

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Landgraaf

Baanstraat 150

Vraagprijs € 475.000 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
Niels Vandenberg

n.vandenberg@damen-og.nl

045-5712255

06 14826198

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	531 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	196 m ²
Inhoud	775 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	29 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	34 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan rustige weg en in woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Achters tuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	350 m ²
Oriëntering	West
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Valliant ecotec classic cw5
Bouwjaar	2021
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

Rustig, doch centraal gelegen in de geliefde en tevens kindvriendelijke woonwijk Schaesberg, bevindt zich deze bijzonder ruime vrijstaand geschakelde woning met een verrassend groot woonoppervlak (196 m²). De woning beschikt over een eigen oprit, een fraai aangelegde en geheel omsloten tuin, een royale houten overkapping, een gigantische multifunctionele ruimte, vier slaapkamers, een moderne en luxe badkamer met dubbele plafond regendouche en twee praktische bergzolders.

Een absolute meerwaarde van deze woning is de zeer royale multifunctionele ruimte van maar liefst circa 66 m². Deze ruimte is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en biedt talloze mogelijkheden. Momenteel ingericht als sfeervolle mancave, maar dankzij de omvang en voorzieningen ook uitstekend geschikt als kantoor, hobbyruimte, praktijkruimte of zelfs als basis voor een levensloopbestendige woonoplossing met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor is de woning geschikt voor een brede doelgroep en biedt deze volop mogelijkheden voor de toekomst. De woning is gelegen aan de **Baanstraat 150 + 148A te Landgraaf/Schaesberg** en combineert ruimte, comfort en praktische mogelijkheden op een prettige locatie.

Indeling

Souterrain:

Via de royale hal is het souterrain bereikbaar. Hier bevindt zich de omvormer ten behoeve van de 14 zonnepanelen (eigendom, 2023). Deze praktische ruimte biedt tevens extra bergruimte.

Parterre:

Via het trottoir bereikt u de overdekte entree van de woning. De royale halpartij (ca. 15 m²) vormt een prettige binnenkomst en beschikt over een garderobe, een gemoderniseerde meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot het souterrain en een volledig gemoderniseerde toiletruimte met zwevend closet en raam ten behoeve van natuurlijke ventilatie. Vanuit de hal bereikt u de bijzonder ruime, L-vormige woonkamer (ca. 47 m²). Door de royale afmetingen is hier een comfortabele zit- en eetruimte gecreëerd. Aan de voorzijde bevindt zich het sfeervolle zitgedeelte en aan de achterzijde het eetgedeelte met zicht en verbinding richting de tuin.

Centraal in de woonkamer bevindt zich een praktisch werk-/spoeleiland met een fraai natuurstenen blad, veel kastruimte en een geïntegreerde vaatwasser. De keuken in hoekopstelling sluit hier mooi op aan en is eveneens voorzien van een natuurstenen werkblad en diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, magnetron, oven en een vrijstaande Amerikaanse koelkast. De woonkamer beschikt over een massieve parketvloer en de keuken is voorzien van een stijlvolle donkerkleurige plavuizenvloer.

Multifunctionele ruimte/ mancave:

Via een loopdeur rechts naast de voordeur, vanuit de keuken en via een tuindeur is de zeer royale multifunctionele ruimte bereikbaar. Deze ruimte is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en vormt één van de absolute hoogtepunten van de woning. De ruimte is momenteel ingericht als luxe mancave en beschikt over een moderne tegelvloer (100 cm x 100 cm), een sfeervolle L-vormige barfunctie, een tweede toiletruimte met toilet en wastafel, diverse raampartijen, airconditioning (Daikin, eigendom) en ruim voldoende stroompunten. Hierdoor is deze ruimte niet alleen bijzonder geschikt als recreatieruimte, maar ook als werkruimte, hobbyruimte, speelruimte of praktijk aan huis. Achter deze multifunctionele ruimte bevindt zich de praktische wasruimte/bijkeuken met aansluitingen voor witgoed.

OMSCHRIJVING

van de woning

Door de royale afmetingen en de aanwezige voorzieningen biedt deze verdieping tevens uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een levensloopbestendige woonoplossing. Zo kunnen hier bijvoorbeeld relatief eenvoudig een slaapkamer en badkamer worden gerealiseerd, waardoor de woning ook geschikt kan worden gemaakt voor toekomstige woonwensen, zoals gelijkvloers wonen, mantelzorg of het ontvangen van een inwonend familielid. Boven een gedeelte van de multifunctionele ruimte bevindt zich een praktische bergzolder, bereikbaar middels een vlizotrap. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.

Tuin:

Via de oprit aan de zijkant van het perceel, de dubbele openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer, de loopdeur vanuit de keuken en de deur vanuit de wasruimte bereikt u de geheel omsloten en verzorgd aangelegde tuin. De tuin beschikt over een royaal terras met een robuuste houten overkapping. Midden in de overkapping is een fraaie lichtkoepel geplaatst, waardoor een prettige hoeveelheid daglicht ontstaat. Vanuit het terras loopt een verzorgd pad richting het tuinhuis. Aan weerszijden hiervan bevinden zich gazons, aangevuld met diverse struiken en beplanting, waardoor een groene en sfeervolle buitenruimte is ontstaan.

Eerste verdieping:

Via de brede en robuuste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop beschikt over airconditioning (Daikin, eigendom) en biedt toegang tot vier slaapkamers, allen voorzien van een moderne laminaatvloer. De slaapkamers zijn respectievelijk groot:

- 1) 5.47 m x 3.16 m, voorzien van een praktische muurkast waarin de combi cv/hr-ketel (Vaillant Ecotec, 2021, huur) is geplaatst en een separate kastruimte.
- 2) 3.16 m x 3.10 m.
- 3) 4.47/ 2.65 m x 2.94/ 2.11 m, waarbij middels een vlizotrap toegang wordt verkregen tot de zolderverdieping.
- 4) 3.07/ 1.98 m x 2.94/ 1.65 m.

Verder geeft de overloop toegang tot de volledig gerenoveerde en tevens vergrote badkamer (ca. 10 m²). Deze moderne badkamer is uitgevoerd met een combinatie van beige- en donkerkleurige keramische tegels en beschikt over hoogwaardige voorzieningen, waaronder een dubbele plafond regendouche met ingebouwde mengkranen en handdouche, een derde zwevend closet, een royaal wastafelmeubel met twee waskommen, een separate badkamerkast, designradiator, elektrische vloerverwarming en twee ramen voor optimale ventilatie en natuurlijke lichtinval.

Zolderverdieping:

Via een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers bereikt u de royale bergzolder. Deze biedt praktische extra bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, voorraad en overige spullen.

OMSCHRIJVING

van de woning

Bijzonderheden:

- De woning betreft een ruime vrijstaand geschakelde woning met vier slaapkamers;
- De woning beschikt over een eigen oprit rechts van het perceel;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd;
- De multifunctionele ruimte op de begane grond is volledig gemoderniseerd en biedt vele gebruiksmogelijkheden;
- Nagenoeg geheel voorzien van rolluiken;
- De luxe badkamer is circa drie jaar geleden volledig gerenoveerd;
- Het toilet is circa drie jaar geleden geheel gemoderniseerd;
- De woning is grotendeels voorzien van nieuw stucwerk;
- De woning beschikt over een moderne groepenkast (Hager);
- De woning beschikt over 14 zonnepanelen (eigendom, 2023);
- De totale woonoppervlakte bedraagt circa 196 m², waarbij de multifunctionele ruimte van circa 66 m² hierin is meegenomen;
- Koper is ermee bekend dat de woning beschikt over een gehuurde cv-ketel. Koper verplicht zich bij overeenstemming om het betreffende huurcontract over te nemen dan wel de cv-ketel overeenkomstig de voorwaarden van het huurcontract af te kopen;
- Aanvaarding vindt plaats in overleg.

WONING

in beeld































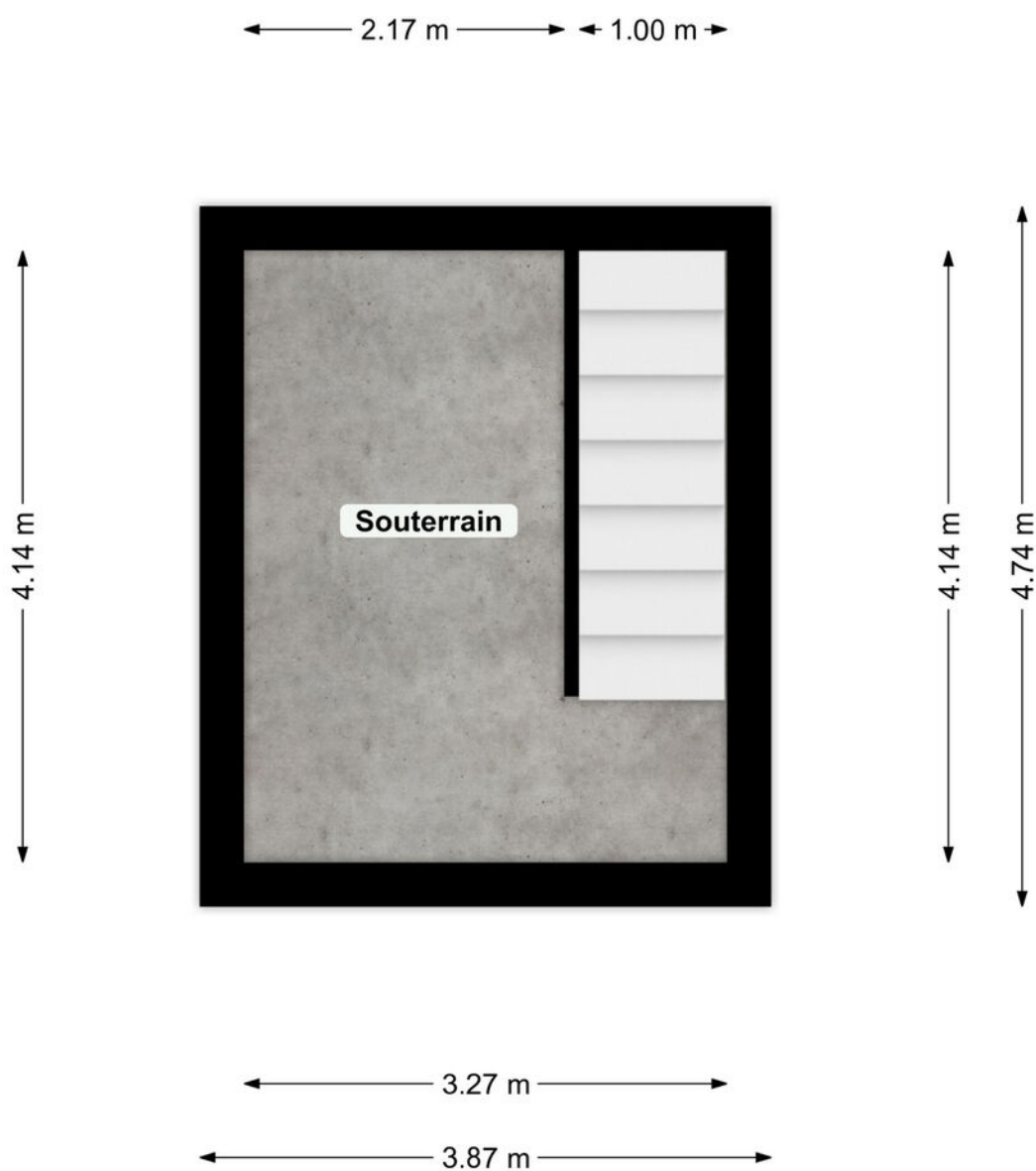






PLATTEGROND

Souterrain



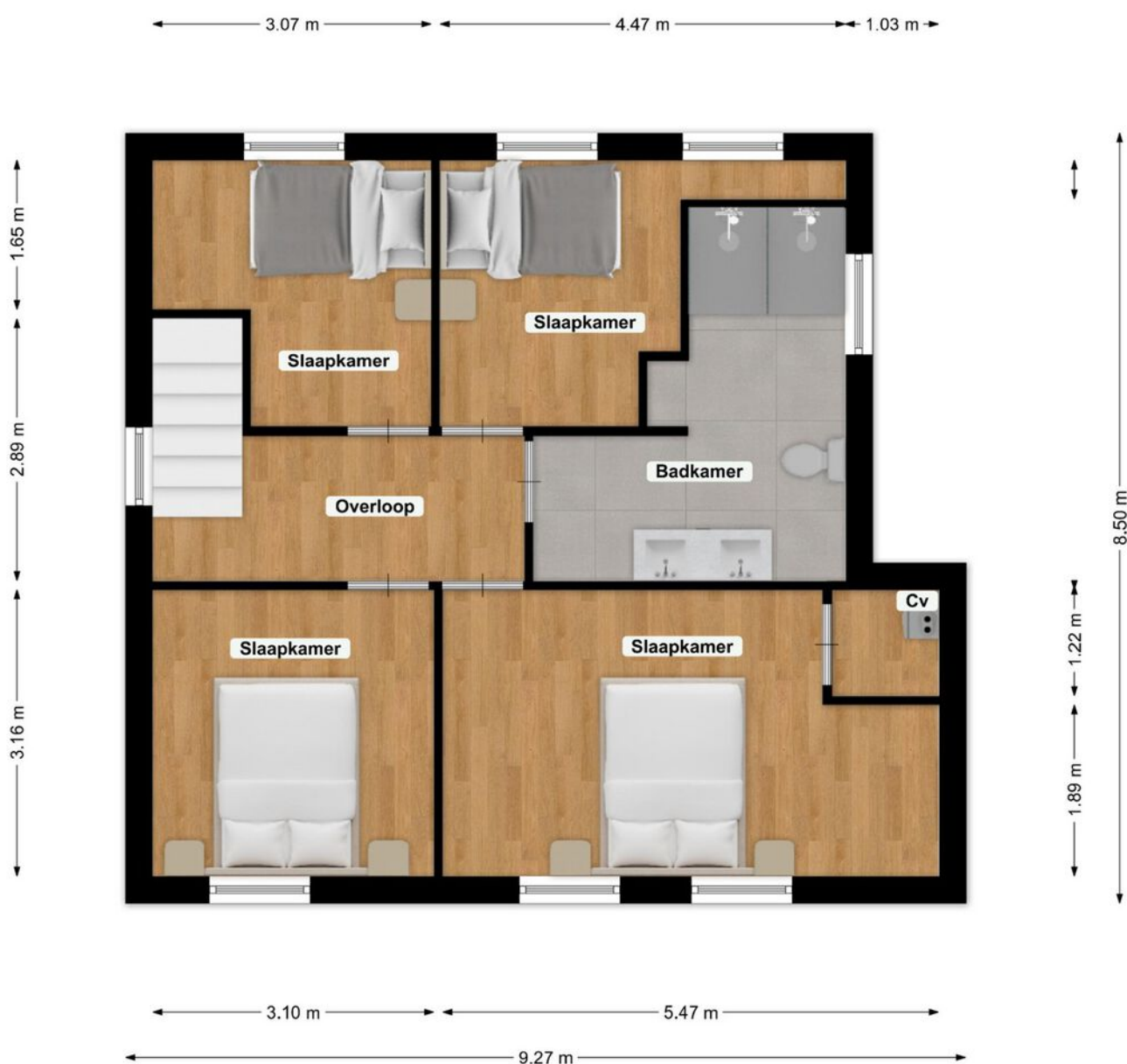
PLATTEGROND

Parterre



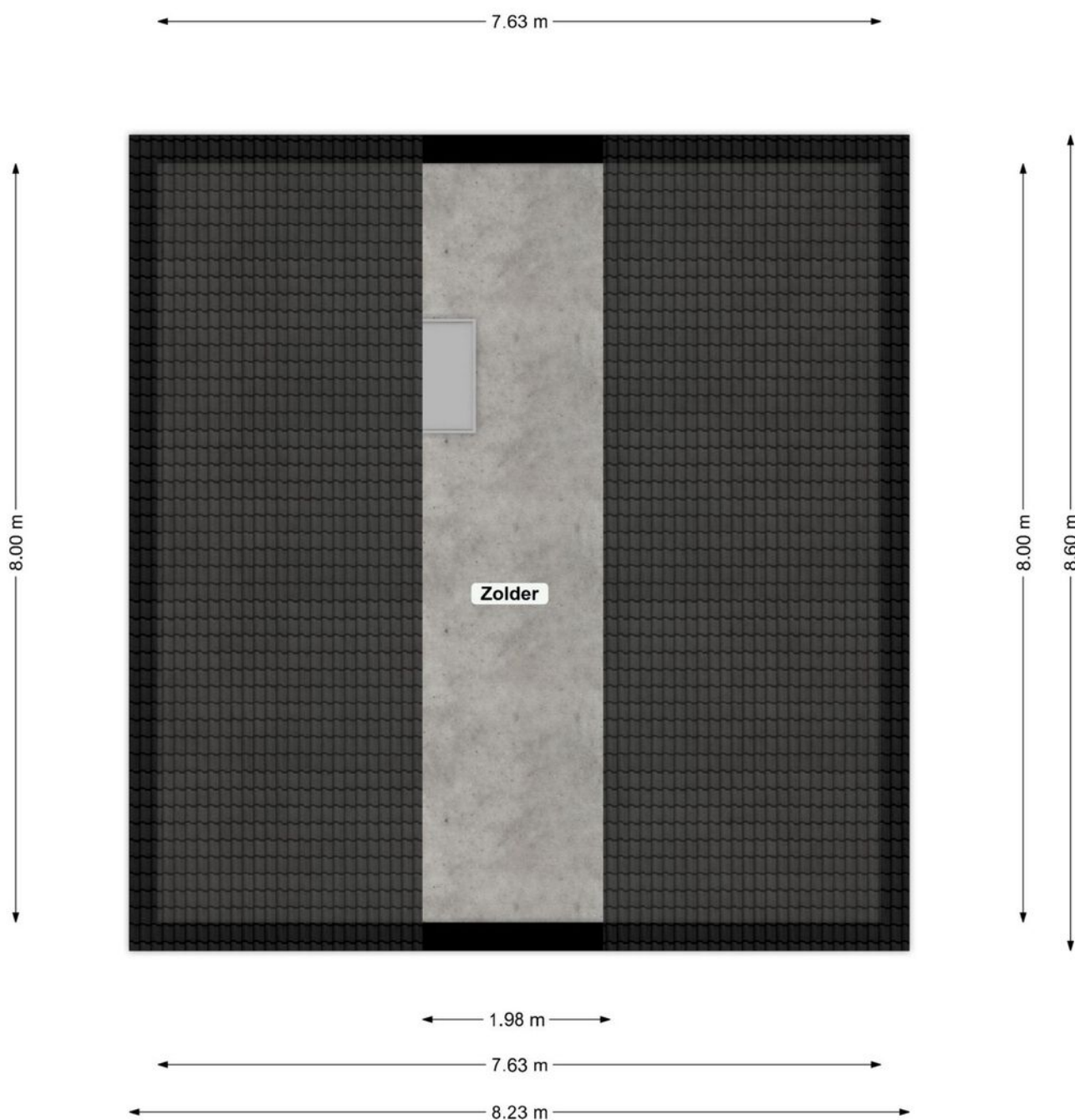
PLATTEGROND

Eerste verdieping



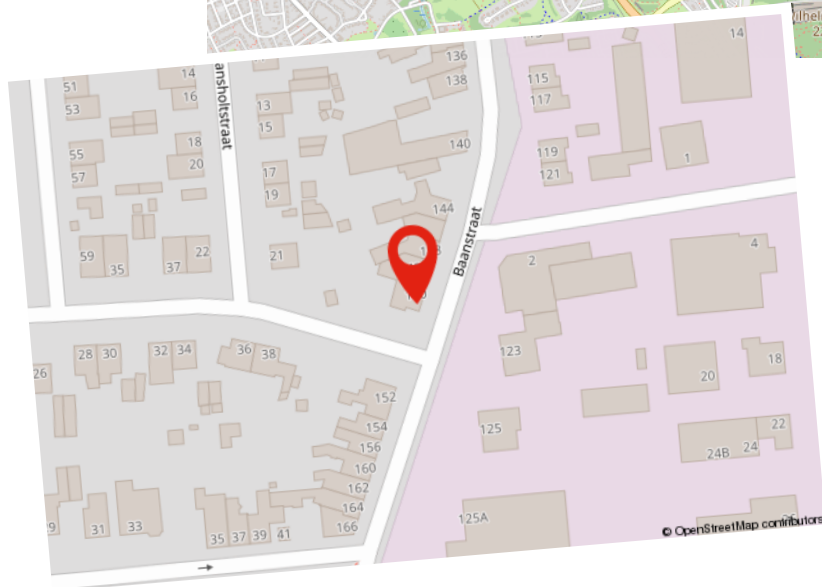
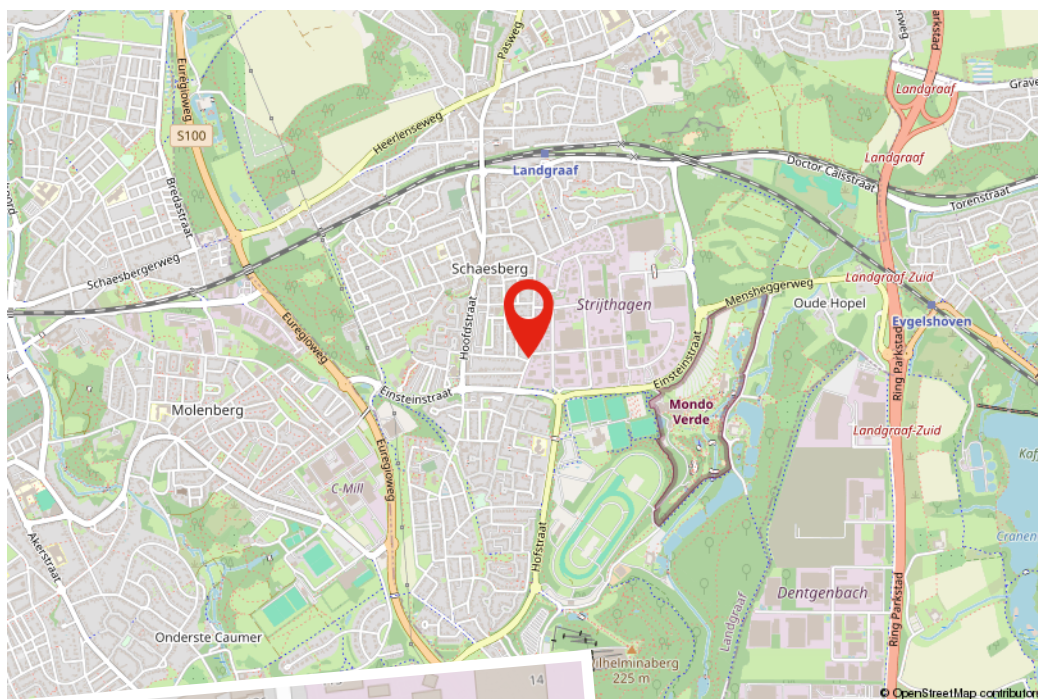
PLATTEGROND

Zolderverdieping



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 hypotheeken 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.

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

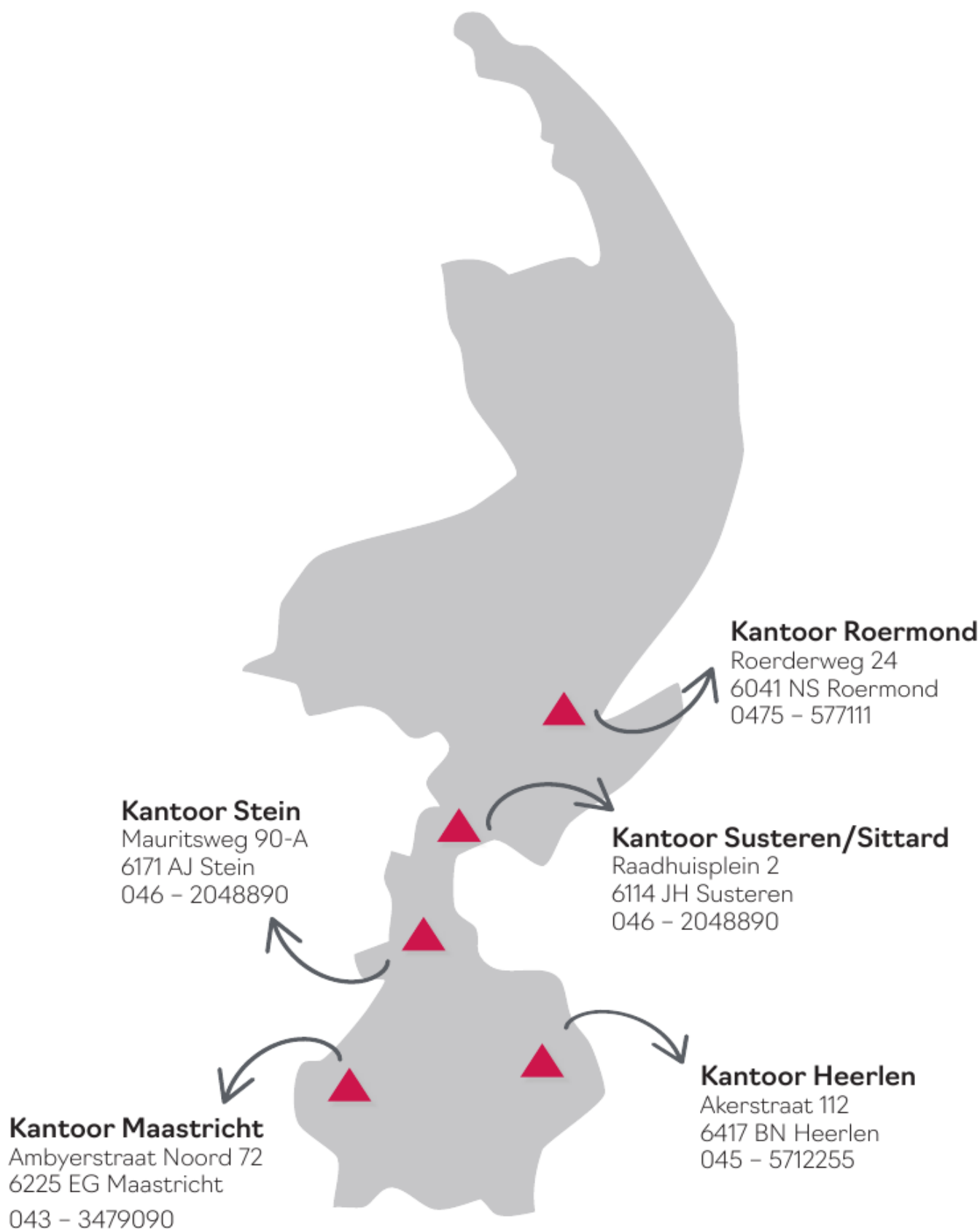
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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