

TE KOOP



Gropiusstraat 9, Landgraaf

Vraagprijs € 569.000 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
1997

Woonoppervlakte
173 m²

Perceeloppervlakte
446 m²

Inhoud
518 m³

Aantal Slaapkamers
3

Verkoopprijs
Vraagprijs € 585.000 k.k.

Energielabel

B

Over deze woning

Welkom bij deze ruime en comfortabele woning aan de Gropiusstraat 9 in Landgraaf! Deze goed onderhouden levensloopbestendige woning biedt volop leefruimte met een woonoppervlak van ca. 173 m² op een perceel van 446 m². De woning beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een sfeervolle living met gashaard en een verzorgde achtertuin met terras en overkapping. Dankzij de praktische indeling, hoogwaardige afwerking en Energielabel B is deze woning perfect voor zowel gezinnen als senioren die willen genieten van gelijkvloers wonen. De maten van de ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt in Landgraaf, dichtbij voorzieningen zoals scholen, supermarkten, sportverenigingen en het openbaar vervoer. Binnen enkele minuten bent u in het winkelgebied van Landgraaf of in het nabijgelegen natuurgebied, waar u heerlijk kunt wandelen en fietsen. De uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken zijn gemakkelijk te bereiken, wat zorgt voor een gunstige ligging ten opzichte van steden en werk.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1997 (conform BAG), perceel 446 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 173 m² (NEN2580 meetrapport aanwezig);
- De woning heeft Energielabel B;
- Grotendeels voorzien van elektrische sunscreens;
- De woning is volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas;
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Zowel het dak, de vloer als de muren zijn geïsoleerd;
- De woning biedt gelijkvloers wonen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Aanvaarding in overleg!



INDELING

Begane grond

Middels de verzorgde voortuin met oprit bereikt u de entree. Bij binnenkomst in de ruime entree heeft u toegang tot de living, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping, de garderobe en een separate toiletruimte met hangcloset en fontein. De royale living is opgedeeld in een zit- en eetgedeelte en voorzien van een centraal gelegen gashaard, wat zorgt voor een warme en gezellige sfeer. Vanuit de living heeft u toegang tot de achtertuin en de keuken.

De gesloten keuken heeft een praktische hoekopstelling en is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuiging, combi-magnetron (Siemens), koelkast, vriezer, kraan met spoelkop en een vaatwasser uit 2023.

Via de gang bereikt u de slaapkamer op de begane grond, de badkamer en de waskamer met witgoedaansluitingen en de cv-installatie (Nefit Ecoline HR, 1997, eigendom). De waskamer biedt toegang tot zowel de garage als de tuin. De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, hangcloset, wastafelmeubel, mechanische ventilatie en berging, waarin de aansluitingen voor de vloerverwarming zich bevinden. De slaapkamer beschikt over een inbouwkast en een schuifpui naar de tuin.

- Slaapkamer 1: ca. 15 m².

Garage

De garage is toegankelijk vanuit de waskamer. Deze is voorzien van een elektrische sectionaalpoort en biedt ruimte voor één auto. Daarnaast is de garage voorzien van elektra en een wateraansluiting.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers, beide voorzien van wandkasten over de gehele breedte. Daarnaast is er een tweede badkamer met een douchecabine en wastafel, een aparte toiletruimte met hangcloset en fontein, en een praktische berging.

- Slaapkamer 2: ca. 15 m²;

- Slaapkamer 3: ca. 14 m².

Achtertuintuin

De verzorgde achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is fraai aangelegd met groene borders, een vrijstaande houten berging en een bestraat terras met overkapping voorzien van inbouwspotjes. Er is ook een gazon en een zijtuin met een handige zijingang.



Interesse? Wij nemen graag de tijd voor u! Neem contact op via het contactformulier op de diverse websites of op onze website en we laten u de woning graag zien.

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 gebruiksovervlakte. 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.

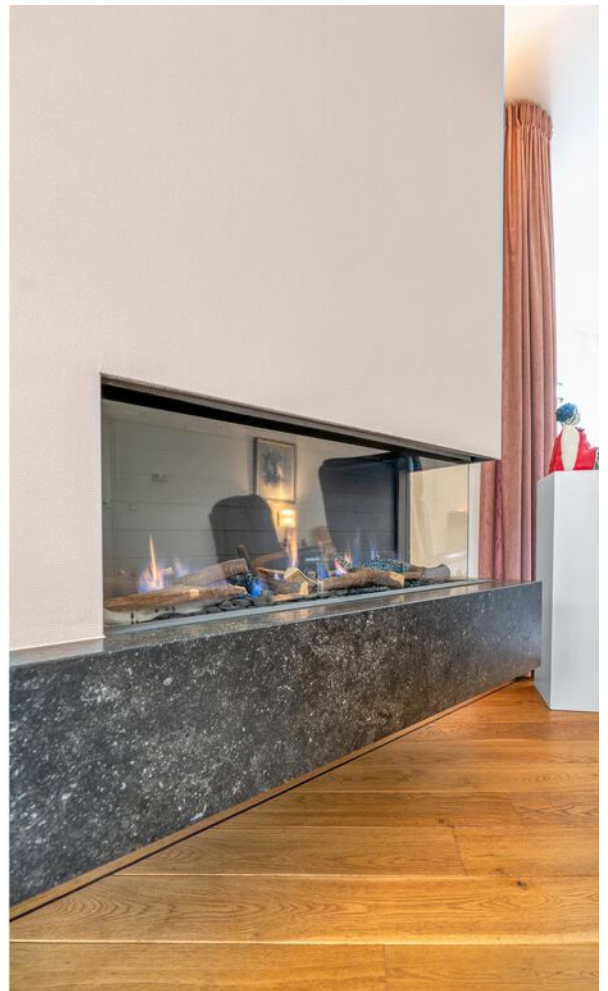
De makelaar **Roy Ubachs** nodigt u graag uit voor een bezichtiging

































Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond

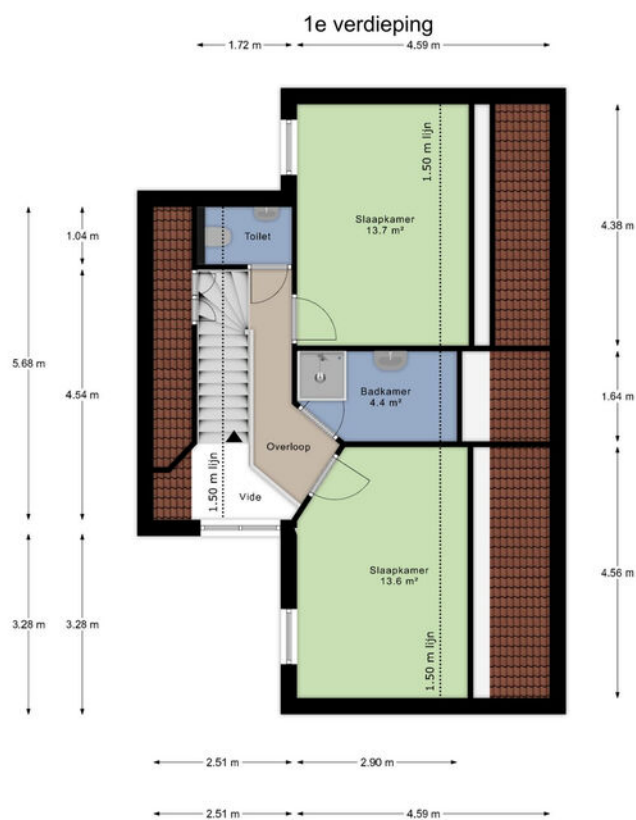


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping

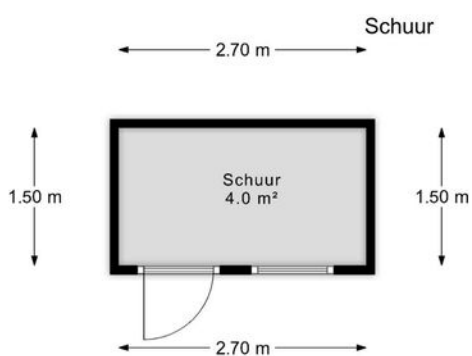


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de schuur



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 **Gropiusstraat 9**

Kadastrale kaart

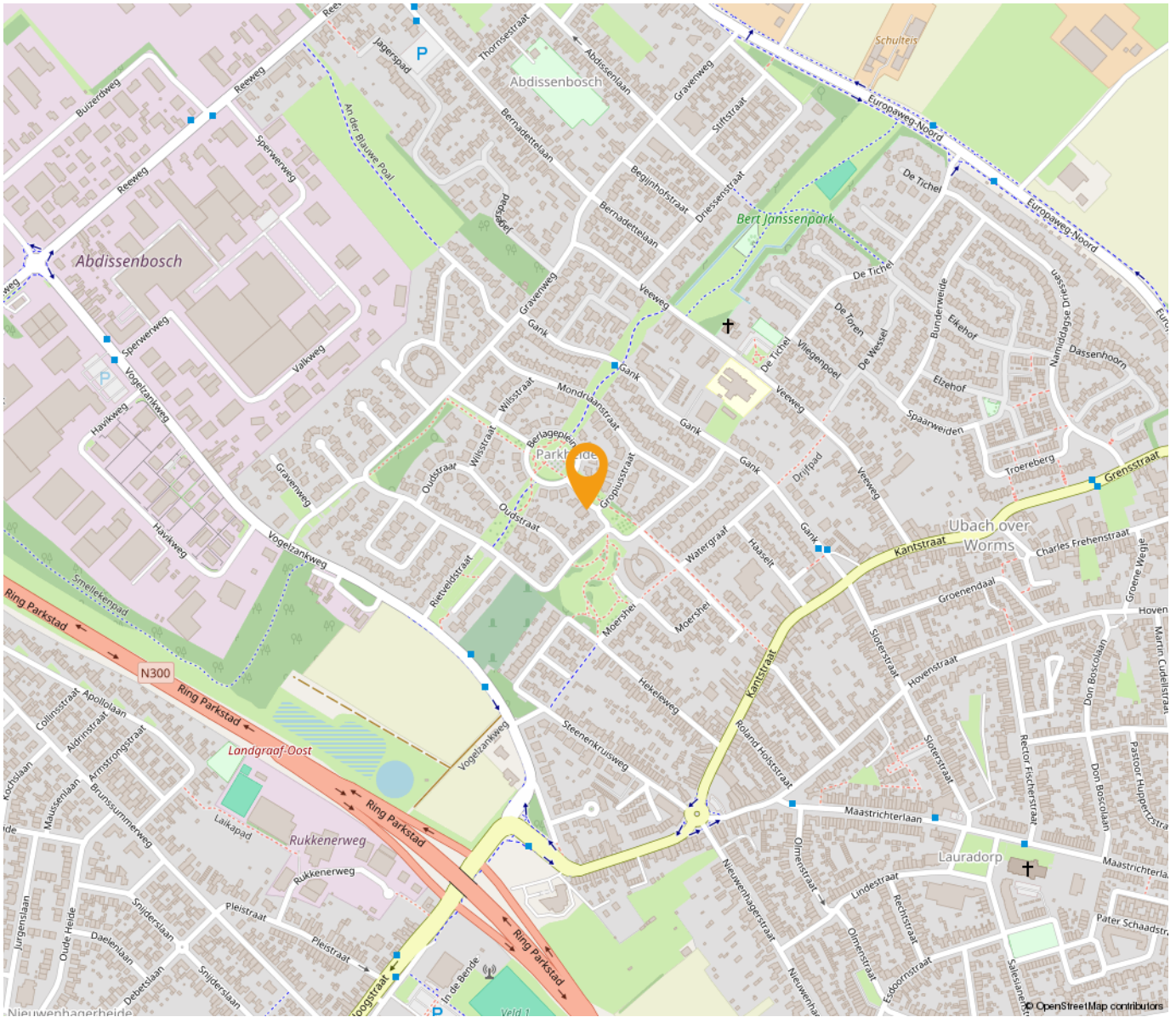
Uw referentie: ---



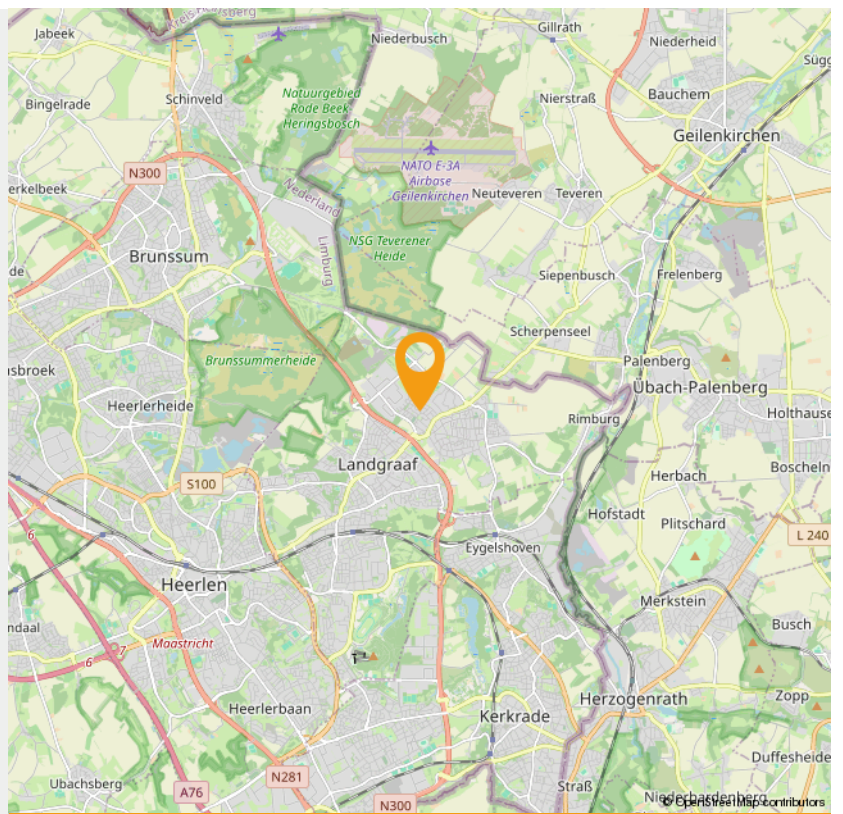
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ubach over Worms	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5336	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



*“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