



Koelweg 16
6373 TJ, Landgraaf

Koopsom € 694.500 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33

Omschrijving

Algemeen

"Wie verdient het om hier te mogen wonen?"

Aan de rand van de rustige, representatieve woonwijk Hoefveld in Nieuwenhagen (gemeente Landgraaf) bieden wij aan: "Een fraai gelegen en moderne vrijstaande woning, hoogwaardig afgewerkt en goed onderhouden, met naast een ruime living en een praktische keuken en bijkeuken, 4 slaapkamers, 2 complete badkamers, een inpandig bereikbare garage, kelder, zolder en riante terrasoverkapping."

De ruime oprit biedt voldoende parkeergelegenheid en de rondom gelegen, sfeervolle tuin waarborgt een ongestoord woongenot; dit mede gezien de grootte van het perceel van circa 1.150 m².

De woning is gelegen aan een kindervriendelijk, doodlopende straat en ligt op loopafstand van het winkelcentrum Op de Kamp, basisschool 't Valder alsmede College Eijkhagen waar onder andere tweetalig onderwijs wordt geboden.

Het nabij gelegen NS-station biedt een (rechtstreekse) verbinding naar onder andere Aken en via Heerlen naar Maastricht en Luik alsmede de Randstad.

De directe nabijheid van de buitenring (N300) waarborgt een goede en snelle Autoverbinding naar Aken, Heerlen en Sittard-Geleen alsmede de A2.

De woning is door de huidige bewoners in 1991 gebouwd en in 2001 geheel aangepast aan hun nieuwe woonwensen met toepassing van duurzame en hoogwaardige materialen en aandacht voor een praktische indeling en goede lichttoetreding.

Zo is er een tuinkamer, studiehoek en een complete 2de badkamer gerealiseerd verbonden aan de nieuwe ouderslaapkamer. In 2018 is de Cv-installatie vernieuwd met op de begane grond luchtverwarming, op de eerste verdieping radiatoren, een WTW installatie en een airco op de ouderslaapkamer.

De woning is grotendeels voorzien van screens of ingebouwde rolluiken. Hierdoor wordt het hele jaar een uiterst aangenaam binnenklimaat gerealiseerd. Tevens is het pand in 2018 voorzien van 14 stuks zonnepanelen. Mede hierdoor heeft de woning het energielabel A.

De kozijnen zijn van hardhout en voorzien van HR-isolatieglas. De begane grond is deels voorzien van een tegelvloer en deels van parket. De 2 trappen zijn van beukenhout.

Het 1ste deel van de kelder dient als voorraadkelder en het 2de deel als wijnkelder. Mede door de airco (vervangen in 2021) wordt een constante temperatuur gewaarborgd.

De woning is voorzien van een, op een centrale aangesloten alarm- en camera-installatie.

Bijzonderheden

De woonoppervlakte bedraagt circa 186 m² en exclusief 42 m² overige inpandige ruimte en 21 m² gebouw gebonden buitenruimte.

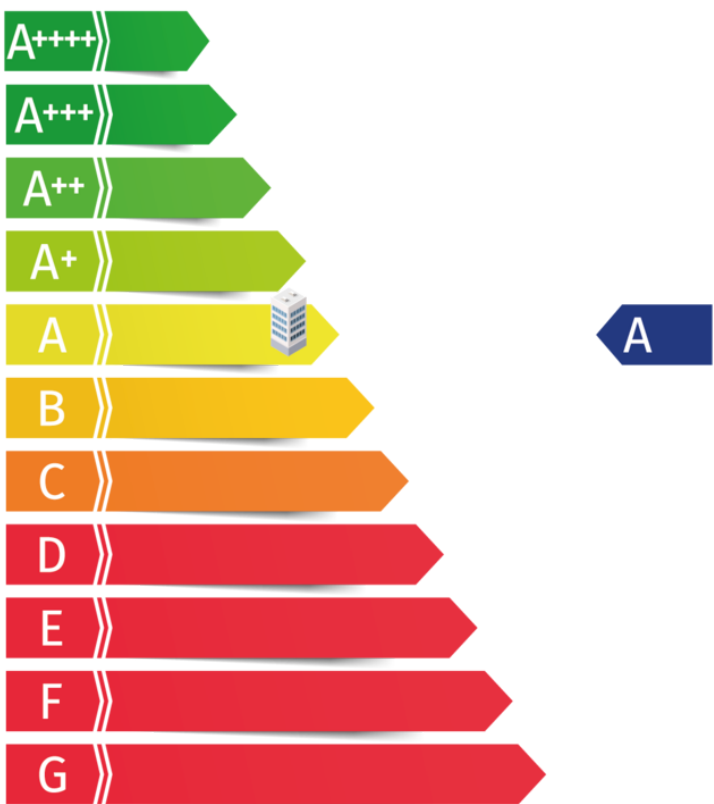
De riante aanbouw is in 2001 gerealiseerd.

Vermelde maatvoering betreft circa maten.

Gewenste aanvaarding zou medio april 2025 kunnen plaatsvinden.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 694.500 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, rondom
Soort	villa	Garage	in pandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, warmte terugwininstallatie
Kamers	7	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbel glas, HR
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	186 m ²
Bouwjaar	1990	Perceeloppervlakte	1155 m ²
Overige in pandige ruimte	42 m ²	Inhoud	845 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Taxatie



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Nieuwenhagen	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie B	
— Bebouwing		Perceel 6596	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 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.	

Adres:
Koelweg 16

Gemeente:
Nieuwenhagen

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6373 TJ, Landgraaf

Perceelgrootte
1155 m²

Plattegronden



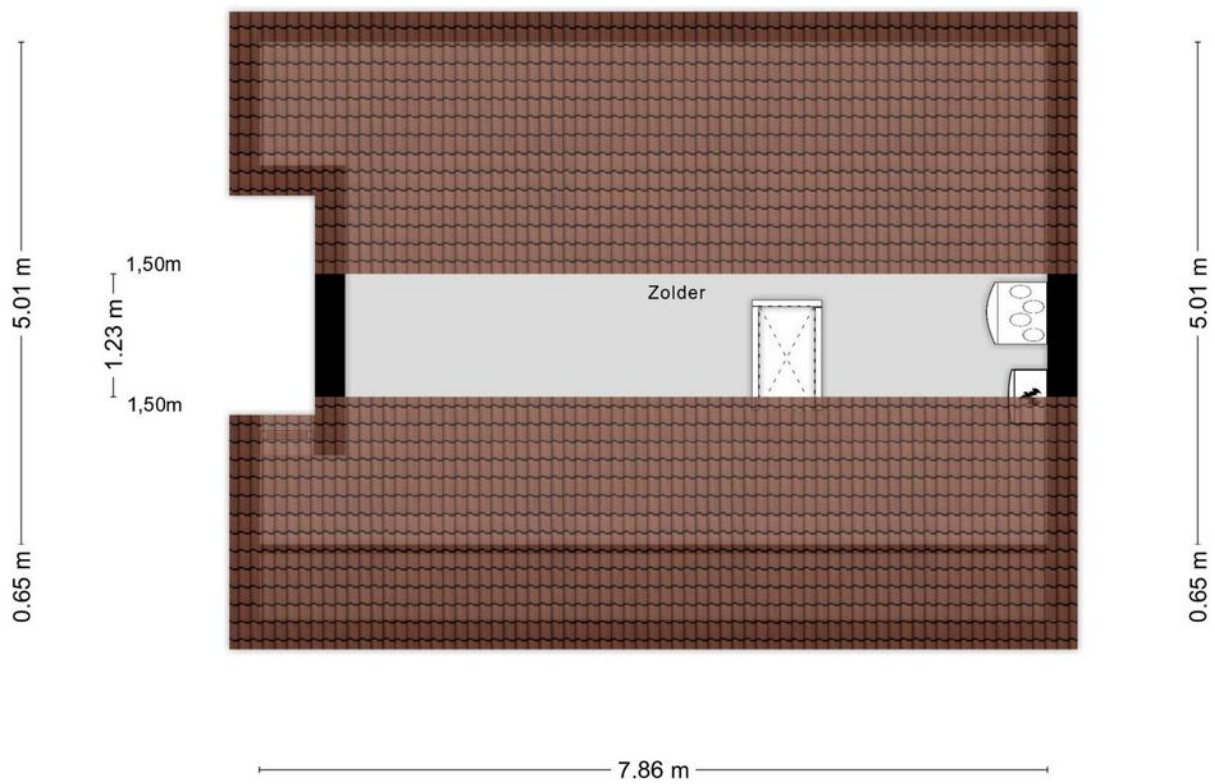
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



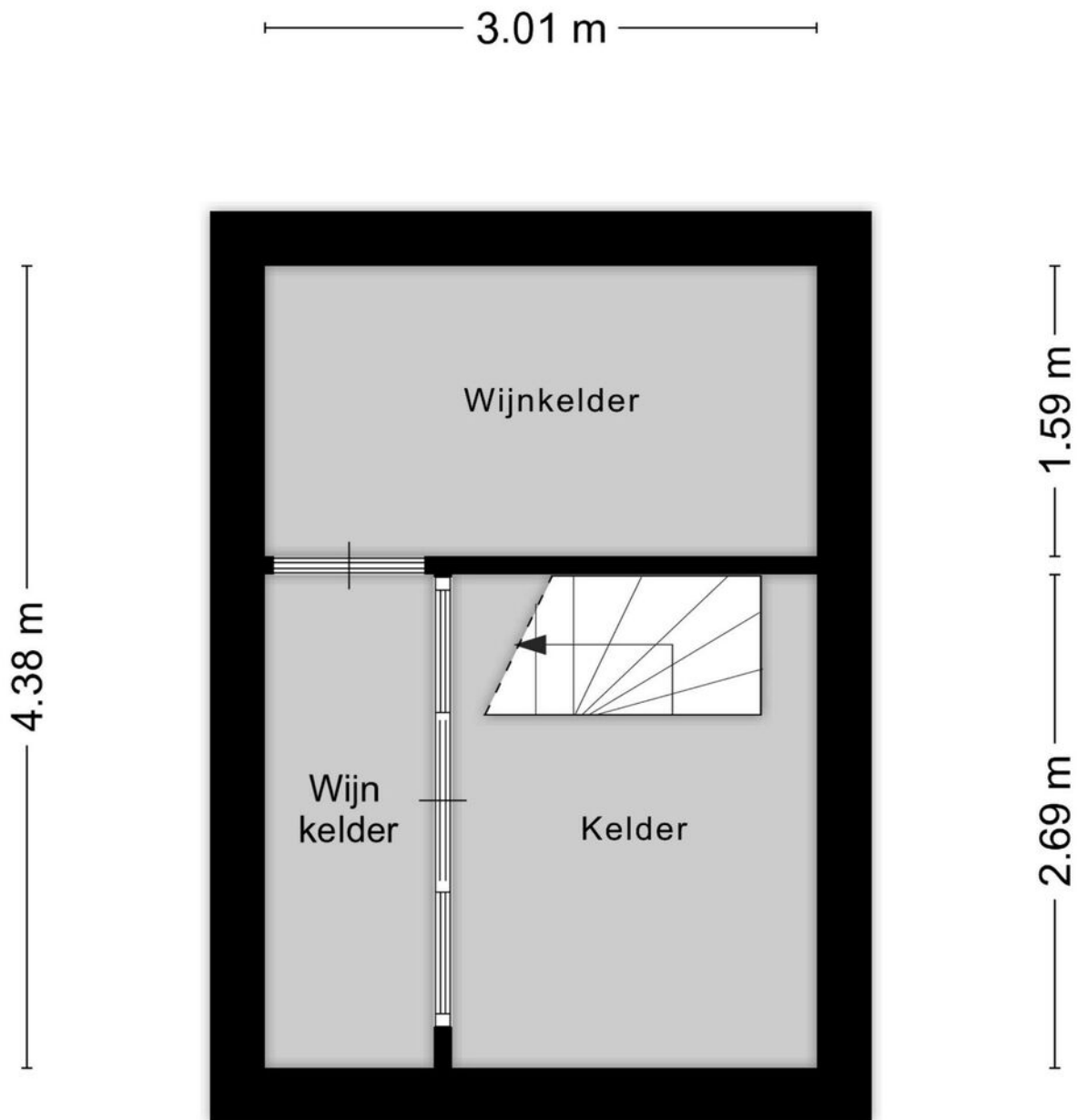
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



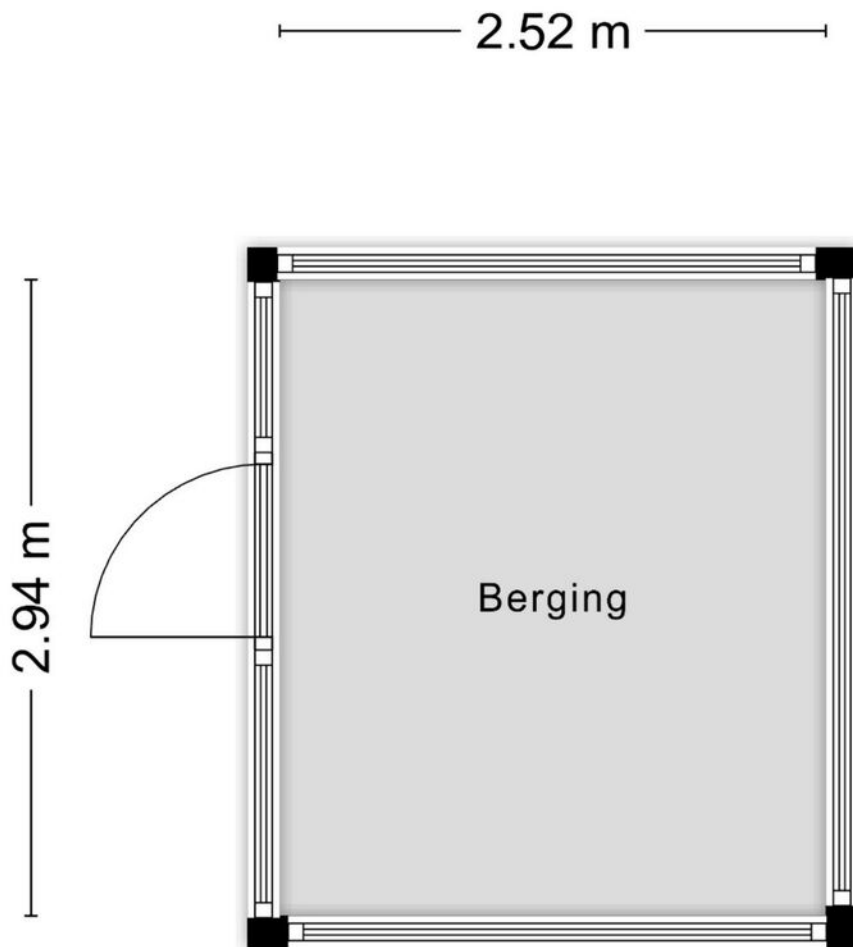
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling

Begane grond:

Ruime oprit is geschikt voor meerdere personenauto's.

Overkapte entree.

Royale woninghal (3.34 x 2.98 m) voorzien van tegelvloer.

Modern afgewerkte toiletruimte deels betegeld met vrij hangend closet en fontein.

Meterkast en garderobe.

Riante L-vormige living met eetkamer (12.28/3.93 x 7.86/3.51 m) voorzien van moderne beuken parketvloer gecombineerd met tegelvloer, openslaande deuren naar het terras en sfeervolle gashaard.

Keuken (3.32 x 3.06 m) voorzien van tegelvloer en witte Siematic keuken inrichting met diverse handige onder- en wandkasten en alle inbouwapparatuur te weten: 5 pits Atag inductiekookplaat (2016 vernieuwd), RVS afzuigkap, oven, magnetron, ruime Liebherr koelkast (2020 vernieuwd) en Miele vaatwasser.

Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken (2.01 x 1.52 m) met witgoedopstelling, kastenwand en werkblad.

Inpandig bereikbare brede garage (5.93 x 3.02 m) voorzien van siergrindvloer, diverse kasten en met elektrisch bedienbare (geïsoleerde) sectionaalpoort.

Terrasoverkapping (4.29 x 3.59 m) met nog 2 handige bergkasten.

Prachtig aangelegde en super goed verzorgde achtertuin met terrassen, zijingang met metalen poort en metalen tuinberging (2.93 x 2.53 m) uit 2020. Er heerst optimale privacy en u kunt op elke plek ongestoord genieten van alle rust.

Eerste verdieping:

Overloop met kasten.

4 Ruime slaapkamers.

Slaapkamer 1 (4.65 x 4.30 m) met tuinzicht en dubbele deuren, elektrisch bedienbaar rolluik, airco installatie,

toegang tot badkamer 1 (3.03 x 2.68 m) geheel betegeld en voorzien van dubbele vaste wastafel in badmeubel, douche, ligbad, zwevend toilet, design radiator, inbouw verlichting en elektrische vloerverwarming.

Slaapkamer 2 (4.80 x 3.70 m) voorzien van kastenwand.

Slaapkamer 3 (2.96 x 2.40 m) voorzien van kastenwand en dakkapel.

Slaapkamer 4 (3.38 x 2.45 m) voorzien van dakraam (met rolluik) en opbergkasten.

Badkamer 2 (3.11 x 2.45 m) voorzien van 2 dakramen (met 2 in 2024 vervangen rolluiken), geheel betegeld met douche cabine, ligbad , dubbele vaste wastafel, spiegelkast en zwevend toilet.

Tweede verdieping:

Zolder te bereiken via vlizotrap vanuit de overloop.

Berging/techniekruimte (7.86 x 1.23 m) met nokhoogte van circa 2,2 meter.

Opstelling Cv-combi (Itho Daalderop HR comfort 32/80+, in 2018 vervangen en eigendom) voor radiator

verwarming eerste verdieping, voor de begane grond hete lucht verwarmingsinstallatie en de WTW installatie..

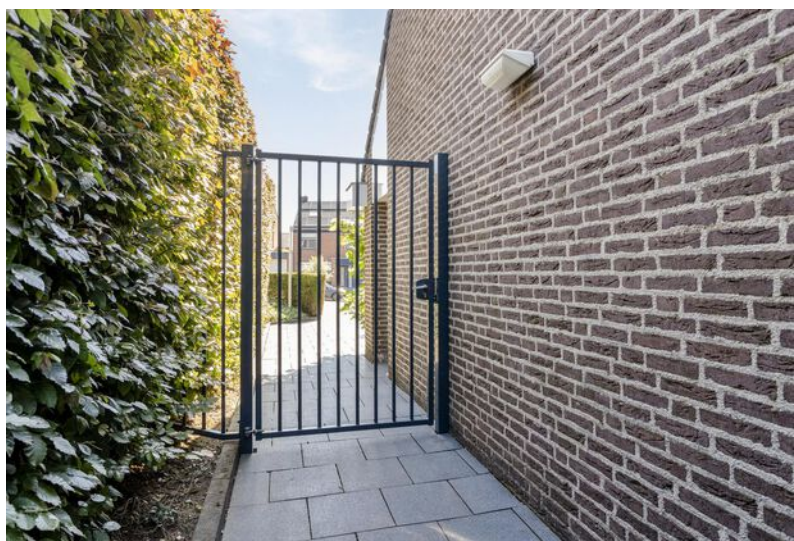
Kelder:

Verdeeld in 3 ruimtes met plafondhoogte van circa 2,10 meter, voorzien van tegelvloer.

Provisie/berging (2.69 x 2.00 m).

Wijnkelder 1 (2.69 x 1.01 m).

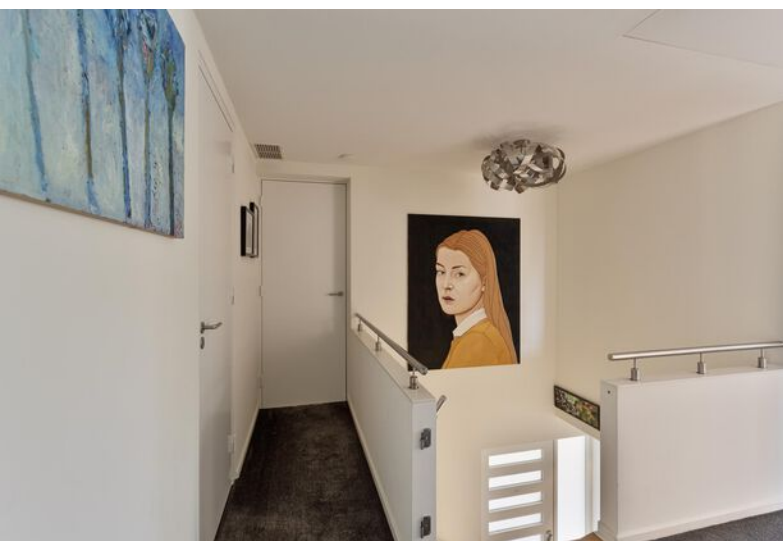
Geacclimatiseerde wijnkelder 2 (3.01 x 1.59 m) voorzien van airco installatie (2021).

























Gemeente Landgraaf

Landgraaf is een gemeente met ca. 37.596 inwoners. Gelegen in de Oostelijke Mijnstreek en neemt ook deel aan het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg. In Landgraaf zijn diverse ondernemersverenigingen actief die als klankbord fungeren bij de contacten van de aangesloten ondernemers met andere partijen, zoals de gemeentelijke overheid.



Veelzijdig Landgraaf

Landgraaf heeft een aantal winkelcentra waar u fijn kunt winkelen. In het hart van Landgraaf ligt het overdekte winkelcentrum Op de Kamp, maar ook de wijken Schaesberg en Waubach kennen een eigen winkelstraat. Daarnaast kent de gemeente vele wandelroutes en monumentale trekpleisters.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Alex Knoren RM

alexknoren@boek-offermans.nl

06-46 28 72 84 | 045-574 32 33

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Wilhelminastraat 9A
6131 KK Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl