



**Rolduckerstraat 32**

6461 VM Kerkrade



# Rolduckerstraat 32 6461 VM Kerkrade

## Inleiding

---

In het centrum van Kerkrade ligt op een centrale maar rustige locatie deze ruime tussengelegen woning met aanbouw, tuin, opgang en werkplaats/ loods. Het huis is nu ingericht voor dubbele bewoning met een complete woning op de begane grond alsook ook op de verdieping. Het huis beschikt dus over twee woonkamers, twee keukens en twee badkamers maar kan ook goed als woonhuis voor één gezin functioneren. Er is geen sprake van twee huisnummers.

De ligging is dichtbij alle voorzieningen waaronder supermarkten, bus- en treinstation, (basis)scholen, het groene Stadspark en het centrum met volop winkel- en horecagelegenheden.

De werkplaats (16 x 7,5 m groot) - een voormalig timmer bedrijf - is ideaal te gebruiken voor opslag, praktijk of hobbymatig gebruik. Deze is te bereiken middels een opgang onder het huis, maar niet met een auto of vrachtwagen.



# Ligging en indeling

---

Souterrain:  
provisiekelder (7,0 x 3,6 m)

Begane grond:  
entree, hal met gesloten trappenhuis, meterkast, bergruimte en toegang provisie­kelder. De voormalige woonkamer-ensuite is nu verdeeld in een woonkamer (5,0 x 4,0 m) met parketvloer en een slaapkamer (4,6 x 4,0 m). In de aanbouw bevindt zich de gesloten keuken (3,0 x 3,0 m) met een moderne installatie in hoekopstelling voorzien van diverse apparatuur; koelkast, combi-oven, keramische kookplaat en afzuigkap. Tevens is hier een modern afgewerkte badkamer gelegen (3,3 x 2,4 m) met inloopdouche, wastafel, 2e toilet en wasmachine-aansluiting. Vanuit de keuken is de omsloten onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping bereikbaar. Ook is er nog een aangebouwde stenen buitenberging (7.0 x 2,6 m).

Op eigen perceel ligt dan ook de loods, voormalige werkplaats, te bereiken via de opgang onder het huis. De afmetingen bedragen 16 x 7,5 x 3.20 m. Tevens is voor de opgang van oudsher een recht van overpad gevestigd voor beide burens.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping:

Middels het gesloten trappenhuis komt men op de 1e verdieping waar via de overloop met bergkast een tweede woonkamer te bereiken is (8,3 x 3,9 m), alsook een tweede keuken (4,0 x 3,2 m) met installatie en de ruime geheel betegelde badkamer (ca 5 m<sup>2</sup>) met zit-/ ligbad, separate douchecabine, een 2e toilet en vaste wastafel. De woonkamer en keuken kunnen ook als slaapkamer fungeren.

## Tweede verdieping:

Deze verdieping biedt plaats aan drie slaapkamers, respectievelijk groot: 3,7 x 3,5 m; 3,7 x 3,5 m en 4,6 x 3,5 m., waarvan twee uitgebouwd zijn met een dakkapel en een derde slaapkamer een Velux-raam heeft.



## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- \* zowel kunststof als hardhouten kozijnen;
- \* grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- \* screen en zonnescherm aanwezig;
- \* energielabel D;
- \* C.V.-combi HR installatie (huur; € 50,- p.mnd);
- \* vernieuwde riolering;
- \* hoofddak na-geïsoleerd (jaren '80 vervangen);
- \* parkeervergunning in straat mogelijk voor € 130,- p/jr.;
- \* aanvaarding mogelijk op korte termijn.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 247.500,- k.k.

Aanvaarding Direct

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1918

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 333 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 220 m<sup>2</sup>

Inhoud 688 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 25 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 136 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 16 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

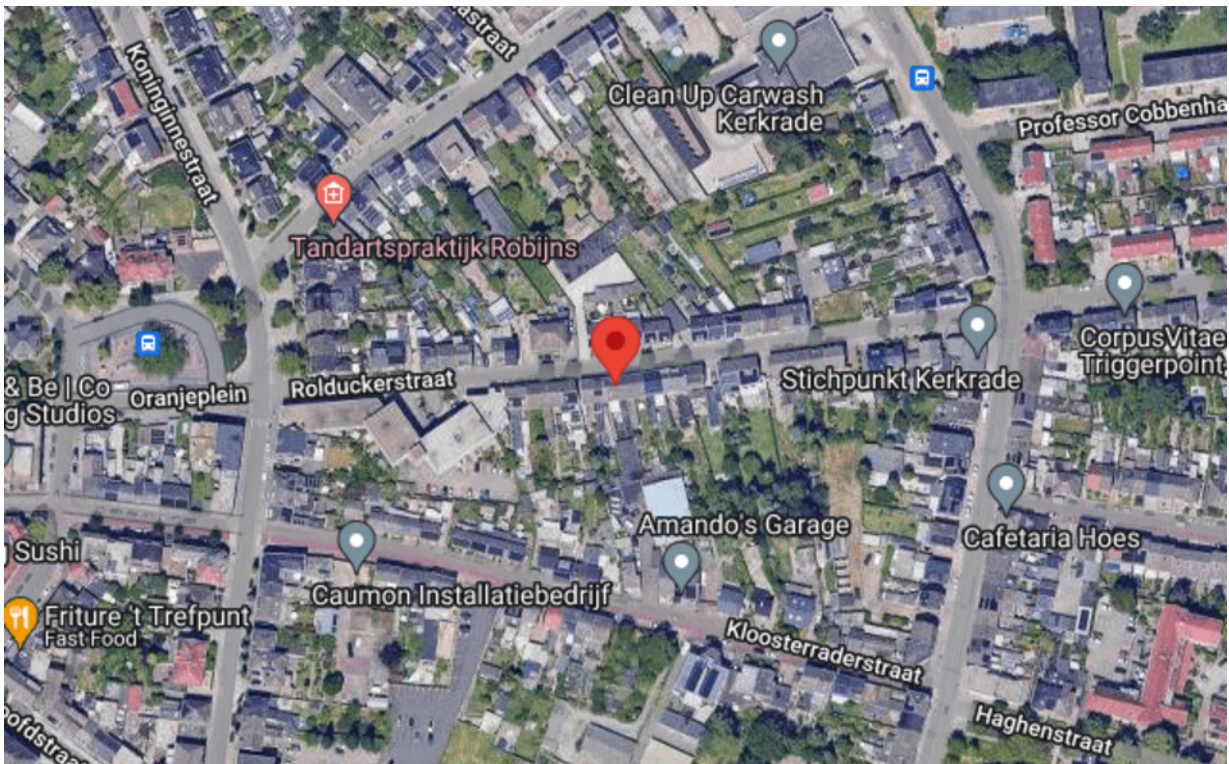
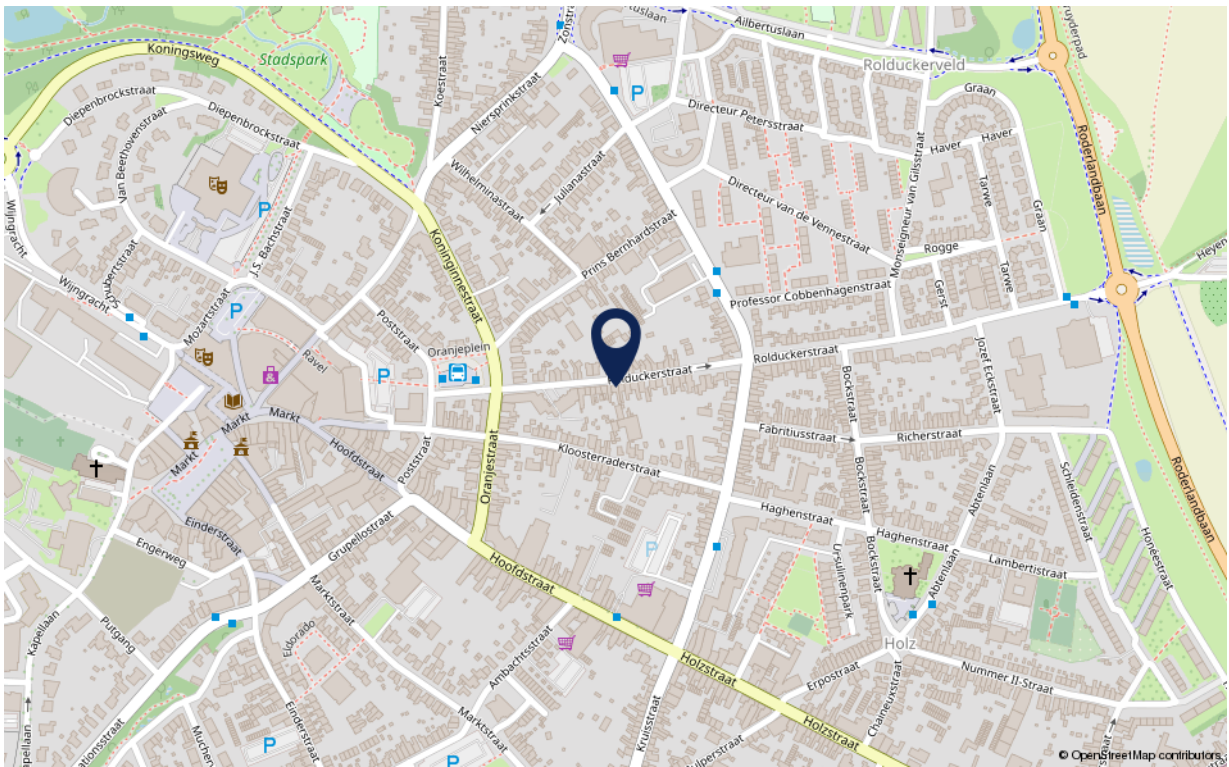
## Energieverbruik

Energie label D

## Uitrusting

Heeft schuur/berging Ja

# Locatie



# Foto's

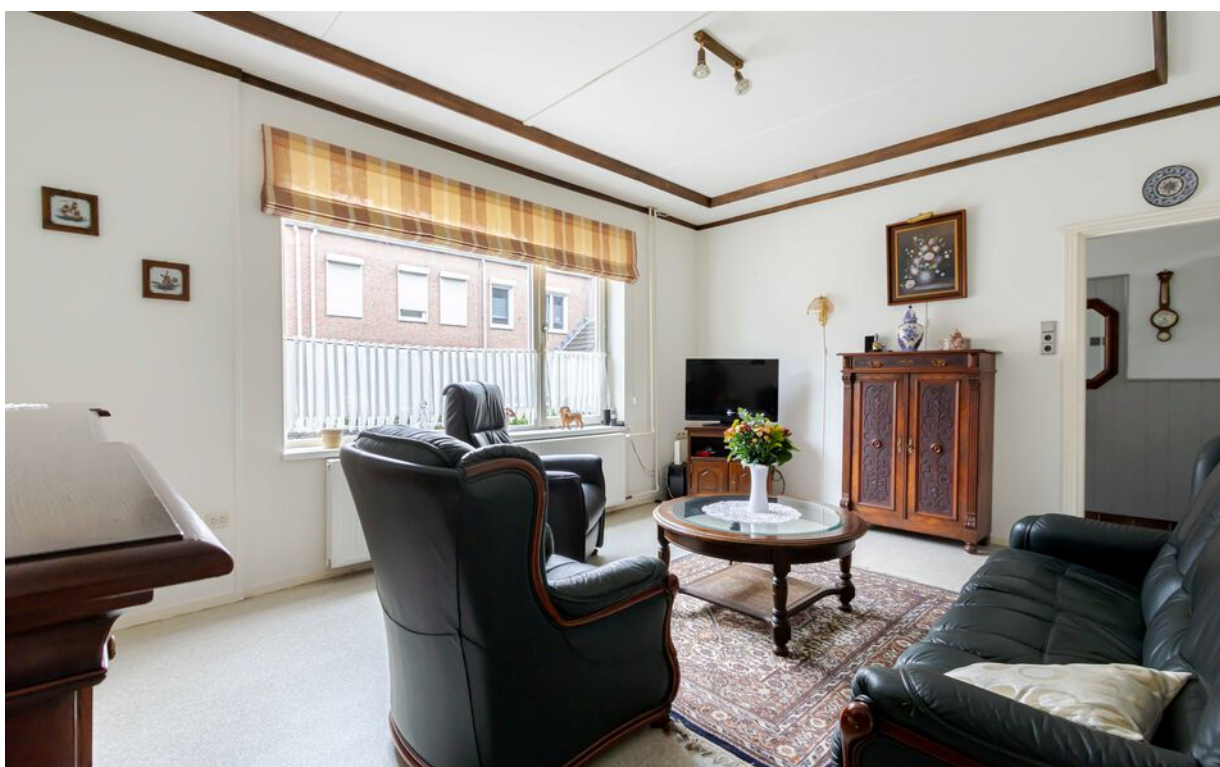
---





# Foto's

---



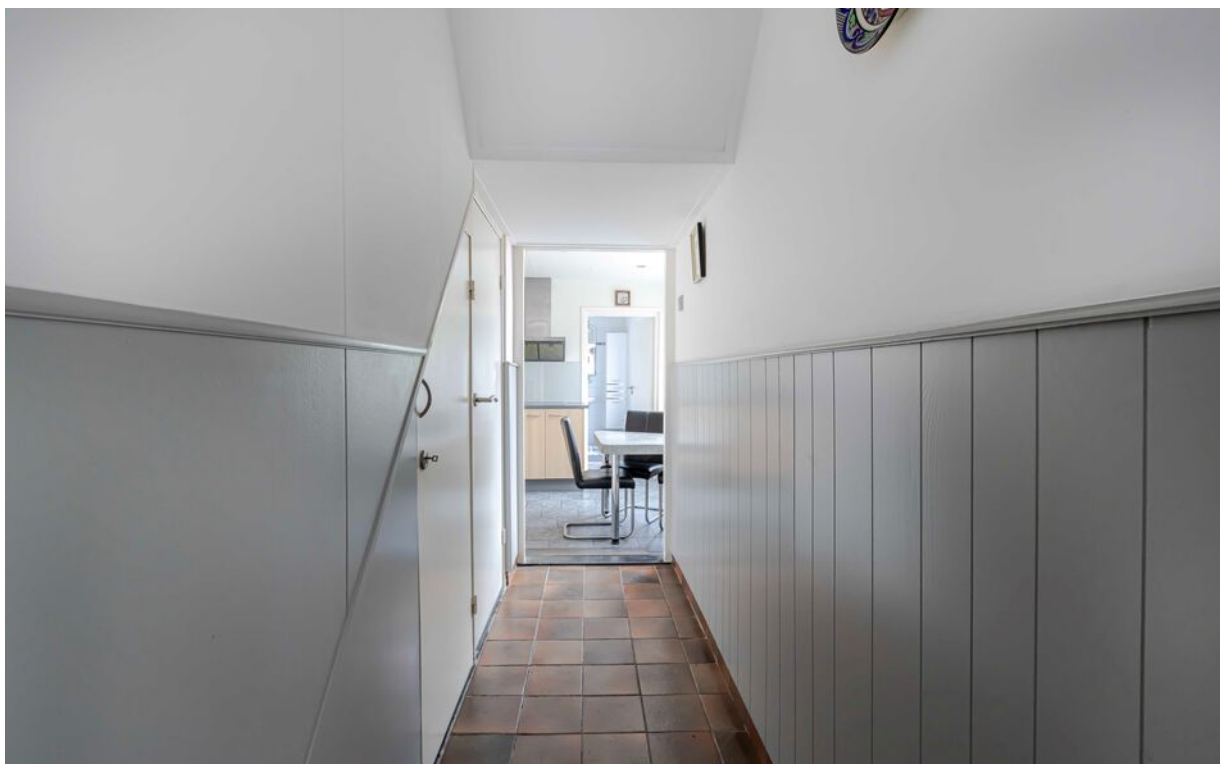
# Foto's

---



# Foto's

---



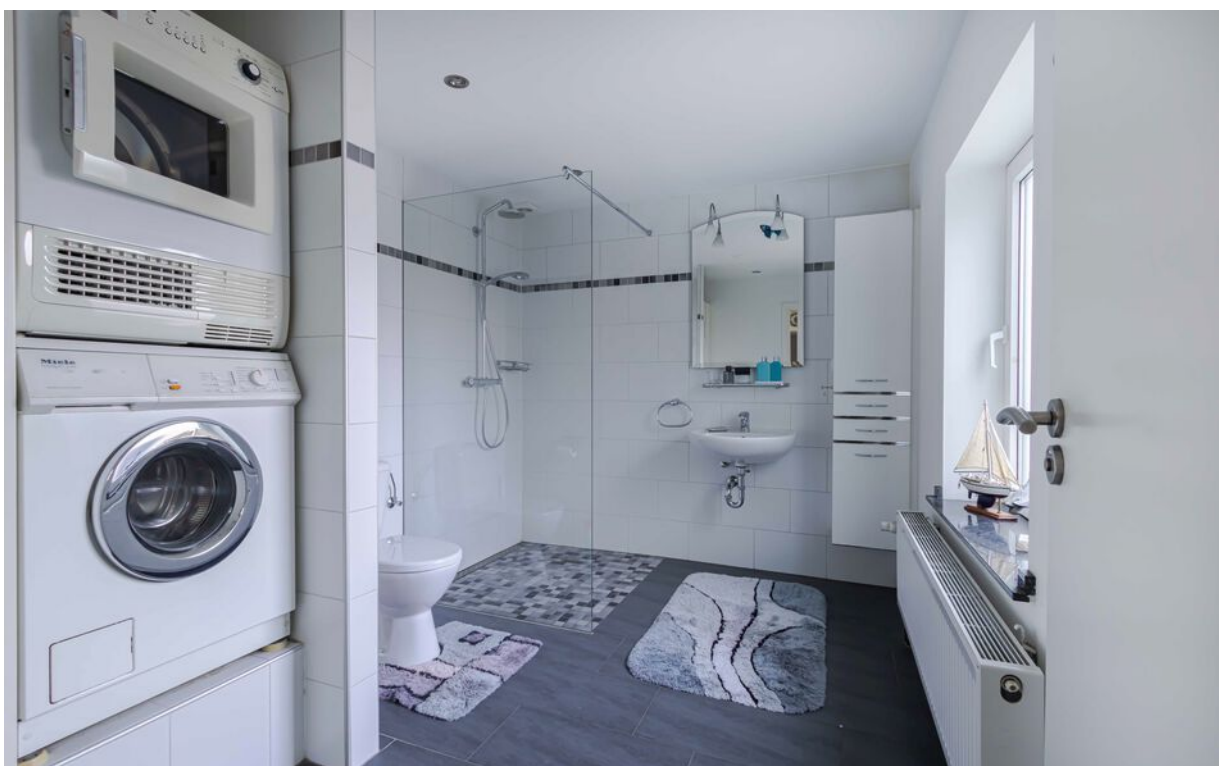
# Foto's

---



# Foto's

---



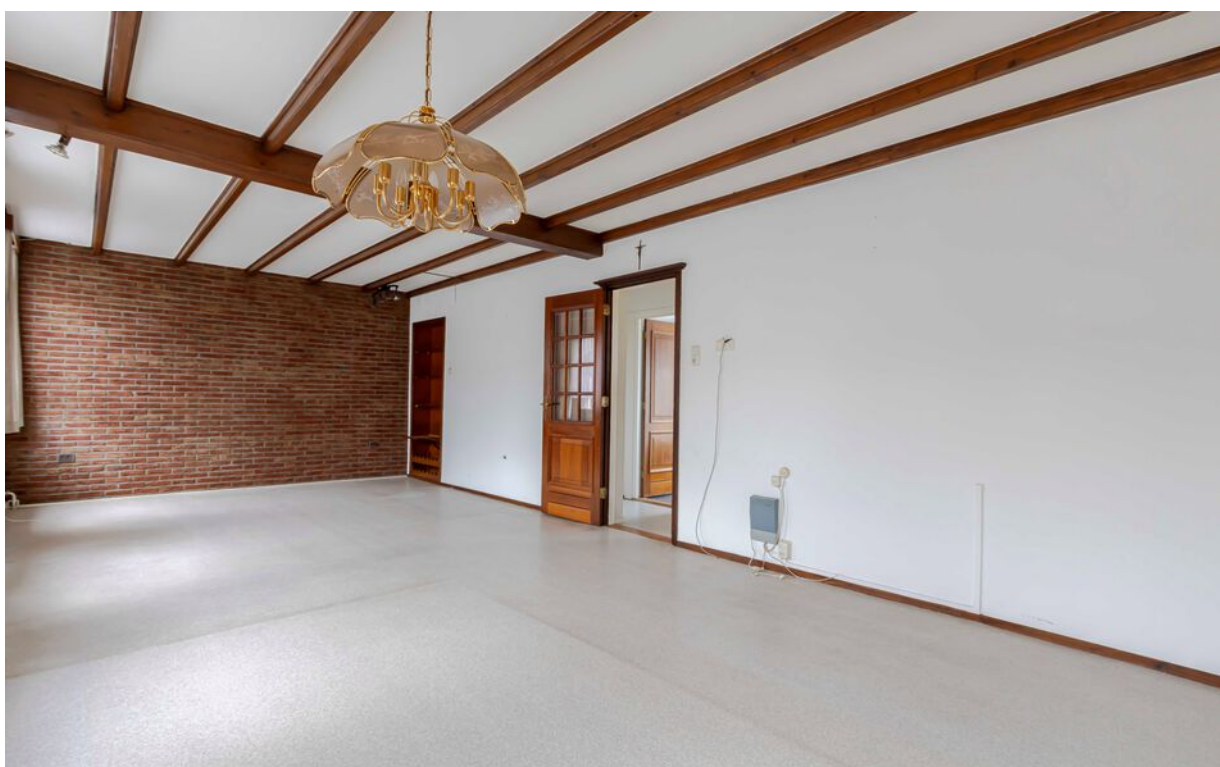
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



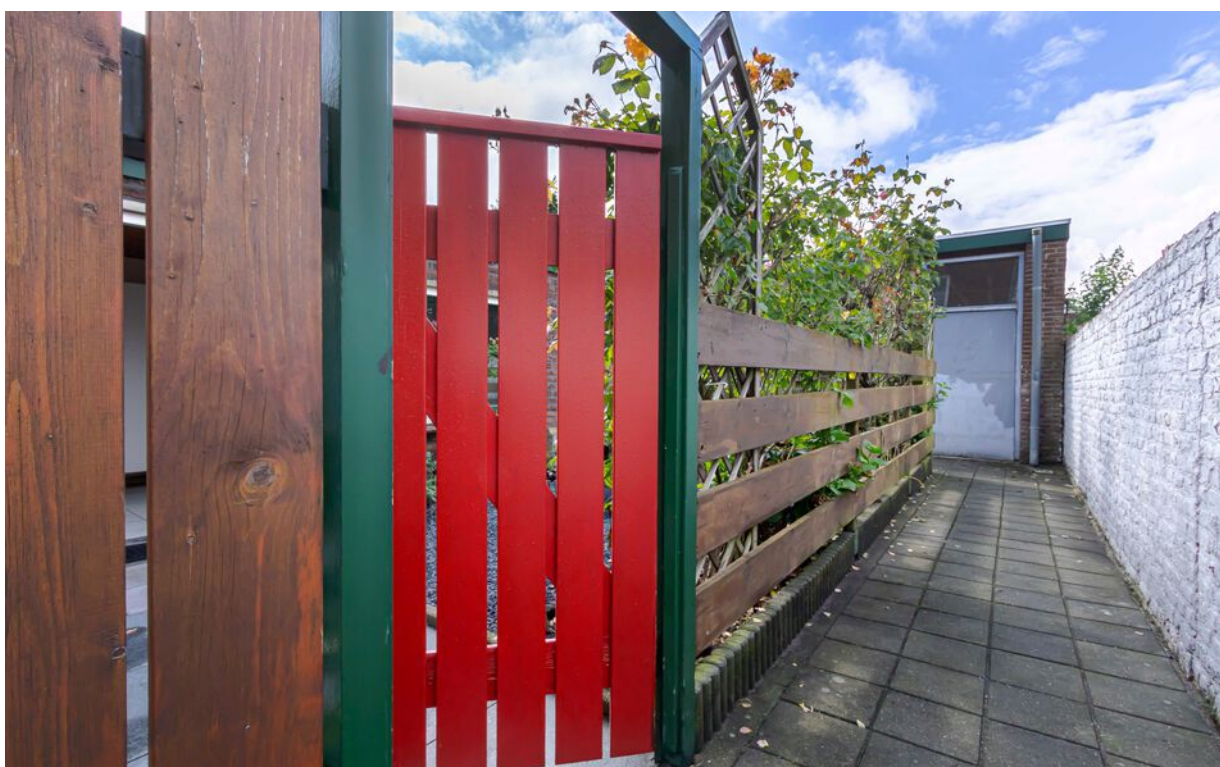
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# **(t)HUIS bij Jocelyn**

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

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