

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Landgraaf**

**Gerardsstraat 9**

**Vraagprijs € 419.000 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	€ 419.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1989
Isolatievormen	Dak-, muur-, vloerisolatie en dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	305 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	517 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	7 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	28 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint en voortuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	167 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Nee, wel bijkeuken bereikbaar

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2023
Eigendom	Huur

## Uitrusting

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

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Op geliefde woonlocatie, te midden van een rustige en kindvriendelijke woonwijk, mogen wij u deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning aanbieden. De woning biedt een ideale combinatie van comfort, ruimte en modern woongemak, met onder andere een eigen oprit, garage, royale en sfeervolle woonkamer, praktische bijkeuken, fraai aangelegde achtertuin, vier volwaardige slaapkamers en 12 zonnepanelen. Het geheel is met zorg bewoond en onderhouden, wat direct bij binnenkomst een verzorgde en prettige indruk geeft, en maakt dit tot een woning waar u zonder grote aanpassingen kunt gaan genieten van het wonen. De woning is gelegen aan de Gerardsstraat 9 te Landgraaf/ Schaesberg.

### Indeling

#### Parterre:

Via de nette en onderhoudsvriendelijke voortuin en eigen oprit bereikt u de overdekte entree, voorzien van ingebouwde verlichting. U komt binnen in een verzorgde en uitnodigende ontvangsthal met een moderne trapopgang naar de eerste verdieping. In de hal bevindt zich tevens een deels betegelde toiletruimte met zwevend closet en fonteintje. Aangrenzend treft u de moderne Hager groepenkast met 3-fase aansluiting. Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle en opvallend lichte L-vormige woonkamer. De woonkamer heeft een speelse indeling en een diepte van circa 9 meter, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige tv-hoek, een fijne plek om samen te ontspannen. Aan de achterzijde is de eetkamer gesitueerd, welke in open verbinding staat met zowel de woonkamer als de keuken en de tuin. Hier is het heerlijk tafelen met familie en vrienden. De woonkamer loopt naadloos over in de open, tijdloze keuken (ca. 11 m<sup>2</sup>). De keuken is uitgevoerd met een granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (Bosch), een schouwmodel afzuigkap, een oven (Siemens, 2025), een vaatwasser (Siemens) en een koelkast. De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een moderne gietvloer, terwijl in de tv-kamer een warme, massief eiken parketvloer is toegepast, wat zorgt voor een fraaie combinatie van stijl en comfort.

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken (ca. 7 m<sup>2</sup>). Deze ruimte maakte voorheen deel uit van de garage en is later opgesplitst. De bijkeuken beschikt over een plavuizen vloer, een handige schuifkastenwand en aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de garage (ca. 9 m<sup>2</sup>), voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. De garage is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van gereedschap.

#### Tuin:

De achtertuin is via meerdere toegangen bereikbaar: via de dubbele openslaande deuren in de woonkamer, de keuken en de bijkeuken. De tuin is volledig omsloten, biedt veel privacy en heeft een diepte van circa 19 meter. De tuin is keurig en met zorg aangelegd en beschikt over twee terrassen. Eén van de terrassen is overdekt middels een aluminium terrasoverkapping met elektrisch bedienbare sunscreen, waardoor u hier vrijwel het hele jaar door comfortabel kunt verblijven. In het midden van de tuin ligt een verzorgd speelgazon en achterin bevindt zich een tweede terras met moderne, lichtkleurige tegels. Tevens treft u hier een degelijk tuinhuis. De aanwezige borders en beplanting zorgen voor een prettige groene uitstraling, terwijl de tuin tegelijkertijd onderhoudsvriendelijk blijft. Een ideale balans tussen genieten en gemak.

**Eerste verdieping:**

Ruime overloop met toegang tot drie goed afgewerkte slaapkamers. De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

1) 5.47 m x 3.65/ 3.21m, dit betreft de royale master bedroom met twee ingebouwde, degelijke kledingkasten.

2) 3.10 m x 3.03 m, ruime kinderslaapkamer, voorzien van moderne vloerbedekking.

3) 3.10 m x 2.34 m, deze kamer wordt momenteel gebruikt als werk-/kledingkamer.

De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd. Deze beschikt over twee ronde hoekwastafels met meubel, een designradiator, een bad-/douchecombinatie met glazen douchewand, een tweede zwevend toilet, mechanische ventilatie en ingebouwde ledverlichting.

**Zolderverdieping:**

Via een vaste trap bereikt u de royale en geïsoleerde zolderverdieping. Hier bevindt zich een tweede overloop met knieschot bergruimte en een vliering. Vanaf de overloop heeft u toegang tot de vierde slaapkamer:

4) 5.47 m x 2.41 m, keurig afgewerkt, voorzien van knieschot bergkasten, een Velux dakraam met verduistering en airconditioning (Daikin, eigendom)

Daarnaast beschikt de zolder over een praktische bergkast met de opstelling van de combi cv/hr-ketel (Nefit, 2023, huur).

**Bijzonderheden:**

- Gelegen in een geliefde en kindvriendelijke woonomgeving;
- Basisschool en de markt van Schaesberg met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- Voorzien van een prima isolatiepakket, te weten: dak-, muur- en vloerisolatie;
- De woning beschikt over 12 zonnepanelen (2021, 325 Wp per paneel, eigendom);
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- Het energielabel is definitief, echter in 2020 én dus voor het plaatsen van de zonnepanelen gevalideerd;
- Het platte dak is in 2025 volledig gerenoveerd;
- De groepenkast is 3 jaar geleden volledig vernieuwd en verzwaard;
- Zowel voorzien van een garage als een bijkeuken
- De woning beschikt over vier slaapkamers
- Oprit met overdekte entree
- De tuin is keurig aangelegd en beschikt over een goede bezonning
- De aanwezige laadpaal is ter overname beschikbaar;
- Aanvaarding met voorkeur voor eind juli 2026.

# WONING

*in beeld*

































# PLATTEGROND

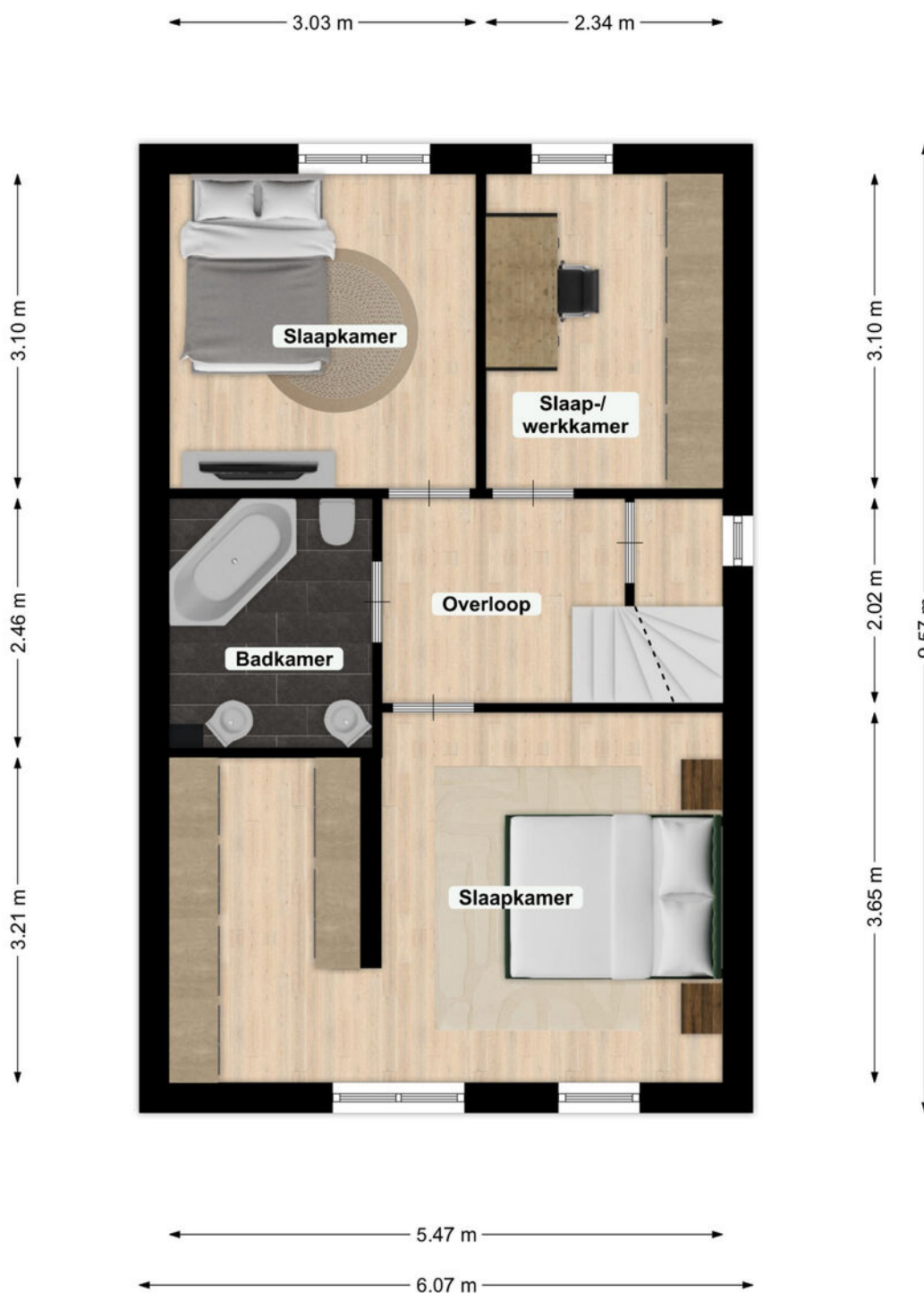
*Parterre*



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

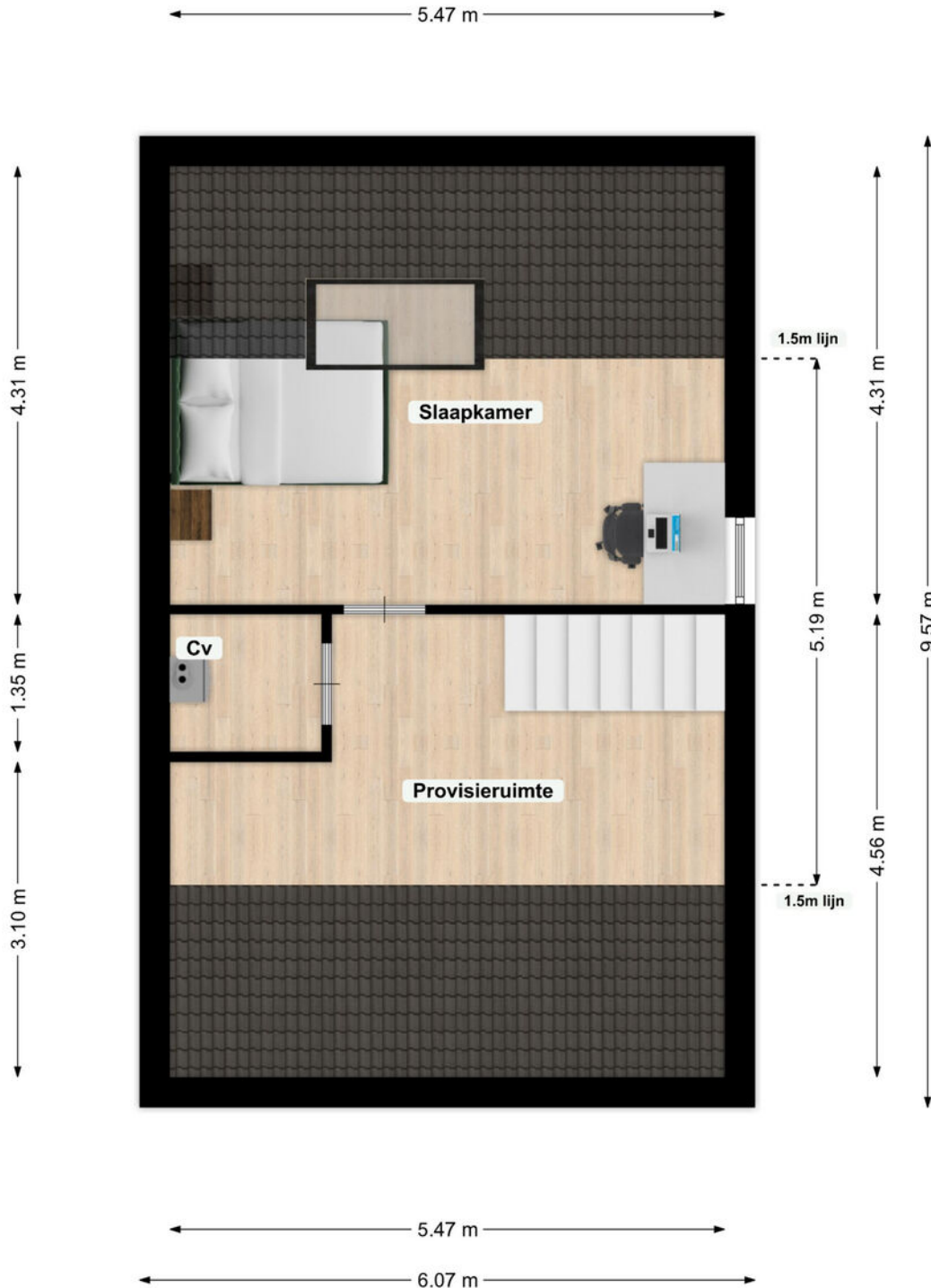
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



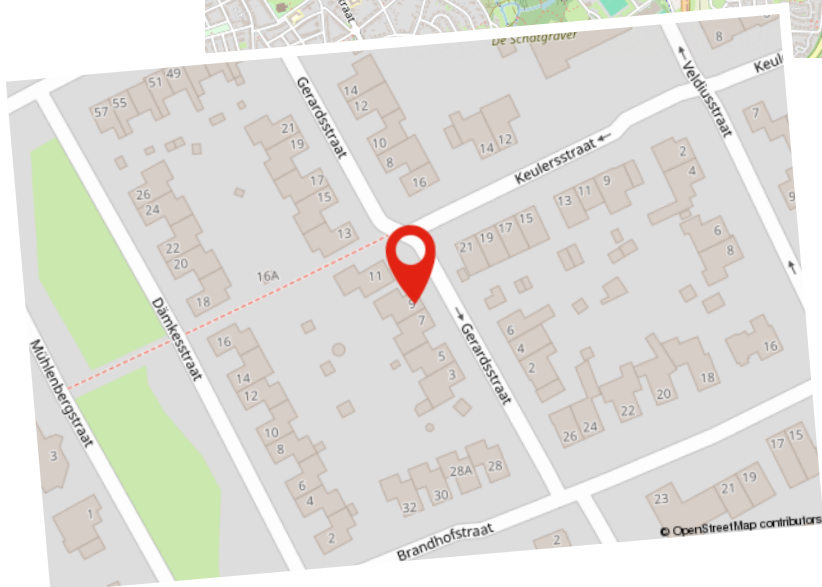
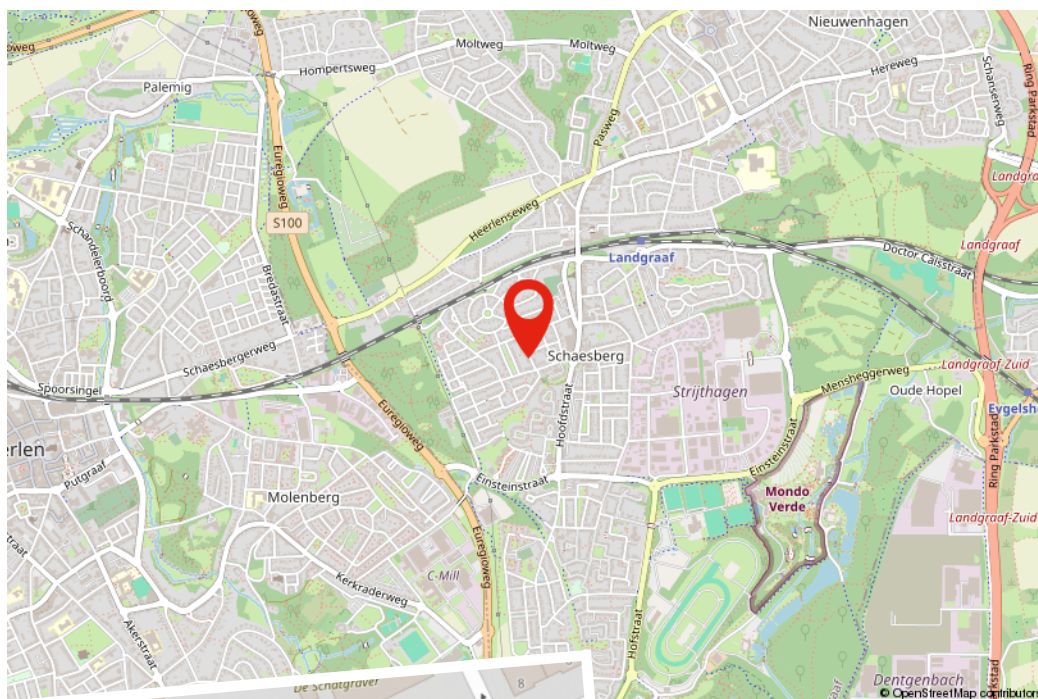
# PLATTEGROND

*Zolderverdieping*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*



# 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 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 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 hypotheekverstrekkers
- 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](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

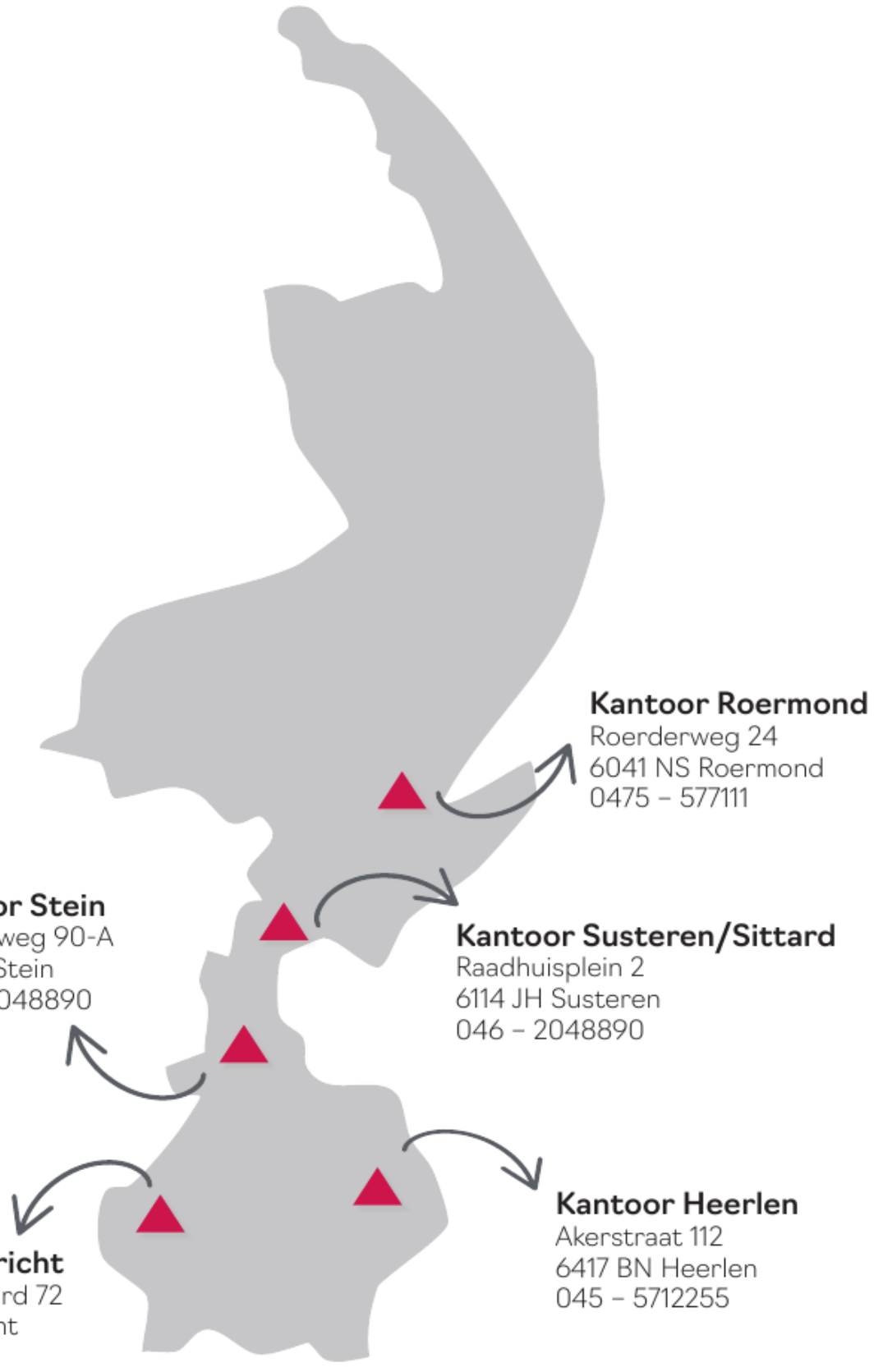
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## 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