



Johan Evertsenstraat 18 | Landgraaf

Vraagprijs € 285.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Johan Evertsenstraat 18 Landgraaf

Op een rustige woonlocatie in de wijk het Eikske, aan de rand van Landgraaf, kunnen wij u deze geheel gemoderniseerde en goed geïsoleerde tussenwoning met onder meer ruime living, open keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer, besloten tuin met achterom en separaat gelegen garage te koop aanbieden, verder voorzien van 4 airco's en 16 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 285.000,-- k.k.

Aanvaarding: voorkeur 01 maart 2027

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1947

Perceeloppervlak: 241 m²

Woonoppervlakte: circa 121 m²

Overige inpandige ruimte: circa 14 m²

Externe bergruimte: circa 17 m²

Inhoud: circa 450 m³ (woning), circa 51 m³ (garage)

Energie label: A (geldig tot: 24-09-2036)

TYPERING

De woning is gelegen in de rustige wijk het Eikske, aan de rand van het kerkdorp Schaesberg, onderdeel van de gemeente Landgraaf. Formeel is Landgraaf een stad, echter in tegenstelling tot de naastgelegen steden Heerlen en Kerkrade heeft Landgraaf geen stedelijk karakter gekregen. Hierdoor hebben de aparte kernen zoals Schaesberg het prettige karakter van een klein kerkdorp weten te behouden.

In de directe omgeving zijn er veel voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, huisarts en apotheek. Ook voor hobby en ontspanning is er hier veel te beleven zoals de indoor skibaan SnowWorld, Mondo Verde, golfclub Brunssummerheide, paardensport, wandel- en fietspaden. Middels de nieuwe randweg zijn er eveneens goede verbindingen naar de autosnelwegen richting Heerlen, Sittard, Aken en Maastricht.

Het pand is degelijk gebouwd en door de eigenaren altijd netjes onderhouden. Het is inmiddels qua verduurzaming geheel voorzien van vloer-, dak- en gevelisolatie, op de parterre voor een eerste verdieping (hard)houten kozijnen en op de parterre achter en tweede verdieping kunststof kozijnen met grotendeels HR++ dubbele beglazing, op de parterre achterzijde HR+++ beglazing.

Daarnaast is het op de parterre aan de achterzijde en op de verdiepingen voorzien van (deels elektrisch bedienbare) rolluiken. In 2022 zijn nog 16 zonnepanelen geplaatst en zijn de woonkamer en alle 3 de slaapkamers voorzien van eigen airco's.

Kortom: een hele fijne goed geïsoleerde woning met garage, waar u jarenlang zorgeloos kunt genieten!

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder (14 m²) met tegelvloer, gas- en watermeter.

Parterre (geheel voorzien van een siergrind vloer met vloerverwarming):

Hal (4 m²) met meter- en muurkast (voldoende automaten, 3 fasen, aardlek, slimme elektrameter); deels betegeld toilet met wandcloset; ruime living door de aanbouw aan de achterzijde (totaal 44,6 m²) met open keuken aan voorzijde, eetgedeelte en zitgedeelte aan achterzijde met veel lichtinval door woningbrede schuifpui naar de tuin en airconditioning (Daikin, bouwjaar 2022); moderne keukeninstallatie in hoekopstelling met kookschiereiland voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, in plafond geïntegreerde afzuigkap, 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser en werkblad met rvs spoelbak, alsmede kastenwand met heteluchtoven en koelkast; boogdoorgang naar semi-open kantoorhoek/thuiswerkplek met kastenwand en deur naar kelder.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin, geheel bestraat en met gemetselde plantenbak en grindpartij; geheel besloten achtertuin, geheel bestraat, met gemetselde stal voorzien van pannen dak, aansluitende open berging (6,1 m²) en poort naar de eigen achterom/ brandgang met toegang tot de garage en poort naar de openbare weg; separaat gelegen garage (16,6 m²) met elektrische bedienbare sectionaalpoort en deur naar brandgang, met auto toegankelijk vanaf het naastgelegen terrein.

1e Verdieping (geheel voorzien van een laminaatvloer):

Overloop met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (10,3 m²) aan achterzijde met wastafel met meubel en airco (Daikin, bouwjaar 2022); slaapkamer II (15,3m²) aan voorzijde met airco (Daikin, bouwjaar 2022); geheel betegelde badkamer (4,8 m²) aan voorzijde voorzien van inloopdouche, wandtoilet, wastafel met meubel, spiegel en verlichting, hoge kast, designradiator en mechanische afzuiging; geheel betegelde wasruimte (2,6 m²) aan achterzijde met witgoedaansluitingen.

2e Verdieping (geheel voorzien van een laminaatvloer):

Bereikbaar via vaste trap; overloop; bergzolder met cv-gas combiketel (Remeha Tzerra HR, bouwjaar 2013, eigendom), omvormer zonnepanelen (16x, bouwjaar 2022, eigendom); slaapkamer III (11,6 m²) met dakkapel aan achterzijde, airconditioning (Daikin, bouwjaar 2022), led inbouwspots, wastafel met meubel, spiegel en verlichting.

BIJZONDERHEDEN

- Volledig geïsoleerd (dak, gevel en vloer);
- Spouw nageïsoleerd met korrels in 2023;
- Parterre voorzijde en eerste verdieping met hardhouten kozijnen;
- Kunststof kozijnen op parterre achterzijde en dakkapel;
- Geheel (HR++) dubbele beglazing, parterre achter HR++;
- Grotendeels met (elektrisch bedienbare) rolluiken;
- Daikin airco's op parterre en slaapkamers (4x);
- Zestien zonnepanelen;
- Dakkapel (2017);
- Ruime living door de aan achterzijde gerealiseerde aanbouw;
- Moderne open keuken met kookschiereiland;
- Drie slaapkamers;
- Moderne badkamer;
- Spuit-/stucwerk wanden en plafonds;
- Eerste en tweede met laminaatvloeren;
- Parterre met siergrind vloer en vloerverwarming;
- Besloten achtertuin met eigen achterom;
- Separaat gelegen garage;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- 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 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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 over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1947
Perceeloppervlakte	241 m ²
Woonoppervlakte	121 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	450 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	per datum
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui, airconditioning









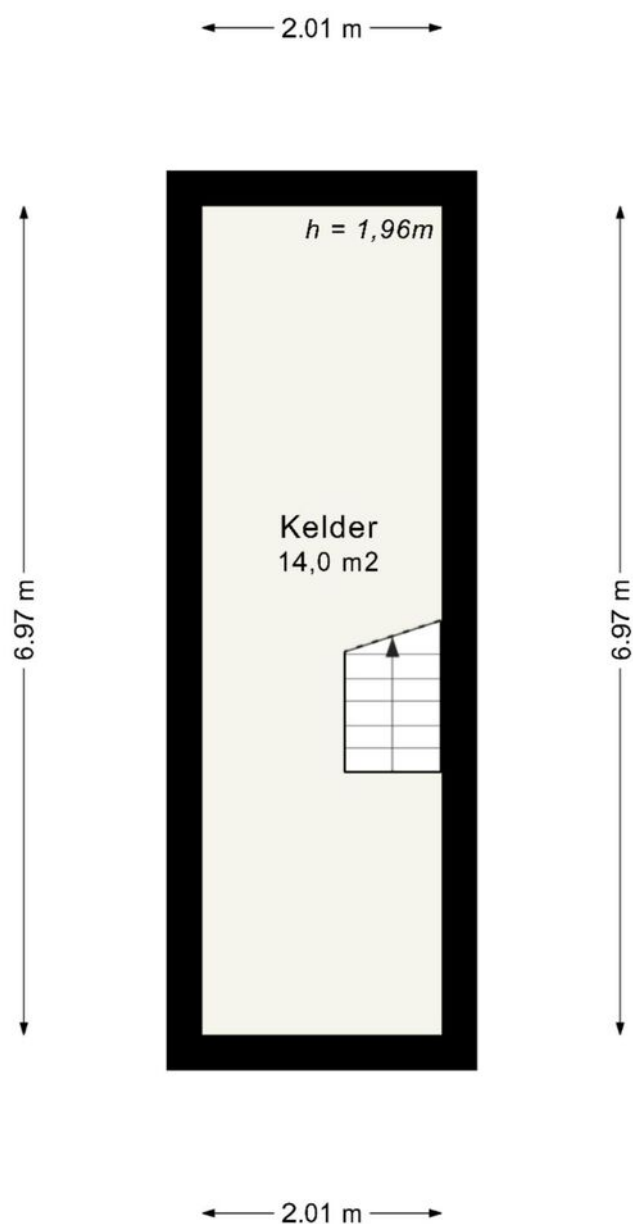




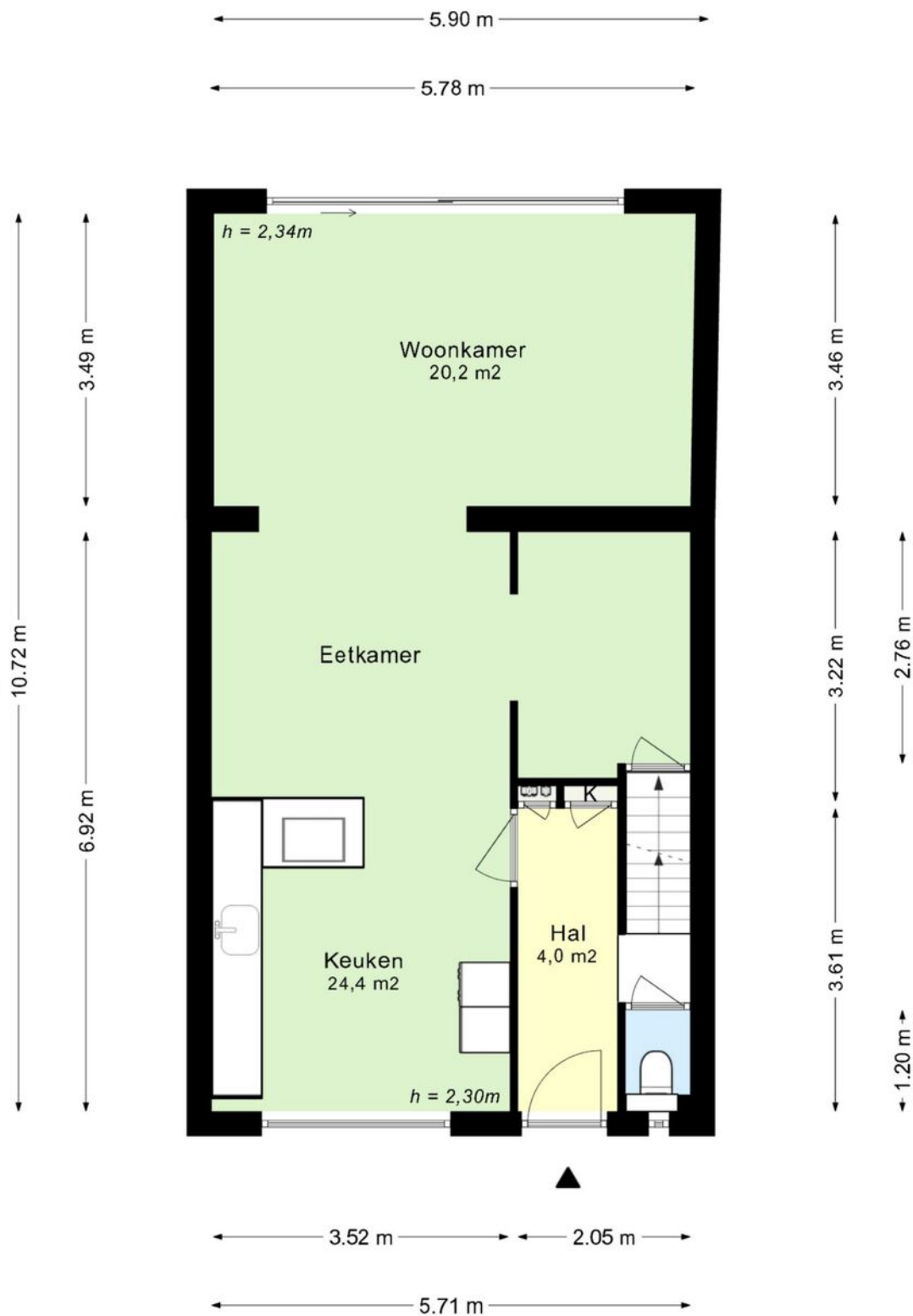








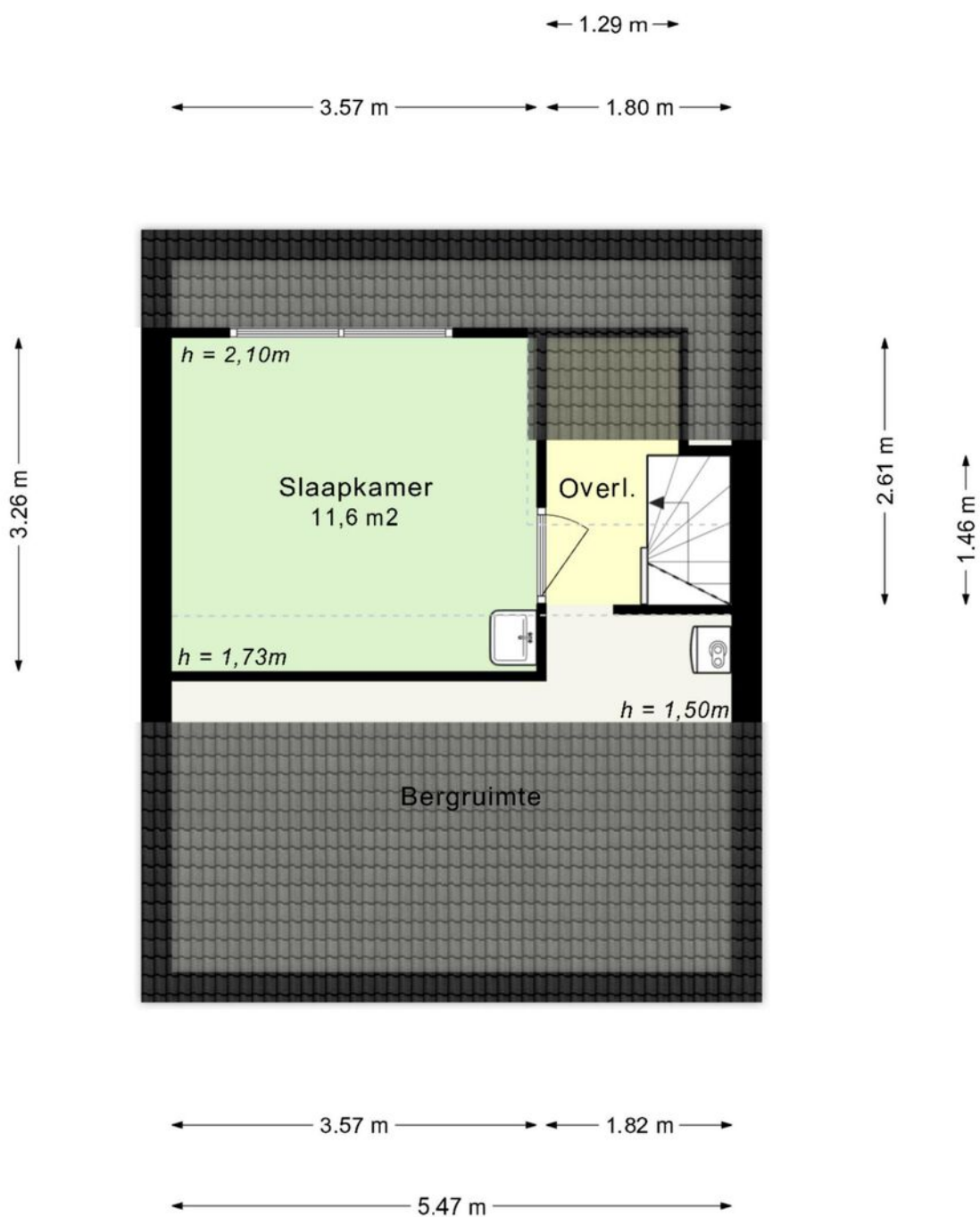
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



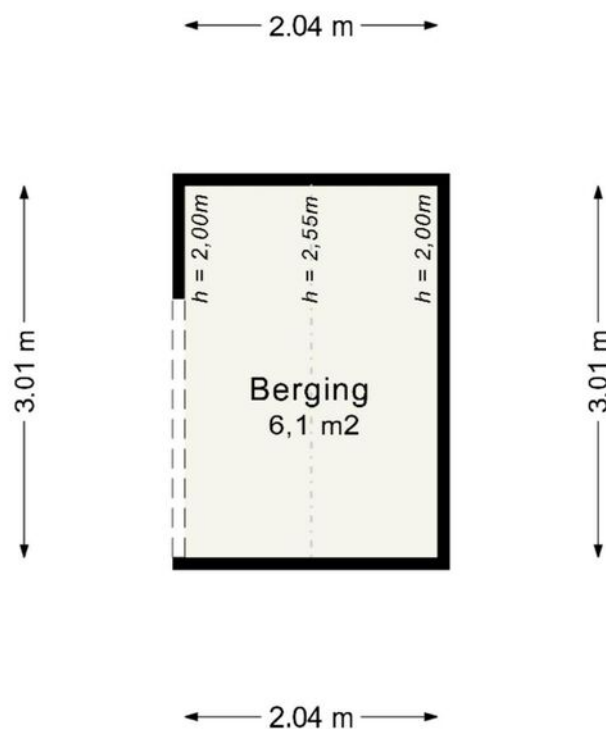
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



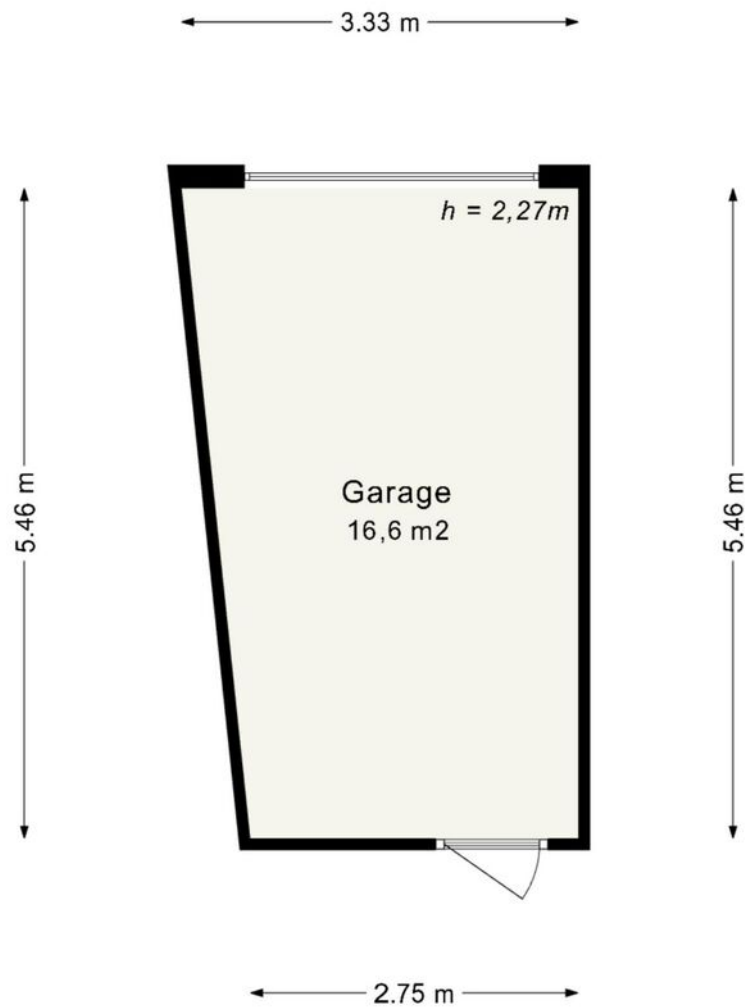
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



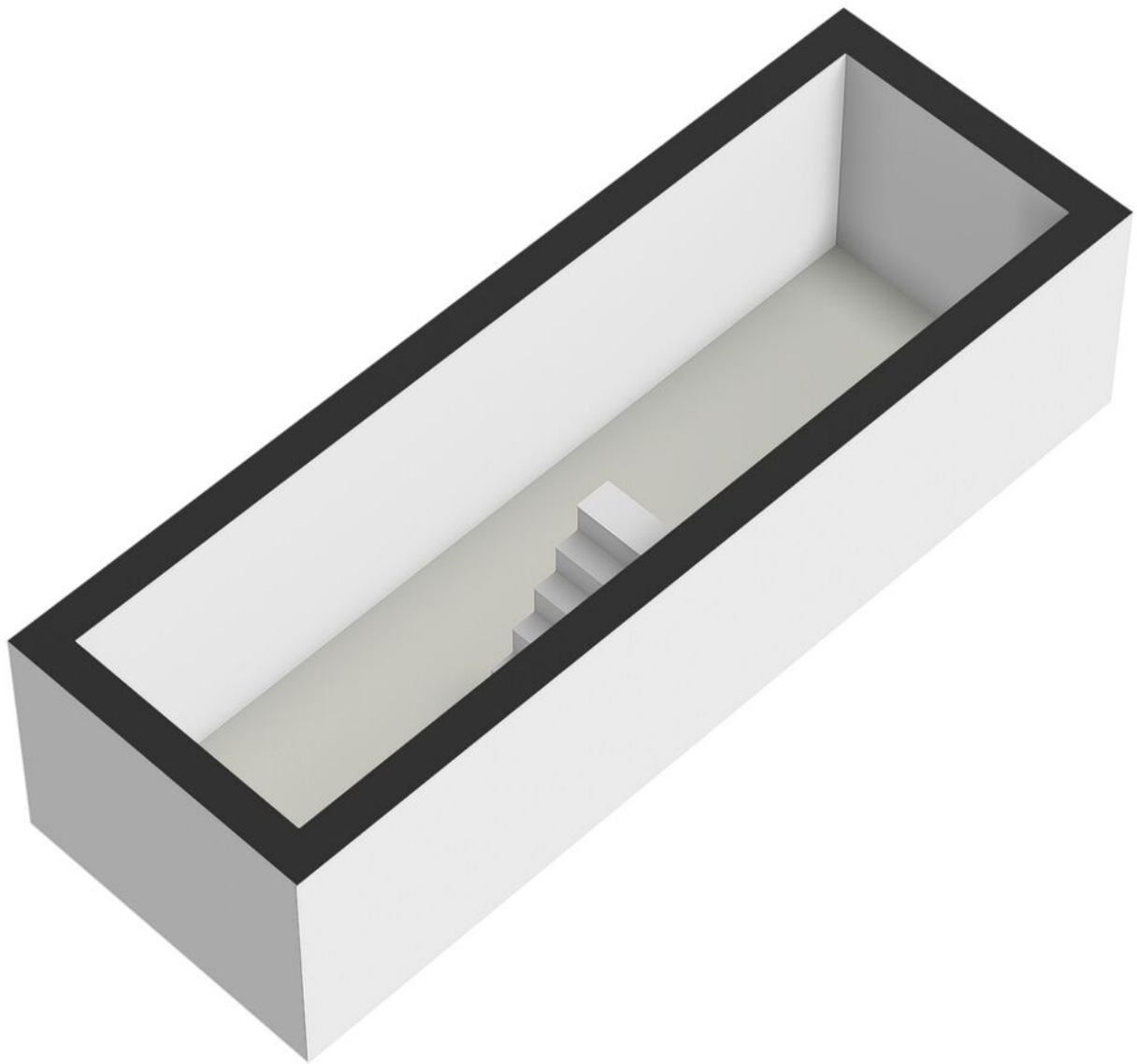
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

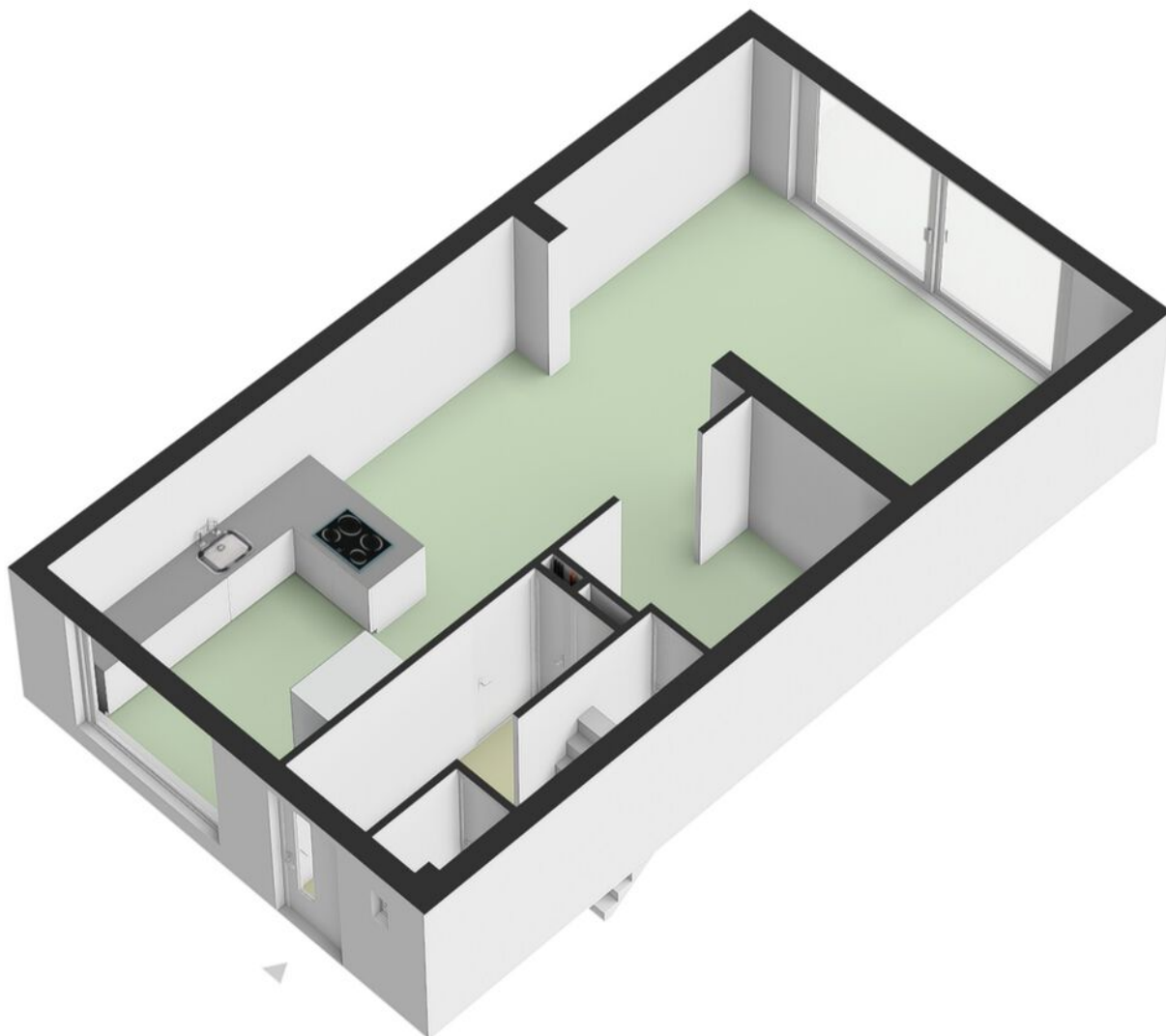


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

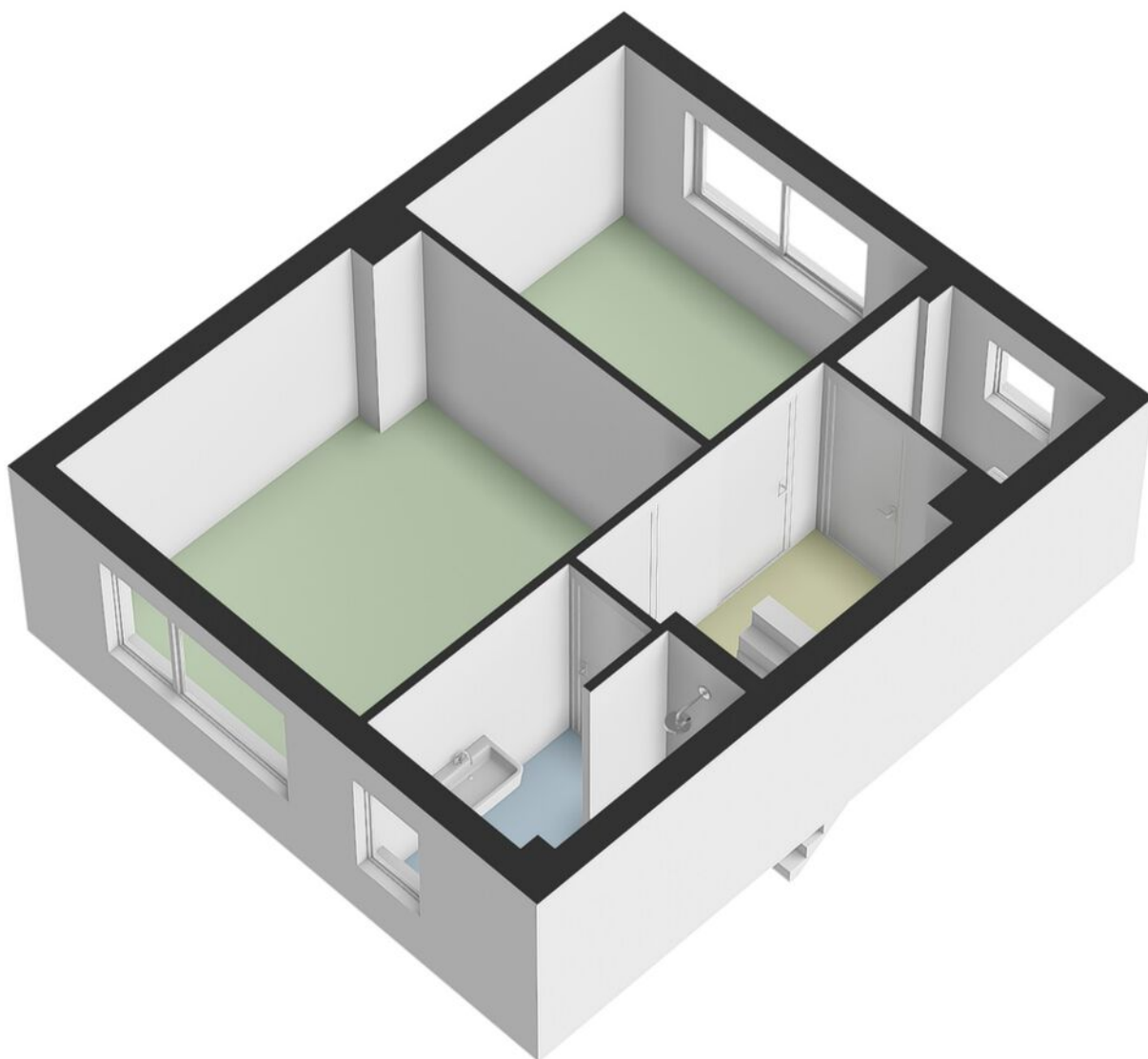


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

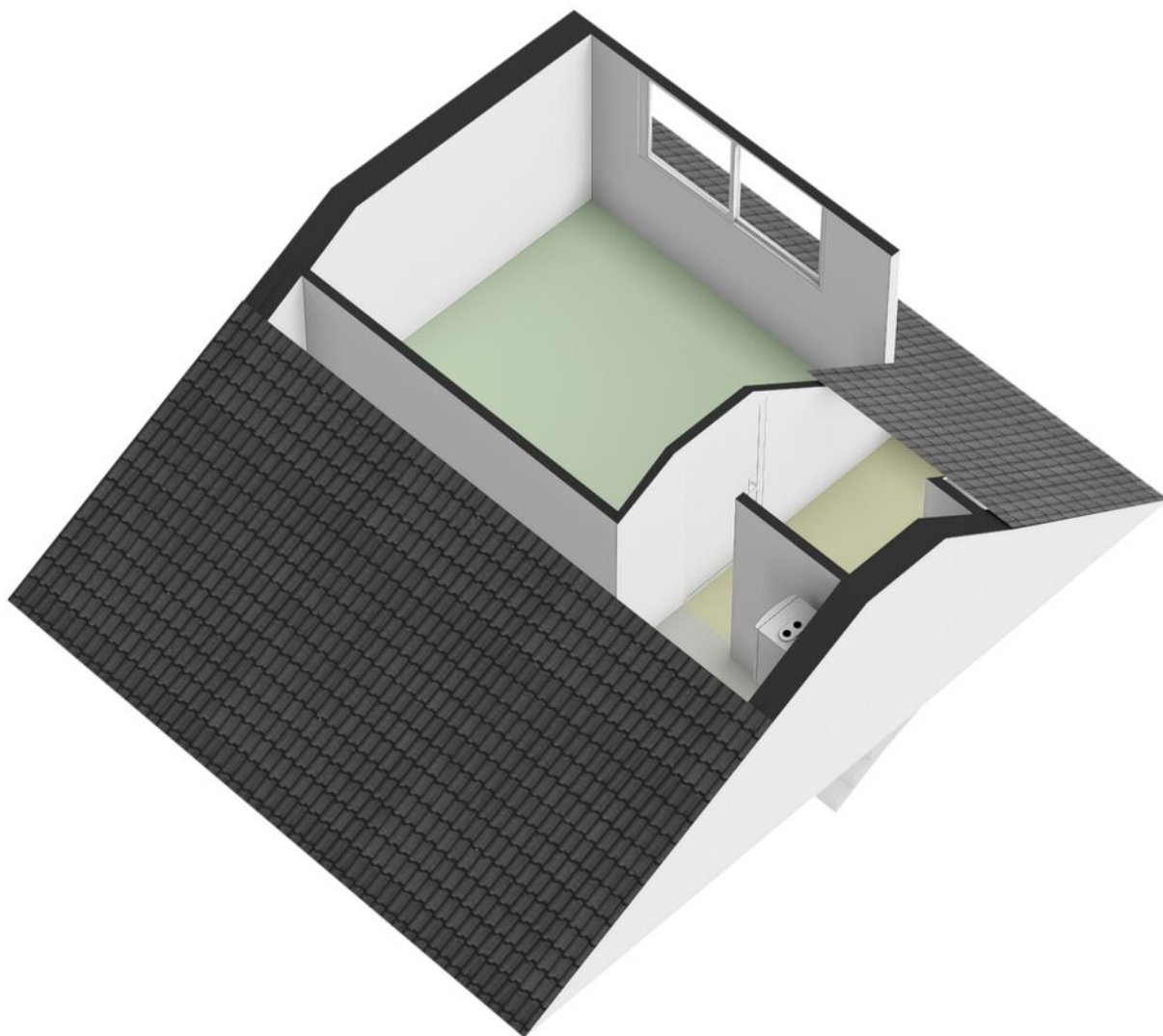




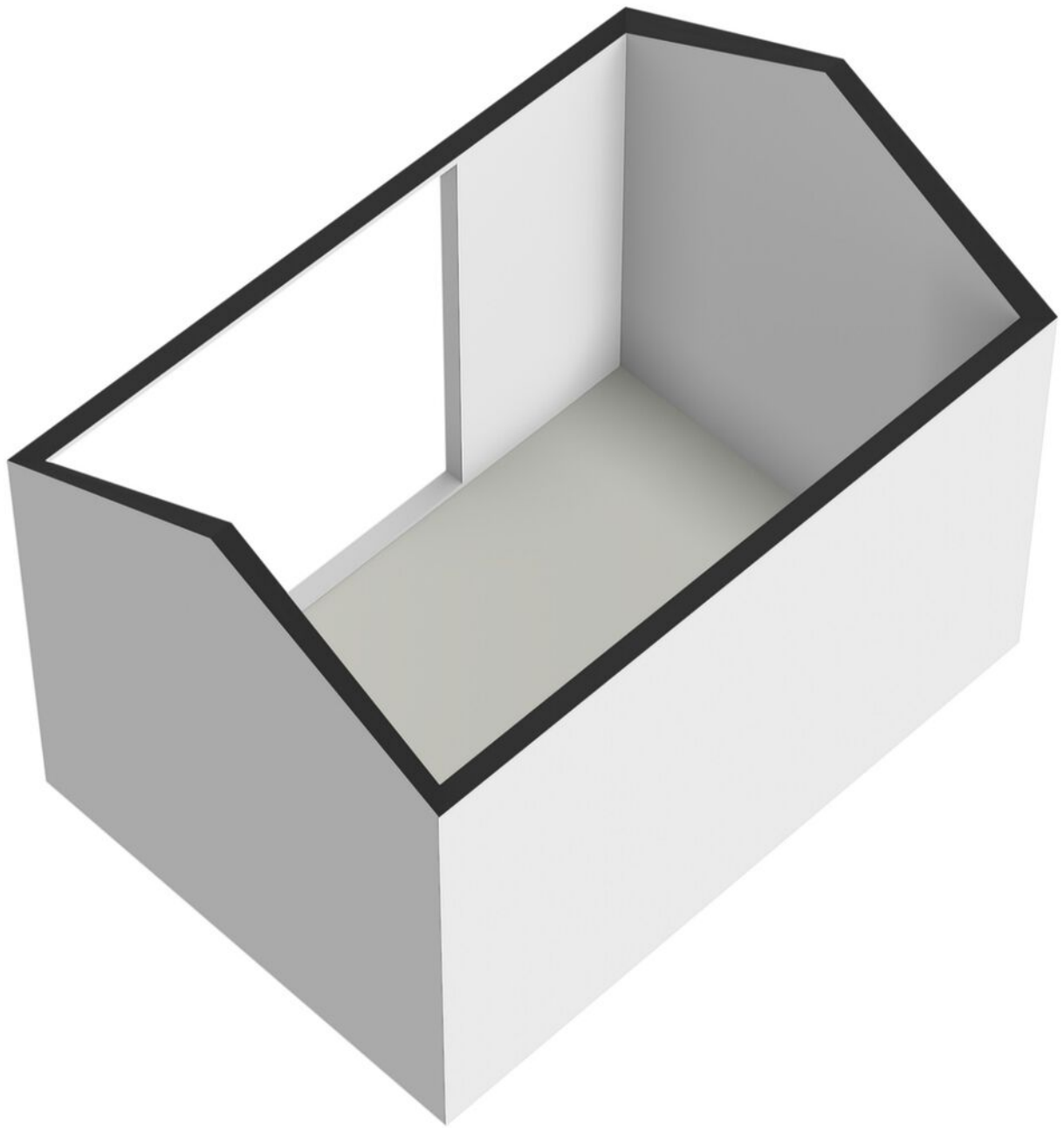
Parterre 3D

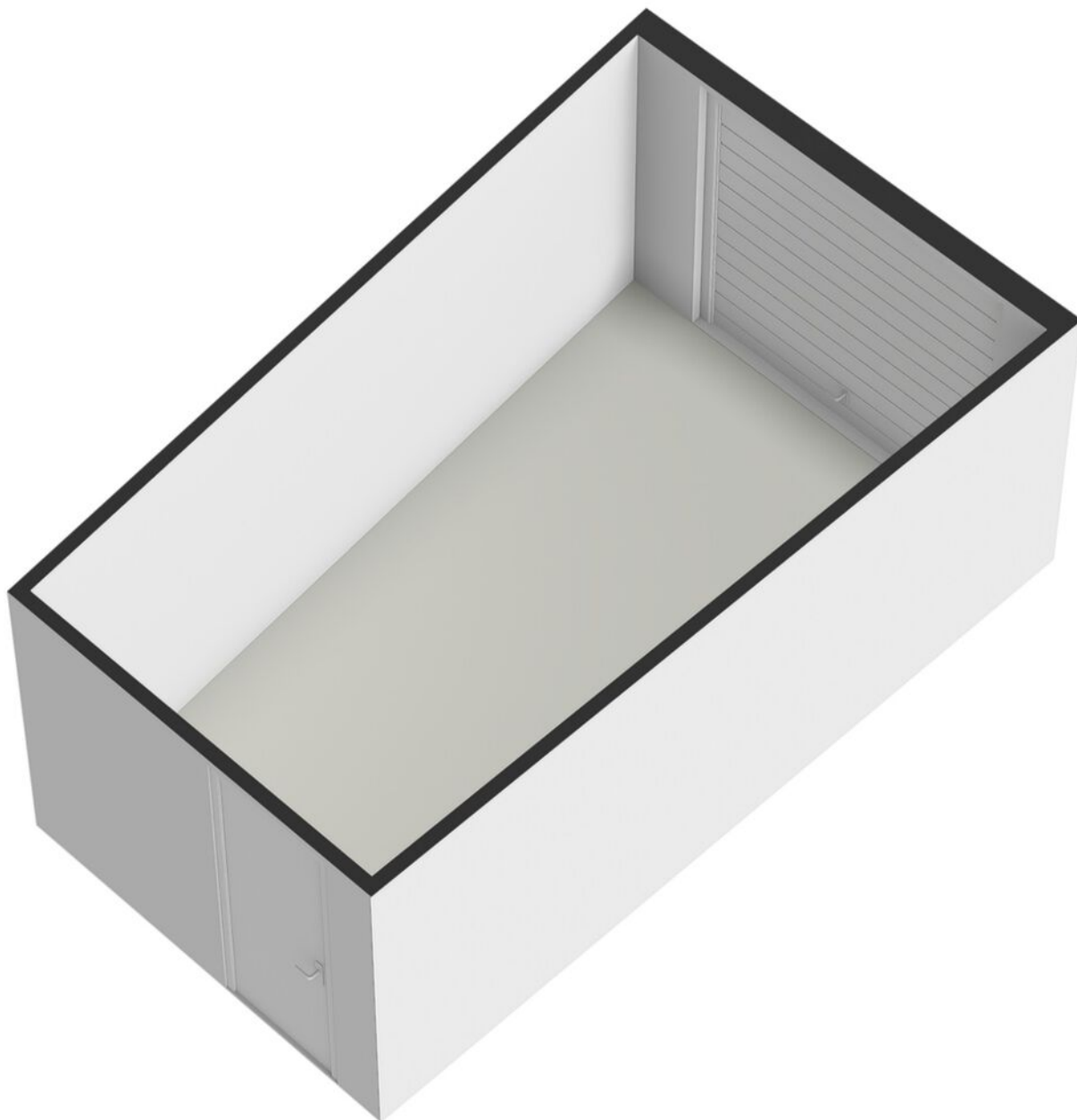


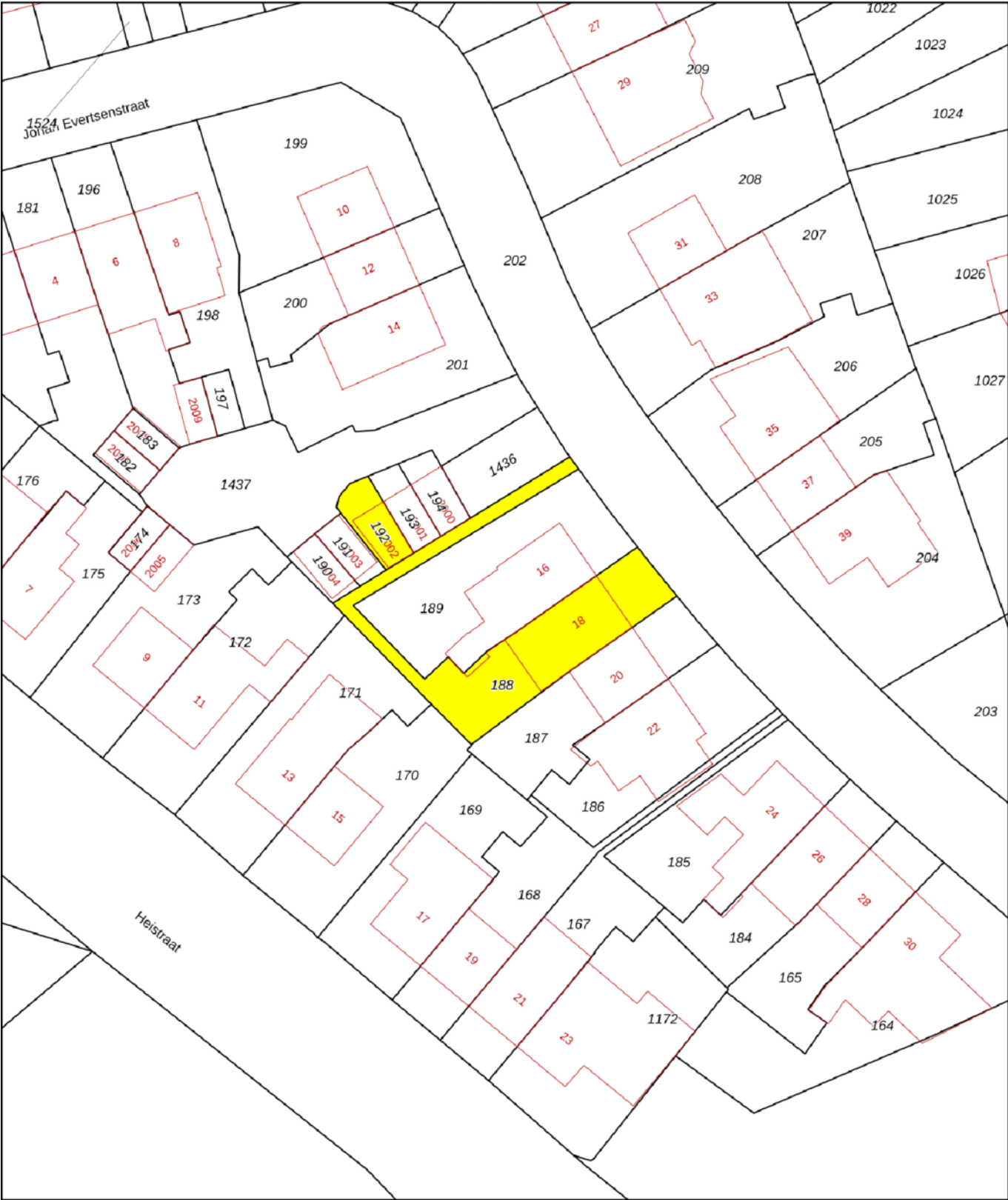
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D







Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Landgraaf

Sectie B

Perceel 188

kadaster

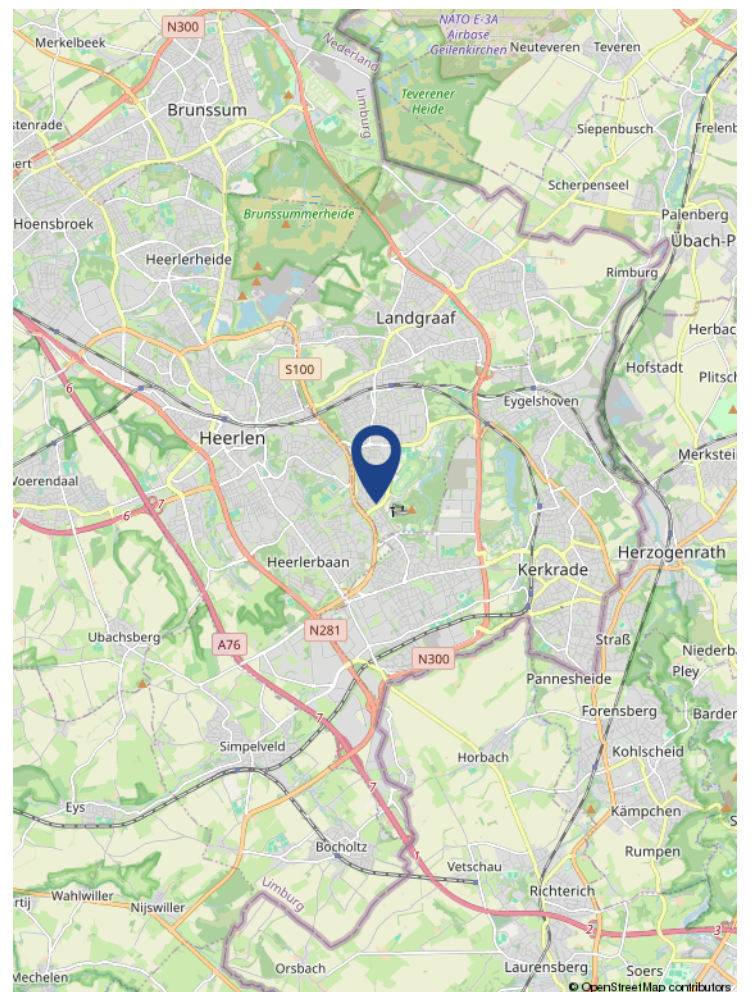
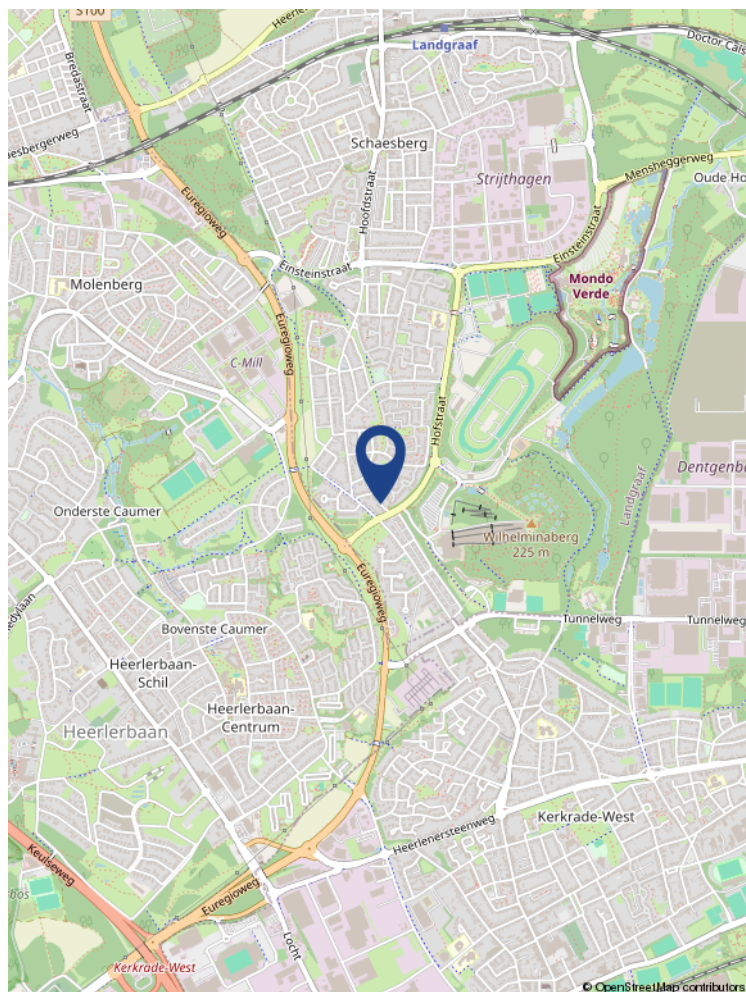
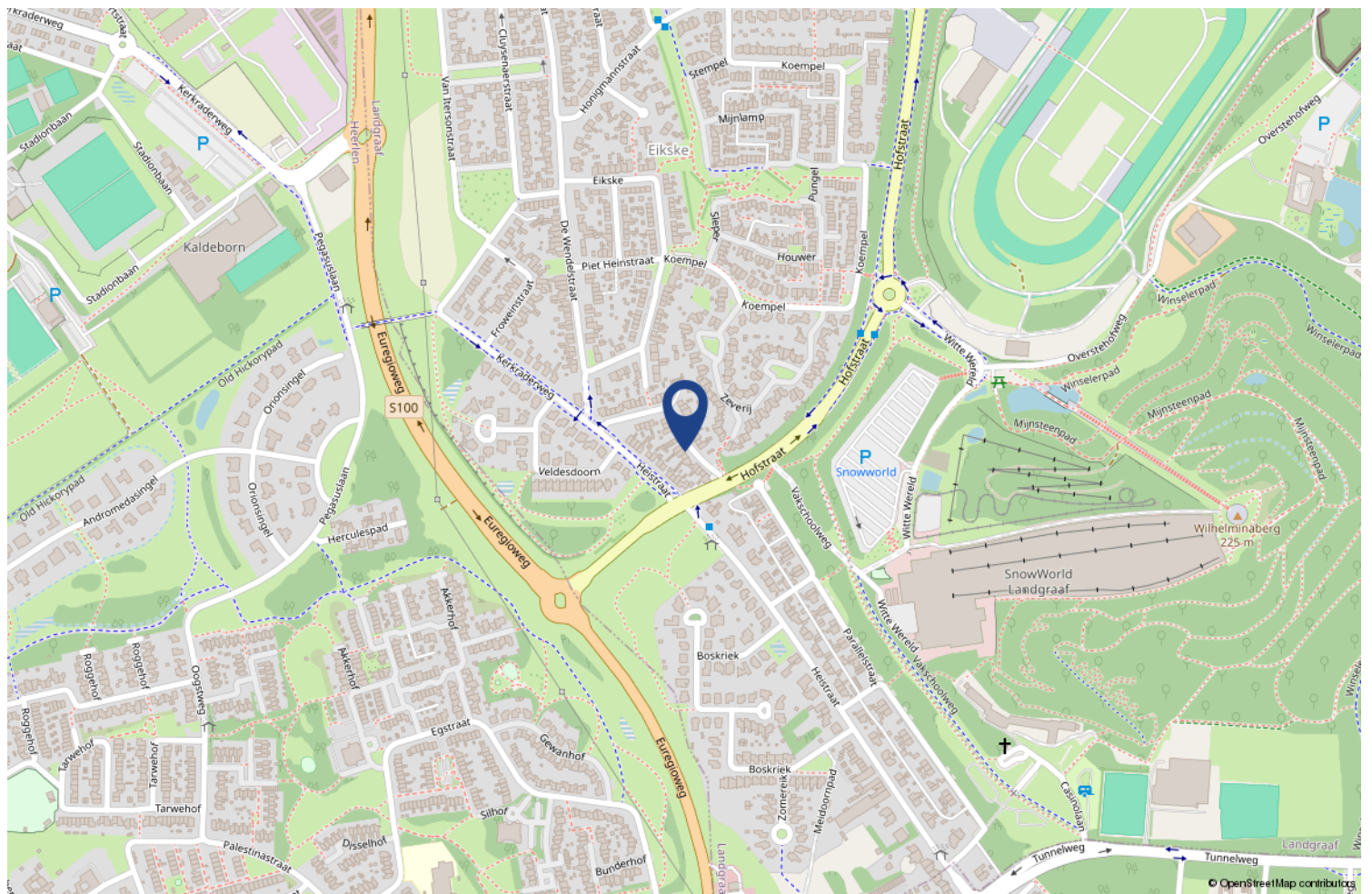


Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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 21 september 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Locatie op de kaart



Wonen in Landgraaf - Schaesberg

Schaesberg (Limburgs: D'r Sjeet) is een dorpskern en voormalige gemeente die in 1982 is samengevoegd met Nieuwenhagen en Ubach over Worms (Waubach en Rimburch) tot de gemeente Landgraaf.

Ten noorden van Schaesberg lag de Romeinse villa Landgraaf-Schaesberg aan de noordwestzijde van de heuvelrug, dat een uitloper is van het Plateau van Nieuwenhagen. Schaesberg zelf ligt ook op dit plateau.

Landgraaf zelf heeft vooral naam gemaakt als de plek waar het jaarlijkse popfestival Pinkpop georganiseerd wordt, dit gebeurt op het evenemententerrein Megaland. Tevens vinden op hetzelfde terrein jaarlijks nog vele andere evenementen.

Landgraaf heeft de beschikking over 's werelds grootste binnenskipiste SnowWorld, waar het hele jaar door geskied en gesnowboard kan worden, en themapark Mondo Verde, gesitueerd rond het Kasteel Strijthagen.

[illegible]

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM 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. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel 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 nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.