

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf

Hereweg 55 E

Huurprijs € 1.250 p.m.



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Linda Roos

l.roos@damen-og.nl
045 5712255
06 23101311



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.250 p.m.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2006
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	125 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	122 m ²
Inhoud	393 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	-
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	58 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

CV ketel

CV ketel	2026
Bouwjaar	2026
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Vrijstaand steen

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Centraal aan de rand van de wijk "Hoefveld" gelegen, modern ontworpen eengezinswoning met berging, tuin, 3 royale slaapkamers en privé parkeerplaats. Gelegen aan de Hereweg 55E te Landgraaf/ Nieuwenhagen.

Parterre:

Via voortuin te bereiken overdekte entree. Ruime hal met trap naar eerste verdieping. Half betegeld vrijhangend toilet met fonteintje. Meterkast. Aan voorzijde gelegen open keuken in hoekopstelling voorzien van navolgende apparatuur: koelkast en 4-pits gaskookplaat. Sfeervolle woonkamer 5.19 x 5.02 voorzien van laminaatvloer, wanden in spuitwerk en direct tuincontact middels dubbele loopdeur. Onder trap gelegen provisiekast. Via woonkamer en achteringang te bereiken geheel omsloten zonnig gelegen tuin met afsluitbare steens berging (2.78 x 1.85). Achter de tuin gelegen afsluitbaar parkeerterrein met privé parkeerplaats.

Eerste verdieping:

Via overloop toegang tot ruime slaapkamers van respectievelijk: 5.02 x 3.67/ 2.33 en 4.37 x 2.93, beide voorzien van laminaatvloer.

Geheel betegelde badkamer 2.52 x 1.99 voorzien van tweede vrijhangend toilet, ligbad/douche en wastafel.

Tweede verdieping:

Via vaste trap te bereiken royale zolderverdieping alwaar zich de riante derde slaapkamer 5.02 x 4.37 bevindt. Separate technische ruimte 5.02 x 3.67/2.33 alwaar combi c.v. HR hangt (bwj. 2025), WTW-installatie (geheel vernieuwd) en aansluitpunten voor witgoedapparatuur. Deze ruimte biedt mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer (nokhoogte 3.76).

Bijzonderheden:

- De gehele woning is voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing (HR++ glas).
- De woning is uitstekend geïsoleerd en voorzien van vloer, muur en dakisolatie (Unidek).
- Energielabel A+.
- Degelijk gebouwd woonhuis.
- Op loopafstand van basisschool, speelvoorzieningen, openbaar vervoer en winkels.
- De woning beschikt over 3 ruime slaapkamers en mogelijkheid tot creëren vierde slaapkamer op de zolderverdieping.
- De woning is direct aanvaardbaar.
- Afsluitbaar parkeerterrein met privé parkeerterrein.

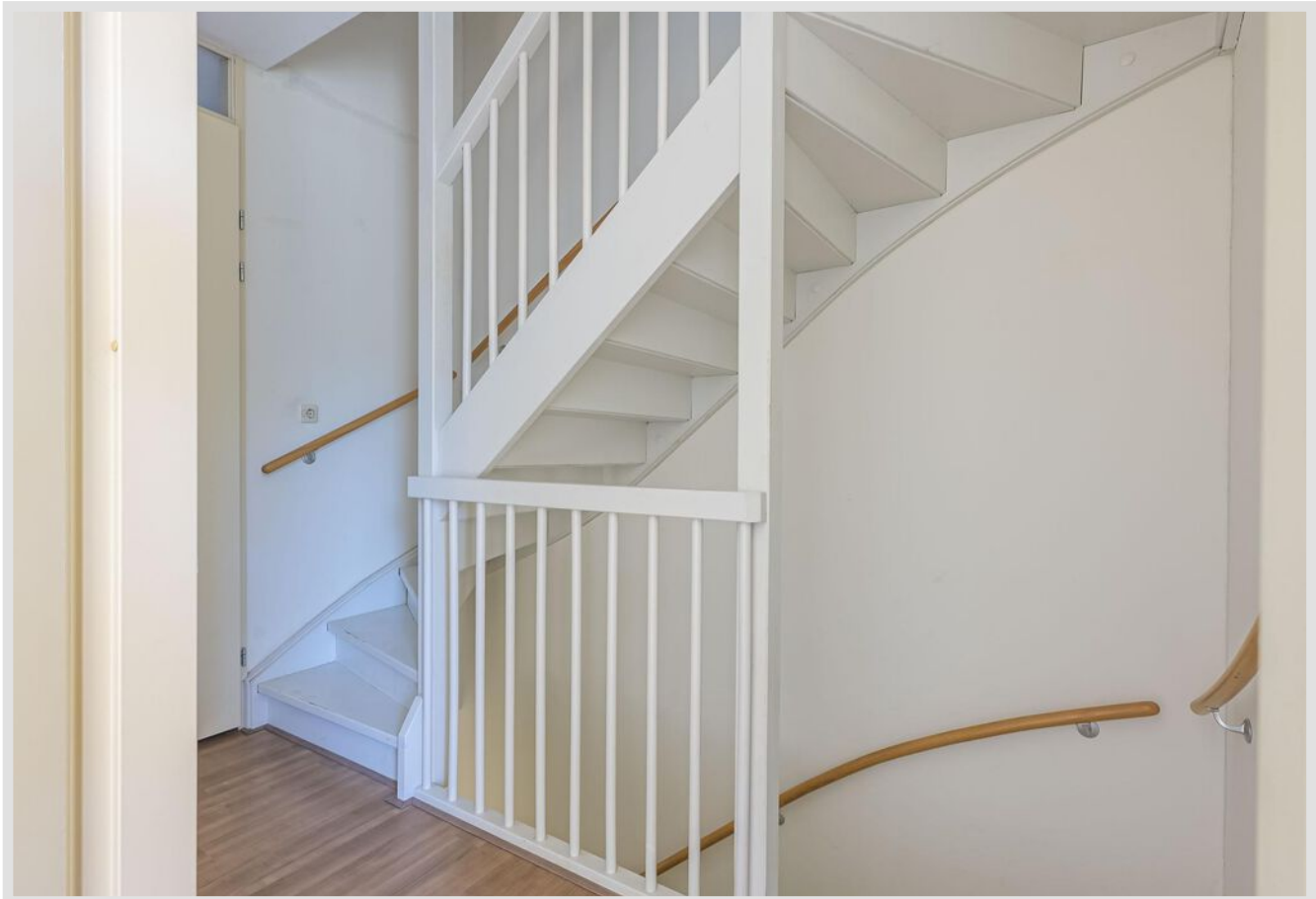
WONING

in beeld

























PLATTEGROND



PLATTEGROND

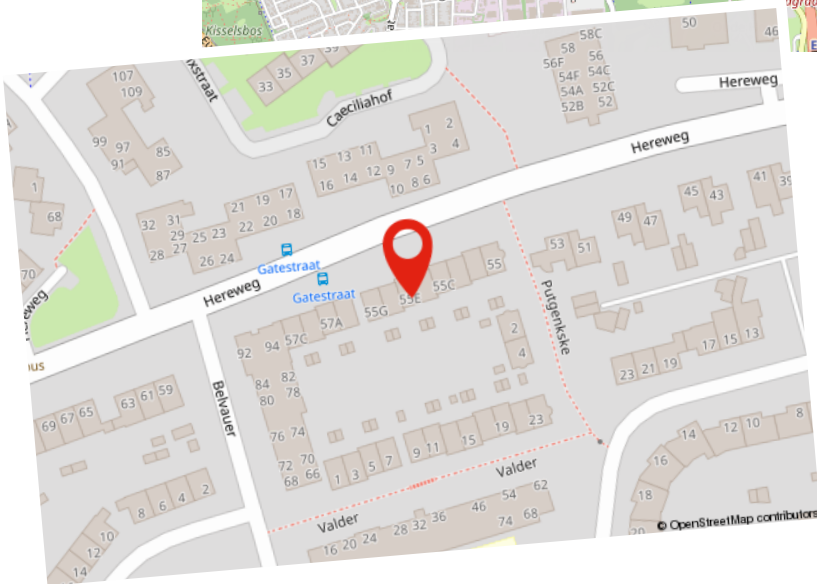
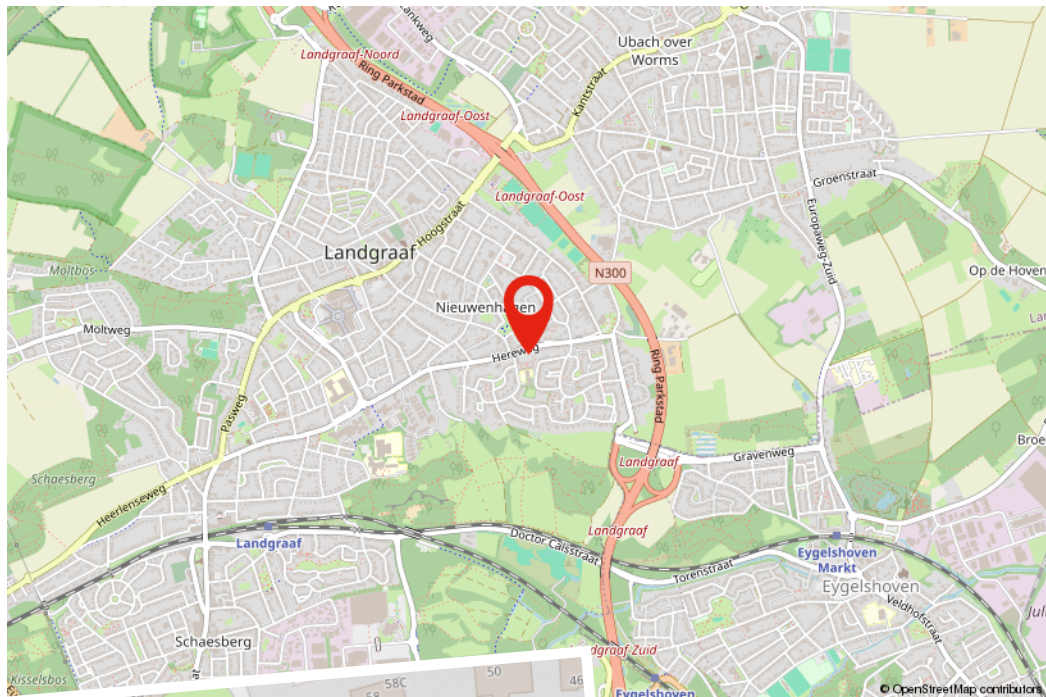


PLATTEGROND



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

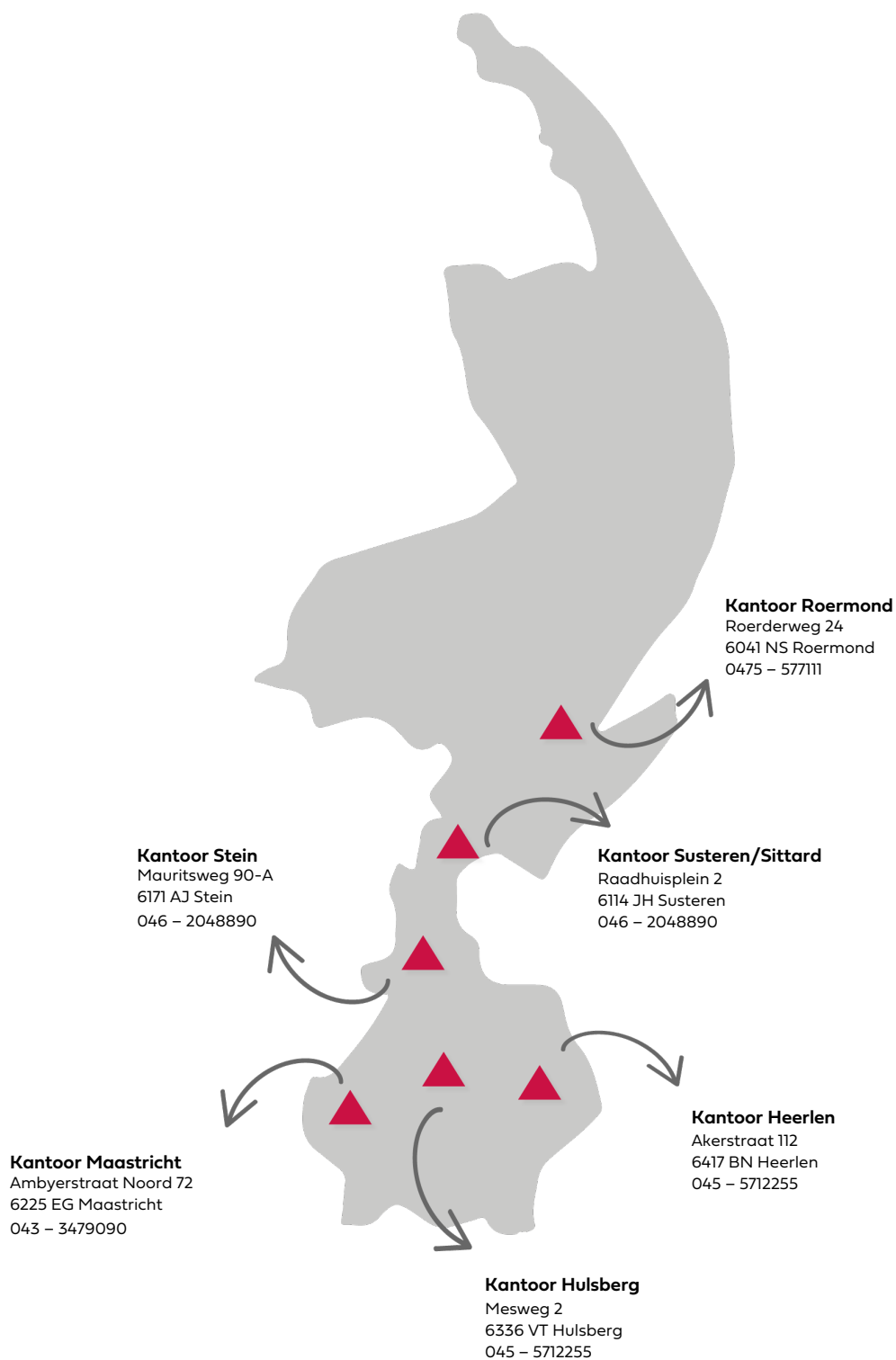
Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a full page of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general note-taking. There are no margins, text, or other markings on the page.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255