



Instapklare 2-onder-1-kapwoning

Wilhelminastraat 5 A

LANDGRAAF

 **Aquina**
Aquina | Hollanders

Indeling

Een tot in de puntjes verzorgde instapklare 2-onder-1-kapwoning die afgelopen jaren volledig vernieuwd en gemoderniseerd is met onder andere een nieuwe keuken, sanitair, kunststof kozijnen met grotendeels triple beglazing, extra isolatie, vaste trap naar tweede verdieping met extra brede dakkapel.

Gelegen in een rustige doodlopende straat in de wijk Nieuwenhagen op korte afstand van het centrum met diverse voorzieningen, winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

Bouwjaar: 1988

Onderhoud: goed tot zeer goed

Perceeloppervlakte: 388m²

Woonoppervlakte: 106m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m²
(terrasoverkapping)

Inpandige bergruimte: 8,5m² (berging)

Inhoud circa: 405m³

Aanvaarding: in overleg

Energielabel: B

Indeling

Brede en diepe voortuin met oprit voor en naast de garage met ruimte voor meerdere auto's.

Begane grond:

Entreehal met toiletruimte, meterkast en trapopgang.

Ruime woonkamer met trapkast, deur naar achtertuin en doorloop naar de keuken.

De open keuken is in 2022 vergroot en voorzien van een compleet nieuwe inrichting. Het eiland is voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, gootsteen en vaatwasser. In de wandopstelling bevinden zich de combioven en koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken toegang tot de garage annex berging.

Via een schuifpui ook vanuit de keuken toegang tot de achtertuin.

De royale achtertuin met veel privacy ligt op het westen en is via een poort ook vanaf de oprit toegankelijk.

Aan de woonkamer een glazen terrasoverkapping en achterin de tuin een recent nieuw aangelegd terras.

Eerste verdieping:

Overloop.

Twee aan de voorzijde gelegen slaapkamers. In de voormalige slaapkamer aan de achterzijde is in 2025 een grote volledig nieuw ingerichte badkamer ingericht voorzien van ruime inloopdouche, vrijstaande ligbad, dubbele wastafel in meubel en een fraaie lichte vloer- en wandafwerking.

De voormalige badkamer is nu een ruimte met wandcloset, wastafel en aansluiting/afvoer voor de wasmachine en wasdroger.

Tweede verdieping:

Met vaste trap bereikbare grote vrij indeelbare ruimte met vrijwel woningbrede dakkapel aan de achterzijde, nu in gebruik als hoofdslaapkamer. In een afgesloten (berg)ruimte bevindt zich de c.v.-combiketel.

Wetenswaardigheden

Vrijwel geheel voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels triple beglazing.

Op de dakkapel na geheel voorzien van rolluiken. Begane grond voorzien van fraaie visgraat pvc-vloer

Eerste en tweede verdieping voorzien van fraaie laminaatvloeren

Nieuwe keuken (2022)

Nieuwe badkamer (2025)

C.v.-combiketel: Nefit aquapower plus

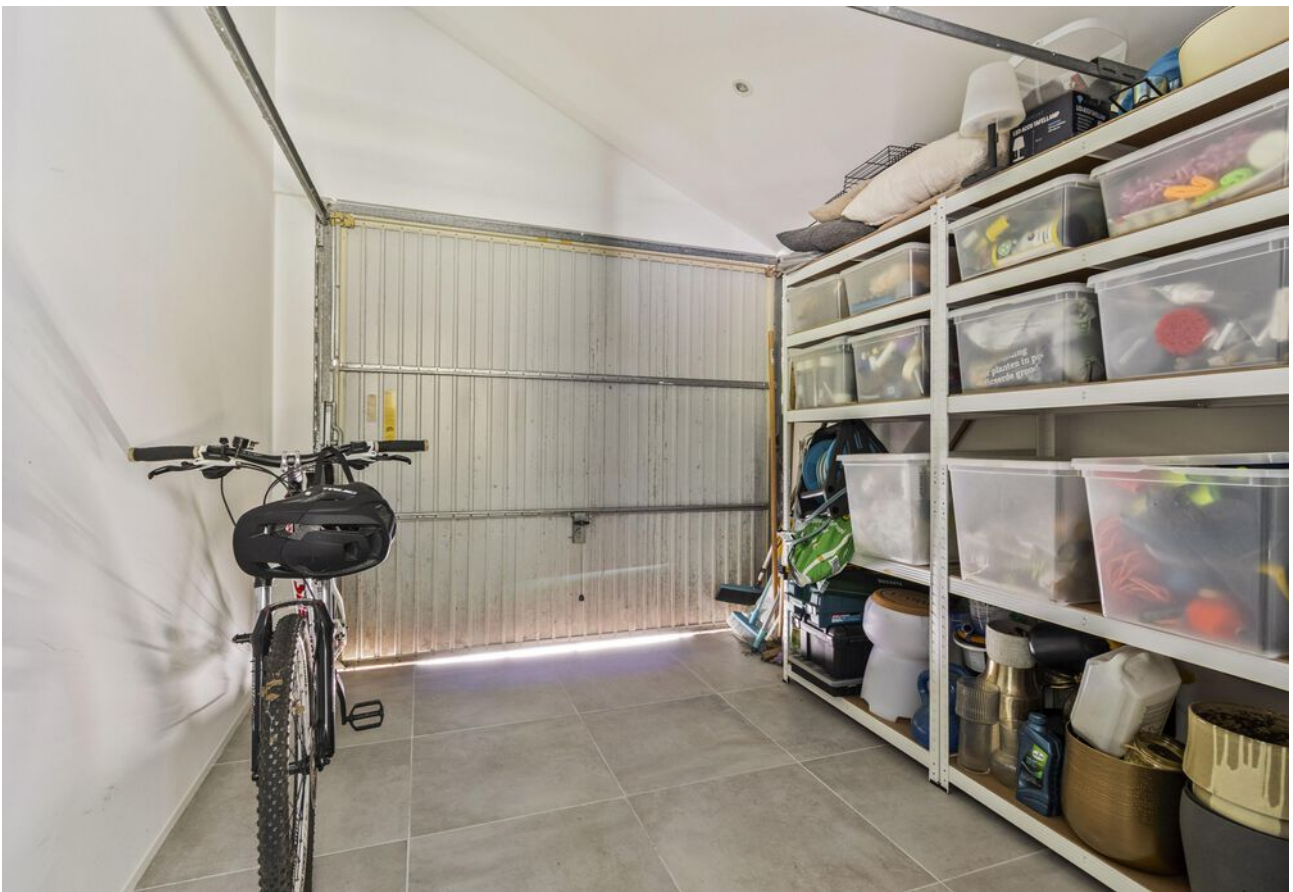


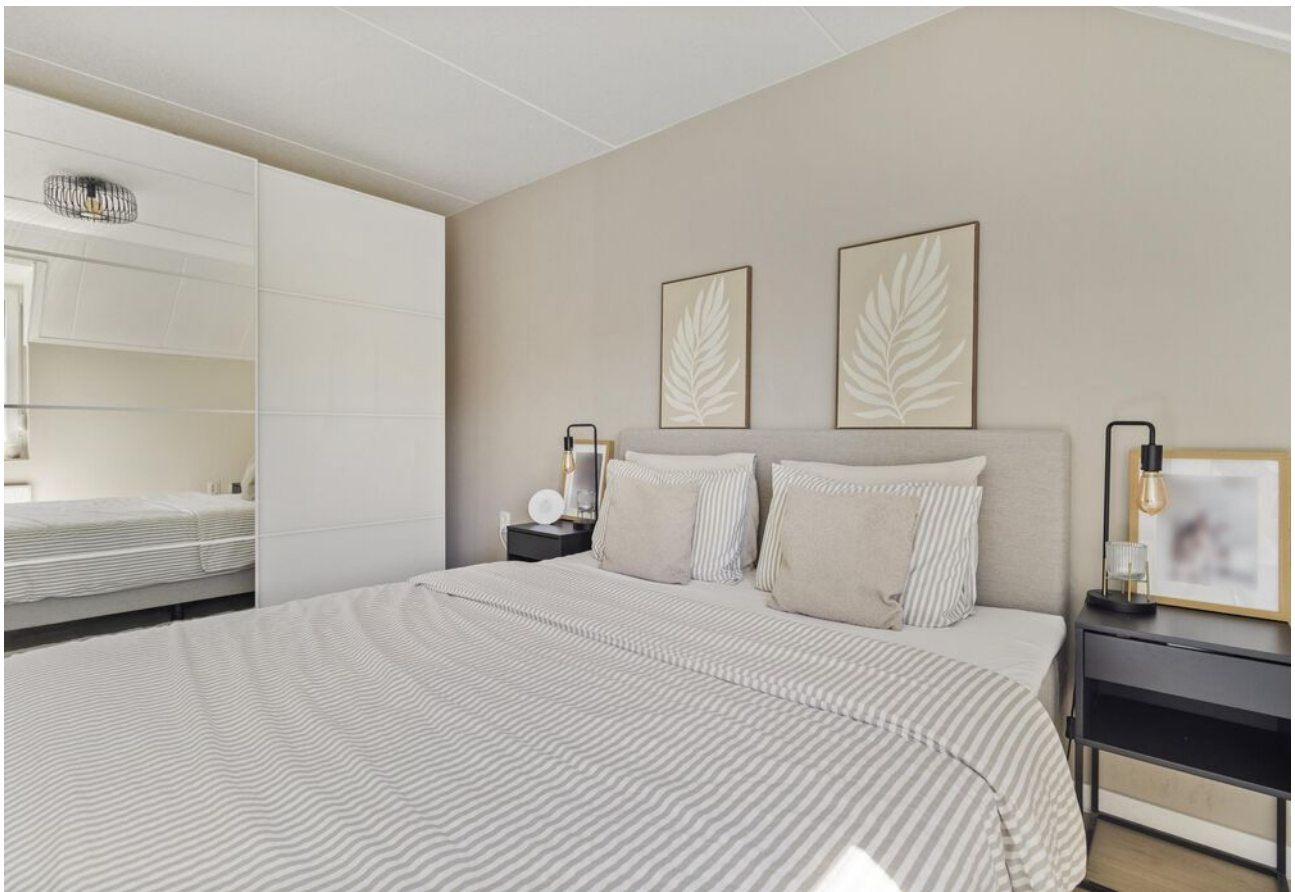














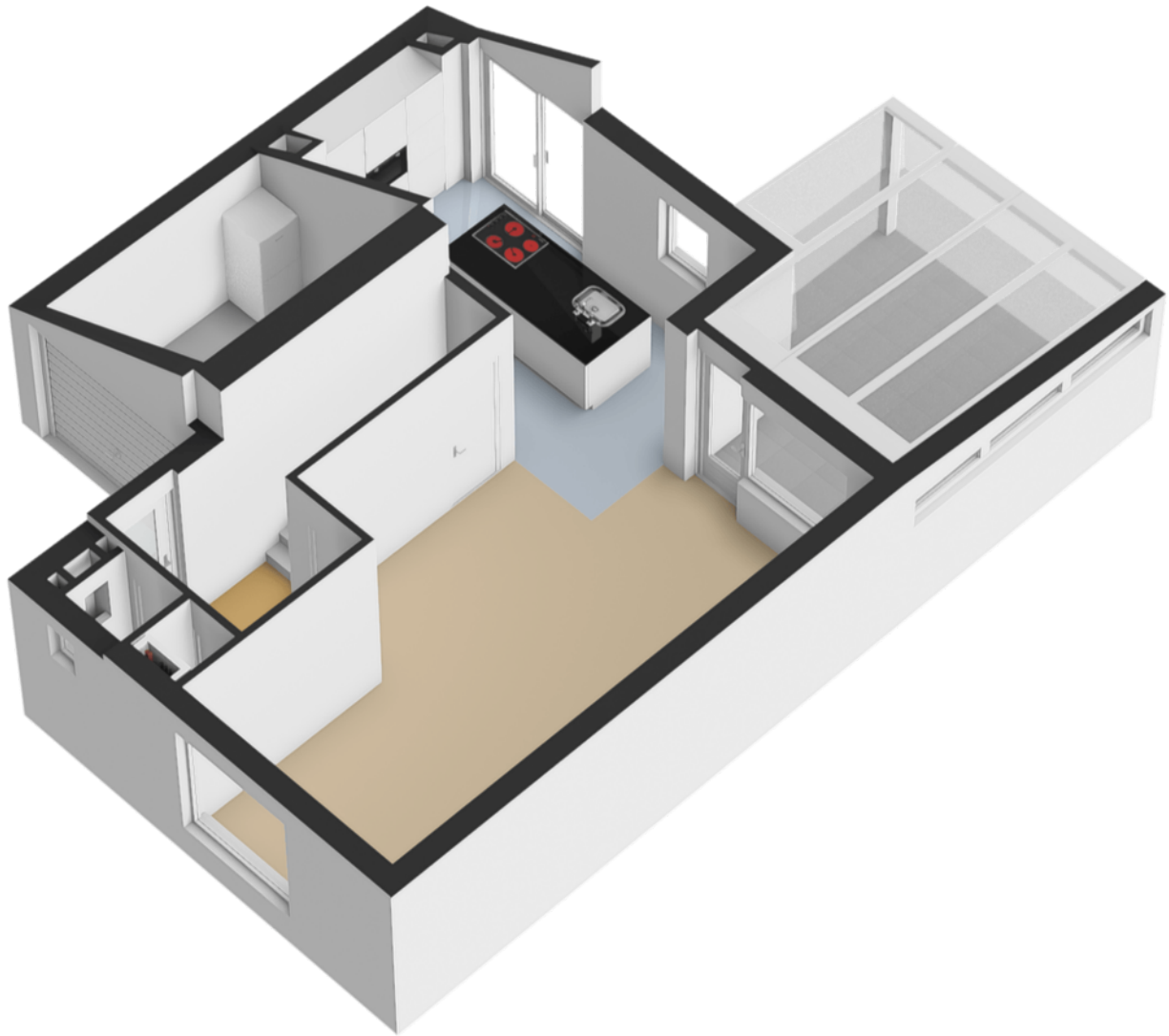






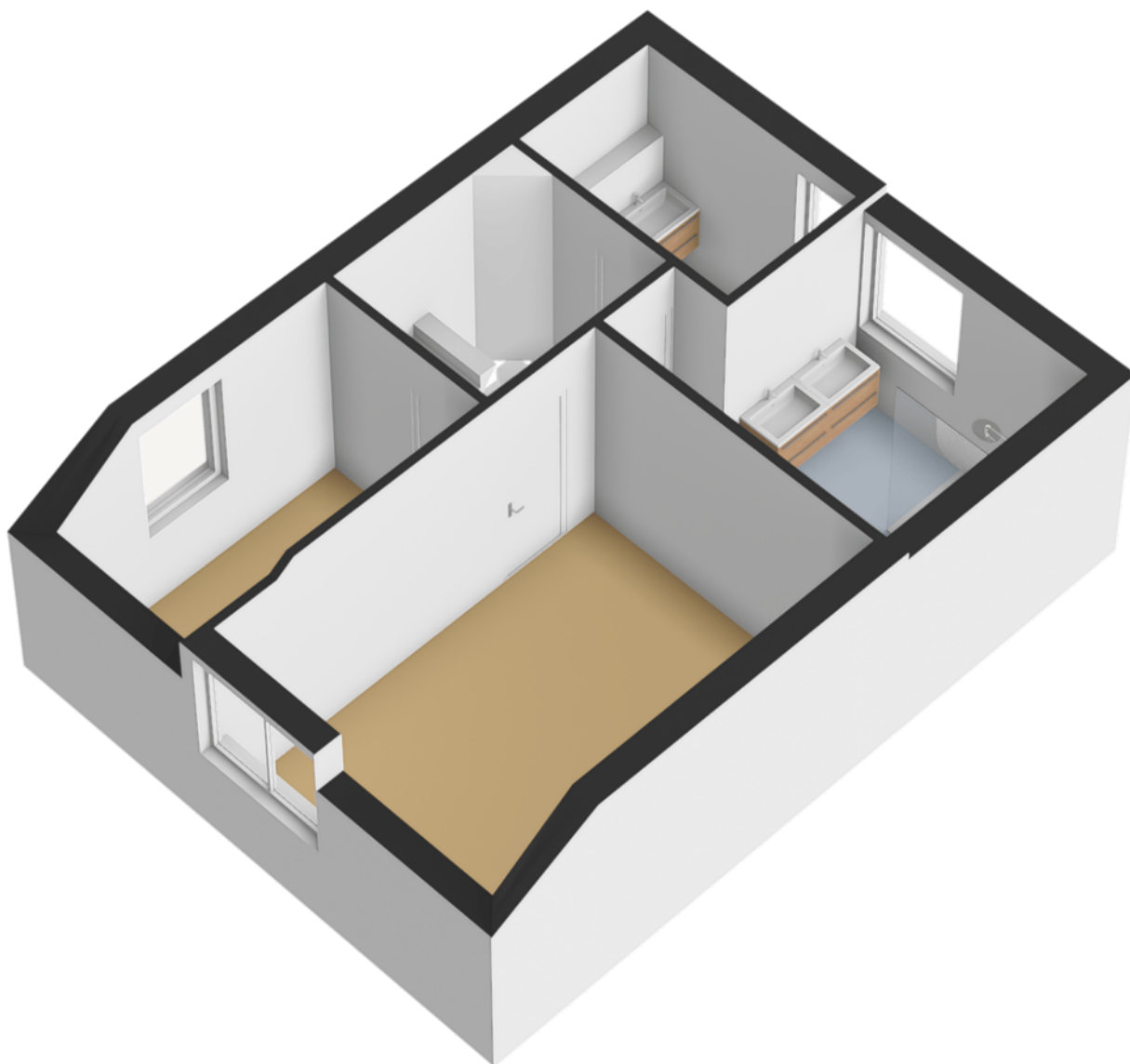


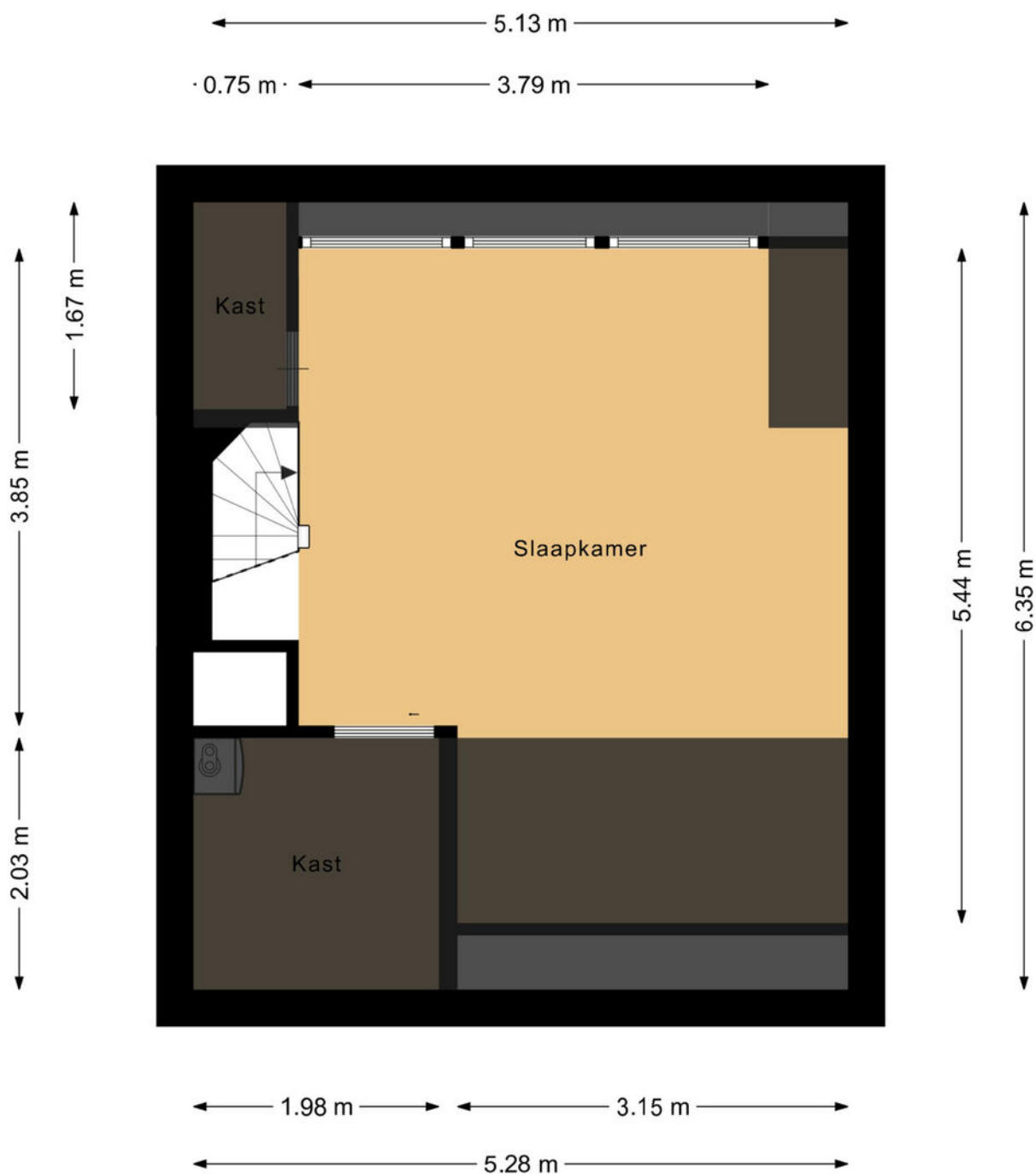
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 @realstatemedia





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





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

Overige informatie

ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

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 ook 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).

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

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/ staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.



ADRESGEGEVENS

Burg. de Hesselleplein 31
unit 3.B.1
Heerlen Limburg (NL)
6411 CH
T: 045-5715566
E: info@aquina.com
W: www.aquina.com

Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons!

U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Stuur ons een e-mail: info@aquina.com
- Bel met een van onze medewerkers: 045-5715566
- Kom langs voor een kop koffie op ons kantoor

Wij willen ook uw makelaar zijn!

Op al onze diensten is de privacy verklaring van Aquina Hollanders makelaars (zoals vermeld op onze website www.aquina.com) van toepassing.



Verkoop

Aankoop

Taxaties

Nieuwbouw

Vastgoed-advisering

Bedrijfs onroerend goed

Projectbegeleiding bij verkoop

