

Landgraaf

Hoogstraat 78 | Vraagprijs € 435.000 k.k.



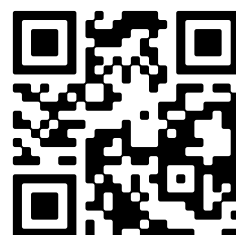
BESCHIKBAAR

WWW.HOOGSTRAAT78.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	1963
Woonoppervlakte:	201 m ²
Perceeloppervlakte:	338 m ²
Inhoud:	909 m ³
Aantal kamers:	12 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.hoogstraat78.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



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

Omschrijving

Hoogstraat 78, 6373 HW Landgraaf

Op steenworp afstand van winkelcentrum Op de Kamp te Landgraaf mogen wij dit bijzonder ruim en karakteristiek pand (1963) aanbieden. Met ca. 200 m2 woonoppervlakte en dankzij de gemengde bestemming biedt deze tussengelegen woning letterlijk en figuurlijk een zee aan ruimte en mogelijkheden. Het pand in 2008 grotendeels gerenoveerd en in 2020/2021 verder gemoderniseerd en nu instapklaar. Ideaal voor een groot gezin dankzij de vier bestaande, zeer ruime slaapkamers, twee badkamers en diverse overige ruimtes.

Het is gelegen aan een doorgaande weg in Oud-Nieuwenhagen en op loopafstand van basisschool, kinderopvang en winkelcentrum Op de Kamp en op slechts 2 minuten rijden van de buitenring, zodat alle omliggende dorpen/steden gemakkelijk bereikbaar zijn.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'hoogstraat78.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

Ruime kelder van maar liefst 30 m2 die met een stahoogte van 1.90 m uitstekend te gebruiken.

Begane grond

Entree, hal met authentieke tegelvloer, moderne meterkast (voorzien van krachtstroom). Toegang tot eetkamer, trap naar 1e verdieping, separate deur naar kelder en deur naar de serre.

De eetkamer (ca. 18 m2) is centraal gelegen tussen de keuken en de woonkamer en biedt ruimte aan zeer grote eettafel en is voorzien van een airco (koelen/warmen) en een houten planken vloer.

De dichte keuken (ca. 10 m2) is in 2020 volledig vernieuwd en voorzien van een inbouwvaatwasser, combi-oven, 5-pits inductiekookplaat, design afzuigkap. De vrijstaande Amerikaanse koel-vriescombinatie blijft niet achter. Vanuit de keuken komt men in de serre/achtertuin.

Vanuit de eetkamer kom je via een schuifdeur in de ruime woonkamer van bijna 30 m2. Deze is voorzien van elektrische haard/sfeerhaard. De oude schouw is er voor de sier, het rookkanaal is weg. De ramen zijn extra isolerend, zodat er geen/nauwelijks geluid van buitenaf hoorbaar is.

1e verdieping

Overloop met toegang tot toiletruimte, wasruimte en twee slaapkamers. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en fonteintje. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 19 m2 en voorzien van een stijlvolle inbouwkast. De slaapkamer aan de voorzijde is maar liefst 27 m2 en heeft net als de andere slaapkamer een inbouwkast en laminaatvloer. Deze slaapkamer heeft een plafondhoogte van 2.70 m wat het nog ruimtelijker maakt en is voorzien van een eigen airco én een en suite badkamer. De badkamer (ca. 3,5 m2) heeft een vaste wastafel, douchecabine en een 2e toilet.

De wasruimte (ca. 4 m2) die via de overloop direct bereikbaar is, is naast wasmachine aansluitingen, ook nog voorzien van een eigen wasbak, ideaal om even iets uit te wassen.

2e verdieping

Overloop met vlizotrap naar vliering en toegang tot twee slaapkamers en een badkamer. Beide slaapkamers zijn net als de overloop/1e verdieping voorzien van een laminaatvloer en beiden hebben een eigen airconditioning. De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 17 m² en krijgt lekker veel daglicht dankzij de dakkapel met dubbele ramen. De slaapkamer aan de voorzijde is zeer ruim met 21 m² en heeft een heuse inloopkast/kamer van ca. 6 m².

De badkamer (ca. 7 m²) is vanuit beide slaapkamers via de overloop bereikbaar en heeft een fraaie wastafel, 3e toilet en ruime inloopdouche.

Vliering

Via vlizotrap te bereiken zeer ruime bergzolder met CV-opstelling (2x Nefit HR combiketel, 2018 in eigendom) en de omvormer voor de 20 zonnepanelen (2018, ook in eigendom). Mogelijkheid tot het realiseren van een vaste trap en een extra woonruimte al dan niet met dakkapel, dankzij een nokhoogte van 2,35 m.

Buiten

Direct aan de achterzijde van de woning is een mooie serre (2021/2022) geplaatst van bijna 26 m², dus je kunt zo'n beetje het hele jaar beschut buiten zitten. De serre is zowel via de gang als de keuken bereikbaar en uiteraard via de achter tuin.

De tuin is de laatste jaren volledig op de schop gegaan en verdeeld in twee niveaus en drie delen en is gezamenlijk ca. 300 m². De serre, het middenstuk dat hoger ligt en deels voorzien is van kunstgras en deels verhard en dan heb je nog de parkeerplaatsen en kunststof berging, direct achter de dubbele elektrische poorten. Op het middenstuk kan men heerlijk genieten van de jacuzzi (ter overname) en een elektrische zonwering aan de lange muur zorgt zelfs voor de nodige schaduw tijdens de warme zomer.

De parkeerplaatsen op eigen terrein zijn ideaal en kunnen met gemak 2 of drie auto's worden geparkeerd en is bereikbaar via een dubbele, elektrische poort. Op deze locatie is het toegestaan om vergunningsvrij een garage te bouwen indien dat wenselijk is.

Bijzonderheden:

- Instapklare woning met ca. 200 m² woonoppervlakte;
- Gunstig gelegen op steenworp afstand van Winkelcentrum op de Kamp en de buitenring;
- Kunststof kozijnen met HR-glas;
- 20 zonnepanelen, in eigendom;
- Twee CV combi-ketels uit 2018, Nefit, in eigendom;
- Energielabel C;
- Bestemming is gemengd, waardoor wonen, kantoor en/of consumentenverzorging mogelijk is;
- Het buurpand, een voormalig café, is niet meer in gebruik en zal worden getransformeerd naar appartementen;
- Aanvaarding per 1 augustus 2026.

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:	€ 435.000 k.k.
Aanvaarding:	Per 01-08-2026

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1963
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	201 m²
Perceeloppervlakte:	338 m²
Inhoud:	909 m³
Overige inpandige ruimte:	50 m²
Externe bergruimte:	5 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	26 m²

Indeling

Aantal kamers:	12 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	5 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv-kabel, airconditioning, jacuzzi, dakraam, cctv, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel, elektrische verwarming
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Nefit 2x combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan drukke weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	279 m ² (27 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand kunststof
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

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

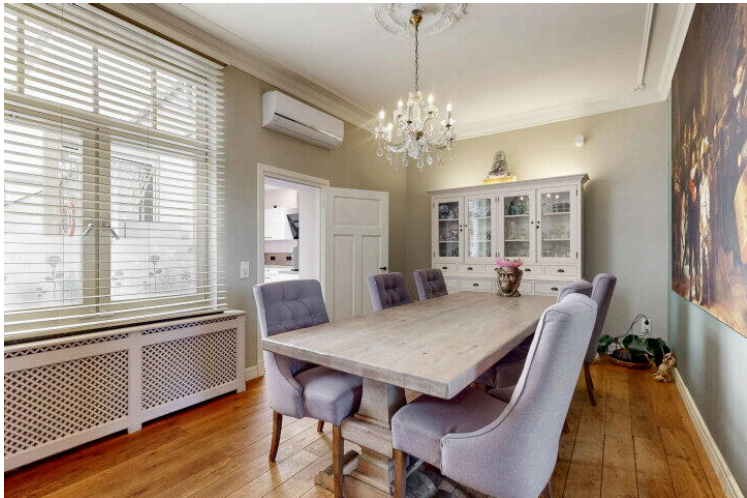
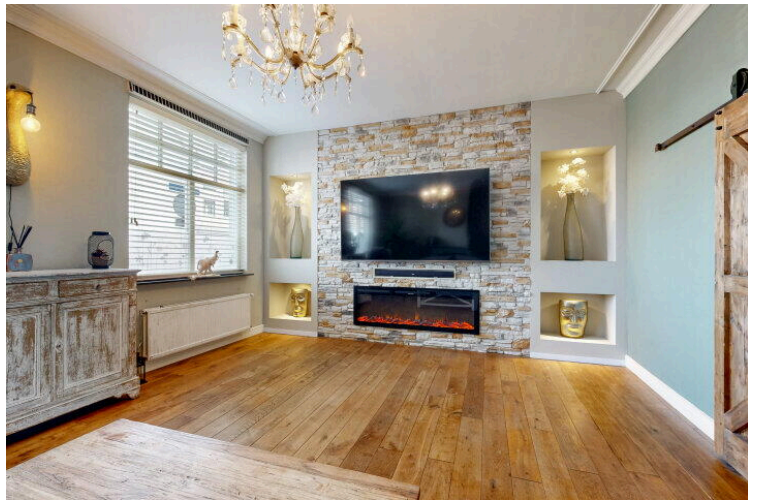
Op de kaart

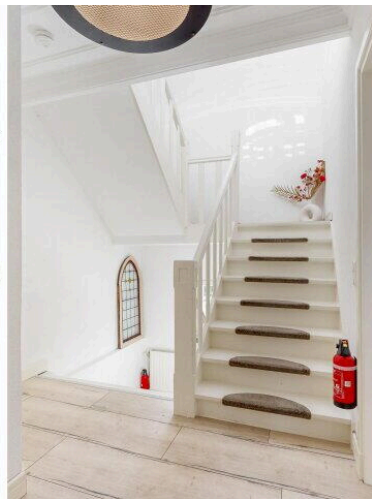


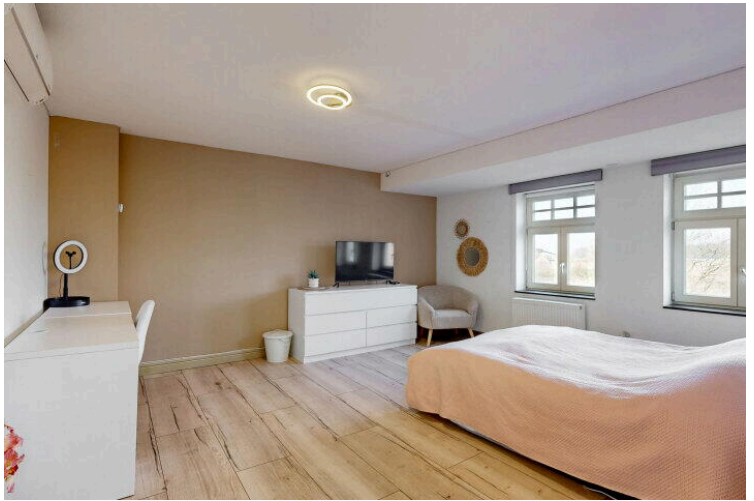
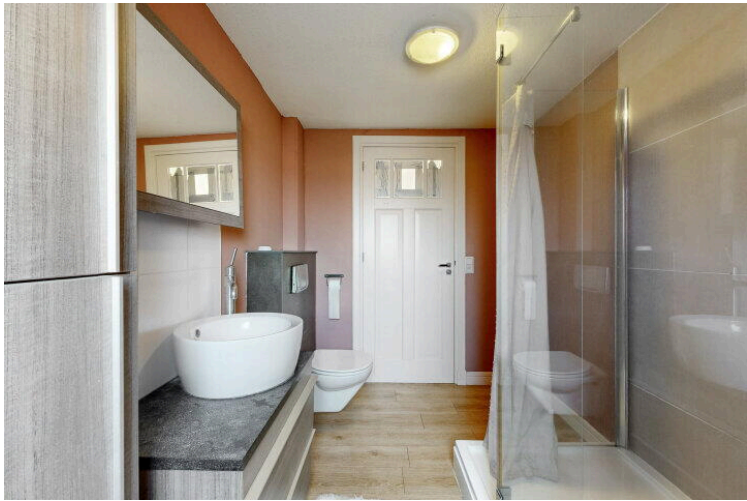
The map displays the Aachen region, with the city of Aachen prominently featured in the lower center. Surrounding areas include Heinsberg, Sittard, and Gerderath. Major roads are shown in blue, and smaller roads in grey. A red pin is placed near the center of the map, indicating a specific location. The map is sourced from Google Maps, as indicated by the logo in the bottom right corner.

Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)





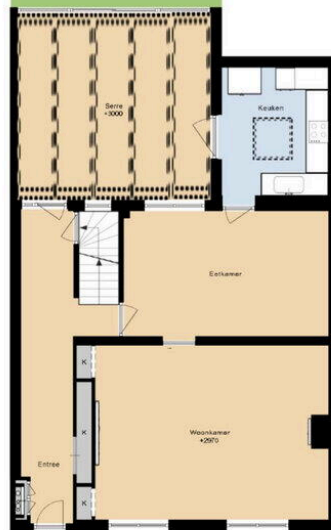
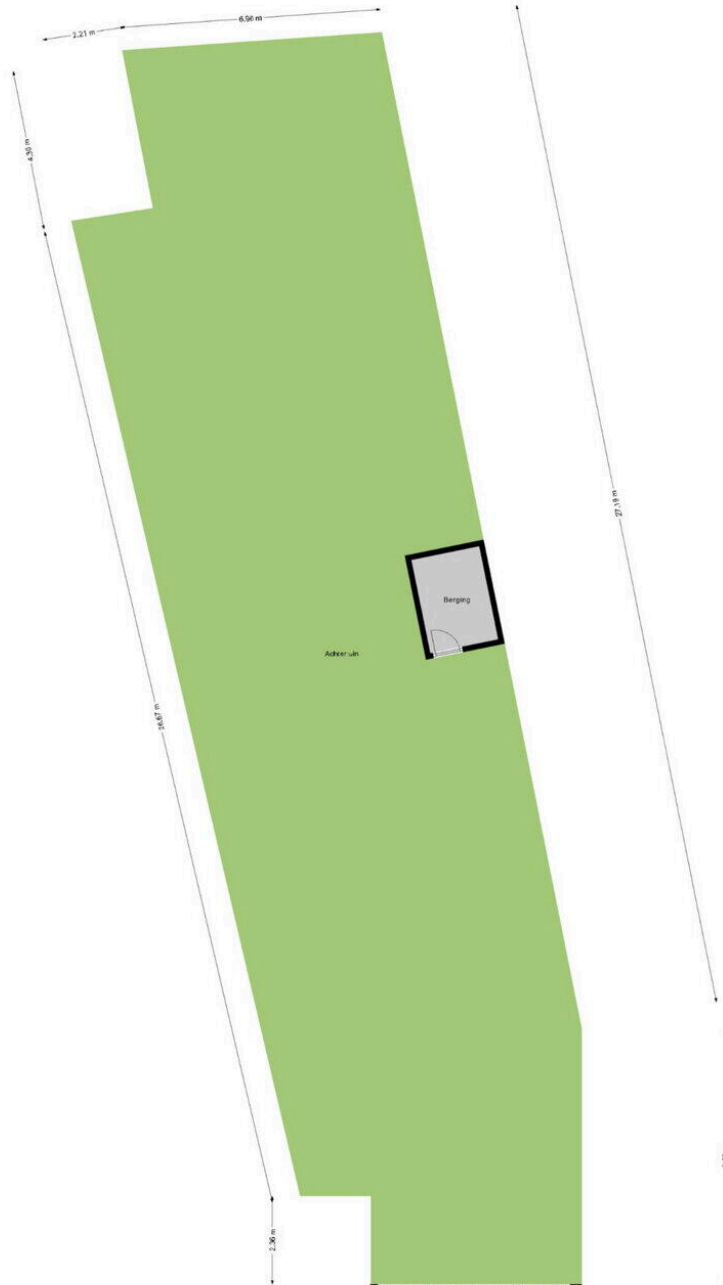






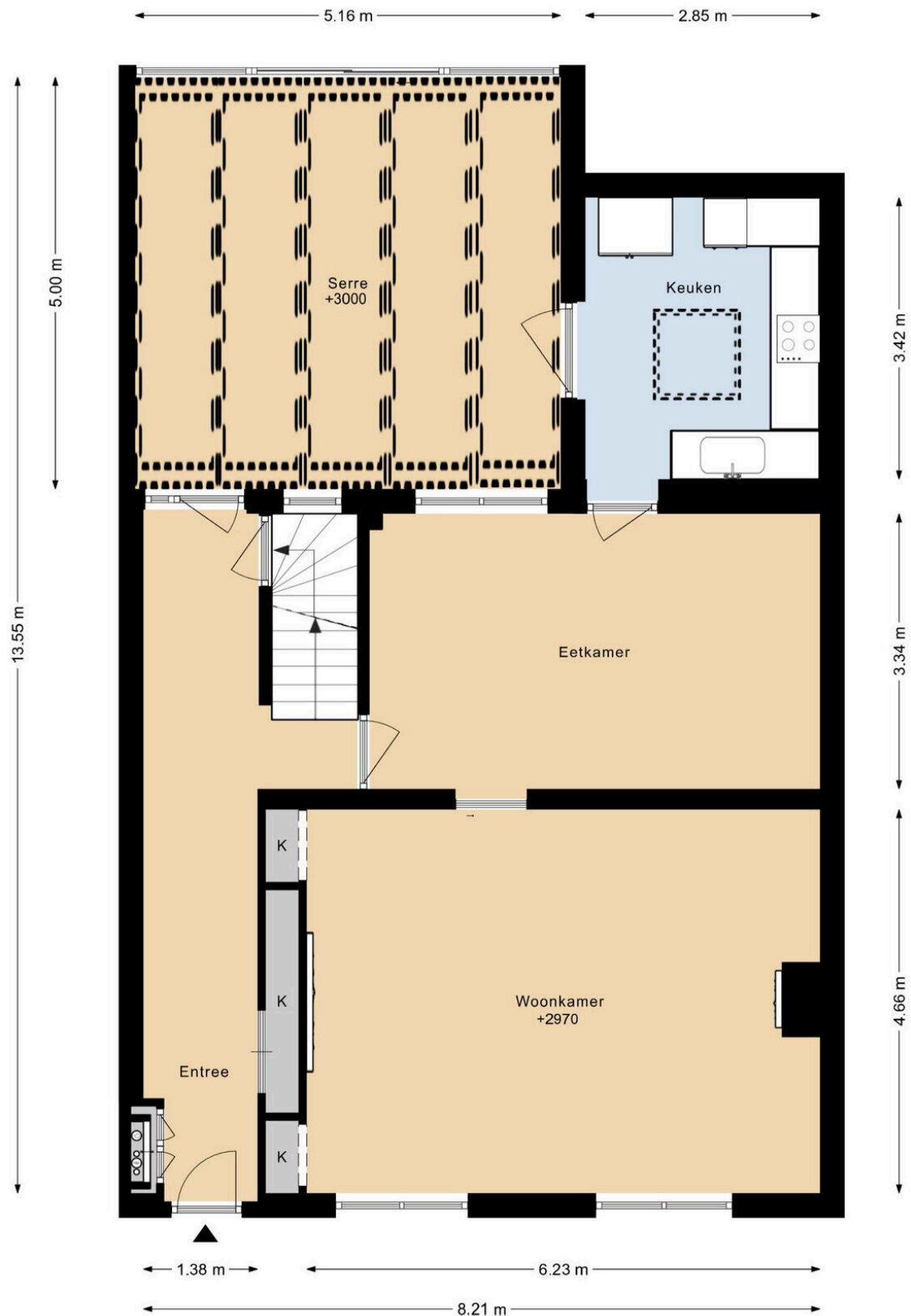


HOOGSTRAAT 78 SITUATIE



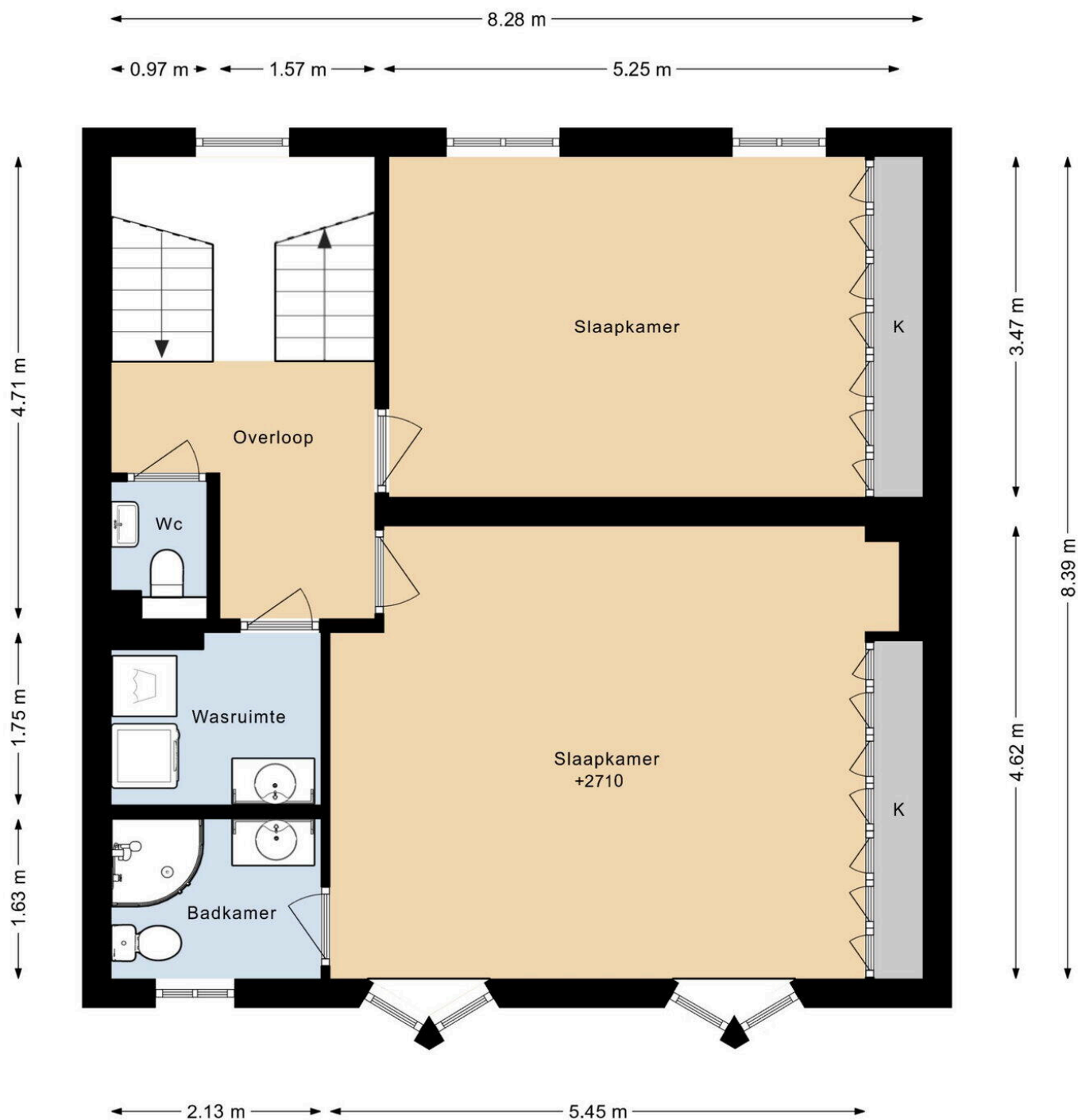
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE BROADSTE ZIJDE
ORIENTEERD TOEGEVOEGD TOE HOOGSTRAAT 78
BETREFFENDE DEZE WERKEN AAN TOEGANGEN ONTWERPEN
DE WERKEN AAN TOEGANGEN ONTWERPEN

HOOGSTRAAT 78 BEGANE GROND



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

HOOGSTRAAT 78 1E VERDIEPING



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

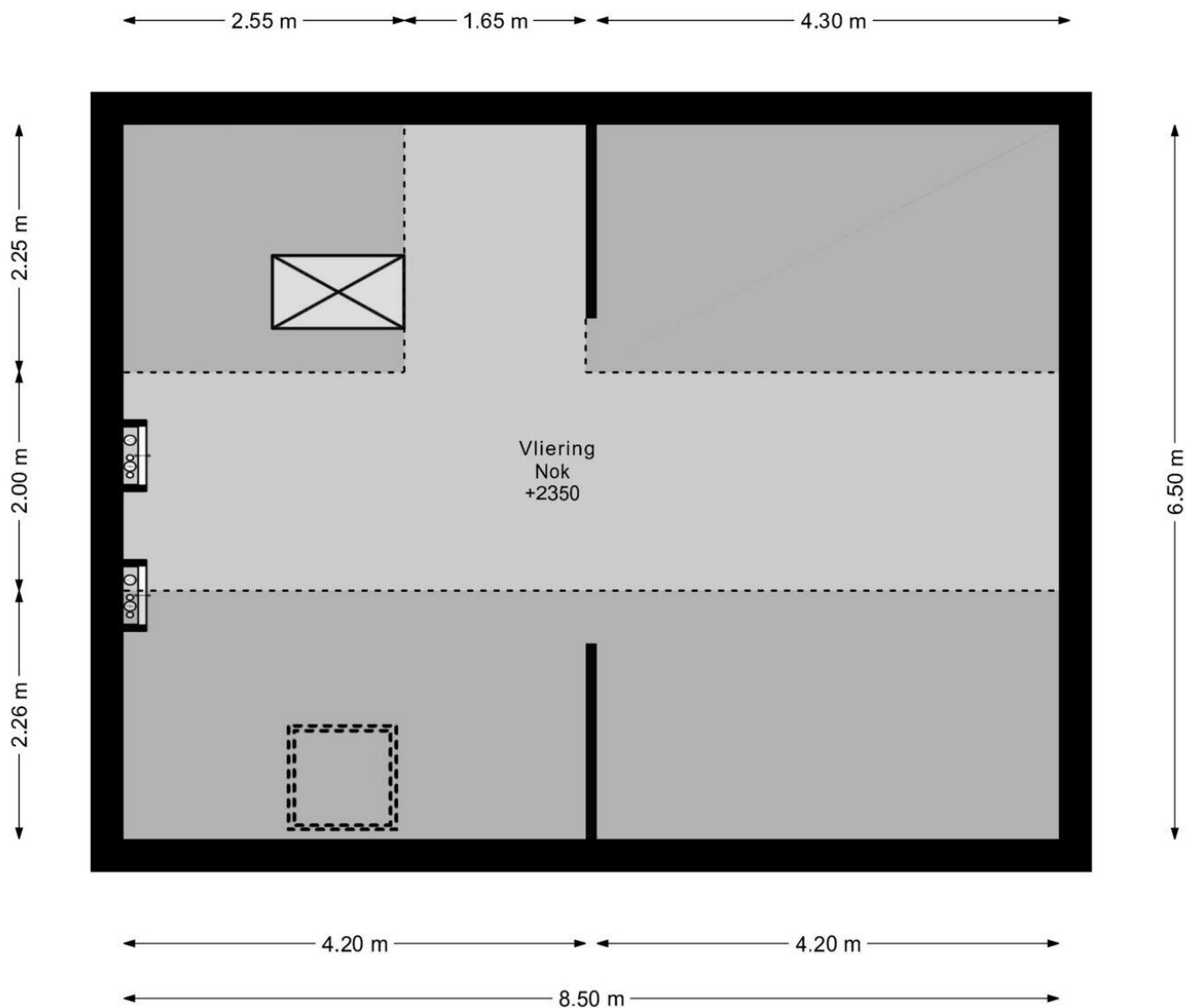
HOOGSTRAAT 78 2E VERDIEPING



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

HOOGSTRAAT 78

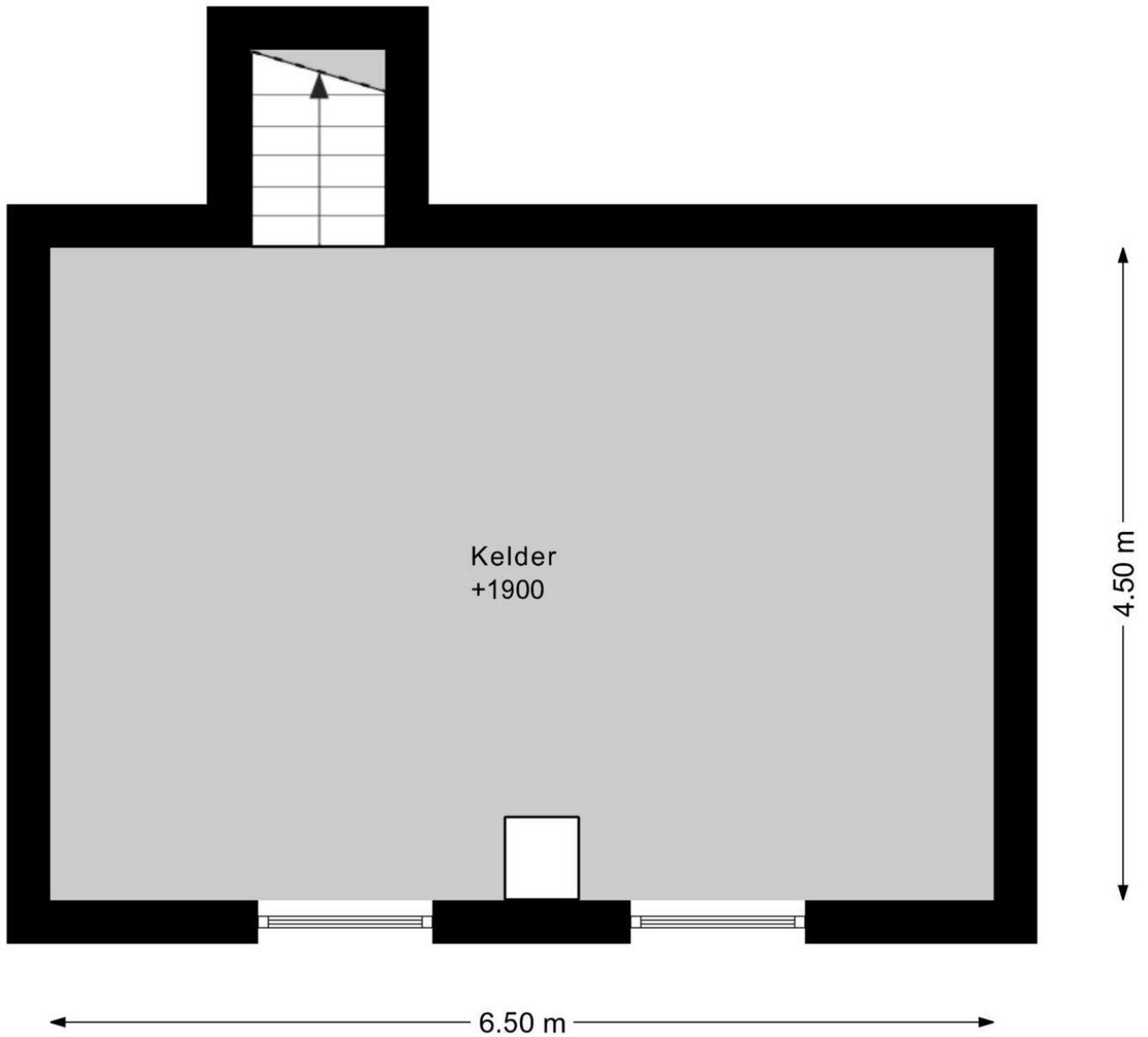
VLIERING



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

HOOGSTRAAT 78

KELDER



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

Hoogstraat 78

www.hoogstraat78.nl

