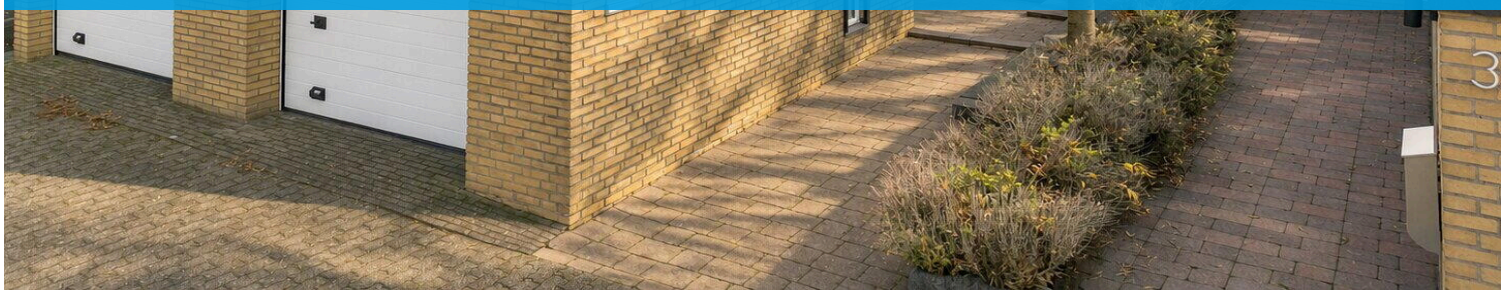
Landgraaf

De Maar 34 | **Vraagprijs € 295.000 k.k.**

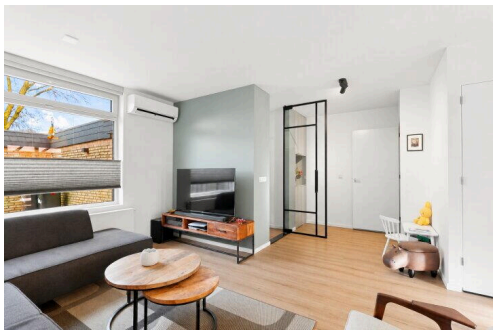


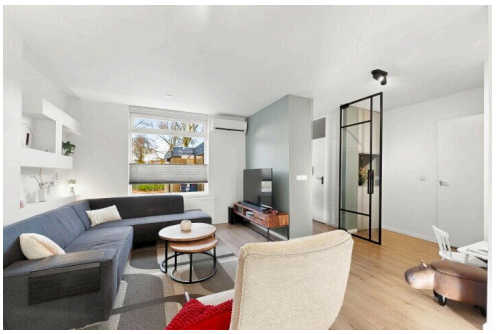
BESCHIKBAAR

WWW.DEMAAR34.NL









Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	191 m²
Inhoud:	554 m³
Aantal kamers:	8 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.demaar34.nl

SPAUWEN WERRIJ
Uw vaste waarde!

Omschrijving

De Maar 34, 6372 SB Landgraaf

n de geliefde wijk 'Achter den Winkel' in Schaesberg mogen wij deze ruime én duurzame tussenwoning uit 1976 aanbieden. De woning heeft energielabel A. Dat is bijzonder voor een woning uit dit bouwjaar en zorgt voor lage energielasten. De woning ligt op een zeer rustige plek in een woonerf aan een plantsoen en toch op loopafstand van het winkelcentrum van Schaesberg. U heeft hier ca. 119 m² woonoppervlakte, met een moderne en net afgewerkte woonkamer/keuken, een ruime kelder, een garage en een veelzijdig bruikbaar kantoor of hobbykamer. Daarmee biedt de woning nu al veel comfort en voor de toekomst diverse mogelijkheden.

U woont hier bijzonder centraal en prettig, met vriendelijke buren en een buurt die naar elkaar omkijkt/saamhorig is. Supermarkten (o.a. Jumbo en Aldi) en basisschool De Schatgraver liggen op slechts enkele minuten lopen. Het voortgezet onderwijs (Charlemagne College) ligt op fietsafstand. Ook diverse sportverenigingen en een prachtig wandelgebied zijn dichtbij. De bushalte ligt praktisch om de hoek. Werkt u in een van de omliggende steden, dan bent u via de Ringweg snel op weg.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'demaar34.nl'. Daar vindt u onder andere een videopresentatie, plattegronden en een virtuele tour van deze woning. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij, om een bezichtigingsafspraak te maken.

Indeling: Begane grond
Via de entree (ca. 6 m²) bereikt u de meterkast, het toilet en het kantoor. De meterkast is gemoderniseerd en heeft voldoende groepen en krachtstroom. Een laadpaal behoort daarmee in de toekomst tot de mogelijkheden. Het toilet is gedateerd. Een fraaie taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer.

Het kantoor (ca. 8,5 m²) heeft laminaat en verwarming en een inpandige deur naar de garage (ca. 18 m²). Er komt nu geen daglicht binnen, maar dat is relatief eenvoudig te realiseren via de gevel en/of het platte dak. Samen bieden kantoor en garage interessante mogelijkheden. Denk aan een kantoor of praktijk aan huis. In de toekomst kan hier ook een slaapkamer met badkamer komen, zodat de woning levensloopbestendig wordt of als kangoeroewoning kan dienen.

De woonkamer (ca. 35 m²) heeft een PVC-vloer, een convectorput en kunststof kozijnen met HR++ glas. De airco (2022, koelen en verwarmen) zorgt het hele jaar voor een aangenaam binnenklimaat. Vanuit de woonkamer bereikt u de trap naar de eerste verdieping en de trap naar de kelder.

De keuken (ca. 9,5 m²) is uit 2022. Het kookeiland heeft een composiet werkblad en een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. In de wandopstelling zitten een grote spoelbak, een Quooker, een vaatwasser, een combi-stoomoven, een inbouwkoelkast en veel kastruimte. Via de kunststof schuifpui stapt u zo naar buiten, onder de overkapping.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen ongeveer even groot,

ca. 11 en twee keer 12 m². De slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd heeft eveneens een airco (koelen en verwarmen). De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde en de badkamer hebben houten kozijnen met dubbel glas en ook rolluiken. Bij één rolluik is het lint defect. De overloop en de slaapkamers hebben een laminaatvloer met gebruikssporen.

De badkamer is met ca. 9 m² ruim van opzet en biedt diverse indelingsmogelijkheden. Er zijn nu een ligbad, een douche met glazen douchewand, een 2e toilet en een wastafel met spiegelkast. De badkamer is gedateerd, waardoor modernisering waarschijnlijk wenselijk is, maar zeker niet noodzakelijk!

Op de overloop hangt de Remeha cv-combiketel uit 2018 (eigendom). Op deze plek is nog geen afvoer. Het condenswater wordt opgevangen in een emmer, die regelmatig met de hand wordt geleegd. Dat is eenvoudig op te lossen met een dompelpompje en een flexibele afvoer. Wordt de badkamer gemoderniseerd, dan kan er meteen een afvoer bij worden gecreëerd.

Kelder
Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar de zeer ruime kelder van ca. 32 m², verdeeld over twee ruimtes. Met een stahoogte van ca. 2,20 m is de kelder multifunctioneel bruikbaar, bijvoorbeeld als fitness- of hobbyruimte. De tweede ruimte doet dienst als praktische was- en bergruimte met tegelvloer waar ook de aansluitingen voor de wasmachine en de droger zijn gesitueerd.

Tuin en buitenruimte
De woning heeft een verzorgde uitstraling met gele baksteen en donkere gevelpanelen. Aan de voorzijde ligt de voortuin met een pad naar de voordeur en een oprit voor de garage. De garage heeft een elektrische sectionaaldeur, die op dit moment defect is.

De achtertuin is ca. 11 meter diep, volledig verhard en omsloten, en daarmee ideaal voor kleine kinderen en huisdieren. Direct aan de keuken zit u heerlijk beschut onder de kunststof overkapping van ca. 15,5 m². Achter in de tuin ligt nog een voormalige vijver, die niet meer in gebruik is.

Duurzaam wonen met energielabel A behoort deze woning tot de energiezuinigere woningen van haar generatie. De 15 zonnepanelen uit 2022 wekken ca. 5.000 kWh per jaar op en zijn in eigendom. Daarnaast heeft de woning dakisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ glas en twee airco's (split-unit, 2022) die zowel kunnen koelen als verwarmen. Dat is comfortabel in de zomer en in de winter, en vriendelijk voor uw portemonnee.

Al met al een grotendeels instapklare én energiezuinige woning, op een rustige én centrale locatie, met veel ruimte en volop mogelijkheden om er in de toekomst uw eigen thuis van te maken!

Bijzonderheden:
- Rustig gelegen tussenwoning (1976) met energielabel A;
- Nabij het winkelcentrum van Schaesberg;
- 15 zonnepanelen (2022) in eigen, opbrengst ca. 5.000 kWh per jaar;
- 2 airco's (split-unit, 2022, koelen en verwarmen) in de woonkamer en een slaapkamer;
- Verwarming en warm water via een Remeha cv-combiketel (2018, eigendom);
- Dakisolatie, kunststof kozijnen met HR++ glas (begane grond en achterzijde 1e verdieping), verder houten

kozijnen met dubbel glas;
- Energielabel A!;
- Rolluiken op de 1e verdieping (2 linten zijn kapot);
- Keuken (2022) met kookeiland en inbouwapparatuur;
- Kantoor/hobbyruimte met inpandige toegang tot de garage, toekomstige mogelijkheid voor kantoor/praktijk aan huis, levensloopbestendig wonen/kangoeroewoning ;
- Garage met elektrische sectionaaldeur (momenteel defect);
- Gemoderniseerde meterkast met krachtstroom;
- Aanvaarding in overleg.

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 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:	€ 295.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	191 m²
Inhoud:	554 m³
Overige inpandige ruimte:	51 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (3 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,tv-kabel,airconditioning,schuifpui,zonnepanelen,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	A
Isolatie:	Dakisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel,doorstroomboiler
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuin,zijtuin

Achtertuin:	73 m² (11 meter diep en 6.63 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein

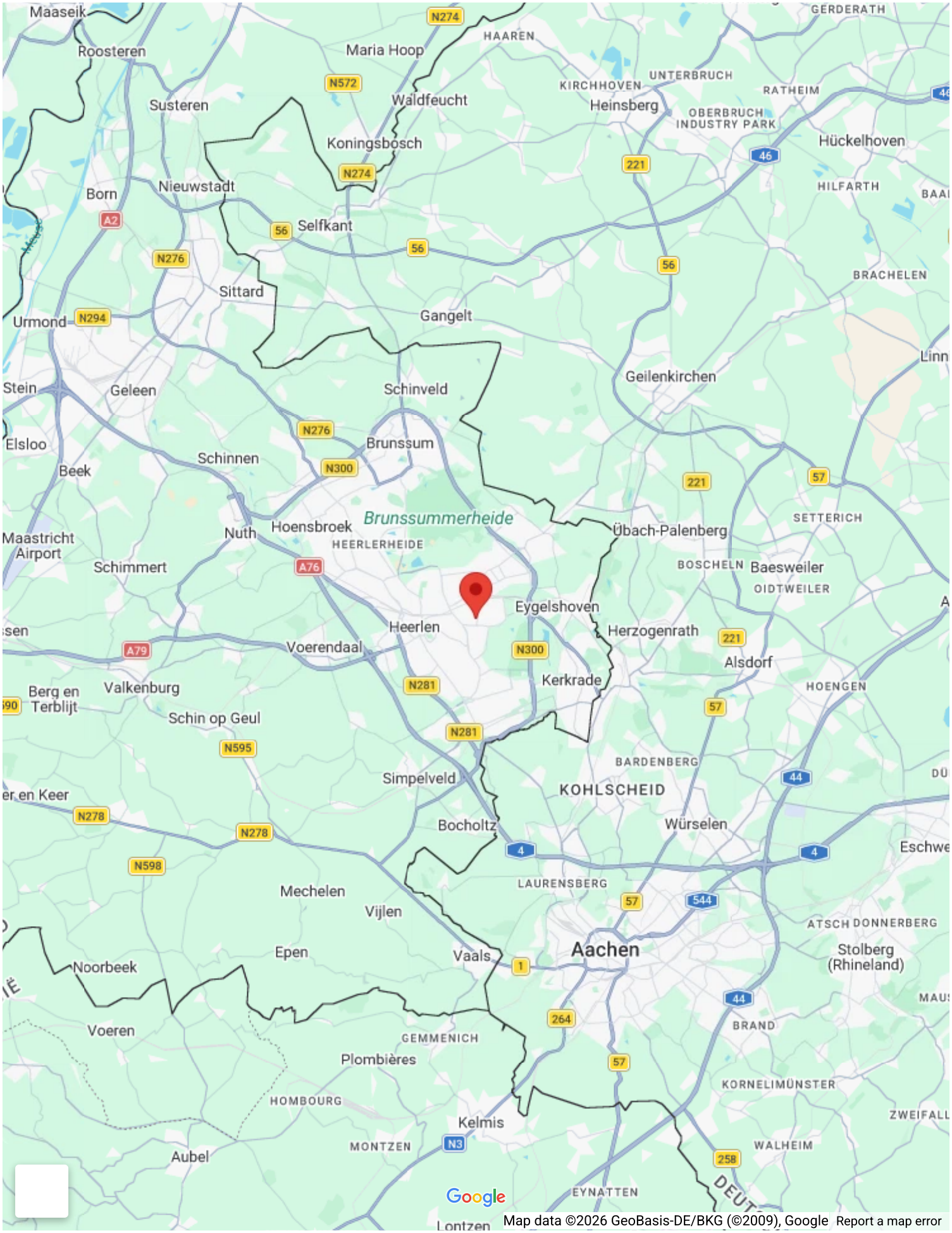
Garage

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

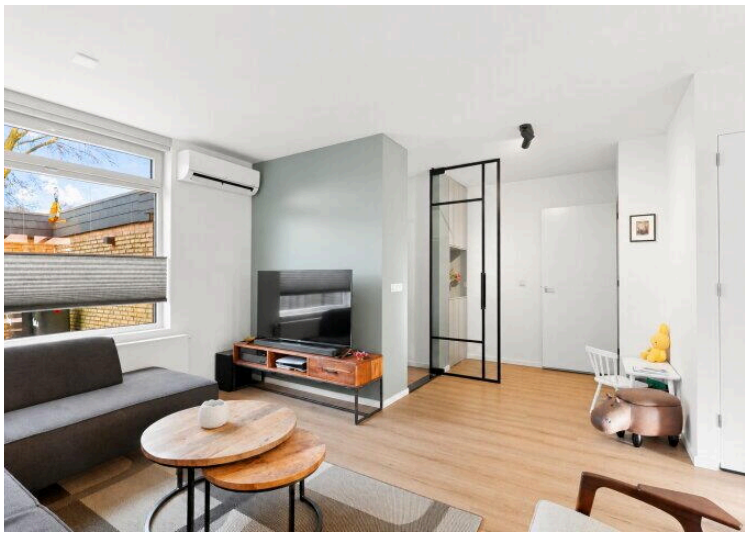
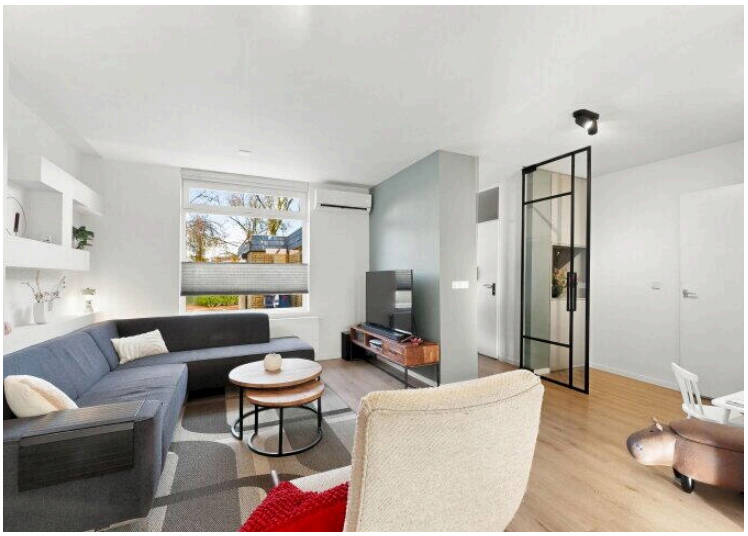
Op de kaart

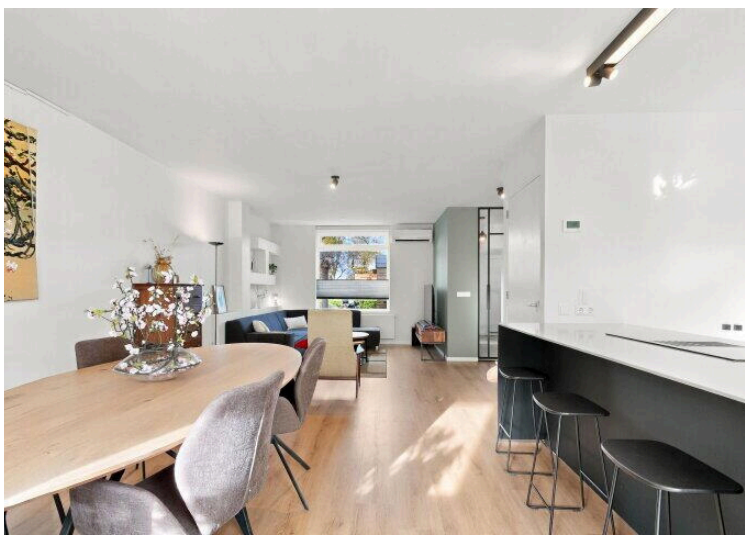

Brandhofstraat
True Skin Beauty & (Medical) Pedicure
Daniëlla Face & Bodycare
Godfried Bomansstraat
Brandhofstraat
Hoofdstraat
Qwello Be
Parkstadschilderwerken
Putstraat
Hoofdstraat
De Maar
Oorlogsmonument Schaesberg
Health & Sports
DioDerma
MCFBEAUTY
Camping R
Op Gen Steen
De Maar
Op Gen Steen
Op Gen Steen
Hoofdstraat
Op Gen Steen
Van de Sleutel
Vattenfall InCharge
Op Het Veldje
Op Het Veldje
Greenwheels deelauto
Herol Rolluiken
Achter Den Winkel
Schumanstraat
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart

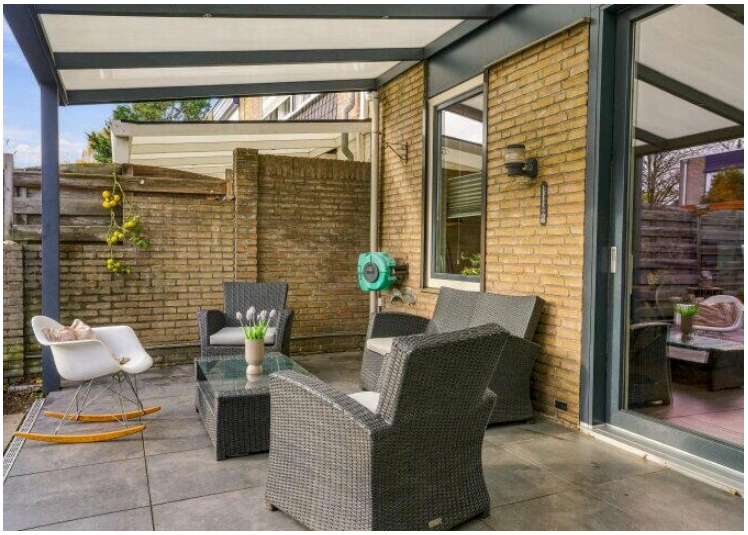

Maaseik
Roosteren
Maria Hoop
N274
HAAREN
GERDERATH
N572
KIRCHHOVEN
UNTERBRUCH
RATHEIM
Susteren
Waldfeucht
Heinsberg
OBERBRUCH
INDUSTRY PARK
Hückelhoven
Koningsbosch
221
46
HILFARTH
Born
Nieuwstadt
N274
A2
56
Selfkant
56
56
N276
BRACHELEN
Sittard
Urmond
N294
Gangelt
Geilenkirchen
Stein
Geleen
Schinveld
Elsloo
N276
Brunssum
Schinnen
Beek
N300
221
57
Brunssummerheide
SETTERICH
Maastricht
Airport
Nuth
Hoensbroek
HEERLERHEIDE
Übach-Palenberg
Schimmert
A76
BOSCHELN
Baesweiler
OIDTWEILER
Eygelshoven
Heerlen
Herzogenrath
221
A79
Voerendaal
N300
Alsdorf
Kerkrade
Berg en
Terblijt
Valkenburg
N281
HOENGEN
Schin op Geul
57
N595
N281
BARDENBERG
Simpelveld
KOHLSCHEID
44
N278
Bocholtz
Würselen
N278
4
4
N598
LAURENSBERG
Mechelen
57
544
Vijlen
ATSCH
DONNERBERG
Epen
Vaals
Aachen
Stolberg
(Rhineland)
Noorbeek
1
44
264
Voeren
BRAND
GEMMENICH
Plombières
57
KORNELIMÜNSTER
HOMBOURG
Kelmis
ZWEIFALL
MONTZEN
N3
WALHEIM
Aubel
258
Google
EYNATTEN
Lontzen
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error





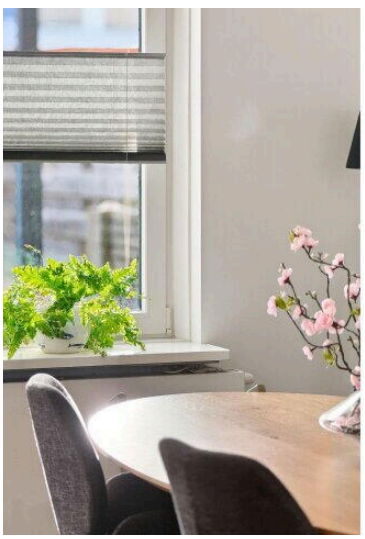


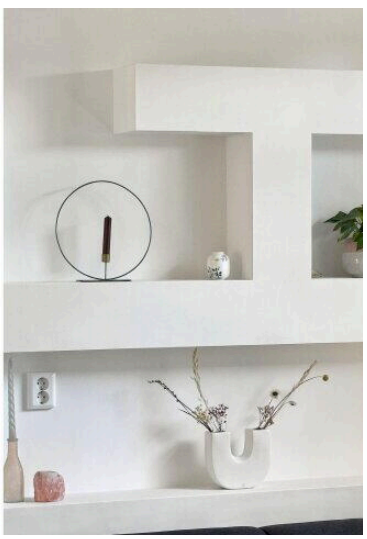


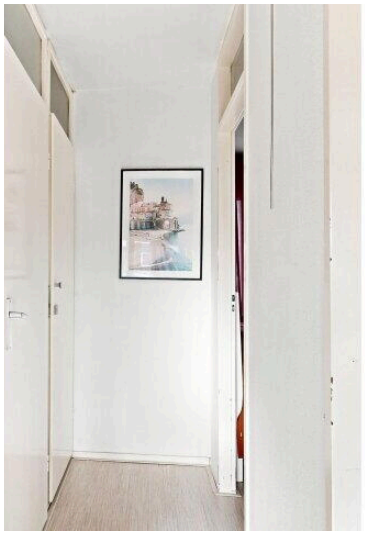
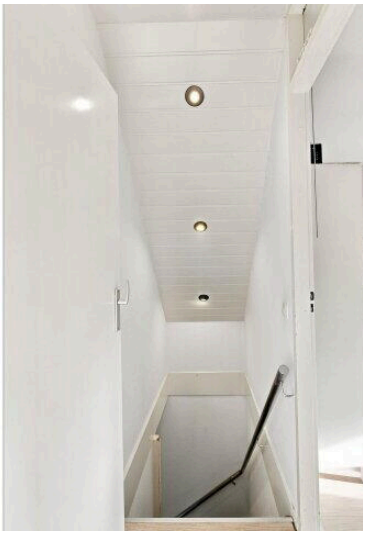






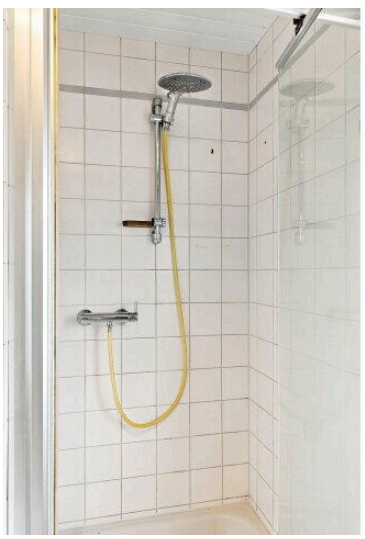






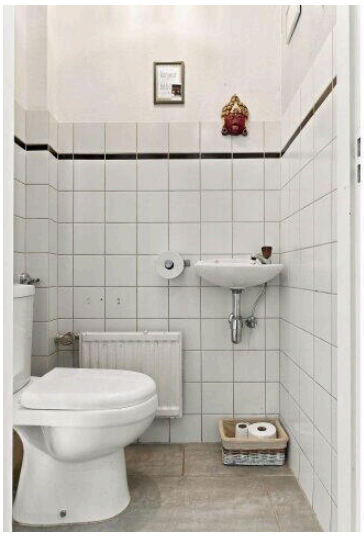




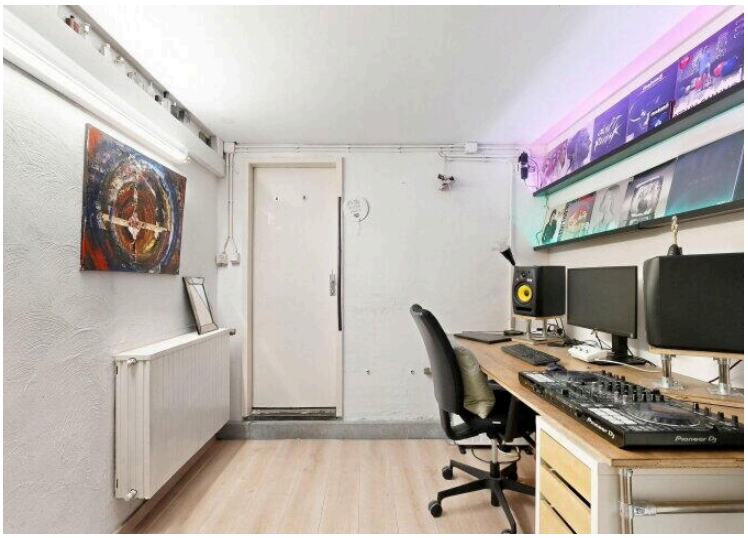


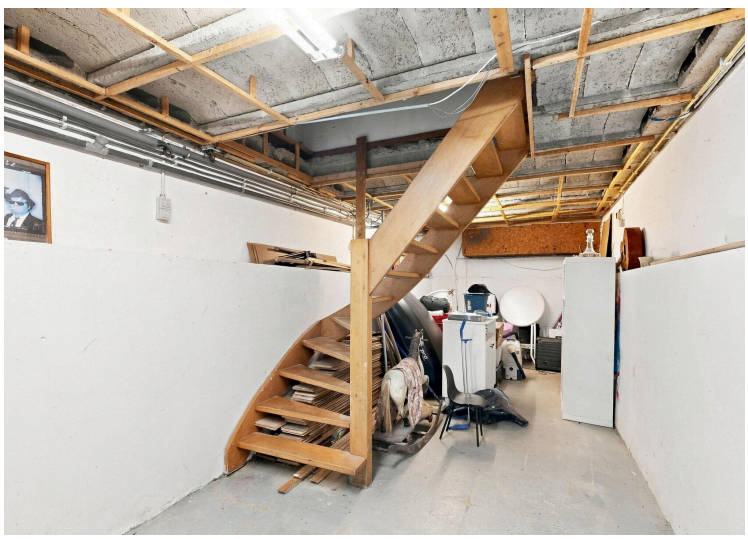








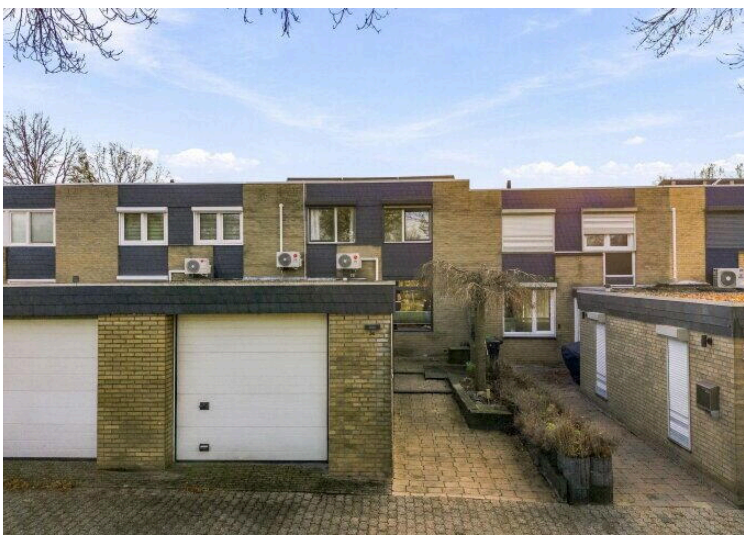










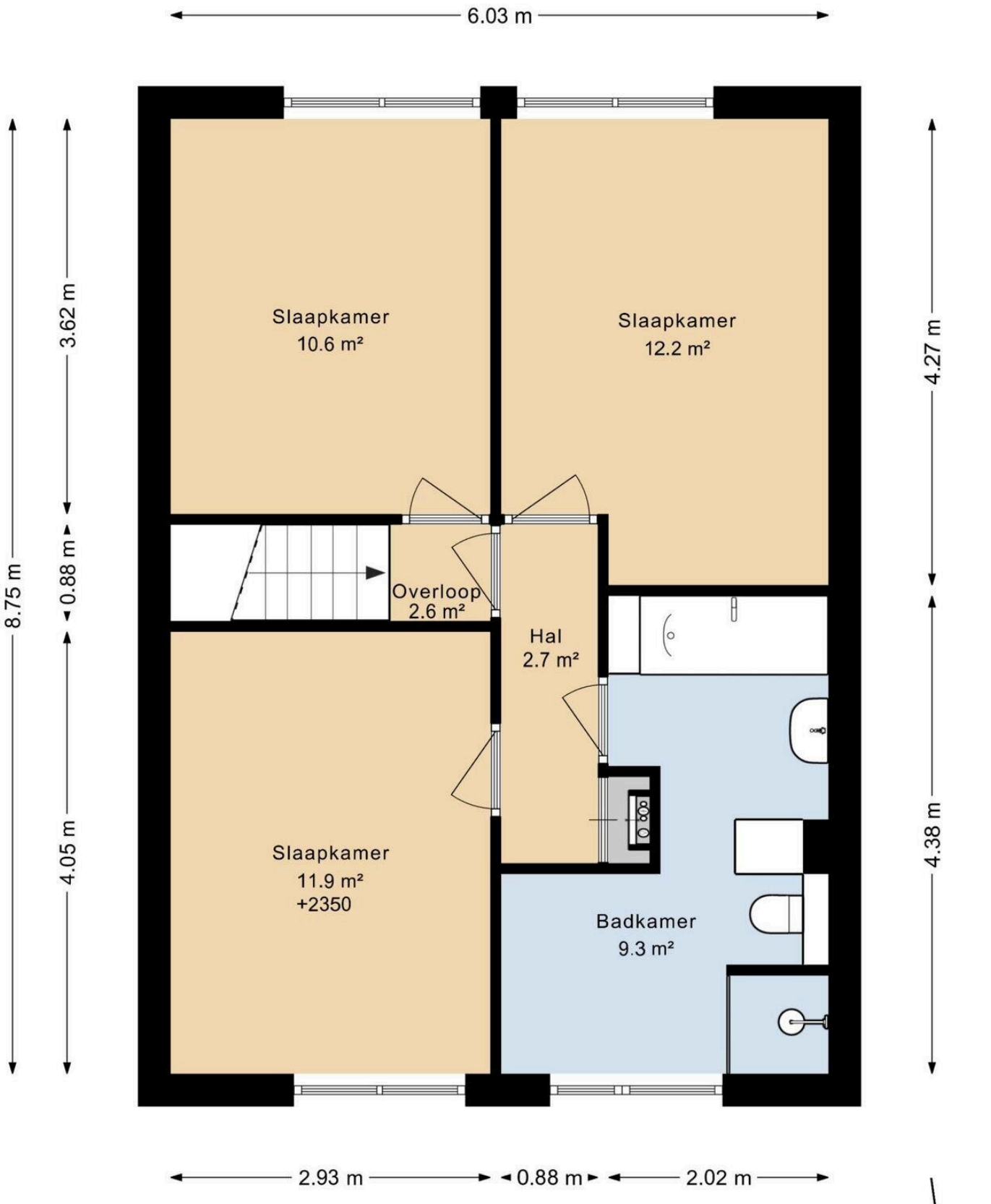



DE MAAR 34
SITUATIE



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

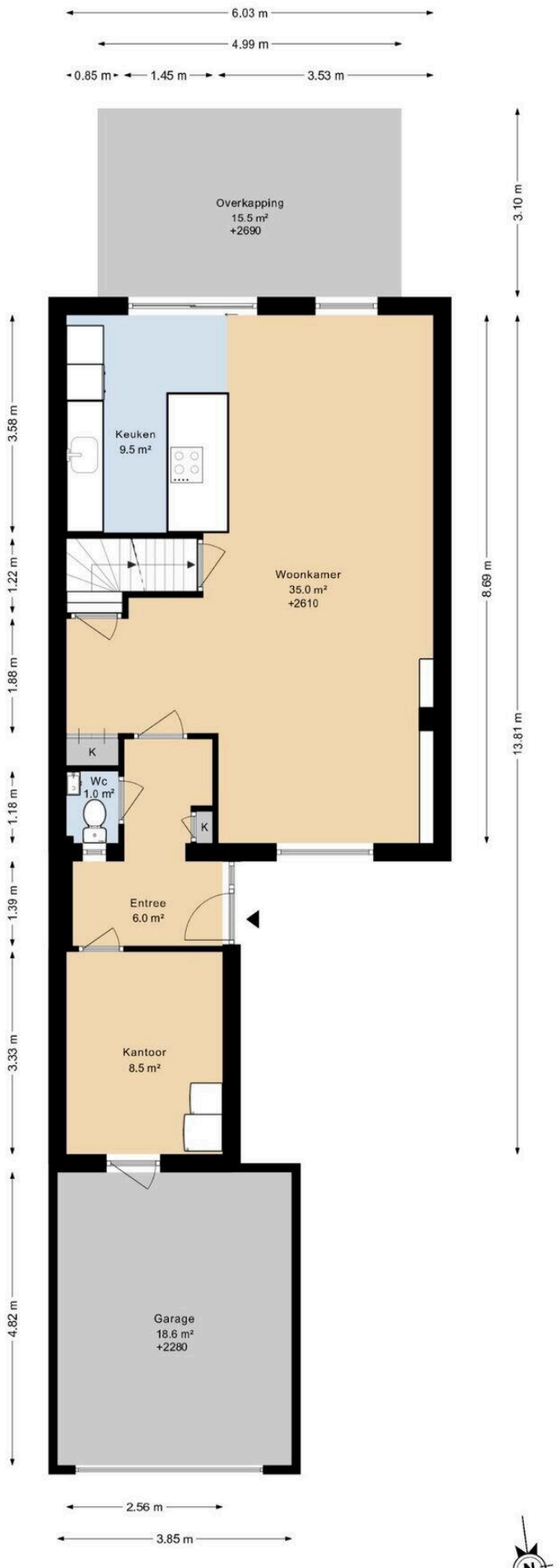
DE MAAR 34
1E VERDIEPING



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

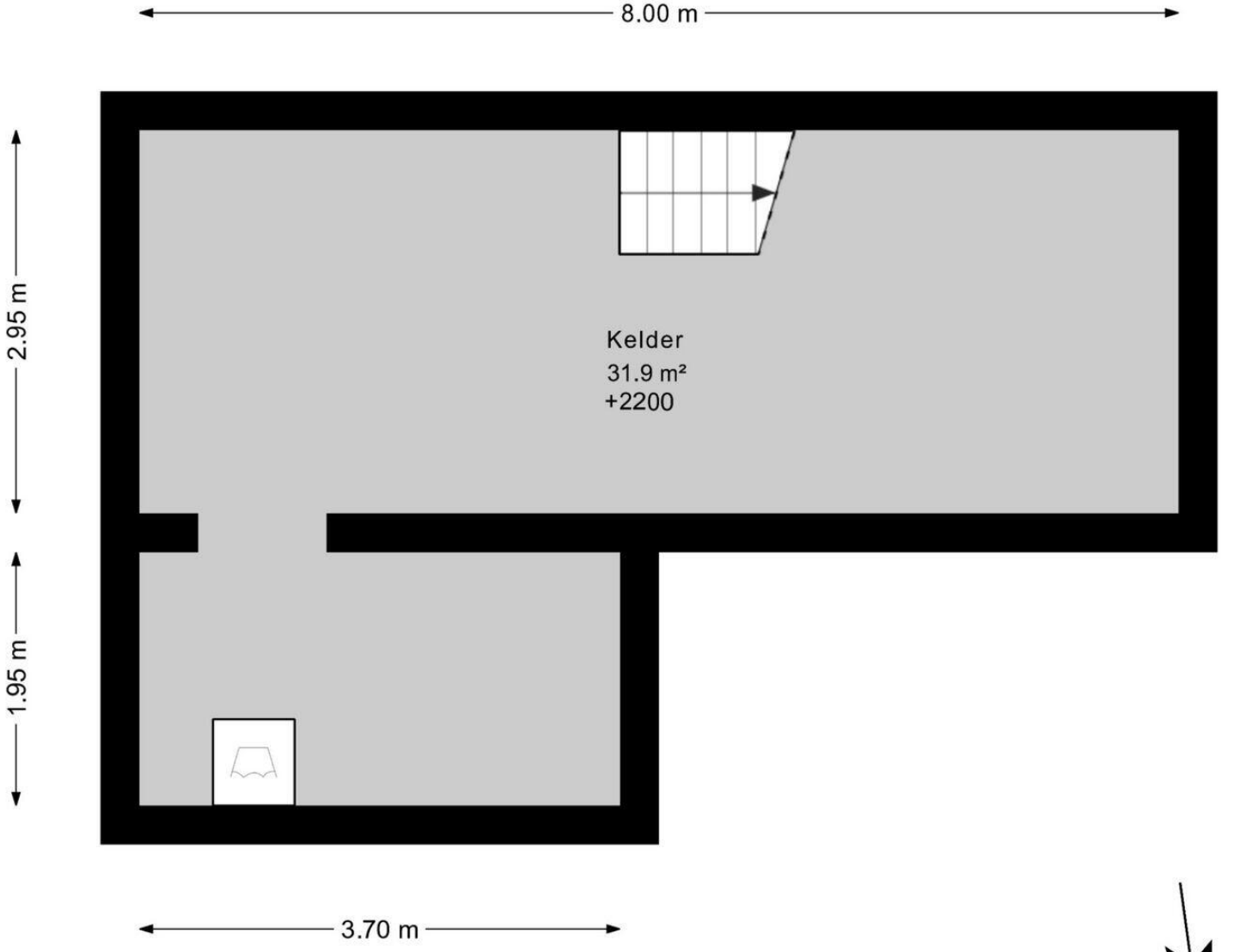


DE MAAR 34
BEGANE GROND



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

DE MAAR 34
KELDER



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

De Maar 34

www.demaar34.nl

