



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

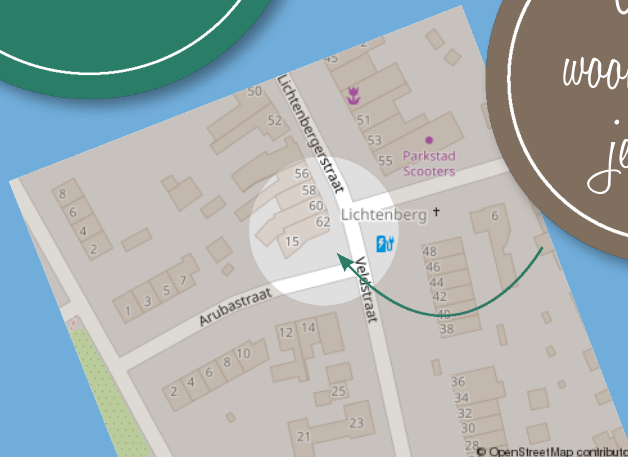
Lichtenbergerstraat 62

6371 AV, Landgraaf

VRAAGPRIJS

€ 450.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

VOLLEDIG GEMODERNISEERD, GASLOOS EN INSTAPKLAAR WONEN MET ENERGIELABEL A! IDEEAAL VOOR DUBBELE BEWONING, WONEN/WERKEN EN LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN! Op een rustige en kindvriendelijke wijk nabij scholen, sportvoorzieningen en winkelcentrum Op den Kamp gelegen, de recent volledig gemoderniseerde en instapklare hoekwoning (146m² woonoppervlak) met o.a. 5 slaapkamers, 2 badkamers, achter-/zij tuin (zuid-west), 4 airco's en 8 zonnepanelen.

Indeling

Souterrain: Provisieruimte (hoogte 1,46m).

Begane grond: Entree 1, hal 1 met dubbele meterkast en dubbele moderne stalen deuren. Entree 2, hal 2. Woonkamer/keuken met airconditioning (verwarmen en koelen). De open keuken is voorzien van een moderne L-vormige opstelling (2025/2026) met RVS spoelbak en apparatuur t.w. inductie-kookplaat, wasemkap, koelkast, vriezer, combi-oven/magnetron en vaatwasser. Slaapkamer 1 (ca. 12m²) met boiler ruimte en toegang naar de tuin. Slaapkamer 2 (ca. 11m²) met schuifpui naar de tuin. Moderne badkamer 1 (2025/2026, ca. 7m²) met wandcloset en spaarknop, vaste wastafel in badmeubel, royale inloop(regen)douche, verlichte spiegel en elektrische vloerverwarming (via wifi/google assist). Wasruimte met de witgoed aansluitingen. Via de slaapkamer heeft u toegang tot de achter-/zij tuin die op het zuid westen is gesitueerd.

Eerste verdieping: Overloop, royale hal met wasruimte v.v. de witgoed aansluiting en opstelplaats van de elektrische boiler. Slaapkamer 3 (ca. 18m²) met airconditioning (verwarmen en koelen), slaapkamer 4 (ca. 11m²) met airconditioning (verwarmen en koelen). Moderne badkamer 2 (2025/2026, ca. 7m²) met ligbad/douche, vaste wastafel, toilet, verlichte spiegel en elektrische vloerverwarming (via wifi/google assist).

Tweede verdieping: Middels een vaste trap te bereiken. Ruime overloop en slaapkamer 5 (ca. 10m²) met airconditioning (verwarmen en koelen).



Bijzonderheden:

- Ideaal voor dubbele bewoning, levensloop bestendig wonen en woon/werk combinatie
- Volledig gemoderniseerd (2025/2026) en instapklaar!
- Gasloos wonen met energielabel A
- 4 airco's en 8 zonnepanelen (eigendom) leveren een behoorlijke energiebesparing
- Aan een rustige straat, nabij winkels, sportaccommodaties en diverse uitvalswegen gelegen
- 5 slaapkamers en 2 badkamers (ongebruikt)
- Grotendeels v.v. nieuwe laminaatvloeren
- Kunststof kozijnen met triple glas (HR+++)
- Badkamers en keuken in 2025/2026 geplaatst
- Gevelisolatie en dakisolatie van binnen uit
- Nieuwe riolering en binnendeuren, elektra en stucwerk
- 1 sleutelsysteem

Kortom: Deze in 2025/2025 volledig gemoderniseerde woning biedt vele mogelijkheden, plan een bezichtiging in en laat u verder overtuigen!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de

particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Instapklaar
- Gemoderniseerd
- Gasloos

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1924
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	146 m ²
Perceeloppervlakte	260 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	15 m ²
Inhoud	521 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	4





VastgoedPRO

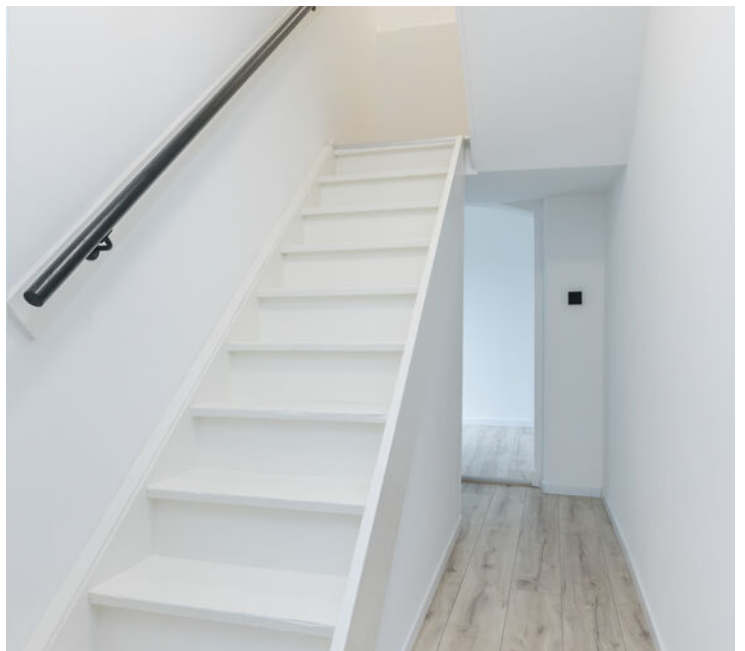
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

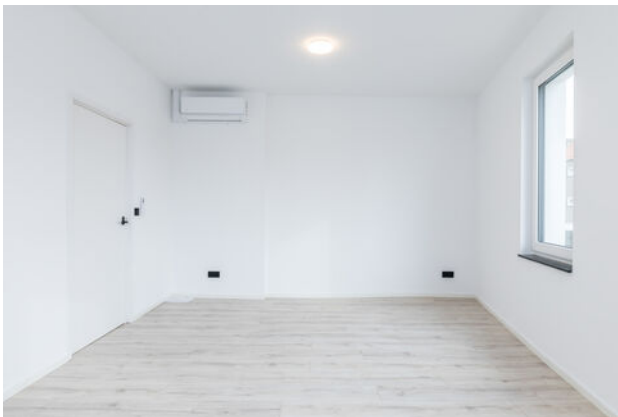
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 

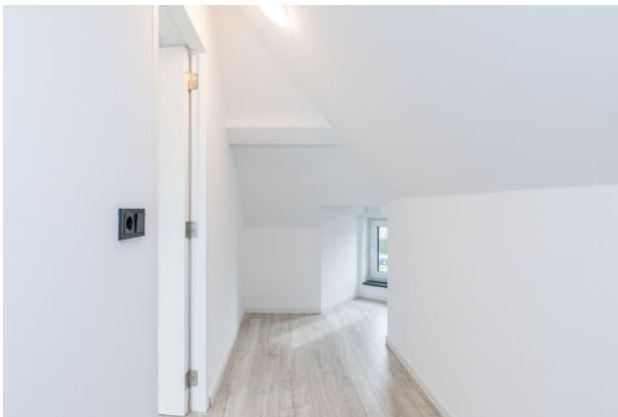
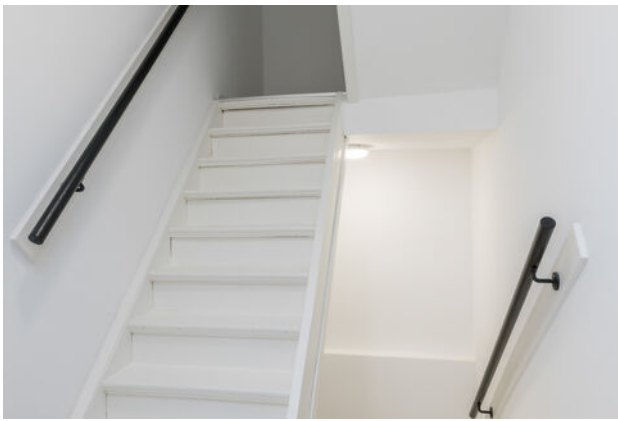


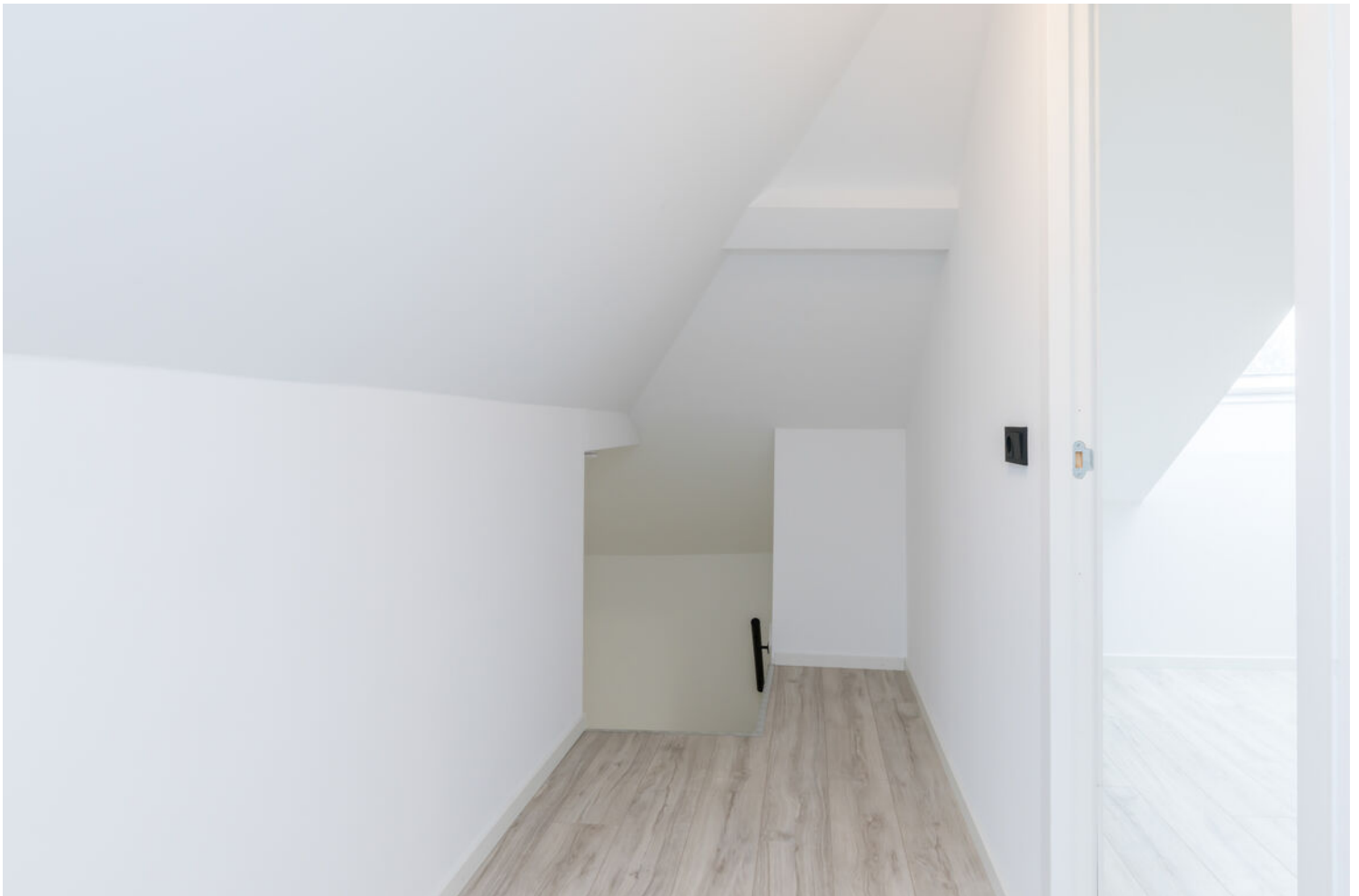














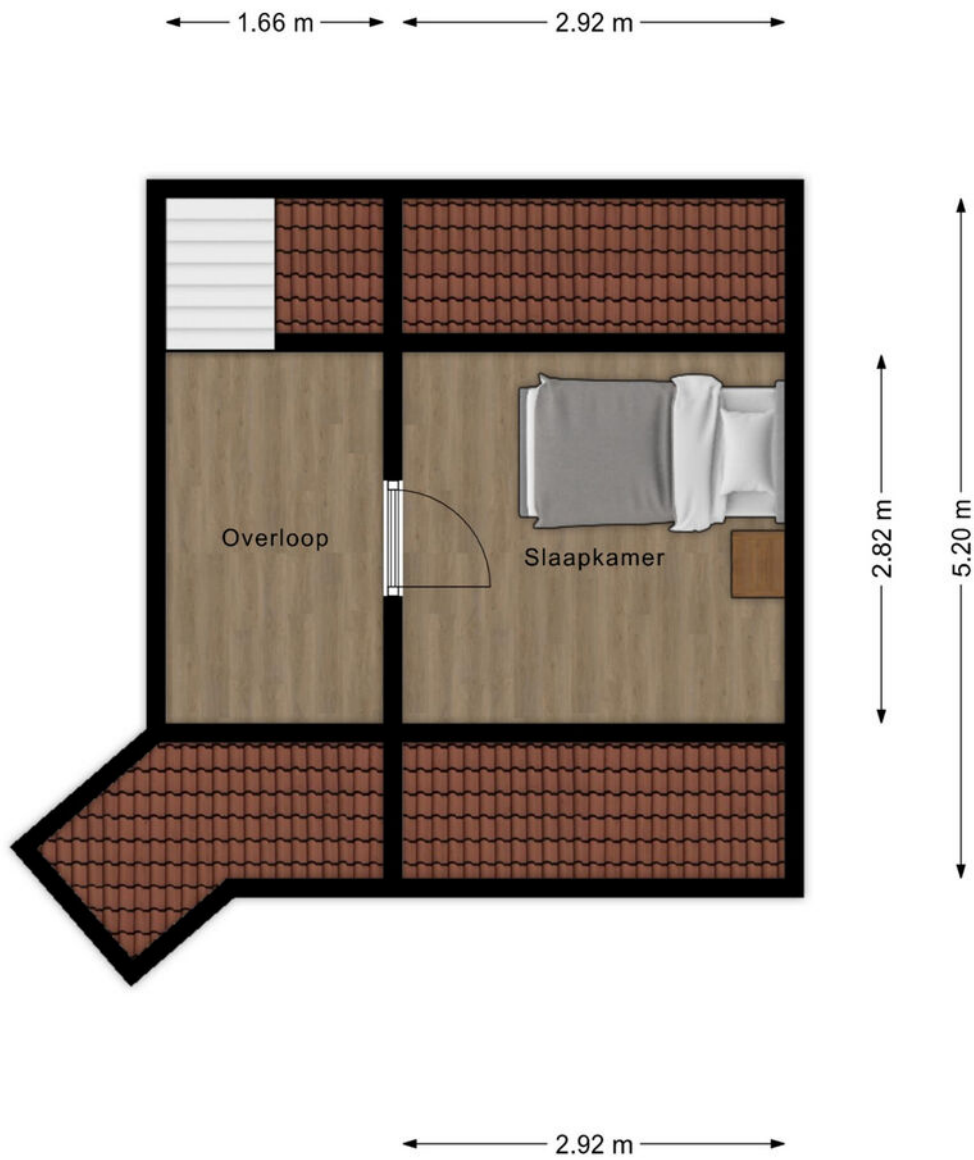
Plattegrond



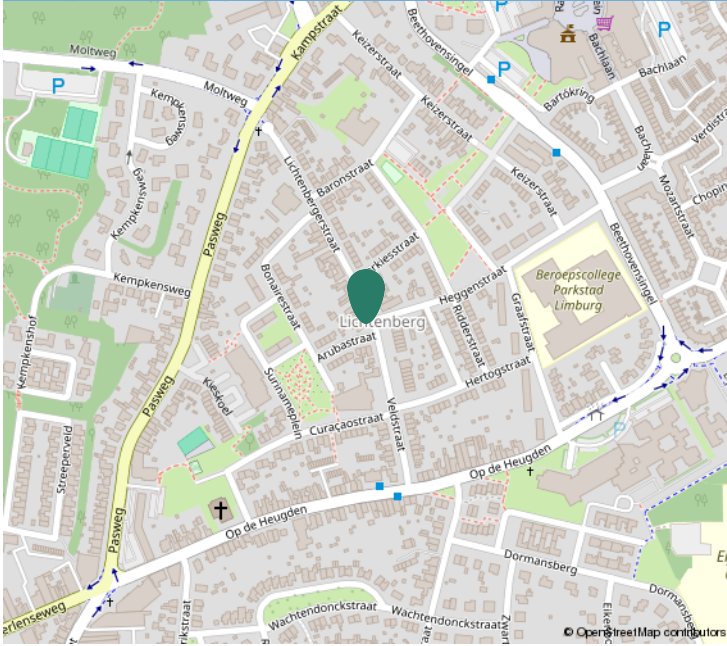
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Lichtenbergerstraat 62

Postcode / Plaats

6371 AV, Landgraaf

Gemeente

Schaesberg

Sectie / Perceel

E / 314

Oppervlakte

260 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske Van Dael - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

