

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Landgraaf**

Krijgersberglaan 51

**Vraagprijs € 798.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Heerlen**  
Akerstraat 112  
6417 BN Heerlen

045 5712255  
[info@damen-og.nl](mailto:info@damen-og.nl)

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://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](mailto:m.vandenbongard@damen-og.nl)

045-5712255

06 51428236



# FACTS & FIGURES

## Overdracht

|             |                |
|-------------|----------------|
| Vraagprijs  | € 798.000 k.k. |
| Aanvaarding | In overleg     |

## Bouw

|                |                                         |
|----------------|-----------------------------------------|
| Type object    | Vrijstaande woning                      |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode    | 1964                                    |
| Isolatievormen | Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                     |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 1638 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 211 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud                                  | 832 m <sup>3</sup>  |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten  | 57 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 10 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 74 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 3 slaapkamers) |

## Locatie

|         |                                           |
|---------|-------------------------------------------|
| Ligging | Aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk |
|---------|-------------------------------------------|

## Tuin

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Type               | Tuin rondom         |
| Hoofdtuin          | Tuin rondom         |
| Tuin oppervlakte   | 1358 m <sup>2</sup> |
| Oriëntering        |                     |
| Heeft een achterom | Ja                  |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | E |
|---------------|---|

## CV ketel

|          |          |
|----------|----------|
| CV ketel | Bosch    |
| Bouwjaar | 2013     |
| Eigendom | Eigendom |

## Uitrusting

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| Warm water           | C.v.-ketel, gasboiler eigendom                         |
| Verwarmingssysteem   | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel |
| Heeft schuur/berging | Vrijstaand hout                                        |

## Kadastrale gegevens

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| Eigendom | Volle eigendom, volle eigendom |
|----------|--------------------------------|

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Op een uitzonderlijke locatie, aan de rand van de Brunssummerheide en gelegen in de geliefde villawijk 'De Exdel' in Landgraaf bevindt zich deze vrijstaande, onder speelse architectuur gebouwde en uitstekend onderhouden villa ontworpen door Laurens Bisscheroux. De woning is zeer royaal van opzet, volledig gerenoveerd in 2018 en omgeven door een fraai aangelegde, rondom gelegen tuin met optimale privacy en directe toegang tot de heide. Een unieke combinatie van ruimte, comfort, natuur en luxe wonen.

### **Indeling:**

#### **Souterrain:**

Via de royale oprit is het souterrain bereikbaar met een zeer ruime, verwarmde garage, voorzien van een plavuizenvloer, lastenwand en vernieuwde meterkast.

Daarnaast bevinden zich hier een betegelde doucheruimte met wastafel, de HR-combiketel (Bosch, 2013, eigendom), een uitgebreide vloerverwarming verdeler en een provisiekelder. Deze verdieping biedt volop multifunctionele gebruiksmogelijkheden.

#### **Parterre:**

Via de royale voortuin bereikt u het bordes en de voorhal met ingebouwde verlichting en garderobe. Dubbele deuren geven toegang tot de ruime ontvangsthal met designtrap en een geheel betegeld, vrijhangend toilet met fontein.

Aan de voorzijde ligt de sfeervolle leeskamer/salon, met uitstekende lichtinval, uitzicht op de patio, een pelletkachel en een laminaatvloer.

De hal en voorhal zijn afgewerkt met een natuurstenen vloer en vormen de verbinding naar de speelse living. Deze ruimte is op een fraaie manier ingedeeld en voorzien van een moderne lichte plavuizenvloer (60x60) met vloerverwarming en strak gestuukte wanden. De living en eetkamer worden subtiel gescheiden door een natuurstenen schouwpartij met elektrische inzethaard (mogelijkheid tot het realiseren van een open haard). Dubbele schuifpuien bieden toegang tot de patio en de tuin.

De zonnige, geheel omsloten patio beschikt over optimale privacy en een deels overdekt terras en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de leeskamer.

De ruime semi-open keuken is geheel betegeld en uitgevoerd in een moderne witte installatie, voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, oven en magnetron. Het verlaagde plafond met ingebouwde verlichting en het uitzicht op de tuin maken deze keuken compleet.

#### **Tuin:**

Via de keuken, zij-ingang en woonkamer is de royaal aangelegde, rondom gelegen tuin bereikbaar. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een tuinhuis en een prachtig uitzicht op het omliggende bos. Vanuit de tuin is er directe toegang tot de Brunssummerheide, wat deze locatie werkelijk uniek maakt.

**Eerste verdieping:**

De zeer royale overloop biedt toegang tot een ruim dakterras met uitstekende privacy en bezonning. Verder zijn hier drie ruime, goed afgewerkte slaapkamers, allen voorzien van laminaatvloeren.

De master bedroom beschikt over airconditioning en directe toegang tot het dakterras. De kleinste slaapkamer biedt toegang tot een vliering via een vlizotrap. Daarnaast is er een extra berging op de overloop.

De royale badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een kunststof ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel met meubel, handdoekradiator, een tweede vrijhangend toilet, verscholen wasmachineaansluiting, ingebouwde LED-verlichting en vloerverwarming.

De gehele eerste verdieping, met uitzondering van de badkamer, is afgewerkt met een moderne laminaatvloer in houtmotief.

**Bijzonderheden:**

- De woning is ontworpen door Laurens Bisscheroux;
- De woning is geheel gerenoveerd in 2018!
- De woning is geschilderd in 2022;
- De woning heeft een vernieuwd dak in 2024 gekregen;
- De woning verkeert in zeer goede staat van onderhoud en is royaal van opzet;
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en en nagenoeg geheel HR++ (geheel dubbel);
- De woning is voorzien van dak- en vloerisolatie;
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen, eigendom;
- De living is voorzien van vloerverwarming;
- De woning is uitstekend gelegen in prachtige omgeving direct aan de Brunsummerheide;
- Uitstekende bereikbaarheid dankzij nabijgelegen Binnen- en Buitenring;

*WONING  
in beeld*





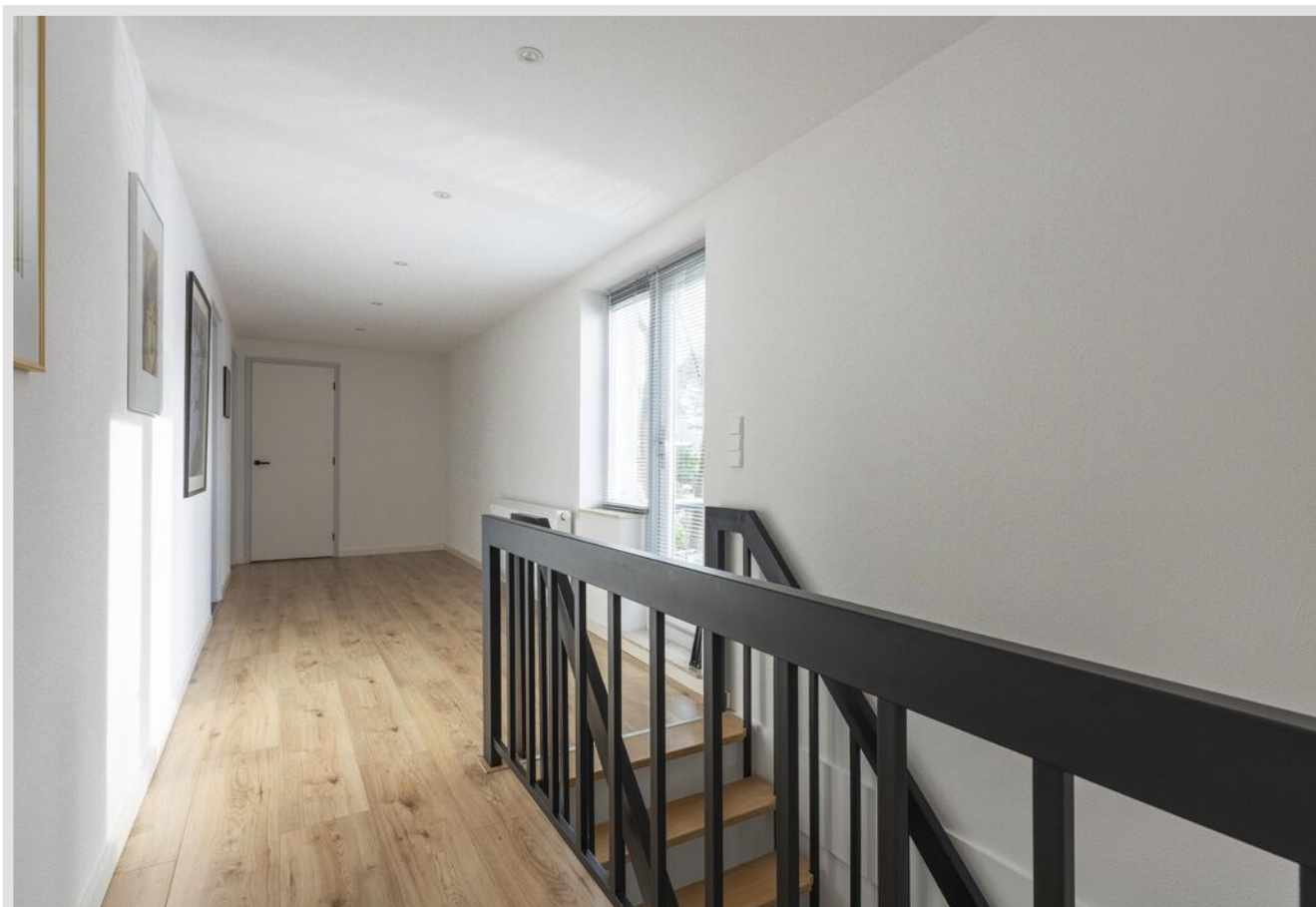












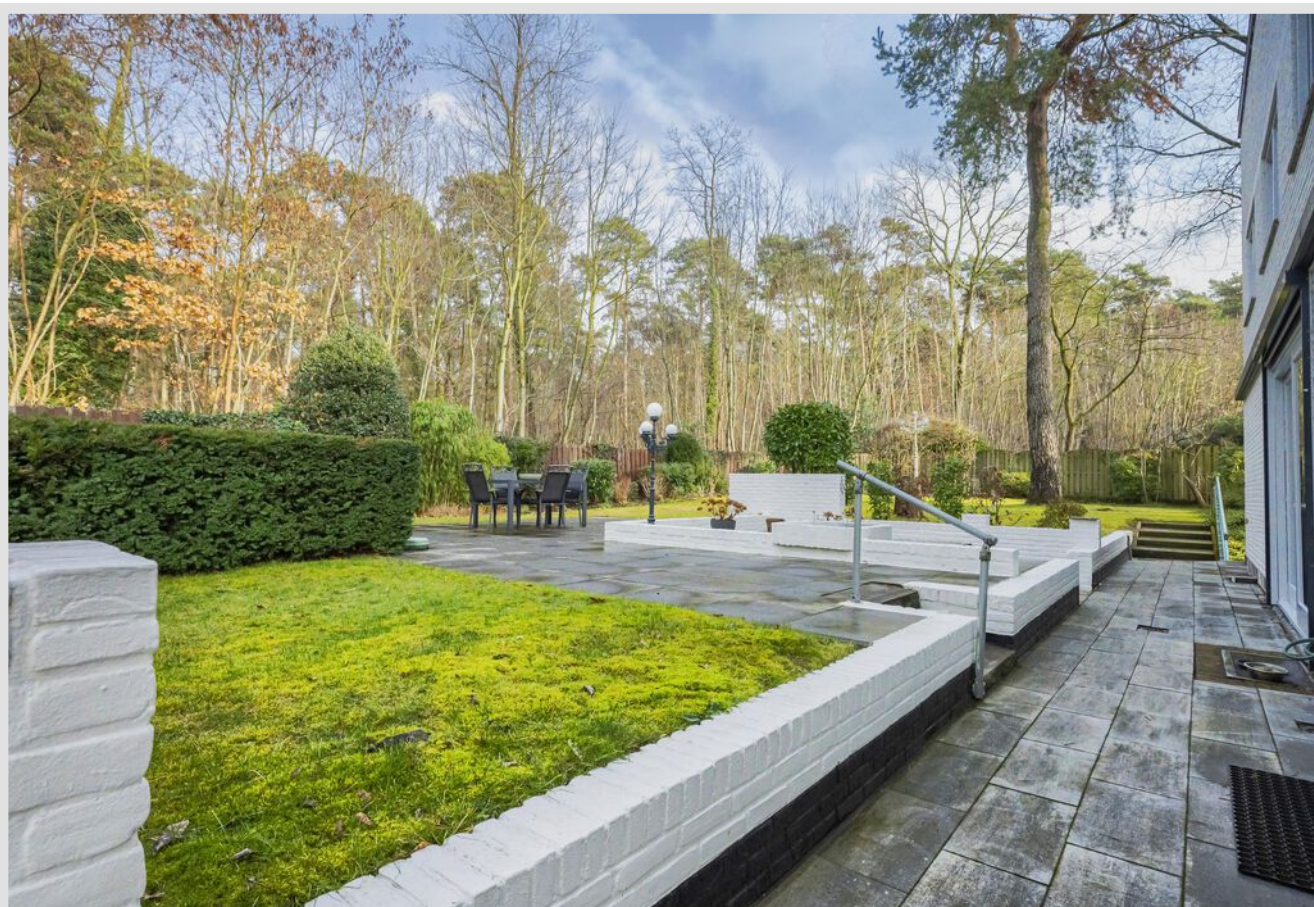


















# PLATTEGROND

*Parterre*



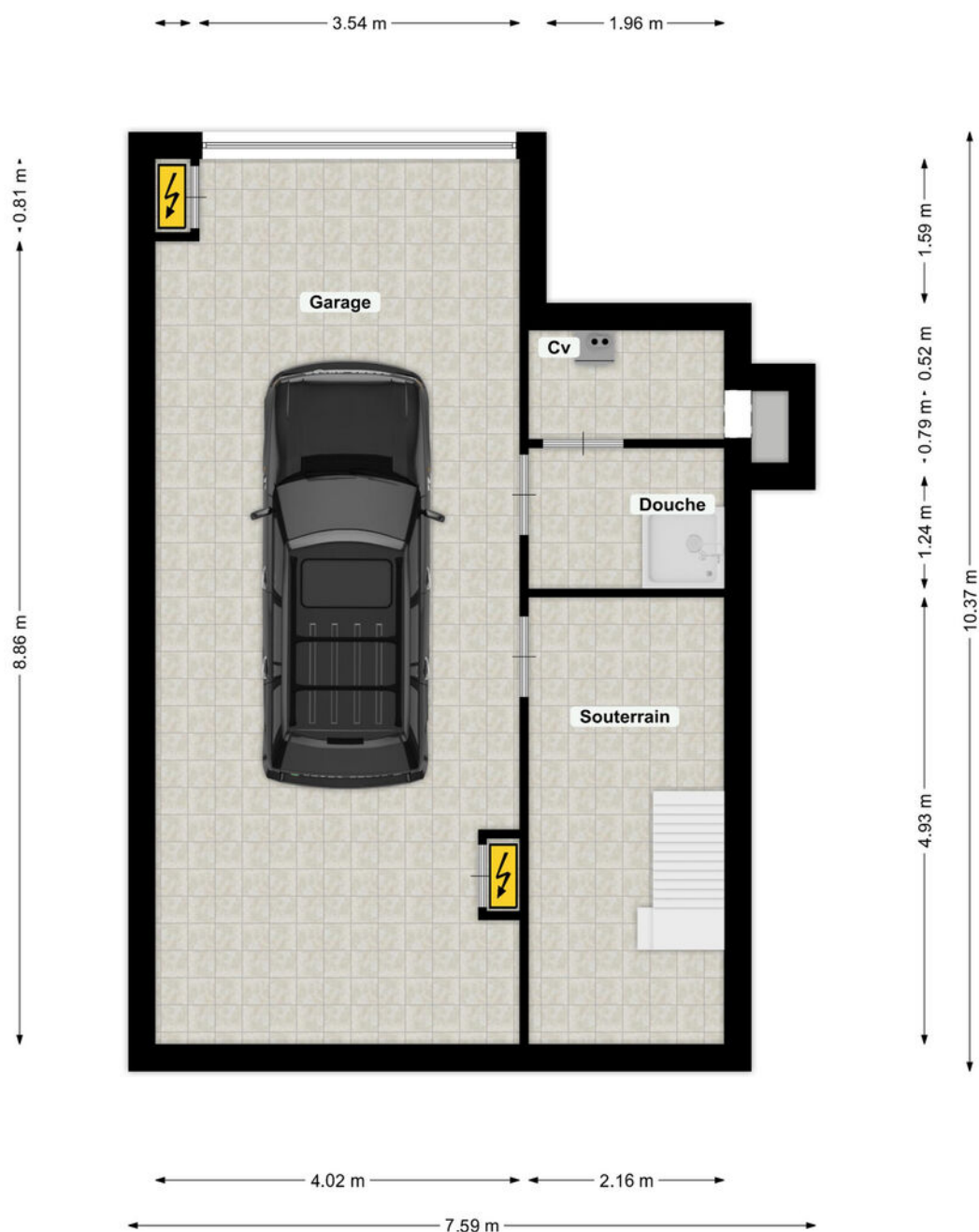
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

*Souterrain*





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>                | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Schaesberg</p> <p>Sectie                            E</p> <p>Perceel                        591</p> | <p></p> |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>                                                                                                            |                                                                                                                                                    |                                                                                              |
| <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                                                                                                                                    |                                                                                              |

# 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](http://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. 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

### 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](http://www.damen-og.nl) | 045 5712255