

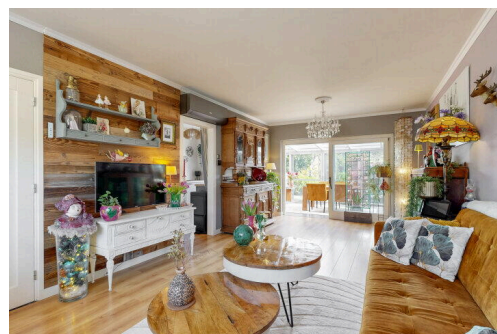
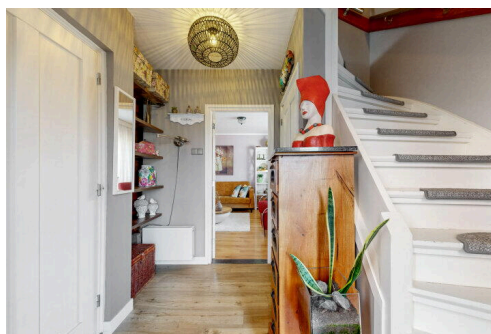
Landgraaf

Stiftstraat 7 | Vraagprijs € 395.000 k.k.



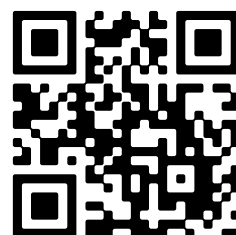
BESCHIKBAAR

WWW.STIFTSTRAAT7.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1968
Woonoppervlakte: 113 m²
Perceeloppervlakte: 269 m²
Inhoud: 550 m³
Aantal kamers: 9 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.stiftstraat7.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



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

Omschrijving

Stiftstraat 7, 6374 AW Landgraaf

Aan de rand van Abdissenbosch te Landgraaf, mogen wij dit deze gezellige en instapklare twee onder een kap woning aanbieden. De woning (1968) is in modern afgewerkt (energielabel B) en naast drie slaapkamers met vliering, tevens voorzien van een serre, garage, aparte bijkeuken en een sfeervolle achtertuin met terrasoverkapping.

Het huis is gelegen in een rustige woonwijk in Ubach over Worms, met de natuur, winkels en buitenring op slechts enkele minuten rij afstand is dit een fijne en goedbereikbare woning.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'stiftstraat7.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:

Voortuin met ruime bestrating naar garage en entree. Entree, ontvangsthal met trapkast en trap naar de verdieping, toilet en deur naar woonkamer. Het modern afgewerkt toilet is geheel betegeld met zwevend closet en fontein.

De woonkamer (ca. 26 m²) is voorzien van een keurige laminaatvloer en dankzij de aangebouwde serre heeft de woonkamer lekker veel lichtinval. De serre (ca. 21 m²) is via een grote schuifpui bereikbaar en echt een verlengde van de woonkamer en voorzien van tegelvloer, verwarming en met een schuifpui naar de tuin (inclusief hor).

In de zomer kan er een doek gespannen worden over de kunststof platen/plafond, zodat de temperatuur prettig blijft. Dit is een hele fijne ruimte om het hele jaar van te genieten. Vanuit de serre kun je dus de tuin en de woonkamer in via een schuifpui en tevens is er separate deur naar de inrit én een deur naar de keuken.

De keuken (ca. 6 m²) is in 2021 vernieuwd en is geheel in stijl ingericht met de volgende apparatuur: inductie kookplaat (2025), design afzuigkap, inbouw koelkast met separate vriezer, combi oven en inbouw vaatwasmachine. De keuken is net als de woonkamer voorzien van dezelfde laminaatvloer en heeft nog een handige inbouw/bergkast, naast de doorgang naar de woonkamer.

1e verdieping:

Overloop die toegang geeft to drie slaapkamers, badkamer en de vlizotrap naar de zolder.

De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 12 m² en net als de overloop en de overige 2 slaapkamers, voorzien van een laminaatvloer. Tevens zijn alle slaapkamers (net als de woonkamer) voorzien van hardhouten kozijnen met isolerend glas én elektrische rolluiken (2018) met Somfy moteren. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn respectievelijk 6,5 m² en 13,5 m².

De luxe badkamer (ca. 4,5 m²) is slechts twee jaar oud, volledig betegeld en voorzien van inloop douche, zwevend toilet, design radiator en mooie wastafel in meubelombouw.

Vliering:

De vliering is via een vlizotrap bereikbaar en heeft een nokhoogte van 1.90 m. In totaliteit is er ca. 45 m² vloeroppervlakte, waarbij er ook onder de schuine geïsoleerde dakdelen veel bergruimte is indien dat nodig/wenselijk is. Tevens is hier de CV combi installatie geïnstalleerd. Dit betreft een Atag uit 2017 die gehuurd is voor € 33,07 per maand. De omvormer t.b.v. de 12 zonnepanelen is ook hier gesitueerd.

Buiten:

De garage is met ca. 20 m² al ruim van opzet, maar helemaal in combinatie met de aangebouwde bijkeuken van ca. 10 m². De garage is via de inrit bereikbaar d.m.v. een elektrisch bedienbare sectionaalpoort alsmede vanuit de tuin. De bijkeuken is nu ingericht als wasruimte, waar naast de aansluitingen ook nog een wastafel met koud watervoorziening is, maar het geheel zou ook omgebouwd kunnen worden naar bijv. een kantoor/praktijkruimte aan huis, met eigen voorzieningen.

Achter door is nog een 2e stenen berging/schuur ideaal. voor de opslag van tuinmeubelen.

De fraai aangelegde achtertuin heeft een mooie mix van groene en verharde delen en achter door kan men heerlijk in alle privacy genieten op een mooi overdekt terrasje.

Bijzonderheden:

- Instapklare 2 onder 1 kap woning (1968) op mooie, rustige locatie;
- Keuken is in 2021 vernieuwd, badkamer in 2024;
- Woning is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken (2018, merk Heroal en uitgerust met SOMFY motoren).
- Het pand heeft hardhouten kozijnen met isolatieglas, dak en muurisolatie, 12 zonnepanelen en daarmee een mooi energielabel B;- Het dak inclusief goten en hemelwaterafvoer zijn vervangen in 2000;
- Zeer ruime garage met bijkeuken. Ideaal als men in de toekomst een eigen kantoor/praktijk aan huis wil vestigen;
- Aanvaarding 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: | € 395.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg |

Bouw

| | |
|--------------|--------------------------------------|
| Object type: | Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning |
| Soort bouw: | Bestaande bouw |
| Bouwjaar: | 1968 |
| Soort dak: | Zadeldak bedekt met pannen |

Oppervlakte en inhoud

| | |
|---------------------------|--------|
| Woonoppervlakte: | 113 m² |
| Perceeloppervlakte: | 269 m² |
| Inhoud: | 550 m³ |
| Overige inpandige ruimte: | 42 m² |
| Externe bergruimte: | 9 m² |

Indeling

| | |
|------------------------|--|
| Aantal kamers: | 9 kamers (3 slaapkamers) |
| Aantal badkamers: | 1 badkamer |
| Badkamervoorzieningen: | Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen: | 3 woonlagen |
| Voorzieningen: | Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, zonnepanelen, natuurlijke ventilatie |

Energie

| | |
|---------------|--|
| Energielabel: | B |
| Isolatie: | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Verwarming: | Cv-ketel |
| Warm water: | Cv-ketel |
| Cv ketel: | Atag combiketel gas gestookt uit 2017 (huur) |

Buitenruimte

| | |
|----------|------------------------------|
| Ligging: | Aan rustige weg, in woonwijk |
|----------|------------------------------|

| | |
|---------------|--|
| Tuin: | Achtertuint, voortuin |
| Achtertuint: | 150 m² (15 meter diep en 10 meter breed) |
| Ligging tuin: | Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom |

Bergruimte

| | |
|---------------------------|---|
| Schuur berging: | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen schuur: | Voorzien van verwarming, voorzien van elektra, voorzien van water |
| Soort parkeergelegenheid: | Openbaar parkeren, op eigen terrein |

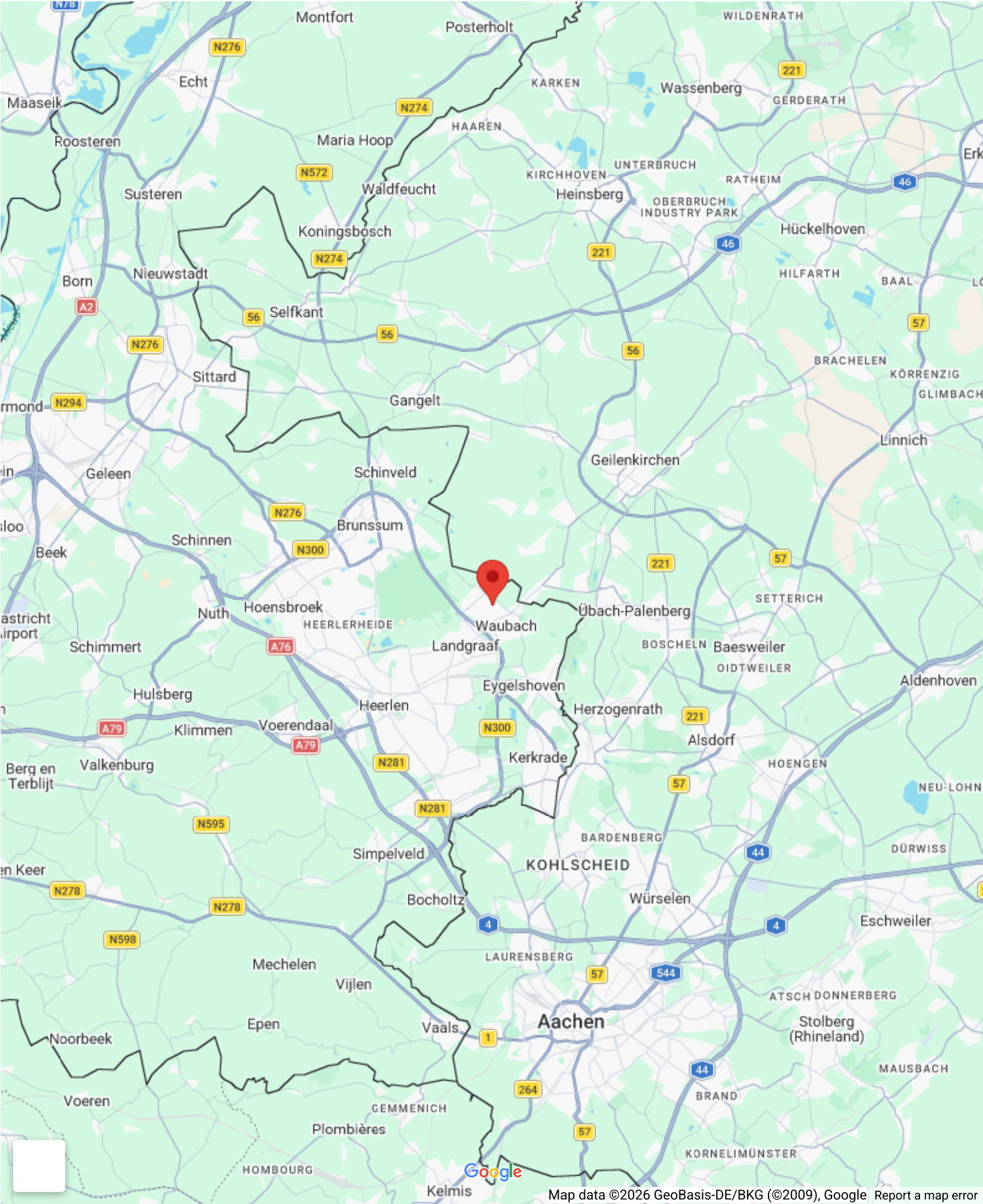
Garage

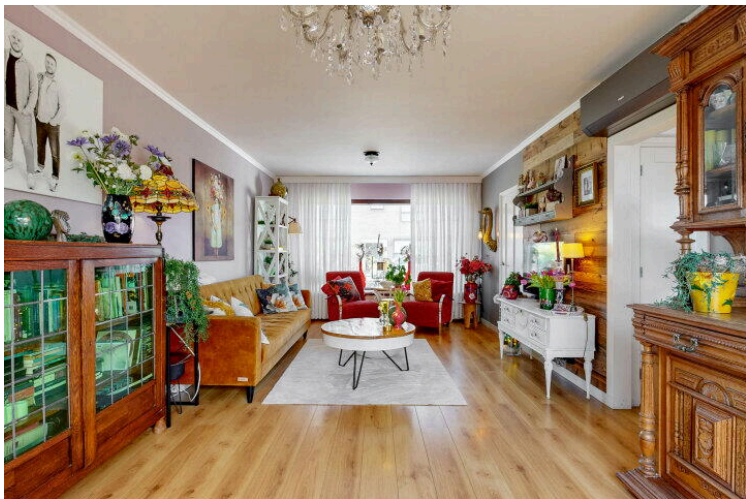
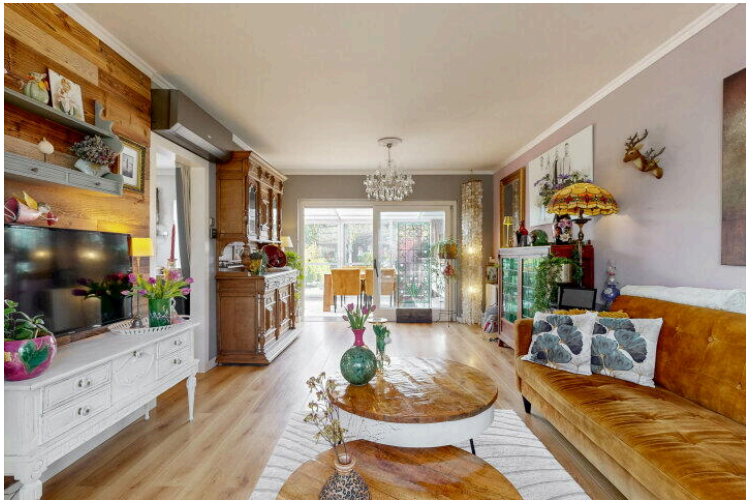
| | |
|-----------------------|------------------|
| Soort garage: | Vrijstaand steen |
| Capaciteit garage: | 1 auto |
| Voorzieningen garage: | Elektra |
| Isolatie garage: | Dakisolatie |

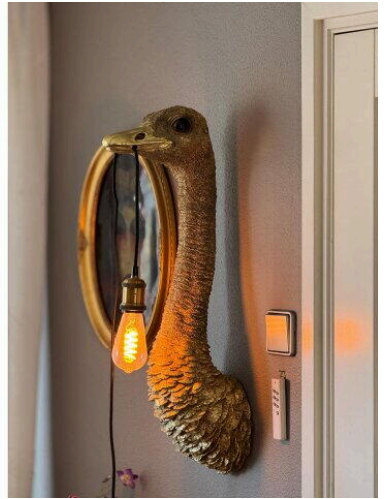
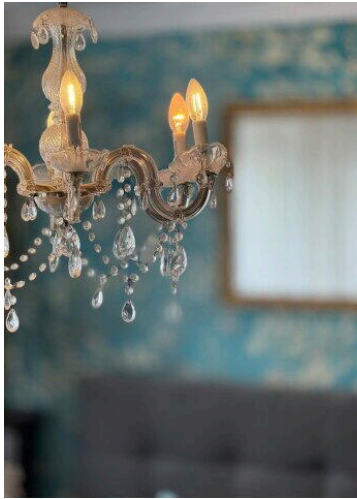
Op de kaart

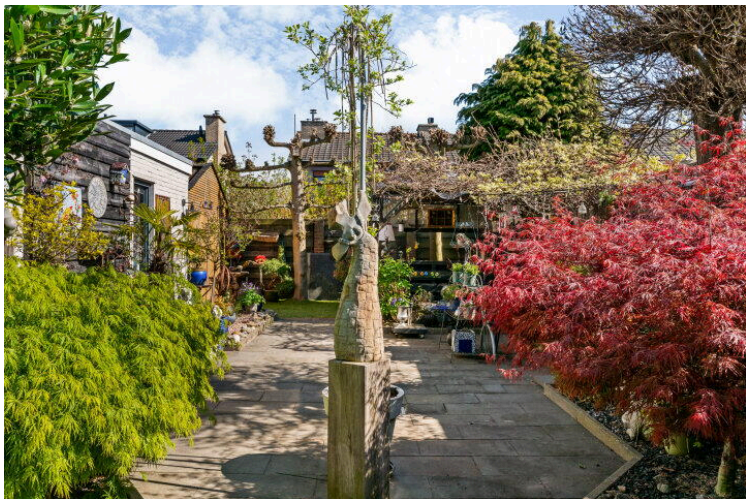
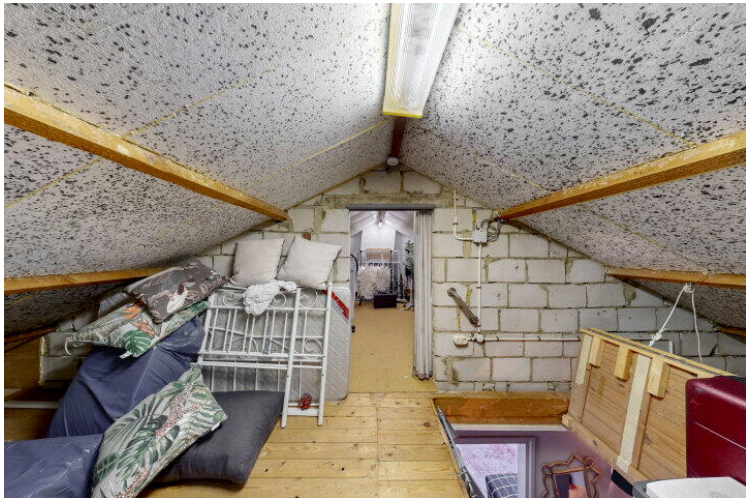


Op de kaart





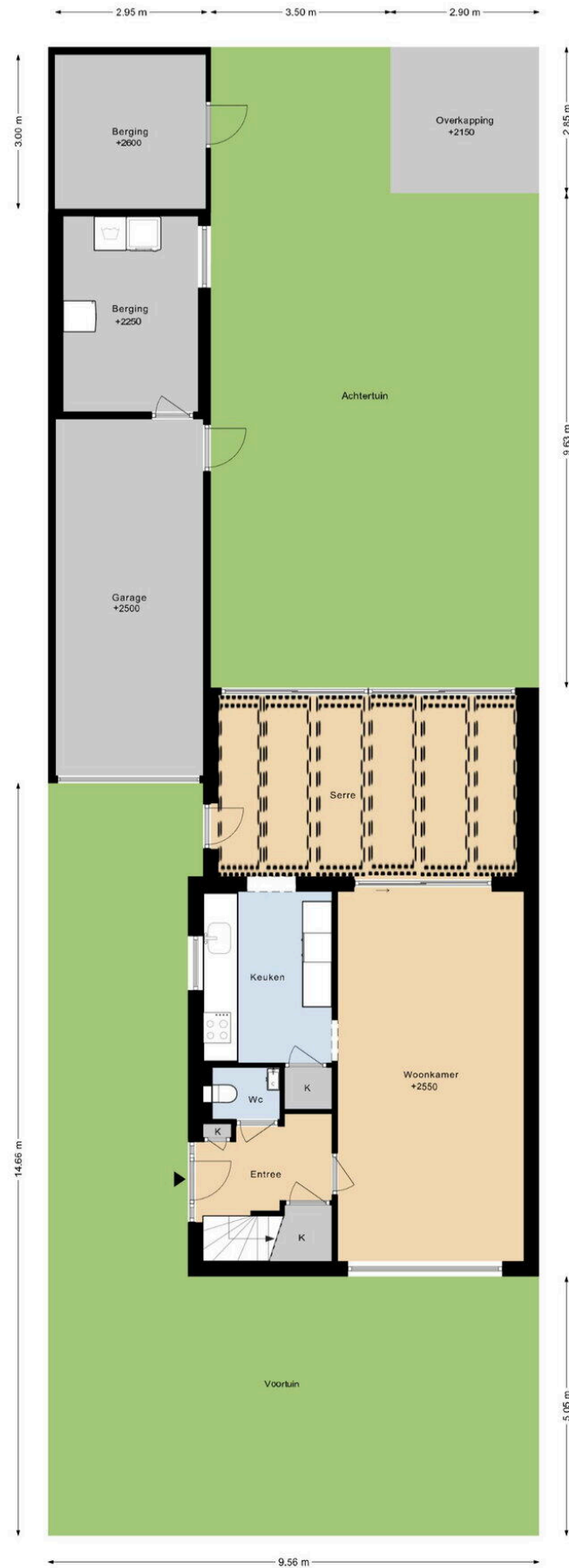






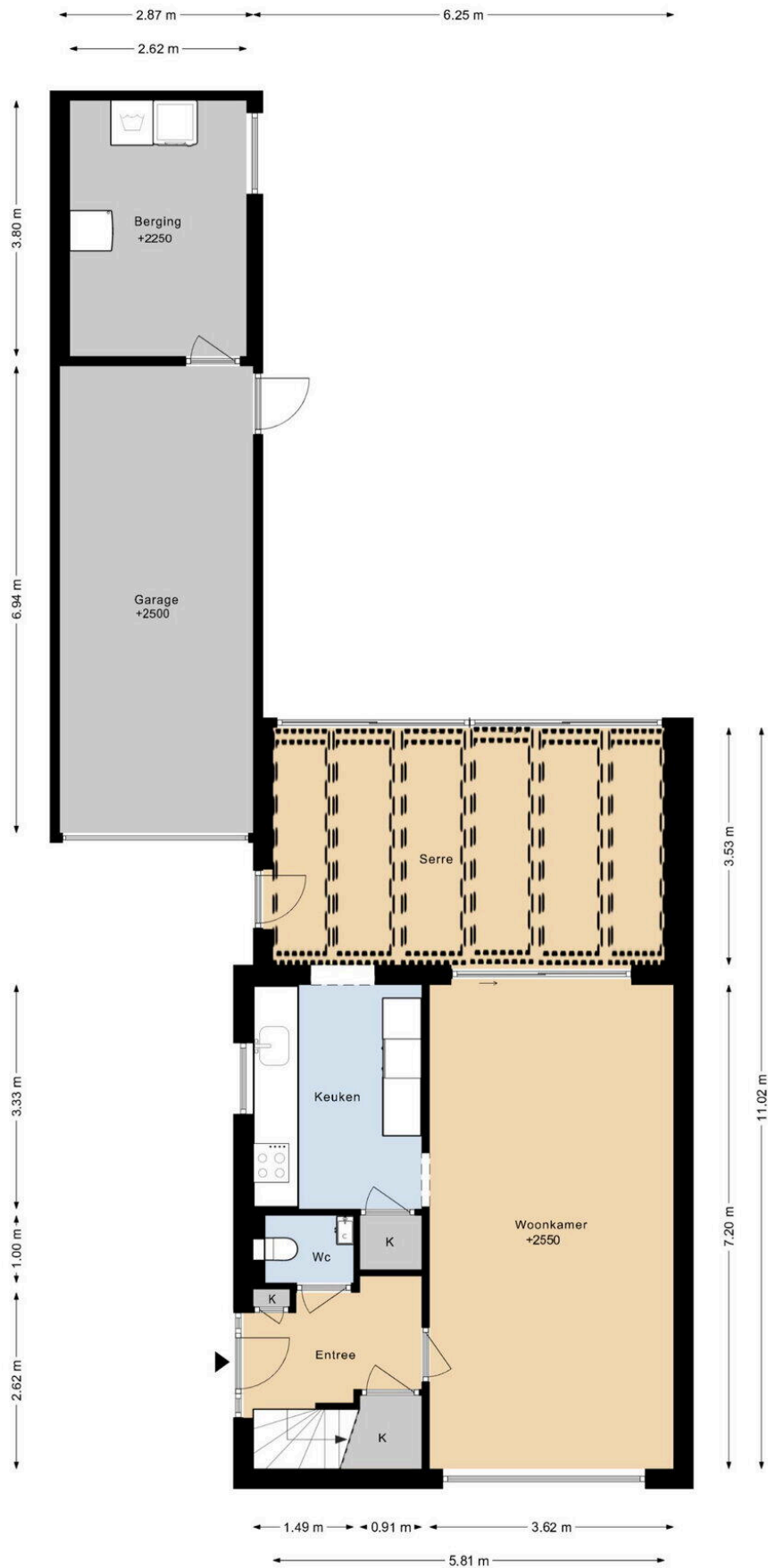


STIFTSTRAAT 7 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS350.NL

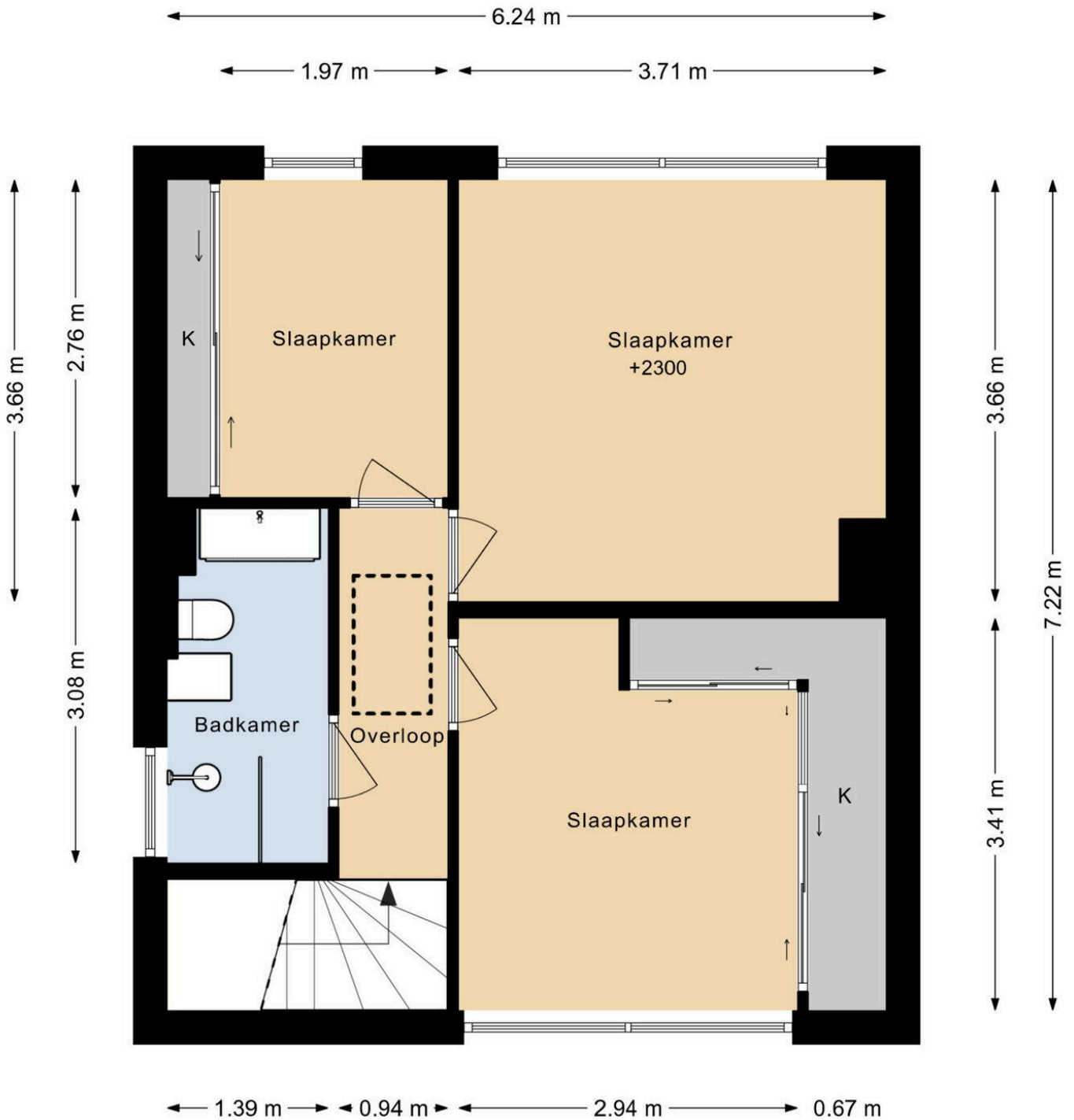
STIFTSTRAAT 7 BEGANE GROND



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

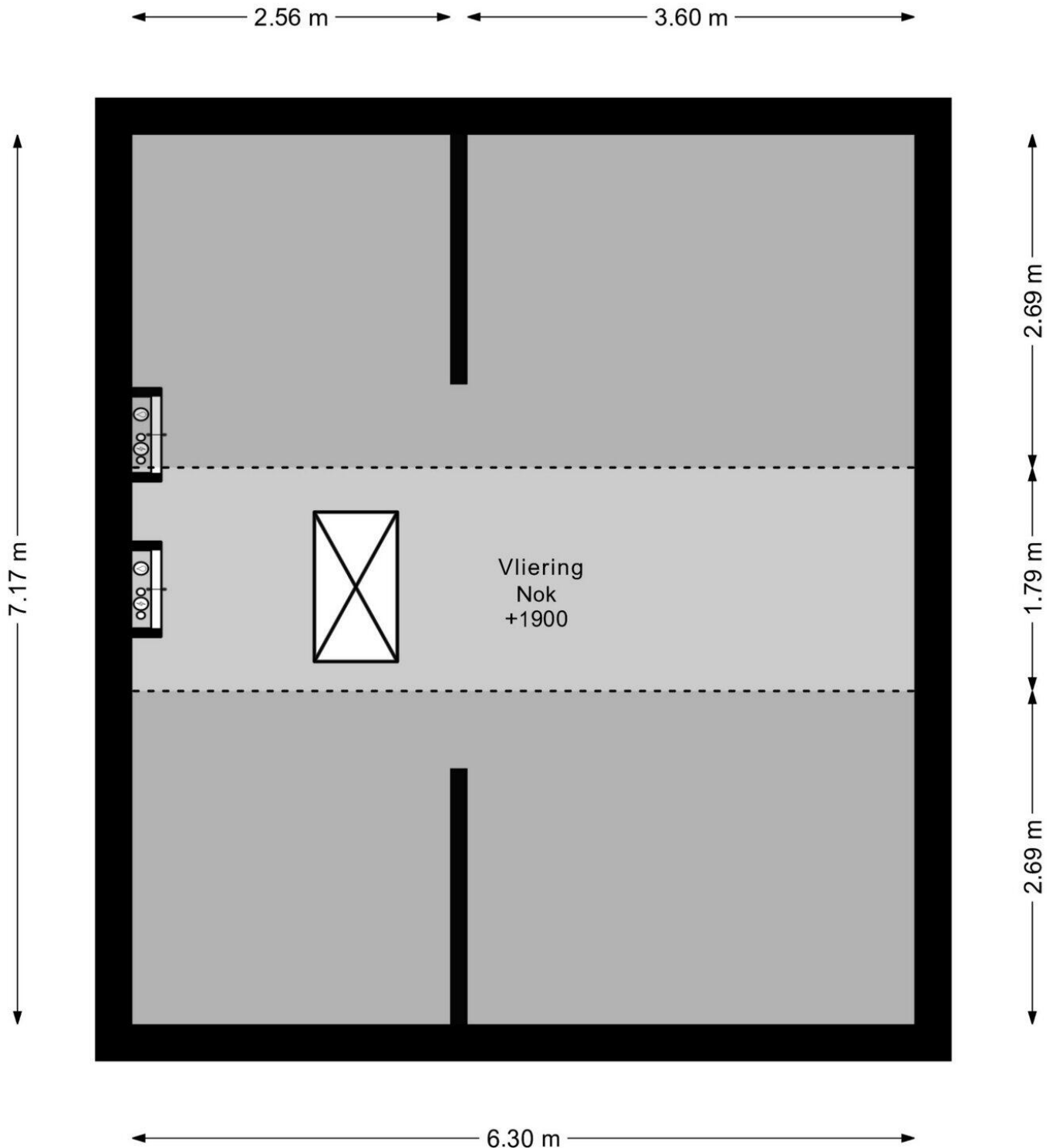
STIFTSTRAAT 7

1E VERDIEPING



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

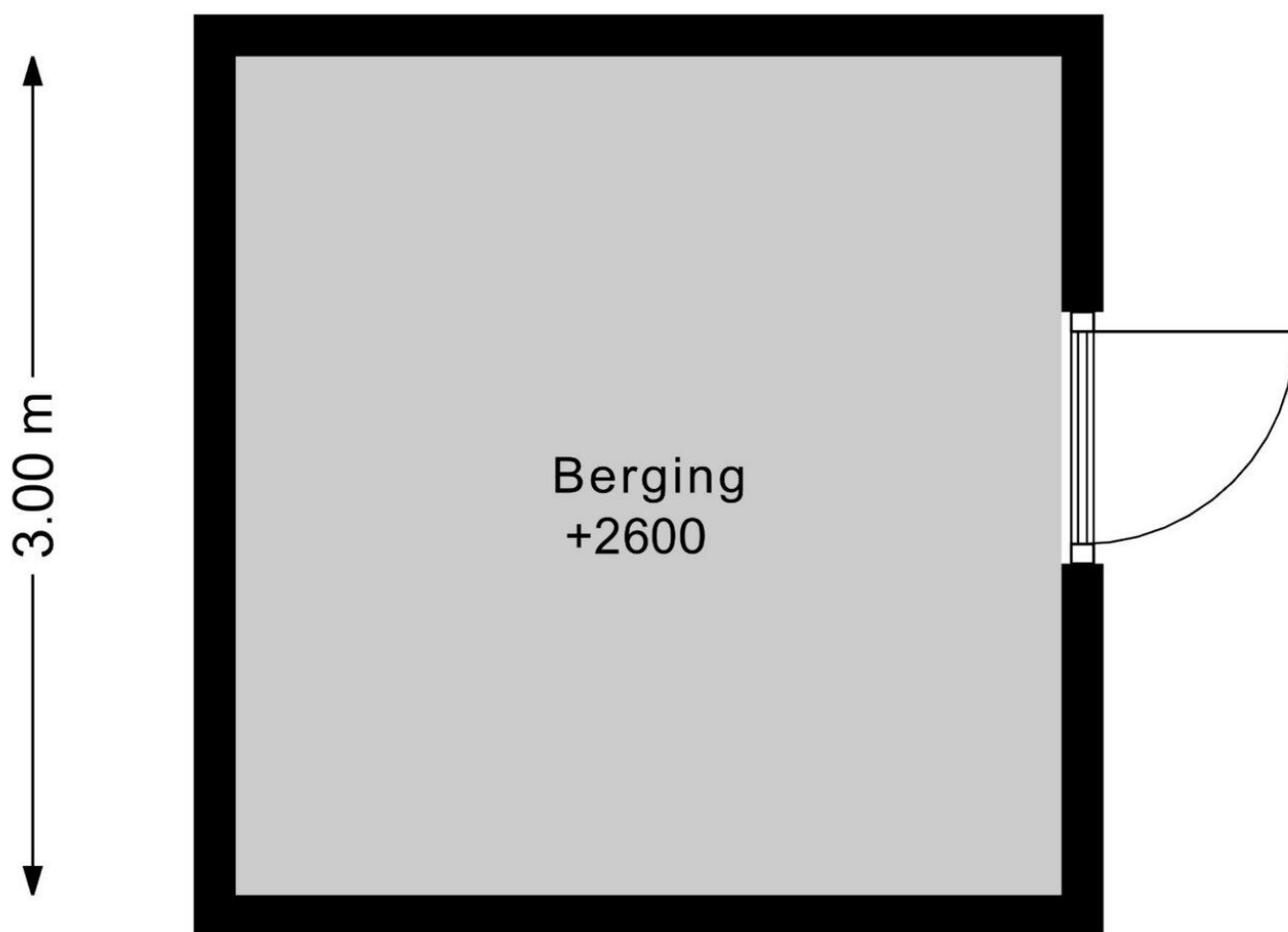
STIFTSTRAAT 7 VLIERING



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

STIFTSTRAAT 7 BERGING

← 2.95 m →



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

Stiftstraat 7

www.stiftstraat7.nl

