

# TE KOOP



## Heigank 130, Landgraaf

Vraagprijs € 299.500 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

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

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



## Kenmerken

Bouwjaar

1964

Woonoppervlakte

116 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

461 m<sup>2</sup>

Inhoud

442 m<sup>3</sup>

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 299.500 k.k.

Energietabel

C

## Over deze woning

Welkom bij deze charmante twee-onder-een-kapwoning, een unieke woning met volop mogelijkheden en PRIVACY. Deze woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een royale living met een half open keuken en een fraai aangelegde tuin met betonnen fundering voor een eventuele uitbouw. Met een perceeloppervlak van 461 m<sup>2</sup> biedt deze woning veel buitenruimte en privacy. Een ideale plek voor wie zoekt naar een ruime, sfeervolle woning met uitbreidingsmogelijkheden (FUNDERING 7.00 X 5.00 M AANWEZIG).

### Leuk om te weten:

- Fundering (35m2) voor een eventuele aanbouw reeds aanwezig;
- Offerte aanwezig voor aanbouw door betrouwbare aannemer;
- Bouwjaar: 1964 (conform BAG), perceel: 461 m<sup>2</sup> (conform Kadaster);
- Gebruiksoppervlakte ca. 116 m<sup>2</sup> (NEN2580 meetrapport aanwezig);
- Houten kozijnen met dubbelglas, deels HR++ (2022);
- Drie ruime slaapkamers;
- Aanvaarding in overleg!

### Omgeving

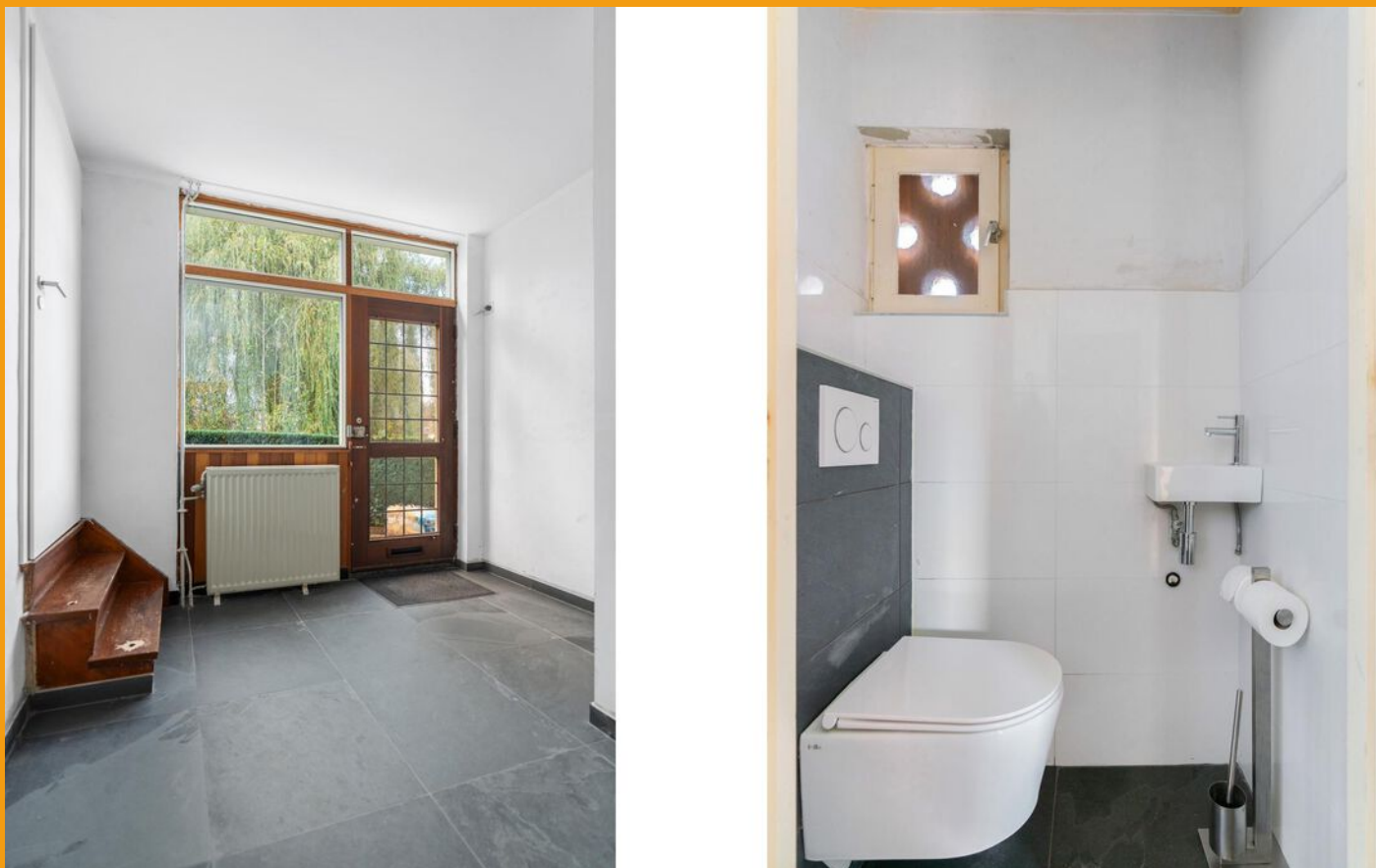
Deze woning is gelegen in een rustige, groene buurt waar u kunt genieten van een fijne leefomgeving. Nabij vindt u diverse voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. De ligging biedt een goede verbinding met het openbaar vervoer en uitvalswegen, waardoor zowel de stad als de natuur binnen handbereik zijn. Een perfecte balans tussen het stadse leven en de rust van een dorpsgemeenschap.

### Souterrain

In het souterrain vindt u een ruime bergkelder, ideaal voor opslag en voorzien van aansluitingen voor witgoed. Hier is tevens de cv-ketel (Remeha Avanta, huur) gesitueerd. De kelder biedt voldoende ruimte om naar eigen wens in te richten en te gebruiken.

### Begane grond

Via de verzorgde voortuin met oprit heeft u toegang tot de entree van de woning en de garage. In de entree/hal vindt u toegang tot de living, de trap naar de verdieping, de trap naar de kelder, en de toiletruimte met een hangcloset en fonteintje.



De lichte en ruime living is ingedeeld in een eet- en zitgedeelte en staat in directe verbinding met de half open keuken. De openslaande deuren naar de achtertuin geven de woonkamer een ruimtelijk gevoel en zorgen voor een prettige lichtinval. De keuken is voorzien van een hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (AEG), oven (BOSCH), afzuigkap en koelkast. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de achtertuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en een badkamer. Slaapkamer 1 aan de voorzijde heeft een balkon op het noordoosten. Daarnaast zijn er twee extra slaapkamers, ideaal voor kinderen, gasten of als thuiswerkruimte. De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inlopdouche, wastafelmeubel en hangcloset.

- Slaapkamer 1 ca. 17 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 2 ca. 9 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer 3 ca. 11 m<sup>2</sup>.

### Buitenruimte

De ruime achtertuin is voorzien van een gazon en biedt volop ruimte voor ontspanning en speelgelegenheid. Direct achter de woning is een betonnen fundering van 5 meter breed gestort, wat mogelijkheden biedt voor een uitbouw. Daarnaast vindt u een vrijstaande stenen garage met een elektrische sectionaalpoort, water- en elektra-aansluitingen.

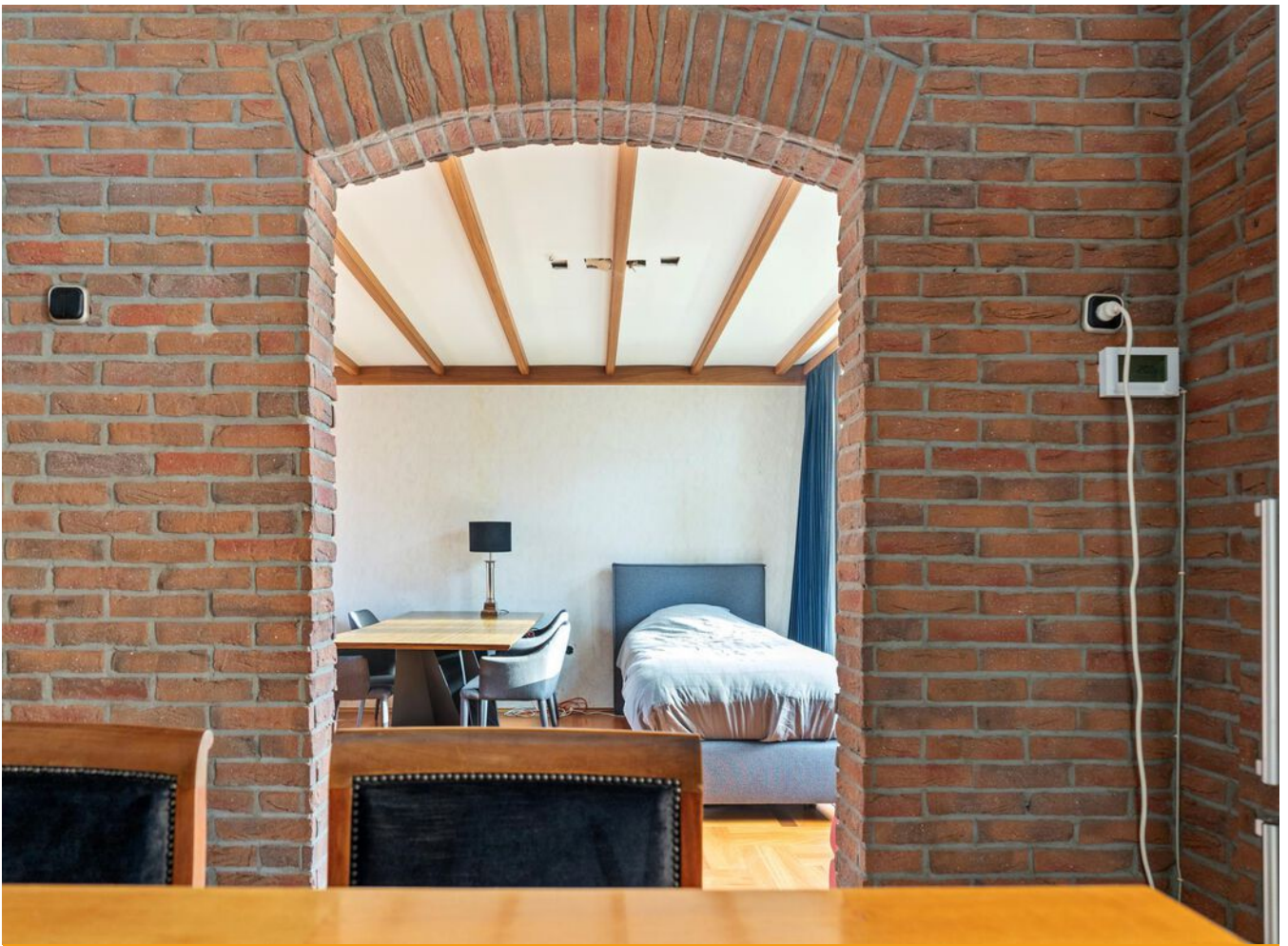
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

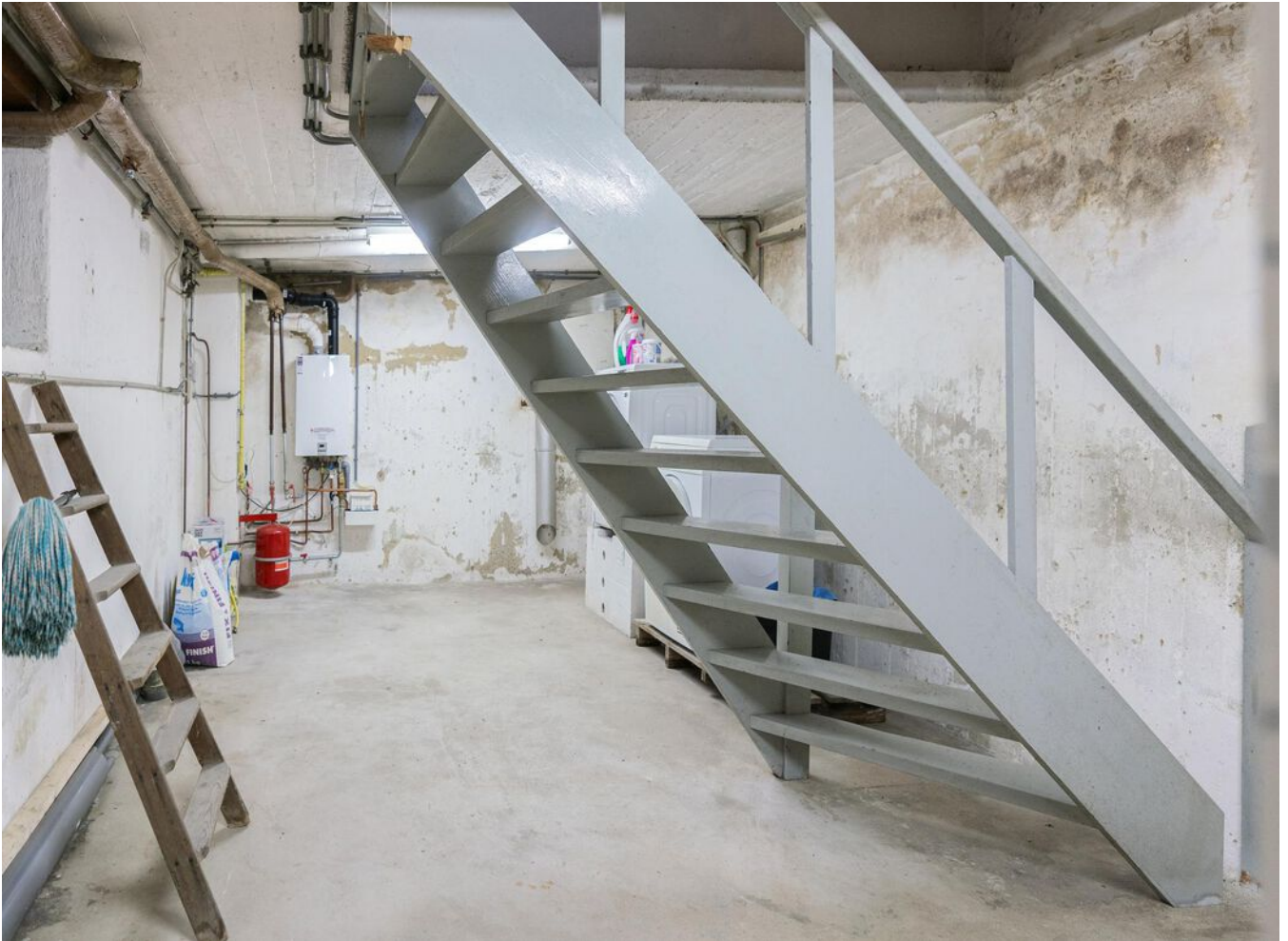


























# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.  
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Made by Ecolink



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping

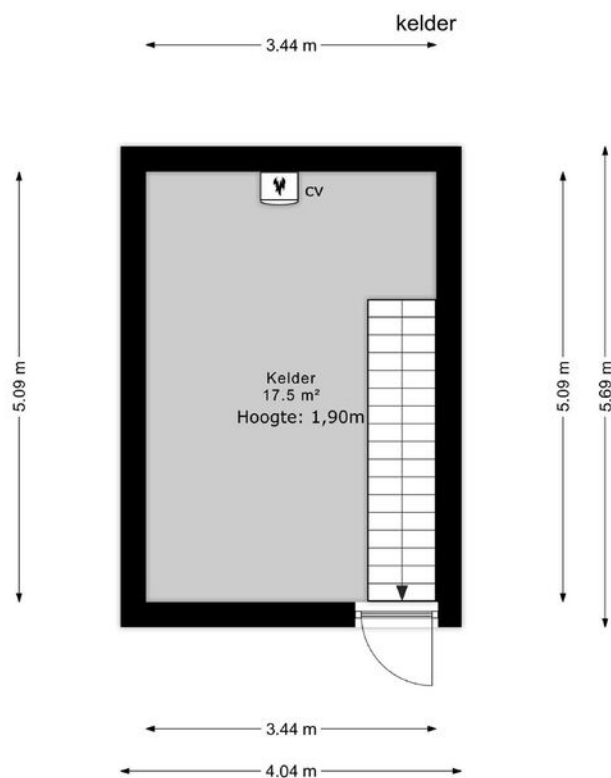


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.  
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Made by Ecolink



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de kelder

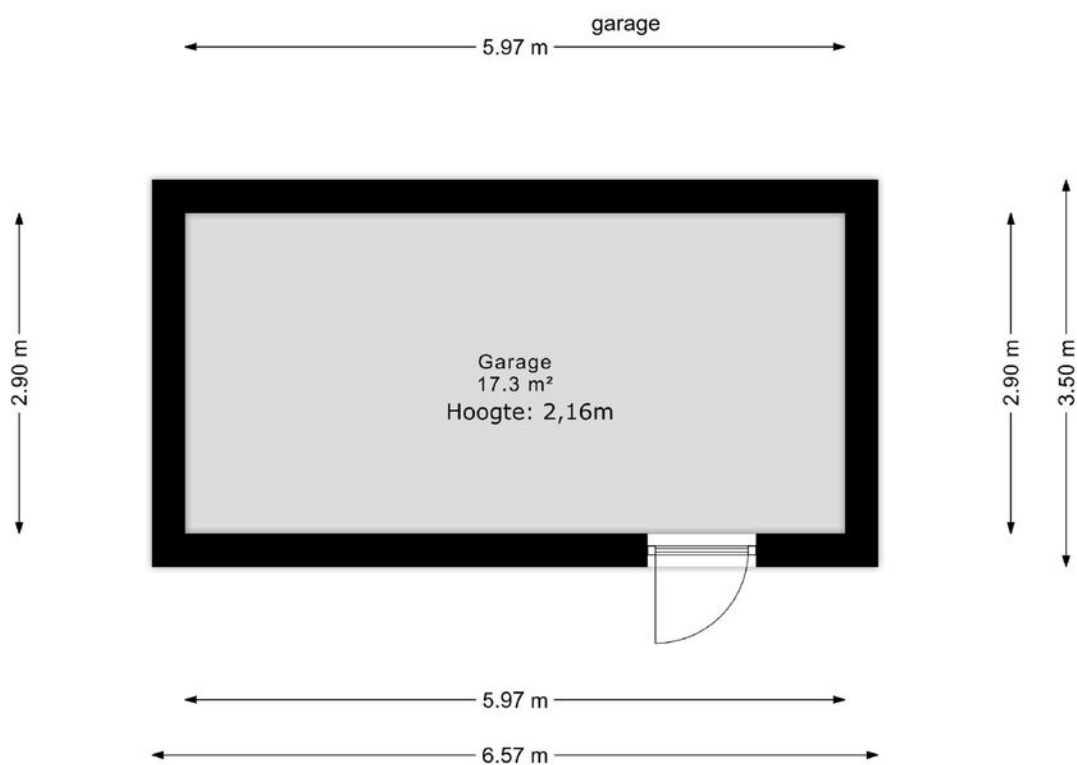


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.  
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.  
Made by Ecolink



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.  
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Made by Ecolink




# Kadaster

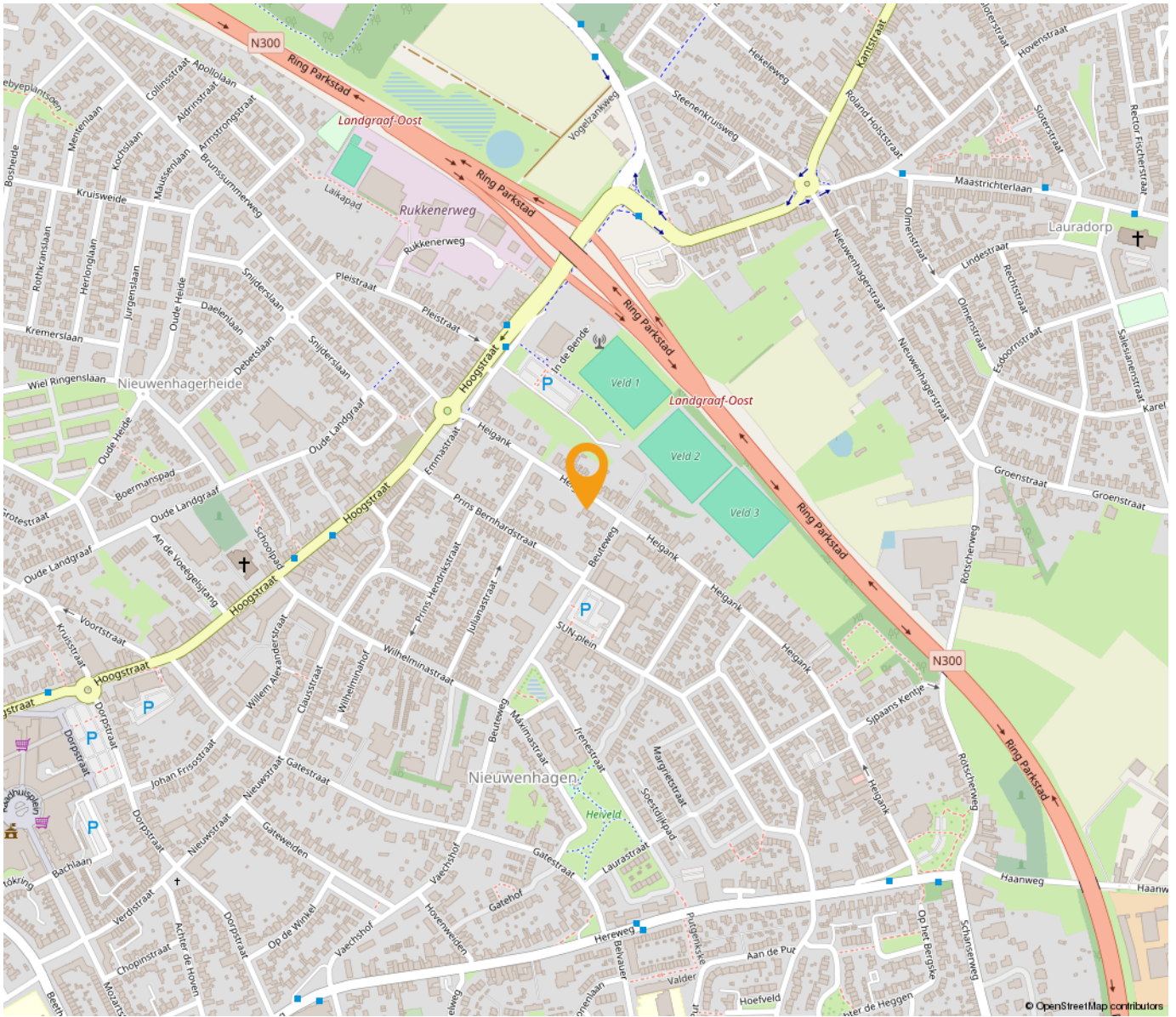
Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Heigank 130**

Kadastrale kaart

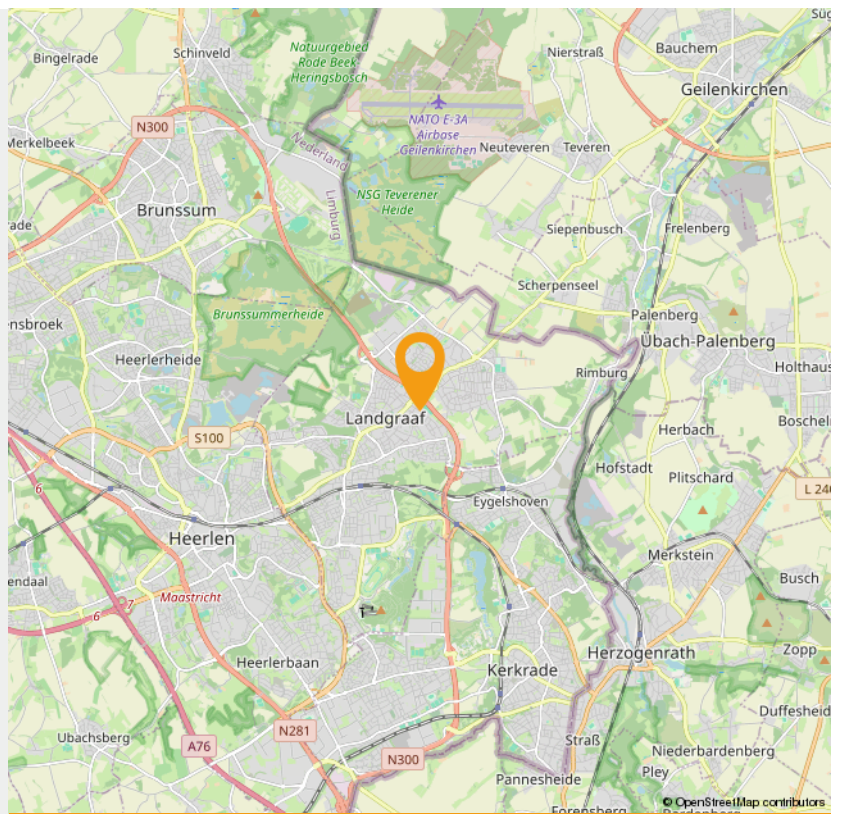
Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwenhagen	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 5190	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 november 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			



“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