

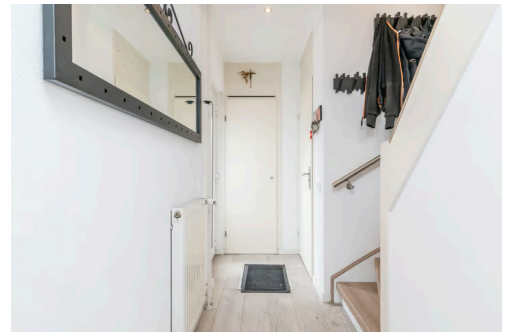
# Landgraaf

Troereberg 23 | Vraagprijs € 245.000 k.k.

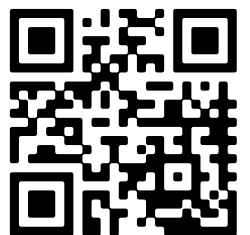


## BESCHIKBAAR

[WWW.TROEREBERG23.NL](http://WWW.TROEREBERG23.NL)



<b>Type object:</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1981
<b>Woonoppervlakte:</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	387 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.troereberg23.nl">www.troereberg23.nl</a>



# Omschrijving

## **Troereberg 23, 6374 MB Landgraaf**

Troereberg 23 Landgraaf

Vraagprijs: € 245.000 euro k.k.

Aanvaarding: 14 november 2025.

De bezichtigingen zullen plaatsvinden op 15 en 17 september a.s.

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk gelegen ruime tussenwoning uit 1981 met een aanbouw, moderne badkamer, toilet en keuken, 3 slaapkamers en tuin gelegen op het Zuiden te Landgraaf / Waubach.

Een ruime instapklare tussenwoning voor bijvoorbeeld starters, koppels of kleine gezinnen.

### INDELING:

#### Begane grond:

Entree/hal, trapopgang naar de verdieping, meterkast en volledig betegelde toiletruimte met zwevend toilet uit 2022. Toegang tot de lichte woon- en eetkamer en open keuken uit 2021 voorzien van alle noodzakelijke inbouwapparatuur. De gehele begane grond is voorzien van laminaat uit 2021. Vanuit de woon-eetkamer toegang tot de onderhoudsvriendelijke tuin gelegen op het Zuiden voorzien van een overkapping en tuinhuis met achterom ingang.

Aan de voorzijde van de woning ligt de stenen buitenberging welke gebruikt kan worden voor op te bergen.

#### Eerste verdieping:

Overloop met 2 ruime slaapkamers en een gemoderniseerde badkamer uit 2019 met een inloopdouche, wastafel en zwevend toilet.

#### Zolder:

Bereikbaar via vast trap (2017 gerealiseerd) waar de 3e slaapkamer is gerealiseerd voorzien van een dakkapel (2017) aan de achterzijde waar tevens ook de huur CV installatie uit 2017 is gesitueerd. Aan de achterzijde is de mogelijkheid voor een aansluiting van een airco.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1981
- Goed onderhouden gemoderniseerde tussenwoning in geliefde woonwijk
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing/ vloerisolatie kruipruimte in 2023
- Onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin met achterom ingang
- Energielabel C
- Overkapping uit 2018
- Moderne badkamer uit 2019
- Moderne open keuken uit 2021
- Zwevend toilet op begane grond 2022
- 3 ruime slaapkamers

- Woonoppervlakte 110 m<sup>2</sup>/ perceel 147 m<sup>2</sup>
- Inhoud 387 m<sup>3</sup>
- Aanvaarding 14 november 2025
- Rustige kindvriendelijke wijk nabij alle voorzieningen

Voor de exacte maten zie de bijgevoegde plattegronden in deze presentatie.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Tom van Houtem (06-20269830)

Volg ons op Facebook en/ of instagram om previews te zien van alle nieuwe aanbod. (Dichtbij Vastgoed)

Disclaimer;

- \* Alle maten zijn circa maten;
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- \* Koper is 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 in de staat van onderhoud;
- \* 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:	€ 245.000 k.k.
Aanvaarding:	Beschikbaar per 14-11-2025

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1981

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	110 m²
Perceeloppervlakte:	147 m²
Inhoud:	387 m³
Externe bergruimte:	8 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	15 m²

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een zolder

## Energie

Energielabel:	C
---------------	---

## Buitenruimte

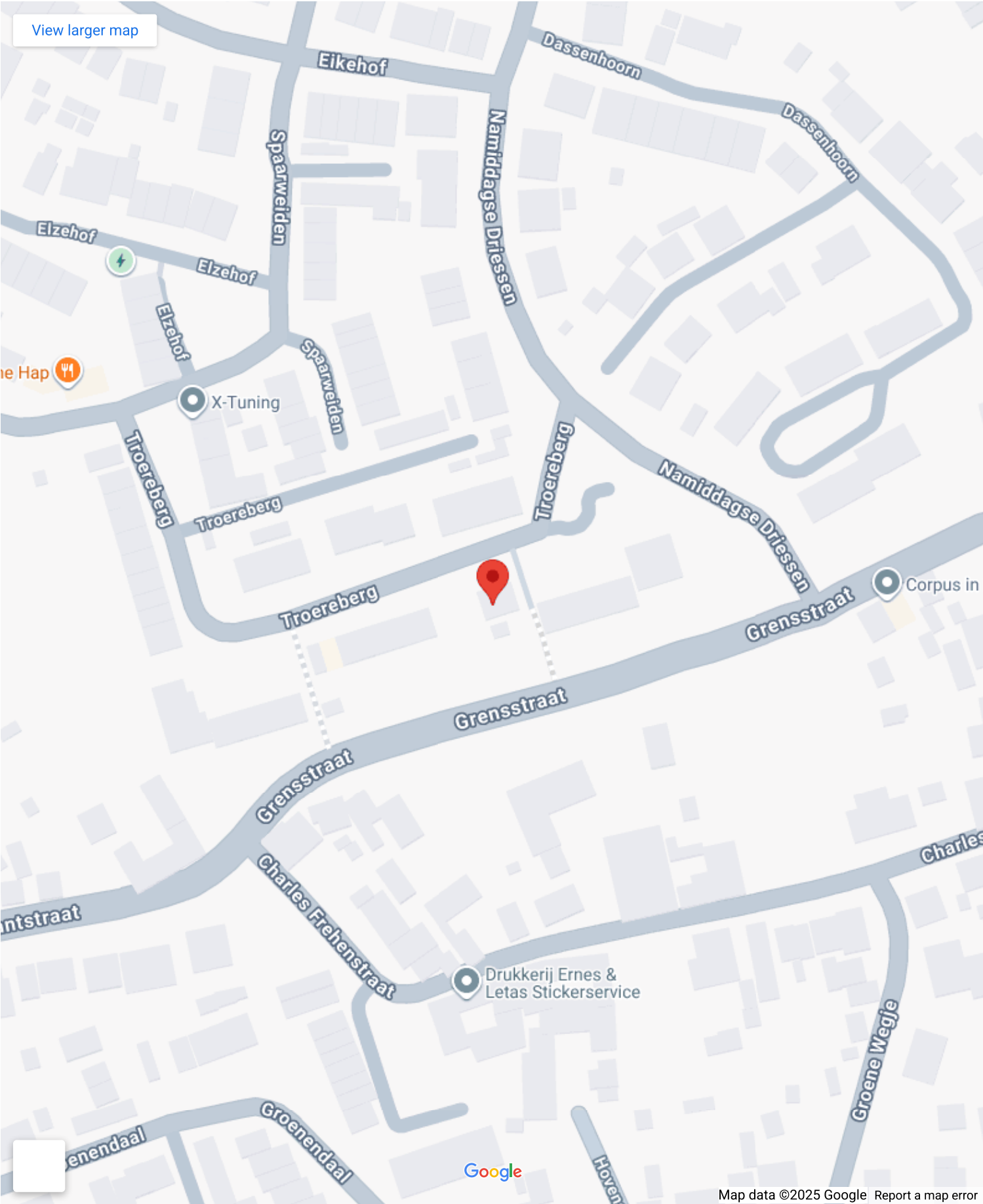
Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	49 m² (11,69 meter diep en 4,23 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwde stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra



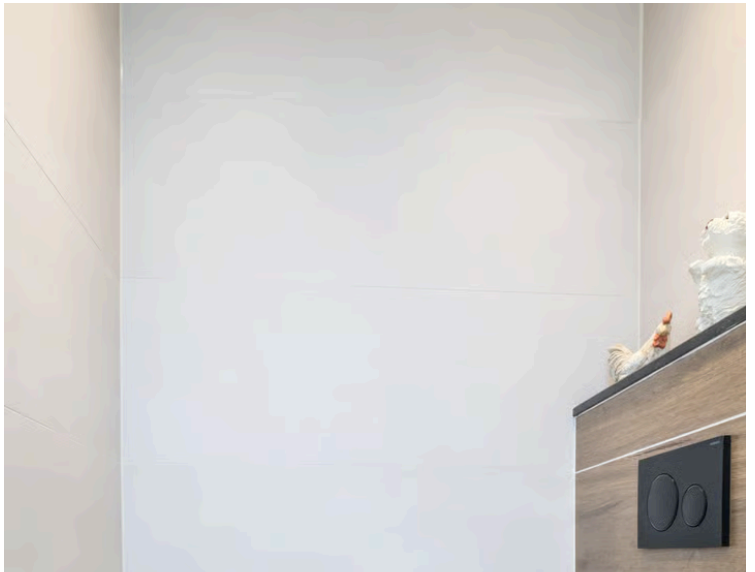
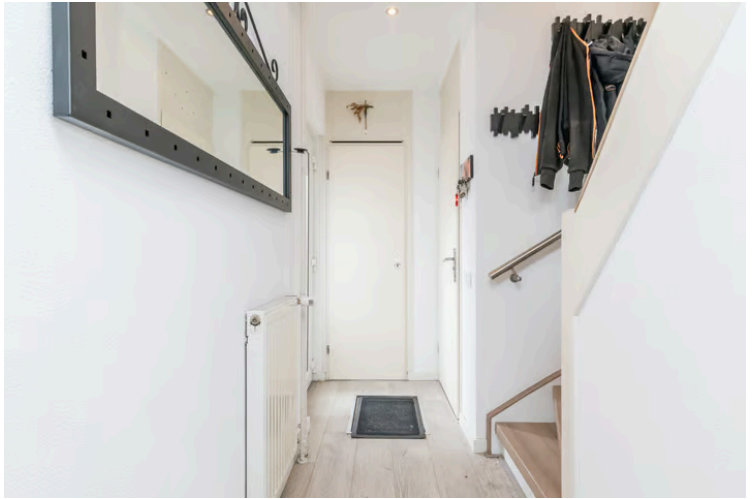
# Op de kaart



A detailed map of the Brunssummerheide area in the Netherlands. The map shows various towns and villages, including Brunssum, Landgraaf, Eigelshoven, and Aachen. A red pin marks the location of Troereberg 23, which is highlighted in a yellow box. The map also shows major roads, including the A2, A76, and A79, and smaller roads like the N276, N281, and N278. The map is titled 'Troereberg 23' and includes a 'Directions' button and a 'View larger map' link. The map data is attributed to ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

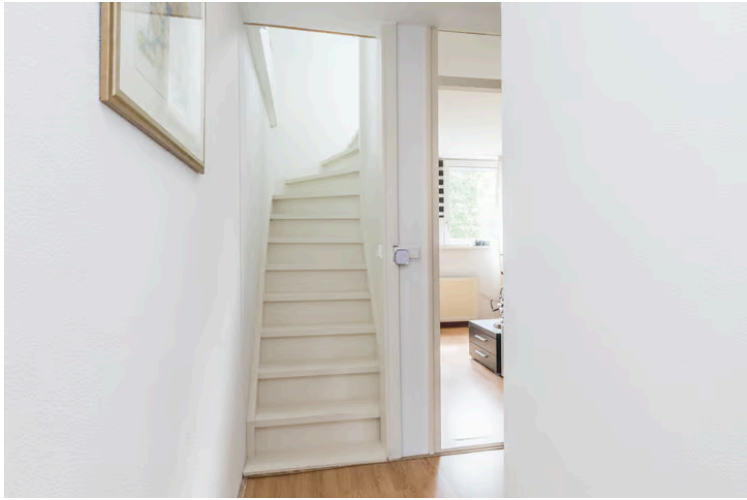




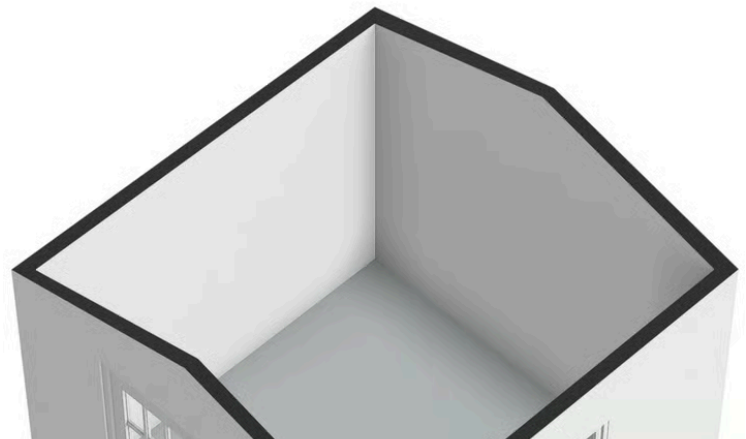
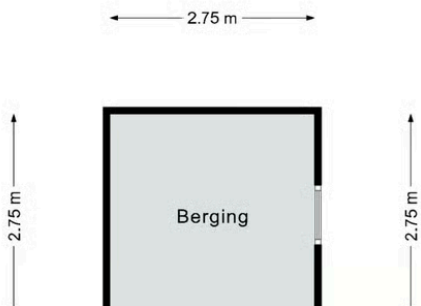


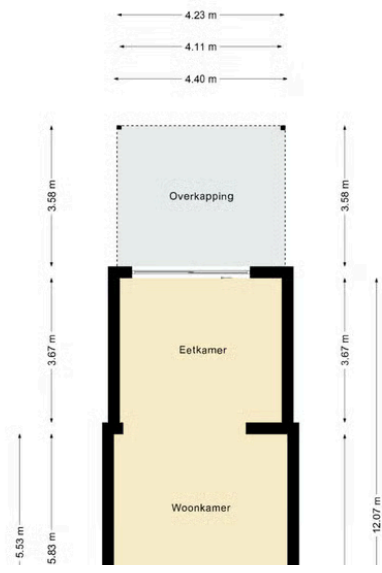


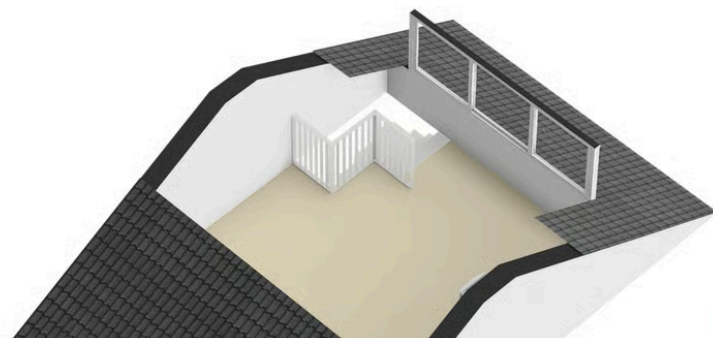
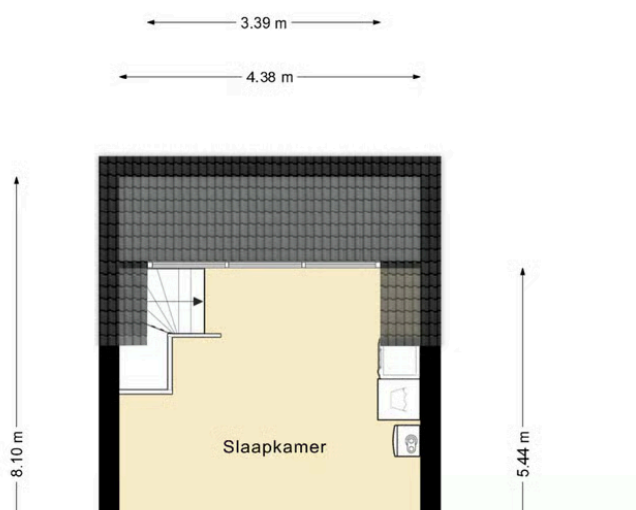
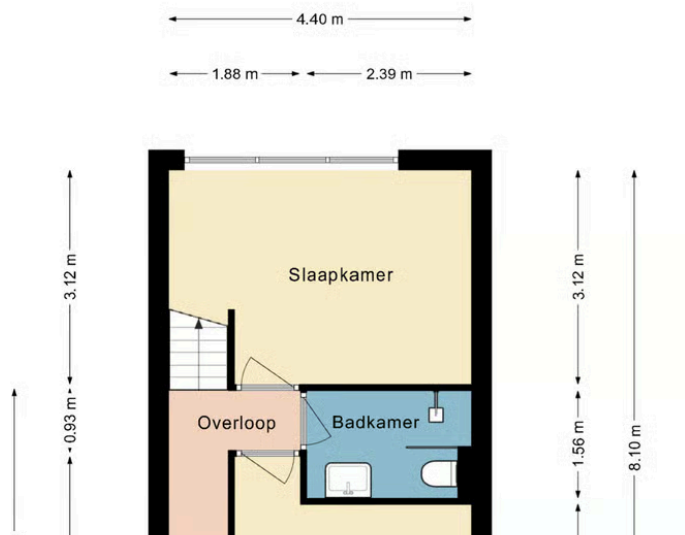














# Troereberg 23

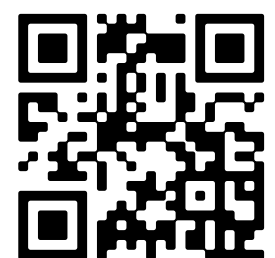
[www.troereberg23.nl](http://www.troereberg23.nl)



## Dichtbij Vastgoed

Desteijnstraat 33  
6367 DA, Voerendaal

[www.dichtbijvastgoed.nl](http://www.dichtbijvastgoed.nl)  
045 - 820 0202



Scan Mij!