

# TE KOOP



## Koestraat 6 A, Kerkrade

Vraagprijs € 339.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

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

**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



## Kenmerken

Bouwjaar

**1930**

Woonoppervlakte

**178 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**193 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**787 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**4**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 339.000 k.k.**

Energie label

**C**

## Over deze woning

Welkom aan de Koestraat 6A in Kerkrade!

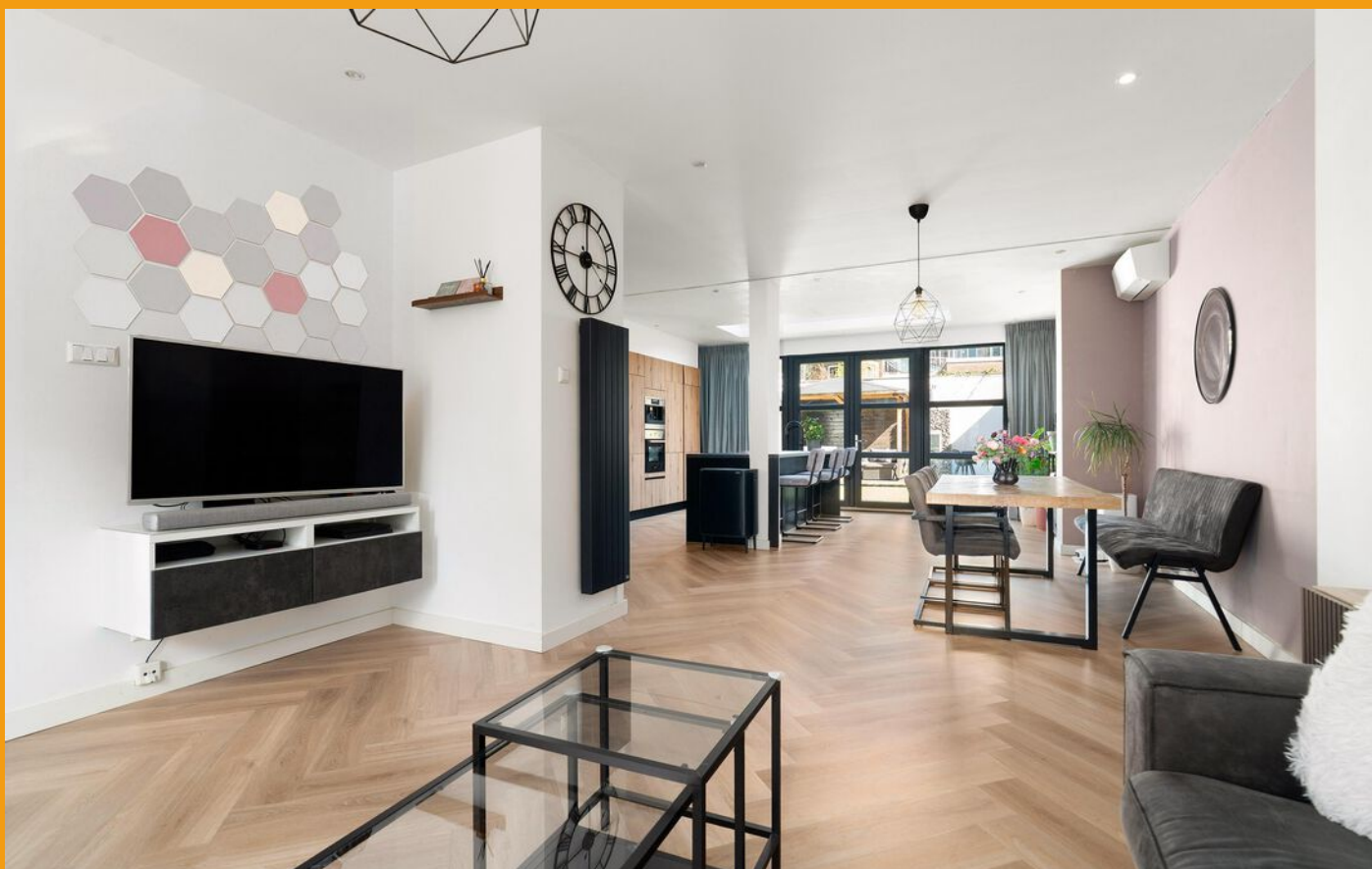
Deze karakteristieke en verrassend ruime woning is gelegen in de geliefde woonwijk Kerkrade-Oost: een centrale en levendige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast ligt de woning nabij natuur, het stadspark en een speeltuin op slechts één minuut loopafstand.

Ondanks de centrale ligging geniet je hier van de rust van een prettige straat en een aangename woonomgeving.

Deze volledig instapklare woning biedt een perfecte combinatie van sfeer, comfort en modern woonplezier. Je hoeft hier alleen nog maar je meubels neer te zetten! Een extra pluspunt is de oprit direct naast de woning, ideaal voor parkeren op eigen terrein.

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1930 (conform BAG);
- Perceeloppervlakte ca. 193 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 178 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Energielabel C;
- Volledig gasloos;
- Voorzien van 12 zonnepanelen (eigendom);
- Warmwaterboiler van 200 liter aanwezig;
- Voorzien van 5 airco's;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Begane grond afgewerkt met stijlvolle pvc visgraatvloer;
- Eerste verdieping (m.u.v. badkamer) voorzien van doorlopende laminaatvloer;
- Volledig instapklaar;
- Aanvaarding in overleg.



## INDELING

### Souterrain:

Praktische en ruime kelder, verdeeld over meerdere ruimtes (ca. 26 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup>), ideaal voor opslag, provisie of hobbydoeleinden. Tevens bevindt zich hier de warmwaterboiler van 200 liter.

### Begane grond:

Via de entree kom je in een ruime hal met toegang tot de kelder en de eerste verdieping. Het moderne toilet is voorzien van een hangcloset en fonteintje.

De royale woonkamer met eetgedeelte staat in directe verbinding met de moderne open keuken. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland en bar en vormt het hart van de woning – perfect voor gezellige momenten met familie en vrienden.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een magnetron, oven, inductiekookplaat, Quooker, vaatwasser, dubbele ingebouwde koelkast met vriezer en een spoelbak. Via de openslaande deuren bereik je de achtertuin.

### Eerste verdieping:

De ruime overloop met tussenhal biedt toegang tot twee comfortabele slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca. 18 m<sup>2</sup>;

Slaapkamer 2: ca. 13 m<sup>2</sup>.

De moderne, volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad, separate douche, hangcloset en een dubbele wastafel.

### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot nog eens twee slaapkamers:

Slaapkamer 3: ca. 14 m<sup>2</sup>;

Slaapkamer 4: ca. 19 m<sup>2</sup>.

Daarnaast bevindt zich hier een tweede badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche met regendouche, 2e hangcloset en wastafel. Ideaal voor gezinnen of gasten.

### Tuin:

De achtertuin is sfeervol en onderhoudsvriendelijk aangelegd. De combinatie van een houten vlonder, verzorgd kunstgras en een charmant prieeltje met zitgelegenheid zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Met de aanwezige buitengrill is dit de perfecte plek om te genieten van lange zomeravonden met familie en vrienden.

### Parkeren:

Parkeren is mogelijk op eigen terrein dankzij de oprit naast de woning, met ruimte voor meerdere auto's.



**Kortom:**

**Een verrassend ruime, sfeervolle en volledig instapklare woning op een fijne locatie in Kerkrade. Perfect voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en modern woonplezier!**

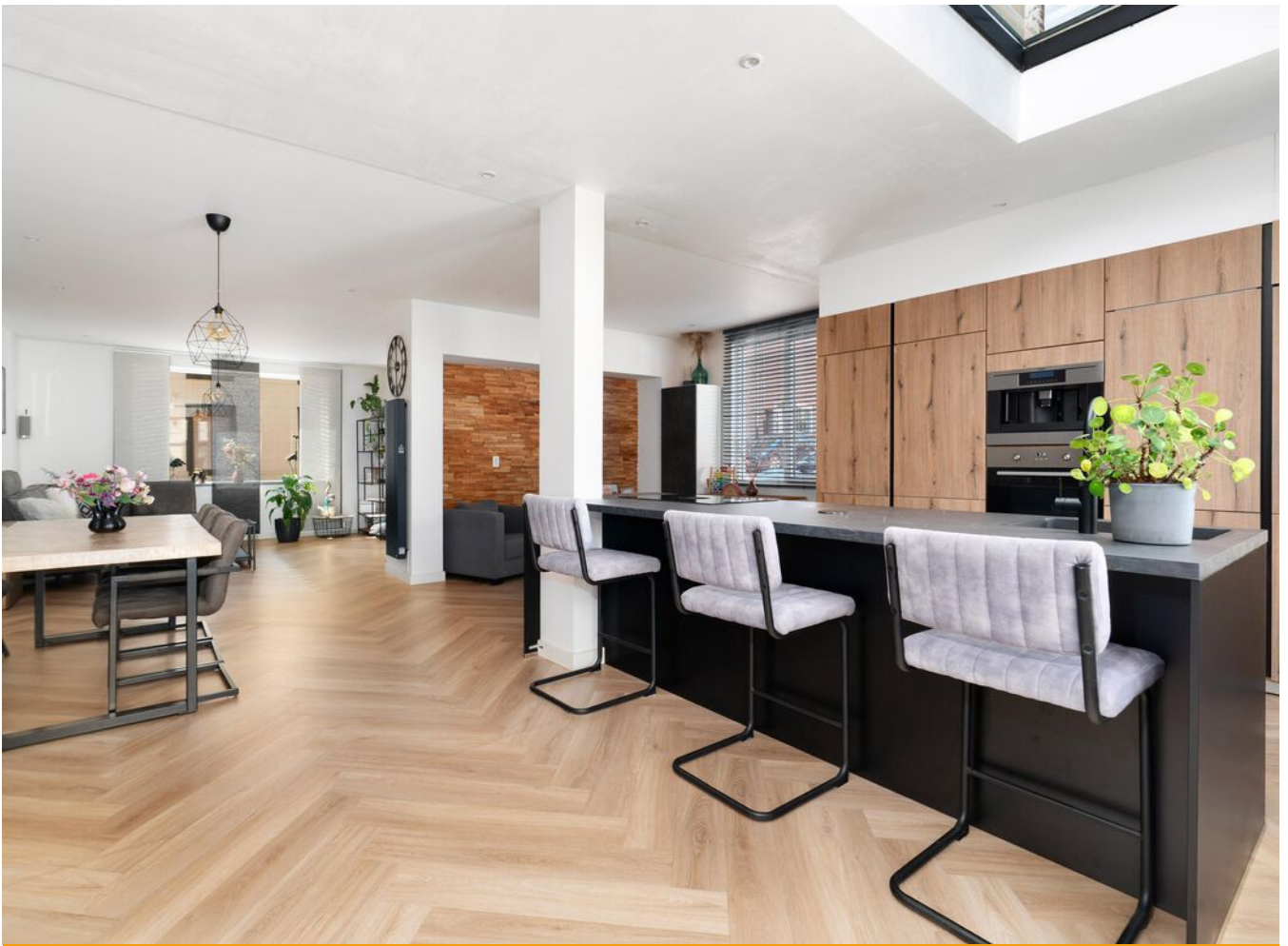
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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 (schriftelijkheids vereiste). 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.

Uw makelaar **Ray van der Venne** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

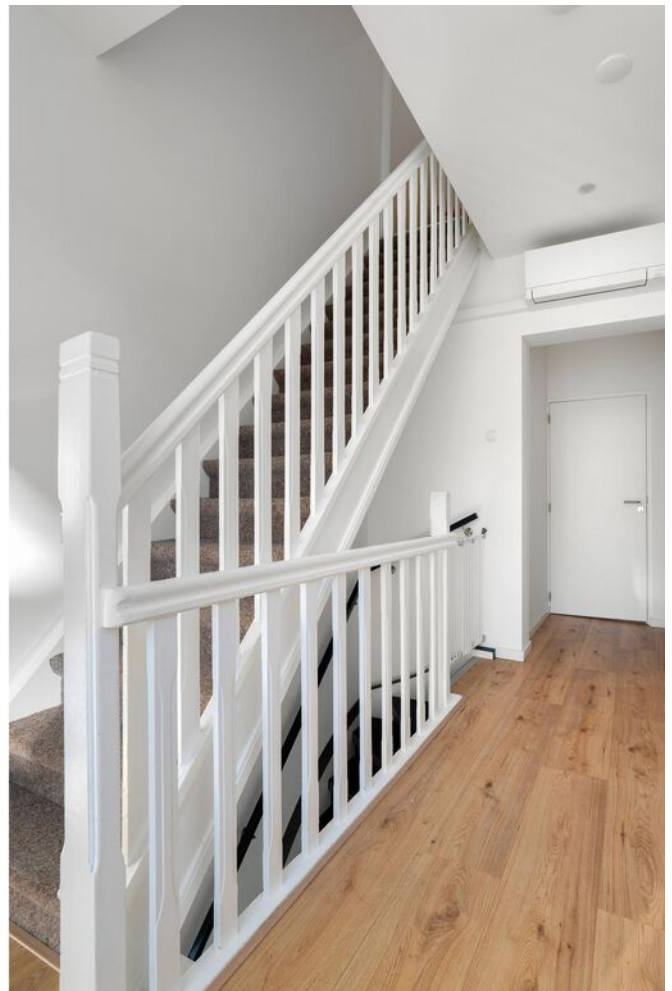


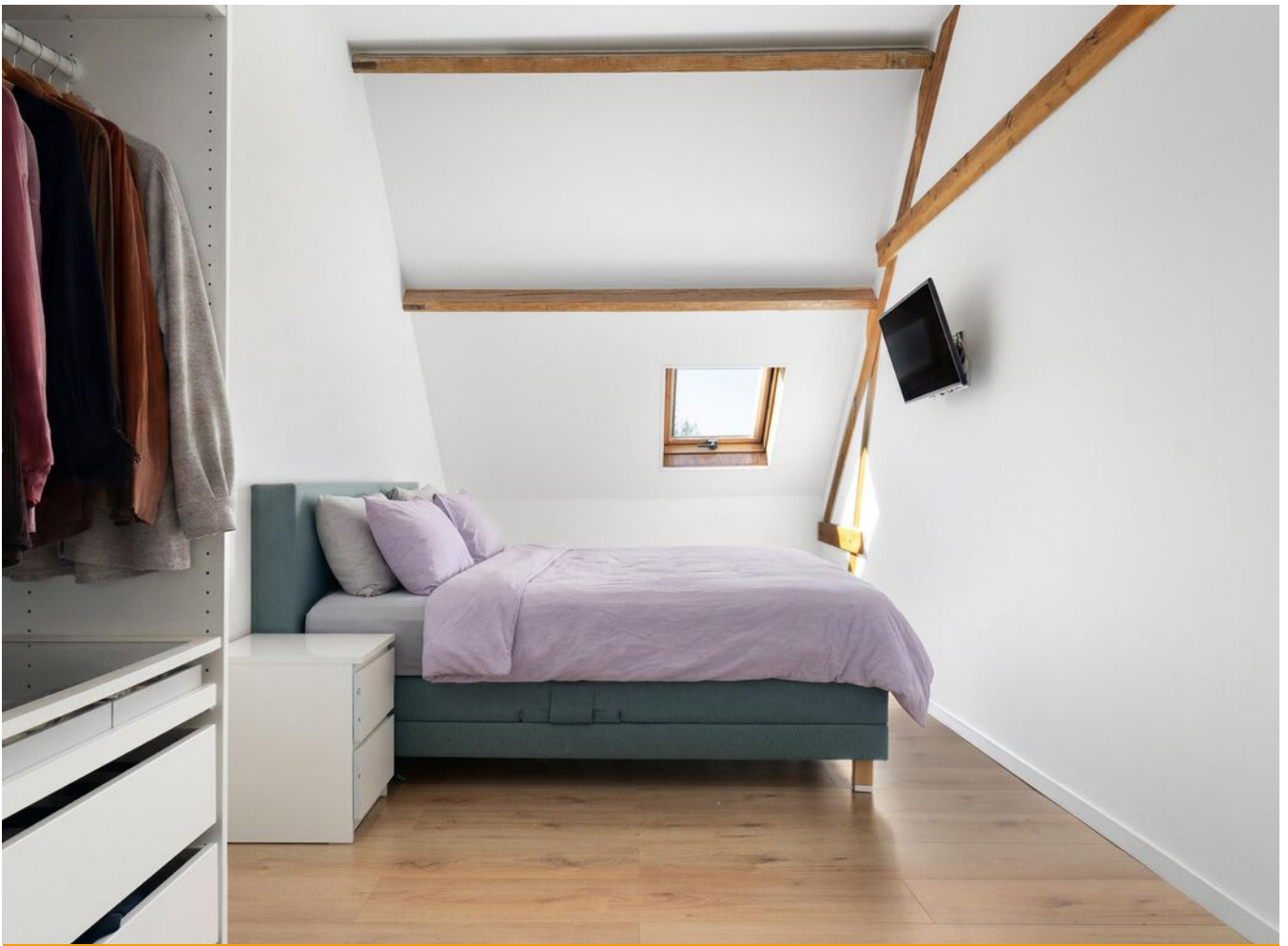














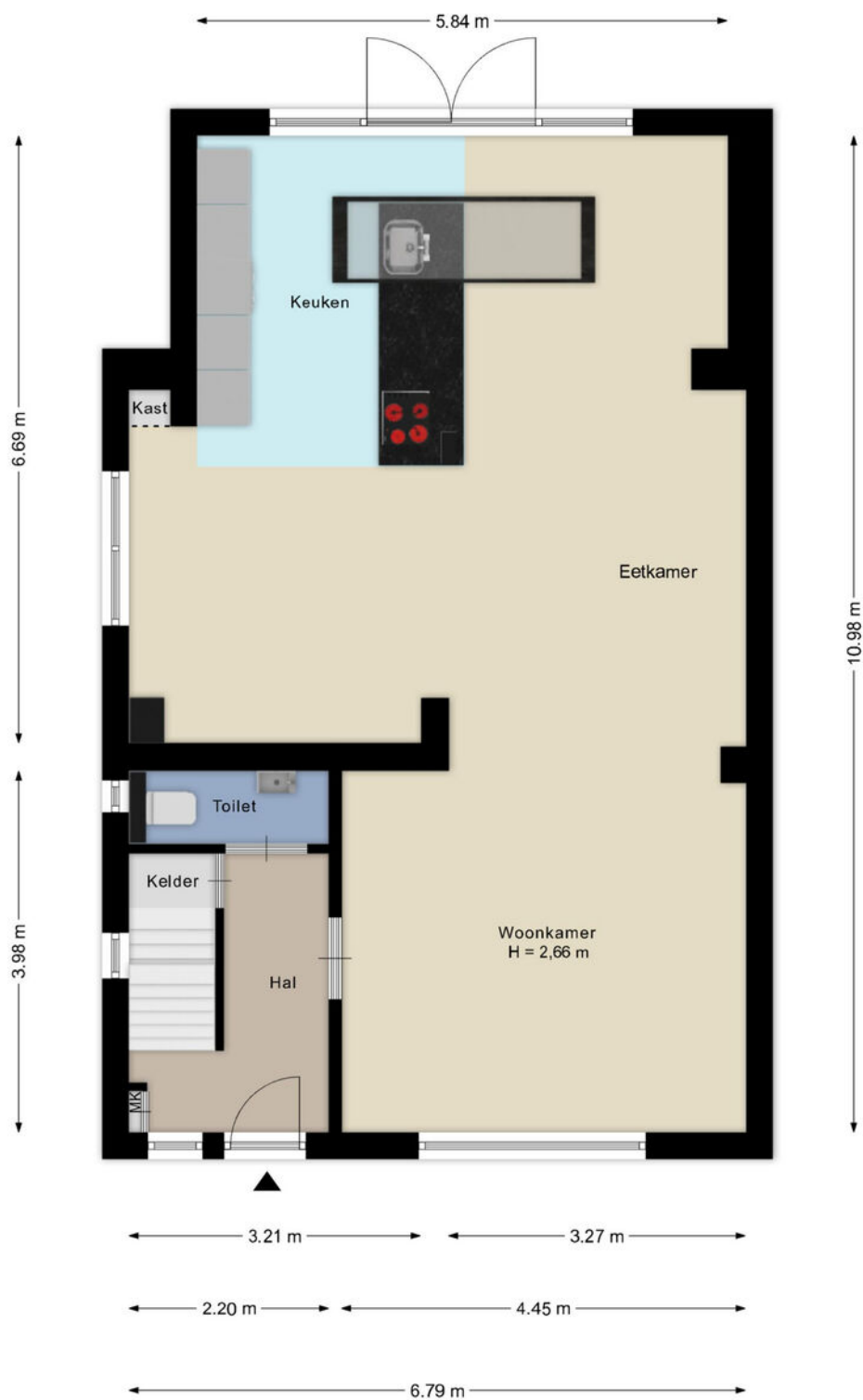






# Plattegrond

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

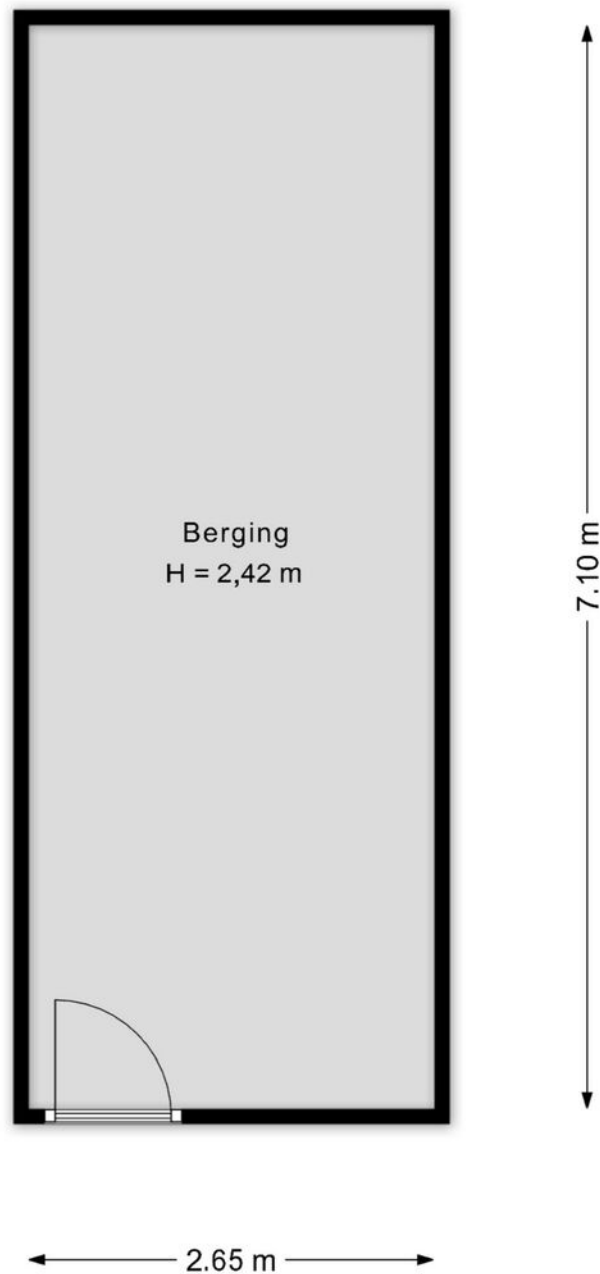
Bekijk hieronder de plattegrond van de 2e verdieping



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

## Plattegrond

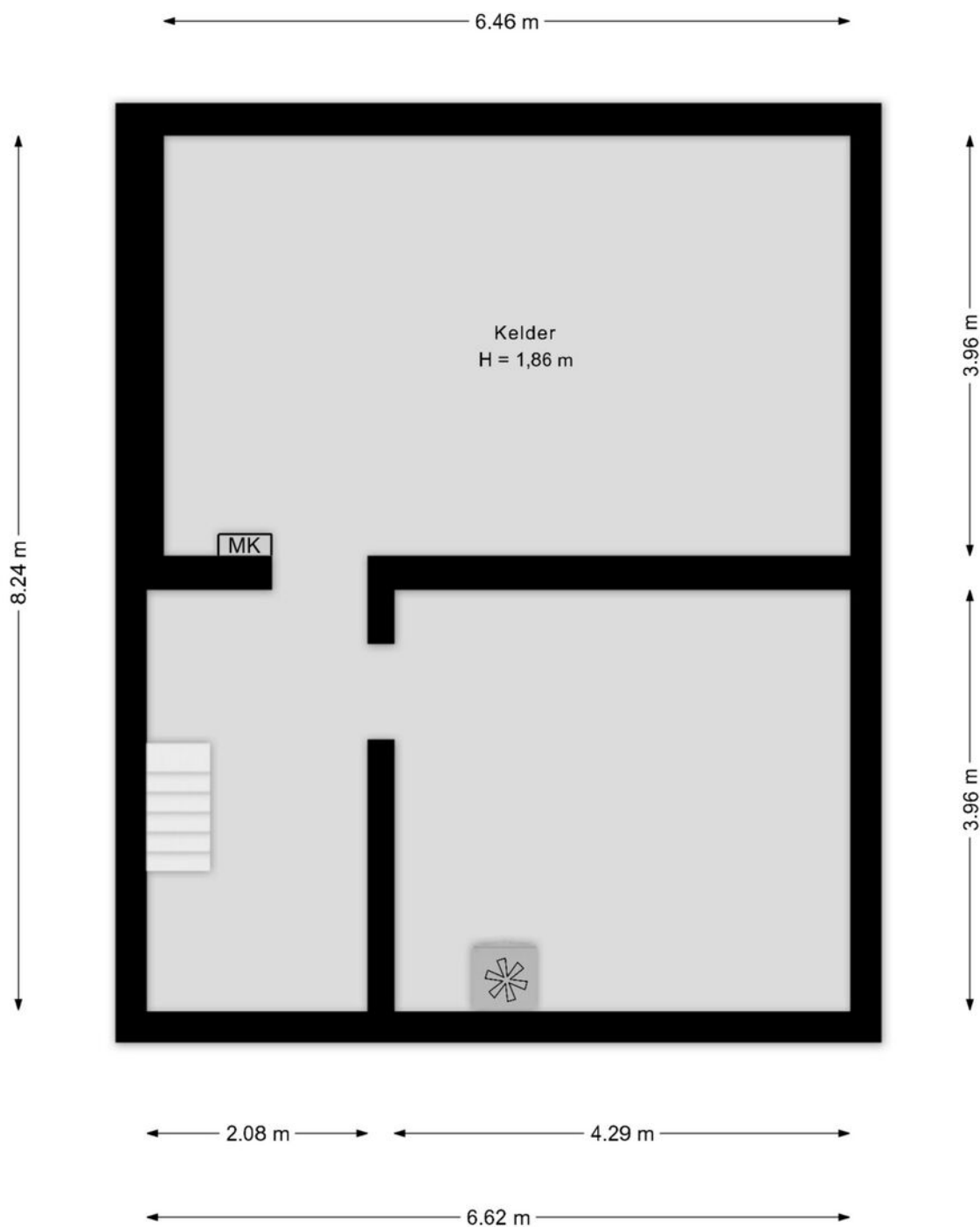
Bekijk hieronder de plattegrond van de berging



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 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 **Koestraat 6 A**

Kadastrale kaart

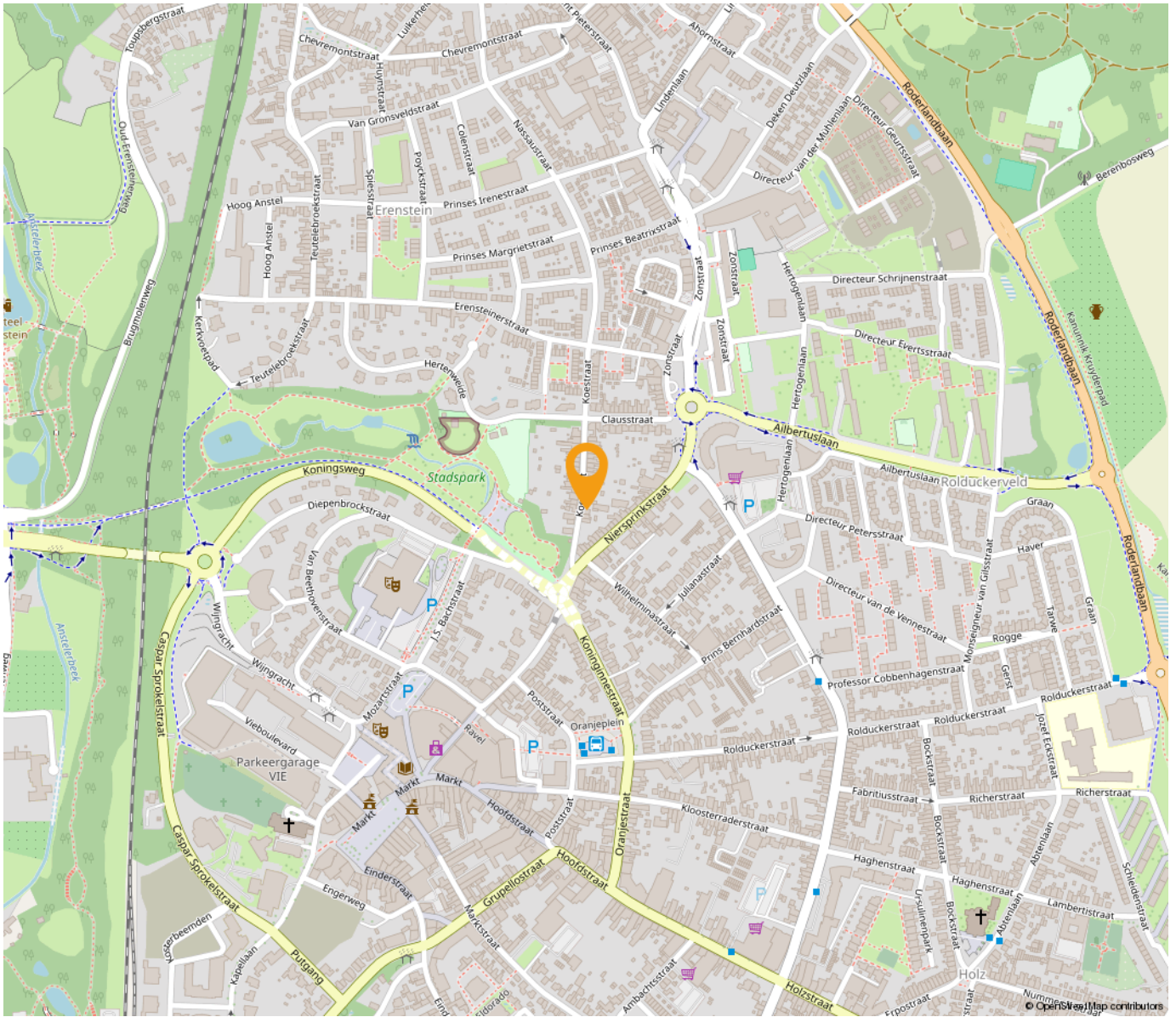
Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Kerkrade	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3624	
—	Bebouwing			

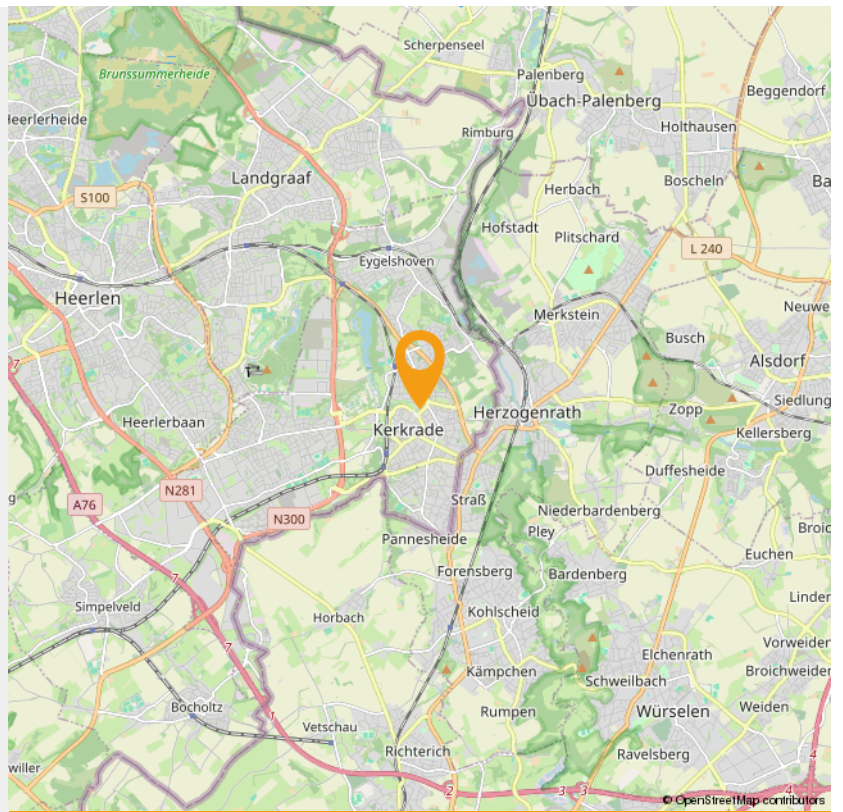
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



*“Woon jij binnenkort op deze locatie?”*

---





## Wonen in Kerkrade

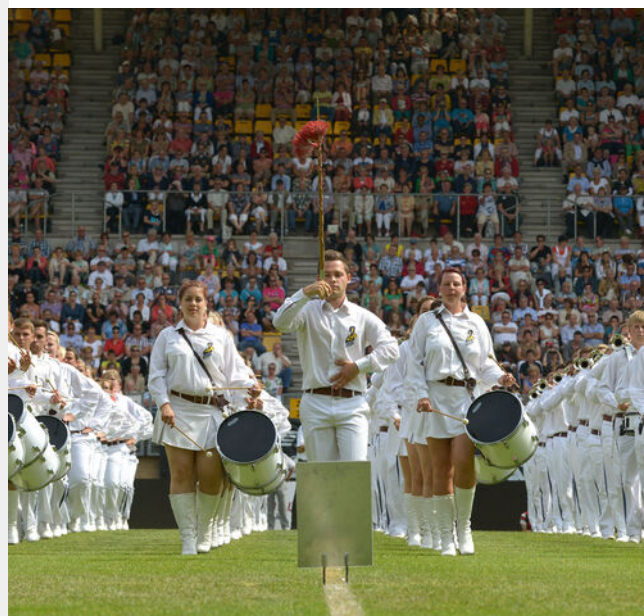
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio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