LANDGRAAF

BURGEMEESTER CUSTERSLAAN 23

Op een prachtige locatie in de geliefde wijk Hoefveld in Nieuwenhagen, Landgraaf, ligt deze karakteristieke en gemoderniseerde jaren ’30 woning die je echt moet komen ervaren!
Met een vloeroppervlakte van maar liefst ca. 265 m2 beschik je over genoeg ruimte om hier al jouw woonwensen waar te maken. Levensloopbestendig wonen, mantelzorgwoning, bedrijf aan huis, atelier, noem het maar op. Het is allemaal mogelijk hier en dat op een groot perceel van 656 m2 met een diepe achtertuin (ligging zuidwest) en geen bebouwing aan de voor- noch aan de achterzijde. Bovendien op slechts ca. 100 m een natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen en ook op loopafstand van alle voorzieningen en openbaar vervoer. Kortom, deze woning op deze locatie moet je gezien hebben. Bel ons voor een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1931; verbouwing 2006
Perceel	: 656 m²
Inhoud	: ca. 894 m³
Woonoppervlakte	: ca. 195 m²
Energielabel	: D, geldig tot 03-06-2035

VRAAGPRIJS: 455.000,- k.k.

VAQS

WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

BEGANE GROND

Je kunt bij deze woning naar binnen via de voordeur, maar ook achterom via de oprit en toegang in de zijgevel (uitkomend in de woonkeuken) of inpandig via de garage.
Wij gaan via de voordeur! Dan kom je in een statige en karakteristieke jaren ‘30 ontvangsthal/gang van maar liefst bijna 8,5 m lang en met een riante plafondhoogte van net geen 3 m! Voorzien van recent uitgevoerd nieuw stucwerk wandafwerking (zoals op de gehele begane grond), hoogglans plavuizen, een praktische garderobenis en een mooie bordestrap naar de verdieping, is deze hal met recht een indrukwekkende en stijlvolle binnenkomer! In de hal bevindt zich ook de meterkast die in 2022 is vernieuwd en is voorzien van een uitgebreide groepenkast met moderne schakelautomaten.

We lopen de woonkamer in. Door 2 extra ramen in de zijgevel te plaatsen is er een aangenaam lichte woonkamer ontstaan met een oppervlakte van ca. 30 m2. Met een moderne houtkachel met schouw en dezelfde moderne afwerking als in de hal is dit een heerlijke ruimte om de dag of avond door te brengen. Vanuit de woonkamer lopen we via een halfopen doorgang naar de gezellige woonkeuken van ca. 4.85 x 4.55 m, voorzien van een airco-installatie uit 2022. Dit is de eerste ruimte in de enorme aanbouw achter de oorspronkelijke hoofdbouw. Hier is in 2006 een unieke, luxe maatwerk inbouwkeuken geplaatst met een zwevend kookeiland, een hardglazen werkblad en voorzien van de gebruikelijke inbouwapparatuur (keramische kookplaat, oven, koelkast en vaatwasser).

Vanuit de keuken is er een open doorgang naar een gang van maar liefst 8,5 m lengte waar voor het realiseren van een riante lichtstraat al een vergunning is afgegeven. Deze gang biedt toegang tot allereerst het toilet. Gerenoveerd in 2016, geheel betegeld en voorzien van een wandcloset met een fonteintje in meubel. Aansluitend bevindt zich een comfortabele, moderne badkamer van ca. 3.30 x 2.65 m. Geheel betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, ligbad, inloopdouche, een sierradiator en een plafond met spots en een grote, te openen lichtkoepel! Via de gang lopen we door naar de deels betegelde wasruimte waar naast de witgoedaansluitingen ook de van Hesi gehuurde cv-combiketel (Bosch HRC30 CW5) uit 2010 is geplaatst en van waaruit je een inpandige toegang hebt naar de garage. Aan het einde van de gang bevindt zich een tweede woonkamer van ca. 5.45 x 4.05 m, voorzien van vloerverwarming, een gevelbrede schuifpui voor maximaal tuincontact en uiteraard eveneens strak en modern afgewerkt. Deze woonkamer is tevens te gebruiken als riante slaapkamer op de begane grond of als kantoor aan huis of als … noem het maar op. Zoals eerder vermeld, kun je inpandig via de wasruimte naar de garage. Dit is megagrote, multifunctionele ruimte met een oppervlakte van maar liefst ca. 42 m2. De garage is voorzien van een elektrische bedienbare sectionaalpoort aan de voorzijde en dubbel openslaande garagedeuren aan de achterzijde, zodat de achtertuin ook via de garage bereikbaar is! Verder is hier aanwezig een lichtkoepel, elektra en water. Deze ruimte kan, indien gewenst gesplitst worden in deels garage en deels magazijnruimte voor je eigen bedrijf, maar is tevens groot genoeg om een gedeelte daarvan te betrekken bij de tweede woonkamer om deze bijvoorbeeld te transformeren tot mantelzorgwoning, guesthouse etc.

Vanuit de tweede woonkamer lopen we de achtertuin in. Met een diepte van ca. 52 m, een uitstekende bezonning en optimale privacy is dit een heerlijke plek om te ontspannen op het bij de tuinkamer gelegen terras of straks misschien in je eigen zwembad. In de achtertuin bevindt zich een houten tuinberging van ca. 4.35 x 2.90 m met aansluitend een overdekt terras van ca. 3.20 x 2.90 m. We lopen weer terug naar de woning want er is nog veel meer om te bekijken.

VERDIEPING 1

Via de fraaie bordestrap in de ontvangsthal gaan we naar boven en komen uit op de overloop die toegang geeft tot 2 slaapkamers. Wat ook hier weer opvalt, is de enorme plafondhoogte van maar liefst ca. 2.75 m! De eerste, riante slaapkamer van ca. 5.30 x 3.95 m ligt aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een airco installatie uit 2022. De tweede slaapkamer van ca. 4.00 x 3.20 m bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.

VERDIEPING 2

Via wederom een mooie bordestrap komen we uit op de zolderverdieping die getransformeerd is tot een ruime derde slaapkamer van ca. 5.30 x 5.15 m, gemeten vanaf 1.50 m plafondhoogte. Voorzien van 2 grote Velux dakramen, een airco installatie uit 2022 en 2 separate bergruimtes!

KELDER

In de ontvangsthal bevindt zich achter de trap de toegang naar een praktische provisiekelder van ca. 5.05 x 3.90 m met een plafondhoogte van ca. 1.90 m.

KORT SAMENGEVAT

- Karakteristiek jaren ’30 herenhuis;
- Op verkeersluwe toplocatie met prachtig natuurgebied op ca. 50m afstand;
- Goede staat van onderhoud;
- In 2006 ingrijpend verbouwd;
- Mega veel ruimte (ca. 265 m2 vloeroppervlakte);
- Twee woonkamers;
- Uniek hoge plafonds, zowel op de begane grond als op de verdieping;
- Levensloopbestendig te bewonen;
- XXL-garage;
- Uitstekend geschikt voor bedrijf aan huis;
- Grote, diepe tuin (52m) met uitstekende bezonning;
- Kozijnen deels hardhout en deels kunststof;
- Dubbele beglazing en dakisolatie;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Inclusief zonnepanelen (20 stuks) uit 2016, eigendom;
- Energielabel D, geldig tot 03-06-2035.

OMGEVING

De woning ligt aan de rand van de geliefde wijk Hoefveld in Nieuwenhagen, Landgraaf. De straat gaat ca. 50 m voorbij de woning over in een prachtig landelijk en bosrijk gebied. Dat is natuurlijk geweldig als je na een drukke werkdag even “buiten de deur” wilt ontspannen. Wil je iets meer, dan adviseren wij een dagje uit in het op 6 minuten autorijden gelegen prachtige natuurgebied Brunssummerheide. Heb je schoolgaande kinderen? De basisschool ligt op 300 m loopafstand. Voor het voortgezet onderwijs hoeven je kids maar 5 minuten te fietsen naar Het Eijkhagen College (VMBO-HAVO-VWO). Voor de boodschappen is er op 1.1 km afstand een groot winkelcentrum (Op de Kamp) voorhanden waar o.a. aanwezig de supermarkten Plus, Jumbo en Lidl als ook Kruidvat, Hema etc. Hoe zit het dan met bereikbaarheid voor je werk? Binnen 500 m afstand zijn er 2 bushaltes. Het dichtstbijzijnde NS-station ligt op ca. 2,4 km (Stationsplein 63 Landgraaf) en ga je met de auto, dan zit je binnen een paar minuten op de stadsautoweg N300 richting het noorden of zuiden met onderweg diverse aansluitingen op de reguliere autosnelwegen. Tot slot voor de sportliefhebbers. In de directe omgeving is er een ruime keuze in sportverenigingen (voetbal, tennis, paardrijden etc.)

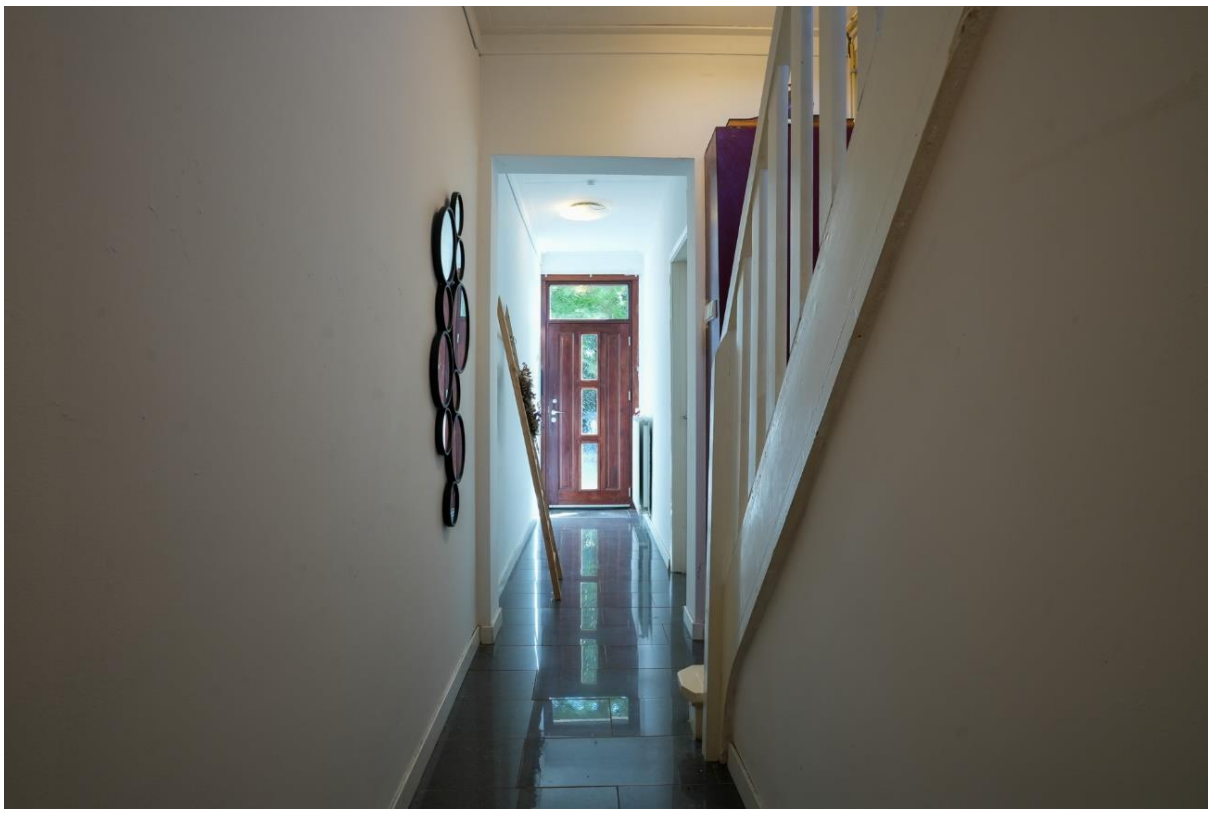
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

OVERIG

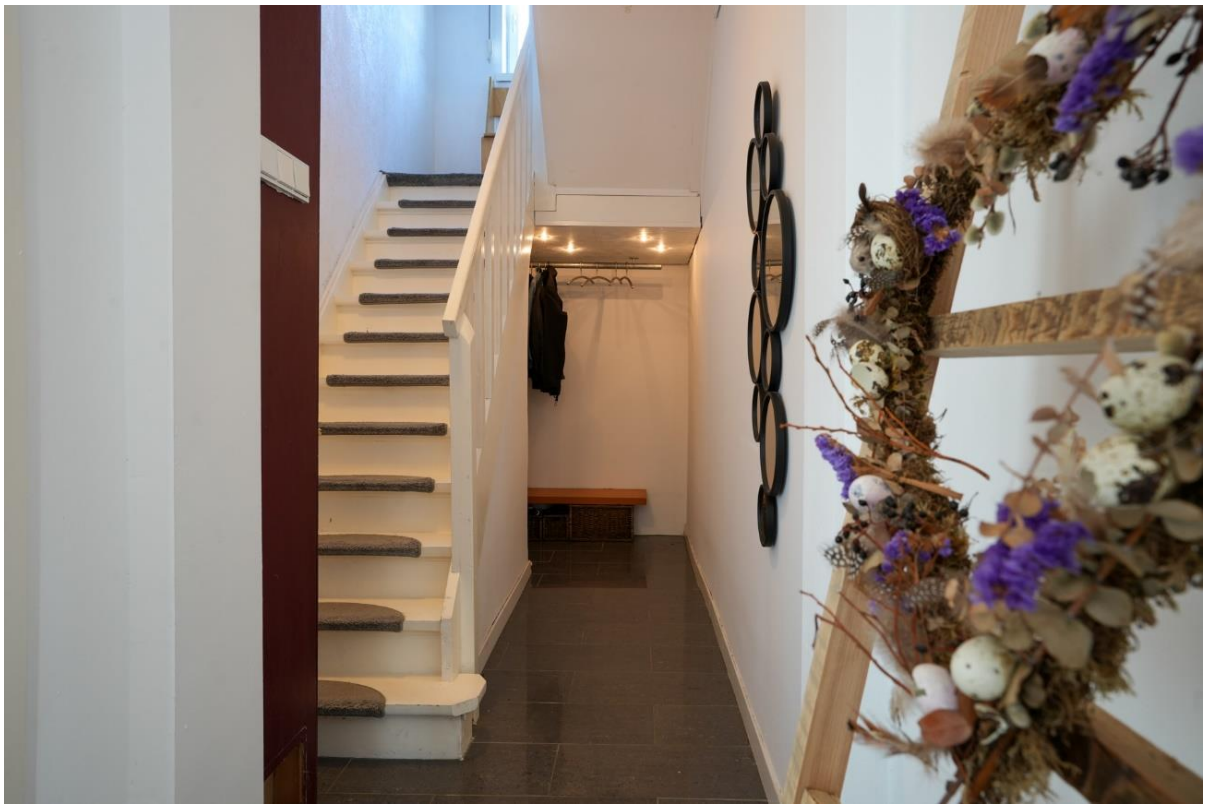
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
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 over de staat van onderhoud.
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

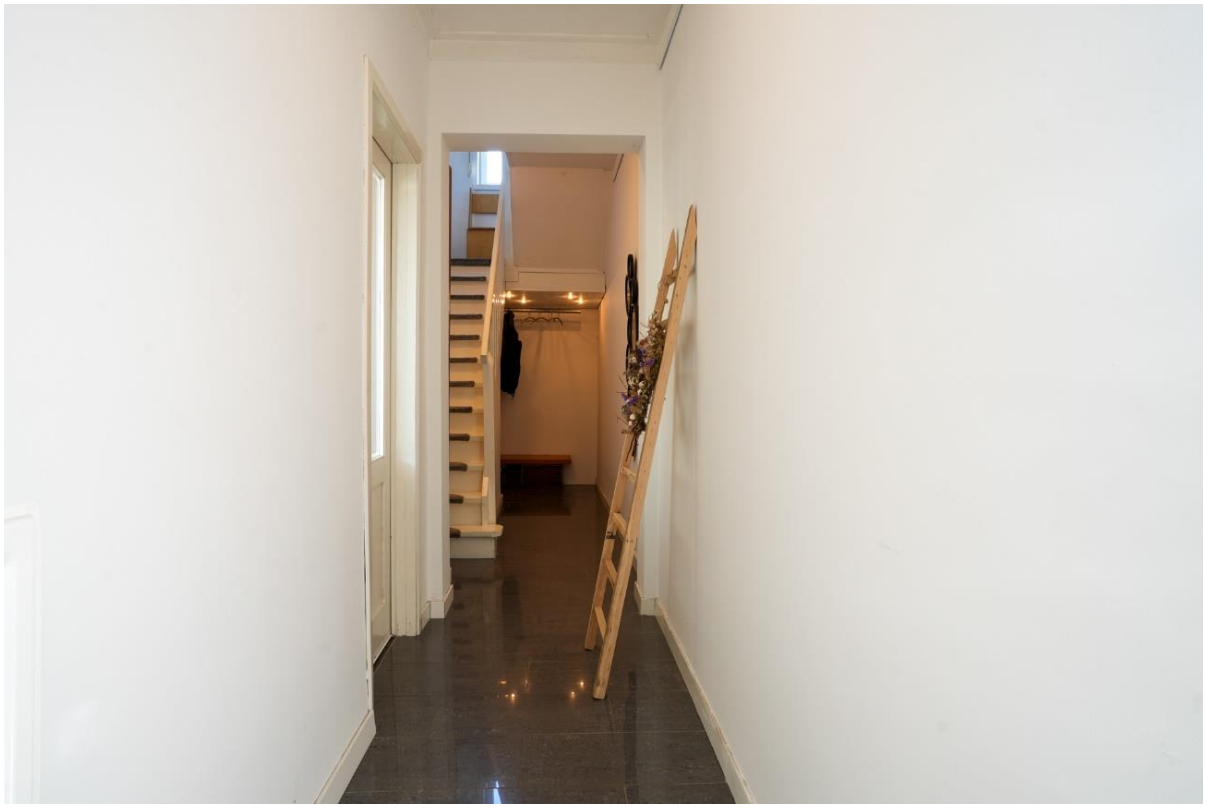
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

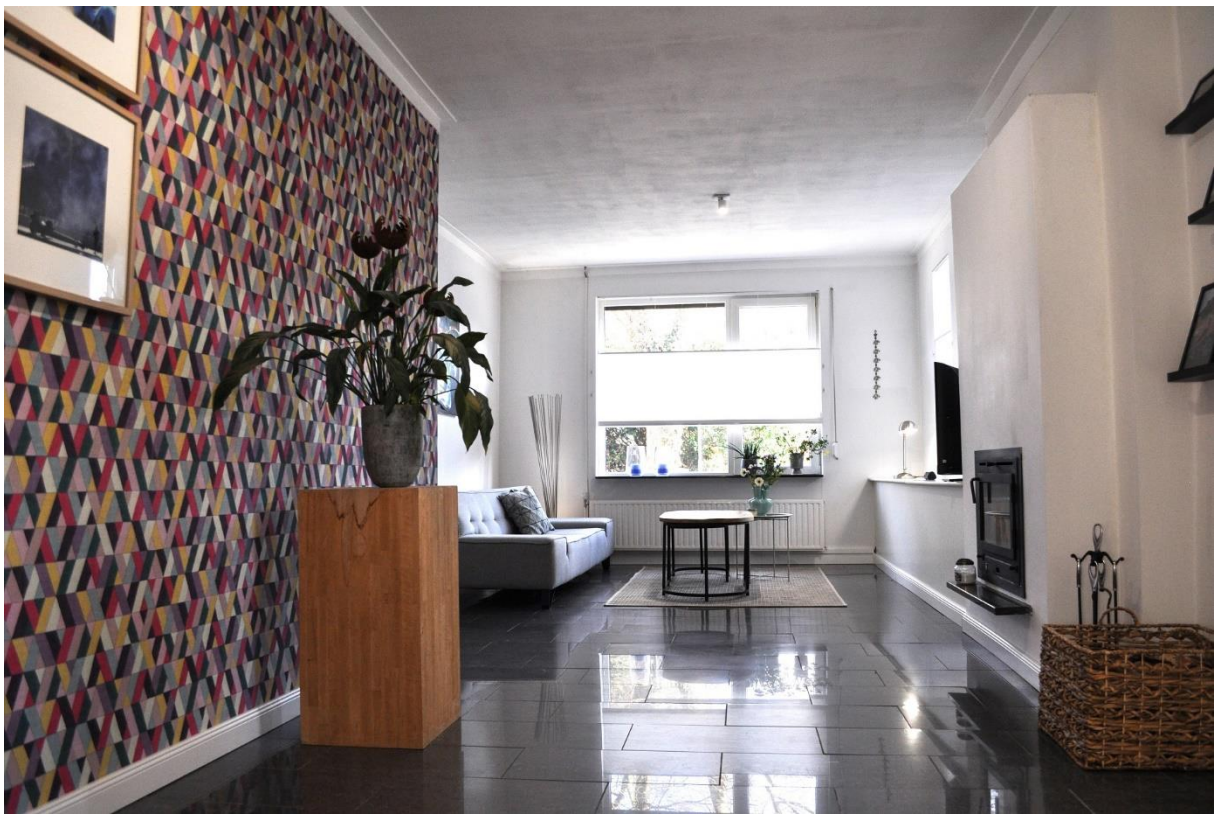


huislijn.nl JAAP.NL pararius funda





huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

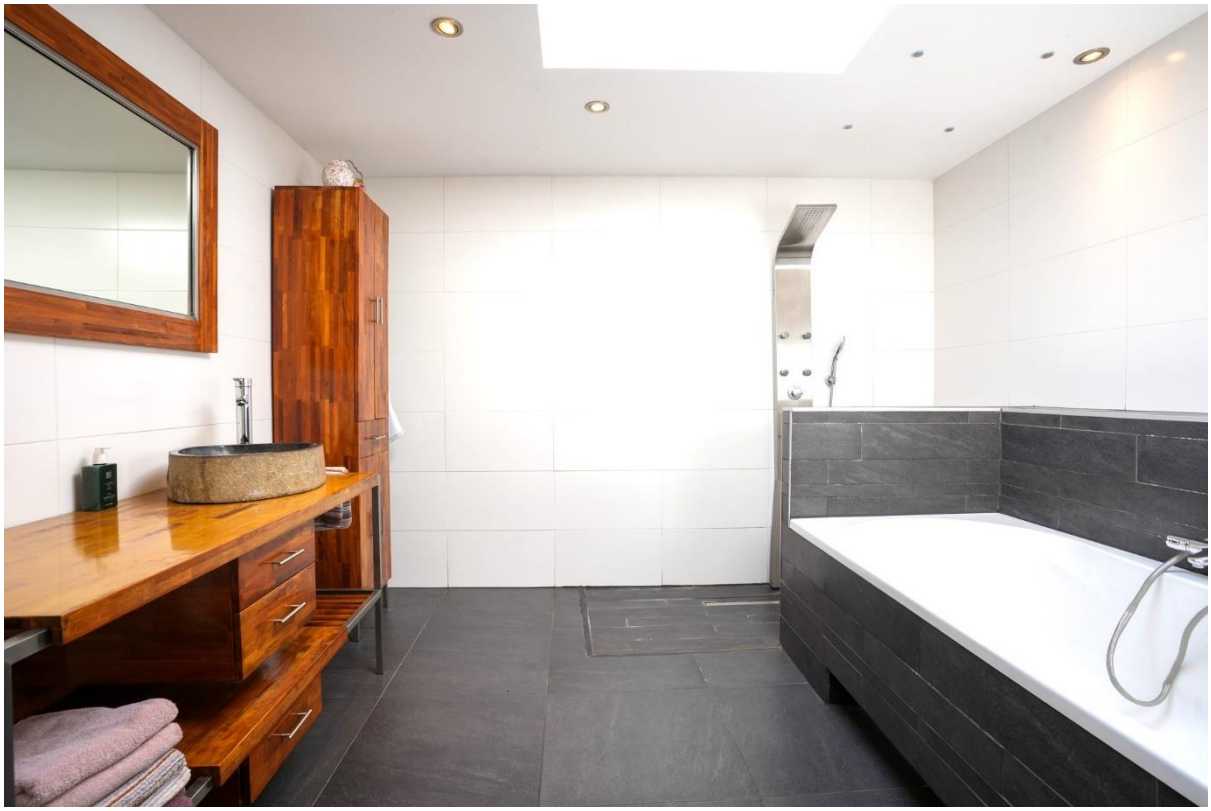
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

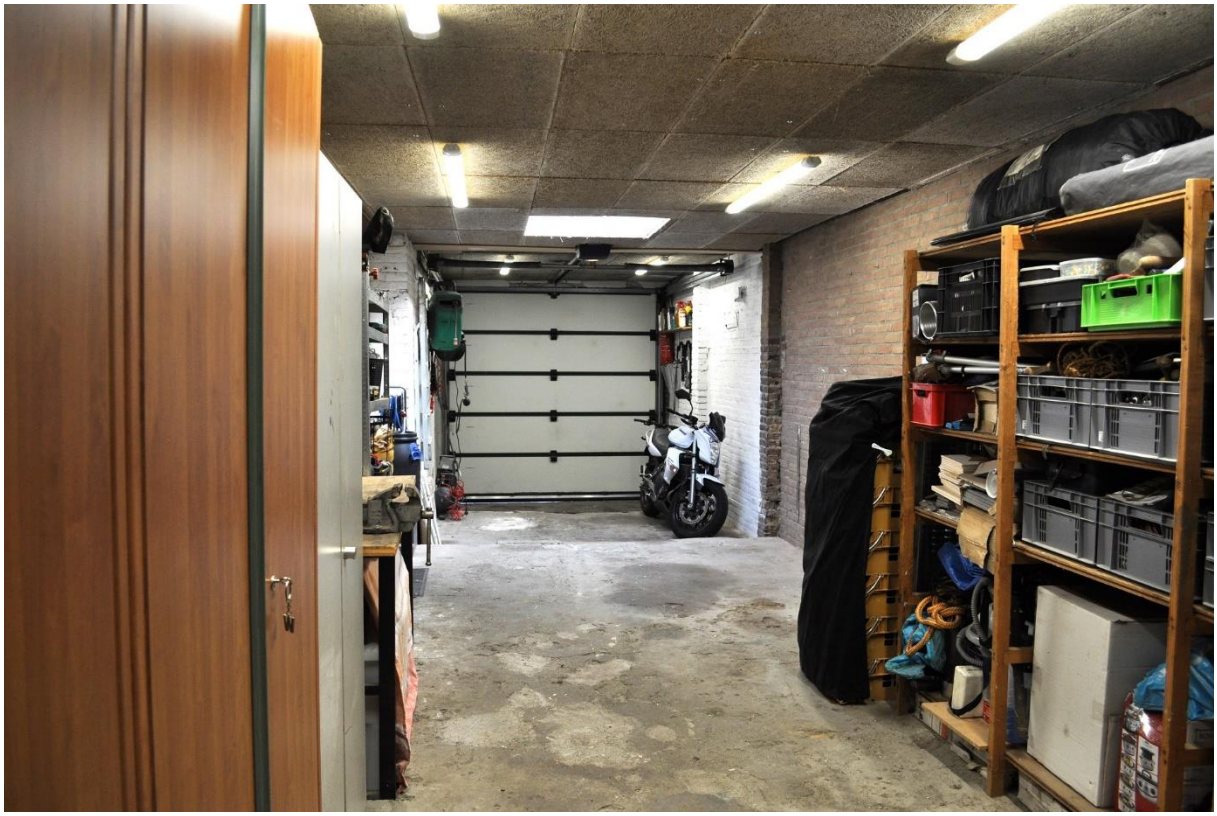
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

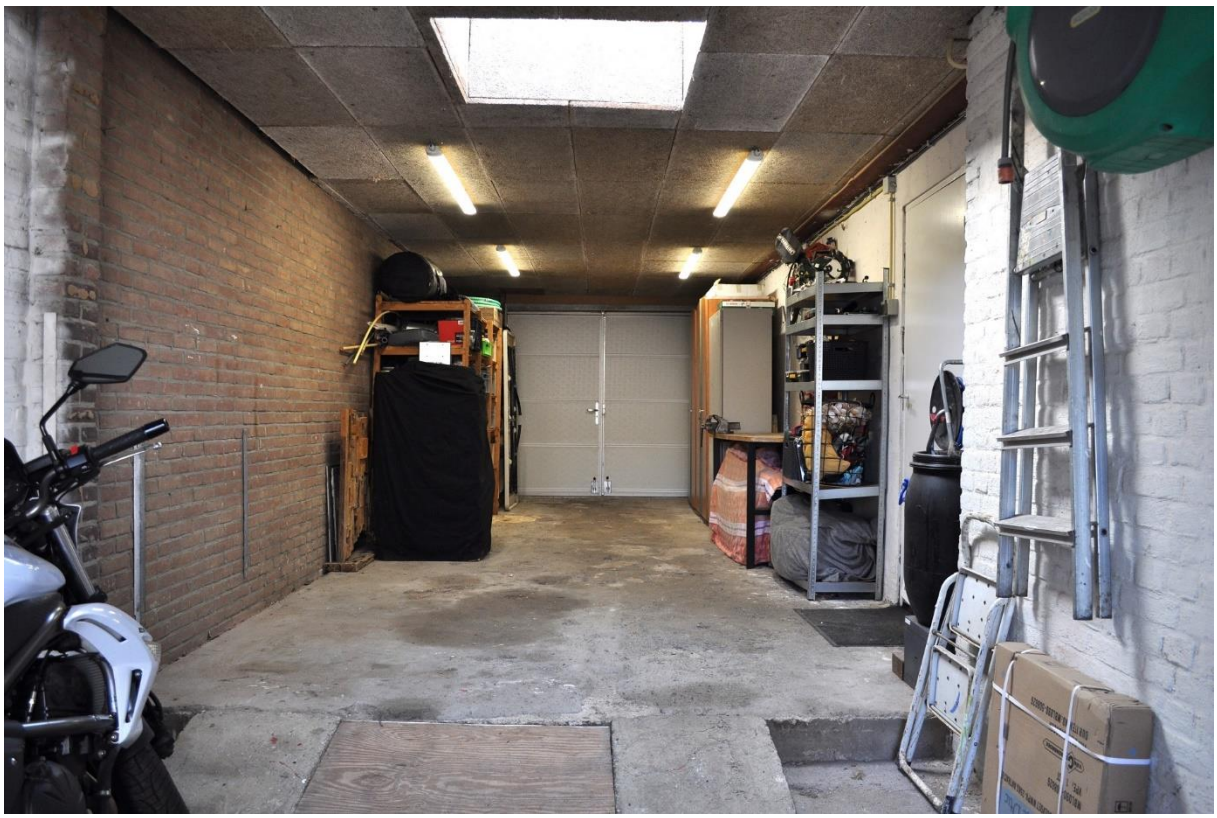
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



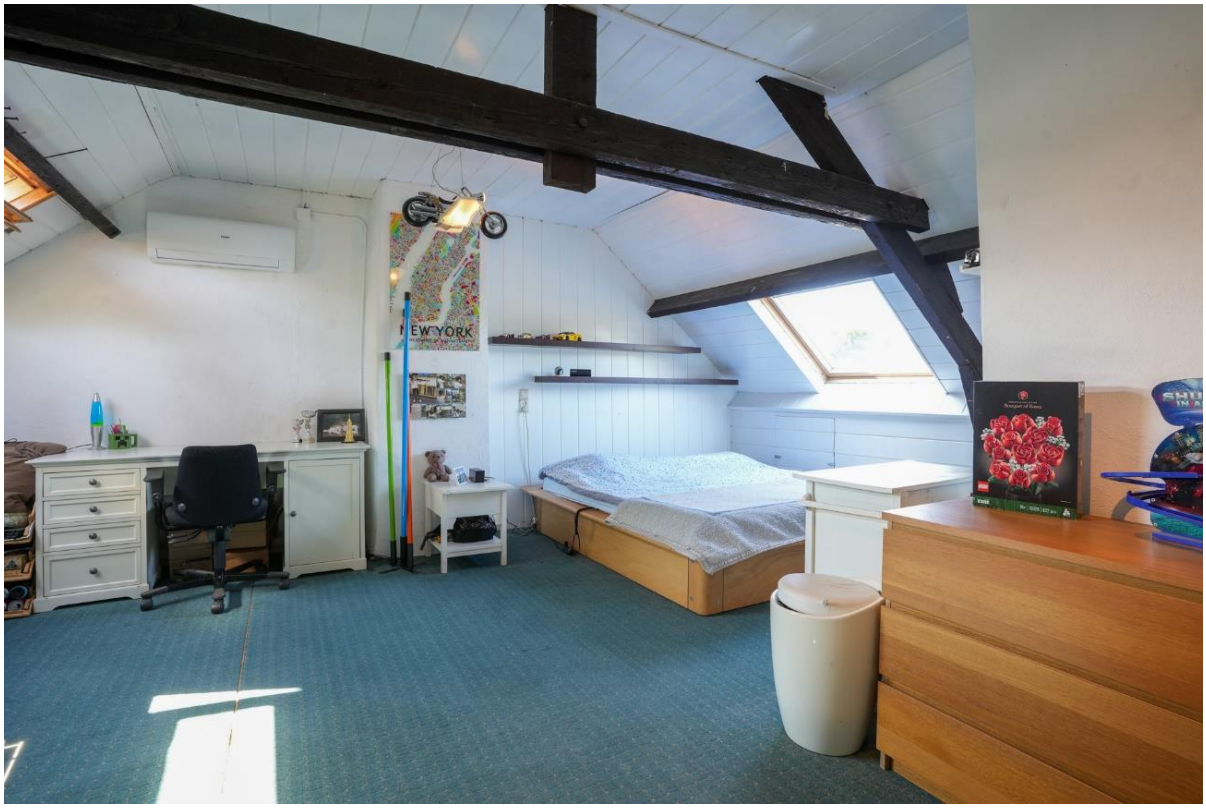
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

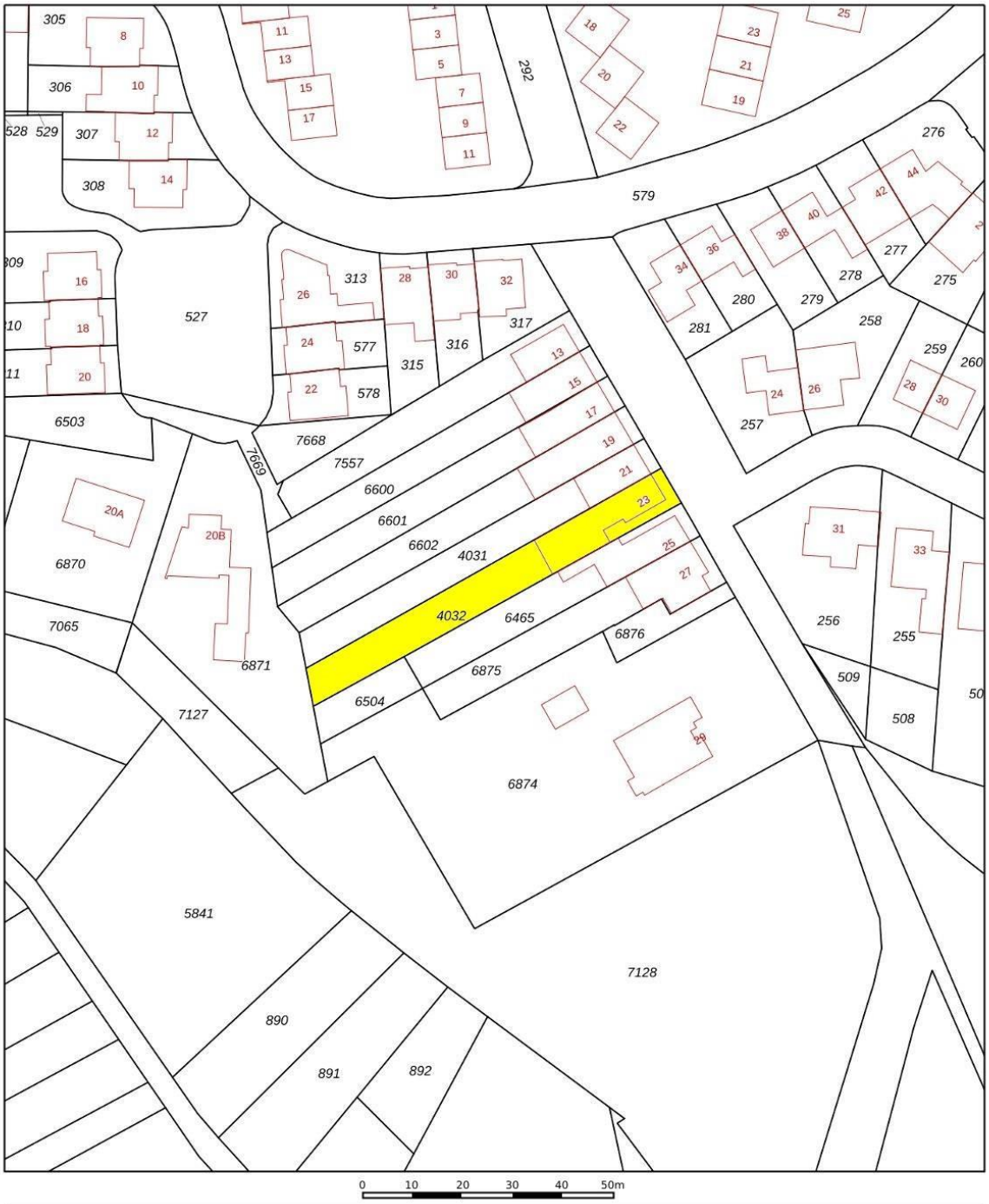
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

Kadastrale kaart

Uw referentie: VAQS Makelaardij



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

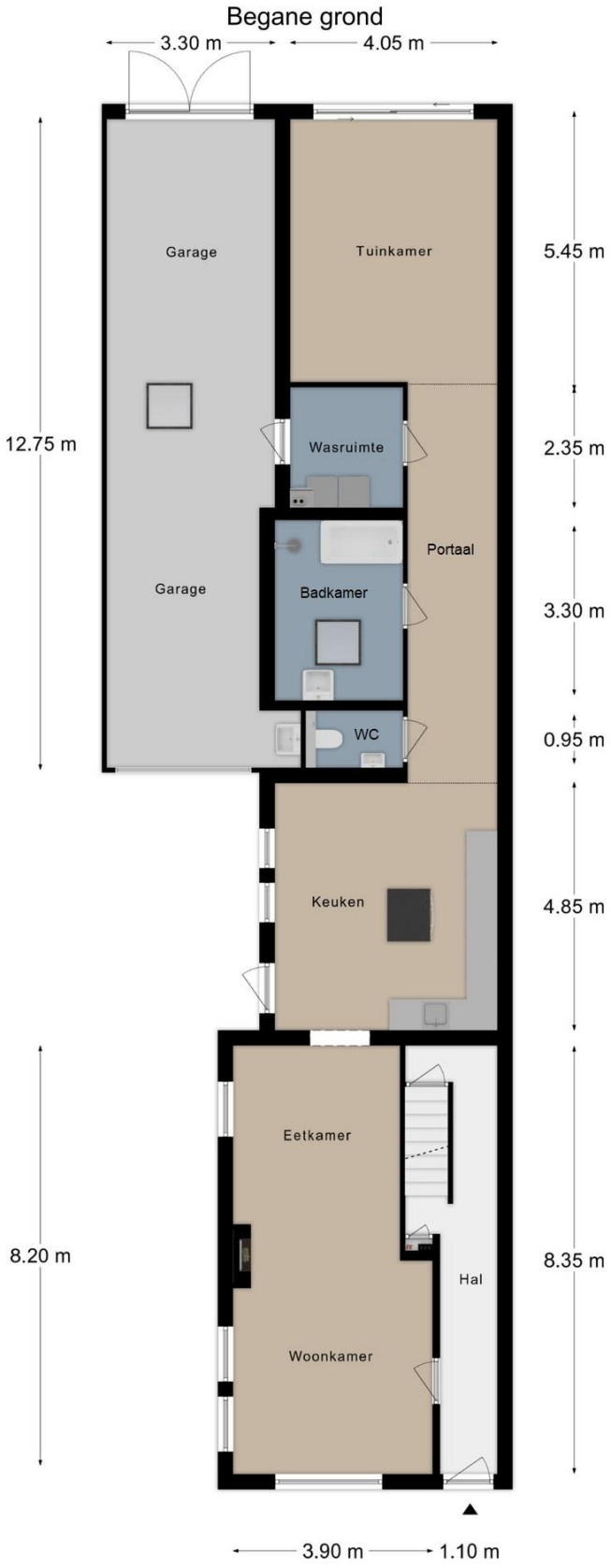
Kadastrale gemeente	Nieuwenhagen
Sectie	B
Perceel	4032

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

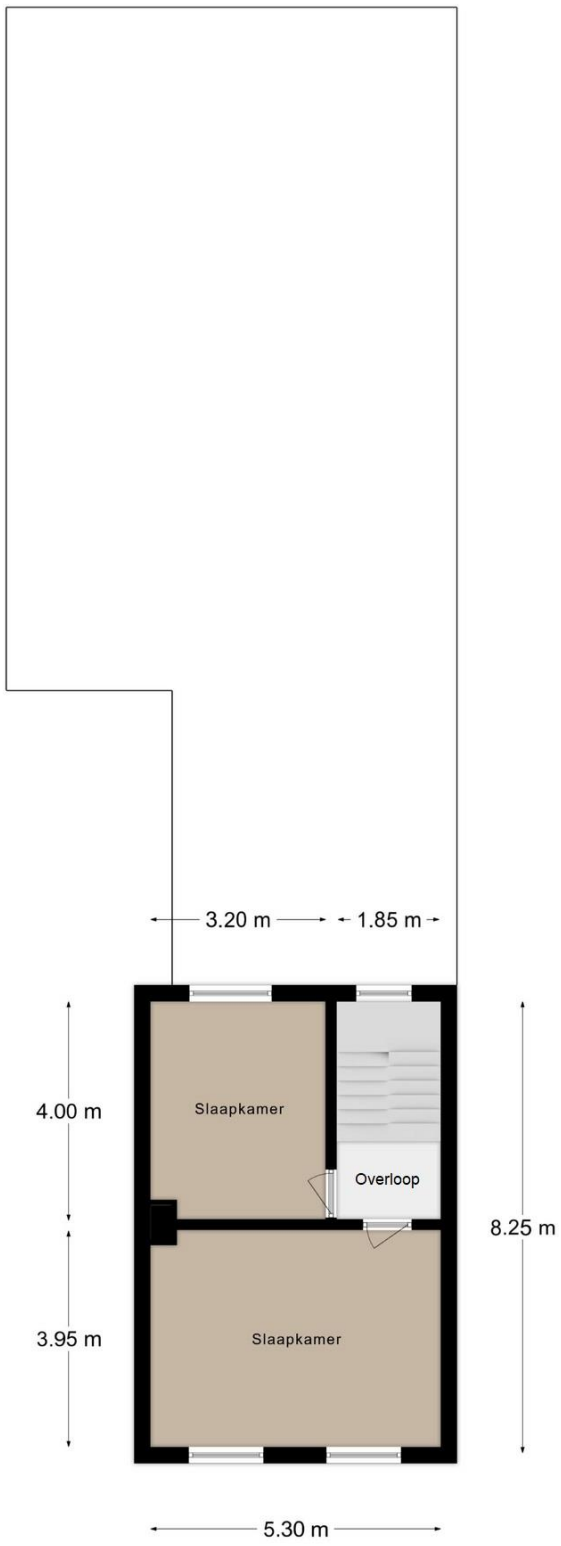
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

huislijn.nl JAAP.NL pararius funda



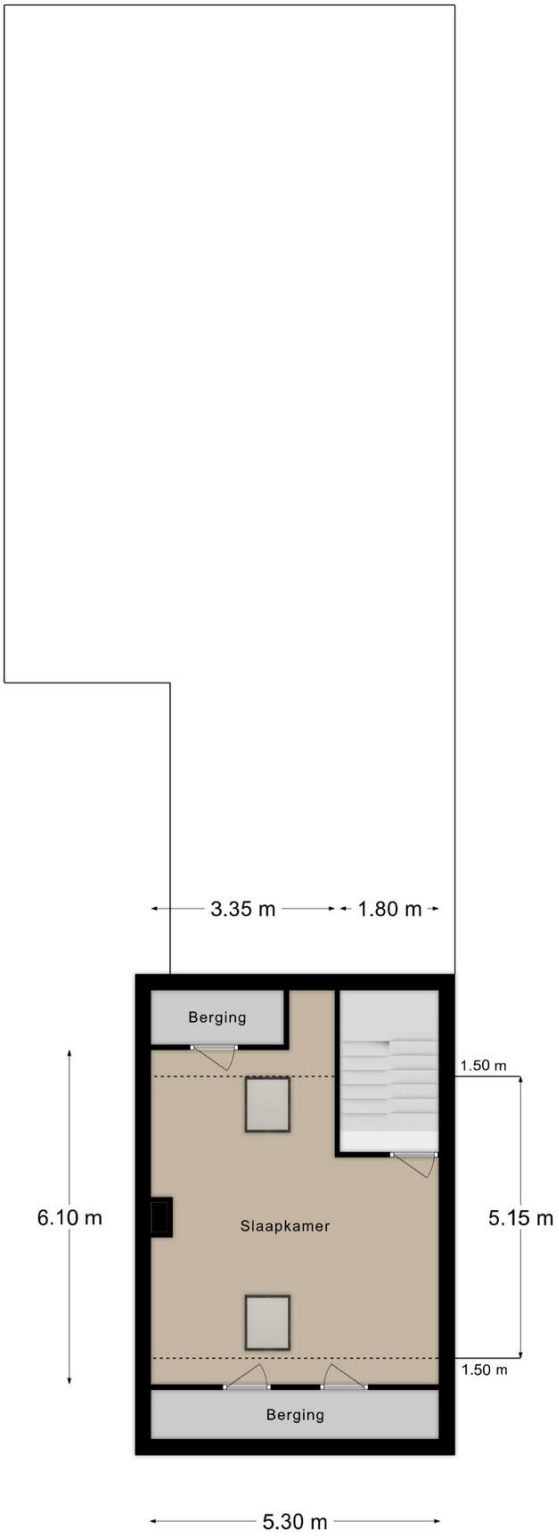
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

Verdieping 1



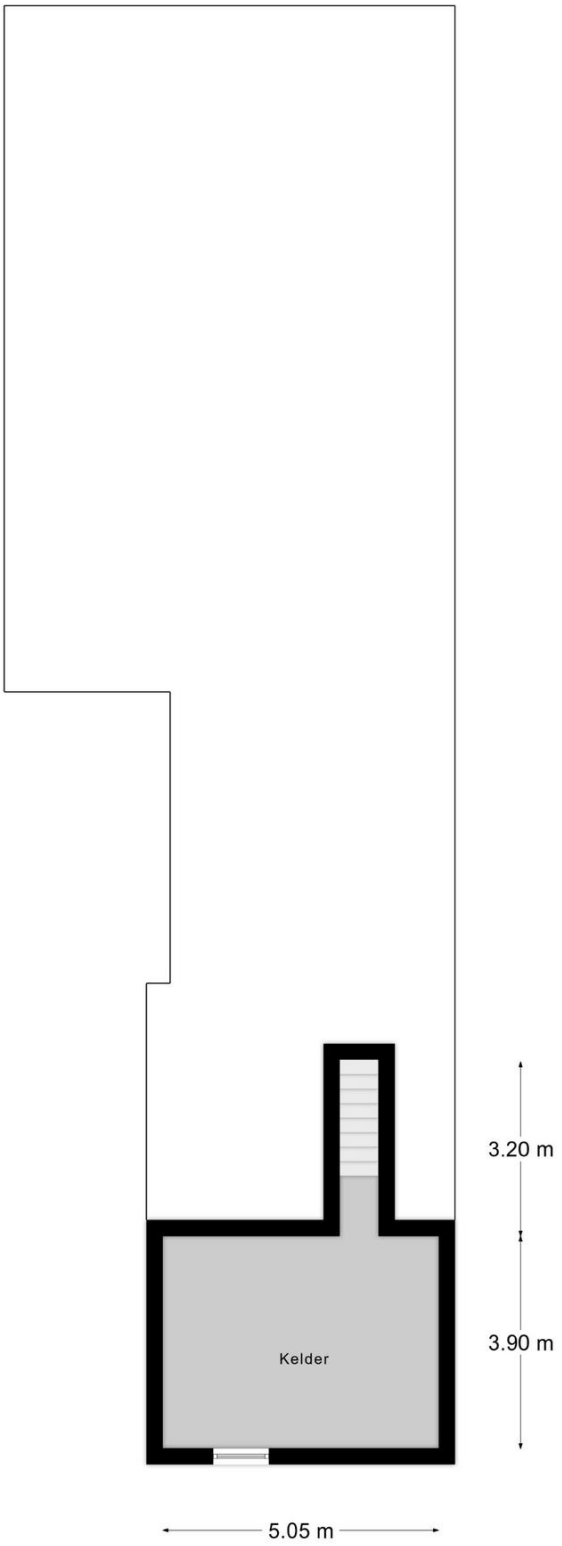
huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

Verdieping 2



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

Souterrain



huislijn.nl JAAP.NL pararius funda

Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Financieren van de koop
Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

Bieden en onderhandelen
Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

Het tot stand komen van een koop
Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd koper
De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Onderzoekplicht koper
Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.