

TE KOOP



Gank 31, Landgraaf

Vraagprijs € 345.000 K.K.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar

1992

Woonoppervlakte

88m²

Perceeloppervlakte

320m²

Inhoud

323m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 345.000 K.K.

Energielabel

B

Over deze woning

In geliefde woonwijk "Parkheide" gelegen perfect onderhouden half vrijstaand woonhuis met garage, 3 slaapkamers, 8 zonnepanelen, diepe tuin met veel privacy. De woning heeft energielabel B, is gerenoveerd en heeft maar liefst drie parkeerplaatsen! De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden.

Leuk te weten:

- Energielabel B (Energielabel A reeds behaald door verduurzaming);
- 183m³ gasverbruik per jaar;
- De woning beschikt over een uitstekend isolatiepakket te weten: dak, muur- en vloerisolatie;
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Aansluiten van een warmtepomp mogelijk;
- Voor en achterzijde dakkapel;
- Airco aanwezig;
- De woning beschikt over 8 zonnepanelen (2022);
- Vernieuwde meterkast;
- Tuin rondom;
- Nieuwe voordeur;
- Garage eventueel in te richten als werken aan huis;
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken;
- De gehele woning is voorzien van hardhouten/kunststof kozijnen en grotendeels HR++ en dubbele beglazing;
- De woning is gelegen op loopafstand van basisscholen, winkels, openbaar vervoer, sportclubs en een groot wandelgebied.

**Begane grond:**

Voortuin met gazon en borders, oprit en entree.

Hal met garderobe, vernieuwde meterkast en trap naar eerste verdieping.

Toilet met fonteintje. Lichte woonkamer voorzien van een tegelvloer, airconditioning en deur naar de tuin.

Open keuken met keurige keukenhoekopstelling voorzien van navolgende apparatuur: Vaatwasser, oven, 4-pits keramische kookplaat en afzuigkap. Tevens heeft u een fraai zitgedeelte aaneengesloten bij de keuken. In de berging/provisieruimte bevinden zich de aansluitpunten t.b.v. witgoedapparatuur en CV ketel .

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en geheel betegelde badkamer met ligbad met douche, 2e toilet en wastafel in badmeubel.

Tweede verdieping:

Middels vlizo trap te bereiken geïsoleerde zolderverdieping.

Tuin: Vanuit woonkamer te bereiken geheel omsloten diepe achtertuin met gras en borders. De tuin beschikt over een uitstekende bezonning (zuidwesten) en privacy.

Garage:

Aan het einde van het perceel gelegen garage met elektrische deur. Tevens is er voor een vaste parkeerplaats op de oprit.

een instapklare, energiezuinige en veelzijdige woning op een fijne locatie. Maak snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden van deze verrassende woning!



Overige informatie

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbekoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatiever- schillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

Disclaimer

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 informatie 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.

Uw makelaamakelaa **Roy Ubachs** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

















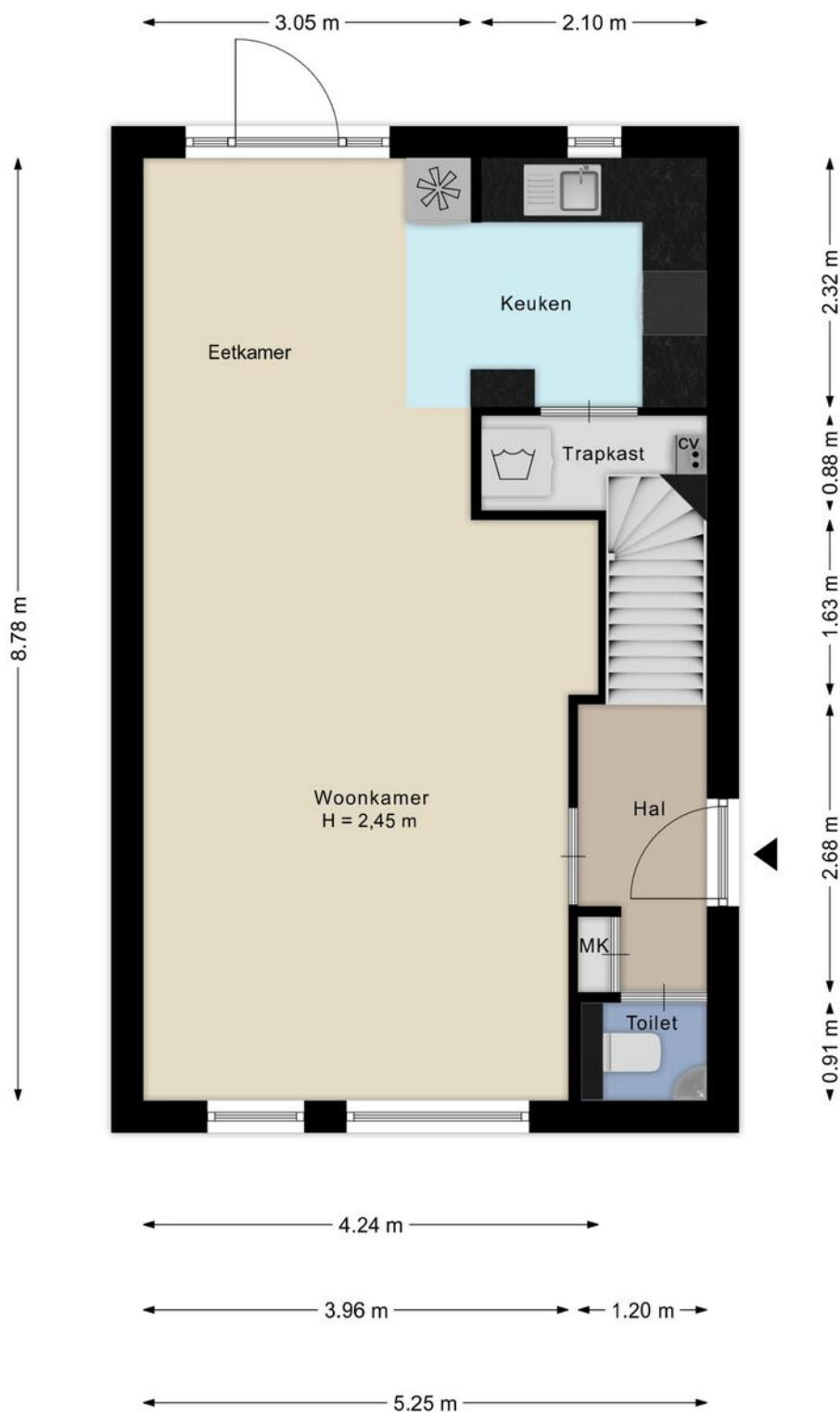






Plattegrond

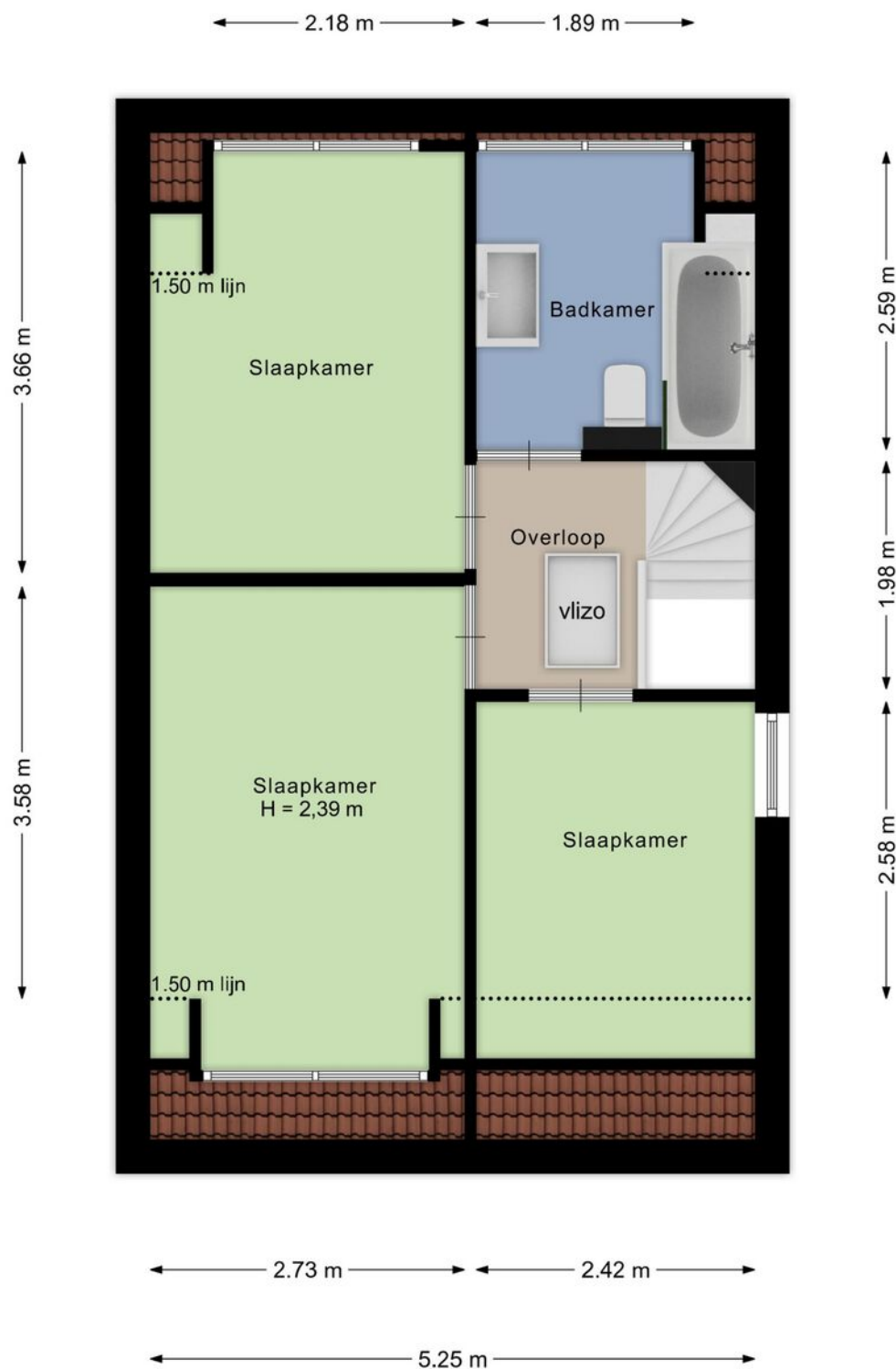
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
@WoonpiX www.woonpix.nl

Plattegrond

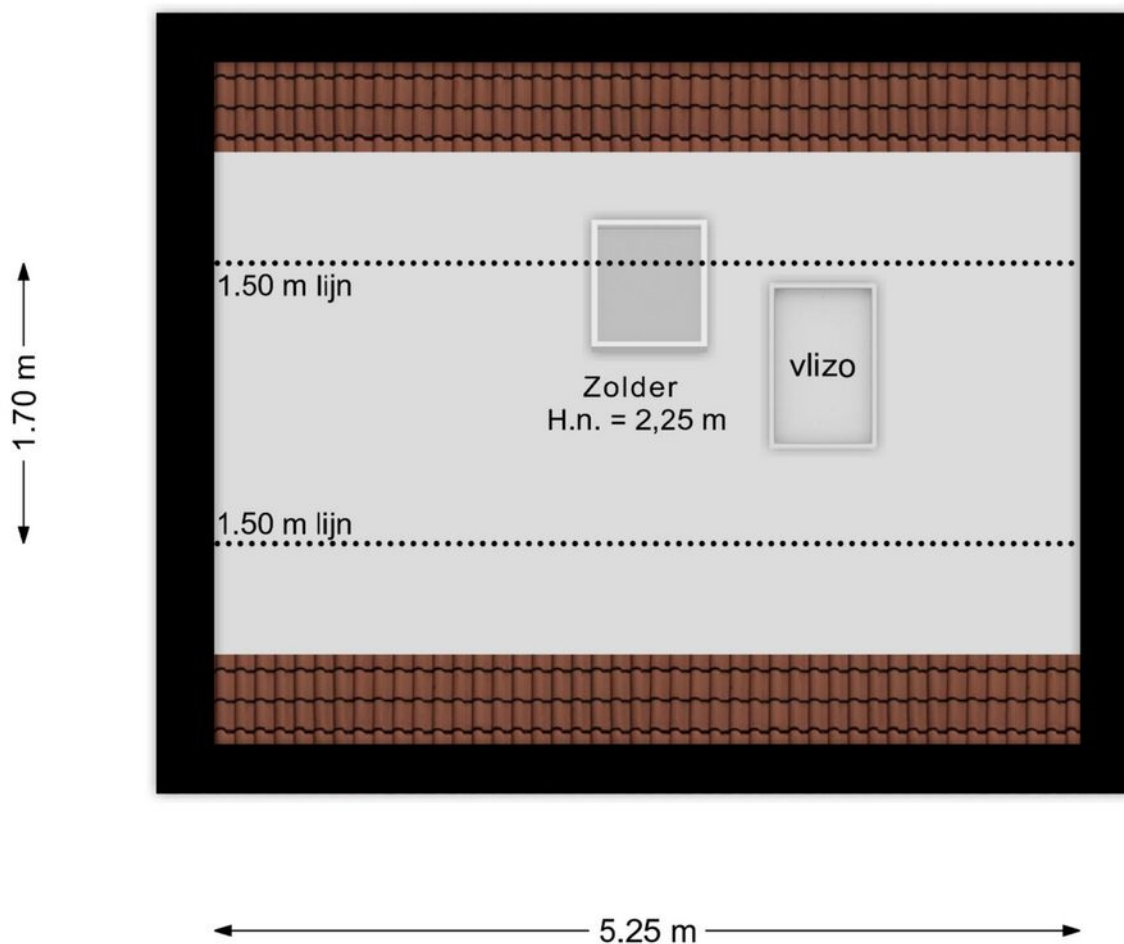
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
@WoonpiX www.woonpix.nl

Plattegrond

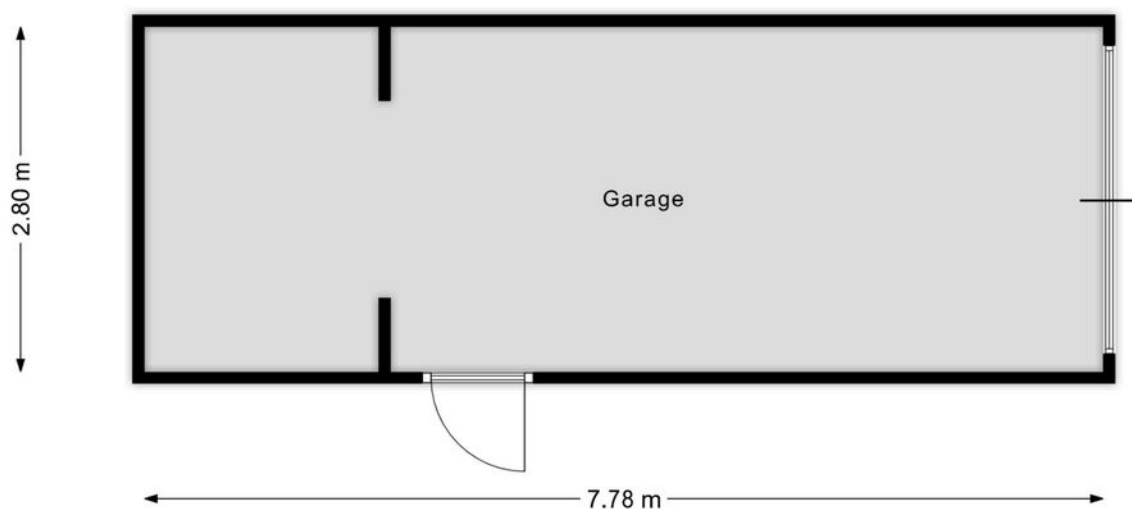
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
@WoonpiX www.woonpix.nl

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
@WoonpiX www.woonpix.nl

Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Gank 31**

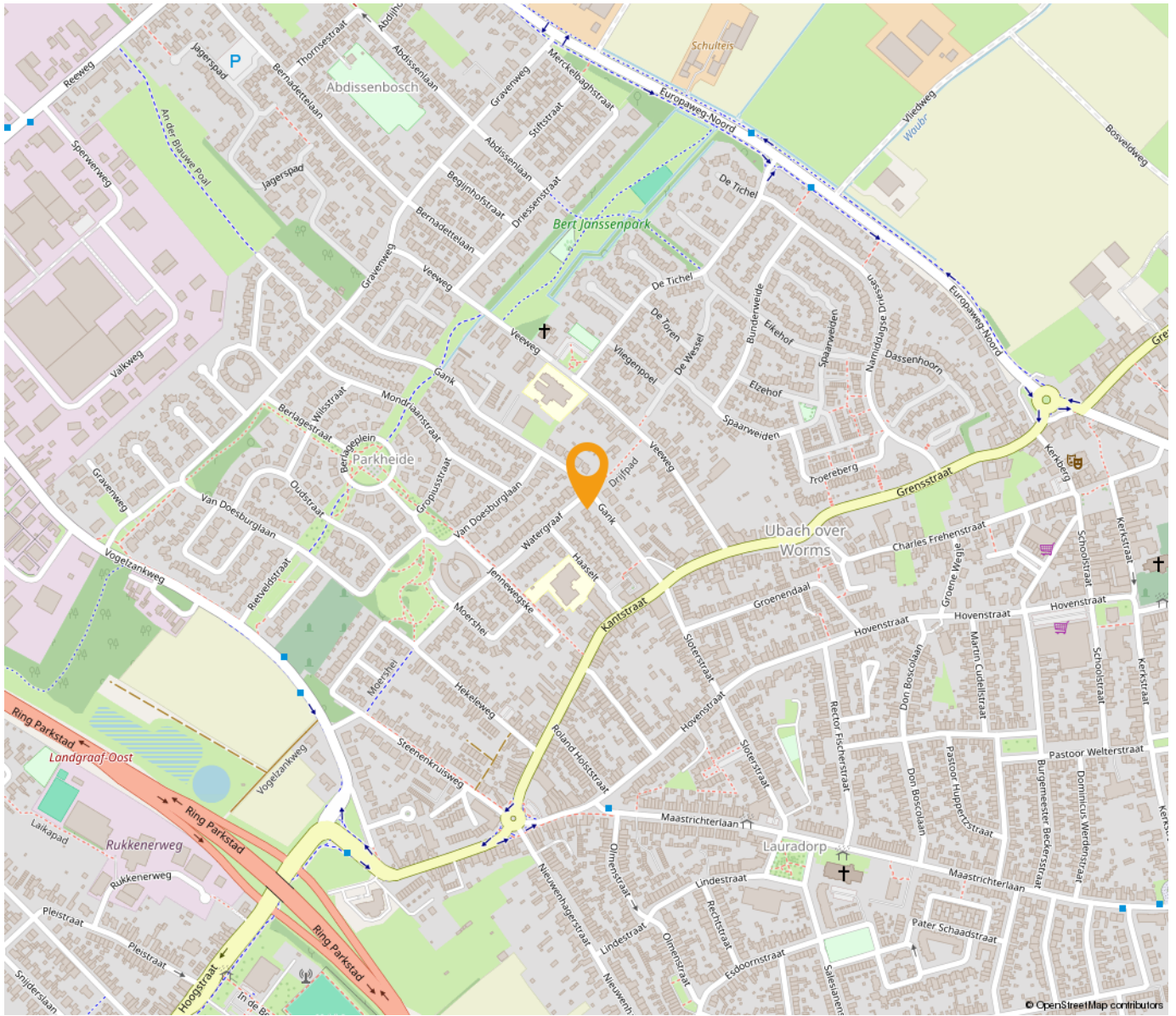
Kadastrale kaart

Uw referentie: roy/gank31

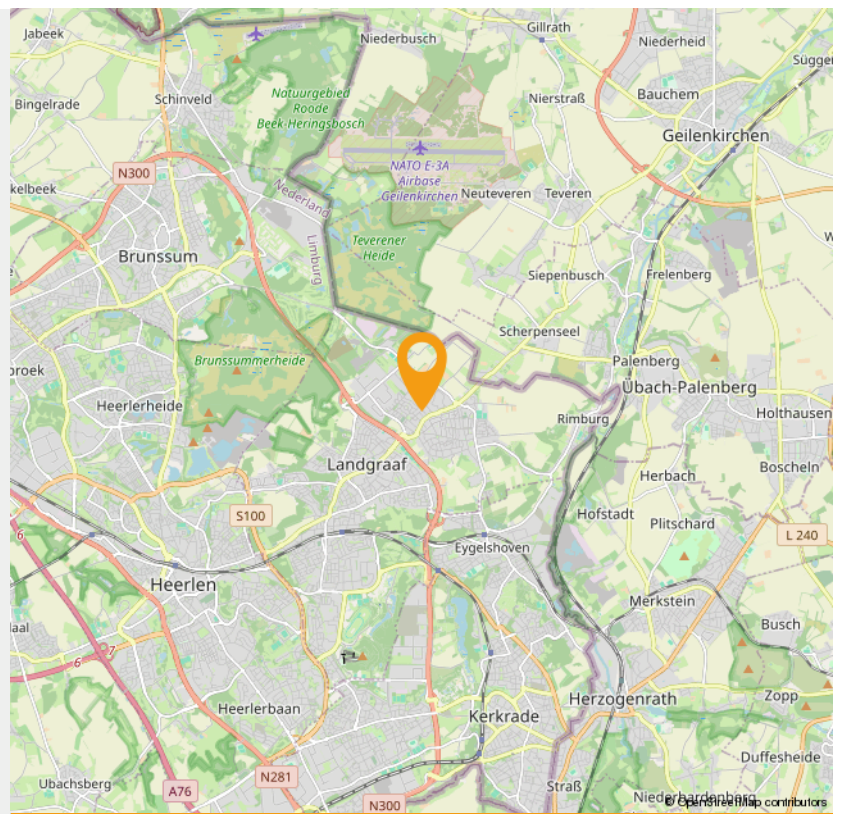


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ubach over Worms
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	4577
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Landgraaf

Pinkpop, de langste trappen van Nederland en jaarrond skiën vanaf een oude mijnsteenbergt, daar staat Landgraaf om bekend. Landgraaf bestond vroeger uit allerlei aparte kernen, maar door de mijnbouw zijn die aaneengegroeid tot een netwerk van wijken. Er liggen nog steeds verschillende centra in Landgraaf, zoals Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms.

Landgraaf verrast met veel groen. Naast Wereldtuinen Mondo Verde, zijn de natuurgebieden rondom Rimburch, richting de Brunssummerheide en het Strijthagerbeekdal onontdekte parels. Er is ook veel erfgoed te bewonderen in Landgraaf, zoals Kasteel Strijthagen, Slot Schaesberg en mooie mijnwerkerswijken, zoals Leen hof en Eikske.

Het wapen van gemeente **Landgraaf** bevat elementen uit de wapens van de voormalige gemeenten waaruit Landgraaf is gevormd. Het schild heeft een gaffelvormige driedeling.

In het bovenste gedeelte is het wapen van het geslacht Schaesberg aangebracht: drie koeken van keel (rood), met een barensteel van azuur (blauw) in een veld van zilver.

In het linkerdeel van het schild staat de leliescepter uit het wapen van Ubach over Worms, in een veld van azuur. Deze leliescepter is ontleend aan het oude zegel van de abdij van Thorn. Ubach over Worms behoorde vroeger tot de heerlijkheid van die abdij.

In het rechterdeel is het wapen van Nieuwenhagen geplaatst, in een veld van zilver: een groene haag van eikenbladeren, waaruit een dubbelstaartige rode gekroonde leeuw omhoog komt. Het schild wordt gedekt met een gouden kroon met drie bladeren en twee parels. Het wapen herinnert aan de oude banden, die Nieuwenhagen verbonden met het toenmalige Land van Valkenburg en de schepenbank van Heerlen. Ook herinnert het aan de oorsprong van de gemeente zoals die blijkt uit de naam.



PINKPOP

Pinkpop is een jaarlijks, driedaags popfestival in Landgraaf, dat sinds 1970 normaal gesproken in het weekeinde van Pinksteren plaatsvindt. Het festival duurt sinds 1996 drie dagen en trekt per dag ongeveer 68.000 mensen. Sinds de eerste editie heeft het festival ruim anderhalf miljoen bezoekers gehad en hebben er meer dan 500 verschillende artiesten en bands opgetreden.

Op 1 juni 2019 is aangekondigd dat Pinkpop vanaf 2020 t/m 2029 niet met Pinksteren zal plaatsvinden. Met als reden dat Pinksteren in dit decennium te vroeg in het jaar valt en dat Pinkpop dan te veel concurrentie uit Amerika zal ondervinden.

INTERESSE

in deze woning in Landgraaf?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs