

**t** HUIS *bij Jocelyn*

makelaardij - taxaties - energielabels

**TE KOOP**  
**€ 239.500 K.K.**



**Kaffebergsweg 95**

6468 AG Kerkrade



Kaffebergsweg 95  
6468 AG Kerkrade

## Inleiding

---

Op een rustige locatie aan de rand van bosrijk gebied ligt in de wijk Kaffeberg deze halfvrijstaande woning met aanbouw op een groot perceel. Het huis is geheel verbouwd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Het huis telt 2 slaapkamers waarvan één op de begane grond, waar ook de badkamer is gelegen en het zo geschikt maakt als levensloopbestendige woning. Door de ligging en locatie te midden van het groen en op loopafstand van natuurgebied Anstelvallei ook ideaal voor natuurliefhebbers. Het treinstation is op loopafstand, uitvalswegen bevinden zich in de nabijheid en winkels en (basis)scholen op een aantal auto-minuten afstand.



# Ligging en indeling

---

Souterrain: provisiekelder met o.a. wasmachine- en drogeraansluiting.

Begane grond: oprit, entree, hal op doorlopende grindvloer, moderne meterkast, trappenhuis en toegang provisiekelder. Het toilet is modern afgewerkt, half betegeld, zwevend en een fonteintje. In dezelfde stijl is de badkamer verbouwd met een ruime inloofdouche en badmeubel.

De woonkamer is uitgebreid met een aanbouw en verdeeld in een zit- en eetgedeelte en voorzien van een pelletkachel. Middels een schuifpui is het terras en de grote tuin bereikbaar. De open keuken met plavuizenvloer heeft een moderne keuken-installatie in hoekopstelling en voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven, afzuigkap en vaatwasser. Een close-in boiler zorgt voor het directe warme water in de keuken. Ook is er een loopdeur om in de tuin te komen.

Tevens is via de woonkamer een slaapkamer te bereiken die nu in gebruik is als kantoor ofwel thuiswerkplek.

De tuin is ingericht met terras, overkapping, gazon, borders en bomen. Het ca. 800 m<sup>2</sup> perceel geeft je een vrij en weids vakantiegevoel.



# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping:

Trappenhuis, ruime overloop met berging en C.V. -installatie en hybridewarmtepomp. De ruime slaapkamer is uitgebouwd met een dakkapel, heeft bergkasten in schuines en biedt toegang tot een tweede ruimte die nu als kleedkamer fungeert.

Bijzonderheden:

- \* energielabel A;
- \* geheel geïsoleerd met dak-, spouwmuur-isolatie;
- \* aanbouw heeft vloer-isolatie;
- \* 12 zonnepanelen (in eigendom);
- \* hybride warmtepomp, C.V.-combi HR installatie, pelletkachel, close-in boiler;
- \* airconditioning aanwezig;
- \* totaal 736 m2 perceel, extra stuk van ca 75 m2 van gemeente ook binnenkort eigendom;

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 239.500,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1950

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 736 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 105 m<sup>2</sup>

Inhoud 295 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 6 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

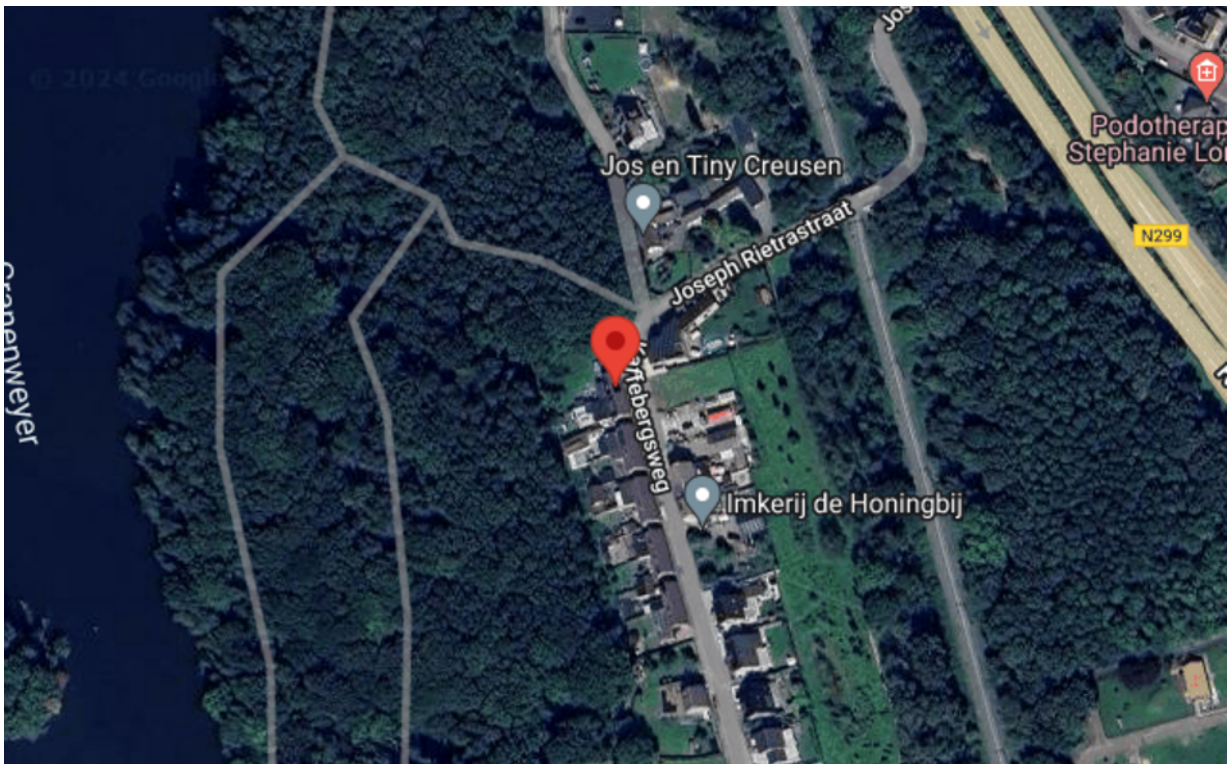
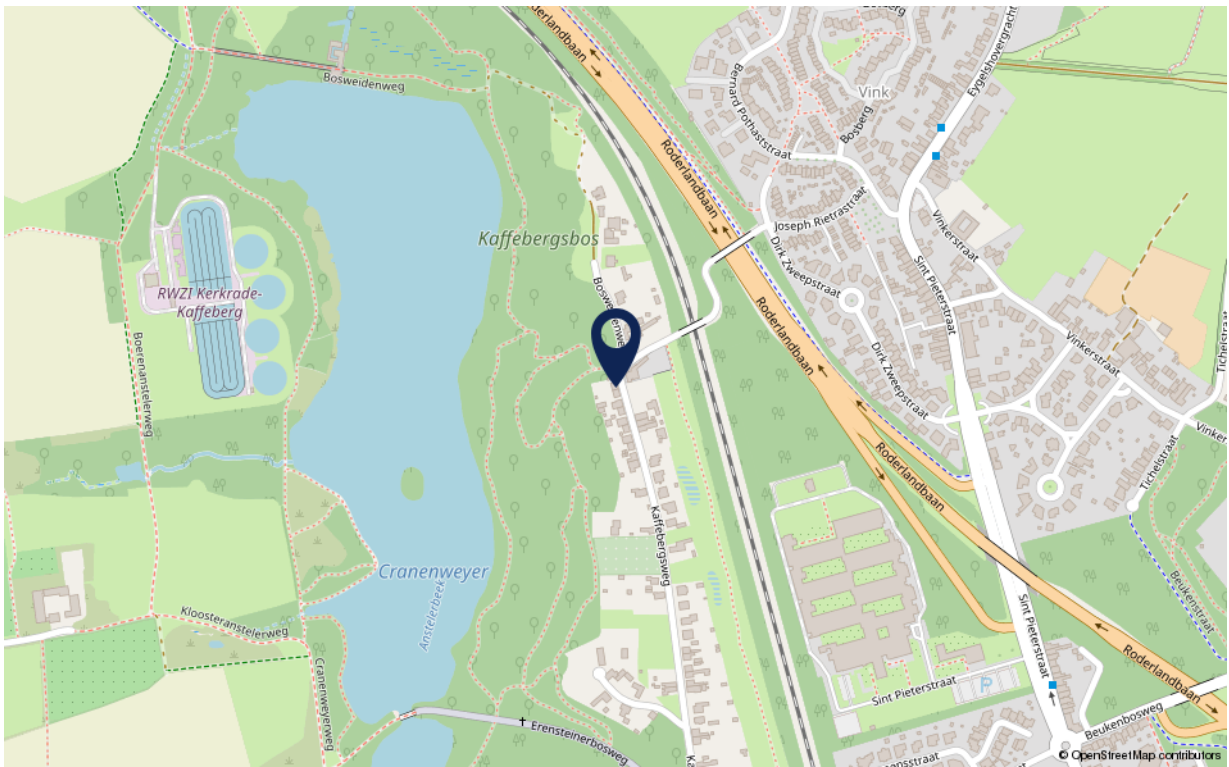
Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Energieverbruik

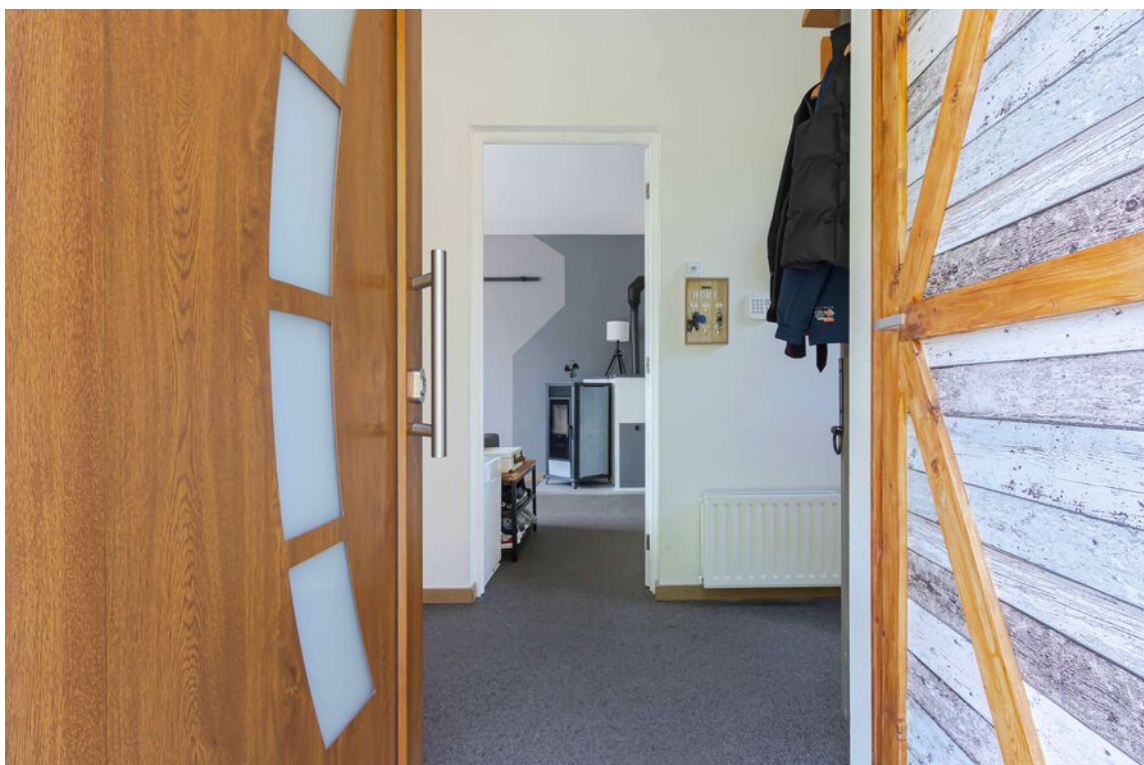
Energie label A

# Locatie



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



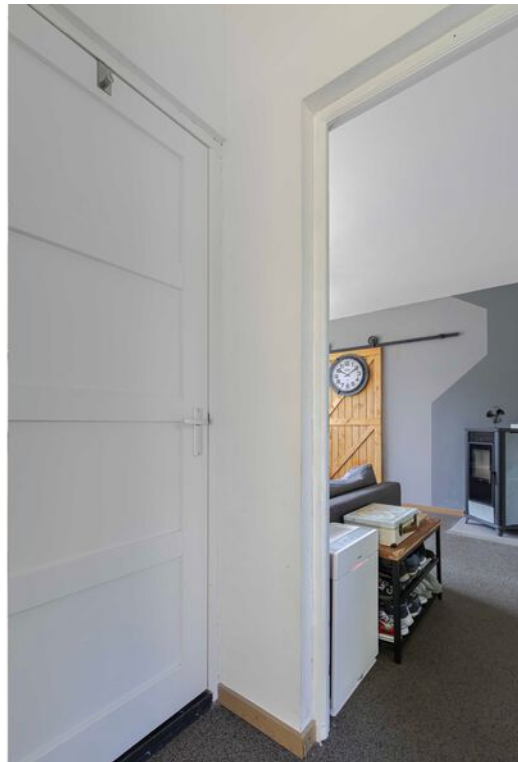
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



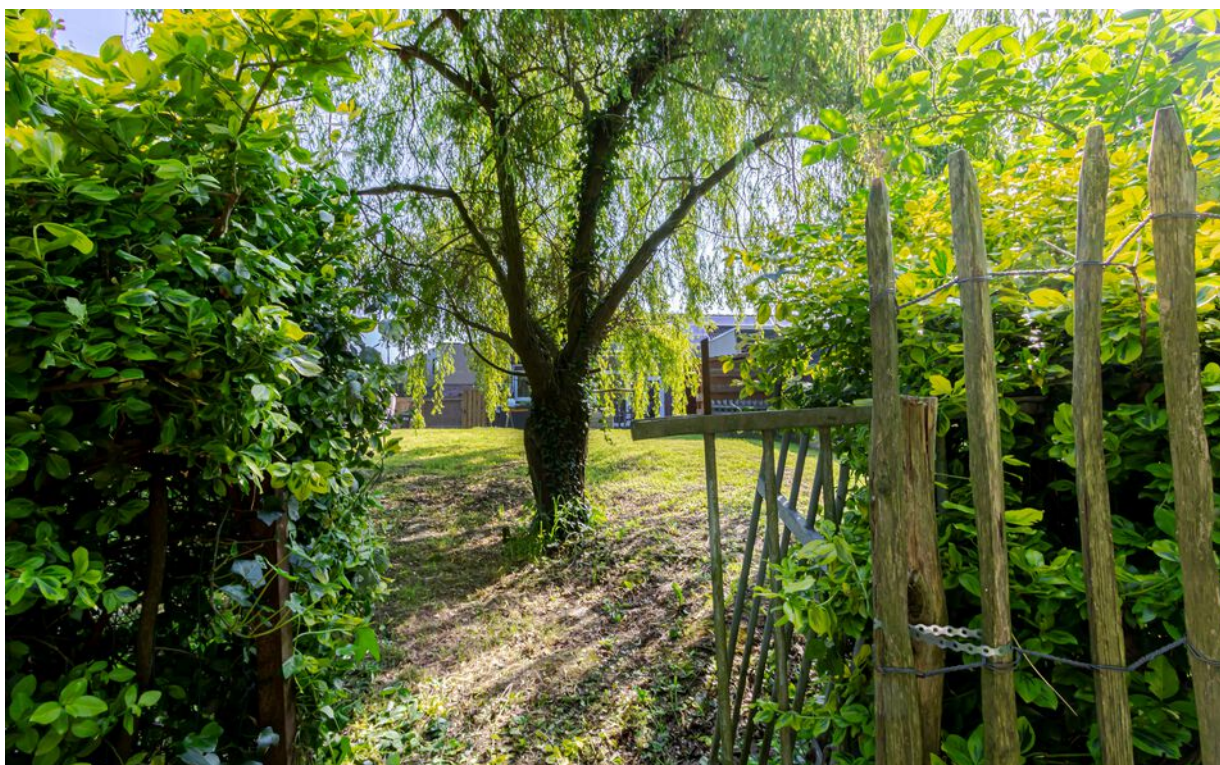
# Foto's

---



# Foto's

---

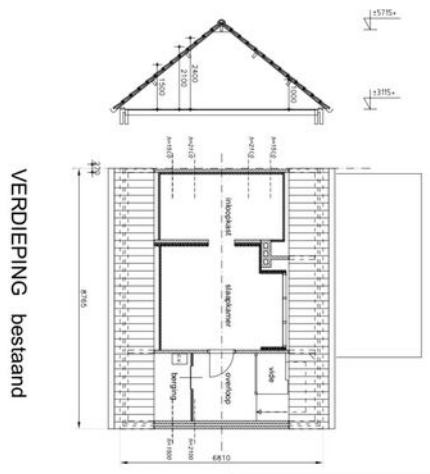
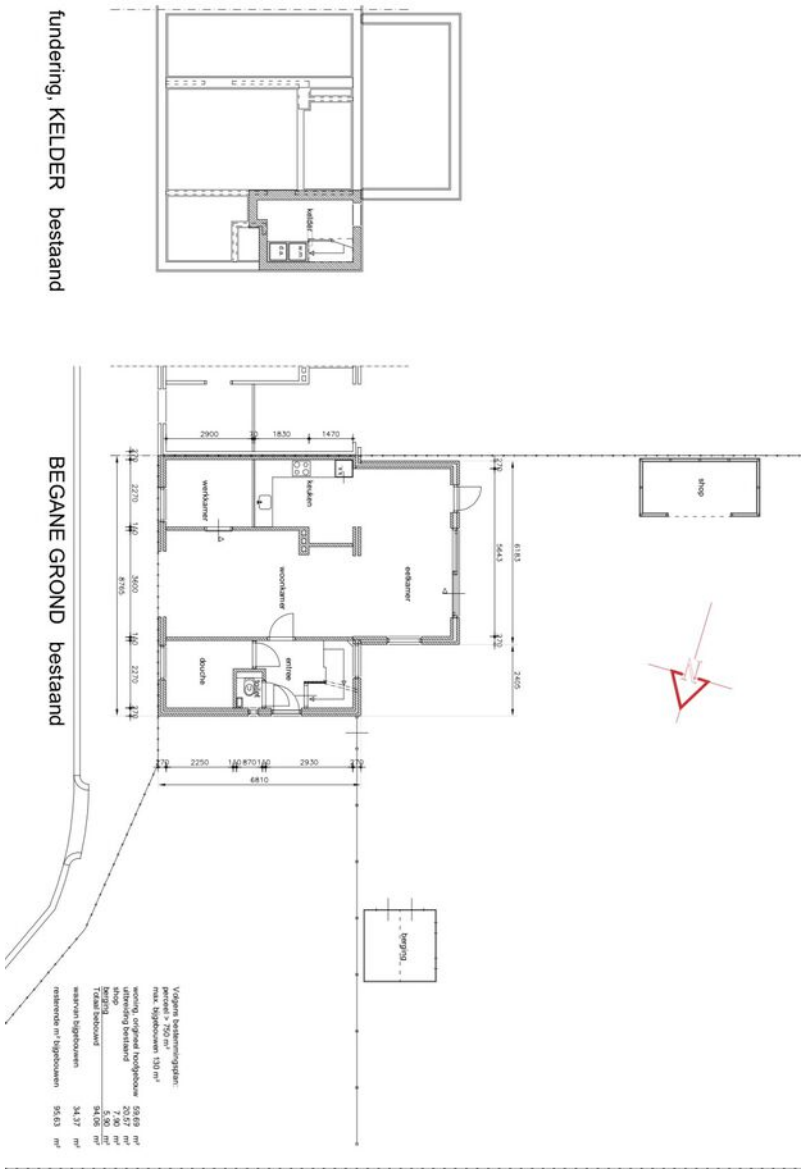


# Foto's

---



# Tekeningen



# **(t)HUIS bij Jocelyn**

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

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