



Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt

045-5250681
makelaardij@deruijter.nu
www.deruijtermakelaardij.nu

132

Kleikoeleweg

LANDGRAAF

Vraagprijs
€ 575.000 k.k.



Woonoppervlakte
132 m²

Perceeloppervlakte
850 m²

Aantal kamers
8

Bouwjaar
1970

Energie label
B

Welkom bij de Kleikoeleweg 132

Welkom in deze royale, instapklare bungalow waar comfort, stijl en duurzaamheid samenkomen. Deze woning is recent volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, en biedt dankzij haar gelijkvloerse indeling en hoogwaardige afwerking alles voor zorgeloos wonen — nu én in de toekomst.

De lichte eetkamer met airconditioning en grote raampartijen vormt het hart van de woning. De centraal geplaatste elektrische sfeerhaard zorgt voor extra warmte en gezelligheid, terwijl de living/lounge met zithoek en multimediale aansluitingen een perfecte plek is om te ontspannen. Via dubbele openslaande tuindeuren is er direct contact met het terras en de fraai aangelegde tuin. Tevens is deze ruimte ook voorzien van vloerverwarming.

De gesloten keukenruimte is uitgerust met een eigentijdse hoogglans witte inbouwkeuken, afgewerkt met een granieten werkblad en voorzien van moderne apparatuur. Aansluitend ligt de royale serre/tuinkamer met glazen schuifwanden, die een prachtige overgang vormt tussen binnen en buiten. Hier geniet u in elk seizoen van het uitzicht op de tuin, met onder andere een buitendouche, lameloverkapping met jacuzzi en diverse zithoeken.

De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, alle voorzien van airconditioning. De hoofdslaapkamer en werk-/studeerkamer hebben een vaste kastenwand, de overige kamers worden momenteel gebruikt als hobbykamer en logeerkamer.

De strakke, moderne badkamer is uitgerust met een inloop-wellnessdouche, ligbad en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een aparte wasruimte met witgoed aansluitingen, extra opslagmogelijkheden en de opstelling van de Nefit CV-combiketel.

De garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort en de oprit bieden parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

De fraai aangelegde tuin met gazon, borders, terrassen, tuinhuis en jacuzzi vormt een oase van rust en privacy.

Qua duurzaamheid is de woning uitstekend uitgerust met onder meer dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, grotendeels rolluiken, mechanische ventilatie, vijf airco-units en maar liefst 20 zonnepanelen (energielabel B).

De ligging is ideaal: rustig aan een hofje met alleen bestemmingsverkeer in de geliefde wijk Nieuwenhagerheide. In de directe omgeving vindt u scholen, kinderopvang, speeltuinen, sportfaciliteiten, horeca en winkelcentrum Op de Kamp. Bovendien ligt de Brunssumer Heide letterlijk aan de overzijde — perfect voor een wandeling in de natuur.

Met uitstekende verbindingen richting Maastricht, Heerlen, Aken, Eindhoven en het Duitse achterland via de N300 (Parkstadring) en openbaar vervoer, is dit de ideale plek voor wie comfortabel, energiezuinig en levensloopbestendig wil wonen.

Kleikoeleweg 132 – een bungalow die luxe, rust en duurzaamheid combineert. Instapklaar, compleet en met oog voor de toekomst!

Indeling

Ruime ontvangsthall met garderobenis en centrale corridor, welke toegang biedt tot de woonkamer, badkamer, het gastentoilet en de slaapvertrekken aan de voorzijde. Een muurkast voor provisie en opslag. Meterkast voorzien van een 14 groepsinstallatie / aardlekschakelaars / separate groepen voor de zonnepanelen en airco's / omvormer / glasvezelinternet / digitale meters / dag- en nachtstroomaansluiting.

Royale eetkamer afgewerkt met een moderne plavuizen vloer met airconditioningsinstallatie en veel lichtinval via de grote raampartijen. De centraal geplaatste sfeervolle elektrische haard vormt een verbinding naar de living/lounge met zithoek voorzien van multimediale aansluitingen en waar dubbele openslaande tuindeuren toegang bieden tot het terras en de achtertuin.

Gesloten keukenruimte waar geplaatst een strakke, eigentijdse inbouwkeuken greeploos uitgevoerd in hoogglans wit met apparatuur, te weten: 4 zones inductiekookplaat / moderne wandschouw afzuigkap / combimagnetron / wasbak / vaatwasmachine / koelkast / vriezer en veel opbergruimte. Middels een loopdeur is er toegang tot de woonkamer en serre.

Ruime serre/tuinkamer met extra leefruimte, voorzien van glazen schuifpuien met doorgang tot het grote terras, de achtertuin en naar de garage.

Modern, ruim toilet met zwevend wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

Vier ruime slaapkamers gesitueerd aan de voorzijde van de woning welke respectievelijk in gebruik zijn als hoofdslaapkamer, werk-/studeerkamer, hobbykamer en logeerkamer, allen voorzien van airconditioning.

Strakke geheel betegelde badkamer voorzien van een inloop-wellness-douche, vaste wastafel in een badkamermeubel, ligbad en mechanische ventilatie.

Er is een separate wasruimte met witgoedaansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is ook de standplaats voor de gehuurde Nefit CV-Combiketel (Bouwjaar 2025)

Garage met elektrisch bedienbare sectionaal poort en voorgelegen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

Rondom een fraai aangelegde en keurig verzorgde tuin met aan de achterzijde een groot terras voorzien van een buitendouche, gazon, borders met aanplanting, een vrijstaand houten tuinhuis, lameloverkapping waaronder geplaatst een jacuzzi en zijingang.

Bijzonderheden

- * MODERNE INSTAPKLARE VRIJSTAANDE BUNGALOW IN GELIEFDE EN RUSTIGE WOONOMGEVING
- * GESITUEERD AAN EEN HOFJE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER
- * LICHT EETKAMER MET GROTE RAAMPARTIJEN EN AIRCONDITIONING
- * CENTRAAL GEPLAATSTE ELEKTRISCHE SFEERHAARD
- * VLOERVERWARMING IN WOONKAMER, EETKAMER EN KEUKEN
- * LIVING/LOUNGE MET ZITHOEK MULTIMEDIALE AANSLUITINGEN EN DUBBELE OPENSLAANDE TUINDEUREN
- * GESLOTEN KEUKEN MET EEN EIGENTIJDSE INBOUWKEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR
- * RUIME SERRE/TUINKAMER MET GLAZEN SCHUIFPUIEN
- * WASRUIMTE VOORZIEN VAN WITGOEDAANSluitingen VOOR WASMACHINE EN DROGER
- * VIER SLAAPKAMERS MET AIRCO AAN DE VOORZIJDE VAN DE WONING
- * BADKAMER VOORZIEN VAN VASTE WASTAFEL IN EEN MEUBEL EN EEN INLOOPDOUCHE
- * BERGRUIMTE MET STANDPLAATS VOOR DE GEHUURDE NEFIT CV-COMBIKETEL
- * GARAGE VOORZIEN VAN EEN ELEKTRISCHE SECTIONAAL POORT
- * ROYAAL TERRAS MET BUITENDOUCHE
- * LAMELOVERKAPPING MET JACUZZI
- * FRAAI AANGELEGDE EN GOED ONDERHOUDEN TUIN MET ZIJINGANG
- * VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUIS
- * DAKISOLATIE, GROTENDEELS SPOUWISOLATIE EN VLOERISOLATIE
- * NEFIT CV-COMBI-KETEL (HUUR / BOUWJAAR 2025)
- * MECHANISCHE VENTILATIE
- * KUNSTSTOF KOZIJNEN MET ISOLATIEGLAS HR++
- * GROTENDEELS ROLLUIKEN
- * 5X AIRCONDITIONING
- * 20 ZONNEPANELEN
- * ENERGIELABEL "B"

DEZE GERENOVEERDE EN GEMODERNISEERDE BUNGALOW IS UITSTEKEND ONDERHOUDEN EN INSTAPKLAAR. VOORZIEN VAN DAKISOLATIE, GROTENDEELS SPOUWISOLATIE EN VLOER ISOLATIE. KUNSTSTOF KOZIJNEN MET HR++ ISOLATIEGLAS EN GROTENDEELS ROLLUIKEN. EEN GEHUURDE NEFIT CV-COMBIKETEL (BOUWJAAR 2025) EN MECHANISCHE VENTILATIE. 5X AIRCONDITIONING EN 20 ZONNEPANELEN. SERRE MET GLAZEN SCHUIFPUIEN MET DIRECT TUINCONTACT. ROYAAL TERRAS MET BUITENDOUCHE. FRAAI AANGELEGDE TUIN MET VRIJSTAAND HOUTEN TUINHUIS EN ZIJINGANG. HET GEHEEL IS RUSTIG GELEGEN IN EEN GELIEFDE EN KINVRIENDELIJKE WOONOMGEVING IN DE WIJK NIEUWENHAGEN EN DE BUURT NIEUWENHAGERHEIDE, AAN EEN HOFJE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER. VEEL OPENBARE PARKEERGELEGENHEID IN DE DIRECTE OMGEVING. OP EEN STEENWOP AFSTAND BEVINDEN ZICH EEN BASISCHOOL, EEN KINDEROPVANG, EEN SPEELTUIN, EEN SNACKBAR, RESTAURANTS, DIVERSE SPORTFACILITEITEN EN HET WINKELCENTRUM "OP DE KAMP" MET ALLE VOORZIENINGEN. HET WANDELGEBIED VAN DE "BRUNSSUMER HEIDE" LIGT AAN DE OVERZIJDE VAN DE STRAAT. CENTRAAL GESITUEERD EN GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, UITVALSWEGEN EN AANSLUITING OP DE PARKSTADring (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN. ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND.

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 ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

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

Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook wanneer de installatie voor de zonnepanelen op huurbasis aanwezig is.

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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. 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.





































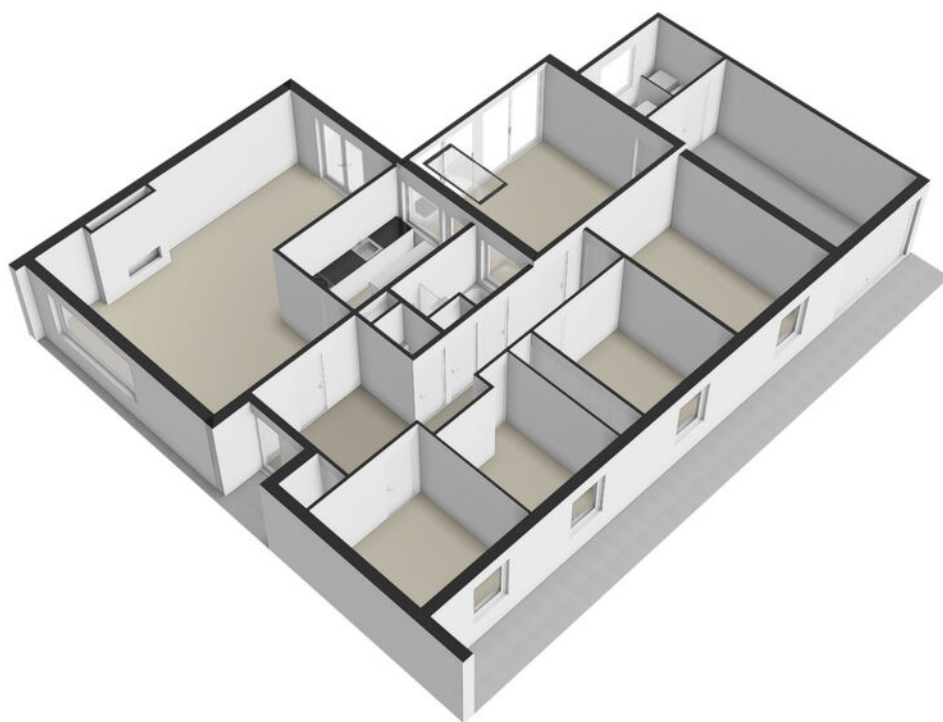


Plattegrond woonhuis

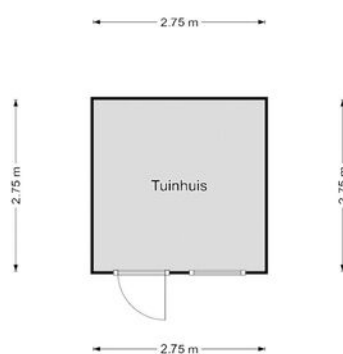


Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Tuinhuis



Tuinhuis

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwenhagen
Sectie C
Perceel 425

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.

kadaster



Lindeplein 3
6444 AT, Brunssum
045-5250681
makelaardij@deruijter.nu
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>

Interesse?
***Neem contact
met ons op!***