



Gravenweg 110
6374 BB, Landgraaf

Vraagprijs € 1.100.000 k.k.

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



Omschrijving

Over luxe gesproken

In de geliefde wijk Parkheide staat deze uitzonderlijke villa uit 2002, die in 2010 is uitgebreid tot een woonoppervlakte van maar liefst 273m². Alles aan deze woning ademt kwaliteit, comfort en verfijning. Op werkelijk niets is bespaard. De architectuur van het oorspronkelijke huis is naadloos doorgetrokken in de royale aanbouw, waardoor binnen en buiten één mooi geheel vormen.

Achter de woning ligt een tropische tuin met volledige privacy, ontworpen in 2024, waar u iedere dag het gevoel heeft in uw eigen resort te verblijven. Het verwarmde zwembad (circa 10,00m × 4,00m × 1,50m) met jet-stream, geautomatiseerd rolluik, nieuwe doseringsinstallatie (2025), 27 kW warmtepomp en 30m² solarwarmte installatie vormt het hart van buiten. Aangrenzend bevindt zich het luxe buitenverblijf van circa 30m² met een tweede badkamer, Finse sauna, infraroodsauna en technische ruimte. Een wellness, passend bij het hogere villasegment, precies waar deze woning thuis hoort.

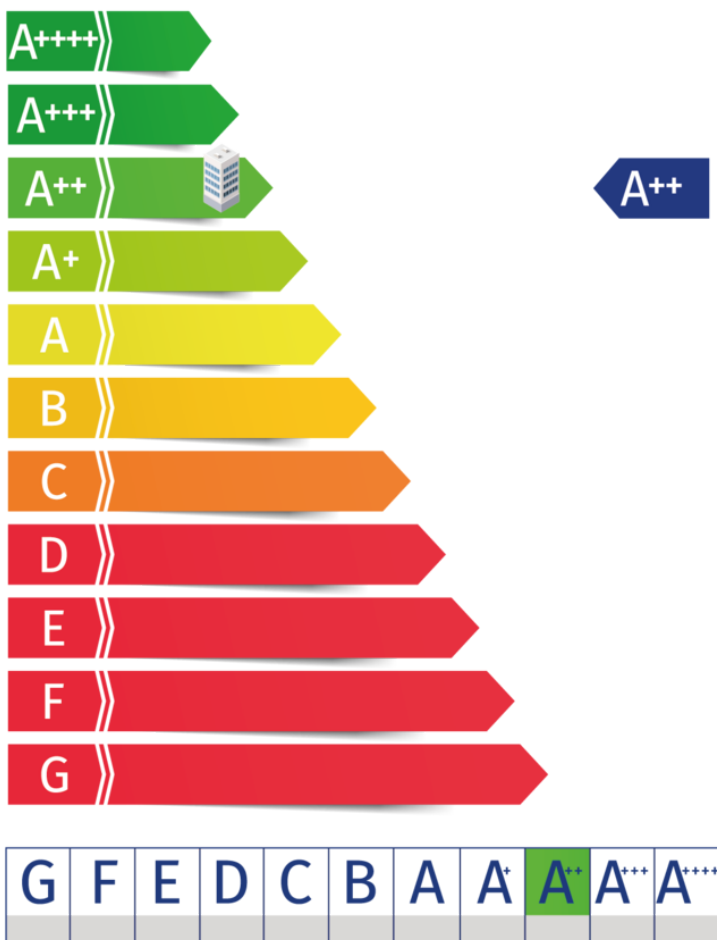
Met de Brunssummerheide als buur, winkels op korte afstand en snelle verbindingen naar omliggende steden, combineert deze villa rust, natuur en bereikbaarheid op ideale wijze.

Gravenweg 110 is een villa die luxe, privacy, duurzaamheid en welzijn samenbrengt op een niveau dat je zelden aantreft. De complimenteuzen tekst doet recht aan de woning, maar een bezichtiging ter plaatse laat u de luxe pas echt ervaren.

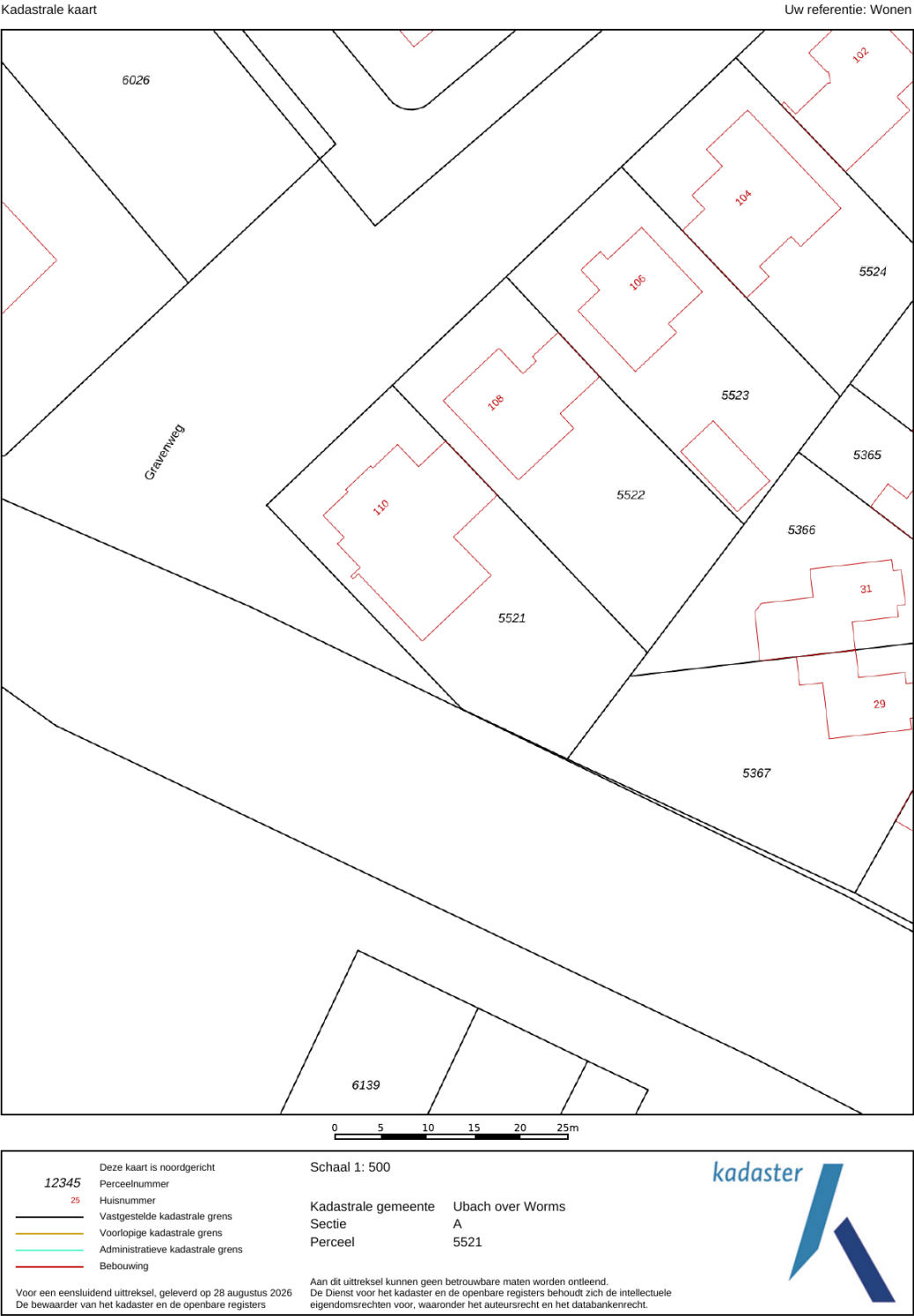
Bekijk vooral ook het sfeerfilmpje op onze website, dat een perfecte eerste indruk geeft.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.100.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Soort	villa	Garage	garage mogelijk, parkeerplaats
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	7	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Slaapkamers	5	Woonoppervlakte	273 m ²
Bouwjaar	2002	Perceeloppervlakte	740 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²	Inhoud	1050 m ³



Kadaster



Adres:
Gravenweg 110

Gemeente:
Ubach over Worms

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6374 BB, Landgraaf

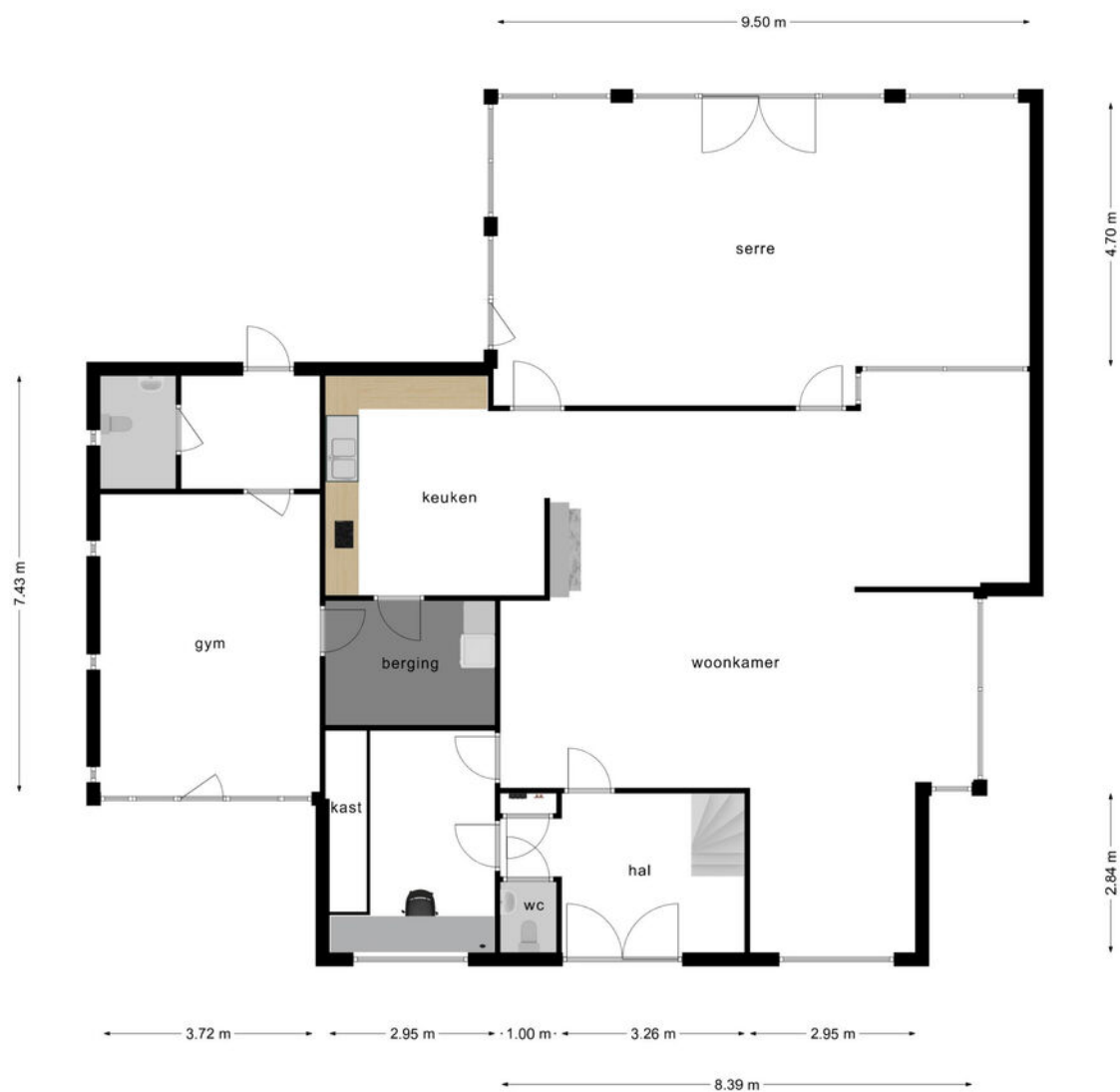
Perceelgrootte
740 m²

Plattegronden



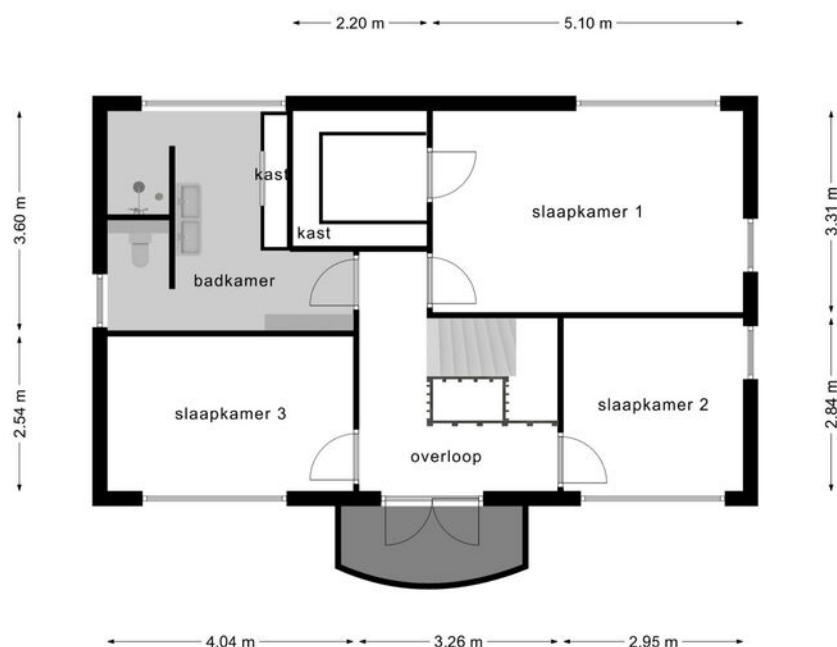
Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



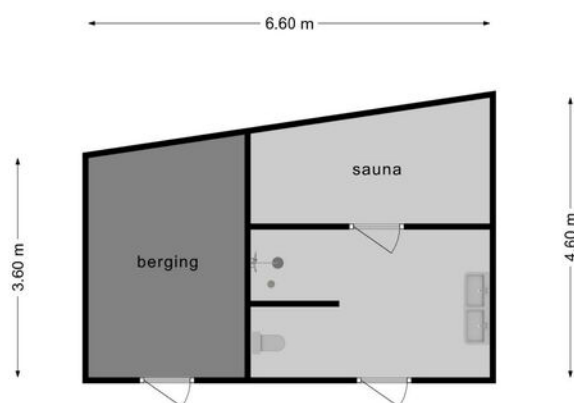
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Indeling

Binnen is de villa al even indrukwekkend. De woonkamer van circa 66m² en de tuinkamer van circa 45m² zijn ruim, licht en toch knus door de slimme indeling. Beide ruimtes zijn voorzien van een sfeervolle gashaard en waarbij de tuinkamer ook beschikt over een prachtige lichtstraat. De luxe keuken is voorzien van moderne keukenapparatuur (2024). Op de begane grond vindt u daarnaast een werkkamer en een hobby-/speelkamer (voormalige garage) met daarachter een tweede separate toiletruimte, ideaal voor werken vanuit huis. De hobby-/ speelkamer, eveneens met lichtstraat, is eenvoudig in originele staat terug te brengen en wederom te gebruiken als garage. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, waarvan één met walk in closet, en een badkamer die is afgewerkt met hoogwaardige maatwerkmeubels en een royale inloofdouche. De vierde slaapkamer bevindt zich op de tweede verdieping, samen met de technische ruimte.

De woning is energieneutraal uitgevoerd met 45 glas glas zonnepanelen, een hybride warmtepomp, vijf premium airco's, twee nieuwe cv ketels (2024), twee gashaarden en volledige smarthome integratie (Sonos, Philips Hue, Somfy IO rolluiken). Het resultaat: een extreem comfortabel binnenklimaat, minimale vaste lasten en een verwachte classificatie richting energielabel A++.

Ook aan veiligheid is gedacht: een alarmsysteem, drie camerasystemen, slimme rookmelders en veiligheidssloten zorgen voor een gerust gevoel, zowel binnen als buiten.

De oprit is verbreed voor vijf voertuigen, de carport is vernieuwd en zowel de voor als achtertuin zijn volledig opnieuw aangelegd. Een extra berging van circa 6,00m × 2,00m biedt ruimte voor fietsen en tuingereedschap.









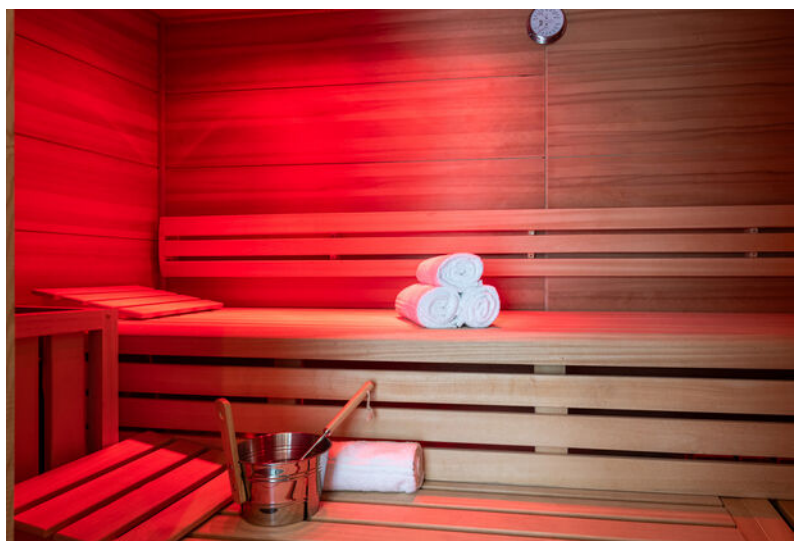


Luxe sanitair











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 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!



OVIDA

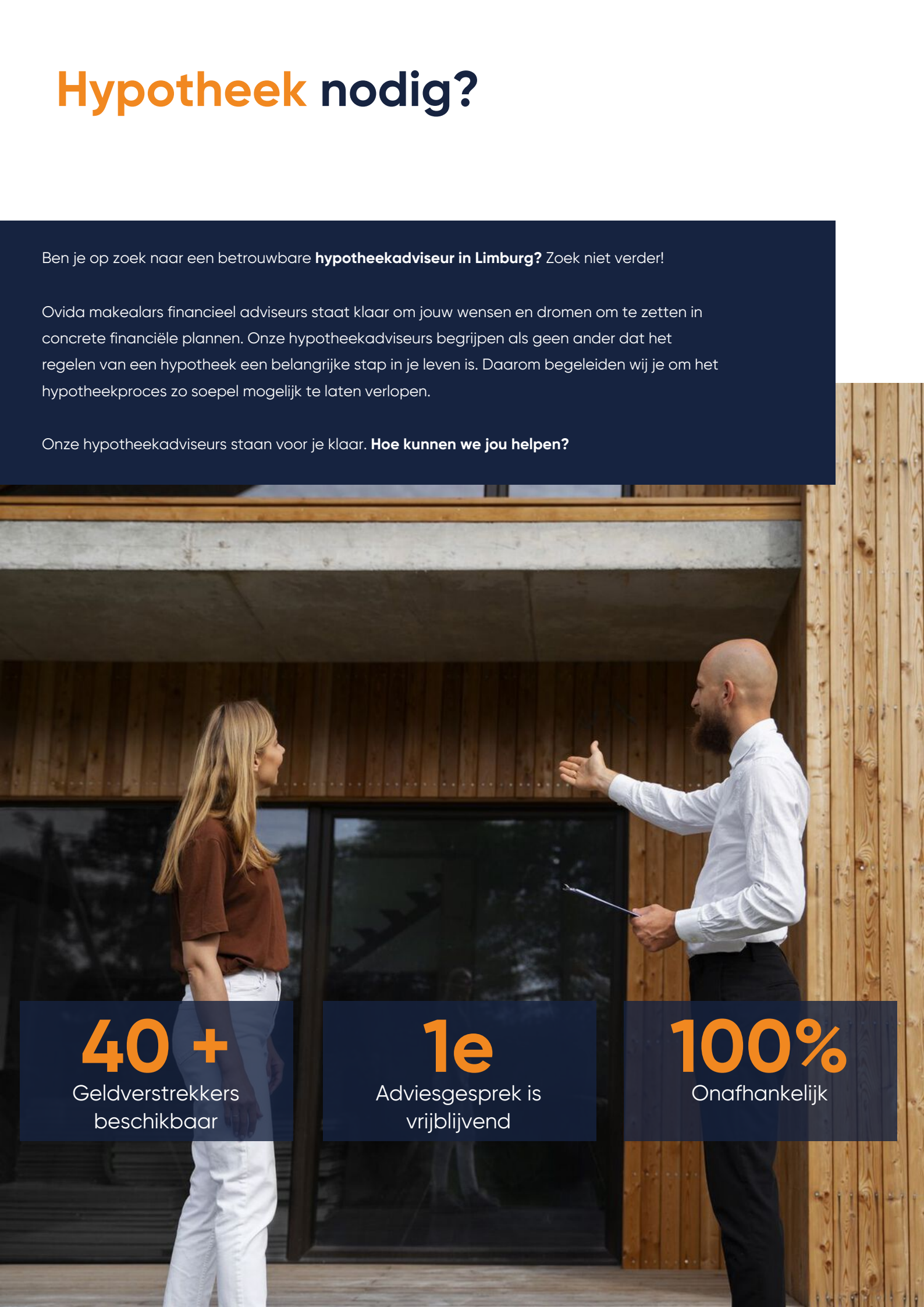
Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

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