



## **Wachtendonckstraat 25, 6371 VV Landgraaf**

**Vraagprijs € 419.000,- k.k.**

## Wachtendonckstraat 25, 6371 VV Landgraaf

Op een heerlijk rustige locatie in Schaesberg, aan de voorzijde is een groenvoorziening gelegen, bieden wij deze goed onderhouden, uitgebouwde, twee-onder-een-kap woning met oprit, garage en diepe achtertuin met o.a. overdekt terras, aanplant en houten tuinberging te koop aan. Een ruime en keurig verzorgde badkamer, een moderne keuken en 3 (mogelijk) 4 slaapkamers.

### Kelder

Kelderruimte met onder andere de witgoedaansluitingen

### Begane grond

Entree/hal met trap en meterkast. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Studeer-/werkkamer aan de voorzijde. Ruime (uitgebouwde) L vormige woonkamer met een parketvloer en tuincontact. Centraal in de woning ligt de moderne keuken, voorzien van een moderne hoekopstelling met inbouwapparatuur. In de keuken is vloerverwarming aanwezig.

### Eerste verdieping

Overloop. Twee slaapkamers, waarvan één met een balkon aan de voorzijde. De ouderslaapkamer is zeer groot; dit waren voorheen twee slaapkamers. Een riante badkamer met inlopdouche, toilet, ligbad en dubbele wastafel.

### Tweede verdieping

Middels vaste trap bereikbaar. Ruime slaapkamer met grote dakkapel aan de achterzijde.

### Buiten

Voortuin met aanplant. Zijdelings een ruimte oprit (mogelijk 3 auto's). Garage met kantelpoort. Achtertuin met zijingang, overdekt terras, veel aanplant en een houten tuinberging. Een heerlijke tuin met veel zon en privacy.

### Bijzonderheden

- Rustige en kindvriendelijke locatie nabij het treinstation, diverse winkels en scholen als ook natuur
- Cv toestel 2014, eigendom
- Zonnepanelen, 14 stuks, 2018, 300 kW/stuk, eigendom, 2019
- Hardhouten kozijnen (2024 geschilderd) met dubbele beglazing / HR beglazing.
- Dakkapel kunststof met HR beglazing
- Platte dak aanbouw 2016
- Zonne screen keuken
- Airco woonkamer en ouderslaapkamer
- Wasmachine aansluiting in kelder
- Glasvezelaansluiting aanwezig (binnen)

\* Alle maten zijn circa maten;

\* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 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 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")

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 419.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 538 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: Ca. 490 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 148 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1958
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	: Garagebox 22 m <sup>2</sup> (690 bij 319 cm)
<b>Energielabel</b>	: C
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom

## Locatie

Wachtendonckstraat 25  
6371 VV LANDGRAAF



































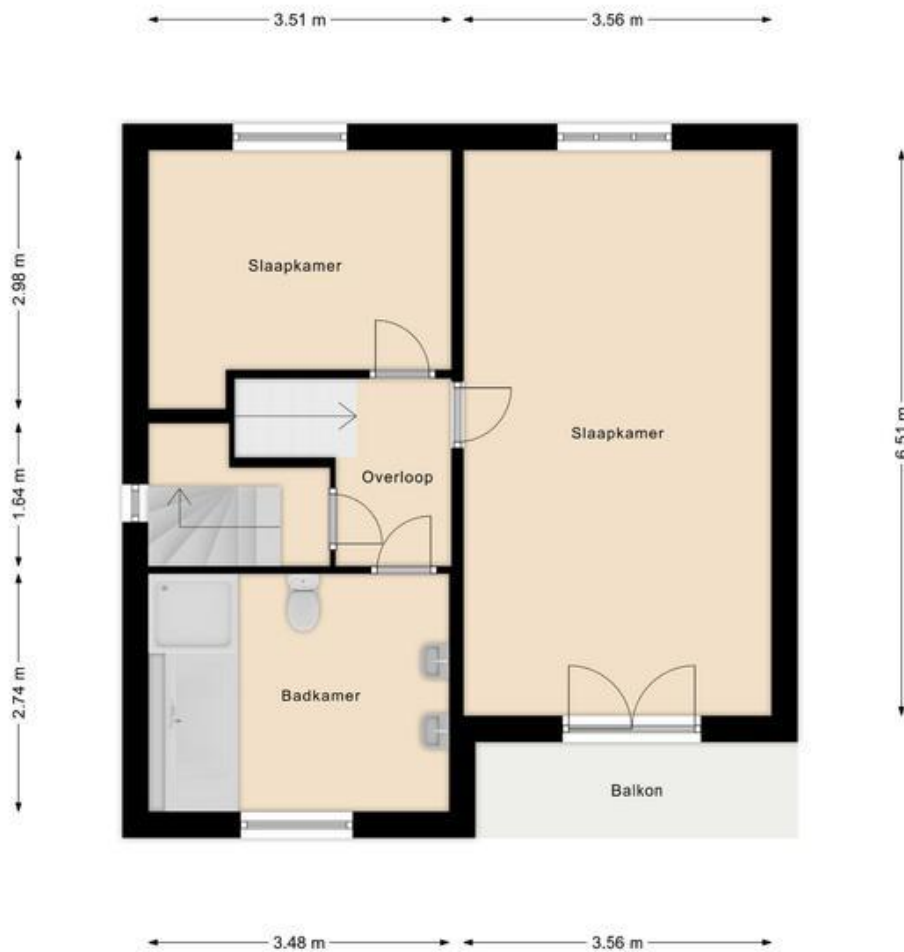






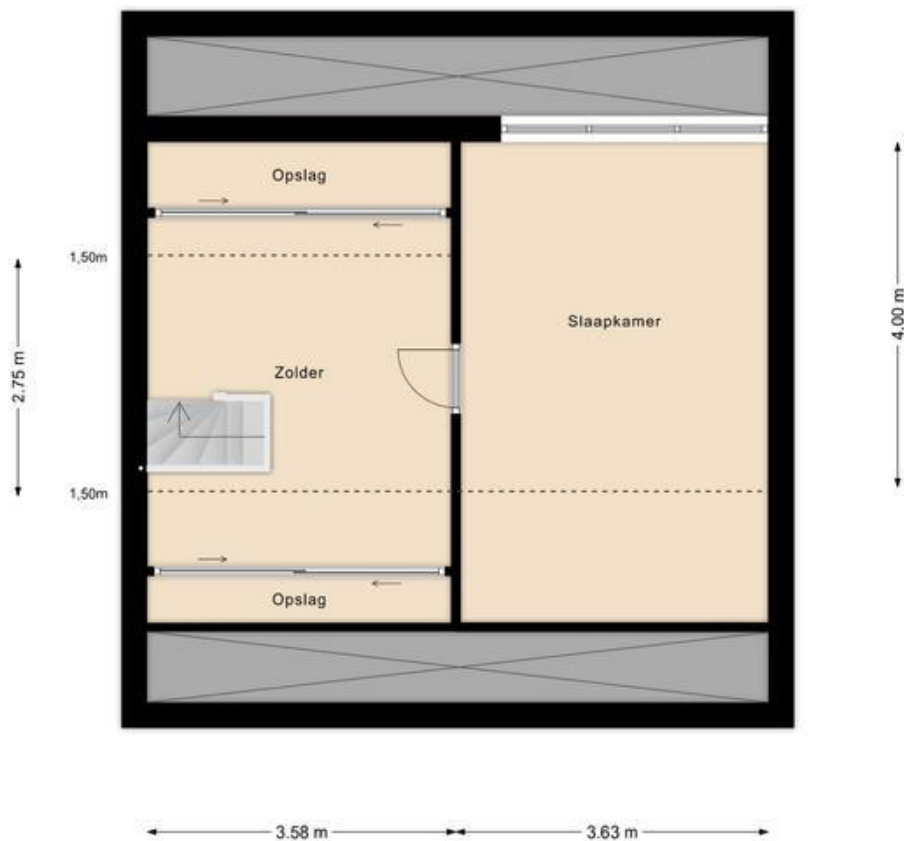
Wachtendonckstraat 25, Landgraaf  
Begane grond

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.klutervastgoedpresentatie.com](http://www.klutervastgoedpresentatie.com)*



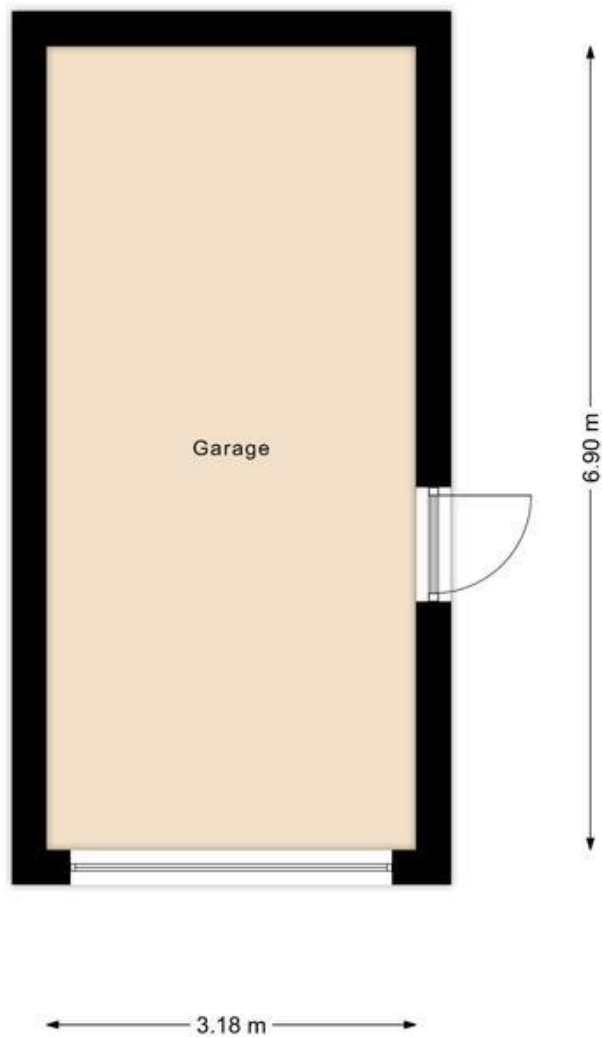
**Wachtendonckstraat 25, Landgraaf**  
**Eerste verdieping**

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.klutervastgoedpresentatie.com](http://www.klutervastgoedpresentatie.com)*



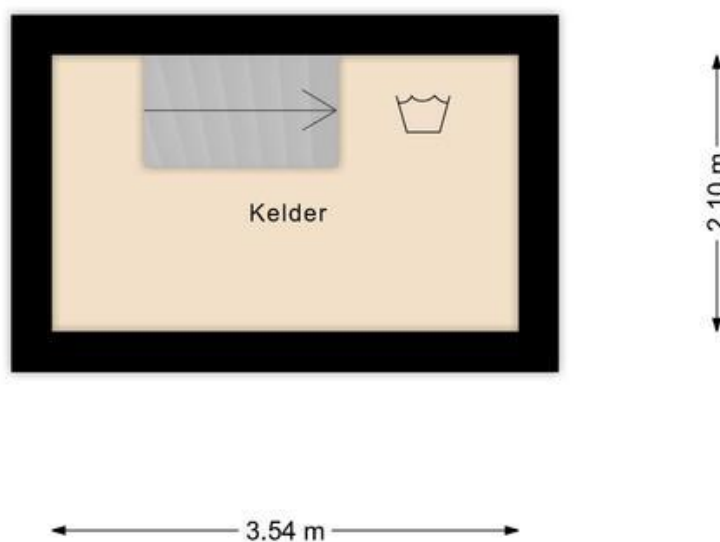
**Wachtendonckstraat 25, Landgraaf  
Tweede verdieping**

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.klutervastgoedpresentatie.com](http://www.klutervastgoedpresentatie.com)*



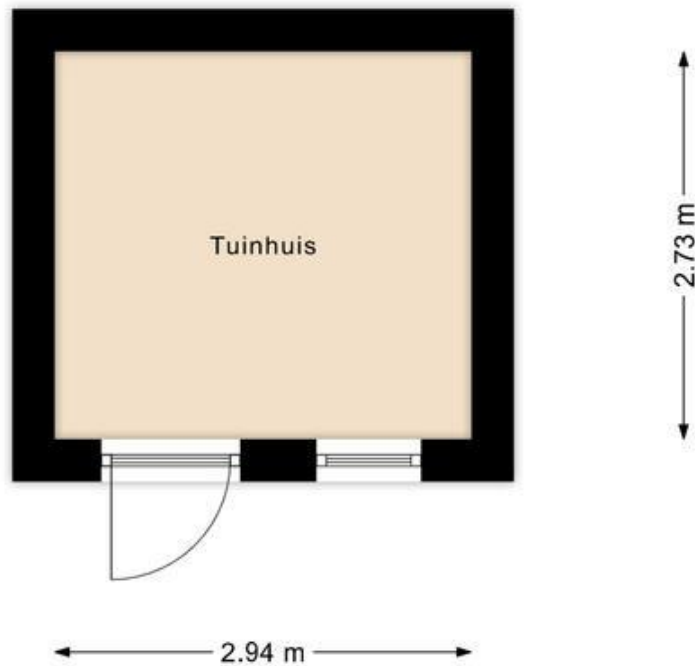
Wachtendonckstraat 25, Landgraaf  
Garage

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.kluterfastgoedpresentatie.com](http://www.kluterfastgoedpresentatie.com)*



Wachtendonckstraat 25, Landgraaf  
Kelder

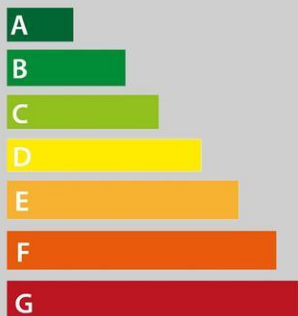
*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.klutervastgoedpresentatie.com](http://www.klutervastgoedpresentatie.com)*



**Wachtendonckstraat 25, Landgraaf  
Tuinhuis**

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.  
[www.klutervastgoedpresentatie.com](http://www.klutervastgoedpresentatie.com)*

## ENERGIELABEL



C



vastgoedpro 

## **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

## **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

## **ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER**

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.

## **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

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

## **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas 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.

## **CONTACTGEGEVENS**

Bart Consten, register makelaar/taxateur  
Consten Vastgoed



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)