

# TE KOOP



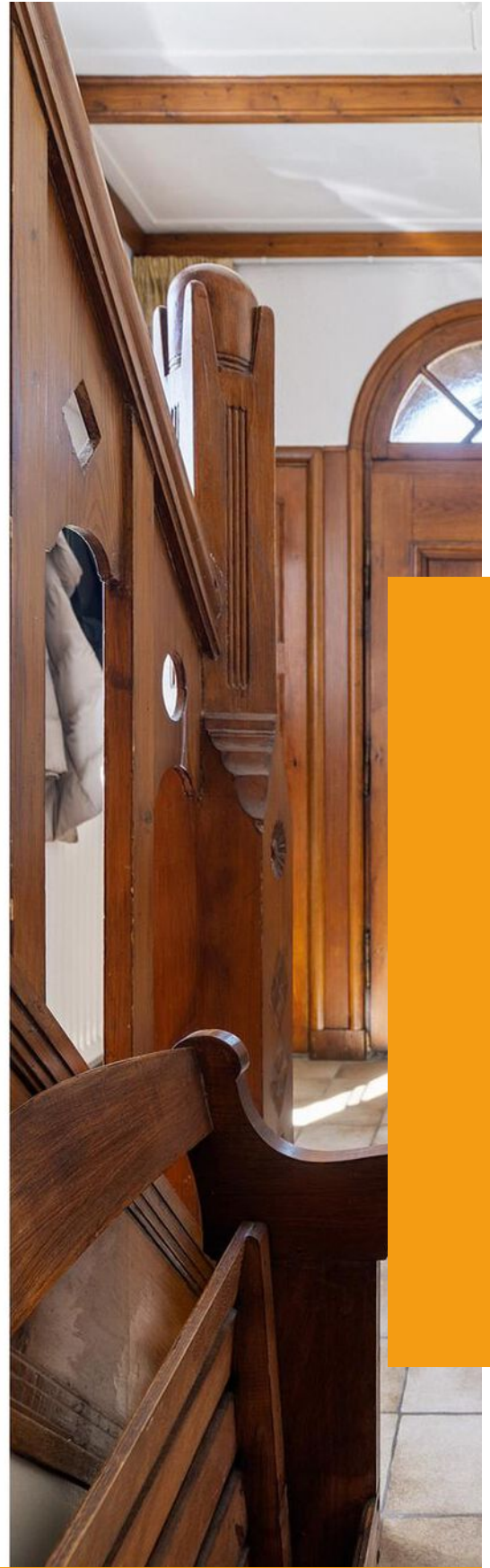
## Op de Heugden 14, Landgraaf

Vraagprijs € 475.000 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  
**1922**

Woonoppervlakte  
**200 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**700 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**984 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers  
**5**

Verkoopprijs  
**Vraagprijs € 475.000 k.k.**

Energietabel

**F**

## Over deze woning

Op een rustige en geliefde locatie in Landgraaf ligt deze sfeervolle vrijstaande jaren '20 woning met maar liefst 200m<sup>2</sup> woonoppervlakte. De woning beschikt over vier royale slaapkamers, ruime living, serre, tuin rondom met veel privacy en grotendeels kunststof kozijnen met triple beglazing. De woning dient verder gemoderniseerd te worden.

### Omgeving

De woning ligt in een aantrekkelijke woonomgeving op korte afstand van diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoer en recreatiemogelijkheden. Dankzij de goede bereikbaarheid zijn omliggende steden zoals Heerlen en Kerkrade eenvoudig bereikbaar. Wandelaars en fietsers genieten van de nabijgelegen groene natuurgebieden.

### Indeling

#### Kelder

Vanuit de hal en tuin bereikbaar en ingedeeld met 4 ruimtes voor voldoende bergruimte, werkplaats of hobbyruimte. Ook bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

#### Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de ruime hal met tegelvloer, die toegang biedt tot de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, het toilet en de riante living met woon- en eetgedeelte en houtenvloer. De gesloten keuken is voorzien van een pvc-vloer en de navolgende apparatuur: koelkast, oven met stoomfunctie, een 5-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot een serre/ tuinkamer eveneens met houtenvloer, waar u kunt genieten van het uitzicht op de tuin.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie royale slaapkamers en doorloopkamer naar de badkamer. De badkamer is voorzien van een douche met infraroodlamp, wastafel met meubel en toilet.

- Slaapkamer 1: ca. 19m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2: ca. 17m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3: ca. 8m<sup>2</sup>
- Doorloopkamer / slaapkamer: ca. 13m<sup>2</sup>



### Zolderverdieping

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is in gebruik als vierde slaapkamer ca. 22m<sup>2</sup>. Dankzij de royale afmetingen kan deze ruimte ook uitstekend dienst doen als kantoor, hobbykamer of logeerruimte. Via een vlizotrap is de vliering te bereiken met standplaats cv-installatie (eig. 2014).

### Buitenruimte

De verzorgde tuin rondom de woning beschikt over diverse plekken om heerlijk te genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over veel groen, een gazon, de borders, overkapping en een tuinhuis. De groene setting en privacy maken deze woning ideaal voor gezinnen en tuinliefhebbers. Vanuit de tuin is ook de kelder bereikbaar middels loopdeur.

### Leuk om te weten

- Bouwjaar: 1922 (conform BAGviewer);
- Gebruiksoppervlakte wonen: 200m<sup>2</sup>, inhoud: 984m<sup>3</sup> (Nen2580 meetrapport aanwezig);
- Perceeloppervlakte: 700 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Vrijstaande jaren '20 woning;
- 4 slaapkamers;
- Geheel onderkelderde;
- Dakisolatie;
- Grotendeels kunststof kozijnen met triple beglazing;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Rustige woonomgeving nabij alle voorzieningen;
- Aanvaarding: in overleg.

Deze karaktervolle woning verdient absoluut een bezichtiging. Wij verwelkomen u graag op Op de Heugden 14 in Landgraaf!

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 Marco Hanssen nodigt u uit voor een bezichtiging.











































# Plattegrond

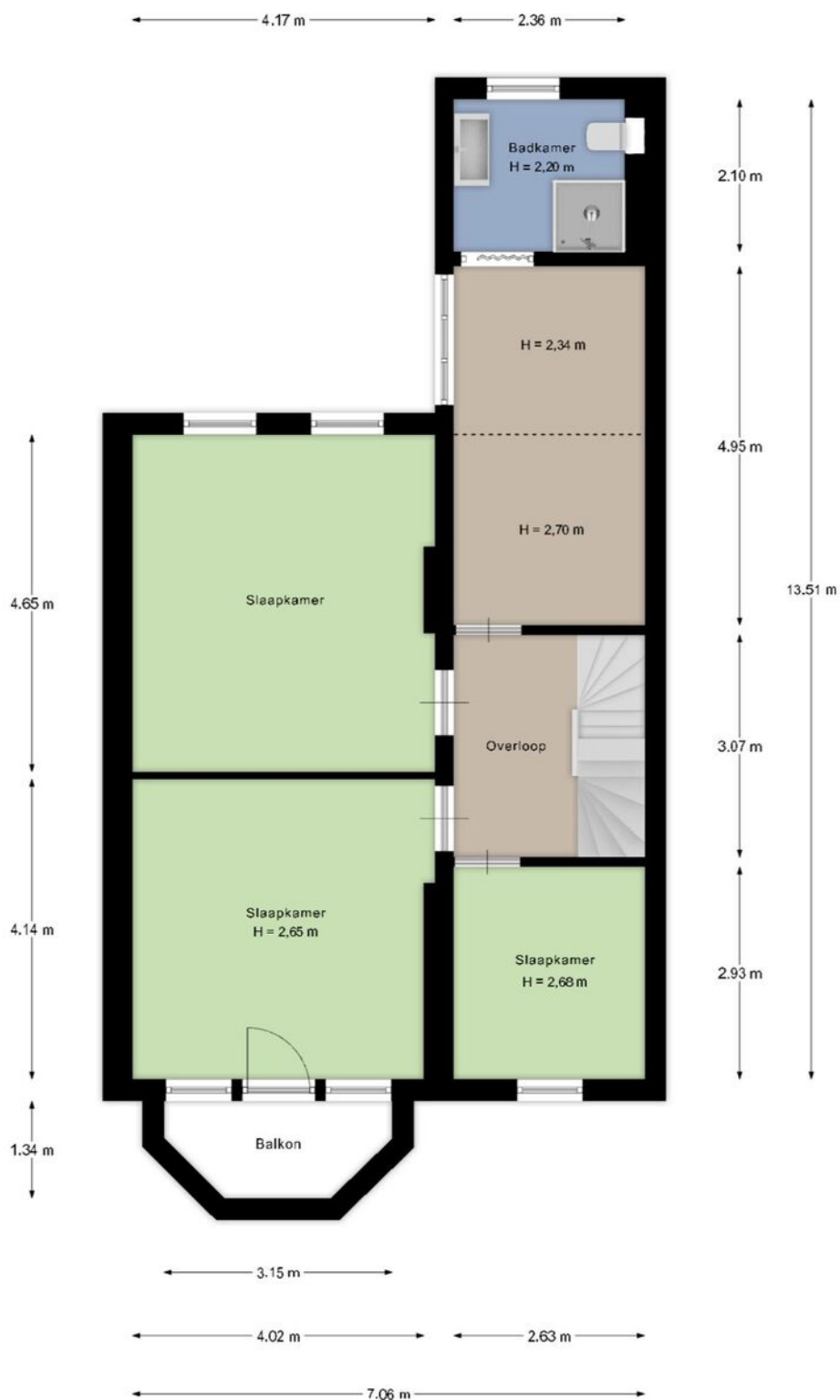
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



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

# Plattegrond

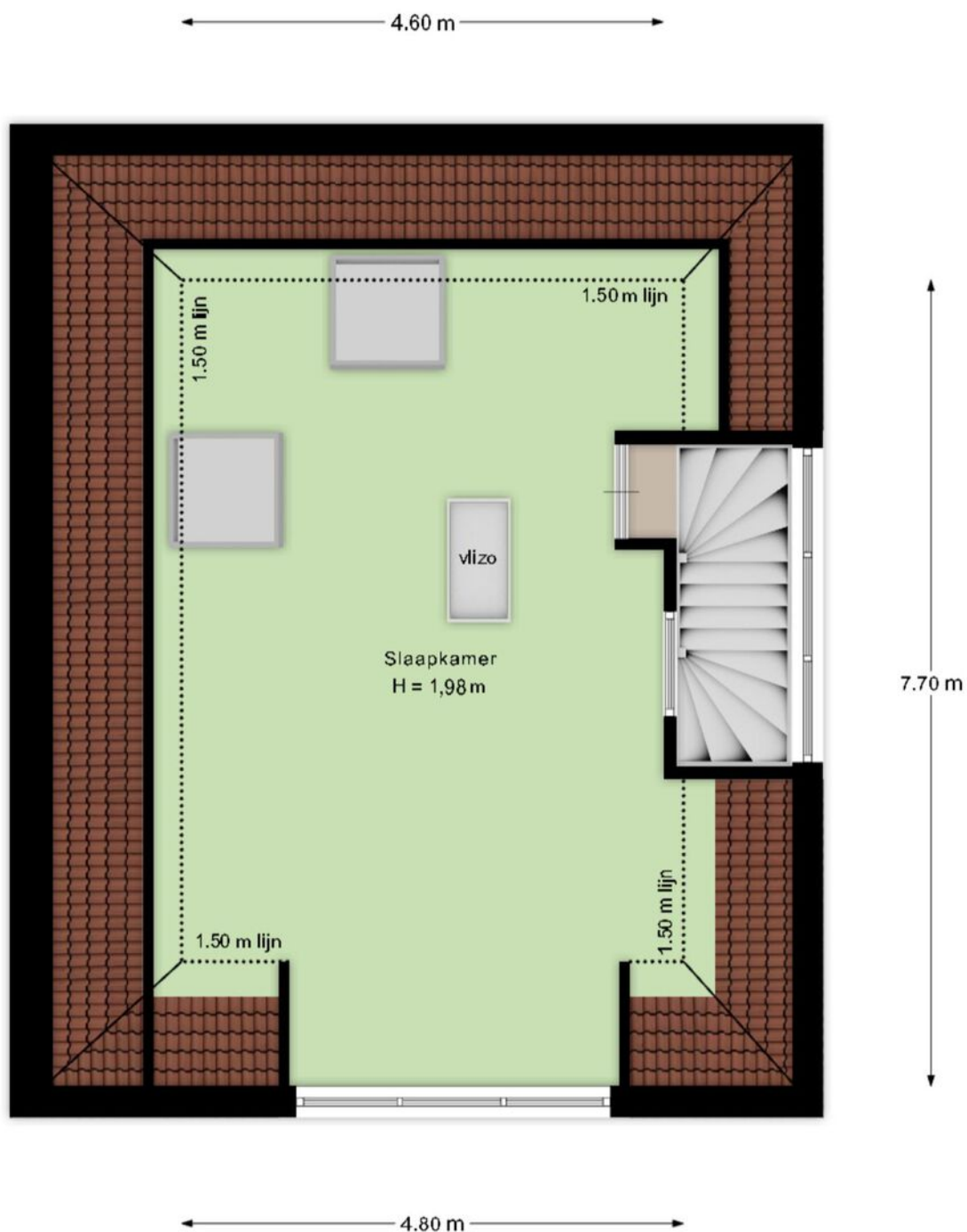
Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping



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

# Plattegrond

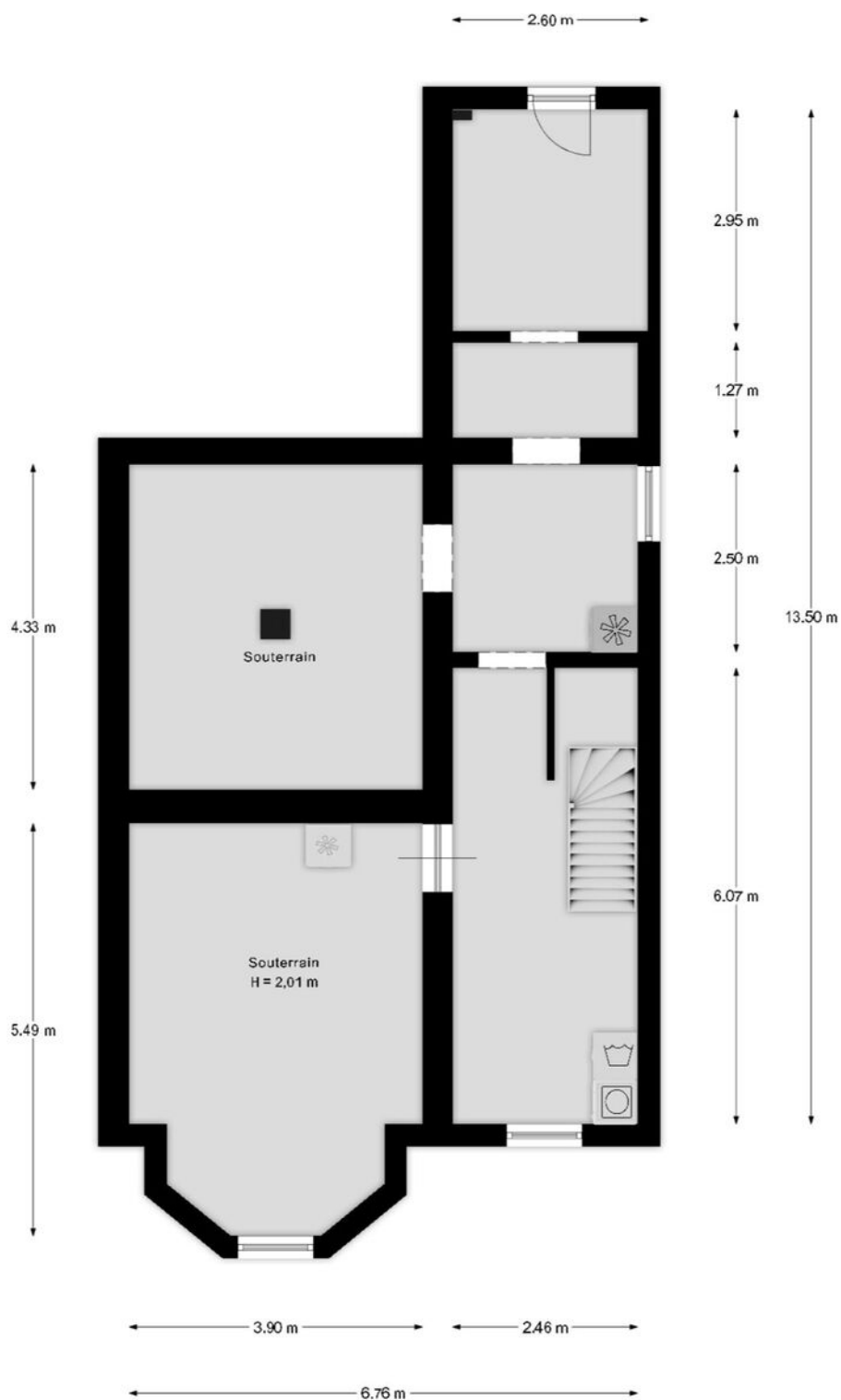
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



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

# Plattegrond

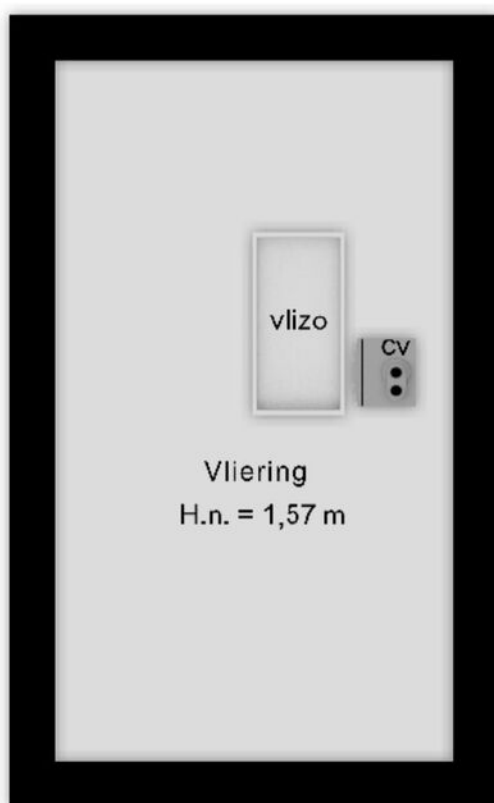
Bekijk hieronder de plattegrond van het souterrain



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

## Plattegrond

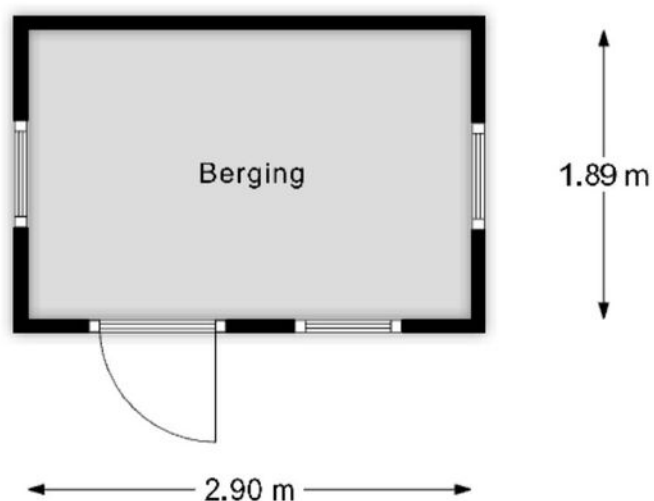
Bekijk hieronder de plattegrond van de vliering



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

## Plattegrond

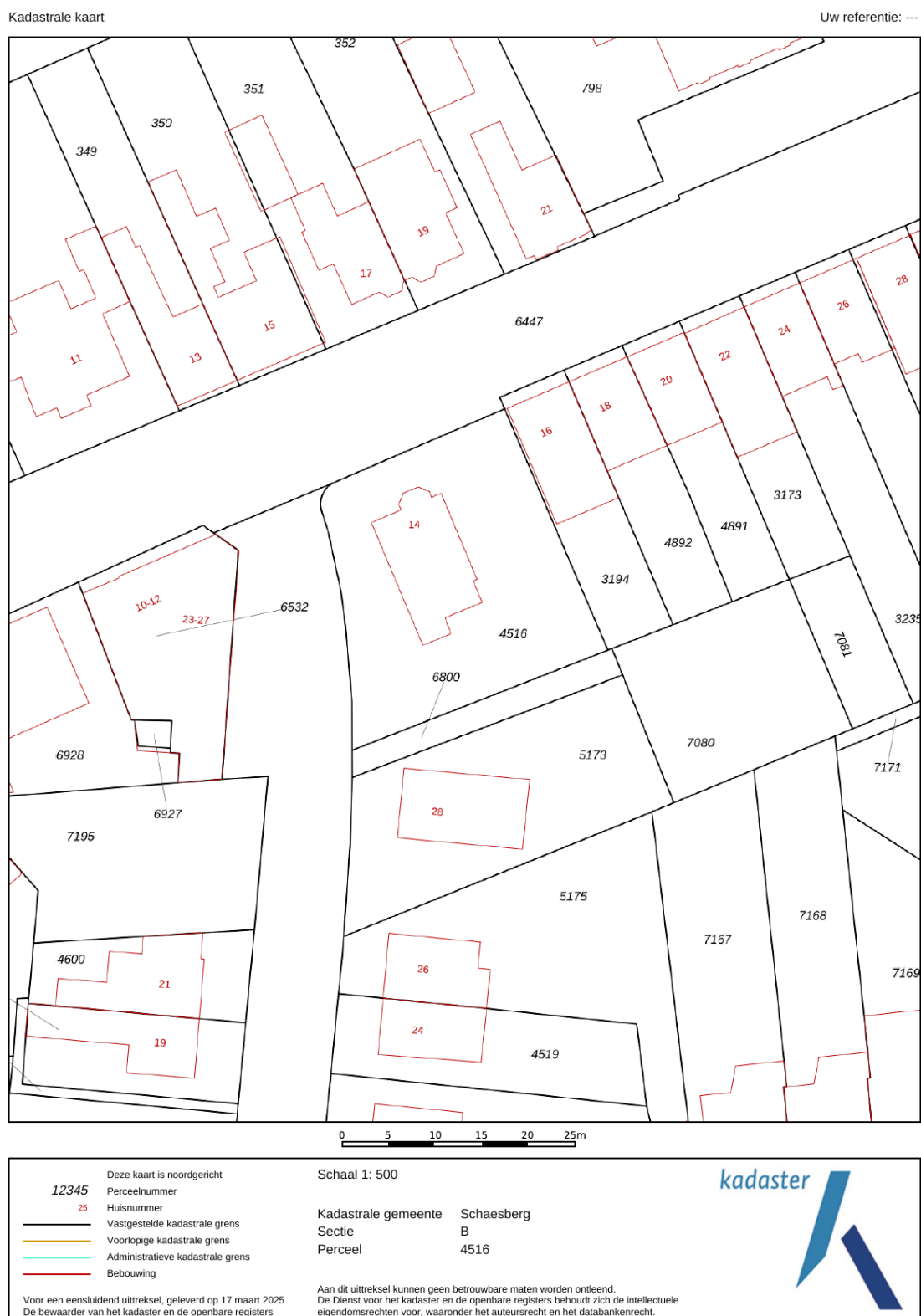
Bekijk hieronder de plattegrond van de berging

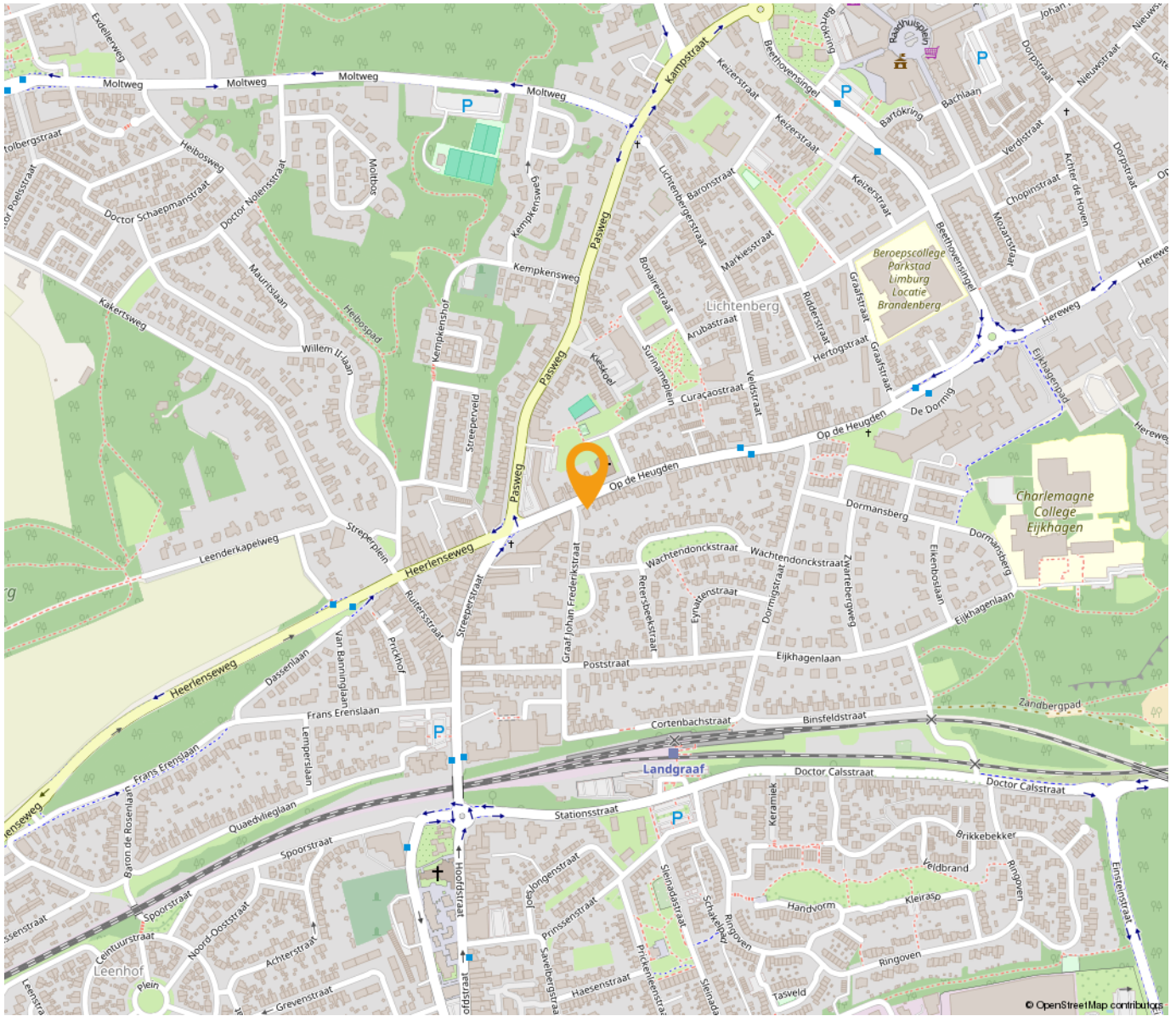


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

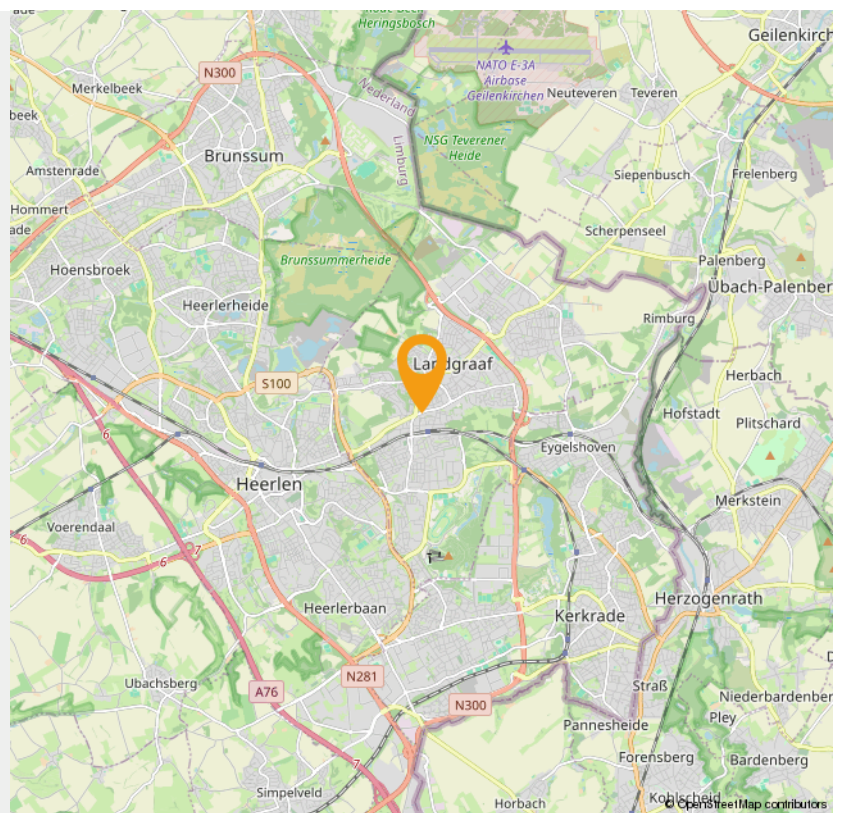
# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Op de Heugden 14**





*“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