

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf
Stiftstraat 7

Vraagprijs € 375.000 k.k.


DAMEN



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, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Mark van den Bongard

m.vandenbongard@damen-og.nl

045-5712255

06 51428236

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	269 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	113 m ²
Inhoud	550 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	42 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	-

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	150 m ²
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Atag
Bouwjaar	2017
Eigendom	Huur

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Aan de rand van de Brunssumerheide, in een rustige en groene woonomgeving, mogen wij u deze verzorgde en geheel gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning aanbieden. Deze woning is door de jaren heen moderniseerd en beschikt onder meer over een energielabel B, drie slaapkamers, een ruime vliering, royale serre, garage met aansluitende bijkeuken en een sfeervol aangelegde achtertuin met overdekt terras.

U vindt deze woning aan de Stiftstraat 7 te Landgraaf.

Indeling

Parterre:

De entree bevindt zich aan de voorzijde en komt uit in een centrale hal. Hier bevinden zich het toilet, de trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer.

De woonkamer is met circa 26 m² prettig van formaat en beschikt over een nette laminaatvloer en een airconditioning uit 2025. Een grote schuifpui vormt de verbinding met de serre.

Deze serre is met circa 21 m² een van de opvallende pluspunten van de woning. Door de royale glaspartijen is dit een heerlijk lichte ruimte die zich uitstekend leent als tweede zitkamer, eetruimte of plek om het hele jaar door van de tuin te genieten. De serre beschikt over verwarming, een tegelvloer en een schuifpui naar de tuin. Daarnaast zijn er directe verbindingen met zowel de keuken als de oprit. Voor de warme zomerdagen kan de serre worden voorzien van een geschikte zonweringsoplossing.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is in 2021 vernieuwd. De inrichting is voorzien van een inductiekookplaat uit 2025, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koelkast met separate vriezer. Een extra ingebouwde kast zorgt voor praktische bergruimte.

Garage, tuin & bijkeuken:

De buitenruimte biedt eveneens volop mogelijkheden. De garage van circa 20 m² is bereikbaar vanaf de oprit via een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en staat bovendien rechtstreeks in verbinding met de tuin.

Aansluitend bevindt zich een circa 10 m² grote bijkeuken. Momenteel is deze ingericht als praktische wasruimte met aansluitingen, verwarming en een wastafel met koud water. Dankzij de aanwezige voorzieningen kan deze ruimte ook interessant zijn voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, kantoor of praktijk aan huis.

De achtertuin is verzorgd ingericht met een prettige afwisseling van groen en bestrating. Achter in de tuin bevindt zich een tweede stenen berging en een overdekte zitplek. Een fijne plek om buiten te zitten, terwijl de ligging voldoende privacy biedt.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt de grootste slaapkamer van circa 13,5m². De twee kamers aan de achterzijde zijn circa 6,5 en 12 m² groot. Alle vertrekken zijn voorzien van laminaatvloeren en beschikken over hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Elektrische rolluiken met SOMFY-motoren zorgen voor extra comfort en privacy.

De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. Hier vindt u een ruime inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en designradiator.

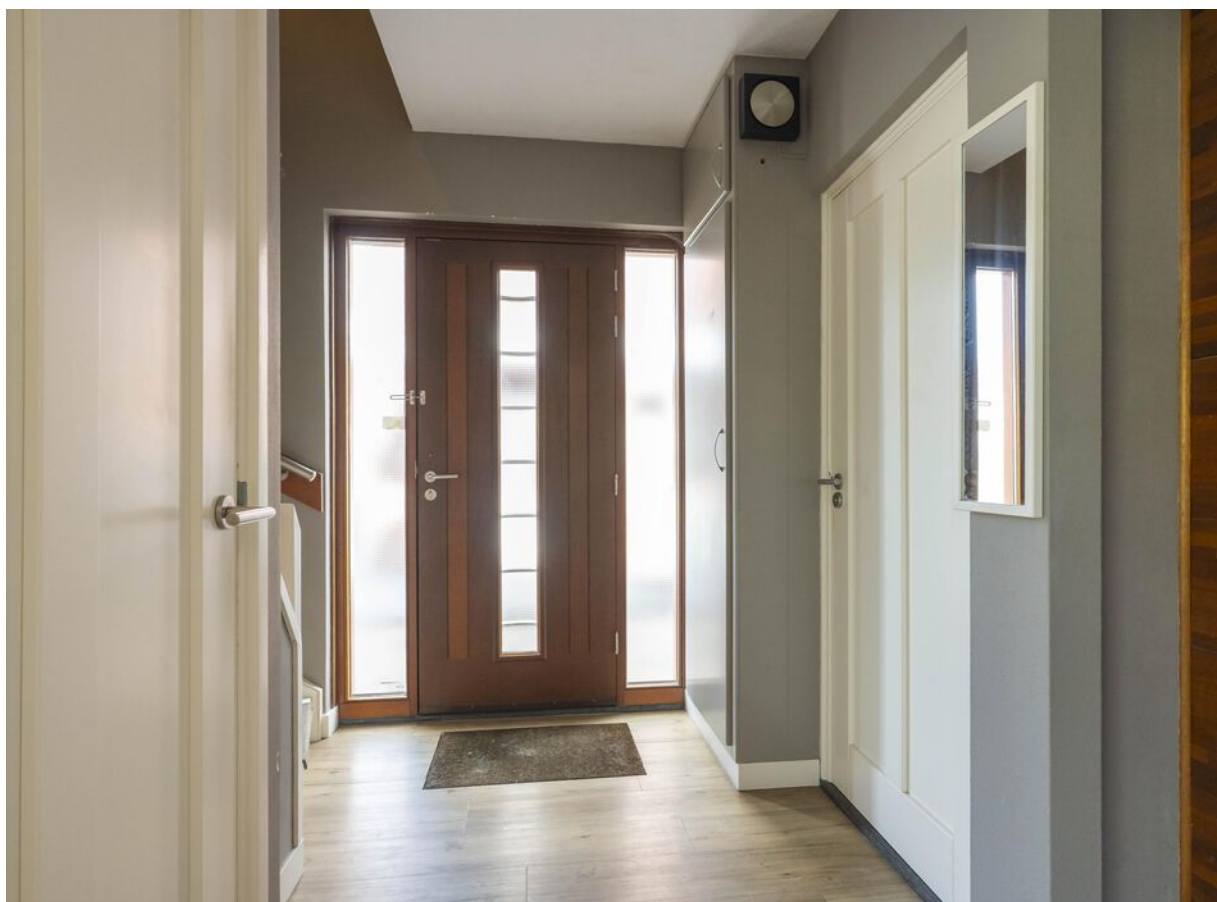
Vliering:

Via een vlizotrap is de verrassend ruime vliering bereikbaar. Met circa 45 m² vloeroppervlakte en een nokhoogte van ongeveer 1,90 meter biedt deze verdieping aanzienlijk meer mogelijkheden dan alleen standaard bergruimte. Ook langs de schuine, geïsoleerde dakvlakken is veel opslagruimte aanwezig.

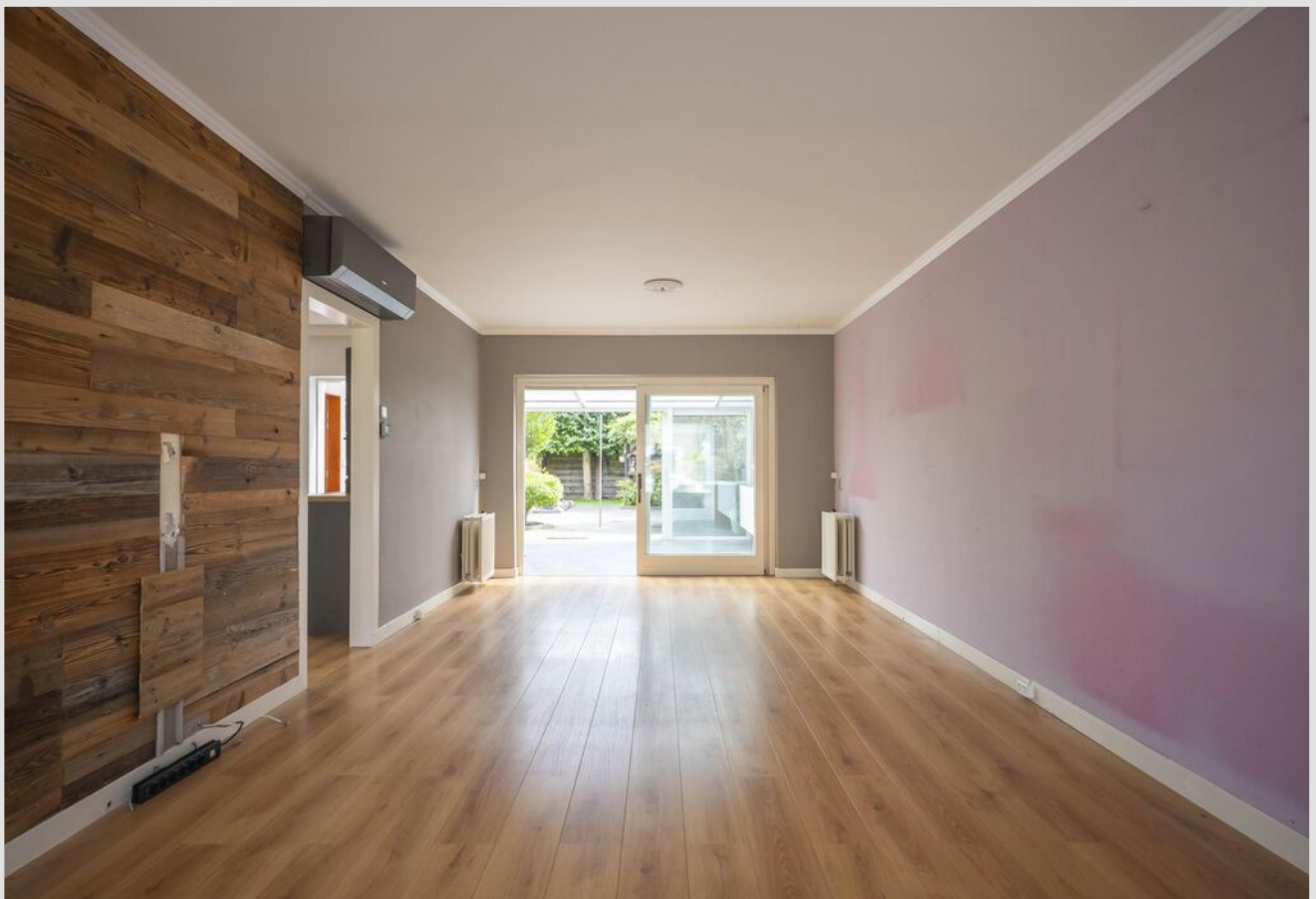
De cv-installatie (Atag, 2017) en de omvormer van de 14 zonnepanelen bevinden zich hier eveneens. De cv-ketel wordt gehuurd voor € 33,07 per maand.

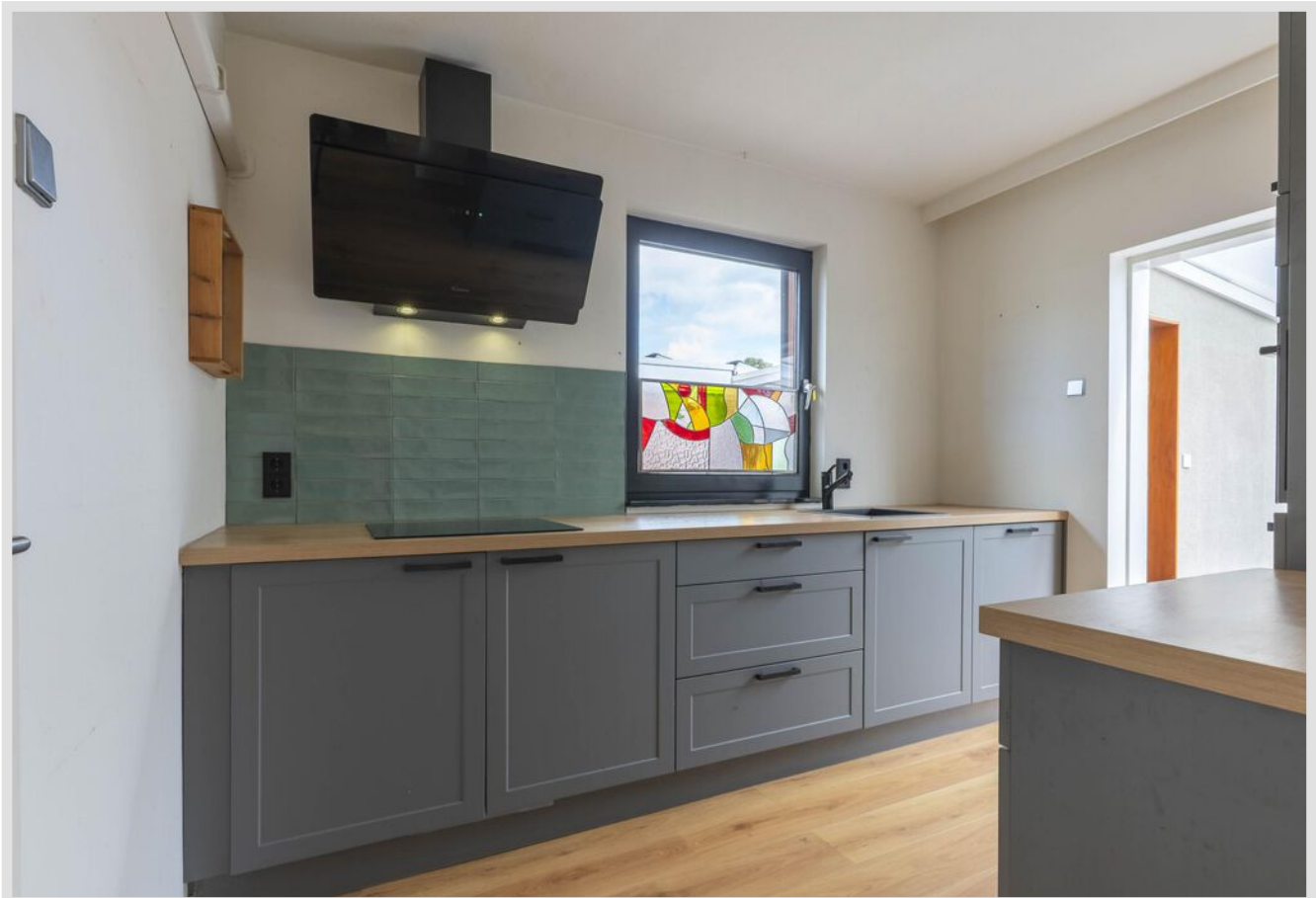
Bijzonderheden:

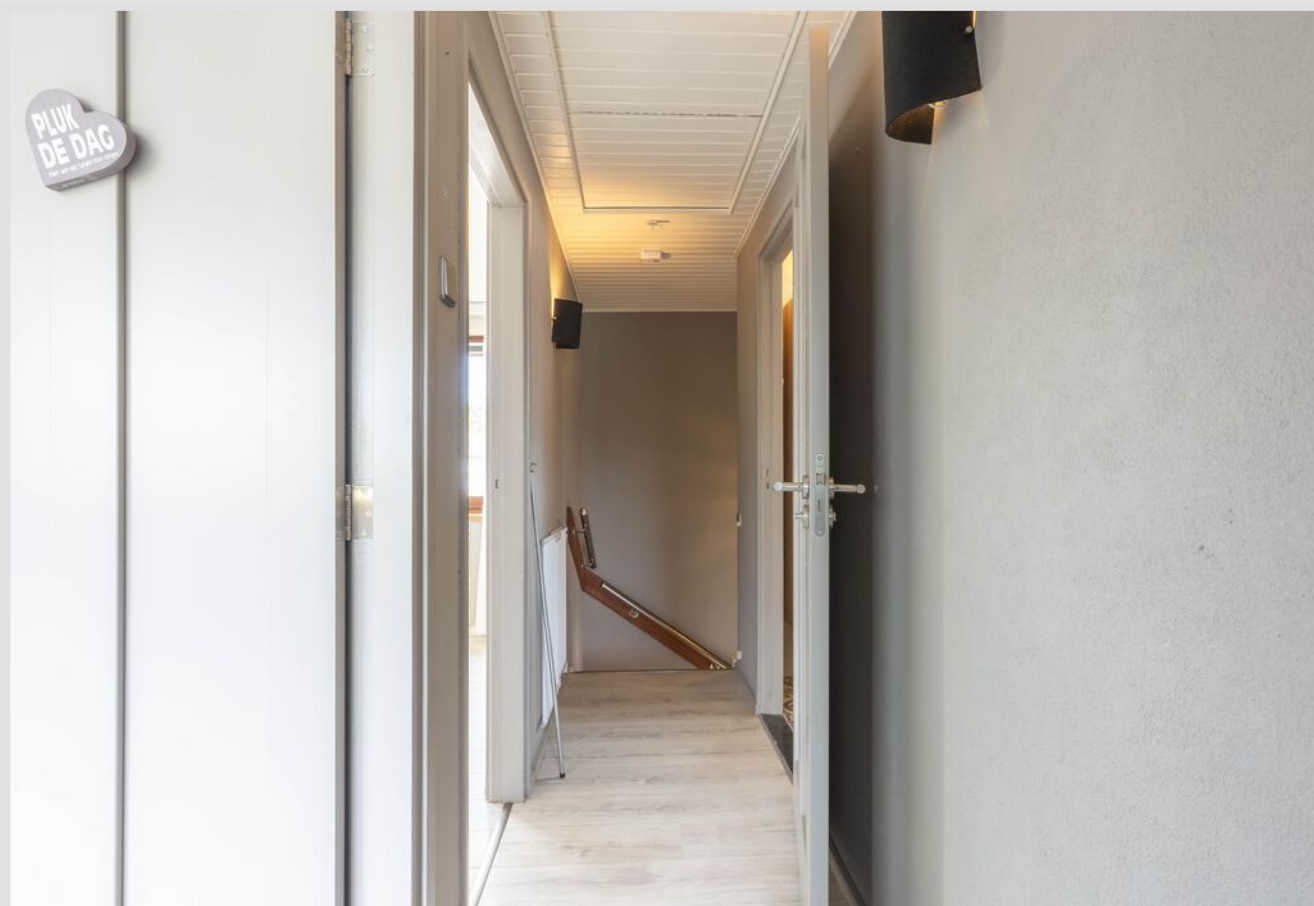
- De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud;
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing;
- De woning is voorzien van dak- en spouwmuur isolatie;
- De keuken is vernieuwd in 2021;
- De badkamer is vernieuwd in 2024;
- Het hoofddak is vernieuwd in 2000 inclusief goten en hemelwaterafvoer;
- De woning is voorzien van elektrische rolluiken (2018, Heroal) met SOMFY-motoren;
- De woning is voorzien van 14 zonnepanelen, eigendom;
- Airconditioning geplaatst in 2025;
- Energielabel B;
- Garage van circa 20 m² met aansluitende bijkeuken van circa 10 m²;
- Aanvaarding in overleg.























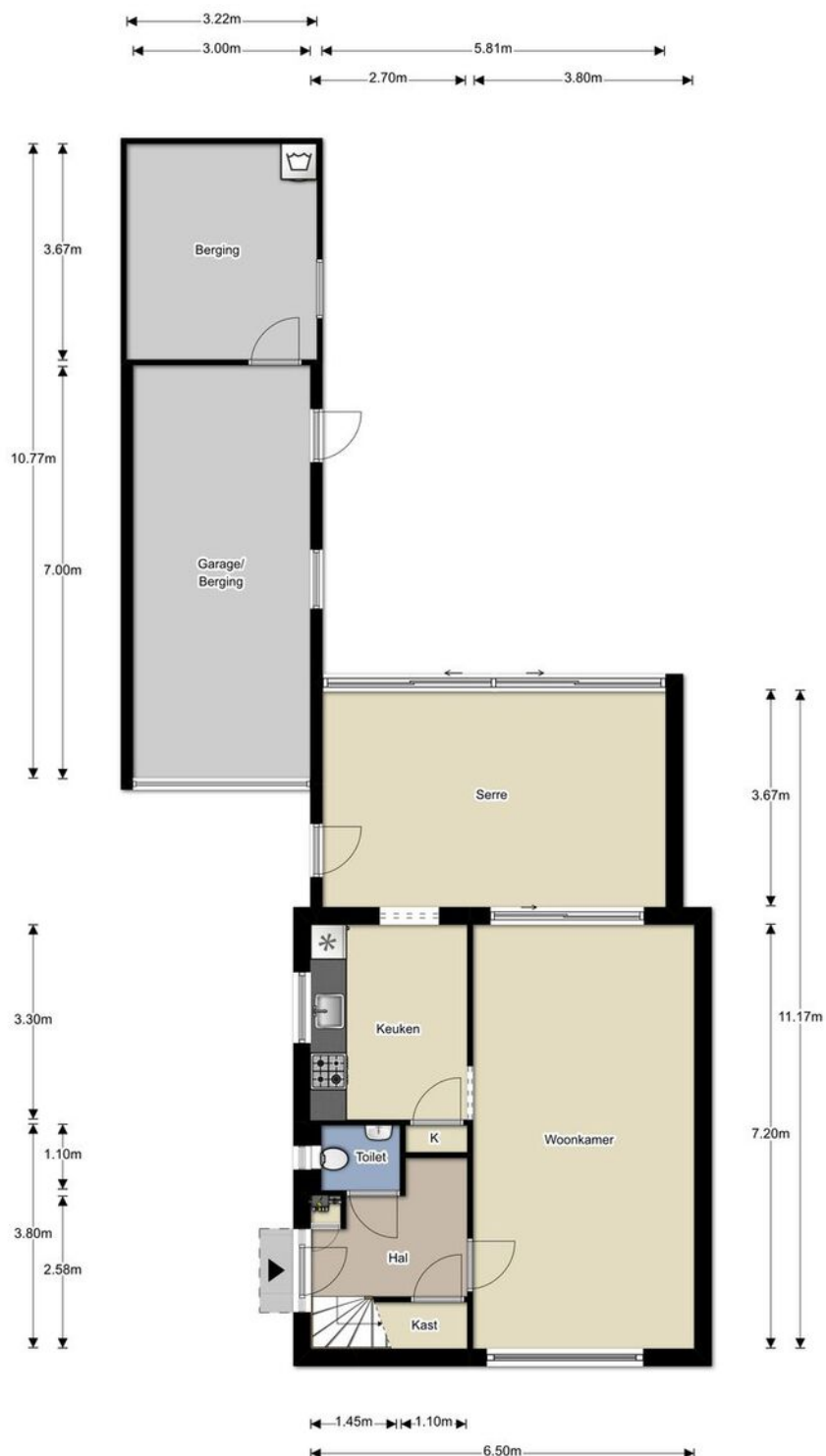






PLATTEGROND

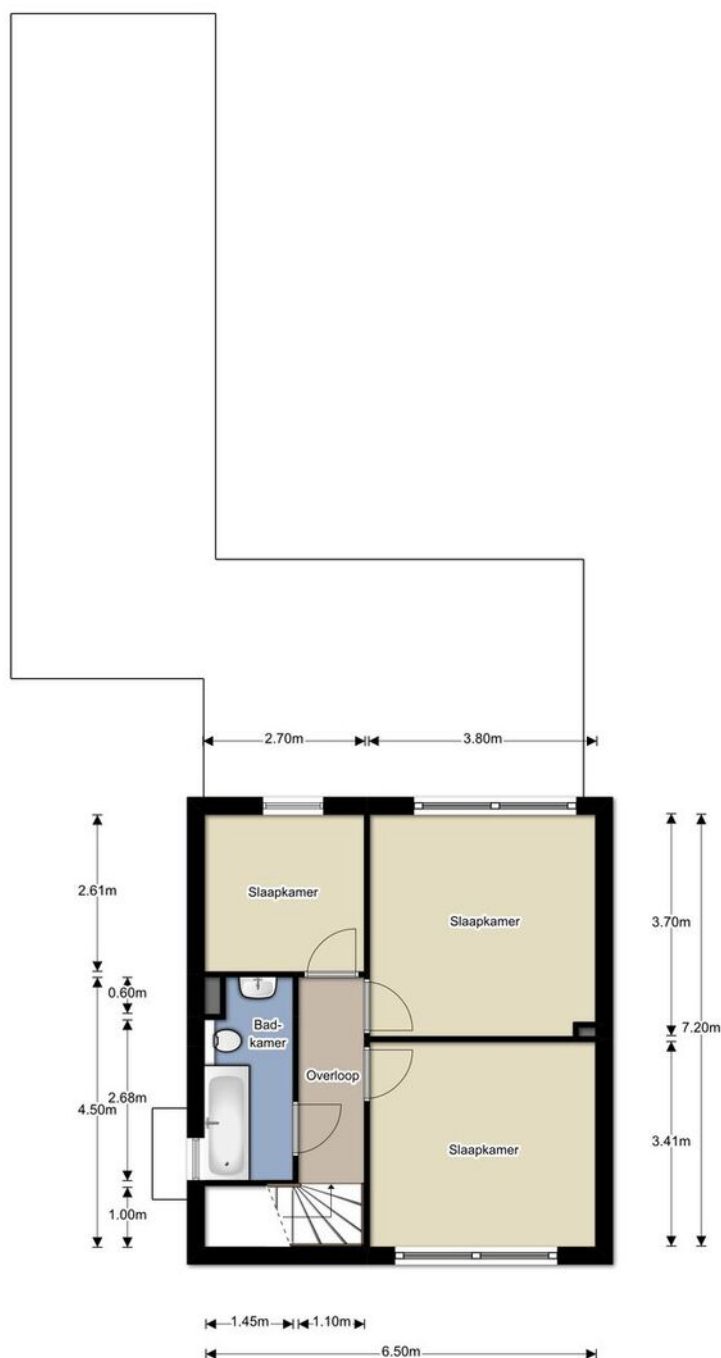
Parterre



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

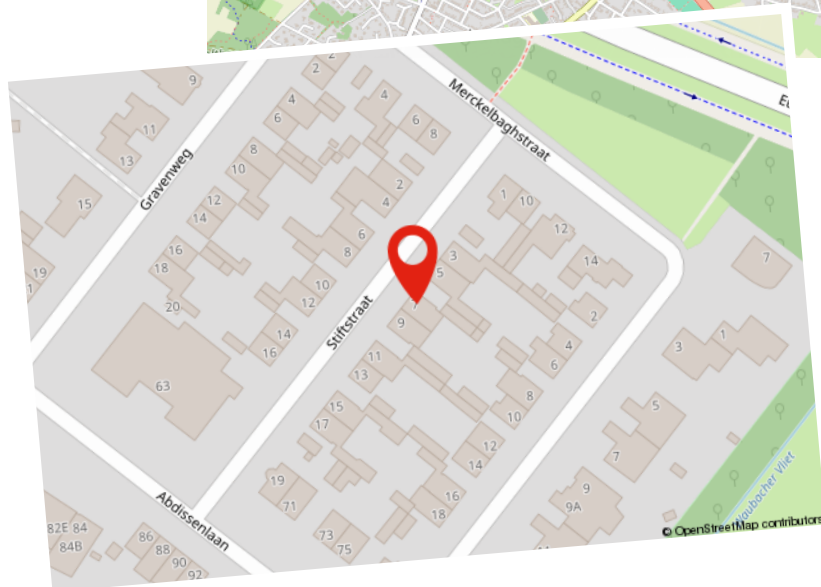
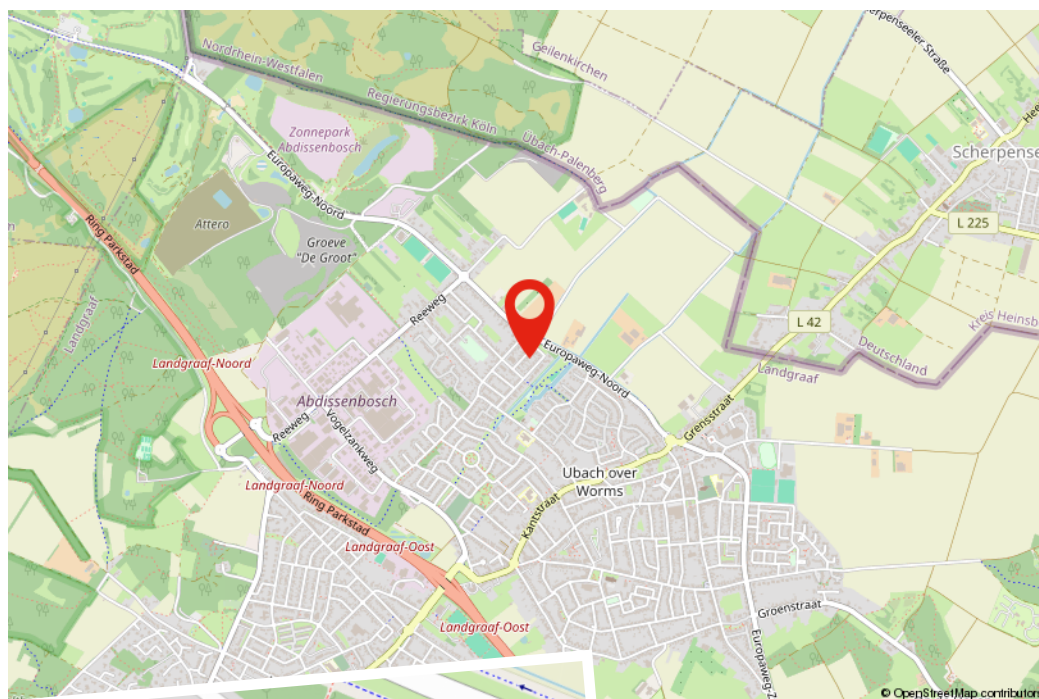
PLATTEGROND

Eerste verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Ubach over Worms Sectie A Perceel 3063	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

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 per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- 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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. 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 en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

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 beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

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

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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