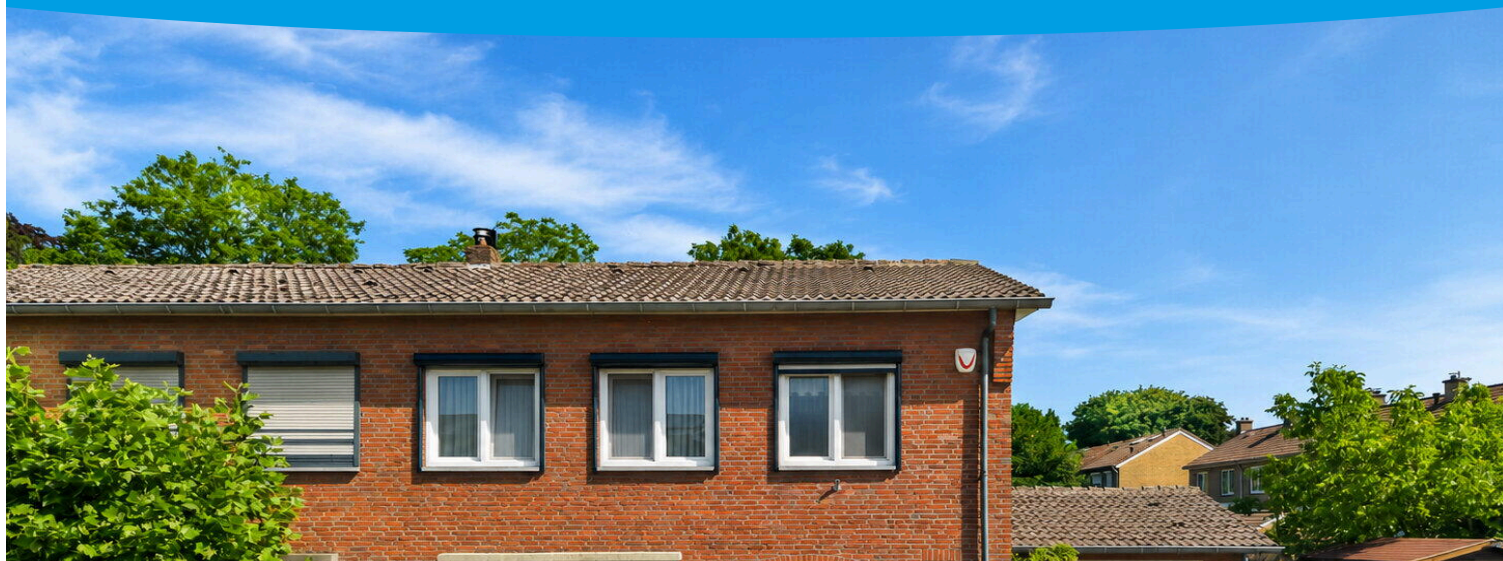


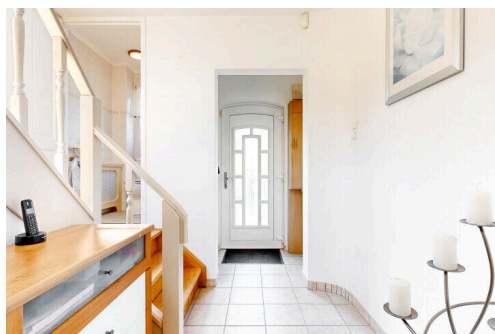
Landgraaf

Deken Kallenstraat 3 | Vraagprijs € 385.000 k.k.



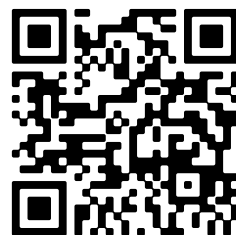
BESCHIKBAAR

WWW.DEKENKALLENSTRAAT3.NL



Type object: 2 onder 1 kapwoning
Bouwjaar: 1956
Woonoppervlakte: 125 m²
Perceeloppervlakte: 513 m²
Inhoud: 579 m³
Aantal kamers: 11 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.dekenkallenstraat3.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



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

Omschrijving

Deken Kallenstraat 3, 6373 KL Landgraaf

In de wijk Nieuwenhagen te Landgraaf, mogen wij deze ruime twee onder een kap woning aanbieden. De woning (1956) is netjes afgewerkt (energielabel C) en naast drie slaapkamers met vloering, tevens voorzien van een ruime aanbouw waardoor de woonkamer bijna 50 m² is, een garage en zeer sfeervolle en ruime achtertuin.

Het huis is gelegen in een rustige woonwijk in Nieuwenhagen. Met de natuur, winkels en buitenring op slechts enkele minuten rijafstand is dit een fijne en goed bereikbare woning.

Voor een goede eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'dekenkallenstraat3.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 bezichtigingsafspraken.

Indeling:

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin en/of ruime inrit komt men in de ontvangsthal. De hal is net als de keuken voorzien van plavuizen en geeft toegang tot de meterkast, toilet, kelder, keuken en woonkamer.

De woonkamer is in 2002 uitgebreid met een fraaie aanbouw van maar liefst 16 m², waardoor er in totaal bijna 50 m² woonkamer is ontstaan. De aanbouw is iets lager gelegen en zorgt voor optimaal tuincontact dankzij de vele raampartijen. De aangebrachte lichtstraat zorgt ervoor dat het midden van de woonkamer ook meer dan voldoende daglicht krijgt. Het geheel is voorzien van een beuken laminaatvloer en via de aanbouw is er rechtstreeks toegang tot het overdekte terras en de achtertuin.

De keuken is ca. 12 m² en de L-vormige hoekopstelling is voorzien van een 4-pits elektrische kookplaat, afzuigkap, spoelbak, vaatwasser, Amerikaanse koelkast (gaat mee) en inbouw, hete luchtoven.

Vanuit de keuken is een toegangsdeur tot het overdekte terras/achtertuin en een separate deur naar de garage. De garage is ca. 14 m² en heeft naast een elektrische poort, tevens nog een vloering, verwarming en hier zijn ook nog de was/droogmachine aansluiting gesitueerd. Theoretisch kan hier ook een kantoor/praktijk aan huis worden gevestigd en dankzij de diverse aansluitingen kan dat inclusief een eigen toilet en als de pui wordt aangepast, met een eigen toegang. Hetzelfde geldt voor een extra slaapkamer met badkamer die er gecreëerd kan worden, waardoor de woning als kangoeroe-woning kan dienen of levensloopbestendig gemaakt kan worden.

Het geheel betegeld toilet met fontein is één trede hoger gelegen dan de gang en vanuit de opstapje loopt ook de trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot alle vertrekken, inclusief de vlizotrap richting de zolder. Er zijn drie slaapkamers, waarvan de twee gelegen aan de achterzijde respectievelijk 7,5 en 12 m² zijn en de grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde, met 13 m² oppervlakte. Allen voorzien van laminaat en rolluiken. Tussen de voorste en achterste slaapkamer is nog een handige bergkast van ca. 2 m².

De geheel betegelde badkamer is met ca. 8,5 m² ruim van opzet en van alle gemakken voorzien, waaronder een wastafelmeubel, tweede toilet, ligbad én een separate douche. Tevens is er nog een handige handdoekradiator.

Vliering

Via een vlizotrap is de handige bergzolder bereikbaar. Deze is maar liefst 41 m², maar heeft een maximale stahoogte van ca. 1,50 meter en loopt schuin af, dus kan alleen als berging gebruikt worden.

Kelder

De kelder is vanuit de gang bereikbaar en verdeeld in 2 ruimtes. samen ca. 12 m² en is prima met voor provisie op te slaan. Hier is ook de CV ketel(eigendom) gesitueerd. Dit betreft een nieuwe Remeha ketel uit 2024 die in eigendom is.

Buiten

Zowel de voor -als achtertuin zijn een lust voor het oog. Beiden zijn zeer netjes aangelegd en verzorgd. De ruime inrit aan de voorzijde biedt tenminste plaats aan twee auto's en geeft toegang tot de garage waar een 3e auto geplaatst kan worden. Overigens kan er gewoon gratis geparkeerd worden in de straat.

De achtertuin is gelegen op het Zuidwesten en zowel bereikbaar via de inrit aan de voorzijde, de keuken of vanuit de aanbouw in de woonkamer. Direct aan het huis is een fraaie overkapping van ca. 14 m², waardoor er beschut heerlijk van de fraaie achtertuin kan worden genoten.

De tuin is met ca. 300 m² ruim, maar niet te groot. Het ontwerp en onderhoudsniveau zijn een lust voor het oog en op diverse plekken kun je heerlijk zitten. Achter in de tuin is nog een houten tuinhuis, ideaal voor opslag van tuingereedschap/kussens etc.

Bijzonderheden:

- Ruime twee onder een kap woning (1956) op mooie, rustige locatie;
- Aanbouw van ca. 17 m² uit 2002;
- Ruime oprit met tenminste plaats voor 2 auto's;
- Fraai aangelegde en onderhouden voor -en achtertuin;
- Kunststof kozijnen met grotendeels HR++ glas en slaapkamers voorzien van rolluiken;
- CV-ketel uit 2024 in eigendom;
- Energielabel C;
- Garage, kan in de toekomst ook als kantoor/praktijk aan huis dienen;
- Aanvaarding rond 1 oktober 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:	€ 385.000 k.k.
Aanvaarding:	Per 01-10-2026

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1956
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	513 m ²
Inhoud:	579 m ³
Overige inpandige ruimte:	27 m ²
Externe bergruimte:	8 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	14 m ²

Indeling

Aantal kamers:	11 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha avanta combiketel gas gestookt uit 2024 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin

Achtertuint:	285 m² (20 meter diep en 15 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

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

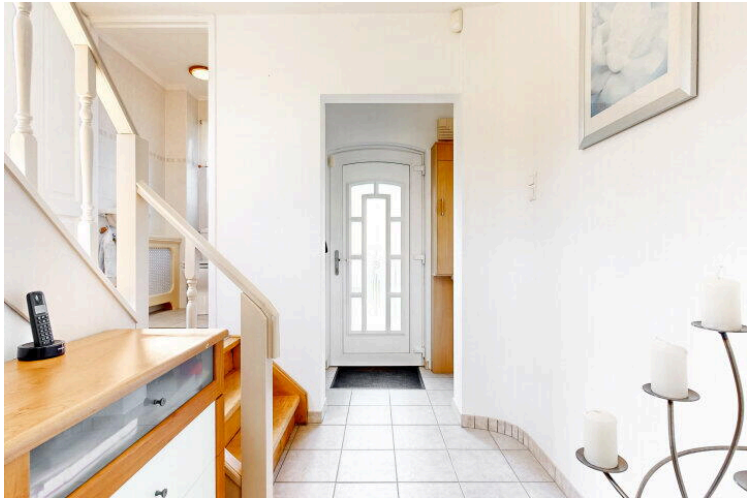
Garage

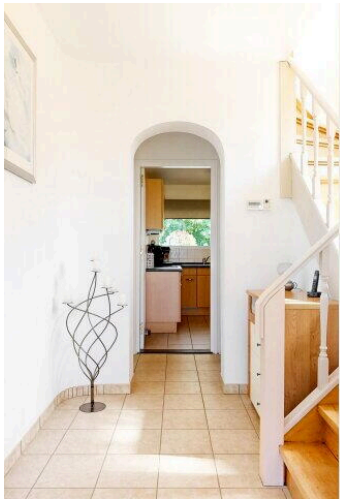
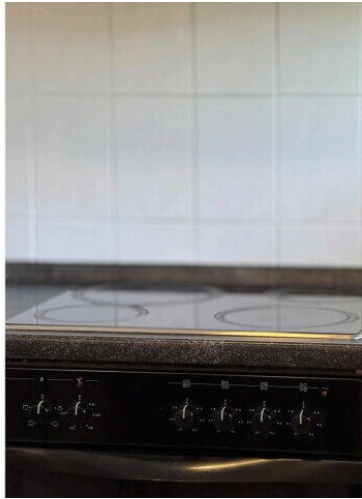
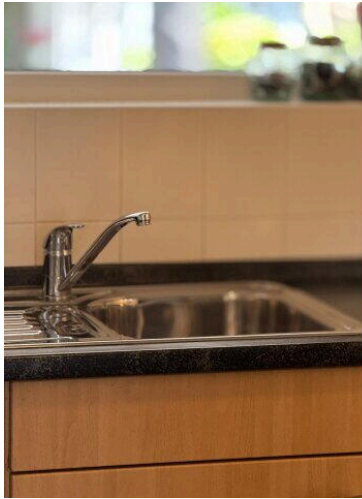
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, stromend water, vliering, elektrische deur
Isolatie garage:	Dakisolatie

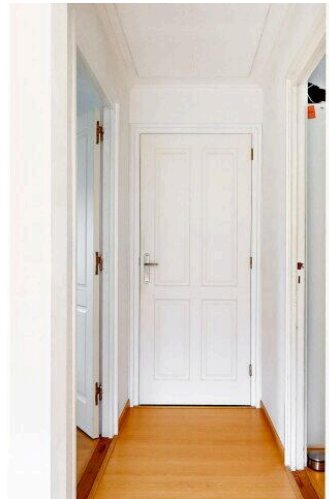
Op de kaart

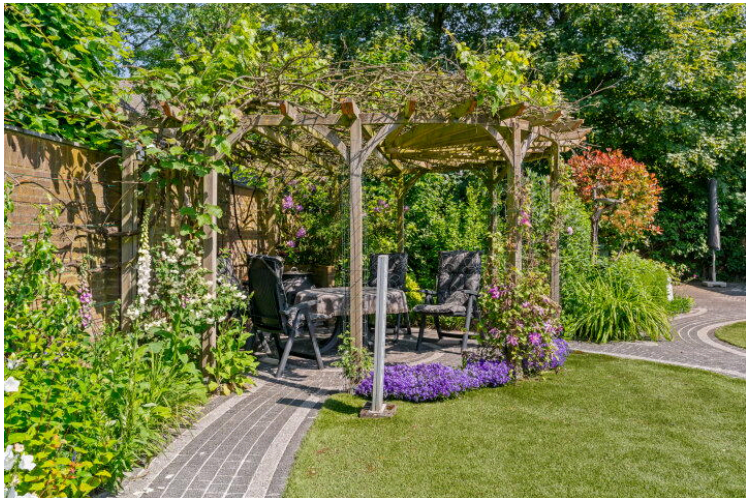
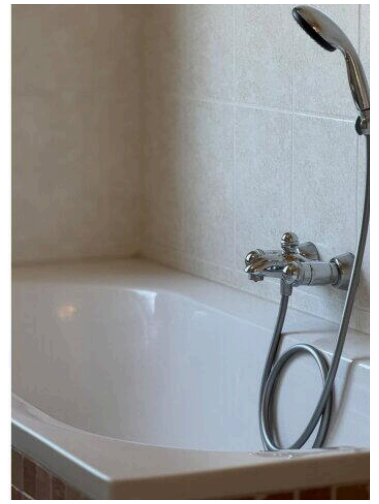
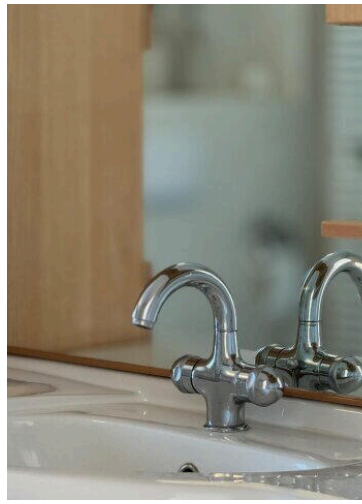


The map displays the Aachen region, with the city of Aachen prominently featured in the lower center. Surrounding areas include Heinsberg, Geilenkirchen, and Eigelshoven. Major roads are marked with yellow and blue shields, and various place names are labeled throughout the region. A red pin is placed 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.



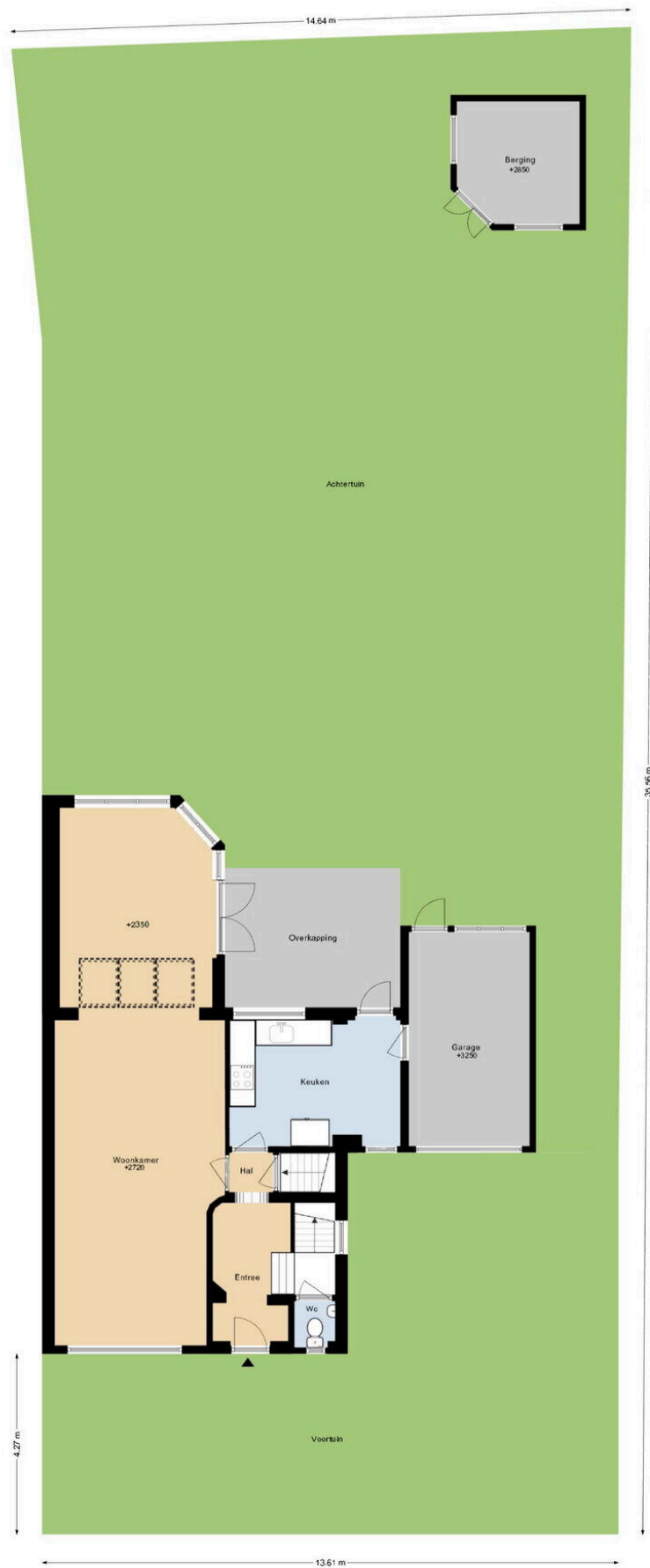








DEKEN KALLENSTRAAT 3
SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN NIET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD IN GELIJKEN TIED INDICATIE
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WOORDEN ONTLEEND
© WWW.DRUCKOONJUSING.NL

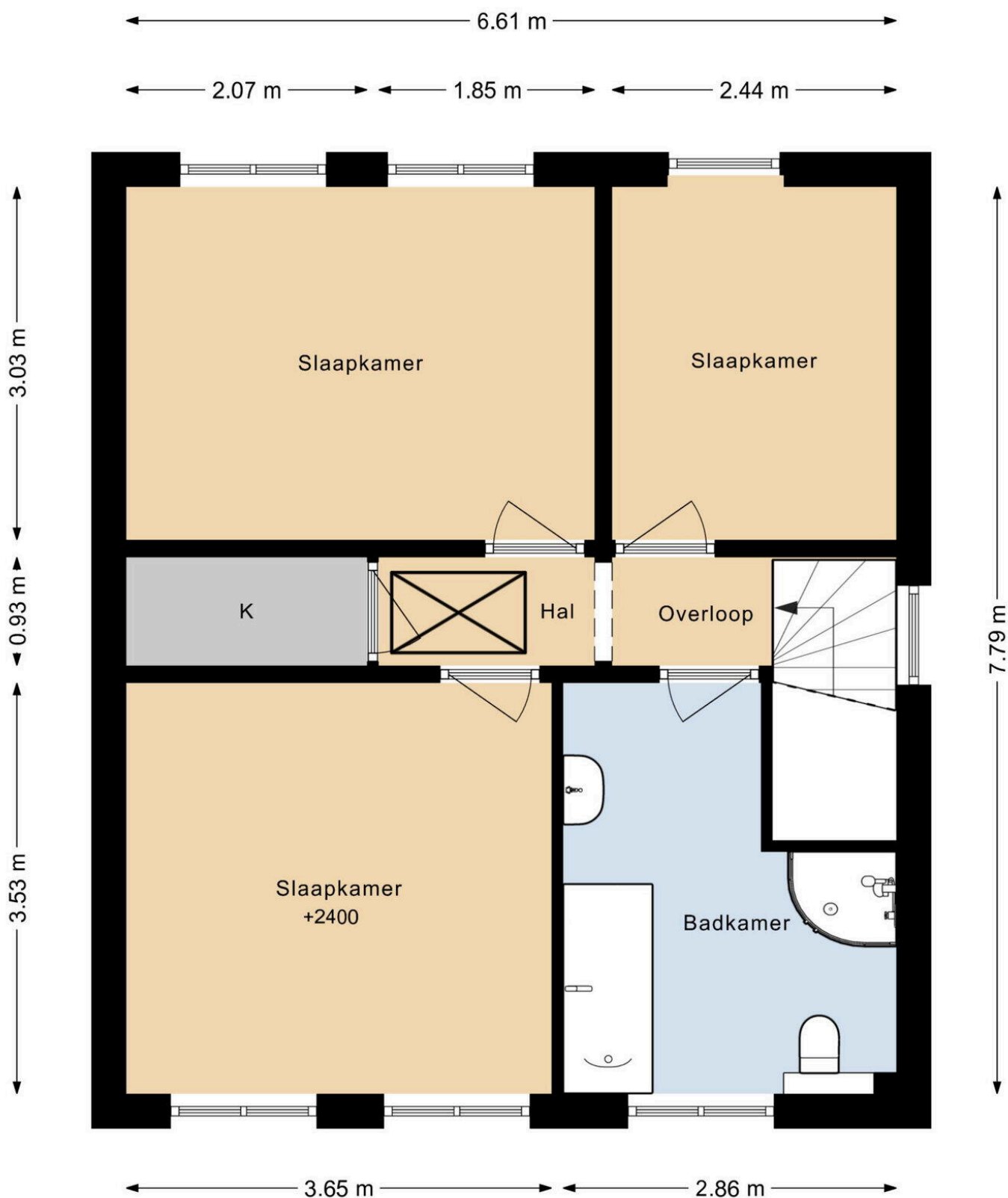
DEKEN KALLENSTRAAT 3 BEGANE GROND



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

DEKEN KALLENSTRAAT 3

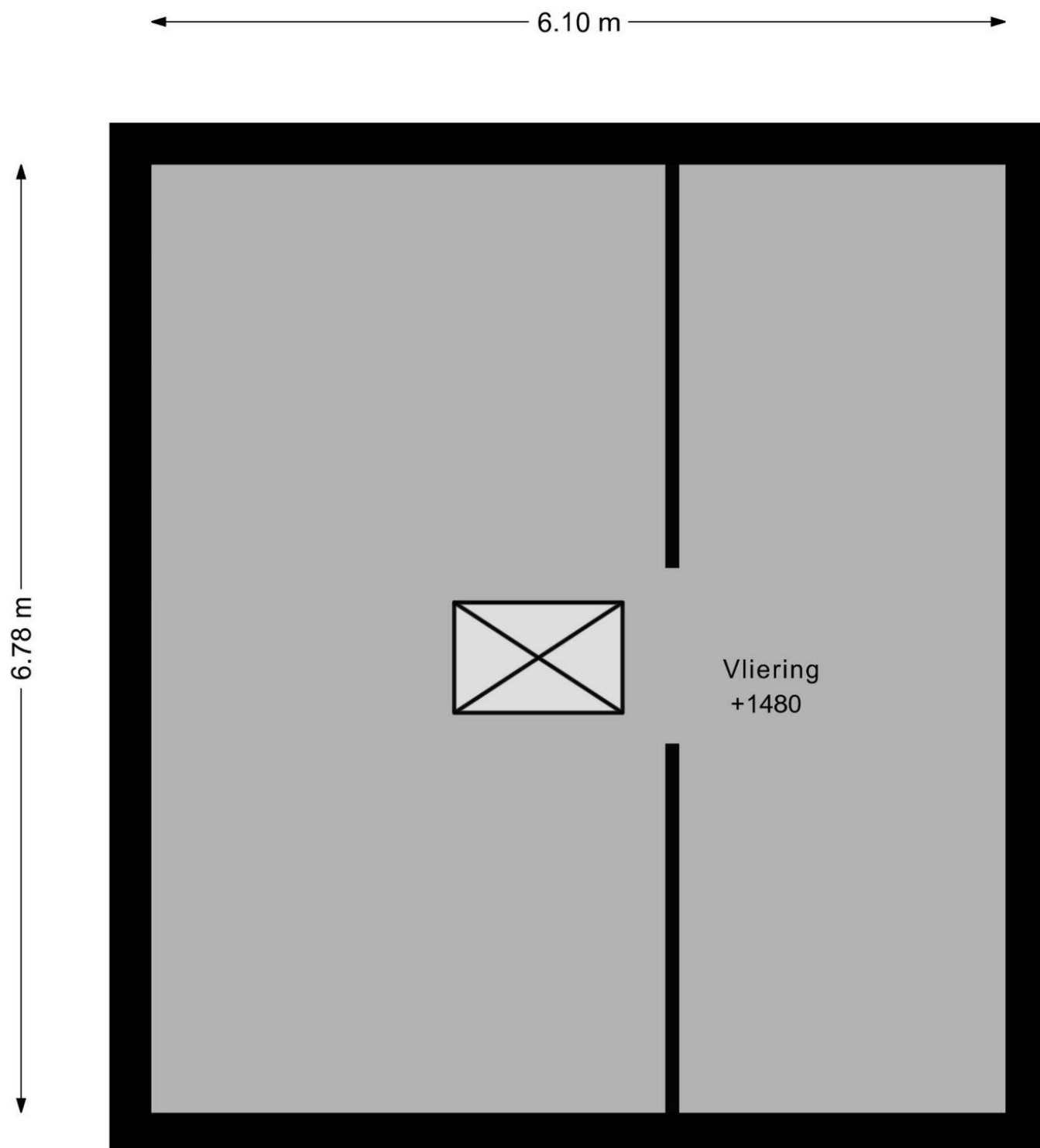
1E VERDIEPING



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

DEKEN KALLENSTRAAT 3

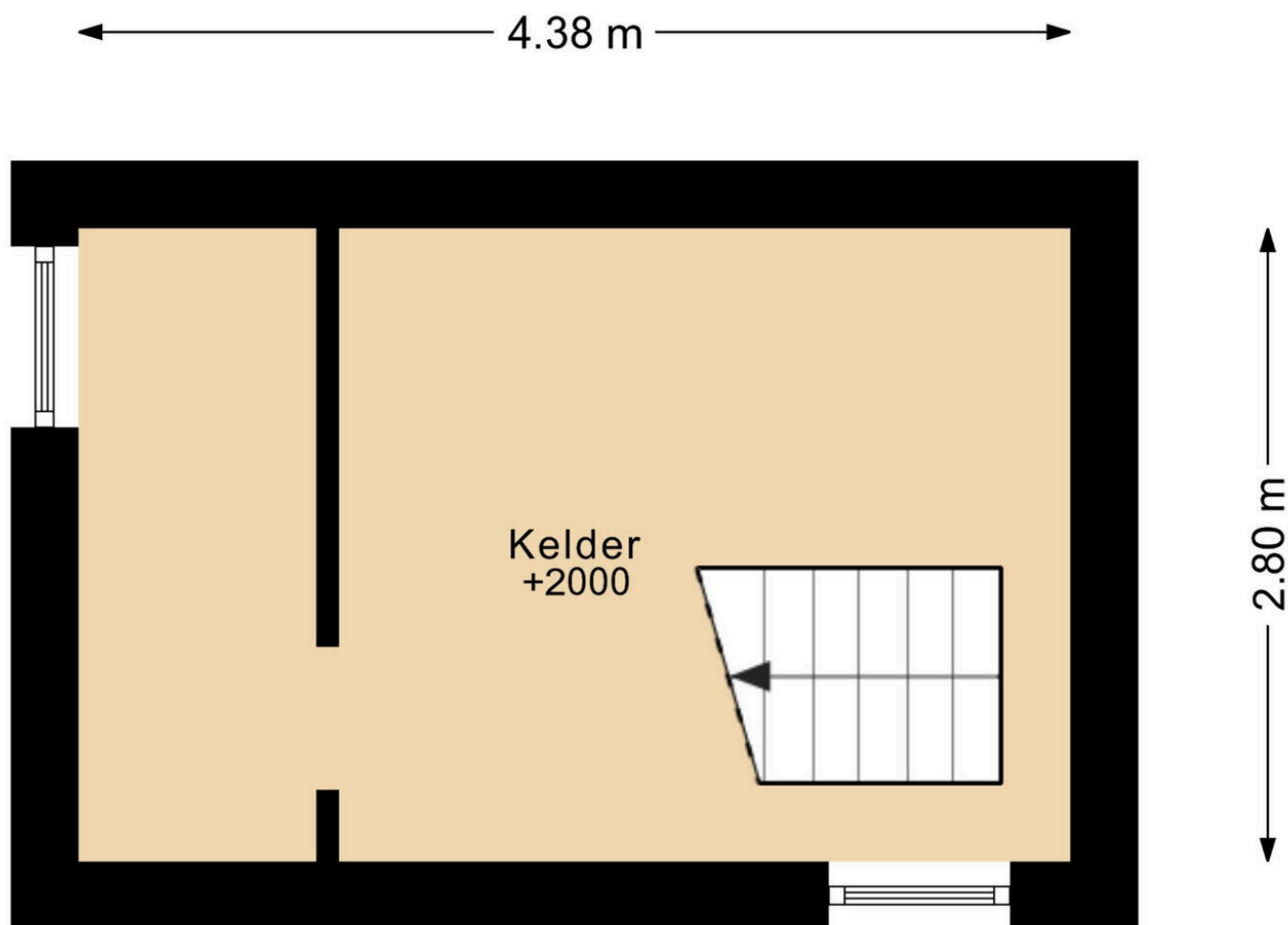
VLIERING



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

DEKEN KALLENSTRAAT 3

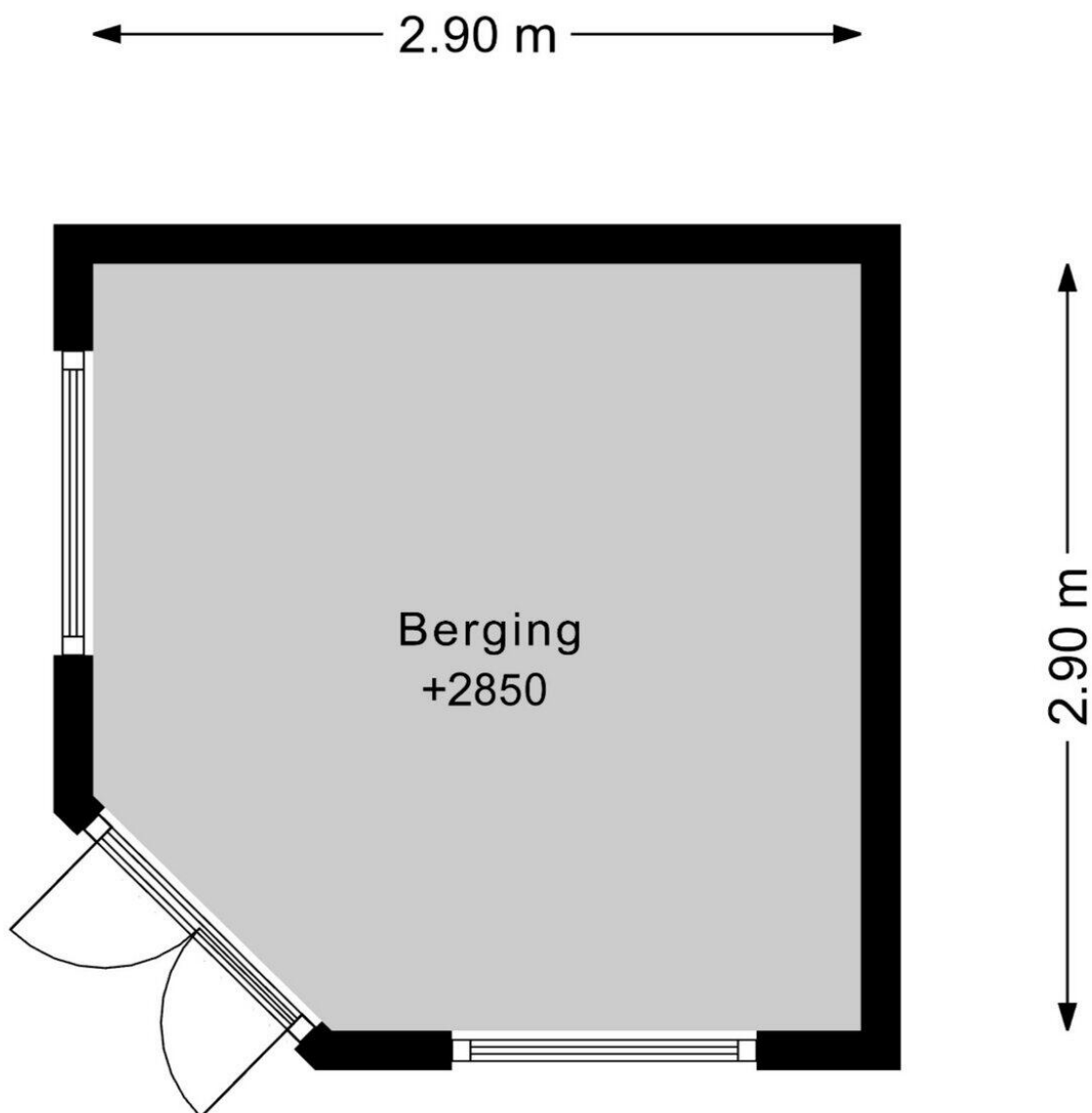
KELDER



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

DEKEN KALLENSTRAAT 3

BERGING



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

Deken Kallenstraat 3

www.dekenkallenstraat3.nl

