

TE KOOP



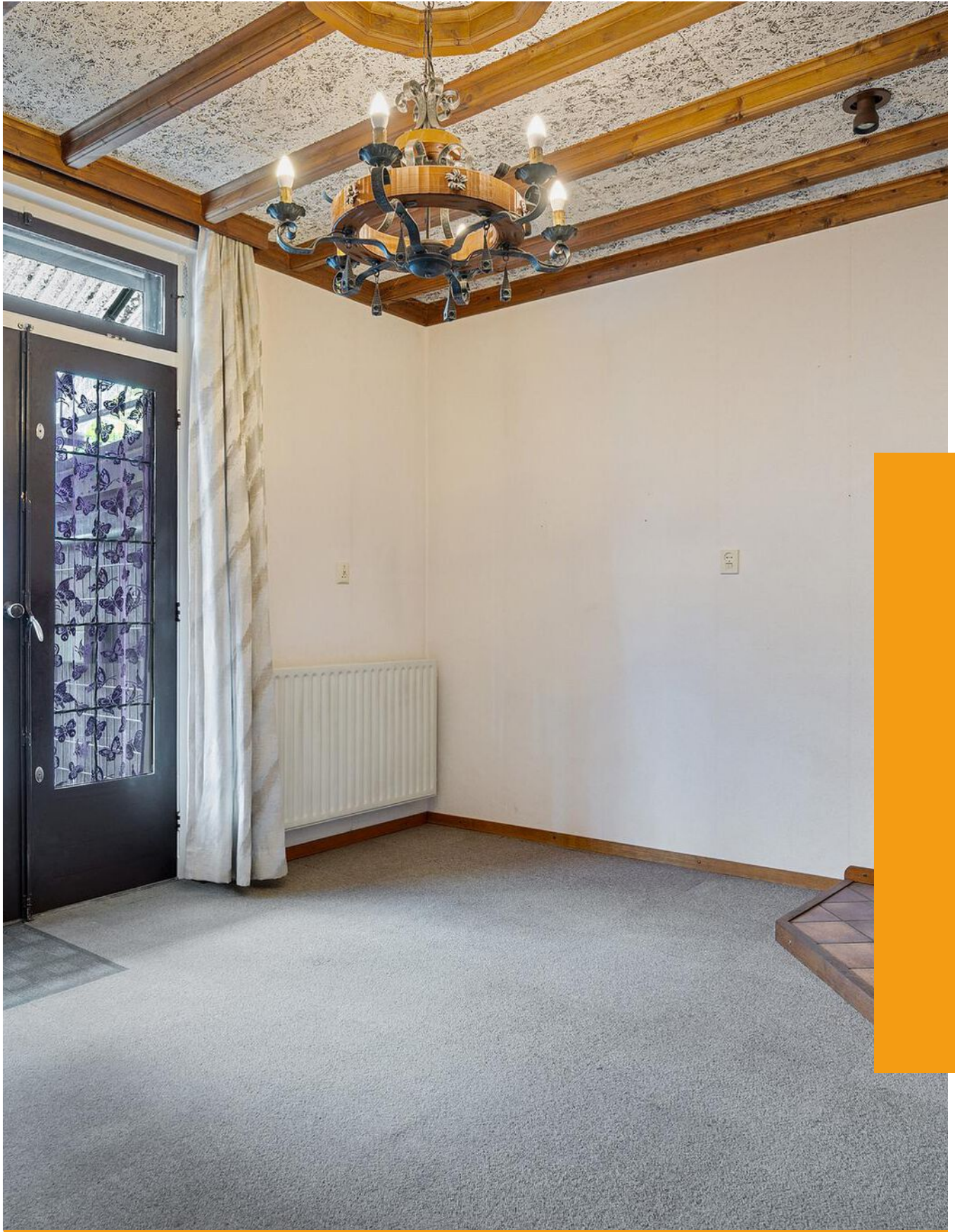
Spoorstraat 23, Landgraaf

Vraagprijs € 175.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar

1913

Woonoppervlakte

85 m²

Perceeloppervlakte

252 m²

Inhoud

429 m³

Aantal Slaapkamers

2

Verkoopprijs

Vraagprijs € 175.000 k.k.

Over deze woning

Gelegen in een rustige en groene woonwijk, is Spoorstraat 23 een charmante monumentale "mijnwerkerswoning" die veel te bieden heeft. Met zijn sfeervolle indeling, een ruime kelder, twee slaapkamers, garage en een zonnige tuin, is deze woning ideaal voor wie houdt van een combinatie van karakter en comfort. De woning biedt een uitstekende basis voor het creëren van jouw ideale thuis, met genoeg ruimte voor een gezin of als werk- en leefruimte.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1913 (conform BAG), perceel: 252 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte: ca. 85 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Aanvaarding in overleg.

INDELING:

Souterrain:

In het souterrain vind je een kelder met 2 ruimtes (ca. 4,07 m x 4,41 m & ca. 4,07 x 3,06 m), die dienst doet als extra opbergruimte en de C.V.-installatie herbergt. De kelder biedt voldoende ruimte voor het bewaren van spullen die je niet dagelijks nodig hebt of voor het creëren van een hobbyruimte.

Begane grond:

De begane grond heeft een praktische indeling, met een hal die toegang biedt tot de toiletruimte en de badkamer (ca. 1,20 m x 1,79 m), voorzien van een vaste wastafel en douche. De woonkamer (ca. 4,23 m x 3,36 m) is sfeervol en licht, met openslaande tuindeuren naar de tuin. De woonkamer is bovendien voorzien van een allesbrander, wat de ruimte een extra warme en gezellige sfeer geeft. Vanuit de woonkamer is er een trap naar de kelder. Bij deze trap bevindt zich ook de meterkast.

De eetkamer (ca. 2,87 m x 4,23 m) grenst direct aan de woonkamer, waardoor de benedenverdieping een open en ruime sfeer heeft. De gesloten keuken (ca. 2,57 m x 3,10 m) is voorzien van een afzuigkap. De keuken is betegeld, wat zorgt voor een praktische en onderhoudsvriendelijke ruimte.

**Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping bevindt zich een overloop die toegang biedt tot twee slaapkamers.

- Slaapkamer 1 (ca. 4,25 m x 3,55 m) biedt voldoende ruimte voor een groot bed en kasten.
- Slaapkamer 2 (ca. 4,25 m x 3,40 m) is van vergelijkbare grootte en ideaal voor een kinder- of logeerkamer.

Zolder:

De zolder (ca. 2,20 m x 8,04 m) is bereikbaar via een uitklapbare trap en biedt veel opbergruimte. Deze ruime bergzolder is ideaal voor het bewaren van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals vakantiespullen of seizoensgebonden artikelen. De zolder kan eenvoudig worden ingericht voor extra opbergruimte of als een gezellige hobbyruimte.

Tuin:

De tuin van de woning is goed onderhouden en biedt volop zon. De tuin is bereikbaar via de oprit, waar je ruimte hebt voor 2 auto's. De tuin beschikt over een terras met overkapping en plantenborders. Daarnaast is de garage ook uitstekend geschikt zijn voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen of andere spullen.

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).

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.







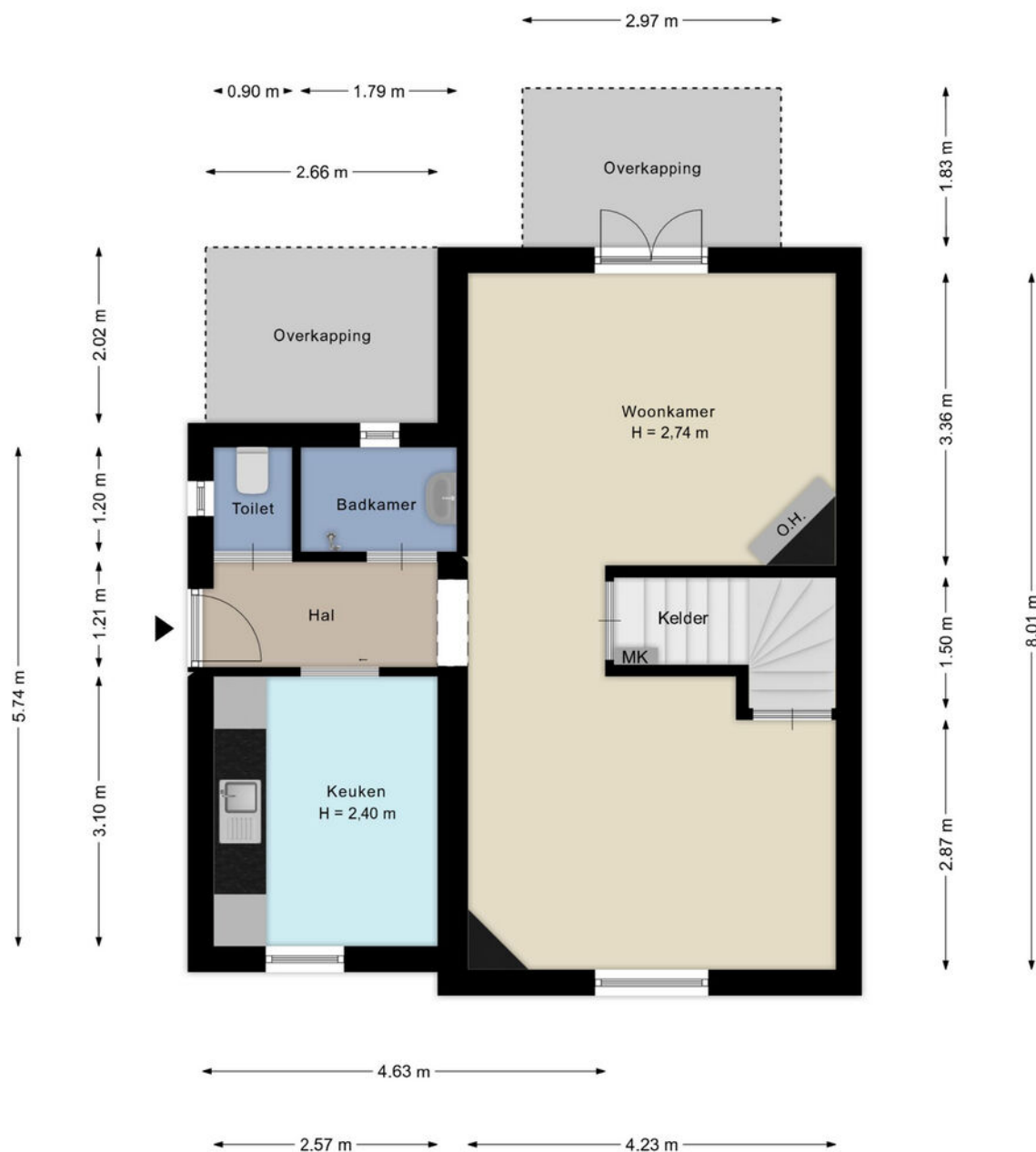






Plattegrond

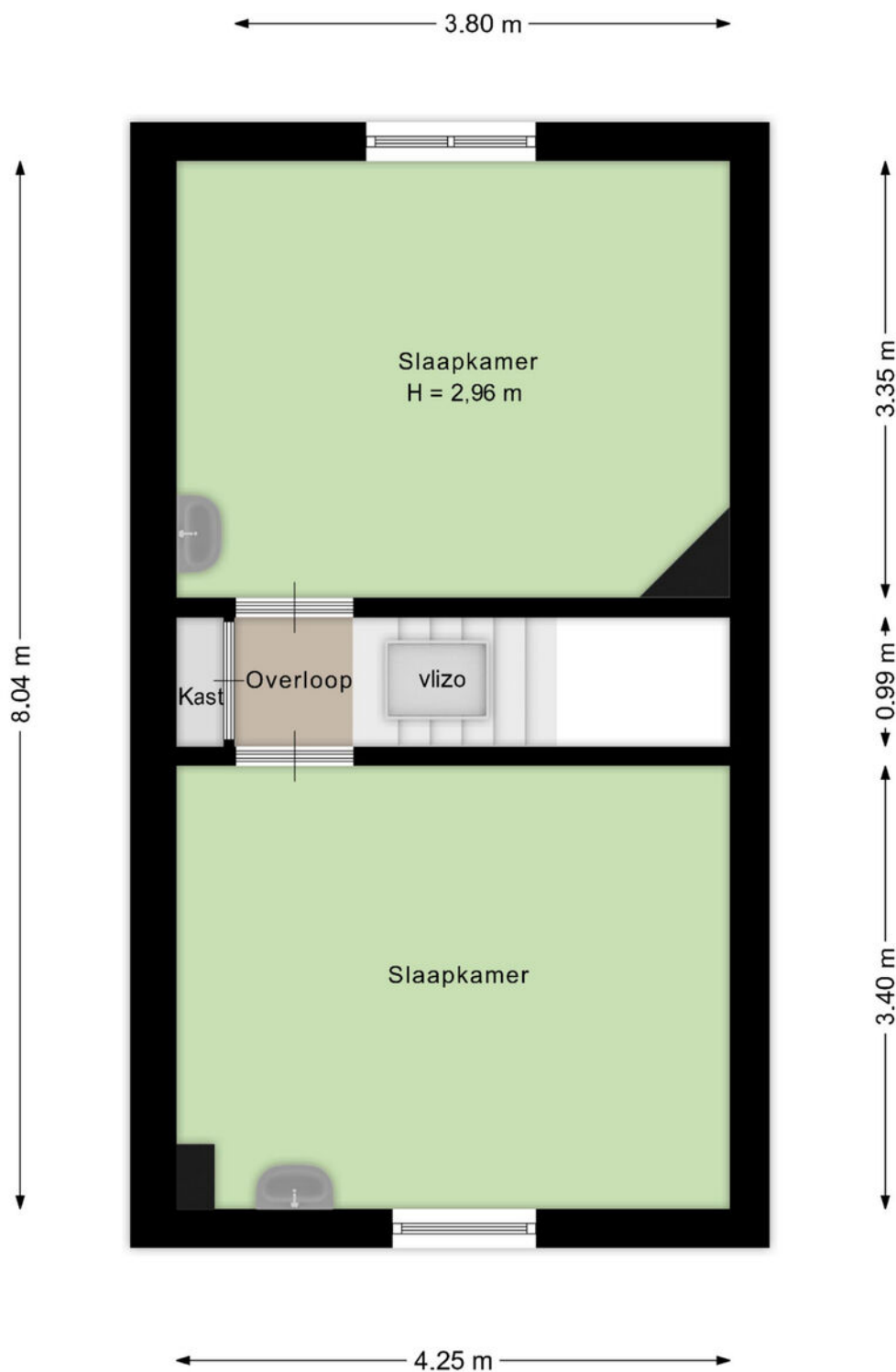
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



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

Plattegrond

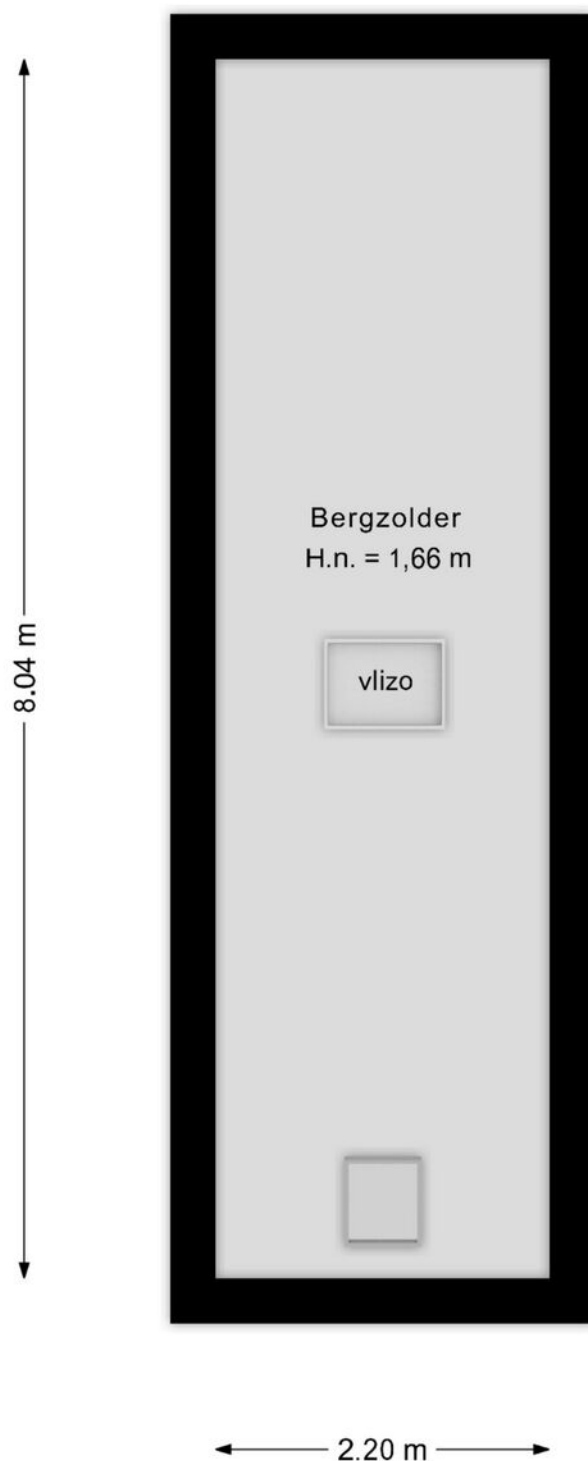
Bekijk hieronder de plattegrond van de
1e verdieping



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

Plattegrond

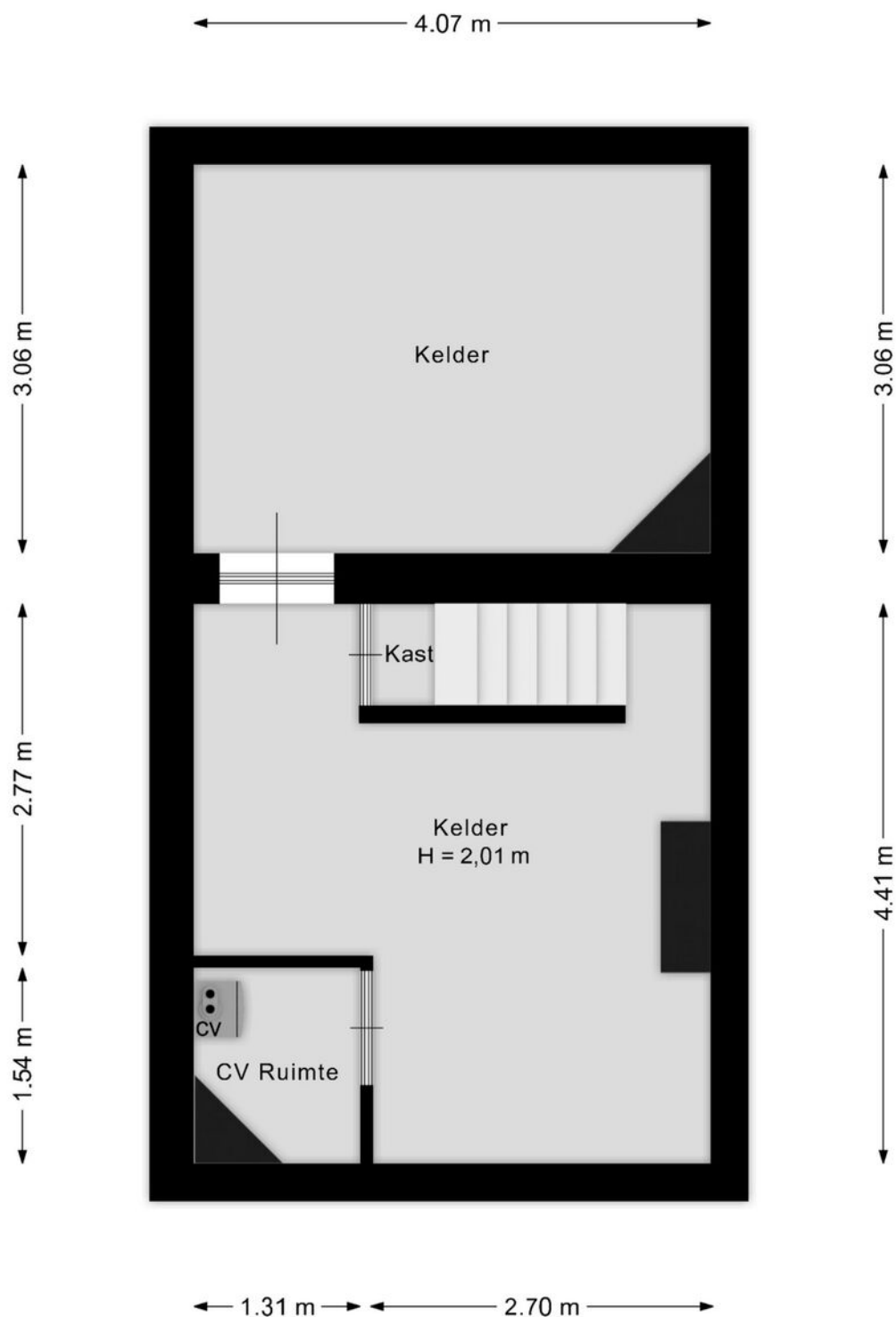
Bekijk hieronder de plattegrond van de
zolder



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

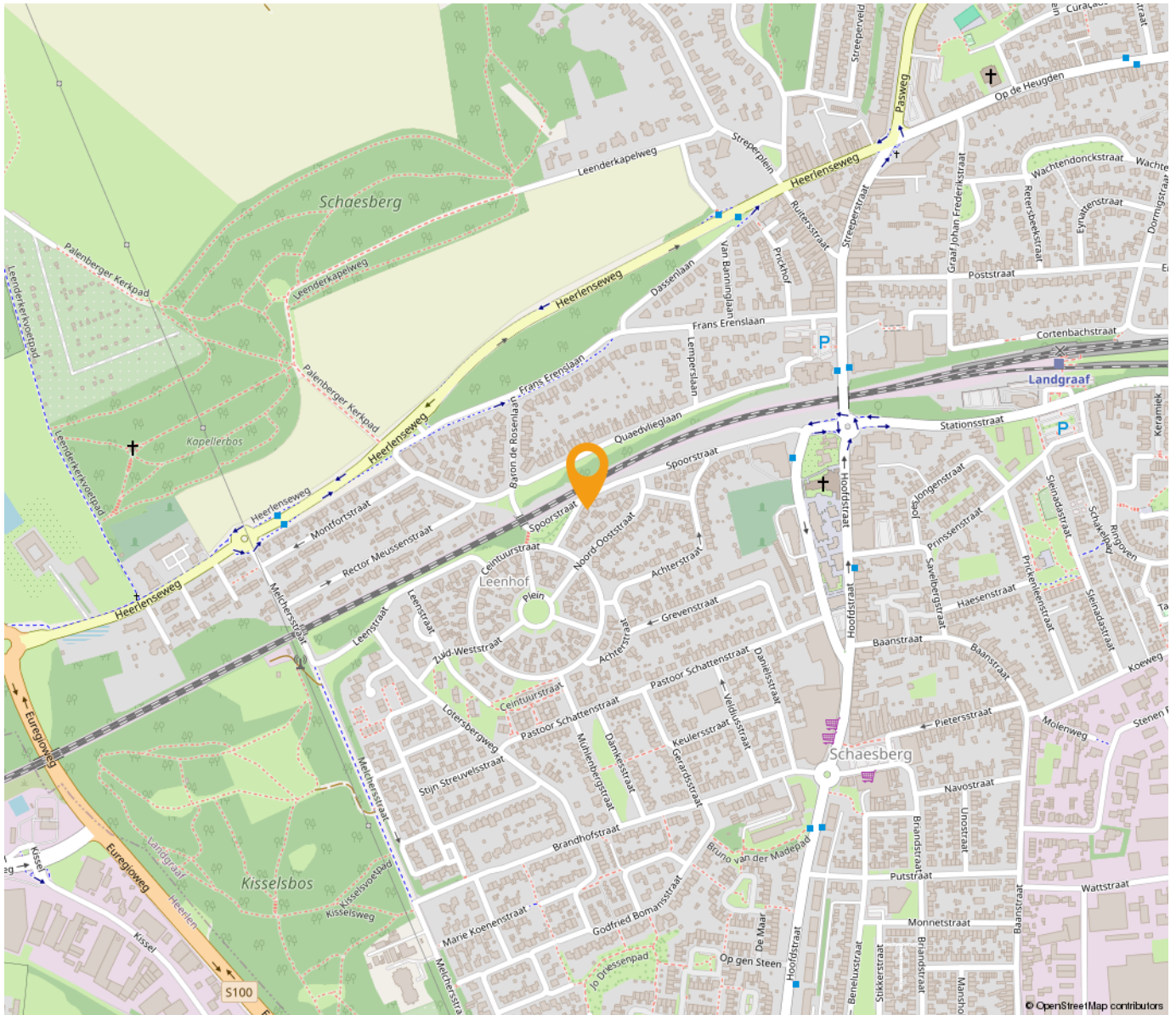
Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Spoorstraat 23**

Kadastrale kaart

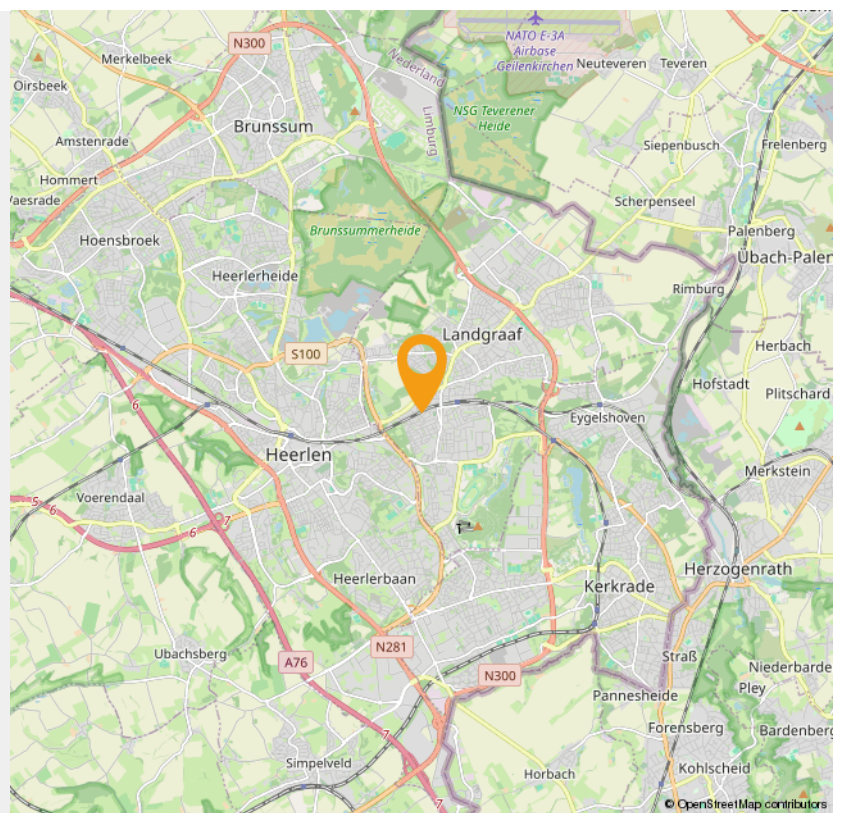
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Schaesberg	
	Vastgestelde kadastrale grens	B	
	Voorlopige kadastrale grens	6659	
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 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.			



*“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
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs