

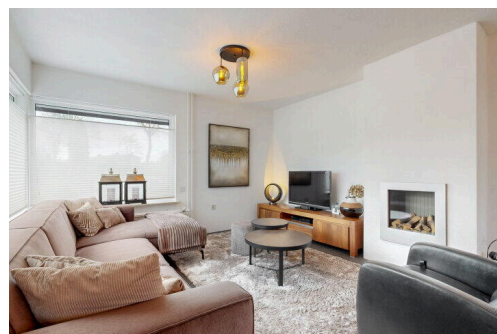
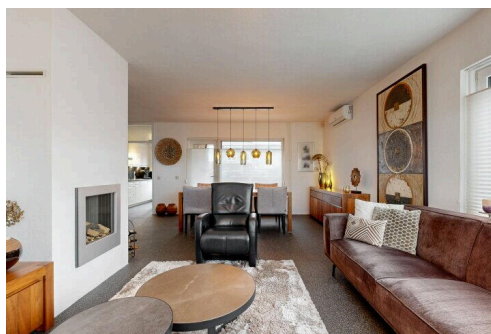
# Landgraaf

Hereweg 49 | Vraagprijs € 400.000 k.k.



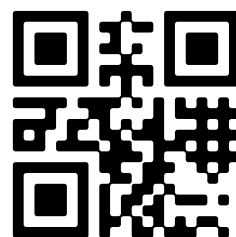
## BESCHIKBAAR

[WWW.HEREWEG49.NL](http://WWW.HEREWEG49.NL)



Type object:	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1976
Woonoppervlakte:	136 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	315 m <sup>2</sup>
Inhoud:	488 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	9 kamers (4 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.hereweg49.nl">www.hereweg49.nl</a>

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



# Omschrijving

## Hereweg 49, 6373 VE Landgraaf

Aan de rand van de geliefde woonwijk "Hoefveld" te Landgraaf, mogen we dit zeer goed onderhouden half vrijstaand woonhuis (1976) aanbieden. Verdeeld over drie verdiepingen is maar liefst 136 m2 woonoppervlakte, met o.a. een ruime woonkamer, nette keuken, drie slaapkamers, luxe badkamer met whirlpool en vaste trap naar 2e verdieping, met diverse bruikbare ruimtes/4e slaapkamer. Tevens beschikt de woning over 12 zonnepanelen, energielabel B, tuin op Zuiden en een eigen garage met elektrische poort.

De woning is gelegen aan een doorgaande weg en op loopafstand van een basisschool/kinderopvang, winkelcentrum Op de Kamp en de buitenring zijn op slechts 2 minuten rijden gesitueerd, dus ook alle omliggende dorpen/steden zijn gemakkelijk bereikbaar.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'hereweg49.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:

Begane grond; Hal voorzien van een gesealde grindvloer (net als de rest van de verdiepingsvloeren), gemoderniseerde meterkast, toilet met zwevend closet en fonteintje. Trap naar 1e verdieping en toegangsdeur tot de woonkamer. De L-vormige woonkamer is ca. 34 m2 en voorzien van een airco en gashaard. De keuken is ca. 8 m2 en netjes onderhouden, met een 4-pits keramische kookplaat, inbouwvaatwasser, combi-magnetron, afzuigkap, spoelbak, en inbouwkoelkast. Zowel vanuit de woonkamer alsmede vanuit de keuken is de achtertuin/overkapping bereikbaar.

1e verdieping: Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, badkamer en separate deur/trap naar 2e verdieping/zolder. De slaapkamers aan de achterzijde zijn respectievelijk ca. 10,5 en 11,5 m2, waarbij de grootste slaapkamer zijn eigen balkon heeft, ca. 7 m2, gelegen op het Zuiden.

De slaapkamer aan de voorzijde is maar liefst 16 m2 en is net als de overige slaapkamers (en woonkamer) voorzien van kunststof kozijnen met HR+ glas én rolluiken, waarbij deze master bedroom ook nog eens is voorzien van een airco.

De badkamer verdient aparte aandacht, want deze is in 2022 zeer stijlvol vernieuwd en een lust voor het oog met een dubbele wastafel met verwarmde spiegel, ruime inloopdouche en een 2e toilet. De heerlijke whirlpool is het sluitstuk en staat garant voor lekker lang relax plezier!

2e verdieping/zolder: De vaste trap naar de zolder komt uit in de middelste van drie kamers. Dankzij het dakraam en een nokhoogte van 2,85m kan deze ruimte prima als slaapkamer ingericht worden. Links en recht zijn nog 2 ruime kamers, die nu als inloopkast en als berg/wasruimte worden gebruikt.

Hier is ook de Cv-installatie gesitueerd, een Atag combi ketel uit 2017 die in eigendom is. Hier is tevens de omvormer voor de 12 zonnepanelen (eigendom, 2019) geïnstalleerd. Dankzij de schuine daken is er enorm vol bergruimte in de lager gelegen gedeeltes, zodat er weinig verloren ruimte is.

Buiten: De achtertuin is net als de voorzijde, onderhoudsvriendelijke en grotendeels verhard. Dankzij de overkapping (ca. 24 m2 uit 20218) kun je heerlijk beschut genieten en zorgt ook voor schaduw in de zomer, aangezien de tuin op het

Zuiden ligt. De achtertuin is via een tuinhek achterom bereikbaar alsmede via de eigen garage die aan de achterzijde ligt.

De garage (17 m2) is voorzien van een elektrische poort en heeft nog een separate deur om van en naar de achtertuin te gaan.

Bijzonderheden:

- Ruime en goed onderhouden half vrijstaande woning (1978);
- Gelegen op goede locatie in de buurt 'Hoefveld';
- Kunststof kozijnen met HR+ en HR++ glas, voordeur is van hout;
- Behoudens voordeur en keuken, volledig voorzien van rolluiken, deels elektrisch;
- Atag combi-ketel in eigendom (2017);
- 12 zonnepanelen in eigendom (2019);
- Airco (koelen en warmen) in woonkamer en master bedroom, in 2025 is de buitenunit en zijn de leidingen vervangen;
- Gevel is in 2018 gereinigd en geïmpregneerd;
- Gevel, vloer en dakisolatie;
- Energielabel B;
- Alarmcentrale met camerabewaking;
- Aanvaarding per 1-10-2026.

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:	€ 400.000 k.k.
Aanvaarding:	Per 01-10-2026

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1976
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	136 m²
Perceeloppervlakte:	315 m²
Inhoud:	488 m³
Externe bergruimte:	17 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	24 m²

## Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, whirlpool
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, rolluiken, tv-kabel, airconditioning, rookkanaal, dakraam, cctv, domotica, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	In woonwijk
----------	-------------

Balkon dakterras:	Balkon
Tuin:	Achtertuintuin, voortuintuin, zijtuintuin
Achtertuintuin:	140 m <sup>2</sup> (15 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

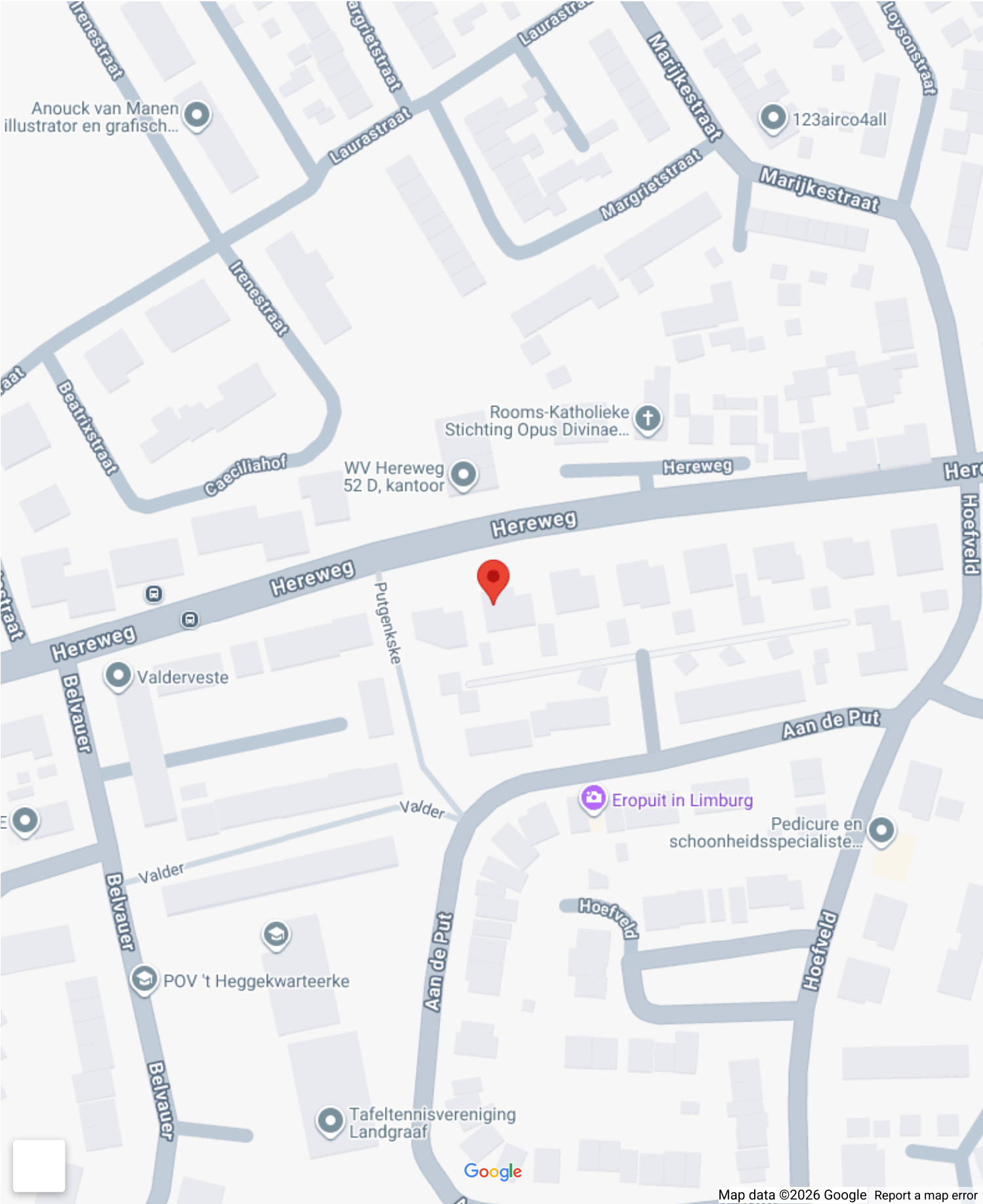
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

**Garage**

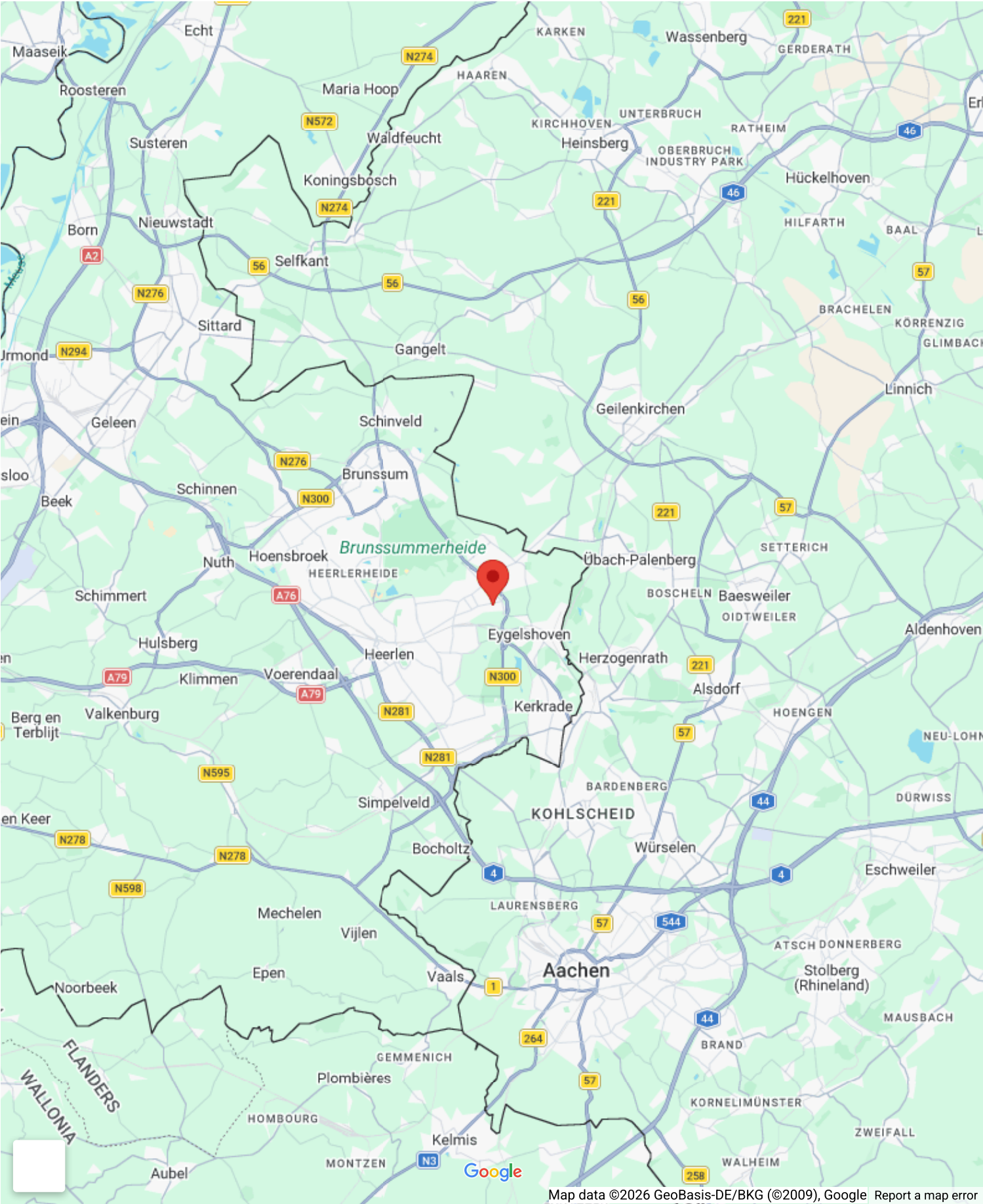
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, elektrische deur



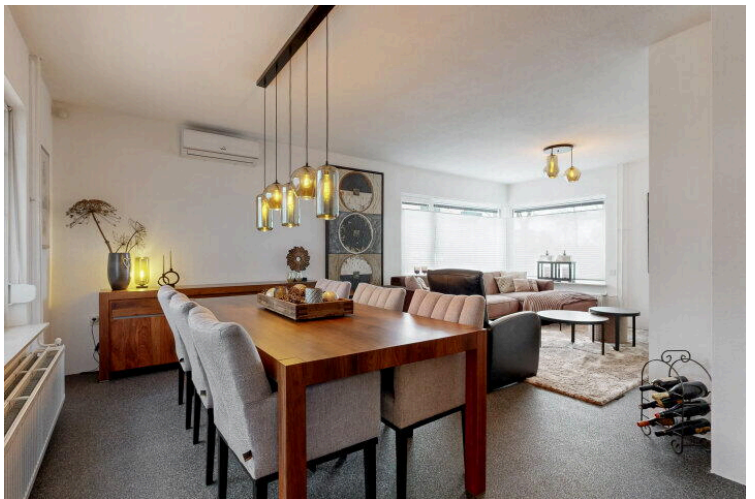
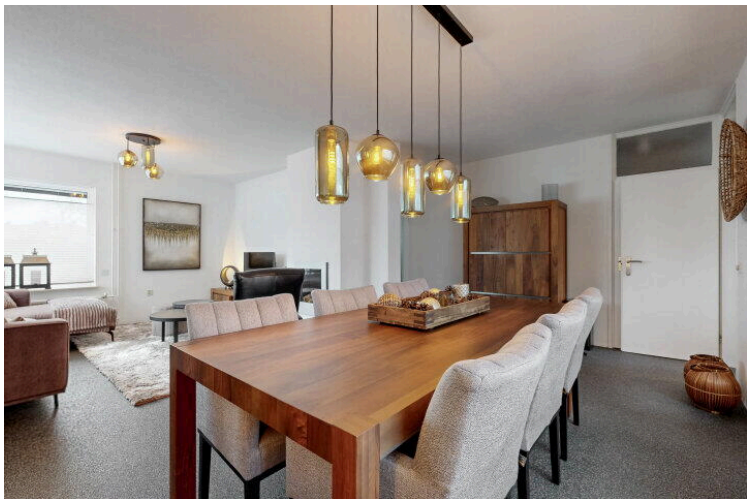
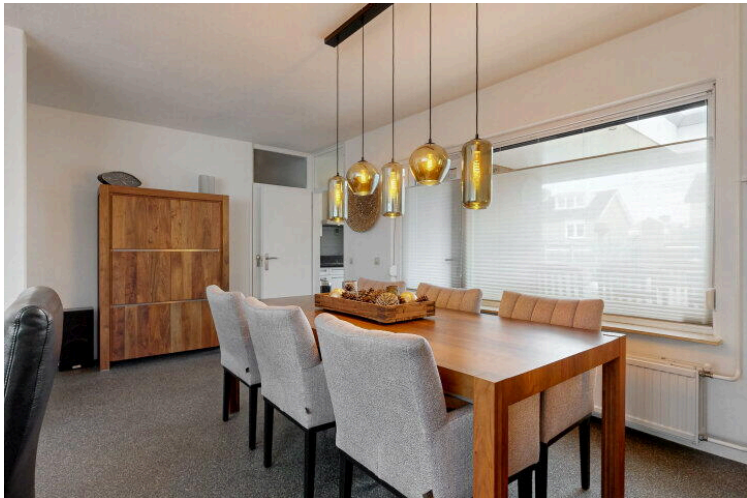
# Op de kaart



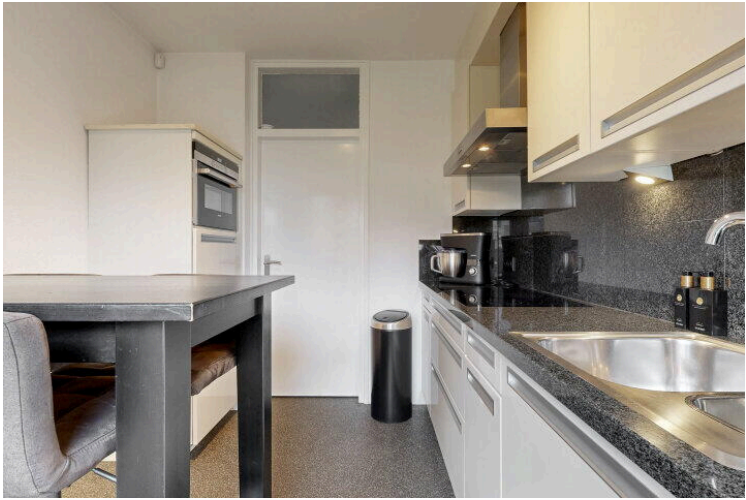
# Op de kaart



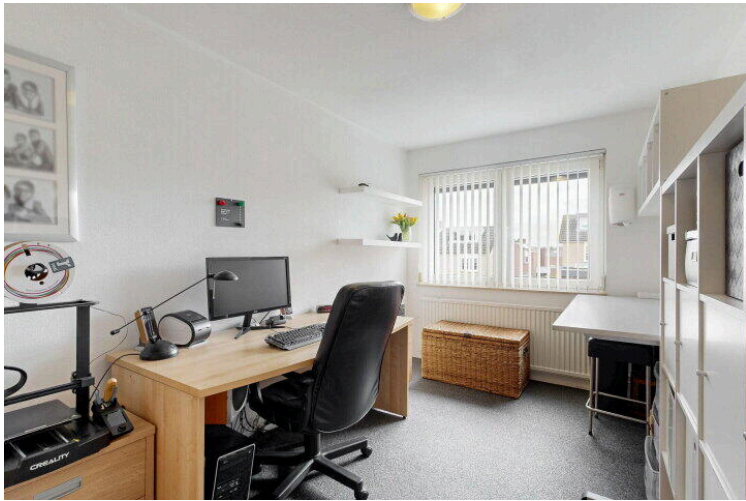




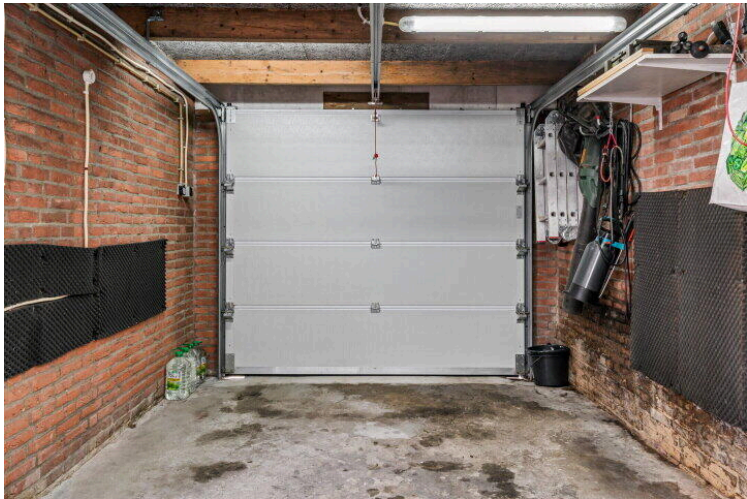
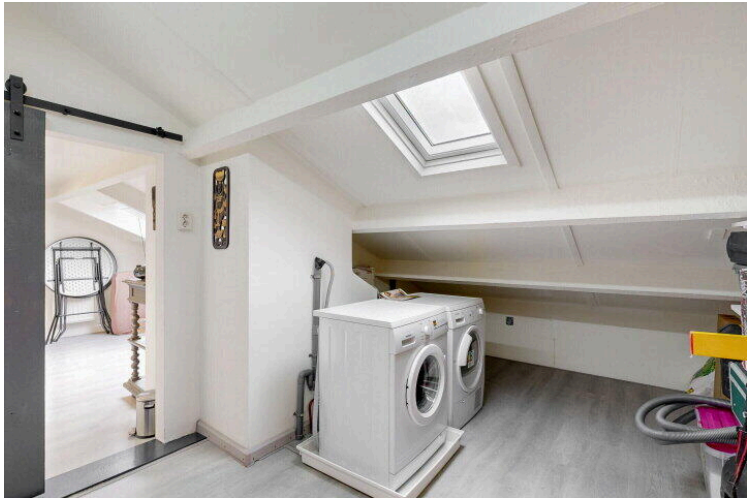




















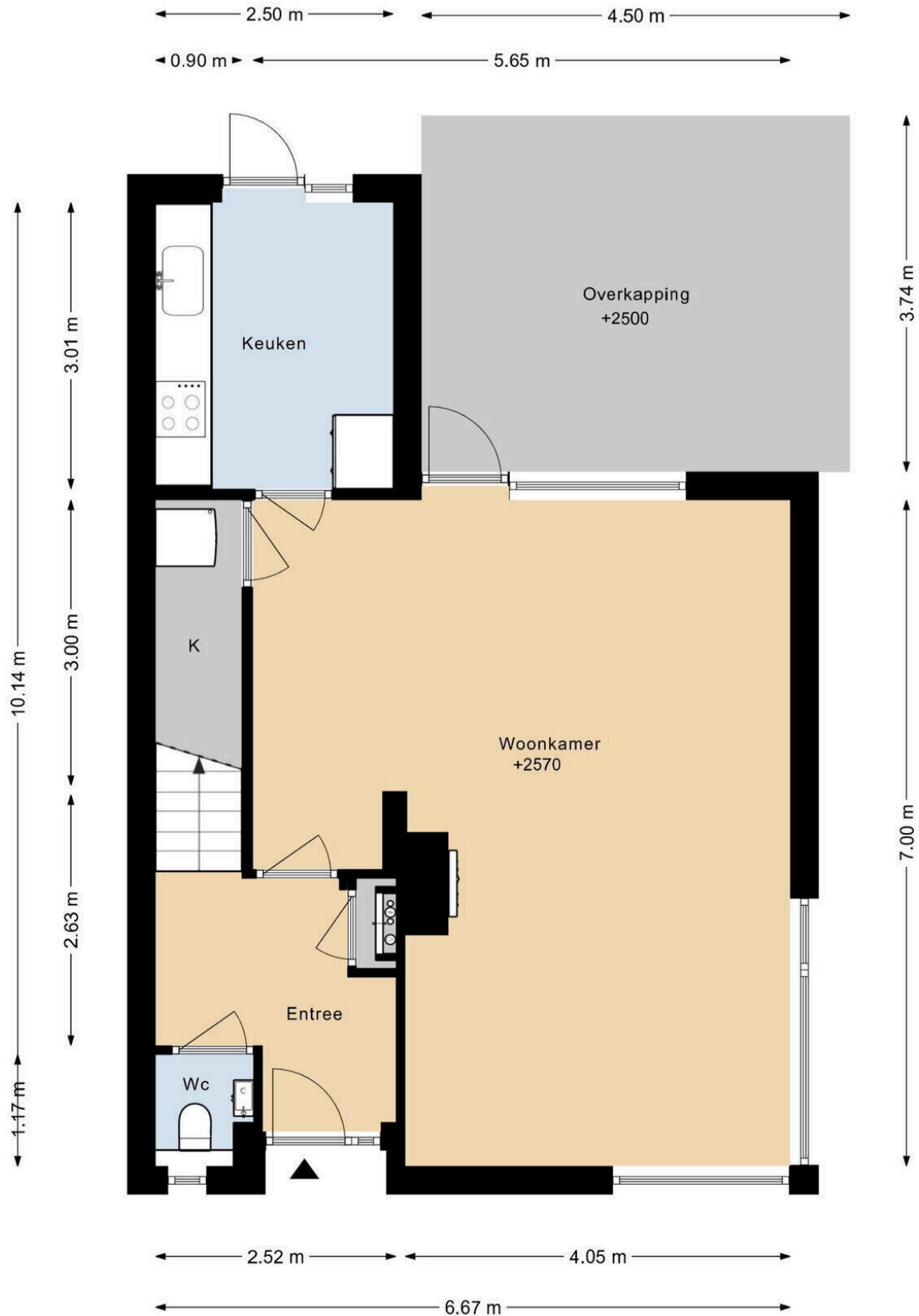
HEREWEG 49  
SITUATIE



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

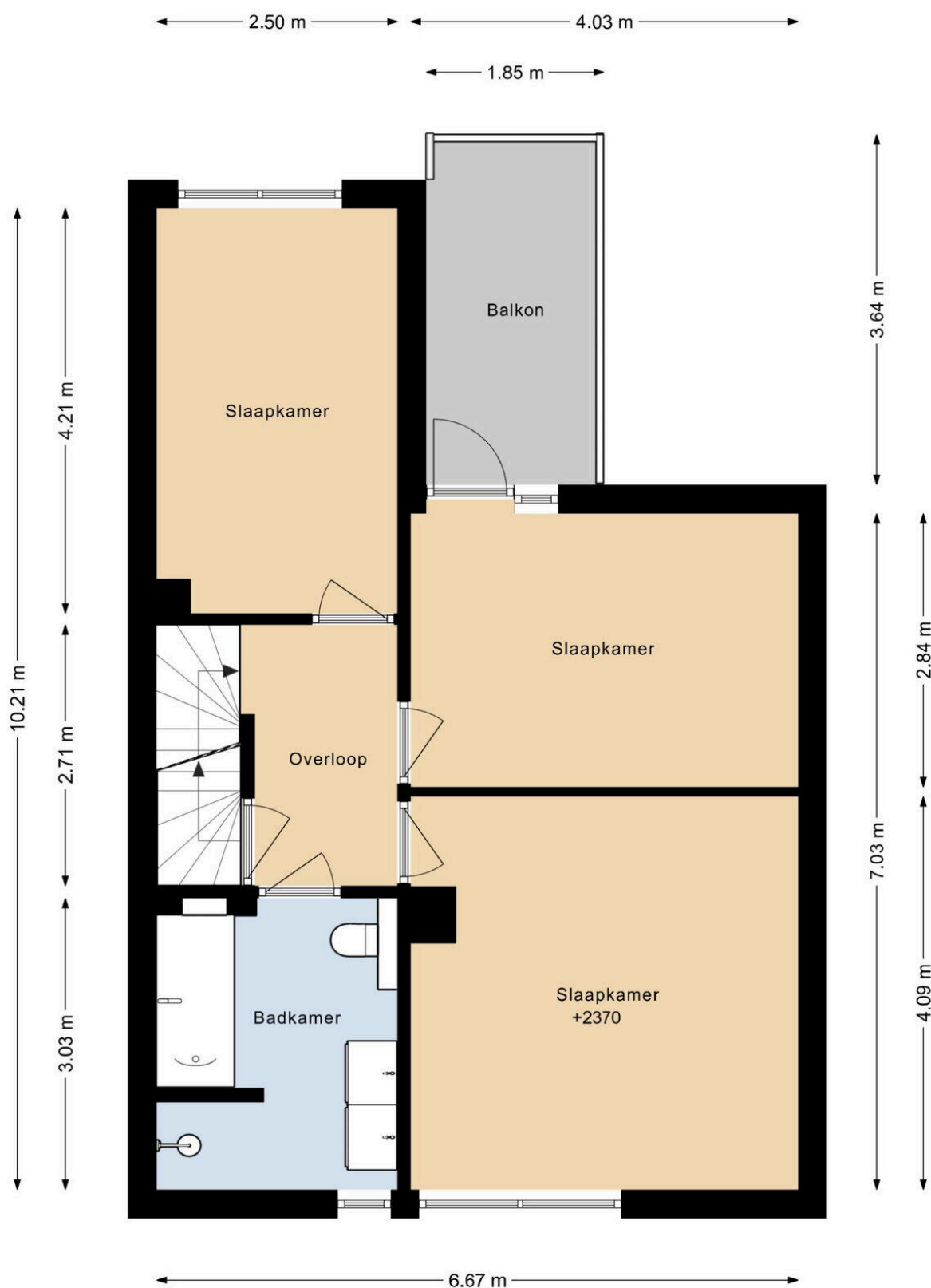


# HEREWEG 49 BEGANE GROND



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

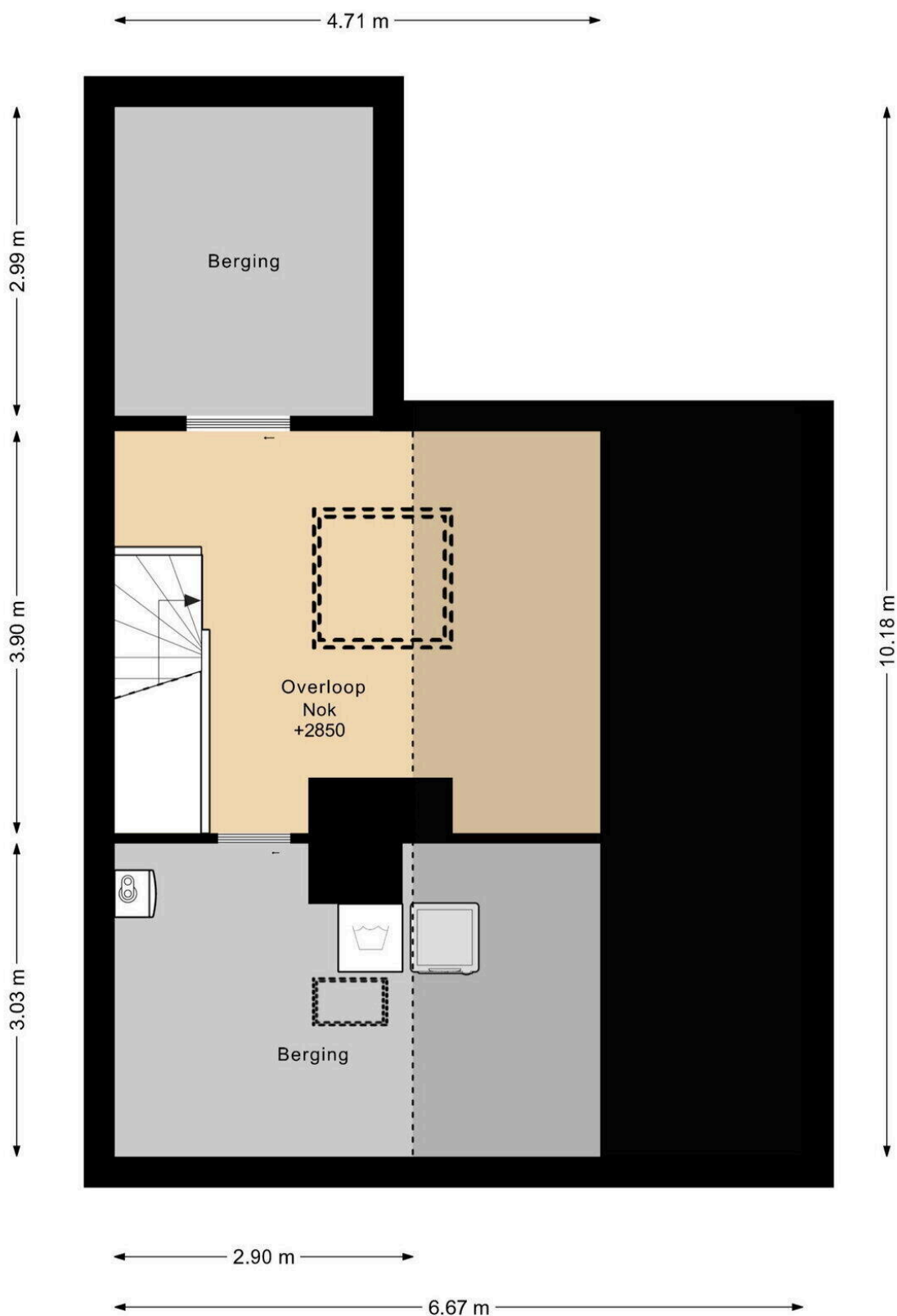
# HEREWEG 49 1E VERDIEPING



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

# HEREWEG 49

## 2E VERDIEPING

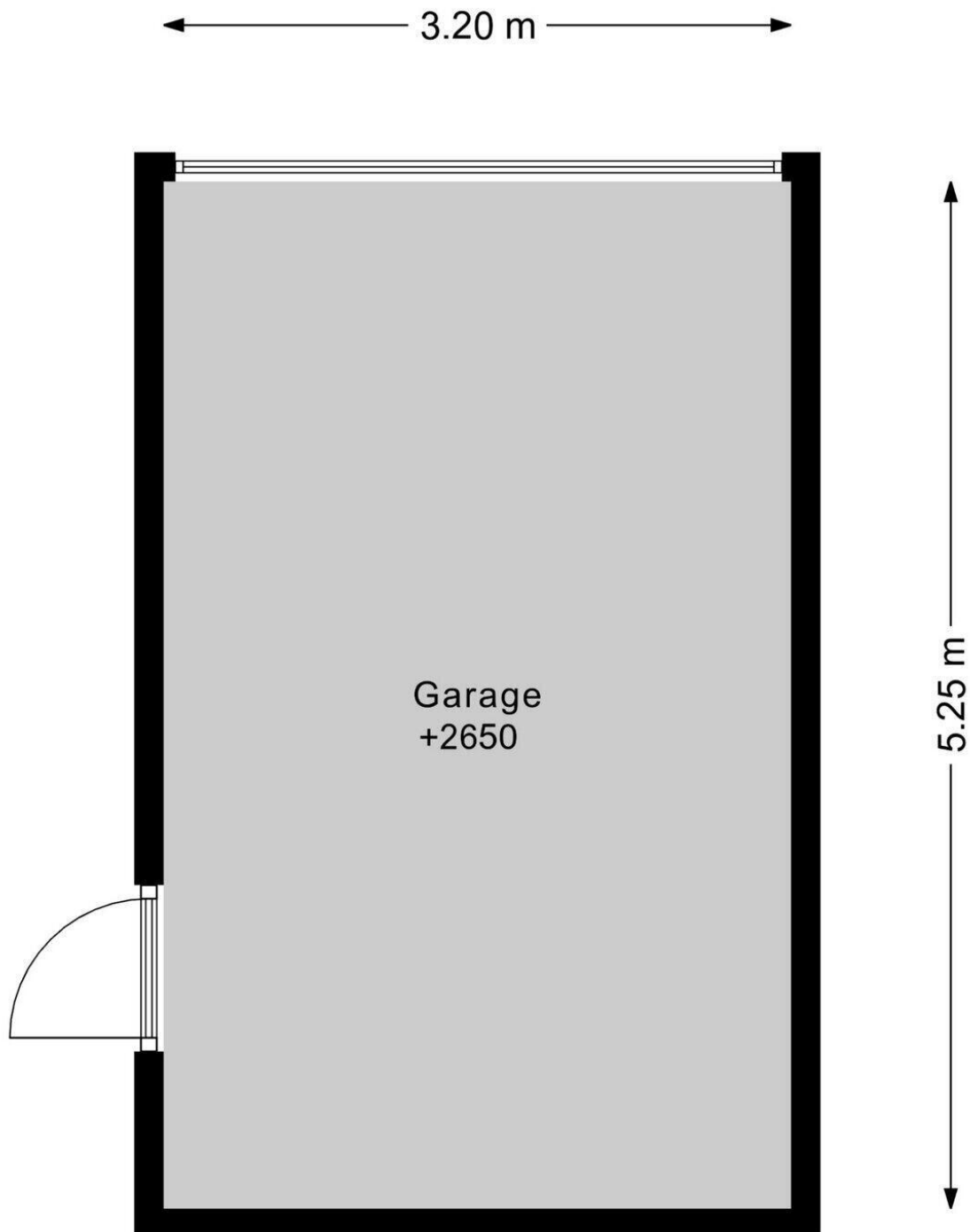


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL



# HEREWEG 49

## GARAGE



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

**Hereweg 49**

[www.hereweg49.nl](http://www.hereweg49.nl)

