WWW.DAMEN-OG.NL

Welkom

kijk binnen!



te koop

LANDGRAAF

Op der Graaf 14

Vraagprijs € 299.000 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 Vandeberg

n.vandeberg@damen-og.nl
045-5712255
06 14826198

FACTS & FIGURES

Overdracht	
Vraagprijs	€ 299.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1994
Isolatievormen	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas (waarvan deels HR++)
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	155 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	109 m²
Inhoud	444 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16 m²
Oppervlakte externe bergruimte	0 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Locatie	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk en dicht in de buurt van alle dagelijkse voorzieningen
Tuin	
Type	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin
Tuin oppervlakte	85 m²
Oriëntering	Noordoost
Heeft een achterom	Ja, via garage
Energieverbruik	
Energielabel	A
CV ketel	
CV ketel	Remeha aventa
Bouwjaar	2024
Eigendom	
Uitrusting	
Warm water	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel
Heeft schuur/berging	Garage
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Volle eigendom

OMSCHRIJVING
van de woning

In verkeersluwe straat, gelegen aan een rustig woonerf, mogen wij u deze grotendeels gerenoveerde halfvrijstaande woning aanbieden. Een fijne en verrassend complete woning die de afgelopen jaren op diverse onderdelen is gemoderniseerd en daarmee een uitstekende basis biedt voor starters en jonge gezinnen. De woning beschikt onder meer over een gemoderniseerde keuken, luxe badkamer en toilet, drie slaapkamers op de eerste verdieping, een vaste trap naar de zolder en dankzij de riante dakkapel een volwaardige en multifunctionele zolderverdieping, waar eenvoudig een vierde slaapkamer is gerealiseerd. De woning is gelegen aan de **Op der Graaf 14 te Landgraaf/ Nieuwenhagen.**

Indeling

Parterre:
Via de onderhoudsvriendelijke voortuin en oprit bereikt u de entree/hal. De hal beschikt over een garderobe, toegang tot de moderne meterkast en de geheel gemoderniseerde toiletruimte. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en een stijlvol verlaagd plafond met ingebouwde ledverlichting.

Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle en tevens heerlijk lichte woonkamer. Dankzij de prettige indeling zijn hier verschillende leefzones te creëren. Aan de achterzijde bevindt zich het gezellige zitgedeelte, waar u dankzij het directe tuincontact een fijne verbinding met buiten ervaart. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open leefkeuken, waar de huidige bewoners een gezellige eethoek hebben gecreëerd. De keuken in hoekopstelling is in 2018 gerenoveerd en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over een koel-/vriescombinatie, een riante Boretti inductiefornuis met 5 pitten, afzuigkap, vaatwasser en voldoende kastruimte. Verder bevindt zich in de woonkamer een praktische bergkast, ideaal voor het opbergen van allerhande spullen. De gehele parterre is, met uitzondering van het toilet, voorzien van een moderne en lichtkleurige laminaatvloer, waardoor de ruimtes een frisse en eigentijdse uitstraling hebben.

Tuin:
Via een loopdeur vanuit de woonkamer en vanuit de garage bereikt u de geheel omsloten en onderhoudsvriendelijke achtertuin. De tuin is grotendeels beklinkerd en beschikt over verschillende borders met diverse beplantingen. Hierdoor is er voldoende ruimte om buiten te zitten, te genieten van de zon en de tuin naar eigen wens verder in te richten.

Garage:
Via de oprit en de loopdeur in de tuin bereikt u de praktische garage. De garage beschikt over een elektrisch bedienbare kantelpoort en stroomvoorzieningen en biedt daarmee een ideale plek voor het stallen van een auto, fietsen en allerhande spullen.

Eerste verdieping:
Via de gerenoveerde trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie nette slaapkamers. Alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer en zijn respectievelijk groot:
1) 4.84 m x 2.70 m, voorzien van airconditioning (Daikin, eigendom);
2) 2.95 m x 2.42 m.
3) 2.65 m x 1.97 m.

Verder beschikt de overloop over een prachtige, geheel gerenoveerde en luxe badkamer (ca. 6 m²). De badkamer is modern en compleet uitgevoerd met een riante inloopregendouche met hardglazen douchewand, praktische nis voor douchegel, tweede zwevend closet, badkamermeubel met komwastafel, designradiator, ingebouwde dimbare ledverlichting en twee speelse opbouwlampen. Het raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie.

Zolderverdieping:
Via de vaste trap in de tweede slaapkamer bereikt u de royale en geïsoleerde zolderverdieping (ca. 31 m²). In 2021 is de zolder voorzien van een riante dakkapel, waardoor hier aanzienlijk meer gebruiksoppervlakte en licht is gecreëerd. De ruimte is hierdoor niet alleen praktisch als bergruimte, maar juist uitstekend multifunctioneel te gebruiken en biedt bovendien de mogelijkheid voor een volwaardige vierde slaapkamer. De zolderverdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer en ingebouwde verlichting. Tevens bevinden zich hier de aansluitpunten voor witgoed en de technische ruimte, waarin de combi cv/hr-ketel (Remeha Avanta, 2024, eigendom) en de unit van de mechanische ventilatie zijn gesitueerd. Op enkele kleine afwerkingspunten na is deze verdieping direct te gebruiken.

Bijzonderheden:
- De woning is de laatste jaren nagenoeg geheel gerenoveerd en biedt daarmee een uitstekende basis voor starters en jonge gezinnen;
- De woning bevindt zich aan een rustige, verkeersluwe straat op een woonerf;
- De woning bevindt zich op loopafstand van winkels, waaronder winkelcentrum Op de Kamp, en scholen;
- Openbaar vervoer, sportverenigingen en diverse fiets- en wandelroutes zijn in korte nabijheid gelegen;
- De woning is nagenoeg geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- De dakkapel op zolder is voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas (HR++);
- Ten tijde van de bouw is de woning voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie;
- De keuken is in 2018 in zijn geheel gerenoveerd;
- De woning beschikt over een prachtige badkamer die eveneens in 2018 is gerenoveerd;
- Het toilet is in 2018 geheel gerenoveerd in dezelfde stijl als de badkamer;
- De woning is recent voorzien van een nieuw gevalideerd energielabel A!;
- De meterkast is gemoderniseerd;
- De trap naar de eerste verdieping is in het verleden opnieuw bekleed;
- De combi cv/hr-ketel is in 2024 geplaatst (Remeha Avanta, eigendom);
- Dankzij de vaste trap en riante dakkapel is een volwaardige, multifunctionele zolderverdieping ontstaan, met de mogelijkheid voor een vierde slaapkamer;
- De woning beschikt over een praktische garage met elektrisch bedienbare kantelpoort;
- De achtertuin is geheel omsloten en onderhoudsvriendelijk aangelegd;
- Aanvaarding vindt plaats in overleg.

WONING
in beeld

















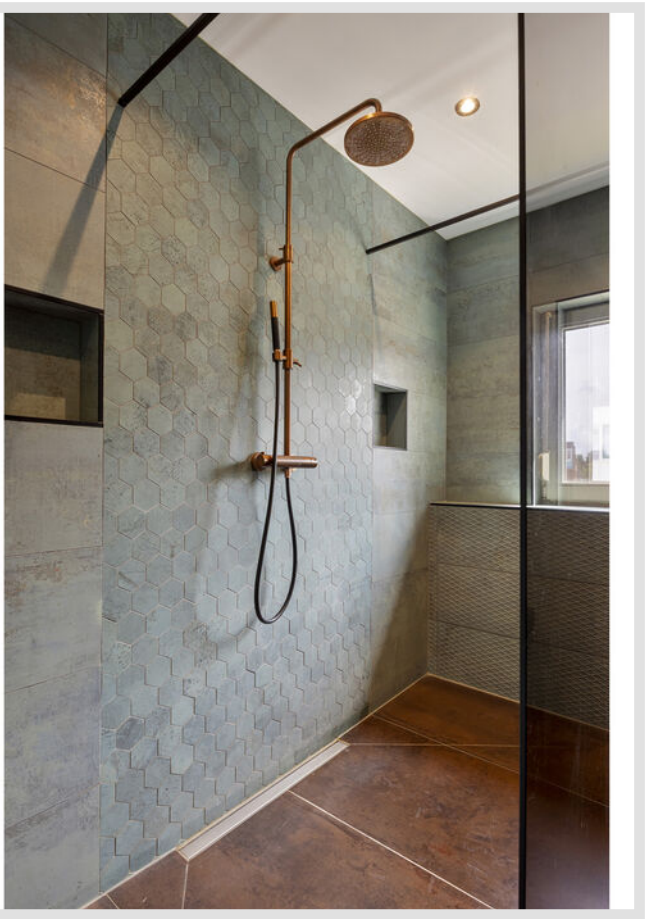
























PLATTEGROND
Parterre



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

DAMEN

PLATTEGROND

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

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

PLATTEGROND
Zolderverdieping

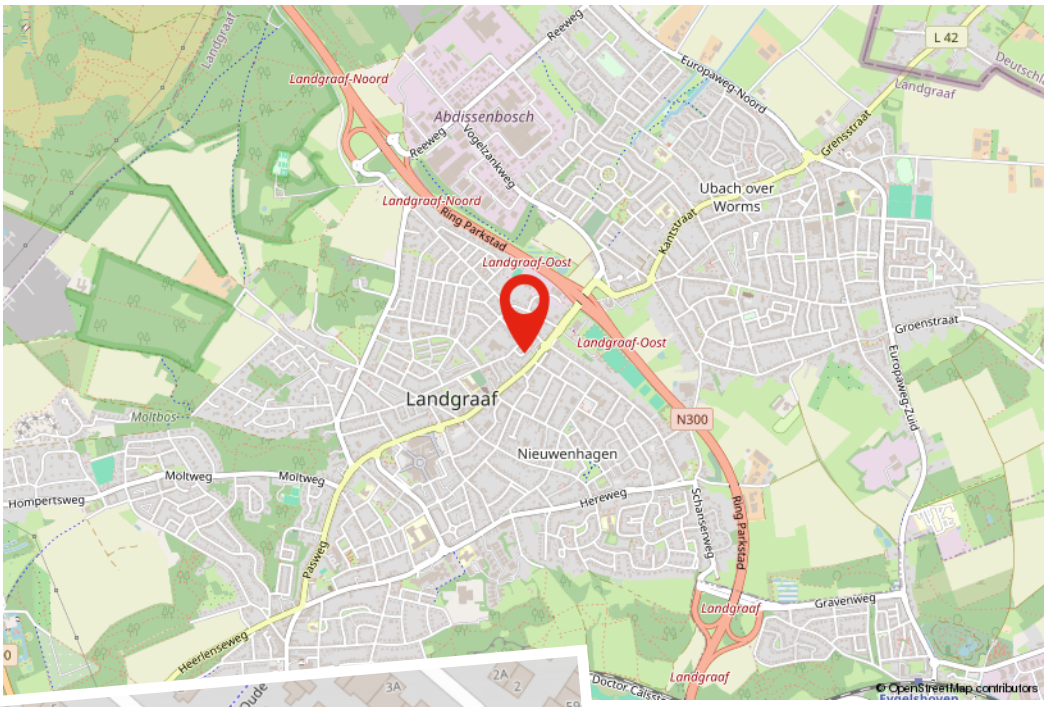


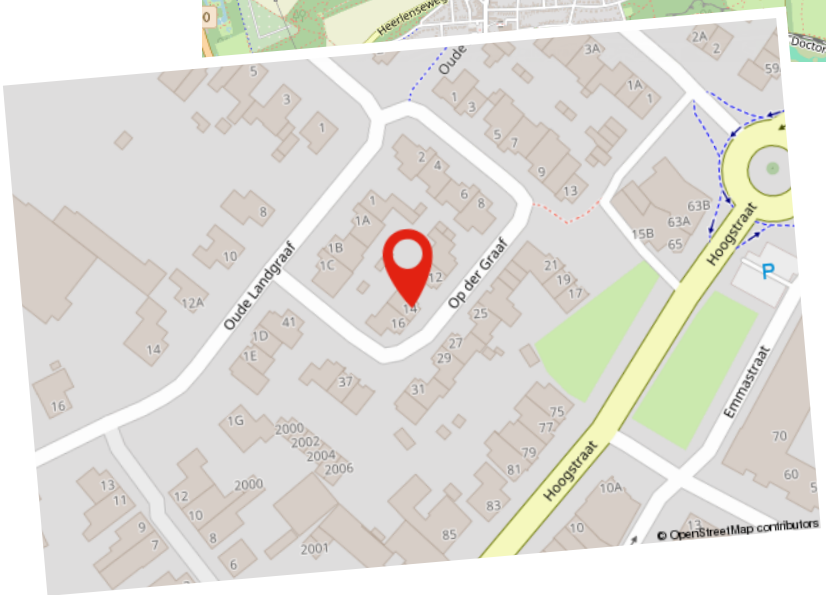
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

LOCATIE

Woont u hier binnenkort?

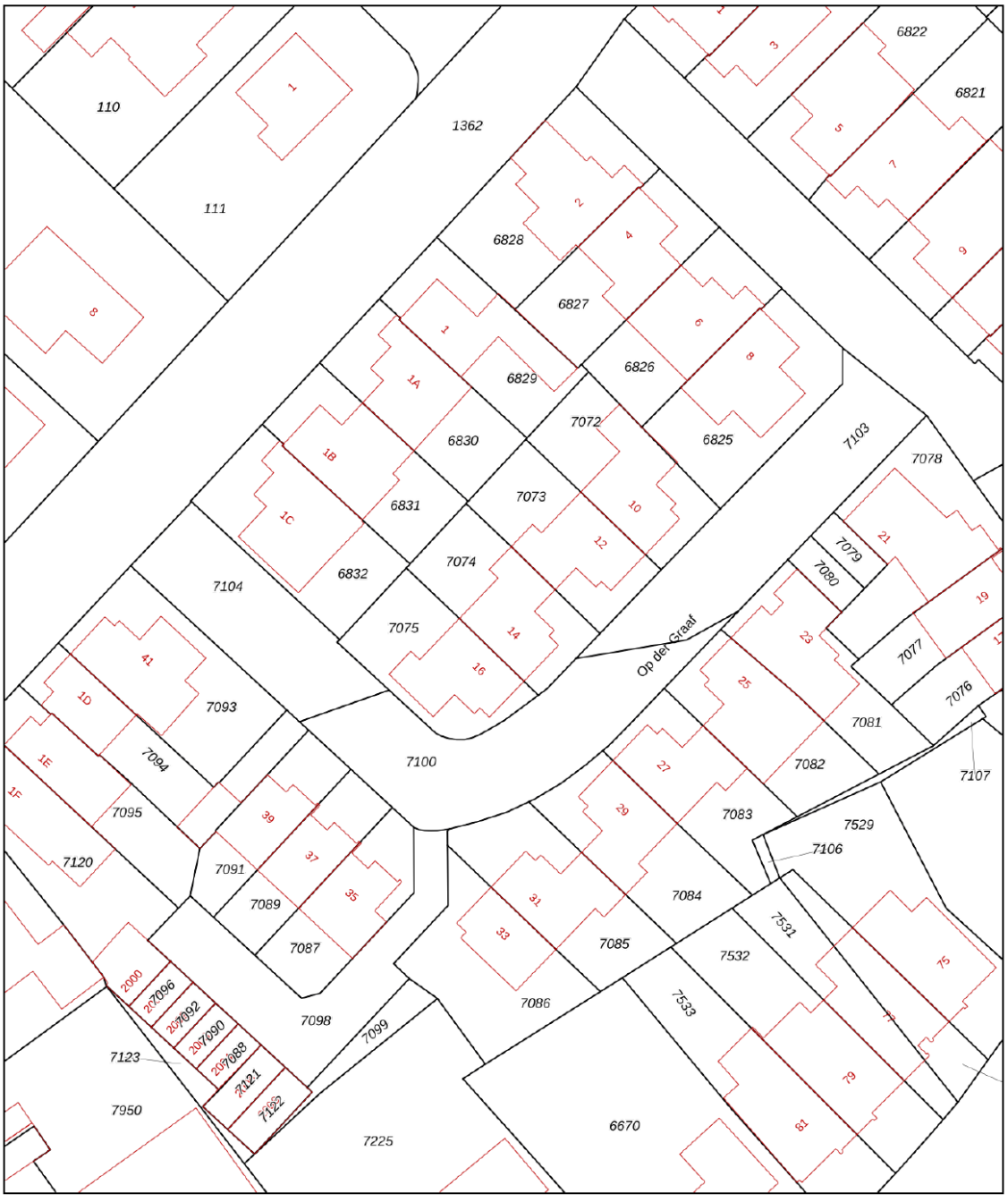




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Nieuwenhagen
Sectie	B
Perceel	7074

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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 financiele 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 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 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 verkoop-resultaat
- **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 beroeps-aansprakelijkheid. 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 tegen over 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 kapers 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 bieders 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 opgaaf 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 clausule. (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.

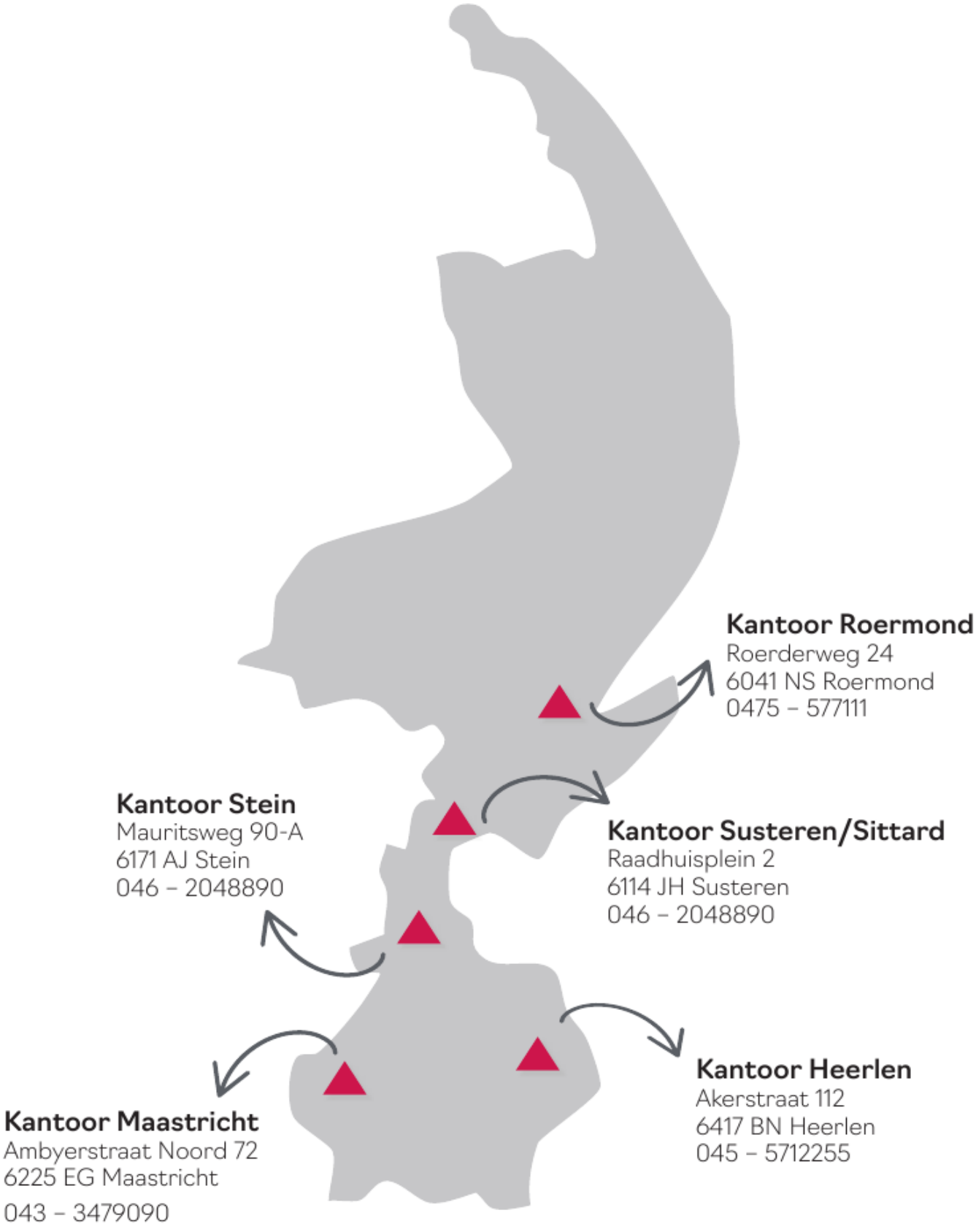
Eindinspectie
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te “inspecteren”. Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

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.

DAMEN

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



Kantoor Roermond
Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 – 577111

Kantoor Stein
Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 – 2048890

Kantoor Susteren/Sittard
Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 – 2048890

Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 – 5712255

Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 – 3479090

Notities

Notities

Interesse?
Neem contact op!

DAMEN

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