

# TE KOOP



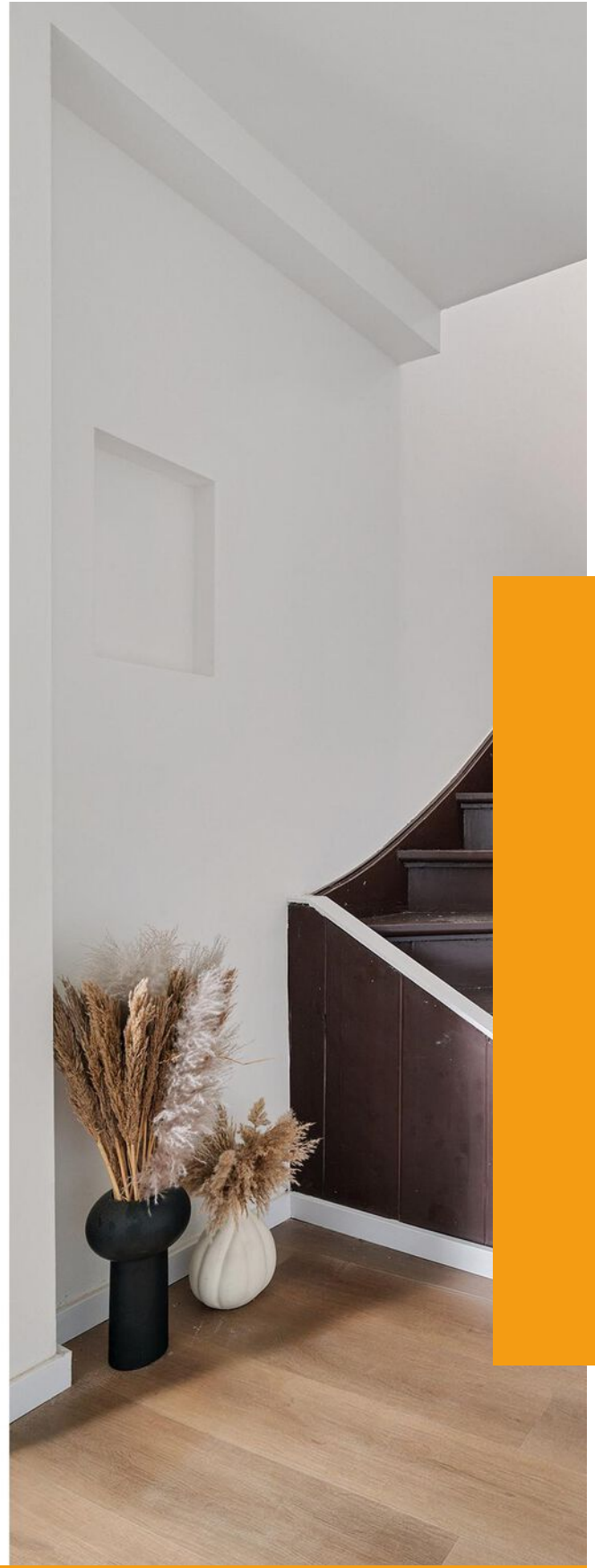
## Graaf Johan Frederikstraat 2, Landgraaf

Vraagprijs € 299.000 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

1956

Woonoppervlakte

131 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

221 m<sup>2</sup>

Inhoud

546 m<sup>3</sup>

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 299.000 k.k.

Energie label

## Over deze woning

Aan de Graaf Johan Frederikstraat in het geliefde Schaesberg staat deze gemoderniseerde vrijstaande woning met een verrassend ruime indeling. Met een diepe achtertuin, praktische indeling en centrale ligging is dit een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen. Tegelijkertijd bevinden winkels, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen zich op korte afstand. Een fijne plek waar je direct het gevoel van thuiskomen ervaart.

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1956 (conform BAG), perceel: 221 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte woning ca. 131 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Vrijstaande woning met aanbouw;
- Diepe achtertuin met vrije achterom;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing én rolluiken;
- Energielabel in aanvraag;
- Aanvaarding in overleg.

### INDELING:

#### Souterrain:

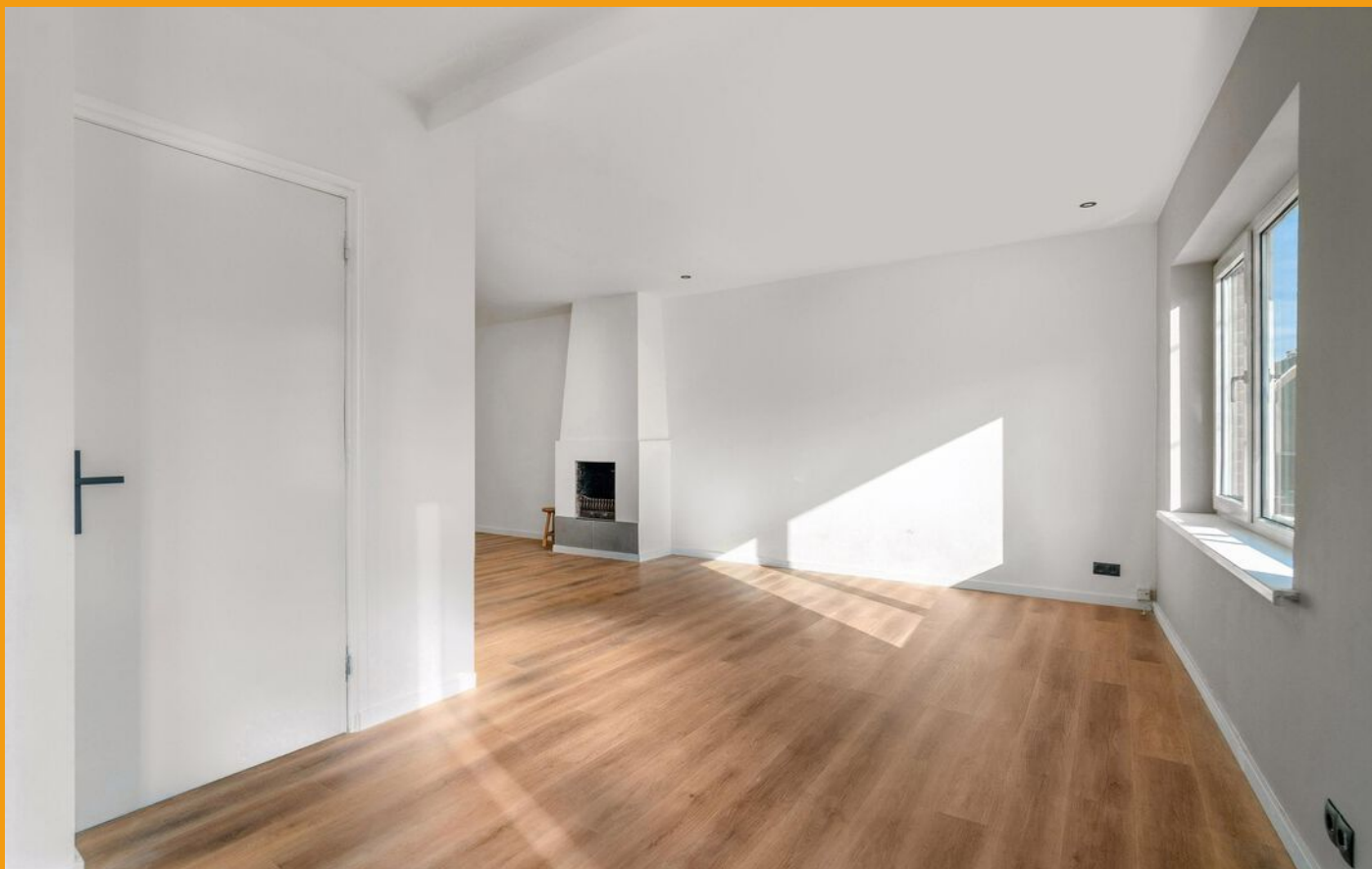
De woning beschikt over een praktische provisiekelder met een stahoogte van bijna 2 meter. Deze ruimte is ideaal te gebruiken als wijnkelder, voorraadruimte of extra opslag.

#### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich tevens de moderne toiletruimte voorzien van een zwevend toilet, fonteintje en meubel.

Via de woonkamer is er toegang tot een extra kamer. Deze ruimte is multifunctioneel en kan uitstekend worden ingericht als slaapkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek.

De ruime L-vormige woonkamer biedt een prettige leefruimte en is voorzien van een sfeervolle open haard, wat zorgt voor een warme en gezellige uitstraling.



De keuken is functioneel en verzorgd uitgevoerd en voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, spoelbak en afzuigkap. De aanwezige lichtkoepel zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel tijdens het koken.

Aansluitend bevindt zich een extra ruimte die zich leent voor diverse doeleinden, zoals een eetkamer, tweede zitkamer of gezellige leefruimte waar je met familie en vrienden kunt samenkomen. Deze indeling biedt volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen woonwensen in te richten.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.

#### **Eerste verdieping:**

De overloop met bordes geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. Ook deze verdieping is voorzien van een laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

De moderne, betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche en een vaste wastafel met meubel.

#### **Zolder:**

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en wordt momenteel gebruikt als bergzolder. Hier bevindt zich tevens de combiketel. Er bestaat de mogelijkheid om een vaste trap te realiseren, waardoor extra gebruiksruimte kan worden gecreëerd, bijvoorbeeld voor een extra kamer of hobbyruimte.

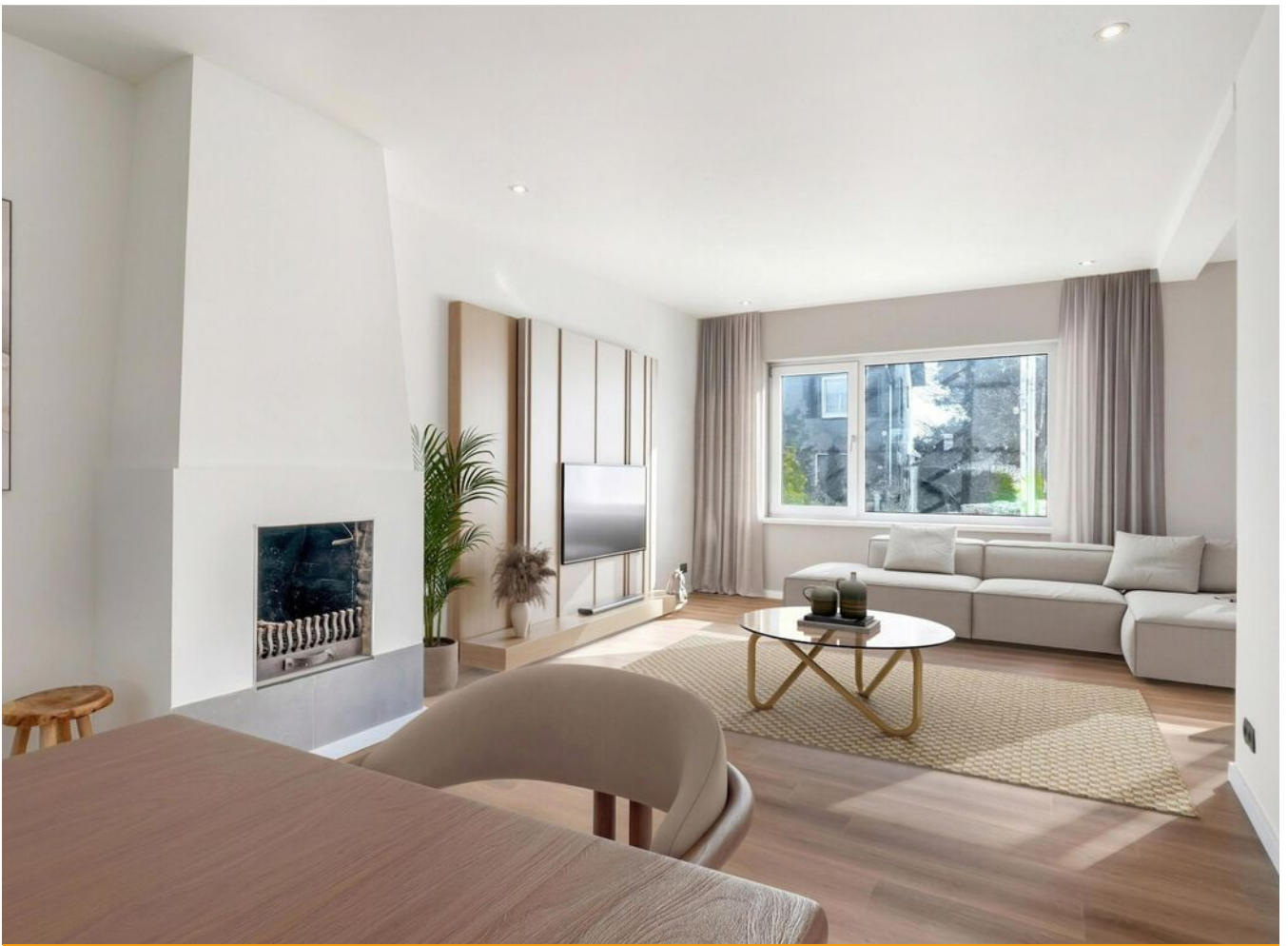
Tuin: De circa 20 meter diepe achtertuin is volledig betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk. Dankzij de praktische zijingang is de tuin gemakkelijk bereikbaar. Er is volop ruimte om een gezellig terras of loungehoek te realiseren, waardoor je hier heerlijk kunt genieten van rust en privacy.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbepaald 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 **Ray van der Venne** nodigt u uit voor een bezichtiging.



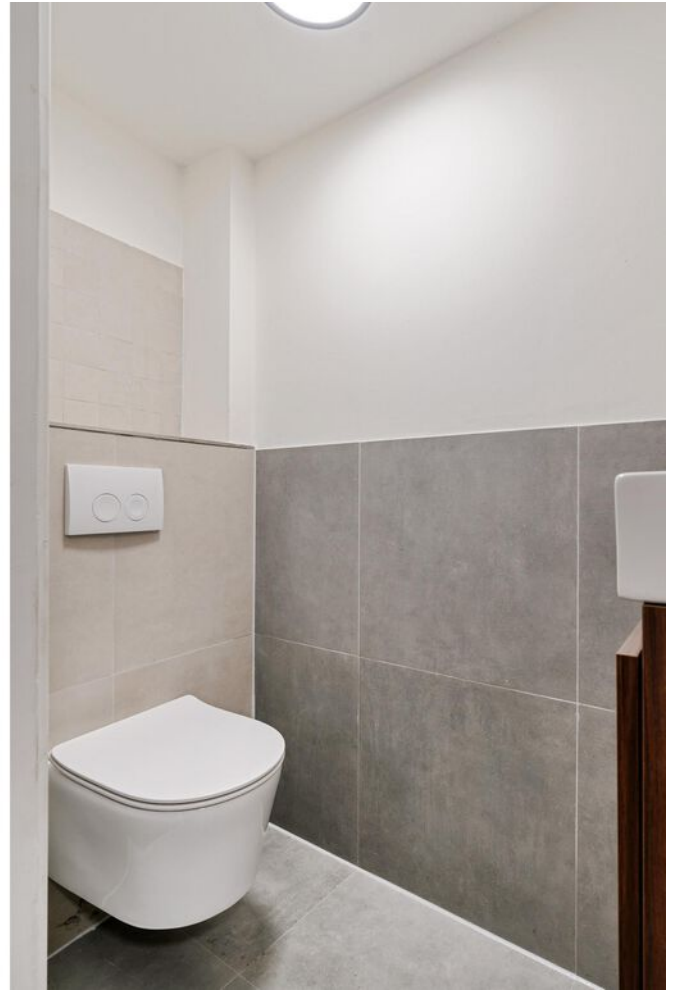


















# Plattegrond

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

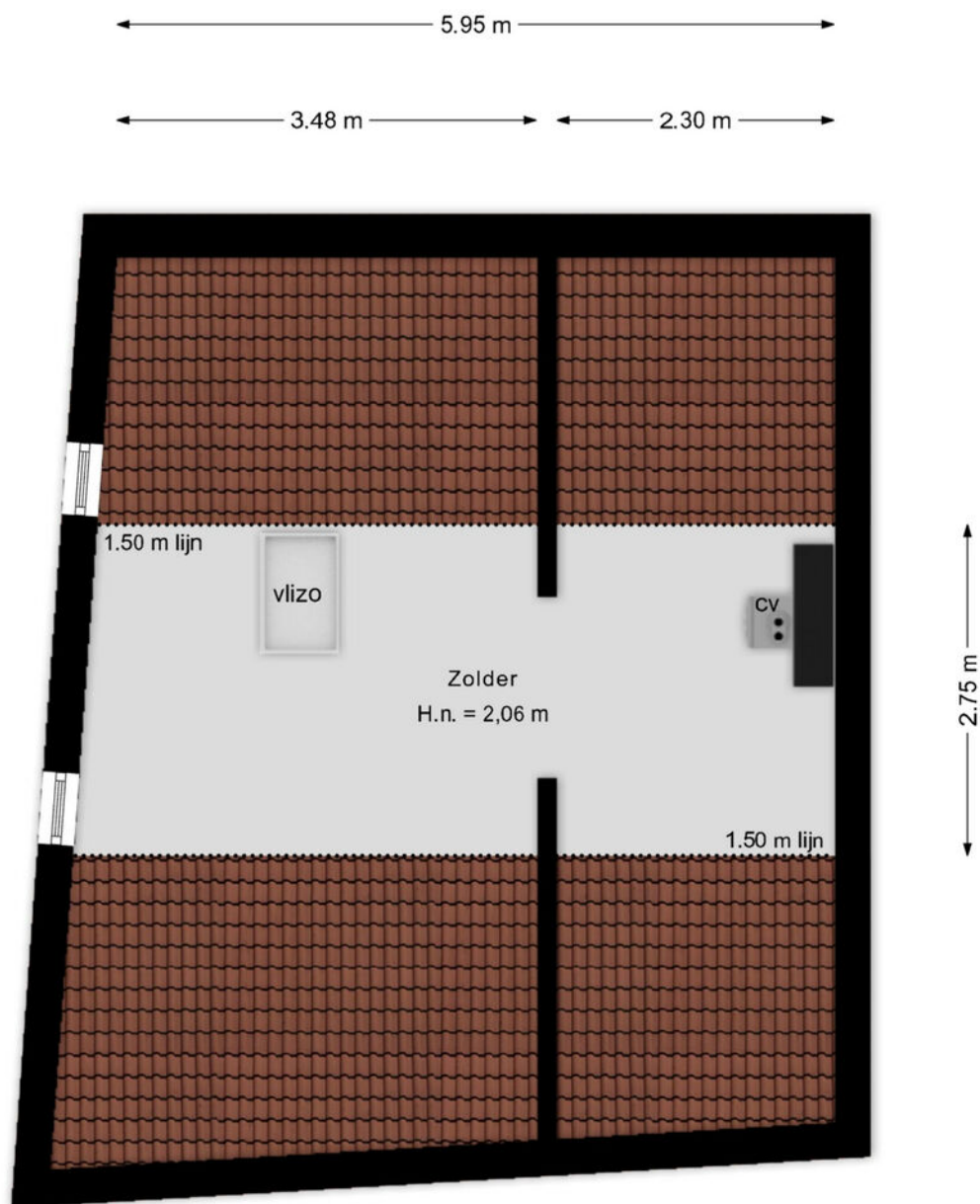
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



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

# Plattegrond

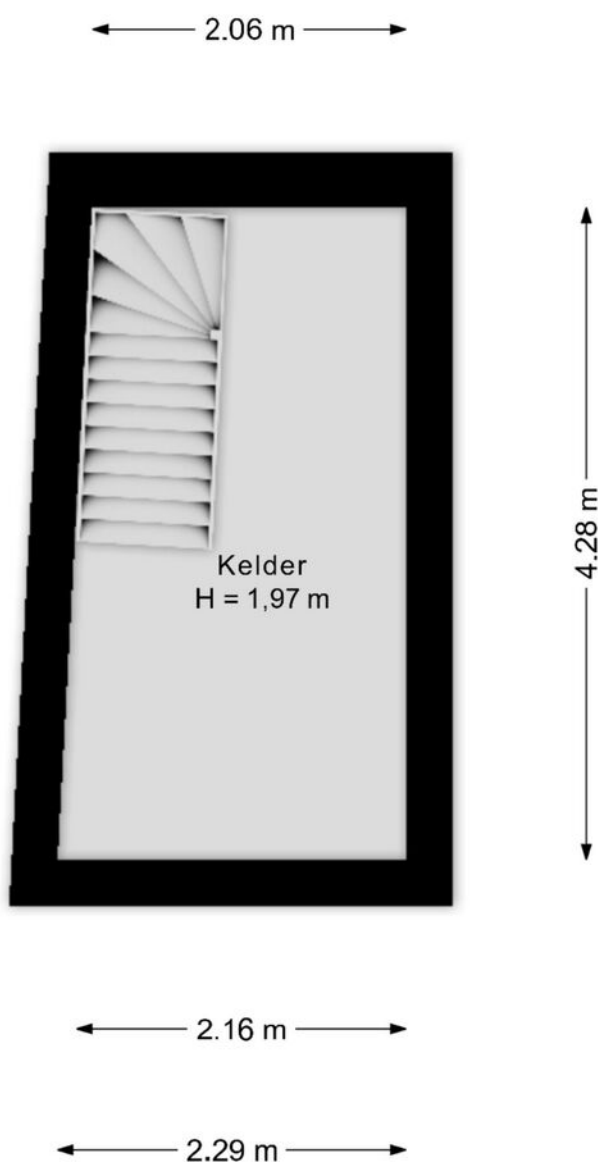
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



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 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 **Graaf Johan Frederikstraat 2**

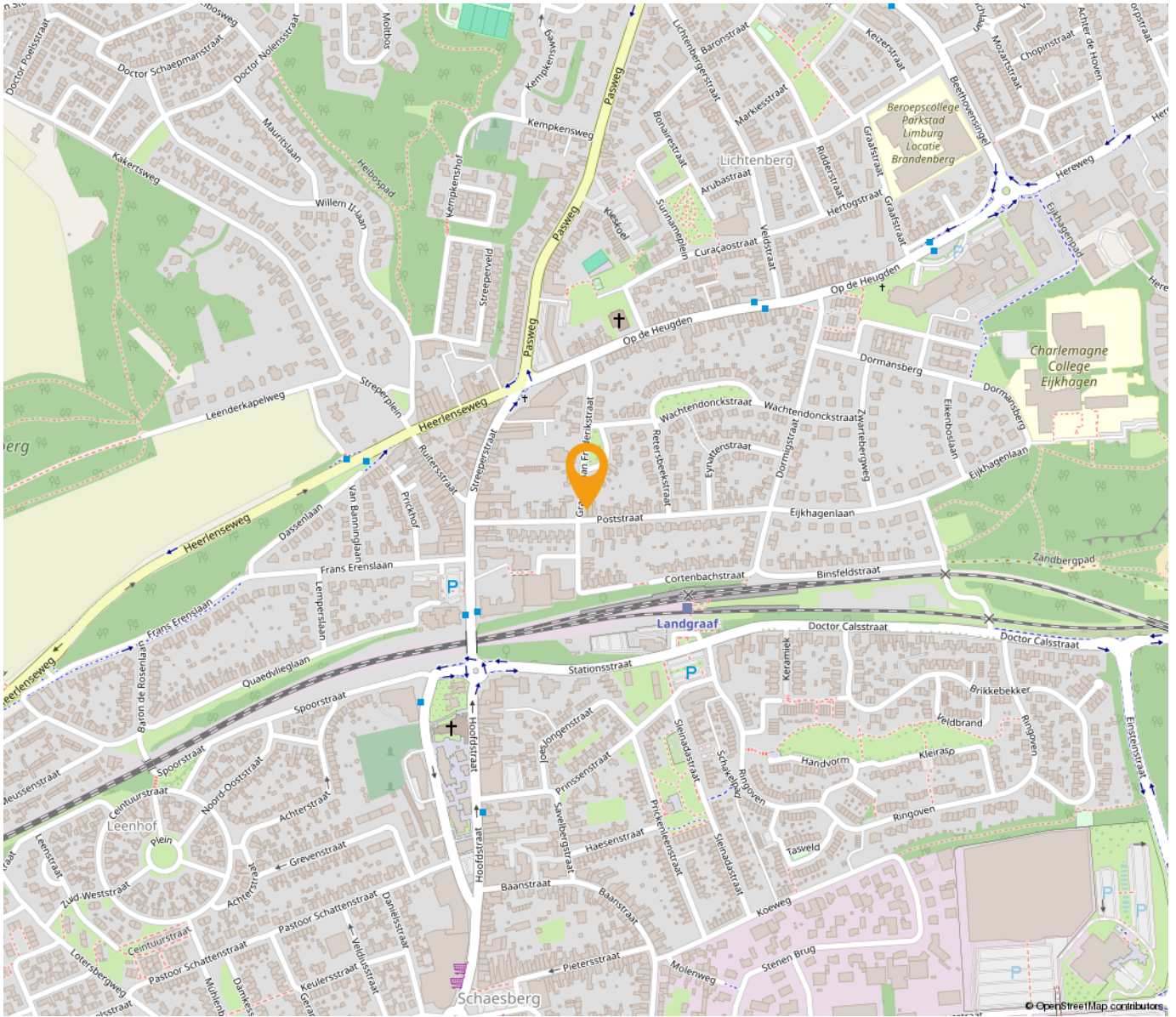
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

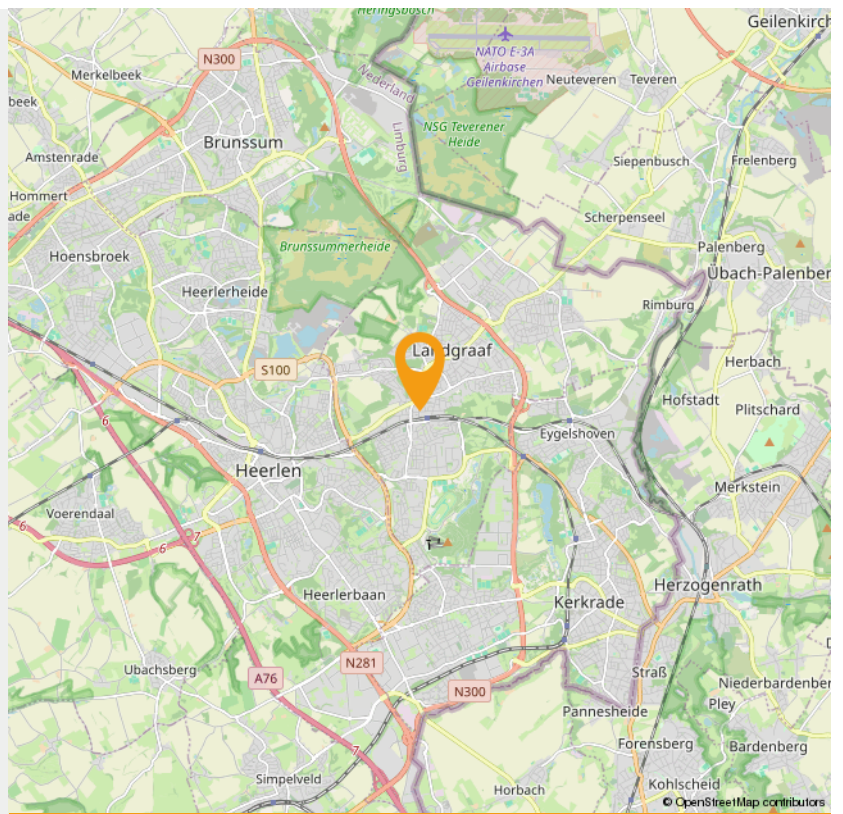


<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Schaesberg
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		B
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4429	
—	Bebouwing	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden 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 9 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](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

**LASSOO**  
makelaars en taxateurs