

TE KOOP



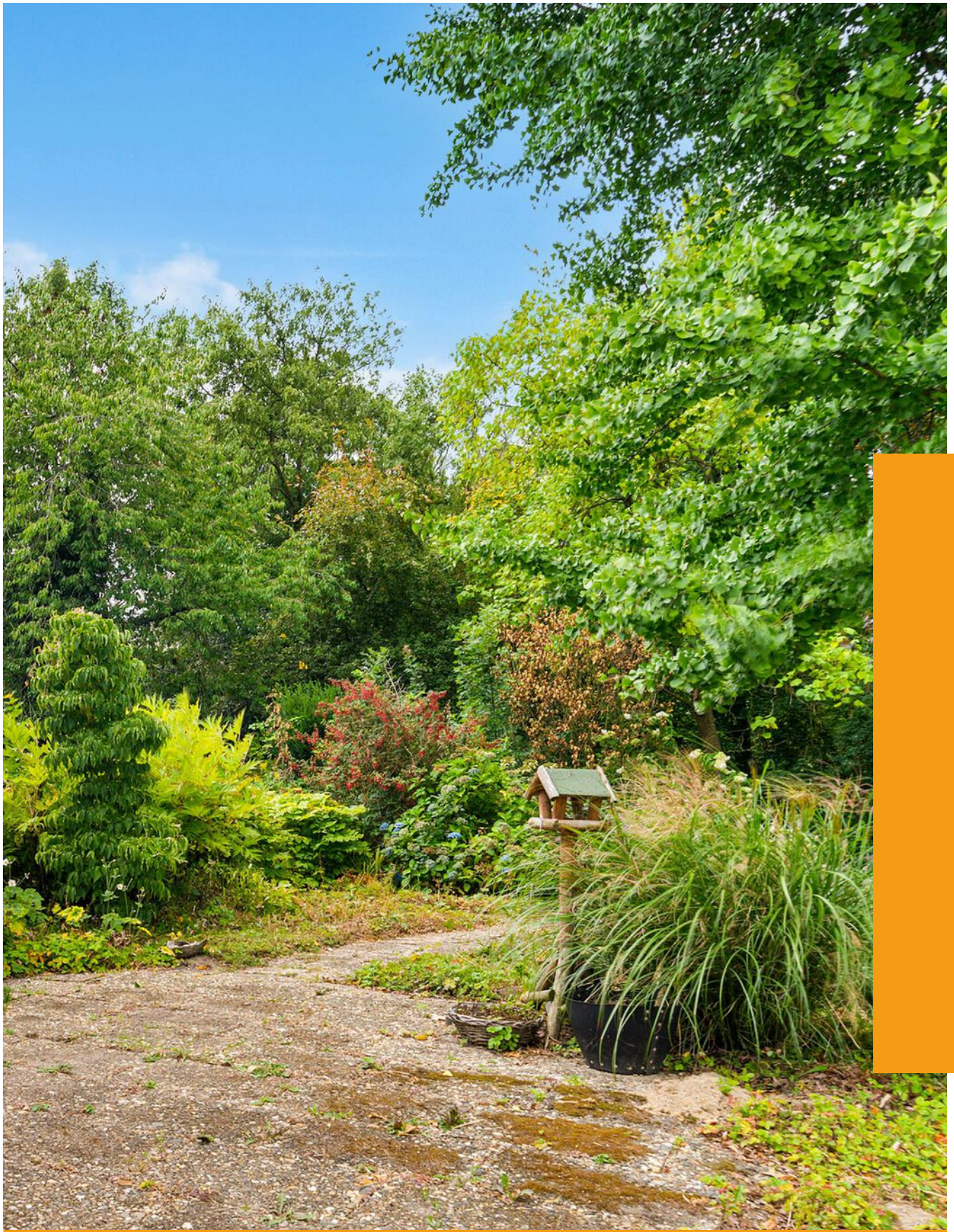
Maastrichterweg 46, Landgraaf

Vraagprijs € 419.000 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
1972

Woonoppervlakte
115 m²

Perceeloppervlakte
1445 m²

Inhoud
625 m³

Aantal Slaapkamers
4

Verkoopprijs
Vraagprijs € 419.000 k.k.

Energie label

E

Over deze woning

Aan de Maastrichterweg 46 in Landgraaf staat deze riante bungalow op een perceel van maar liefst 1.445 m². Met een woonoppervlakte van 115 m² en een praktische indeling is dit een ideale woning voor iedereen die graag gelijkvloers wil wonen en toch extra ruimte wil hebben. De woning is gebouwd in 1972 en biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De ligging is perfect: in de kindvriendelijke wijk Ubach over Worms, loopafstand van diverse wandelgebieden, op fietsafstand van het centrum van Landgraaf, op loopafstand van een supermarkt en op fietsafstand van een treinstation. Daarnaast zijn de uitvalswegen al binnen 3 minuten rijden bereikbaar.

De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1972 (conform BAG), eigen perceel: 1445 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 115m², overige inpandige ruimte ca. 57m², (meetrapport aanwezig);
- Inhoud: ca. 625m³;
- Energielabel: E;
- Aantal slaapkamers: 4;
- Aanvaarding in overleg.

INDELING

Souterrain:

Vanuit de tweede hal op de begane grond bereik je via een vaste trap het souterrain. Hier bevindt zich de CV-installatie en de aansluiting voor wasmachine en droger. Dankzij de royale ruimte is dit ook een ideale plek voor extra opslag.

Begane grond:

Je betreedt de woning via de oprit met voortuin, waarbij je kunt kiezen voor de poort aan de voorzijde of de voordeur aan de zijkant. Binnenkomst is in een ruime hal met garderobe en betegelde vloer. Vanuit deze hal heb je toegang tot het gastentoilet met fonteintje, de meterkast, de garage en de woonkamer.



De woonkamer is licht en ruim dankzij de grote raampartijen en biedt een gezellig zitgedeelte met een schoorsteenhaard. Via de schuifpui heb je direct toegang tot de achtertuin. Vanuit de woonkamer loop je zo door naar de open keuken met eetgedeelte, voorzien van een combimagnetron, koelkast, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en boven- en onderkastjes.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een tweede hal. Vanuit deze hal bereik je vier slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar het souterrain.

De badkamer is deels betegeld en beschikt over een ligbad met douchekop, dubbele wastafel, een tweede toilet en een raam in het plafond dat voor extra daglicht zorgt. De vier slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een logeerkamer, kantoor of hobbyruimte.

De garage, die via de eerste hal bereikbaar is, beschikt over een vriesaansluiting en heeft tevens een deur naar de achtertuin.

Tuin:

De woning beschikt over een verrassend ruime achtertuin die veel privacy biedt. Het voorste gedeelte is betegeld en een mooi pad loopt door de tuin richting het groen. Er zijn volop bloemen en beplanting aanwezig, maar de tuin vraagt om wat aandacht om weer volledig tot bloei te komen. Dankzij het royale perceel zijn er talloze mogelijkheden om hier een prachtig buitenparadijs te creëren. De tuin is zowel bereikbaar via de woonkamer, de garage als via de zijpoort naast de woning.

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.

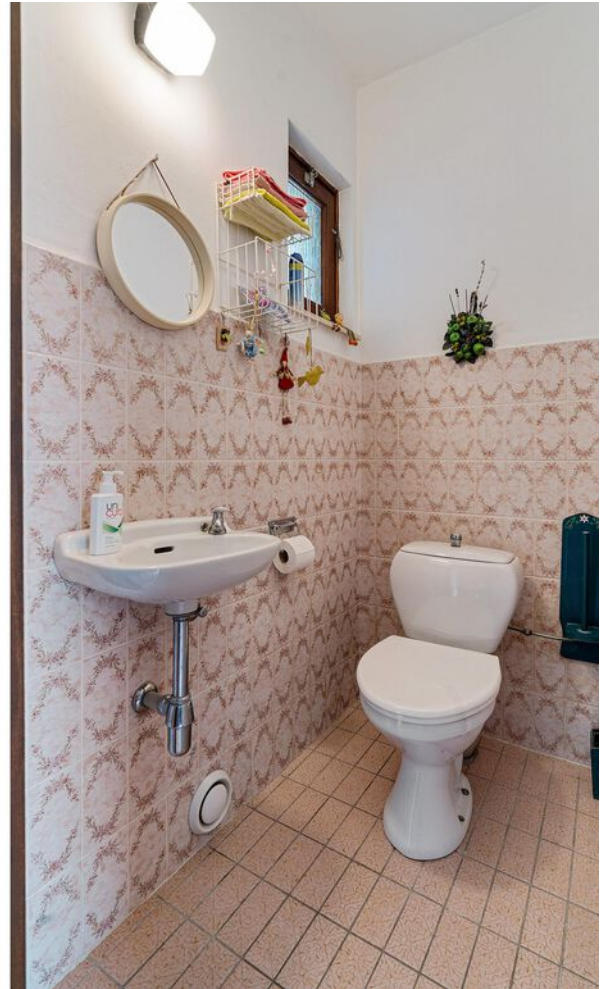
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening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

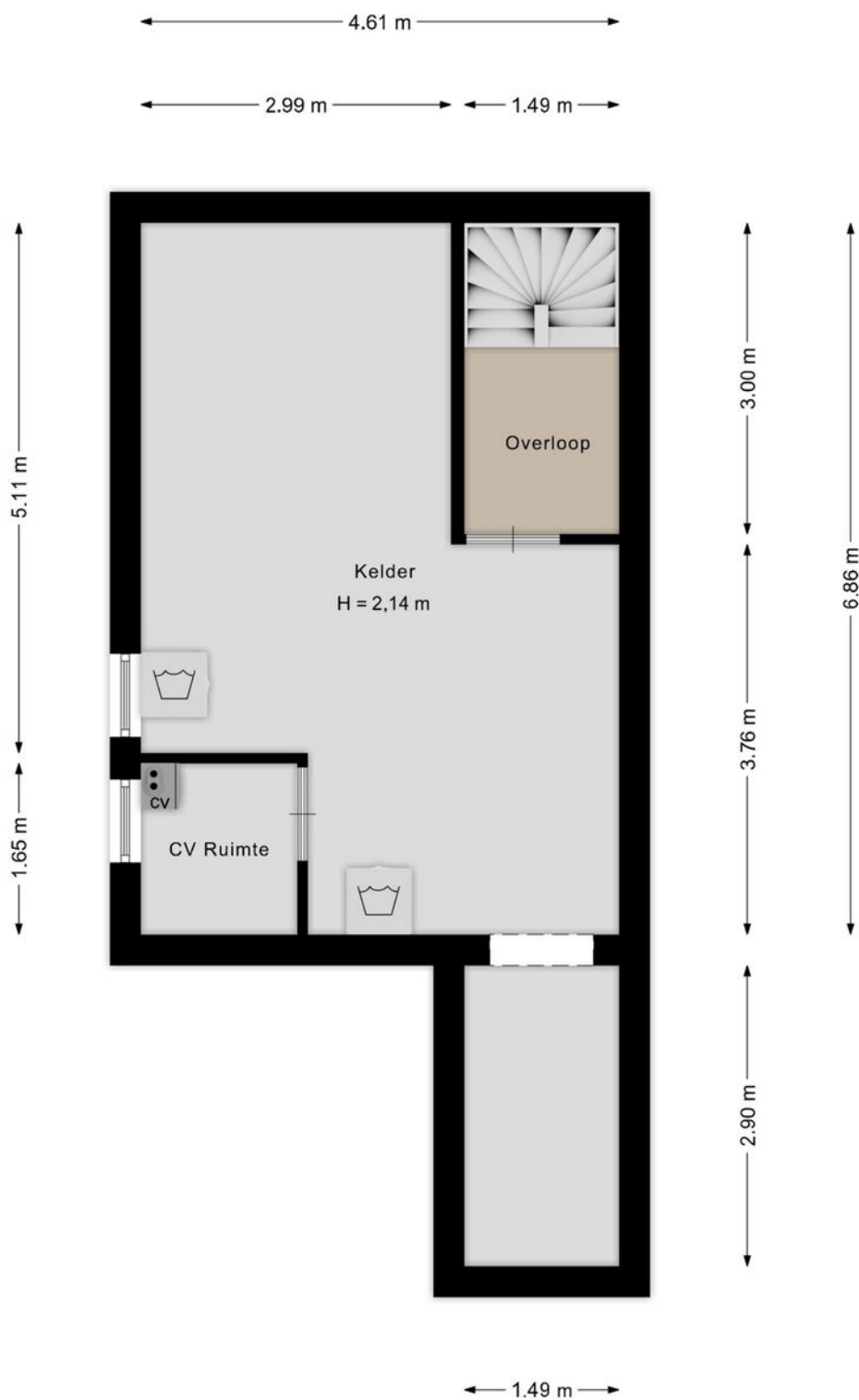
Bekijk hieronder de plattegrond van de
begane grond



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
kelder



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

Kadaster

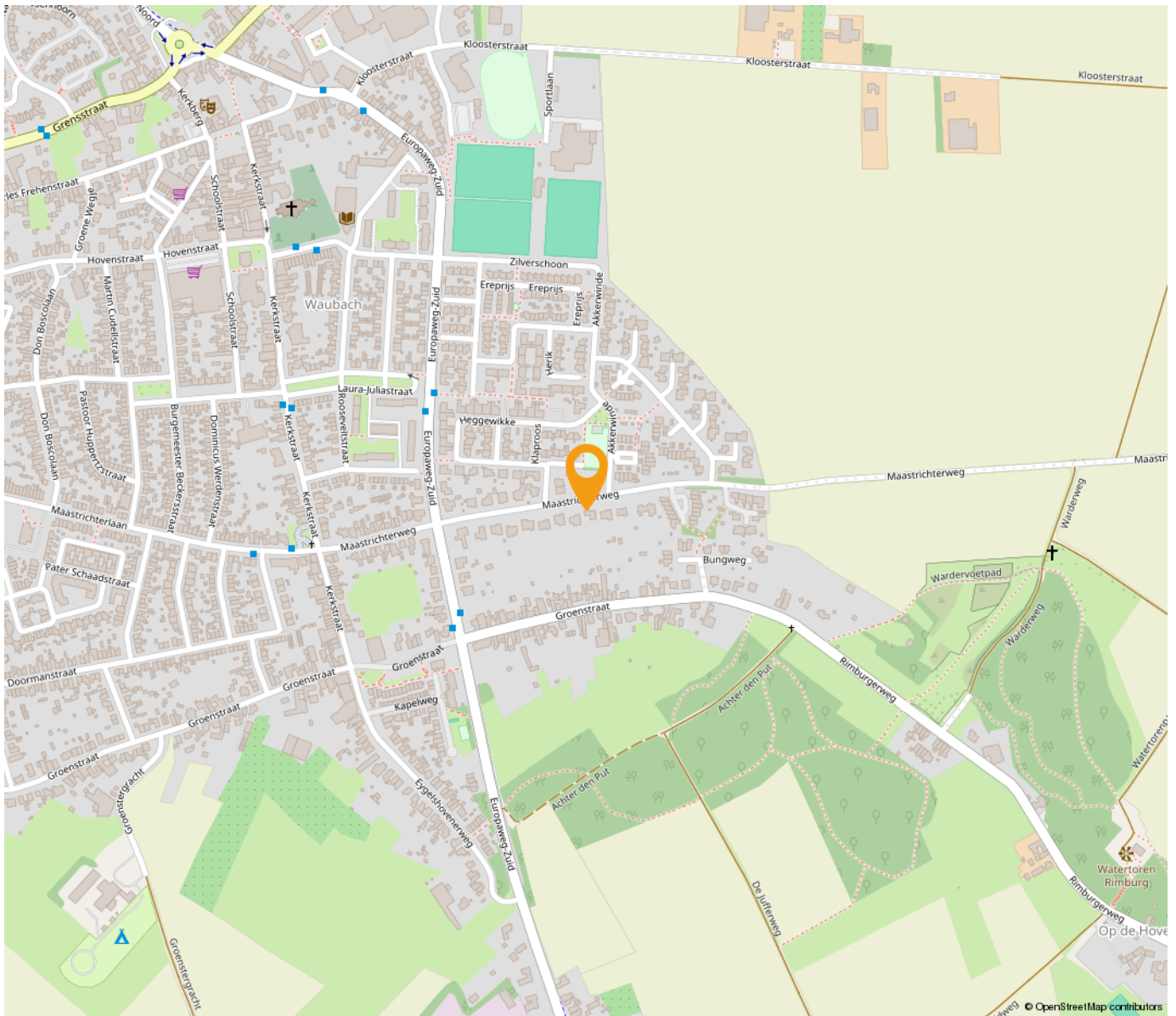
Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Maastrichterweg 46 Landgraaf**

Kadastrale kaart

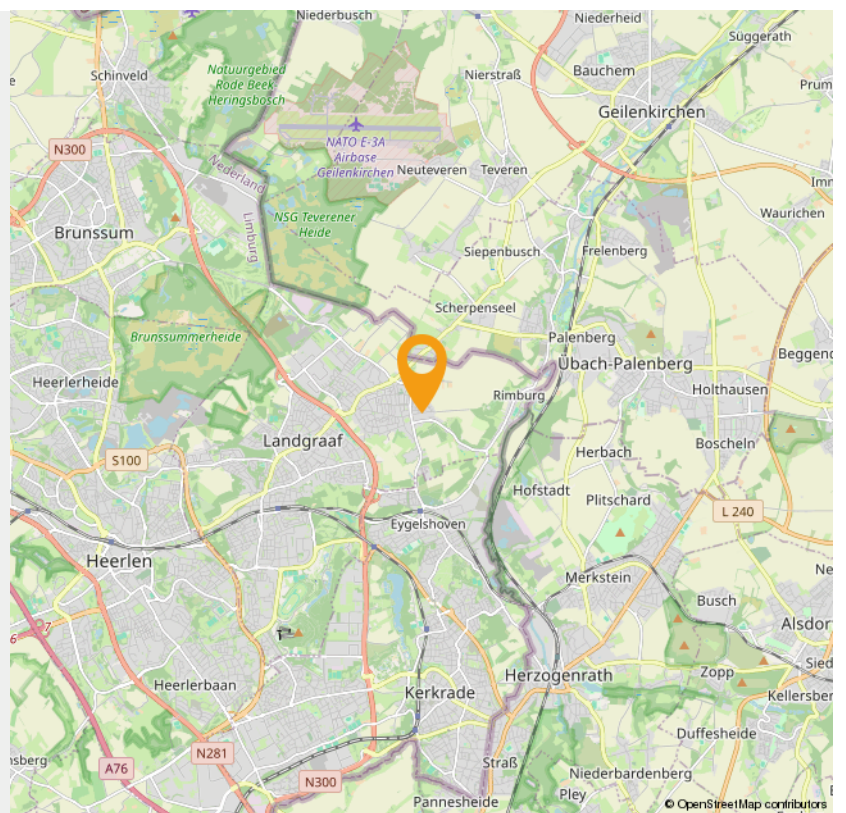
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Ubach over Worms	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	
	Voorlopige kadastrale grens	C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6341
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025			
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
www.lassoo.nl



LASSOO
makelaars en taxateurs