

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Landgraaf**

**Mgr. Lemmensstraat 22**

**Vraagprijs € 339.000 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!



# 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	€ 339.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1962
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	248 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	90 m <sup>2</sup>
Inhoud	323 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	32 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	-
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	26 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	undefined m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## CV ketel

CV ketel	Remeha 2018
Bouwjaar	2018
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

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

## Kadastrale gegevens

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

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

In een verkeersluwe straat, op een zeer centrale locatie, ligt deze uitstekend onderhouden en door de jaren heen verder gemoderniseerde 2-onder-1-kapwoning met tuin, garage, oprit en kelder. De woning is afgewerkt met duurzame en hoogwaardige materialen en beschikt onder meer over 24 zonnepanelen, twee airconditionings, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en een luxe tuin met royale terrasoverkapping en jacuzzi. De woning is gelegen op korte afstand van winkelcentrum Op de Kamp, de Brunsummerheide en de Parkstadring, waardoor zowel dagelijkse voorzieningen als natuur en uitvalswegen binnen handbereik zijn.

U vindt deze woning aan de Mgr. Lemmensstraat 22 te Landgraaf.

### **Indeling:**

#### **Souterrain:**

Goed afgewerkte kelderruimte met plavuizen vloer, plateau voor witgoedapparatuur en de Remeha HR-combiketel (eigendom, bouwjaar 2018).

#### **Parterre:**

Via de aangelegde voortuin en ruime oprit met plaats voor meerdere auto's bereikt u de overdekte entree met geïntegreerde ledverlichting.

De ruime ontvangthal is voorzien van een moderne plavuizenvloer, garderobenis, vernieuwde meterkast (3-fasen) en een luxe, geheel betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet.

De sfeervolle doorzonwoonkamer beschikt over strak gestucte wanden, een verlaagd plafond met ingebouwde ledverlichting en een fraaie massieve parketvloer met whitewash afwerking. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht.

De open keuken is uitgevoerd in een moderne U-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast, vaatwasser, design afzuigkap en een inductiekookplaat (2025). Tevens is hier een Daikin airconditioning (2021, eigendom) geplaatst.

#### **Tuin en garage:**

Via de keuken, zij-ingang en oprit is de fraai aangelegde achtertuin bereikbaar. Deze volledig omsloten tuin biedt optimale privacy en is in 2025 vernieuwd. De tuin beschikt over meerdere terrassen, een royale aluminium terrasoverkapping met geïntegreerde ledverlichting en afstandsbediening, een 6-persoons jacuzzi en een buitendouche. Een heerlijke plek om het hele jaar door te ontspannen.

Naast de woning bevindt zich de ruime garage van circa 20 m<sup>2</sup> met kantelpoort. Het dak van de garage is vernieuwd in 2021

#### **Eerste verdieping:**

De overloop geeft toegang tot drie verzorgde slaapkamers van respectievelijk circa 13 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer, strak gestucte wanden en verlaagde plafonds met ingebouwde ledverlichting.

De masterbedroom beschikt over een fraaie ingebouwde kastenwand in wengé-look en een eigen airconditioning. De tweede slaapkamer is eveneens voorzien van een stijlvolle vaste kast. De derde slaapkamer beschikt over een inbouwkast en biedt toegang tot het balkon.

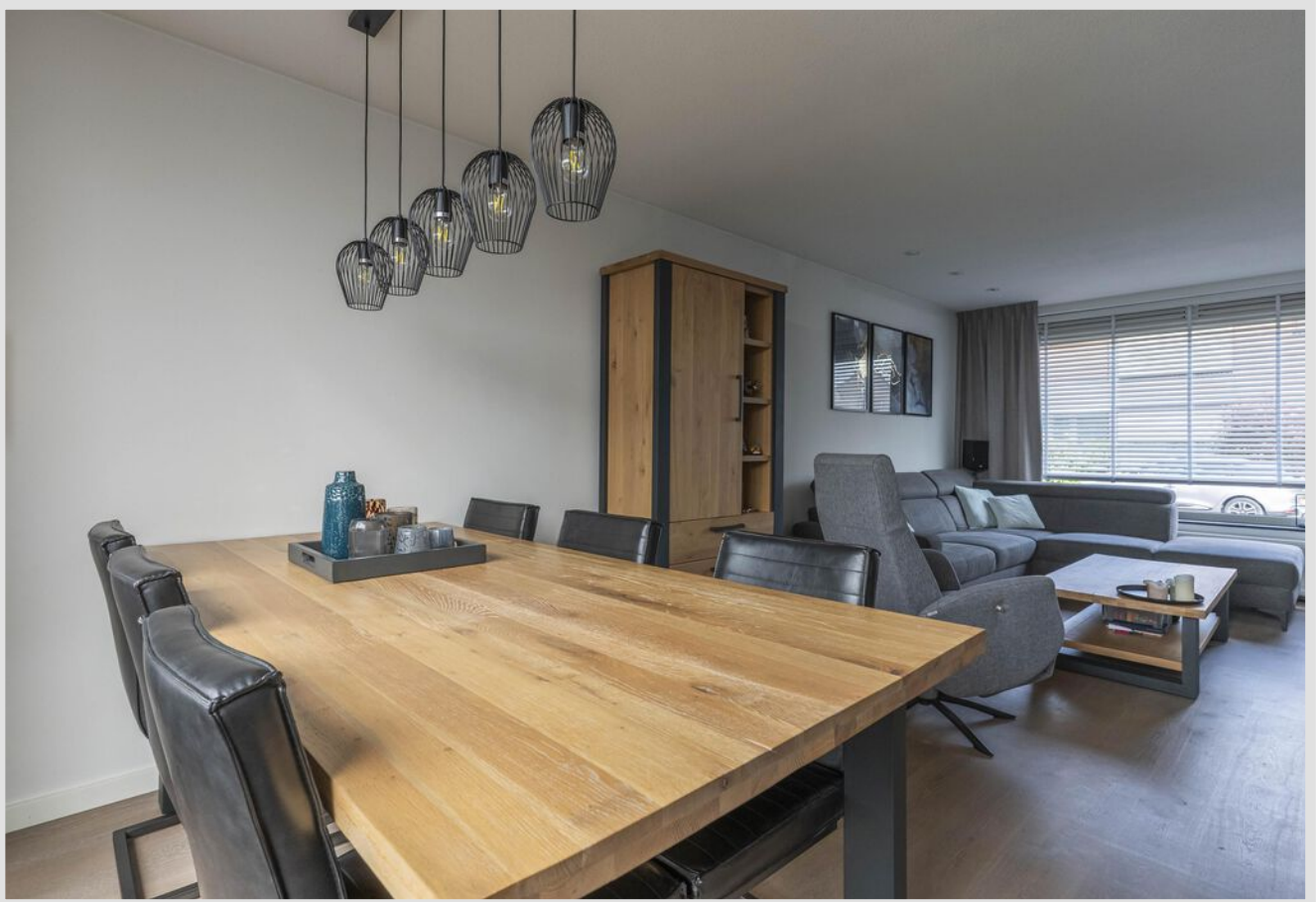
De moderne, geheel betegelde badkamer (vernieuwd in 2019) is uitgerust met een ruime inloop-regendouche met hardglazen douchewand, een tweede vrijhangend toilet, designradiator en een wastafelmeubel met opbouwkom.

**Bijzonderheden:**

- De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en geheel voorzien van dubbele beglazing;
- De woning is voorzien van 24 zonnepanelen (370 Wp per paneel), eigendom, 2022;
- De tuin en terrasoverkapping zijn vernieuwd in 2025, inclusief 6-persoons jacuzzi en buitendouche;
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- De meterkast is vernieuwd in 2022 en uitgevoerd met 3-fasenaansluiting en meerdere krachtgroepen;
- De woning is voorzien van 2 airco's, 2021, eigendom;
- Natuurstenen vensterbanken door de gehele woning;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van bekabelde internet- en tv-aansluitingen;
- De woning is afgewerkt met duurzame materialen.
- De woning beschikt over een oud energielabel aanwezig; door de plaatsing van 24 zonnepanelen en verdere verduurzaming zal de energetische prestatie naar verwachting gunstiger uitvallen;
- Zeer centraal gelegen op loopafstand van winkelcentrum Op de kamp, Brunsummerheide en Parkstadring;

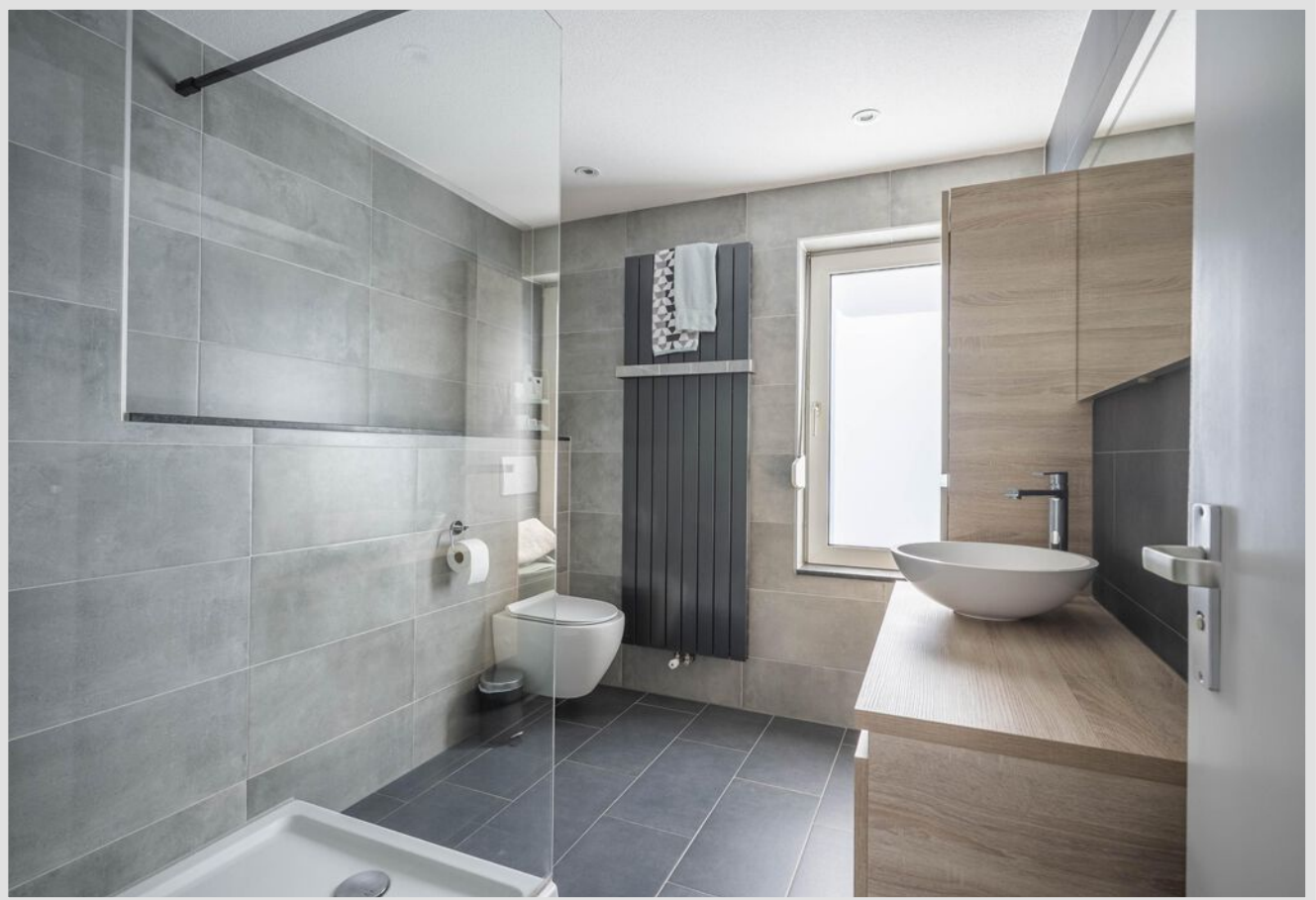




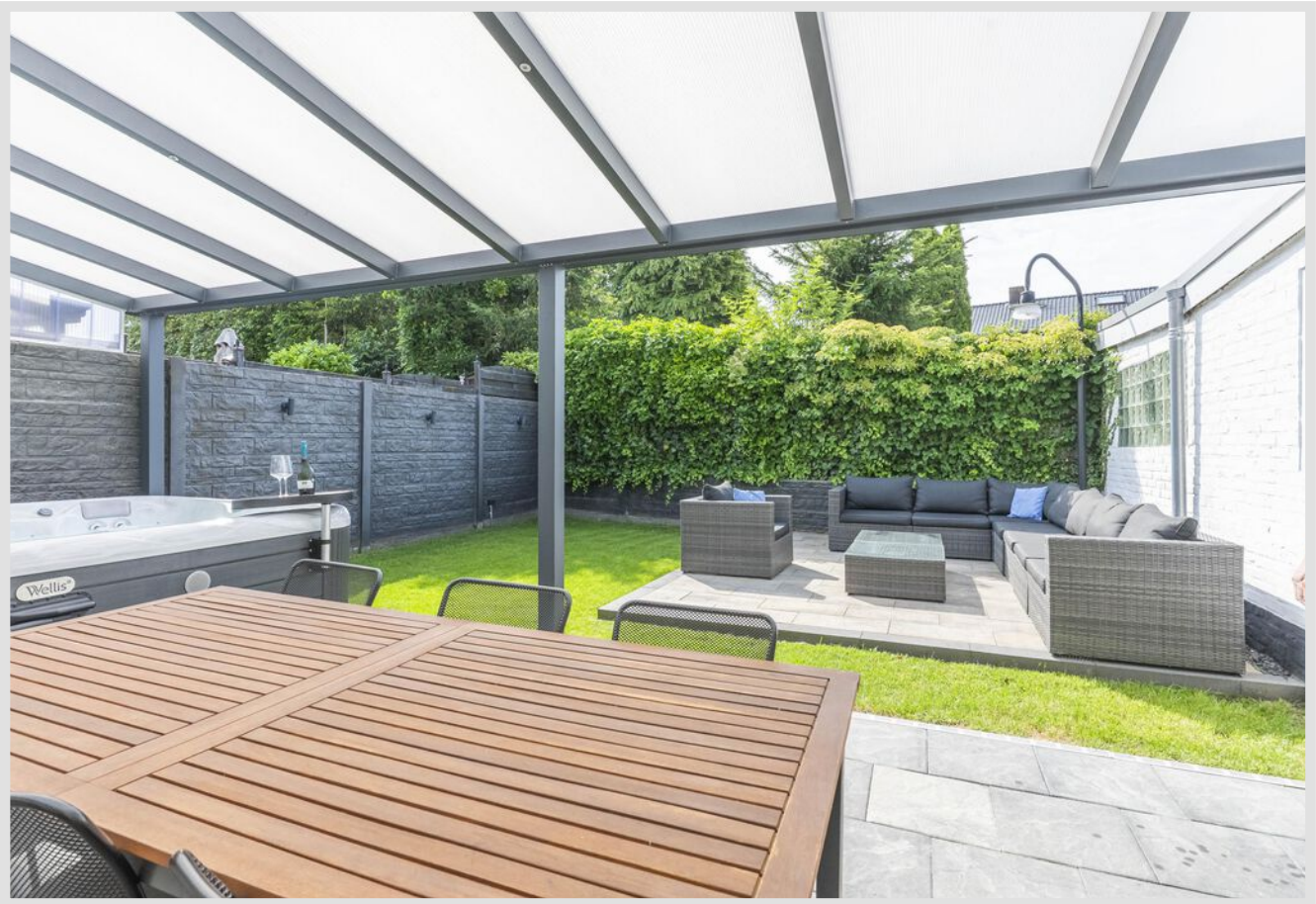










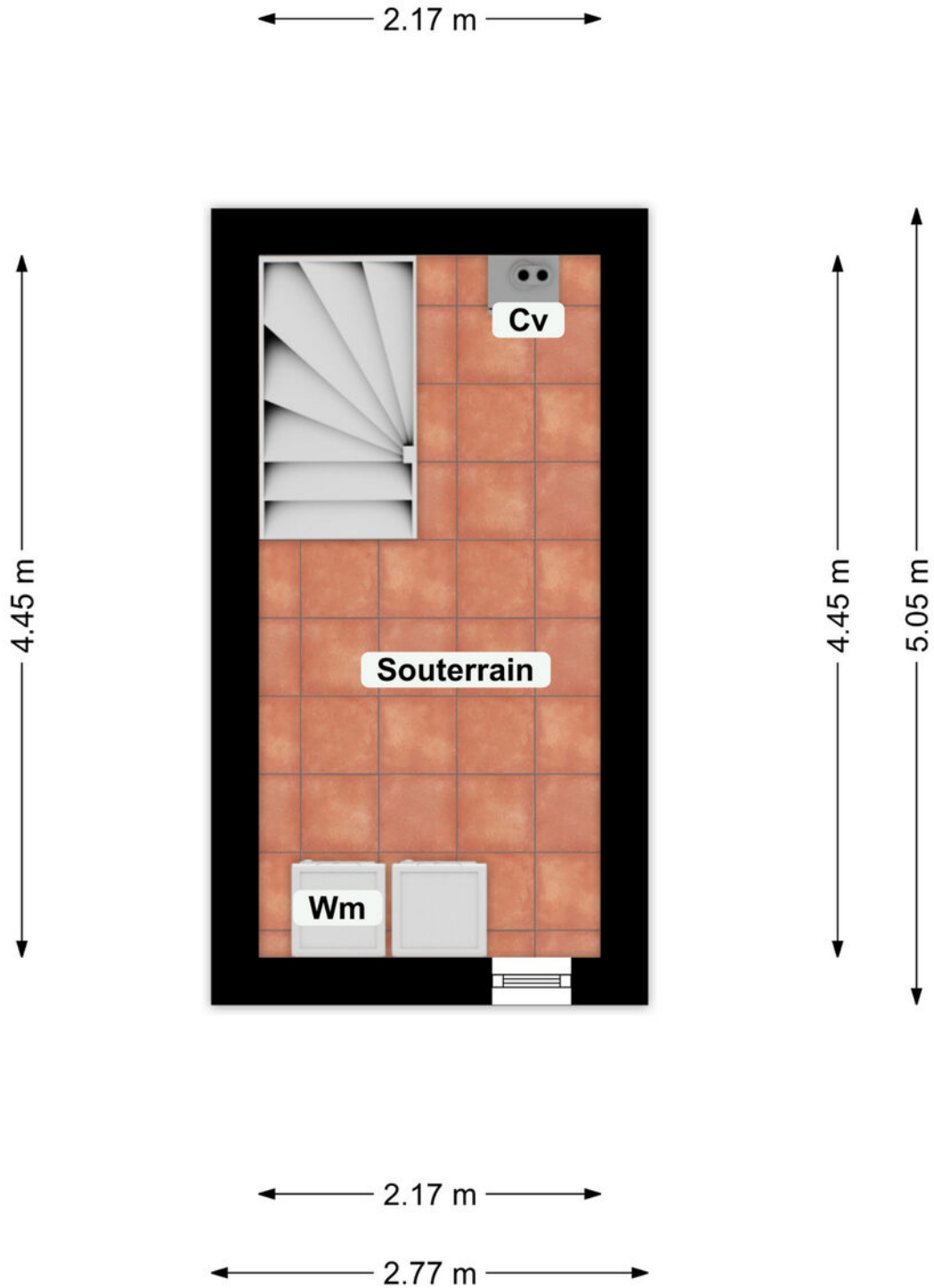






# PLATTEGROND

*Souterrain*



# PLATTEGROND

*Parterre*



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

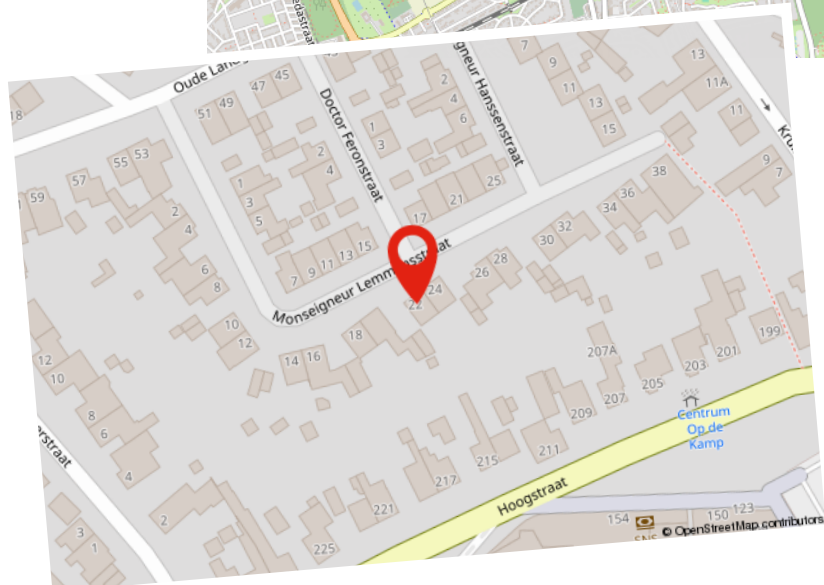
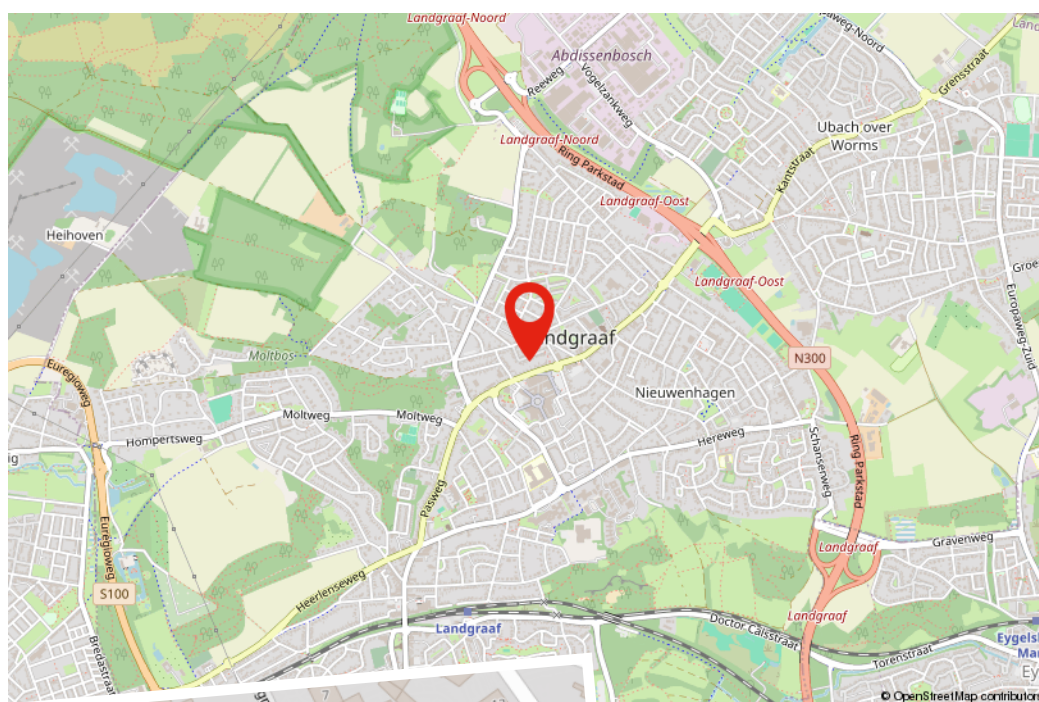
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*





# 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



*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

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