



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Vlekkenkamp 20

Landgraaf



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Landgraaf.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43
rpijls@aelmans.com

Adres:

- Vlekkenkamp 20, 6373 AE

Landgraaf

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 1.195.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1973
- **Woonoppervlakte:** 336 m²
- **Externe bergruimte:** 9 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1800 m²

Energie:

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** cv-ketel (eigendom)
- **Isolatie:** dakisolatie, deels dubbelglas en deels HR++ glas
- **Meterkast:** uitgebreide moderne meterkast

Overig:

- Vloerverwarming op begane grond (m.u.v. slaapvertrekken)
- Alarminstallatie (incl. 10 camera's)

Unieke kans

In de gewilde villawijk "Exdel" bevindt zich deze prachtige villa, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.800 m². Het object, oorspronkelijk gebouwd in 1973, is recentelijk volledig gerenoveerd én uitgebouwd/vergroot en biedt moderne luxe in een rustige, natuurrijke omgeving. De villa is gelegen aan de rand van de Brunssummerheide, een prachtig natuurgebied dat uitnodigt tot heerlijke wandelingen en ontspanning.

Op korte afstand vindt u het winkelcentrum Op de Kamp, waar u terecht kunt voor al uw dagelijkse boodschappen. Daarnaast liggen basisscholen, voortgezet onderwijs en diverse sportfaciliteiten, waaronder Golfclub Brunssummerheide, binnen handbereik.

Mocht u werk buiten de regio hebben, dan bent u binnen enkele minuten op de ringweg, die een uitstekende verbinding biedt naar de nabije steden. Kortom, een ideale locatie die het beste van zowel natuur als bereikbaarheid combineert.

Gelegen aan een doodlopende straat, waar zich slechts twee woningen bevinden, biedt deze villa ultieme rust en privacy. Het pand wordt omgeven door een fraai aangelegde voortuin, waarbij een hekwerk de entree siert.

Op eigen terrein is er volop parkeerruimte voor meerdere voertuigen, wat het gemak en de exclusiviteit van de woning versterkt. Via enkele traptreden bereikt u de imposante entree van het huis, die u direct welkom heet in deze luxe woning.



De indeling

Begane grond

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met een trappenhuis, meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer, de keuken en de slaapvleugel. De slaapvleugel bevindt zich aan de linkerzijde van het huis en bestaat uit twee ruime slaapkamers en een luxe badkamer.

De (ouder)slaapkamer aan de voorzijde kan eventueel eenvoudig worden opgesplitst in twee aparte kamers. De slaapkamers zijn afgewerkt met een hoogwaardige, lichte vloerbedekking en bieden optimaal uitzicht op de tuin.

De luxe badkamer is eveneens royaal en is uitgerust met een bubbelbad, inloopdouche, infraroodsauna, dubbele wastafel met badmeubel en een toilet.

De lichte en sfeervolle woonkamer heeft een gashaard (voorbereiding), grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en bieden een prachtig uitzicht op de tuin. De woonkamer is verder voorzien van een elegante, cremekleurige tegelvloer.

Zowel via de hal als de woonkamer bereikt u de moderne keuken. Deze is uitgerust met een schiereiland en een wand met vaste kasten. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koffiezetapparaat.

De ruime (berg)zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt uitstekende mogelijkheden voor opslag.

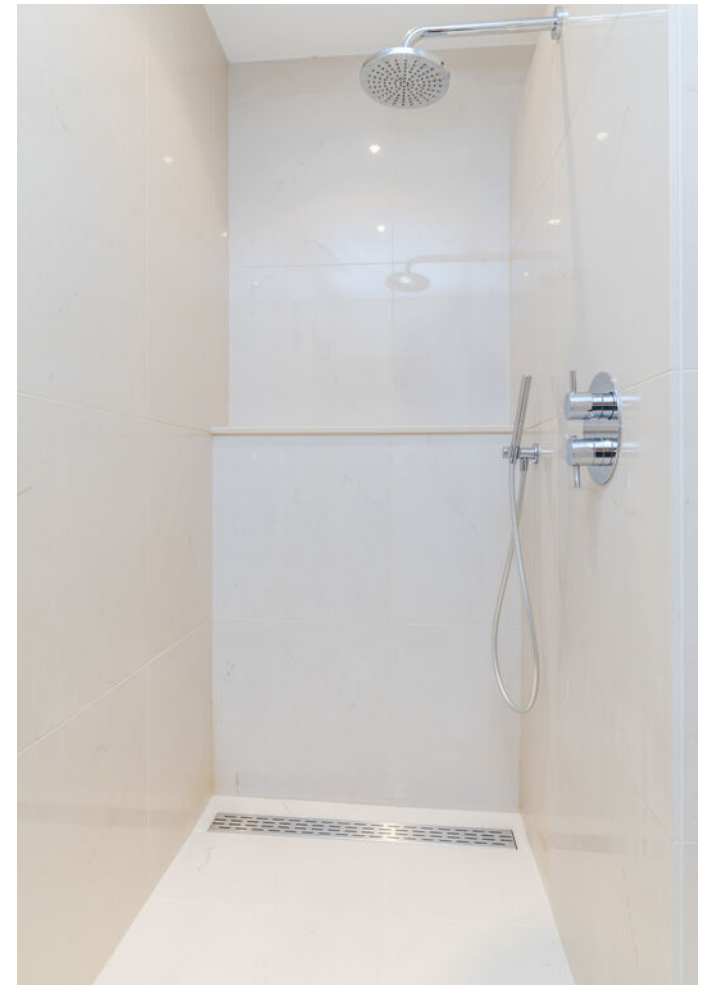












De indeling

Souterrain

Het pand is volledig onderkelderd en biedt daardoor veel extra ruimte en talloze mogelijkheden. Het souterrain bestaat uit twee ruime garages met elektrische poorten, die ideaal zijn voor het veilig parkeren van voertuigen of als extra opbergruimte.

Daarnaast is er een kantoorruimte (eventueel extra slaapkamer), perfect voor het inrichten van een werkplek aan huis, en een slaap-/hobbykamer die zich uitstekend leent voor verschillende doeleinden. Verder bevindt zich in het souterrain een toiletruimte, een (2e) badkamer en een technische ruimte met de opstelling van de cv-combiketel.

Deze slimme indeling zorgt voor optimaal gemak en een comfortabele leefomgeving, met voldoende ruimte voor werk, ontspanning en opslag.





De indeling

Tuin

De achtertuin is volledig omheind en heeft een groen karakter, waardoor het voelt alsof u midden in de natuur woont. De tuin is aangelegd met een terras inclusief overkapping, borders met beplanting en een graszone.





De indeling

Bijgebouwen

In de achtertuin is een luxe, multifunctionele ruimte gerealiseerd. Deze kan dienen als extra woonruimte, werk- of hobbykamer. De ruimte is voorzien van een keukenblok en een badkamer met douche en toilet.

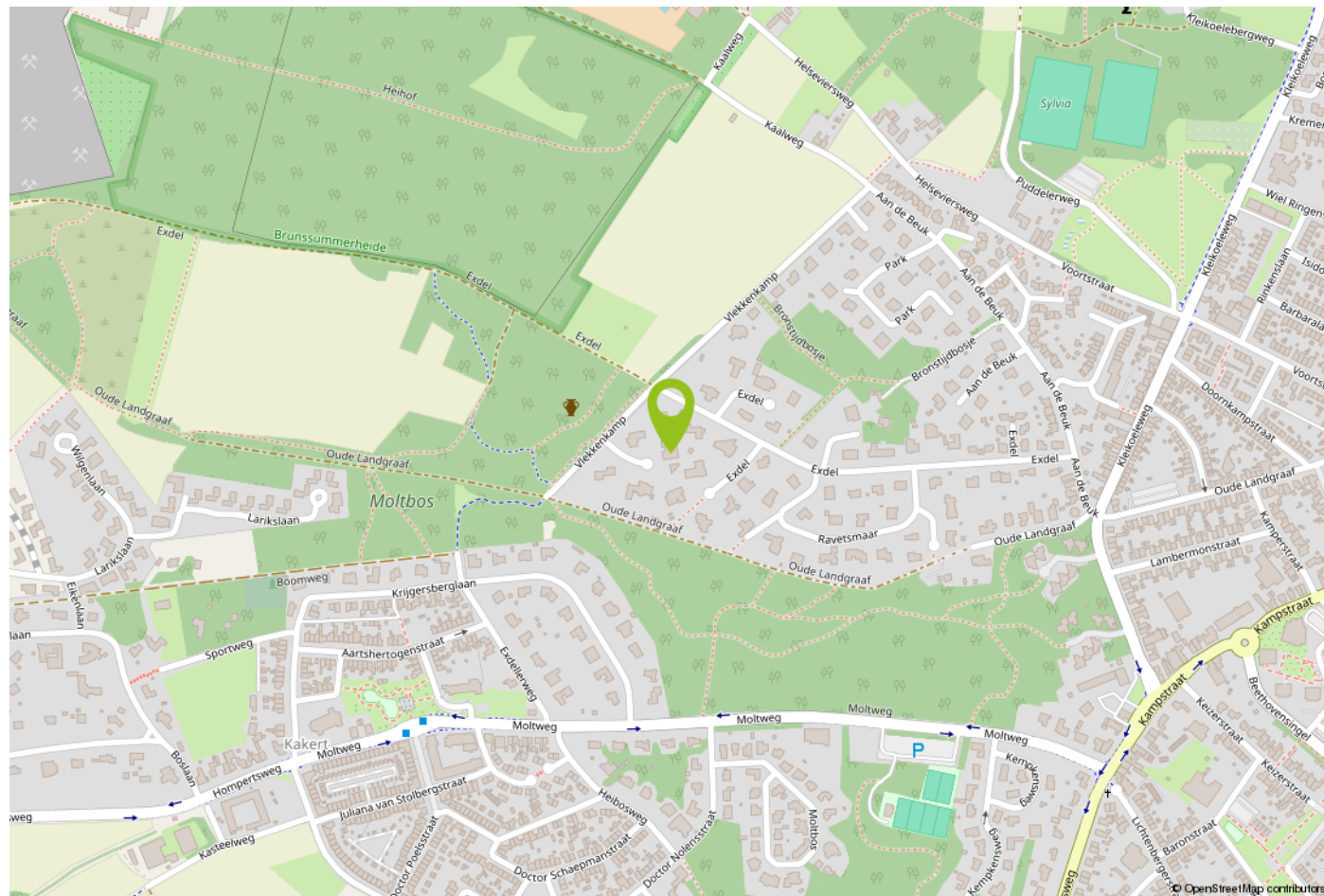
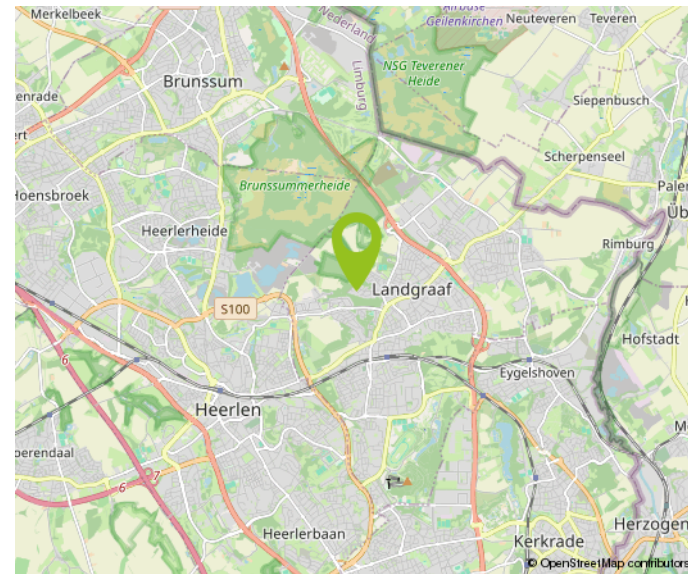
Naast deze ruimte bevindt zich een prachtig tuinhuis, gebouwd in dezelfde stijl als de woning. Het tuinhuis is uitgerust met een keukenblok en een toiletruimte.

Daarnaast beschikt óók deze ruimte over water- en elektra-aansluitingen, radio-tv-internet aansluiting en alarm. Aangrenzend aan het tuinhuis is een praktische tuinberging voor het opbergen van tuingereedschap.



De ligging

Gelegen aan een doodlopende straat, waar zich slechts twee woningen bevinden. Exdel is een klein, rustig en aantrekkelijk woongebied in Landgraaf — ideaal voor wie zoekt naar wonen in een groene, rustige omgeving met veel exclusieve woningen, maar toch binnen de gemeente Landgraaf met zijn voorzieningen en bereikbaarheid.

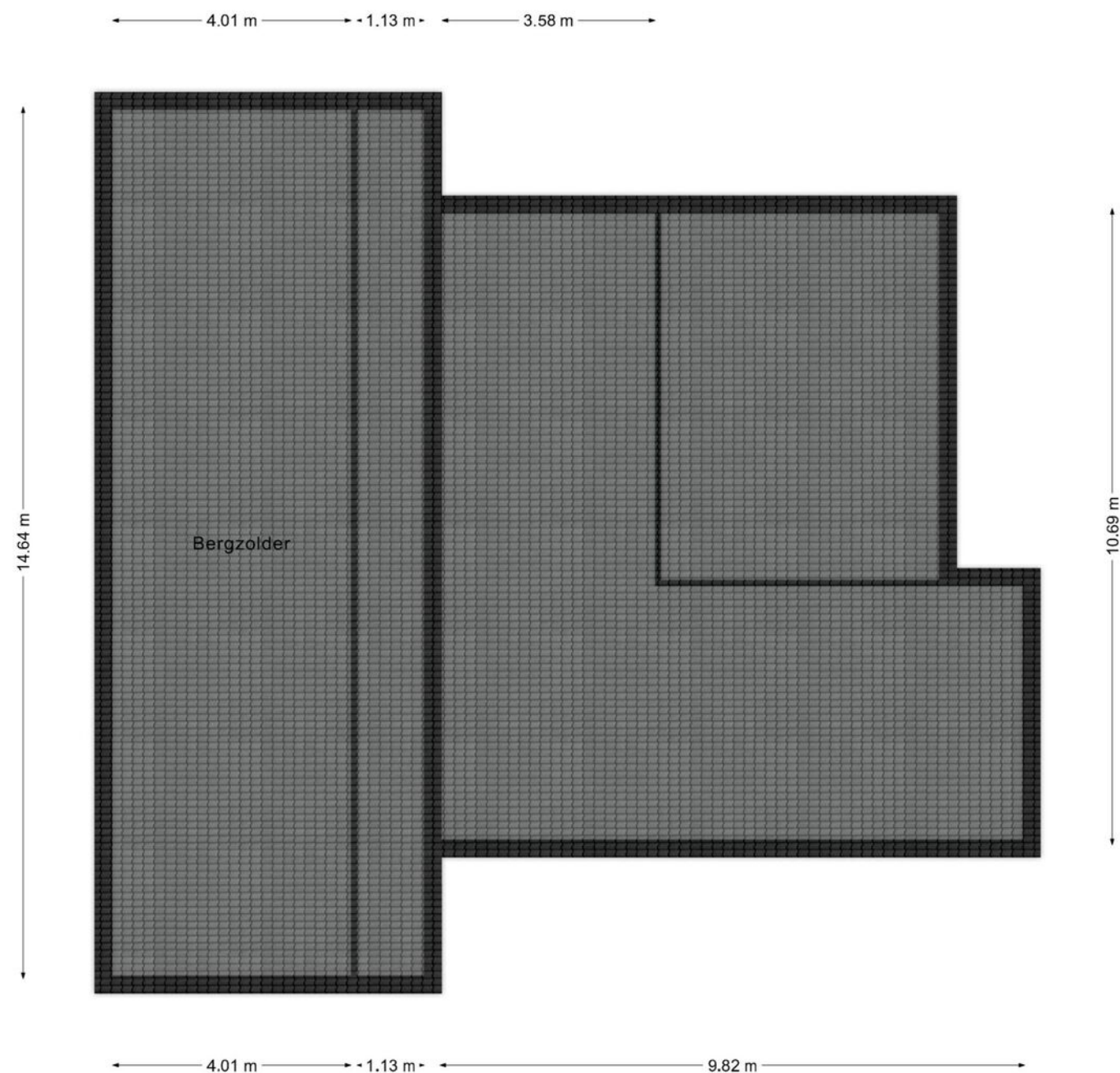




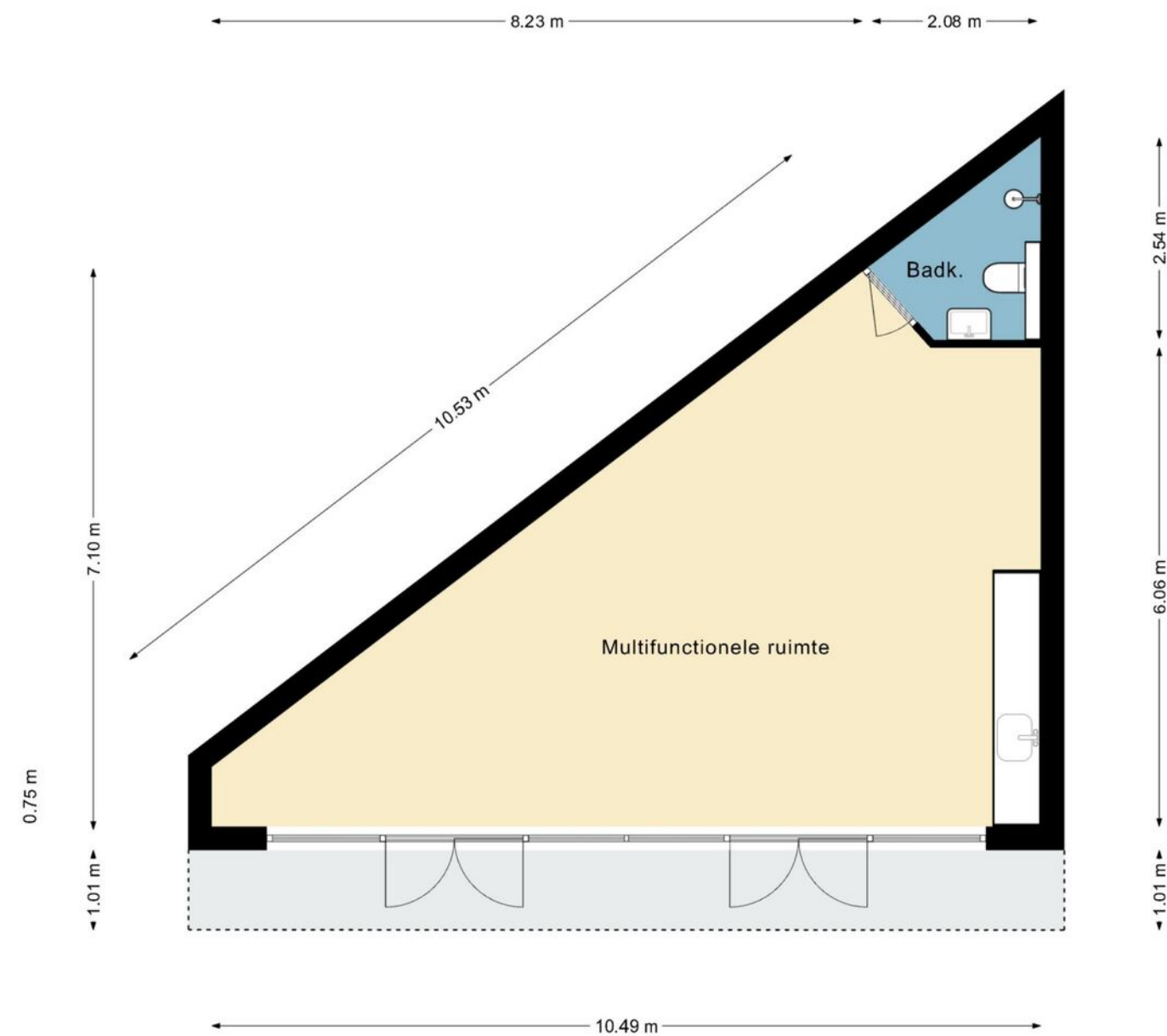
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



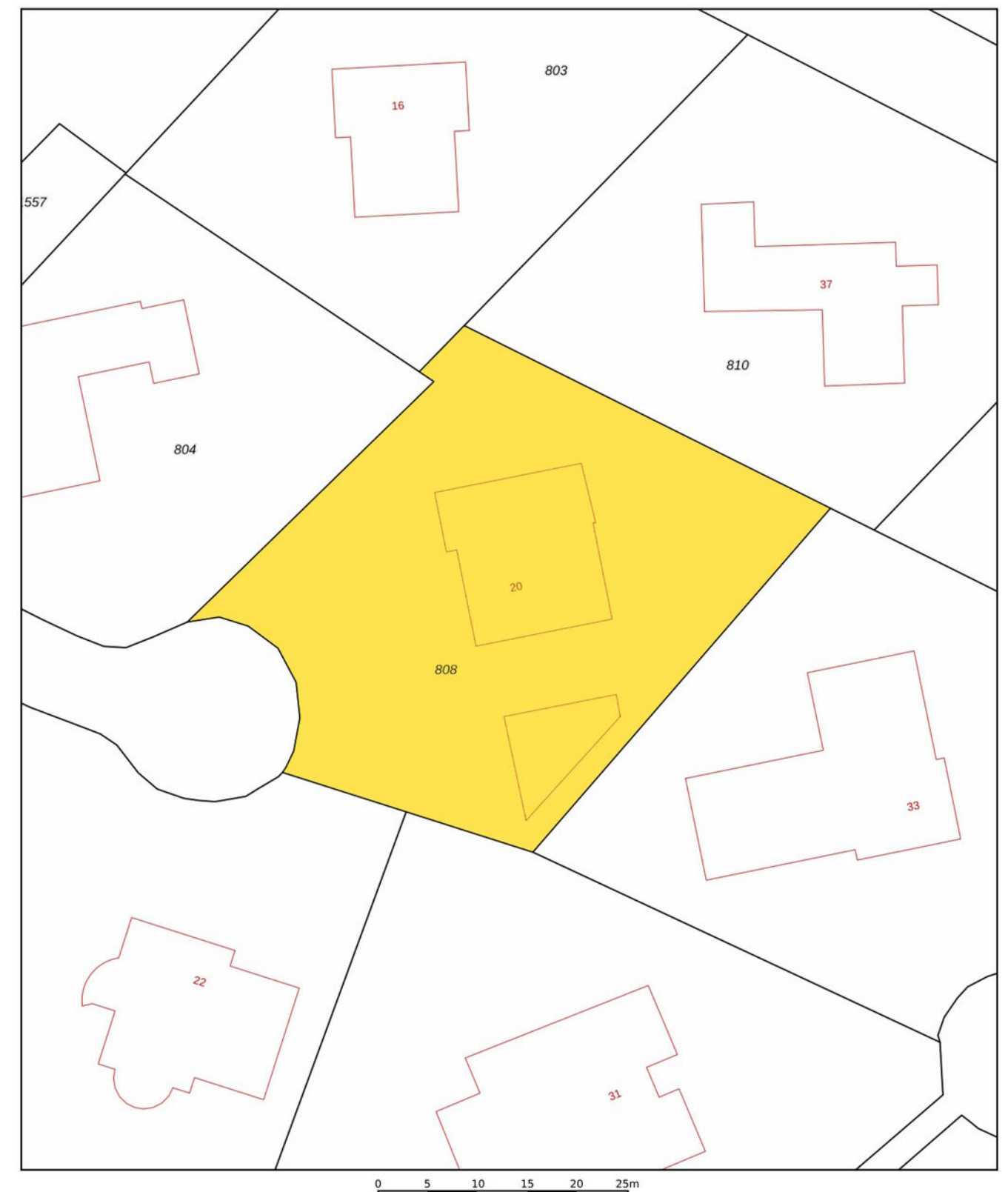
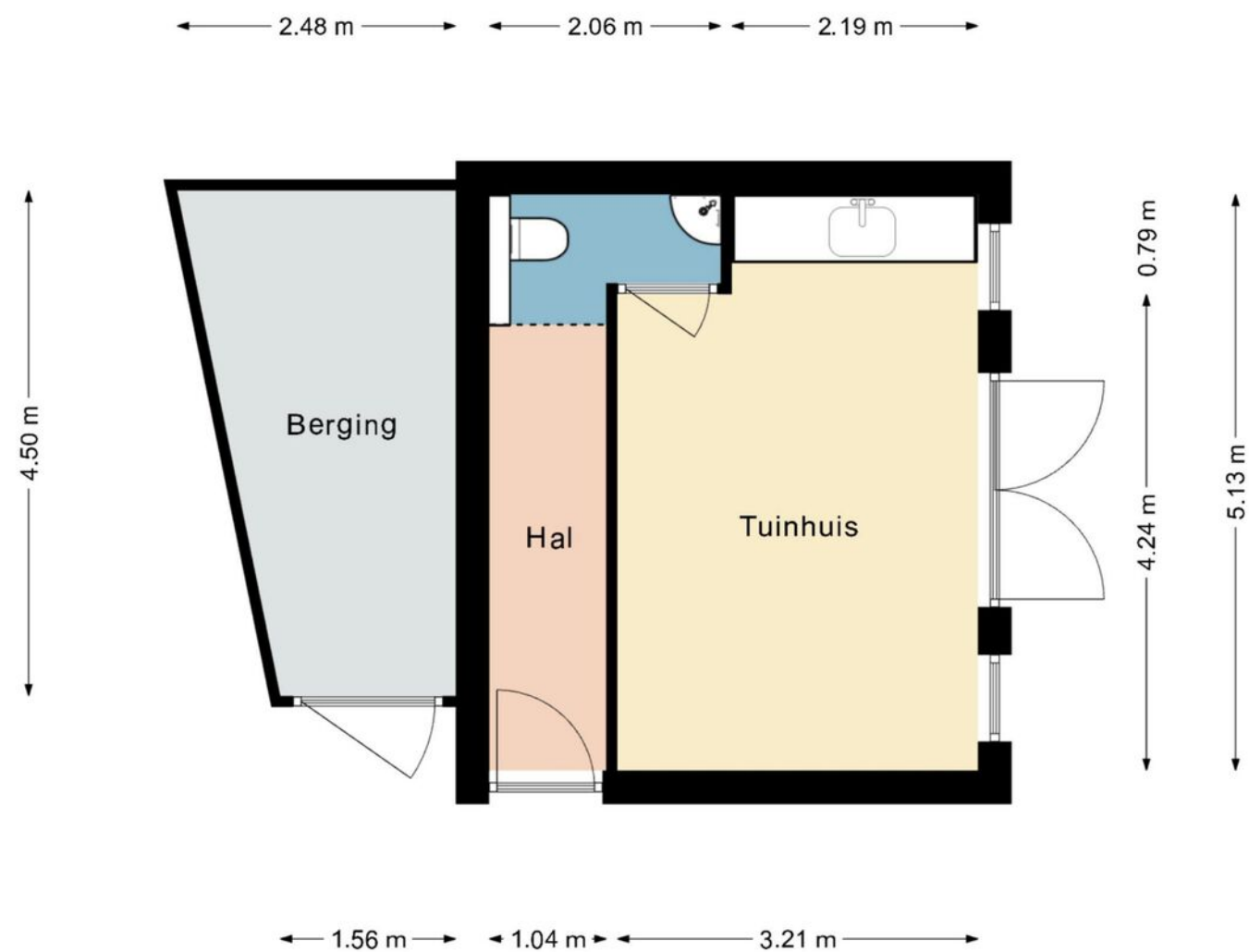
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente Nieuwenhagen Sectie C Perceel 808	kadaster 
---	--	----------------------	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
 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.

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloeverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans