

# TE KOOP



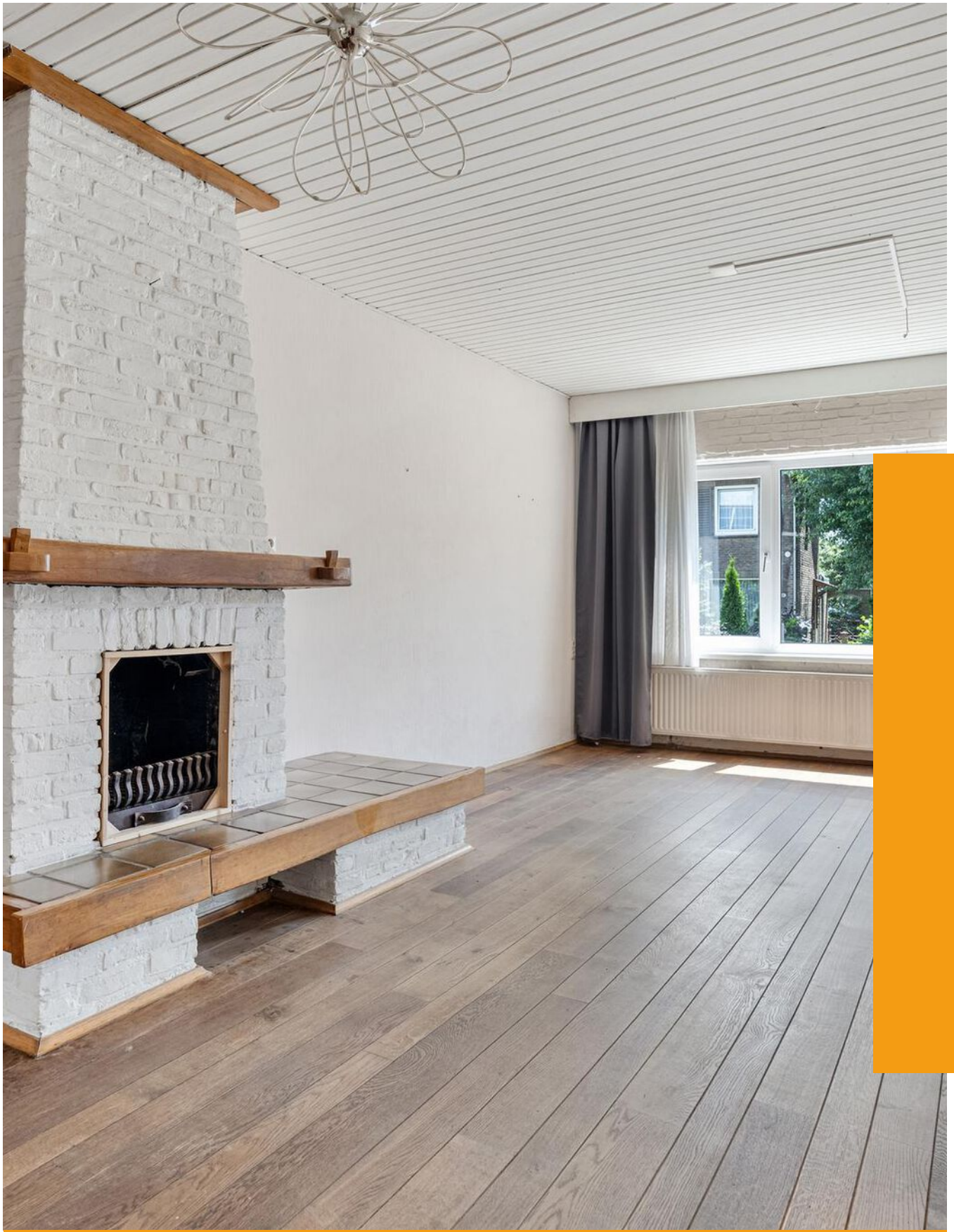
## Graaf Johan Frederikstr 2, Landgraaf

Vraagprijs € 235.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar

**1956**

Woonoppervlakte

**115 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**221 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**563 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**3**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 235.000 k.k.**

Energie label

**F**

## Over deze woning

Aan de Graaf Johan Frederikstraat in het geliefde Schaesberg ligt deze vrijstaande woning met veel potentie. Met een diepe tuin, inpandige garage, ruime indeling en centrale ligging is dit het ideale huis voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en een woning volledig naar eigen wens wil moderniseren. Hier woon je rustig, maar toch met alle voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen binnen handbereik. Een fijne plek om thuis te komen – én om iets moois van te maken.

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1956 (conform BAG), perceel: 221 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte woning ca. 115 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Vrijstaande woning met aanbouw en inpandige garage;
- Diepe achtertuin met vrije achterom;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing én rolluiken;
- Energielabel F;

### INDELING:

#### Souterrain:

De woning beschikt over een praktische provisiekelder met een stahoogte van bijna 2 meter. Ideaal als wijnkelder, voorraadruimte of opslag.

#### Begane grond:

Je komt binnen via de hal, waar zich de meterkast bevindt en de trapopgang naar boven. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de bijkeuken. De L-vormige woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over een keramische kookplaat en afzuigkap. Aansluitend vind je de bijkeuken met wasmachineaansluiting, plavuizenvloer en toegang tot het geheel betegelde toilet met fonteintje. Vanuit hier bereik je ook de inpandige garage met elektrisch bedienbare poort en doorgang naar de tuin.

#### Eerste verdieping:

De overloop met bordes geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een inloopdouche en vaste wastafel.

**Zolder:**

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en fungeert momenteel als bergzolder. Hier bevindt zich de combiketel. Er bestaat de mogelijkheid om een vaste trap te realiseren, waardoor er extra gebruiksruimte ontstaat.

**Tuin:**

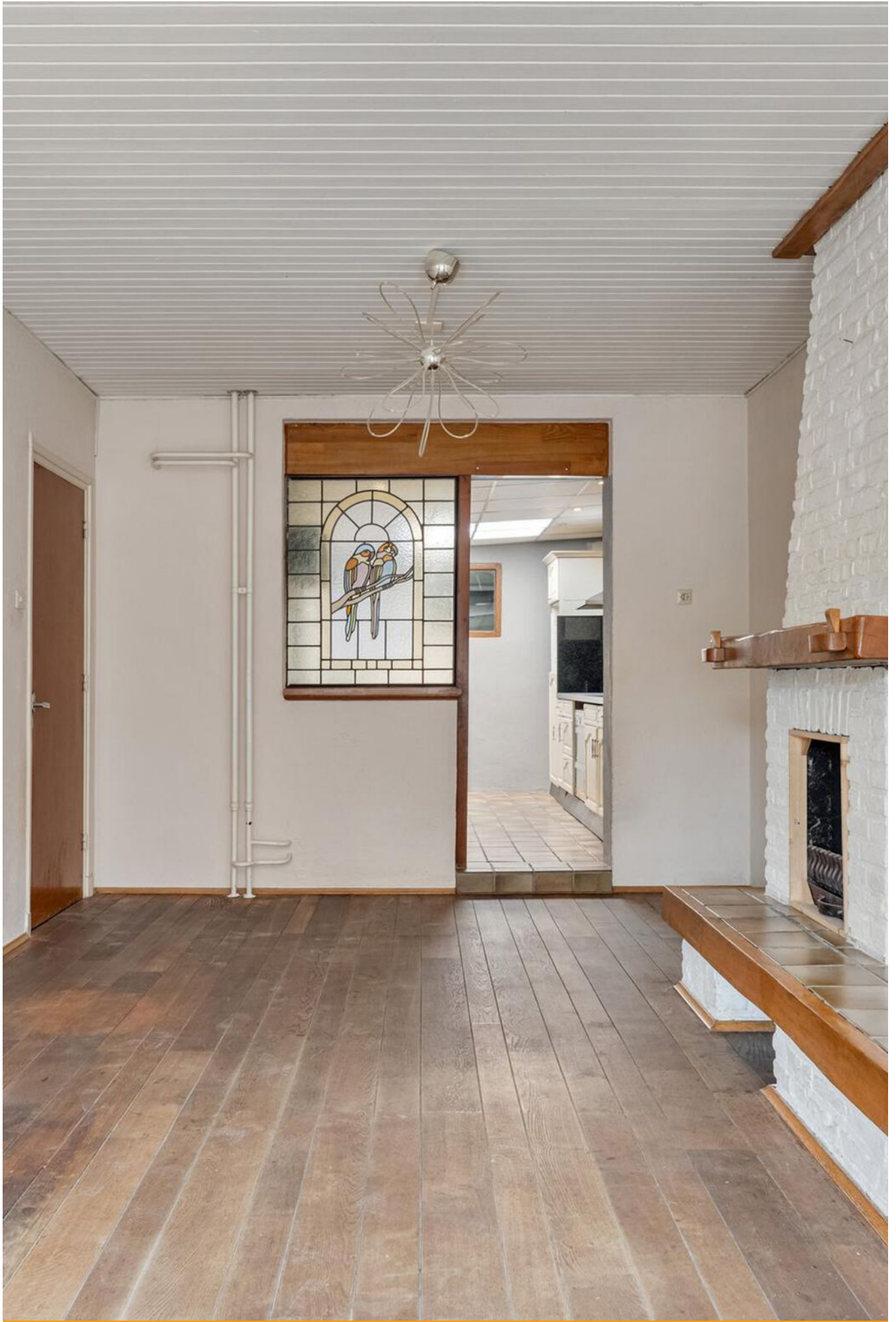
De ruime achtertuin van circa 20 meter diep is volledig betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk. Dankzij de zij-ingang is de tuin goed bereikbaar, en er is volop ruimte om bijvoorbeeld een loungehoek te realiseren. Een ideale buitenruimte voor wie houdt van gemak en privacy.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

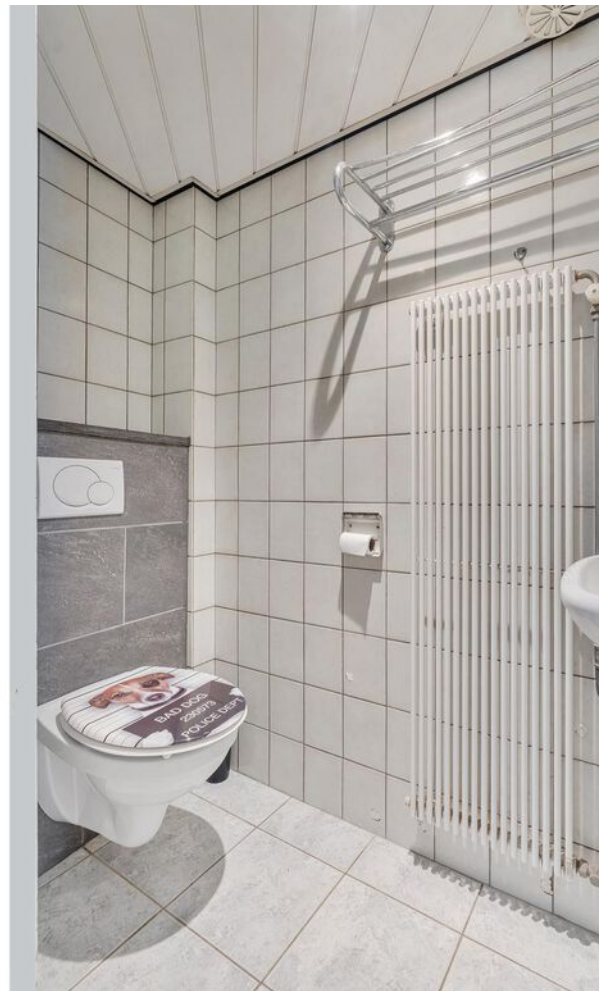
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

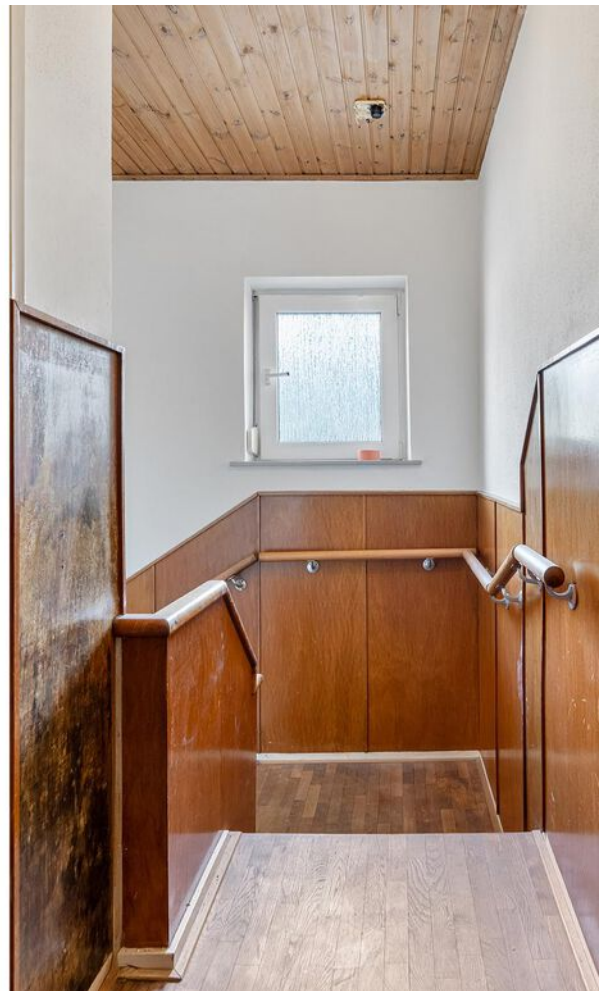
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

De makelaar **Roy Ubachs** nodigt u uit voor een bezichtiging.

























# Plattegrond

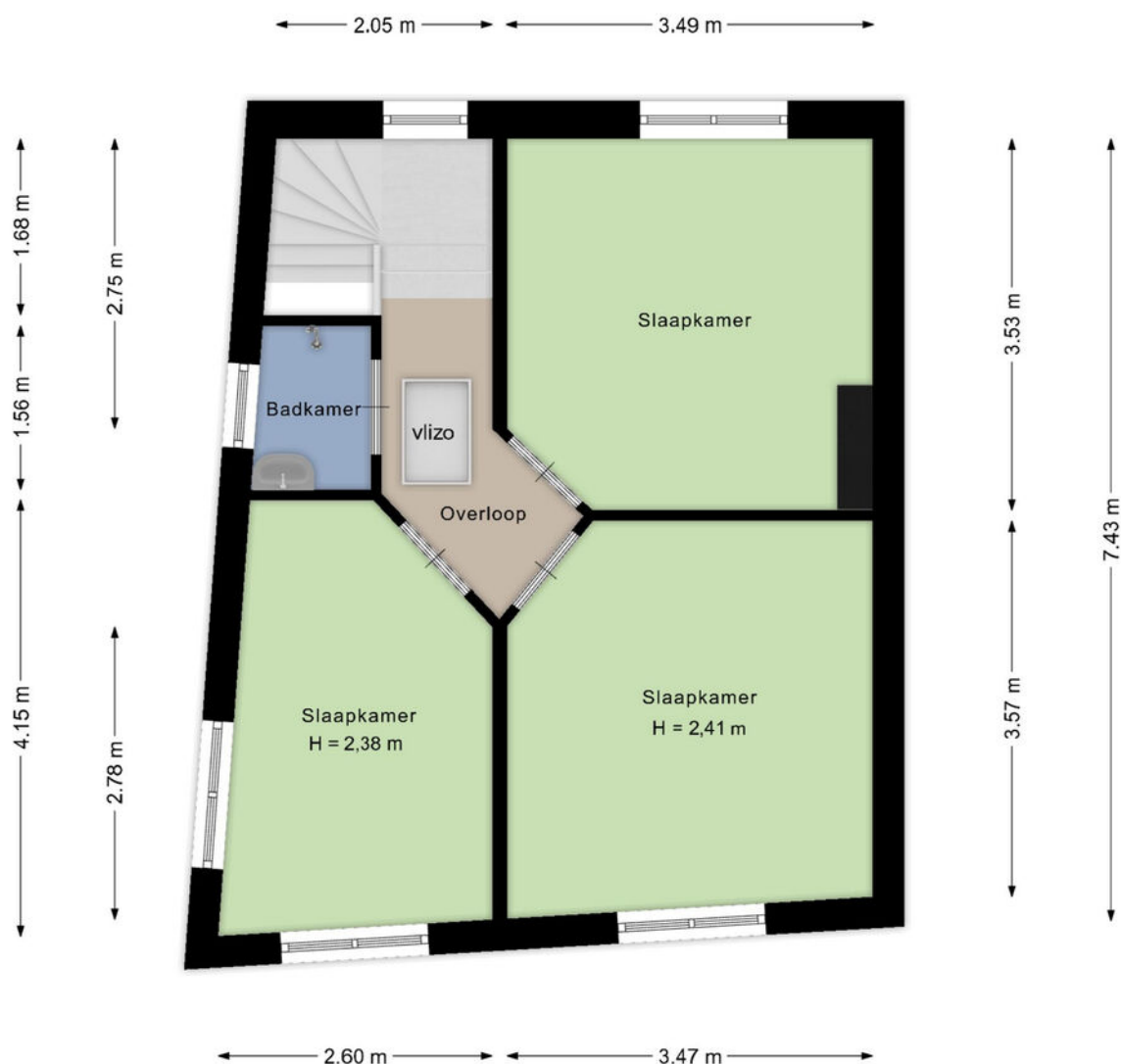
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

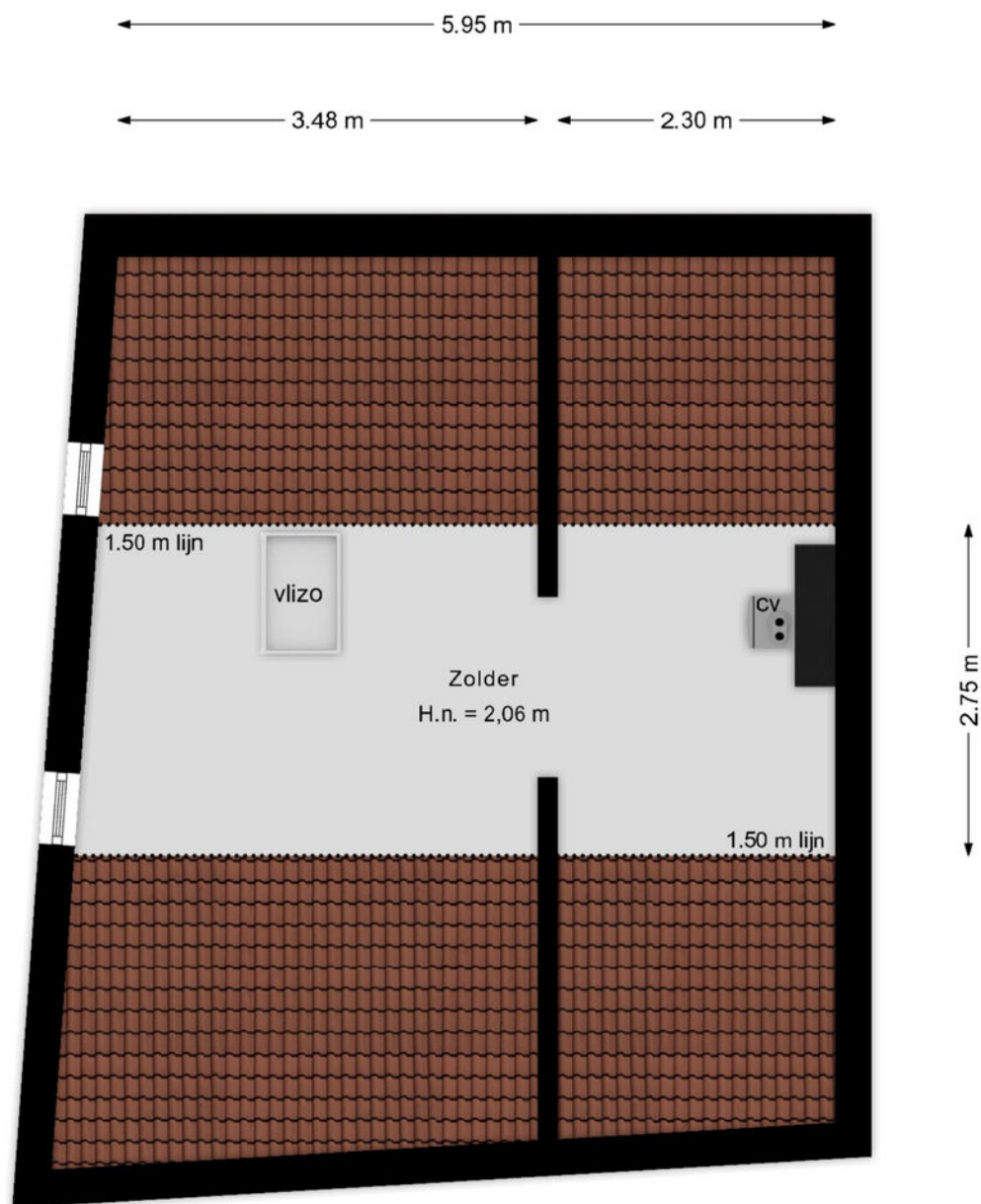
Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**1e verdieping**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

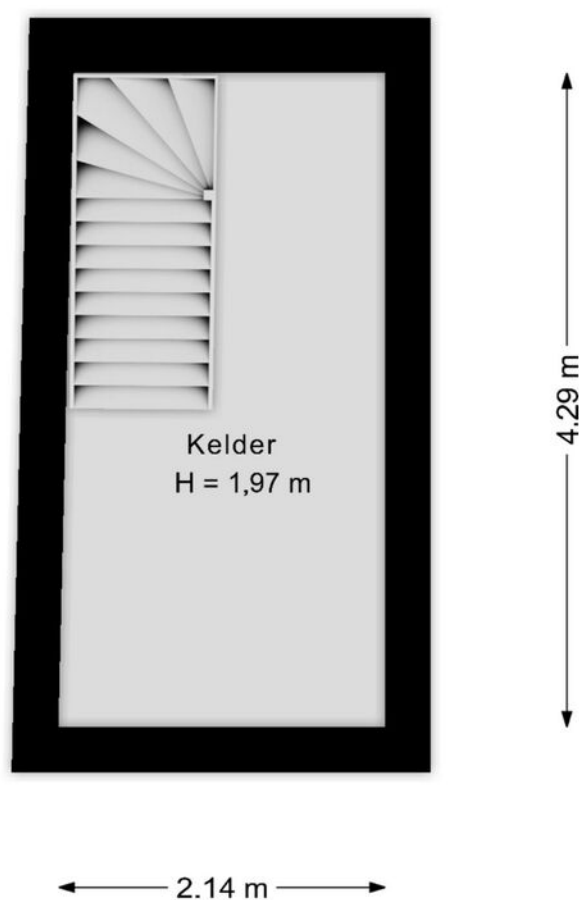
Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**zolder**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van het  
**souterrain**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadaster

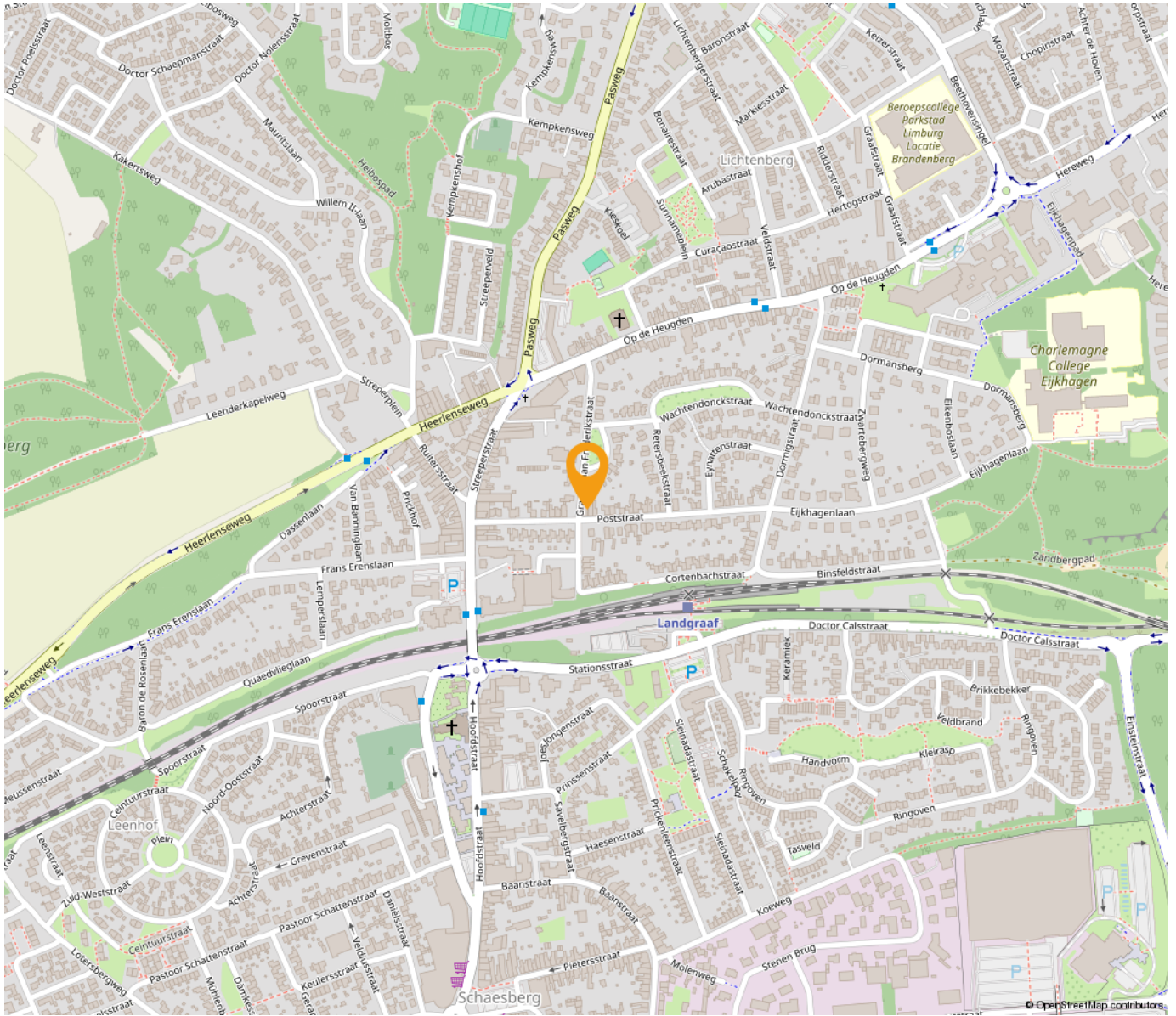
Bekijk hieronder de kadastrale kaart  
van **Graaf Johan Frederikstraat 2**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

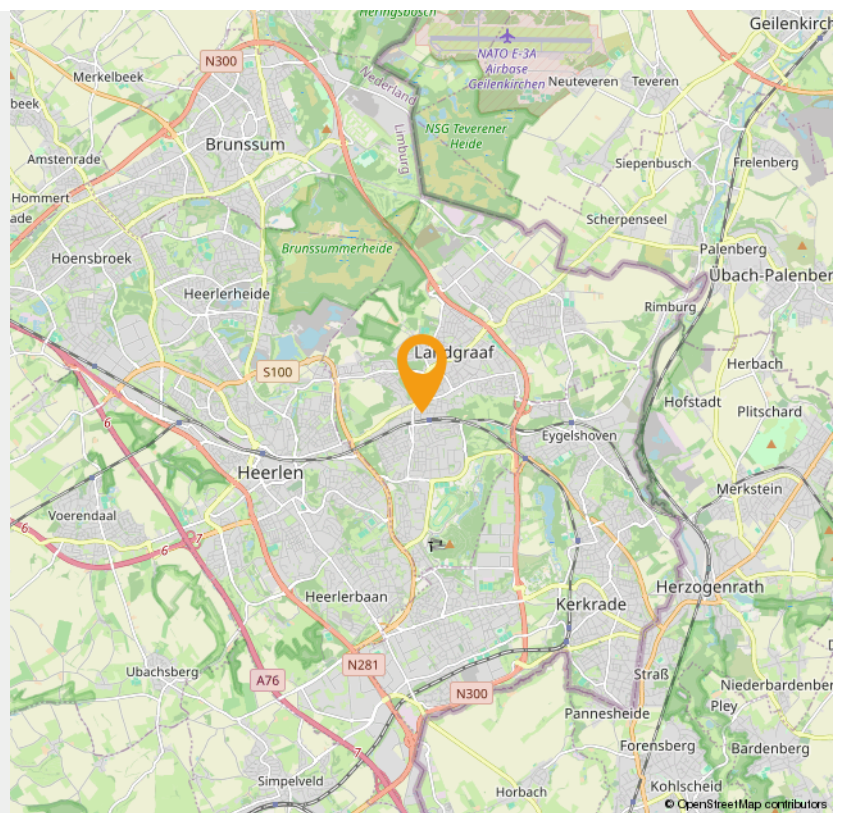


|                                                                                                                                                                                                                                   |                                  |                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                             | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       | kadaster   |
| 25                                                                                                                                                                                                                                | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Schaesberg |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Huisnummer                       | Sectie              | B          |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 4429       |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Voorlopige kadastrale grens      |                     |            |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Administratieve kadastrale grens |                     |            |
|                                                                                                                                                                                                                                   | Bebouwing                        |                     |            |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |            |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                |                                  |                     |            |



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





## Wonen in Landgraaf

Pinkpop, de langste trappen van Nederland en jaarrond skiën vanaf een oude mijnsteenbergt, daar staat Landgraaf om bekend. Landgraaf bestond vroeger uit allerlei aparte kernen, maar door de mijnbouw zijn die aaneengegroeid tot een netwerk van wijken. Er liggen nog steeds verschillende centra in Landgraaf, zoals Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms.

Landgraaf verrast met veel groen. Naast Wereldtuinen Mondo Verde, zijn de natuurgebieden rondom Rimburch, richting de Brunssummerheide en het Strijthagerbeekdal onontdekte parels. Er is ook veel erfgoed te bewonderen in Landgraaf, zoals Kasteel Strijthagen, Slot Schaesberg en mooie mijnwerkerswijken, zoals Leen hof en Eikske.

Het wapen van gemeente **Landgraaf** bevat elementen uit de wapens van de voormalige gemeenten waaruit Landgraaf is gevormd. Het schild heeft een gaffelvormige driedeling.

In het bovenste gedeelte is het wapen van het geslacht Schaesberg aangebracht: drie koeken van keel (rood), met een barensteel van azuur (blauw) in een veld van zilver.

In het linkerdeel van het schild staat de leliescepter uit het wapen van Ubach over Worms, in een veld van azuur. Deze leliescepter is ontleend aan het oude zegel van de abdij van Thorn. Ubach over Worms behoorde vroeger tot de heerlijkheid van die abdij.

In het rechterdeel is het wapen van Nieuwenhagen geplaatst, in een veld van zilver: een groene haag van eikenbladeren, waaruit een dubbelstaartige rode gekroonde leeuw omhoog komt. Het schild wordt gedekt met een gouden kroon met drie bladeren en twee parels. Het wapen herinnert aan de oude banden, die Nieuwenhagen verbonden met het toenmalige Land van Valkenburg en de schepenbank van Heerlen. Ook herinnert het aan de oorsprong van de gemeente zoals die blijkt uit de naam.



## PINKPOP

Pinkpop is een jaarlijks, driedaags popfestival in Landgraaf, dat sinds 1970 normaal gesproken in het weekeinde van Pinksteren plaatsvindt. Het festival duurt sinds 1996 drie dagen en trekt per dag ongeveer 68.000 mensen. Sinds de eerste editie heeft het festival ruim anderhalf miljoen bezoekers gehad en hebben er meer dan 500 verschillende artiesten en bands opgetreden.

Op 1 juni 2019 is aangekondigd dat Pinkpop vanaf 2020 t/m 2029 niet met Pinksteren zal plaatsvinden. Met als reden dat Pinksteren in dit decennium te vroeg in het jaar valt en dat Pinkpop dan te veel concurrentie uit Amerika zal ondervinden.

# INTERESSE

in deze woning in Landgraaf?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs