

TE KOOP



Loysonstraat 44, Eygelshoven

Vraagprijs € 309.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

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


LASSOO
makelaars en taxateurs



Kenmerken

Bouwjaar
1969

Woonoppervlakte
96 m²

Perceeloppervlakte
254 m²

Inhoud
535 m³

Aantal Slaapkamers
3

Verkoopprijs
Vraagprijs € 309.000 k.k.

Energietabel



Over deze woning

Ben je op zoek naar een geheel gerenoveerde, instapklare woning op een rustige locatie met veel ruimte én comfort? Dan is Loysonstraat 44 in Eygelshoven zeker een bezichtiging waard! Deze verrassend ruime woning beschikt over drie slaapkamers, garage, moderne badkamer én een heerlijke tuin met overkapping (Wintertuin). Bovendien zijn veel belangrijke zaken recent vernieuwd, wat zorgt voor jarenlang woonplezier.

Gelegen in de bebouwde kom biedt deze woning veel rust en dankzij de nabijheid van de Buitenring zit je in een mum van tijd op de belangrijkste uitvalswegen richting binnen- en buitenland. Diverse bosgebieden zijn gelegen in de nabij omgeving. Alle maten van ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

Leuk om te weten:

Verbeteringen afgelopen 5 jaar:

2020:

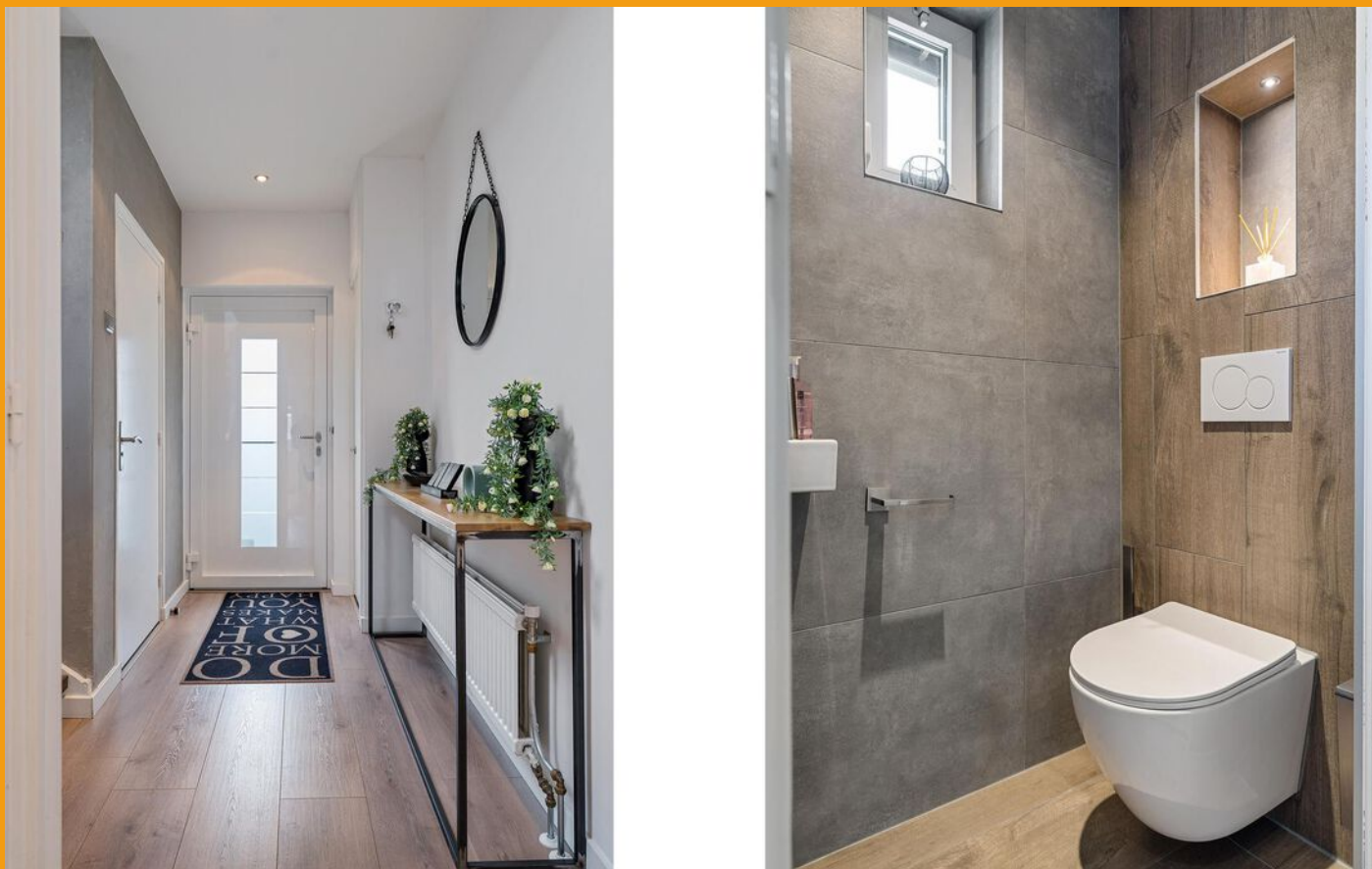
- Benedenverdieping en hal/overloop nieuw gestuct en woning is volledig geschilderd.
- Deur vanuit de hal naar de woonkamer dicht gemaakt.
- Nieuwe laminaatvloeren boven en beneden incl. plinten.
- Traprenovatie en trapleuningen vernieuwd en RVS afrastering overloop op maat laten maken.
- Glazen schuifpuien in overkapping geplaatst.
- Schuttingen geplaatst.
- Rolluiken op slaapkamer met balkon geplaatst.

2021/2022:

- Airco's (woonkamer en slaapkamer) geïnstalleerd.
- Badkamer en toilet volledig vernieuwd. Incl. nieuwe inbouwreservoirs + nieuwe afvoer + nieuwe waterleidingen.
- Kozijn en raam op badkamer vernieuwd.

2024:

- CV ketel vernieuwd.



2025:

- Schilderwerk houten kozijnen en deuren.
- Zonnepanelen gereinigd.

Overig:

- 20 zonnepanelen (eigendom), die zorgen voor zeer lage energiekosten!.
- De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing.
- De woning is grotendeels voorzien van rolluiken.
- Energie label: B.

Indeling:

Souterrain:

Geheel "onderkelderd verdeeld in twee ruimtes, alwaar standplaats c.v. (eigendom, 2024) en aansluiting wasautomaat. De keldervloer is geheel betegeld en de ruimte is verwarmd. De kelder is voorzien van een infraroodcabine.

Begane grond:

Groene voortuin met naastgelegen oprit (geschikt voor meerdere auto's). Entree met meterkast en toiletruimte met hangend closet en fonteintje. Woonkamer met veel lichtinval, airco en verdeeld in een eet en zitgedeelte. Halfopen keuken voorzien van moderne keukeninstallatie incl. apparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, magnetron, combi-oven (vernieuwd in 2024), koel-vriescombinatie (vernieuwd in 2021) en vaatwasser (vernieuwd in 2020). Gehele begane grond voorzien van een nieuwe laminaat vloer. Overdekt terras wat kan worden dichtgemaakt doormiddel van fraaie glazenwanden. Geheel omsloten tuin met nieuwe schuttingen, vijver, gazon, en toegang tot garage en zij- ingang naar de oprit.

Garage voorzien van elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en luxe badkamer, De luxe badkamer is ingericht met een inloofdouche, regendouche, toilet, wastafel in meubel en spiegel. Balkon loggia aan achterzijde, 3.60 m breed.



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.





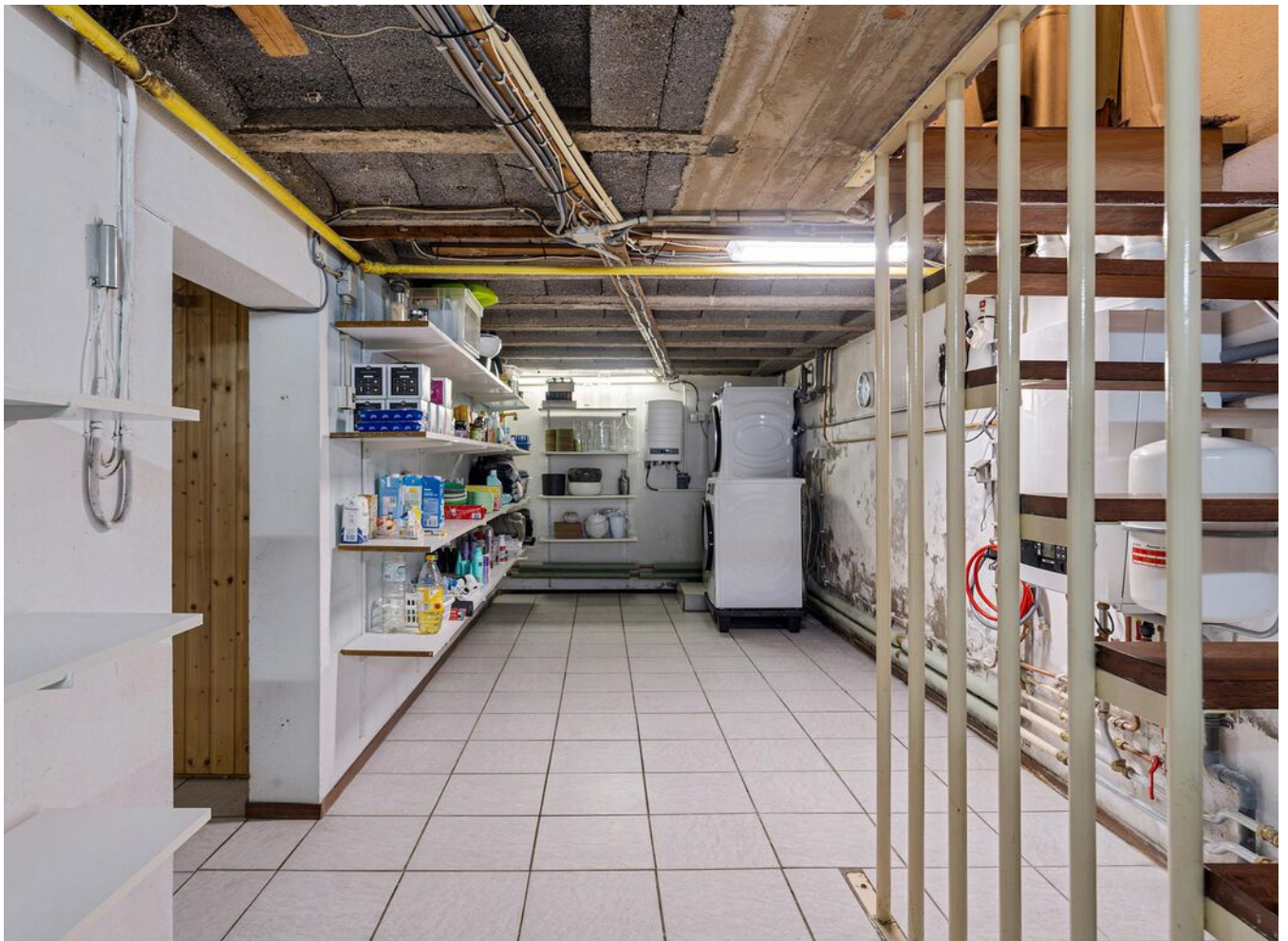
















Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de woonkamer



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 het souterrain



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 **Loysonstraat 44**

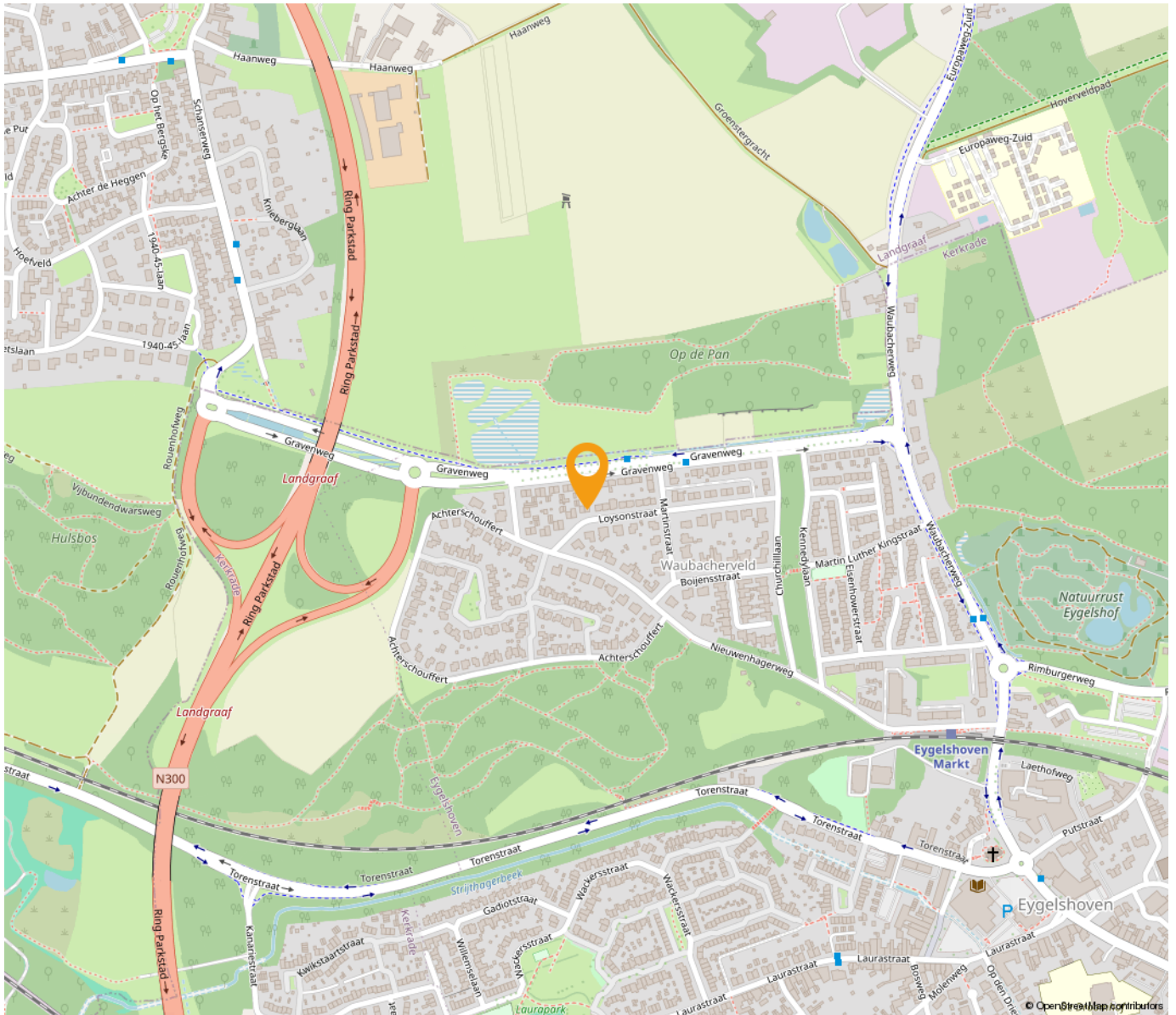
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

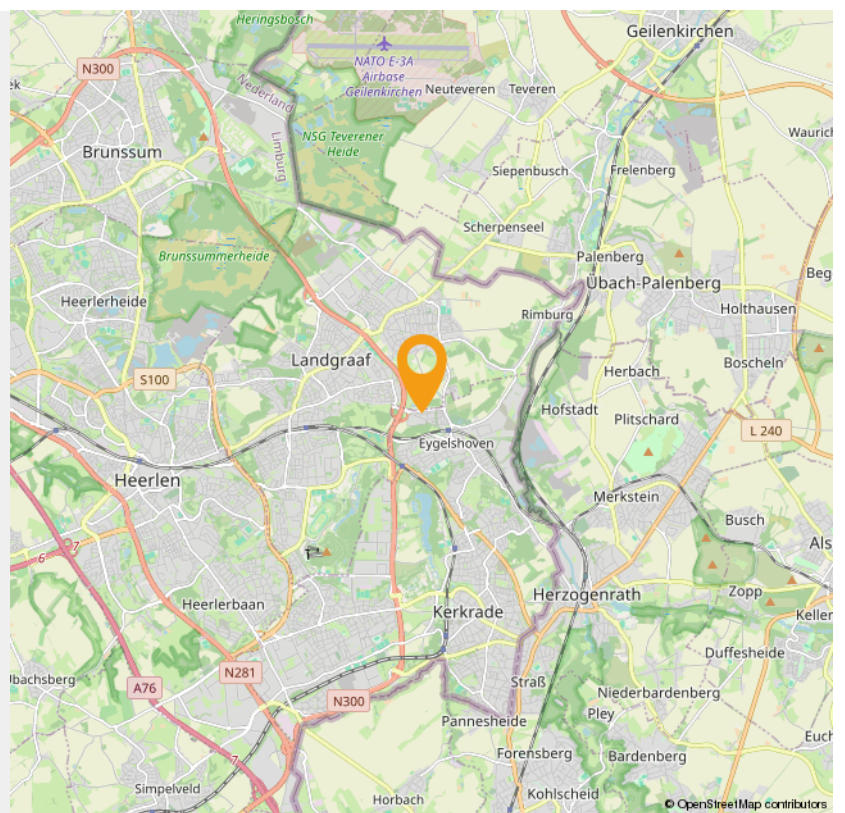


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Kerkrade
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	155
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. 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 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Kerkrade

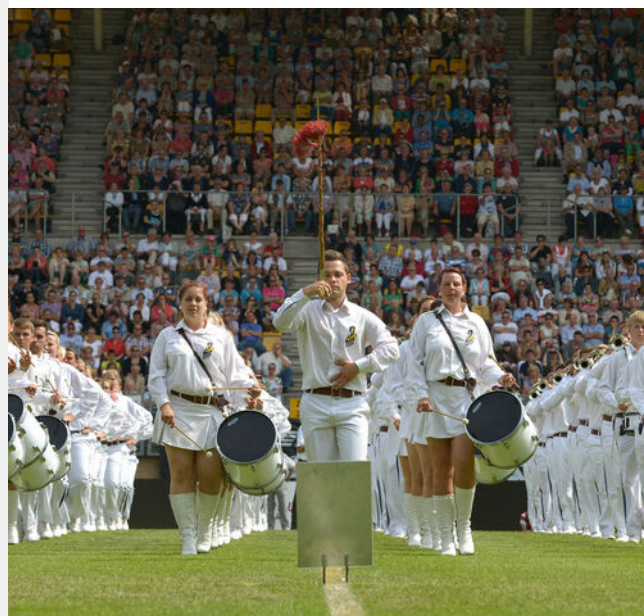
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio 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