

**t** HUIS *bij Jocelyn*

makelaardij - taxaties - energielabels

**TE KOOP**  
**€ 199.000 K.K.**



**St.Leonardusstraat 45**

6464 AJ Kerkrade



# St.Leonardusstraat 45 6464 AJ Kerkrade

## Inleiding

---

In de wijk Chevremont ligt deze verrassend leuke tussenwoning met aanbouw, omsloten patio-tuin met achterom-ingang, terrasoverkapping én zwembad. Het huis is de laatste jaren geheel verbouwd en gemoderniseerd en meer dan instapklaar. Daarnaast is het ook duurzaam afgewerkt wat tot uiting komt in energielabel B.

De ligging is rustig maar centraal; dichtbij winkels, basisschool, uitvalswegen, wandelgebied en een treinstation bevindt zich ook in de directe nabijheid.



## Ligging en indeling

---

### Souterrain:

provisiekelder (5,0 x 2,0 m) met o.a. wasmachine- en drogeraansluiting.

### Begane grond;

voortuin, entree, hal met uitgebreide meterkast en een geheel betegeld modern toilet; zwevend en met fonteintje. De ruime woonkamer (11,0 x 5,0 m) heeft een aanbouw uit 2018 en is verdeeld in een zit- en eetgedeelte met een open keuken en een open trap naar de verdieping. De moderne keuken-installatie uit 2019 heeft een hoekopstelling en is voorzien van een inductie-kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron. Het zitgedeelte bevindt zich nu in de aanbouw en middels openslaande deuren is de patio-tuin bereikbaar. Deze ligt op het Zuid-Westen, is geheel omsloten en bestraat en ingericht met een ruime terrasoverkapping en een vast zwembad met filter-installatie. Middels een poort is het achtergelegen voetpad bereikbaar om van en naar straatzijde te komen met fiets, kliko etc.



## Ligging en indeling

---

Eerste verdieping:

Overloop met aico-installatie voor de gehele verdieping. Hier zijn nu 3 slaapkamers gerealiseerd; keurig afgewerkt en allen met laminaatvloer, waarvan één slaapkamer door de andere bereikbaar is. De badkamer is luxe en modern afgewerkt en ingericht met een hoekbad, separate inloopdouche, badmeubel en een 2e toilet.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap is de zolder bereikbaar waar van de voormalige bergzolder een keurige kamer is gemaakt met raam, airco-installatie en voldoende bergruimte onder de schuintes van het geïsoleerde dak. Echter door het missen van een vaste trap, de hoogte en het feit dat er minder dan 1 m<sup>2</sup> aan daglicht is mag het niet de naam slaapkamer hebben, maar de invulling en het gebruik van de ruimte is voor eenieder persoonlijk.



## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- \* energielabel B;
- \* geïsoleerde daken, spouwmuren en beglazing;
- \* C.V. combi HR installatie uit 2022 in eigendom);
- \* geheel gerenoveerd van leidingwerk, riolering, electra, plafonds, wanden, vloeren. sanitair, tussendeuren etc.;
- \* airco-installatie op 1e en 2e verdieping;
- \* alarm-installatie aanwezig; inclusief camera's
- \* glasvezel ligt tot aan voordeur;
- \* aanvaarding op korte termijn mogelijk.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 199.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1950

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 135 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 95 m<sup>2</sup>

Inhoud 350 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 15,5 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 12,5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

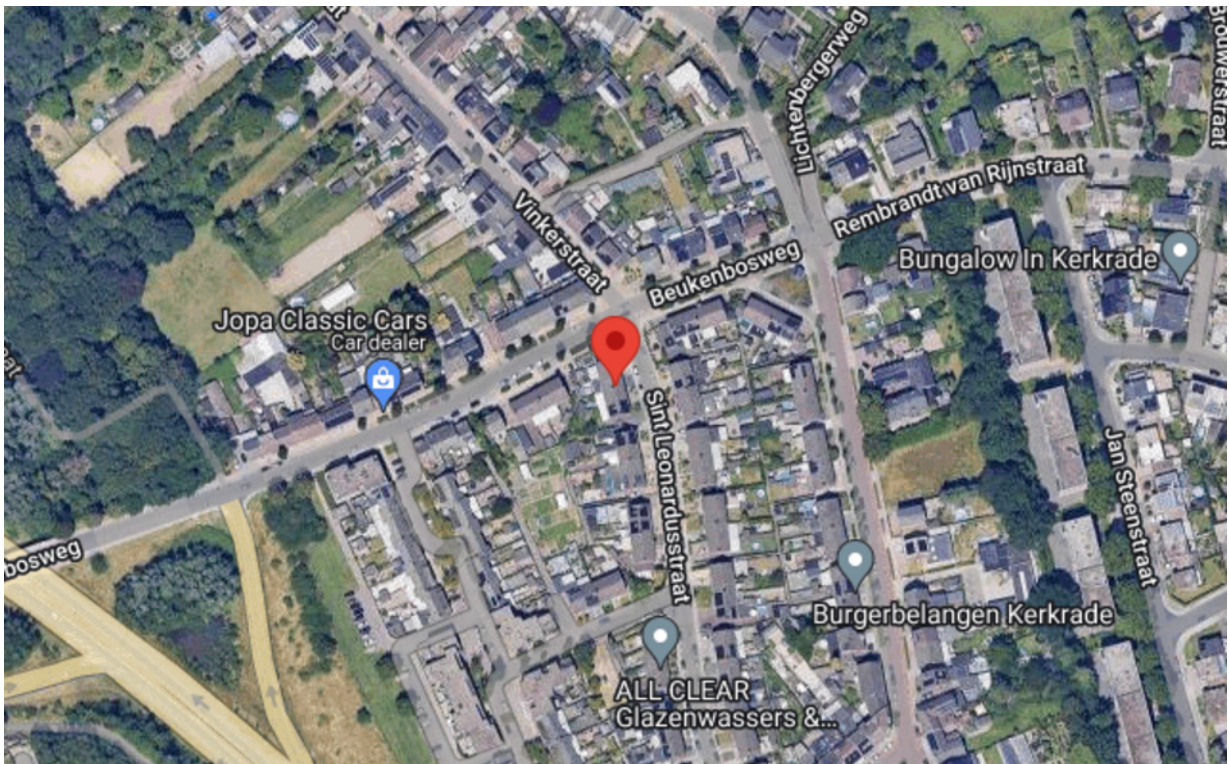
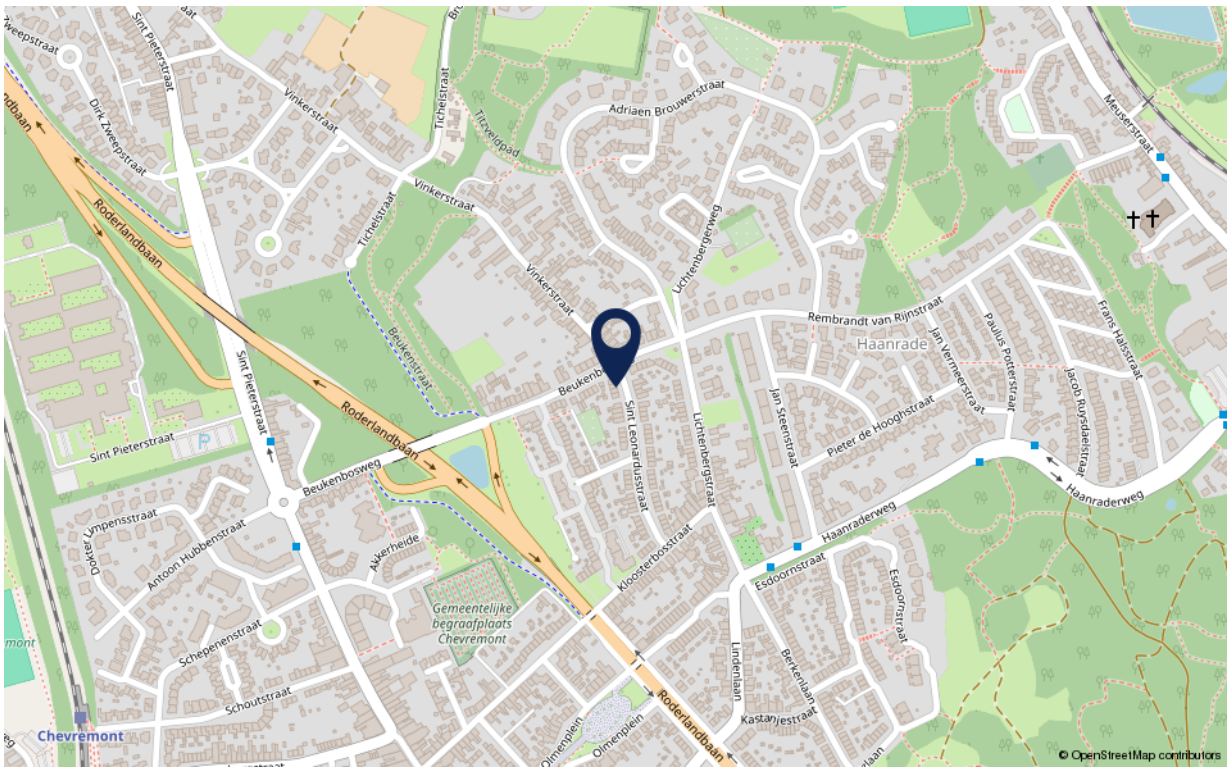
## Energieverbruik

Energielabel B

## Uitrusting

Heeft een zwembad Ja

# Locatie



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



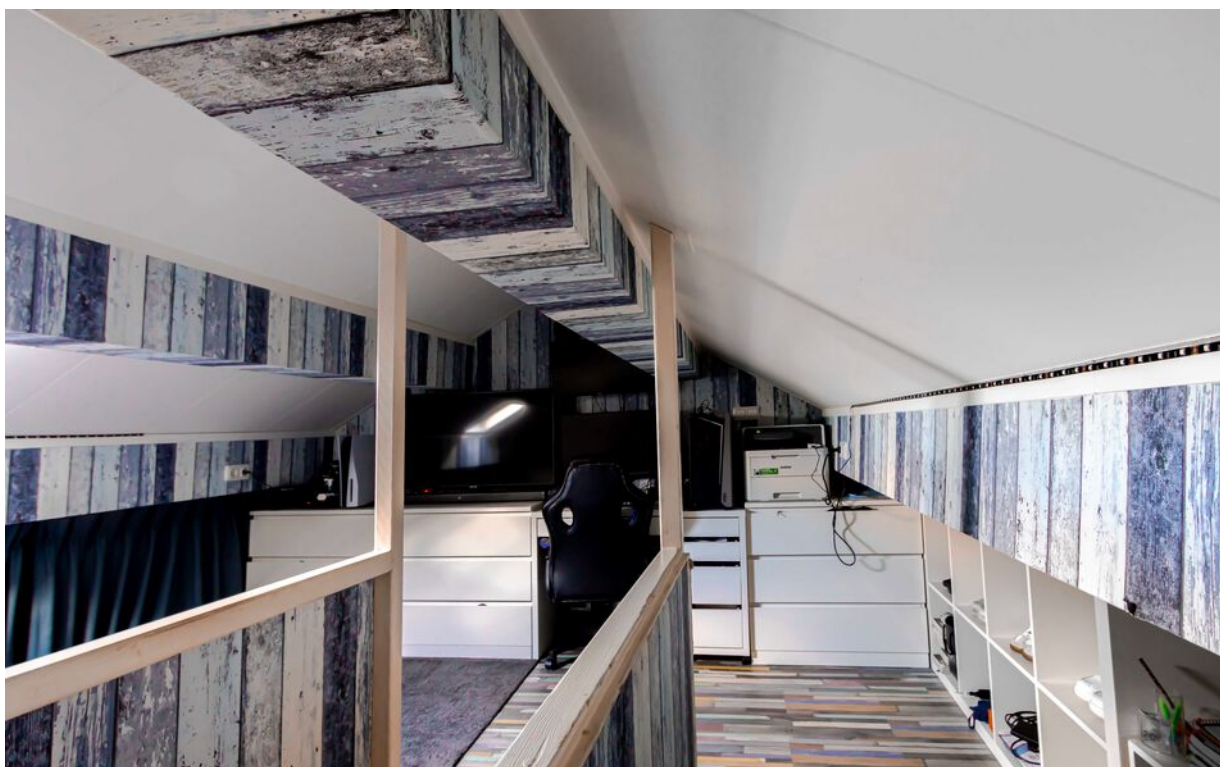
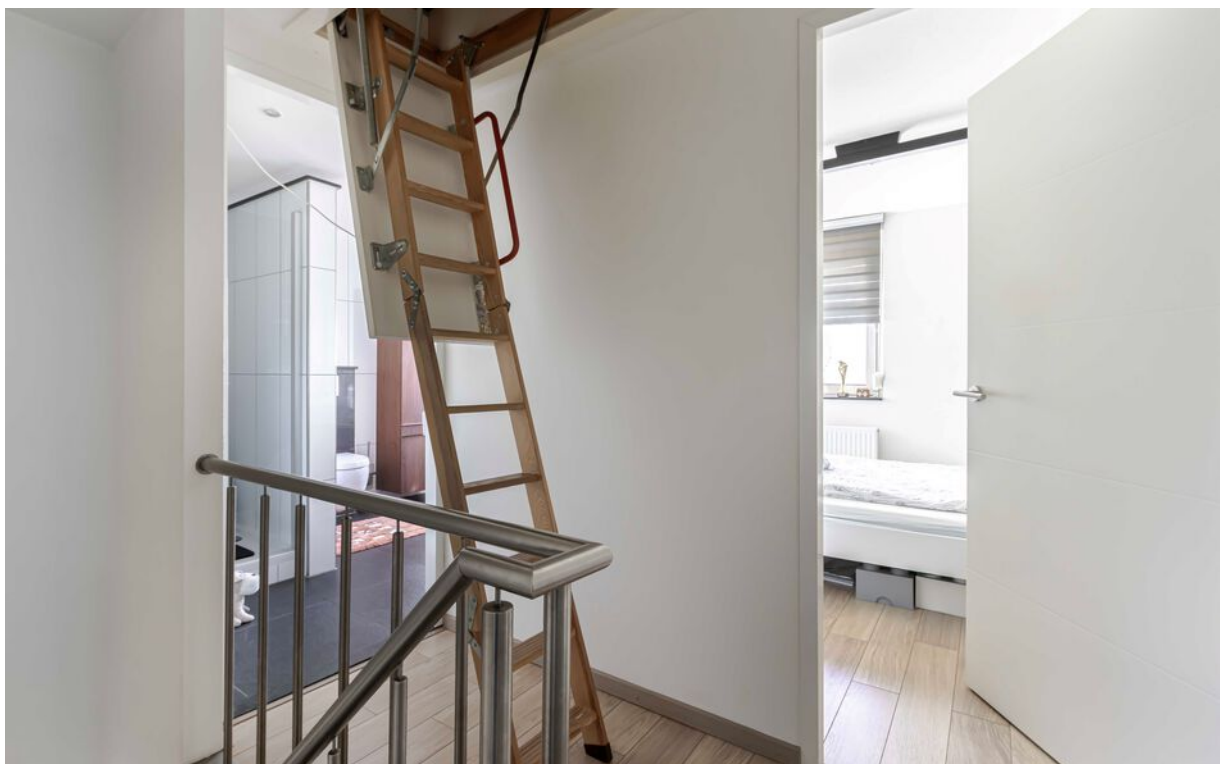
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



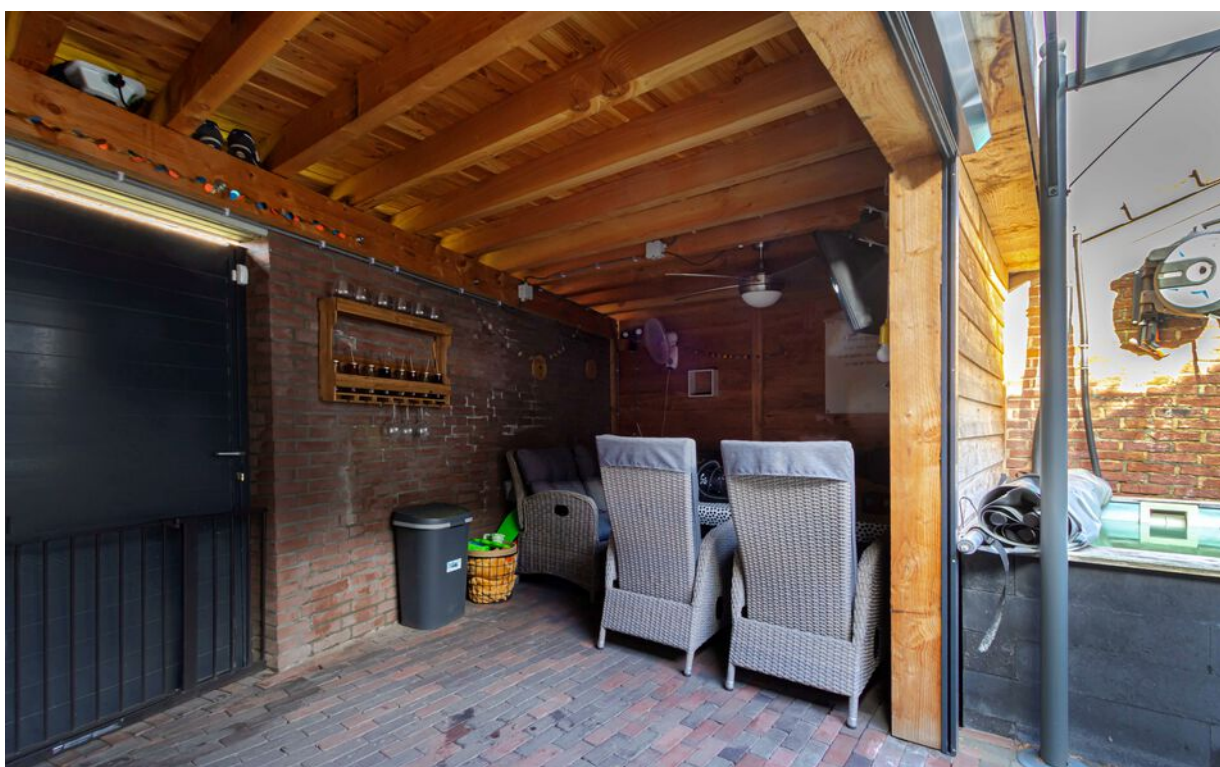
# Foto's

---



# Foto's

---



# **(t)HUIS bij Jocelyn**

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

[j.langen@thuisbijjocelyn.nl](mailto:j.langen@thuisbijjocelyn.nl)