



**Wilgenlaan 8**  
6371 KG, Landgraaf

**Vraagprijs € 1.295.000 k.k.**

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





# Omschrijving

## Algemeen

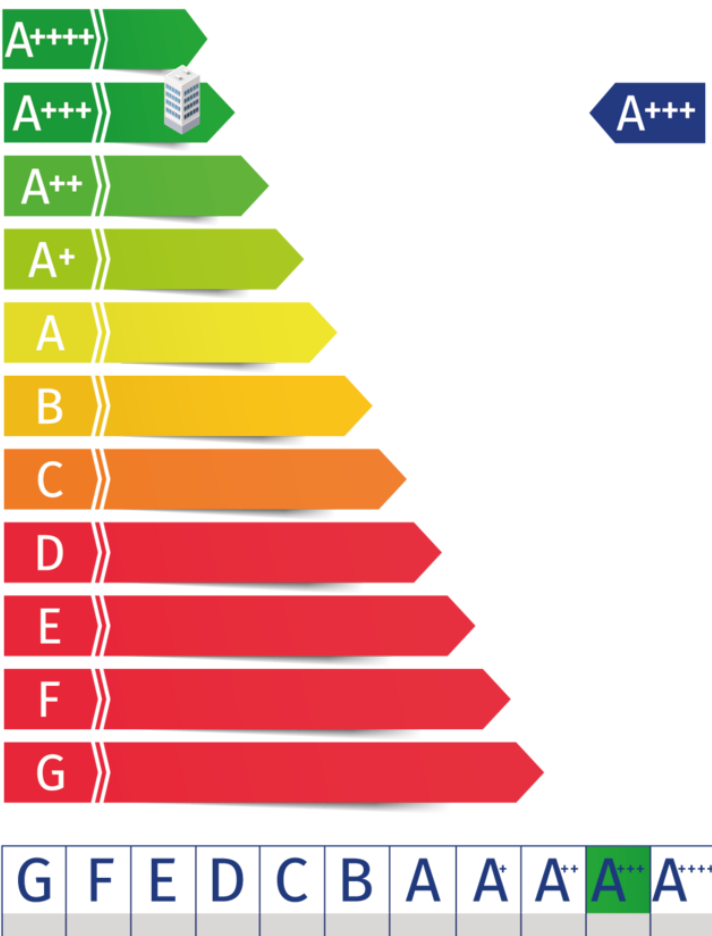
In de nieuwe woonwijk Villapark Bousberg staat deze fantastische villa grenzend aan natuurgebied Brunssummerheide op een perceel van 965m<sup>2</sup>. De villa is eind 2016 opgeleverd waarbij volop aandacht is besteed aan comfort en duurzaamheid. De villa is riant en levensloopbestendig ontworpen; alle ruimtes zijn van het juiste formaat. De tweede ingang op straatniveau is ideaal om privé en zakelijk te scheiden indien u vanuit thuis werkt.

De prachtige omgeving is volop meegenomen in het ontwerp. De unieke locatie zorgt ervoor dat u letterlijk "in het groen woont". Vanuit de woning kijkt u richting de Brunssummerheide; velden en bos wisselen elkaar af. Daarnaast zijn op korte afstand de winkelcentra Op de Kamp en Schaesberg, basis- en voortgezet onderwijs, meerdere sportgelegenheden, de aansluiting op de binnering en natuurlijk een heerlijk wandel en fietsgebied.

De woning is volledig geïsoleerd; de vloeren, de spouwmuren en het dak zijn voorzien van isolatie, de ramen zijn HR++, er liggen 41 zonnepanelen (eigendom) op het dak en de verwarming gaat via een warmtepomp. Dit alles zorgt voor een A+++ energielabel. Het hoge energielabel zorgt uiteraard voor een lage energierekening. Op een enkele bergruimte na is de gehele woning voorzien van vloerverwarming.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 1.295.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin, tuin rondom
<b>Soort</b>	villa	<b>Garage</b>	in pandig
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	open haard, vloerverwarming geheel, warmtepomp
<b>Kamers</b>	6	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
<b>Slaapkamers</b>	5	<b>Woonoppervlakte</b>	339 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2016	<b>Perceeloppervlakte</b>	965 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	39 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1336 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens		
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 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.			

Kadastrale gemeente: Nieuwenhagen  
Sectie: A  
Perceel: 4043

**Adres:**  
Wilgenlaan 8

**Gemeente:**  
Nieuwenhagen

**Soort:**  
villa

**Postcode / Plaats:**  
6371 KG, Landgraaf

**Perceelgrootte**  
965 m<sup>2</sup>

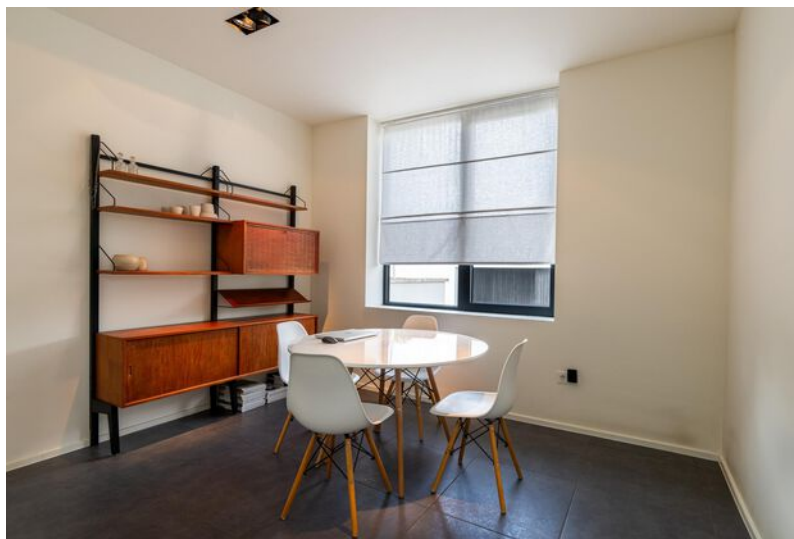


# Indeling

De voordeur is bereikbaar via een hellingbaan. Vanuit de hal komt meteen de ruimtelijkheid van de villa tot uitdrukking. Aan de rechterzijde zijn een ruime garderobe, het gastentoilet en de studeerkamer (circa 3,67m x 3,08m). Aan de linkerzijde zijn de ouderslaapkamer, de walk-in closet en de eerste badkamer. Vanuit de ouderslaapkamer (circa 4,85m x 3,33m) geniet u van een prachtig uitzicht over de groene omgeving. Via een schuifpui is het overdekt terras bereikbaar. De luxe badkamer (circa 4,55m x 2,80m) is ingericht met ligbad, inloopdouche en dubbel wastafelmeubel met Vola kranen. De lichte woonkamer en keuken zijn samen grofweg 90m<sup>2</sup> groot en aan drie zijden voorzien van kamerhoge glaspartijen. De keuken is aan de voorzijde gesitueerd en ingericht met een kookeiland en een apparatenwand. De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is het riante balkon via een schuifpui aan de voorzijde toegankelijk. Hier kunt u genieten van de ondergaande zon. Via de woonkamer kijkt u uit op het natuurgebied. In de winter is het heerlijk vertoeven rondom de open haard. Vanuit de woonkamer gaat u via de schuifpui naar het riante en meest mooie overdekte terras dat u zich voor kunt stellen. U geniet hier elk seizoen en in alle privacy van het fantastische vrije uitzicht en de rust.

De benedenverdieping is vanzelfsprekend intern bereikbaar, maar ook via een eigen toegangsdeur. Er zijn drie royale slaapkamers en de tweede badkamer. De slaapkamers zijn circa 6,04m x 2,89m, 5,02m x 3,45m en 5,02m x 3,45m groot. Ook de tweede badkamer (circa 5,02m x 2,55m) is luxe afgewerkt en ingericht met een inloopdouche en een wastafelmeubel met Vola kranen. Er is een separaat toilet. Ook zijn op de benedenverdieping een enorme sport-/ hobbyruimte (circa 7,76m x 3,58m) en een bergruimte (circa 4,85m x 3,58m). In de technische ruimte staan o.a. de warmtepomp, de wasmachine en de -droger. De dubbele inparndig bereikbare garage is circa 39m<sup>2</sup> groot.

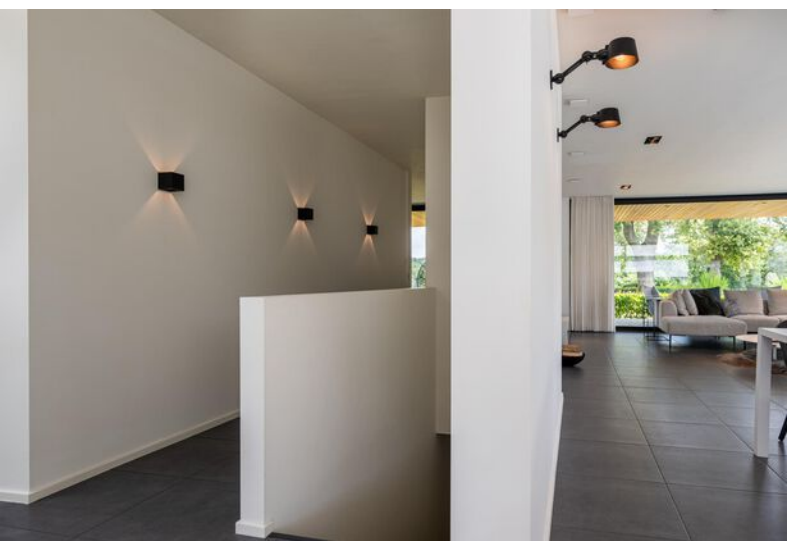








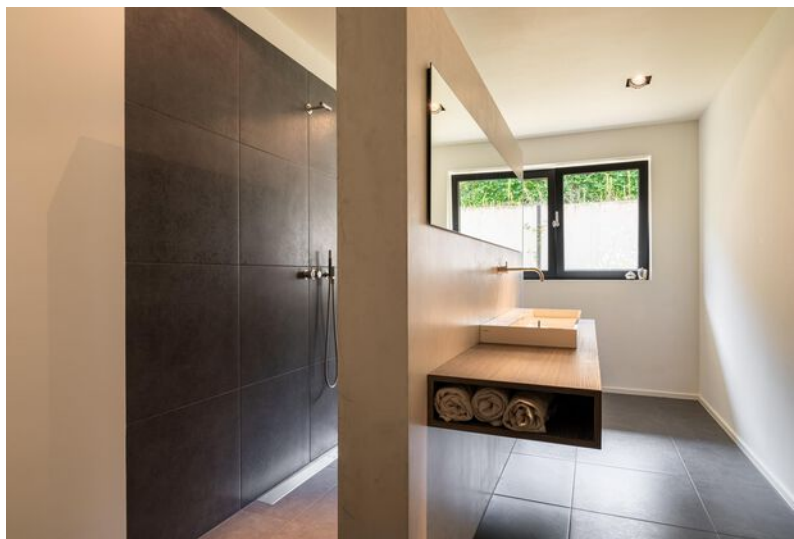
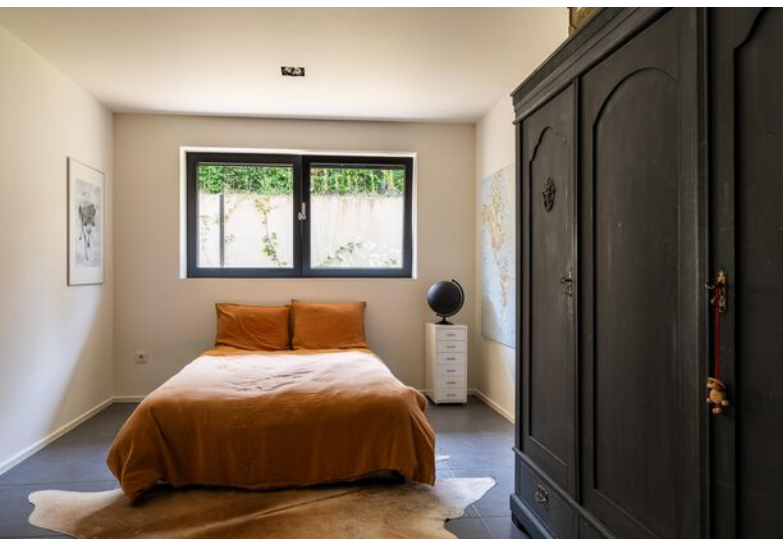


























## Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



## Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!





# 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!**



# Hypothek nodig?

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

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

Onze hypothekadviseurs 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

**Jeroen van Bokhoven MRE RM MRICS**

[jeroenvanbokhoven@boek-offermans.nl](mailto:jeroenvanbokhoven@boek-offermans.nl)

06-11 30 39 26 | 045-574 32 33

Algemeen directeur



# 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:

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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](http://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](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)