

TE KOOP



Hereweg 95, Landgraaf

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

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


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar

1938

Woonoppervlakte

168 m²

Perceeloppervlakte

415 m²

Inhoud

878 m³

Aantal Slaapkamers

2

Verkoopprijs

Vraagprijs € 325.000 k.k.

Energie label

C

Over deze woning

Welkom bij de Hereweg 95 in Landgraaf.

Karakter, ruimte én mogelijkheden komen samen in deze royale hoekwoning uit 1938, gelegen in de wijk Nieuwenhagen. Met een woonoppervlakte van ca. 168 m², maar liefst 65 m² overige inpandige ruimte, een inhoud van ca. 878 m³ en gelegen op een eigen perceel van 415 m², biedt deze woning volop leefruimte voor grote gezinnen en/of thuiswerkers.

Dubbele bewoning mogelijk!

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

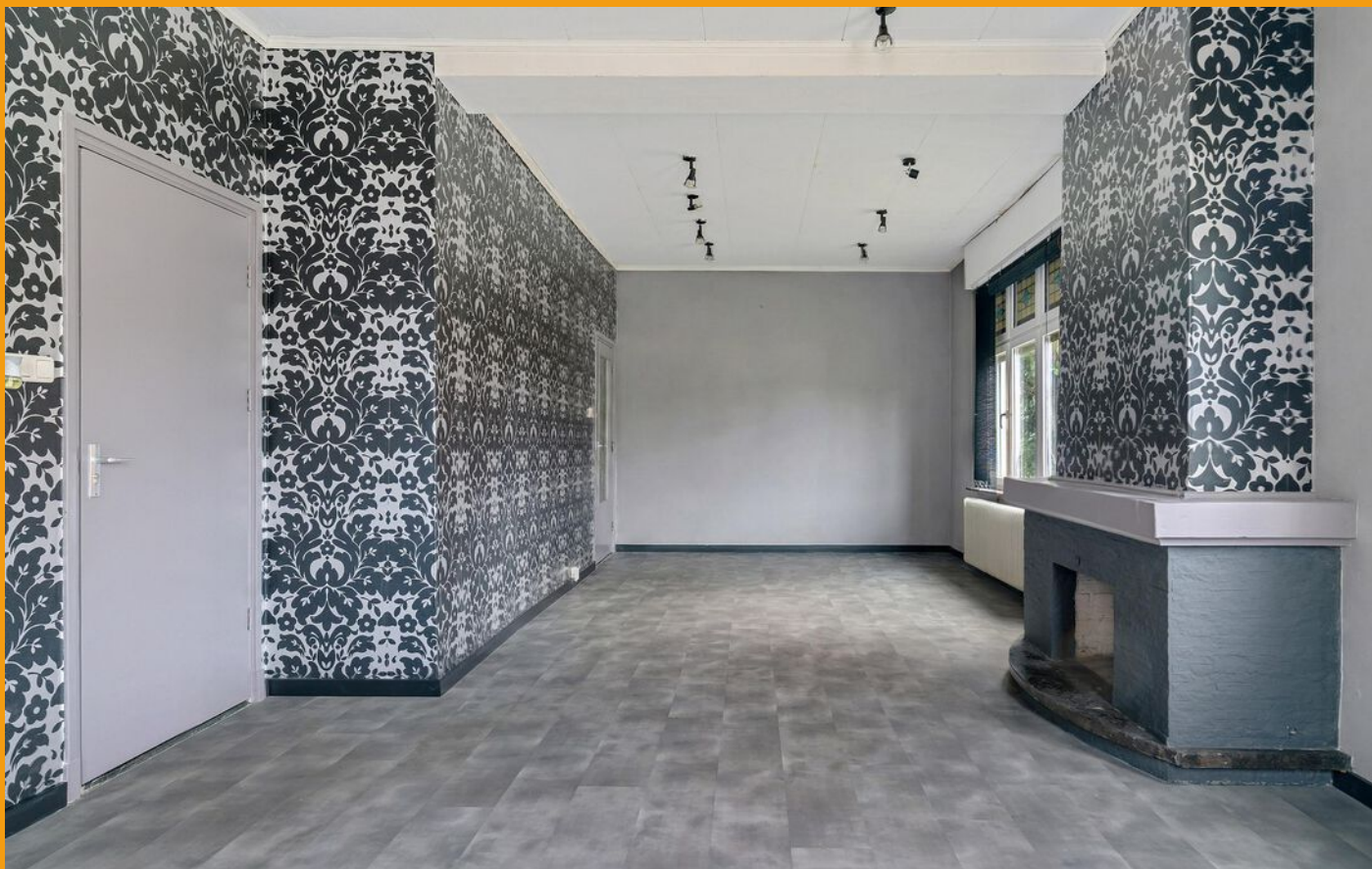
Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1938 (conform BAG);
- Perceel: 415 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte: ca. 168 m²;
- Overige inpandige ruimte: ca. 65 m² (meetrapport aanwezig);
- Inhoud: ca. 878 m³;
- Nieuwe Dakkapel;
- Platte dak garage recentelijk vervangen;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR+ beglazing;
- Kunststof voordeur;
- Spouwmuurisolatie;
- Vernieuwde meterkast;
- Energielabel C;
- Authentieke elementen zoals meerdere open haarden;
- Multifunctionele indeling met extra keuken op de eerste verdieping;
- Royale kelder en garage met sectionaalpoort;
- Zuidelijk gelegen achtertuin;

Begane grond

Via de entree betreedt u de royale, lange hal met zwarte plavuizenvloer. Hier bevinden zich de vaste trap naar de kelder en de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de vele raampartijen en beschikt over een sfeervolle open haard. Vanuit het tussenportaal heeft u toegang tot oprit.



De gedeeltelijk betegelde toiletruimte is voorzien van een hangcloset en fonteintje. Daarnaast is er een praktische bijkeuken aanwezig. De keuken is opgesteld in een hoekopstelling en uitgerust met een spoelbak. Aansluitend bevindt zich de serre met een raampartij over de gehele lengte en directe toegang tot de achtertuin – een prachtige plek waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De garage is voorzien van een nieuwe sectionaalpoort en toegang tot de tuin.

Eerste verdieping

De overloop met vaste trap biedt toegang tot de tweede verdieping.

Op deze verdieping bevindt zich een tweede, eenvoudige keuken met spoelbak – ideaal voor dubbele bewoning of als extra woonvoorziening. De ruime woon-/slaapkamer is afgewerkt met een antracietkleurige laminaatvloer en beschikt eveneens over een open haard. Het tussenportaal met aan beide zijden een vaste kast zorgt voor extra bergruimte.

De geheel betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, douche, staand toilet, dubbele wastafel en inbouwspots.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale, nog af te werken zolderruimte met loft. Deze verdieping biedt talloze mogelijkheden: extra slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimte – geheel naar eigen wens in te delen. Daarnaast is er een vaste kast aanwezig.

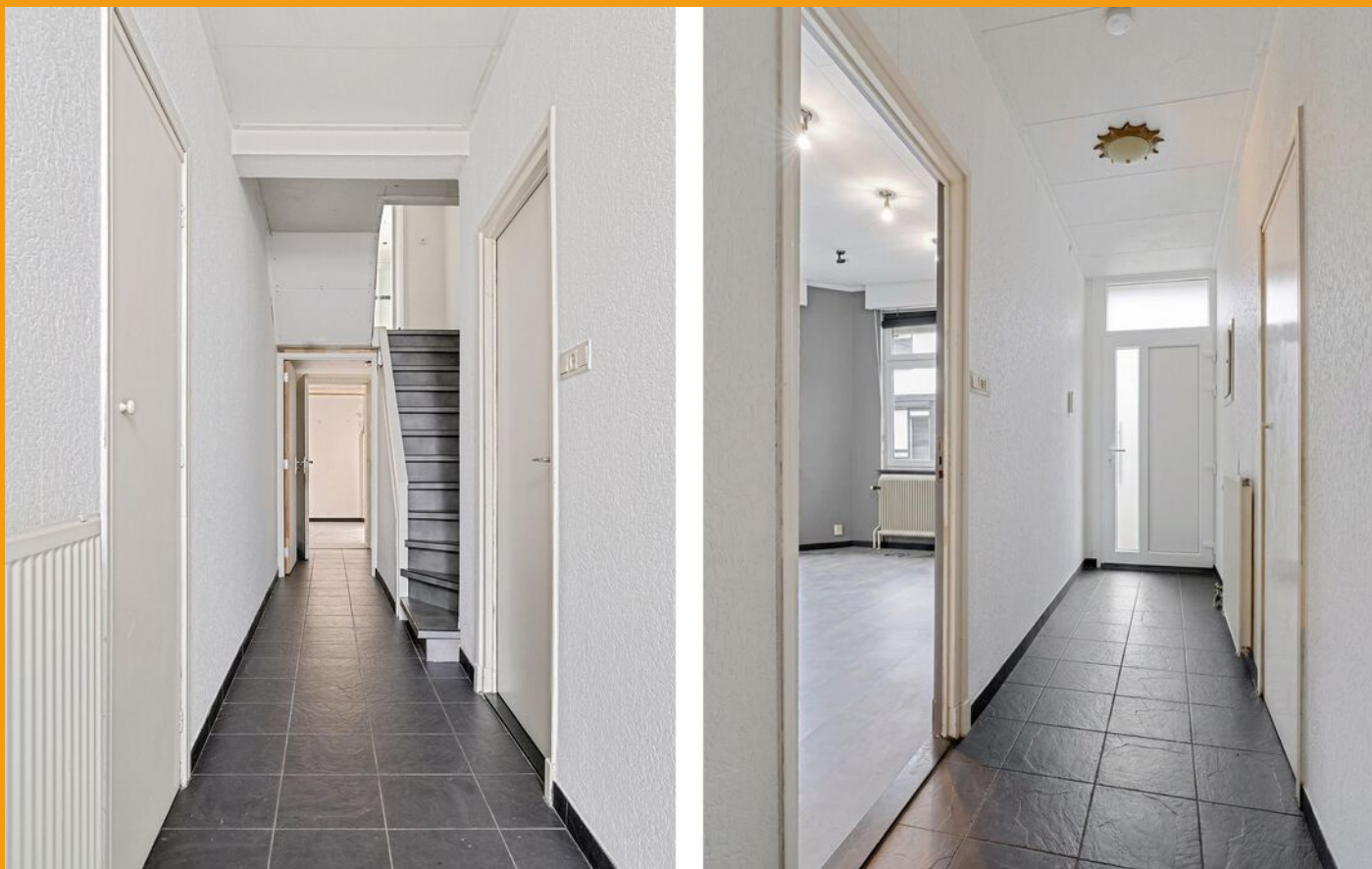
Kelder

De woning beschikt over een royale kelder, ideaal voor provisie, opslag of hobbydoeleinden.

Achtertuin

De nog aan te leggen achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden. Hier geniet u straks optimaal van zon, rust en privacy.

Bent u op zoek naar een ruime woning met karakter, multifunctionele indeling en volop potentie op een centrale locatie in Landgraaf? Dan is Hereweg 95 absoluut een bezichtiging waard!



Overige informatie

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

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatiever- schillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

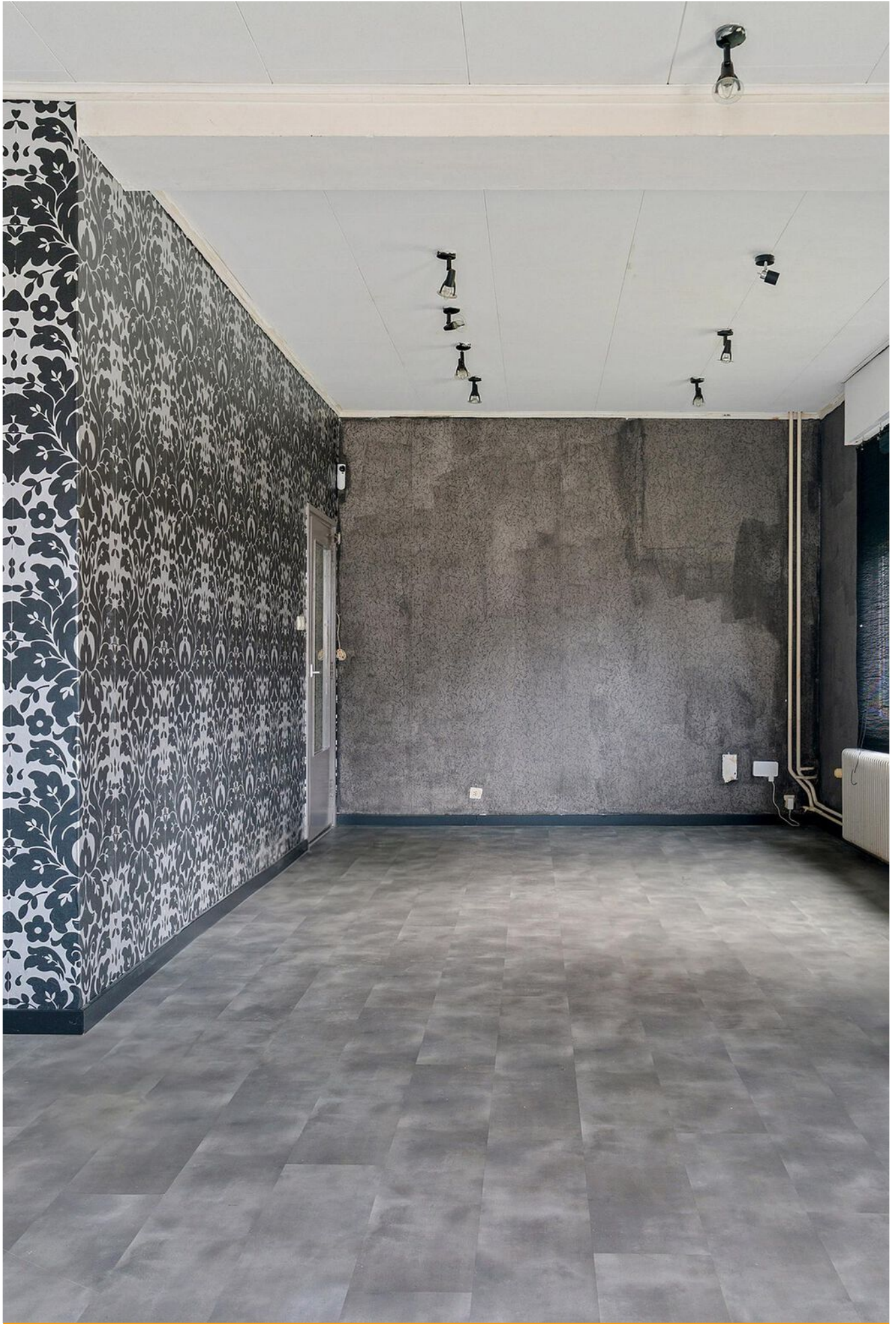
Schriftelijkheidsvereiste

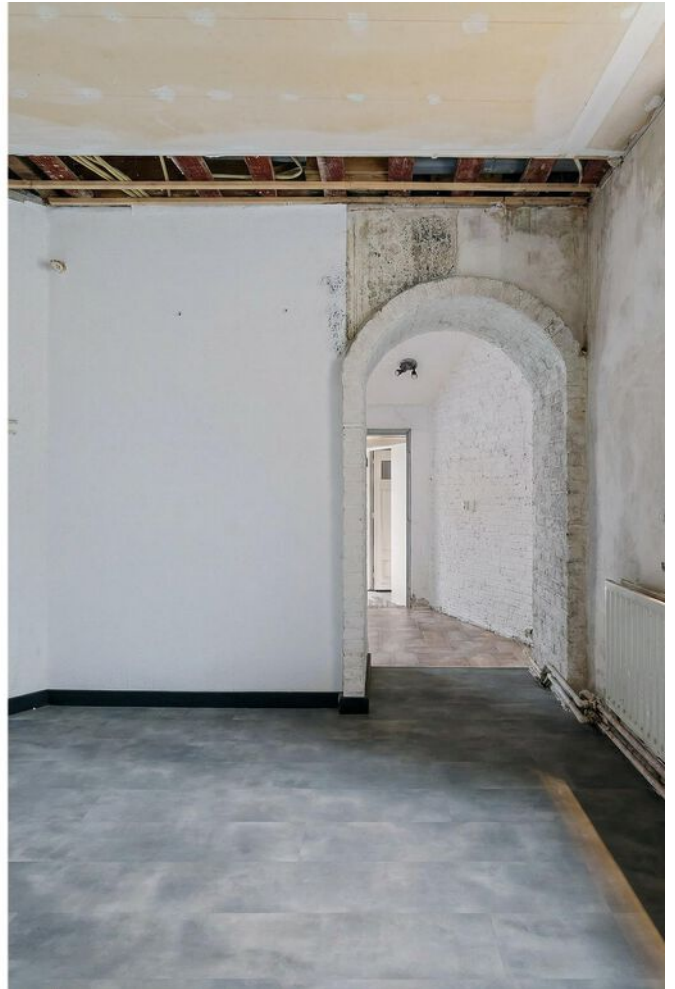
Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

Disclaimer

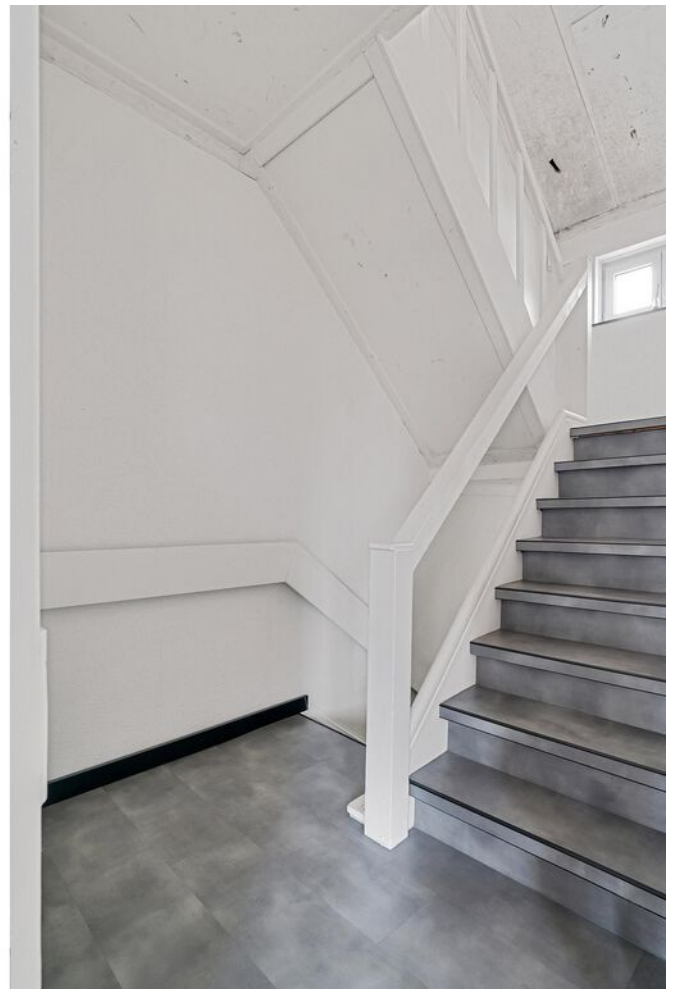
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien 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.

Uw makelaar Roy Ubachs nodigt u graag uit voor een bezichtiging.



















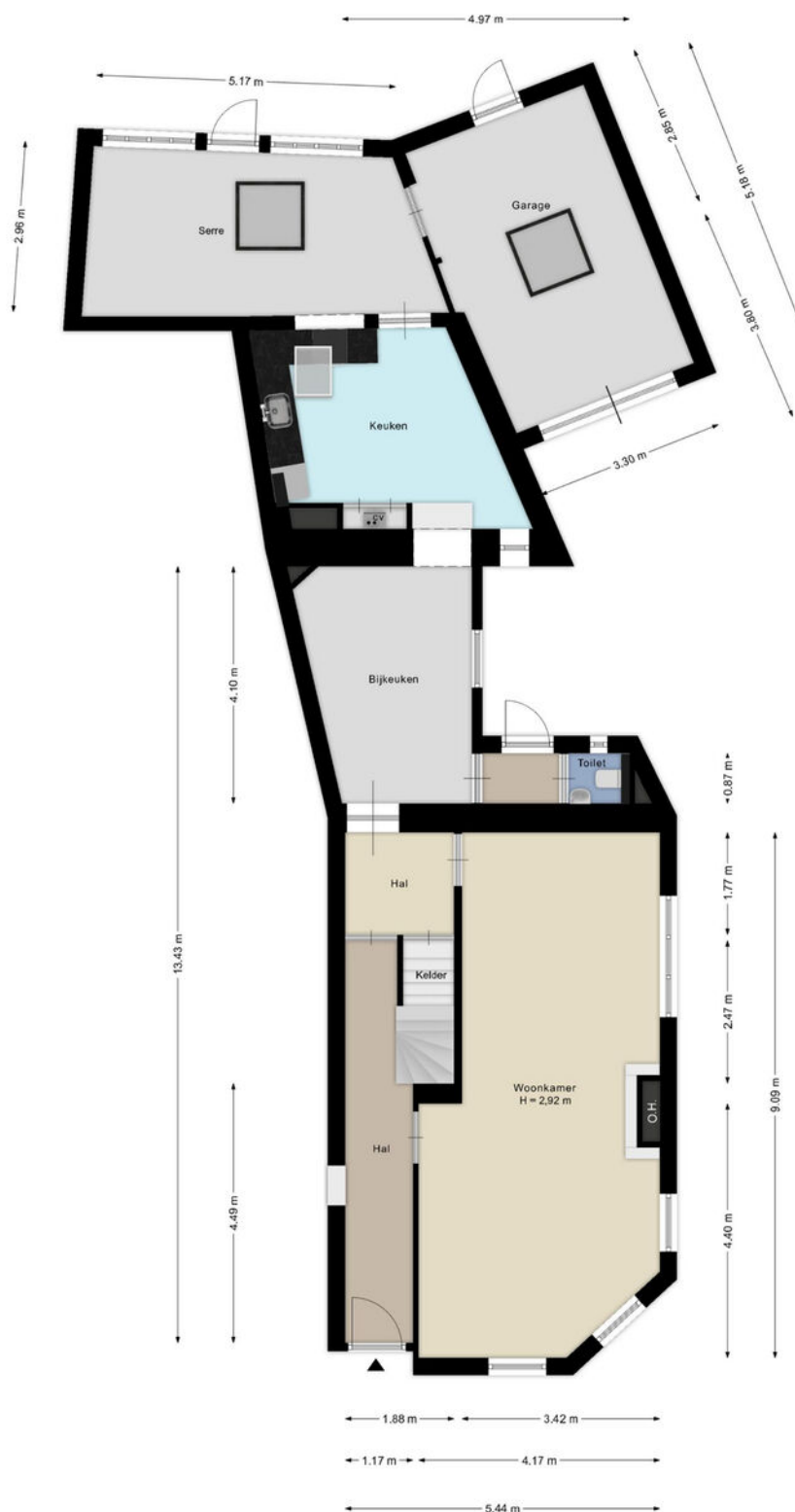






Plattegrond

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

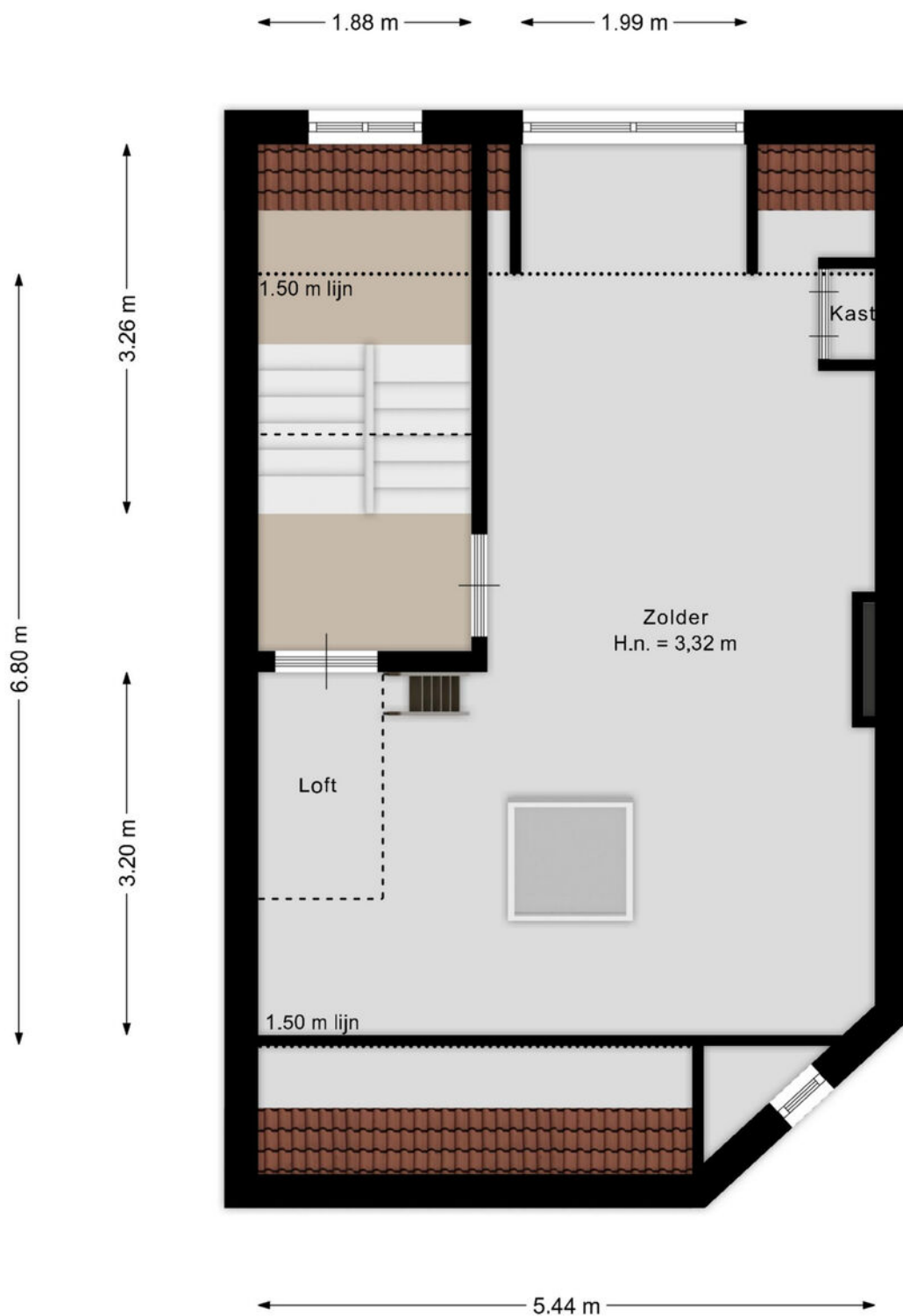
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



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

Plattegrond

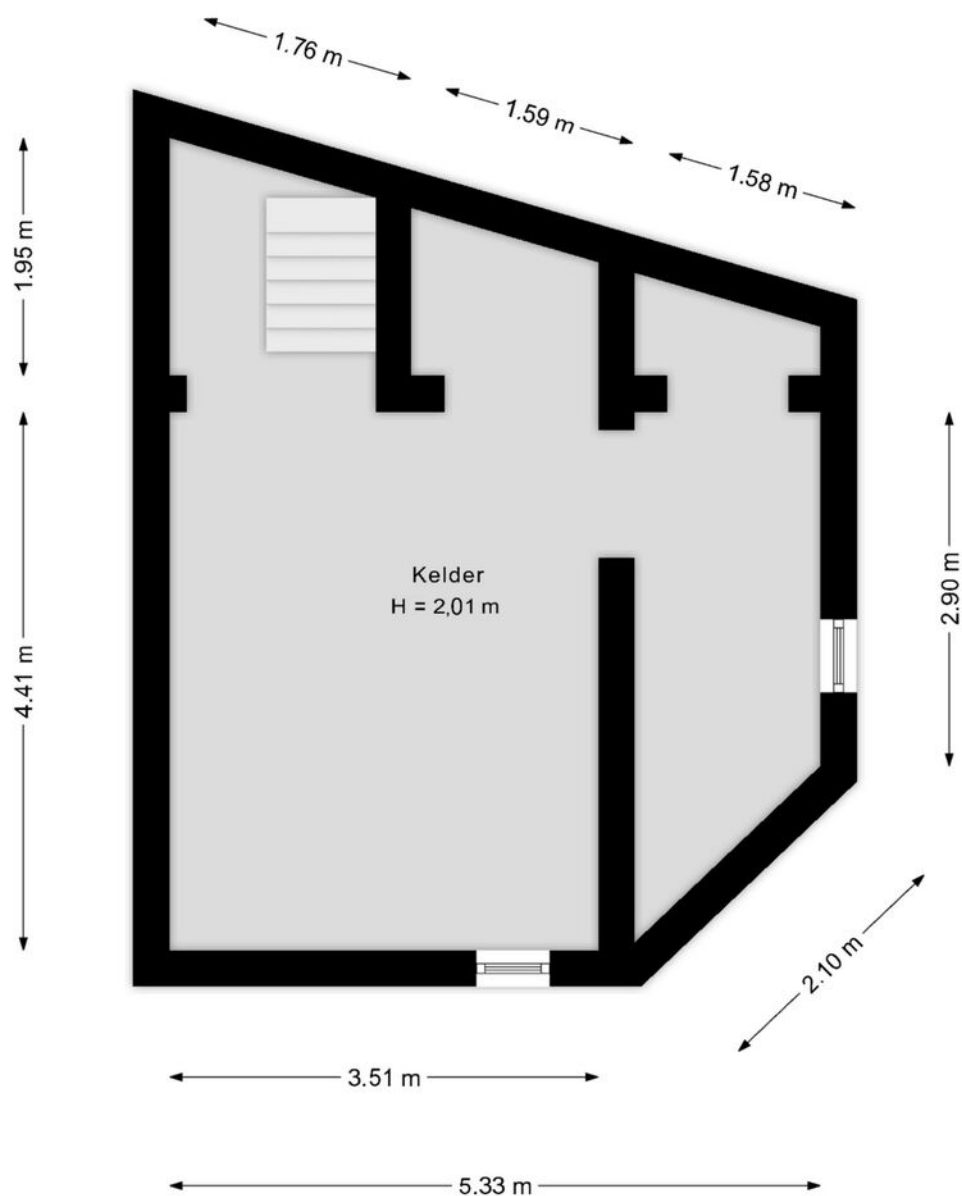
Bekijk hieronder de plattegrond van de 2e verdieping



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 kelder

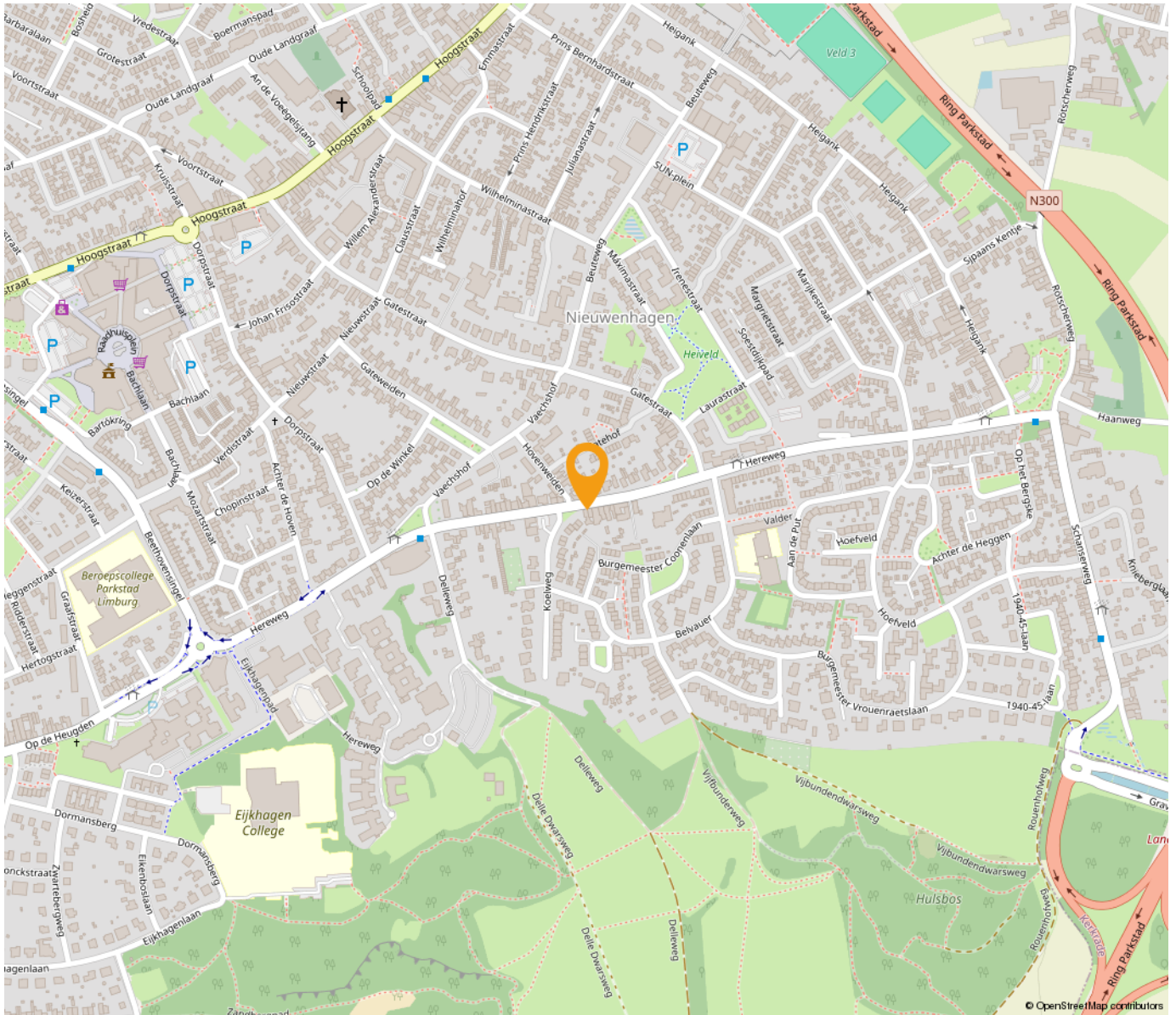


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

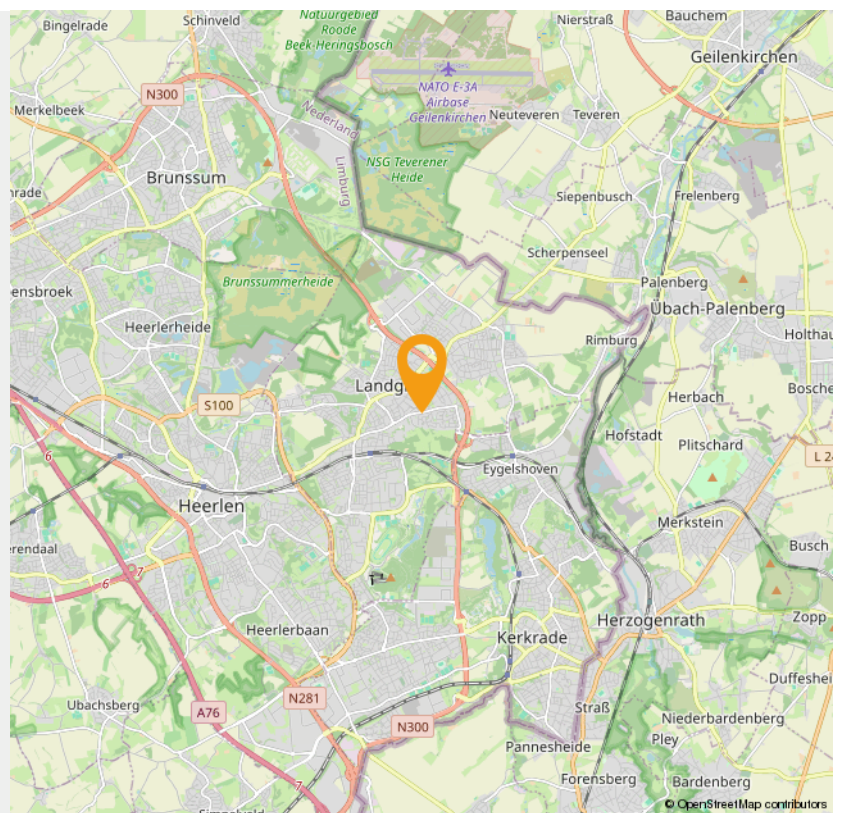
Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Hereweg 95**





*“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