Landgraaf

Dr. Calsstraat 48 | **Vraagprijs € 395.000 k.k.**

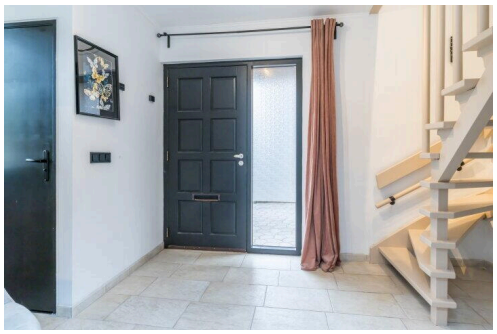


BESCHIKBAAR

WWW.DRCALSSTRAAT48.NL









Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1977
Woonoppervlakte:	145 m²
Perceeloppervlakte:	259 m²
Inhoud:	581 m³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.drcalsstraat48.nl

DICHTBIJ VASTGOED

Omschrijving

Dr. Calsstraat 48, 6372 AB Landgraaf

Dr. Calsstraat 48, Landgraaf

Vraagprijs: € 395.000 euro k.k.
Aanvaarding: in overleg

Dr. Calsstraat 48, Landgraaf – royaal, uitstekend onderhouden en instapklaar wonen op een toplocatie. Deze aantrekkelijke woning combineert een royale leefruimte met drie ruime slaapkamers, een grote zolder, garage, een oprit voor maar liefst drie auto's en een moderne, onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden.

De woning is bovendien op diverse punten gemoderniseerd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Zo is de benedenverdieping in 2023 gemoderniseerd, is de meterkast vernieuwd en beschikt de woning over een nieuwe combi-cv-ketel uit 2024. Ook aan energiezuinigheid en comfort is gedacht: de woning beschikt over 12 zonnepanelen, dubbele beglazing, dak- en muurisolatie, airconditioning en sinds 2026 over een nieuw energielabel B, vastgesteld conform de NTA 8800-methodiek.

Ligging:
De ligging is eveneens uitstekend: op loopafstand bevinden zich onder andere station Landgraaf, het Eijkhagencollege, openbaar vervoer en het fraaie Eijkhagenbos. Ook de belangrijkste uitvalswegen zijn snel bereikbaar.

Begane grond:
Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de overdekte entree. De royale oprit biedt plaats aan drie auto's, een bijzonder praktisch pluspunt. De ruime ontvangsthal beschikt over een garderobe, de in 2023 vernieuwde meterkast en een fraaie hardhouten open trap naar de eerste verdieping. Het geheel betegelde, vrijhangende toilet is voorzien van een radiator, fonteintje en inbouwspots. De sfeervolle Z-vormige woonkamer van circa 8,34 x 3,88 meter vormt het hart van de woning. De ruimte beschikt over een karaktervolle open haard, een degelijke parketvloer en een prettige lichtinval. Aan de voorzijde geniet u van vrij zicht op de groenstrook en het nabijgelegen Eijkhagenbos. Aan de achterzijde bevindt zich de eetkamer met een schuifpui naar de tuin. Hierdoor ontstaat een mooie verbinding tussen binnen en buiten en profiteert de ruimte van een uitstekende lichtinval. De open keuken van circa 4,00 x 2,57 meter is voorzien van een witte keukenopstelling met diverse apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer met drie laden, inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser (2024), oven en combimagnetron. De gehele benedenverdieping is in 2023 gemoderniseerd. Hierbij zijn onder andere de wanden opnieuw gestuct, het schakelmateriaal vervangen en de keuken vernieuwd. Daarnaast is airconditioning aangebracht waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Tuin:
Een absolute blikvanger is de geheel omsloten, zonnige tuin op het zuiden. De tuin is in 2024 volledig gerenoveerd en ingericht met keramische terrassen, kunstgras, groenborders en veel privacy. Dankzij de onderhoudsvriendelijke inrichting kunt u hier optimaal genieten van het buitenleven zonder dat u veel tijd kwijt bent aan tuinonderhoud. Direct aan de woning bevindt zich een royale aluminium terrasoverkapping, voorzien

van halogeen inbouwverlichting, knik arm zonnescherm en een drainagegoot voor een goede waterafvoer. De tuin is bovendien voorbereid op het realiseren van een buitenkeuken; hiervoor zijn reeds loze stroomvoorzieningen aangebracht. Vanuit zowel de keuken, woonkamer als garage is de tuin bereikbaar.

Garage en vliering:
Naast de woning bevindt zich een royale garage van circa 5 x 2,80 meter. De garage is voorzien van kantelpoort met loopdeur, verwarming, elektra, volledig gestuct, verlaagd plafond met inbouwspots en aansluitpunten voor witgoedapparatuur. Via een vlizotrap bereikt u de vliering, die beschikt over praktische extra bergruimte.

Eerste verdieping:
De ruime overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers:
Slaapkamer 1 – circa 4,00 x 2,62 meter
Voorzien van praktische inbouwkast en rolluiken.
Slaapkamer 2 – circa 3,95 x 3,15 meter
Voorzien van rolluiken en airconditioning.
Slaapkamer 3 – circa 4,05 x 3,86 meter
Voorzien van rolluiken, airconditioning en toegang tot het balkon.

Alle slaapkamers beschikken over doorlopende laminaatvloeren. De combinatie van royale afmetingen, rolluiken en airconditioning zorgt voor een aangenaam woon- en slaapcomfort. De geheel betegelde badkamer van circa 3,15 x 2,55 meter is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, tweede vrijhangend toilet, regendouche met schuifwand, mechanische ventilatie en rolluiken.

Zolder:
Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping van circa 6,60 x 4,09 meter. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als vierde slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of extra leefruimte. Op de zolder bevindt zich tevens de Intergas HRE CW4 combi-cv-ketel uit 2024, welke eigendom is.

Isolatiepakket:
De woning is niet alleen goed onderhouden, maar ook voorzien van diverse maatregelen die bijdragen aan het wooncomfort en de energieprestatie. Sinds 2026 beschikt de woning over een nieuw energielabel B, vastgesteld aan de hand van de NTA 8800-methodiek. In combinatie met de aanwezige 12 zonnepanelen, dak- en muurisolatie, dubbele beglazing en moderne verwarmings- en airconditioningvoorzieningen vormt dit een aantrekkelijk totaalpakket voor wie comfortabel en energiebewust wil wonen.

Bijzonderheden:
• Nieuw energielabel B, afgegeven in 2026 conform de NTA 8800-methodiek.
• Halfvrijstaande, zeer degelijk gebouwde en goed onderhouden woning.
• Gelegen op een uitstekende en groene locatie.
• Zonnige, moderne en onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden.
• Tuin volledig gerenoveerd in 2024.
• Royale aluminium terrasoverkapping met knikarm zonnescherm.
• Oprit met parkeergelegenheid voor circa 3 auto's.
• Garage met extra vliering.

• Drie ruime slaapkamers.
• Royale zolder met mogelijkheid voor een vierde slaapkamer.
• Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele beglazing.
• Dak- en muurisolatie.
• 12 zonnepanelen, huur/koop, € 50,- euro per maand
• Vernieuwde Hager-meterkast uit 2023.
• Benedenverdieping gemoderniseerd in 2023.
• Keuken vernieuwd in 2023.
• Airconditioning voor koelen én verwarmen op de benedenverdieping en in twee slaapkamers. In 2023.
• Nagenoeg de gehele woning voorzien van rolluiken.
• Nieuwe Intergas HRE CW4 combi-cv-ketel uit 2024, eigendom.
• Goede parkeergelegenheid in de straat.
• Op loopafstand van station Landgraaf, Eijkhagencollege, openbaar vervoer en het Eijkhagenbos.
• Goede bereikbaarheid van diverse uitvalswegen.

Kortom: een woning die u gezien moet hebben!

Op zoek naar een goed onderhouden half vrijstaande woning met volop ruimte, comfort én een zonnige tuin? Dan is Dr. Calsstraat 48 in Landgraaf beslist een bezichtiging waard.

Voor de exacte afmetingen verwijzen wij u naar de bijgevoegde plattegronden.

Voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Tom van Houtem 06 - 20 26 98 30

Disclaimer;
* Alle maten zijn circa maten;
* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
* Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud;
* 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, geschakelde woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1977

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	145 m²
Perceeloppervlakte:	259 m²
Inhoud:	581 m³
Overige inpandige ruimte:	16 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	27 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Toilet,dubbele wasbak,walk in douche
Aantal woonlagen:	3 woonlagen

Energie

Energielabel:	B

Buitenruimte

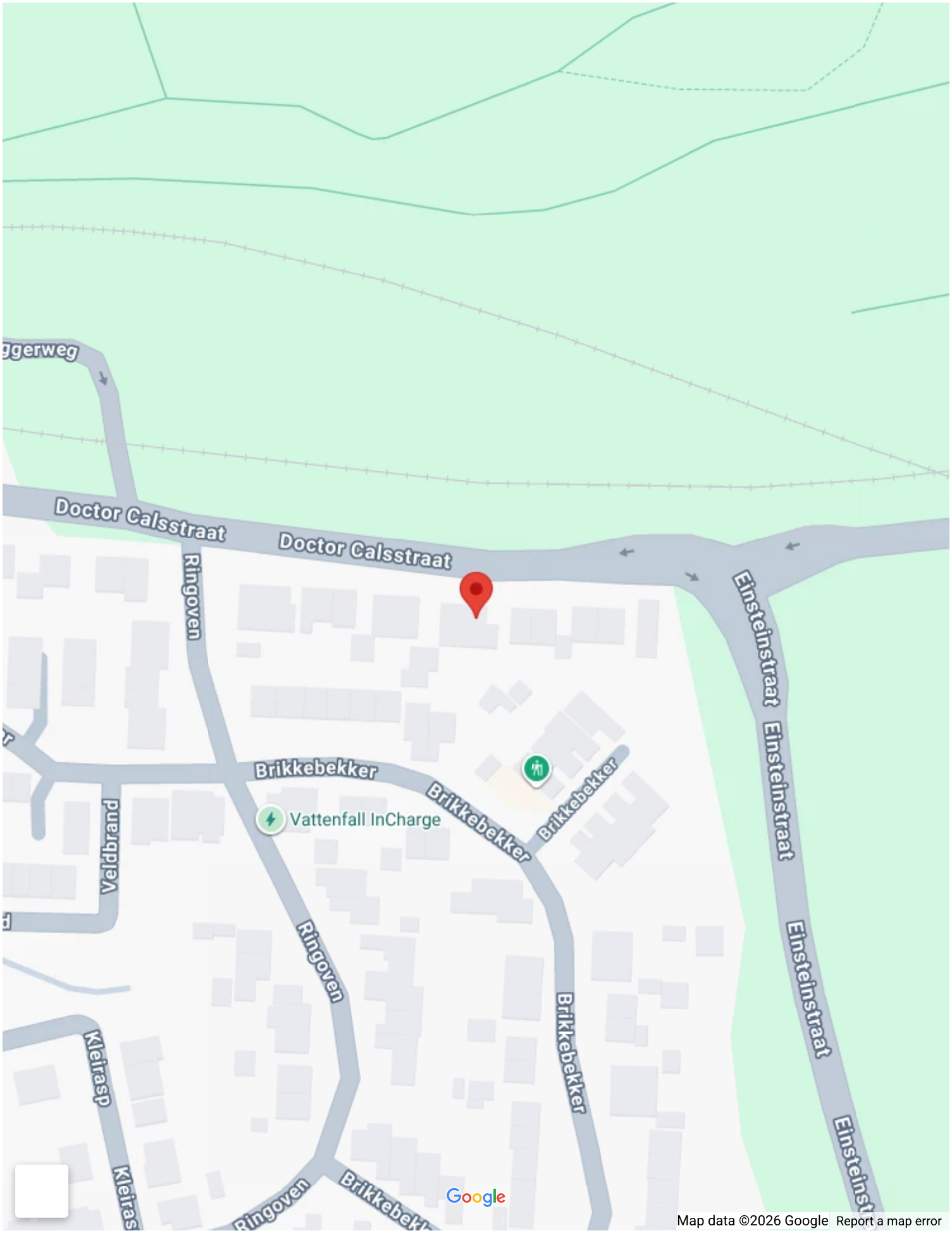
Ligging:	In woonwijk,dichtbij openbaar vervoer,nabij school
Balkon dakterras:	Balkon aanwezig
Tuin:	Afgesloten tuin
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden

Garage

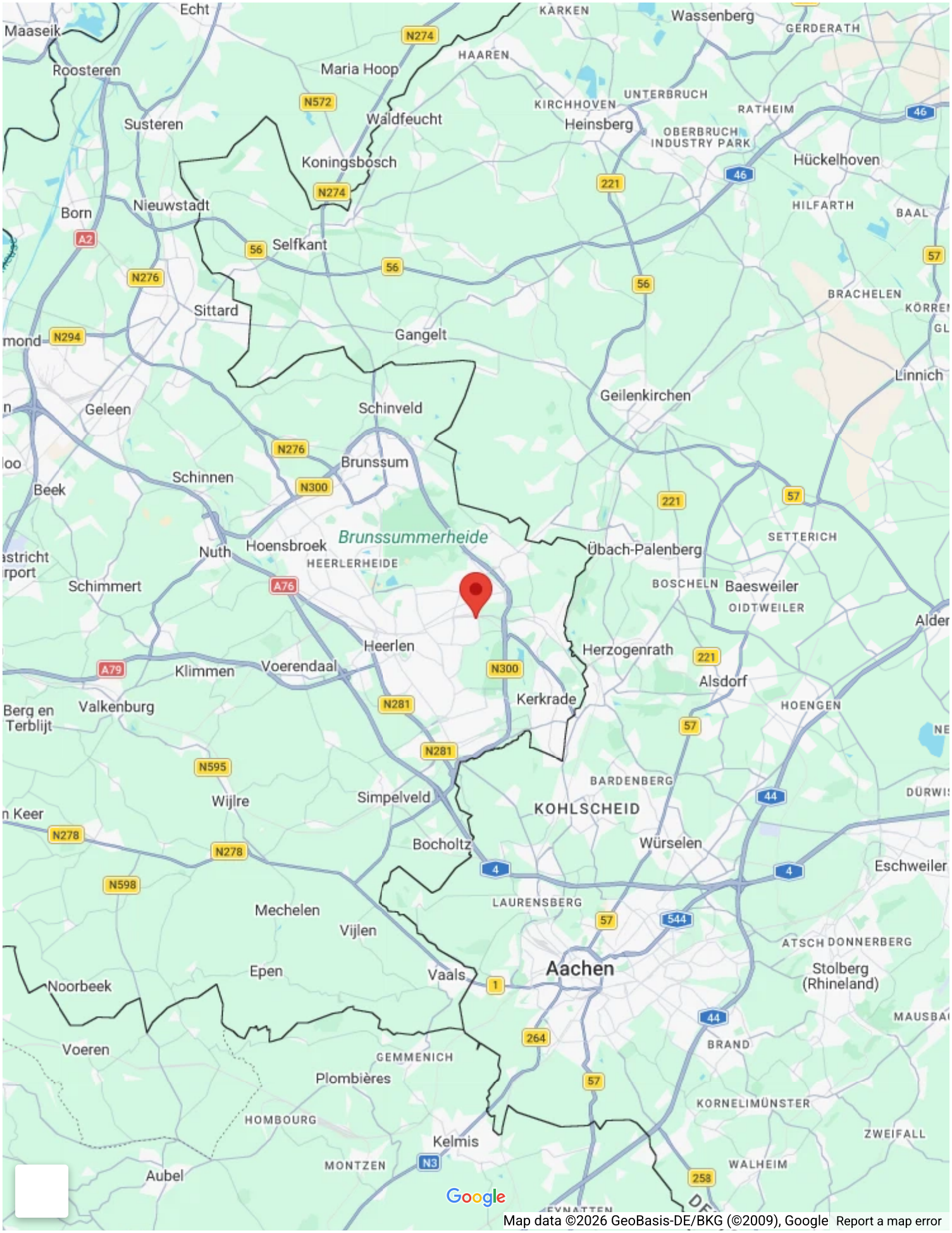
Soort garage:	Garage

Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming,elektra,stromend water,loft

Op de kaart

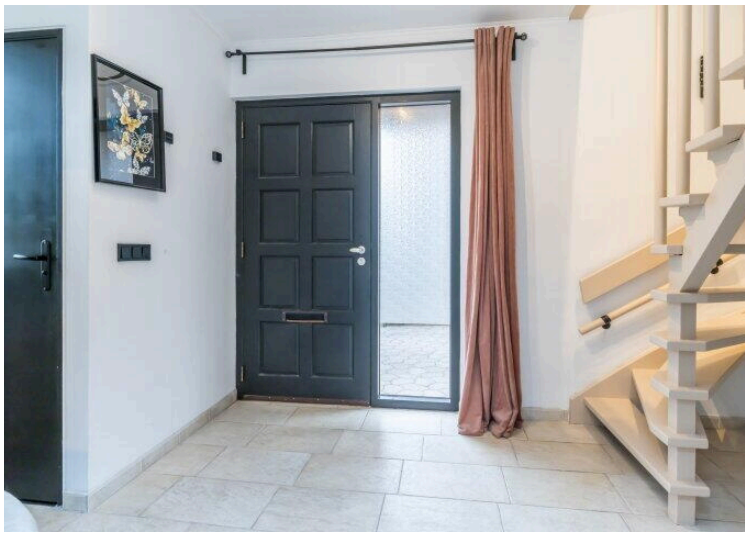

Doctor Calsstraat
Doctor Calsstraat
Ringoven
Einsteinstraat
Einsteinstraat
Einsteinstraat
Brikkebekker
Brikkebekker
Brikkebekker
Brikkebekker
Vattenfall InCharge
Veldbrand
Ringoven
Kleiras
Kleiras
Ringoven
Google
Map data ©2026 Google
Report a map error

Op de kaart


Echt
Maaseik
Roosteren
Susteren
Born
Nieuwstadt
Maria Hoop
Waldfeucht
Koningsbosch
Selfkant
Sittard
Gangelt
Geleen
Schinveld
Brunssum
Schinnen
Beek
Nuth
Hoensbroek
Brunssummerheide
HEERLERHEIDE
Schimmert
Heerlen
Klimmen
Voerendaal
Valkenburg
Berg en Terblijt
Wijlre
Simpelveld
Bocholtz
Mechelen
Vijlen
Epen
Noorbeek
Voeren
Plombières
GEMMENICH
HOMBOURG
Aubel
Kelmis
MONTZEN
Vaals
Aachen
LAURENSBERG
KOHLSCHEID
BARDENBERG
Würselen
Herzogenrath
Alsdorf
Kerkrade
Übach-Palenberg
BOSCHELN
Baesweiler
OIDTWEILER
SETTERICH
HOENGEN
Geilenkirchen
Linnich
BRACHELEN
Wassenberg
GERDERATH
HAAREN
KIRCHHOVEN
UNTERBRUCH
Heinsberg
OBERBRUCH INDUSTRY PARK
RATHEIM
Hückelhoven
HILFARTH
BAAL
Stolberg (Rhineland)
ATSCH DONNERBERG
BRAND
KORNELIMÜNSTER
ZWEIFALL
WALHEIM
Eschweiler
DÜRWIS
MAUSBA
N274
N572
N276
N294
N300
N281
N595
N278
N598
A2
A76
A79
56
57
221
46
44
4
1
264
544
N3
258
Google
Map data ©2026 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google
Report a map error



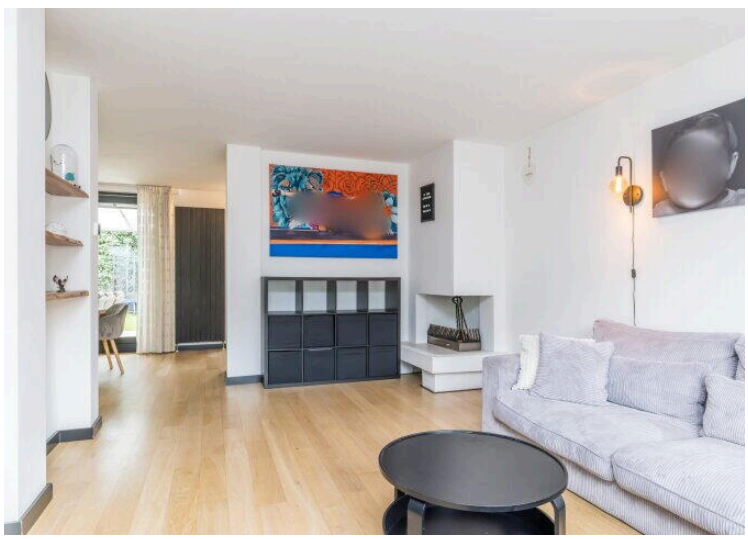


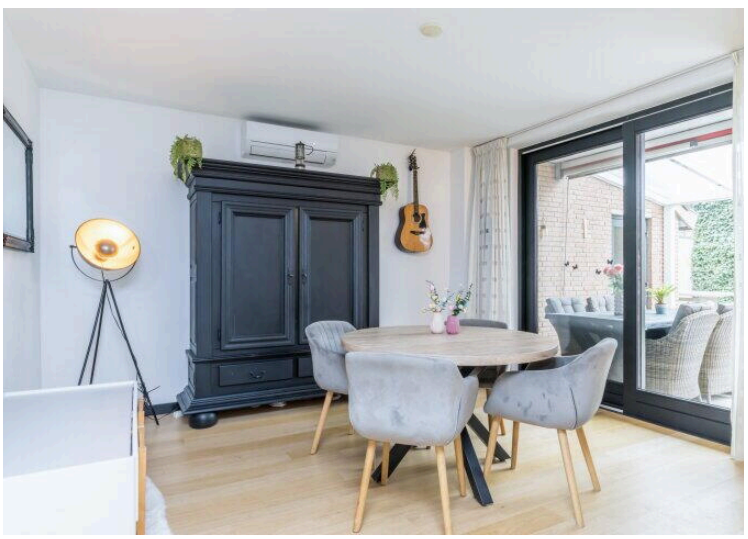


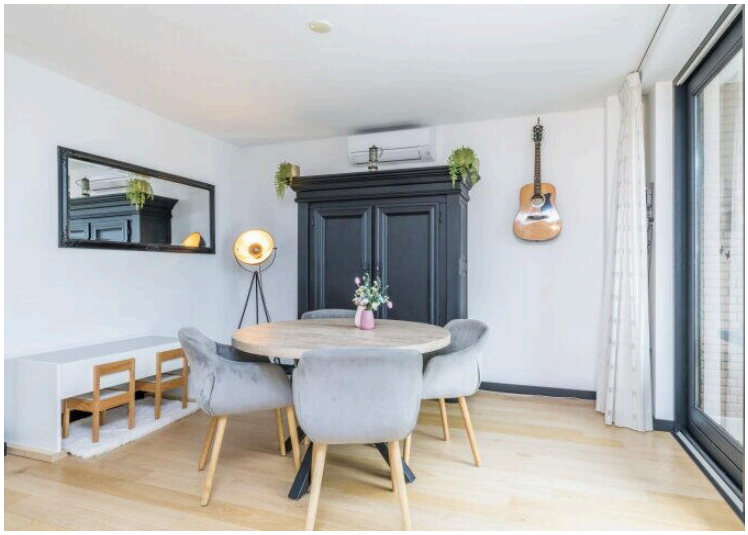


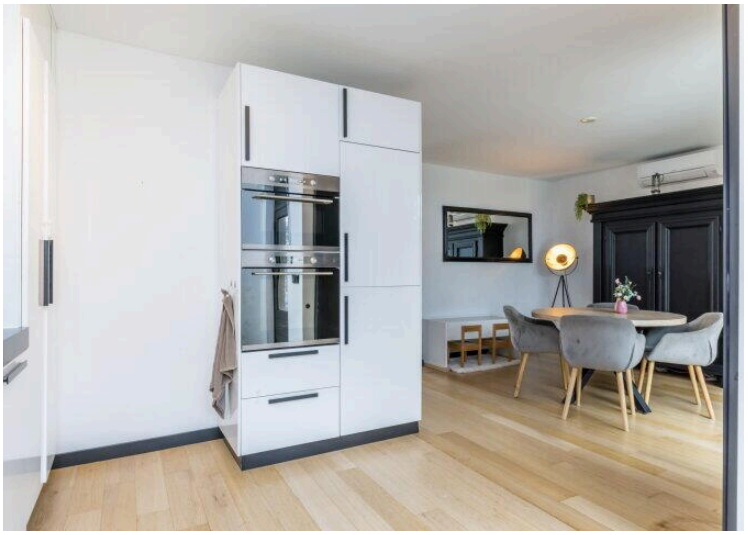




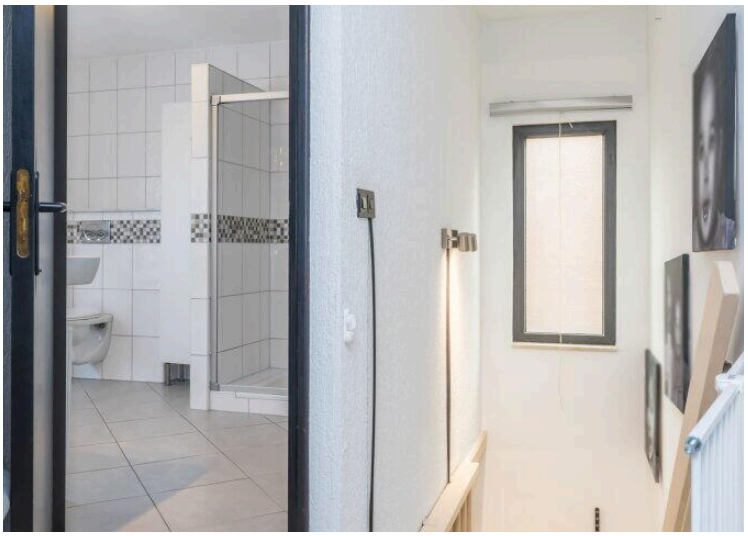














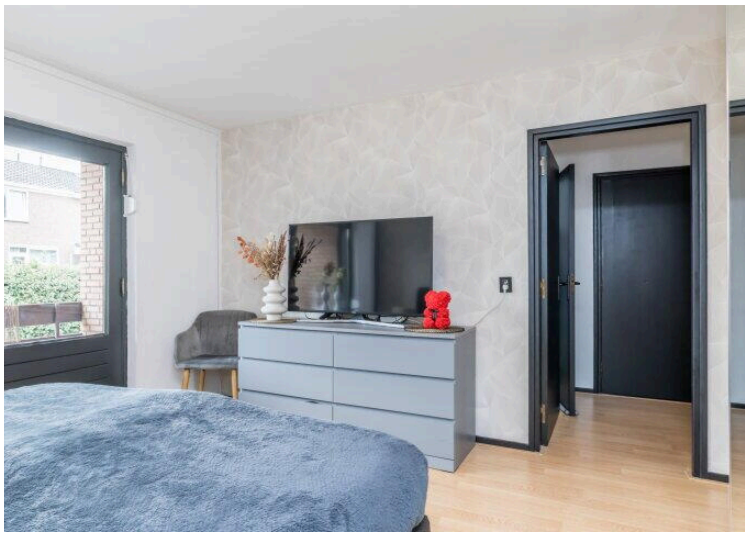








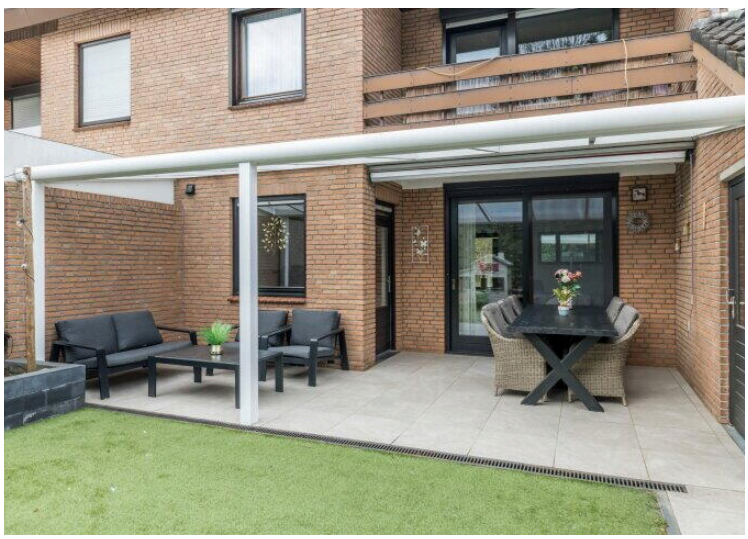


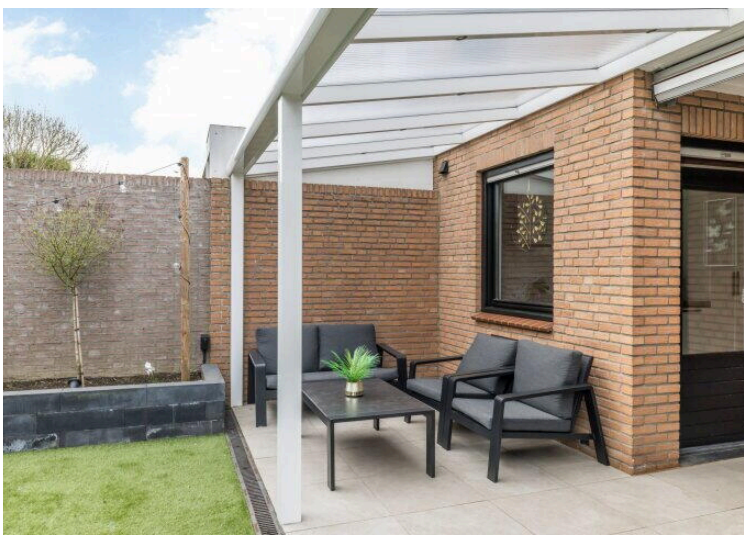










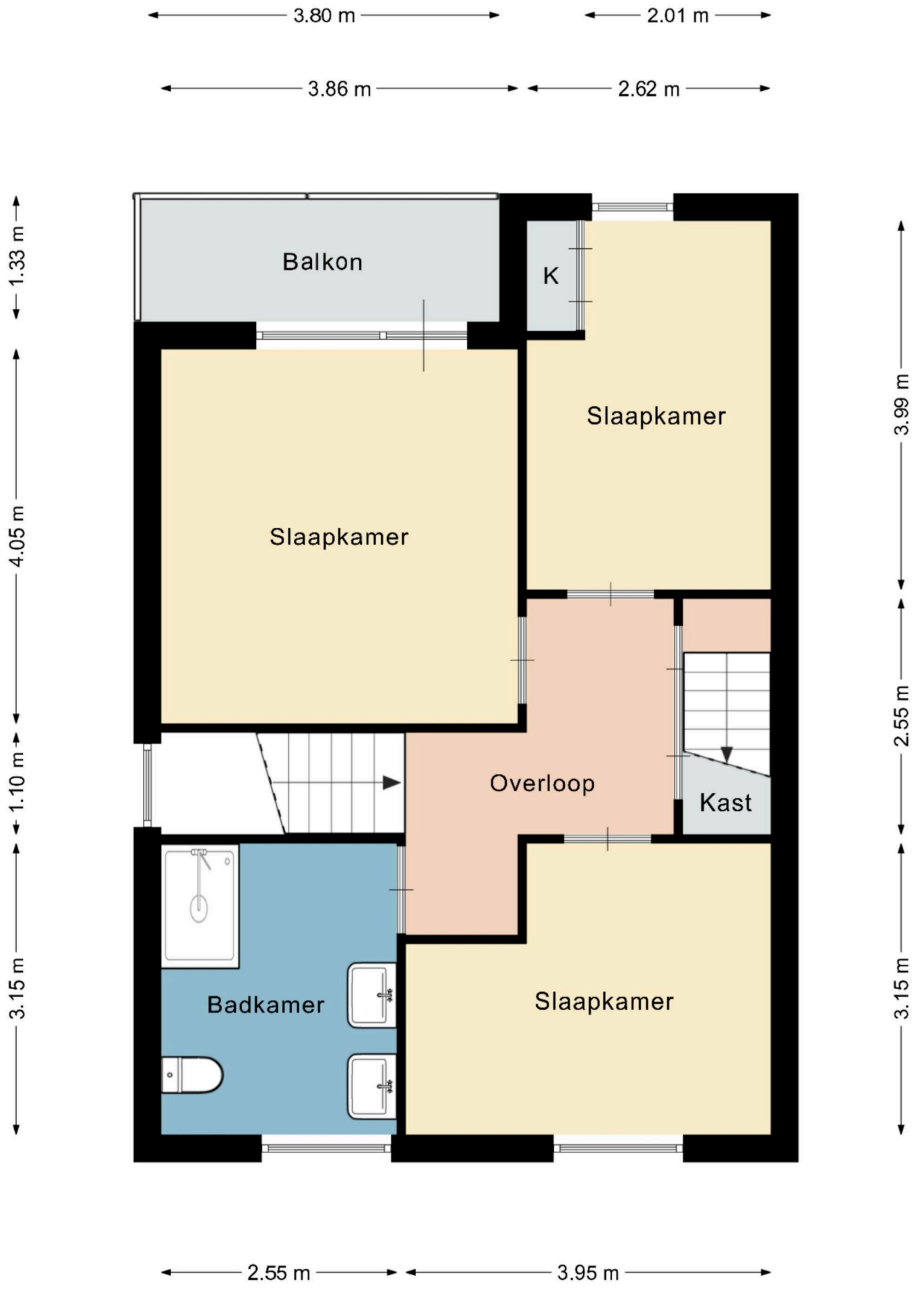




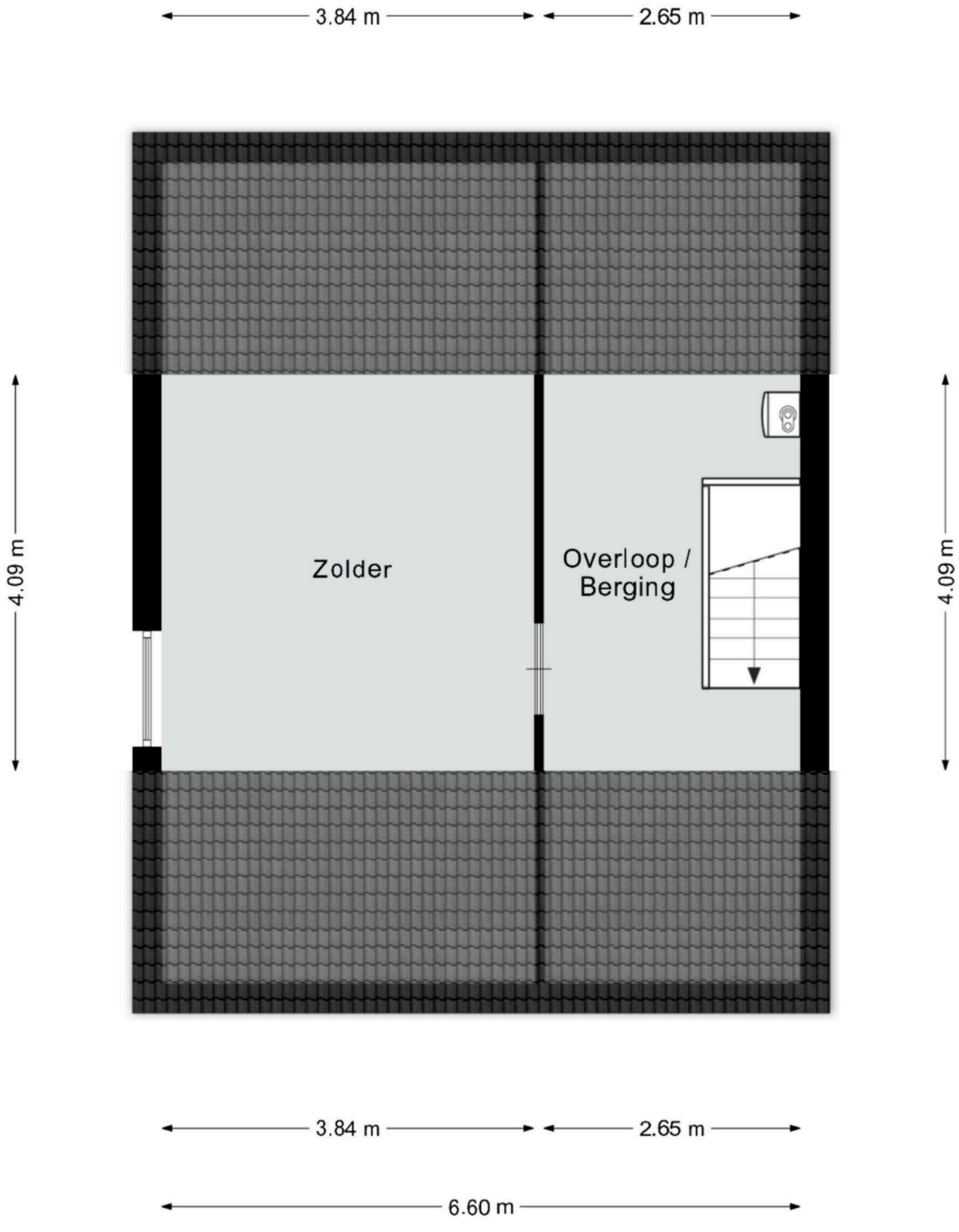




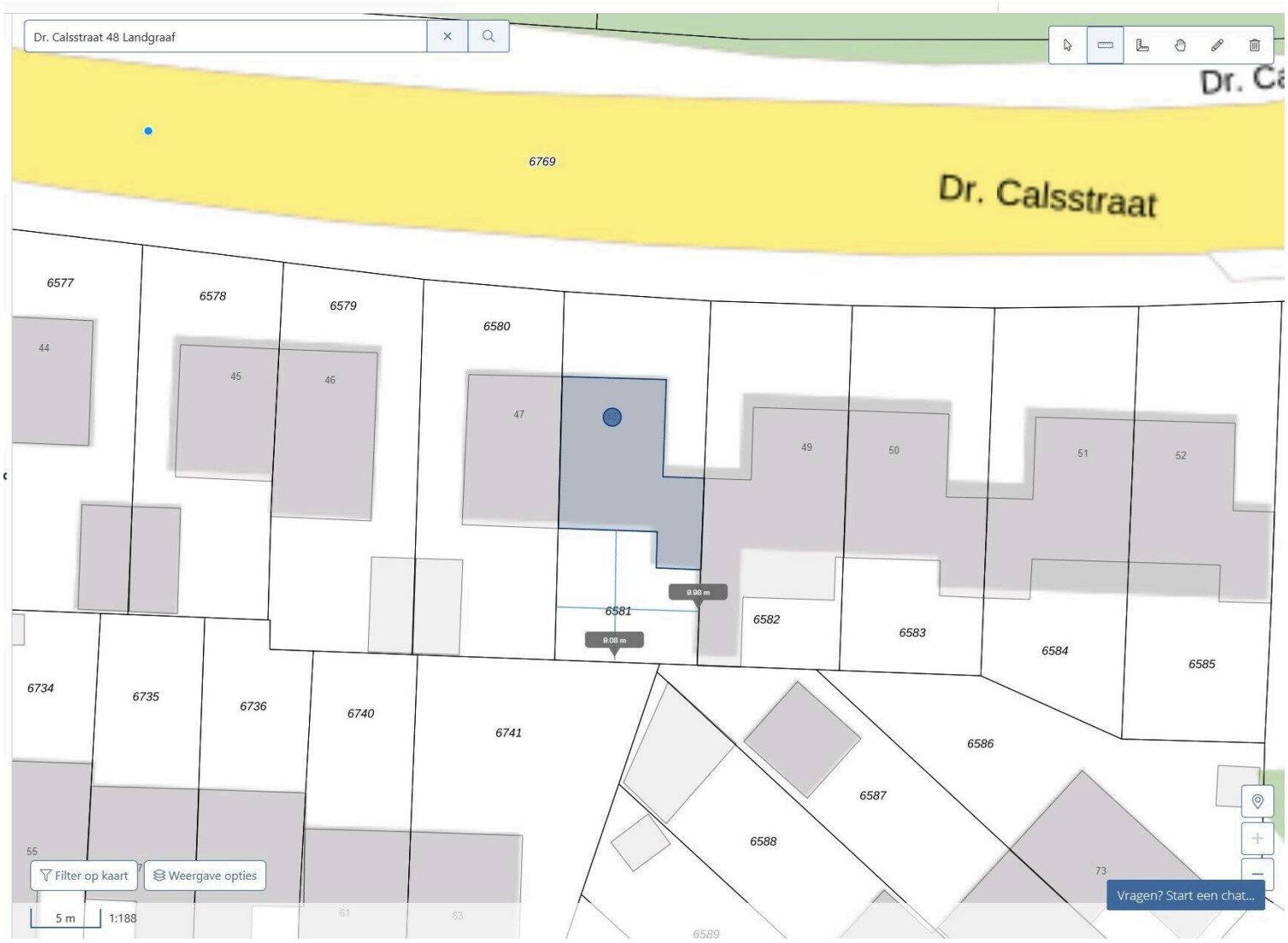
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.


Dr. Calsstraat 48 Landgraaf
Dr. Calsstraat
6769
6577
6578
6579
6580
6581
6582
6583
6584
6585
6586
6587
6588
6589
6734
6735
6736
6740
6741
44
45
46
47
49
50
51
52
55
73
9.99 m
9.99 m
Filter op kaart
Weergave opties
5 m
1:188
Vragen? Start een chat...

Dr. Calsstraat 48

www.drcalsstraat48.nl



Dichtbij Vastgoed

Desteijnstraat 33
6367 DA, Voerendaal

www.dichtbijvastgoed.nl
045 - 820 0202

Scan Mij!