

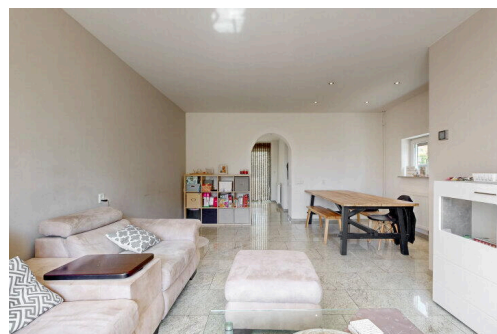
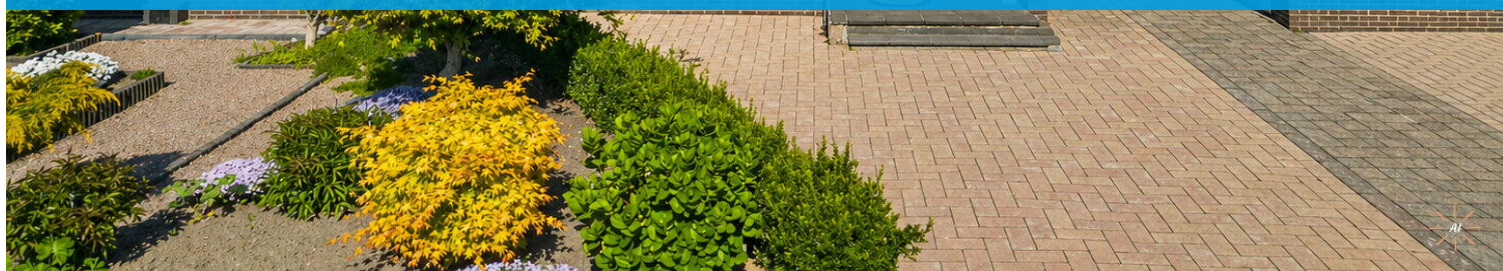
Landgraaf

Nieuwenhagerstraat 19 | Vraagprijs € 215.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.NIEUWENHAGERSTRAAT19.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1930
Woonoppervlakte: 78 m²
Perceeloppervlakte: 256 m²
Inhoud: 345 m³
Aantal kamers: 7 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.nieuwenhagerstraat19.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



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

Omschrijving

Nieuwenhagerstraat 19, 6374 XN Landgraaf

In een kindvriendelijke woonomgeving in Ubach over Worms, aan een rustige straat gelegen mogen wij deze 2-onder-1 kap woning (1930) met vrijstaande garage aanbieden. Voorzien van o.a. ruime woonkamer, badkamer op begane grond, twee slaapkamers op 1e verdieping en extra kamer op 2e verdieping/zolder. Tevens een grote tuin met vrijstaande garage.

Winkels, scholen, sportaccommodaties, bossen en diverse verbindingswegen zijn in de korte omtrek te vinden en maakt dit een gewilde locatie.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'Nieuwenhagerstraat19.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:

Aan de voorzijde heeft deze woning een verzorgde voortuin met oprit en parkeerplaats.

Via de overdekte entree komen we binnen in de hal met meterkast en garderoberuimte. De hal is voorzien van inbouwverlichting en hardstenen vloer, en geeft middels de vaste trap toegang tot de eerste verdieping.

Vanuit de hal is aan de linkerkant middels een glazen deur toegang tot de de L-vormige woonkamer (ca. 28 m²) die voorzien is van inbouwspots en voorzien van dezelfde mooie hardstenenvloer als in de hal. Middels een deur in de woonkamer is het souterrain bereikbaar.

Een boog geeft vanuit de woonkamer toegang tot de wederom met hardsteen betegelde keuken. De massief eiken keuken is voorzien van diverse apparatuur, te weten een keramische kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven en koelkast en kent een functioneel afwerkniveau/mag gemoderniseerd worden. De boog zorgt voor een fijn open contact met de woonkamer en extra lichtinval.

Vanuit het aan de keuken grenzende halletje is er toegang tot de geheel betegelde badkamer en het toilet. De badkamer is voorzien van een mooie wastafel met meubel, inloopdouche met glazen douchedeur en een designradiator. De separate geheel betegelde toiletruimte is ruim van opzet, inclusief fonteintje.

Eerste verdieping:

De trapopgang vanuit de gang leidt naar de eerste verdieping met overloop en toegang tot de twee slaapkamers, alsmede de trapopgang naar de tweede verdieping. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel. Slaapkamer 1 aan de voorzijde van de woning is ca 10 m². De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 12 m² en is uitgerust met een ingebouwde kastenwand.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is fijne ruimte bereikbaar. Deze is ook voorzien van een dakkapel en ingebouwde wandkast en is ca 10 m² met een nokhoogte van 2.08 m.

Souterrain:

Betegelde, goed afgewerkte provisie-/kelderruimte van ca. 7.5 m² voorzien van een nette tegelvloer.
Hier is eveneens de HR combi CV-ketel gesitueerd (2020, huur Volta Limburg).

Buiten:

De volledig beklinterde tuin met diverse terrassen is zowel via de oprit, de achteringang alsook vanuit de keuken toegankelijk en is ca. 17 meter diep.

Het aan de keukendeur grenzende terras heeft een aluminium overkapping die voorzien is van inbouwverlichting.
Een vijverpartij draagt bij aan extra sfeer in de tuin, twee deuren geven vanuit de tuin toegang tot de garage.

Deze royale garage van circa 28 m² is voorzien van een kantelpoort en 2 deuren die toegang geven tot de tuin.
De garage is bereikbaar middels een met de bureu gedeelde oprit (recht van overpad).

Bijzonderheden:

- Gunstig gelegen 2-onder-1 kap woning (1930);
- De woning is geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing en rolluiken (deels elektrisch);
- De woonkamer, hal en keuken zijn voorzien van een natuurstenen vloer;
- Huurketel aanwezig (contract dient overgenomen te worden);
- Energielabel G;
- 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:	€ 215.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1930
Soort dak:	Samengesteld dak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	78 m²
Perceeloppervlakte:	256 m²
Inhoud:	345 m³
Overige inpandige ruimte:	15 m²
Externe bergruimte:	25 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m²

Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Wastafelmeubel, inloepdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

Energie

Energielabel:	G
Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas combiketel gas gestookt uit 2020 (huur)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin

Achtertuint:	107 m² (16.5 meter diep en 6.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noordoosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

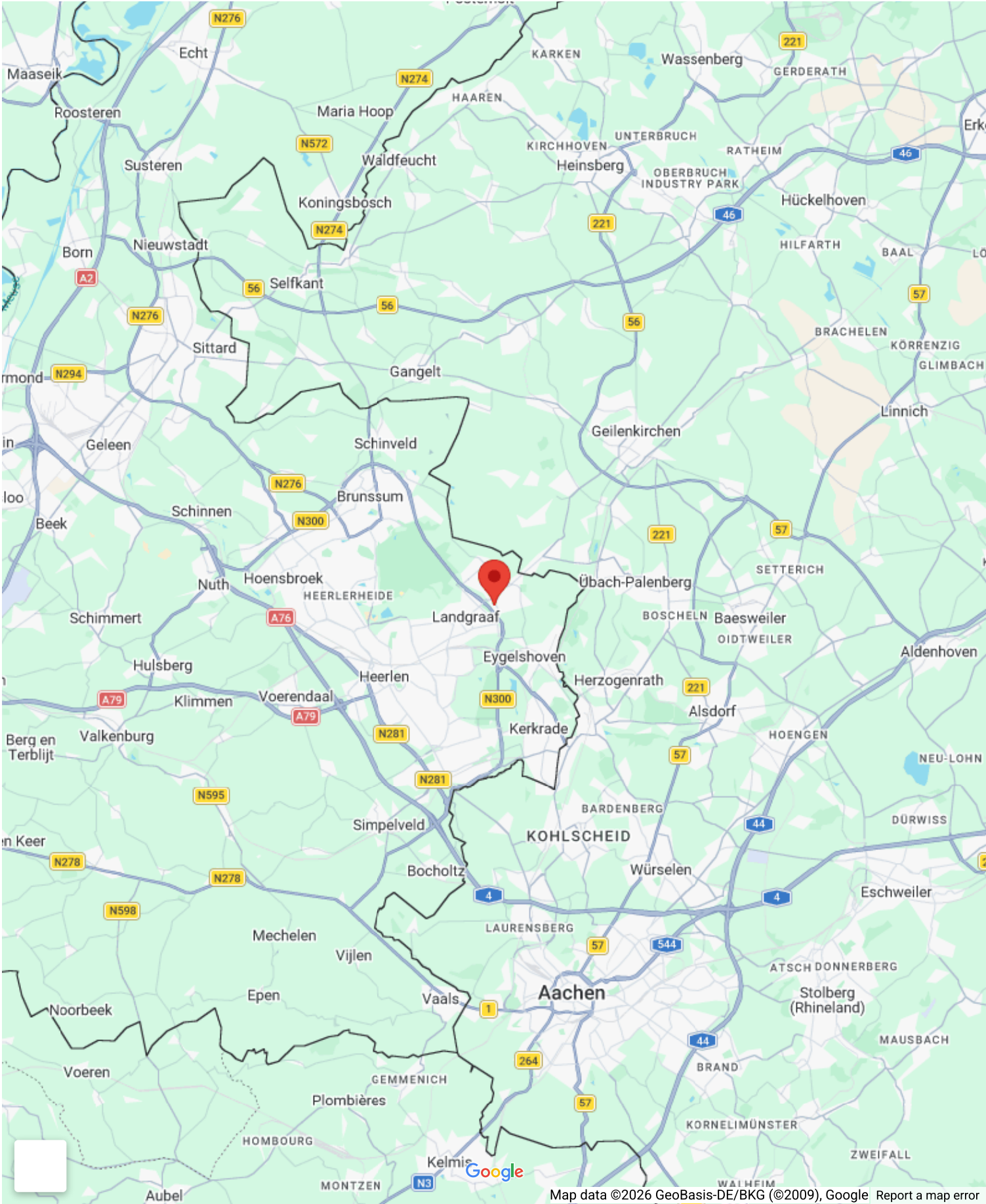
Garage

Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra

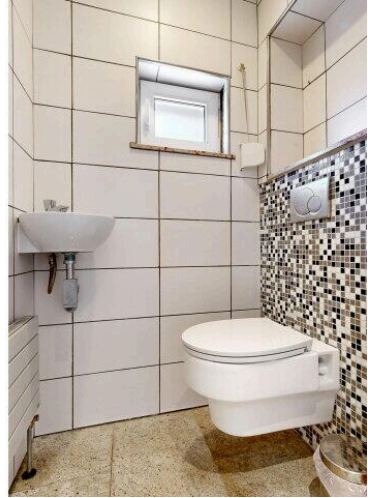
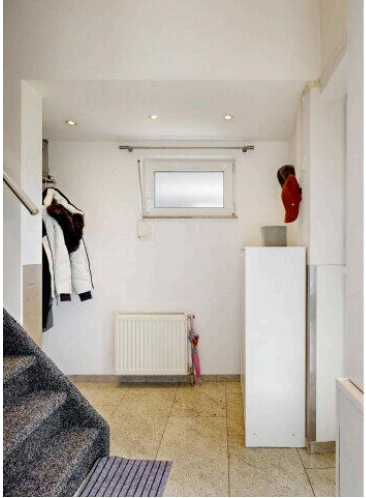
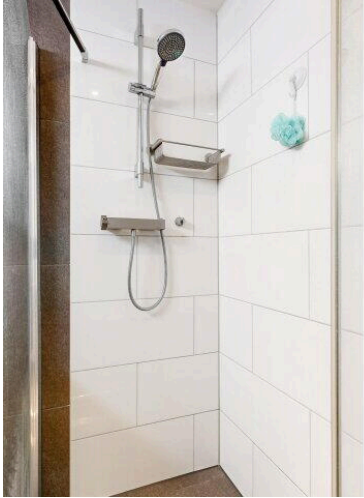
Op de kaart



Op de kaart



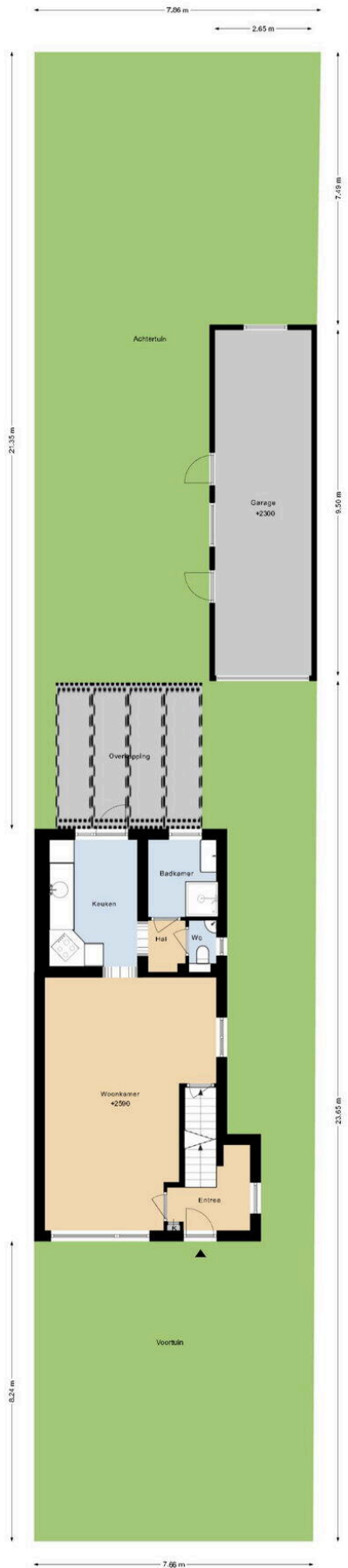






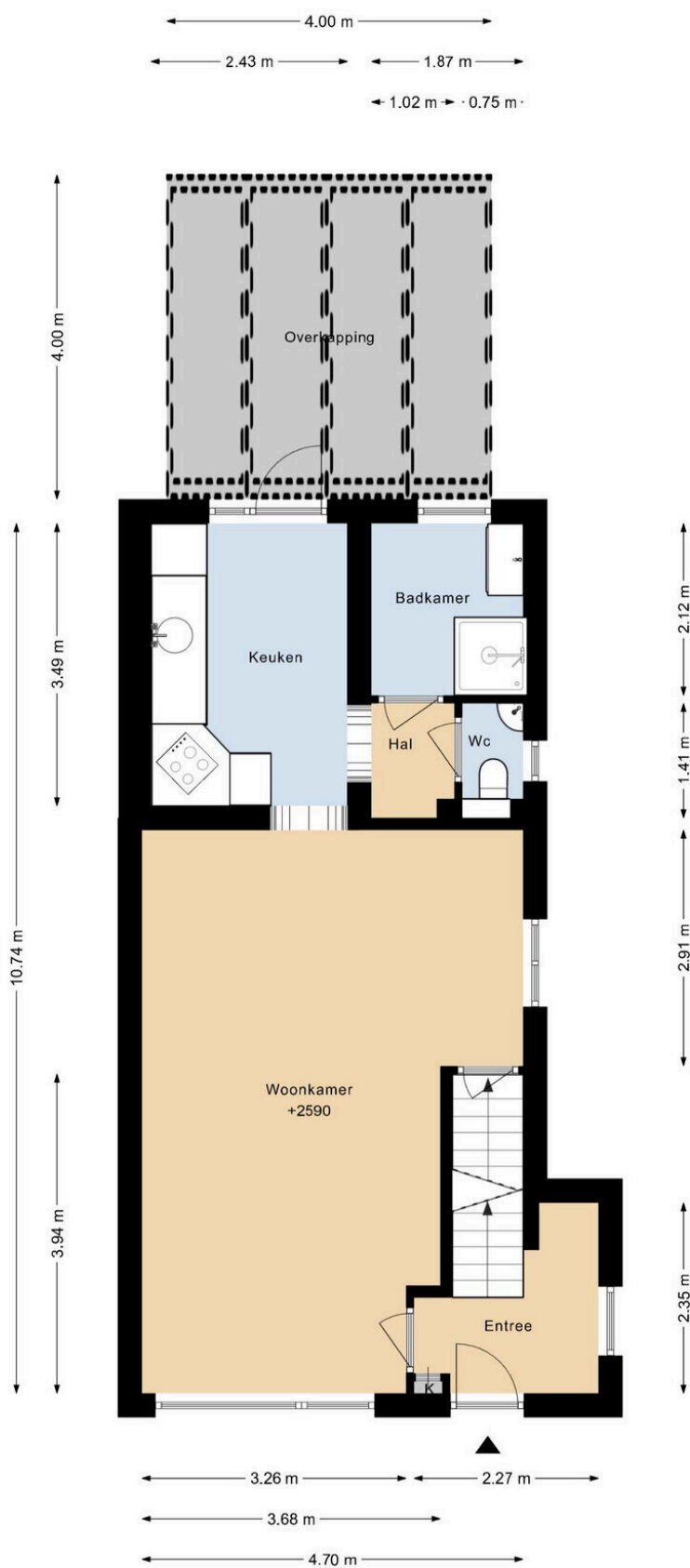


NIEUWENHAGERSTRAAT 19
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE LEIG
SAMENGESETELD IN OORDEEL TER INSCHRIJFING
EN KUNNEN GEEN RECHTEN AAN VOORDEN ONTLEEND
B. WWW.BROUWERIJEN.NL

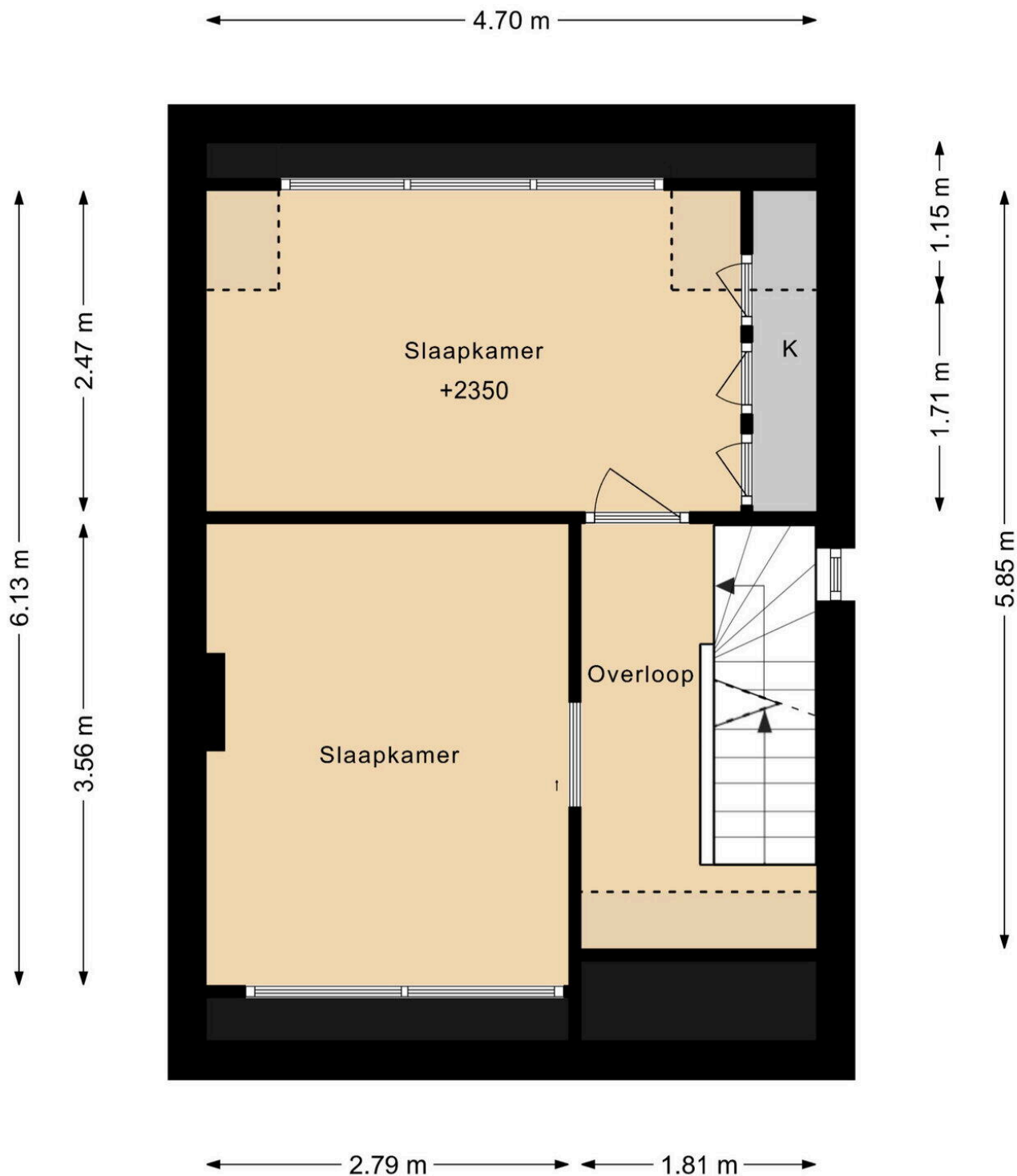
NIEUWENHAGERSTRAAT 19 BEGANE GROND



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

NIEUWENHAGERSTRAAT 19

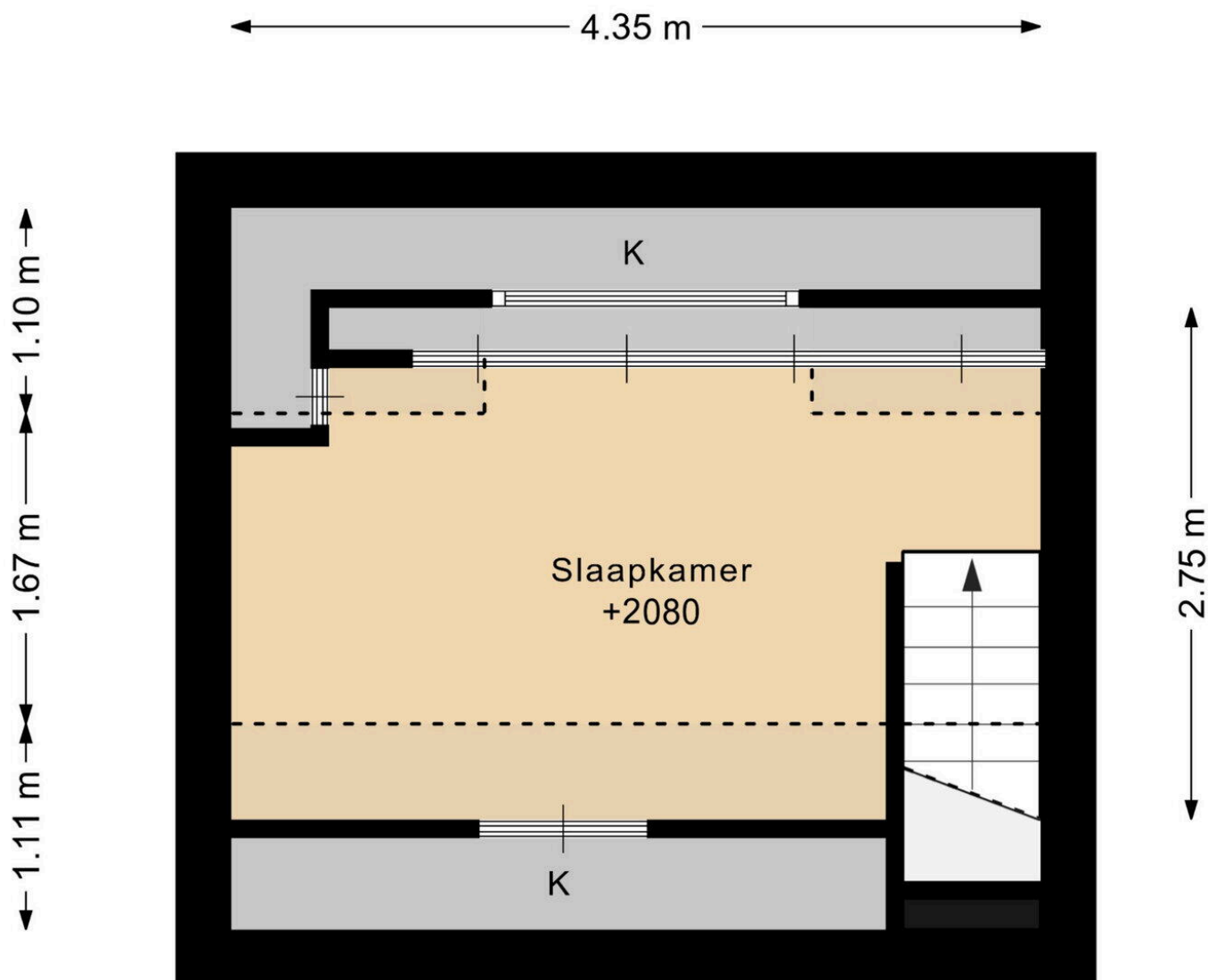
1E VERDIEPING



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

NIEUWENHAGERSTRAAT 19

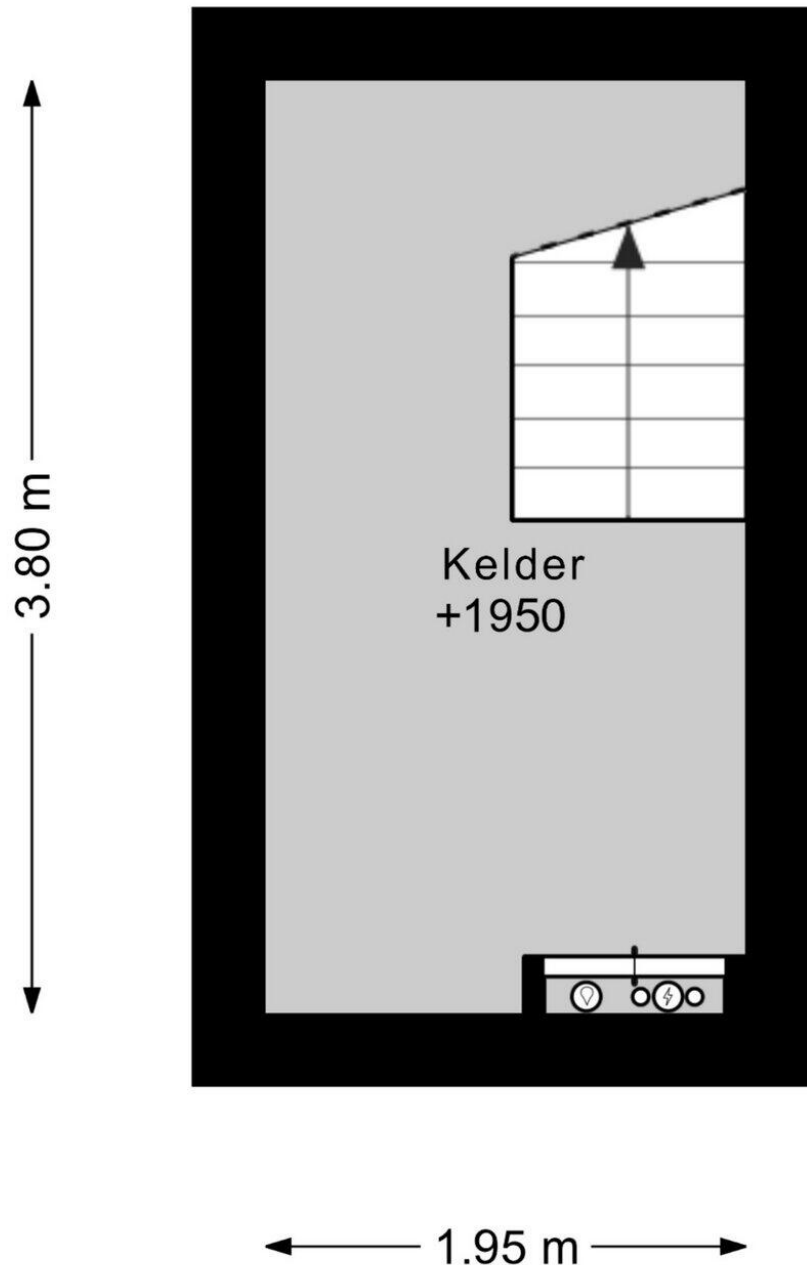
2E VERDIEPING



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

NIEUWENHAGERSTRAAT 19

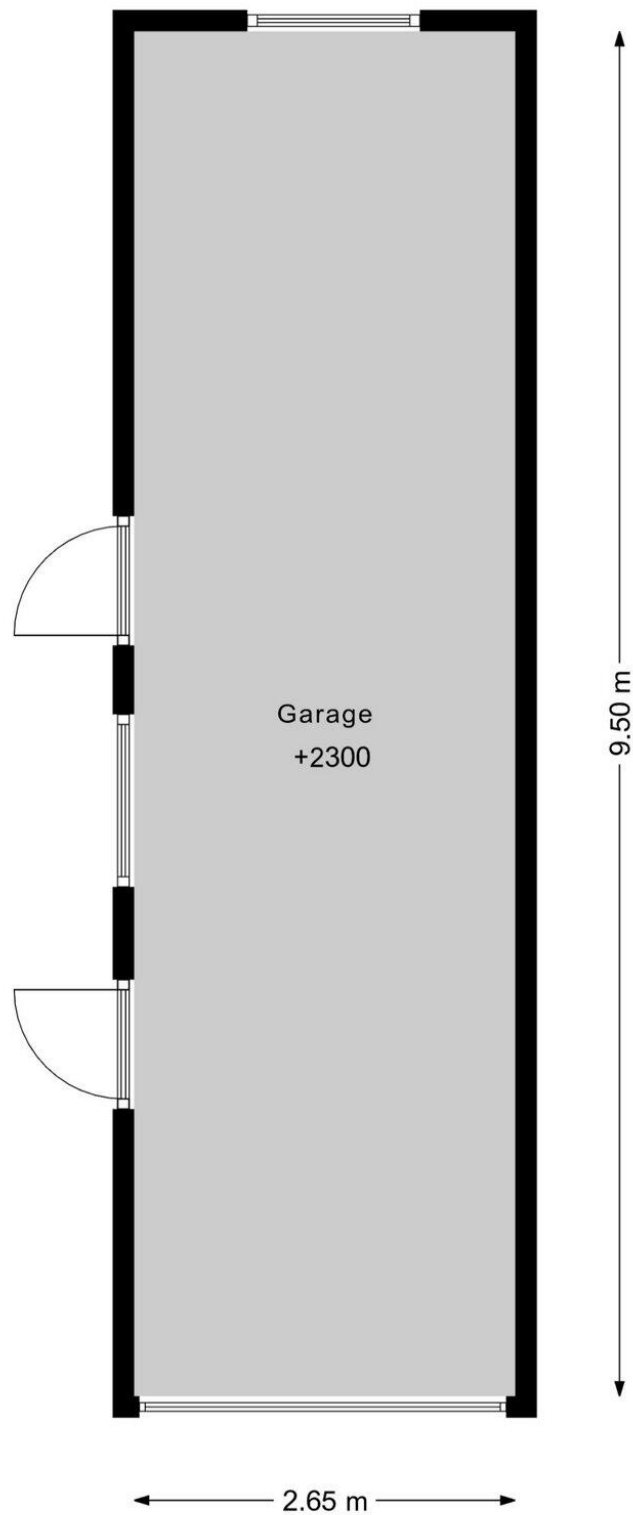
KELDER



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

NIEUWENHAGERSTRAAT 19

GARAGE



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

Nieuwenhagerstraat 19

www.nieuwenhagerstraat19.nl

