

Frans Erenslaan 32 Landgraaf



SOUTERRAIN:

Dubbele garage; fietsenkelder met aparte entree; c.v.kelder annex wasruimte met 2 c.v.ketels resp. 2009 (praktijk) en 2024 (woonhuis); wijnkelder; proviandkelder met trap naar begane grond; onder keuken, eet- en woonkamer is er kruipruimte.

BEGANE GROND:

PRIVÉGEDEELTE:

Prachtige aangelegde voortuin met trapopgang naar overdekte entree; eerste hal met aparte garderoberuimte, toilet, meterkast en toegang tot praktijkruimte; tweede hal met marmervloer, designtrap naar verdieping, trap naar souterrain en toegang tot terras en achtertuin; keuken met uitzicht richting straatzijde, moderne aanbouwinstallatie plus ingebouwde apparatuur (afzuigkap - inductiekookplaat - magnetron - oven - koelkast - vaatwasser) en schuifpui naar eetkamer; eetkamer en keuken zijn gezamenlijk circa 49m²; eetkamer is tevens te gebruiken als 2e woonkamer of speelkamer; ruime, lichte woonkamer (circa 73m²) met inbouwhaard, schuifpui naar terras, 2 niveau's met marmer- en fraaie parketvloer en mooi uitzicht over de omliggende tuinen; zonnige en fraai aangelegde tuin met plantenborders, overdekt terras, gazon en achterom.

KANTOOR/PRAKTIJKRUIMTE (CIRCA 86 M2):

Overdekte entree; hal met toilet; wachtruimte met meterkast; receptie met balie; 3 werk- annex behandelkamers.

VERDIEPING:

Grote overloop met vaste trap naar zolder; grote ouderslaapkamer met annex ruime badkamer met ligbad, hangend toilet en grote vaste wastafel; 4 middelgrote slaapkamers met muurkasten, waarvan 2 met toegang tot balkon en één met vaste wastafel; betegelde badcel met douche, vaste wastafel en toilet.

ZOLDER (CIRCA 49 m2):

Begaanbaar (planken) en beschoten (planken); één grote ruimte met boiler (voor douche) en badgasgeiser (voor ligbad).

ALGEMEEN:

De villa is ontworpen door architect Jos van der Pluijm. De woning kenmerkt zich mede door de goede onderhoudstoestand, goede lichtinval en de ruimtelijkheid. Zowel voor- als achtertuin zijn prachtig aangelegd. De woning is onder andere voorzien van dubbel glas en 24 zonnepanelen (250 Wp). De kruipruimte is eenvoudig te isoleren. De praktijkruimte is geschikt voor meerdere doeleinden waaronder zorg - of kangaroo woning. Zowel op het eigen terrein als aan straat is er ruimschoots parkeergelegenheid. De straat is verkeersluw aangelegd met drempels en er is sprake van een 30 km zone. Scholen (lager en middelbaar), winkels, trein- en busstation bevinden zich binnen een straal van minder dan 1 kilometer.

Bouwjaar: 1966. Inhoud: 1.610 m3. Woonoppervlakte: 389 m2. Overige inpandige ruimte: 90 m2. Gebouwtgebonden buitenruimte: 51 m2. Perceel: 1.270 m2.

**HET BETREFT HIER EEN COLLEGIALE VERKOOP MET OPS
ADVIES MAKELAARDIJ**

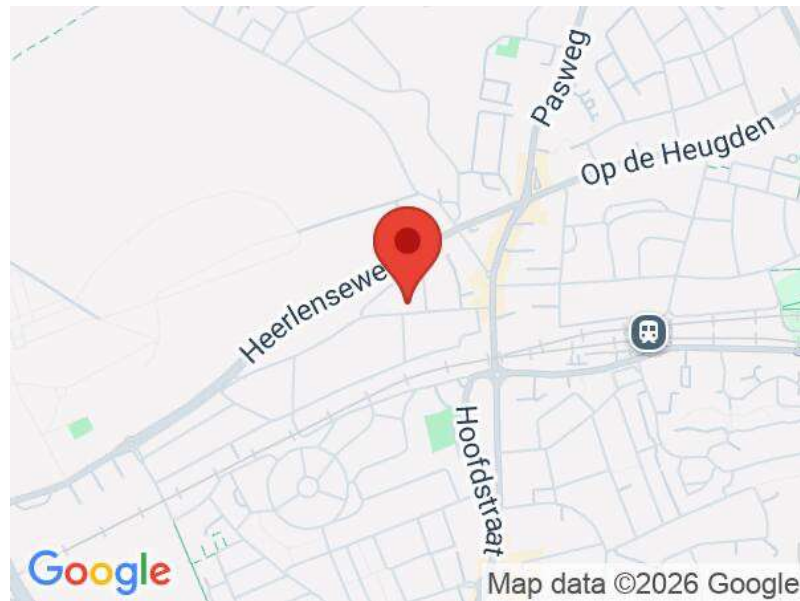
De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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 getekend (schriftelijkheidsvereiste).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk tevens geen rechten worden ontleend.

Locatie gegevens



Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Permanente bewoning	Ja
Huidige bestemming	Woonruimte

Maten object

Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	5
Volume	1.610 m³
Perceeloppervlakte	1.270 m²
Woonoppervlakte	389 m²

Tuin gegevens

Tuin	achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte	2.750 cm
Tuin breedte	2.500 cm
Achtertuint	688 m²
Ligging	Zuid, West
Kwaliteit	normaal







