

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf

1940-45-laan 1

Vraagprijs € 649.000 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	€ 649.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1976
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	900 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	166 m ²
Inhoud	804 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	58 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Tuin oppervlakte	703 m ²
Oriëntering	
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

Uitrusting

Warm water	Gasboiler eigendom
Verwarmingssysteem	Hete lucht verwarming

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een uitstekende locatie aan de bosrand, in de geliefde wijk Hoefveld te Landgraaf, ligt deze speels ingedeelde vrijstaande eengezinswoning op een royaal perceel. De woning beschikt over een souterrain, inpandige garage en een fraai onder architectuur aangelegde tuin met optimale bezonning en meerdere terrassen. U vindt deze woning aan de 1940-45-laan 1 te Landgraaf/Hoefveld.

Indeling:

Souterrain:

Het souterrain biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Vanuit de kelderhal met plavuizenvloer bereikt u een separate provisieruimte met wijnhoek en schoon metselwerk.

De voormalige kantoorruimte, momenteel in gebruik als slaapkamer, heeft directe toegang tot de oprit. Daarnaast is er een tweede slaap-/werkruimte voorzien van een ingebouwde schuifkastenwand.

De technische ruimte is uitgerust met een moderne plavuizenvloer, gootsteen, wasmachineaansluiting, boiler en HR heteluchtverwarmingsinstallatie.

De inpandige garage is bereikbaar vanuit het souterrain en voorzien van een elektrisch bedienbare hardhouten sectionaalpoort.

Parterre:

Via de fraai aangelegde en royale voortuin bereikt u de overdekte entree met ingebouwde LED-verlichting. De ruime hal met vide, garderobenis en een stijlvolle hardhouten trap vormt een indrukwekkende binnenkomst. Hier bevindt zich tevens een modern, betegeld vrijhangend toilet met glazen fontein.

De speels ingedeelde living is toegankelijk via een hardhouten schuifdeur en kenmerkt zich door een uitstekende lichtinval dankzij grote raampartijen. De ruimte is voorzien van infraroodverwarming, designkasten en een sfeervolle design gashaard met glazen schouw.

Via de schuifpui bereikt u het overdekte terras aan de voorzijde, waar u kunt genieten van een panoramisch uitzicht over de omgeving.

Het separate eetgedeelte biedt uitzicht op de tuin en geeft eveneens toegang tot een terras. De zeer royale, moderne witte keuken in U-opstelling is greeploos uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige Miele apparatuur, waaronder een keramische kookplaat, magnetron, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en spoelbak.

De gehele living is afgewerkt met een doorlopende lichte plavuizenvloer.

Tuin:

De onder architectuur aangelegde tuin ligt rondom de woning en is bereikbaar via de hal, zij-ingang, balkon en keuken. De tuin beschikt over meerdere terrassen, uitstekende bezonning, nieuw tuinhuis (2025) en een elektrisch bedienbaar professioneel zonnescherm.

Eerste verdieping:

Via de hardhouten bordestrap bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot de badkamer drie slaapkamers.

1) 5.64 m x 3.46 m -- De masterbedroom is voorzien van een schuifkastenwand, laminaatvloer en een hardhouten schuifpui naar het balkon met fraai uitzicht over de omgeving.

2) 3.33 m x 3.01 m -- Via de achtergelegen slaapkamer bereikt u een berging met de omvormer ten behoeve van de zonnepanelen.

3) 2.91 m x 2.53 m -- voorzien van een dakkapel en rolluik.

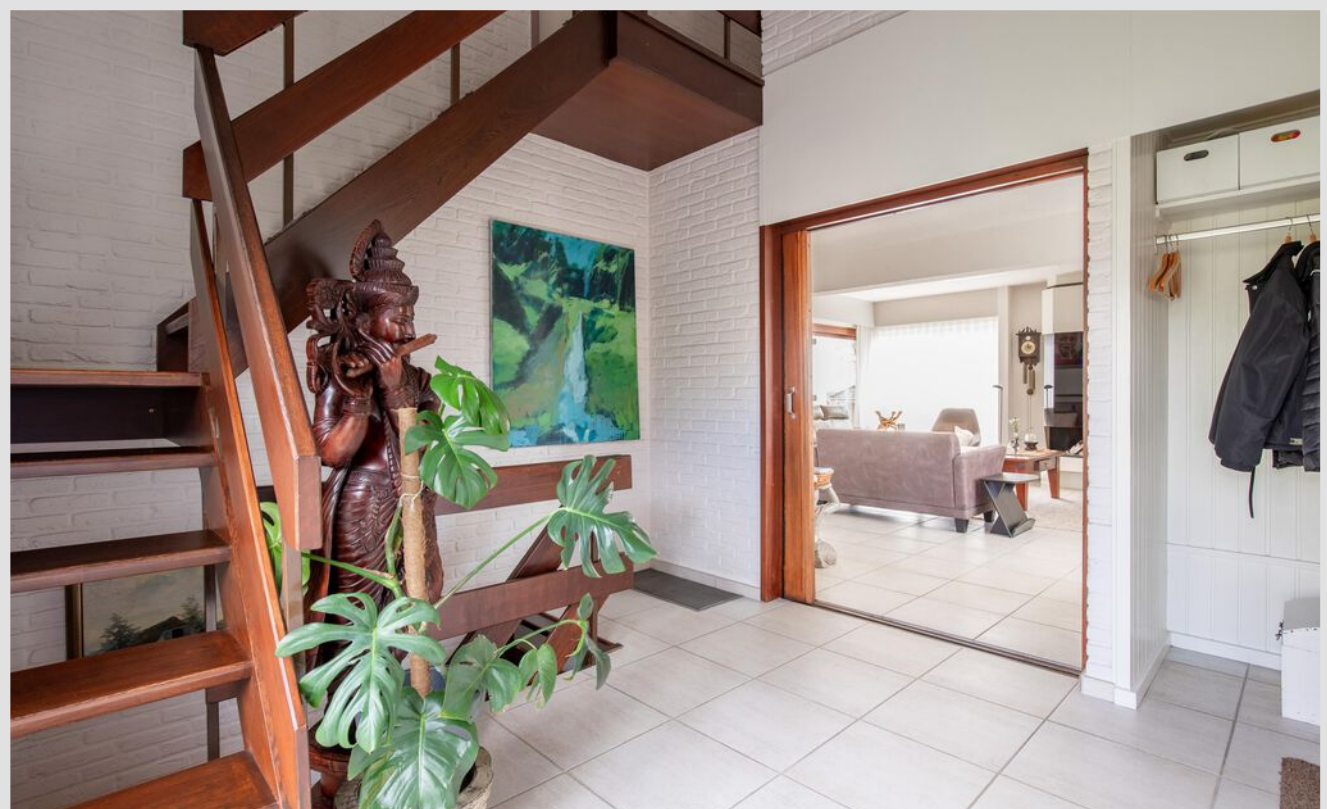
De luxe, volledig betegelde badkamer en suite beschikt over een wastafel met granieten blad, tweede vrijhangend toilet, kunststof ligbad en een douche met hardglazen douchedeuren.

Bijzonderheden:

- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele beglazing (m.u.v. één klein raam in het souterrain);
- De woning is voorzien van 12 zonnepanelen, eigendom, 325 Wp, 2021;
- De woning is voorzien van spouw- en dakisolatie;
- Het dak is in 2006 voorzien van nieuwe keramische dakpannen;
- De meterkast is vernieuwd in 2021;
- De woning is zeer centraal gelegen, op loopafstand van winkels, bos, scholen, openbaar vervoer en overige voorzieningen;

WONING

in beeld





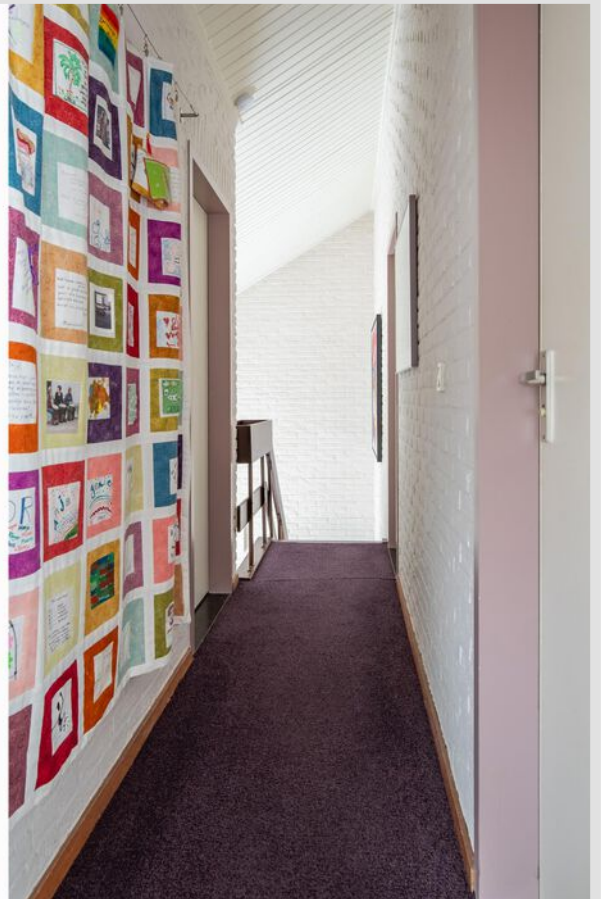






























PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Parterre



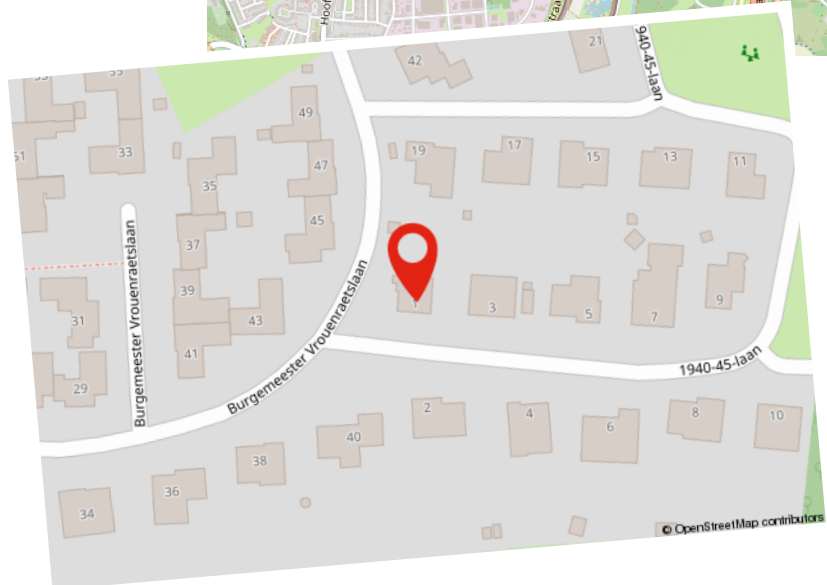
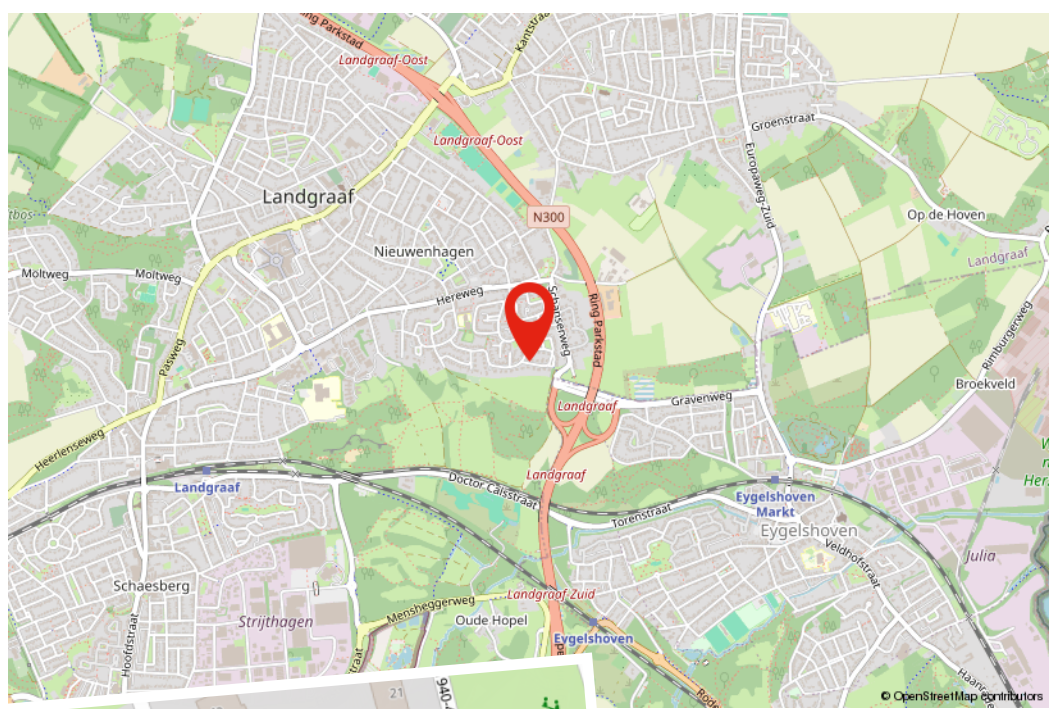
PLATTEGROND

Eerste verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Nieuwenhagen Sectie D Perceel 215</p>	<p></p>
--	--	---	--

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Hypothek

De beste hypothek 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 hypothekadvies 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 hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken 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 hypothek. 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 hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek 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. 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 | 045 5712255