

TE KOOP
€ 349.000 K.K.



De Gyselaar 71

6436 AT Amstenrade

Corio Makelaars

Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.



De Gyselaar 71 6436 AT Amstenrade

Inleiding

Wees er snel bij! Dit huis is zo'n parel die niet lang te koop zal staan. Wacht niet te lang — een unieke kans om jouw droomhuis te bemachtigen voordat iemand anders het doet!

Welkom aan De Gyselaar 71 in Amstenrade, een verrassend ruime geschakelde 2-onder-1-kap woning waar je je direct thuis zult voelen. De woning is grotendeels recent gerenoveerd o.a. voorzien van een compleet nieuwe keukenopstelling.

Gelegen op een perceel van maar liefst 305 m² en voorzien van vier slaapkamers, een moderne woonkamer met open keuken, garage en grote tuinberging.

De wijk Amstenrade – Oirsbeek staat bekend om haar rustige, groene karakter. Hier profiteer je van de gemoedelijke sfeer en toch zijn alle belangrijke voorzieningen – scholen, winkels en uitvalswegen – binnen handbereik.



Ligging en indeling

Begane grond

Entree/Hal.

Hal met volledig vernieuwde meterkast, toiletruimte en trappenhuis. Via de glazendeur betreed je de moderne woonkamer met open keuken.

De woonkamer is voorzien van een nieuwe pvc visgraatvloer; modern, onderhoudsarm én tijdloos mooi. Voor extra comfort is vloerverwarming aangebracht.

Niet te missen is de moderne keukenopstelling (2023) met het grote kookeiland. Dit is het kloppend hart van het huis, compleet met een Bora inductiekookplaat, oven met stoom functie, koelkast, vriezer, vaatwasser en voldoende opslagruimte voor al jouw keukenspullen door de vele praktische lades. Een droom voor kookliefhebbers.

De schuifpui zorgt voor veel licht en een fraai uitzicht op de tuin.



Ligging en indeling

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime overloop met toegang tot maar liefst vier slaapkamers met fijne maatvoering, geheel voorzien van nieuwe pvc vloeren. Dat betekent genoeg speel- en studeerruimte voor iedereen – of werk je juist liever thuis, dan is er snel een werkplek gecreëerd.

De slaapkamer aan de voorzijde grenst aan een klein balkon.

De badkamer is v.v. een designradiator, ligbad, dubbele wastafel in meubel en een tweede toilet.



Ligging en indeling

Tuin

Vanuit de tuin heb je toegang tot de extra brede garage(ca. 23m²) met stalen kantelpoort en loopdeur naar de oprit, hier is de opstelplaats voor het witgoed en de CV- ketel. De voormalige garage (ca. 20m²) in de tuin leent zich perfect voor extra opslag, een klusruimte of misschien wel de ultieme mancave.

Balkon

Het balkon (ca.4m²) geniet van de middag en avond zon.

Bijzonderheden

- Hoofddak is geïsoleerd en v.v. nieuw bitumen (2024)
- Gevels gereinigd en geïmpregneerd (2025)
- Elektra deels vervangen, nieuw schakelmateriaal en nieuwe meterkast (2023)
- Volledig nieuwe keukenopstelling (2023)
- Geheel nieuwe plafonds met uitzondering van de toiletruimte
- Schuifpui is v.v. HR+ glas, overige kozijnen zijn v.v. dubbel glas
- Begane grond vloer is v.v. nieuwe dekvloer met vloerverwarming
- Kruipruimte toegankelijk via de hal

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 349.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	305 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	480 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	23 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	20 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost

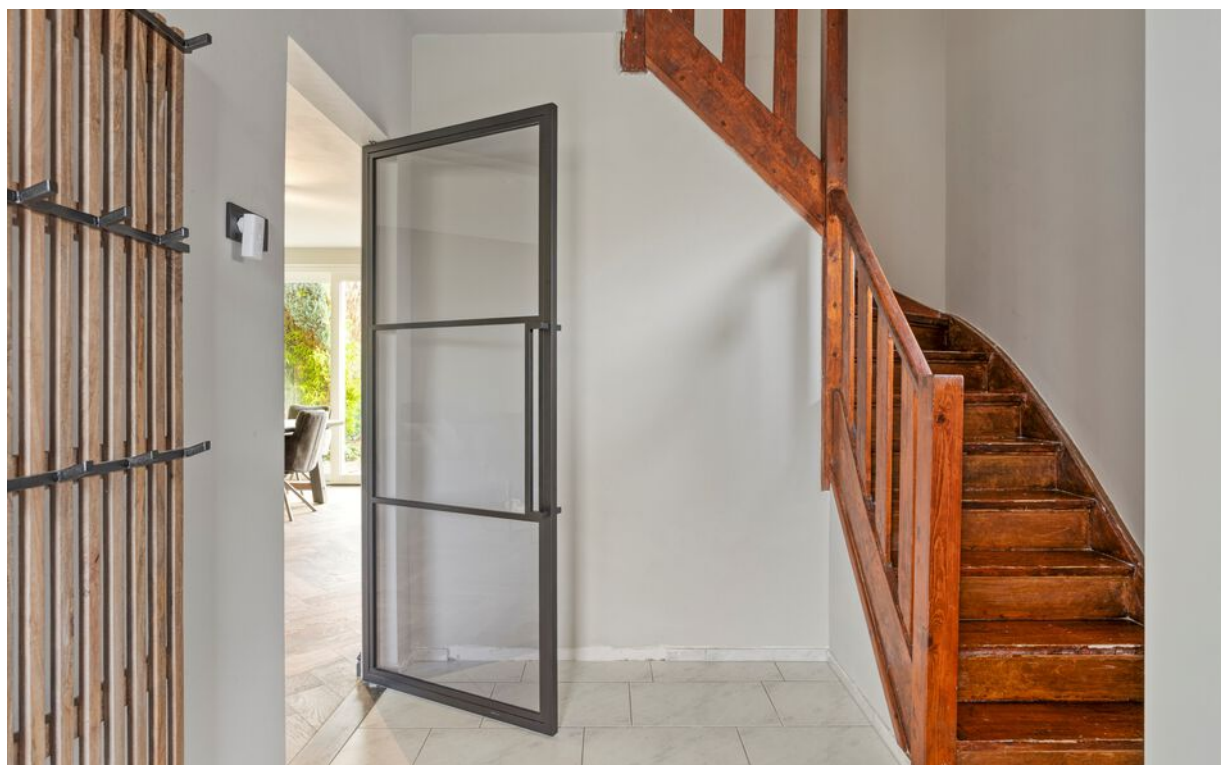
Kenmerken

Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2014
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Foto's



Foto's



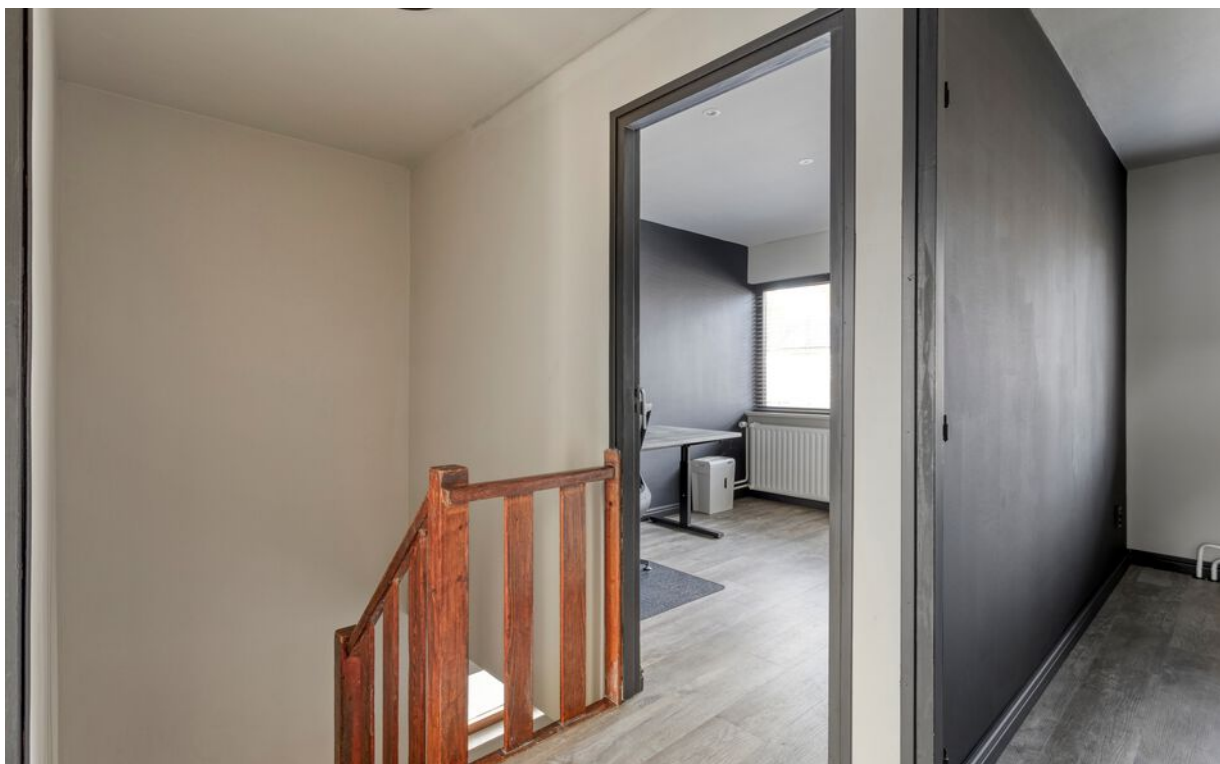
Foto's



Foto's



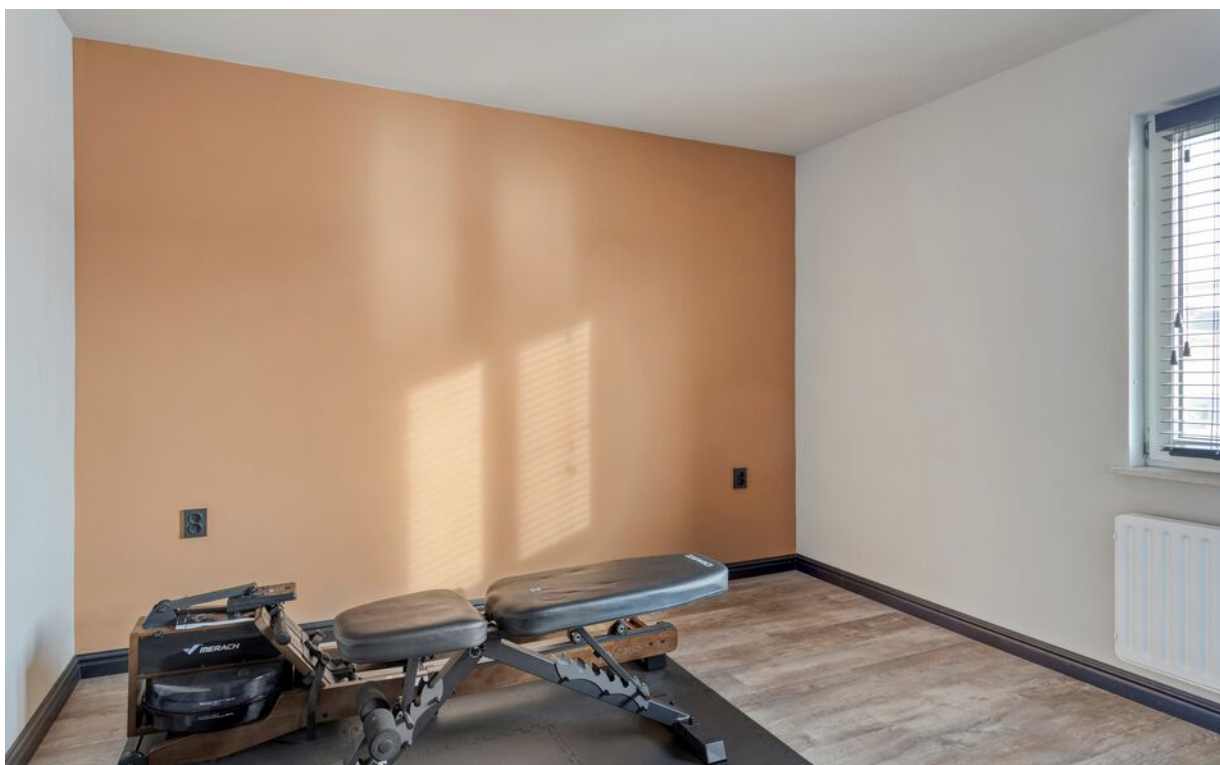
Foto's



Foto's



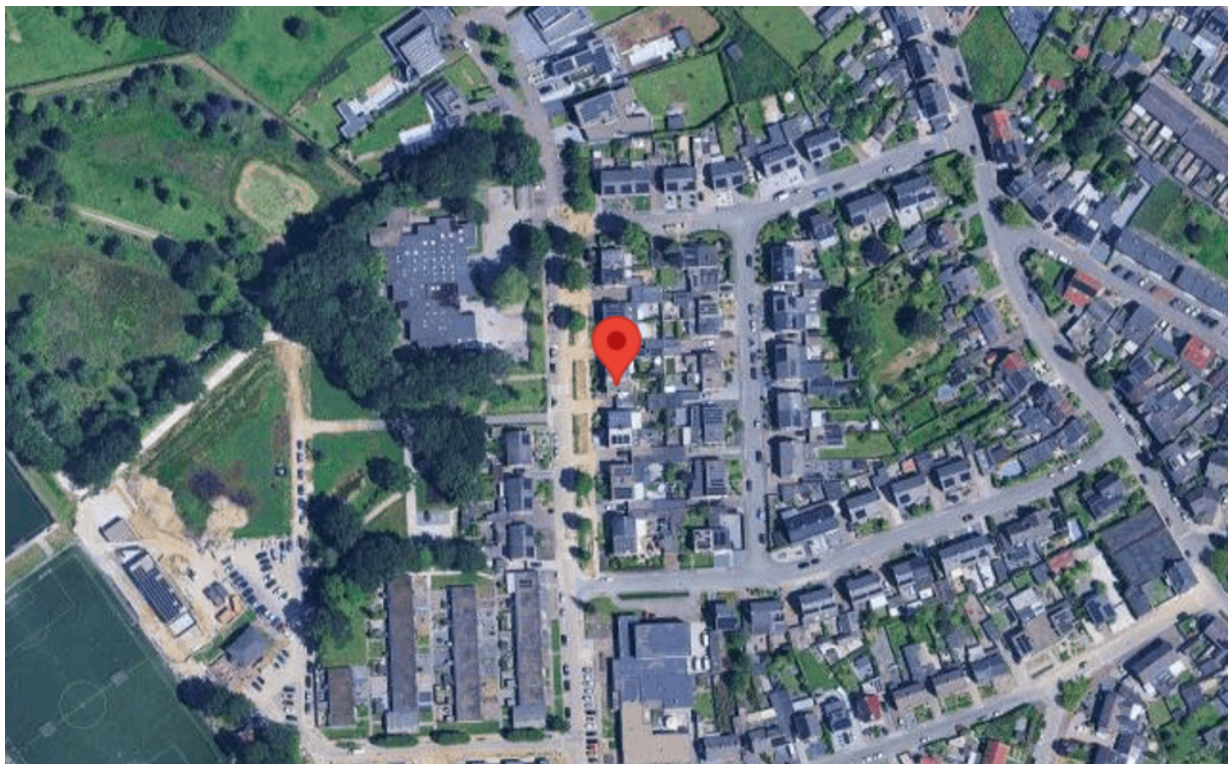
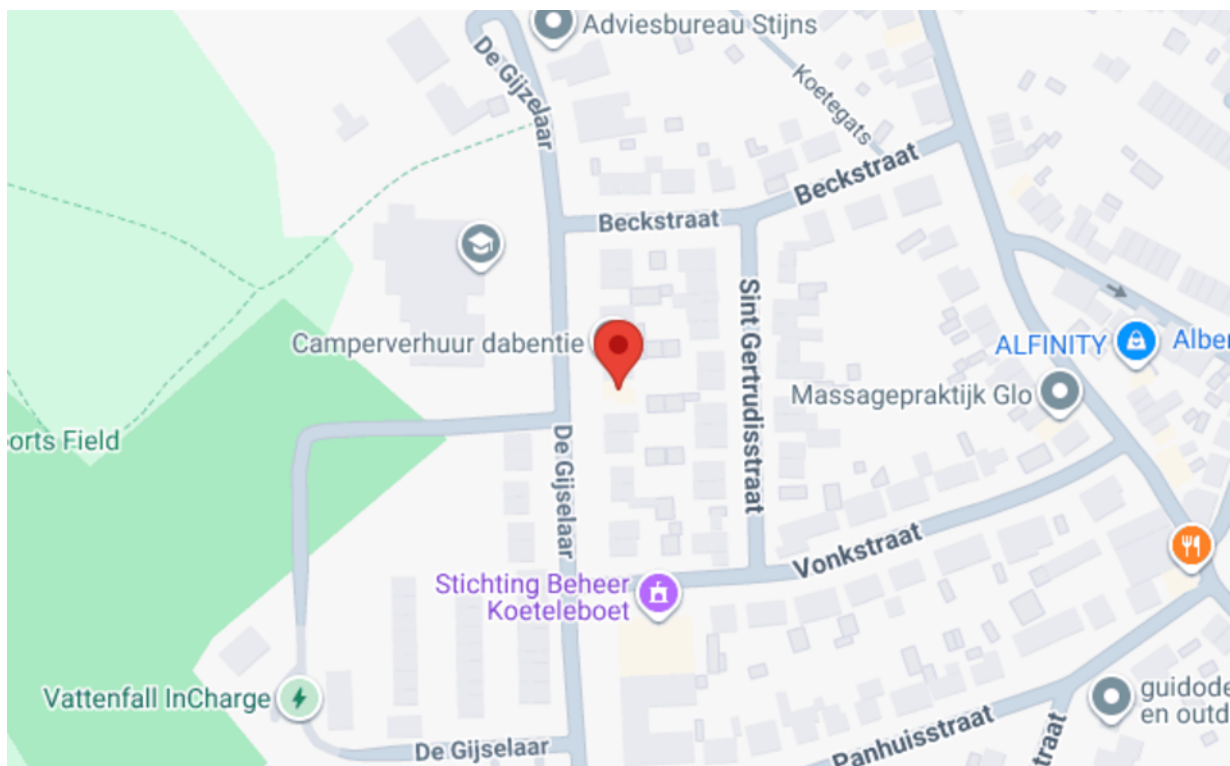
Foto's



Foto's



Google maps



Tekeningen



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

Tekeningen



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

Tekeningen



Algemeen

Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145
6361 BH Nuth
045-5272711
info@coriomakelaars.nl