

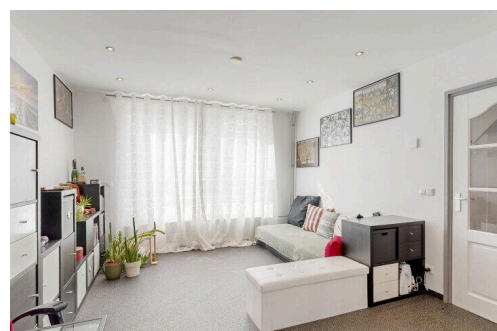
Landgraaf

Bernadettelaan 35 | Vraagprijs € 330.000 k.k.

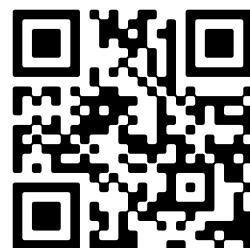


BESCHIKBAAR

WWW.BERNADETTELAAN35.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1953
Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	365 m ²
Inhoud:	444 m ³
Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.bernadettelaan35.nl



Omschrijving

Bernadettelaan 35, 6374 BC Landgraaf

Aan de Bernadettelaan 35 in Landgraaf mogen wij deze verrassend ruime woning aanbieden. De woning (1953) beschikt over een zeer ruime woonkamer/keuken, dankzij een aanbouw, met vrij uitzicht op de tuin. Tevens zijn er maar liefst vier slaapkamers verdeeld over de 1e en 2e verdieping en is er naast veel buitenruimte, ook nog een garage en stenen berging voor extra opslag.

De ligging is in een rustige straat in de wijk Abdissenbosch, met de diverse voorzieningen op slechts enkele minuten rijden. Uniek aan dit pand is dat de de achterliggende speeltuin via een poortje in de schutting rechtstreeks bereikbaar is (in overleg speeltuin is toegang mogelijk), een walhalla voor mensen met jonge kinderen dus! De bereikbaarheid is meer dan uitstekend te noemen dankzij de buitenring die op slechts enkele minuten rijden ligt, waardoor de omliggende steden zeer goed bereikbaar zijn.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'bernadettelaan35.nl', waar o.a. ook een videopresentatie en virtuele tour van deze woning te vinden zijn. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

Indeling

Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde komt men in de hal. De hal vormt het centrale vertrek van de woning en geeft toegang tot de kelder, woonkamer, het toilet en de trapopgang naar de verdiepingen.

De woonkamer is dankzij de aanbouw aan de achterzijde met bijna 40 m² zeer royaal van opzet. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde is sprake van een bijzonder lichte leefruimte, waarbij de open verbinding met de keuken het als één grote leefruimte aanvoelt.

De keuken is ca. 12 m² groot en ongeveer een 7 jaar oud. De hoekopstelling beschikt over veel kastruimte, keramische kookplaat met RVS-afzuigunit, heteluchtoven, vaatwasser, koel/vriescombinatie, spoelbak en design radiator.

De gehele verdiepingsvloer is voorzien van een grindvloer en een verlaagd plafond met inbouwspotjes. Vanuit de keuken en woonkamer is er een directe verbinding met de achtertuin, die gemakkelijk toegankelijk is via de grote kunststof schuifpui, die net als de overige ramen is voorzien van HR++ glas (2020).

Toiletruimte is voorzien van een hangtoilet en fonteintje.

1e verdieping:

Middels de vaste trap bereikt men de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers, badkamer en de vaste trap naar de 2e verdieping. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn respectievelijk ca. 6 en 11 m² en net als de voorste slaapkamer, voorzien van laminaat, kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. De voorste slaapkamer heeft ook een prima afmeting van ca. 11 m².

De badkamer is rond 2020 vernieuwd en is met 3 m² niet ruim, maar wel praktisch ingedeeld met een kunststof douchecabine, (2e) zweven toilet en badkamermeubel met wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk licht én ventilatie,

Tweede verdieping:

Overloop met laminaatvloer en cv-combiketel Nefit Proline NXT HRC 24 CW4 van 2020 (eigendom). Dankzij de grote dakkapel is er een mooie 4e slaapkamer gecreëerd, van ruim 10 m², met veel extra (opberg)ruimte in de schuine delen van het dak. De dakkapel is voorzien van kunststof ramen met HR++ glas en elektrisch bedienbare rolluiken.

Kelder:

Provisiekelder van ca. 7 m² met aansluitingen was-apparatuur en een stahoogte van 1,75 m.

Buiten:

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verzorgde voortuin en een ruime oprit. Hierdoor is er sprake van een prettige eigen parkeergelegenheid, waarbij er ook nog voldoende gratis parkeerplaatsen zijn op straat. Via de zijkant van de woning is de achterzijde via de garage bereikbaar. De garage (ca. 12 m²) is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaal poort. Aan de garage zit ook nog een stenen buitenberging (ca. 11 m²) met wasbak, elektriciteit en deur naar achtertuin.

De achtertuin is ongeveer 25 meter diep en heeft een verhard deel en gazon, waarbij er meer dan voldoende plek is voor een zithoek, een plek om buiten te eten en te spelen. Uniek is het poortje naar de achterliggende speeltuin, die in overleg met de speeltuin gebruikt kan worden.

Bijzonderheden:

- Ruime woning (1953) op een prettige locatie in Landgraaf;
- Dankzij aanbouw grote woonruimte op begane grond;
- Dankzij vaste trap naar 2e verdieping/zolder is er een 4e slaapkamer gecreëerd;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing HR++ Argon (2020).
- Overal rolluiken m.u.v. schuifpui;
- Combi-ketel uit 2020 in eigendom;
- Energielabel C, geldig tot 05-07-2030.
- Gevels zijn nadat het energielabel is opgemaakt na-geïsoleerd;
- Aanvaarding in overleg (Q1 2027).

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.

Gelet op de leeftijd van de woning zal in de koopovereenkomst een ouderdomsclausule worden opgenomen.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief is 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").

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 330.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1953
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	108 m ²
Perceeloppervlakte:	365 m ²
Inhoud:	444 m ³
Overige inpandige ruimte:	20 m ²
Externe bergruimte:	11 m ²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,douche,wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken,tv-kabel,schuifpui,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit proline combiketel gas gestookt uit 2020 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
----------	-----------------------------

Tuin:	Achtertuintuin,voortuin
Achtertuintuin:	200 m² (25 meter diep en 8 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra,voorzien van water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

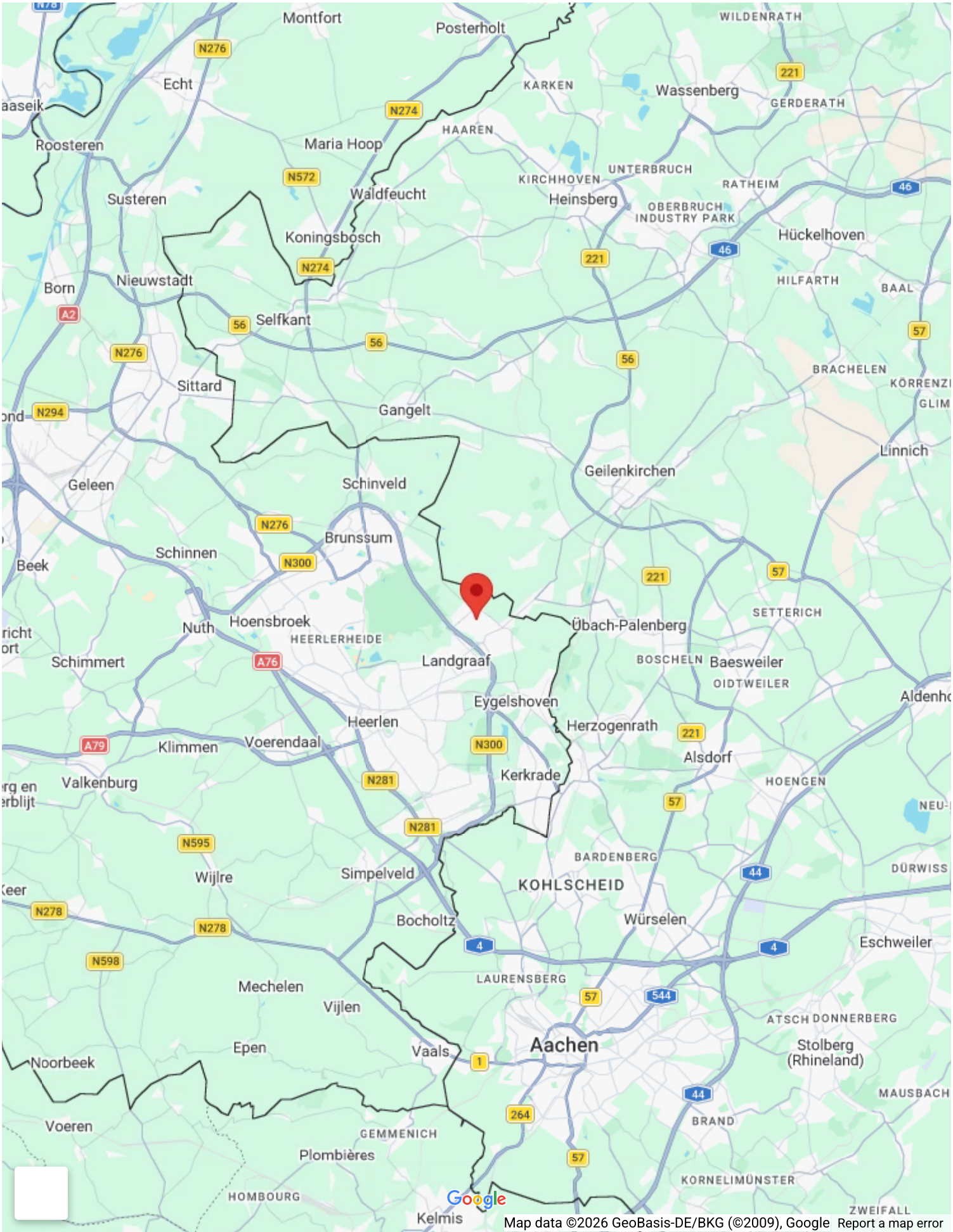
Garage

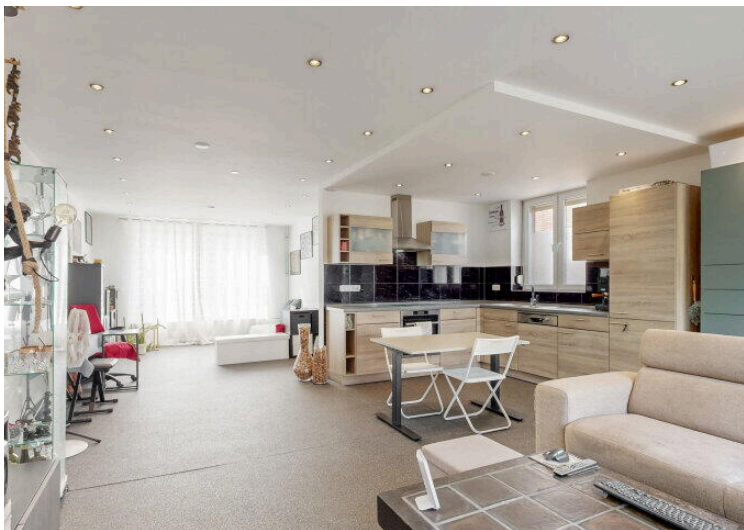
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra,elektrische deur

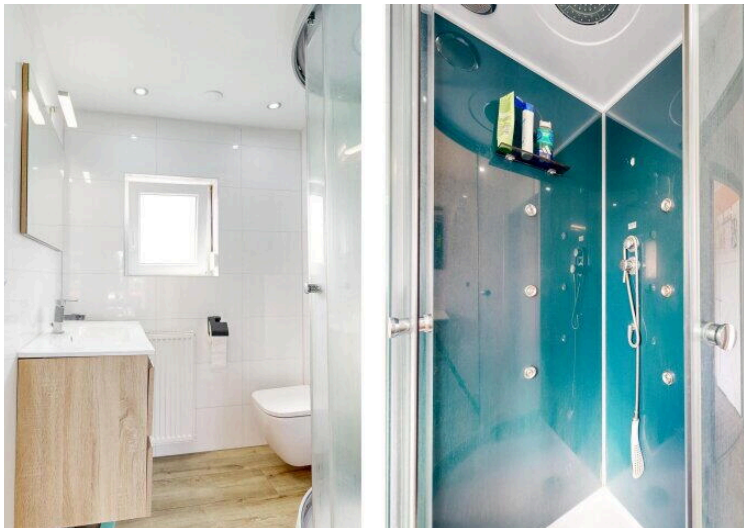
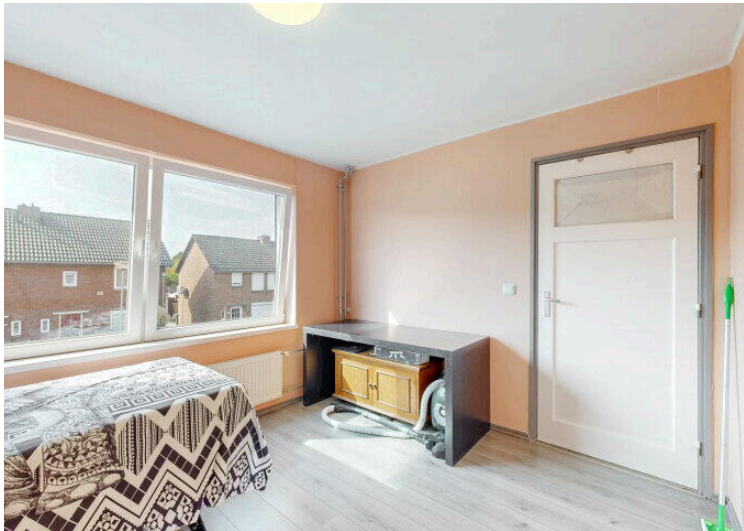
Op de kaart

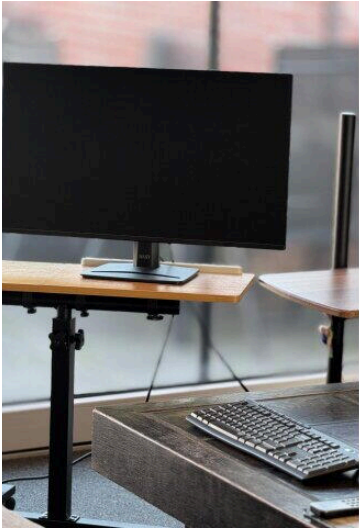
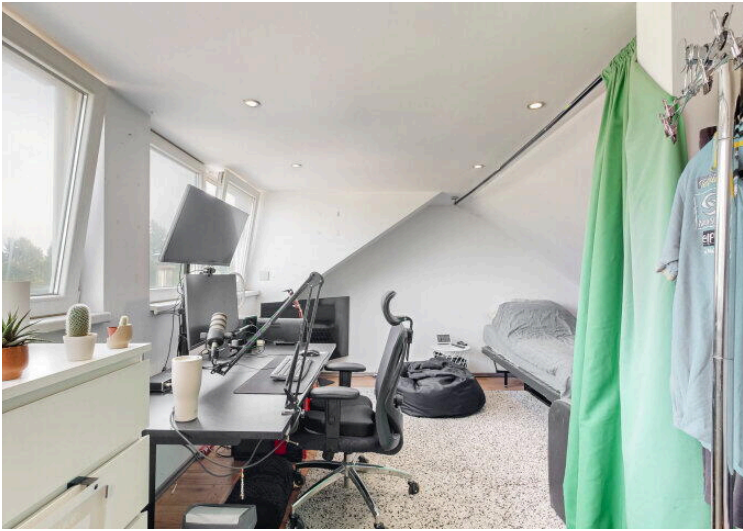


Op de kaart





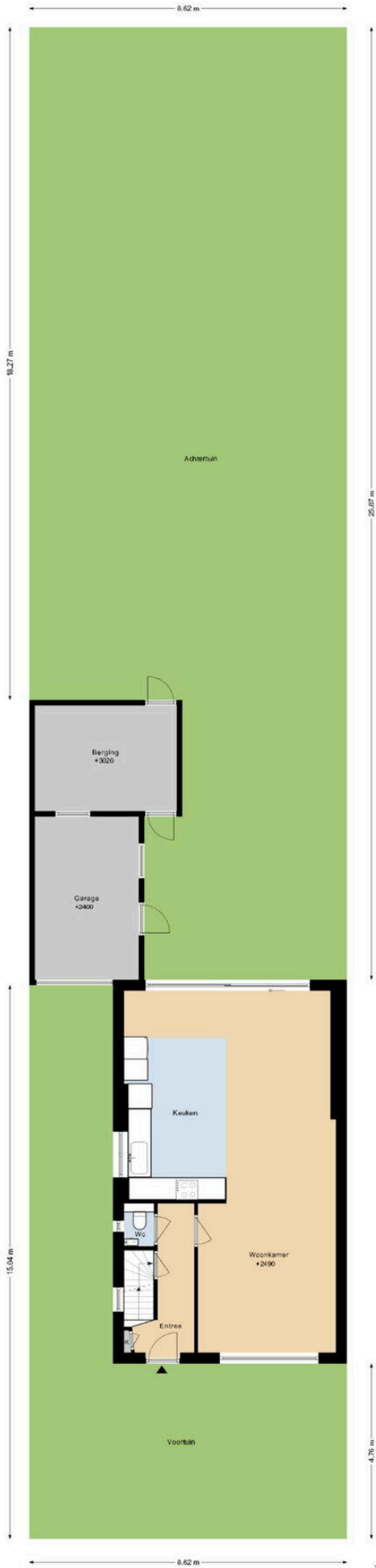








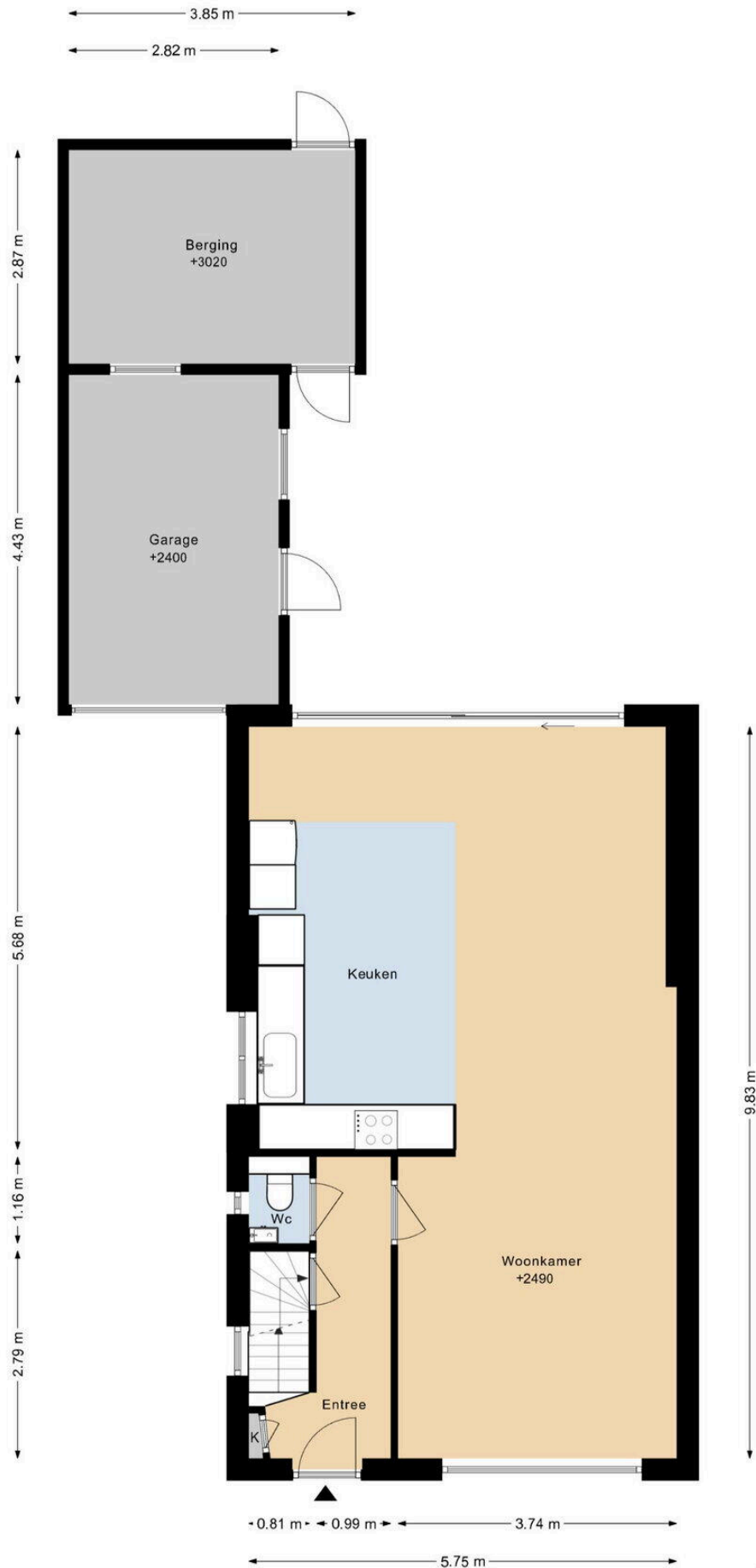
BERNADETTELAAN 35
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROOTTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN GEBEN TER INDRACHT
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©2019 OORNLAND



BERNADETTELAAN 35 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

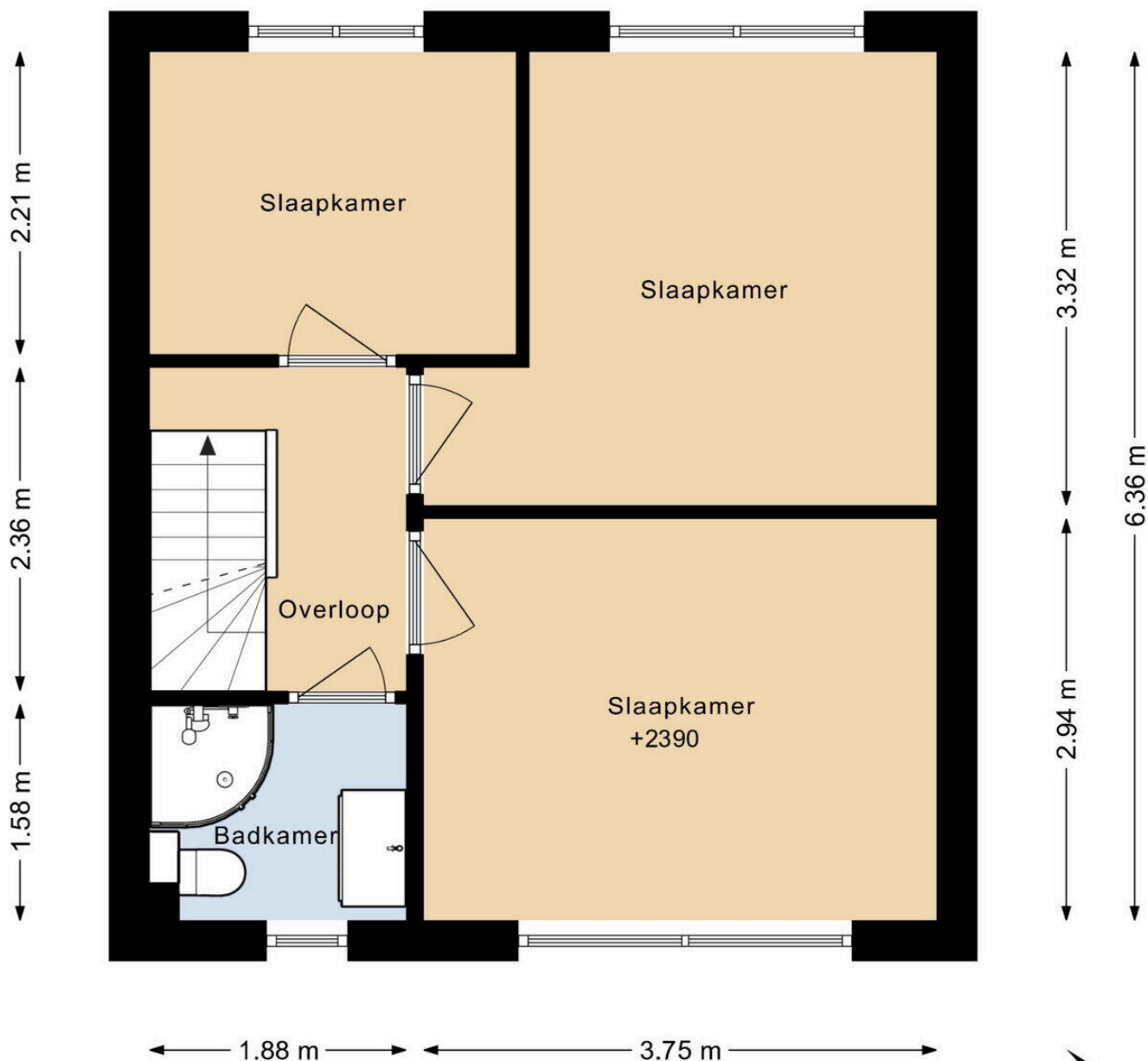


BERNADETTELAAN 35

1E VERDIEPING

5.76 m

2.68 m 2.98 m



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

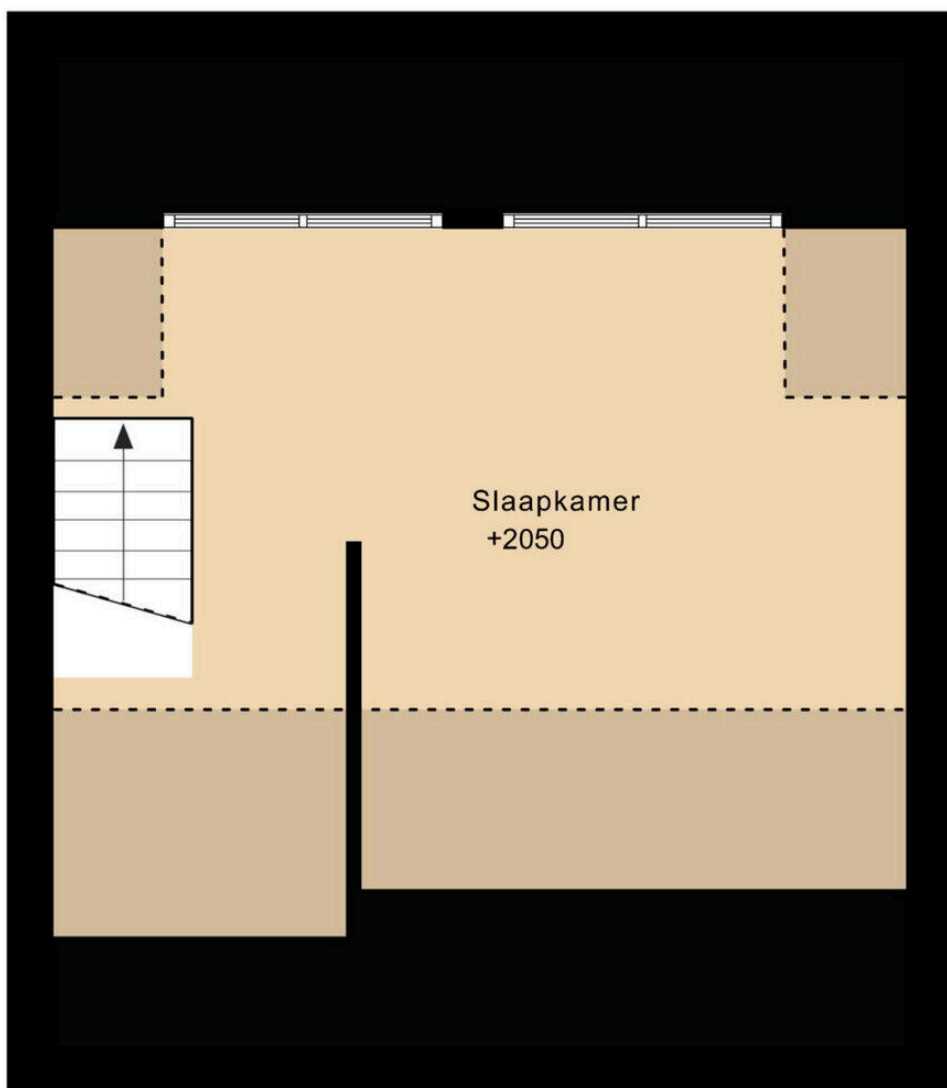


BERNADETTELAAN 35

2E VERDIEPING

5.47 m

6.36 m
4.24 m



2.18 m
2.01 m
2.17 m

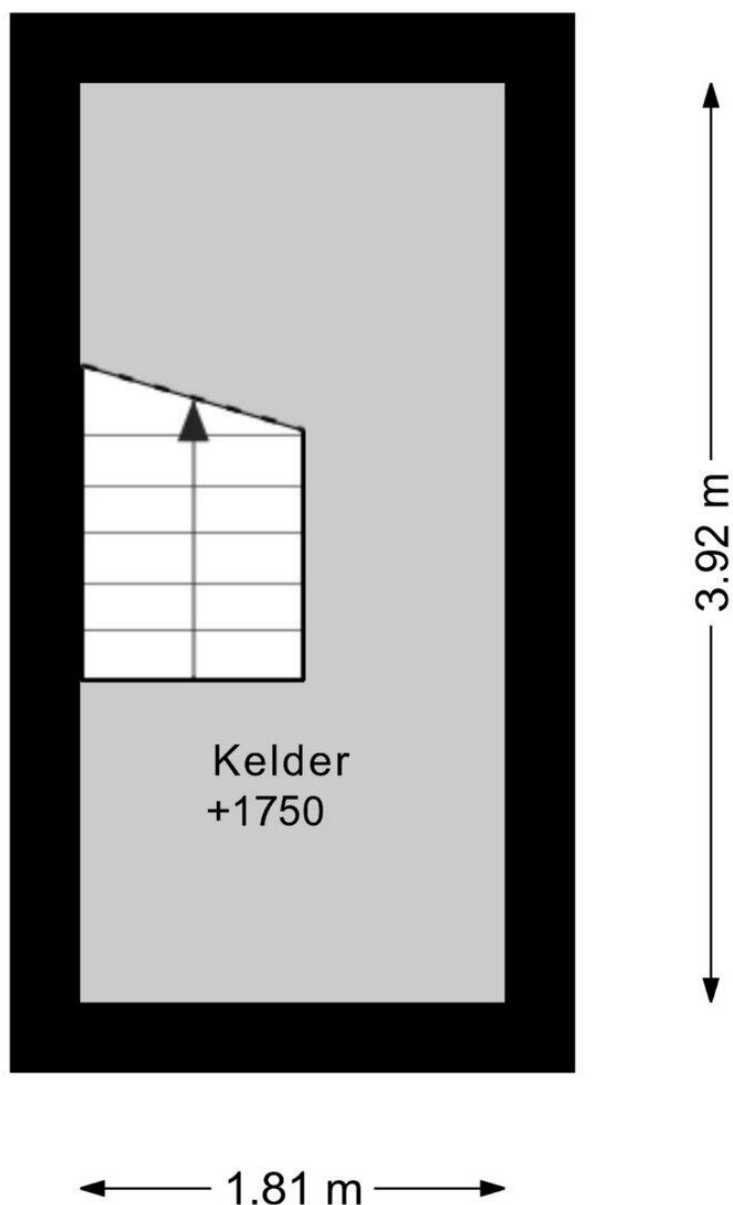
1.88 m 3.49 m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



BERNADETTELAAN 35

KELDER

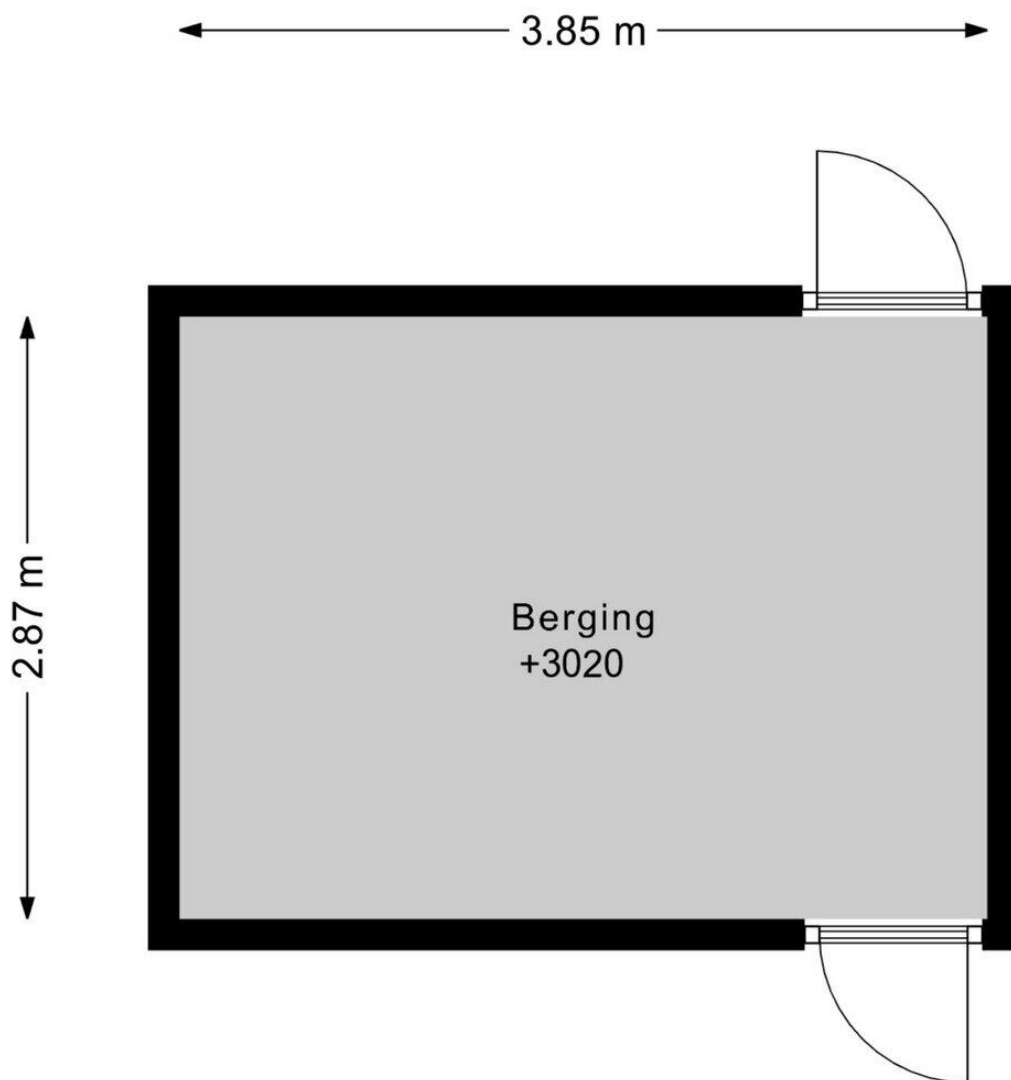


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



BERNADETTELAAN 35

BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



Bernadettelaan 35

www.bernadettelaan35.nl

