



# LANDGRAAF

## BURGEMEESTER CUSTERSLAAN 23



Op een prachtige, rustige locatie in de geliefde wijk Hoefveld in Landgraaf, ligt deze karakteristieke, gemoderniseerde jaren '30 woning die je beslist moet komen bekijken om zelf te ervaren hoe mooi en veelzijdig deze woning is! Met een vloeroppervlakte van maar liefst ca. 265 m<sup>2</sup> beschik je over veel ruimte om hier jouw eigen woonwensen in te kunnen vullen. Levensloopbestendig wonen, eigen speelkamer voor de kids, rustige thuiswerkplek voor jezelf, bedrijf aan huis met ruimte voor een magazijn, atelier, 5 slaapkamers, noem het maar op en het is in deze grote woning realiseerbaar. De woning ligt op een riant perceel van 656 m<sup>2</sup> met een diepe achtertuin (altijd zon) en geen bebouwing aan de voor- noch aan de achterzijde. Bovendien op slechts ca. 100 m van een natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen en op loopafstand van alle voorzieningen en openbaar vervoer. Ben je nieuwsgierig geworden? Bel of mail ons dan voor een vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1931; verbouwing 2006
Perceel	: 656 m <sup>2</sup>
Inhoud	: ca. 894 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	: ca. 195 m <sup>2</sup>
Energie label	: D, geldig tot 03-06-2035

**VRAAGPRIJS: 455.000,- k.k.**



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

huislijn.nl

JAAP.NL



pararius

funda



## BEGANE GROND

Bij binnenkomst in deze woning kom je in een statige en karakteristieke jaren '30 ontvangsthall/gang van maar liefst bijna 8,5 m lang en met een riante plafondhoogte van bijna 3 m! Voorzien van recent uitgevoerd nieuw stucwerk wandafwerking (zoals op de gehele begane grond), hoogglans plavuizen, een praktische garderobenis en een stijlvolle bordestrap naar de verdieping. In de hal bevindt zich 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 m<sup>2</sup>. Met een moderne houtkachel met schouw en dezelfde moderne afwerking als in de hal is dit een heerlijke ruimte om te zijn. 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 lichtstraat al een vergunning is afgegeven. Deze gang biedt o.a. toegang tot een royaal 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, 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 inpanidige toegang hebt naar de garage. Aan het einde van de gang bevindt zich een tweede woonkamer annex tuinkamer 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 ook in te richten als riante slaapkamer op de begane grond of als kantoor aan huis of als ... noem het maar op. Zoals eerder vermeld, kun je inpanidig via de wasruimte naar de garage. Dit is een grote, multifunctionele ruimte met een oppervlakte van maar liefst ca. 42 m<sup>2</sup>. 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! De garage beschikt over elektra en water. 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.

## VERDIEPING 1

Via de fraaie bordestrap in de ontvangsthall gaan we naar boven en komen uit op de overloop die toegang geeft tot 2 slaapkamers. Ook hier een aangename 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. Voor het constructief eenvoudig realiseren van een toilet en een wastafel op de verdieping hebben we bij de plattegronden een ontwerp bijgevoegd.



## 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! Desgewenst is deze ruimte eenvoudig te transformeren tot 2 slaapkamers.

## KELDER

In de ontvangsthall 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;
- Aangenaam veel ruimte (ca. 265 m2 vloeroppervlakte);
- Twee woonkamers;
- Unieke hoge plafonds, zowel op de begane grond als op de verdieping;
- Levensloopbestendig te bewonen;
- Grote 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 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 ligt er op 1.1 km afstand een groot winkelcentrum (Op de Kamp) waar o.a. aanwezig de supermarkten Plus, Jumbo en Lidl als ook Kruidvat, Hema etc. 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.)



## 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.

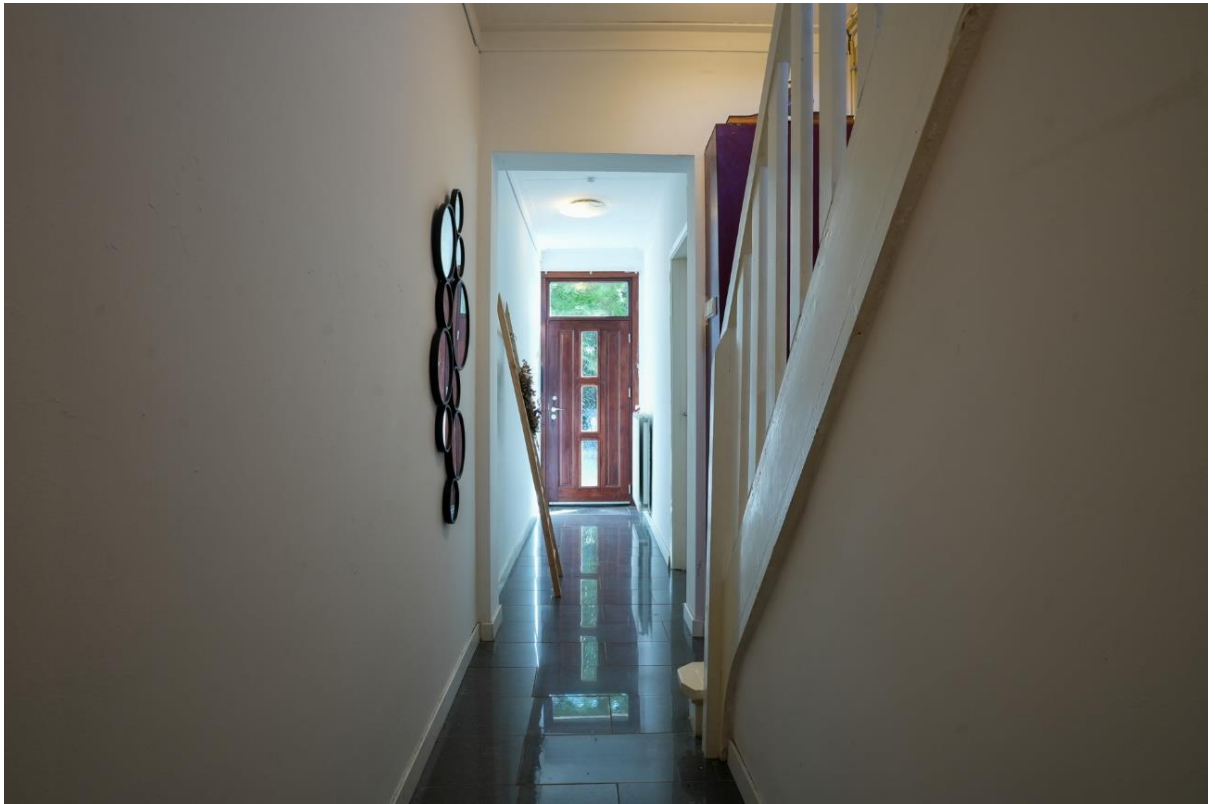
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

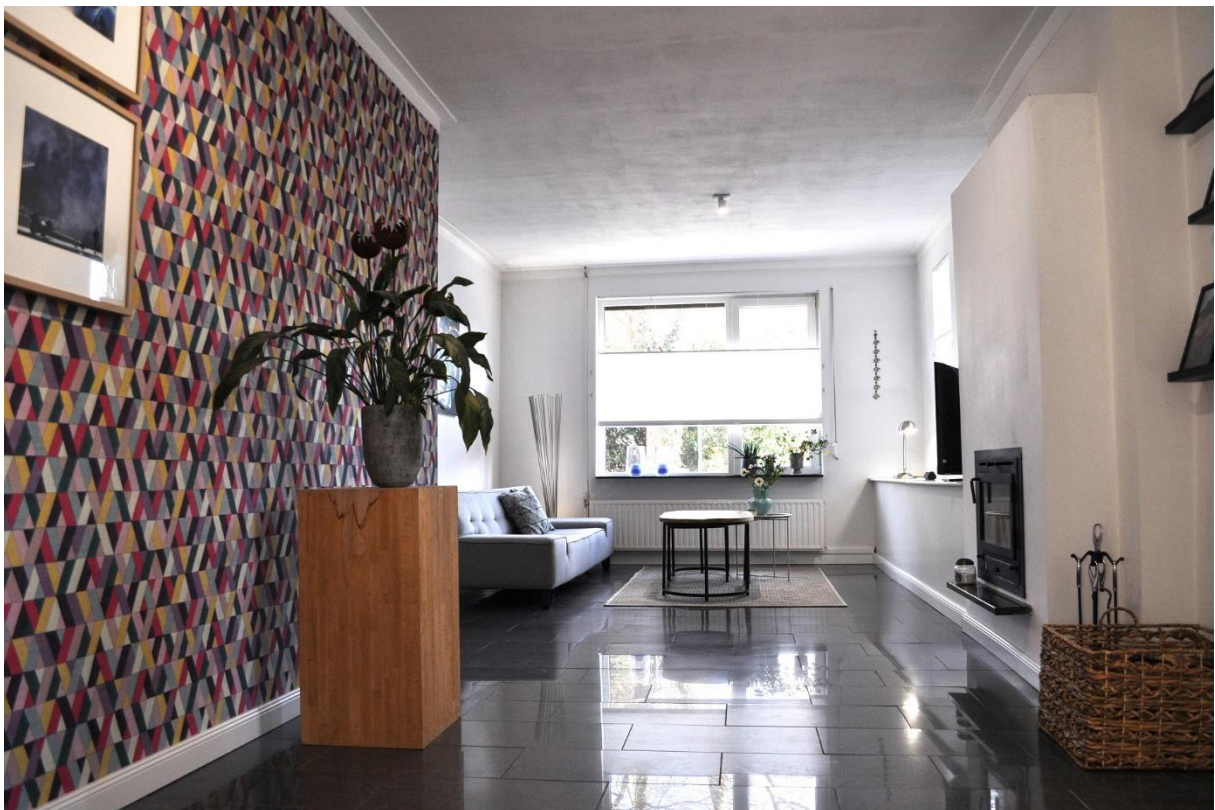
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.































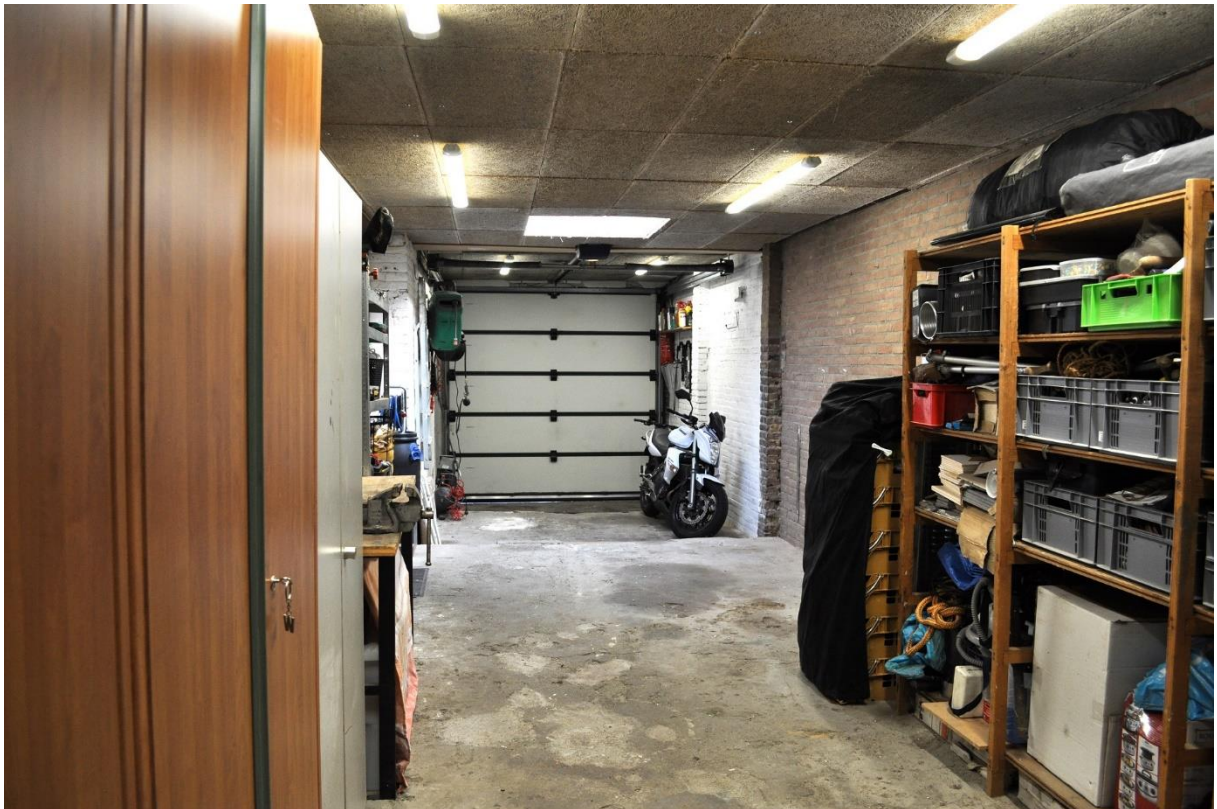




















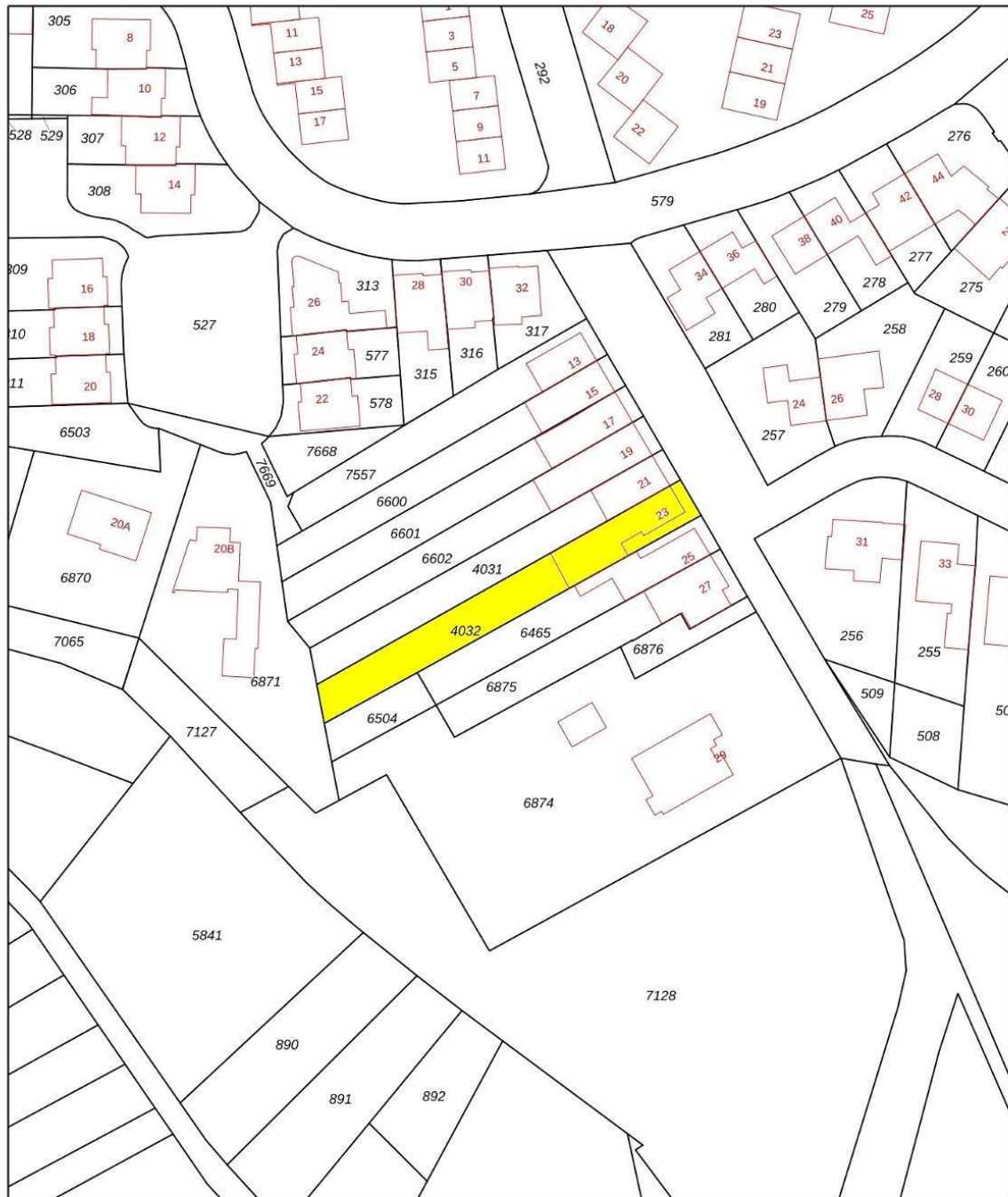






Kadastrale kaart

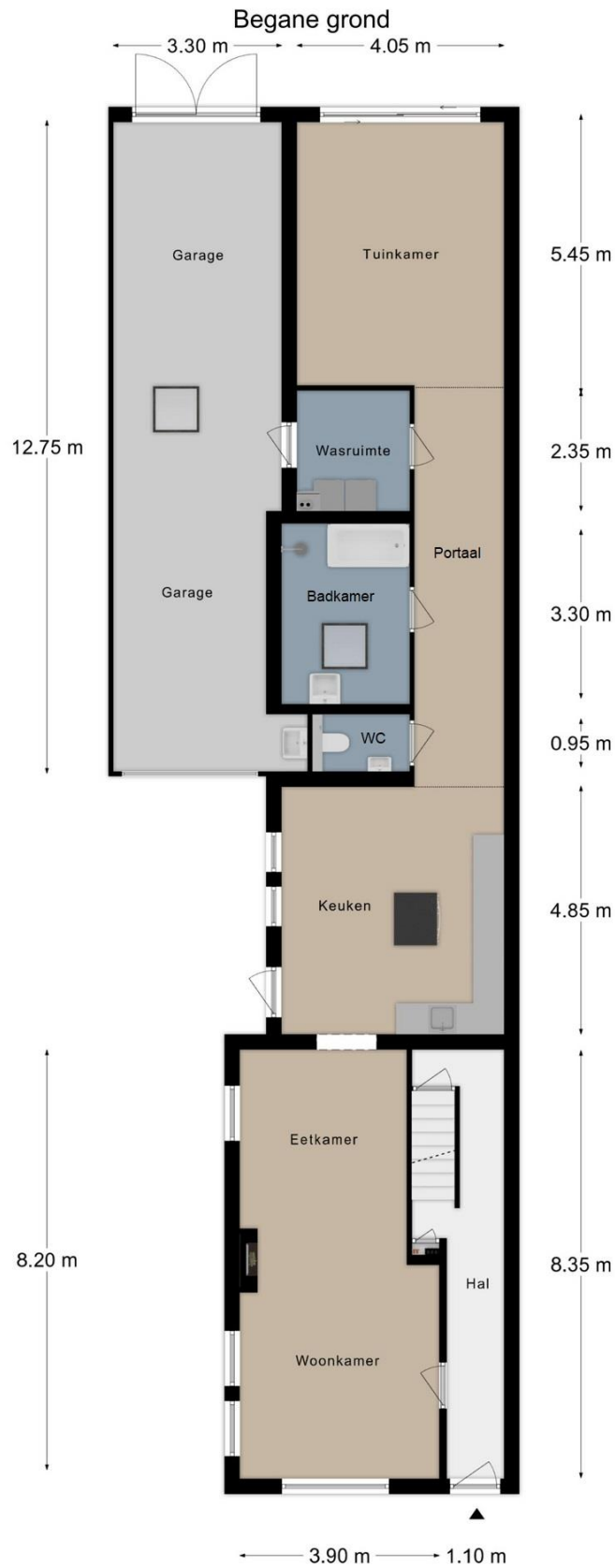
Uw referentie: VAQS Makelaardij



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwenhagen	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4032	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

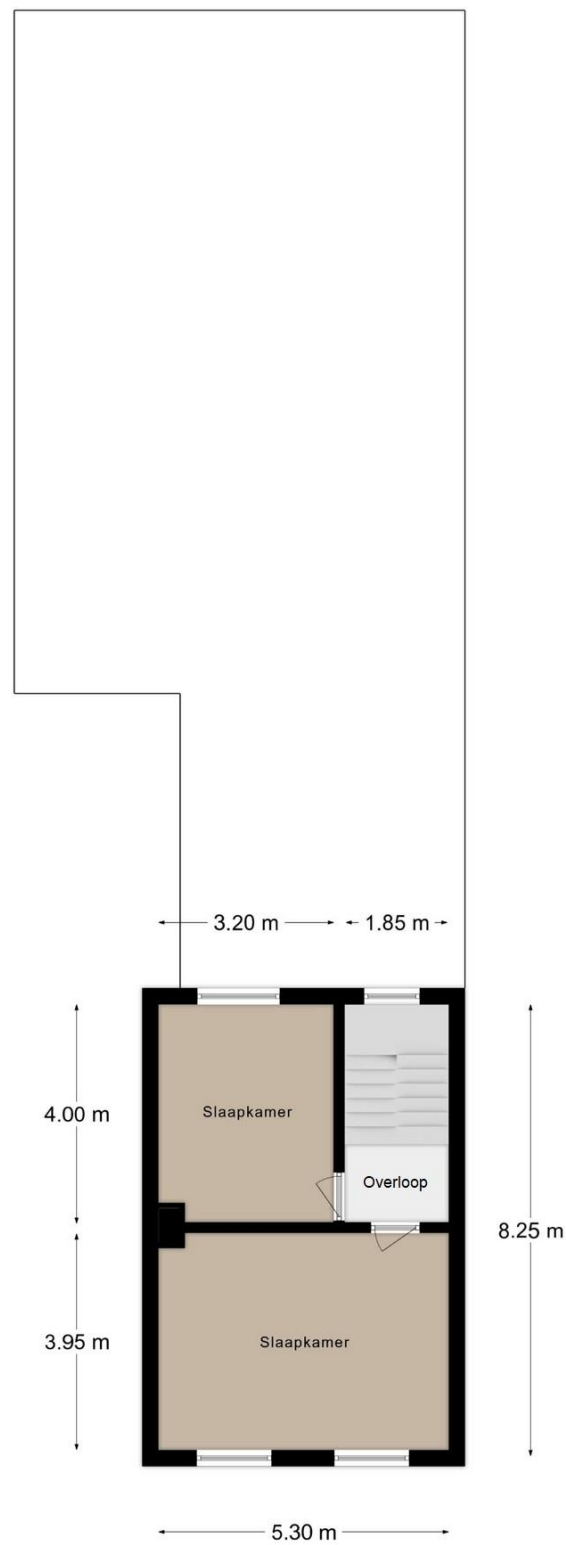
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



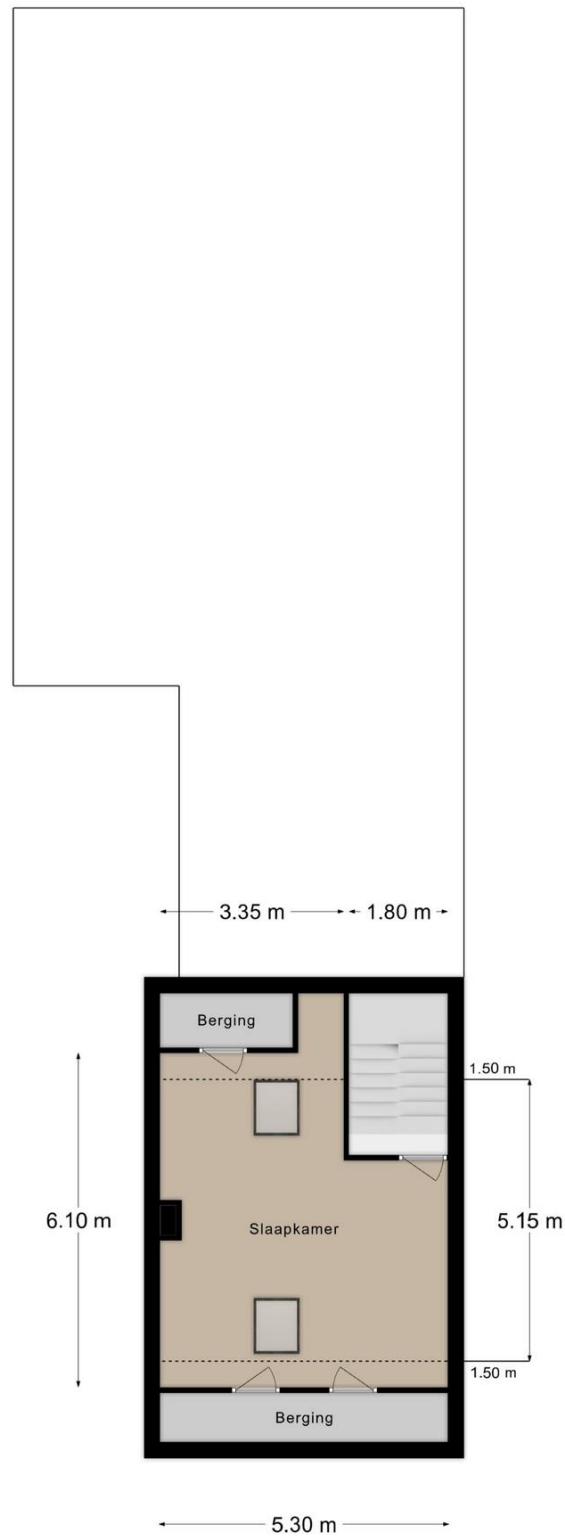


## Verdieping 1



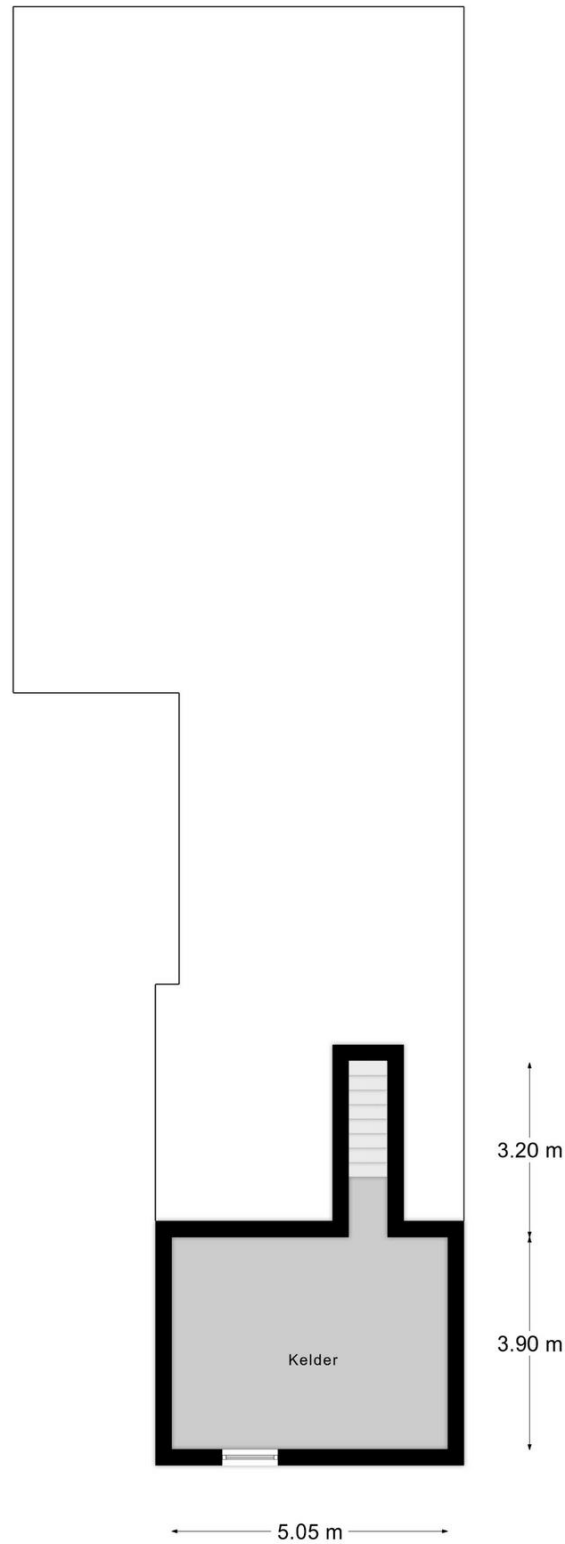


Verdieping 2





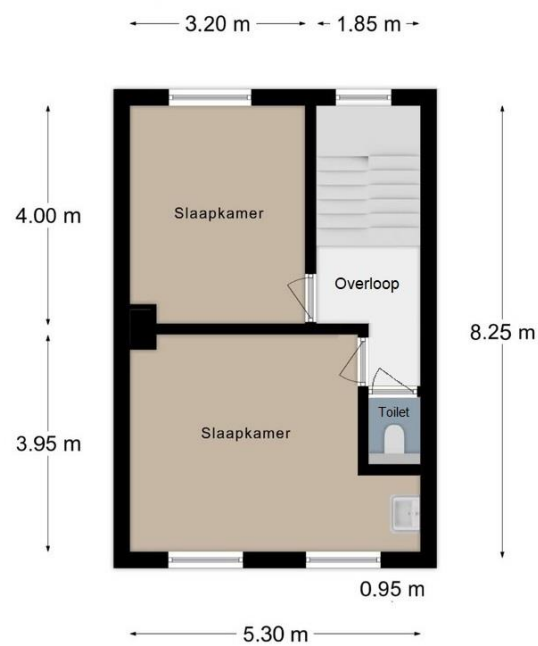
Souterrain





## ONTWERP

eenvoudig te realiseren toilet  
op de eerste verdieping met  
desgewenst een wastafel op  
één of meerdere slaapkamers





# 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 modelkoopakte 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.