

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf

Gank 45

Vraagprijs € 399.000 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!



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	255 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	127 m ²
Inhoud	502 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	25 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	4 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuintuin, voortuintuin
Hoofdtuin	Achtertuintuin
Tuin oppervlakte	79 m ²
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Bosch
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

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

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een rustige en zeer geliefde woonlocatie in de wijk Parkheide mogen wij u deze royale en volledig gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning aanbieden. De woning beschikt onder meer over een fraaie aanbouw, vier slaapkamers, twee airconditionings, 20 zonnepanelen, een zonnige tuin op het zuidwesten én een garage met bijkeuken. U vindt deze woning aan de Gank 45 te Landgraaf/Parkheide.

Indeling:

Parterre:

Via de fraai aangelegde voortuin en de royale oprit, voorzien van een aansluiting voor een laadpunt voor een elektrische auto, bereikt u de overdekte entree met ingebouwde verlichting.

De ontvangsthal beschikt over een in 2022 vernieuwde Hager meterkast met 3-fasen aansluiting, een praktische trapkast, een gerenoveerde trapopgang en een vrijhangend toilet met fonteintje.

Vanuit de hal geeft een stijlvolle glazen RVS-deur toegang tot de sfeervolle living. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle eetgedeelte met een prettig vrij uitzicht en een uitstekende lichtinval. Het fraaie hoekraam zorgt voor een ruimtelijk karakter en geeft de ruimte een bijzonder fraaie uitstraling. Tevens is deze ruimte voorzien van een airconditioning (2020, eigendom)

De moderne hoogglans witte keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder: inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, Siemens vaatwasser (2025), koel-vriescombinatie (2025), combi-oven en spoelbak.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waar momenteel de royale zithoek is gesitueerd. Deze ruimte beschikt over comfortabele vloerverwarming, een grote lichtstraat en een brede schuifpui met geïntegreerde hor. Verder zorgen de elektrische sfeerhaard, het verlaagde plafond met ingebouwde verlichting en de uitstekende lichtinval voor een warme en luxe uitstraling.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne PVC-vloer in tegelmotief en strak afgewerkte spackwerk wanden.

Tuin en garage:

De in 2023 volledig vernieuwde en fraai aangelegde achtertuin is geheel omsloten en gelegen op het zonnige zuidwesten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras met een stijlvolle terrasoverkapping. Verder is de tuin voorzien van een verzorgd gazon, een vrijstaand tuinhuis met een tweede overkapping en een extra terras, waardoor er meerdere comfortabele zitplekken zijn gecreëerd.

De garage beschikt over een cementdekvloer, een recent vernieuwde kunststof loopdeur met grote glaspartij, een gootsteen, elektra en de omvormers van de zonnepanelen. Vanuit de garage heeft u toegang tot de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen en voldoende ruimte voor het plaatsen van een extra koelkast of vriezer.

Eerste verdieping:

De overloop is voorzien van een tweede airconditioning (Haier, 2022, eigendom) en geeft toegang tot drie keurig afgewerkte slaapkamers. Alle slaapkamers beschikken over een doorlopende laminaatvloer en strak afgewerkte spackwerk wanden. De slaapkamers zijn respectievelijk:

- 1) 4.38 m x 3.13 m
- 2) 3.84 m x 1.92 m
- 3) 3.70 m x 2.13 m

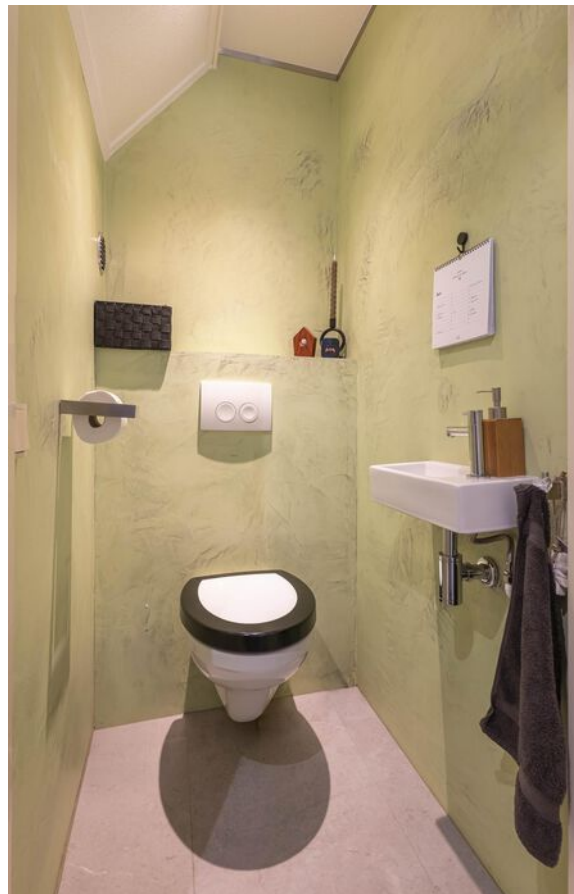
De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafel en tweede vrijhangend toilet.

Zolderverdieping:

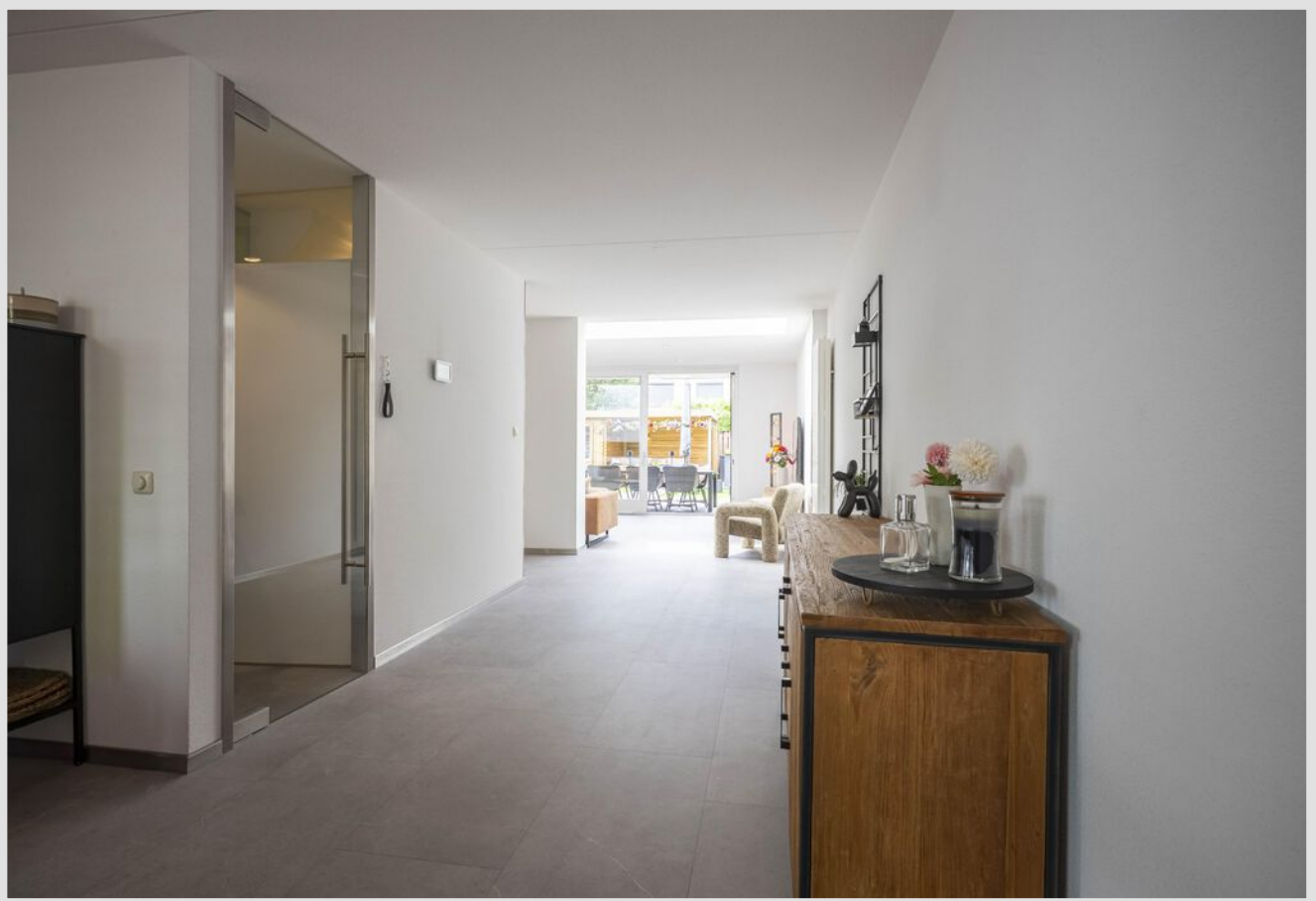
Via een vaste trap bereikt u de volledig geïsoleerde zolderverdieping. Deze ruimte is netjes afgewerkt en momenteel ingericht als vierde slaapkamer (ca. 12m²). Dankzij het grote Velux dakraam is dit een lichte en volwaardige woonruimte. Tevens bevinden zich hier praktische bergruimten en de Bosch HR-combiketel (2013, eigendom).

Bijzonderheden:

- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- De woning is geheel voorzien van rolluiken;
- De woning is geheel geïsoleerd, wetende dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- De voor- en achtertuin zijn vernieuwd in 2023;
- De woning is voorzien van 2 airco's, eigendom;
- De woning is voorzien van 9 zonnepanelen (2022, eigendom, 365 Wp);
- De woning is voorzien van 11 zonnepanelen via gemeentelijk project (2016, ca. 250 Wp, € 38,69 per maand);
- De meterkast is gerenoveerd in 2022 (Hager, 3-fasen aansluiting);
- De woning is voorzien van vier slaapkamers!
- De woning is centraal gelegen op loopafstand van basisscholen, winkels, openbaar vervoer, sportclubs en een groot wandelgebied;
- Aanvaarding begin december;



















Sfeerimpressie



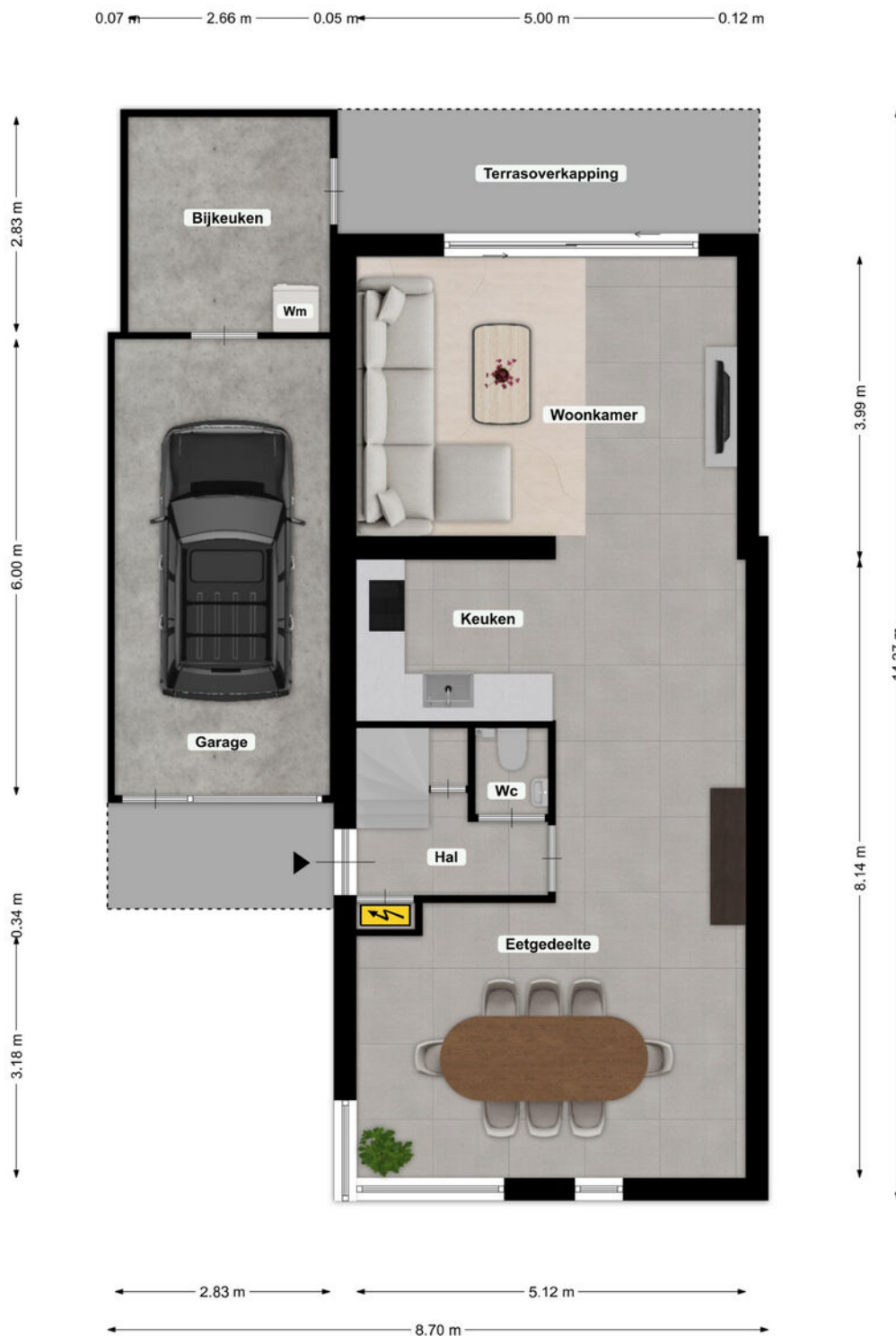






PLATTEGROND

Parterre



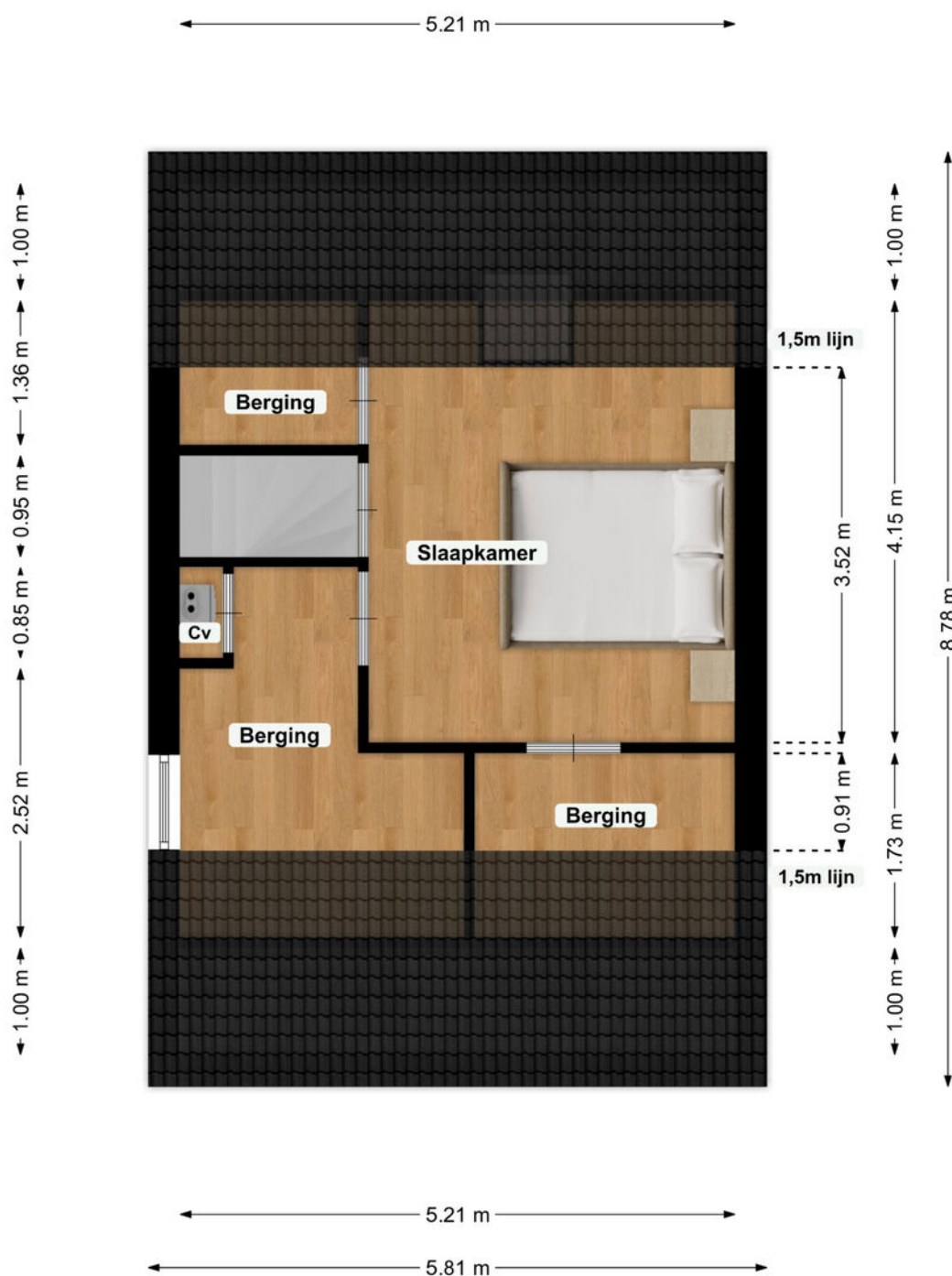
PLATTEGROND

Eerste verdieping



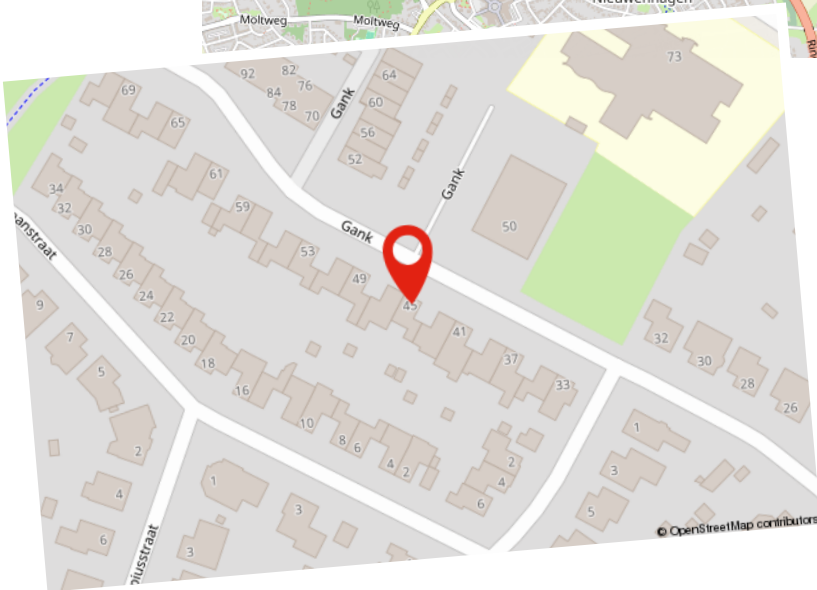
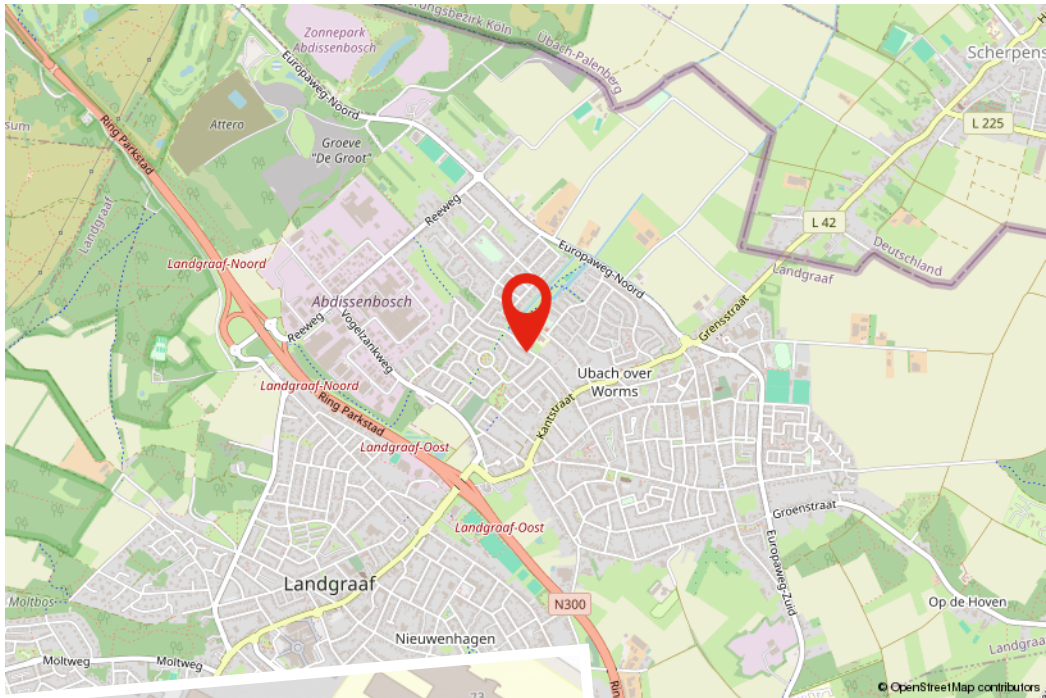
PLATTEGROND

Zolderverdieping



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><small>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ubach over Worms Sectie A Perceel 5181</p> <p><small>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.</small></p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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