

TE KOOP
€ 649.000 K.K.



Boslaan 6

6371 CP Landgraaf

Corio Makelaars

Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

Makelaars / Taxateurs:

De heer Louis Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw Annet Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.

De heer Kay Hennekens

045-5272711

- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding

Mevrouw Carly Pinckers

045-5272711

- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding



Inleiding

Aan de rand van de Brunssummerheide en de gewilde wijk De Kakert in Landgraaf staat dit royale, deels te moderniseren vrijstaande woonhuis, omgeven door een bosrijke tuin. Met maar liefst 260m² woonoppervlakte op een perceel van 2.075 m² biedt deze woning een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en een prachtige woonomgeving.

Binnen vindt u een zee aan leefruimte: 4 ruime slaapkamers (uit te breiden tot 6), 2 woonkamers en een werkkamer bieden volop mogelijkheden voor gezin, thuiswerken of gasten. Buiten geniet u van een royale tuin rondom.

De ligging is optimaal: rustig en groen aan de rand van de Brunssummerheide, terwijl alle voorzieningen en de belangrijke uitvalswegen binnen handbereik blijven.



Ligging en indeling

Begane grond

Via de ruime, overdekte entree komt u binnen in de centrale hal. Vanuit hier bereikt u het toilet, de keuken, de tuinkamer en de woonkamer. De hal biedt ook toegang tot de benedenverdieping op tuinniveau en heeft een luik naar de vliering.

De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een staand toilet, fonteintje en elektrische radiator.

De keuken is in 2021 geplaatst en beschikt over veel kastruimte, een keramische kookplaat, afzuigkap en Bosch-vaatwasser. Het keukenblad dient nog te worden vervangen. Een schuifpui verbindt de keuken met de tuinkamer, waar een houthaard voor sfeer zorgt. Vanuit de tuinkamer (ca.35m²) heeft u optimaal tuincontact. De grote schuifpui en een tweede deur toegang tot het grotendeels overdekte dakterras.



Ligging en indeling

De woonkamer is momenteel ingedeeld in twee gedeelten, de kamers kunnen makkelijk terug gebracht worden tot een grote woonkamer. Aan de tuinzijde staat een houten boekenkast met veel bergruimte. Er is een voorziening voor drie groepen vloerverwarming aanwezig. Vanuit de woonkamer bereikt u een tweede balkon met uitzicht op de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de ombouw van een voormalige schouw, deze ruimte kan uitstekend gebruikt worden als werkkamer of extra slaapkamer.

Vliering

De vliering is ca. 0,63 m. hoog, heeft een houten dakbeschot met houten balken en is deels voorzien van vloerplaten.



Ligging en indeling

Benedenverdieping

Via de open trap heeft u toegang tot de benedenverdieping op tuinniveau.

Via de ruime hal heeft u toegang tot de 4 slaapkamers, multifunctionele ruimte, de wasruimte, de provisieruimte en de sanitaire ruimtes.

De multifunctionele ruimte is v.v. een handige kastenwand, een eenvoudig aanrechtblok en toegang tot de tuin. De ruimte is niet verwarmd.

De twee slaapkamers aan de linkerkant zijn v.v. tapijt en een wastafel. De middelste slaapkamer is v.v. een tegelvloer, een nieuw gestuct plafond, een wastafel en openslaande deuren naar de tuin. De slaapkamers zijn momenteel niet verwarmd.



Ligging en indeling

De twee slaapkamers aan de linkerkant zijn v.v. tapijt en een wastafel. De middelste slaapkamer is v.v. een tegelvloer, een nieuw gestuct plafond, een wastafel en openslaande deuren naar de tuin. De slaapkamers zijn momenteel niet verwarmd.

Via een dubbele deur is de masterbedroom (slaapkamer 4) bereikbaar. Deze slaapkamer is voorzien van een tegelvloer met ensuite een dressing met vloerverwarming en een eigen, ruime luxe badkamer (ca. 19m²).

De badkamer is eveneens voorzien van vloerverwarming en heeft een dubbele wastafel, inloopdouche, designradiator, toilet en een rond ligbad met een diameter van 1,50 meter. Aansluitend bevindt zich een verwarmde facilitaire (berg)ruimte met de Nefit HR-combiketel en toegang tot de tuin.

In de wasruimte staat een eenvoudig aanrecht met koud en warm water, een elektrische boiler 2021, hete lucht installatie (niet meer in gebruik) en de opstelplaats voor de wasmachine en de wasdroger.

Separaat gelegen tweede toiletruimte met een staand toilet, fonteyntje en elektrische radiator. Praktische provisieruimte met meterkast.

Onder de trap bevindt zich een geheel betegelde moderne doucheruimte.



Ligging en indeling

Tuin

De woning is voorzien van rondom tuin met een zonnige achtertuin gelegen op het zuiden. De bomen en struiken bieden optimale privacy.

In de achtertuin waan je je in je eigen bos met veel dennenbomen en een ruim overdekt zwembad van 10 x 5 m. De diepte van het zwembad loopt van 1.80m tot 2.20m. De zwembadpomp en overige installatie ligt in de tuin.

Tevens bevindt zich in de achtertuin een vrijstaande eenvoudige garage (11 x 3m.) met een lange oprit. De garage is voorzien van een stalen kantelpoort, elektra en 2 lichtkoepels.

Het houten tuinhuis (2 x 3m.) biedt extra berging.

Naast het woonhuis heeft de huidige eigenaar een 2de tuinberging gebouwd (dient deels nog afgewerkt te worden) van ca. 30m² met een pannendak.

Balkons

De woning heeft 2 balkons.

Balkon 1 is bereikbaar via de tuinkamer en balkon 2 is bereikbaar via de woonkamer.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Grotendeels v.v. aluminiumkozijnen met HR++ glas (1999). Er zijn twee houten kozijnen met dubbel glas.
- Meterkast is v.v. krachtstroom, 17 groepen waarvan 10 stoppen en 7 switchschakelaars, 3 aardlekschakelaars, een hoofdschakelaar en een slimme gas- en elektrameter.
- Alle woonruimten in het huis zijn voorzien van een netwerkkabel, een telefoonaansluiting en een COAX- aansluiting.
- Zwembad is min. 5 jaar niet meer gebruikt. Het is onbekend of de installatie nog functioneert.
- Hete luchtverwarming is niet meer in gebruik.
- Verwarming via CV combi ketel Nefit 2010 i.c.m. radiatoren en deels vloerverwarming.
- Dakbedekking geheel vernieuwd met isolatie in het jaar 2000. Dakisolatie is vanaf de buitenzijde aangebracht.
- Zonnecollectoren voor de verwarming van het zwembad. Aan- en afvoerleidingen van het zwembad dienen vervangen te worden.
- Woning wordt verkocht met een 'as is-where is' clause in de koopovereenkomst.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 649.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.075 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	260 m ²
Inhoud	963 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	43 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	81 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden

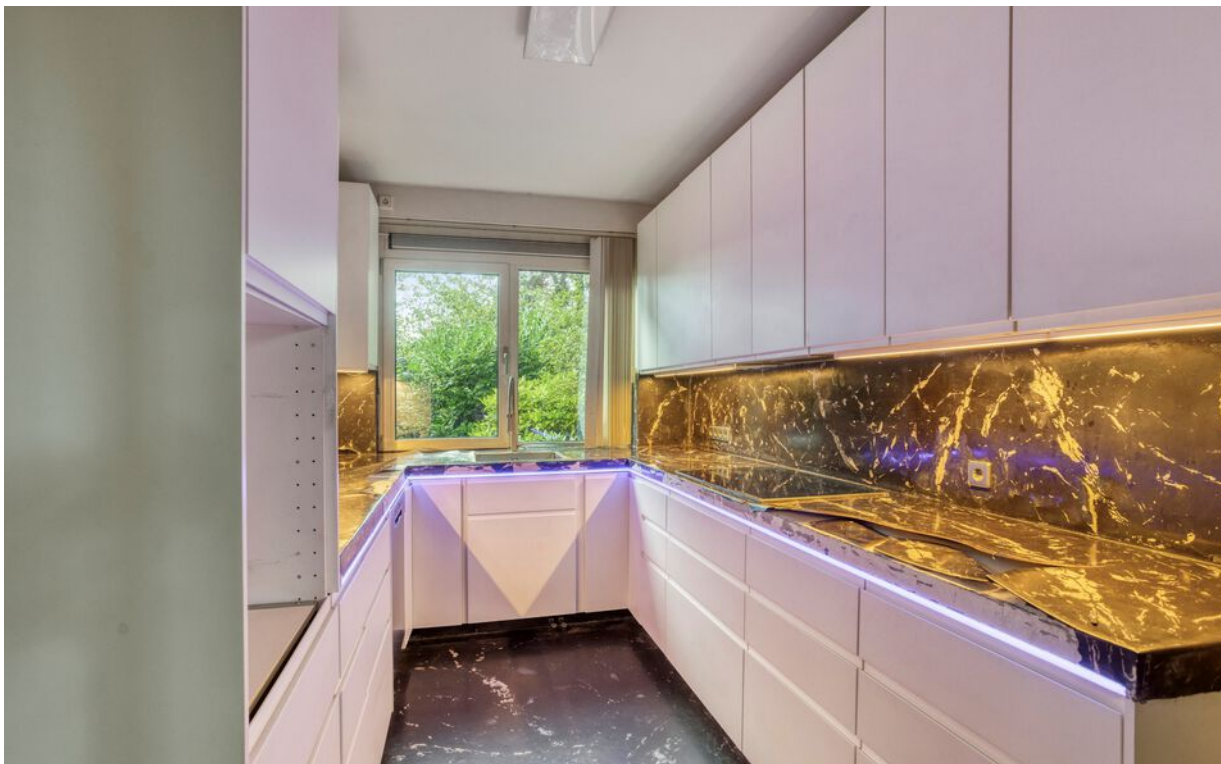
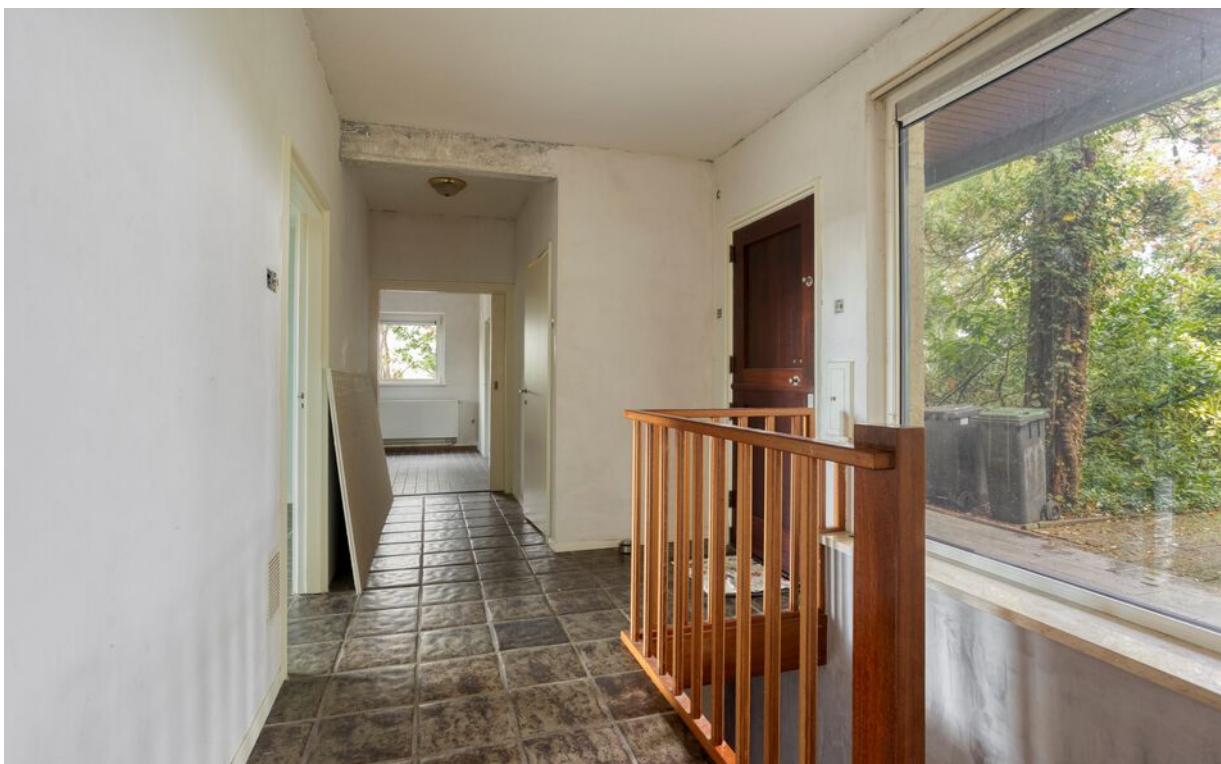
Kenmerken

Tuin 2 - Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energie label	F
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonnecollectoren	Ja
Heeft een zwembad	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



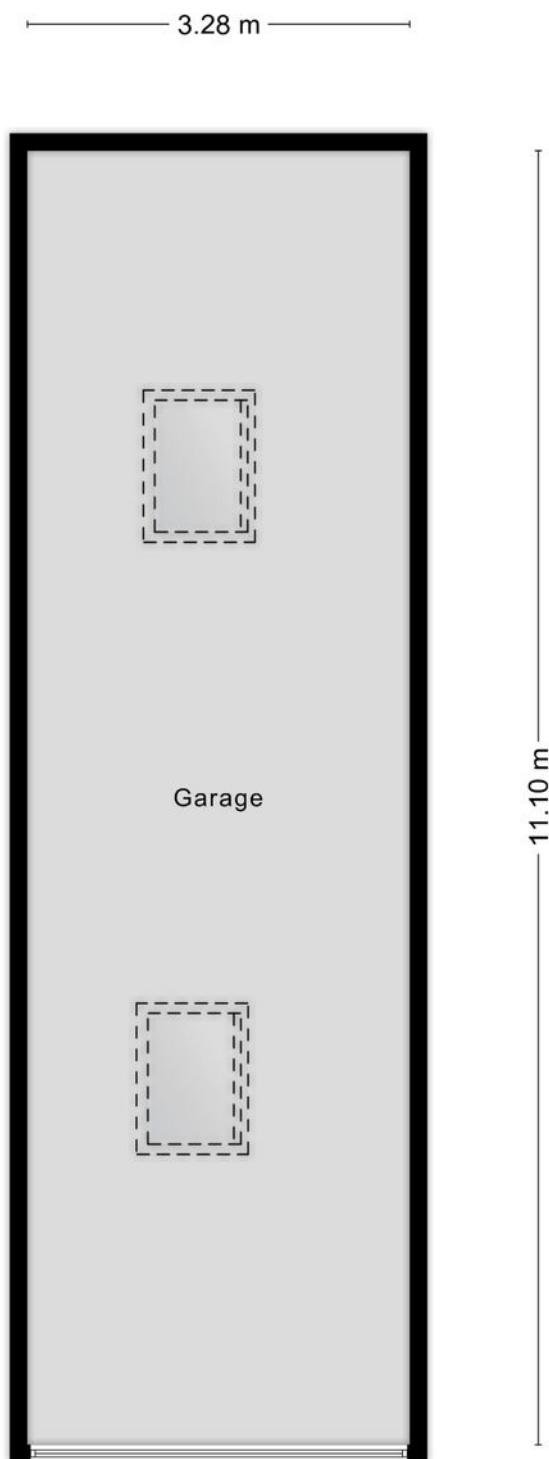
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



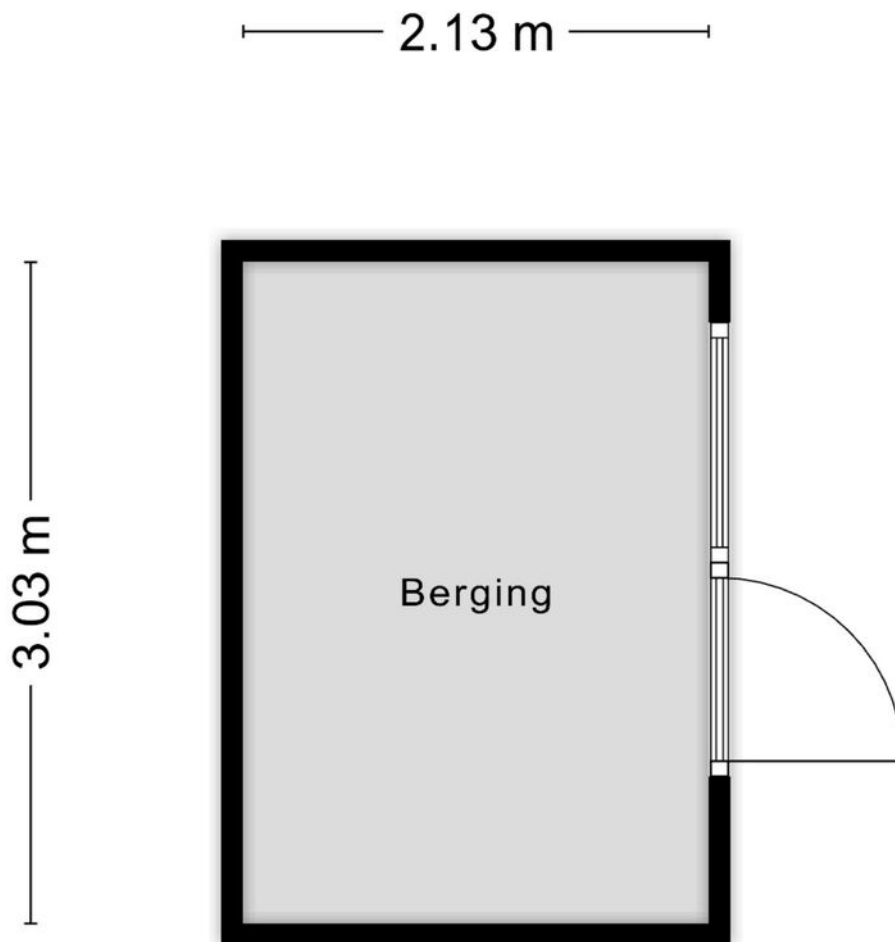
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



Algemeen

Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145
6361 BH Nuth
045-5272711
info@coriomakelaars.nl