

TE KOOP



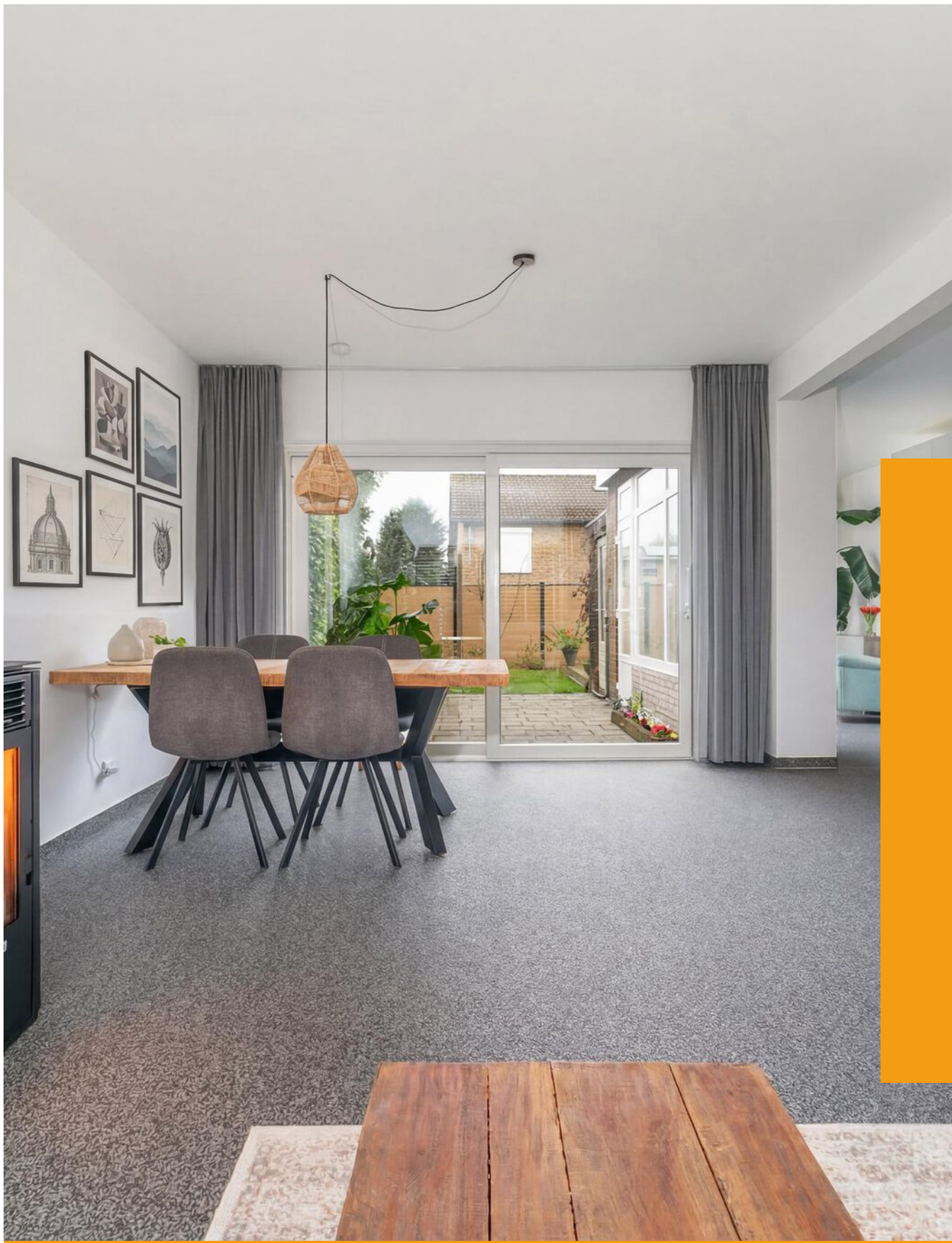
De Wendelstraat 38, Landgraaf

Vraagprijs € 259.000 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

1962

Woonoppervlakte

91 m²

Perceeloppervlakte

151 m²

Inhoud

387 m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 259.000 k.k.

Energie label

B

Over deze woning

Welkom bij De Wendelstraat 38 te Landgraaf

In de geliefde wijk 'Eikske', in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, ligt deze verrassend leuke en moderne tussenwoning. Met een woonoppervlakte van circa 91 m², drie slaapkamers, een praktische aanbouw én een onderhoudsvriendelijke achtertuin is dit een ideale woning voor starters of jonge gezinnen die comfortabel willen wonen. De woning is de laatste jaren geheel gerenoveerd en zo beschikt de woning over een vernieuwd en geïsoleerd dak (2024), kunststof kozijnen met HR++ beglazing en een energielabel B. De combinatie van een pelletkachel (2021), vloerverwarming en een cv-ketel (2019, huur) zorgt voor een aangenaam en energiezuinig binnenklimaat. De stijlvolle antracietkleurige grindvloer op de begane grond geeft het geheel een moderne en strakke uitstraling.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1962 (conform BAG); perceel: 187 m² (conform kadaster)
- Woonoppervlakte ca. 91 m², overige inpandige ruimte ca. 14 m²
- Inhoud ca. 387 m³;
- Spouwmuurisolatie;
- Achteringang;
- Vloerverwarming aanwezig;
- Energielabel B;
- Aanbouw gerealiseerd in 1973;
- Dak aanbouw vernieuwd en geïsoleerd in 2020;
- Kunststof kozijnen boven (2019) en beneden (2022);
- Volledig voorzien van HR++ beglazing;
- Meetrapport en plattegronden beschikbaar;

INDELING:

Souterrain Praktische kelder, verdeeld in twee ruimtes, waarvan één met de opstelling van de cv-installatie.

Begane grond

Via de entree komt u in de ruime hal met toegang tot het moderne, halfhoog betegelde toilet met hangcloset. Meterkast. Toegang tot kelder en de trap naar de eerste verdieping. De lichte doorzonwoonkamer met halfopen keuken vormt het hart van de woning. De moderne keuken, deels



gelegen in de aanbouw, is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, diepvries, inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Vanuit de keuken en woonkamer heeft u direct toegang tot de achtertuin.

Achtertuin: De verzorgde, onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een houten vlonder met een gezellig zitgedeelte. Daarnaast is er een speeltoestel aanwezig en een aangebouwde berging, ideaal voor extra opslag.

Eerste verdieping: De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een volledig betegelde badkamer met douche, hangcloset en wastafelmeubel. De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een rustige en nette uitstraling.

Zolder: De ruime zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt volop mogelijkheden voor opslag.

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 financieringsvoorbehoud 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

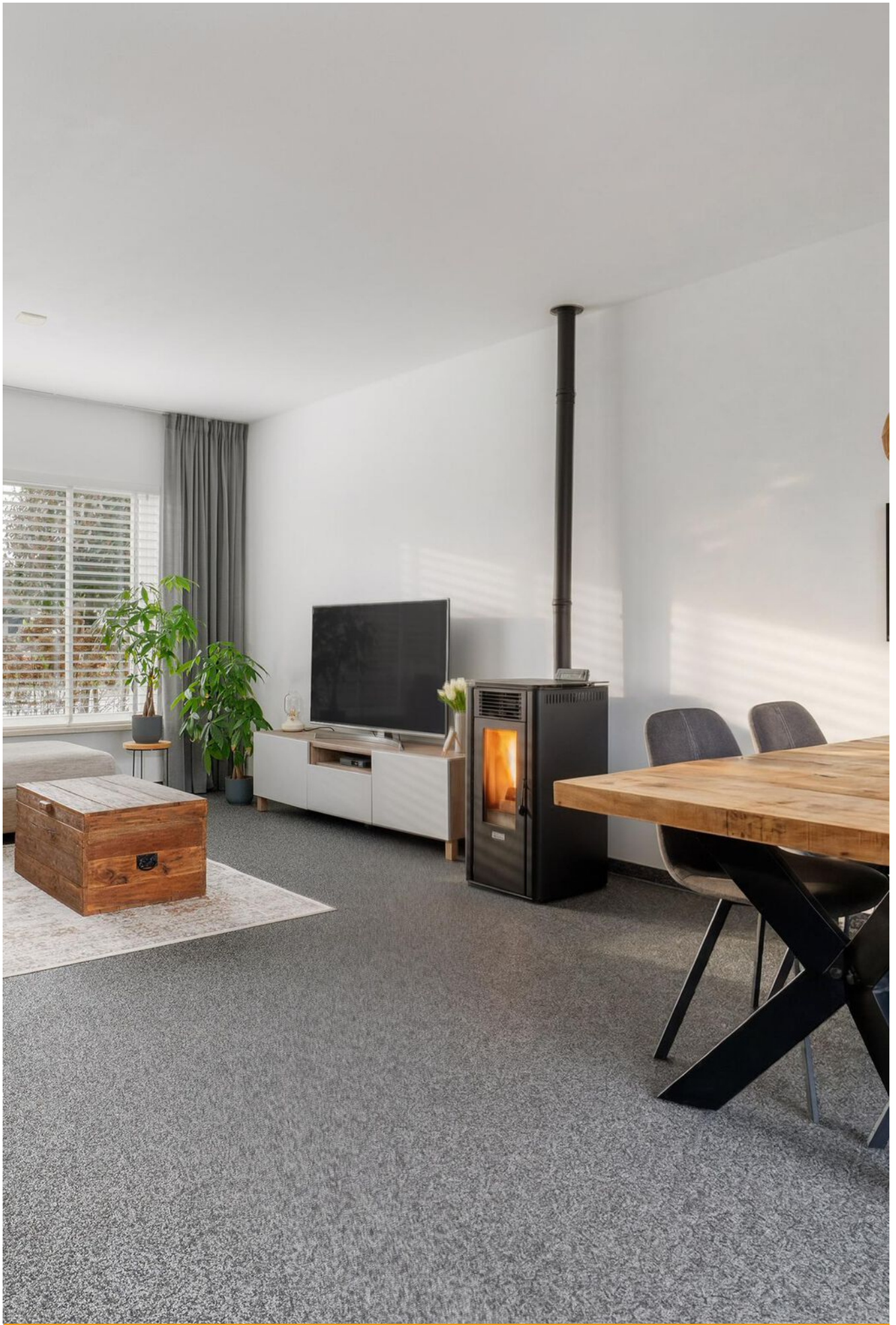
Schriftelijkheidsvereiste

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.







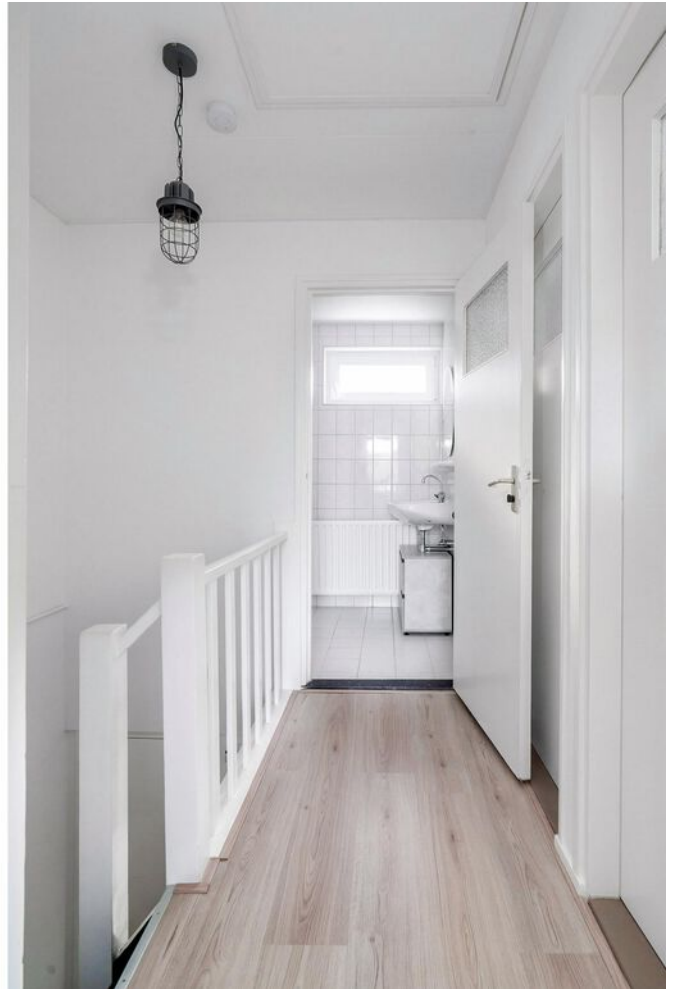








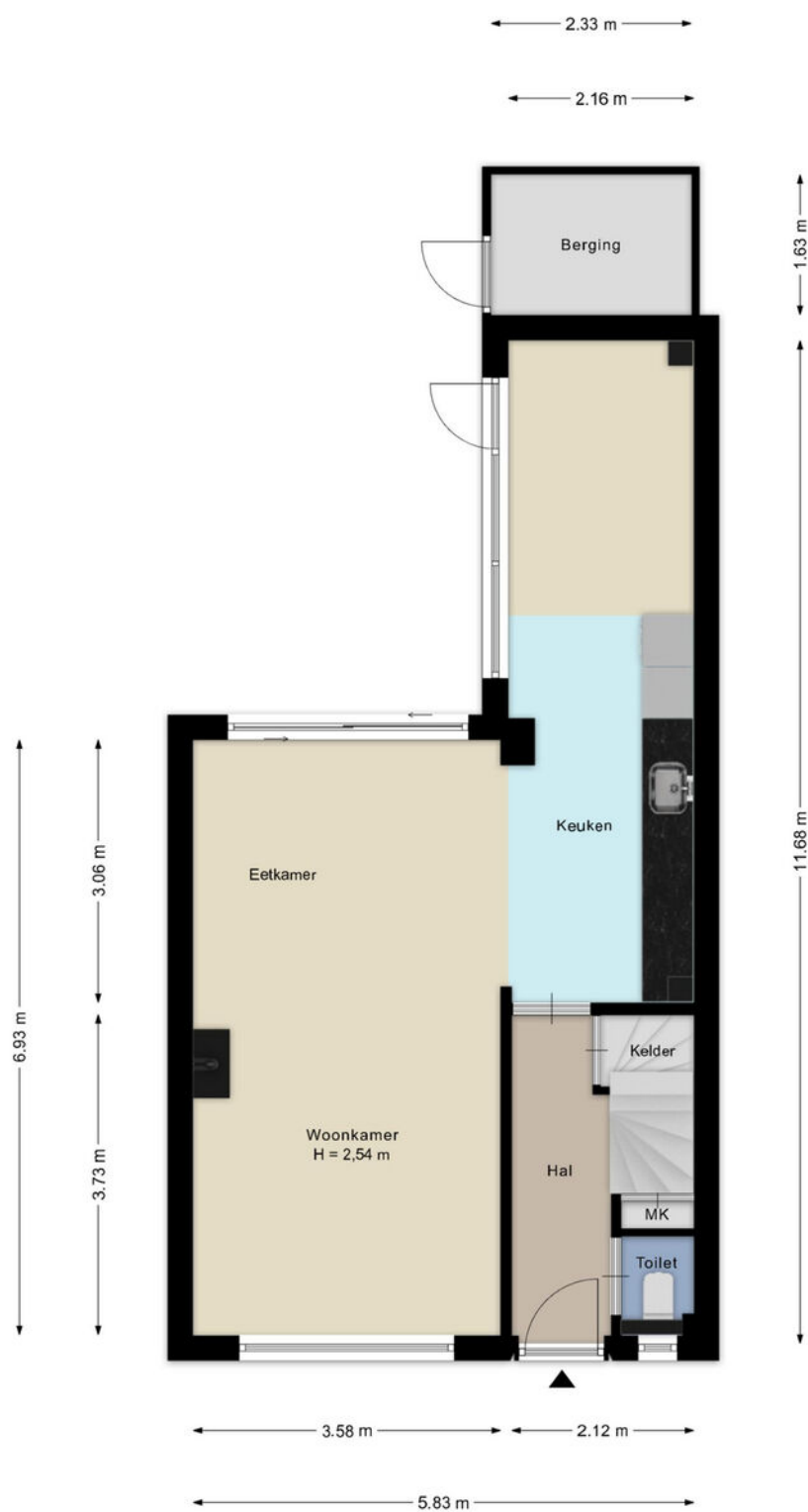






Plattegrond

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

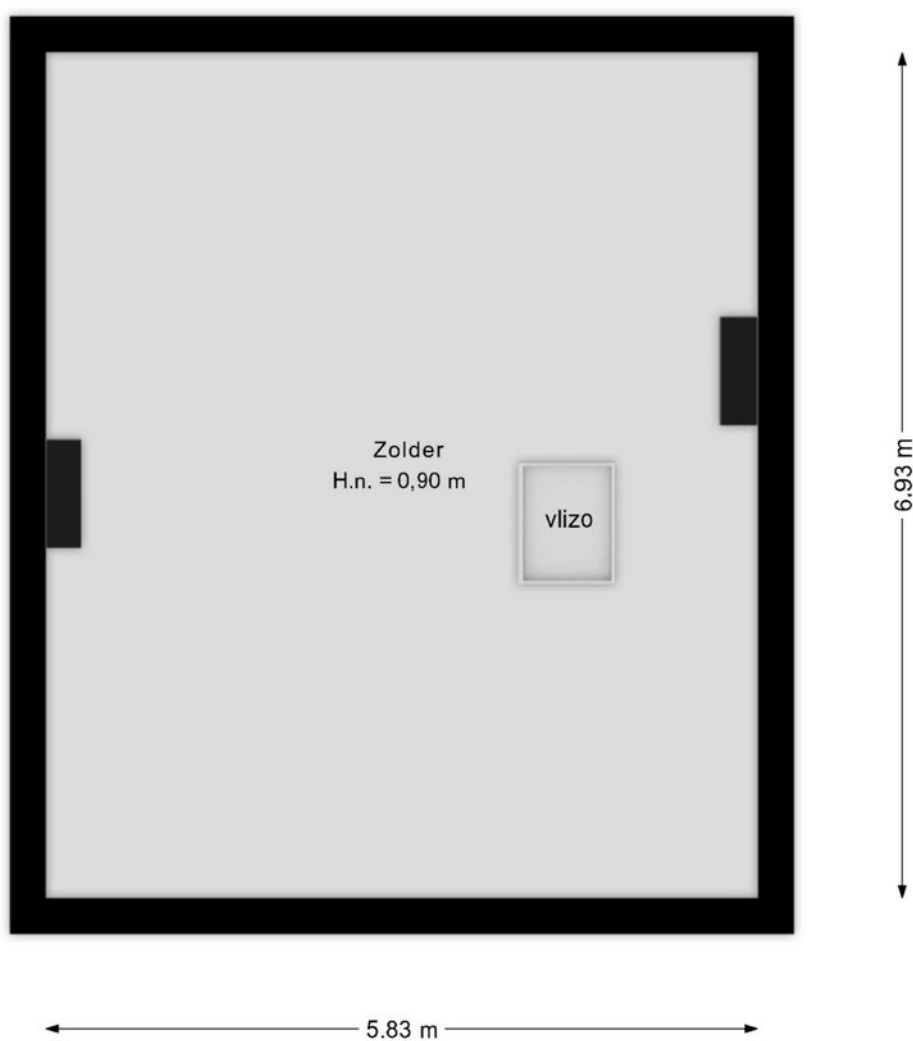
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



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

Plattegrond

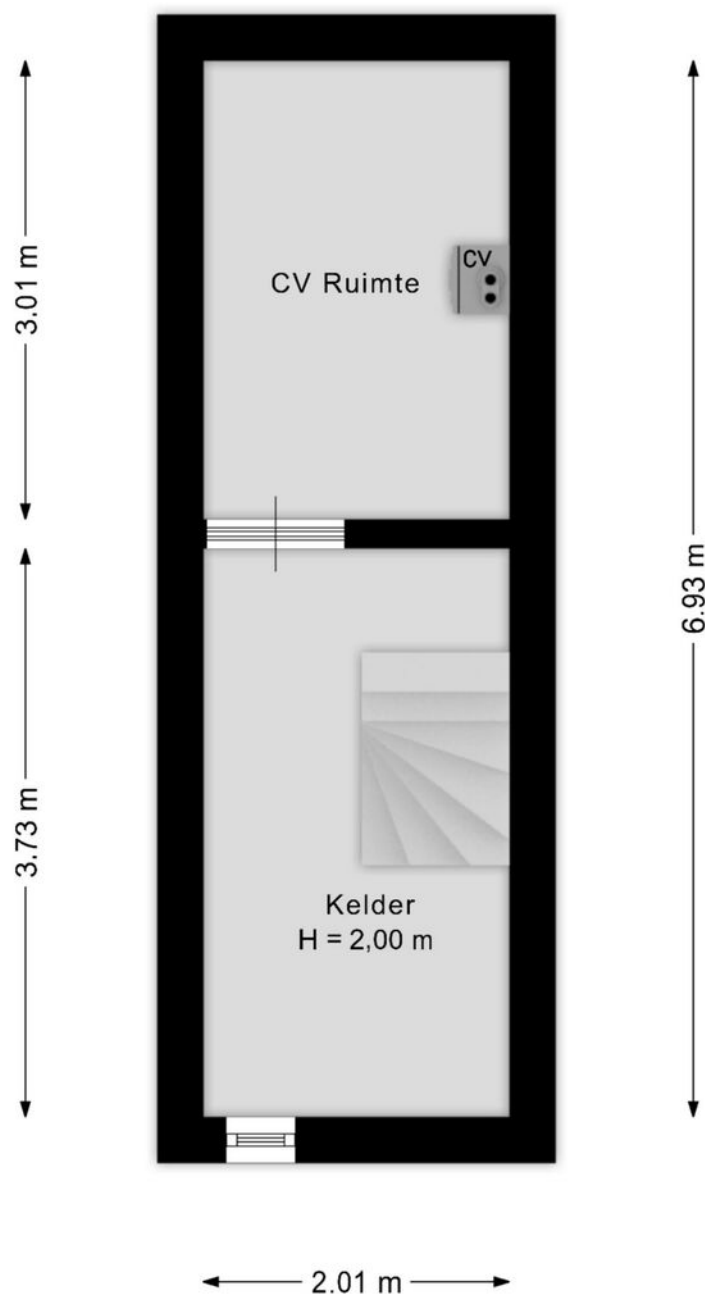
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



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 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 **De Wendelstraat 38**

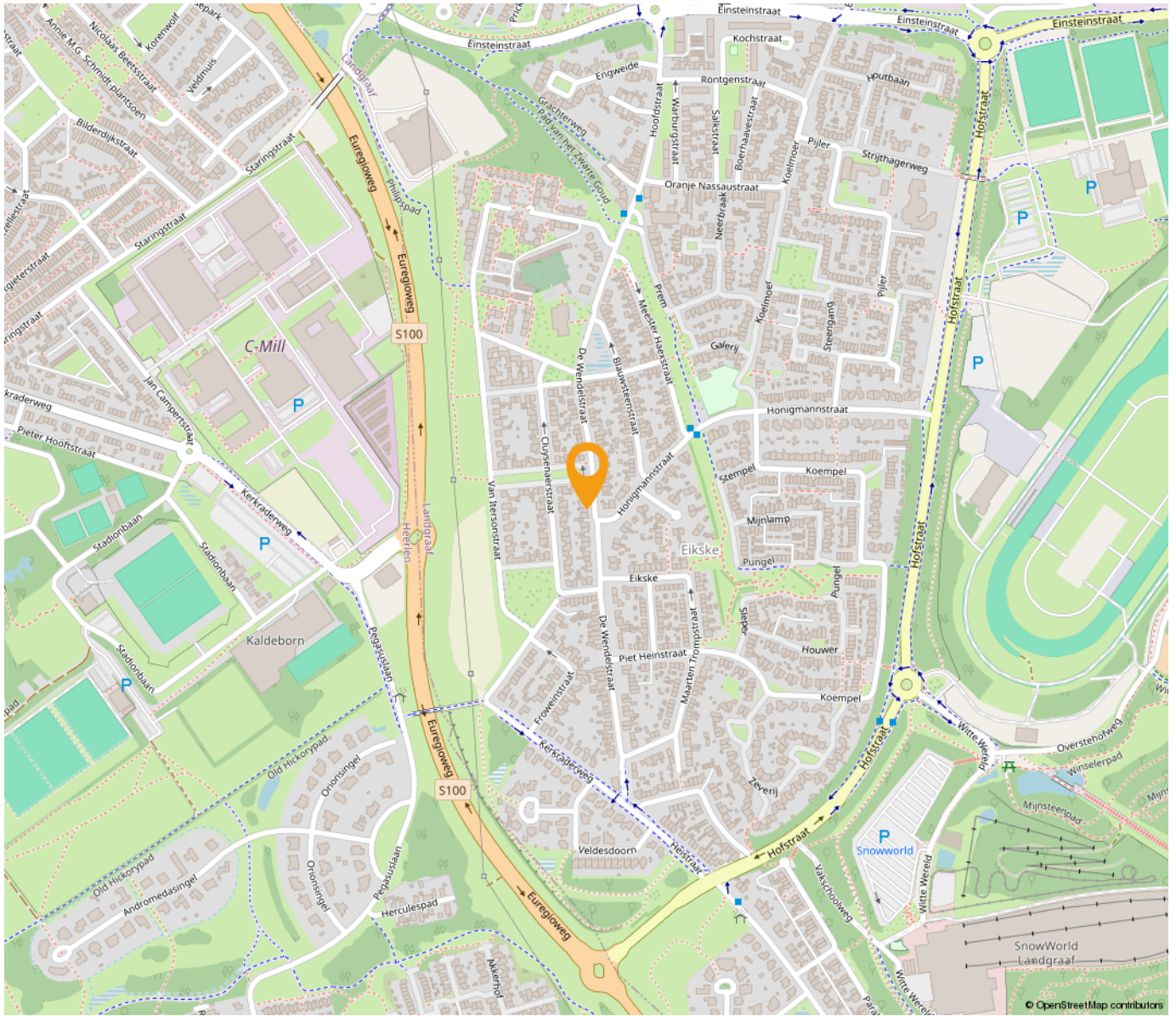
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

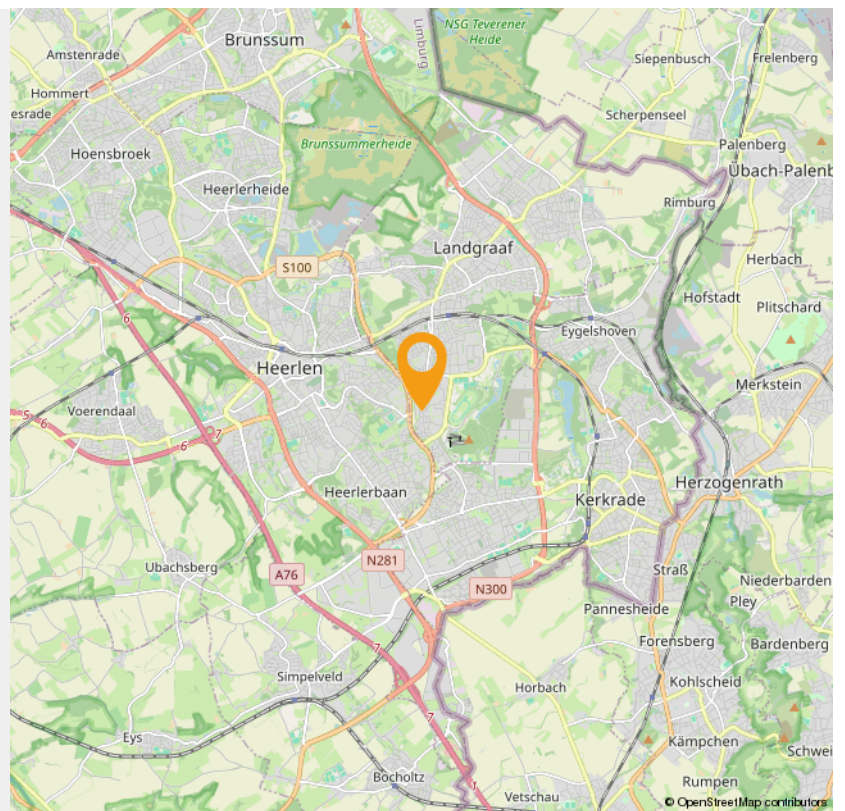


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Landgraaf
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	422
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 27 februari 2026 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