

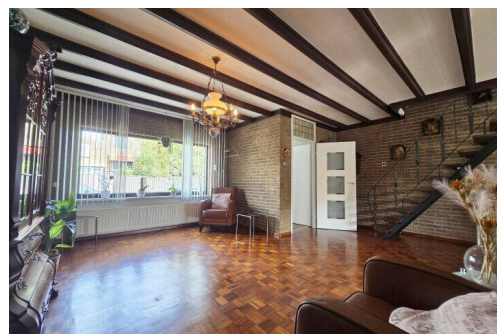
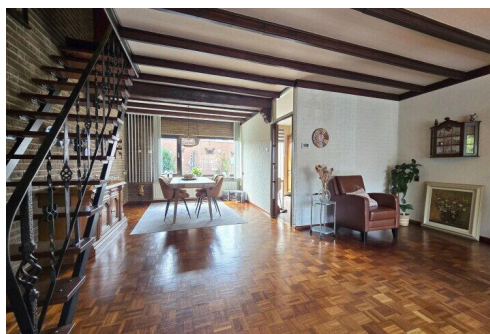
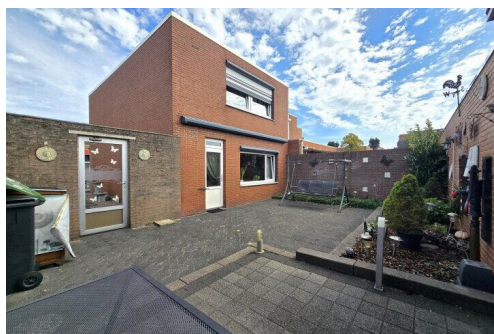
# Landgraaf

Groenendaal 23 | Vraagprijs € 250.000 k.k.



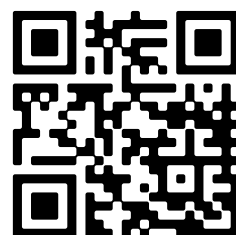
## BESCHIKBAAR

[WWW.GROENENDAAL23.NL](http://WWW.GROENENDAAL23.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1970
<b>Woonoppervlakte:</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	225 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	573 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	7 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.groenendaal23.nl">www.groenendaal23.nl</a>

 **SPAUWEN  
WERRIJ**  
*Uw vaste waarde!*



[www.spauwen-werrij.nl](http://www.spauwen-werrij.nl) | 045 737 02 10

# Omschrijving

## Groenendaal 23, 6374 GJ Landgraaf

Op een fijne locatie in de wijk Lauradorp, nabij centrum Waubach, bieden wij deze veelzijdige hoekwoning (1970) aan. Verdeeld over 2 verdiepingen is ca. 100 m<sup>2</sup> woonoppervlakte met o.a. een grote woonkamer, dichte keuken, drie slaapkamers en een grote badkamer. De onderhoudsvriendelijke tuin met grote garage en kantoorruimte (feitelijk (dubbele) garage) zorgt voor diverse mogelijkheden. Alles is zeer netjes onderhouden, maar wel gedateerd. Modernisatie (binnen) zal dan ook waarschijnlijk wenselijk zijn, maar zeker niet noodzakelijk.

Lauradorp is een kindvriendelijke wijk met op korte afstand diverse faciliteiten, zoals supermarkt, basisschool en openbaar vervoer. Dankzij de binnen - en buitenring zijn de omliggende dorpen/steden allen zeer goed bereikbaar. Al met al is dit een mooie kans om een goede woning op een fijne locatie te kopen, waarbij er ruimte is om het naar eigen smaak aan te passen. Zodat het van een huis een thuis wordt!

Voor een volledige indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'Groenendaal23.nl'. Interesse? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij.

### INDELING

Begane grond. Via de entree kom je binnen in een kleine hal, die ook toegang geeft tot het toilet. Vanuit de hal kom je in de ruime woonkamer (ca. 39 m<sup>2</sup>) met open trap naar de 1e verdieping. De parketvloer en houten balken geven het geheel een warme, huiselijke sfeer. De grote raampartijen aan de voor -en achterzijde zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas en elektrische rolluiken. Het raam aan de voorzijde heeft tevens nog een elektrisch screen en aan de achterzijde een elektrische zonwering. De dichte keuken is ca. 8 m<sup>2</sup> en zoals veel in de woning, zeer netjes onderhouden, maar wel gedateerd. De inbouwoven is bijvoorbeeld al tientallen jaren oud, maar nog steeds zo goed als nieuw. Tevens is er een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, inbouw koelkast en spoelbak. Vanuit de keuken kom je in omsloten achtertuin met een toegangspoortje naar buiten en de deur naar een van de twee garages, waarvan eentje is ingericht als kantoor.

### Eerste verdieping

De open trap van uit de woonkamer leidt naar de overloop die toegang geeft tot drie slaapkamers en de ruime badkamer. De eerste slaapkamer (ca. 5 m<sup>2</sup>) is ideaal als kinderkamer of werkkamer. De tweede slaapkamer is ca 10 m<sup>2</sup> en de derde en grootste slaapkamer is bijna 14 m<sup>2</sup>. Deze leent zich uitstekend als hoofdslaapkamer en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een kledingkast. Alle slaapkamers zijn voorzien van Novilon, aluminium schrootjes aan het plafond en rolluiken. De badkamer is met zijn indrukwekkende 13 m<sup>2</sup> een echte eyecatcher: dankzij dit royale formaat is er plek voor zowel een ligbad als douche, dubbele wastafel, bidet en een 2e (zwevend) toilet.

### Tuin en bijgebouwen/garages

De achtertuin is gelegen op het Westen en bijna volledig verhard met een toegangspoort vanaf de straat. Aan de achterzijde zijn twee garages, waarbij deze verdeeld zijn in drie ruimtes. Er is een soort van ontvangstruimte van ca. 8 m<sup>2</sup>, waar ook de wasmachine aansluiting is gesitueerd, evenals de CV-ketel van de woning. Dit betreft een combi-ketel die gehuurd is (contract dient overgenomen te worden). Achter door is een kantoorruimte ingericht, van ook ca. 8 m<sup>2</sup>, ideaal voor thuiswerken of praktijk aan huis. De garage poort is weliswaar aanwezig, maar weggewerkt van binnenuit, waardoor je dus een kantoor setting krijgt i.p.v. garage, maar dat kan

uiteeraard eenvoudig hersteld worden. Vanuit de ontvangstruimte loop je door naar de naastgelegen garage van ca. 16 m<sup>2</sup> met voldoende plaats voor een auto, fietsen of opslag. Deze is voorzien een elektrische poort die toegankelijk is via een algemene weg achterom.

In het plafond van de beide garage zijn deels eterniet platen (asbesthoudend) verwerkt. Deze mogen gerust blijven zitten of kunnen wellicht op correcte wijze door koper zelf verwijderd worden (navragen/melden bij gemeente of het in dit geval is toegestaan).

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:	€ 250.000 k.k.
Aanvaarding:	Direct

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1970
Soort dak:	Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	98 m²
Perceeloppervlakte:	225 m²
Inhoud:	573 m³
Externe berguimte:	32 m²

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	D
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha calenta combiketel gas gestookt (huur)

## Buitenruimte

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

Achtertuint:	63 m <sup>2</sup> (5.7 meter diep en 11 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

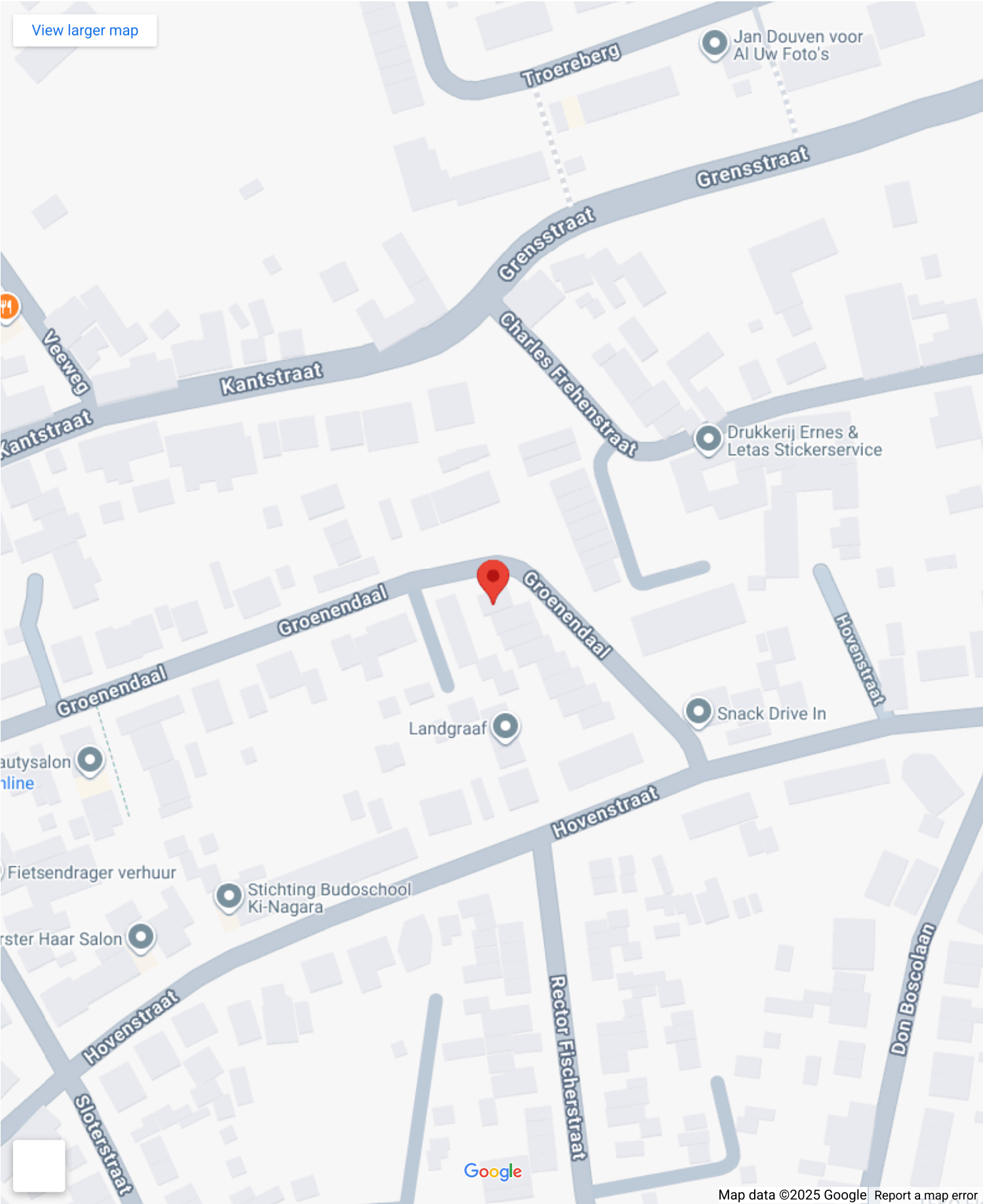
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

**Garage**

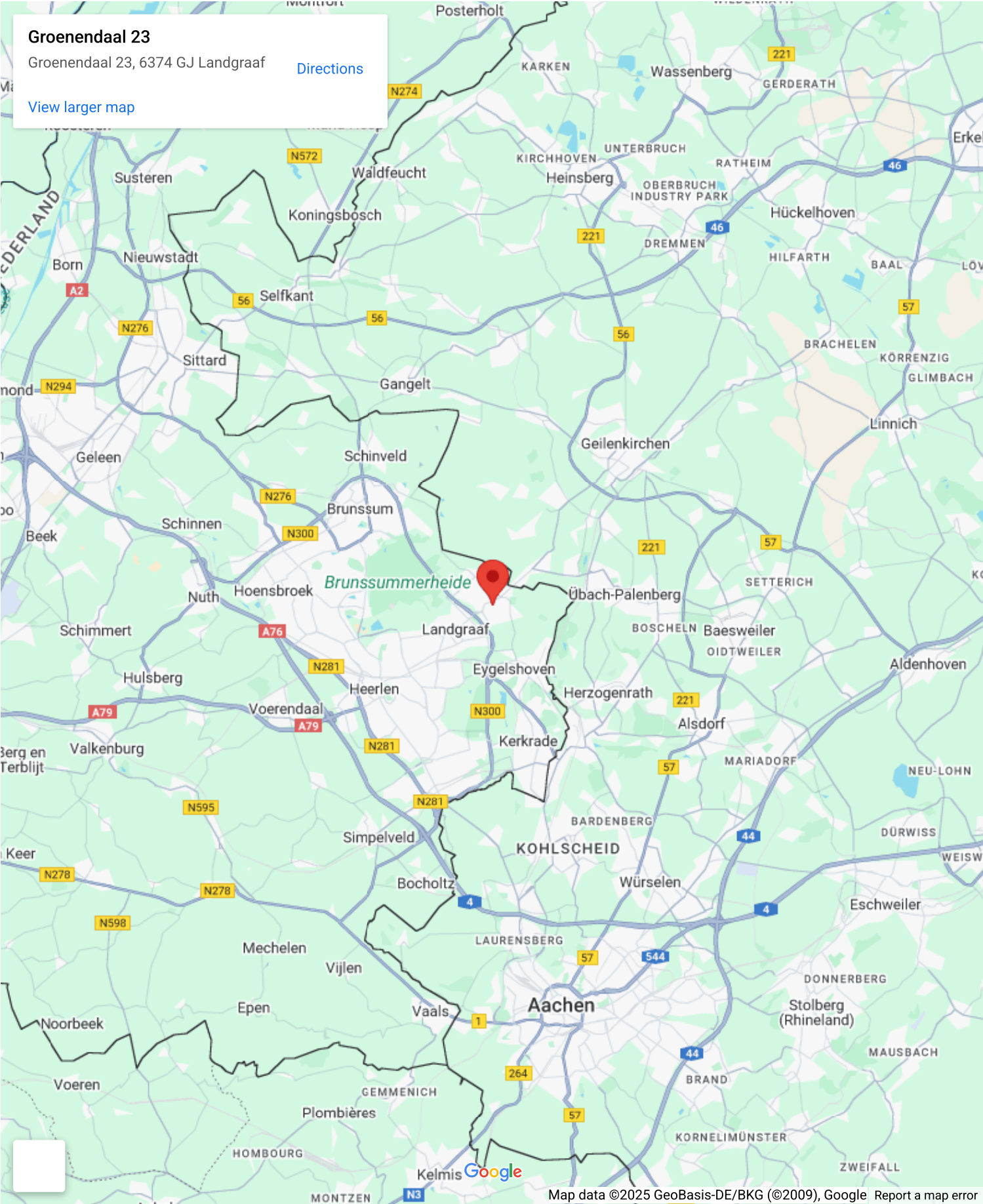
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra, stromend water, elektrische deur



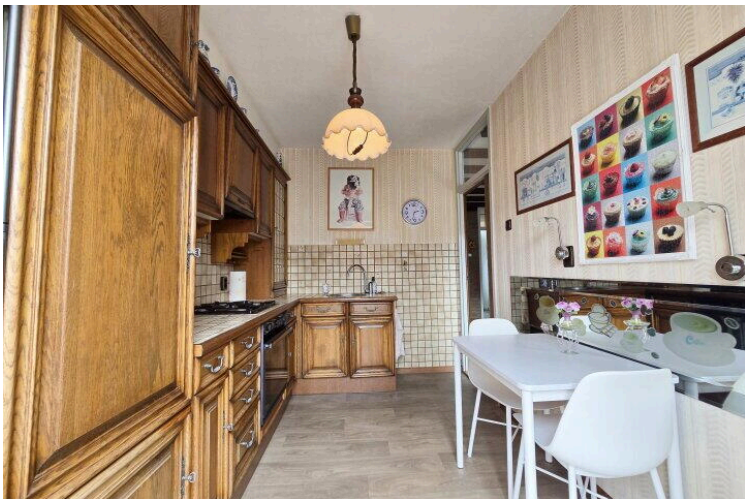
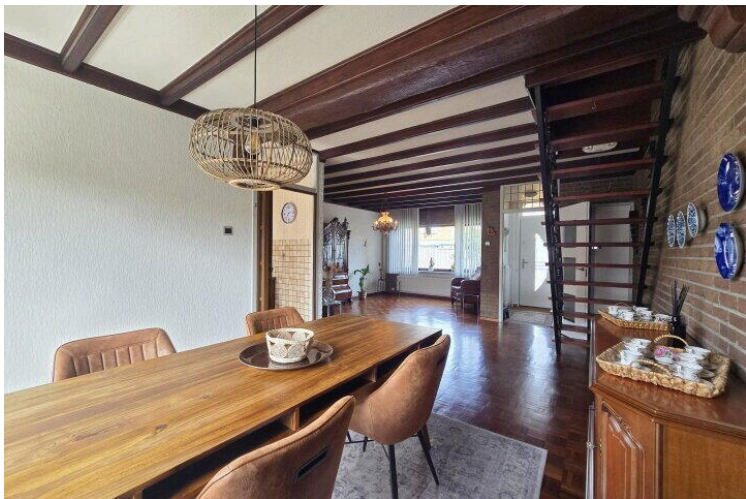
# Op de kaart



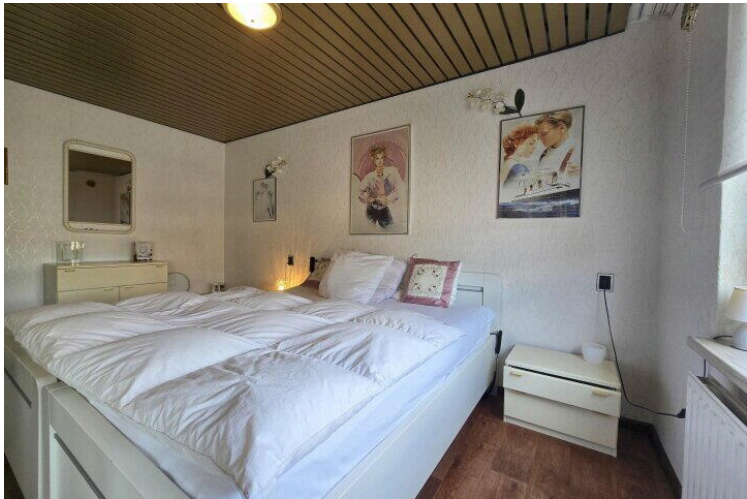
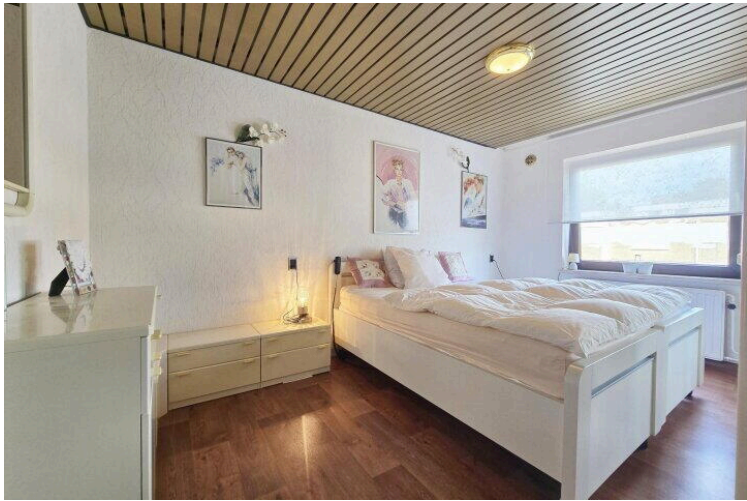
# Op de kaart



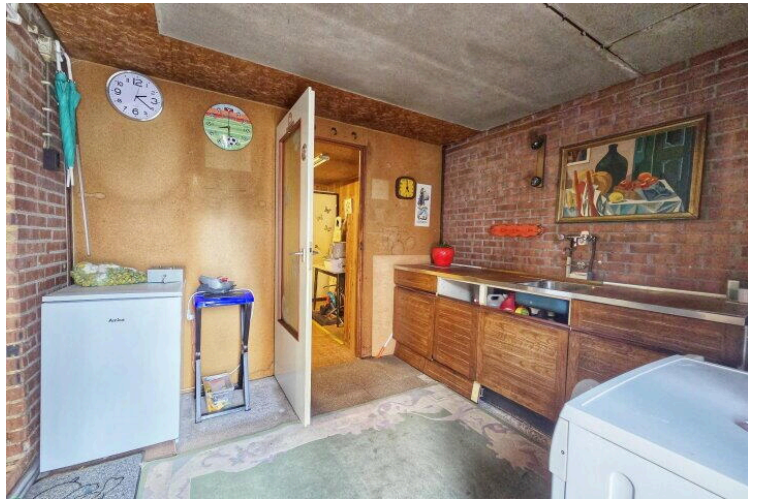
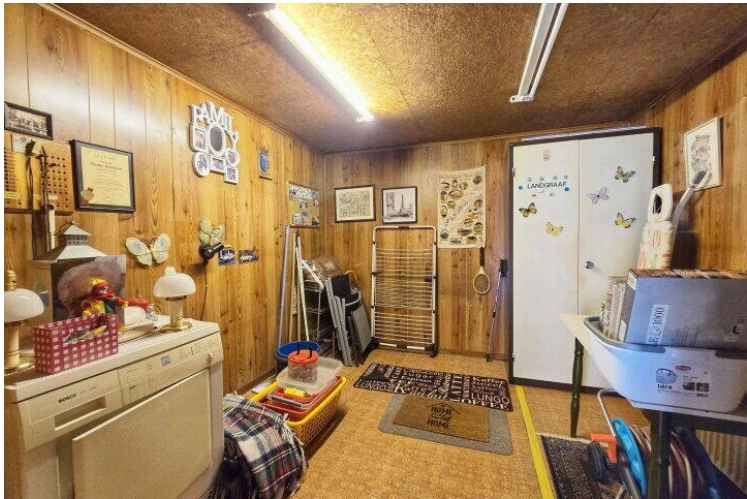


















# Groenendaal 23

[www.groenendaal23.nl](http://www.groenendaal23.nl)

