

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Landgraaf**

**Kakertsweg 7**

**Vraagprijs € 645.000 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](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!





# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 645.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Isolatievormen	Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1695 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	294 m <sup>2</sup>
Inhoud	1188 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	56 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	10 (waarvan 8 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan bosrand, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
---------	---------------------------------------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie-label	D
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit 1999
Bouwjaar	1999
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

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

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Deze karakteristieke jaren '30 woning combineert authentieke charme met royaal wonen op een prachtig perceel. Met maar liefst acht slaapkamers, sfeervolle leefruimtes, een parkachtig aangelegde tuin en een uitstekende ligging nabij de "Brunssummerheide" biedt deze woning ongekend veel mogelijkheden voor grote gezinnen, werken aan huis of dubbele bewoning. De woning is zeker uniek te noemen en is gelegen aan de Kakertsweg 7 te Landgraaf/ Schaesberg

### Souterrain:

Het souterrain beschikt over een algemene verdeelhal met toegang tot drie separate kelderruimtes, waaronder een sfeervolle wijnkelder, een praktische provisiekelder en een technische ruimte/hobbykelder waar zich de HR-combiketel en de 120 liter boiler bevinden. Dankzij de prettige stahoogte van circa 2.00 meter is het souterrain uitstekend bruikbaar voor opslag, hobby's of als extra werkruimte.

### Parterre:

Via de verzorgde voortuin en ruime oprit bereikt u de overdekte entree van de woning. De vestibule met garderobe geeft toegang tot een indrukwekkende en karakteristieke ontvangsthal met originele houten bordestrap naar de verdiepingen. In de hal bevindt zich tevens een royaal betegeld toilet met wastafel, radiator en raam voor natuurlijke ventilatie.

De ruime woonkamer ademt sfeer en authenticiteit dankzij de originele visgraat parketvloer, de gezellige houtkachel en de brede schuifpui die zorgt voor een prettige lichtinval en een fraai zicht op de diepe en parkachtige aangelegde tuin. Vanuit zowel de woonkamer als de hal bereikt u de royale keuken, voorzien van een functionele keukeninstallatie met diverse inbouwapparatuur, waaronder een warmhoudlade, combimagnetron, stoomoven, koelkast, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

Direct aansluitend bevindt zich een praktische extra ruimte die perfect fungeert als bijkeuken, met voldoende plaats voor provisie, een vriezer en extra bergruimte. Vanuit hier heeft u toegang tot de hal, de keldertrap en een zijdeur naar de oprit, een ideale looproute voor dagelijkse boodschappen. Tussen de keuken en de leeskamer bevindt zich bovendien een tweede toiletruimte.

### Multifunctionele ruimte:

De leeskamer/tuinkamer is een heerlijke multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als kantoor aan huis, speelkamer, hobbyruimte of rustige leeshoek. Maar ook te gebruiken als slaapkamer op de begane grond uiteraard.

### Eerste verdieping:

Via het fraaie en stijlvolle trappenhuis bereikt u de eerste verdieping met vier ruime slaapkamers van respectievelijk:

1) 5.19 x 3.97

2) 2.72 x 1.95

3) 3.97 x 3.16

4) 4.07 x 3.97

Allen voorzien van hoge plafonds die bijdragen aan het karakter en de ruimtelijke beleving van de woning. Vanuit één van de slaapkamers is er toegang tot het royale dakterras met prachtig uitzicht over de parkachtig aangelegde tuin en de Brunssummerheide. De ruime, geheel betegelde badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel, ligbad, douche, radiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate

wasruimte met aansluitingen voor witgoedapparatuur en een aparte toiletruimte met derde toilet.

#### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de royale tweede verdieping met een fraaie overloop en toegang tot vier volwaardige slaapkamers van respectievelijk:

5) 4.00 x 3.97

6) 4.10 x 3.97

7) 4.10 x 2.72

8) 4.40 x 3.00

Eén van de kamers beschikt over een eigen wastafel en alle slaapkamers zijn voorzien van praktische inbouwkasten. Vanuit de achterste slaapkamers geniet u van een schitterend panoramisch uitzicht over de wijk en de Brunssummerheide. Op deze verdieping bevindt zich tevens een tweede badkamer met douche, wastafel, radiator en raam.

#### Zolderverdieping:

Via een luik bereikbare praktische bergzolder met extra opslagmogelijkheden.

#### Tuin:

De geheel omsloten, parkachtig aangelegde tuin is bereikbaar vanuit de woonkamer, leeskamer, garage en via een zij-ingang met poortje. De tuin is fraai aangelegd met diverse bomen, struiken en kleurrijke beplanting. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet u hier de gehele dag van zon, rust en optimale privacy. De grote magnoliaboom nabij het terras zorgt voor een aangename natuurlijke beschutting. Door de royale afmetingen biedt de tuin volop mogelijkheden voor ontspanning, spelende kinderen of het realiseren van meerdere terrassen.

#### Garage:

Naast de woning bevindt zich de garage met elektrisch bedienbare sectionaalpoort inclusief afstandsbediening en een loopdeur met directe toegang tot de tuin. Tevens beschikt de woning over een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### Bijzonderheden:

- De woning beschikt maar liefst over 8 slaapkamers;
- De woning is gelegen op de fraai perceel van ca. 1695m<sup>2</sup>;
- De tuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een optimale privacy!
- Een prachtig en ruim woonhuis met legio aan mogelijkheden!
- Prachtig origineel, authentiek trappenhuis!
- Mogelijkheid voor eigen werkplek met fraai uitzicht op tuin;
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie (Supafil HR++ 2022);
- De woning is voorzien van Energielabel D;
- De woning is gelegen nabij winkels, openbaar vervoer, uitvalswegen, fietsafstand van diversen scholen en wandelgebied.

# WONING

*in beeld*







































# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

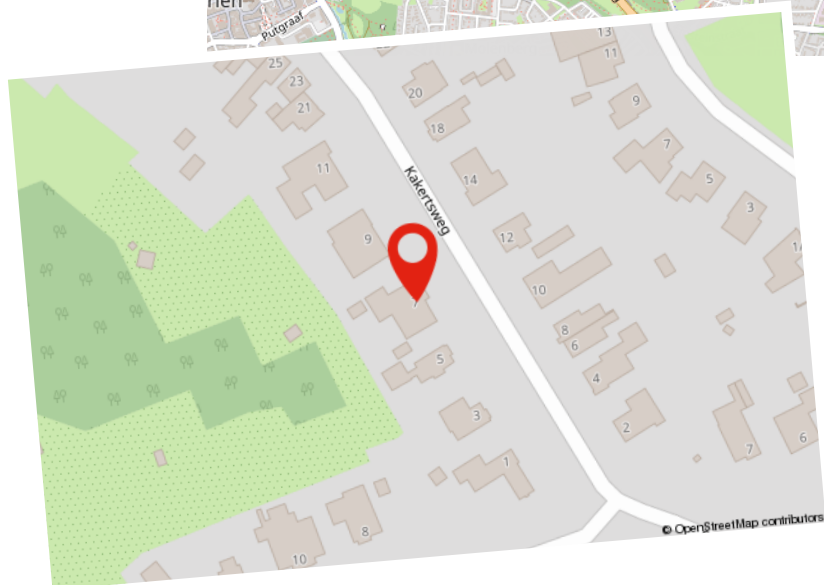
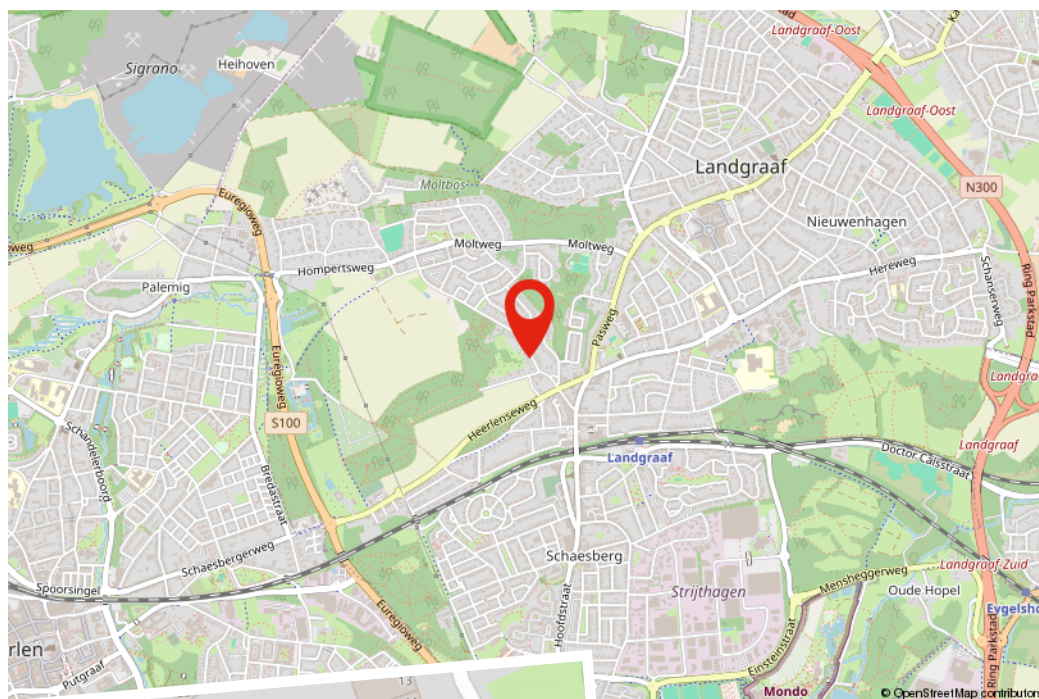


# PLATTEGROND



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# 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 hypotheek 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 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.

# WONING GEVONDEN,

*Wat nu?*

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

## Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Eindinspectie

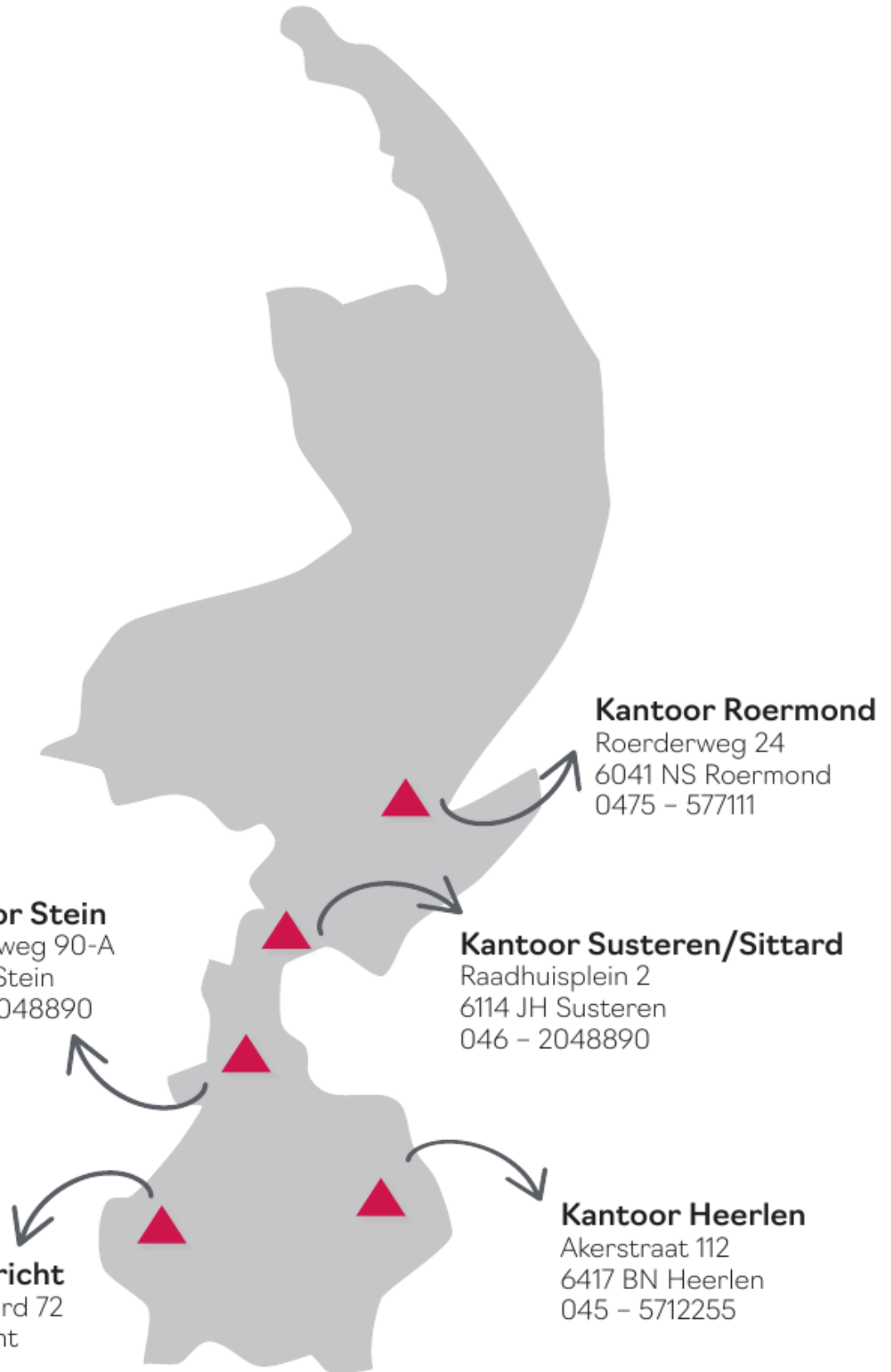
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*





*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

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