



Rötterkerk 2
6373 XP, Landgraaf

Vraagprijs € 625.000 k.k.

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



Omschrijving

Algemeen

Uniek wonen in een monument vol historie – 'Het Sijpaans Kentje' in Landgraaf

Een gebouw zoals dit komt maar zelden voorbij.

Aan de Rötischerweg 2 in Landgraaf staat 'Het Sijpaans Kentje': een bijzonder rijksmonument met een rijke historie, oorspronkelijk daterend uit 1745. Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend royaal en modern afgewerkt gebouw schuil, waarin historische elementen en hedendaags comfort op een bijzondere manier samenkomen.

De huidige eigenaar heeft het monument enkele jaren geleden met veel aandacht verbouwd tot het huidige gebruik als kantoorruimte. Daarbij zijn de karakteristieke elementen van het pand behouden, terwijl het interieur is voorzien van een hoogwaardige en moderne afwerking. Met een woonoppervlak van grofweg 440m² (!), verdeeld over twee etages, biedt het pand uitzonderlijk veel ruimte voor een bijzondere wooninvulling.

Let wel, de woonbestemming is er nu niet, maar de gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan transformatie naar wonen onder bepaalde en duidelijke voorwaarden. Zo dient er onder andere rekening mee te worden gehouden dat het gebouw de monumentenstatus heeft.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.	Tuin	zijtuin
Soort	eengezinswoning	Garage	parkeerplaats, geen garage
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	9	Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Slaapkamers	6	Woonoppervlakte	440 m ²
Bouwjaar	1745	Perceeloppervlakte	568 m ²
Overige inpandige ruimte	34 m ²	Inhoud	1 600 m ³

Kadaster



Adres:
Rötscherweg 2

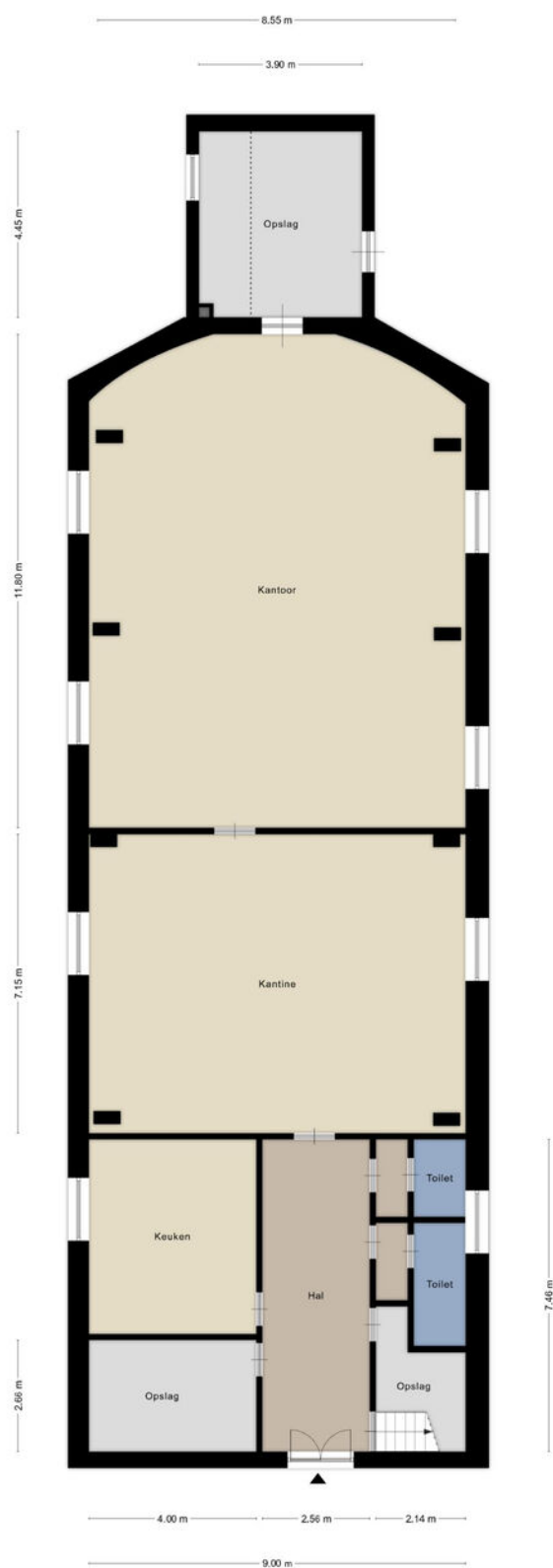
Gemeente:
Ubach over Worms

Soort:
eengezinswoning

Postcode / Plaats:
6373 XP, Landgraaf

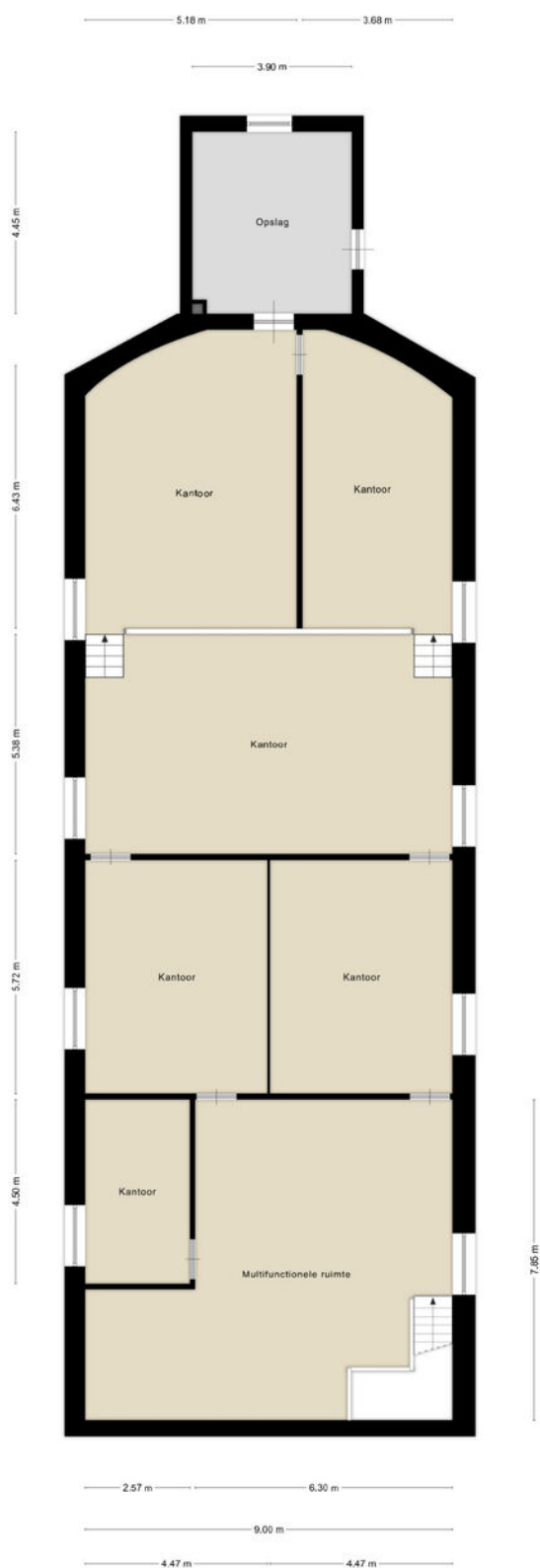
Perceelgrootte
568 m²

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöbeir www.zöbeir.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibor www.zibor.nl

Indeling

De huidige indeling met meerdere kantoorruimtes laat zich uitstekend vertalen naar een royale, eigentijdse woning of zelfs meerdere woningen.

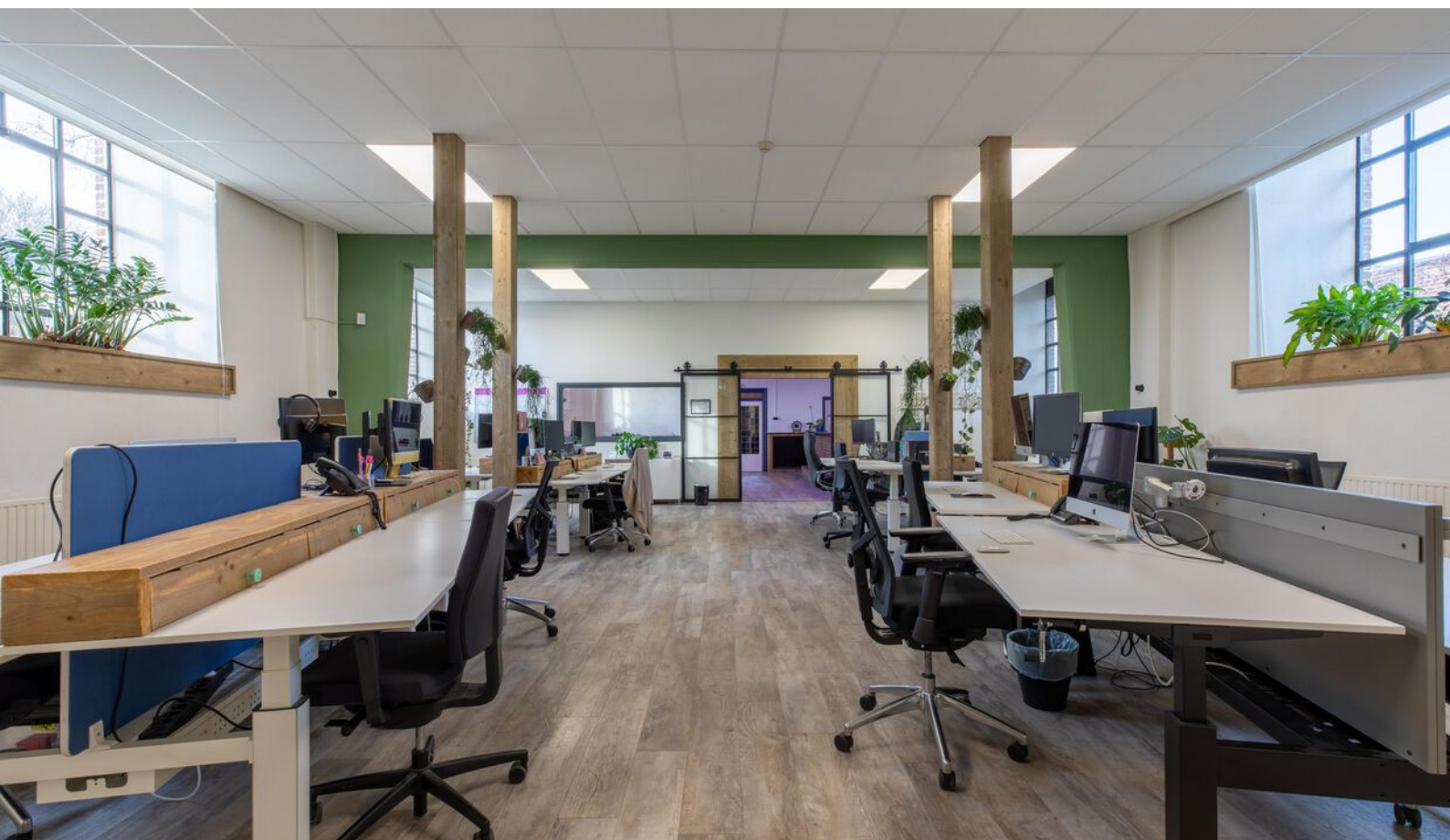
Op de begane grond ontstaat een indrukwekkende leefverdieping. Het riante kantoor en de kantine met bar zijn samen ruim 160m² groot en zouden straks dienst kunnen doen als keuken en woonkamer. Er zijn meerdere bergruimtes, meerdere toiletten en de huidige keuken is ideaal als luxe bijkeuken.

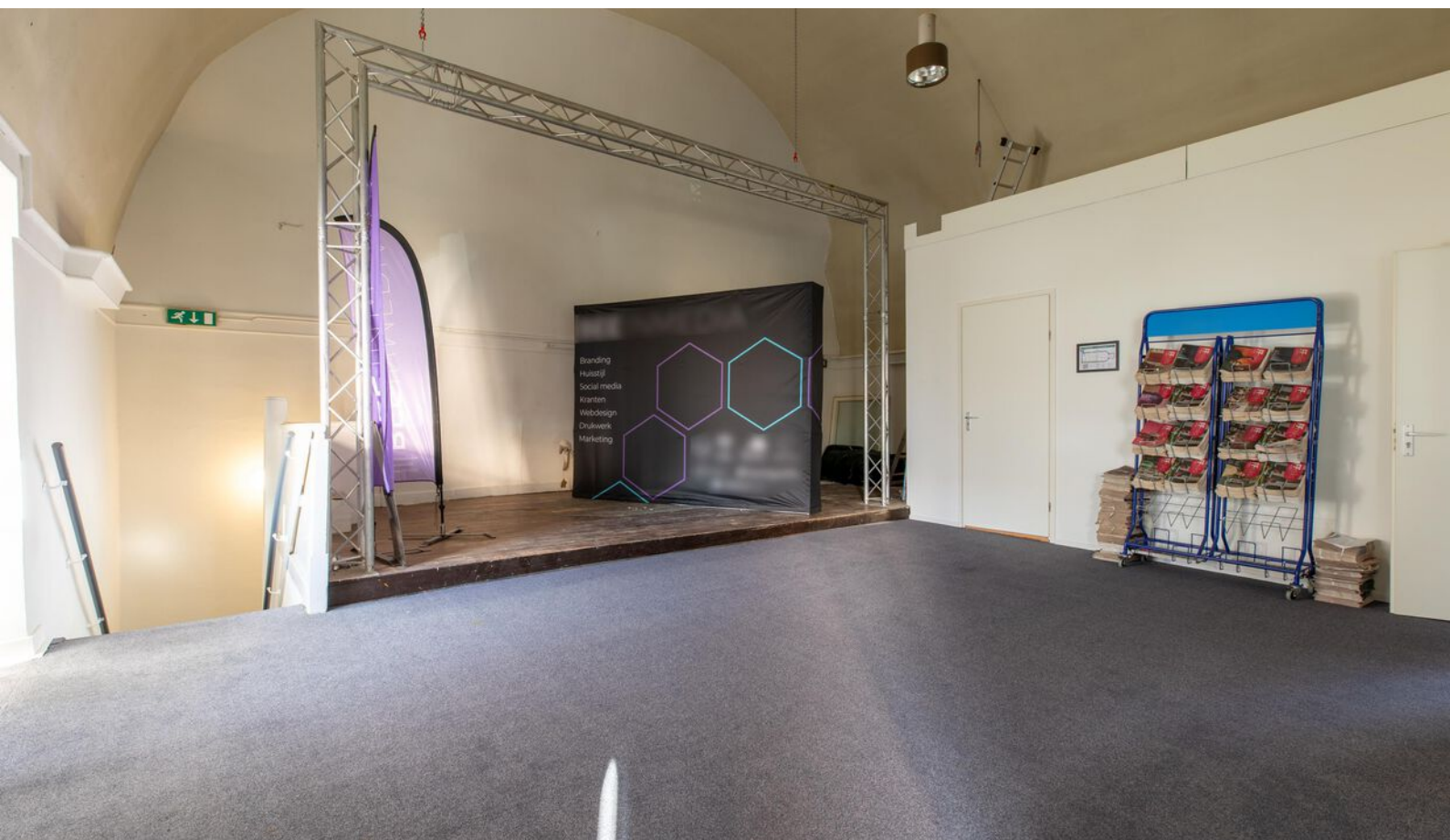
Op de eerste verdieping zijn zeven kantoor-/ werkruimtes aanwezig, die volgens het box-in-box principe zijn gerealiseerd. De nieuwe eigenaar kan de huidige ruimtes als (slaap)kamers gebruiken of geheel naar eigen inzicht aanpassen naar de eigen wensen en eisen. Met een creatieve blik ontstaat zo een ruime slaap- en/ of hobbyverdieping. Dankzij de omvang van de verdieping zijn vele indelingsvarianten denkbaar.

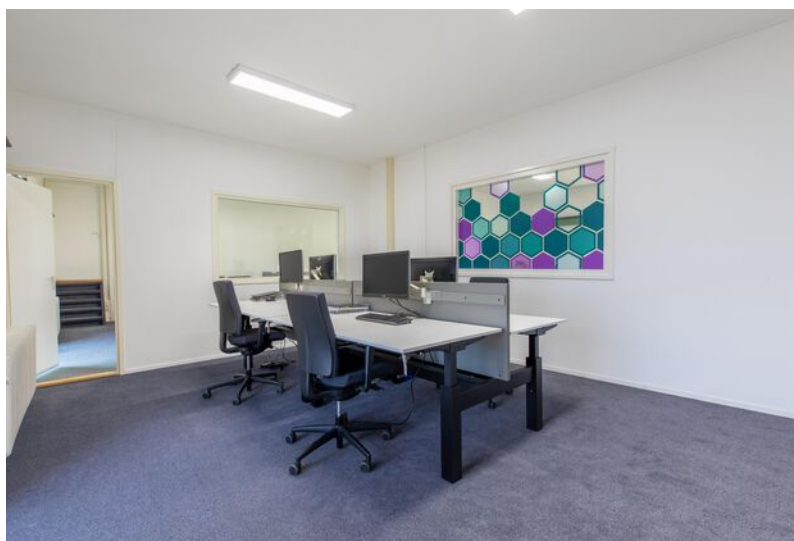
De ligging van Het Spaans Kentje is bijzonder praktisch. Het object bevindt zich in Nieuwenhagen op korte afstand van dagelijkse voorzieningen, zoals winkelcentrum Op de Kamp het de winkels in Waubach. Voor gezinnen is de ligging aantrekkelijk door de nabijheid van zowel basisonderwijs (loopafstand) als voortgezet onderwijs (10 minuten fietsen). Voor natuurliefhebbers liggen diverse wandelgebieden en het groene buitengebied van Landgraaf binnen handbereik; u hoeft de auto niet in om ervan te kunnen genieten. En wilt u de stad uit? Ook dat is eenvoudig. De woning staat op korte afstand van de Binnenring Parkstad (N300), waarmee Heerlen, Kerkrade, Brunssum en andere plaatsen in Parkstad en daarbuiten snel bereikbaar zijn. Een bushalte bevindt zich bovendien aan de overzijde van de straat.

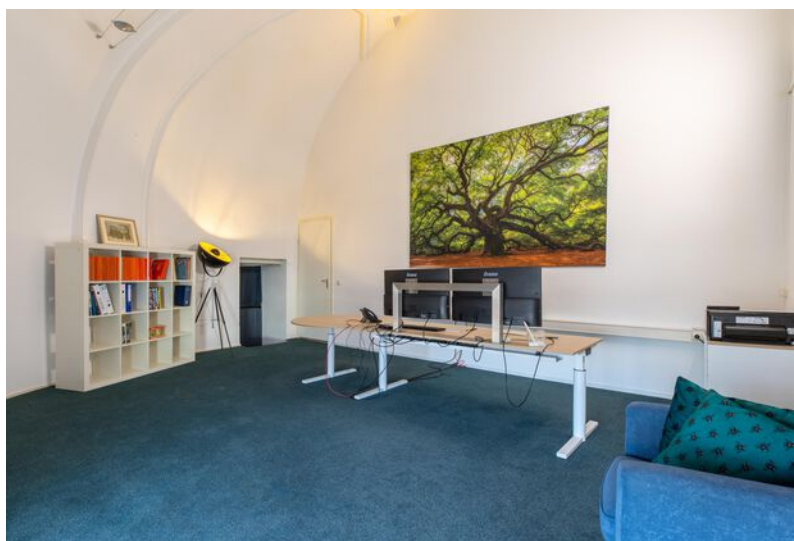
Wie op zoek is naar een standaardwoning, kan hier beter doorrijden. Wie op zoek is naar iets écht bijzonders, moet hier juist komen kijken. De werkelijkheid is vele malen aantrekkelijker dan in een tekst kan worden omschreven.











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!



OVIDA

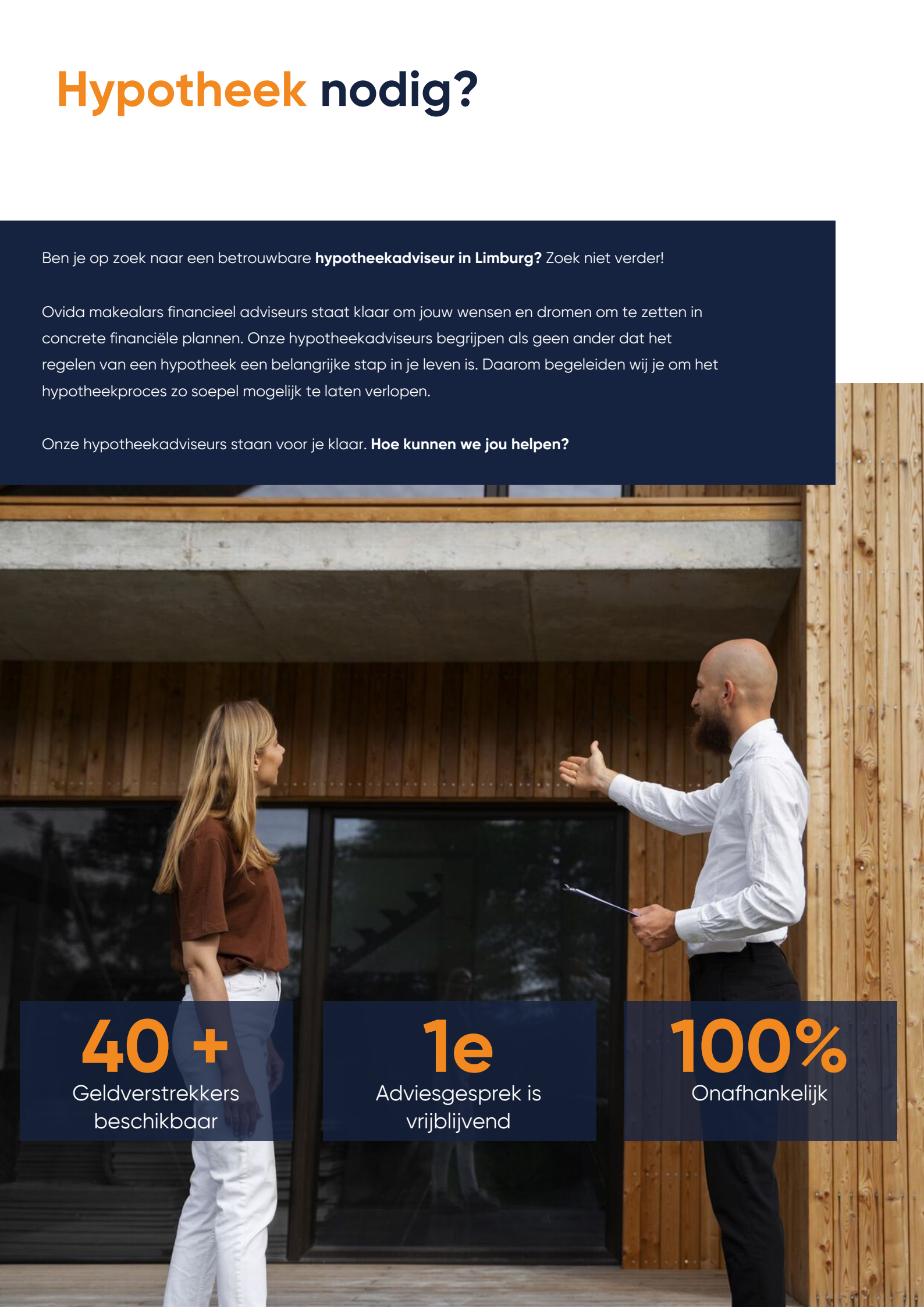
Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

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

Jeroen van Bokhoven MRE RM MRICS

jeroenvanbokhoven@ovida.com

06 11 30 39 26 | 045 574 32 33

Algemeen directeur | Partner

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!

Notities



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.com

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