

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

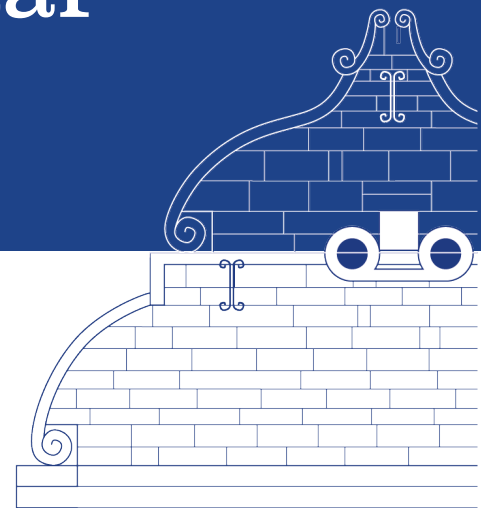


Boslaan 16 | Landgraaf

Vraagprijs € 695.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Boslaan 16 Landgraaf

Op een exclusieve locatie in de wijk "Bousberg" te Landgraaf, prachtig gelegen aan de rand van de Brunssumerheide op een royaal perceel van 2.030 m², kunnen wij u deze uiterst ruime (oppervlakte 419 m²) vrijstaande (semi-)bungalow met onder meer royale woonkamer, moderne keuken, groot dakterras op het zuiden, slaap- en badkamer op de parterre, 4 slaapkamers en badkamer in het souterrain, grote multifunctionele ruimte, inpandige garage en geheel omsloten tuin met vijver te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 695.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1961, ver- en aangebouwd 1987

Perceeloppervlak: 2.030 m²

Woonoppervlak: circa 367 m²

Overig inpandige ruimte: circa 52 m² (garages en bergingen)

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 151 m² (terras, overkapping en carport)

Inhoud: circa 1.339 m³

Energie label: E (geldig tot 15-02-2034)

TYPERING

De woning is gelegen in de rustige en exclusieve villawijk Bousberg aan de rand van het kerkdorp Schaesberg. Tot 1982 was Schaesberg een zelfstandige gemeente, maar is samen met de gemeentes Ubach over Worms en Nieuwenhagen gefuseerd met Landgraaf. Formeel is Landgraaf een stad, echter in tegenstelling tot de naastgelegen steden Heerlen en Kerkrade heeft Landgraaf geen stedelijk karakter gekregen. Hierdoor hebben de aparte kernen zoals Schaesberg het prettige karakter van een klein kerkdorp weten te behouden.

In de directe omgeving zijn er veel voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, huisarts en apotheek. Ook voor hobby en ontspanning is er hier veel te beleven zoals de indoor skibaan Snow World, Mondo Verde, golfclub Brunssummerheide, paardensport, wandel- en fietspaden. Middels de nieuwe randweg zijn er eveneens goede verbindingen naar de autosnelwegen richting Heerlen, Sittard, Aken en Maastricht.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1961 en in 1987 verbouwd en uitgebreid tot de huidige woning. Hij is geheel voorzien van houten kozijnen met (deels HR++) dubbele beglazing, alsmede grotendeels (deels elektrisch bedienbare) rolluiken. Qua isolerende voorzieningen is het dak vernieuwd en nageïsoleerd in 2012.

Door de ligging en situering op het ruime perceel geniet men hier van veel rust en privacy. Aan de achterzijde van de woning is een riant (dak)terras gerealiseerd, waardoor men er heerlijk kan genieten van de bosachtige tuin met vijver en omliggende natuur. Aan de achterzijde zijn de slaapkamers in het souterrain op tuinniveau gelegen, waardoor je van daaruit zo het (overdekte) terras oploopt.

Een uitermate sterk punt van deze woning is de overvloedige ruimte: zowel de woonruimte, het aantal slaapkamers, alsook de extra multifunctionele ruimte zijn ruim van opzet, waardoor de woning uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld grote gezinnen, bedrijf, kantoor of praktijk aan huis tot de mogelijkheden behoren!

Wij nodigen u van harte uit om deze bijzonder fraaie en uiterst ruime woning te komen bezichtigen!

INDELING

Souterrain (tuinniveau aan achterzijde):

Intern bereikbaar, alsook op diverse plaatsen buitenom; centrale hal (25,1 m²) met marmeren tegelvloer, trap naar parterre en daaronder gelegen kast; provisieruimte/berging (7,4 m²); geheel betegelde badkamer II (10,4 m²) voorzien van inloopdouche met schuifwand, wandtoilet, 2 wastafels met brede spiegel, mechanische afzuiging en witgoedaansluitingen; slaapkamergang (5,9 m²); slaapkamer II (15,2 m²) aan achterzijde met deur naar tuin, laminaatvloer en wastafel met meubel; slaapkamer III (12,6 m²) aan achterzijde met deur naar tuin en parketvloer; slaapkamer IV (12,7 m²) aan achterzijde met deur naar tuin; slaapkamer V/hobbyruimte (19,1 m²) aan achterzijde met parketvloer en doorgang naar naastgelegen multifunctionele ruimte; multifunctionele ruimte I (32,1 m²) aan achterzijde met tegelvloer en openslaande dubbele deuren naar tuin; tussenhal (8,3 m², voormalige keuken); multifunctionele ruimte II/hobbyruimte (29,2 m²) aan rechterzijde (voormalige 2e garage) met tegelvloer en deur naar oprit; inpandig bereikbare garage (21,2 m²) met tegelvloer, elektrisch bedienbare sectionaalpoort en warmtepompboiler (Inventum Ecolution 120 liter, eigendom); berging (10,4 m²) met installatie vloerverwarming badkamer; cv-ruimte/berging (10,6 m²) met cv-gas combiketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2012, eigendom) en indirect gestookte boiler.

Parterre:

Entree aan linkerzijde; riante ontvangsthal (14,0 m²) met marmeren tegelvloer, meterkast (krachtstroom, voldoende automaten, deels smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter, alsmede alarminstallatie), glazen deur naar living en trap naar souterrain; met marmer betegeld toilet met fontein; riante woonkamer (85,6 m²) voorzien van deels marmeren tegelvloer, deels eiken parketvloer, centraal opgestelde houtkachel en kamerbrede glazen pui met openslaande dubbele deuren naar en uitzicht op het (dak)terras en achtertuin; eetkamer (14,2 m²) aan voorzijde met schuifdeur naar keuken; dichte keuken (11,0 m²) met designradiator, halogeen inbouwspots en moderne landelijke keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 6-pits gaskookplaat, heteluchtoven, magnetron, vaatwasser, koelkast en granieten werkblad met 1½ rvs spoelbak; tussenhal (2,8 m²) naar slaapgedeelte; slaapkamer I (18,6 m²) aan achterzijde met laminaatvloer en deur naar terras en tuin; inloopkast (5,1 m²); met marmer betegelde badkamer (10,2 m²) voorzien van hoekligbad, douche met cabine, 2 wastafels met meubel, toilet en twee designradiatoren.

Tuin:

De woning is centraal op het perceel gelegen, waarmee rondom de woning een bosachtige tuin is ontstaan met hek aan de straatzijde, grote vijver met vlonder, gazon, diverse terrassen, moestuin, bebossing en beplanting; pad via poortje aan linkerzijde met achterom, entree woning, opstelplaats containers en houtopslag; oprit via dubbele poort aan rechterzijde met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, carport (19,1 m²), toegang garage en toegang multifunctionele ruimte (winkeltje); aansluitend aan de woonkamer gelegen groot (dak)terras (67,4 m²) op het zuiden, bereikbaar vanuit de woon- en slaapkamer, alsmede een aan de linkerzijde van de woning gelegen terras (19,2 m²); aansluitend aan de slaapkamers gelegen omsloten terras met ruime overkapping (45,2 m²).

BIJZONDERHEDEN

- Geliefde locatie in de exclusieve wijk Bousberg;
- Riante woning (woonoppervlakte 367 m²);
- Schitterende ligging aan de rand van de Brunssummerheide;
- Veel privacy in en rondom de woning;
- Rondom de woning gelegen parkachtige tuin met vijver;
- Geheel dubbele beglazing;
- Ruime woonkamer met houthaard;
- Dichte keuken met moderne installatie;
- Slaap- en badkamer op de parterre;
- Aansluitend aan de woonkamer gelegen groot terras op het zuiden;
- Vier slaapkamers en badkamer in het souterrain (tuinniveau);
- Multifunctionele ruimte(n) met mogelijkheid bedrijf aan huis;
- Inpandige garage;
- Geschikt voor meerdere doeleinden, maar bijvoorbeeld ook grote gezinnen;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Diverse voorzieningen in de directe omgeving, waaronder winkels, medische voorzieningen, openbaar vervoer;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;



Kenmerken

Bouwjaar	1961
Perceeloppervlakte	2030 m ²
Woonoppervlakte	367 m ²
Overige inpandige ruimte	52 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	151 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	1339 m ³
Energie label	-

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	aan bosrand, aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, alarminstallatie, rookkanaal























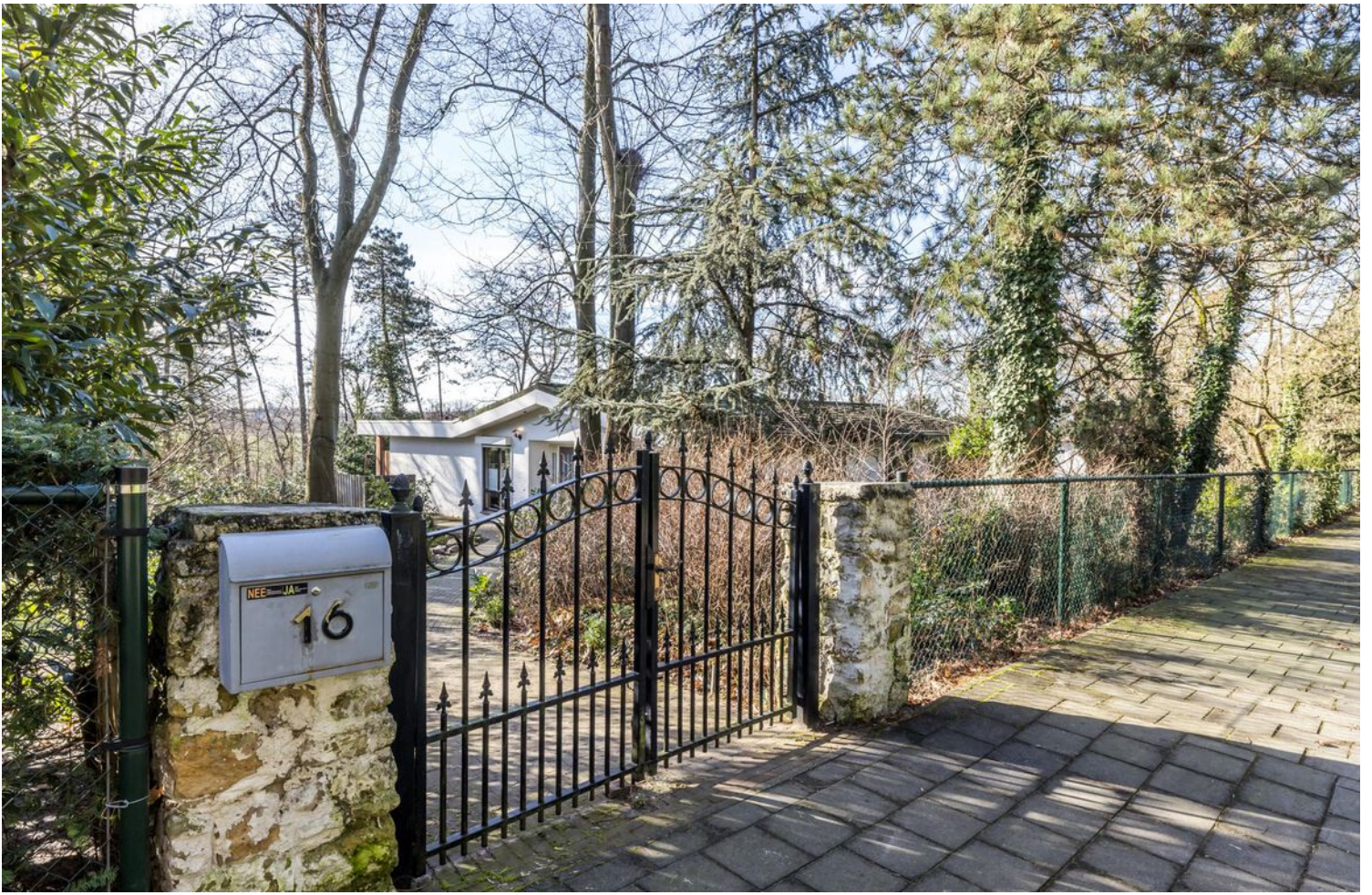










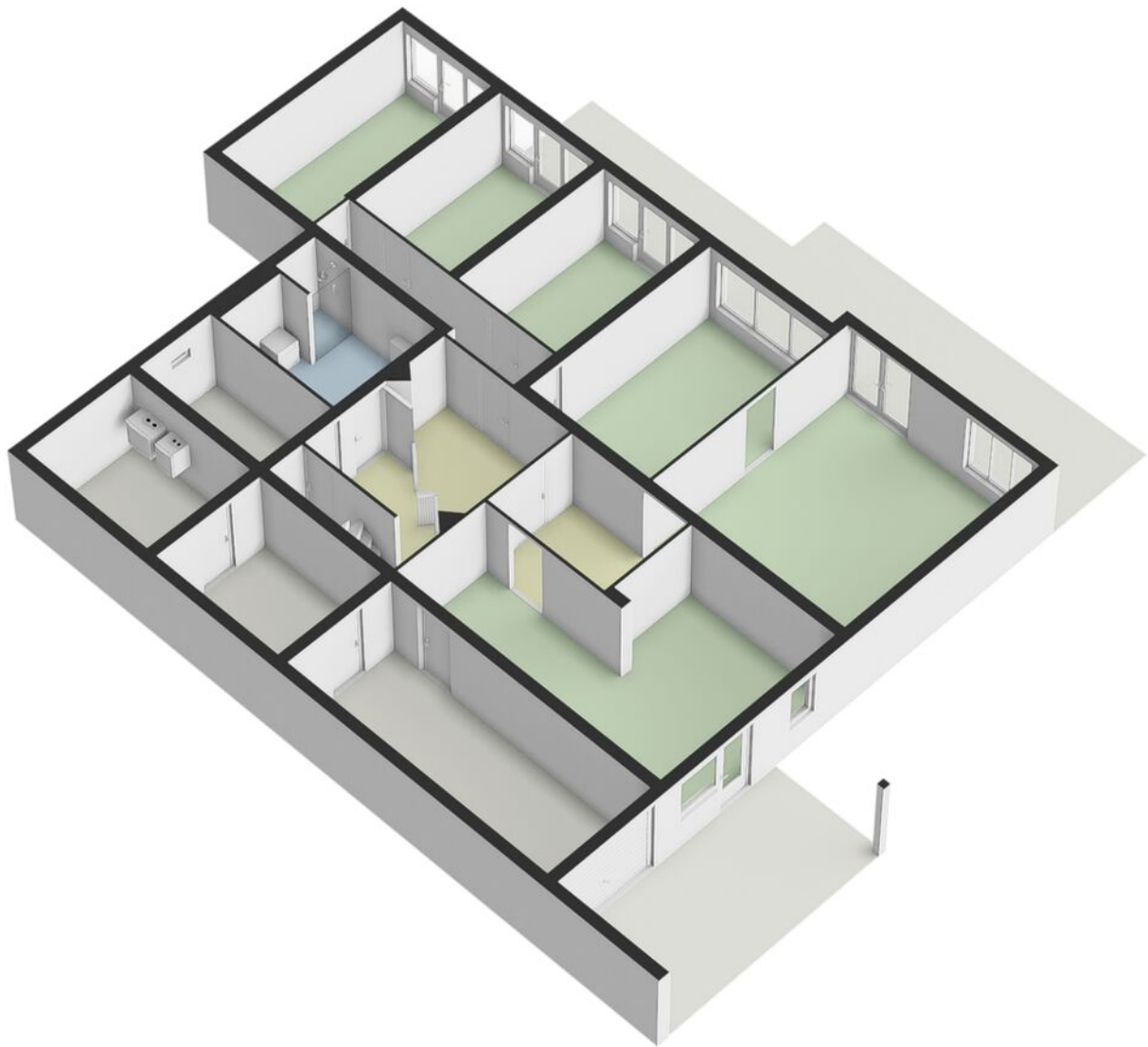




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



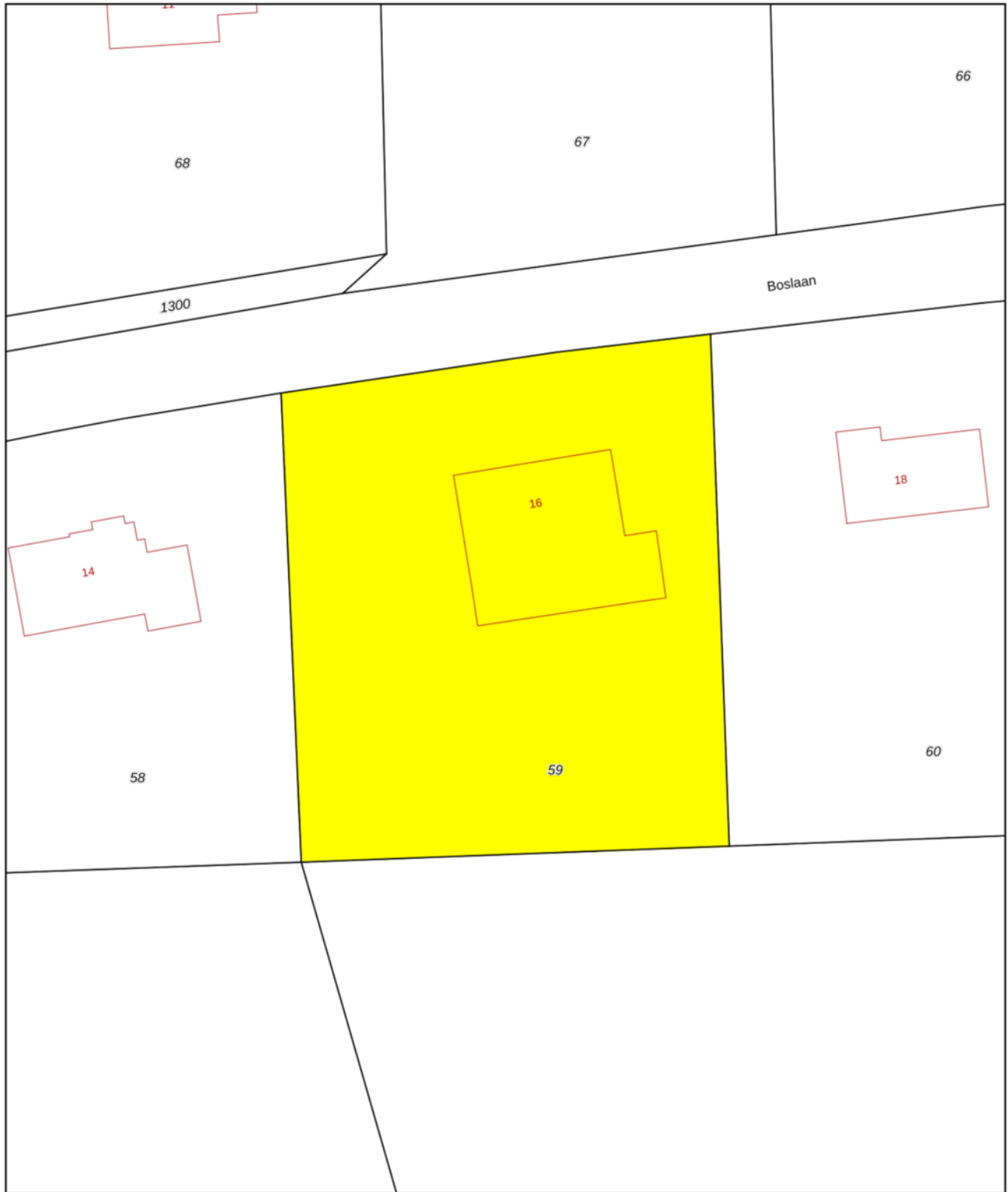
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*




Souterrain 3D



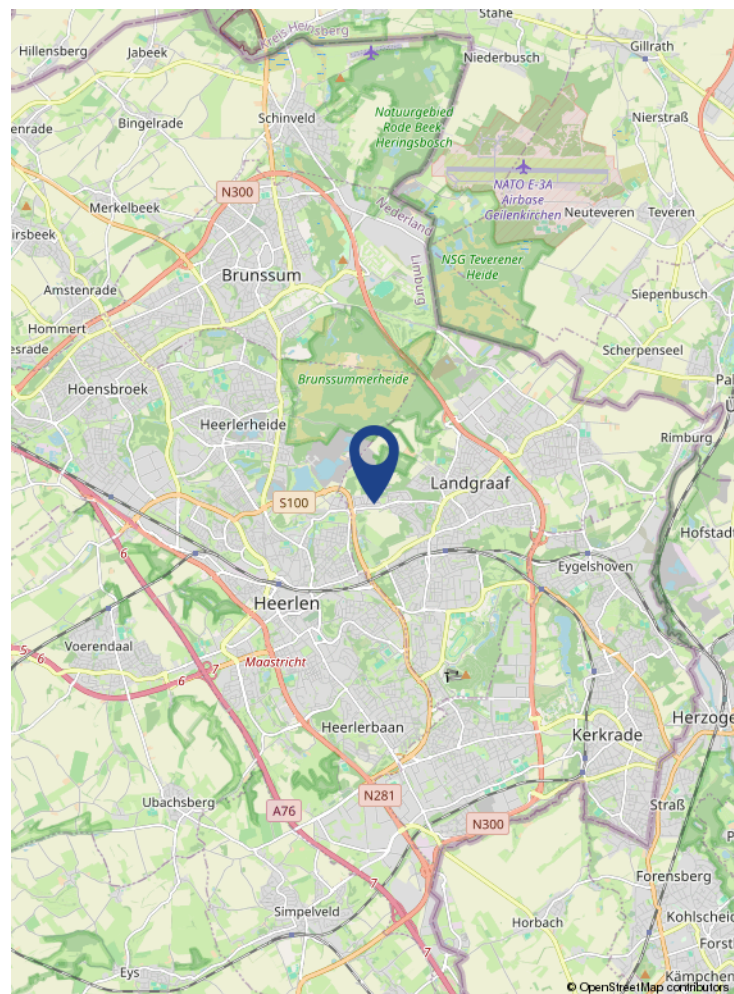
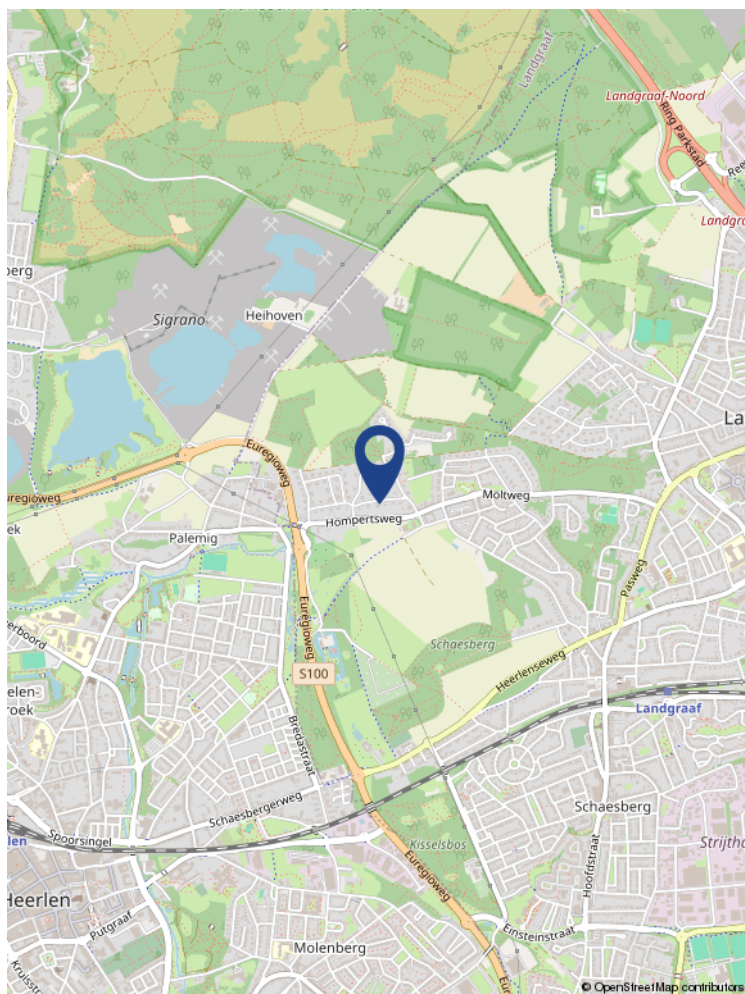
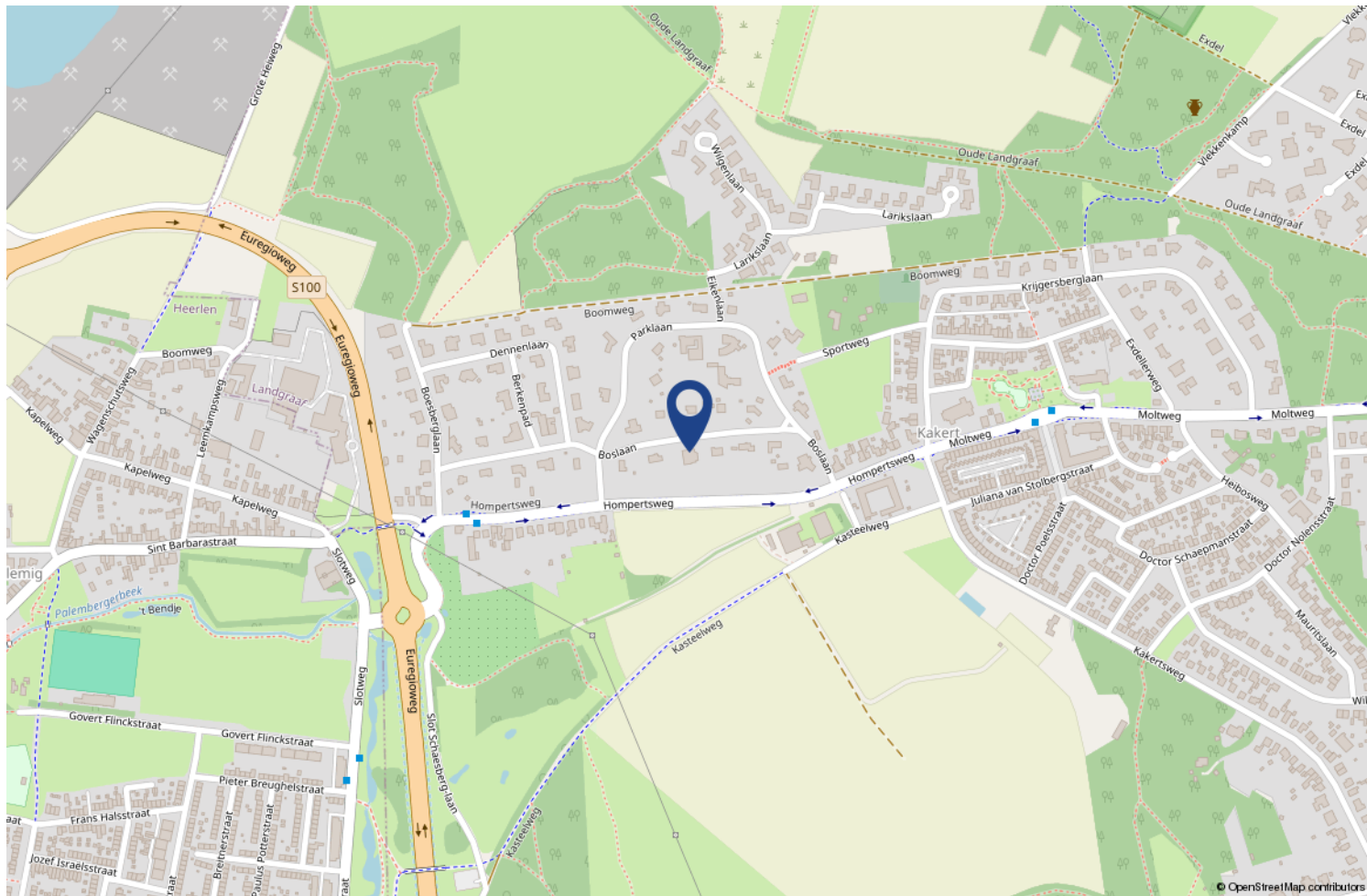
Parterre 3D



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Schaesberg	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie E	
— (red line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 59	
— (yellow line)	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024
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.



Locatie op de kaart



Wonen in Landgraaf - Schaesberg

Schaesberg (Limburgs: D'r Sjeet) is een dorpskern en voormalige gemeente die in 1982 is samengevoegd met Nieuwenhagen en Ubach over Worms (Waubach en Rimburch) tot de gemeente Landgraaf.

Ten noorden van Schaesberg lag de Romeinse villa Landgraaf-Schaesberg aan de noordwestzijde van de heuvelrug, dat een uitloper is van het Plateau van Nieuwenhagen. Schaesberg zelf ligt ook op dit plateau.

Landgraaf zelf heeft vooral naam gemaakt als de plek waar het jaarlijkse popfestival Pinkpop georganiseerd wordt, dit gebeurt op het evenemententerrein Megaland. Tevens vinden op hetzelfde terrein jaarlijks nog vele andere evenementen.

Landgraaf heeft de beschikking over 's werelds grootste binnenskipiste SnowWorld, waar het hele jaar door geskied en gesnowboard kan worden, en themapark Mondo Verde, gesitueerd rond het Kasteel Strijthagen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.



Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: makelaar@peterdevor.nl | Internet: www.peterdevor.nl