

# TE KOOP



## Heggewikke 13, Landgraaf

Vraagprijs € 298.000 K.K.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)



**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



## Kenmerken

Bouwjaar

**1973**

Woonoppervlakte

**100m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**280m<sup>2</sup>**

Inhoud

**415m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**3**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 298.000 K.K.**

Energietabel

**C**

## Over deze woning

Welkom bij Heggewikke 13!

Een woning met een prettige basis, waar ruimte, functionaliteit, duurzaamheid en modern wooncomfort elkaar op vanzelfsprekende wijze versterken. Deze prachtige hoekwoning biedt een fijne woonbeleving voor wie op zoek is naar een solide basis, ruimte en comfort op een uitstekende locatie. De royale indeling met een woonoppervlakte van circa 116 m<sup>2</sup>, de lichte ruimtes zorgen voor een warme, uitnodigende ambiance. Hier komt het beste van prettig, toekomstbestendig wonen samen met de rustieke charme en sfeer van het geliefde en groene Ubach over Worms.

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1973 (conform BAG);
- Woonoppervlakte ca. 116 m<sup>2</sup>
- Perceel 280 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Verkeert in een goede staat van onderhoud en biedt een bovengemiddeld royale leefruimte voor de straat;
- Comfortabel, goed geïsoleerd en klaar voor de toekomst;
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen;
- Deze hoekwoning combineert solide traditionele bouw met modern wooncomfort. Het resultaat is een uitzonderlijk comfortabel en functioneel woonhuis;
- Aanvaarding in overleg.

### Indeling:

#### Begane grond:

Een prettige en verzorgde ontvangst: Zodra u de uitnodigende hal betreedt, valt direct op dat de woning keurig is onderhouden. De doorlopende vloerafwerking vormt een praktische, tijdloze basis en geeft de entree een verzorgde uitstraling. Hier bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping en het nette, vernieuwde toilet, uitgevoerd met modern sanitair.



**Living met licht en comfort:** De royale living vormt het sfeervolle middelpunt van de woning. De nette vloer loopt vanuit de hal naadloos door, wat zorgt voor een rustig en harmonieus geheel. Dankzij de grote raampartijen geniet de zithoek de hele dag door van een uitstekende natuurlijke lichtinval en een fijn contact met de directe omgeving.

**Culinair genieten en dagelijks gemak:** De open keuken vormt een logisch verlengstuk van de living en is zo ontworpen dat koken en samenzijn op een natuurlijke manier samenkomen. De nette, functionele opstelling is voorzien van alle dagelijkse inbouwapparatuur. Direct aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken of bergruimte. Deze slimme ruimte biedt plaats voor de witgoedopstellingen, extra proviand en huishoudelijke benodigdheden, waardoor de rust in het wooninterieur optimaal behouden blijft.

#### **Eerste verdieping:**

De eerste verdieping biedt plaats aan 3 volwaardige, lichte slaapkamers. De kamers onderscheiden zich door hun goede maatvoering en ademen een rustige, comfortabele sfeer.

**Ruimte en karakter:** De kamers bieden flexibele indelingsmogelijkheden en een fijne lichtinval. De combinatie van natuurlijke lichtinval, strakke wanden en een nette afwerking creëert een vertrouwde en tegelijkertijd ruimtelijke verdieping voor het hele gezin. **Nette en functionele badkamer:** De verdieping beschikt over een verzorgde badkamer die volledig is ingericht voor het dagelijkse gemak. Uitgerust met een ligbad, een wasmeubel en een 2de toilet, zorgt deze ruimte voor praktisch comfort. Een fijne sanitaire ruimte waarin u de dag fris kunt starten.

**Optimaal comfort:** Alle kamers bieden volop ruimte voor een uitgebreide garderobe en zijn flexibel in te richten als master suite, kinderkamer of een rustige thuiswerkplek. Dankzij de goede isolatie is het binnenklimaat hier het hele jaar door perfect regelbaar voor een comfortabele nachtrust.

#### **Tuin met volop privacy:**

De royale en verzorgde tuin (gelegen op een prachtig perceel van 280 m<sup>2</sup>) vormt een heerlijke verlenging van het wooncomfort. De absolute eyecatcher is de riante zij- en achtertuin die dankzij de hoekligging extra veel vrijheid biedt. Het netjes aangelegde terras leent zich perfect voor gezellige zomeravonden en biedt desgewenst de mogelijkheid voor het realiseren van een mooie overkapping of buitenkeuken. Een fijne, besloten buitenomgeving waar het binnen comfort moeiteloos overgaat in het Zuid-Limburgse buitenleven.

#### **Parkeren en berging:**

De woning beschikt over uitstekende parkeergelegenheid in de directe omgeving en een praktische berging of garage die volop ruimte biedt voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en het opbergen van spullen. Een functionele toevoeging die perfect aansluit bij de veelzijdige en comfortabele woonbeleving van deze unieke hoekwoning.



#### Omgeving en voorzieningen:

Rust, natuur en dagelijks gemak binnen handbereik. Wonen aan de Heggewikke betekent genieten van een unieke balans tussen een uitstekend voorzieningenniveau en de serene rust van de natuur. Deze geliefde, kindvriendelijke woonwijk in Ubach over Worms (Waubach) staat bekend om haar prettige, gezinsvriendelijke karakter en uitstekende bereikbaarheid. Op loop- en korte fietsafstand vindt u alle dagelijkse behoeften, waaronder een uitgebreide supermarkt, diverse lokale winkels, basisscholen en gezellige sportfaciliteiten. Bovendien bent u dankzij de nabijgelegen uitvalswegen binnen enkele autominuten verbonden met de rest van Parkstad Limburg en de omliggende steden.

Het ultieme buitenleven in het nabijgelegen stiltegebied: Voor wie na een drukke dag wil ontsnappen aan de hectiek van alledag, bevindt zich in de directe nabijheid een absolute parel: het officieel aangewezen stiltegebied Hellingsbos en het prachtige plateau van Rimburch. In dit beschermde natuurgebied wordt het menselijk geluid tot een minimum beperkt, waardoor de pure en rustgevend geluiden van de Limburgse flora en fauna de boventoon voeren. Het is de ultieme achtertuin voor uren lange wandelingen, een ontspannen hardlooptocht of simpelweg om te genieten van de weidse, glooiende vergezichten over het grensmaasvallei-landschap. Een uniek stukje puur natuurgebied dat uw woonplezier en levenskwaliteit op deze locatie compleet maakt.

#### Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 (schriftelijkheids vereiste).

#### Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeenkomt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

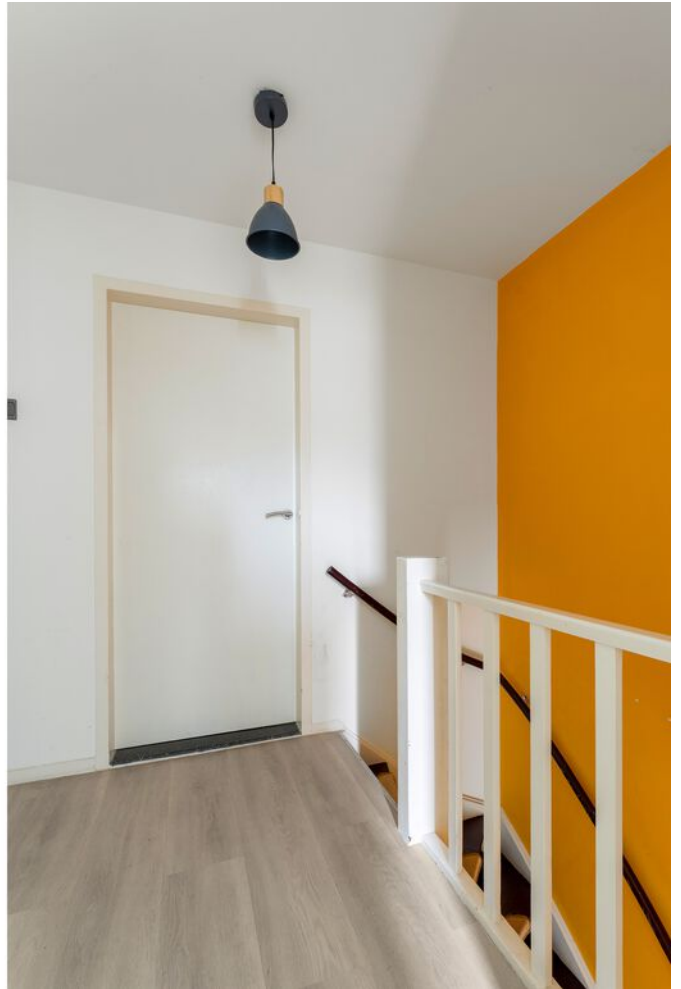
Uw makelaar **Ray van der Venne** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.



















# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
@WoonpiX [www.woonpix.nl](http://www.woonpix.nl)

# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
@WoonpiX [www.woonpix.nl](http://www.woonpix.nl)

# Kadaster

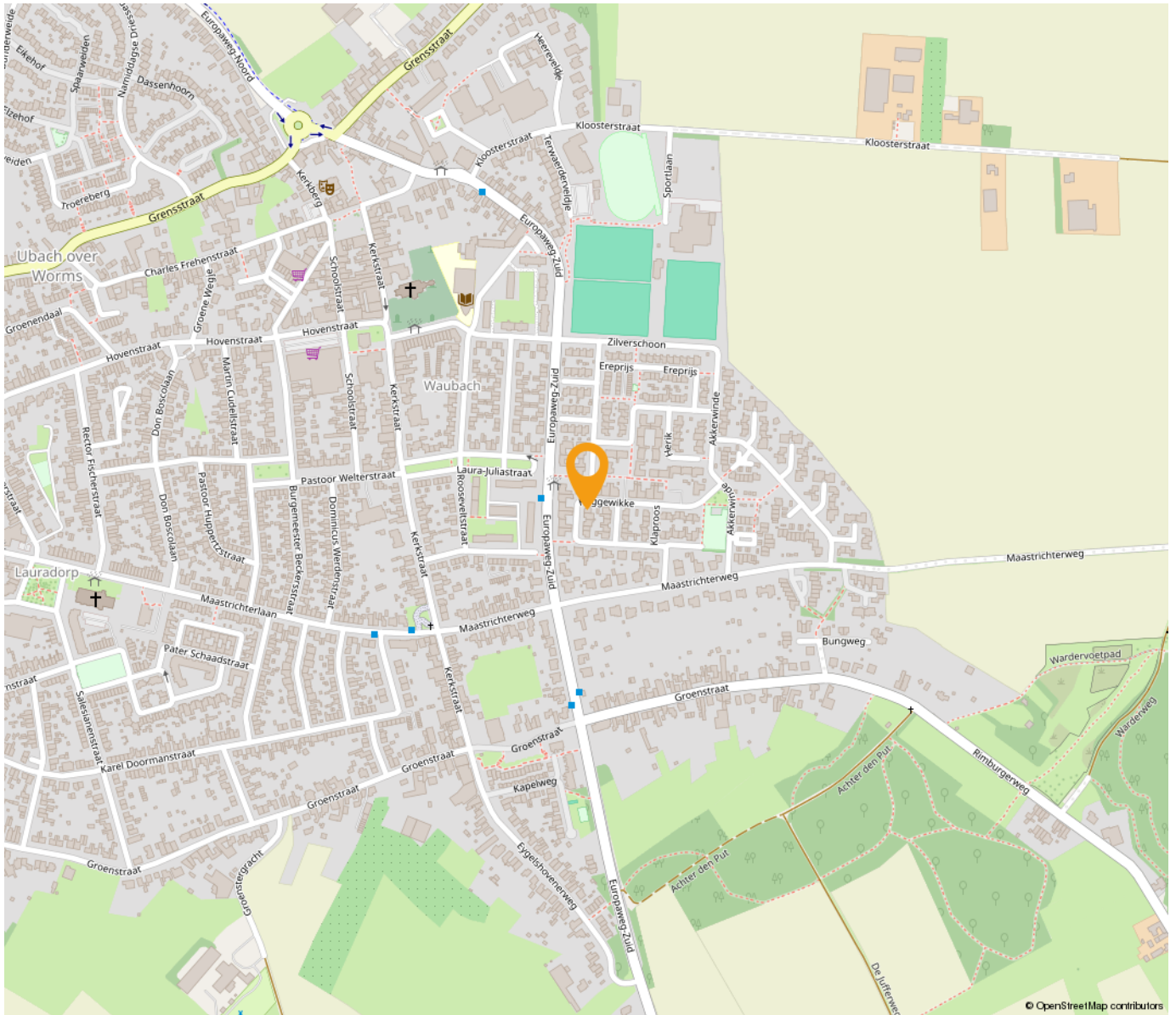
Bekijk hieronder de kadastrale kaart  
van **Heggewikke 13**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ray/hegge

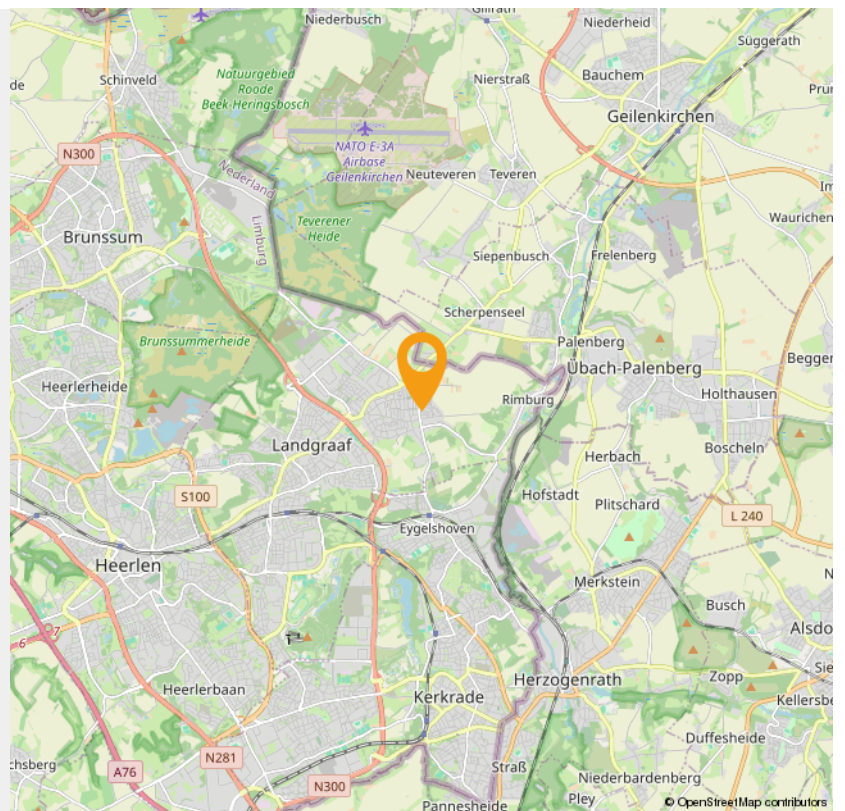


|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                                                                                                                                                    | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente    Ubach over Worms<br>Sectie                      B<br>Perceel                    3778 |  |
| <small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |
| <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                  |                                                                                       |



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





## Wonen in Landgraaf

Pinkpop, de langste trappen van Nederland en jaarrond skiën vanaf een oude mijnsteenbergt, daar staat Landgraaf om bekend. Landgraaf bestond vroeger uit allerlei aparte kernen, maar door de mijnbouw zijn die aaneengegroeid tot een netwerk van wijken. Er liggen nog steeds verschillende centra in Landgraaf, zoals Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms.

Landgraaf verrast met veel groen. Naast Wereldtuinen Mondo Verde, zijn de natuurgebieden rondom Rimburch, richting de Brunssummerheide en het Strijthagerbeekdal onontdekte parels. Er is ook veel erfgoed te bewonderen in Landgraaf, zoals Kasteel Strijthagen, Slot Schaesberg en mooie mijnwerkerswijken, zoals Leen hof en Eikske.

Het wapen van gemeente **Landgraaf** bevat elementen uit de wapens van de voormalige gemeenten waaruit Landgraaf is gevormd. Het schild heeft een gaffelvormige driedeling.

In het bovenste gedeelte is het wapen van het geslacht Schaesberg aangebracht: drie koeken van keel (rood), met een barensteel van azuur (blauw) in een veld van zilver.

In het linkerdeel van het schild staat de leliescepter uit het wapen van Ubach over Worms, in een veld van azuur. Deze leliescepter is ontleend aan het oude zegel van de abdij van Thorn. Ubach over Worms behoorde vroeger tot de heerlijkheid van die abdij.

In het rechterdeel is het wapen van Nieuwenhagen geplaatst, in een veld van zilver: een groene haag van eikenbladeren, waaruit een dubbelstaartige rode gekroonde leeuw omhoog komt. Het schild wordt gedekt met een gouden kroon met drie bladeren en twee parels. Het wapen herinnert aan de oude banden, die Nieuwenhagen verbonden met het toenmalige Land van Valkenburg en de schepenbank van Heerlen. Ook herinnert het aan de oorsprong van de gemeente zoals die blijkt uit de naam.



## PINKPOP

Pinkpop is een jaarlijks, driedaags popfestival in Landgraaf, dat sinds 1970 normaal gesproken in het weekeinde van Pinksteren plaatsvindt. Het festival duurt sinds 1996 drie dagen en trekt per dag ongeveer 68.000 mensen. Sinds de eerste editie heeft het festival ruim anderhalf miljoen bezoekers gehad en hebben er meer dan 500 verschillende artiesten en bands opgetreden.

Op 1 juni 2019 is aangekondigd dat Pinkpop vanaf 2020 t/m 2029 niet met Pinksteren zal plaatsvinden. Met als reden dat Pinksteren in dit decennium te vroeg in het jaar valt en dat Pinkpop dan te veel concurrentie uit Amerika zal ondervinden.

# INTERESSE

in deze woning in Landgraaf?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs