



Koeweg 41
Landgraaf





Kenmerken

Vraagprijs:	€285.000 k.k.
Soort:	Tussen woning
Kadastrale gegevens:	Landgraaf D 192
Bouwjaar:	1980
Woning oppervlakte:	122 m ²
Inpandige ruimte:	24 m ²
Externe bergruimte:	9 m ²
Perceel oppervlakte:	157 m ²
Inhoud woning:	348 m ³
Energielabel:	B
Verwarming:	Cv-installatie Nefit Proline NXT HR combi Ketel (2024 gehuurd)
Zonnepanelen:	10 stuks (2019 Eigendom)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Zonnepanelen 10 stuks
- Airconditioning (2021)
- Huurovereenkomst cv installatie dient mee overgenomen te worden
- Kunststof kozijnen met HR+ glas
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Vier slaapkamers
- Ruime tuinkamer met glazen schuifwanden
- Veel privacy in de tuin

Ruime en duurzame gezinswoning met vier slaapkamers en energielabel B

Op zoek naar een ruime, instapklare gezinswoning met veel comfort en duurzame voorzieningen? Dan is Koeweg 41 in Landgraaf precies wat u zoekt! Deze goed onderhouden tussenwoning met vier slaapkamers, moderne keuken, ruime tuinkamer en een verzorgde tuin met veel privacy biedt alles wat u nodig heeft voor jarenlang woongenot. Dankzij de 10 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR+ glas en het energielabel B is de woning bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik. Scholen, sportclubs, winkels en openbaar vervoer liggen op loop- of fietsafstand, en via de nabijgelegen uitvalswegen bereikt u eenvoudig omliggende plaatsen als Heerlen, Kerkrade en zelfs de Duitse grens.



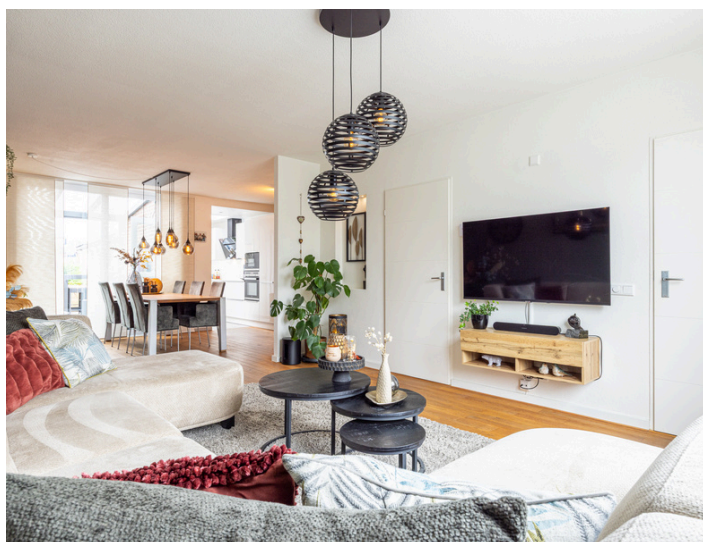


Begane grond

Bij aankomst valt de verzorgde voortuin direct op. Via de voordeur komt u in de ontvangsthall met grindvloer, garderobe, meterkast en een net toilet met fonteintje.

De doorzonwoonkamer is een heerlijke, lichte ruimte met een eikenhouten parketvloer (opgeschuurd in 2020) en een sfeervolle indeling. De schuifpui geeft toegang tot de tuinkamer en zorgt voor veel daglicht. Extra praktisch is de trapkast en het elektrische rolluik aan de voorzijde.

De halfopen keuken (2020) is modern en stijlvol afgewerkt met een tegelvloer en een lichtkoepel die voor veel natuurlijk licht zorgt. De keuken beschikt over veel kast- en werkruimte en alle gewenste inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, design wandschouwkap, magnetron, combi-heteluchtoven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de tuinkamer.





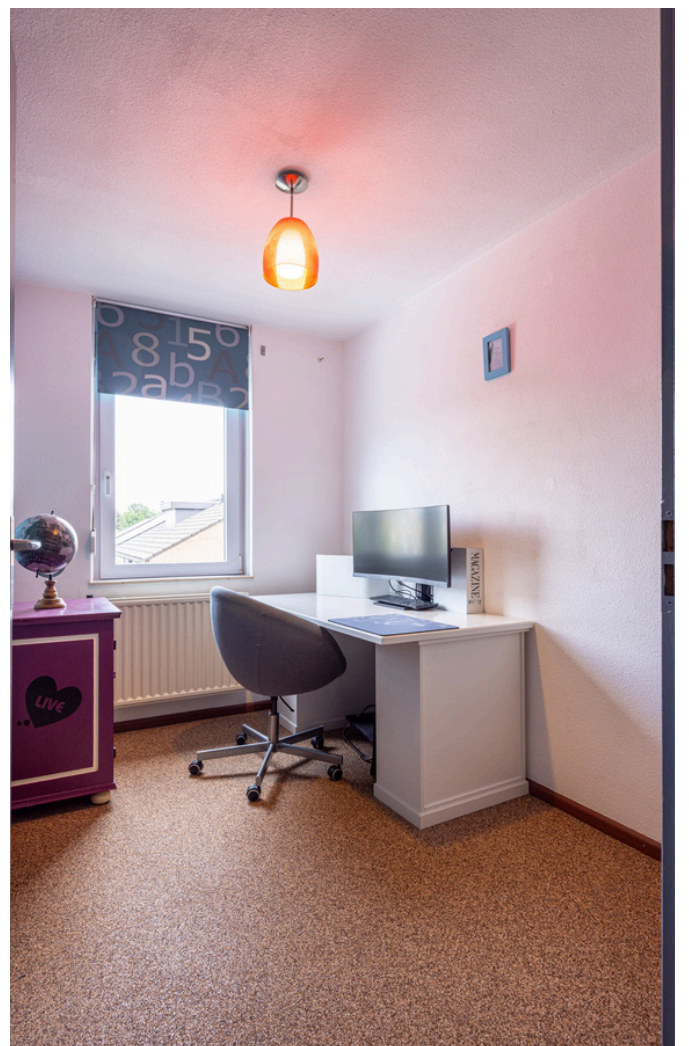


Eerste verdieping

Op de eerste verdieping treft u een overloop met grindvloer, drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van dezelfde grindvloer, veel daglicht en rolluiken. De kleinste kamer kan perfect dienst doen als kinderkamer, hobbyruimte of thuishkantoor.

De badkamer is verzorgd en compleet met een ligbad met douche en glazen wand, een zwevend badkamermeubel met dubbele wastafel, spiegel, toilet en een designradiator. Ook hier is een rolluik aanwezig voor extra comfort en privacy.









Eerste en tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een ruime vierde slaapkamer met laminaatvloer, een groot dakraam en een praktische berging achter schuifpanelen. De ruimte is voorzien van een airco (koelen en verwarmen). Op deze verdieping bevindt zich tevens de technische ruimte met de cv-installatie en omvormer voor de zonnepanelen, evenals de aansluitingen voor het witgoed.

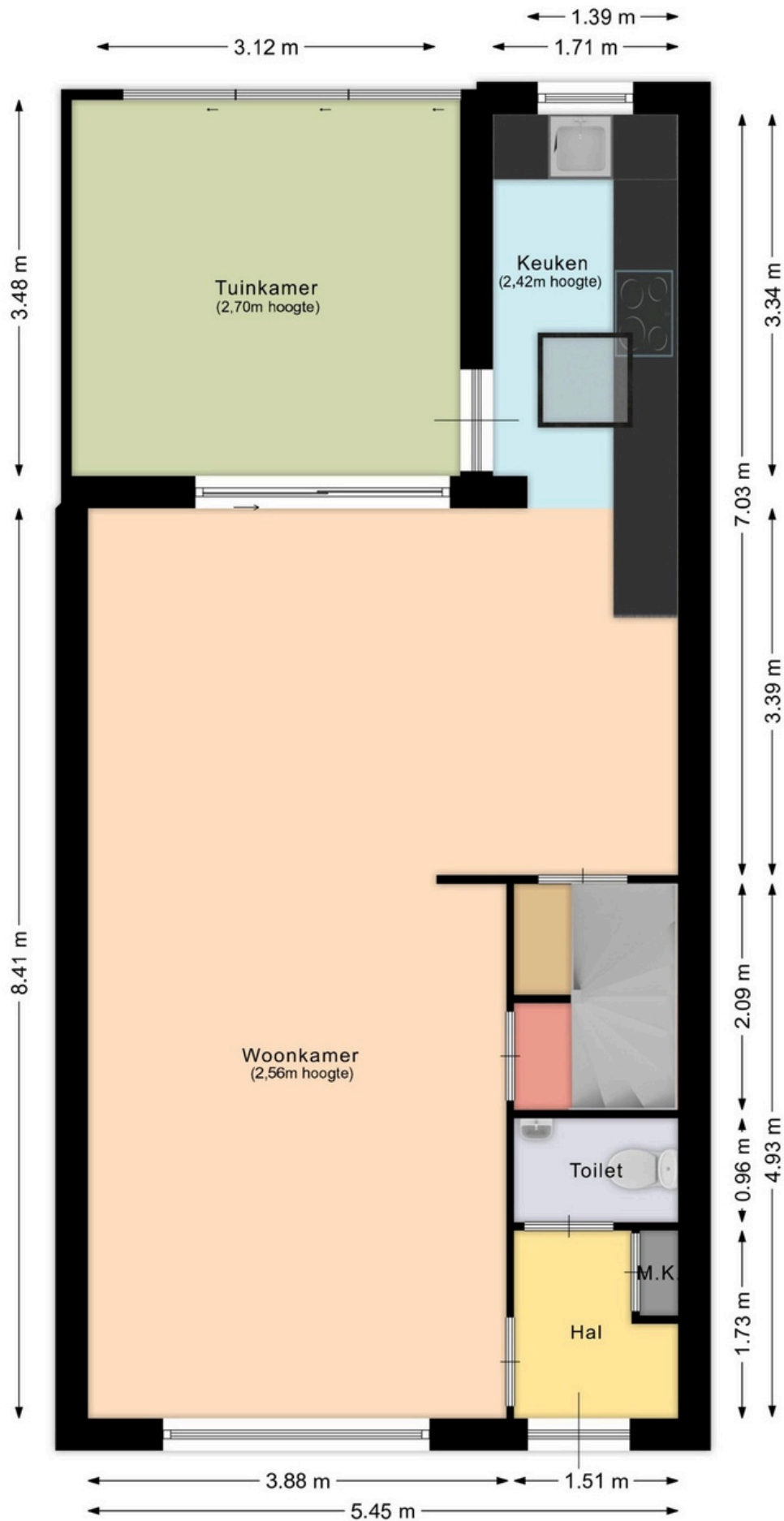




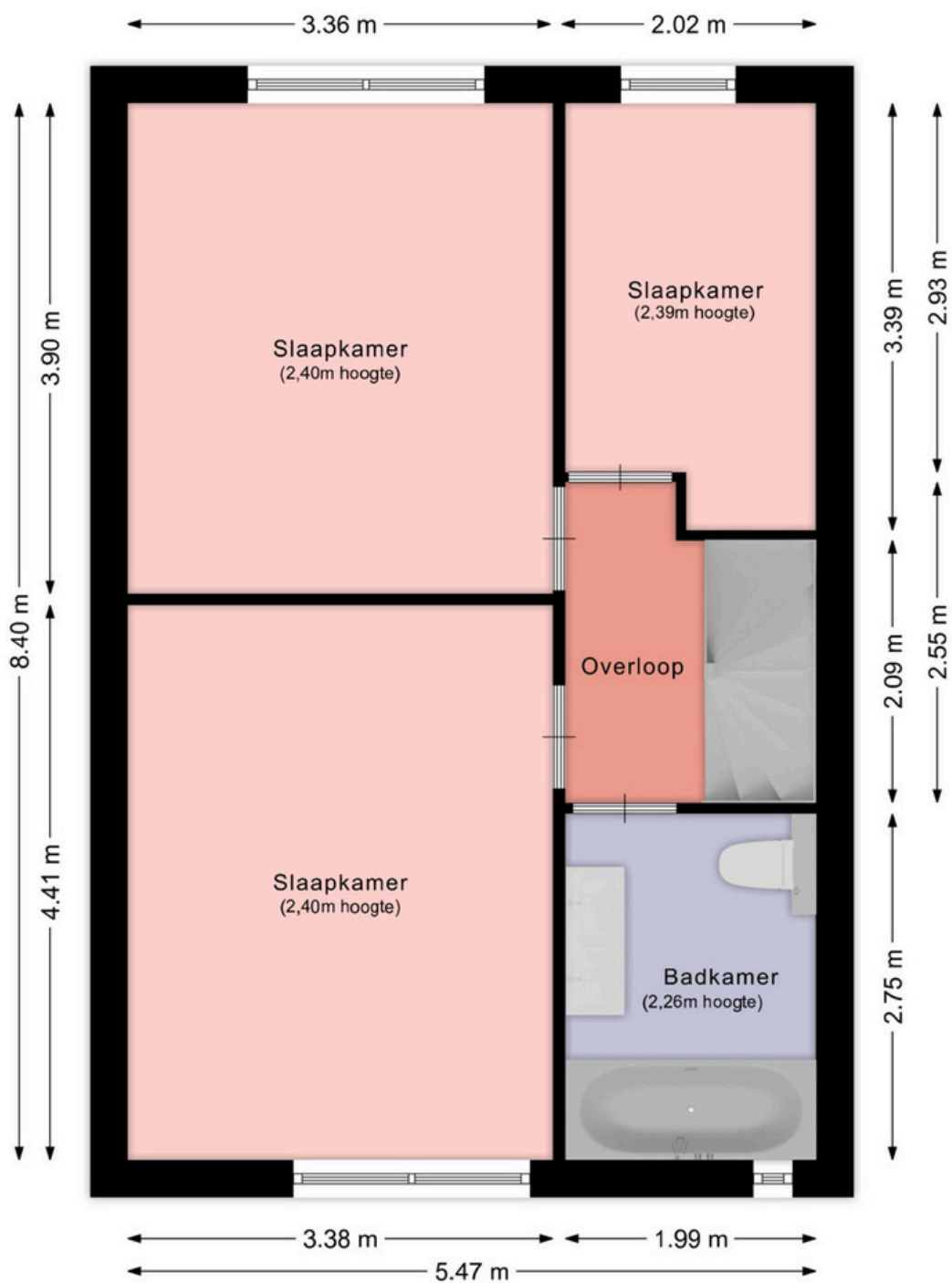
Tuin

De tuin is een waar verlengstuk van de woning. Direct aan de woonkamer ligt een tuinkamer met overkapping en glazen schuifwanden, waardoor u hier het hele jaar door kunt genieten. Vanuit hier leidt een trap naar beneden naar het tweede terras met veel privacy, perfect voor een loungehoek of speelruimte. De tuin is verzorgd en beschikt over een praktische berging voor al uw tuinspullen.

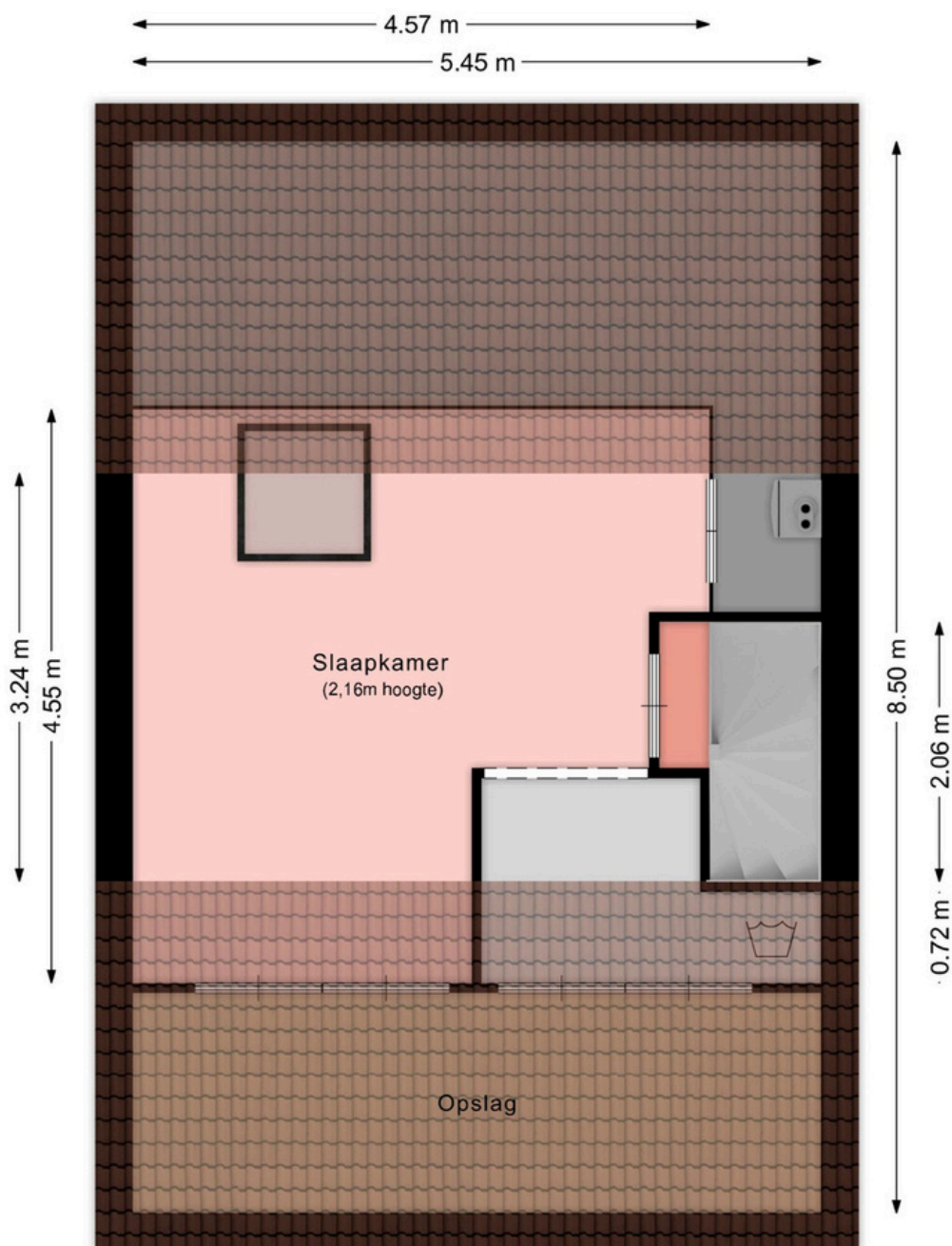




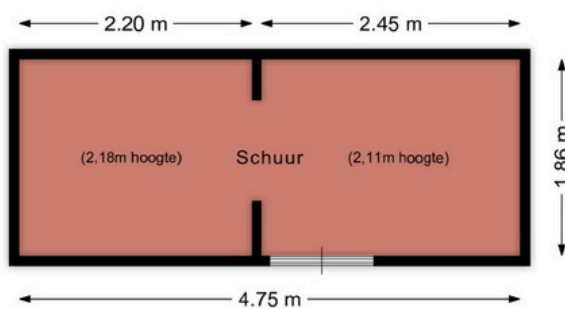
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Landgraaf

Sectie D

Perceel 192

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 augustus 2025
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.

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 – 17:00 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



[illegible]