



Knieberglaan 15, 6373 XT Landgraaf

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

Omschrijving

VRIJSTAANDE VILLA MET ROYALE LIVING, WERKKAMER, 20 ZONNEPANELEN, VRIJSTAANDE GARAGE VAN 33M2 (MET VLIERING), ROYALE OPRIT, GELEGEN OP EEN RUSTIG WOONERF MET CIRCA 1.400 M2 ACHTERTUIN. ENERGIELABEL A.

Op een rustige en kindvriendelijke locatie aan een verkeersluw woonerf ligt deze mooie vrijstaande villa met een royale woonkamer, separate werkkamer, ruime keuken, praktische bijkeuken, vrijstaande garage met vliering en een fraai aangelegde tuin.

De woning beschikt bovendien over maar liefst 20 zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, grotendeels (elektrische) rolluiken en airconditioning/inverter. De lange oprit aan de zijkant van de woning biedt plaats aan maar liefst vier auto's.

De ligging combineert rustig en comfortabel wonen met de voorzieningen van Landgraaf binnen handbereik. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur- en wandelgebieden bevinden zich in de omgeving. Ook omliggende plaatsen zoals Heerlen en Kerkrade en de uitvalswegen richting Maastricht en Duitsland zijn goed bereikbaar.

INDELING

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning.

De ruime entree/hal (3.66*3.37m) is voorzien van een lestenenvloer, welke doorloopt over de gehele begane grond en beschikt over een garderobe, vernieuwde meterkast, nieuw betegeld toilet met fonteintje en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is de royale T-vormige woonkamer (7.84/4.00*8.35/3.65m) bereikbaar met openslaande deuren naar de achtertuin, heteluchtverwarming, airco met inverter en toegang tot de aparte keuken en de werkkamer (3.65*3.17m) bereikbaar. Een ideale ruimte voor thuiswerken, studeren of bijvoorbeeld als hobbykamer. De keuken (3.65*4.59m) heeft een L-vormige wand opstelling voorzien van de navolgende apparatuur: inductiekookplaat, wasemkap, vaatwasser, oven en koelkast. Middels de keuken is er toegang tot de praktische bijkeuken met keukenblok voorzien van witgoedaansluiting. Via de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin en de inpandige berging (2.03*3.17m) waar de opstelplaats is voor de inductieketel, de nieuwe boiler en ideaal als voorraadruimte.

Tuin:

De woning wordt geheel omgeven door tuin. Achter de woning ligt de zeer royale en groene achtertuin (circa 1.400 m2) is een van de absolute pluspunten van deze vrijstaande woning. De tuin heeft een parkachtige uitstraling en biedt dankzij de combinatie van het uitgestrekte gazon, volwassen bomen en dichte groene begroeiing een bijzonder gevoel van ruimte, rust en privacy. Direct achter de woning bevindt zich een terras, terwijl verder achter in de tuin een royaal beklinkerd zonneterras is aangelegd. Hier is volop ruimte voor meerdere zit- en loungeplekken en kunt u heerlijk van de tuin en de groene omgeving genieten.

Door deze royale afmetingen, het vele groen en de vrije opzet voelt de achtertuin bijna als een eigen stukje park – een heerlijke buitenruimte die uitstekend past bij het royale karakter van deze vrijstaande villa. De fraai aangelegde voortuin heeft een royale oprit voor maar liefst 4 auto's en grenst aan de vrijstaande garage (3.97*8.34m) met vliering (7.41*3.97m) en de poort naar de achtertuin. De garage is ook via het terras in de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping:

De overloop voorzien van laminaat geeft toegang tot de 4 slaapkamers te weten:

Slaapkamer 1: 3.98*4.40m voorzien van laminaat

Slaapkamer 2: 3.84*3.99m voorzien van laminaat

Slaapkamer 3: 3.65/2.49*5.17/3.29m voorzien van laminaat

Slaapkamer 4: 3.13*6.08m voorzien van laminaat

OPS Advies

Raadhuisstraat 1

6444 AA, BRUNSSUM

Tel: 088-0232323

E-mail: makelaardij@ops-advies.nl

www.ops-advies.nl

De royale geheel betegeld badkamer (2021 3.62/2.51*3.36/2.18m) is voorzien van een inloofdouche met infrarood paneel, dubbele wastafel met meubel, toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Middels een vaste trap op de 1e verdieping is er toegang tot de zolderverdieping welke is verdeeld in 2 ruimtes:

Ruimte 1: circa 4.48*3.64m, ideaal als opslagruimte

Ruimte 2: circa 4.48*3.98m, momenteel in gebruik als 5e slaapkamer.

DUURZAAMHEID EN COMFORT

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft deze vrijstaande villa veel te bieden.

De woning beschikt over maar liefst 20 zonnepanelen en is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing. Daarnaast zijn de ramen grotendeels uitgerust met (elektrische) rolluiken.

De gevels zijn geïsoleerd en de woning beschikt over een eigen heteluchtverwarming met inductieketel en een separate nieuwe boiler. Voor extra comfort zijn er meerdere airconditionings/inverters aanwezig.

WAAROM DEZE WONING?

- de woning is voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing waarvan de puien aan de voorzijde en de voordeur in 2025 zijn geplaatst, de achterzijde zijn de kozijnen in 2021 vervangen;
- de woning is goed geïsoleerd en voorzien van 20 zonnepanelen, inductieketel en nieuwe boiler (200l) en heteluchtverwarming;
- 5 slaapkamers en een kantoor-/hobbyruimte op de begane grond;
- mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- royale achtertuin ideaal voor kinderen en tuinliefhebbers of het creëren van aanvullende terrassen en borders etc;
- royale oprit voor circa 4 auto's en vrijstaande garage met grote vliering;
- energiezuinig en goed onderhouden, 2 airco's/inverters en energielabel A;
- wonen en werken goed te combineren.

De ware ruimte en mogelijkheden van deze woning ervaart u natuurlijk het beste tijdens een bezichtiging.

Wij nodigen u dan ook graag uit om een afspraak te maken en Knieberglaan 15 in Landgraaf zelf te komen ontdekken.

De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 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 tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken dient te worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend. Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

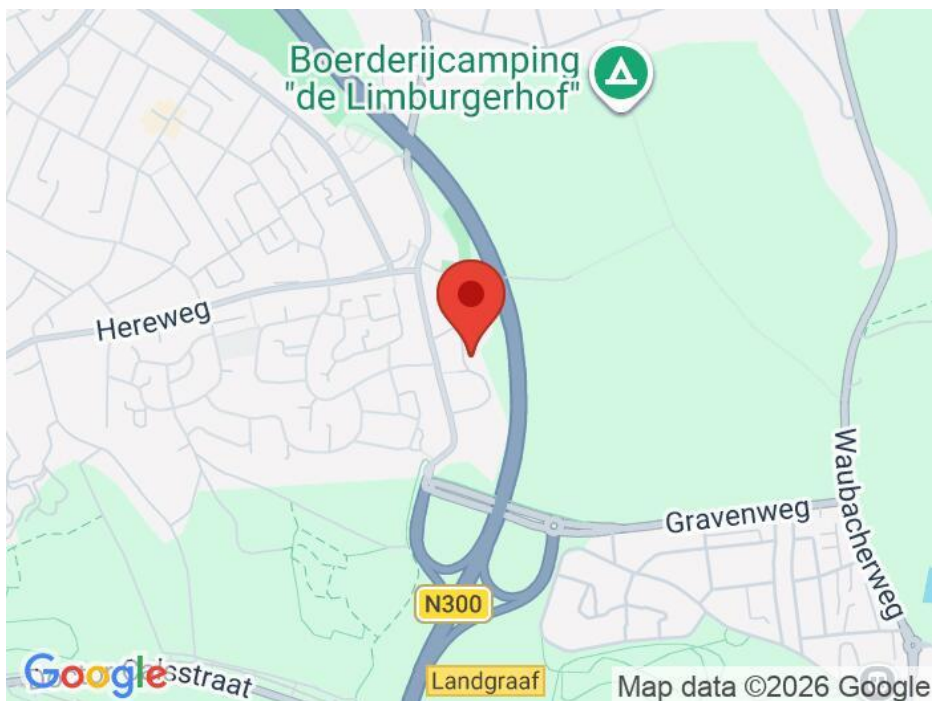
Een eventueel bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 756 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.950 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 216 m ²
Soort woning	: Landhuis
Bouwjaar	: 1991
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Vrijstaand steen 33 m ² (834 bij 397 cm)
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketелеigendom

Locatie

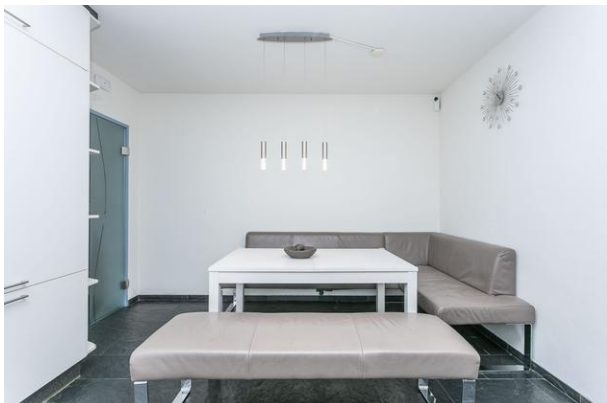
Knieberglaan 15
6373 XT LANDGRAAF



Foto's



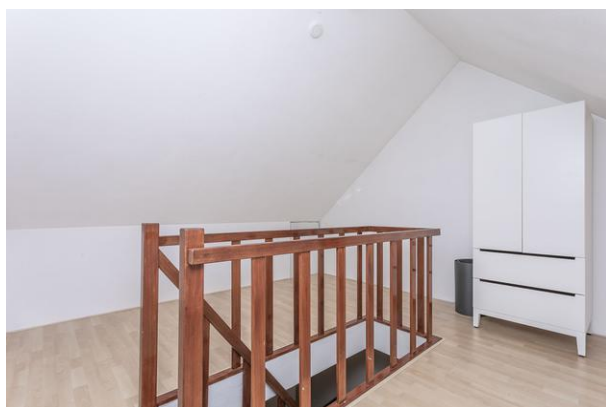
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



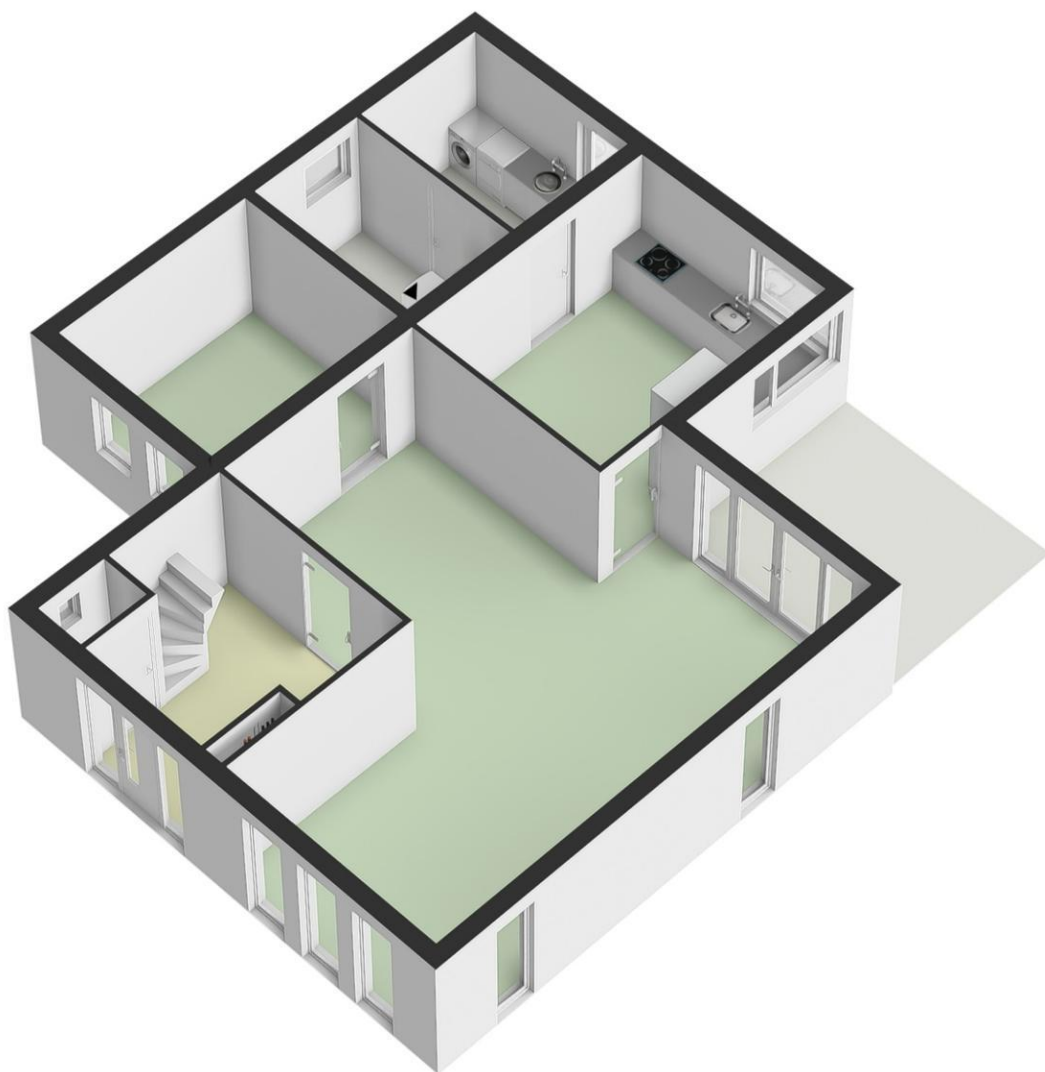
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Begane grond



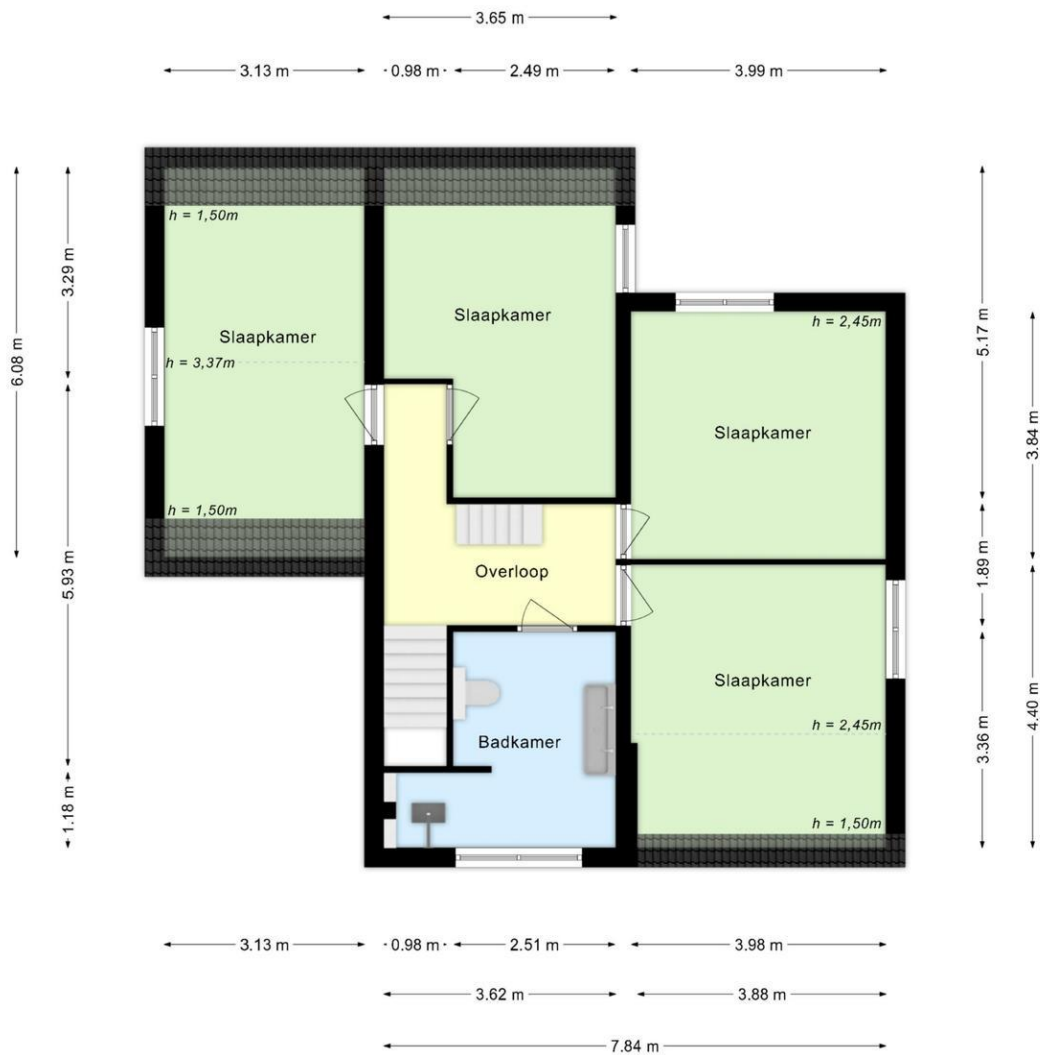
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



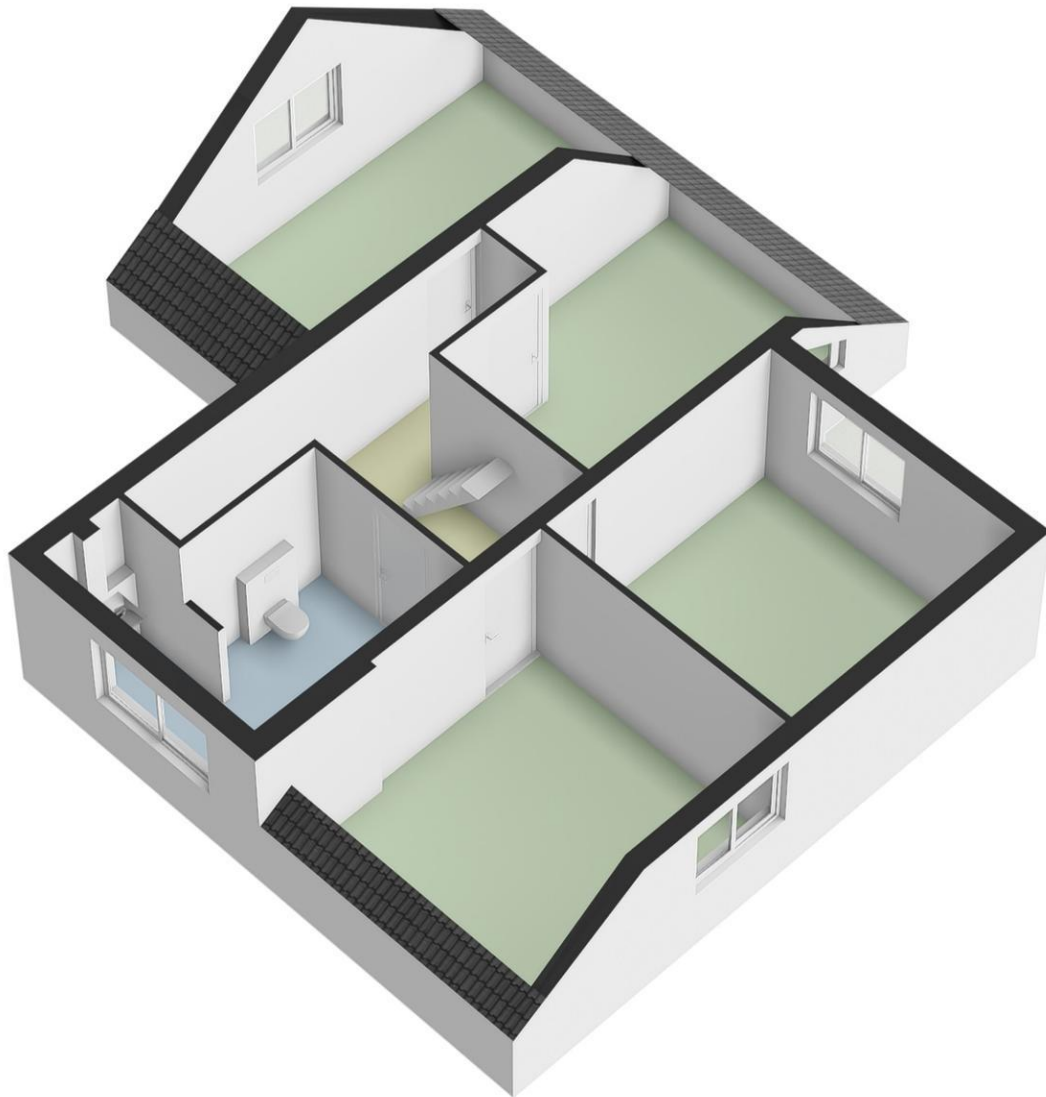
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Verdieping



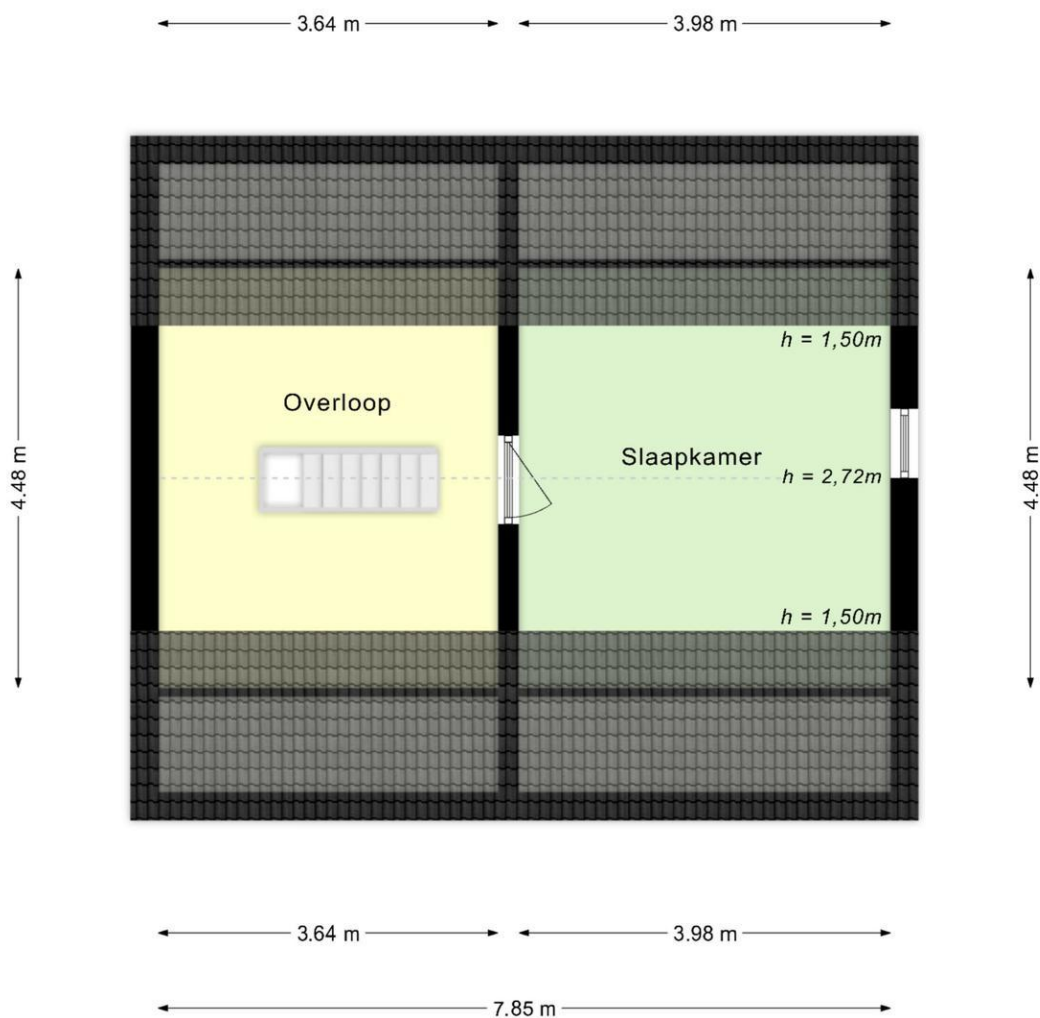
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



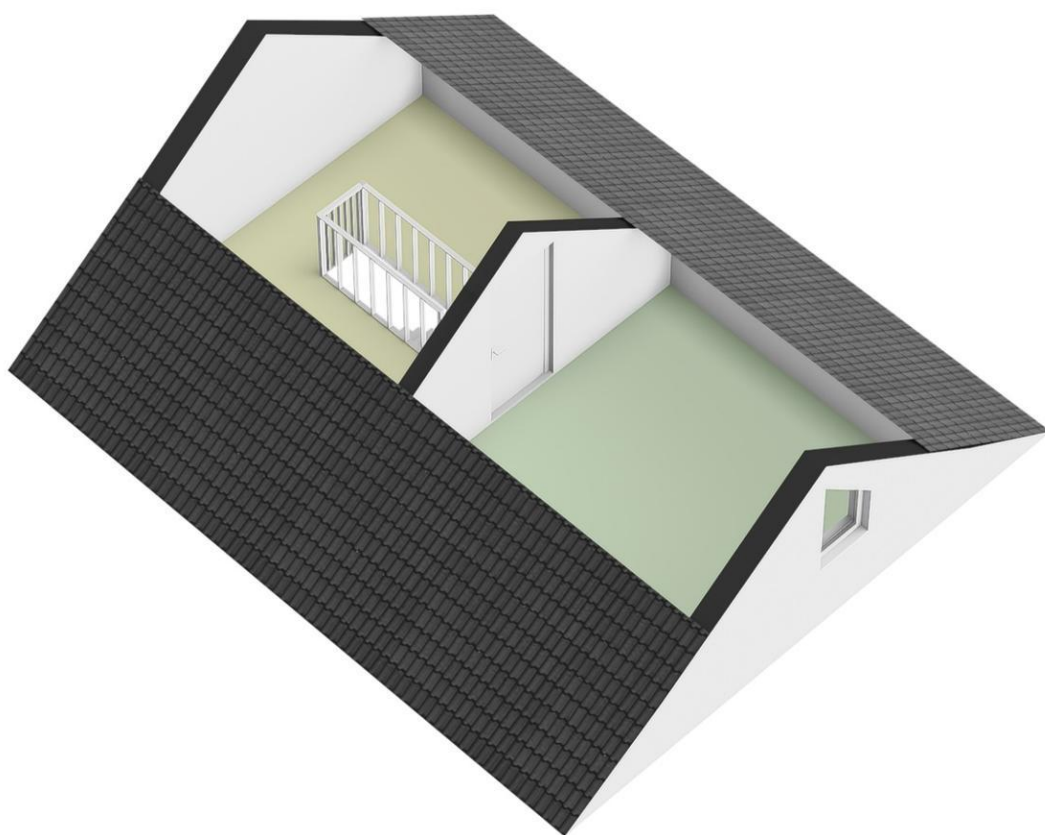
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Zolder



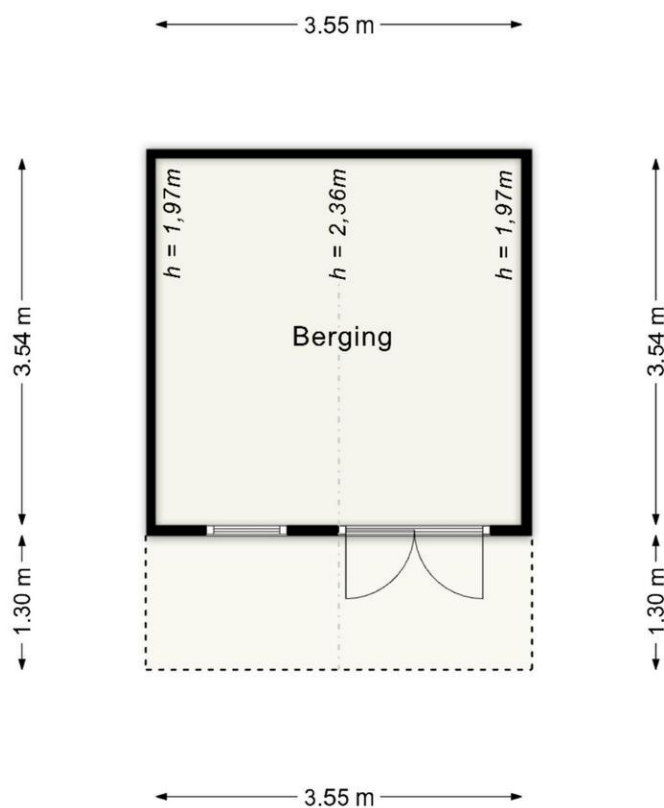
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



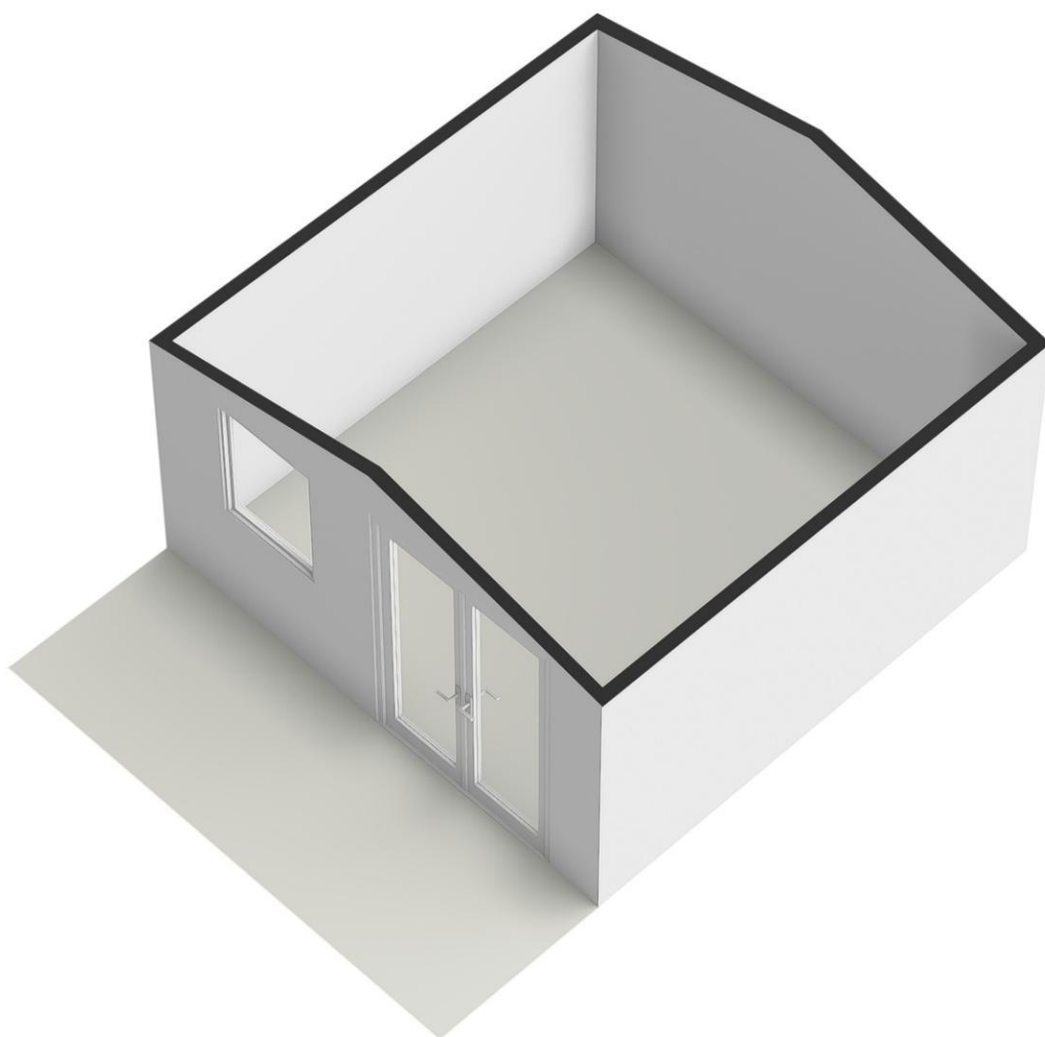
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Berging



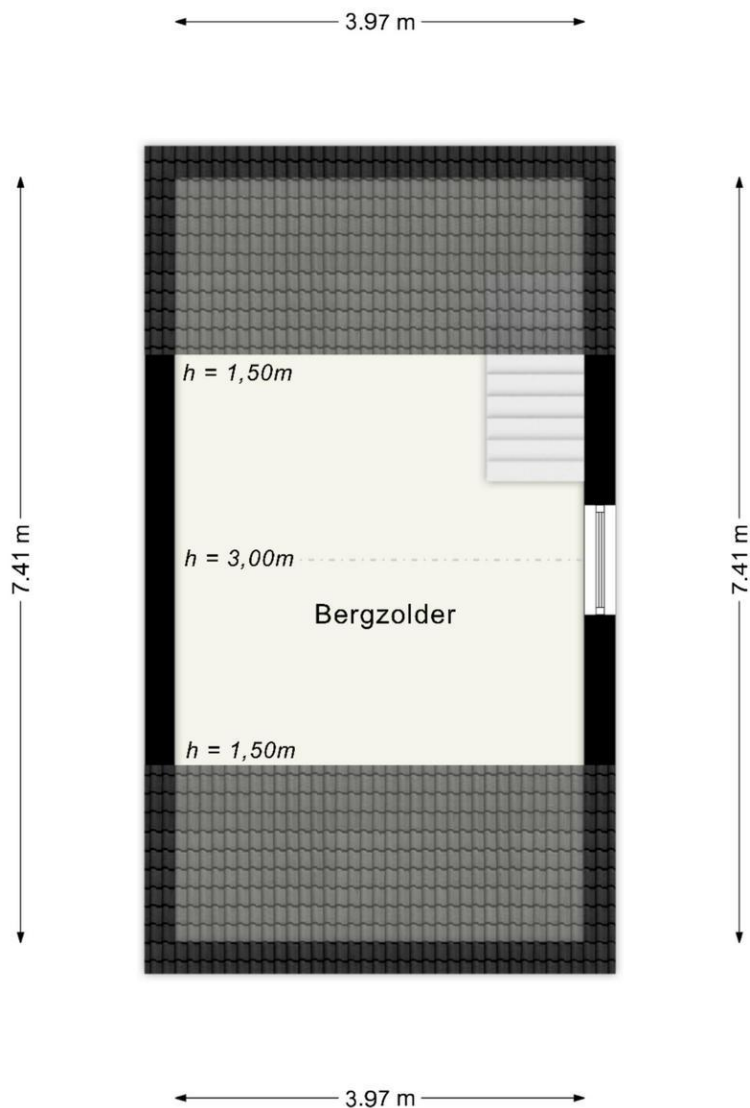
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



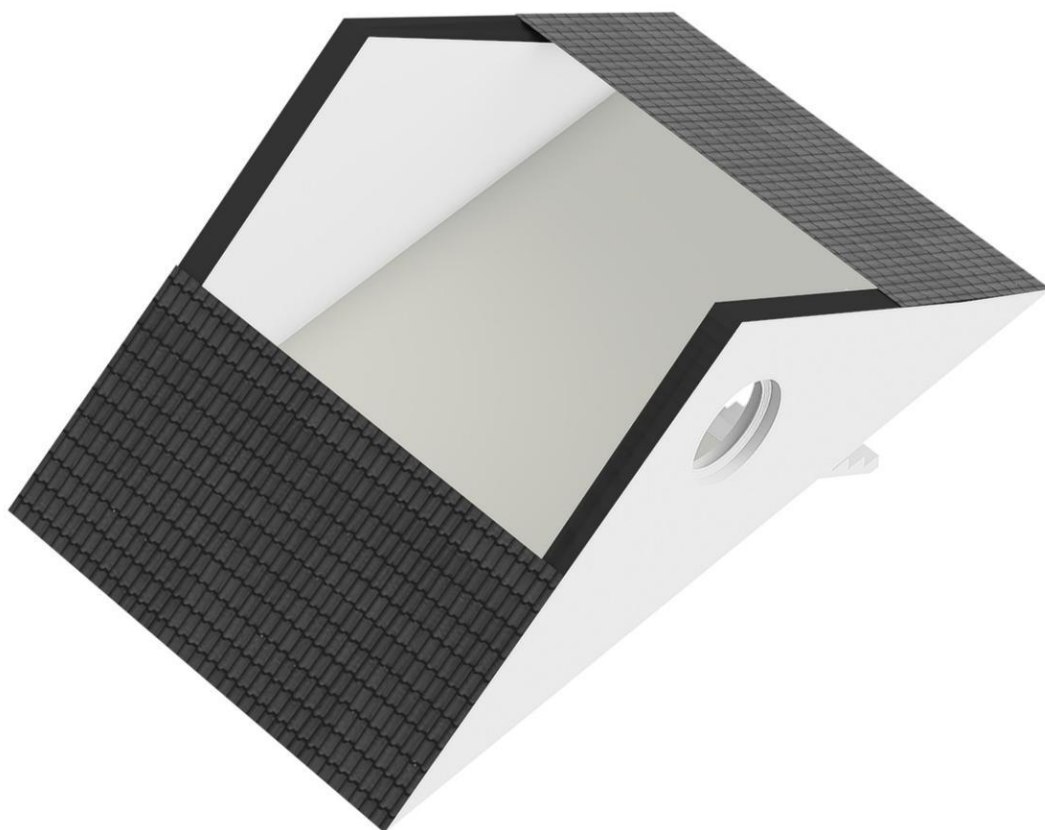
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Bergzolder garage



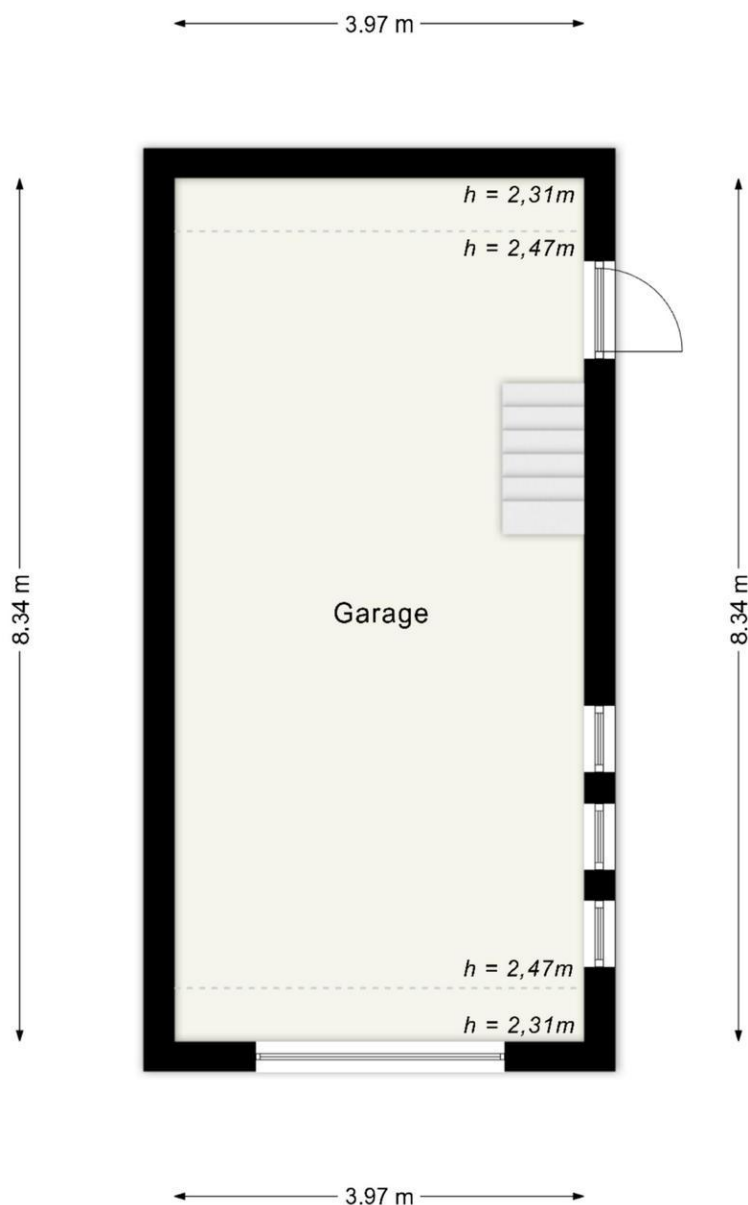
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



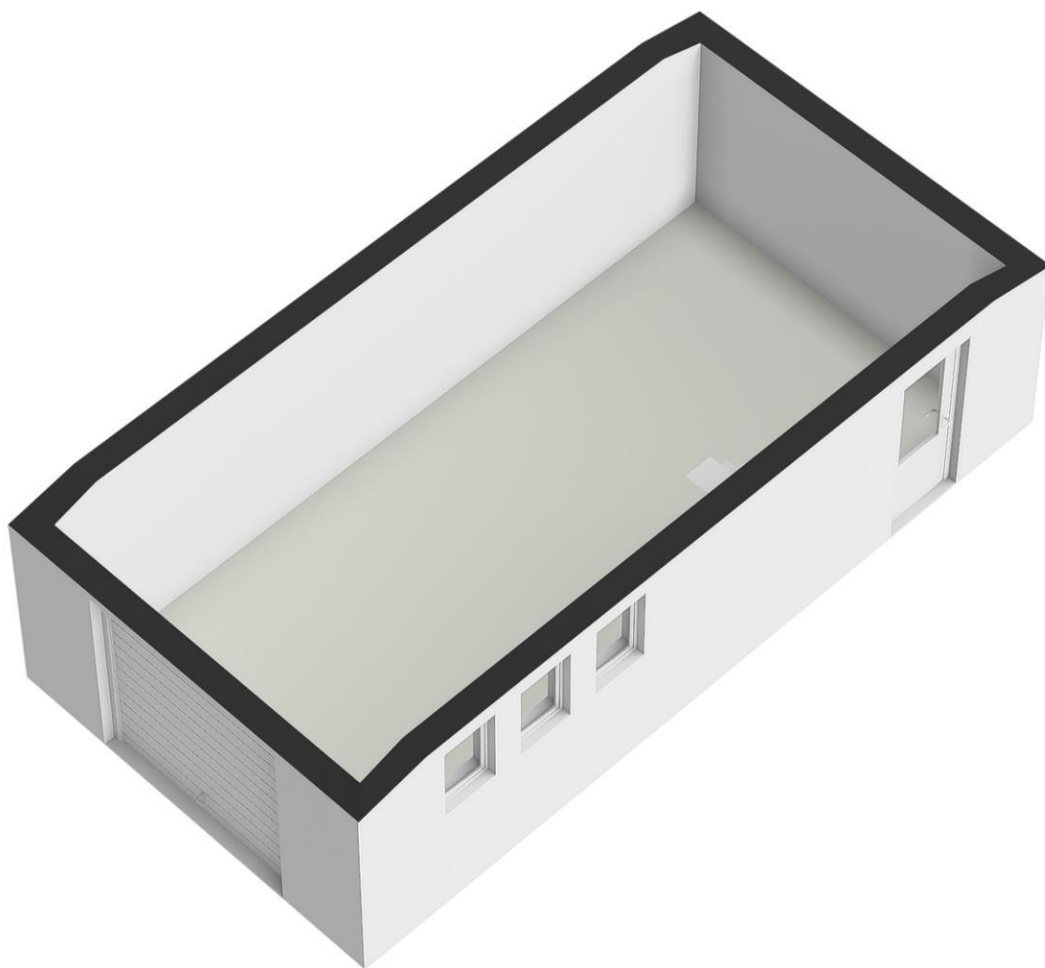
Plattegrond

Knieberglaan 15 Landgraaf - Garage

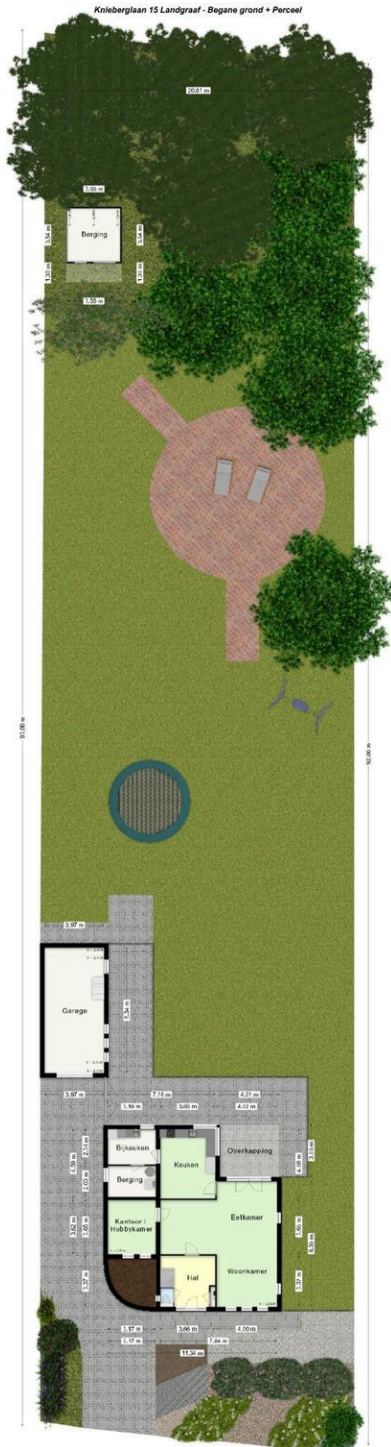


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

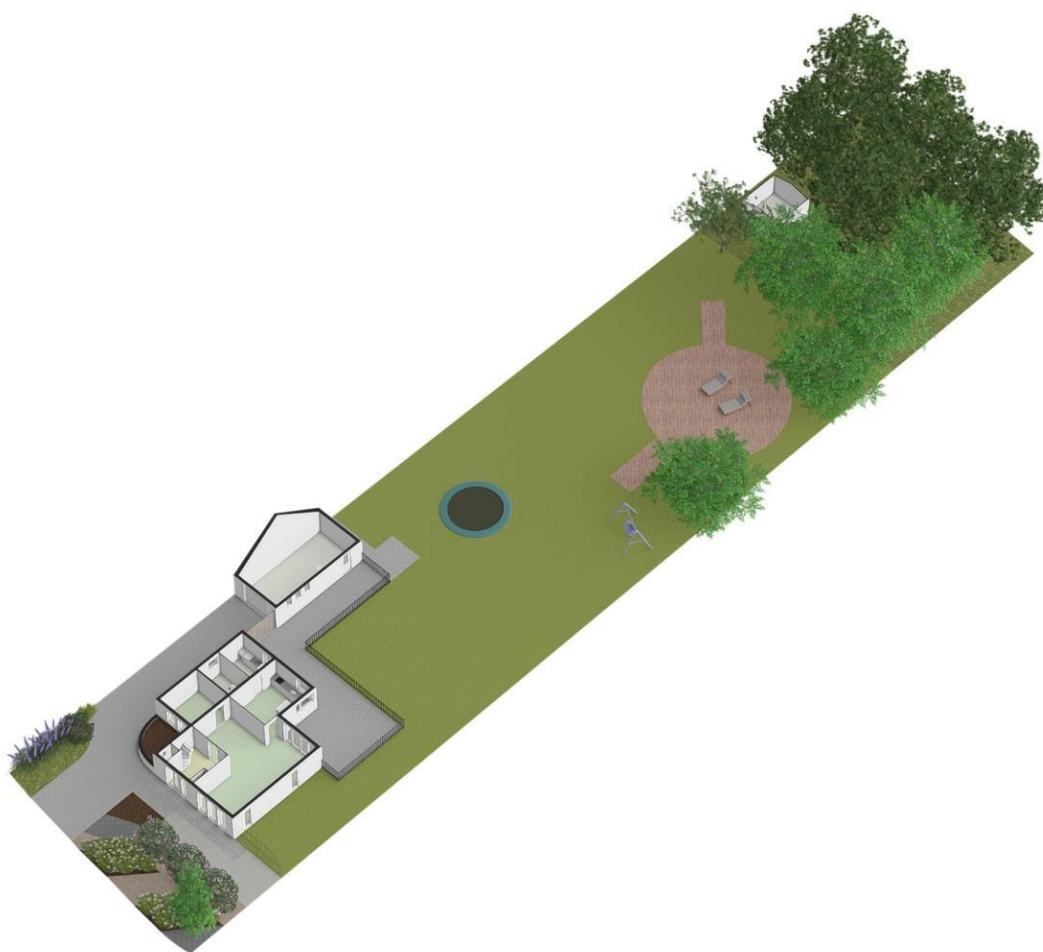
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Meest gestelde vragen over het kopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- a) een tegenbod te doen
- b) 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.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen.

De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen.
Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraag prijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken-onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken-, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen.

Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde.

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt. Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- 1. Financieringsvoorbehoud
- 2. geen huisvestingsvergunning.
- 3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.

4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het **schriftelijkheidsvereiste**.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11).

Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper op advies van zijn makelaar besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

7. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- A. In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij een bestaande woning niet.
- B. Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces.

Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

9. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

10. 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 kunt ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de 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. Der NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.