Welkom

kijk binnen!



te koop

Landgraaf

Burgemeester Custerslaan 39

Vraagprijs € 498.000 k.k.

DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

Volg ons ook op Facebook & Instagram

Het laatste nieuws, leuke weetjes en de mooiste woningen!

Welkom
bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!





Jouw makelaar
Lars Rompelberg

l.rompelberg@damen-og.nl
045-5712255
06 14826453

FACTS & FIGURES

Overdracht	
Vraagprijs	€ 498.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975
Isolatievormen	Dakisolatie
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	650 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	132 m²
Inhoud	702 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	75 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	15 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Locatie	
Ligging	Aan bosrand, in woonwijk
Tuin	
Type	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2017
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	Cv ketel
Verwarmingssysteem	Cv ketel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom

OMSCHRIJVING
van de woning

Vrijstaand wonen aan bosrand, met volop privacy, ruimte en comfort!

Op een uitstekende locatie, direct aan de bosrand, ligt deze goed onderhouden vrijstaande woning met een eigen oprit, inpandige garage, praktische bijkeuken, provisie-/hobbykelder en een royale zolderverdieping. De woning beschikt over drie slaapkamers, vier airco's en maar liefst 16 zonnepanelen. Een heerlijke plek voor wie comfortabel en vrij wil wonen, met de natuur letterlijk in de achtertuin!
De woning biedt een fijne combinatie van ruimte en functionaliteit. Zo beschikt de woonkamer over een gezellige zitkuil en een moderne gashaard, terwijl de open keuken en eetkamer zorgen voor een prettige verbinding met het dagelijkse leefgedeelte. Ook buiten is het volop genieten: de fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuiden biedt veel privacy en grenst direct aan het bos. Een ideale plek voor liefhebbers van rust en buitenleven! De woning is gelegen aan de Burgemeester Custerslaan 39 te Landgraaf/ Hoefveld

Souterrain:
Via een wenteltrap bereik je de praktische provisie-/hobbykelder. Vanuit deze ruimte is tevens de kruipruimte onder de woning bereikbaar, met uitzondering van de garage en bijkeuken.

Begane grond:
Via de verzorgde, onderhoudsvriendelijke voortuin bereik je de overdekte entree. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid voor ten minste twee auto's.

In de ontvangsthal bevinden zich een garderobenis, de meterkast en een modern, recent gerenoveerd vrijhangend toilet met hoekfonteintje en radiator. Via de tussenhal, met toegang tot de eerste verdieping en het souterrain, kom je in de royale woonkamer. De woonkamer is sfeervol ingedeeld met aan de voorzijde een gezellige zitkuil. Deze ruimte combineert een knusse uitstraling met een prettig gevoel van ruimte. De moderne gashaard, afgewerkt met blauwsteen, vormt een echte blikvanger en zorgt voor extra sfeer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier bovendien van een uitstekende natuurlijke lichtinval. De open verbinding met de keuken en eetkamer zorgt voor een fijne interactie tussen de verschillende leefruimtes.

De open keuken en eetkamer staan in directe verbinding met de woonkamer en vormen samen een aangename leefruimte. De keuken is voorzien van een karakteristieke plavuizenvloer in warme aardetinten en airconditioning (2021). De functionele L-vormige keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, heteluchtoven, keramische kookplaat, afzuigkap en magnetron. Vanuit de keuken kijk je prachtig uit over de eigen tuin en het achtergelegen bosgebied.

Bijkeuken:
Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de witgoedapparatuur, een ingebouwde vaatwasser en een op maat gemaakte provisiekast. Vanuit de bijkeuken heb je rechtstreeks toegang tot zowel de garage als de tuin.

Garage:
De inpandig bereikbare garage is in 2024 met circa één meter verlengd en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. De poort wordt geleverd inclusief twee afstandsbedieningen.

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De slaapkamers aan de achterzijde beschikken bovendien over rolluiken. De slaapkamers zijn respectievelijk groot:
1) 4.56 x 3.93 m.
2) 3.93 x 3.75 m.
3) 3.39 x 2.84 m.
De ruime, geheel betegelde badkamer is praktisch en compleet ingericht met een inloopdouche met hardglazen douchewand, een tweede toilet en een wastafel met bijpassend badmeubel. Verder beschikt de badkamer over een infraroodpaneel met afstandsbediening, een radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie.

Zolderverdieping:
Via een vlizotrap bereik je de royale, geïsoleerde zolderverdieping. Deze biedt volop bergruimte en dankzij de afmetingen bestaat er bovendien de mogelijkheid om hier een vierde slaapkamer of hobbyruimte te realiseren. Op deze verdieping bevindt zich tevens de Nefit cv-ketel (bwj. 2017, eigendom).

Tuin:
Een van de absolute pluspunten van deze woning is de prachtig aangelegde, geheel omsloten tuin. De tuin is zowel via de zij-ingang aan de rechterzijde van de woning als via de achterzijde bereikbaar. Vanuit de achtertuin loop je bovendien direct het aangrenzende bosgebied in. De tuin is verzorgd aangelegd met een royaal speelgazon, een houten tuinhuis en een sfeervolle overkapping met glazen wandsysteem. Dankzij de aanwezige stoffering kun je hier ook op zonnige dagen heerlijk beschut genieten. Door de gunstige ligging op het zuiden profiteer je volop van de middag- en avondzon. De combinatie van groen, privacy, rust en de directe verbinding met het bos maakt dit een bijzonder fijne buitenruimte. Ook voor hondenbezitters is dit een ideale locatie!

Bijzonderheden:
- Vrijstaande woning op een uitstekende locatie direct aan de bosrand;
- Energielabel C;
- Drie slaapkamers, met mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer op zolder;
- Vier airconditioningsystemen, geïnstalleerd tussen 2006 en 2021;
- 16 zonnepanelen van 260 Wp per paneel (2016, eigendom);
- Badkamer cosmetisch vernieuwd in 2023;
- Praktische bijkeuken en provisie-/hobbykelder;
- Ruime oprit met parkeergelegenheid voor minimaal twee auto's;
- Fraai aangelegde, geheel omsloten tuin op het zuiden!
- Directe toegang tot het achtergelegen bosgebied;
- De woning is gelegen in de rustige en zeer geliefde woonwijk genaamd Hoefveld.

WONING
in beeld



















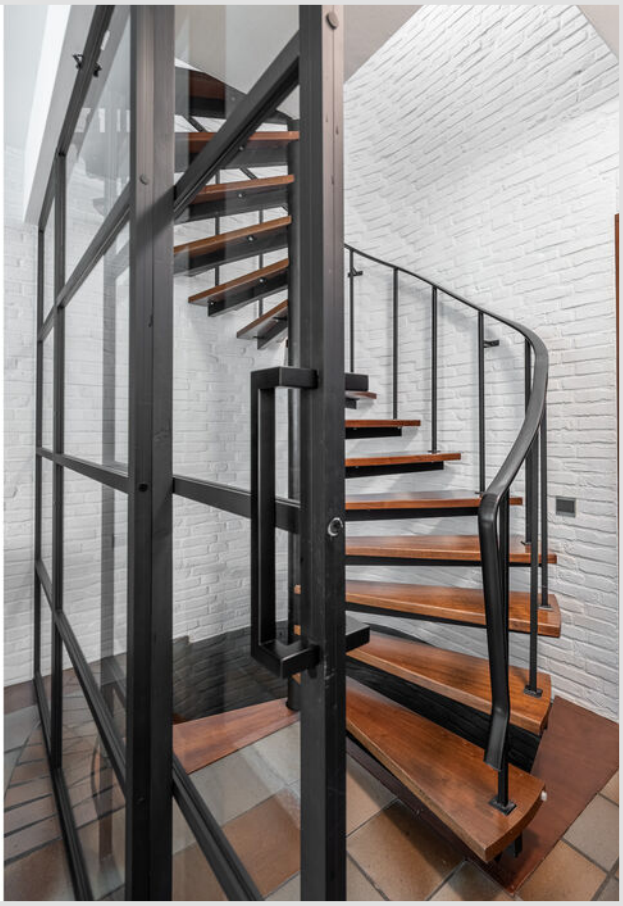



















PAYOT
PAYOT


PAYOT

















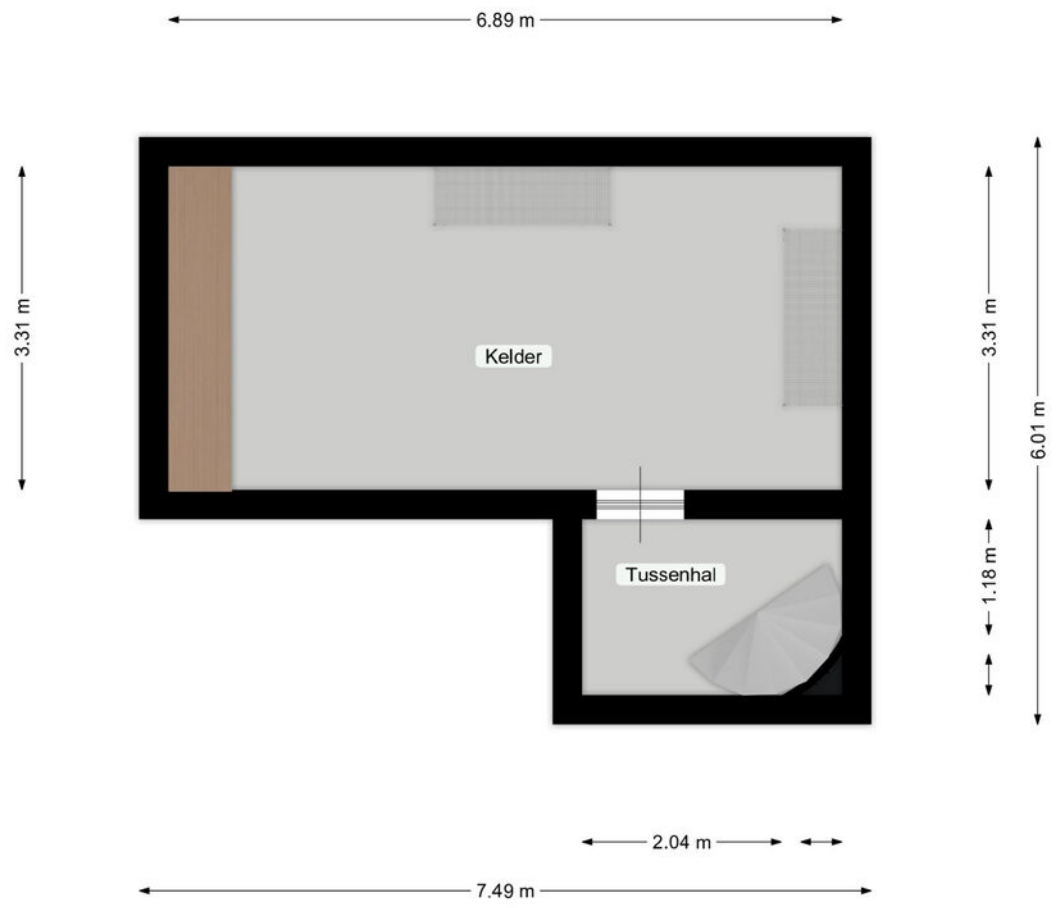






PLATTEGROND

Souterrain



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND

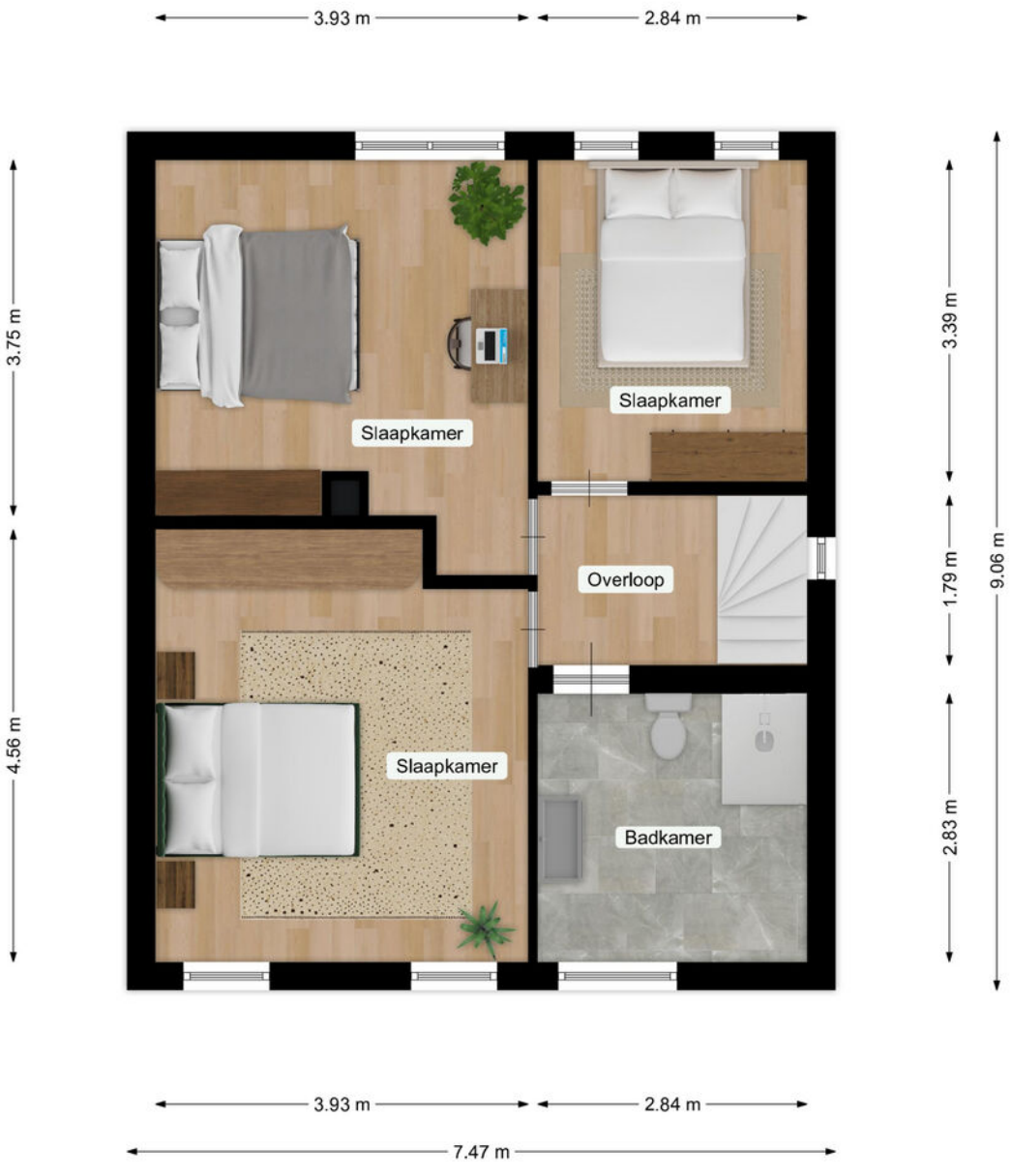
Parterre



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND

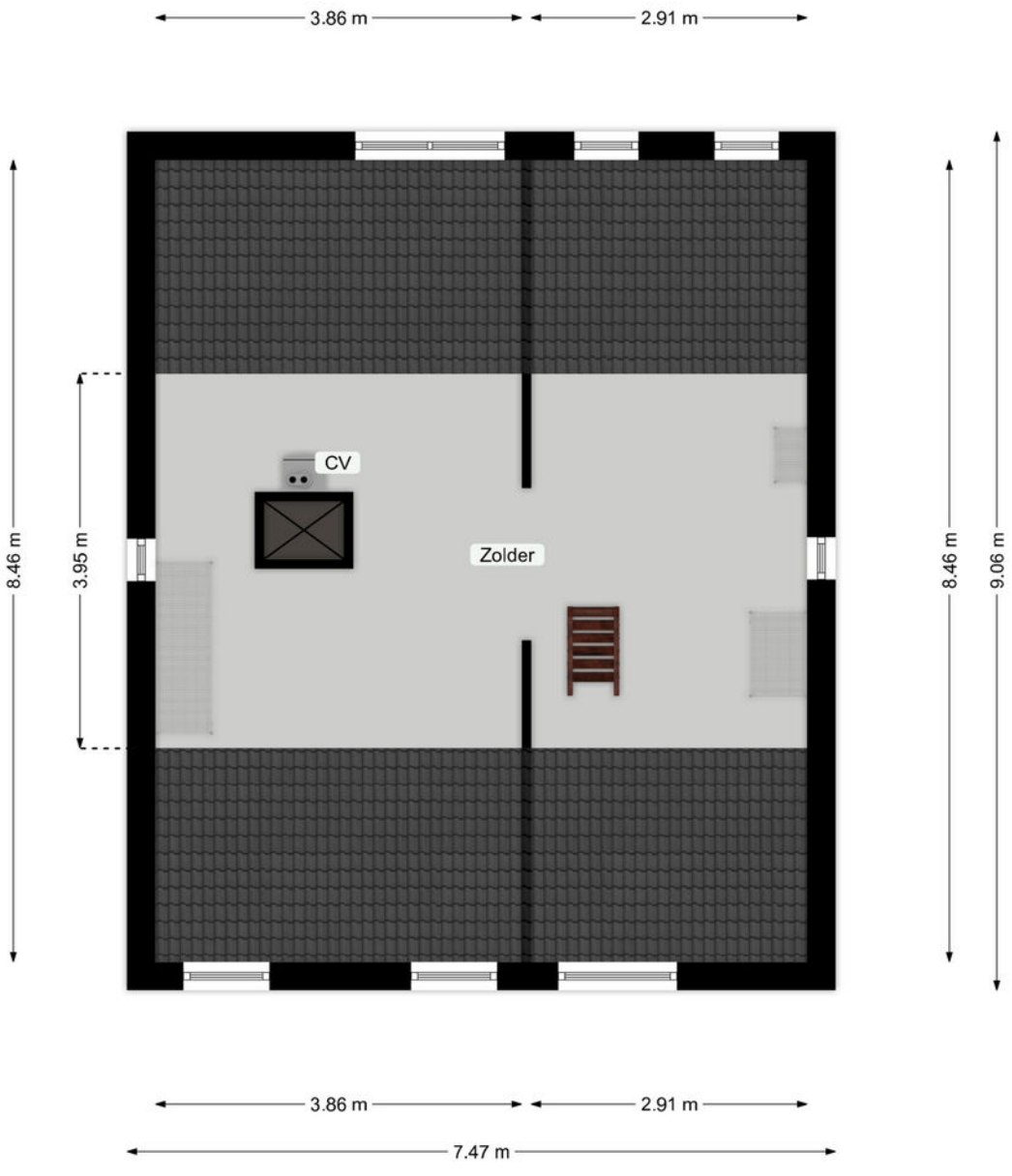
Eerste verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

PLATTEGROND

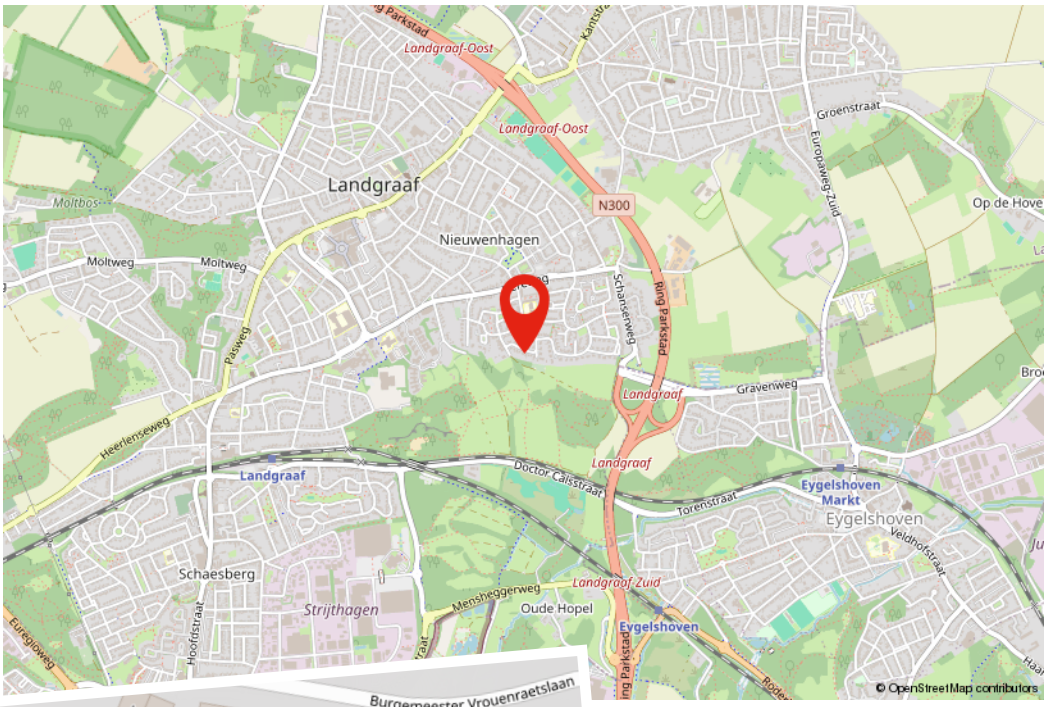
Zolder

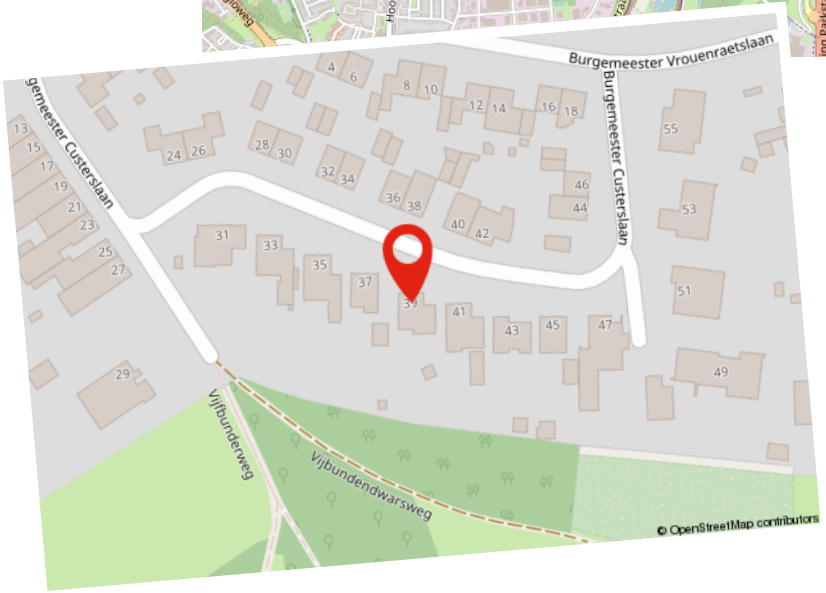


Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

LOCATIE

Woont u hier binnenkort?





KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuwenhagen
Sectie	D
Perceel	252

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiele situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?
Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:
- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis
Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z
Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;**door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoop-resultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE *Informatie*

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT
Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper
De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel
Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid
Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid
Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid
Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende
begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,
Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegen over dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen
De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kapers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring
Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst
De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgaaf van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden
Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clausule. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht
Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom
Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te “inspecteren”. Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris
Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

Interesse?
Neem contact op!

DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255