



**Palenbergerweg 22 22A**  
6374 LS, Landgraaf

**Vraagprijs € 338.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33



# Omschrijving

## Algemeen

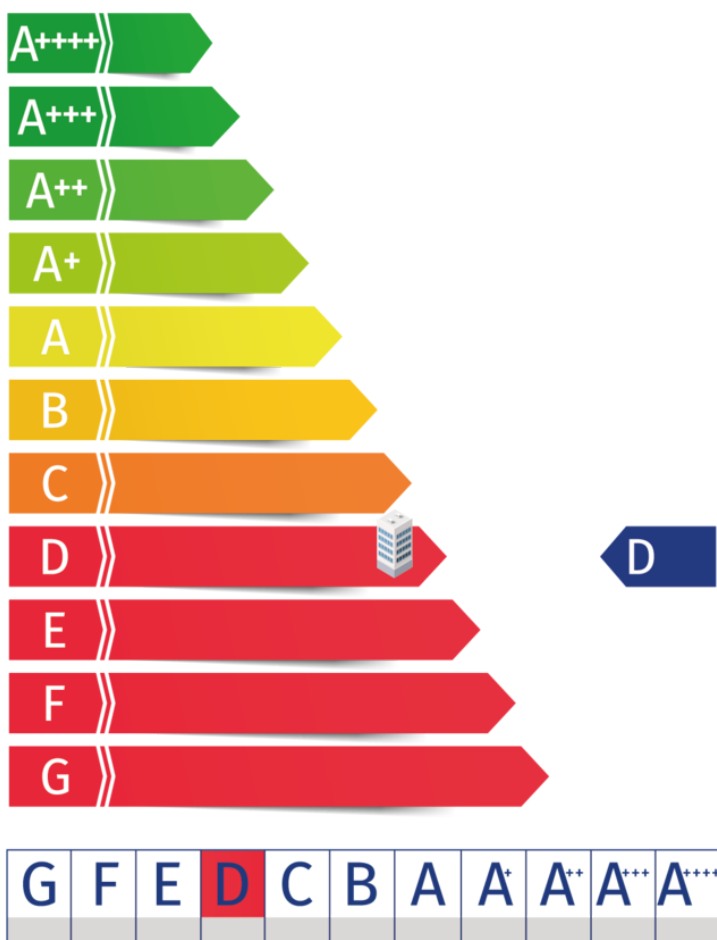
Op de grens van Nederland en Duitsland staat in Landgraaf/Rimburg aan de Palenbergerweg 22 en 22a dit zeer ruime (dubbel) woonhuis. Het woonhuis omvat de huisnummers 22 en 22a. Het woonhuis, gebouwd rond 1920 en nadien voorzien van een grote uitbouw, is rustig gelegen nabij natuurgebied "Wormdal" en op de grens van Landgraaf en Ubach/Palenberg. In de omgeving is er veel natuur en groen en zijn overige voorzieningen binnen enkele minuten te bereiken. Het woonhuis beschikt over veel inpandige ruimte, een inpandige garage en een fraaie en ruime achtertuin (zuid-oosten) met veel privacy en een ruim dakterras. Het woonhuis heeft de beschikking over eigen meter voorzieningen voor gas en electra voor zowel huisnummer 22 als voor huisnummer 22a. De woning beschikt op zowel de begane grond als op de eerste verdieping over een eigen badkamer en keuken en is daarom geschikt voor dubbele bewoning.

## Bijzonderheden

- \* ruim woonhuis met huisnummertoevoeging 22 en 22a, dubbele bewoning mogelijk.
- \* grotendeels dubbele beglazing, rolluiken en hardhouten deuren
- \* rustig gelegen op de grens Rimburg/Ubach-Palenberg
- \* veel natuur in de omgeving
- \* veel inpandige ruimte (circa 297m<sup>2</sup> woonruimte en circa 85m<sup>2</sup> overig inpandige ruimte)
- \* zeker een bezichtiging waard zodat u de ruimte en het potentieel van het woonhuis kunt ervaren

# Kenmerken

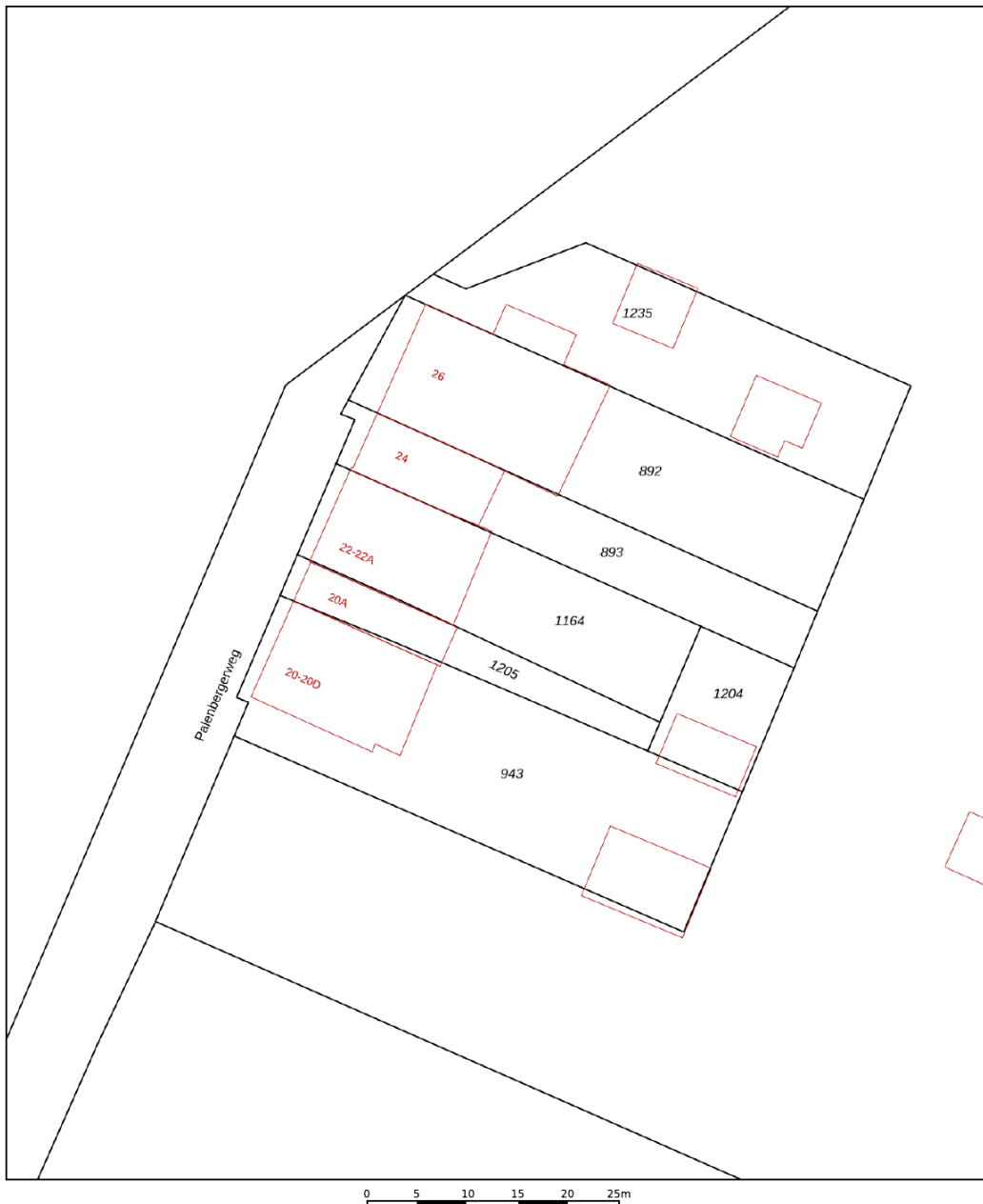
<b>Vraagprijs</b>	€ 338.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Soort</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	in pandig
<b>Type</b>	tussenwoning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	8	<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>Slaapkamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	297 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1920	<b>Perceeloppervlakte</b>	405 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	85 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1358 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ubach over Worms	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie G	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1164	
—	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 april 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

**Adres:**  
Palenbergerweg 22 22A

**Gemeente:**  
Ubach over Worms

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
6374 LS, Landgraaf

**Perceelgrootte**  
405 m<sup>2</sup>

# Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden

## Eerste verdieping



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

# Plattegronden

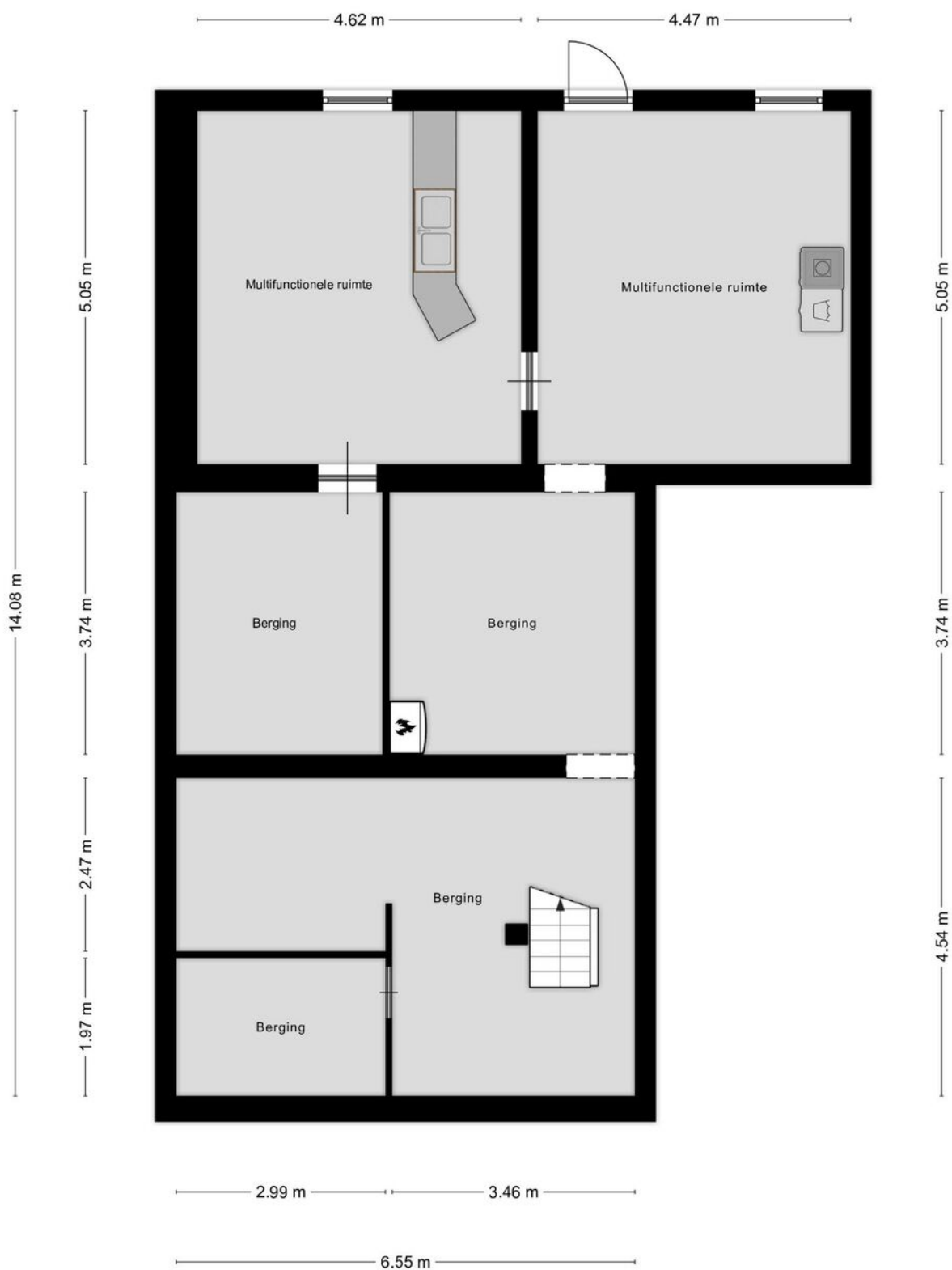
## Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Indeling

## Souterrain

Het woonhuis is onderkelderd en verdeeld in een vijftal kelderruimten. De kelderruimten beschikken over stahoogte.

In het souterrain bevindt zich o.a. bergruimte, een waskelder, opstelplaats cv (eigendom) en een multifunctionele ruimte met een baropstelling.

Vanuit het souterrain is er een toegangsdeur naar de achtertuin.

## Begane grond

Er is 1 voordeur naar het woonhuis voor zowel nummer 22 als 22a.

Hal met meterkast, verdiepingstrappen en aan de rechterzijde van de hal een toegang naar een garageruimte met elektrische kantelpoort en doorloop naar de achtertuin. In de garageruimte is er extra bergruimte. De verdiepingstrap naar het souterrain heeft de beschikking over een traplift.

Tussenkamer met doorloop naar de woonkamer aan de voorzijde en keuken aan de achterzijde. De badkamer op de begane grond is eveneens via de tussenkamer te bereiken. De badkamer is voorzien van een luxe (zwevend) toilet, een wastafel, een ligbad en een ruime inloopdouche. Portaal met toegang naar een ruime slaapkamer met kleedgedeelte. Deze slaapkamer kan uiteraard ook een andere invulling krijgen. De keukenruimte beschikt over een eenvoudige keukeninstallatie met toegangsdeur naar de achtertuin.

## De tuin

De achtertuin is ruim van opzet en is gelegen op het Zuid-Oosten. De tuin beschikt over veel privacy en is onderhoudsarm aangelegd.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang naar een ruime 2e woonkamer met toegang naar een riant dakterras. Keukenruimte voorzien van een 2e keukenopstelling en eveneens toegang naar het dakterras. 2 slaapkamers en een toiletruimte met vaste wastafel.

Het riante dakterras met uitzicht over de achtertuin is bereikbaar via openslaande deuren in de 2e woonkamer.

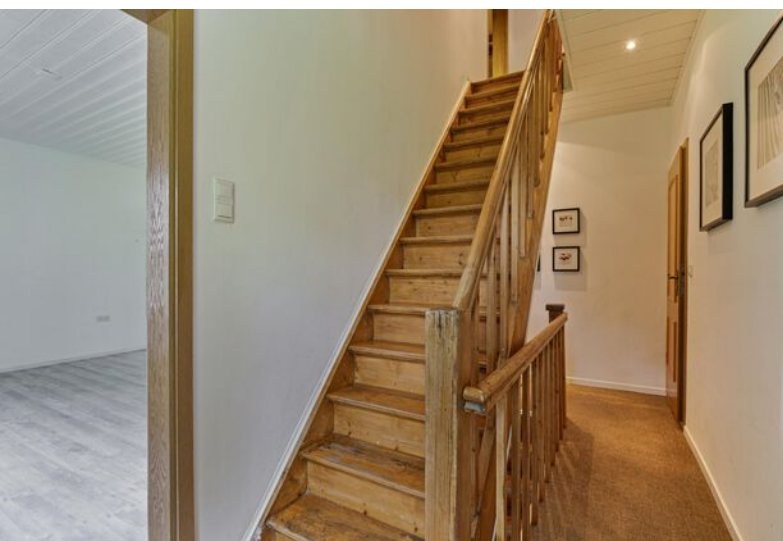
## Tweede verdieping

Vaste trap naar overloop. Hier bevindt zich een extra slaapkamer en een 2e ruime badkamer met ligbad, wastafel, douche en toilet. Zolderruimte met de 2e cv installatie (eigendom, 2023).



























# Even voorstellen

## Uw makelaar in Limburg

Met vier vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



## TEAM HEERLEN

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

# Waarom kiezen voor Boek & Offermans?



Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,2**

Op basis van **142** beoordelingen.

  
DYNAMIS  
**Boek & Offermans**  
Woningmakelaars

WELKOM

[boek-offermans.nl](http://boek-offermans.nl)



## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (4 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

**Uw woning verkopen?**  
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)