



**Hopelerweg 161**  
6372 PZ, Landgraaf

**Vraagprijs € 725.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33



# Omschrijving

## Algemeen

De Oude Hopel, een schitterende plek, die bij velen onbekend is, ligt in het Strijthagerbeekdal. Omgeven door het groen combineert de Oude Hopel de rust, die u verwacht na een dag hard werken, met de gewenste voorzieningen op korte afstand om het iedere dag weer gemakkelijk te maken.

Vanuit huis loopt u zo de bossen in en bent u binnen een mum van tijd bij de visvijvers van Strijthagen en in natuurgebied Dentgenbach. Op loopafstand is het treinstation van Eyselshoven en op fietsafstand (of een paar minuten met de auto) zijn de winkelcentra van Eyselshoven en Landgraaf voor de dagelijkse boodschappen, basis- en voortgezet onderwijs en de aansluiting op de ringweg naar de omliggende steden.

## Bijzonderheden:

- \* royaal perceel van 1270m2 met vrije ligging aan achterzijde
- \* keurig onderhouden woonhuis
- \* rustige ligging

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 725.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Soort</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	vrijstaand steen
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	hete lucht verwarming
<b>Kamers</b>	6	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Slaapkamers</b>	2	<b>Woonoppervlakte</b>	155 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1989	<b>Perceeloppervlakte</b>	1270 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	32 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	611 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nieuwenhagen	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6896	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026  
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.

**Adres:**

Hopelerweg 161

**Gemeente:**

Nieuwenhagen

**Soort:**

eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**

6372 PZ, Landgraaf

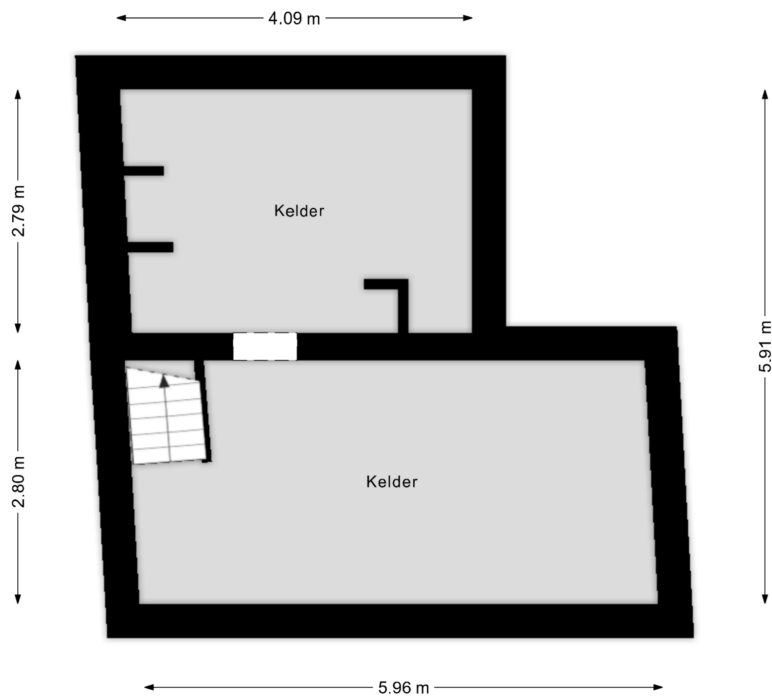
**Perceelgrootte**

1270 m<sup>2</sup>

# Plattegronden

## Souterrain

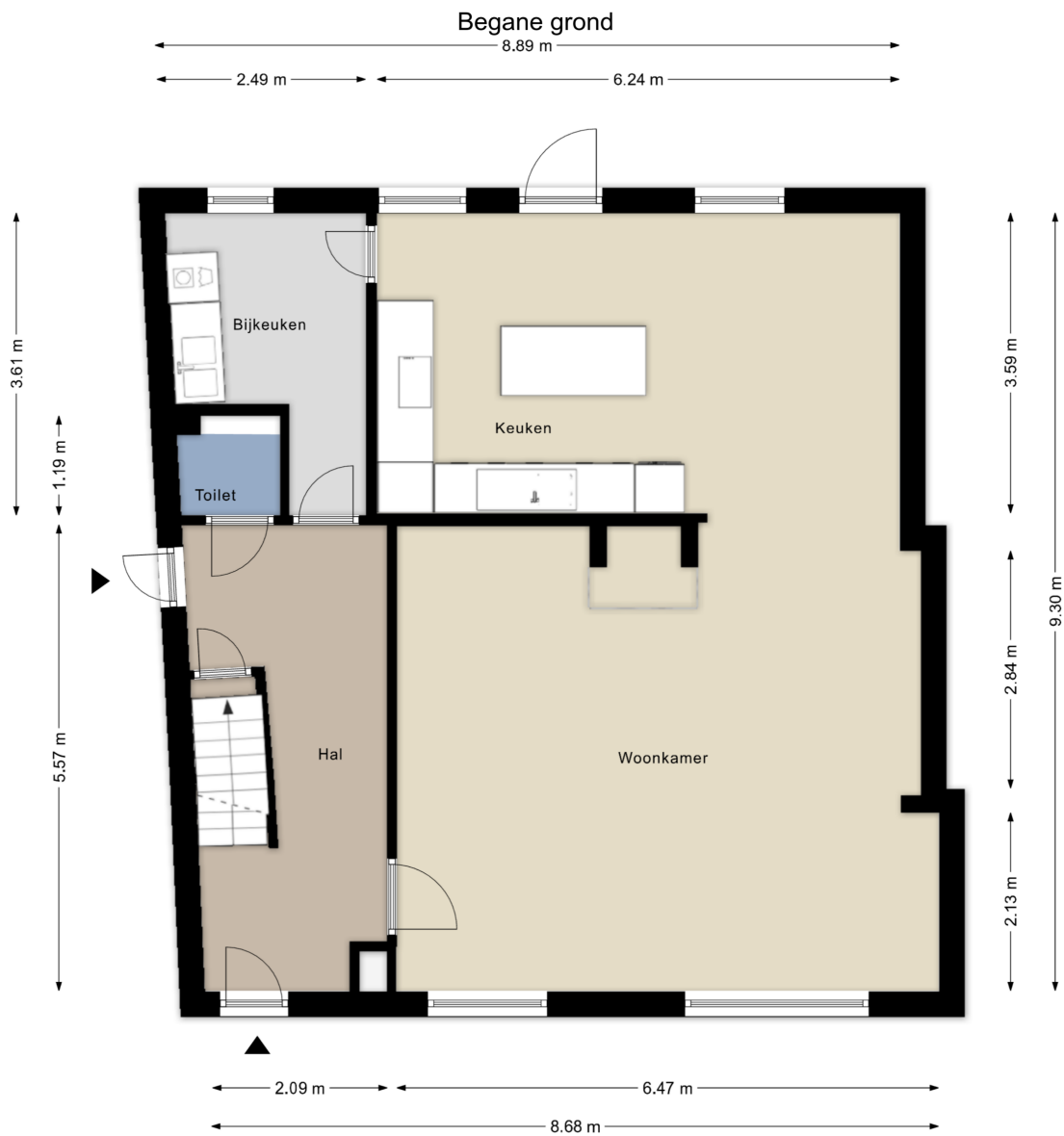
### Souterrain



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

## Begane grond



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

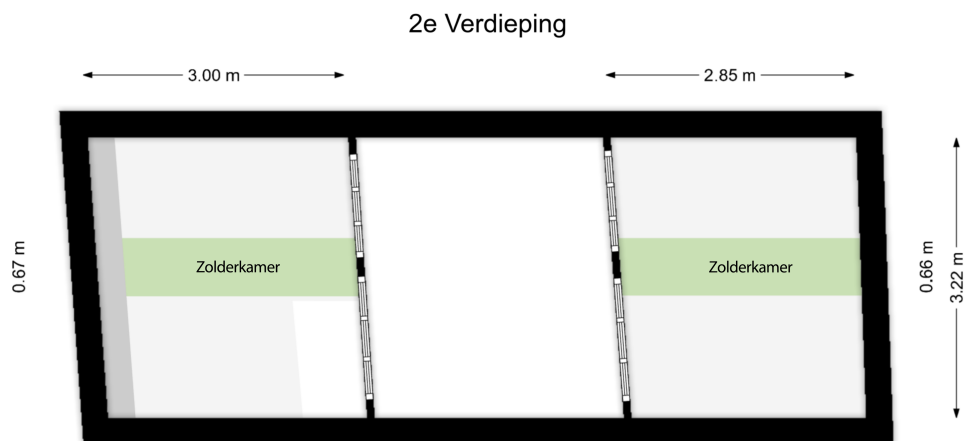
## Eerste verdieping



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars - ovida.com

# Plattegronden

## Tweede verdieping



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Indeling

Via de hal, met aangrenzend de meterkast en het toilet, gaat u onder meer naar de woonkamer, de kelder en de eerste verdieping. De betegelde kelder bestaat uit twee ruimtes (circa 5,96m x 2,80m en 4,09m x 2,79m) en is in gebruik als berging en provisieruimte. De woonkamer is circa 6,47m x 5,57m groot. De sfeer wordt mede gevormd door het grote raam aan de voorzijde en de over te nemen houtkachel. De ruime leefkeuken (circa 6,24m x 3,59m) is ingericht met een hoekkeuken uit 2019, voorzien van de gewenste apparatuur, voldoende kastruimte en een eiland in dezelfde stijl. Naast de keuken is de bijkeuken, waar onder andere de wasmachine en droger staan.

Vanuit de keuken gaat u naar het overdekte terras met uitzicht op de fraai aangelegde tuin met meerdere zitjes, een schitterende vijver partij, een groentetuin, twee tuinhuizen en een groot gazon. Het is er volop genieten.

Naast het huis staat de vrijstaande garage, die ongeveer 5,40m x 5,40m groot is en plaats biedt aan twee auto's. Op de oprit ervoor kunnen één of twee auto's worden geplaatst.

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, de badkamer, de verwarmingsruimte en een grote open ruimte. De slaapkamers (circa 4,01m x 3,49m en 1,85m x 3,49m) en de badkamer zijn aan de achterzijde. De badkamer (circa 3,49m x 2,39m), die in 2019 een upgrade heeft gekregen, is ingericht met ligbad, inloopdouche, toilet en twee wastafels. De open multifunctionele ruimte, die grofweg 40m<sup>2</sup> groot is, hebben de huidige eigenaren gebruikt als hobbyruimte. Indien u behoefte heeft aan meer slaapkamers dan nu het geval is, dan kunnen die hier worden gerealiseerd. In de nok zijn via steektrappen twee kleine (slaap)kamers (met een vloeroppervlak van ongeveer 3,00m x 3,00m en een lage plafondhoogte) gemaakt, die werden gebruikt als kinderslaapkamers. In de verwarmingsruimte staan de gehuurde verwarmingsinstallatie (die het huis verwarmt via hete lucht) en de zonneboiler.





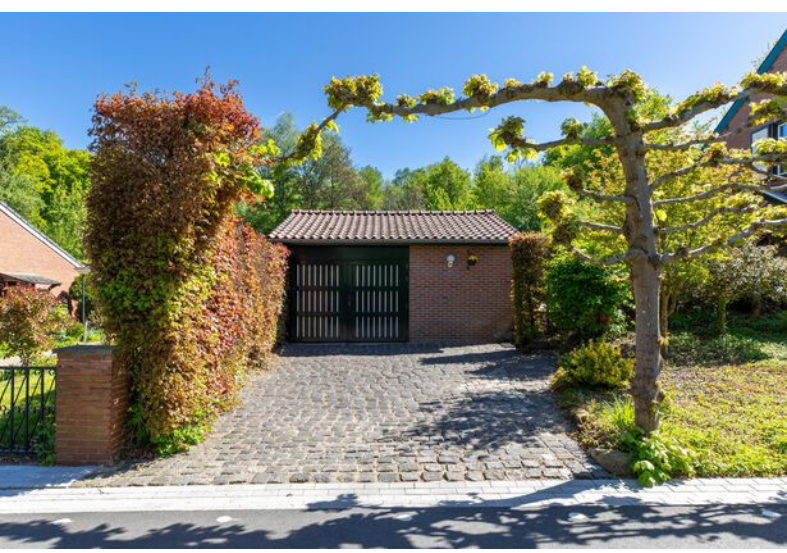












## Gemeente Landgraaf

Landgraaf is een gemeente met ca. 37.596 inwoners. Gelegen in de Oostelijke Mijnstreek en neemt ook deel aan het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg. In Landgraaf zijn diverse ondernemersverenigingen actief die als klankbord fungeren bij de contacten van de aangesloten ondernemers met andere partijen, zoals de gemeentelijke overheid.



## Veelzijdig Landgraaf

Landgraaf heeft een aantal winkelcentra waar u fijn kunt winkelen. In het hart van Landgraaf ligt het overdekte winkelcentrum Op de Kamp, maar ook de wijken Schaesberg en Waubach kennen een eigen winkelstraat. Daarnaast kent de gemeente vele wandelroutes en monumentale trekpleisters.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypothek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypothekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Ronald Bartels RM**

ronaldbartels@ovida.com

06 21 22 25 34 | 045 574 32 33

Woningmakelaar

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

Vraag je Ovida makelaar!



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren 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.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **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 in de staat van onderhoud.

**Ovida makelaars Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@ovida.com

**Ovida makelaars Venlo**

Noorderpoort 43  
5916 PJ Venlo  
077 398 12 60  
venlo@ovida.com

**Ovida makelaars Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
sittard@ovida.com

**Ovida makelaars Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@ovida.com

**Ovida makelaars Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@ovida.com

**Ovida makelaars Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@ovida.com