

Landgraaf

Haaselt 8 | Vraagprijs € 275.000 k.k.

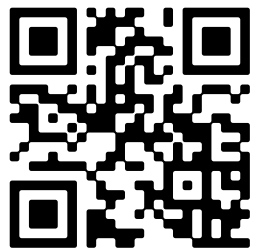


BESCHIKBAAR

WWW.HAASELT8.NL



Type object:	2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar:	1991
Woonoppervlakte:	89 m ²
Perceeloppervlakte:	216 m ²
Inhoud:	349 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.haaselt8.nl



Omschrijving

Haaselt 8, 6374 NJ Landgraaf

Aan Haaselt 8 in Landgraaf ligt deze verrassende woning met drie slaapkamers (4e is ook mogelijk), modern toilet en badkamer, tuin, een eigen carport en een fijne ligging in een rustige woonomgeving.

De woning is gebouwd in 1991, in de laatste jaren deels gemoderniseerd en biedt dankzij de opzet over drie woonlagen volop ruimte voor een gezin.

Deze 2-onder-1 kapwoning is gelegen aan een verkeersluwe en doodlopende straat in de geliefde wijk Parkheide, waar zelfs op loopafstand vele voorzieningen zijn, inclusief een basisschool aan de overzijde van de woning, ideaal voor jonge gezinnen!

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite '<https://haaselt8.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 bezichtigingsafpraak.

Indeling:

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal. Hier bevinden zich de meterkast, de moderne toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal komt u in de ruime woonkamer. De woonkamer is ca. 36 m² en heeft een prettige, langgerekte indeling waardoor er verschillende mogelijkheden zijn voor het creëren van een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en de nieuwe en moderne laminaatvloer, zorgt voor een warme sfeer. In de woonkamer bevindt zich ook een trapkast, waar ook de moderne CV-installatie is gesitueerd. Dit betreft een Remeha combi-ketel uit 2022 die in eigendom is.

Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken. De keuken is ruim van opzet met ca. 12 m² en biedt daarmee voldoende ruimte om naar eigen wens te moderniseren/aan te passen. De huidige keuken is functioneel ingericht met een plavuizenvloer en een praktische wandopstelling en is voorzien van een inbouw vaatwasser, oven, 4 pits elektrische kookplaat, spoelbak, afzuigkap, inbouwkoelkast en diepvries.

Vanuit de achterzijde van de woning is er toegang tot de carport en de achtertuin.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. Origineel waren er drie slaapkamers op deze verdieping, maar van de twee voorste slaapkamer, is één grote slaapkamer gecreëerd, die echter weer relatief eenvoudig in de oude setting gebracht kan worden. Allen zijn net als de woonkamer voorzien van een nieuwe, moderne laminaat en houten kozijnen met dubbelglas én rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 18 m² en aan de achterzijde ca. 8 m².

De badkamer is modern en neutraal uitgevoerd. De (ca. 4 m²) ruimte beschikt over een wastafelmeubel, 2e zwevend toilet en een ruime inloopdouche met glazen douchewand. De combinatie van lichte wandtegels en de donkere/warme tegelaccenten geeft de badkamer een verzorgde en moderne uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime kamer die uitstekend dienst kan doen als slaapkamer, werkruimte, hobbykamer of rustige thuiswerkplek. De verdieping heeft door de schuine kap een karakteristieke uitstraling. De aanwezige dakramen zorgen voor extra daglicht en geven de ruimte een prettige sfeer. Aan de zijkanten is bovendien praktische bergruimte achter de knieschotten aanwezig.

De vloer is afgewerkt met laminaat. Door de indeling en de aanwezige bergruimte is deze verdieping bijzonder veelzijdig te gebruiken.

De stahoogte in het midden is weliswaar 2.25 m, maar vanwege de schuine daken is er officieel minder dan 4 m² aan oppervlakte boven de 2 m en wordt de gehele kamer aangemerkt als overige inpandige ruimte i.p.v. woonoppervlakte. Dat doet niets af aan de functionaliteit van deze gezellige kamer, waarbij het aanwezige dakraam voor meer dan voldoende daglicht zorgt en er veel praktische bergruimte is in de in de onderste delen van het dak.

Buitenruimte

De woning beschikt over een ruime en onderhoudsvriendelijke buitenruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de onderhoudsvriendelijke voortuin die net dat beetje extra gevoel van privacy en rust geeft dankzij de gecreëerde afstand tussen trottoir en woonkamer. Naast de voortuin is er nog de zeer ruime carport (met lichtkoepel) van maar liefst 23 m², die direct aansluit op de woning en oprit. Hierdoor is overdekt parkeren op eigen terrein mogelijk en is er nog voldoende plek voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen of andere spullen.

De achtertuin is grotendeels voorzien van bestrating en biedt daardoor verschillende mogelijkheden voor het plaatsen van een loungeset, tuintafel of andere zitgelegenheid. De tuin is gelegen op het Noordoosten en daarmee is het vooral in de zomeravonden lekker vertoeven, omdat ze zon er niet continue op staat, terwijl in de ochtend er heerlijk buiten ontbeten kan worden. De tuin is volledig omsloten door erfafscheidingen en volwassen groen, waardoor er sprake is van een goede mate van privacy, maar ook ideaal is voor kleine kinderen en eventuele huisdieren.

Bijzonderheden

- Goed gesitueerde en leuke 2-onder-1 kap woning;
- Deels gemoderniseerd, met o.a. nieuwe laminaat, jonge CV-ketel (2022) en modern toilet en badkamer;
- Keuken is functioneel, maar modernisering zal wenselijk zijn;
- Voorzien van vloer- muur- en dakisolatie;
- Energielabel C;
- 4e slaapkamer mogelijk door originele indeling slaapkamer voorzijde te herstellen;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Geheel voorzien van rolluiken;
- Onderhoudsvriendelijke voor -en achtertuin;
- Aanvaarding per direct.

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:	€ 275.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1991
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	89 m²
Perceeloppervlakte:	216 m²
Inhoud:	349 m³
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	23 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet,wastafelmeubel,inloopdouche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,rolluiken,dakraam,natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha combiketel gas gestookt uit 2022 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
Tuin:	Achtertuint,voortuin
Achtertuint:	95 m² (11 meter diep en 8.6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten

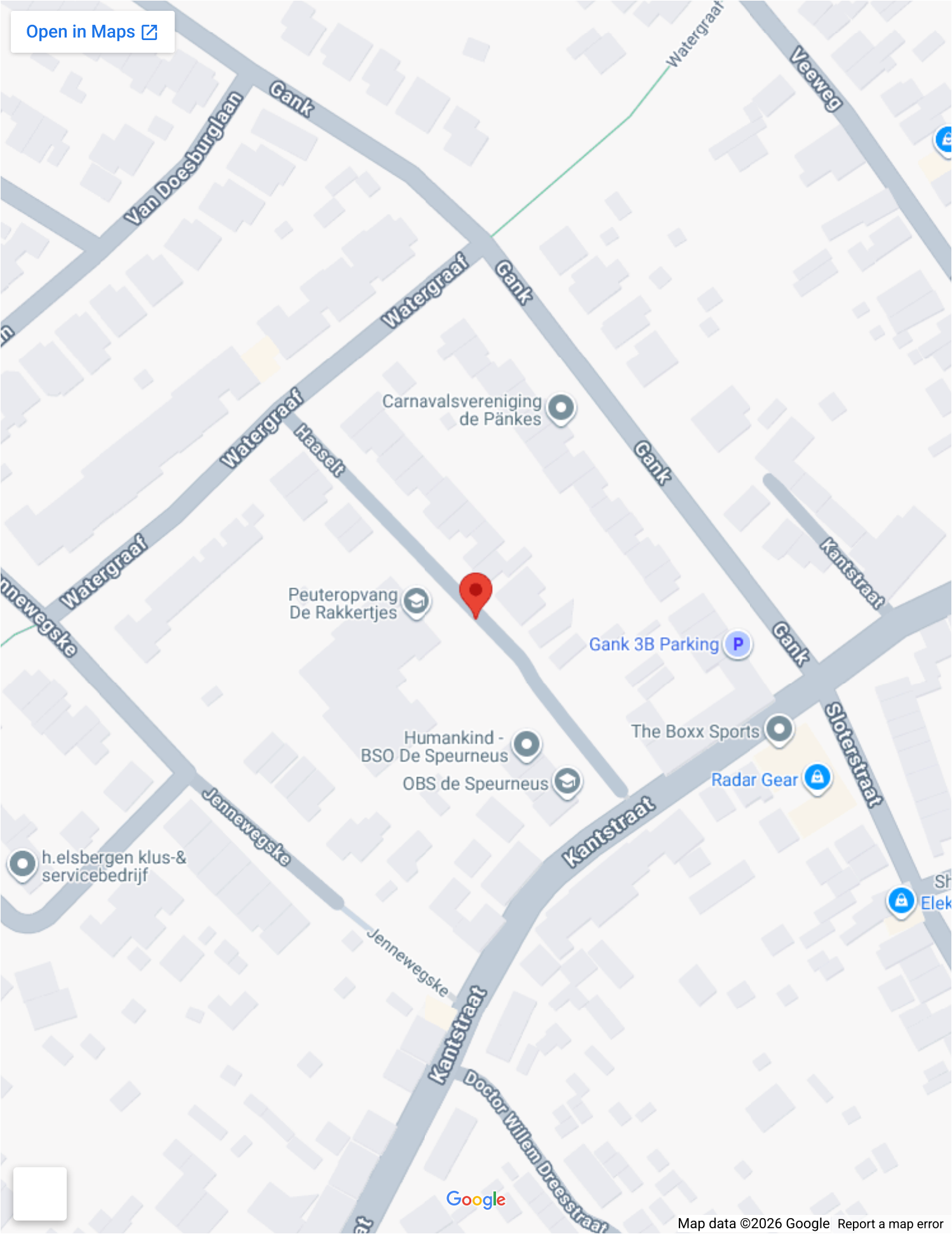
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren,op eigen terrein
---------------------------	------------------------------------

Garage

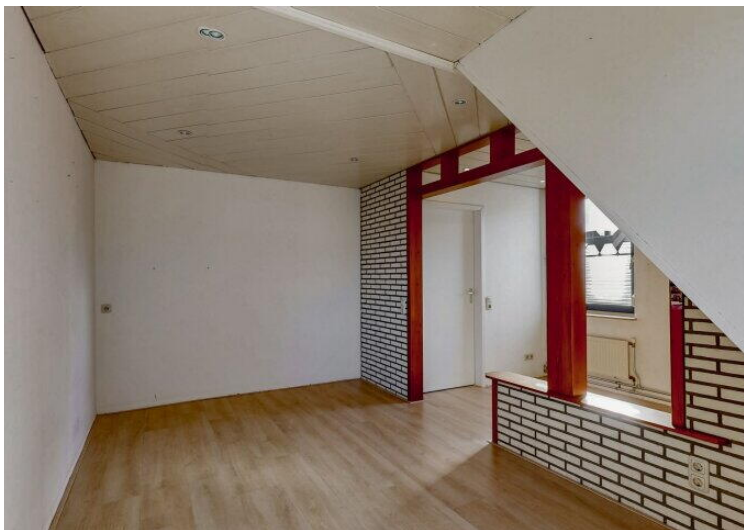
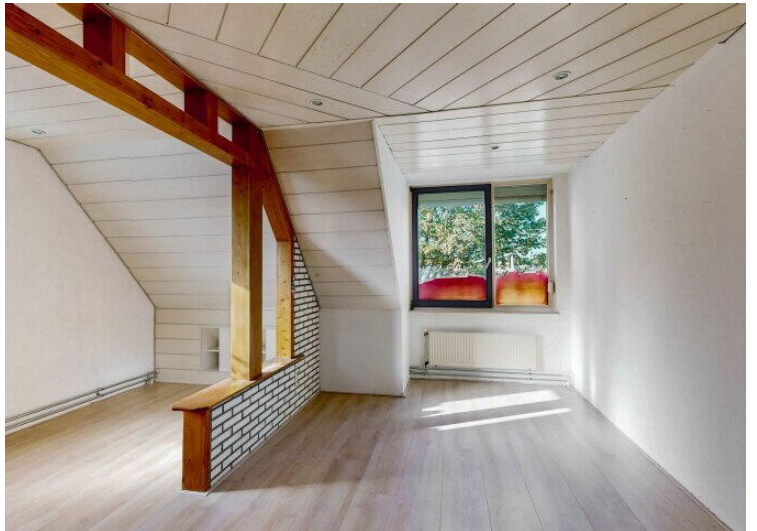
Soort garage:	Garage mogelijk
---------------	-----------------

Op de kaart



A detailed map of the Aachen region in Germany. A red pin marks the location of Landgraaf, situated between Heerlen and Aachen. The map shows a network of roads, including the A2, A76, A79, and A44. Various towns and villages are labeled, such as Sittard, Brunssum, Heerlen, Aachen, and Wassenberg. The map also displays geographical features like rivers and forests. The Google logo is visible in the bottom right corner, along with the text 'Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Report a map error'.







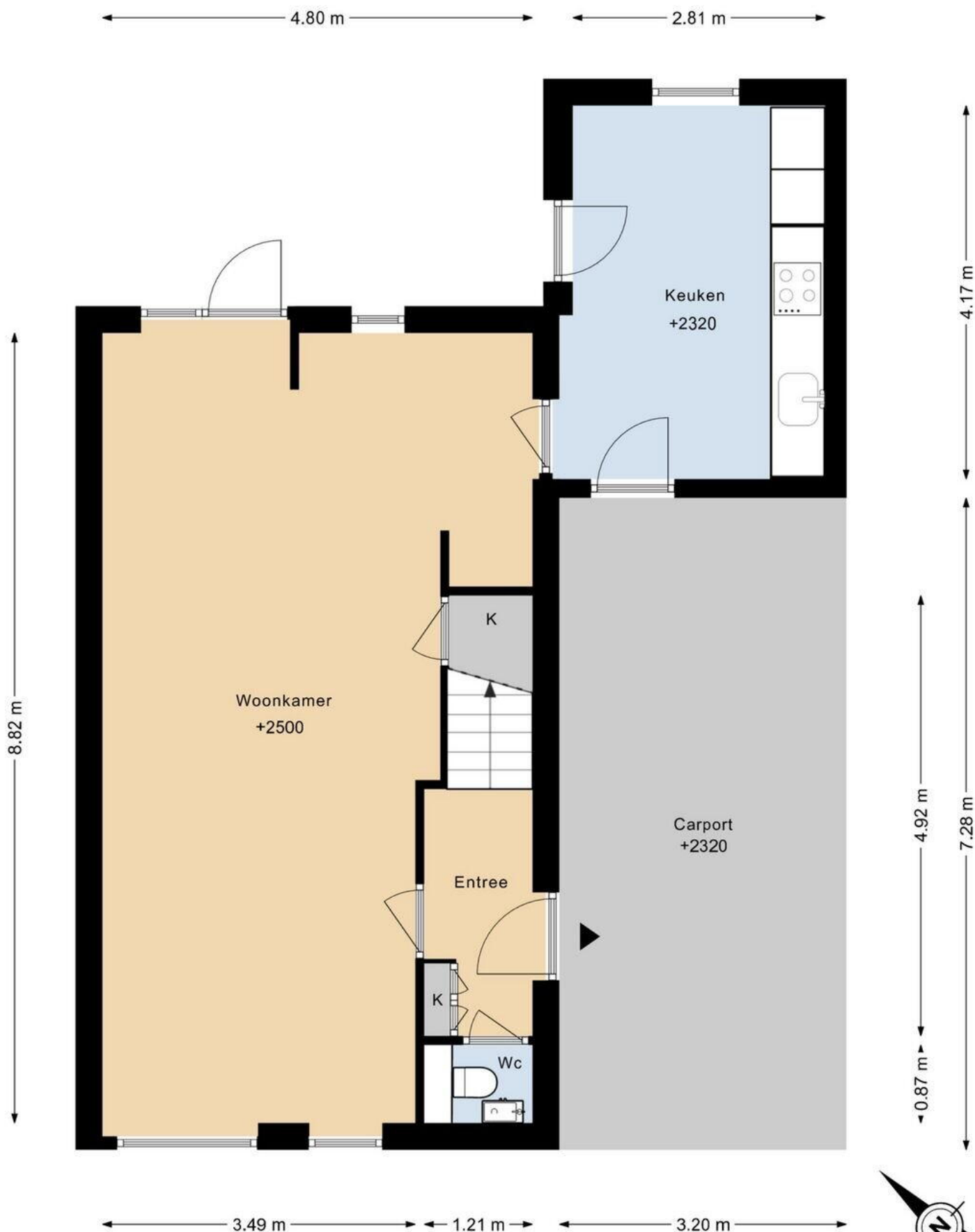


HAASELT 8 SITUATIE



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

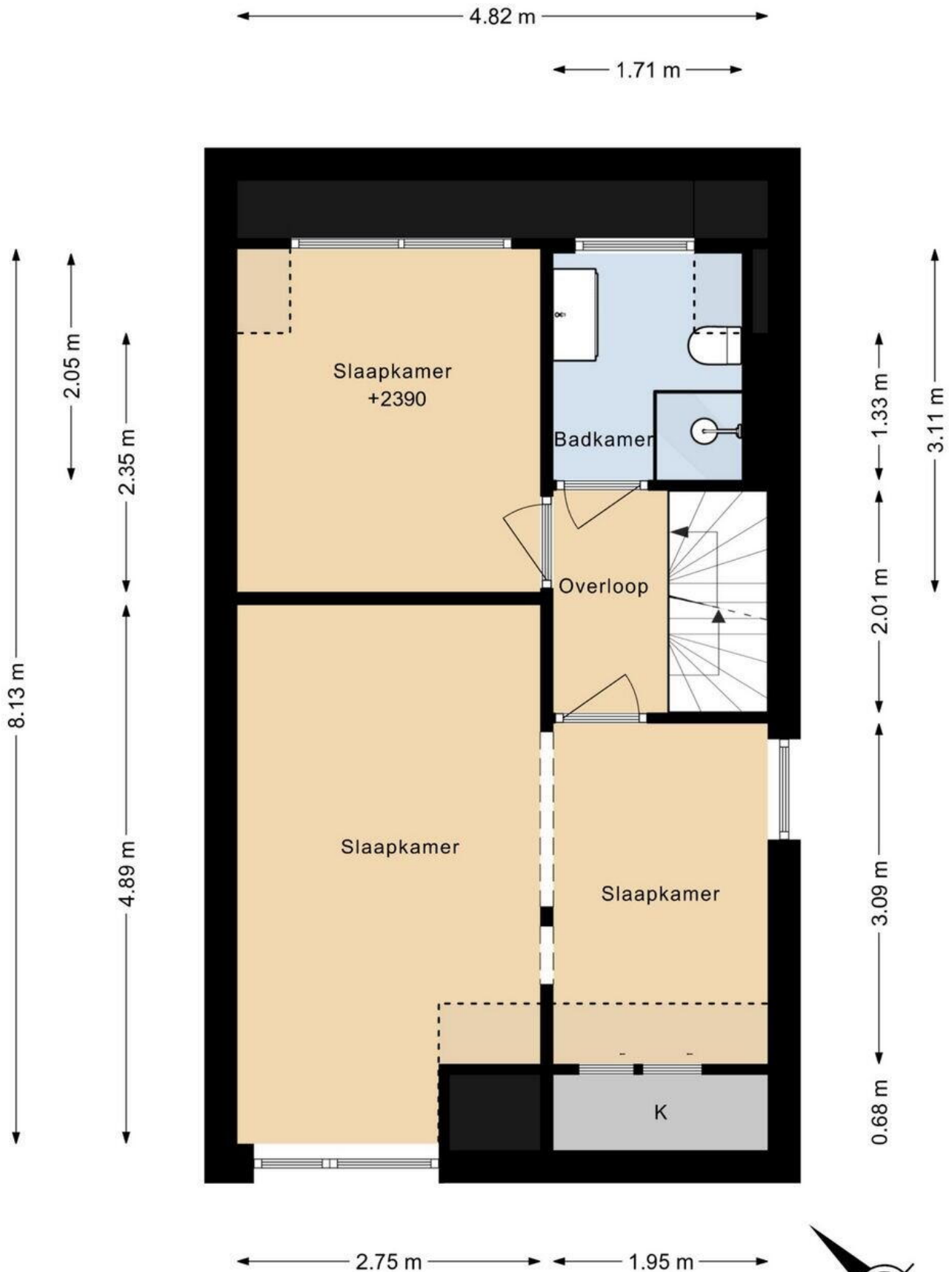
HAASELT 8 BEGANE GROND



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

HAASELT 8

1E VERDIEPING

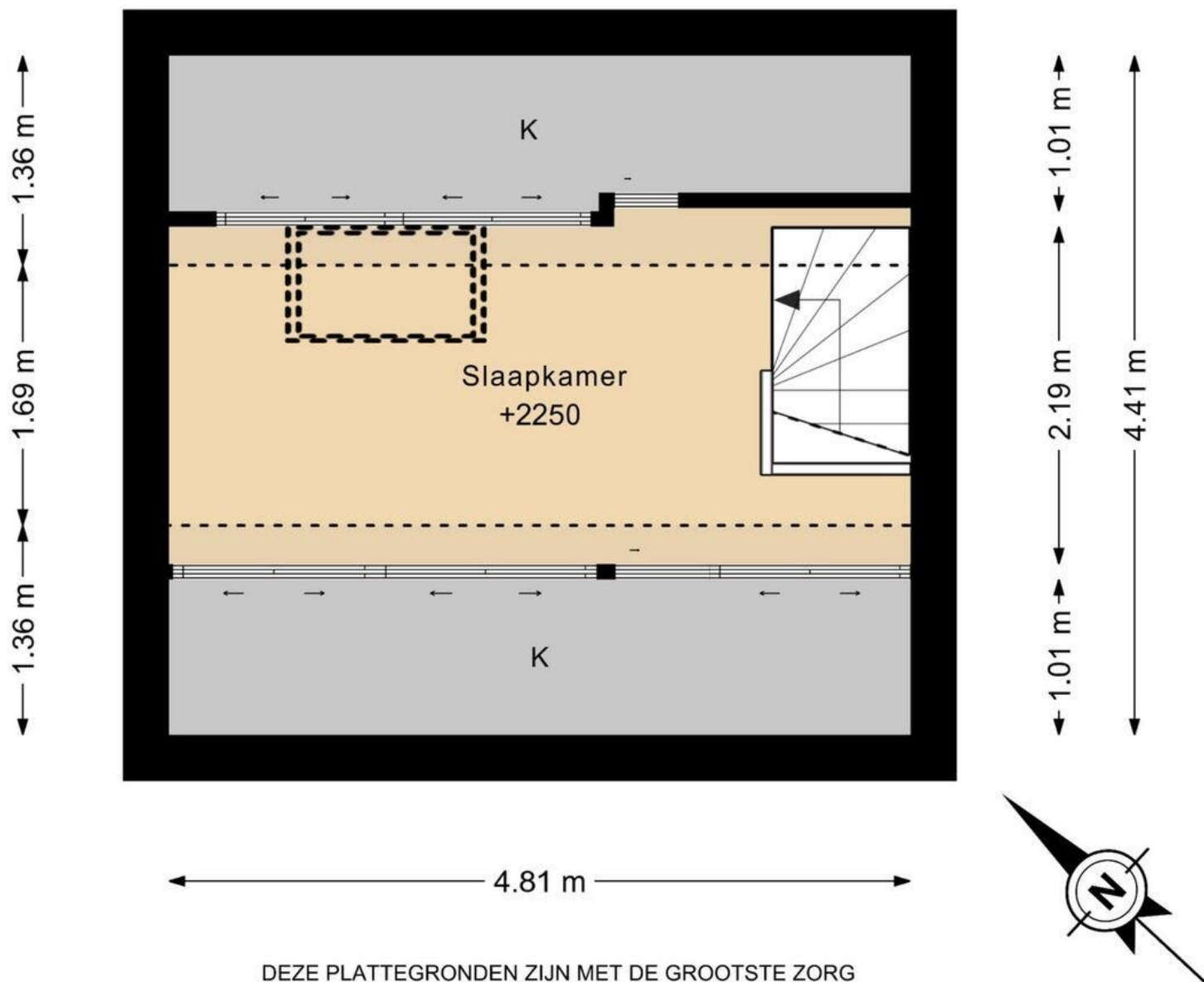


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU



HAASELT 8

2E VERDIEPING



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

Haaselt 8

www.haaselt8.nl

