



Exdellerweg 2
6371 CC, Landgraaf

Vraagprijs € 733.000 k.k.

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



Omschrijving

Algemeen

Op een uitstekende, gewilde woonlocatie in parkachtige bosrijke omgeving gelegen, bieden we u aan: "Zeer ruime vrijstaande villa met een mooie strakke en speelse uitstraling, gelegen op een zeer ruim perceel van in totaal 2.271 m²".

Deze woning beschikt over een dubbele garage, separaat bijgebouw dat zich uitstekend leent voor hobby's of werk.

Woonoppervlakte bedraagt circa 278 m², exclusief 49 m² overige inpandige ruimte en 33 m² externe berging. De woning heeft 4 slaapkamers en 2 badkamers. Uitbreiding naar meer slaapkamers is heel goed mogelijk op de begane grond niveau. Deze woonlaag is in het verleden ook als praktijk in gebruik geweest en biedt derhalve ook voor dit soort bestemmingen zeker mogelijkheden.

Deze veelzijdige woning biedt diverse mogelijkheden vanwege zijn indeling en ruimtes.

Het voorzieningenniveau is prima met diverse winkelcentra in de nabije omgeving. Tevens optimale bereikbaarheid richting grote steden door omliggende gunstige infrastructuur.

Bijzonderheden:

Een woning gelegen op een bijzondere bosrijke woonlocatie en omgeving.

De woning is grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing.

Er zijn 20 stuks zonnepanelen aanwezig (2023, eigendom).

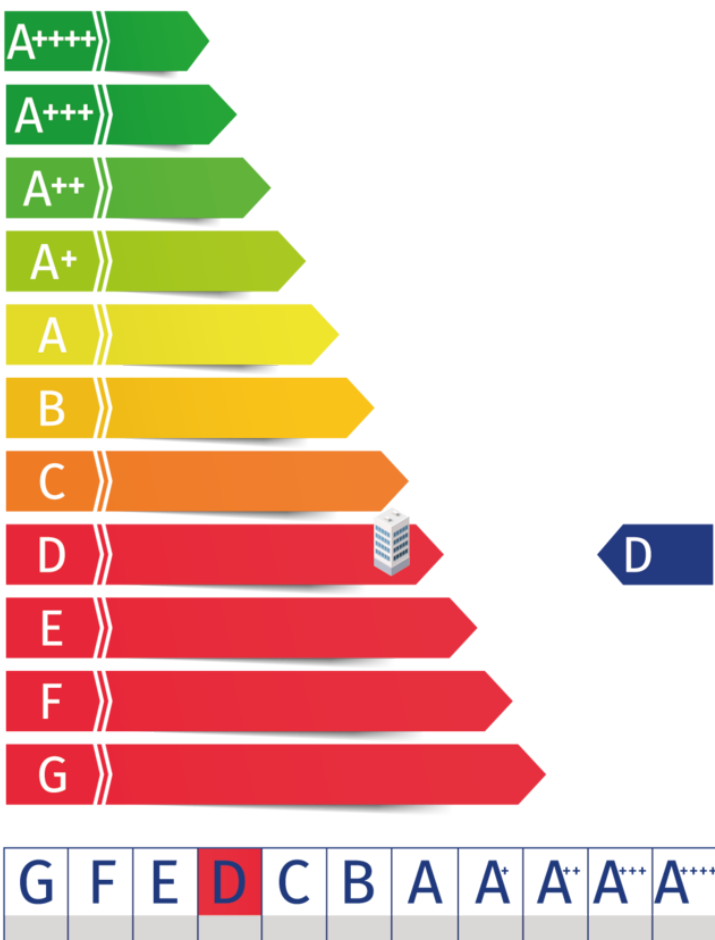
Het hoofddak is in 2008 nog geheel vernieuwd en is ook geïsoleerd.

Prima verbinding naar de hoofdwegen en nabij winkelcentrums gelegen.

Aanvaarding in overleg maar op korte termijn mogelijk.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 733.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, tuin rondom
Soort	villa	Garage	inpandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	11	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	5	Woonoppervlakte	278 m ²
Bouwjaar	1966	Perceeloppervlakte	2271 m ²
Overige inpandige ruimte	49 m ²	Inhoud	1160 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schaesberg	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 609	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

Adres:
Exdellerweg 2

Gemeente:
Schaesberg, Schaesberg,
Schaesberg

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6371 CC, Landgraaf

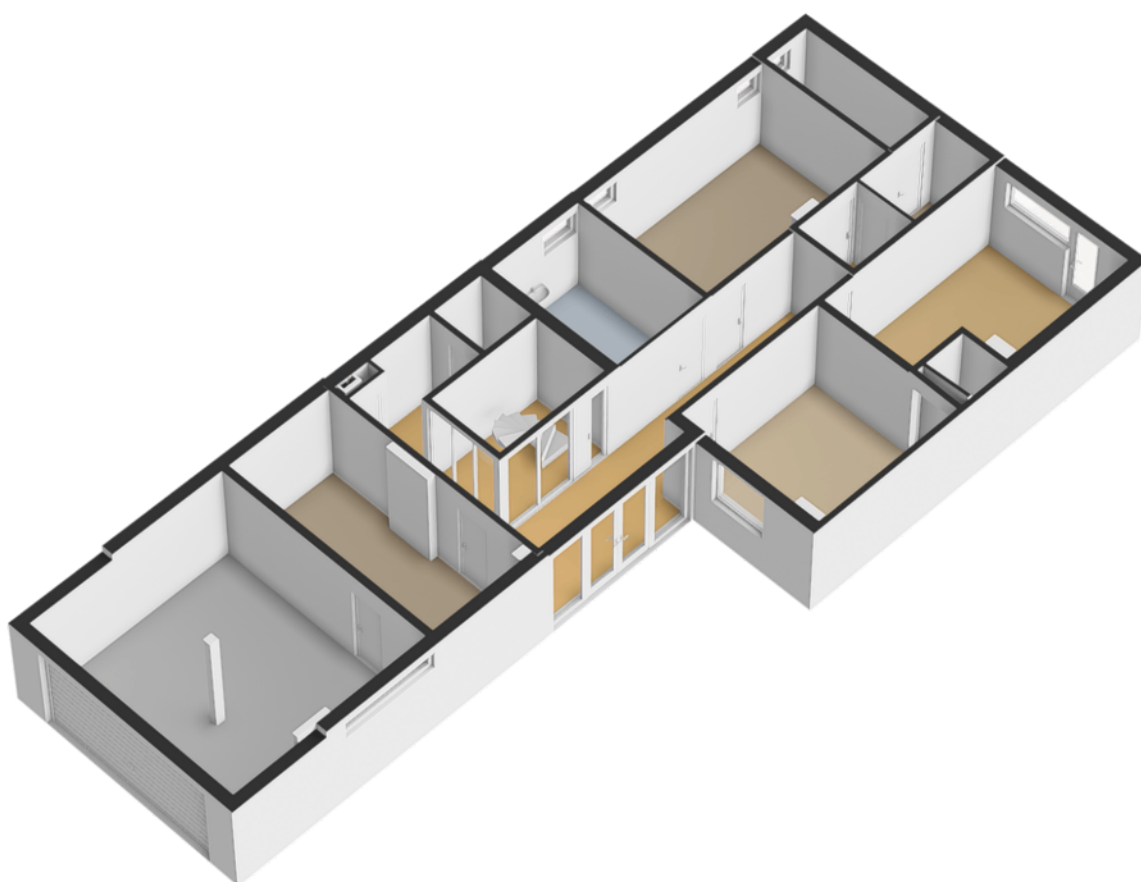
Perceelgrootte

Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 @realstatemedia

Plattegronden

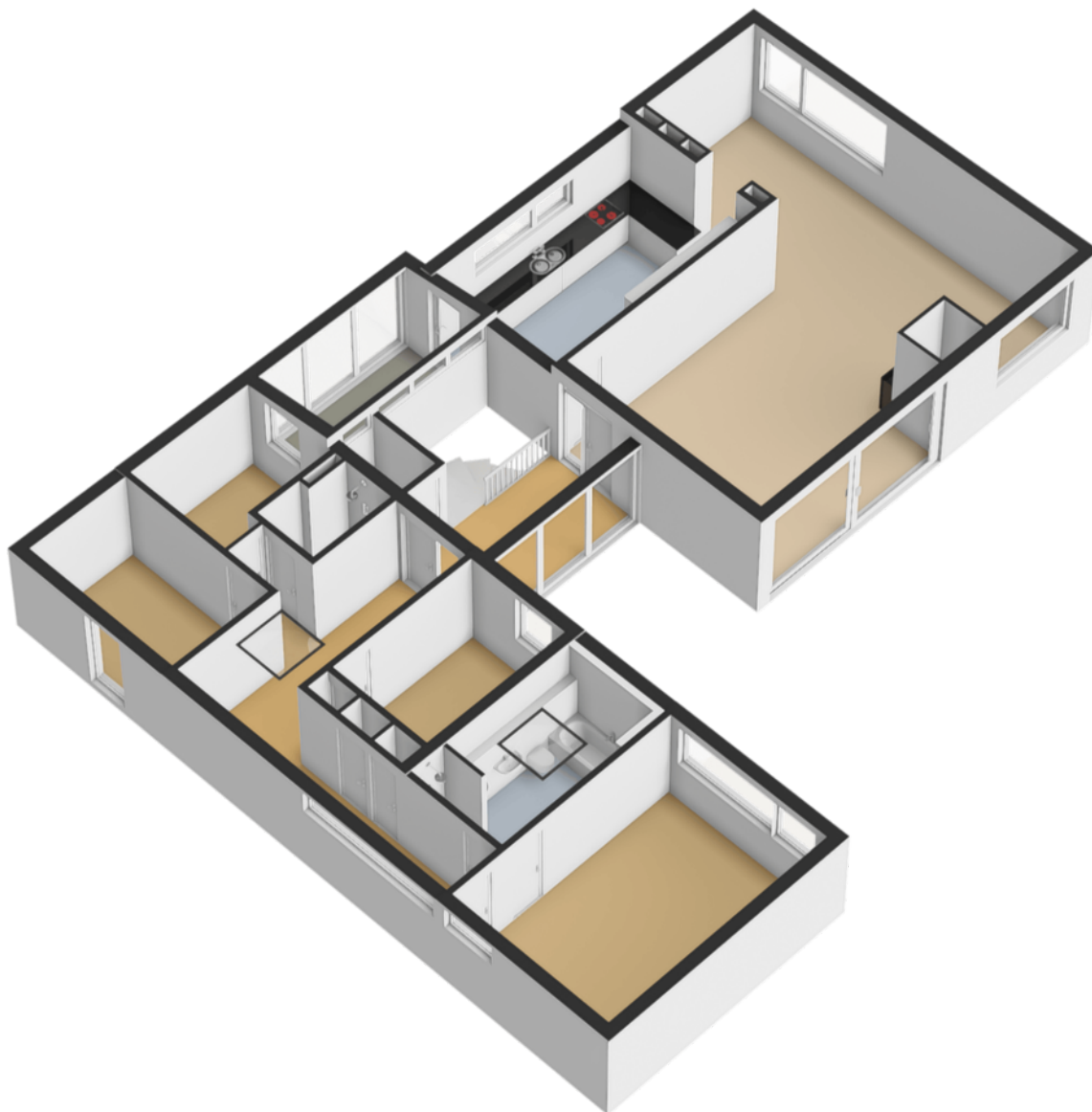


Plattegronden

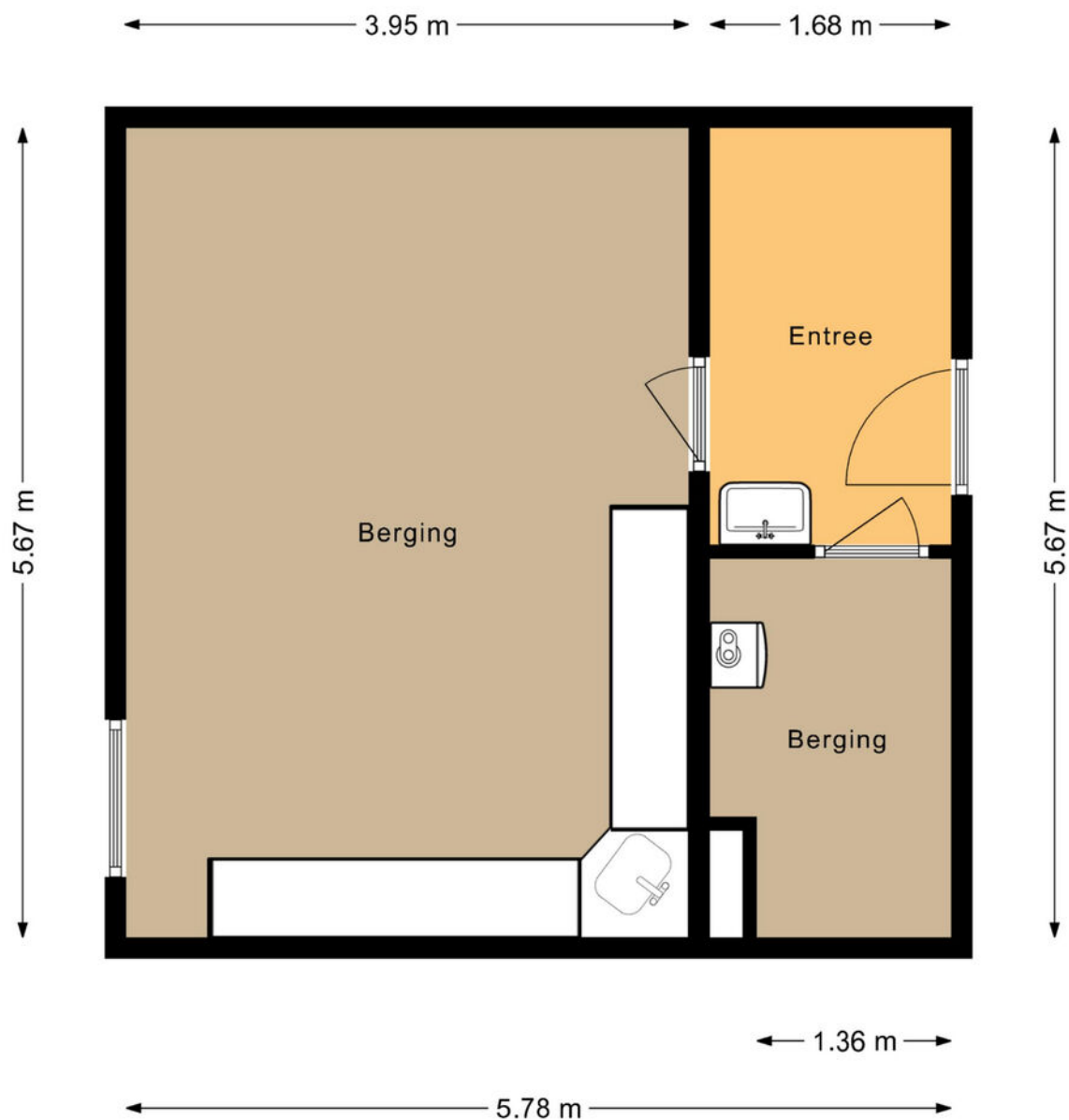


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 @realstatemedia

Plattegronden

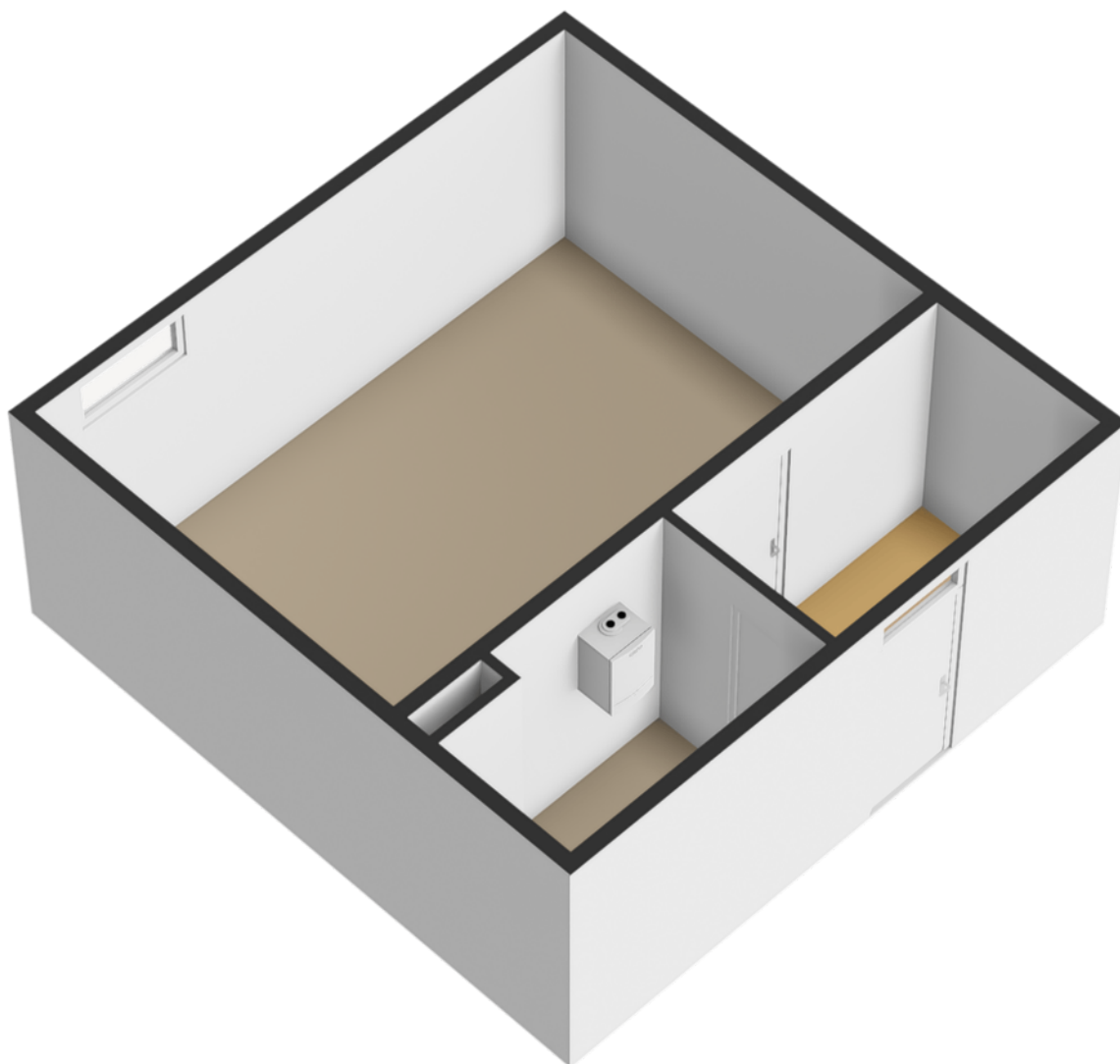


Plattegronden



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden



Indeling

Woongedeelte op de eerste verdieping:

Zeer ruime overloop/verdeelhal.

Toilet met duo-closet toilet met fontein.

Heldere en lichte living (9.09 x 4.81 m) voorzien van deels parketvloer en deels een Noorse leistenenvloer, houtkachel en schuifpui naar het terras.

Direct naast de living bevindt zich het eetgedeelte (3.61 x 3.52 m).

Riante keuken (5.39 x 3.47 m) voorzien van Noorse leistenenvloer, ruime keukeninstallatie met vele handige vernuftige opbergmogelijkheden en inclusief inbouwapparatuur te weten: vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, afzuigkap, close in boiler en keramische kookplaat.

Vanuit de keuken is de serre bereikbaar met toegang naar de zijkant van de woning.

Middels ruime verdeelhal, voorzien van muurkasten, toegang tot 4 slaapkamers en 2 badkamers.

Riant slaapkamer 1 (4.28 x 3.98 m) met toegang naar de riante geheel betegelde badkamer 1 (4.13 x 2.44 m) met douche, ligbad, zwevend toilet, infrarood paneel en dubbele vaste wastafel.

Slaapkamer 2 (3.99 x 2.48 m).

Slaapkamer 3 (3.62 x 2.48 m) met muurkast.

Slaapkamer 4 (3.07 x 2.31 m) met een muurkast.

Badkamer 2 (2.03 x 1.56 m) geheel betegeld met douche en vaste wastafel.

Buitenomgeving:

De privacy volle tuin rondom biedt legio buiten-zit mogelijkheden en is voorzien van een ruime aanplanting met parkachtige aanleg waarbij er een prettige bosachtige sfeer heerst.



Indeling

Begane grond:

Ruime voortuin met toegang naar zeer ruime oprit.

Entree.

Zeer ruime ontvangsthall voorzien van een marmeren vloer en met trap naar de verdieping die aldaar een geheel levensloopbestendige indeling heeft.

Toiletruimte met duo closet toilet en vaste wastafel.

Berging (5.63 x 2.68 m) voorzien van plavuizenvloer.

Dubbele garage (5.63 x 5.00 m) voorzien van plavuizenvloer en met een elektrisch bedienbare poort.

Kantoorruimte (4.26 x 3.69 m) voorzien van parketvloer.

Wasruimte (3.48 x 2.46 m) met de witgoed aansluitingen alhier.

Verder is er nog een wijnkelder (3.49 x 1.19m), een berging (4.01 x 1.48 m) en een multifunctionele ruimte (5.19 x 3.41 m) aanwezig. Het aantal ruimtes biedt mogelijkheden voor uitbreiding woon- en of werkgedeelte.

Aan de rechterzijde gelegen separaat bijgebouw bestaat uit:

- Hal (2.95 x 1.69 m) voorzien van plavuizenvloer en met fonteintje.

- Hobby/bergruimte (5.67 x 3.96 m) met handige kastenwanden.

- Technische ruimte (2.62 x 1.70 m) met opstelling Cv combi installatie (Nefit topline, eigendom, bouwjaar 2011).























Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!



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 waardebeoordeling 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!

Hypotheek nodig?

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

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

Onze hypotheekadviseurs 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

Alex Knoren RM

alexknoren@ovida.com

06 46 28 72 84 | 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

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