

TE KOOP



Gravenweg 30, Eygelshoven

Vraagprijs € 299.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar
1971

Woonoppervlakte
131 m²

Perceeloppervlakte
278 m²

Inhoud
593 m³

Aantal Slaapkamers
3

Verkoopprijs
Vraagprijs € 299.000 k.k.

Energietabel

C

Over deze woning

Ben je op zoek naar een goed onderhouden, instapklare woning op een gunstige locatie met veel ruimte én comfort? Dan is Gravenweg 30 in Eygelshoven zeker een bezichtiging waard! Deze verrassend ruime woning beschikt over vier slaapkamers, een ruime garage, moderne keuken en badkamer én een heerlijke tuin met overkapping. Bovendien zijn veel belangrijke zaken recent vernieuwd, wat zorgt voor jarenlang woonplezier.

Gelegen aan de rand van de bebouwde kom biedt deze woning niet alleen rust, maar ook een prachtig vrij uitzicht aan de voorzijde. Dankzij de nabijheid van de Buitenring zit je in een mum van tijd op de belangrijkste uitvalswegen richting binnen- en buitenland.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1971 (conform BAG), ruim perceel: 278 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte woning ca. 131 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Energiebewust: Kunststof kozijnen, HR++ en dubbel glas, zonnepanelen;
- CV-ketel (2020);
- Garage met elektrische poort (2020);
- Volledig vernieuwde badkamer (2023);
- Nieuwe keukenapparatuur;
- Keuken, voorkamer en 4 slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren (2020);
- Grotendeels voorzien van nieuwe grindvloer (2020);
- De hele woning is voorzien van vernieuwde stekkerdozen (2020);
- Op elke verdieping is een brandalarm aanwezig;
- Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken;
- Het balkon aan de voorzijde is voorzien van nieuw lood;
- De muren van de diverse ruimtes waaronder wasmachine-ruimte, kelder en achterzijde garage zijn behandeld tegen vocht;
- Alle radiatoren zijn vernieuwd in 2020.



INDELING:

Begane grond:

Via de entree met garderobe kom je binnen in een ruime hal. Aan de rechterzijde bevindt zich een handige kast met de bediening van de zonnepanelen en de binnenzijde van de brievenbus. De meterkast is gesitueerd in het hokje ernaast. Vanuit de hal bereik je de bijkeuken (ca. 2,00 x 3,79 m), met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier hangt ook de cv-ketel (2020). De muren in deze ruimte zijn speciaal behandeld tegen vocht. Achter de bijkeuken bevindt zich de ruime provisieruimte met diepvries aansluiting. Vanuit daar kom je in de grote garage (ca. 8,03 x 3,84 m.) met elektrische poort uit 2020.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping kom je binnen in een hal met een aparte deur naar buiten. De ruime doorzonwoonkamer (ca. 8,03 x 3,82 m.) en open eetkamer zorgen voor veel lichtinval en een fijn gevoel van ruimte. De laminaatvloer werd vernieuwd in 2020, net als het siergrind in de hal en het trappenhuis. De moderne keuken (ca. 3,81 x 3,57 m.) is in 2020 vernieuwd en uitgerust met een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en diepvries (beide uit 2021) en een vaatwasser uit 2020. De eettafel in de keuken kan eventueel worden overgenomen. Vanuit zowel de eetkamer als de keuken is er toegang tot de tuin. Het toilet werd in 2023 vernieuwd en is voorzien van een elektrische kachel.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is een fijne plek om tot rust te komen. Onder de overkapping met nieuw plafond van glas zit je heerlijk beschermt, en op het terras kun je volop genieten van de zon. De achterdeur heeft een platte klink, ideaal als je een rolluik zou willen plaatsen. Aan de voorzijde zijn rolluiken al aanwezig.

Achter elk raam is een hor geplaatst, die – net als de keukentafel – ter overname beschikbaar is.

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot vier kamers, die flexibel in te delen zijn als slaapkamers, werkruimte of hobbykamer:

- Kamer 1: ca. 4.48 x 3.80 m
- Kamer 2: ca. 3.44 x 3.80 m
- Kamer 3: ca. 2.77 x 3.19 m
- Kamer 4: ca. 3.82 x 2.01 m

De ramen aan de achterzijde beschikken over dubbel glas; de overige zijn voorzien van HR++ glas. Alle kozijnen zijn van kunststof. In de gang vind je een praktische opbergkast.

De badkamer (ca. 2,77 x 1,55 m) is in 2023 volledig vernieuwd en voorzien van een moderne inloofdouche, toilet, wastafel en een elektrische kachel. Ook is het plafond op deze verdieping vernieuwd en geïsoleerd.

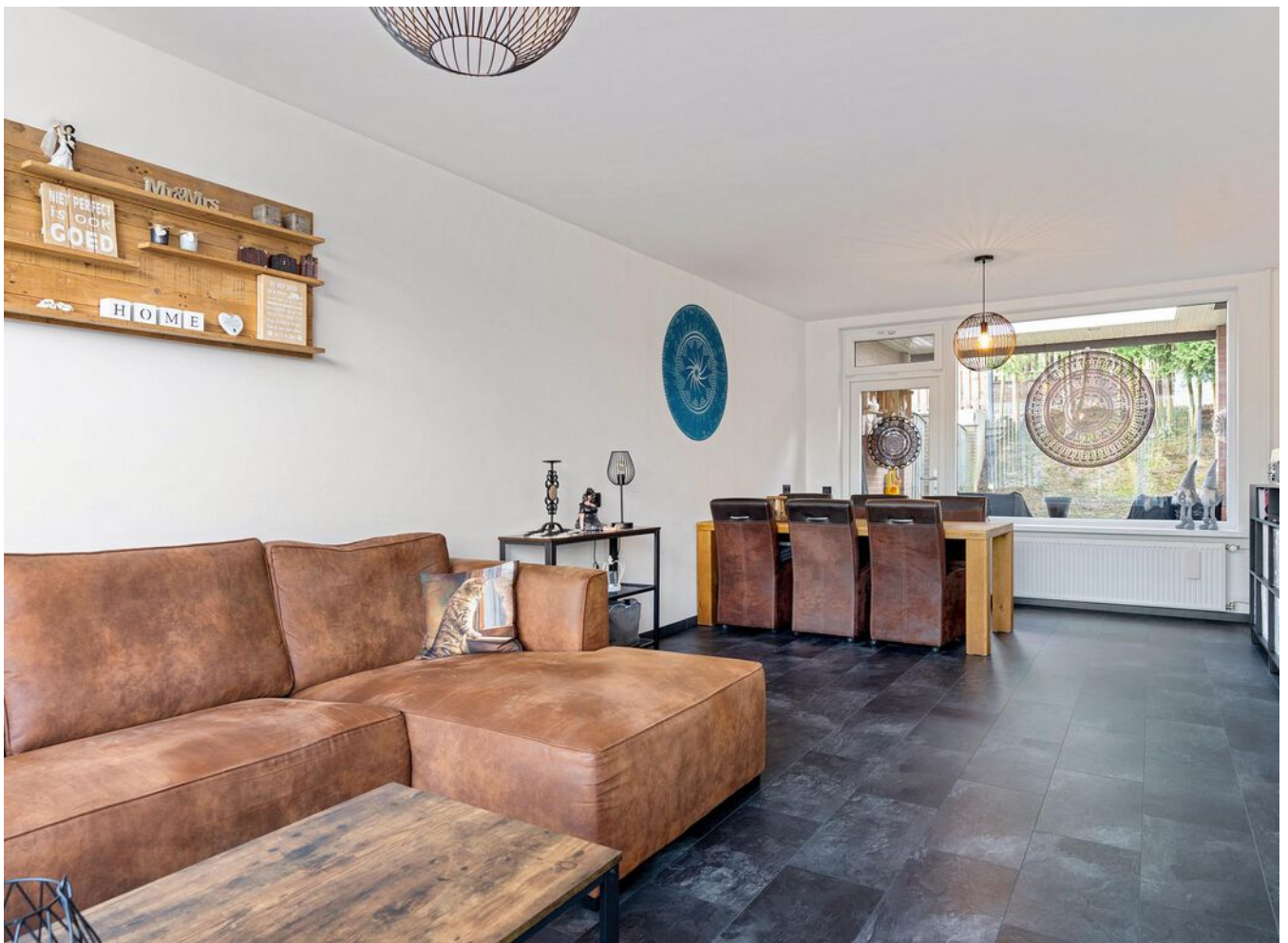


De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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 (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

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 info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt 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.

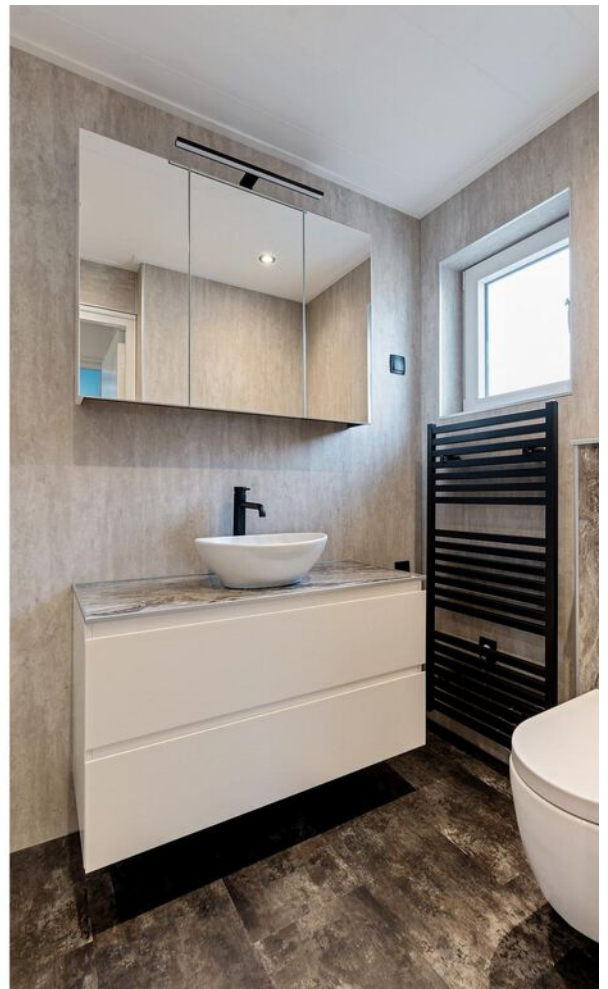
De makelaar **Roy Ubachs** nodigt u uit voor een bezichtiging.

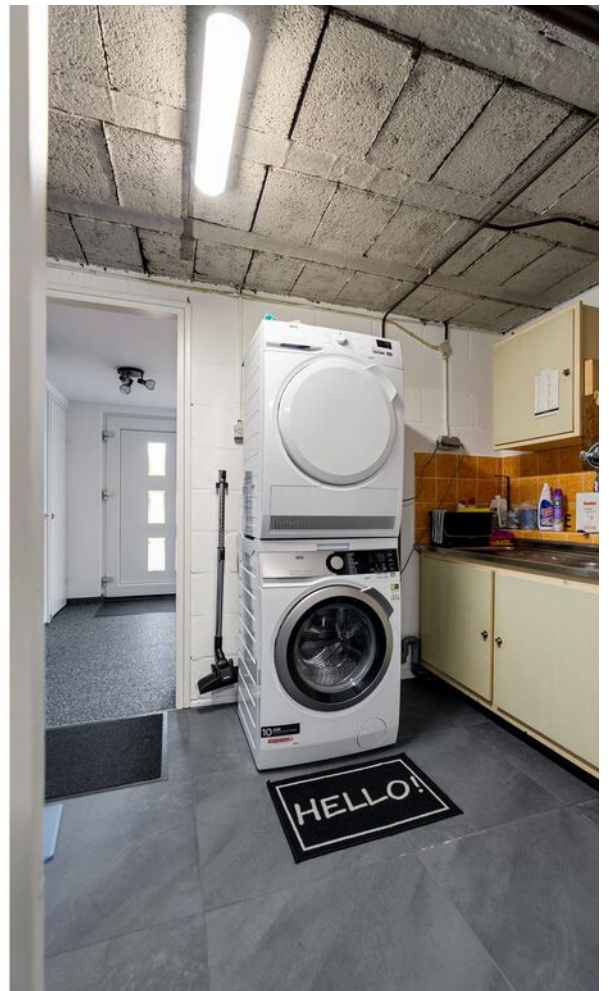


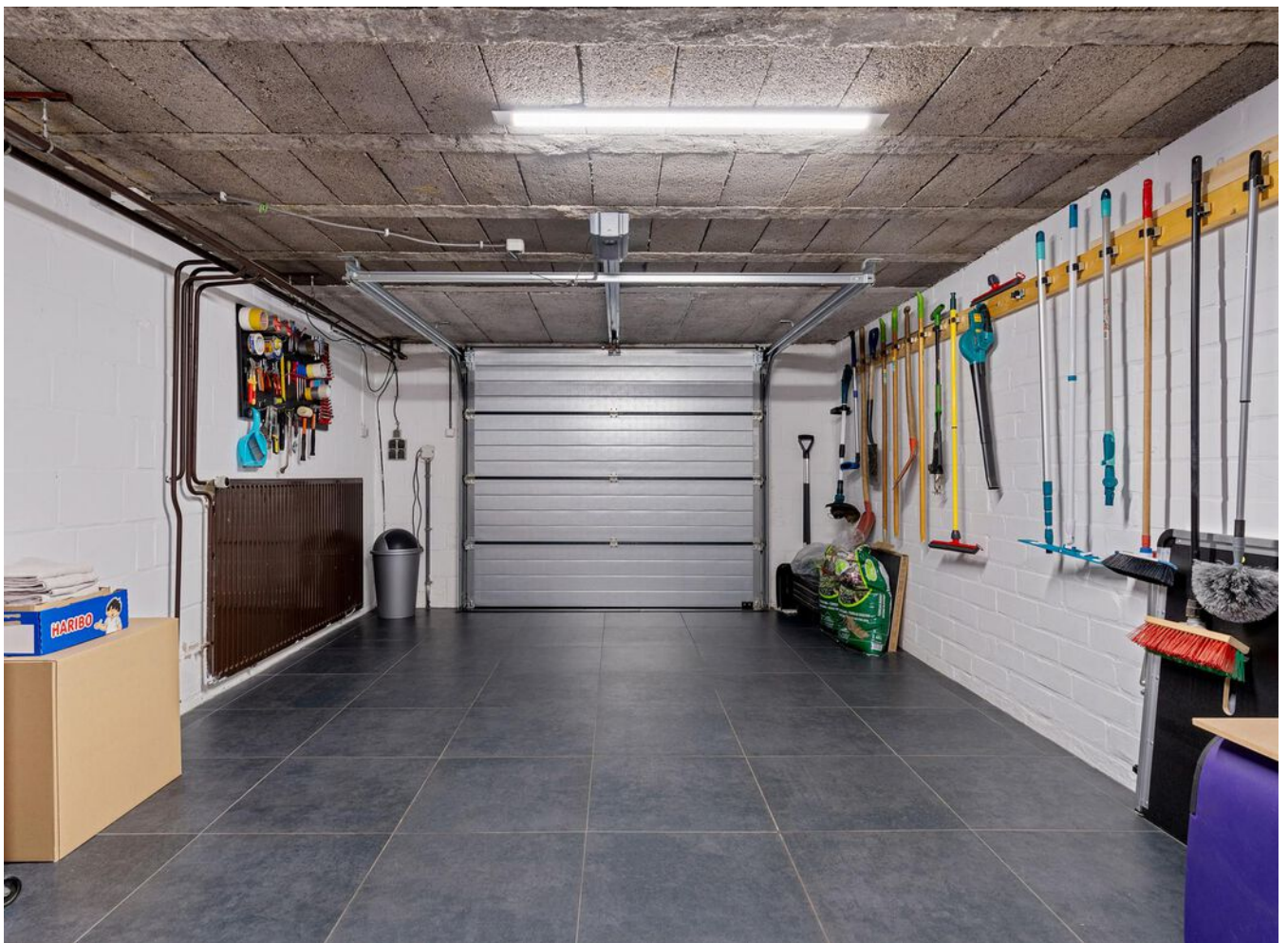


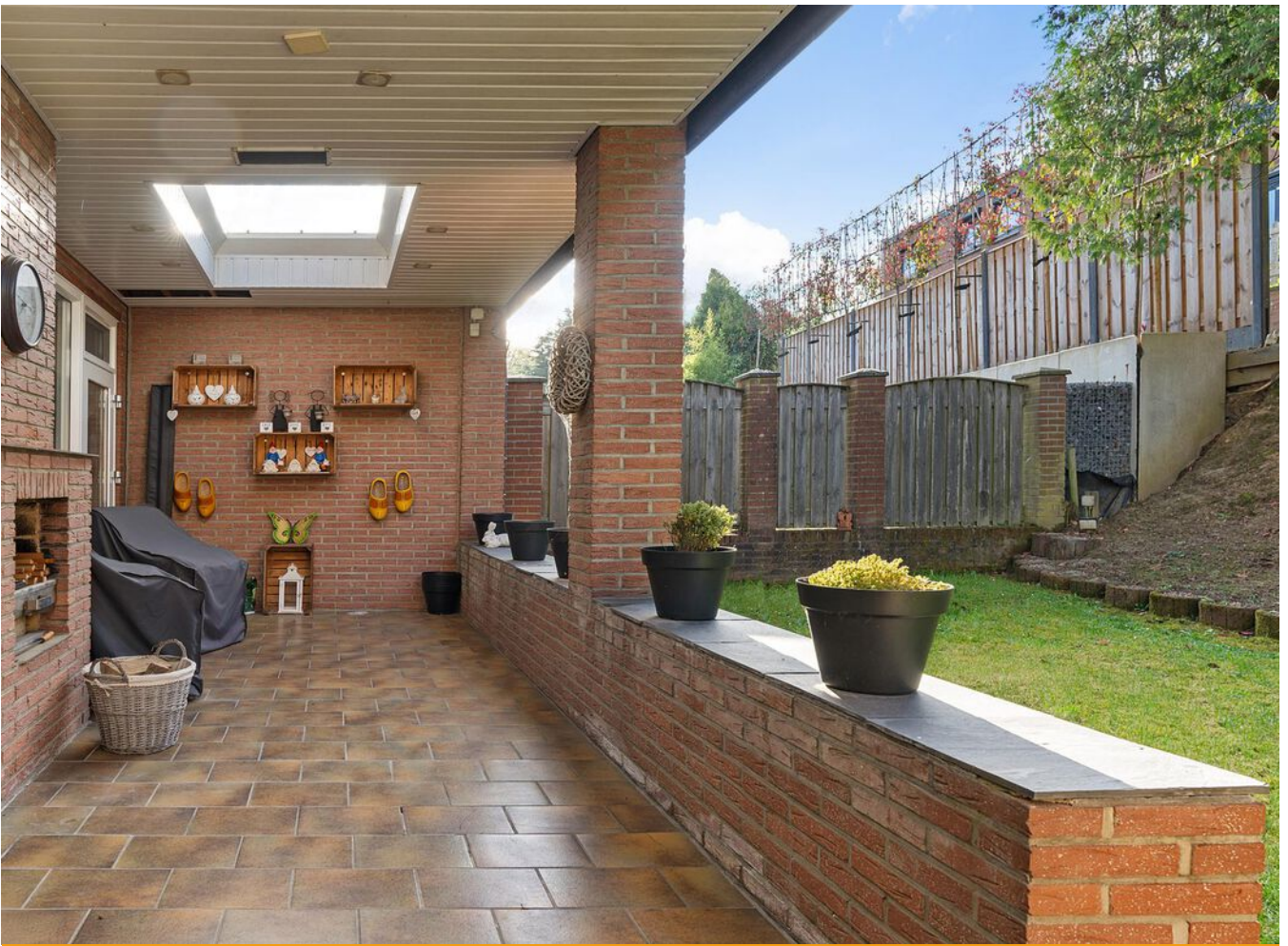


















Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 2e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Gravenweg 30**

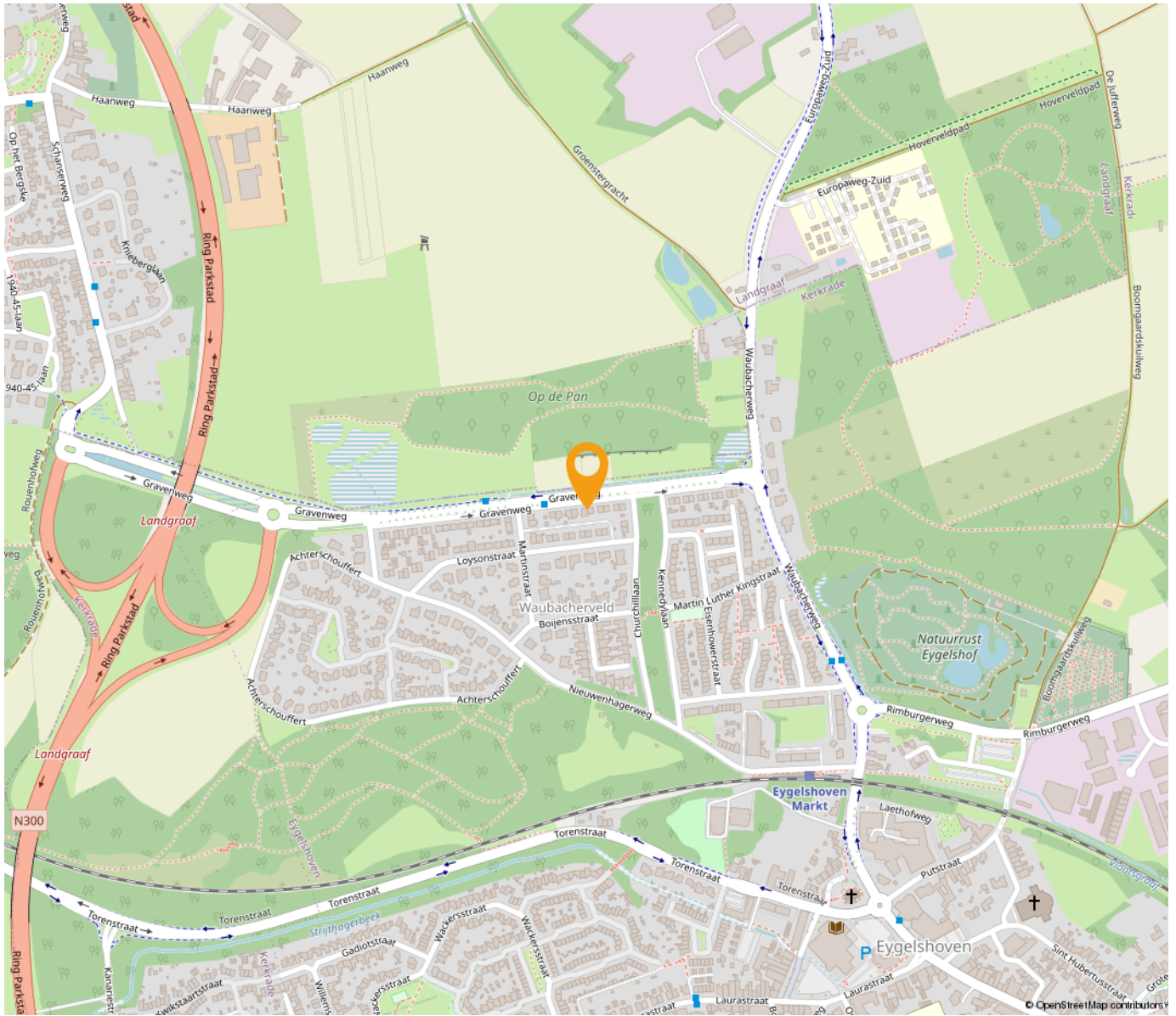
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

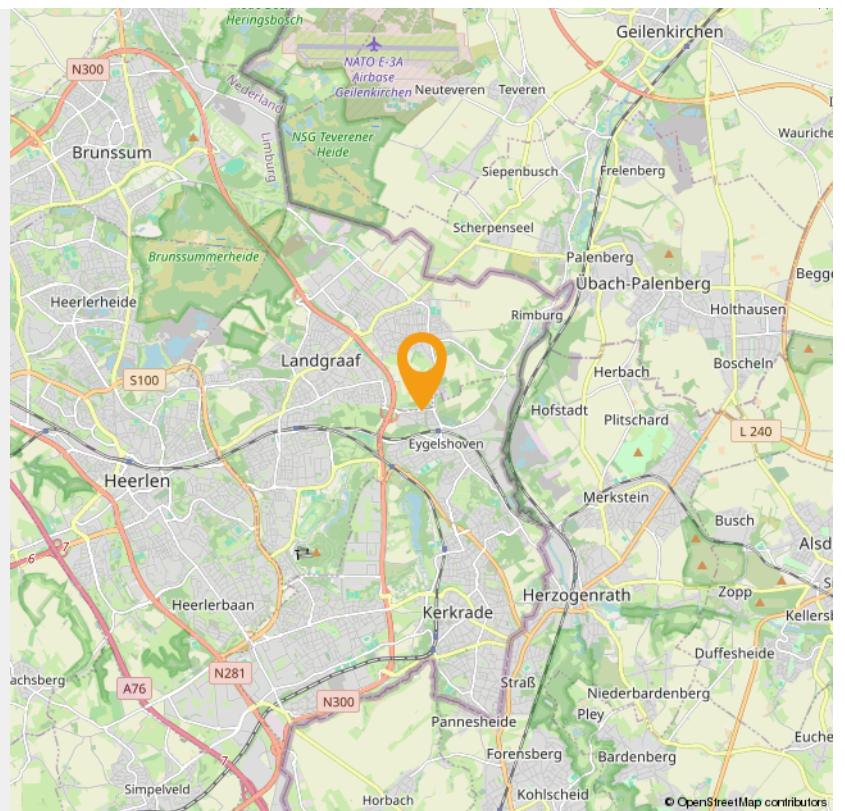


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kerkrade
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	189
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Kerkrade

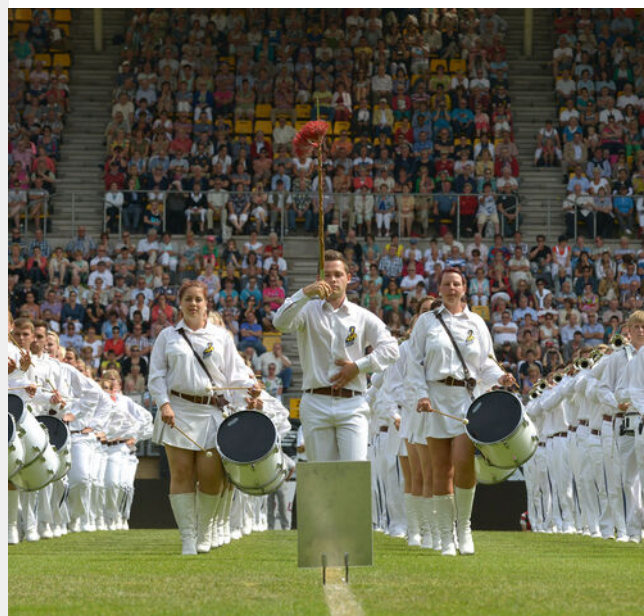
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio Parkstad Limburg. Kerkrade bestaat uit de gelijknamige plaats Kerkrade, en uit de kernen Eygelshoven, Kaalheide, Spekholzerheide, Terwinselen, Chèvremont en Bleijerheide.

Kerkrade is een stad waar gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid centraal staan. Een stad met een dorps karakter. Een hechte gemeenschap die voelt als een warme deken. De wijken in Kerkrade zijn heel divers en hebben meer te bieden dan veel mensen denken! Kerkrade beschikt over gezinsvriendelijke woonwijken met veel groen en alle voorzieningen binnen handbereik.

In Kerkrade komt oud en nieuw samen. Uniek in Nederland is Abdij Rolduc, het grootste en oudste bewaard gebleven abdijcomplex van het land. Naast dit erfgoedjuweel bezoek je andere topattracties als GaiaZOO, een van de leukste dierenparken van Nederland en hét ontdekmuseum voor jong en oud, Discovery Museum. Vlakbij stap je tijdens speciale rijdagen op de Miljoenenlijn voor een nostalgische stoomtreinrit door het Heuvelland.

Kerkrade is ook de bakermat van de inmiddels verdwenen steenkoolindustrie. Sporen uit de mijntijd (en daarna) die het ontdekken waard zijn, vormen Schacht Nulland, de Botanische Tuin, Parc Gravenrode en de vele muziekfestivals. Doe je de groeten aan D'r Joep op de markt?

Het achtervoegsel rade of rode betekent "rooiing" of "ontginning" en verwijst naar het werkwoord rooien: het kappen en bebouwen van bosachtig gebied. Daar kan nog het volgende aan worden toegevoegd. De oudste vorm daarvan was roda. De voetbalclub Roda JC en de Rodahal zijn daarnaar genoemd. Een grensdorp in de gemeente heet Haanrade (van Hanrothe of Hagenrode), waarvan het voorvoegsel Haan tot een persoon (Hago) wordt herleid, maar ook op het woord haag (omheining). Ook de naam Kaalheide refereert aan het gerooide Kerkraadse landschap.



WMC KERKRADE

Het Wereld Muziek Concours, afgekort WMC werd in 1951 als eerste georganiseerd door harmonie "St. Aemiliaan", Bleyerheide en Harmonie "St. Pancratius", Nulland. Decor voor de mars- en show wedstrijden van het festival is sinds 2001 het Parkstad Limburg Stadion. Daarvoor was t/m de editie van 1997 het Gemeentelijk Sportpark Kaalheide (oude stadion van Roda JC) het decor. Het WMC is een muziekfestival in brede zin en combineert wedstrijden voor amateurblaasorkesten, marching- en showbands, slagwerkensembles en dirigenten met hoogwaardige concerten door meestal professionele orkesten en ensembles en een Buitenfestival in de Kerkraadse binnenstad.

INTERESSE

in deze woning in Eygelshoven?



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
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs