

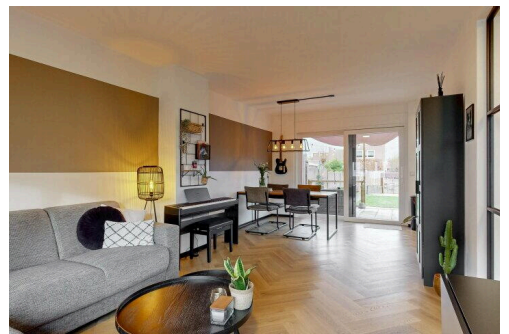
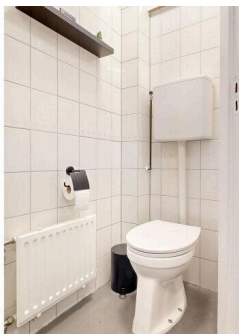
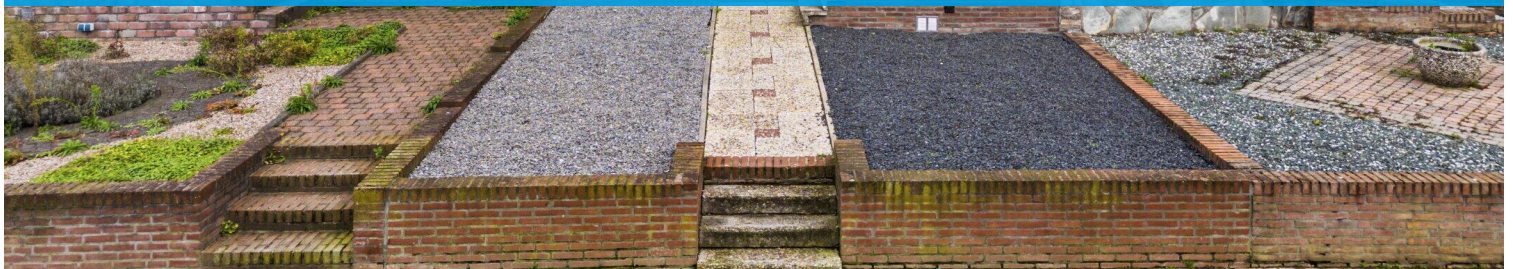
# Landgraaf

Salesianenstraat 24 | Vraagprijs € 235.000 k.k.



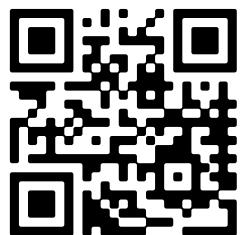
## BESCHIKBAAR

[WWW.SALESIANENSTRAAT24.NL](http://WWW.SALESIANENSTRAAT24.NL)



- Type object:** Tussenwoning
- Bouwjaar:** 1957
- Woonoppervlakte:** 98 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte:** 243 m<sup>2</sup>
- Inhoud:** 421 m<sup>3</sup>
- Aantal kamers:** 10 kamers (3 slaapkamers)
- Website:** [www.salesianenstraat24.nl](http://www.salesianenstraat24.nl)

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



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

# Omschrijving

## Salesianenstraat 24, 6374 TZ Landgraaf

Gelegen in Ubach over Worms (Landgraaf), mogen wij u deze instapklare tussengelegen woning (1957) aanbieden. De woning is verrassend ruim met 98 m<sup>2</sup> woonoppervlakte en nog eens 27 m<sup>2</sup> overige gebruiksoppervlakte. In 2021 is het grotendeels gemoderniseerd met o.a. vloerverwarming en PVC vloer, nieuwe kozijnen met HR++ glas, moderne keuken, nieuwe dakpannen en een afgewerkte en bruikbare hobbyruimte/kamer in de kelder. Het geheel is keurig afgewerkt, alleen het toilet en de badkamer zijn niet vernieuwd en biedt met drie slaapkamers, zolder, geheel onderkelderd én een diepe achtertuin met achterom volop ruimte en mogelijkheden!

Veel faciliteiten zijn op korte afstand van de woning gelegen, evenals natuurgebied/groen en de uitvalswegen naar Heerlen, Kerkrade, Aken en Maastricht.

Voor een volledige eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'salesianenstraat24.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 bezichtigingsafspraak.

### INDELING:

**Kelder:** De woning is volledig onderkelderd en verdeeld in verschillende ruimtes. Twee ruimtes zijn keurig afgewerkt, inclusief gestucte muren en geïsoleerde plafonds en kunnen uitstekend als hobby-ruimte dienen. Deze m<sup>2</sup> zijn niet meegerekend in het woonoppervlakte, maar zijn uiteraard wel zeer bruikbare vierkante meters! In de kelder bevindt naast de wasmachine aansluiting, tevens de CV-ketel. Dit betreft een combi-ketel van Hesi, die gehuurd is en waarbij koper de huurovereenkomst mee dient over te nemen (€ 40,- per maand). Vanuit de kelder heeft men ook toegang tot de achtertuin en is er een vaste trap naar de hal/gang op begane grond.

**Begane grond:** Via verharde voortuin en trapje naar entree. Hal met toegang tot de woonkamer, toilet, vaste trap naar 1e verdieping en separate deur/trap naar kelder en de meterkast. Het toilet is een van de weinige zaken die in 2021 niet is gemoderniseerd, maar nog prima functioneert. De meterkast is voorzien van een moderne groepenkast.

De doorzon woonkamer is ca. 26 m<sup>2</sup> en in 2021 voorzien van een vloerverwarming en een prachtige PVC vloer in visgraat motief. De half-open keuken is in hetzelfde jaar vervangen en is voorzien van o.a. een vierpits inductie kookplaat, design afzuigkap, inbouw combi-oven (gril/hetelucht), spoelbak, inbouwkoelkast en inbouwvaatwasmachine. Vanuit woonkamer heeft men via de kunststof schuifpui toegang tot de ruime achtertuin.

**1e Verdieping:** Overloop met laminaatvloer, drie slaapkamers ca. 3.49 x 3.05, 2.56 x 1.98 (beiden met laminaatvloer) en 3.75 x 3.48. Betegelde badkamer ca. 4 m<sup>2</sup> met douche, 2e toilet en vaste wastafel.

**Zolder:** Via nieuwe vlizotrap, is de ruime bergzolder bereikbaar, waar meer dan voldoende opslagruimte is.

Tuin gelegen op het Oosten, ca. 26 meter diep met achteringang. Via de kunststof schuifpui komt men op een verhoogd terras waar men heerlijk kan genieten van de ochtend/middag zon. Via stenen trapje heeft men toegang tot de lager gelegen tuin die deels verhard en deels van gazon is voorzien. De tuin is volledig omsloten en via een poortje achterom bereikbaar.

**Bijzonderheden:**

- Instapklare tussengelegen woning uit 1957, grotendeels in 2021 gemoderniseerd;
- Volledig onderkelderde en via vlizotrap te bereiken bergzolder;
- Diepe, omsloten achtertuin, gelegen op het Oosten en achterom bereikbaar;
- Kunststof kozijnen uit 2021 met HR++ glas;
- Combi-ketel van Hesi uit 2025, gehuurd, € 40,- per maand, huurovereenkomst dient door koper overgenomen te worden;

Energielabel D (betreft het bestaande label van voor modernisering);

- Beschikbaar 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:  | € 235.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw:  | Bestaande bouw                |
| Bouwjaar:    | 1957                          |
| Soort dak:   | Zadeldak bedekt met pannen    |

## Oppervlakte en inhoud

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| Woonoppervlakte:          | 98 m²  |
| Perceeloppervlakte:       | 243 m² |
| Inhoud:                   | 421 m³ |
| Overige inpandige ruimte: | 27 m²  |

## Indeling

|                        |   |
|------------------------|---|
| Aantal kamers:         | 10 kamers (3 slaapkamers)   |
| Aantal badkamers:      | 1 badkamer  |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet, douche, wastafel  |
| Aantal woonlagen:      | 4 woonlagen   |
| Voorzieningen:         | Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, natuurlijke ventilatie |

## Energie

|               |   |
|---------------|---|
| Energielabel: | D   |
| Isolatie:     | Dakisolatie   |
| Verwarming:   | Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk                      |
| Warm water:   | Cv-ketel  |
| Cv ketel:     | Hesi comfort 4+ hrc combiketel gas gestookt uit 2025 (huur) |

## Buitenruimte

|               |   |
|---------------|---|
| Tuin:         | Achters tuin, voortuin                  |
| Achters tuin: | 156 m² (26 meter diep en 6 meter breed) |

Ligging tuin:

Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren

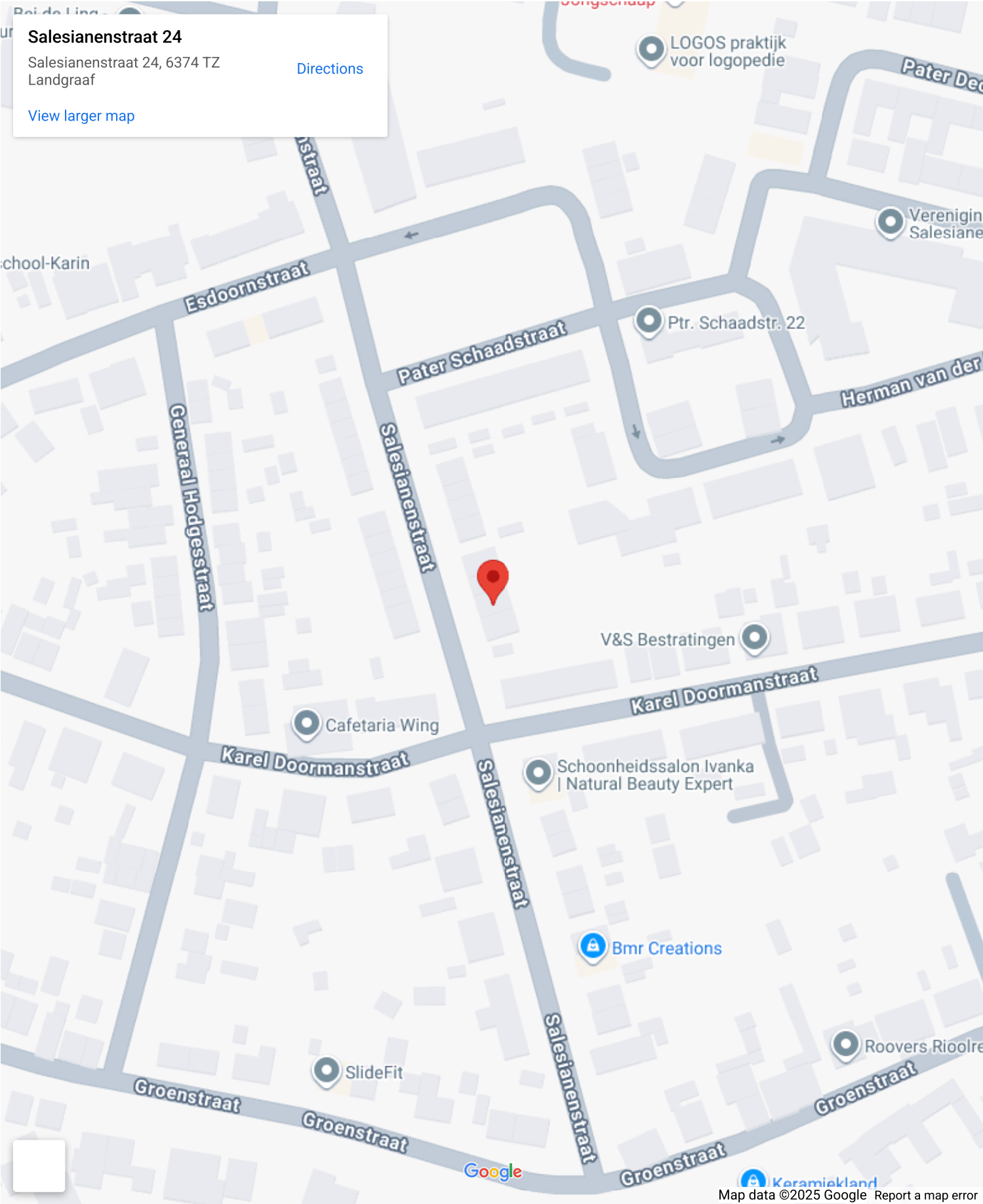
## Garage

Soort garage:

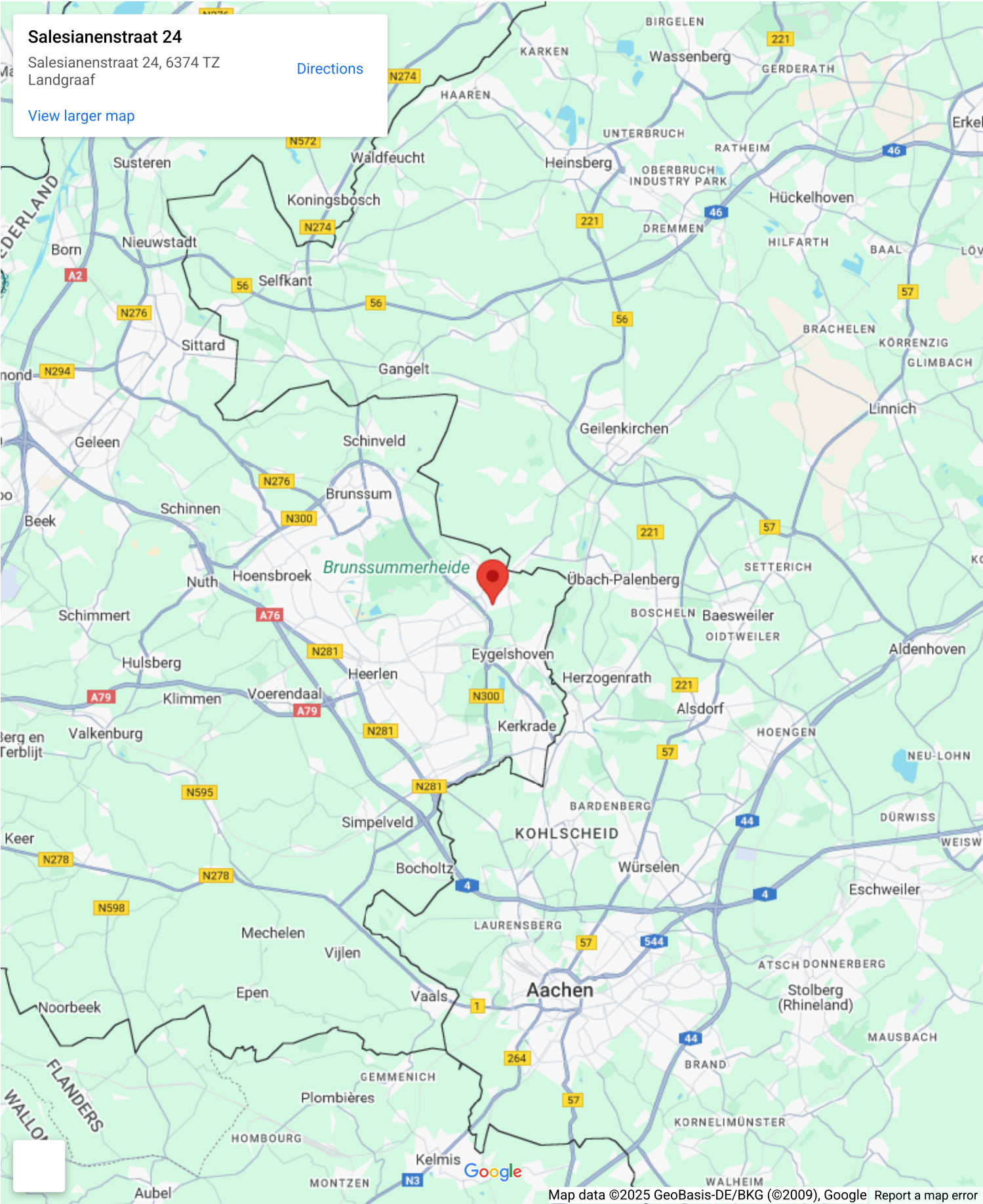
Geen garage



# Op de kaart



# Op de kaart



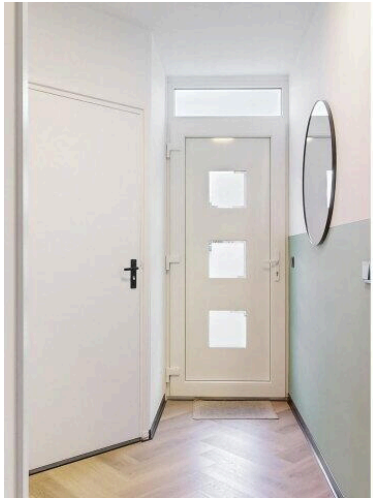
Salesianenstraat 24

Salesianenstraat 24, 6374 TZ  
Landgraaf

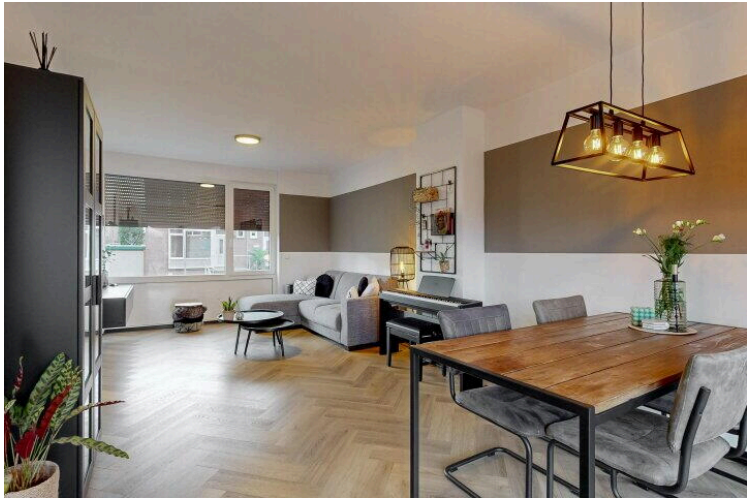
[Directions](#)

[View larger map](#)

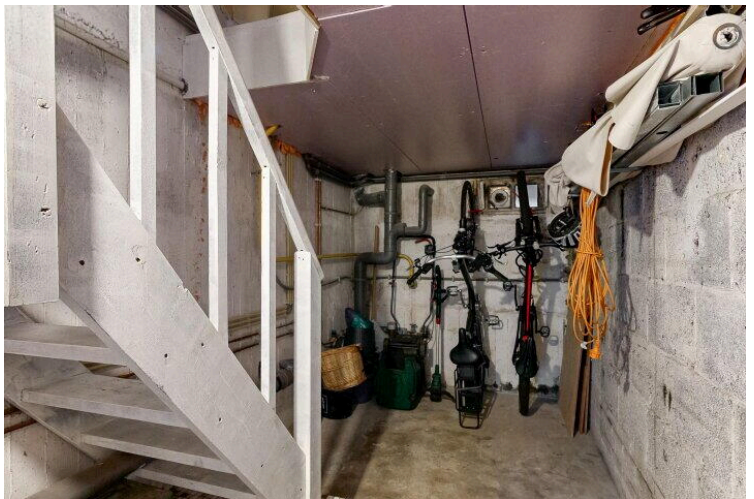
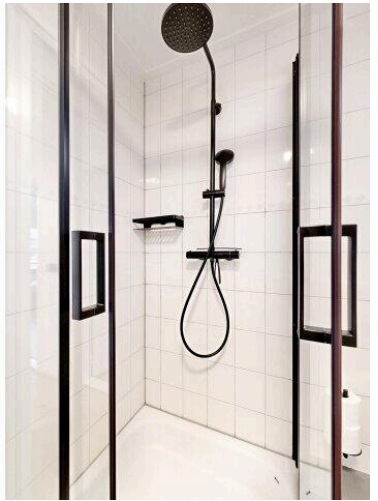




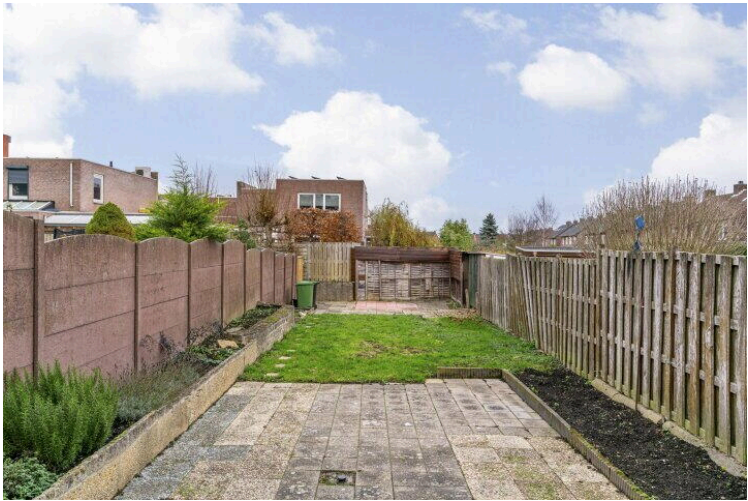
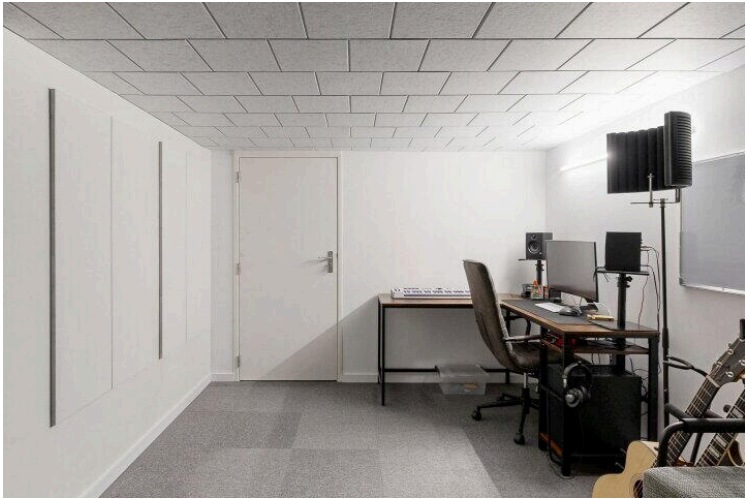
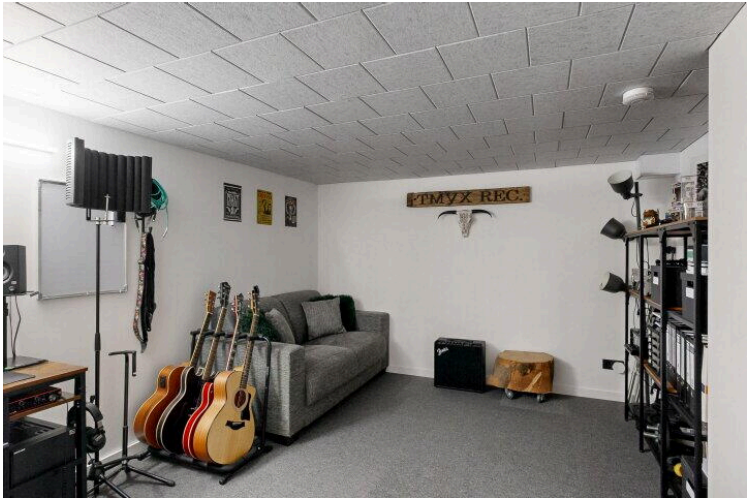








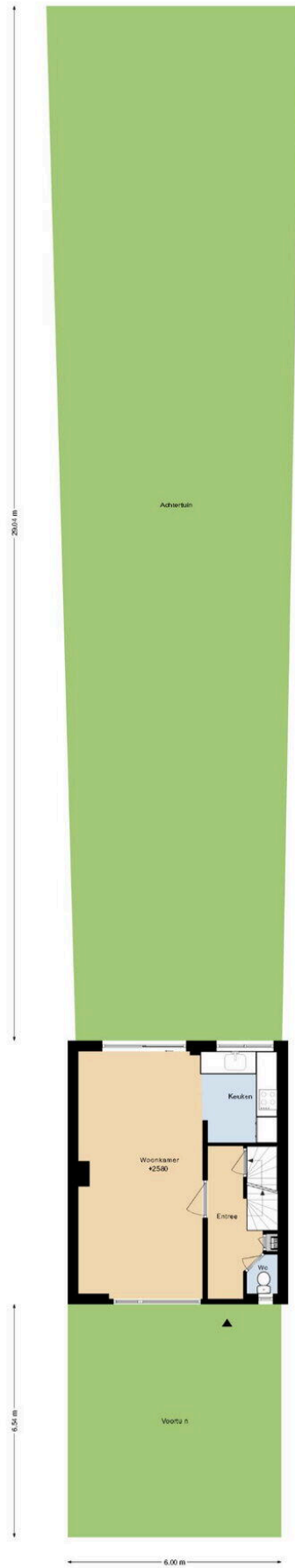








SALESIANENSTRAAT 24  
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN ORIENTEERD TEN OPZICHT  
ER KUNNEN GEFEN RECHTEN AAN HOORDEN OVERLEIDEND  
OP HET GEMEENSCHAPPELIJK

# SALESIANENSTRAAT 24

## BEGANE GROND

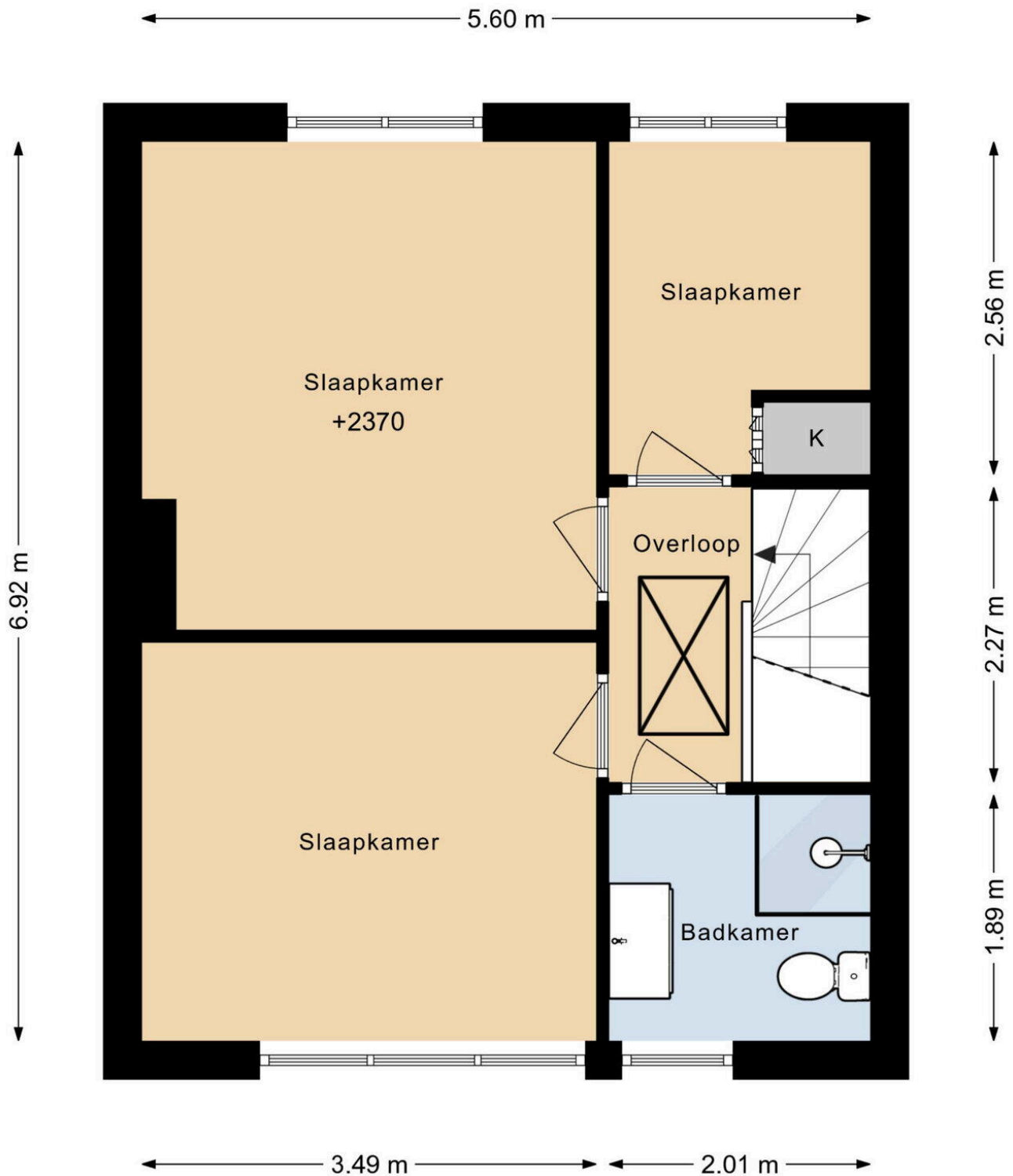


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# SALESIANENSTRAAT 24

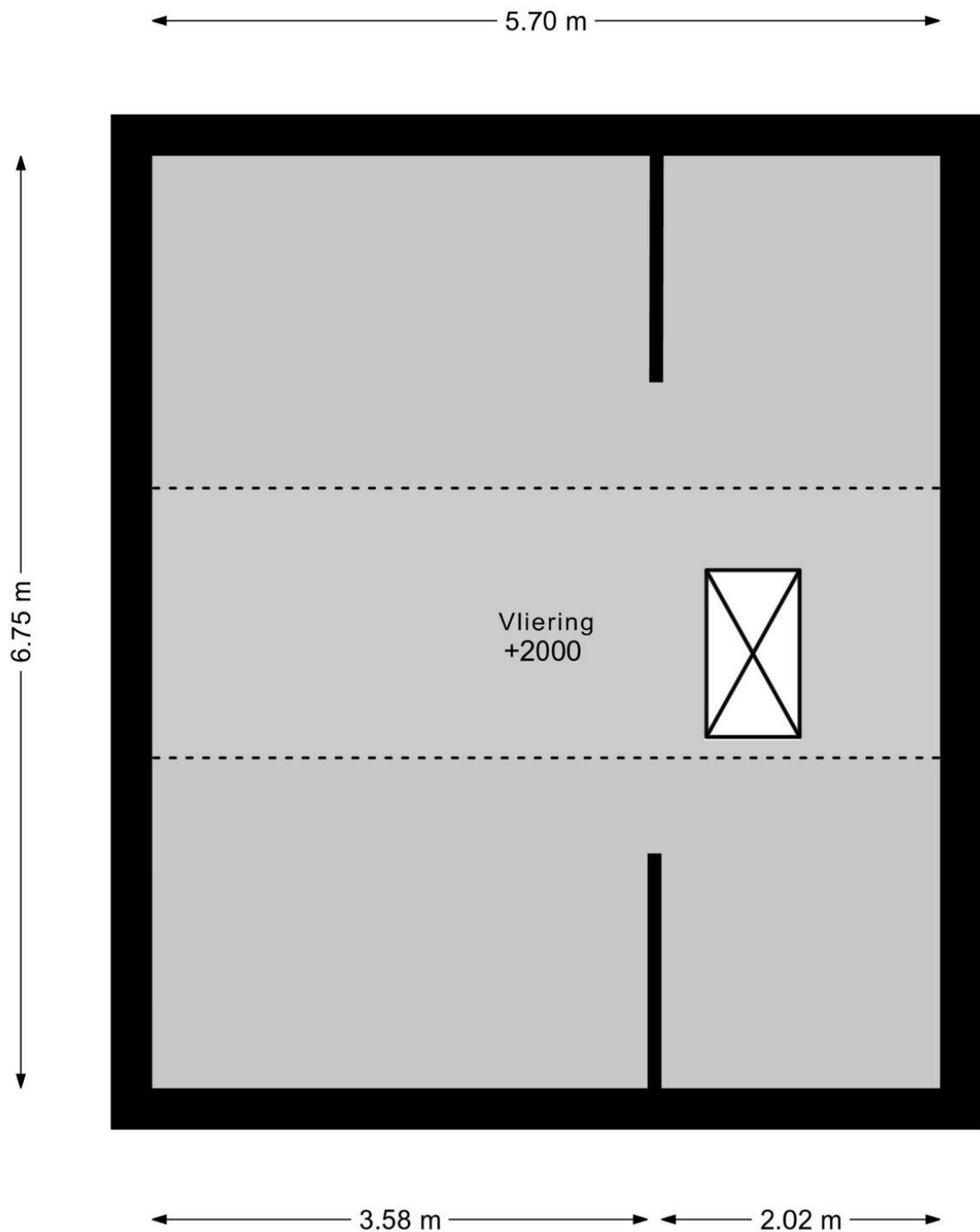
## 1E VERDIEPING



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

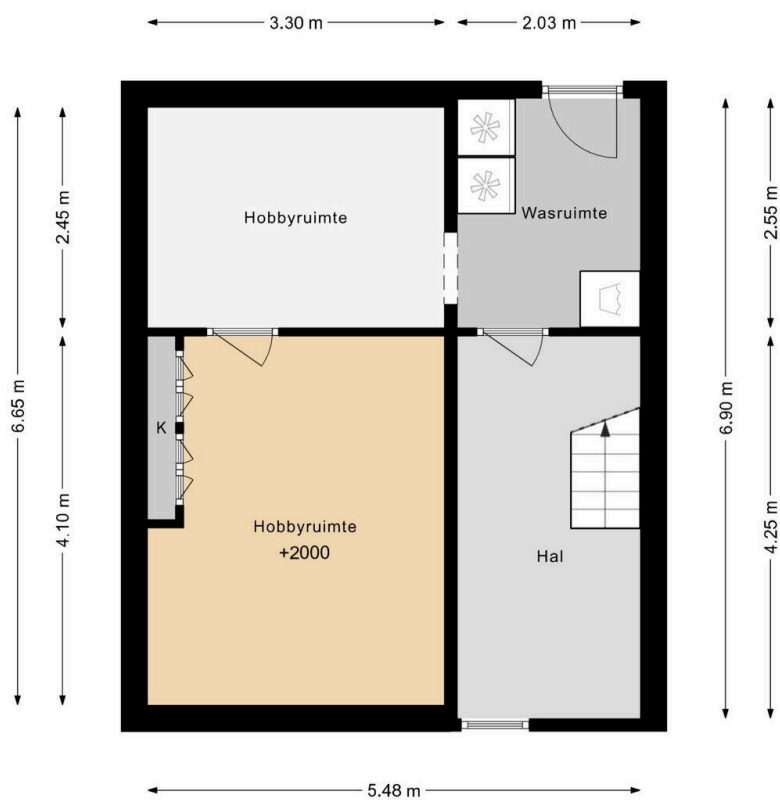
# SALESIANENSTRAAT 24

## VLIERING



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

## SALESIANENSTRAAT 24 KELDER



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



# Salesianenstraat 24

[www.salesianenstraat24.nl](http://www.salesianenstraat24.nl)

