

TE KOOP



Kleingraverstraat 167, Kerkrade

Vraagprijs € 229.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

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



LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar
1927

Woonoppervlakte
112 m²

Perceeloppervlakte
330 m²

Inhoud
587 m³

Aantal Slaapkamers
3

Verkoopprijs
Vraagprijs € 229.000 k.k.

Energie label

F

Over deze woning

Aan de Kleingraverstraat 167 in Kerkrade vind je deze charmante tussenwoning met veel leefruimte, een diepe tuin, ruime kelder én een garage. Met een woonoppervlakte van 112 m² op een royaal perceel van 330 m², is dit een ideale woning voor gezinnen of starters die op zoek zijn naar een karaktervol huis met volop mogelijkheden.

De woning is gelegen in het gezellige Kerkrade-West, op loopafstand van supermarkt, station én dichtbij uitvalswegen. Je geniet hier van rust, maar hebt alle voorzieningen binnen handbereik.

De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1927 (conform BAG), eigen perceel: 330 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 112m², overige inpandige ruimte ca. 56m², (meetrapport aanwezig);
- Inhoud: ca. 587m³;
- Energielabel F;
- Houten kozijnen, behalve kunststof kozijn in badkamer & serre;
- Grotendeels voorzien van rolluiken (woonkamer elektrisch);
- Cv-ketel (eigendom), recent een onderhoudsbeurt gehad;
- Garage met elektrische poort en oprit;
- Aanvaarding in overleg.

INDELING

Souterrain:

De woning beschikt over een ruim souterrain met drie praktische ruimtes. Hier vind je de cv-installatie, een wasruimte met aansluiting voor wasmachine en vriezer, én een extra kelderruimte – ideaal als provisiekelder of voor hobby's

Begane grond:

Via de voordeur stap je binnen in de hal met een nieuwe meterkast (2019). De hal geeft toegang tot de eerste verdieping en de woonkamer. De gezellige woonkamer is afgewerkt met laminaat en biedt een eet- en zitgedeelte. Een mooi detail is het doorzichtig glas-in-loodraam tussen de woonkamer en bijkeuken, dat zorgt voor een bijzondere lichtinval en authentieke sfeer. De voorzijde is voorzien van een automatisch rolluik.



De aangrenzende keuken is voorzien van moderne apparatuur: een inductiekookplaat (4-pits), koelkast, oven, vaatwasser. Vanuit de keuken heb je toegang tot het souterrain, de bijkeuken en de lichte, betegelde serre.

De serre geeft directe toegang tot het terras via recent geplaatste kunststof openslaande deuren. Hier vind je bovendien een volledig betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel — ideaal voor logees of als extra badkamer.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime slaapkamer met originele houten vloer. De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een inloofdouche, een ligbad met douchekop, een strak wastafelmeubel, toilet en een designradiator. Op de overloop bevindt zich een praktische opbergkast. De handmatige rolluiken zorgen voor extra comfort. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping.

2e verdieping:

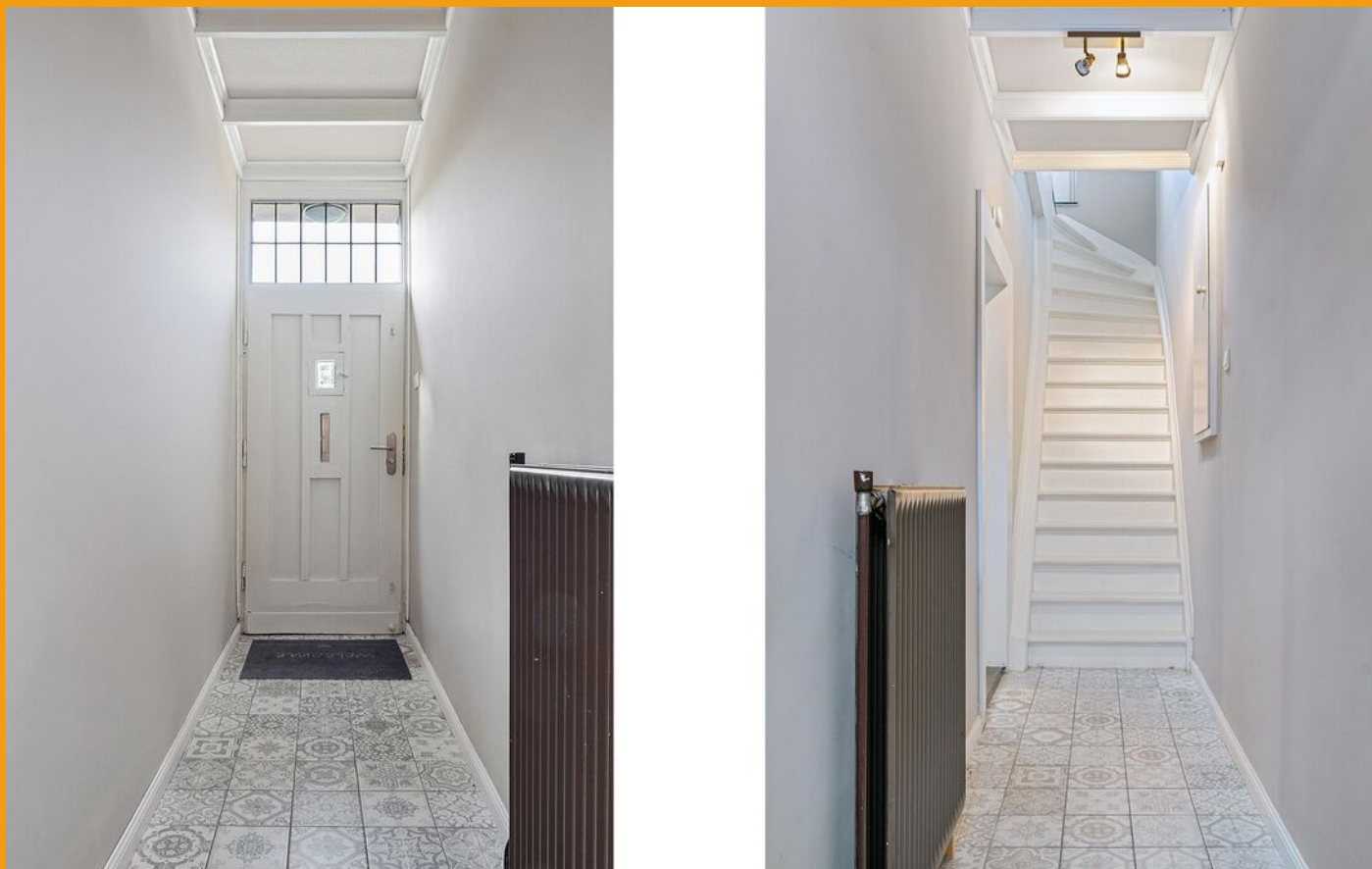
Een kleine overloop met bordes leidt naar twee extra slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van laminaat. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een novilon vloer en een sfeervol doorzichtig glas-in-loodraam, wat de ruimte een unieke uitstraling geeft.

Zolder:

Via een vlioztrap bereik je de bergzolder — ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of overige zaken.

Tuin:

De buitenruimte is een van de grote pluspunten van deze woning. Vanuit de serre stap je op een ruim betegeld terras, perfect als zit- of eetgedeelte tijdens zonnige dagen. Een trap leidt je naar de lager gelegen tuin met een kiezelpad, gazon en een verzorgde groene heg. Achterin de tuin bevindt zich een gedeeld achterompad, dat in vriendelijk onderling overleg wordt gebruikt door beide burens om toegang te krijgen tot hun eigen tuin. Zo blijft ieders privacy gewaarborgd én is de tuin praktisch bereikbaar. Aan de achterzijde vind je bovendien een garage die direct aan de woning vastzit. Deze is voorzien van een elektrisch bedienbare poort met afstandsbediening, wat zorgt voor gemak en veiligheid. De voortuin is netjes aangelegd met een stukje groen en geeft de woning een verzorgde uitstraling.

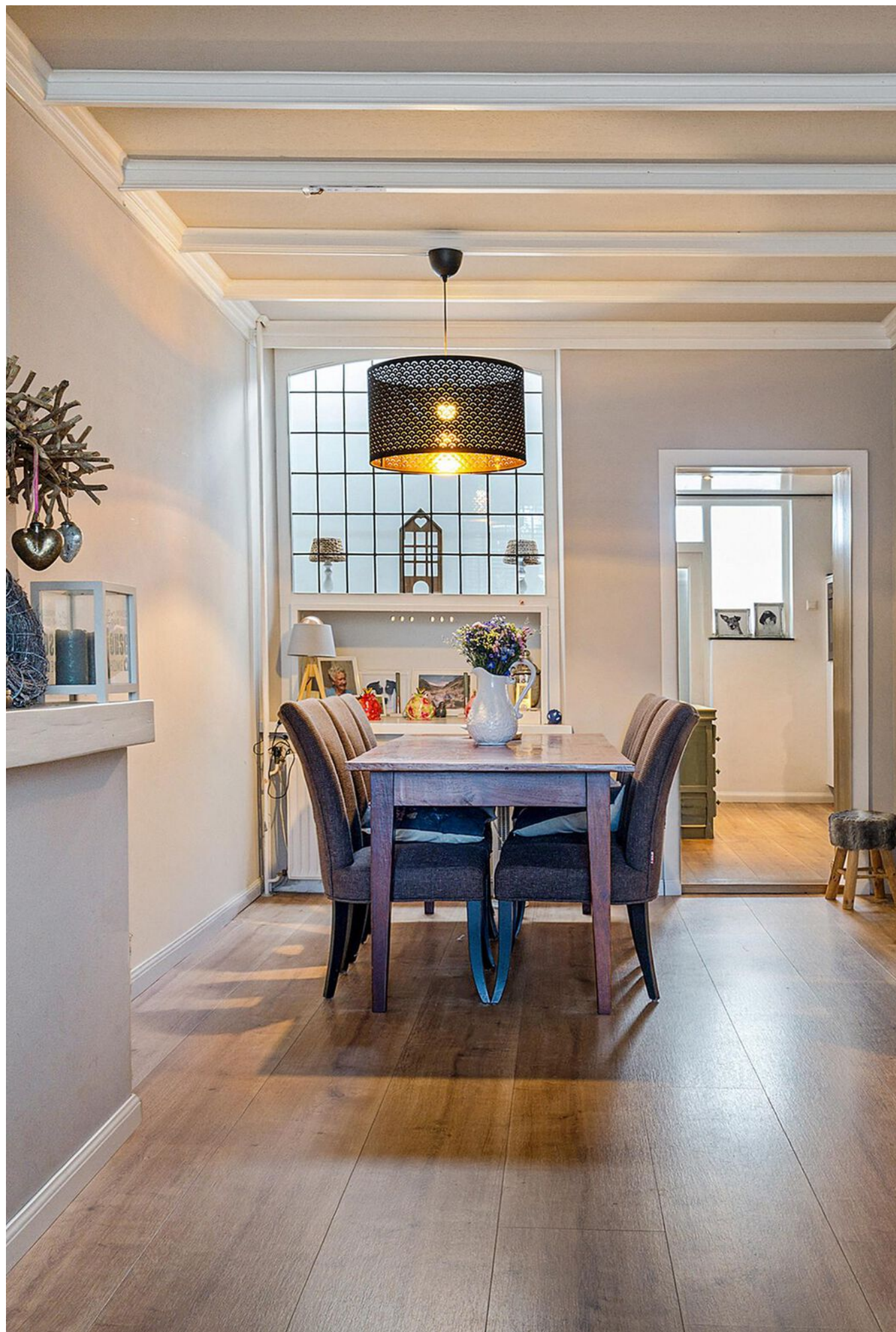


De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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.

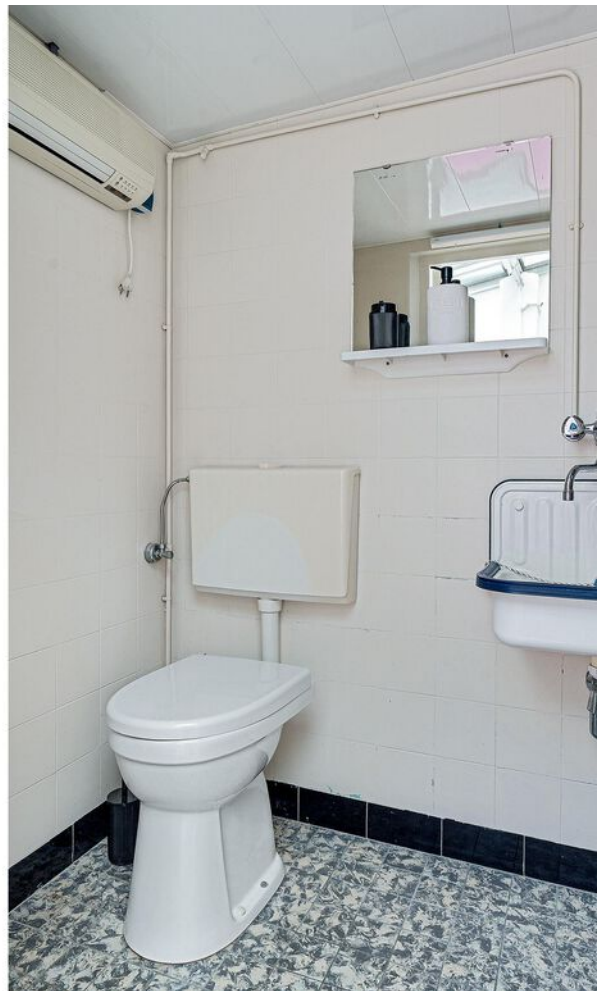
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien 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.

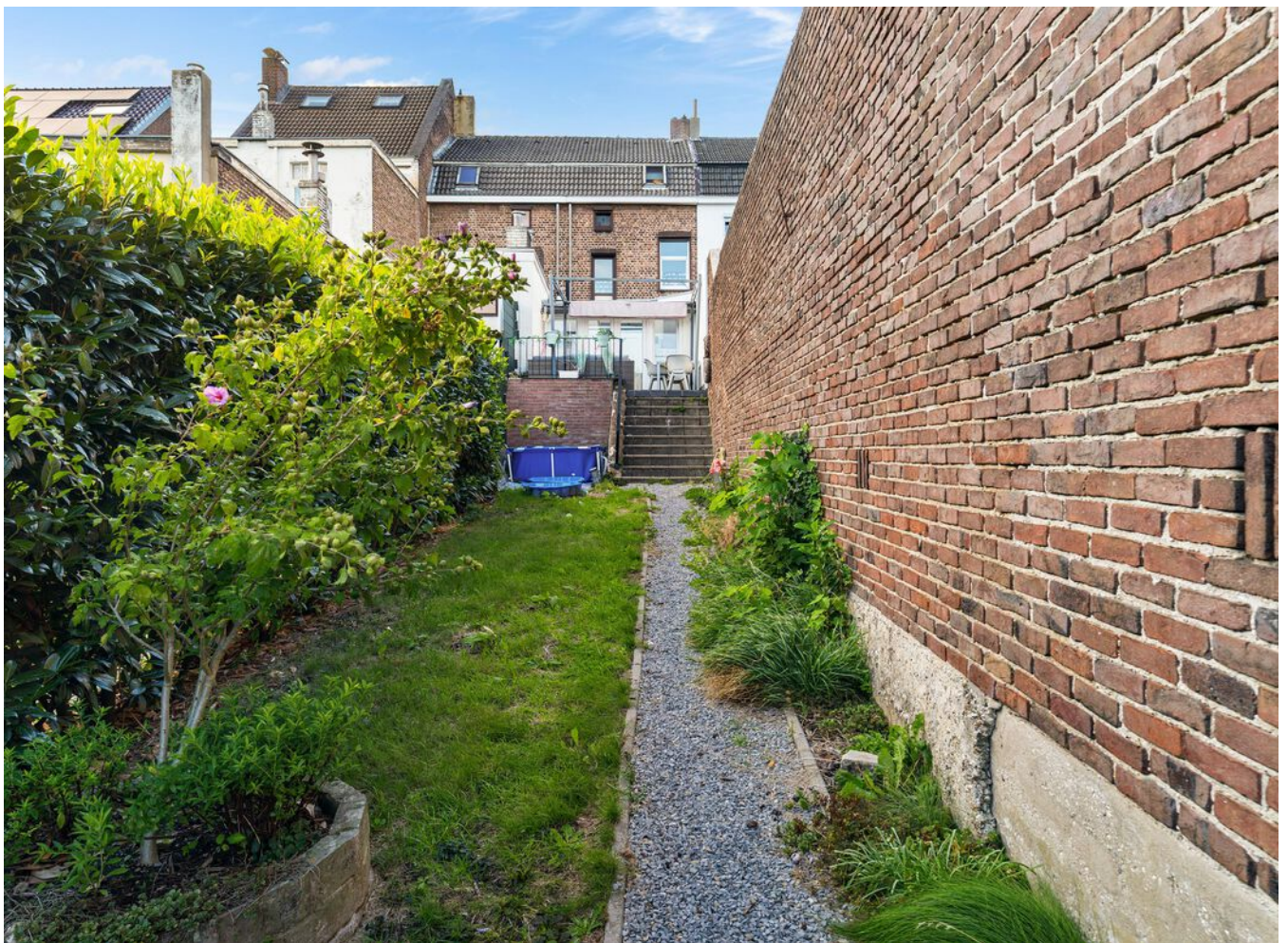


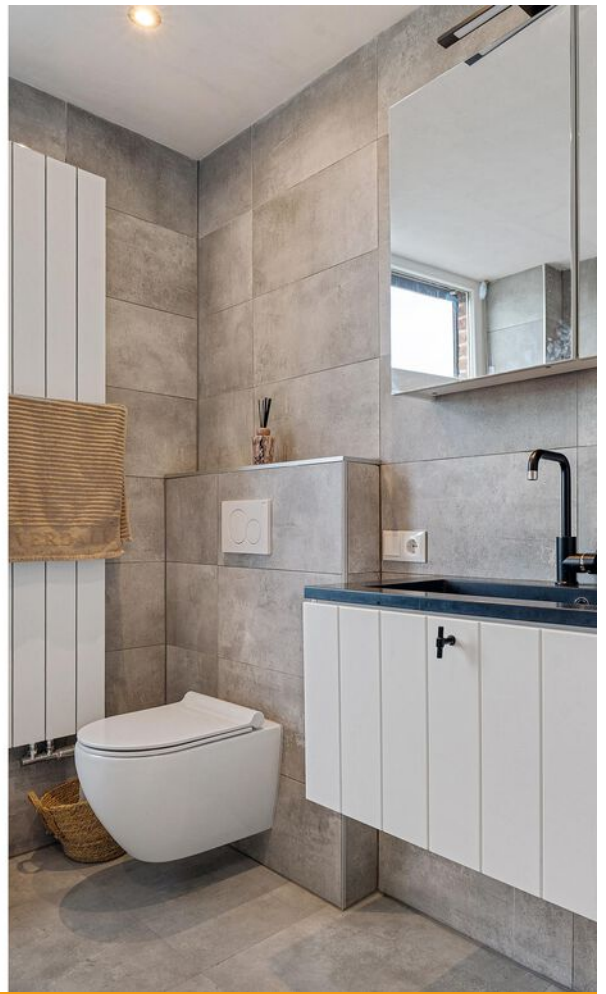


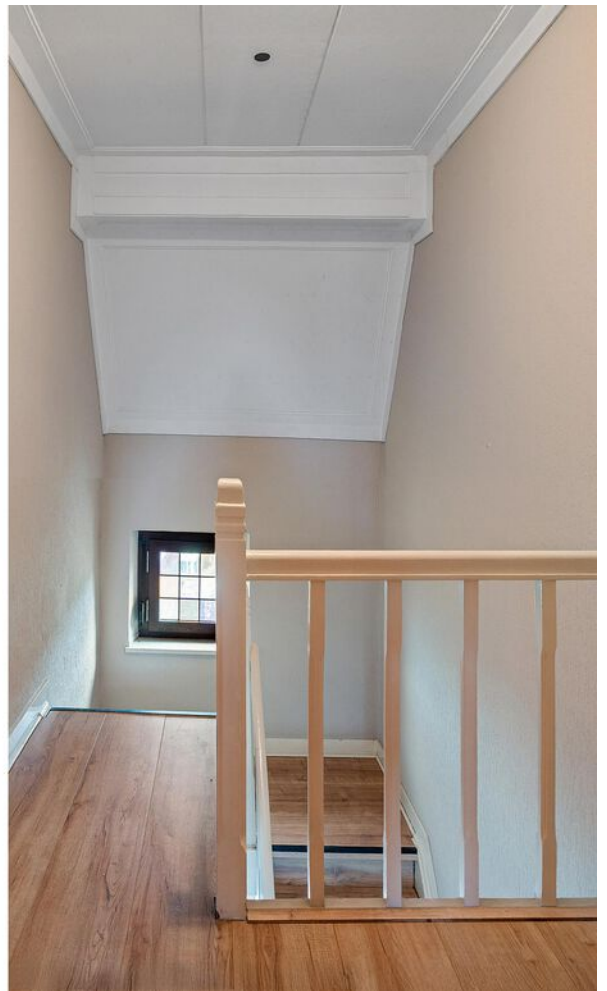






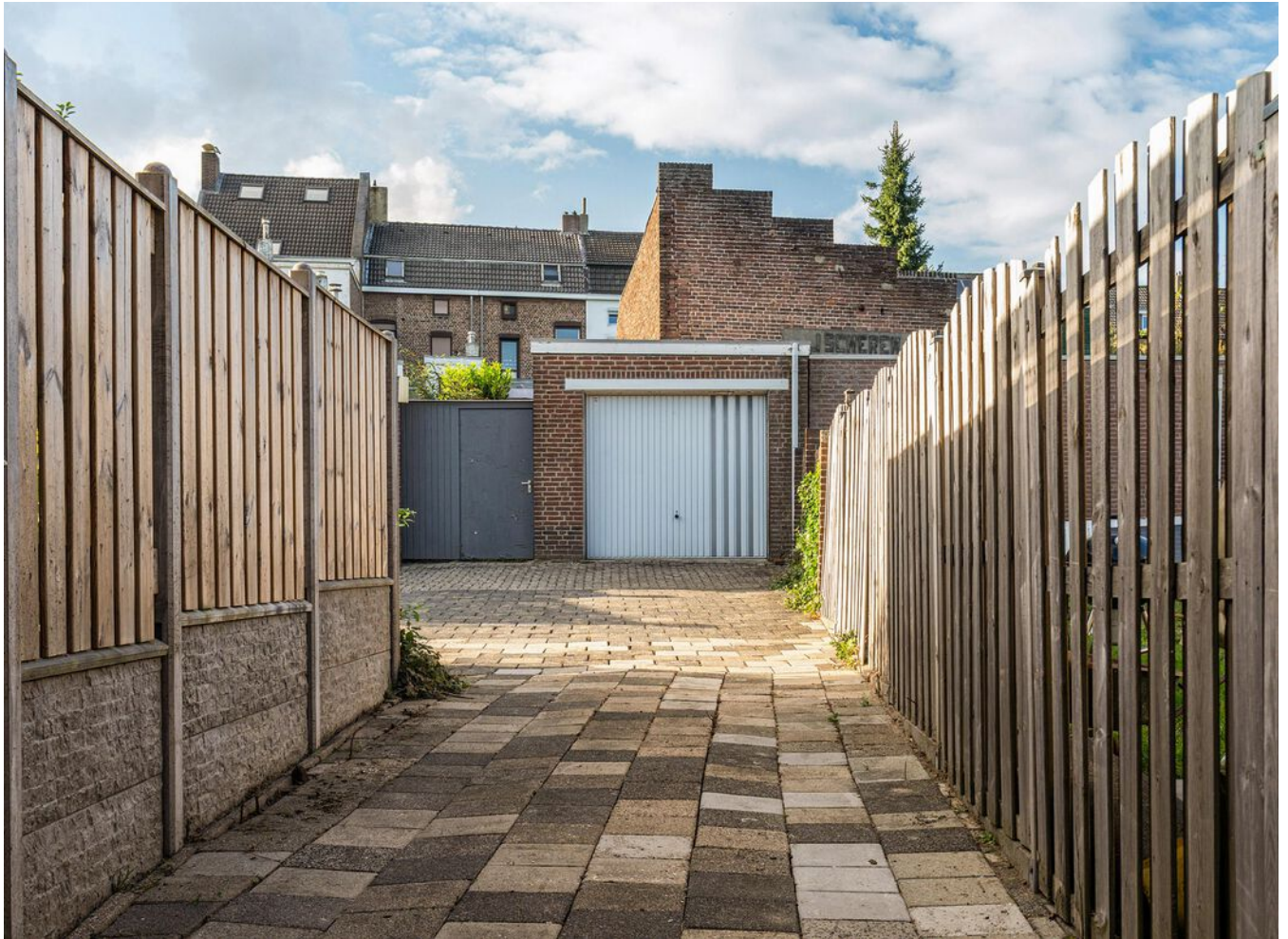








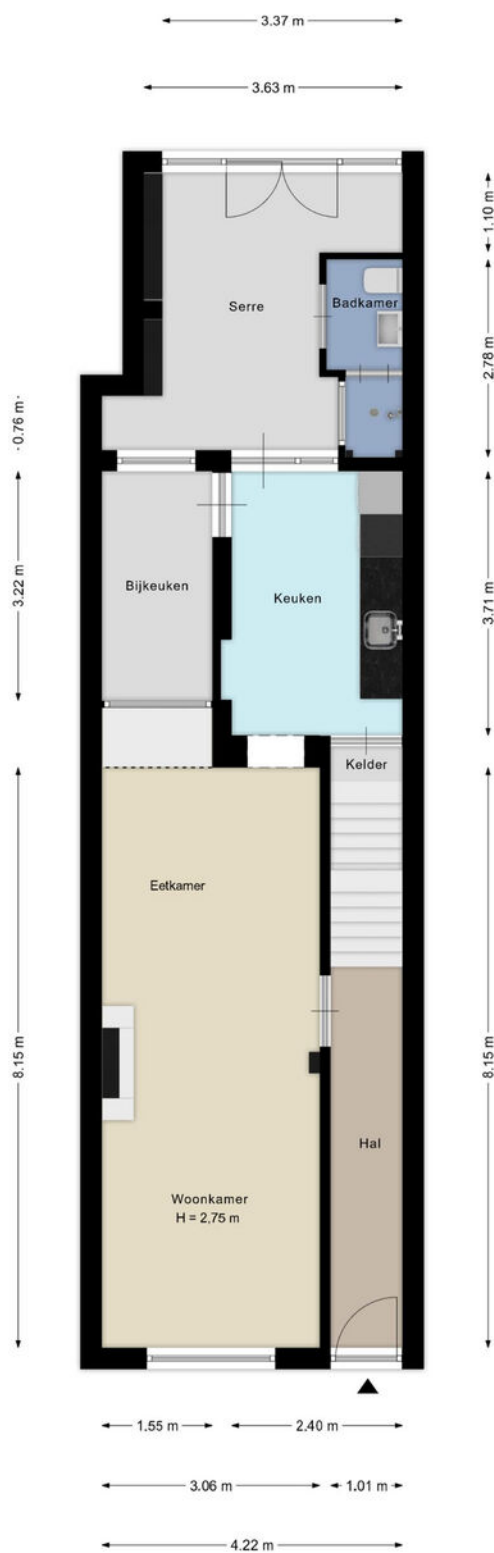






Plattegrond

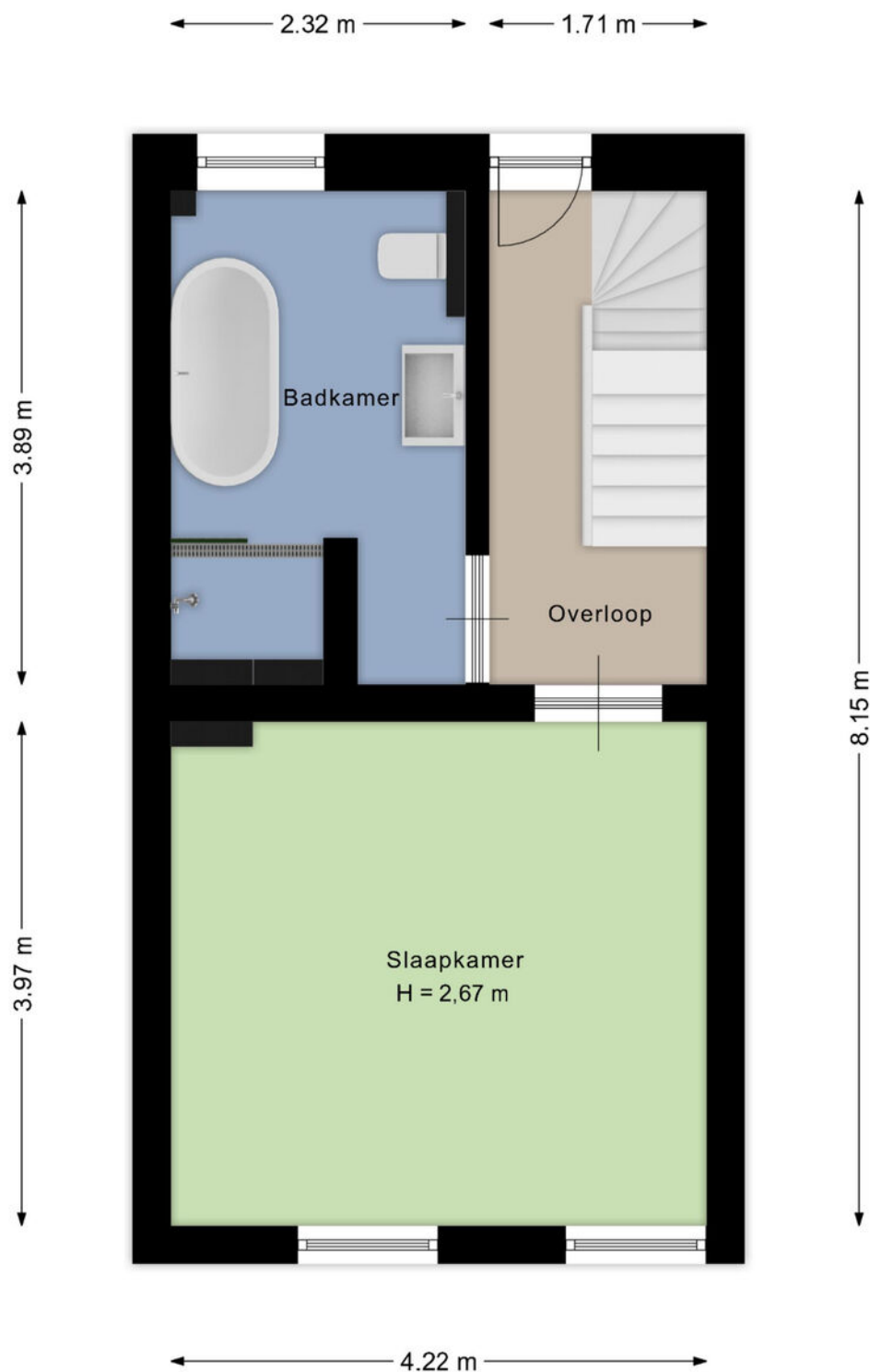
Bekijk hieronder de plattegrond van de
begane grond



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

Plattegrond

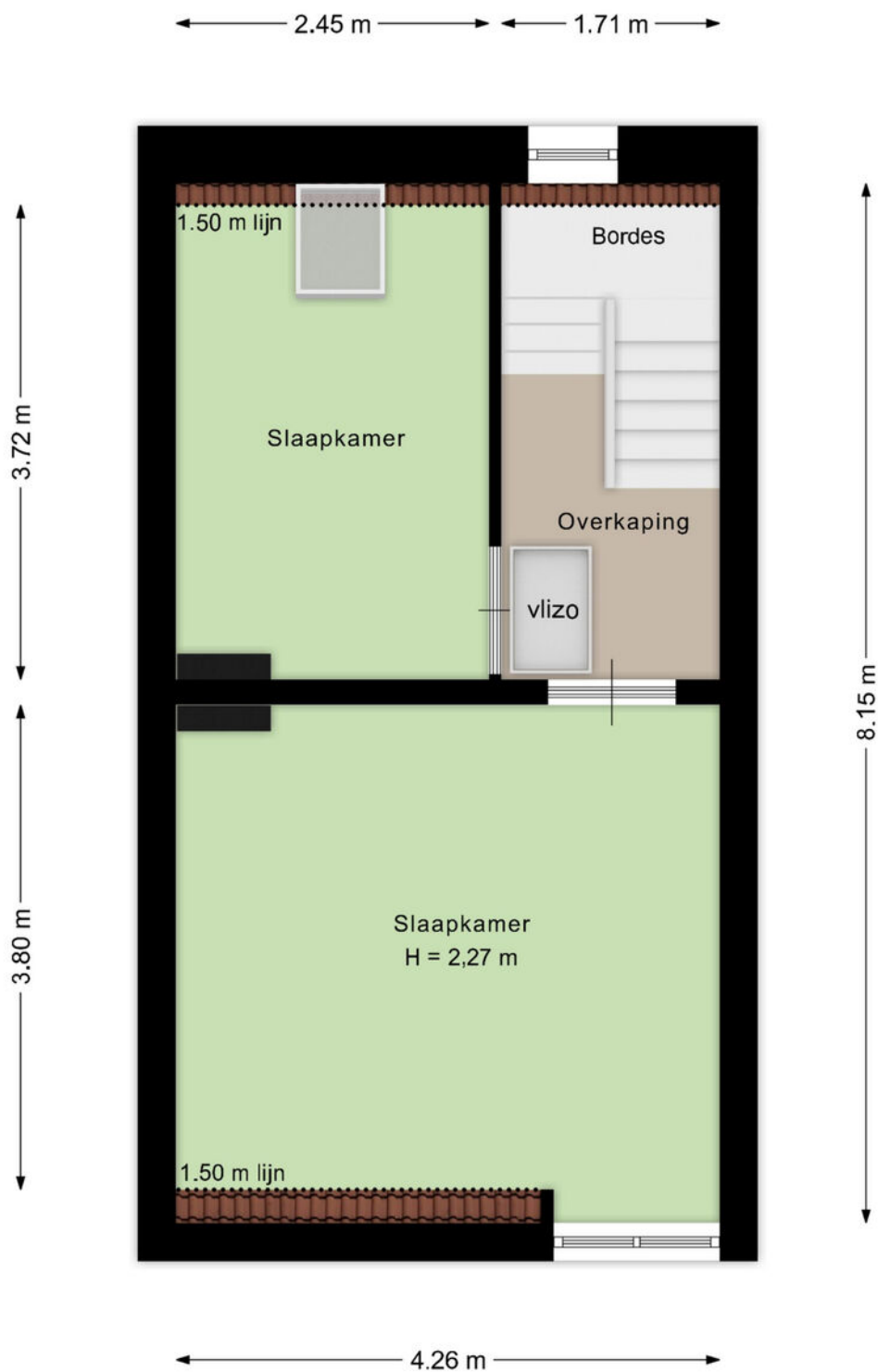
Bekijk hieronder de plattegrond van de
1e verdieping



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

Plattegrond

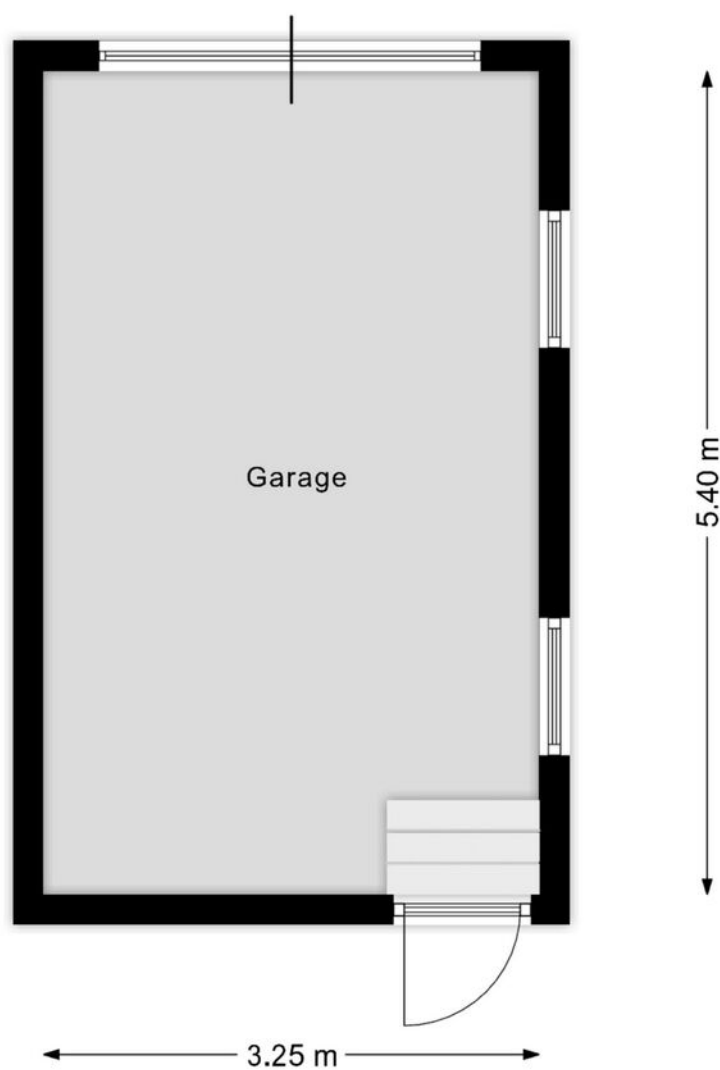
Bekijk hieronder de plattegrond van de
2e verdieping



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

Plattegrond

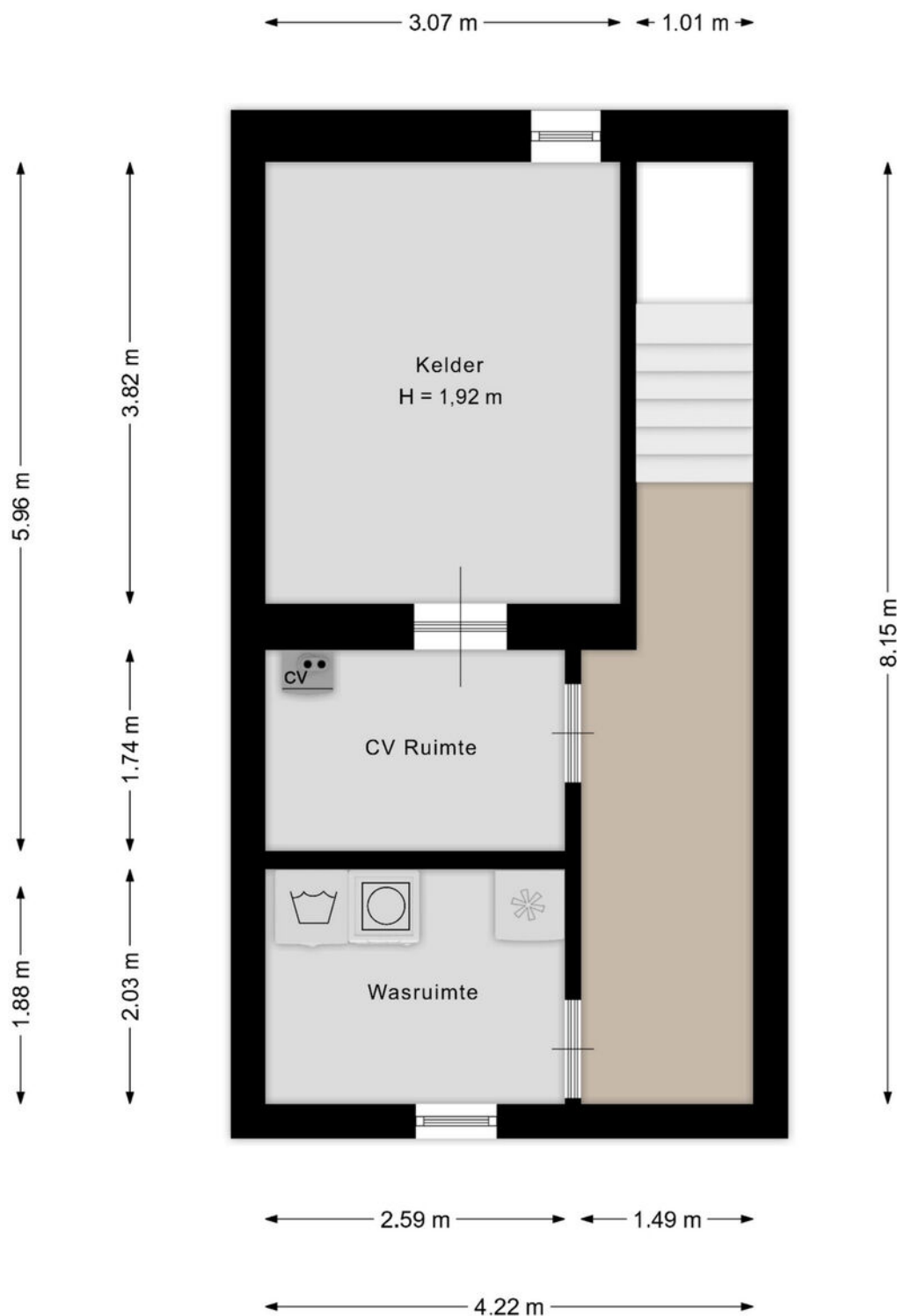
Bekijk hieronder de plattegrond van de
garage



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

Plattegrond

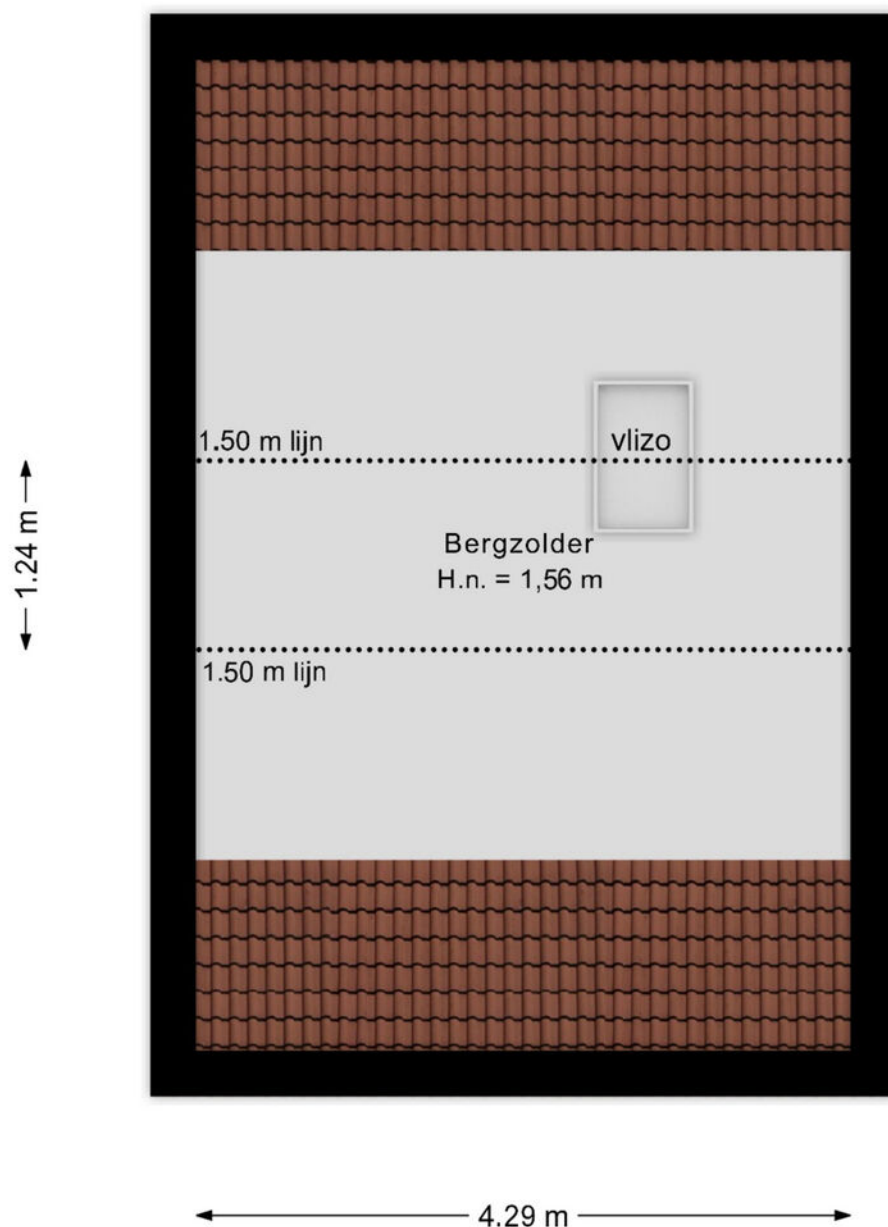
Bekijk hieronder de plattegrond van **het souterrain**



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

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de
zolder



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 **Kleingraverstraat 167**

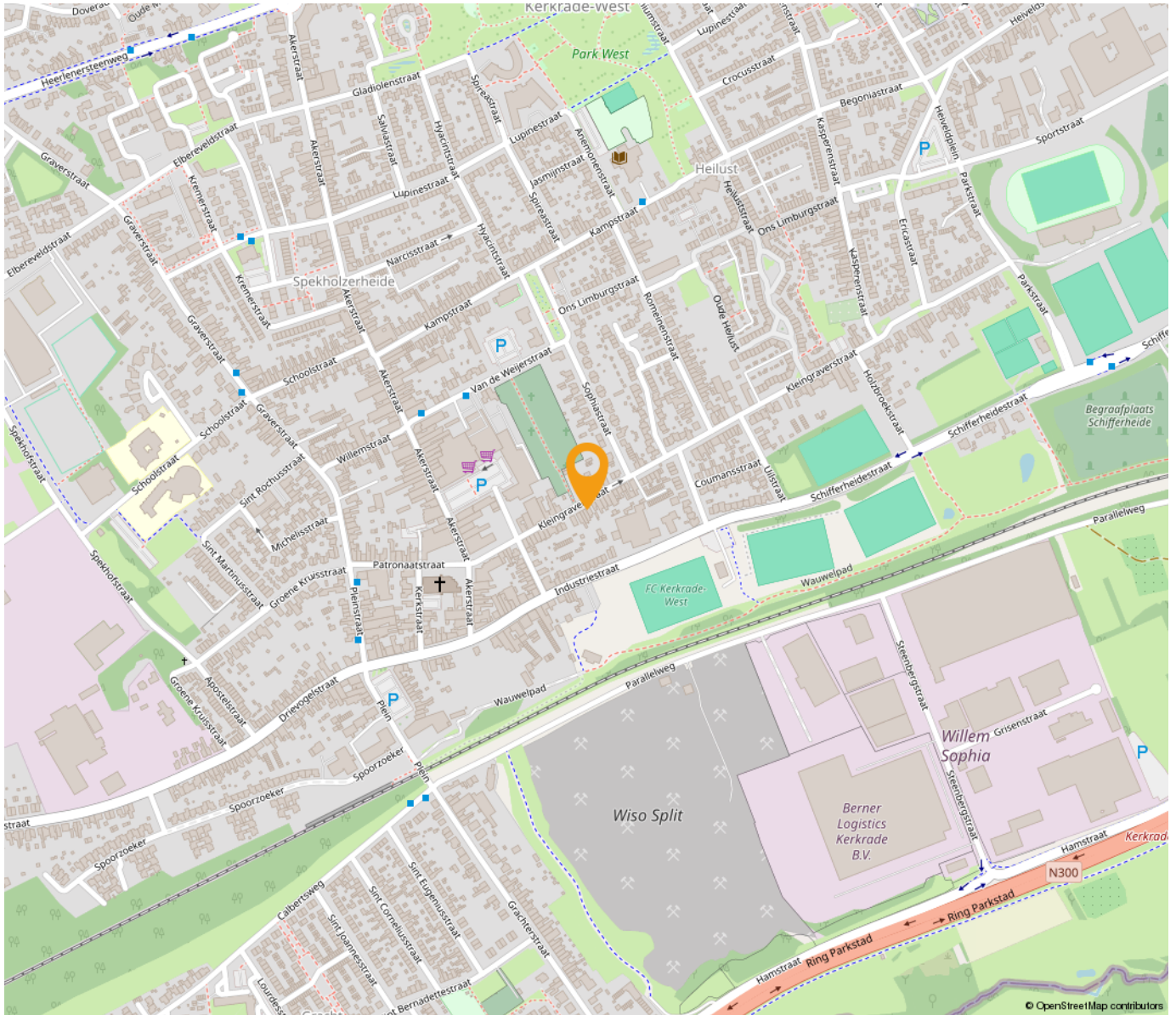
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

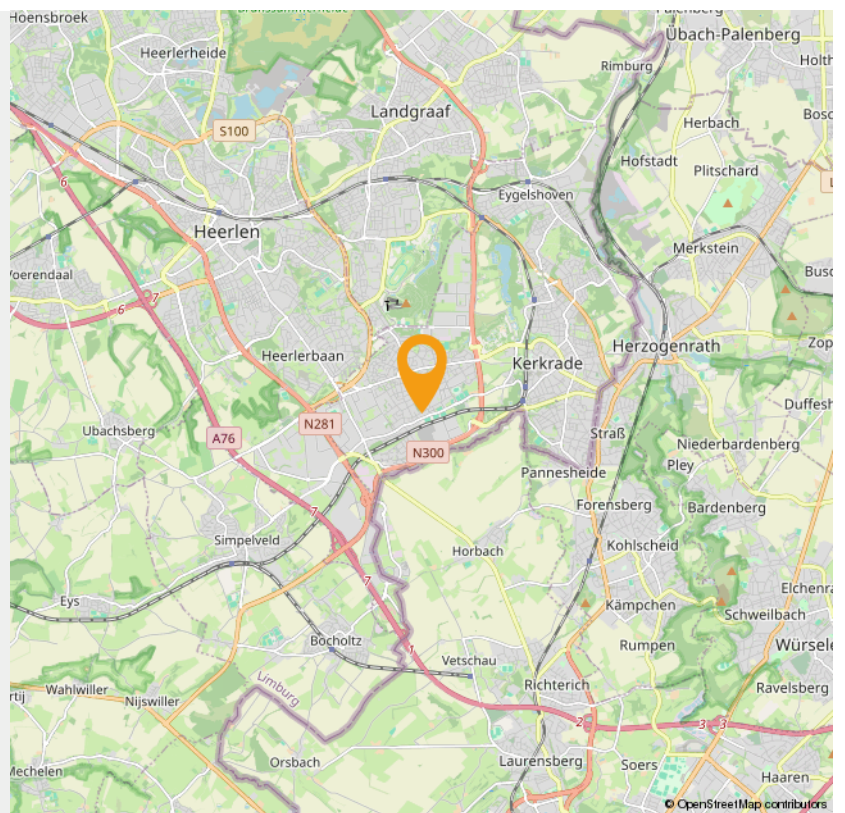


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Kerkrade
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	H
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1605
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			





*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Kerkrade

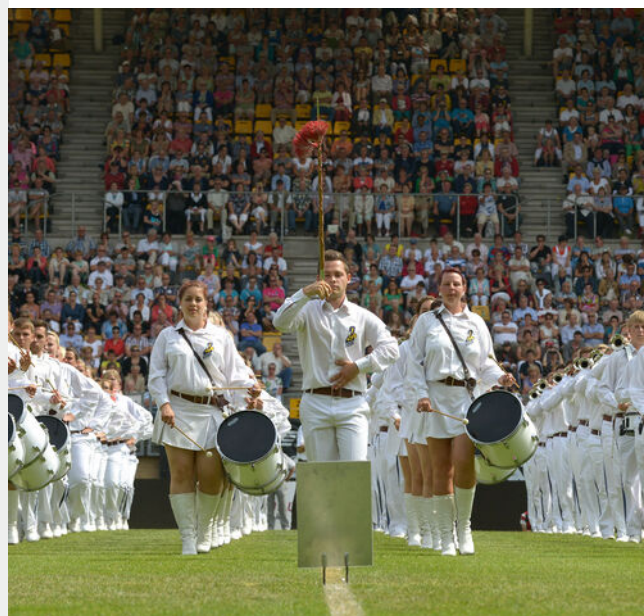
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio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



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