



Voortstraat 18 Landgraaf

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000,- k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Nieuwenhagen B 6545
Bouwjaar:	1930
Woning oppervlakte:	142 m ²
Inpandige ruimte:	24 m ²
Perceel oppervlakte:	510 m ²
Inhoud woning:	437 m ³
Energie label:	C
Verwarming:	Cv-installatie Remeha Avanta (2023, eigendom)
Zonnepanelen:	9 Stuks (2023, eigendom)
Airco's:	5 Stuks Daikin/TLC (2024/2025, eigendom)
Aantal kamers:	5

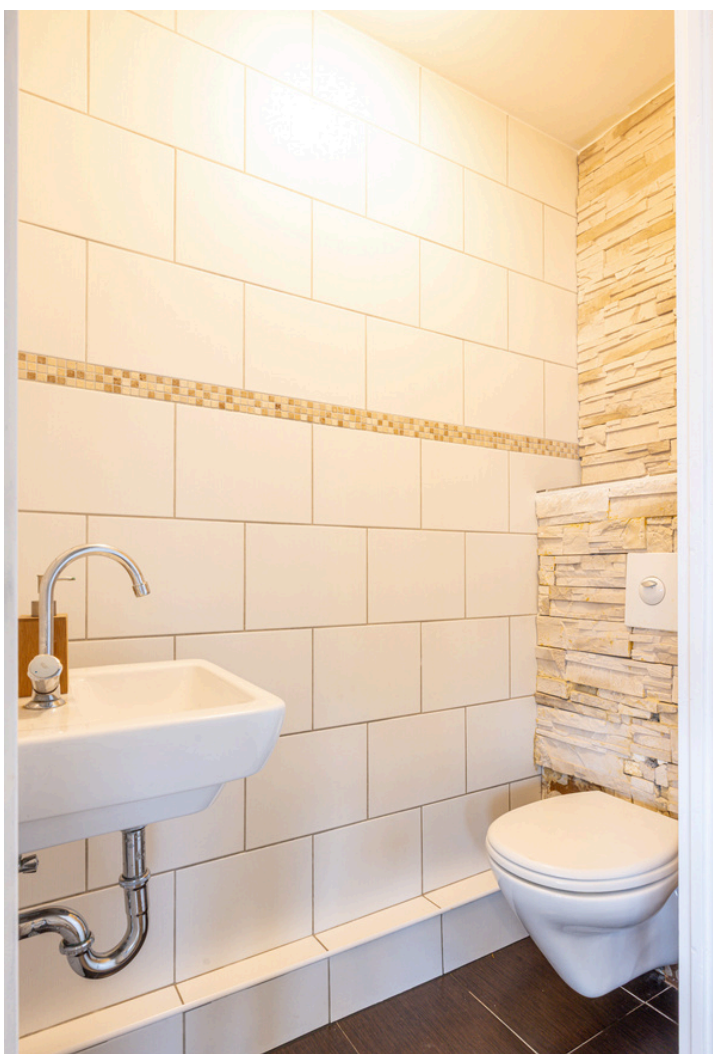
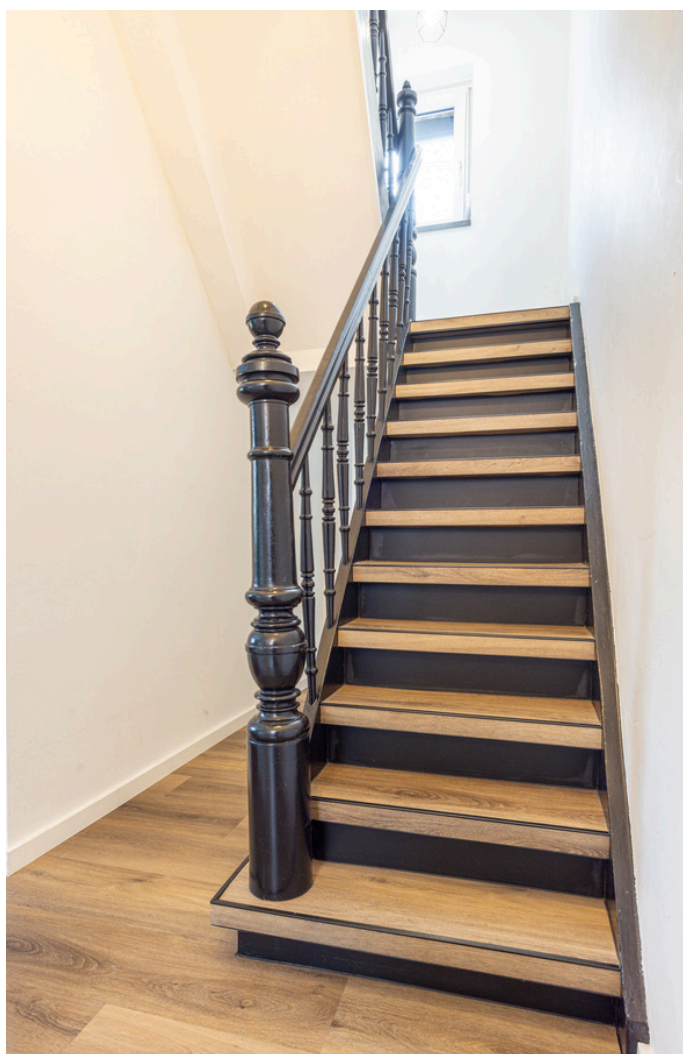
Bijzonderheden:

- ◆ Gelegen op een perceel van 510 m²
- ◆ Grotendeels voorzien van HR++ beglazing
- ◆ Grotendeels voorzien van rolluiken
- ◆ 9 zonnepanelen aanwezig
- ◆ Voorzien van maar liefst 5 airco's (koelen en verwarmen)
- ◆ Royale leefkeuken met kookeiland
- ◆ Drie slaapkamers met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer
- ◆ Vaste trap naar ruime tweede verdieping
- ◆ Provisiekelder aanwezig
- ◆ Inpandige bijkeuken/schuur
- ◆ Ruime achtertuin met terras en tuinhuis

Ruime hoekwoning met royale tuin, leefkeuken en volop mogelijkheden op een fijne locatie in Landgraaf

Aan de Voortstraat 18 in Landgraaf staat deze ruime en instapklare hoekwoning op een perceel van maar liefst 510 m². De woning combineert comfort, ruimte en een verzorgde afwerking met de mogelijkheid om op enkele punten nog je eigen woonwensen toe te voegen. De basis is al goed op orde: een royale woonkamer, een ruime leefkeuken, meerdere slaapkamers, een grote tuin en diverse duurzame voorzieningen zoals 9 zonnepanelen en maar liefst 5 airco's die zowel kunnen koelen als verwarmen.

De woning is grotendeels voorzien van HR++ beglazing en rolluiken, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort. Dankzij de ruime opzet en praktische indeling is dit een woning die zich uitstekend leent voor gezinnen of voor mensen die extra ruimte zoeken voor werken aan huis, hobby's of opslag. De ligging is gunstig met winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen op korte afstand. Een bosrijke omgeving en wandelmogelijkheden bevinden zich in de directe omgeving.

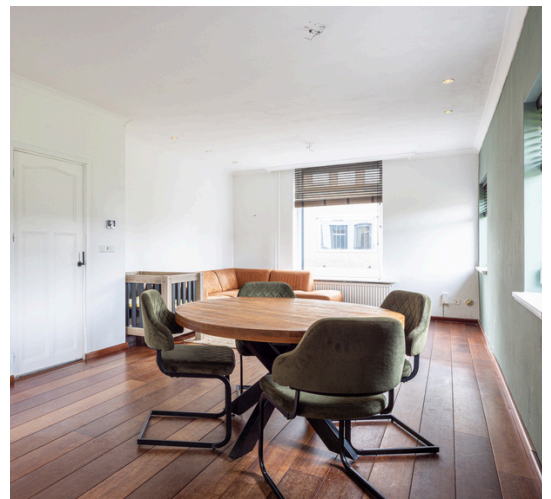




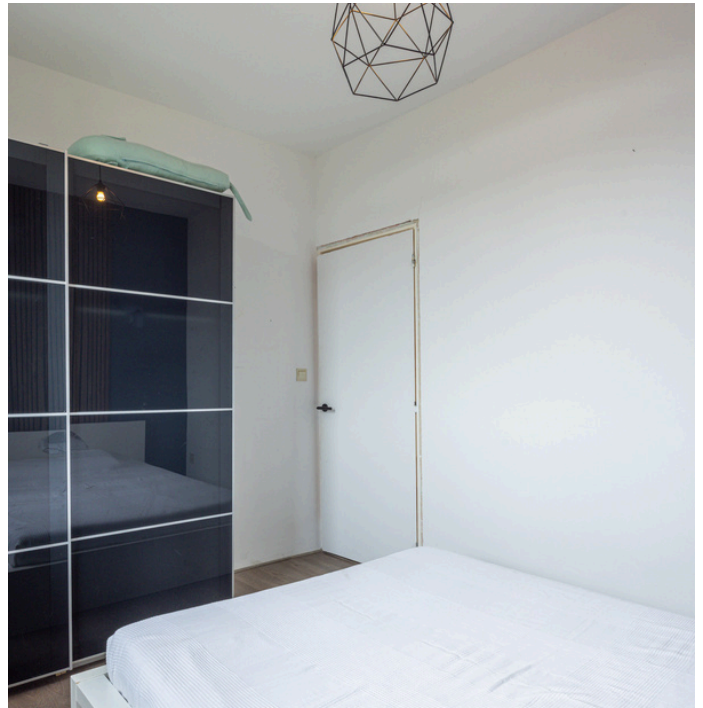
Begane grond

De woonkamer is ruim opgezet en voorzien van een warme houten vloer die direct zorgt voor een prettige uitstraling. Dankzij de grote raampartijen valt veel natuurlijk daglicht naar binnen, waardoor een lichte en aangename leefruimte ontstaat. De aanwezige rolluiken bieden extra comfort en privacy. Daarnaast beschikt de ruimte over inbouwspots en een airco-installatie die zowel kan verwarmen als verkoelen, waardoor het binnenklimaat het hele jaar aangenaam blijft.

De gesloten leefkeuken vormt een echte centrale plek in huis. Door de royale afmetingen is hier voldoende ruimte voor een grote eettafel, waardoor koken en samenkomen mooi samengaan. De keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, inbouwspots en een kookeiland met veel werk- en opbergruimte. De aanwezige apparatuur bestaat uit een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd downdraft afzuigstelsysteem, een combi heteluchtoven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast beschikt de ruimte over een airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen. Vanuit de keuken is via zowel een schuifpui als een loopdeur directe toegang tot de achtertuin. Ook deze ruimte is voorzien van rolluiken, met uitzondering van de schuifpui. Daarnaast is er toegang tot een inpandig bijkeuken/schuur die extra bergruimte biedt.







Eerste verdieping

De trap naar boven is afgewerkt met een PVC vloer en brengt je naar de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer en beschikken over veel natuurlijke lichtinval. Daarnaast zijn alle kamers uitgerust met rolluiken en een eigen airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen, wat zorgt voor extra comfort gedurende alle seizoenen.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een verzorgde, eigentijdse stijl. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een badkamermeubel met wastafel, een spiegel met verlichting, een designradiator en een toilet.









Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime open verdieping met een laminaatvloer, veel daglichttoetreding en inbouwspots. Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping diverse mogelijkheden en kan deze uitstekend worden ingericht als grote vierde slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of een combinatie hiervan.





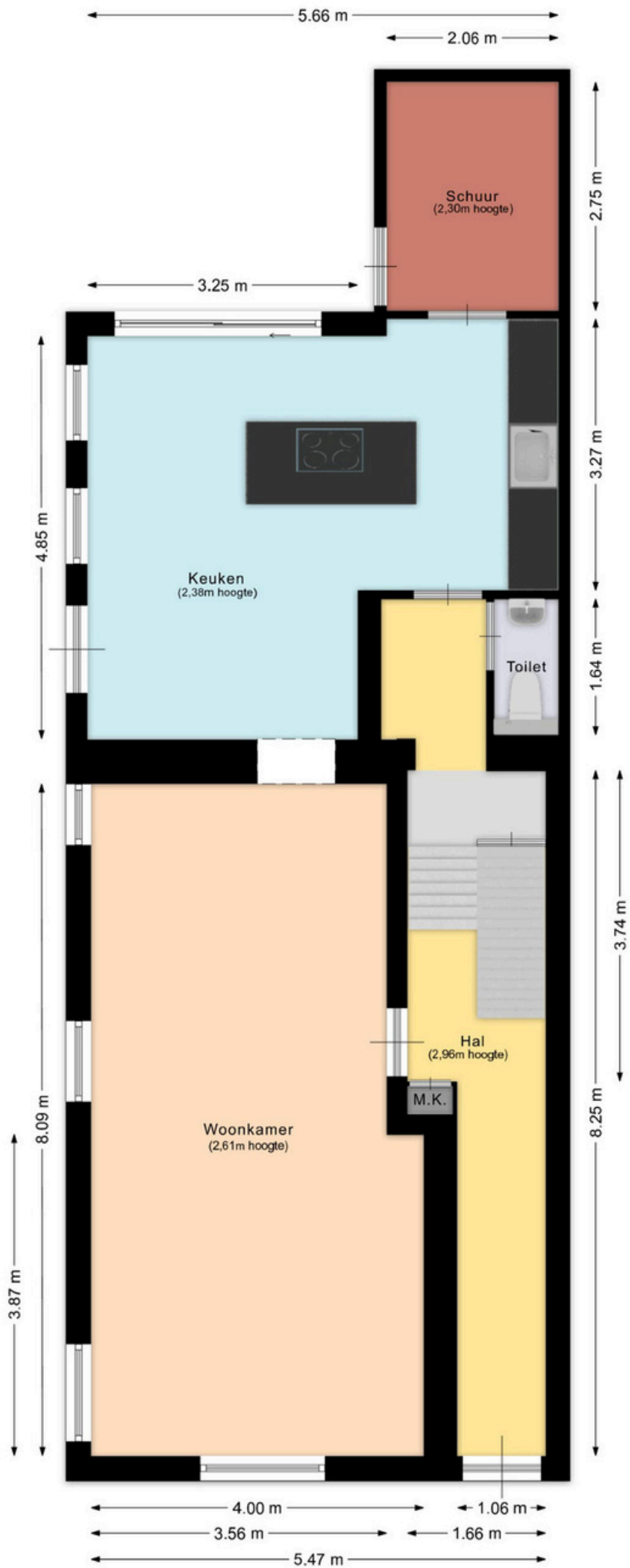
Tuin

De achtertuin is ruim van opzet en biedt volop mogelijkheden om verder naar eigen smaak in te richten. Direct aan de woning bevindt zich een terras waar voldoende ruimte aanwezig is voor een zithoek of een grote buitentafel.

Het royale grasveld zorgt voor een open karakter en biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld spelende kinderen, meerdere zitplekken of verdere invulling naar eigen wens. De aanwezige borders met beplanting zorgen voor een groene uitstraling en bieden mogelijkheden om de tuin verder vorm te geven.

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaand tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, gereedschap en overige spullen. Dankzij het ruime perceel beschikt de tuin over veel gebruiksmogelijkheden.

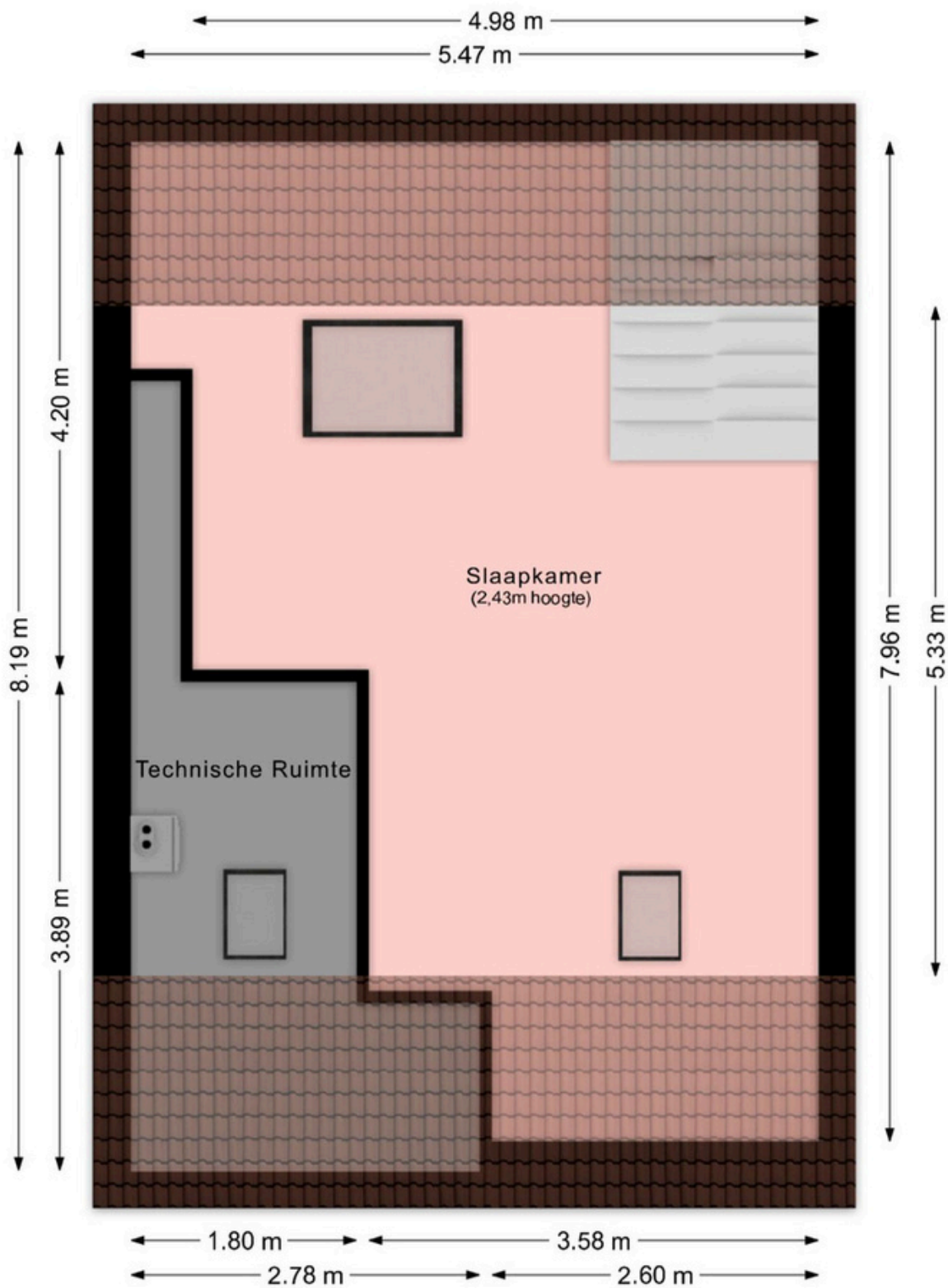




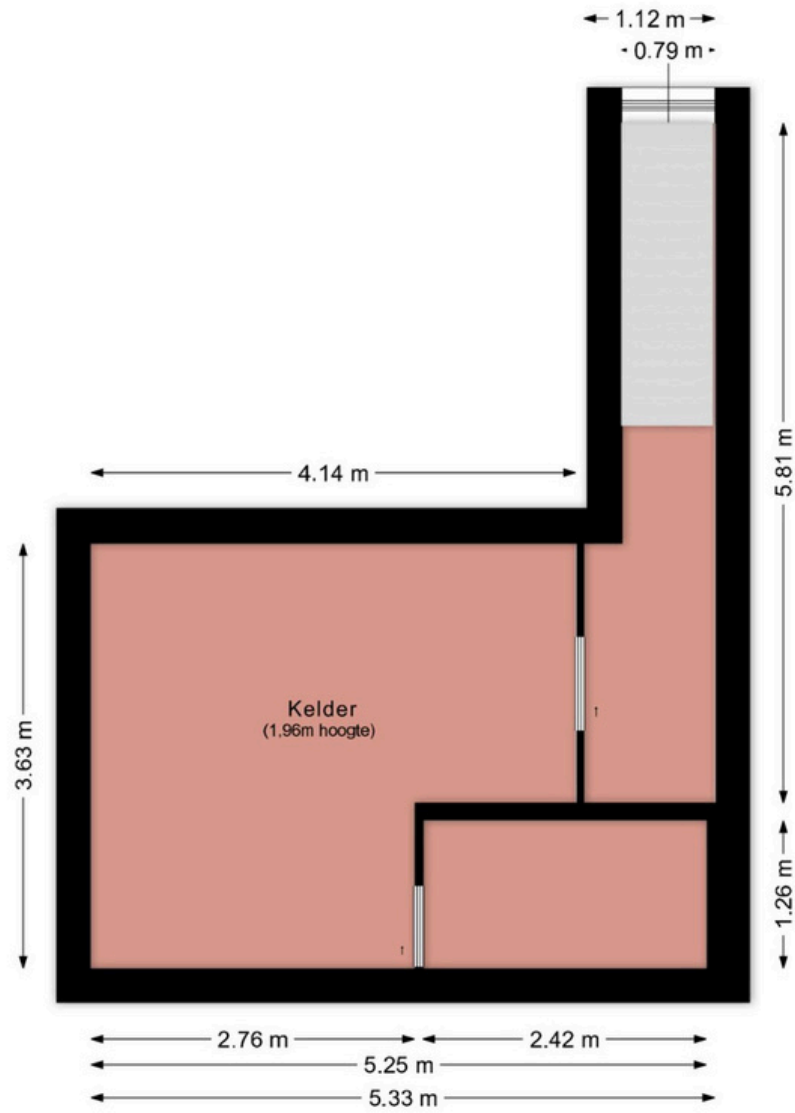
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



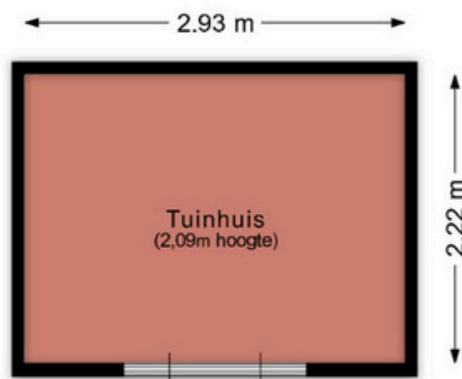
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

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



