

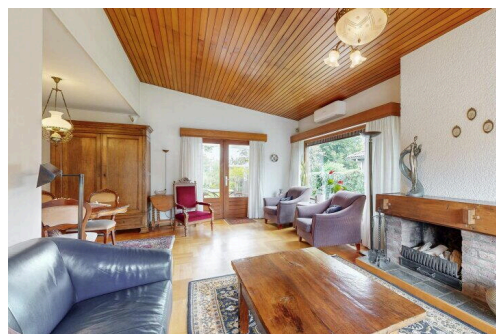
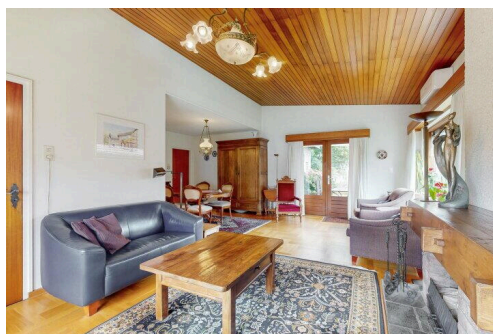
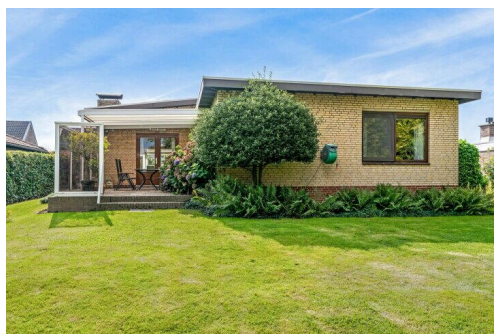
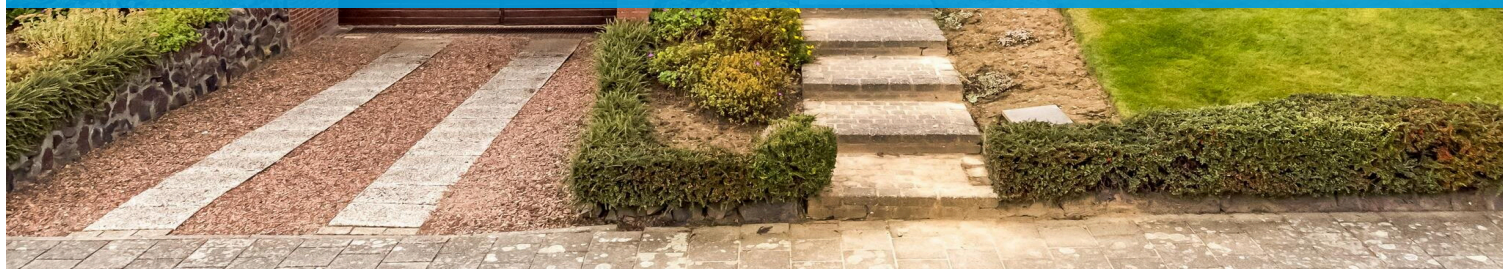
Landgraaf

Gatestraat 40 | Vraagprijs € 400.000 k.k.



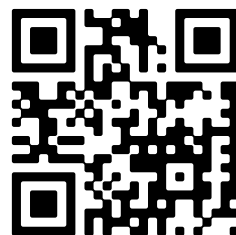
BESCHIKBAAR

WWW.GATESTRAAT40.NL



Type object:	Bungalow, vrijstaande woning
Bouwjaar:	1966
Woonoppervlakte:	126 m ²
Perceeloppervlakte:	776 m ²
Inhoud:	582 m ³
Aantal kamers:	10 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.gatestraat40.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



www.spauwen-werrij.nl | 045 737 02 10

Omschrijving

Gatestraat 40, 6373 LS Landgraaf

Centraal in Nieuwenhagen, op loopafstand van winkelcentrum 'Op de Kamp', mogen wij deze vrijstaande bungalow uit 1966 aanbieden. Boven straatniveau gelegen bevindt zich op één verdieping alle woonfaciliteiten met o.a. 4 slaapkamers, woonkamer, keuken, diverse buiten terrassen met tuin en in het souterrain ruimte voor tenminste 1 auto en voldoende overige m² die functioneel ingevuld kunnen worden. De woning is netjes onderhouden, maar (enige) modernisering zal waarschijnlijk wenselijk zijn.

Naast het uitgebreide winkelcentrum zijn op korte afstand de nodige voorzieningen voor handen, waaronder basis- en voortgezet onderwijs, diverse sportgelegenheden, een heerlijk wandelgebied en de aansluiting op de ringweg richting de omliggende steden.

Om een volledige indruk te krijgen, bent u van harte welkom om de woning via de unieke website 'Gatestraat40.nl' te bezoeken, inclusief videofilm en virtuele tour. Interesse gewekt? Neem dan voor het maken van een afspraak contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij.

Indeling

Begane grond: Het ruime souterrain bevindt zich net onder straat niveau, het woongedeelte daarboven en is bereikbaar via een glooiend pad vanaf de straatkant. Indien wenselijk/noodzakelijk kan hier gemakkelijk een hellingbaan gecreëerd worden zodat het ook voor minder validen/rolstoel/rollator goed toegankelijk is.

De overdekte entree geeft toegang tot de ontvangsthall die ruim van opzet is, voorzien van natuurstenen vloer en naar de diverse vertrekken leidt. Links naar de voorste (slaap)kamer, separaat toilet, badkamer en tot de keuken, rechts naar de woonkamer.

De kamer aan de voorzijde gelegen is ca. 16 m² en kan naast slaapkamer ook uitstekend fungeren als kantoor of bijvoorbeeld speelkamer en is voorzien van een eigen balkon (ca. 4 m²). Gelegen op het Westen, kun je hier heerlijk genieten van de ondergaande avondzon en de zonwering zorgt ervoor dat bij warme zomerdagen de (slaap)kamer niet onnodig opwarmt. Het separate toilet (zwevend closet met fonteintje) is direct naast de kamer gelegen, evenals de badkamer (ca. 4,5 m²). Deze is voorzien van een inloopdouche, badkamermeubel en zit/ligbad.

De L-vormige woonkamer (ca 40 m²) doet dankzij de grote raampartijen lekker licht aan met aan de voorzijde een zonwering ter beschikking en aan de achterzijde een overkapping. De parketvloer in combinatie met het schrootjesplafond en de aanwezig gaskachel zorgen letterlijk en figuurlijk ervoor dat het geheel warm aan voelt. Mocht het echt (te) warm worden, dan kan de aanwezige airco voor verkoeling zorgen. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar het overdekte terras en is er een separate deur richting keuken.

De dichte keuken is ca. 12 m² en is weliswaar gedateerd, maar netjes onderhouden en voorzien van een linoleum vloer, 4-pits gasfornuis, combi-oven, vaatwasser, spoelbak, afzuigkap en losse koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heeft men enerzijds toegang tot de gang die leidt naar de drie slaapkamers en anderzijds tot de bijkeuken waar o.a. de wasmachine voorziening is gesitueerd alsmede de deur met trap naar het souterrain en een separate buitendeur richting tuin.

De drie slaapkamers zijn net als de voorste (slaap)kamer voorzien van vloerbedekking en zijn respectievelijk ca. 7, 10 en

12 m² groot en hebben ieder hun eigen raampartijen.

Souterrain:

Via houten garagepoort of interne trap vanuit de bijkeuken is het souterrain bereikbaar dat net onder straatniveau ligt. De inpandige garage is ca. 24 m² en biedt voldoende plaats voor één auto. Direct naast deze ruimte is een toegangsdeur naar een inpandige berging van ca. 7 m². Achter de garage bevindt zich nog een behoorlijke ruimte van ca. 19 m² die via een tussendeur bereikbaar is. Indien wenselijk zou dit ook bij de garage betrokken kunnen worden, zodat er twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. Met een stahoogte van ca. 2.07 m en ca. 53 m² vloeroppervlakte kan met enige moeite (nieuwe pui aan de voorzijde en daglichtvoorziening creëren aan de zijkanten van het souterrain) kan het souterrain ook tot woonruimte getransformeerd worden, voor bijvoorbeeld dubbele bewoning of praktijk/kantoor aan huis.

Tuin:

De tuin loopt rondom de woning en zorgt ervoor dat de woning ook echt 'vrijstaand' voelt. Achterom is grenzend aan de woonkamer een overkapping gerealiseerd zodat men heerlijk beschut kan genieten van het buiten zijn op een verhard terras van bijna 25 m². De achtertuin is ca. 20 meter diep en hier zijn nog een tweetal houten/glazen tuinbergingen gesitueerd, handig voor opslag en/of het kweken van groenten.

Het gehele pand wordt 'as is, where is' verkocht. Verkopers (de kinderen van) hebben er zelf in de laatste decennia niet gewoond en er is dan ook geen vragenlijst over de woning beschikbaar. Vanzelfsprekend is koper te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Bijzonderheden:

- Levensloop bestendige woning/bungalow op goede locatie in Landgraaf;
- Modernisering zal waarschijnlijk wenselijk zijn, maar niet noodzakelijk;
- Platte dak is in 2009 na-geïsoleerd en voorzien van nieuwe top laag;
- Voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas (grotendeels origineel);
- CV-ketel, combi, eigendom uit 2010;
- Energielabel F. Verduurzamingsmogelijkheden zijn er legio, dus extra hypotheekmogelijkheden;
- Eigen inrit en garage;
- Ruime (achter)tuin;
- 'As is, where is'/'niet-bewoners clausule van kracht;
- Per direct aanvaardbaar.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 (schriftelijkheids vereiste).

Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 400.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

Bouw

Object type:	Bungalow, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1966
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	126 m²
Perceeloppervlakte:	776 m²
Inhoud:	582 m³
Overige inpandige ruimte:	52 m²
Externe bergruimte:	12 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	35 m²

Indeling

Aantal kamers:	10 kamers (4 slaapkamers)
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, rookkanaal, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label:	F
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel, gashaard
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit combiketel gas gestookt uit 2010 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Balkon dakterras:	Balkon

Tuin:	Achtertuintuin, tuin rondom
Achtertuintuin:	320 m² (20 meter diep en 16 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

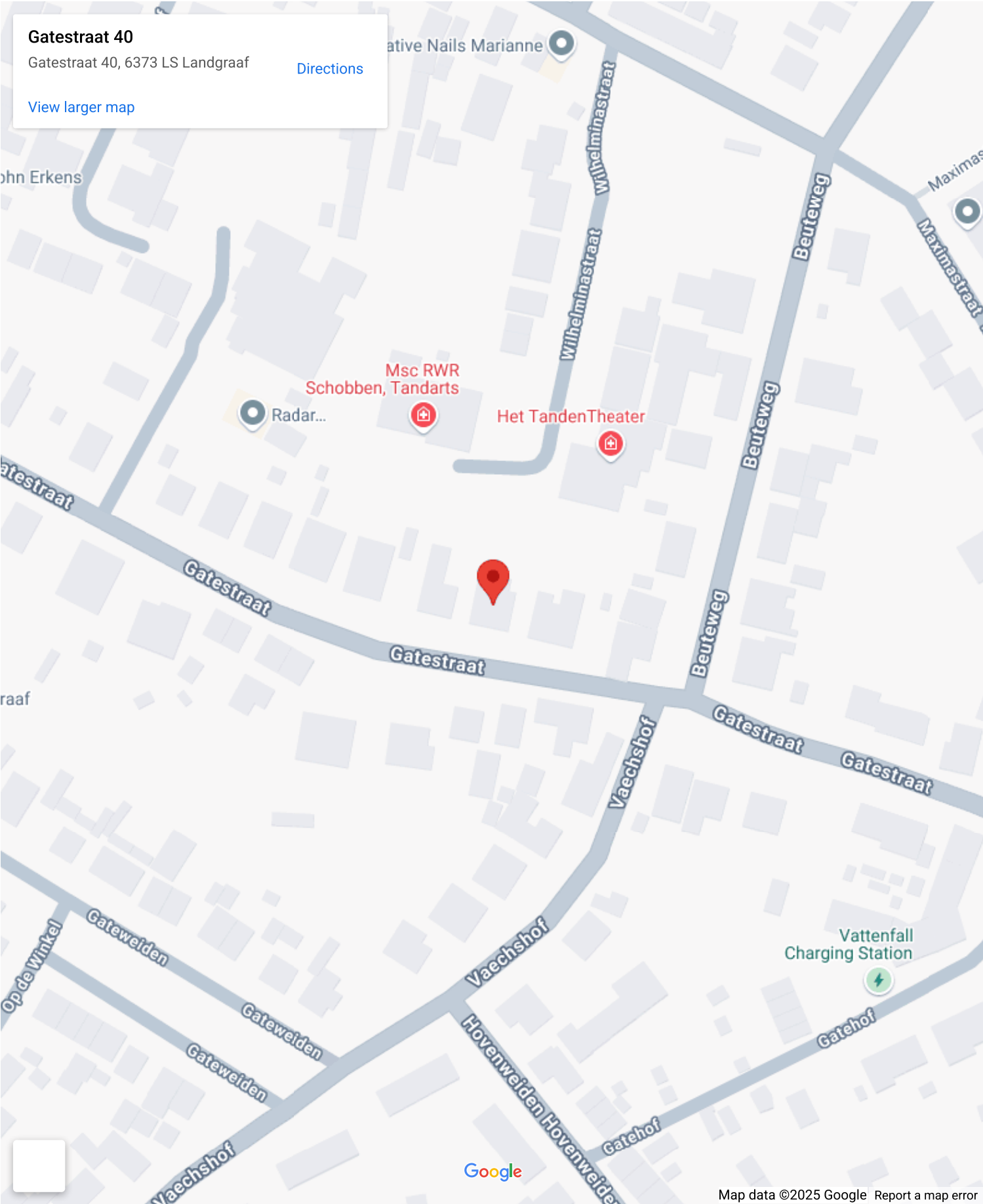
Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

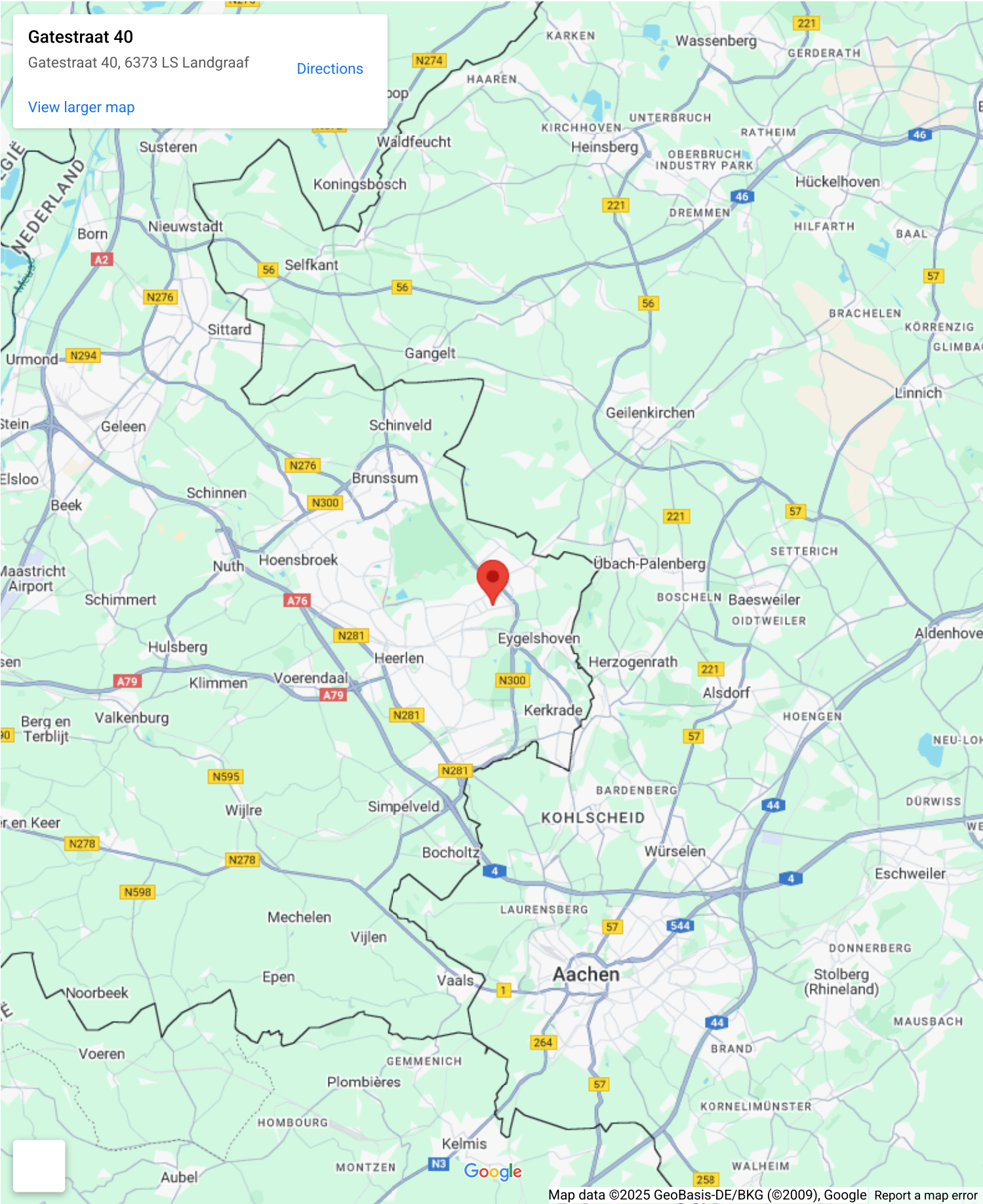
Garage

Soort garage:	Inpandig
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

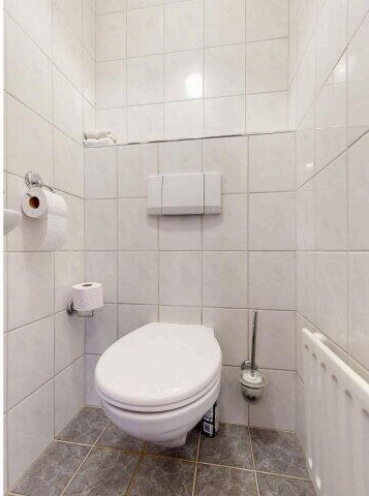
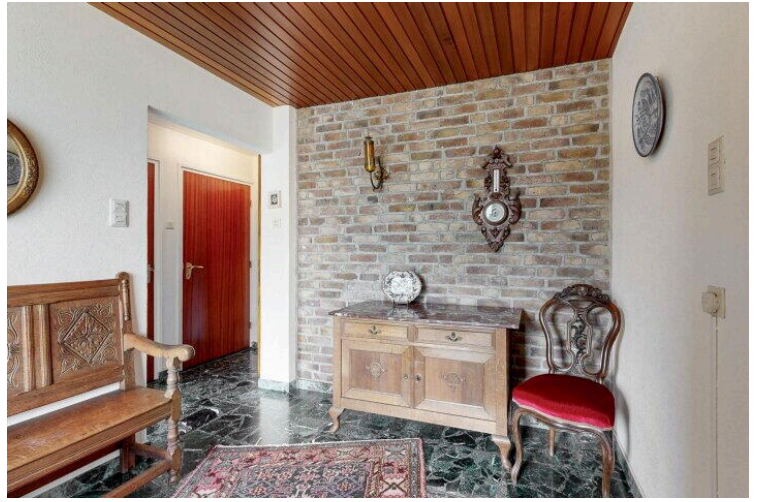
Op de kaart

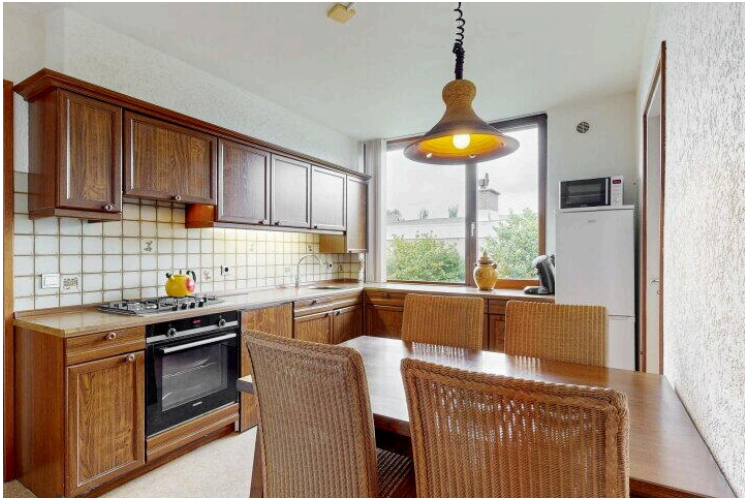


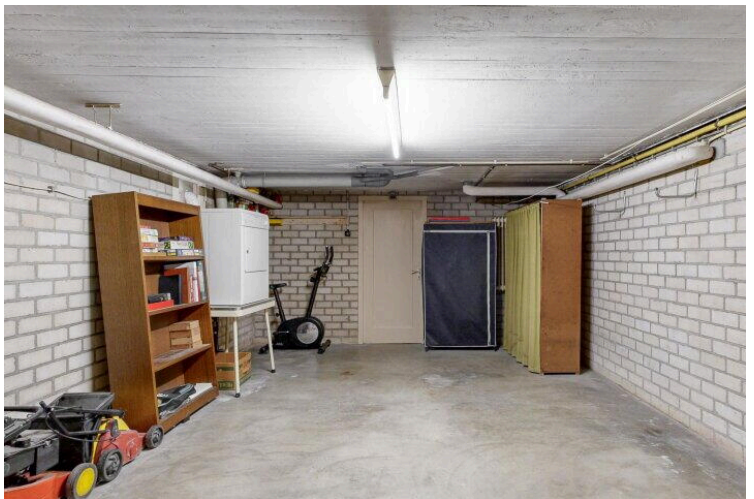
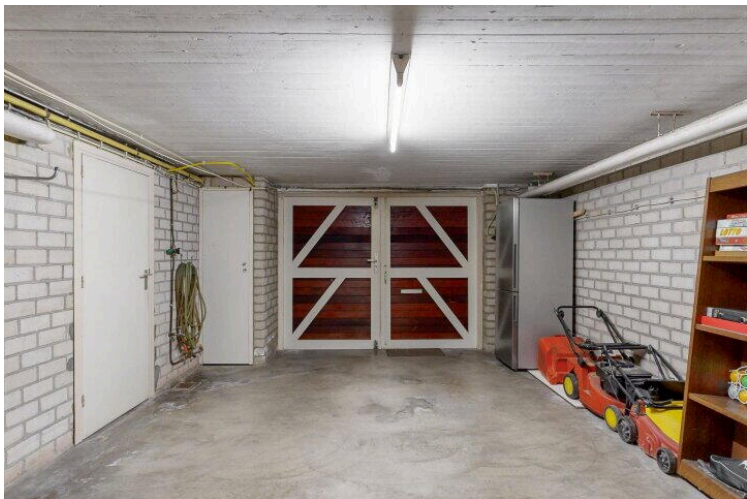
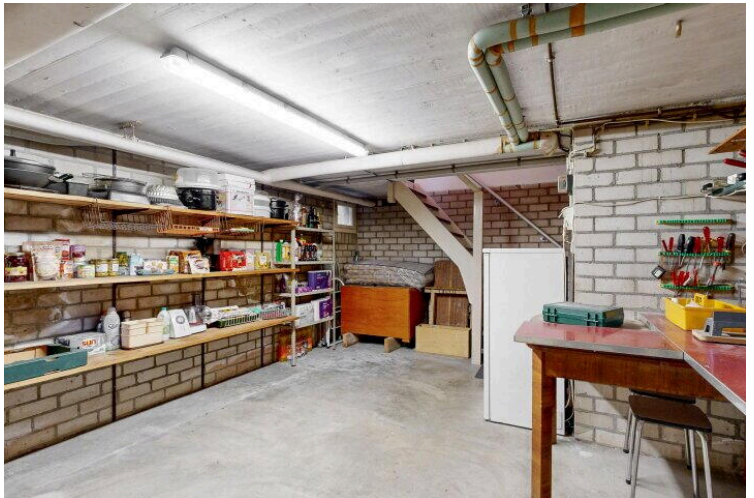
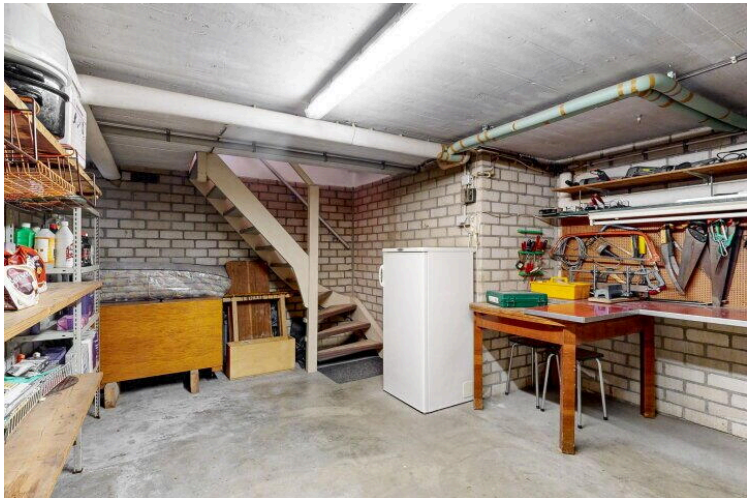
Op de kaart













GATESTRAAT 40 SITUATIE



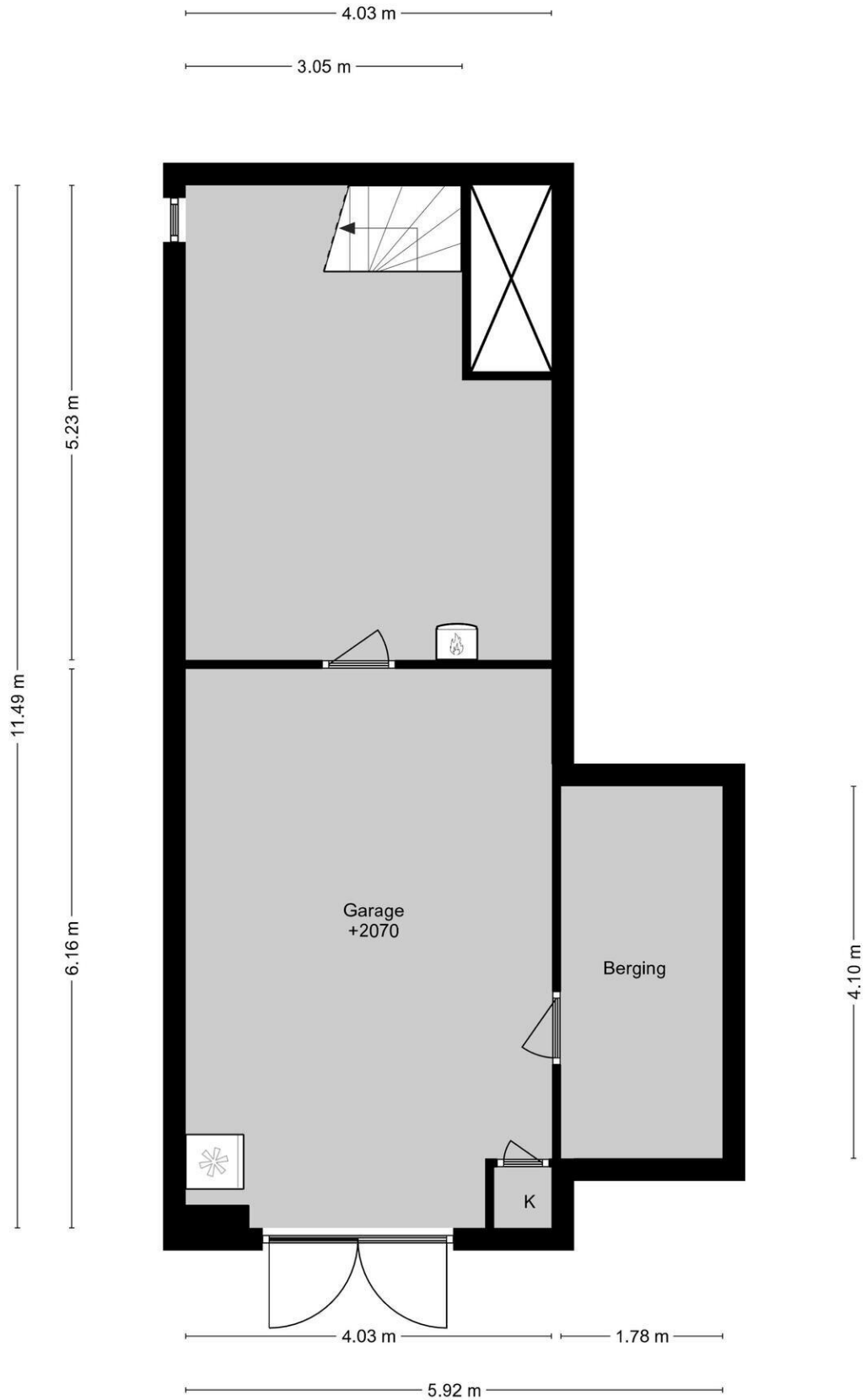
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN ZIJN TEN NOODSTE
OP RAARDE GEEN RECHTEN AAN ANDEREN ONTLEEND
© 2019 GROENENHUIS.NL

GATESTRAAT 40 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

GATESTRAAT 40 KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Gatestraat 40

www.gatestraat40.nl

