



EXDEL 31
LANDGRAAF



€ 895.000,- k.k.



ca. 2745 m²



Woonoppervlakte
ca. 305 m²



MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN
TELEFOONNUMMER: 046 - 870 10 87
INFO@ODCVASTGOED.NL
WWW.ODCVASTGOED.NL



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs:	€ 895.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Kadastrale omschrijving:	Nieuwenhagen C 807
Postcode:	6373 AH Landgraaf
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1973
Typedak:	Plat dak
Dakbedekking:	Bitumen
Kozijnen:	Houten en kunststof kozijnen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	2745 m ²
Woonoppervlakte:	ca.	305 m ²
Inpandige ruimte:	ca.	143 m ²
Gebonden buiten ruimte:	ca.	163 m ²
Externe buitenruimte:	ca.	11 m ²
Inhoud woning:	ca.	1434 m ³
Inhoud buitenruimte:	ca.	32 m ³

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers
Woonlagen:	3 woonlagen
Berging:	Kelder, garage en tuinhuis

Energie

Energielabel:	Energielabel C
Verwarming:	Cv-ketel Nefit (1997) Eigendom
Zonnepanelen:	24 Stuks (2012) Eigendom

Bijzonderheden

- Zonnepanelen (24 stuks)
- Grotendeels voorzien van (elektrische) rolluiken
- Riant perceel van 2745 m²
- Unieke indeling met drie zelfstandige woonruimtes
- Luxe, nieuwe moderne keuken (2021)
- Souterrain met eigen entree en multifunctionele ruimte
- Grote inpandige garage met plek voor zes auto's
- Volledige privacy
- Prachtige ligging in Landgraaf

Luxe villa op een top locatie

Welkom bij deze unieke, vrijstaande villa in het prachtige Landgraaf, midden in de bruisende regio van Parkstad Limburg. Deze schitterende woning biedt alles wat je hart begeert: luxe, privacy en een adembenemende groene omgeving. Met een royaal perceel van maar liefst 2745 m² geniet je hier van rust en ruimte, terwijl je toch dicht bij alles bent wat deze veelzijdige regio te bieden heeft.

Een droomlocatie in Landgraaf

Landgraaf staat bekend om zijn perfecte mix van natuur, cultuur en recreatie. Of je nu zin hebt in de dynamiek van de stad of de rust, in Landgraaf zit je goed. De regio biedt voor ieder wat wils, van de wereldberoemde evenementen zoals Pinkpop en Snowworld tot idyllische natuurgebieden waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Landgraaf is rijk aan historische kastelen, boerderijen en andere monumenten, waardoor het de ideale plek is voor iedereen die cultuur, historie en natuur wil combineren.



Indeling van de villa

Deze royale villa is ideaal voor gezinnen of mensen die extra ruimte en flexibiliteit zoeken. Het grote woonverblijf wordt namelijk perfect aangevuld door twee kleinere appartementen, elk met een eigen woonkamer, keuken, badkamer en ingang. Deze indeling maakt de woning ideaal voor een groot gezin, maar biedt ook mogelijkheden voor het ontvangen van gasten of het creëren van een aparte werkruimte aan huis.

Souterrain: de perfecte multifunctionele ruimte

Het souterrain is niet zomaar een kelder, het is een volwaardig onderdeel van de woning met tal van mogelijkheden. Hier vind je onder andere een technische ruimte met cv-installatie, twee bergingen en een grote centrale ruimte die momenteel in gebruik is als hobbyruimte met bar. Dit maakt het souterrain ideaal voor gezellige bijeenkomsten, maar je kunt het ook omtoveren tot een thuishkantoor dankzij de eigen entree.

Hoofdverblijf: wonen in luxe

In het hoofdverblijf kom je binnen in een ruime woonkamer met prachtig uitzicht op de groene tuin en directe toegang tot het royale dakterras. De luxe keuken, vernieuwd in 2021, is van alle gemakken voorzien, inclusief een handige ontbijtbar en moderne inbouwapparatuur. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan de master bedroom directe toegang heeft tot een badkamer.

Garage en buitenruimte

De villa beschikt ook over een garage met ruimte voor maar liefst zes auto's. De groene tuin rondom de woning zorgt voor een oase van rust en biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven in volledige privacy.

Wonen in deze luxe villa in Landgraaf betekent genieten van het beste van twee werelden: de rust en het groen van een riante woning met veel privacy, gecombineerd met de levendige sfeer van de regio Parkstad Limburg. Of je nu op zoek bent naar een ruim familiehuis, een plek waar je kunt genieten van gezellige bijeenkomsten of juist een woning met werkruimte aan huis, deze villa biedt het allemaal. Hier waan je je elke dag in een luxe omgeving, midden in de natuur.





Hoofdverblijf

De villa verwelkomt je op de begane grond via een aangelegd pad dat leidt naar de overdekte entree. Bij binnenkomst betreed je de ruime ontvangsthal, een centrale plek die toegang biedt tot alle vertrekken op deze verdieping. De hal is royaal opgezet en beschikt over een genoeg ruimte voor een garderobe. De hal vormt het centrale punt van de woning en biedt directe toegang tot alle vertrekken op de begane grond. De eerste deur vanuit de hal leidt naar het toilet, dat modern is uitgevoerd met een zwevend closet, een badmeubel voorzien van een fonteintje en een spiegel.

De keuken, geheel vernieuwd in 2021, is een echte eyecatcher en voorzien van de modernste inbouwapparatuur. Het schiereiland met ontbijtbar maakt deze keuken niet alleen functioneel, maar ook een sociale ruimte. De keuken is uitgerust met een 8-zone inductiekookplaat, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De openslaande deuren naar het terras in de tuin zorgen voor een lichte en uitnodigende sfeer, ideaal voor zomerse etentjes. Bovendien zijn de deuren voorzien van een zonnescherm om tijdens zonnige dagen heerlijk beschermt te kunnen genieten.

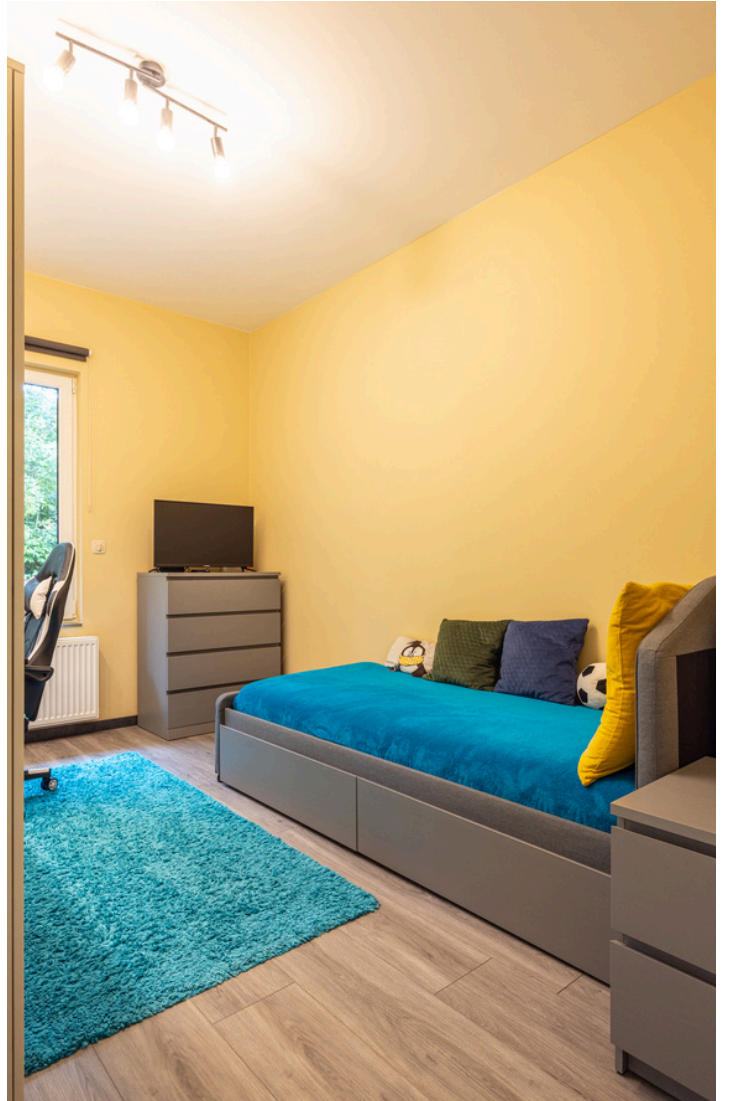
De woonkamer is bijzonder ruim en licht dankzij de grote ramen met schuifpuien, die prachtig uitzicht bieden over de groene tuin. Vanuit de woonkamer heb je ook direct toegang tot het riante dakterras, perfect om buiten te ontspannen. De ramen zijn voorzien van elektrische rolluiken voor extra comfort en privacy. De ingebouwde spots in het plafond zorgen voor sfeervolle verlichting en de houtkachel biedt op koude dagen een gezellige warmte. Deze ruimte heeft ook toegang tot één van de drie slaapkamers.

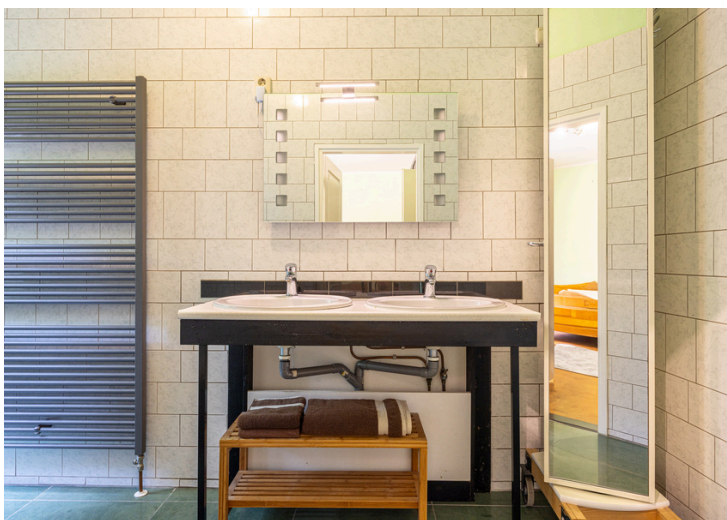
De master bedroom is een oase van rust. Openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin, en de kamer is uitgerust met een elektrisch rolluik voor maximale privacy. Vanuit de slaapkamer heb je direct toegang tot de eerste badkamer. Deze badkamer is uitgerust met een ruime douchecabine, toilet, designradiator en een wastafelmeubel met dubbele wasbak en een grote spiegel. De badkamer is eveneens toegankelijk vanuit de hal, waardoor deze ook voor gasten beschikbaar is.













Appartement begane grond

Een van de unieke kenmerken van deze villa is het zelfstandige appartement op de begane grond. Dit appartement is toegankelijk via een eigen buiteningang of via de centrale hal, wat het perfect maakt voor bijvoorbeeld familieleden of gasten.

Bij binnenkomst in het appartement sta je in een eigen ontvangsthal. De badkamer is ruim opgezet en voorzien van een ligbad/douchecombinatie, toilet, urinoir en wastafel. De woonkamer met half open keuken maakt het appartement compleet. De keuken is voorzien van een keukenblok met diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de tuin via een eigen ingang. Alle ramen in het appartement, behalve de keukendeur, zijn uitgerust met rolluiken voor extra comfort en privacy.





Souterrain

Het souterrain van deze luxe villa biedt een breed scala aan mogelijkheden en heeft een eigen ingang, waardoor deze verdieping volledig zelfstandig te gebruiken is. Of je nu op zoek bent naar extra woonruimte, een hobbyruimte, of een kantoor aan huis, het souterrain biedt de flexibiliteit en ruimte die je nodig hebt.

Toegang tot het souterrain is mogelijk via de centrale ontvangsthall of via een eigen ingang, wat het ideaal maakt voor zelfstandige bewoning of werk aan huis. Bij binnenkomst kom je in een hal die leidt naar een technische ruimte met de cv-installatie en een royale provisieruimte met witgoed aansluitingen. Deze ruimtes bieden volop mogelijkheden voor opslag van huishoudelijke apparaten en voorraden, waardoor je alles overzichtelijk en georganiseerd kunt houden. De grote, centraal gelegen hobbyruimte is een veelzijdige ruimte die naar wens kan worden ingericht. Denk aan een ontspannende mancave, een speelkamer voor de kinderen, of een perfect thuishokkantoor. Dankzij de eigen ingang met een elektrisch rolluik heb je hier volledige privacy en rust om te werken of te ontspannen. Natuurlijk daglicht maakt de ruimte extra aangenaam om in te verblijven. Daarnaast heb je vanuit deze ruimte toegang tot het tweede appartement en een extra grote provisieruimte, ideaal voor het opbergen van spullen die je minder vaak nodig hebt.







Appartement souterrain

Het tweede appartement in het souterrain is volledig zelfstandig en biedt alle gemakken van een eigen woonruimte.

Bij binnenkomst via de eigen ingang kom je direct in de open keuken. Deze nette keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt voldoende ruimte voor een eettafel. De woonkamer is licht en uitnodigend dankzij het grote raam en de deur die toegang geeft tot de tuin. De deur met het grote raam is voorzien van een rolluik aan de binnenzijde voor extra privacy en veiligheid. Dit zorgt ervoor dat het appartement licht en open aanvoelt. Vanuit de woonkamer bereik je de slaapkamer, die net als de woonkamer is voorzien van een groot raam met deur naar de tuin. Ook hier zorgt het rolluik aan de binnenzijde voor een gevoel van geborgenheid. De slaapkamer is ruim genoeg voor een groot bed en kledingkasten. De badkamer is eenvoudig maar functioneel ingericht, met een inloopdouche, zwevend toilet, wastafel en aansluitingen voor witgoed.





Dakterras

Het dakterras is toegankelijk via de woonkamer of de tuin en biedt een prachtig uitzicht over de groene omgeving. Hier kun je heerlijk zitten en genieten van de rustige, groene omgeving. Het is de perfecte plek om samen met familie of vrienden te ontspannen en te genieten van lange zomerdagen.



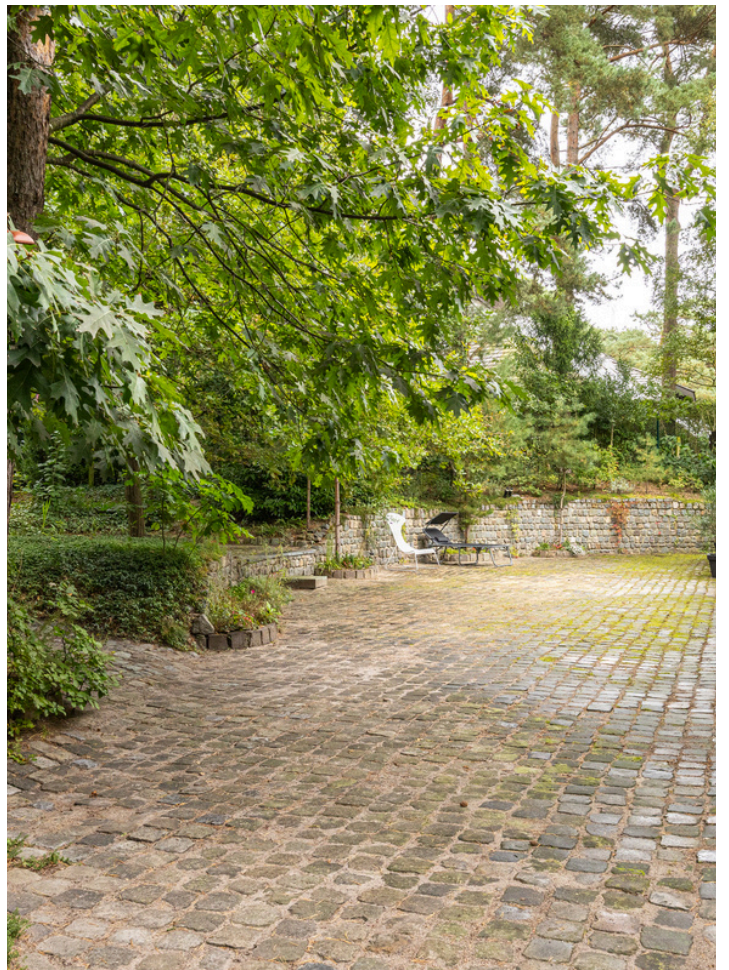


Tuin en garage

De tuin rondom deze villa is werkelijk een groene oase, perfect voor wie houdt van natuur, rust en privacy. Zodra je de grote oprit oprijdt, voel je meteen de serene sfeer die deze bijzondere locatie uitstraalt. De oprit biedt ruim plaats voor meerdere auto's en leidt direct naar de grote garage die plaats biedt voor maar liefst zes auto's. De garage is bovendien voorzien van een smeerpuit, keukenblok, witgoedansluitingen en een sectionaalpoort.



Rondom de woning word je omgeven door een rijke variëteit aan bomen en groen, wat zorgt voor maximale privacy en een idyllische sfeer. De tuin is ontworpen om optimaal te kunnen genieten van de natuur, met meerdere wandelpaden die je leiden langs prachtige stukken groen, rondom het huis en naar verschillende terrasjes waar je heerlijk kunt zitten. Of je nu op zoek bent naar een plekje in de zon of liever de schaduw opzoekt onder de bomen, hier vind je altijd de perfecte plek om tot rust te komen.



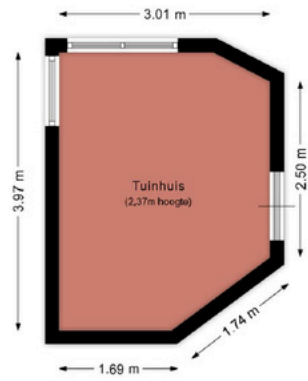




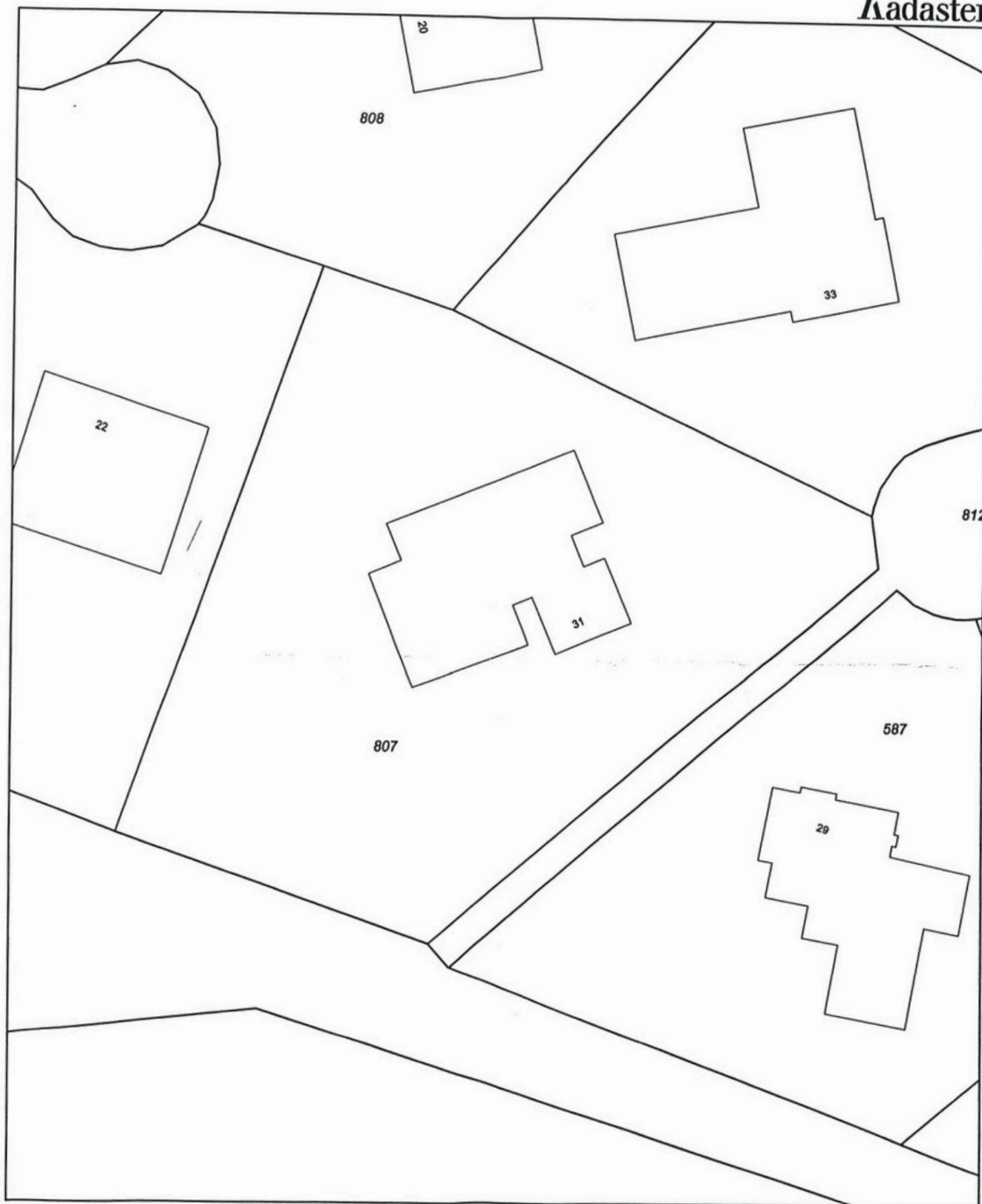
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



0 m 5 m 25 m

Deze kaart is noordgericht

Klanreferentie

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente NIEUWENHAGEN
 Sectie C
 Perceel 807
 Schaal 1 : 500



Voor een eenaaluidend uittreksel, ROERMOND, 22 juli 2004
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel mogen geen rechten worden ontleend
 De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers

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!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhingenl
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport
tel.: 046 - 711 36 29

info@goossensvastgoed.nl www.goossensvastgoed.nl



