

TE KOOP



Vogelzankweg 26, Landgraaf

Vraagprijs € 425.000 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
1992

Woonoppervlakte
124 m²

Perceeloppervlakte
385 m²

Inhoud
486 m³

Aantal Slaapkamers
3

Verkoopprijs
Vraagprijs € 425.000 k.k.

Energie label

B

Over deze woning

Welkom bij deze prachtige vrijstaande woning gelegen aan de Vogelzankweg 26 in Landgraaf, in de rustige en geliefde woonwijk Parkheide. Dit uitstekend onderhouden huis biedt een combinatie van comfort, energiezuinigheid en moderne voorzieningen. Met een royale oprit, een inpandige garage, een serre en een fraaie tuin is dit een ideale woning voor wie op zoek is naar een instapklaar thuis. De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1992 (conform BAG), perceel 385 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 124m² (NEN2580 meetrapport aanwezig);
- Energielabel B;
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- De woning beschikt over dak, muur- en vloerisolatie;
- Alle binnendeuren zijn vernieuwd;
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen (bwj. 2018, eigendom);
- De woning beschikt over 2 airco's (Daikin, bwj. 2018);
- Keuken vernieuwd in 2015;
- Het gehele woonhuis beschikt over rolluiken;
- De woning beschikt over 4 infraroodpanelen, geïnstalleerd in 2022/ 2023 (2x woonkamer, 1x keuken, 1x badkamer);
- Aanvaarding in overleg!

Begane grond:

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een onderhoudsarme voortuin en een ruime oprit die plaats biedt aan minimaal twee auto's. Via de overdekte entree betreedt u de ruime ontvangsthall met een stijlvolle hardhouten trap, een moderne meterkast en een geheel betegeld toilet.

De royale L-vormige woonkamer is een oase van licht, voorzien van een marmeren vloer, airconditioning en infraroodpanelen voor een aangenaam binnenklimaat. De semi-open keuken, vernieuwd in 2015, is uitgerust met een hoogwaardige hoogglans witte keukeninstallatie, een granieten werkblad en Siemens-apparatuur. De verwarmde bijkeuken biedt toegang tot zowel de serre als de inpandige garage, waar tevens de cv-ketel is geïnstalleerd.

**Serre:**

De serre is een fantastische toevoeging aan de woning en kan het hele jaar door gebruikt worden dankzij de zonnige ligging en de aanwezigheid van een infraroodstraler. Met de dubbele schuifdeur heeft u direct toegang tot de tuin en ervaart u een heerlijk binnen-buitengevoel.

Tuin:

De onderhoudsarme L-vormige tuin is volledig omsloten en biedt volop privacy. Het beklinterde terras, het houten tuinhuis en de fraaie vijverpartij maken van deze tuin een heerlijke plek om te ontspannen. Dankzij de uitstekende zonligging kunt u hier optimaal genieten van lange zomeravonden.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en een ruime badkamer. De slaapkamers variëren in grootte en zijn voorzien van praktische extra's zoals airconditioning, horren en een Velux dakraam met verduisterend gordijn. De badkamer is luxe afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, een ligbad, een tweede toilet en een wastafelmeubel. Ook hier zorgt een infraroodpaneel voor extra comfort.

Omgeving:

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk aan een verkeersluw woonerf. De buurt biedt uitstekende voorzieningen zoals basisscholen, winkels en openbaar vervoer, en heeft een gunstige ligging nabij de Buitenring met snelle verbindingen naar Aken, Eindhoven en Maastricht. Hier geniet u van de rust van een groene woonomgeving met alle gemakken binnen handbereik.

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 eerste verdieping

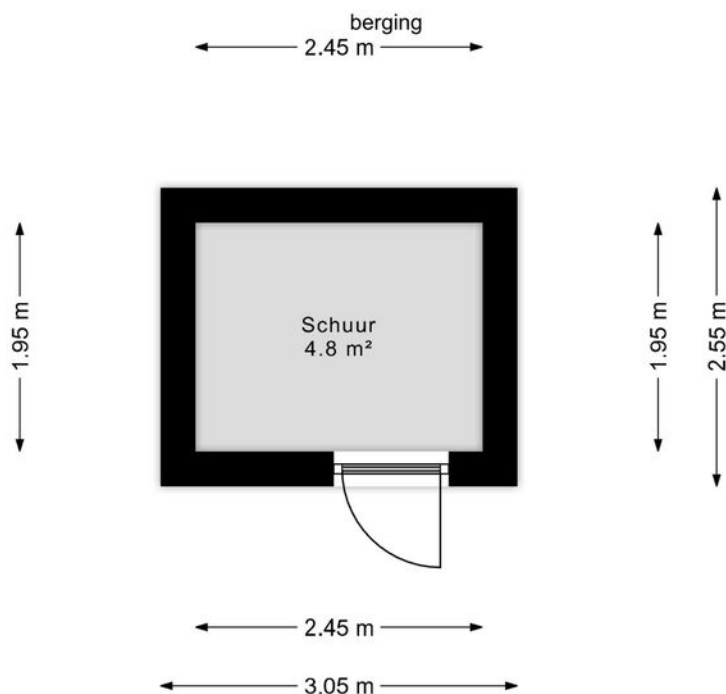


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de schuur



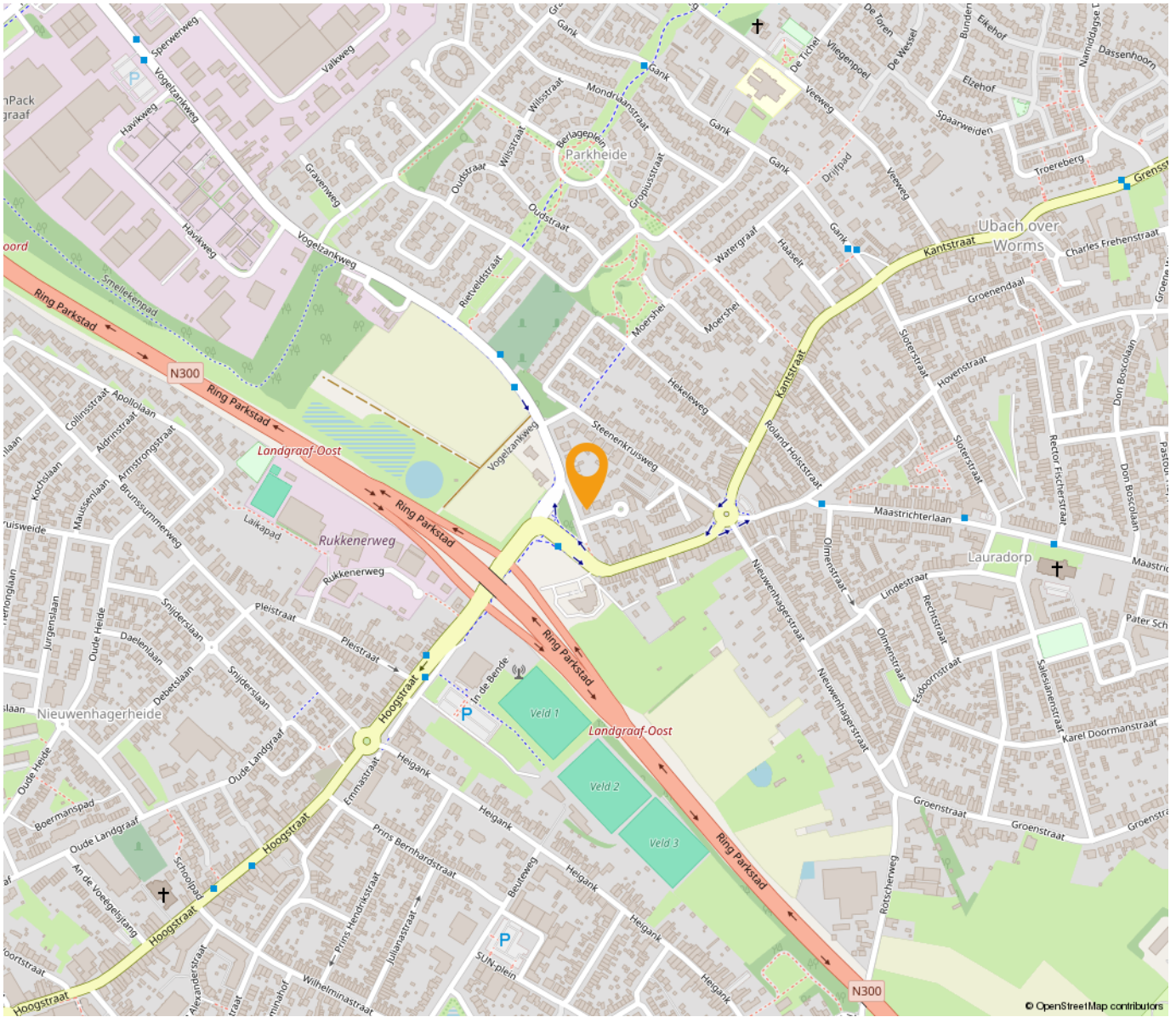
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Een keuken of ander geplaatst element dient enkel als positie-aanduiding en kan licht afwijken van de realiteit.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



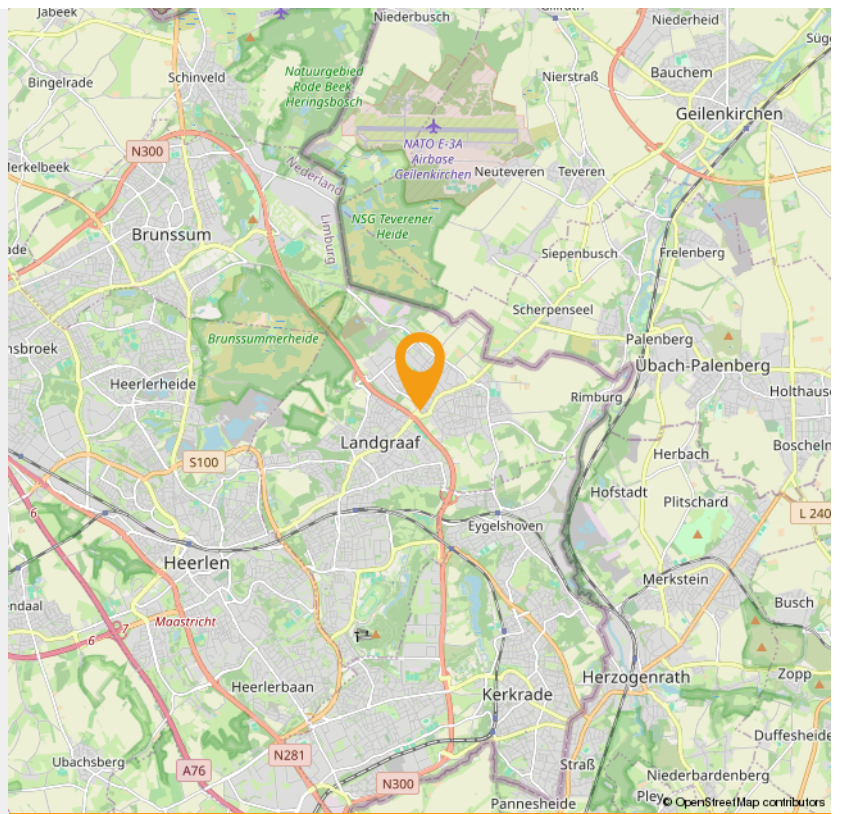
Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Vogelzankweg 26**





“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”





Wonen in Landgraaf

Pinkpop, de langste trappen van Nederland en jaarrond skiën vanaf een oude mijnsteenbergrand, 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 Leenhof 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