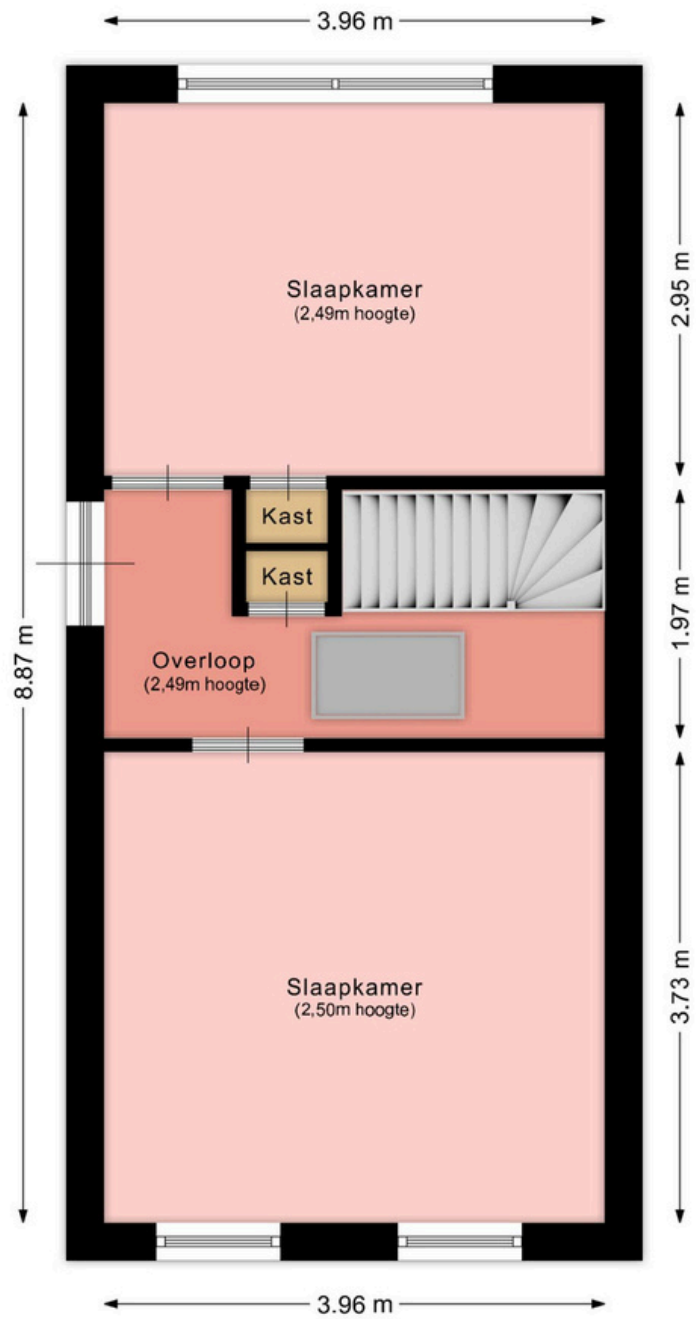
## Tuin

De achtertuin biedt een ruimtelijke en rustige omgeving met veel privacy. Direct grenzend aan de woning ligt een terras, ideaal voor gezellige zitjes of buiten dineren. Achter het terras strekt zich een groot grasveld uit, perfect voor kinderen om te spelen. De tuin wordt omringd door volwassen begroeiing en schuttingen, wat zorgt voor een beschutte sfeer en optimale privacy. Dit maakt de achtertuin een perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

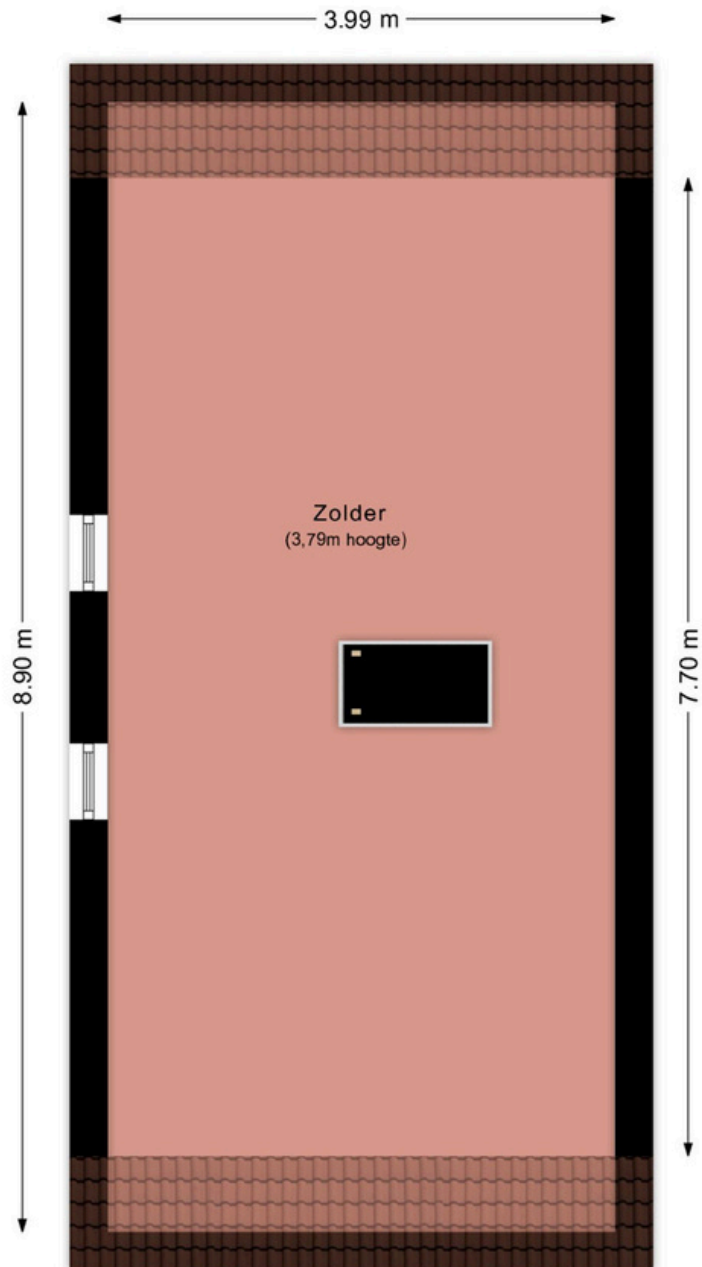




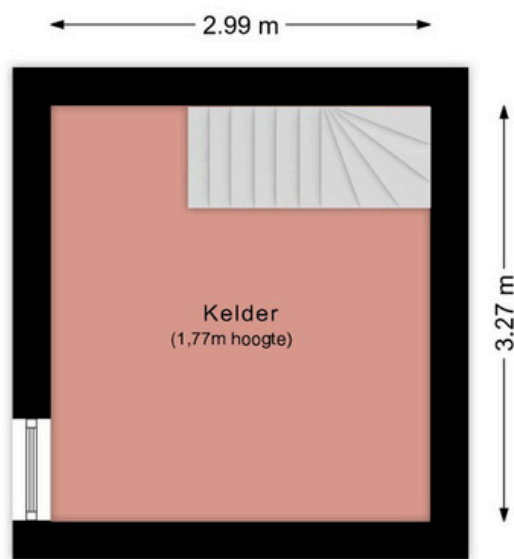
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 22 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ubach over Worms</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 270</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>	<p><b>kadaster</b></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!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen  
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl



