

t HUIS *bij Jocelyn*

makelaardij - taxaties - energielabels

TE KOOP

€ 219.500 K.K.



Dorothea-Gracht 47

6465 EC Kerkrade



Dorothea-Gracht 47 6465 EC Kerkrade

Inleiding

In de wijk Gracht ligt in een rustige woonomgeving aan een woonerf deze tussengelegen woning met aanbouw en omsloten tuin. In de aanbouw is recentelijk een nieuwe werk-, praktijkruimte voor aan huis gerealiseerd, echter deze is ook geschikt als slaapkamer op de begane grond. Verder zijn er nog 3 ruime slaapkamers op de eerste verdieping aanwezig. Qua verduurzaming is deze woning meer dan up-to-date met o.a. een hybride warmtepomp systeem en 15 zonnepanelen en goed isolatie-pakket. De afwerking is modern en hoogwaardig en het geheel maakt deze instapklare woning geschikt voor een grote doelgroep en tevens ideaal voor starters.



Ligging en indeling

Begane grond:

Voortuin, een stenen buitenberging (2,9 x 2,6 m) en entree. De hal met garderobe heeft een moderne en uitgebreide meterkast. Vanuit hier is de leefruimte bereikbaar op een doorlopende laminaatvloer met een aangename vloerverwarming en verdeeld in een ruime lichte woonkamer en open leefkeuken met open trapverbinding naar de verdieping. De keuken beschikt over een moderne keuken-installatie in hoekopstelling en is voorzien van alle moderne apparatuur. De verruimde toiletruimte is modern en keurig afgewerkt met een zwevend toilet en fonteintje met kastruimte. Tevens is vanuit de woonkamer een separate ruimte bereikbaar die gesitueerd is in de aanbouw en geschikt is als berging, werkkamer, speelkamer, praktijk aan huis of als extra slaapkamer te gebruiken.

De op het Zuid-Westen gelegen tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, geheel omsloten, heeft een houten tuinhuis en is via een achterom gelegen pad te bereiken.



Ligging en indeling

Eerste verdieping:

Overloop met airco-unit, berging met technische installaties en drie ruime slaapkamers (origineel 4) en een badkamer die vergroot en gemoderniseerd is en ingericht met een inloopdouche, badmeubel en 2e toilet.

Bijzonderheden:

- * geldig energielabel B, maar door verduurzaamheidsinvesteringen een actueel A+ energielabel;
- * kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- * 15 zonnepanelen ((lease per maand € 77,-);
- * hybride warmtepomp installatie.
- * warmtepomp bj. 2023 (huur € 56,50 p.mnd.);
- * C.V.-combi-ketel bj. 2015 (huur € 41,30 p.mnd.);
- * airco-installatie aanwezig;
- * aanvaarding in overleg.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 219.500,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1975

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	182 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	135 m ²
Inhoud	450 m ³
Oppervlakte externe berguimte	7,5 m ²

Indeling

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

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

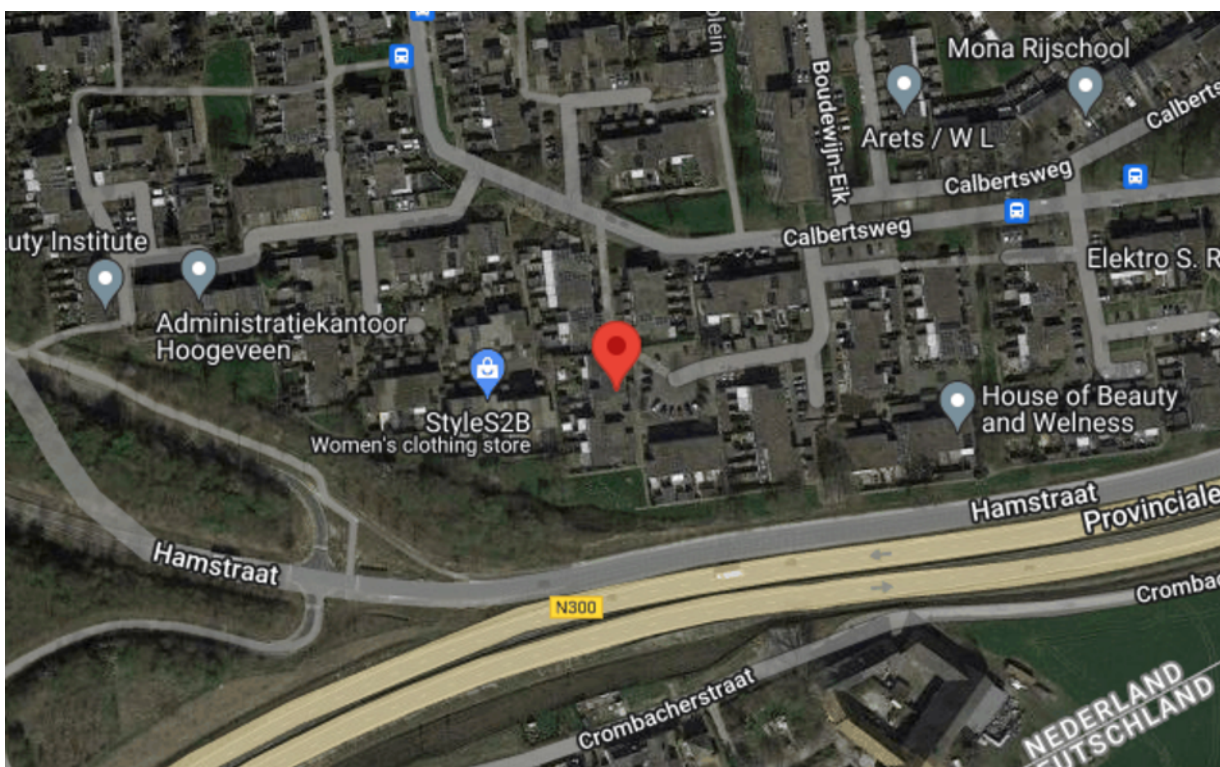
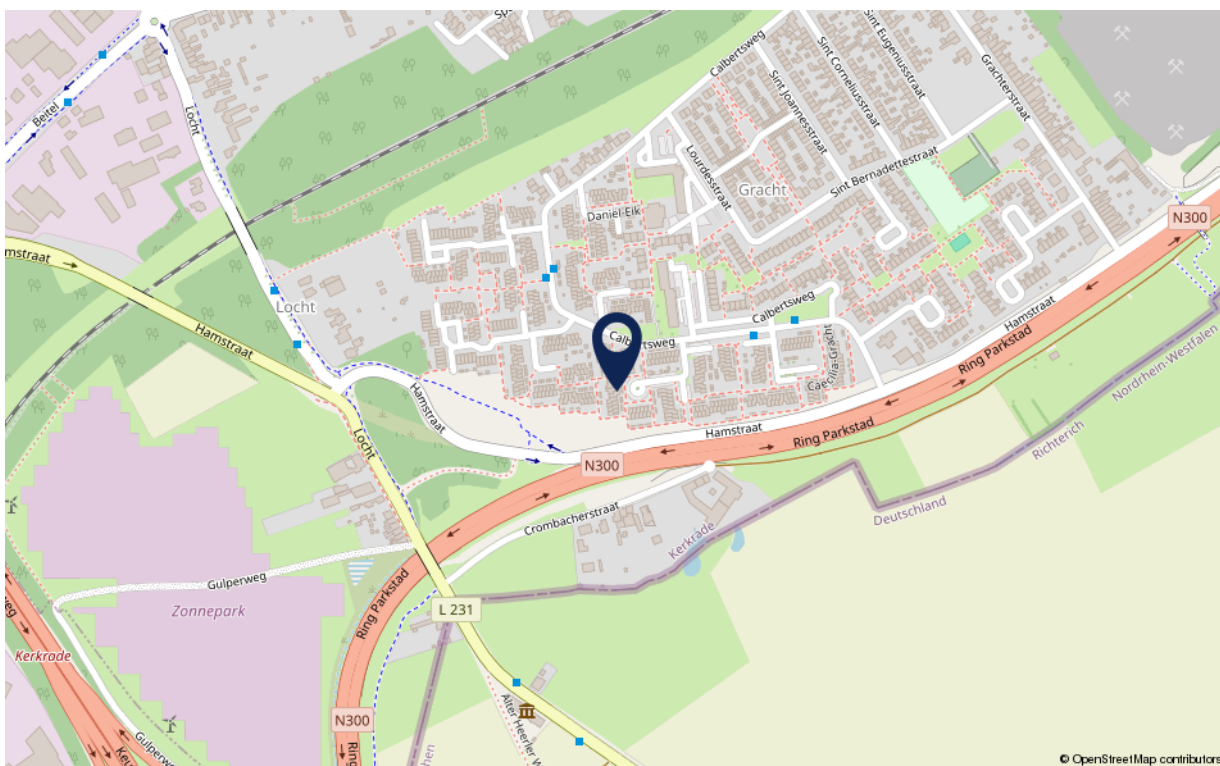
CV ketel

CV ketel	Bosch 30 HRC II
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

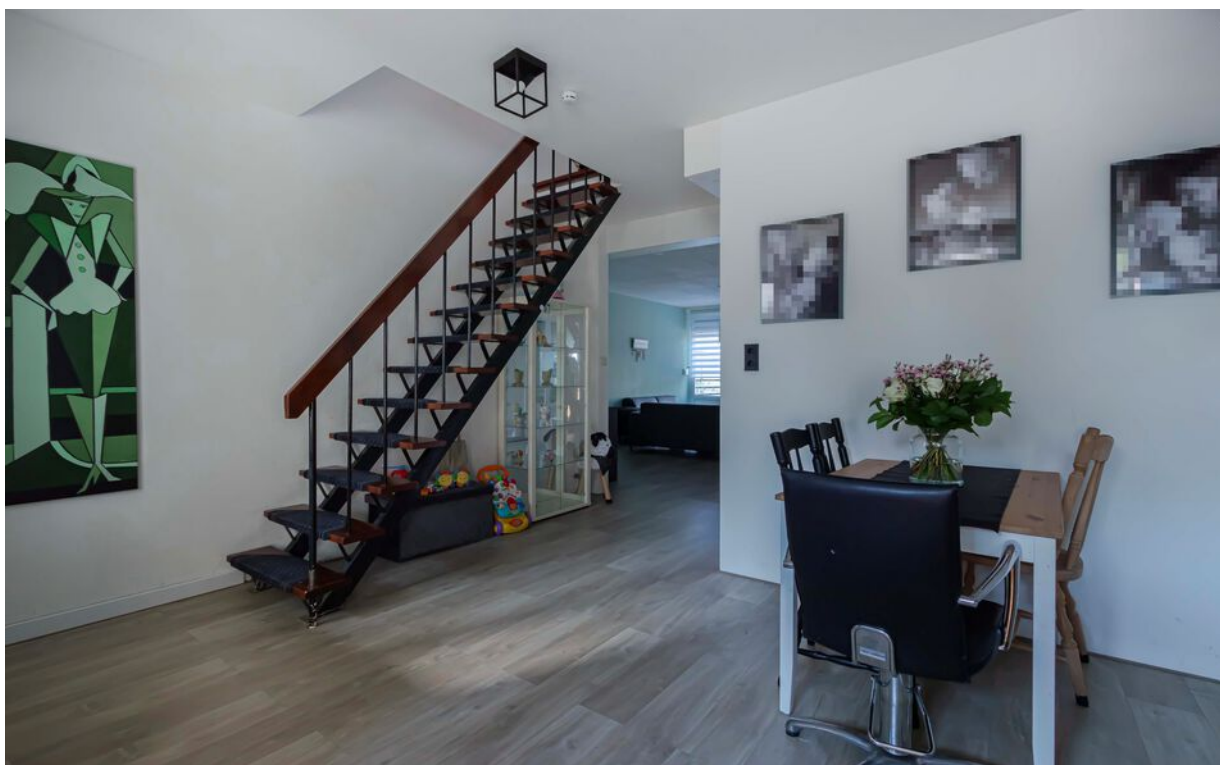
Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Warmtepomp Zonnecollectoren
Heeft schuur/berging	Ja

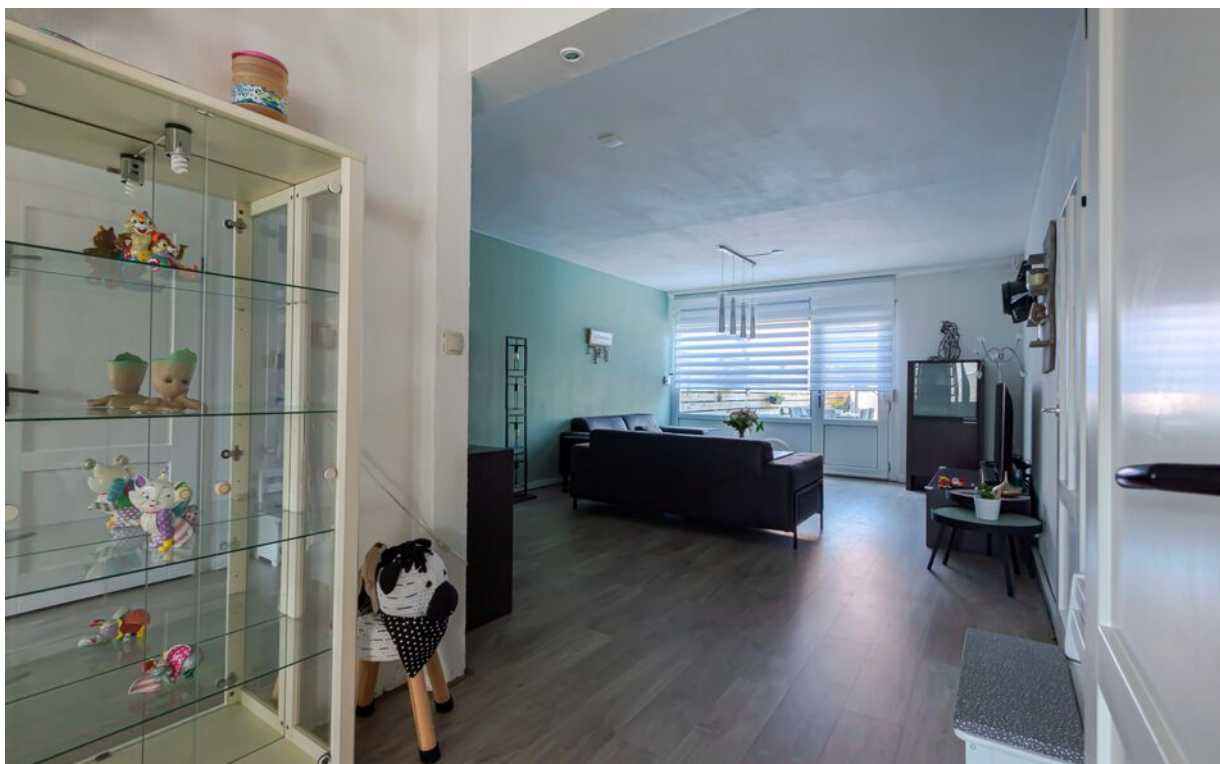
Locatie



Foto's



Foto's



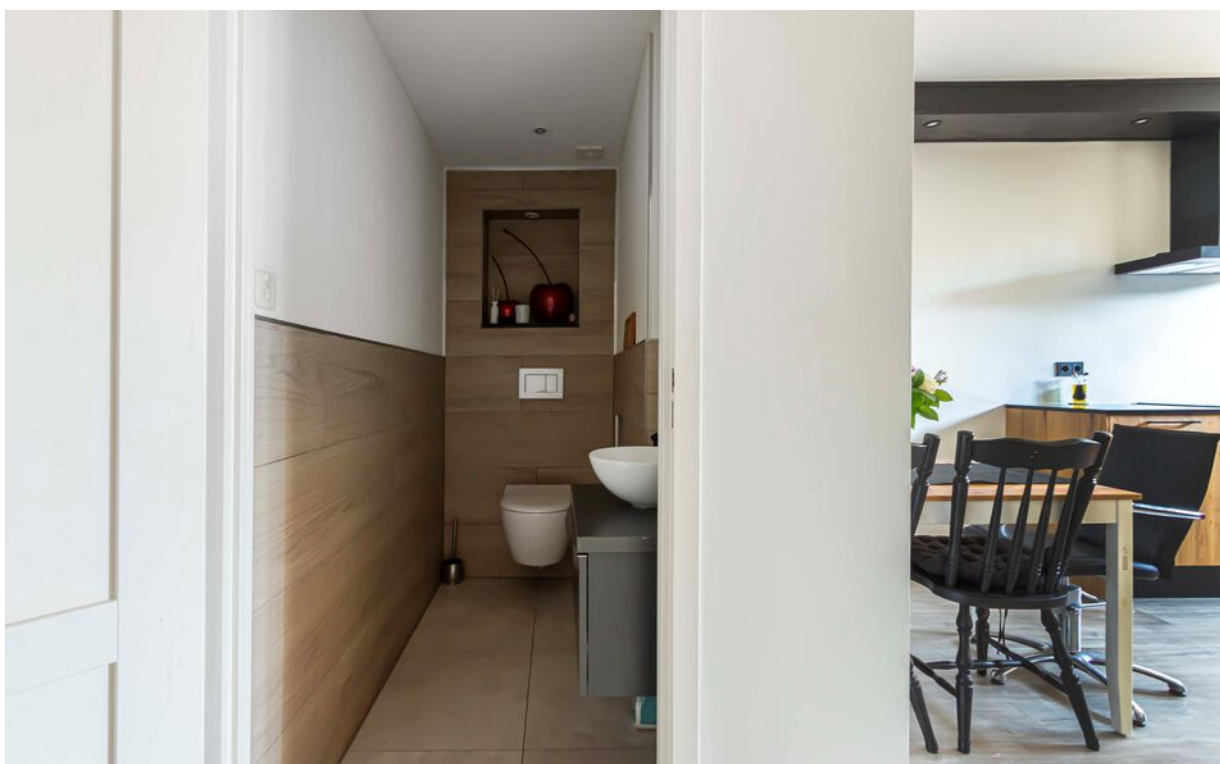
Foto's



Foto's



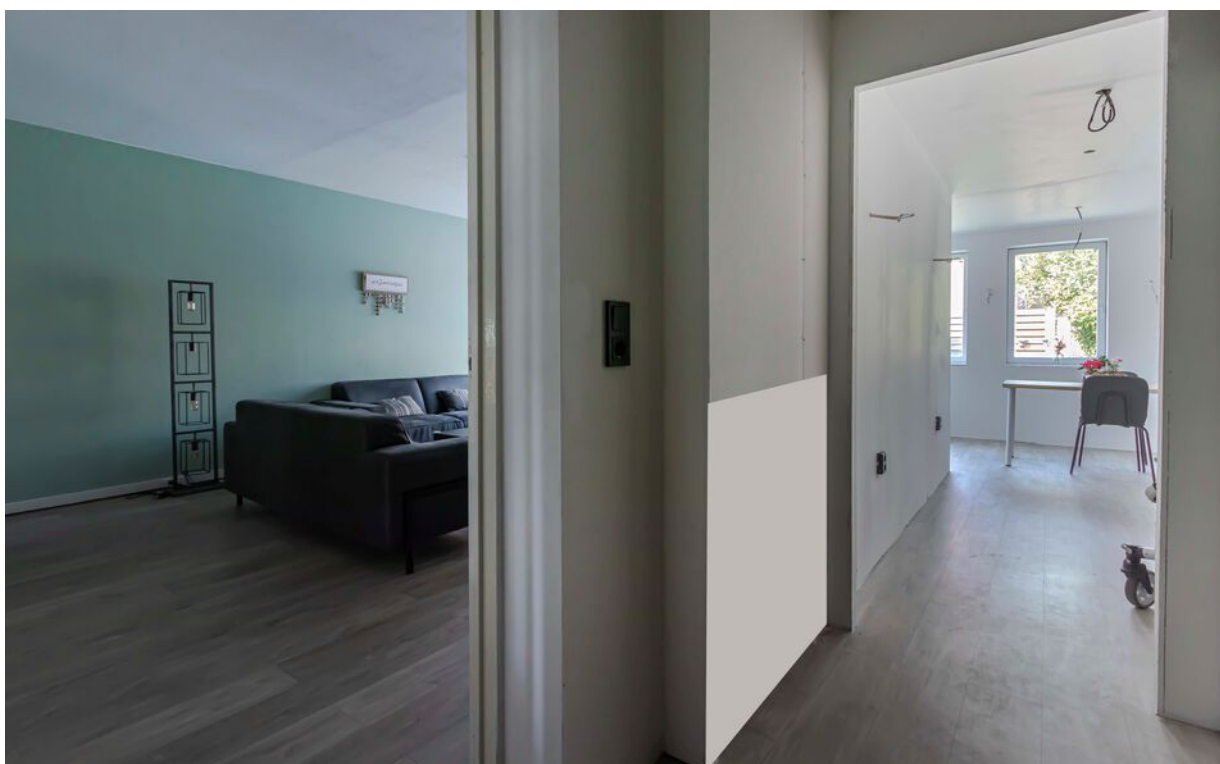
Foto's



Foto's



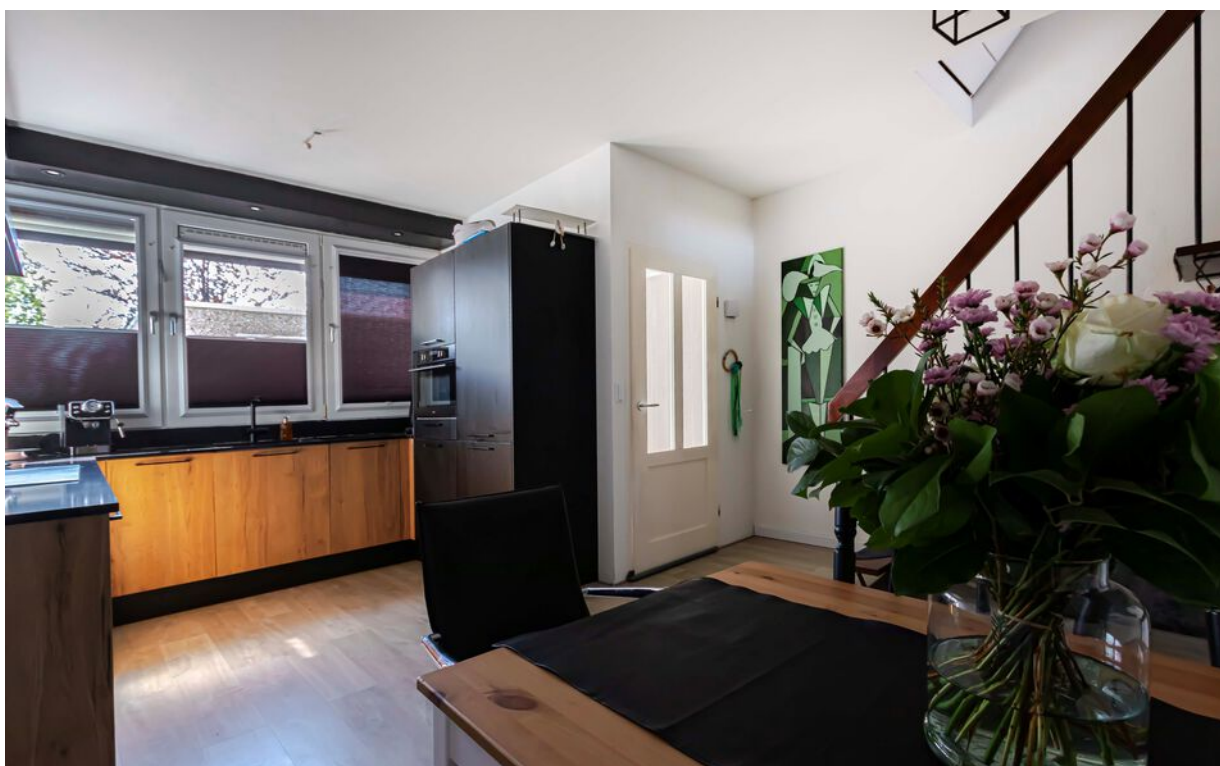
Foto's



Foto's



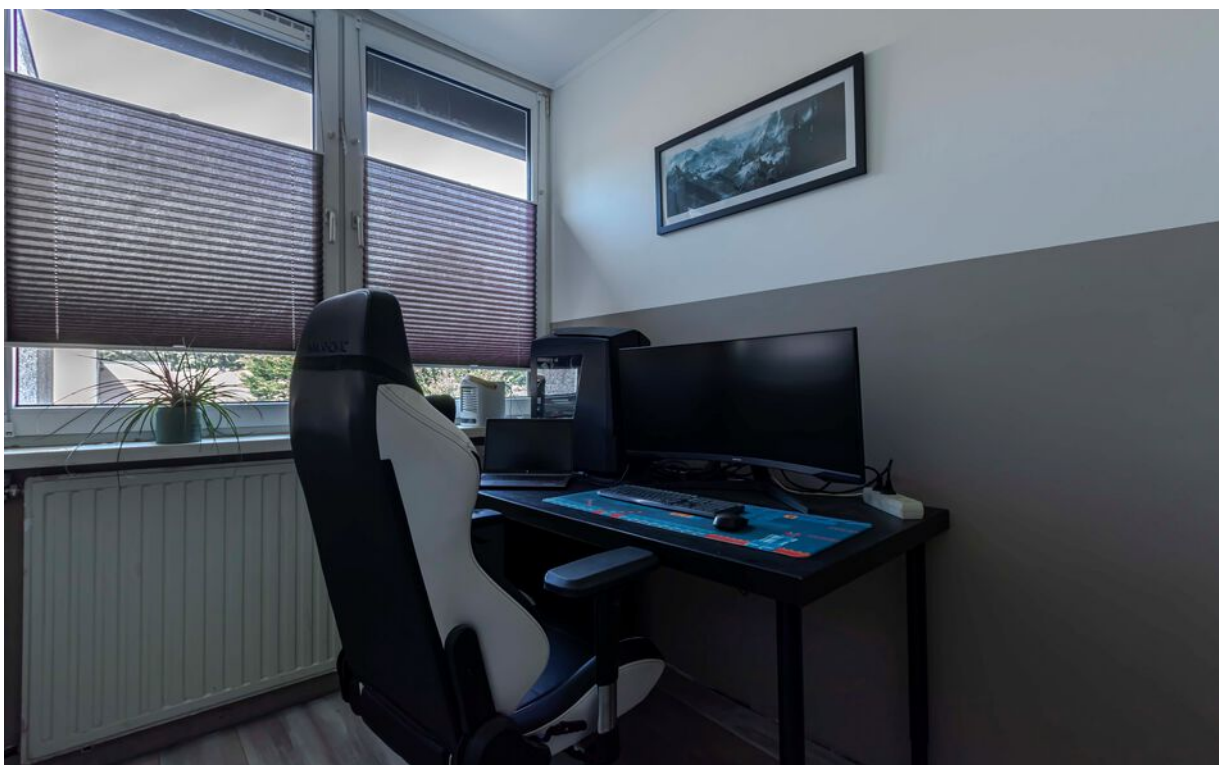
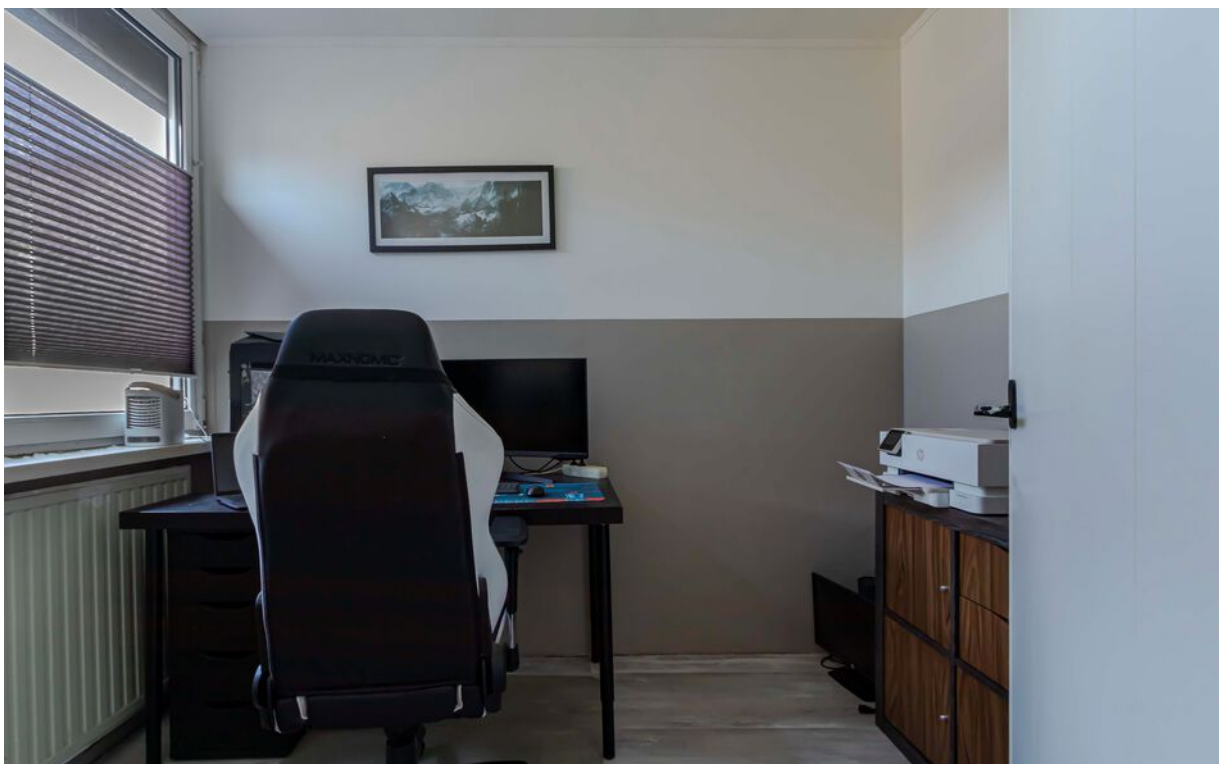
Foto's



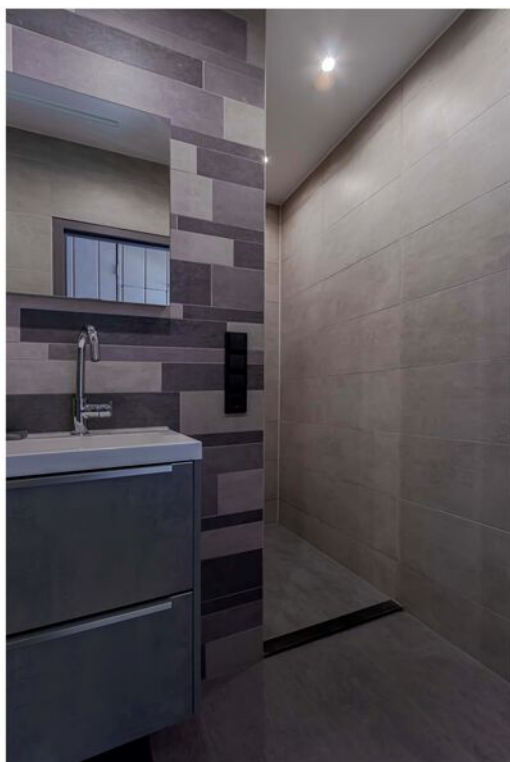
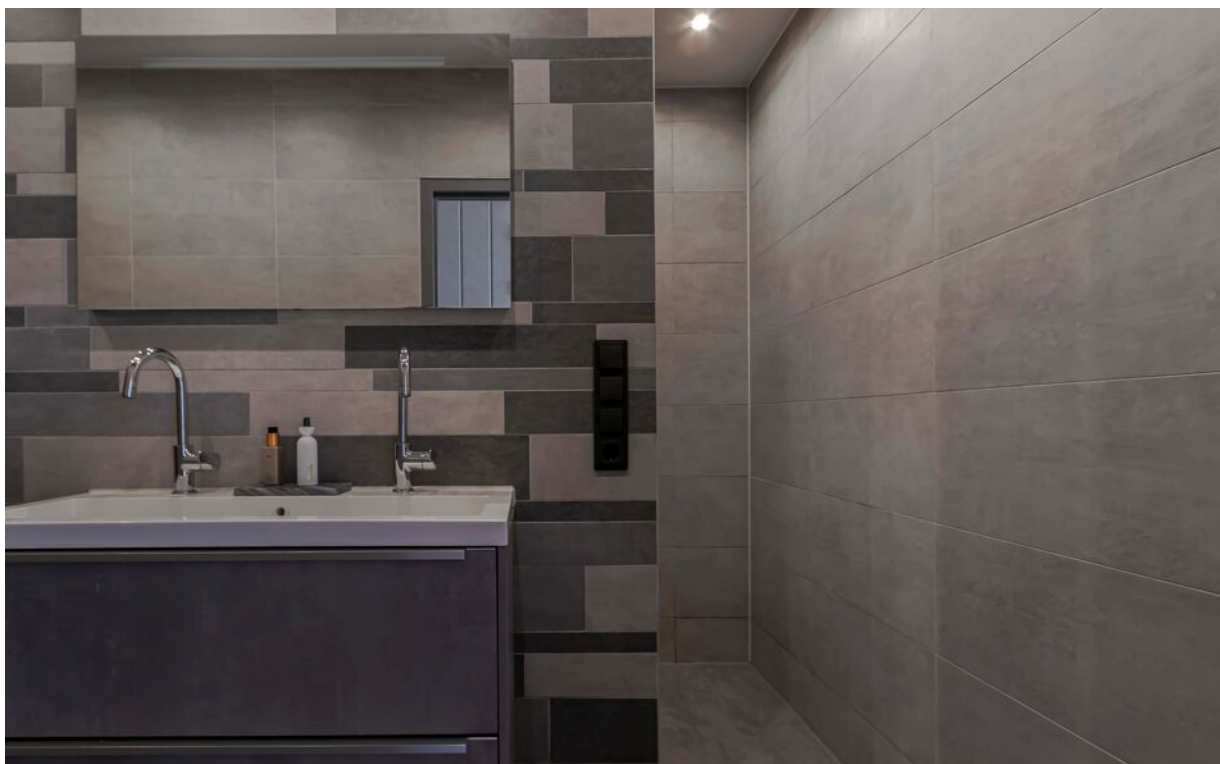
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



(t)HUIS bij Jocelyn

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

j.langen@thuisbijjocelyn.nl