ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET



Brugstraat 11
Landgraaf

Vastgoed Ned.

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN - T 046 - 870 10 87 - INFO@ODCVASTGOED.NL - WWW.ODCVASTGOED.NL



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 300.000,- k.k.
Soort:	Halfvrijstaand
Kadastrale gegevens:	Ubach over Worms G 1123
Bouwjaar:	1930
Woning oppervlakte:	120 m^2
Inpandige ruimte:	11 m^2
Externe bergruimte:	9 m^2
Perceel oppervlakte:	163 m^2
Inhoud woning:	442 m^3
Inhoud bergruimten:	24 m^3
Energielabel:	D
Verwarming:	Cv-installatie Remeha Calenta (2019, eigendom)
Aantal kamers:	4

Bijzonderheden:

- Karakteristieke historische halfvrijstaande woning
- Volledig verbouwd in 2019-2020, met behoud van oorspronkelijke details
- Sfeervolle woonkamer met pelletkachel
- Twee slaapkamers met mogelijkheid voor een derde slaapkamer
- Kunststof kozijnen met HR++ en/of dubbele beglazing
- Rolluiken aan de achterzijde en zonwering
- Cv-installatie Remeha Calenta, bouwjaar 2019
- Vernieuwde meterkast uit 2019 met dertien groepen en slimme meter
- Achtertuin met terras, tuinhuis voorzien van elektra en eigen achterom
- Energielabel D
- Gelegen in Rimburg, nabij het Wormdal en de Duitse grens

Karakteristiek wonen met een verrassend ruime indeling

Aan de Brugstraat 11 in Landgraaf staat deze karakteristieke halfvrijstaande woning, waarvan de historie vermoedelijk teruggaat tot de 19e eeuw. Achter de authentieke bakstenen gevel gaat een verrassend ruime woning schuil, die in 2019-2020 grondig is verbouwd. De combinatie van oorspronkelijke details, een sfeervolle woonkamer en een ruime leefkeuken geeft het geheel een eigen karakter. Daarnaast beschikt de woning over twee slaapkamers op de eerste verdieping, een verzorgde badkamer en een ruime tweede verdieping met mogelijkheden voor een derde slaapkamer.

Bij de verbouwing is veel aandacht besteed aan de afwerking en het gebruik van de beschikbare ruimte. Zo beschikt de woning over een keuken uit 2020 met kookeiland, een woonkamer met pelletkachel en een badkamer met inloopdouche. De zichtbare houten balken en bakstenen muren vormen een mooi contrast met de strakke afwerking. Ook de afzonderlijke wasruimte, provisiekelder en de achtertuin met tuinhuis en eigen achterom dragen bij aan de veelzijdigheid van deze woning.

De woning ligt in Rimburg, een karakteristieke dorpskern binnen de gemeente Landgraaf, nabij de Duitse grens. De omgeving kenmerkt zich door een afwisseling van historische bebouwing, groen en het nabijgelegen Wormdal, waar diverse wandel- en fietsmogelijkheden te vinden zijn. Voor dagelijkse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels en scholen, kunt u terecht in de omliggende kernen van Landgraaf en Ubach over Worms. Ook de voorzieningen van Parkstad en de verbindingen richting Heerlen en Duitsland zijn goed bereikbaar.









Begane grond en kelder

Via de karakteristieke kunststof voordeur, voorzien van sierlijke glasdetails, betreedt u de woning. De ontvangsthal is afgewerkt met een donkere tegelvloer, die doorloopt in de overige leefruimtes op de begane grond. De combinatie van lichte wanden, houten balken en de trap met houten treden zorgt direct bij binnenkomst voor een sfeervolle uitstraling. In de hal bevinden zich de meterkast, vernieuwd in 2019 en voorzien van een slimme meter en dertien groepen, de toiletruimte en de toegang tot de provisiekelder. De toiletruimte is betegeld en ingericht met een wandcloset en fonteintje. Daarnaast beschikt de begane grond over een afzonderlijke wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger, een uitstortgootsteen en extra bergruimte.
Vanuit de hal bereikt u de woonkamer, die aan de voorzijde van de woning is gelegen. Deze ruimte heeft een warme uitstraling door de combinatie van de donkere tegelvloer, de zichtbare houten balk en de pelletkachel tegen een donkere stenen wand. Er is voldoende plaats voor een comfortabele zithoek, waardoor een fijne ruimte ontstaat om samen te komen of juist rustig te ontspannen.
Aan de achterzijde bevindt zich de ruime open leefkeuken, die een belangrijk onderdeel vormt van de woning. De keuken is in 2020 vernieuwd en uitgevoerd met witte, greeploze kastfronten en donkere werkbladen. De opstelling bestaat uit een keukenwand met veel kastruimte en een centraal geplaatst kookeiland. Dit kookeiland is voorzien van een vierpits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast beschikt de keuken over een combi-oven, koelkast en vaatwasser.

De combinatie van de witte keukenopstelling, de donkere tegelvloer en de zichtbare bakstenen muren geeft deze ruimte een sfeervol en onderscheidend karakter. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor koken en tafelen hier op een natuurlijke manier samenkomen. De keuken biedt bovendien rechtstreeks toegang tot de achtertuin, zodat binnen en buiten mooi met elkaar verbonden zijn.











Eerste verdieping

Via de trap in de ontvangsthal bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Deze is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.
De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast. De tweede slaapkamer loopt van de voorzijde tot de achterzijde van de verdieping en is eveneens geschikt als volwaardige slaapkamer. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en hebben een rustige uitstraling.
De badkamer is verzorgd ingericht en afgewerkt met lichte wandtegels en een donkere tegelvloer. De ruimte beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, een wandcloset, een wastafel met onderkast en spiegel en een designradiator. De houten balk vormt een karakteristiek detail en geeft de badkamer een warme uitstraling.













Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de verrassend ruime tweede verdieping. Deze ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een sfeervolle uitstraling door de zichtbare houten dakconstructie, de schuine dakvlakken en de houten wandafwerking. Het dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval.
De verdieping biedt verschillende gebruiksmogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als derde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Daarmee vormt deze etage een waardevolle aanvulling op de twee slaapkamers op de eerste verdieping. Daarnaast is er een afzonderlijk opslaggedeelte aanwezig, waar zich tevens de cv-installatie bevindt.





Tuin

De achtertuin is rechtstreeks bereikbaar vanuit de leefkeuken en bestaat uit een ruim bestraat terras, een gedeelte met gazon en diverse groene beplanting. Door de combinatie van bestrating en groen zijn er verschillende mogelijkheden om de tuin naar eigen wens in te richten. Het terras biedt ruimte voor een tuinset, zodat u bij mooi weer ook buiten kunt eten of ontspannen.
De tuin is voorzien van zonwering en beschikt over een houten tuinhuis met elektriciteitsaansluiting, geschikt voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen. Daarnaast is de achtertuin bereikbaar via een eigen achterom.

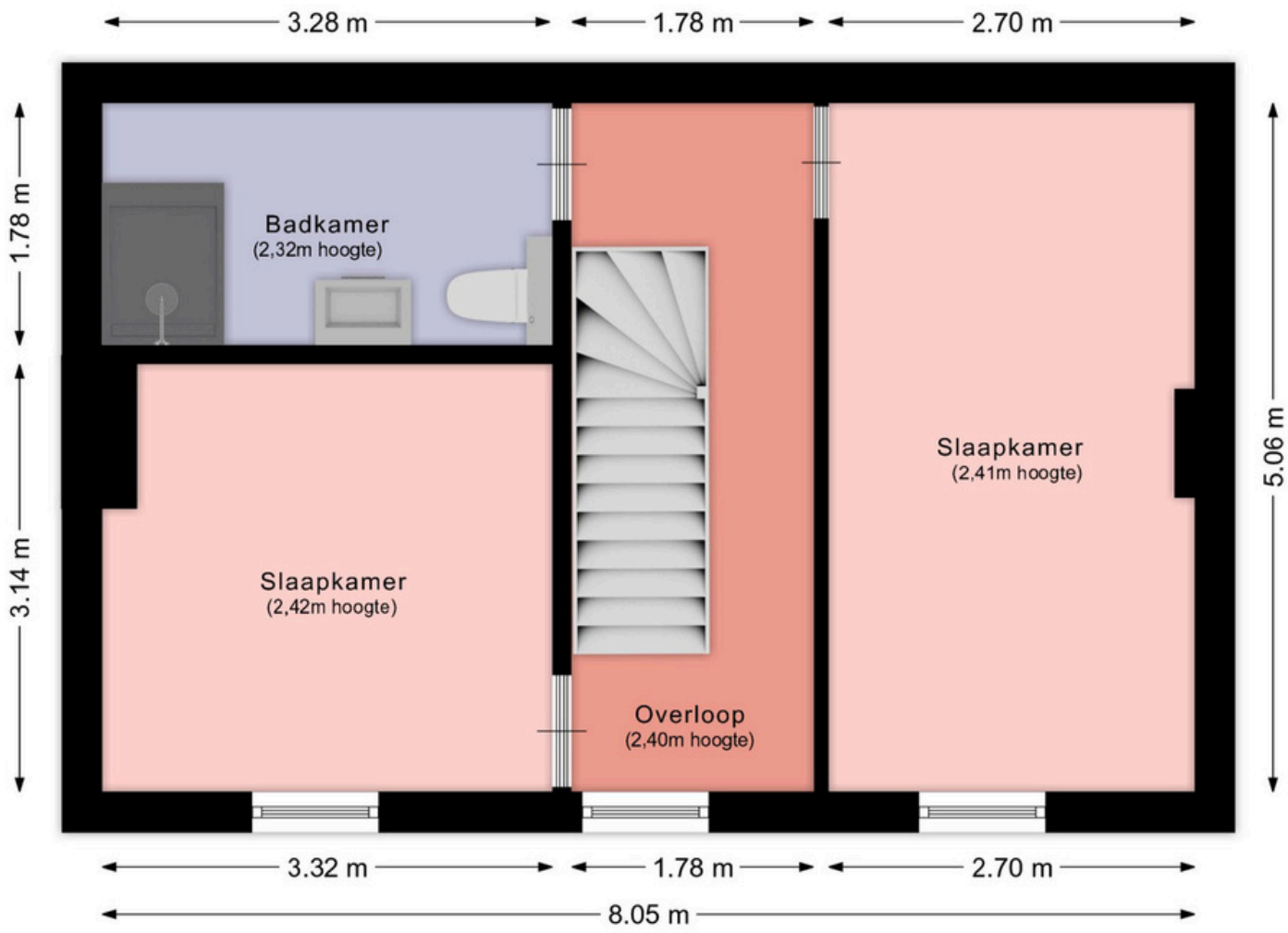




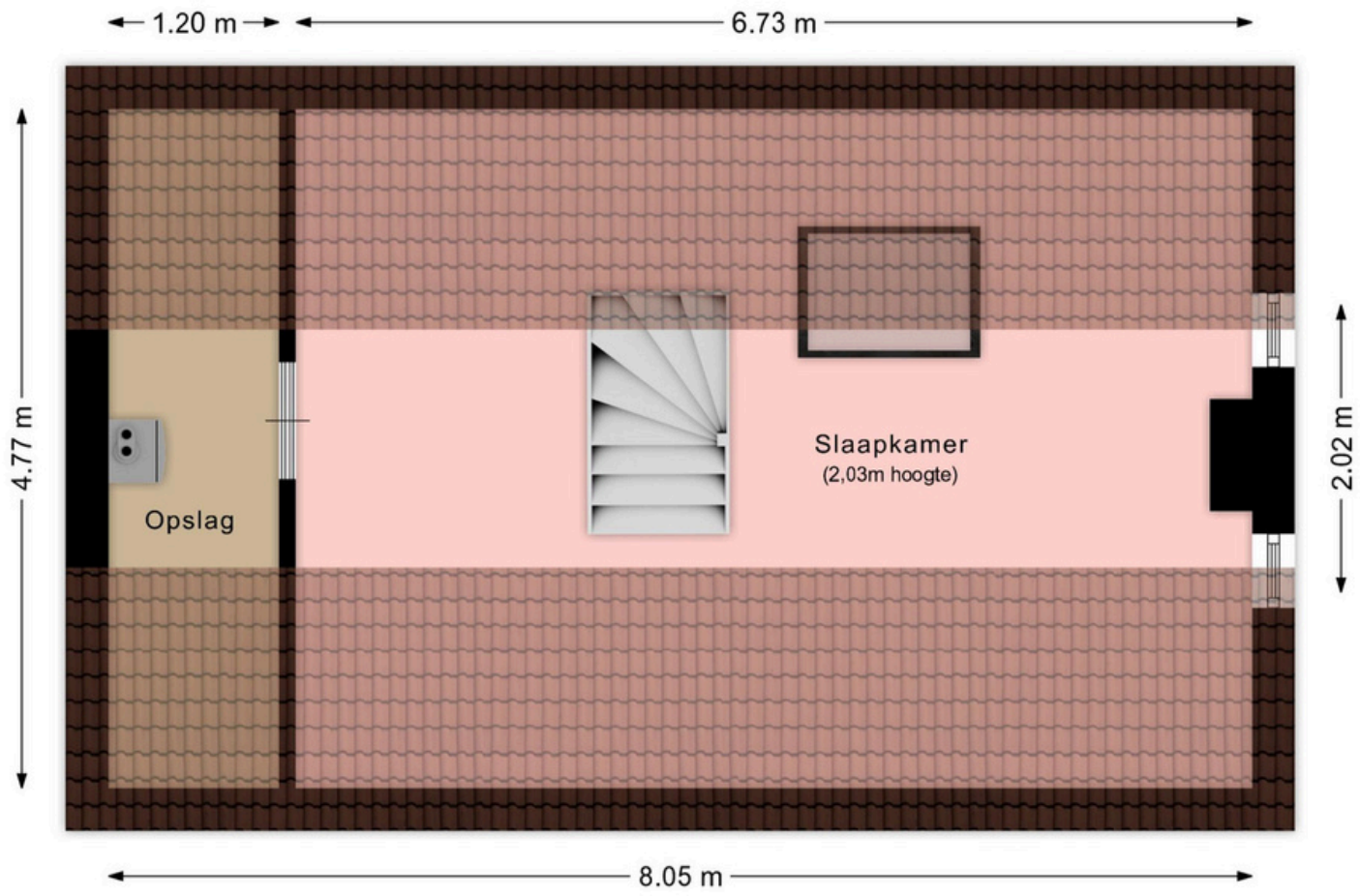




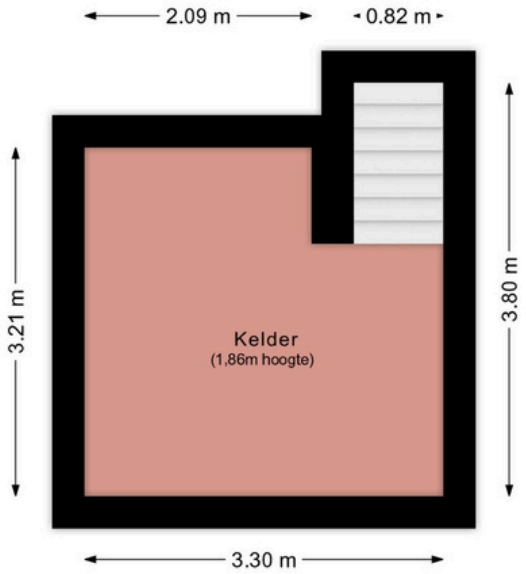
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



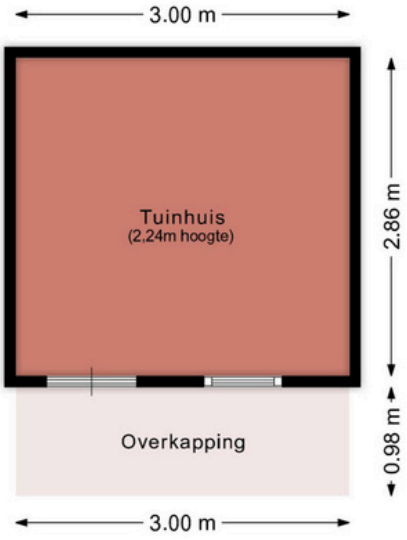
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Ubach over Worms
Sectie	G
Perceel	1123

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 oktober 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.

kadaster

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontlenen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met brancheverenigingVastgoed Nederland.

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (“schriftelijkheidsvereiste”). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser, Remco Rademakers, Chantal van Doezelaar en Monique Vanhingel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl

ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET

NOTITIES


Erwin
Op den Camp
Eigenaar / Makelaar
06 - 44 77 57 98 // 046 - 87 010 87
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET