



Melchersstraat 8 Landgraaf

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Vraagprijs:	€225.000 k.k.
Soort:	Quadrant woning
Kadastrale gegevens:	Schaesberg B 6239
Bouwjaar:	1913
Woning oppervlakte:	77 m ²
Externe bergruimte:	29 m ²
Perceel oppervlakte:	376 m ²
Inhoud woning:	319 m ³
Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-installatie Combi compact HRE 36/30A (2023, eigendom)
Zonnepanelen:	19 stuks 405 WP (2022 eigendom)
Aantal kamers:	3

Bijzonderheden:

- ◆ Energielabel A
- ◆ Quadrant woning met karakter
- ◆ Volledig verbouwd in 2023 en 2024
- ◆ Garage met kantelpoort en vliering
- ◆ Gesloten keuken (gerenoveerd in 2016) met inbouwapparatuur
- ◆ Woonkamer met houtkachel en HR++ glas
- ◆ Twee slaapkamers met nieuwe dakkapellen (2023)
- ◆ Badkamer met inloopdouche, toilet en badkamermeubel
- ◆ Hardhouten en kunststof kozijnen met HR++ glas
- ◆ Verzorgde voortuin en privacy rijke achtertuin
- ◆ Rustige ligging nabij winkels, scholen en natuur

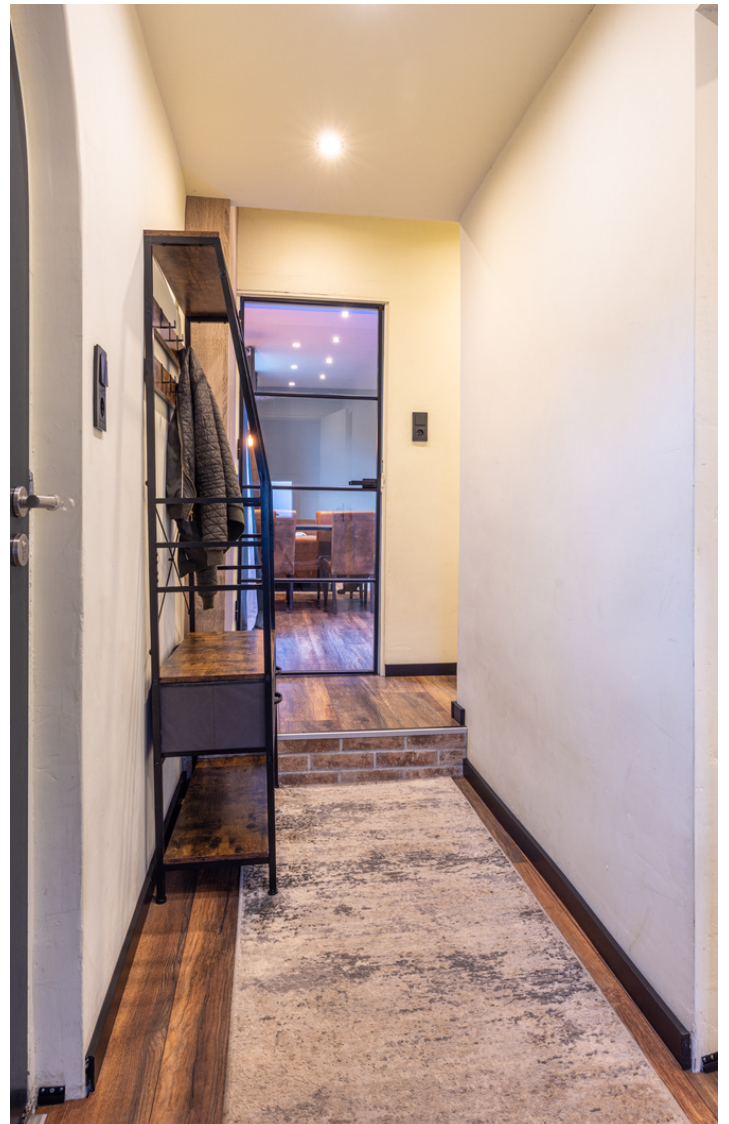
Sfeervolle woning met garage en privacy volle tuin.

Aan een rustige straat in Landgraaf staat deze karaktervolle Quadrant woning met garage, verzorgde tuin en veel privacy. Een huis waar sfeer, comfort en zorgvuldige afwerking samenkomen. De woning is in 2023 en 2024 volledig verbouwd, waarbij onder andere de dakkapellen zijn vernieuwd, de vloeren zijn aangepakt en het geheel een frisse uitstraling heeft gekregen. Daardoor is dit huis instap klaar en kun je er zonder grote klussen direct intrekken.

De woning beschikt over een praktische indeling met een ruime woonkamer, een gesloten keuken met veel kastruimte, twee nette slaapkamers en een goed afgewerkte badkamer. Dankzij de houtkachel, de combinatie van houten en kunststof kozijnen met HR++ glas en de verzorgde afwerking straalt het geheel warmte en degelijkheid uit.

Ook buiten is het prettig wonen. De verzorgde voortuin geeft het huis een nette aanblik, terwijl de achtertuin een fijne plek biedt om te ontspannen. Er is voldoende ruimte voor een tuinset of barbecue en dankzij de ligging geniet je hier volop van privacy. De aanwezigheid van een garage met vliering en een tuinhuis maakt het geheel extra compleet.

De ligging is bovendien ideaal: in een rustige woonomgeving met winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur allemaal in de directe omgeving. Binnen enkele minuten zit je op de uitvalswegen richting Heerlen, Kerkrade en de Duitse grens.





Begane grond

Je komt binnen in de ontvangsthall, waar een nette laminaatvloer ligt. Hier vind je de garderobe, de meterkast en het toilet met fonteintje. Dankzij het aanwezige raam met kunststof kozijn en HR++ glas komt er veel daglicht binnen.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, die eveneens is voorzien van een laminaatvloer. De grote ramen met houten kozijnen en HR++ glas zorgen voor veel licht, terwijl de houtkachel in het midden van de ruimte zorgt voor een warme, gezellige sfeer. Er is voldoende plek voor zowel een ruime zithoek als een eettafel.

De keuken is gesloten en bereikbaar via de hal. Deze is in 2016 vernieuwd en heeft een laminaatvloer. Er is volop werk- en kastruimte en de keuken is uitgerust met alle nodige inbouwapparatuur: een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-heteluchtoven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Een fijne plek voor wie graag kookt en overzicht wil behouden tussen de woon- en eetruimte.

De garage bevindt zich naast de woning en is voorzien van een kantelpoort. Boven de garage is een handige vliering aanwezig, ideaal voor extra opslagruimte. Daarnaast beschikt de woning over een kelder, waar de witgoedaansluitingen zijn ondergebracht. Een praktische plek om de wasmachine en droger te plaatsen, met nog voldoende ruimte over voor extra voorraad of bergruimte.







Eerste en tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De overloop met laminaatvloer biedt toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers hebben een laminaatvloer en ontvangen dankzij de in 2023 geplaatste dakkapellen volop daglicht. Deze vernieuwingen zorgen niet alleen voor extra ruimte, maar ook voor een frisse uitstraling en goede isolatie.

De badkamer sluit hier naadloos op aan en is keurig afgewerkt met HR++ glas en een eveneens in 2023 vernieuwde dakkapel. Verder is de ruimte uitgerust met vloerverwarming, een inloopdouche, een fraai badkamermeubel met wasbak en spiegel en een toilet. Alles oogt verzorgd en praktisch ingedeeld, waardoor de verdieping een prettige indruk maakt.

Op de tweede verdieping vind je de bergzolder waar de warmwaterboiler hangt.





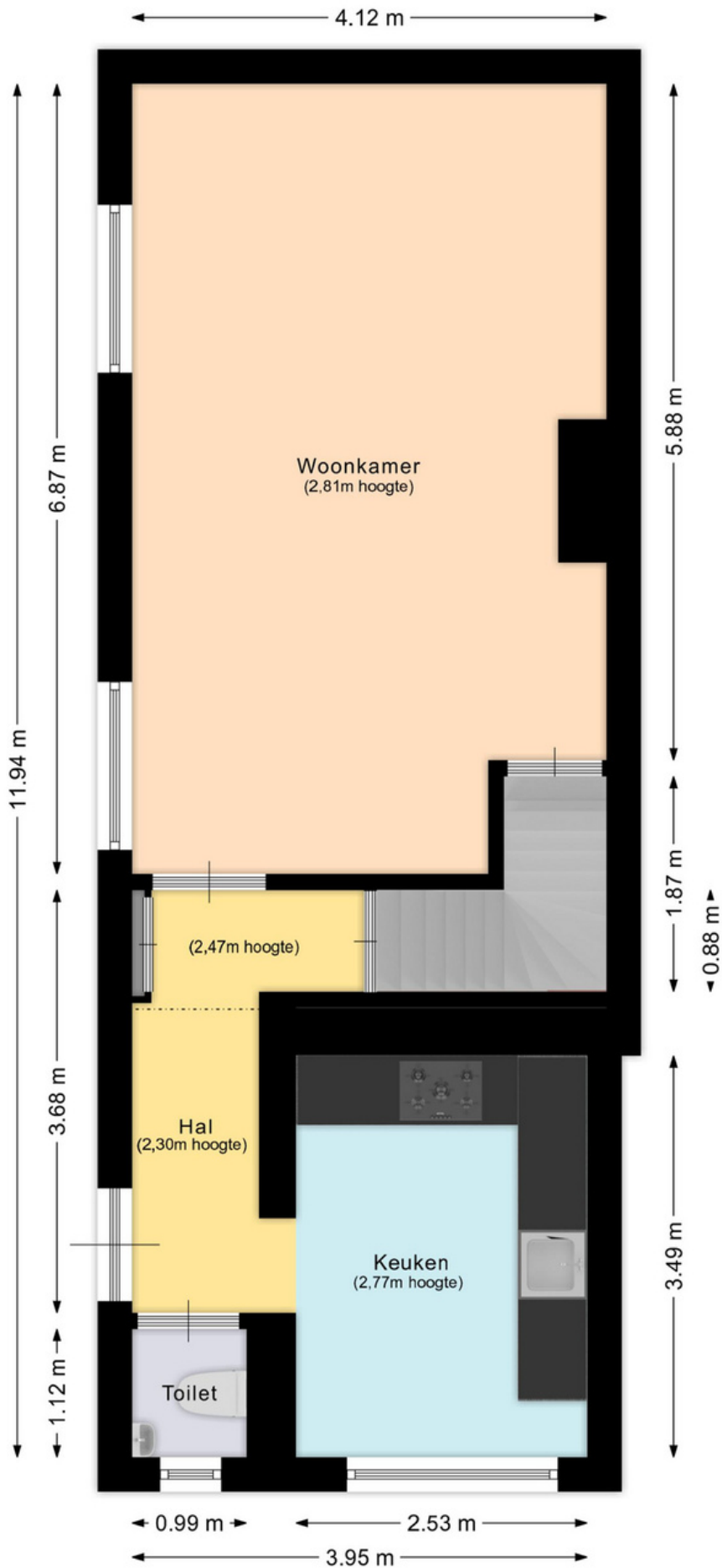


Tuin

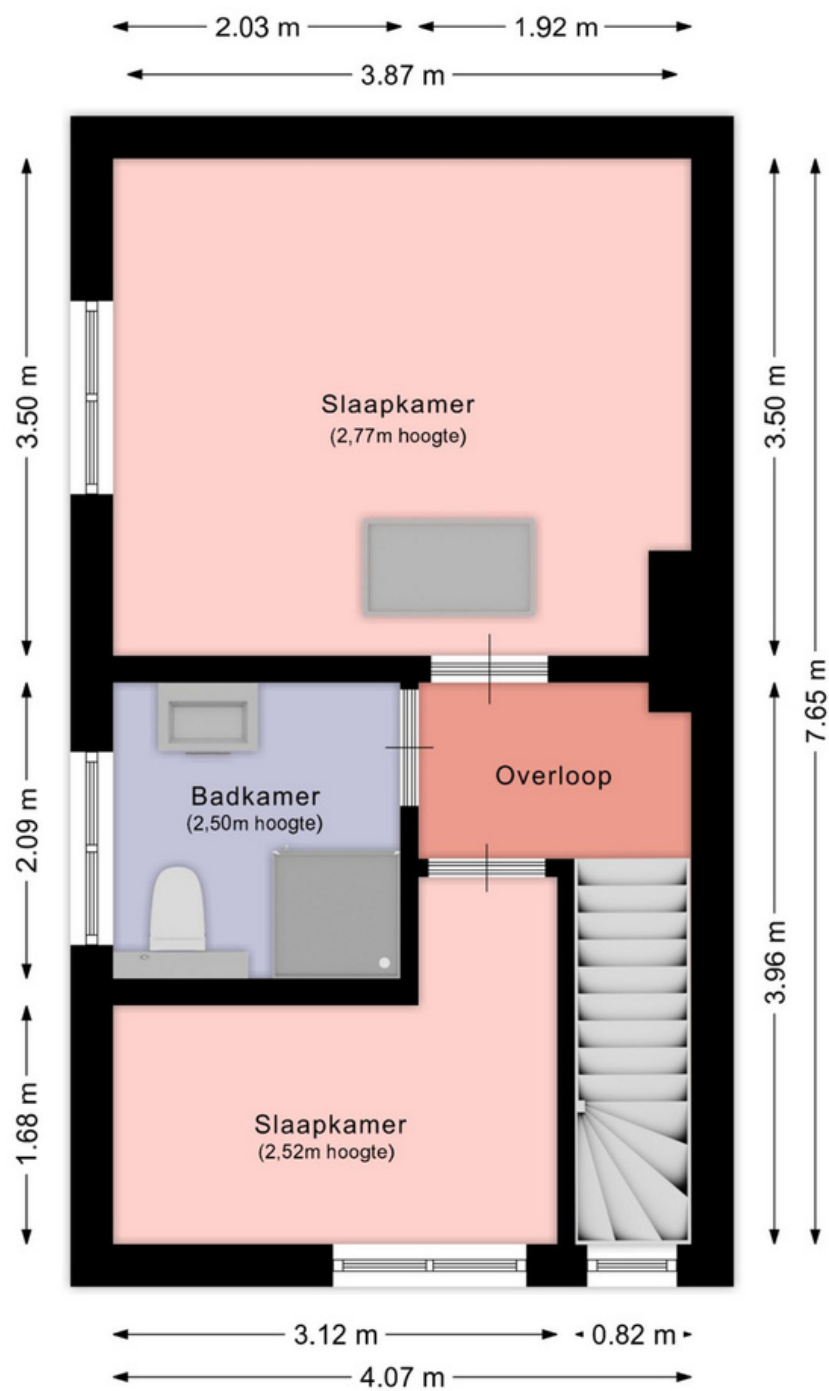
De achtertuin is verzorgd en praktisch ingericht met een combinatie van gras en bestrating, waardoor je voldoende ruimte hebt om te zitten, te spelen of te tuinieren. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier de hele dag door van zon en schaduw en de volledige erfafscheiding zorgt voor veel privacy.

Direct achter de woning ligt een ruim terras waar plek is voor een loungeset of eettafel, perfect voor gezellige avonden met familie of vrienden. Verderop in de tuin ligt een net aangelegd grasveld, ideaal voor kinderen of huisdieren om te spelen. Vanuit de tuin heb je directe toegang tot zowel de garage als het tuinhuis, wat extra gemak biedt voor het opbergen van fietsen, tuingereedschap of tuinmeubilair.

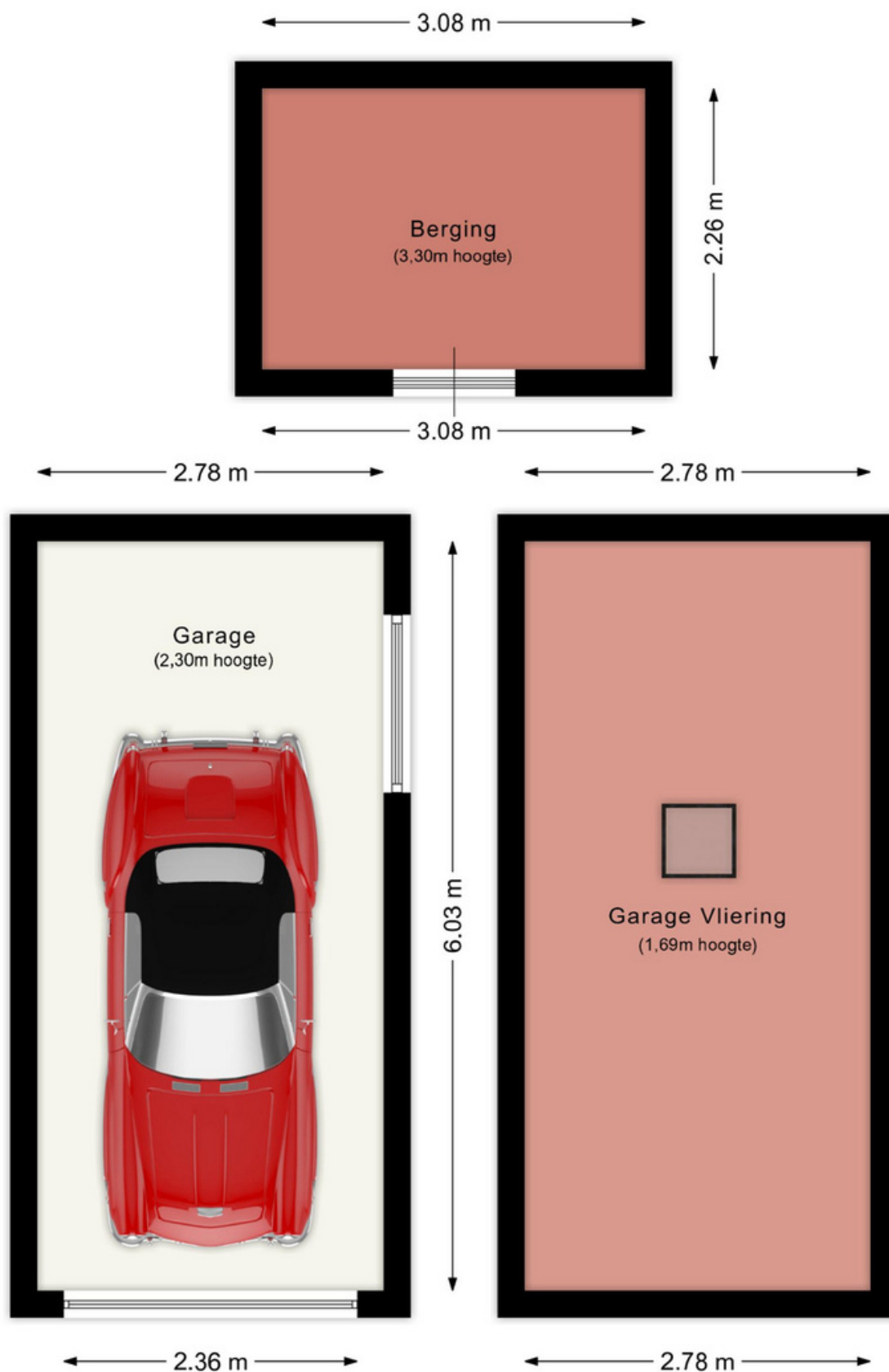




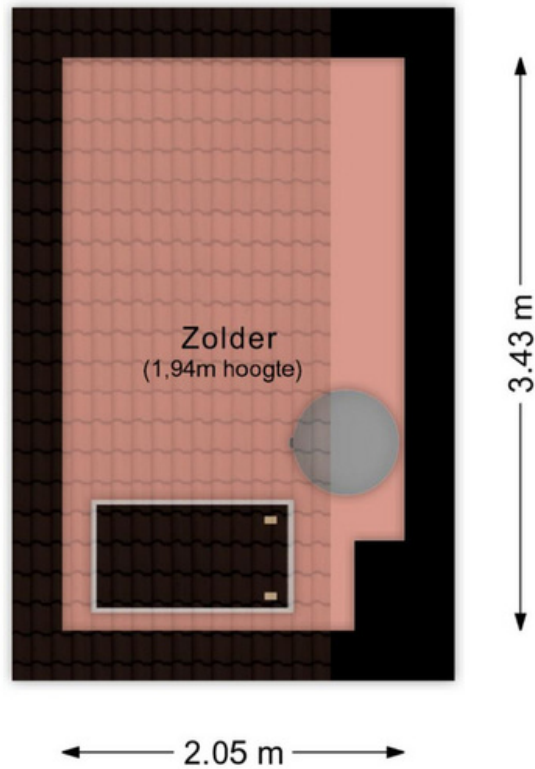
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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 Schaesberg

Sectie B

Perceel 6239

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 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



