

**t** HUIS *bij Jocelyn*

makelaardij - taxaties - energielabels

TE KOOP

€ 249.000 K.K.



**Russelstraat 1**

6471 AR Eyselshoven



# Russelstraat 1 6471 AR Eygelshoven

## Inleiding

---

In een rustige woonomgeving nabij groen staat dit hoekhuis, meer dan fraai afgewerkt en prachtig ingericht, met voor-, zij- en achtertuin. Het huis biedt plaats aan drie slaapkamers, is geheel onderkelderd en een bergzolder die met een vaste trap bereikbaar is. De algehele afwerking is hoogwaardig en modern en dat geldt ook voor de nieuwe keuken-installatie en het sanitair. De woning is op meerdere fronten verduurzaamd en beschikt o.a. over kunststof kozijnen, dubbele beglazing en spouwmuur-isolatie, maar biedt nog mogelijkheden tot verbetering wat nu tot uiting komt in een energielabel D.

De basisvoorzieningen zoals winkels, supermarkt, basisschool en openbaar vervoer zoals een treinstation bevinden zich allemaal in relatief korte nabijheid, wat ook geldt voor uitvalswegen richting de binnenring.



## Ligging en indeling

---

Souterrain: geheel onderkelderd en verdeeld in een 3-tal ruimtes; voorraadkelder, wasruimte en opslagkelder respectievelijk groot: 4,4 x 2,6 m; 4,4 x 2,0 m en 4,6 x 3,2 m. De kelder is ook van buitenaf te bereiken middels een achter het huis gelegen voetpad en een gedeeld met de burens overdekte toegang.

Begane grond: toegang via de voor-/zij-tuin naar de entree. Hal met trappenhuis naar verdieping, moderne meterkast en het vernieuwde half betegelde zwevende toilet. De hal is van de woonkamer gescheiden door een zwarte met glas schuifdeur voor ruimtelijk effect. De woonkamer (4,6 x 3,5 m + 2 x 2 m) heeft een doorlopende laminaatvloer en staat in open verbinding met de leefkeuken (3,6 x 2,4 m) voorzien van een moderne keuken-installatie (bj. 2023) in hoekopstelling met inbouwapparatuur waaronder koelkast, combi-oven, vaatwasser, inductie-kookplaat en afzuigkap. Tussen de keuken en de woonkamer is de trap naar de kelder gesitueerd. Vanuit de woonkamer is de kleine maar fijne achtertuin bereikbaar welke bestraat is en op het zonnige Zuiden is gelegen. Middels een zij-ingang is de tuin ook vanaf straatzijde te bereiken.



## Ligging en indeling

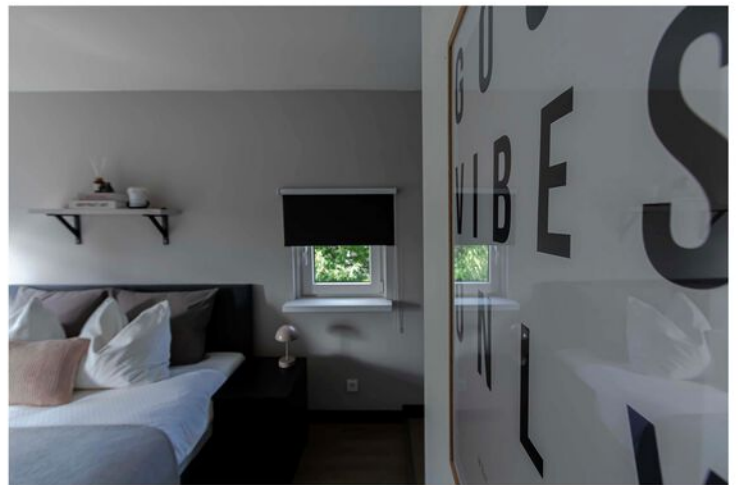
---

Eerste verdieping:

Overloop, 2 slaapkamers (4,6 x 2,4 m en 3,5 x 2,7 m + 1,8 x 1,1 m) met ingebouwde kast. De badkamer (2,6 x 1,85 m) is geheel betegeld en beschikt over een hoekdouche, 2 wastafels met badmeubels, een tweede toilet en design-radiator.

Tweede verdieping:

Middels vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. een kleine overloop met airco-installatie biedt enerzijds toegang tot de 3e slaapkamer (4,6 x 2,4 m) nu in gebruik als thuiswerkplek en anderzijds tot de bergzolder (4,6 x 1,5 m).



## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- \* energielabel D;
- \* geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- \* voorzien van rolluiken;
- \* moderne meterkast;
- \* airco-installatie;
- \* spouwmuur-isolatie;
- \* combi-installatie (in eigendom; bj. 2006);
- \* sinds 2022 grotendeels gemoderniseerd met hoogwaardige afwerking;
- \* aanvaarding in overleg.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 249.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1955

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 155 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 90 m<sup>2</sup>

Inhoud 350 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 42 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

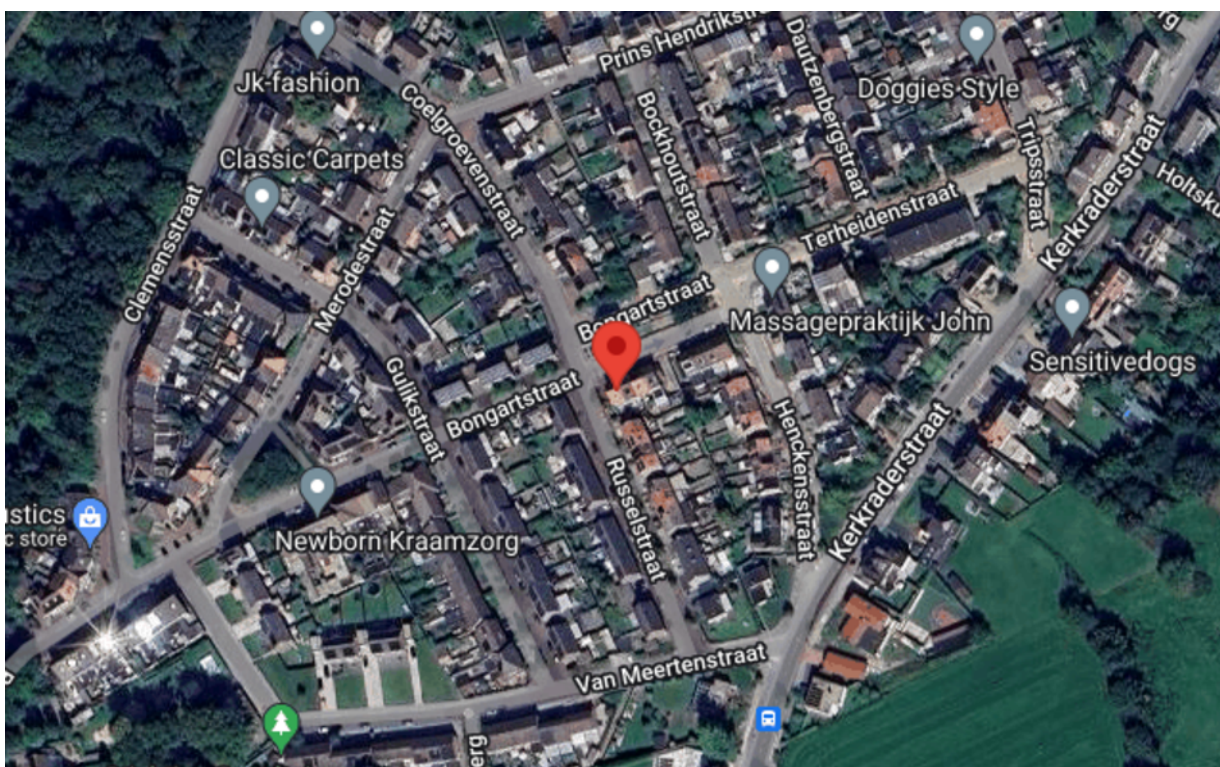
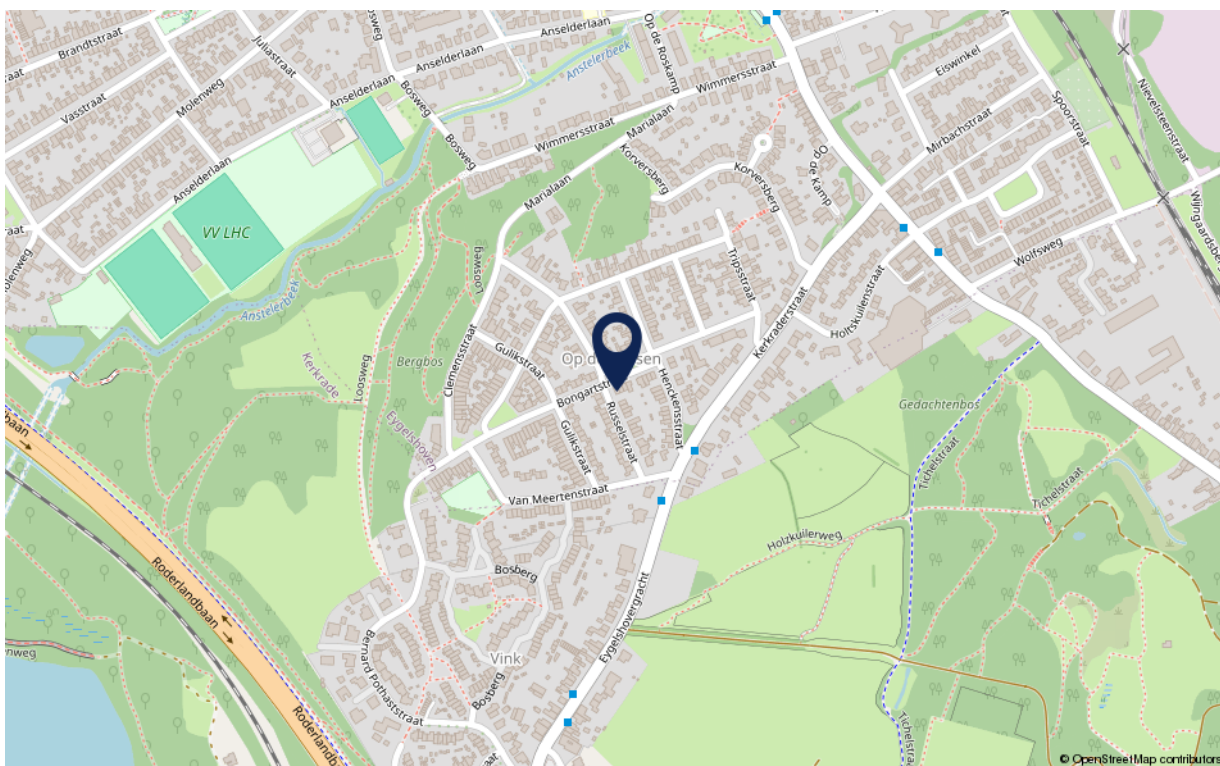
Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Energieverbruik

Energie label D

# Locatie



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---



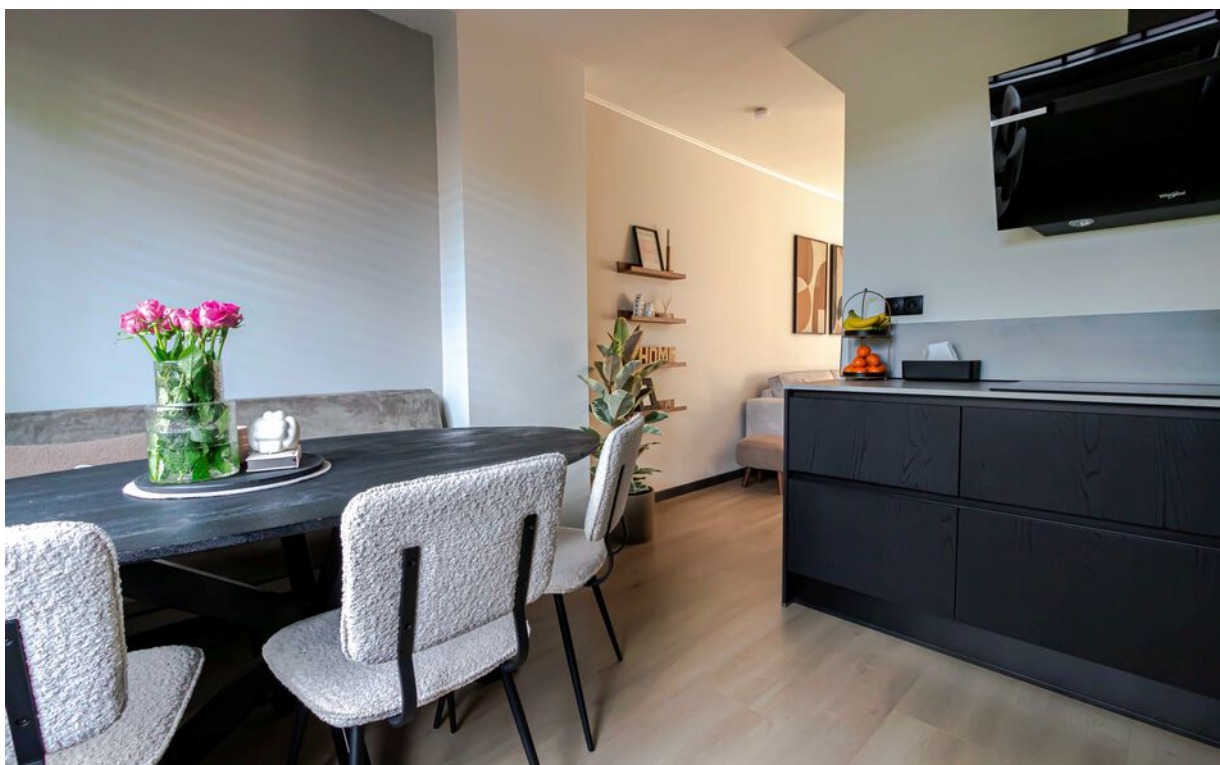
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



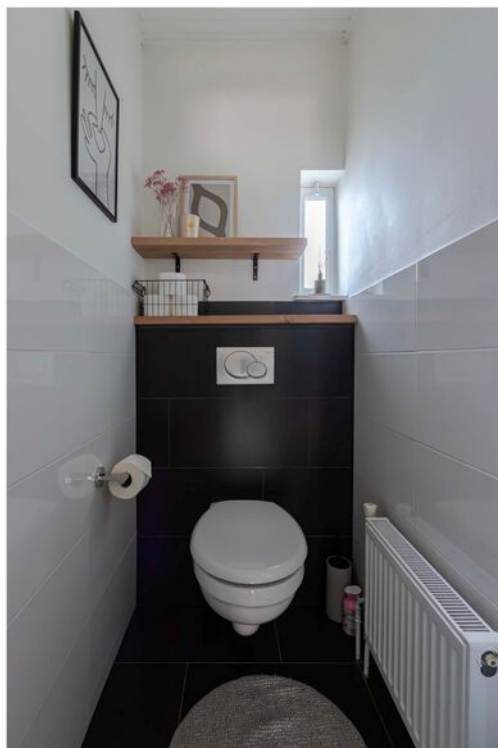
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

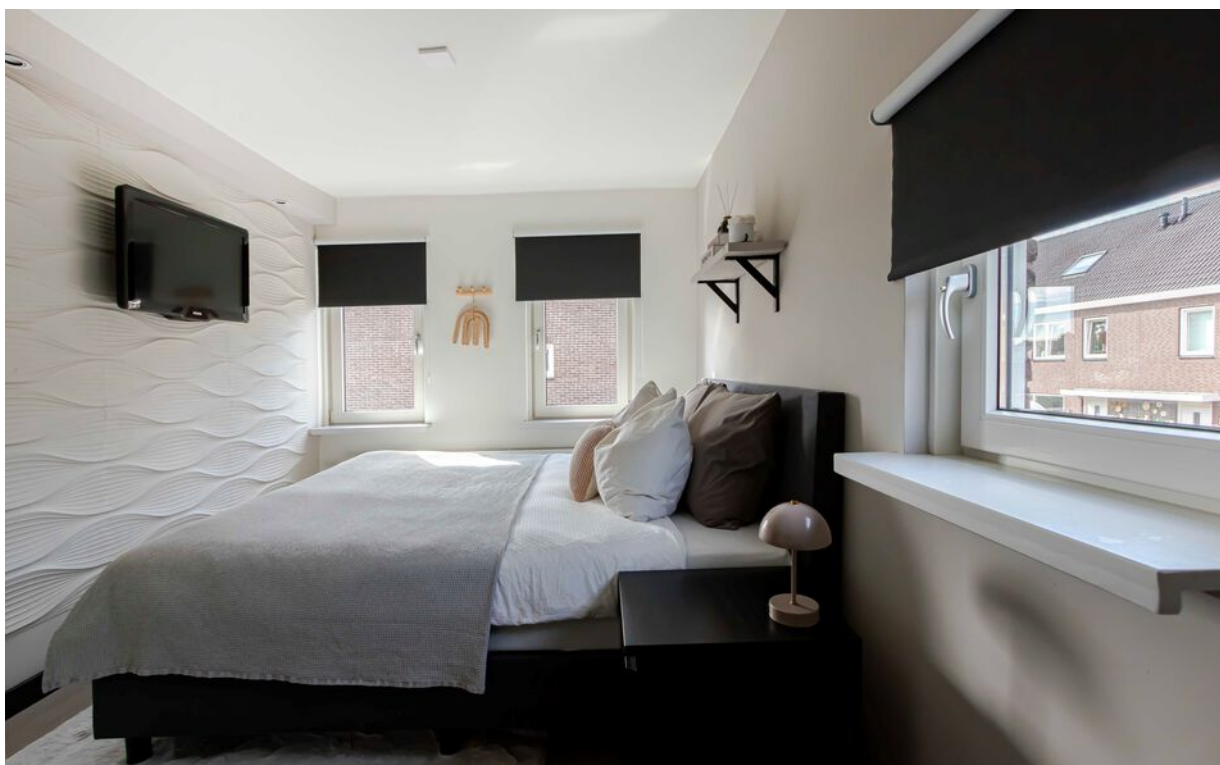
---





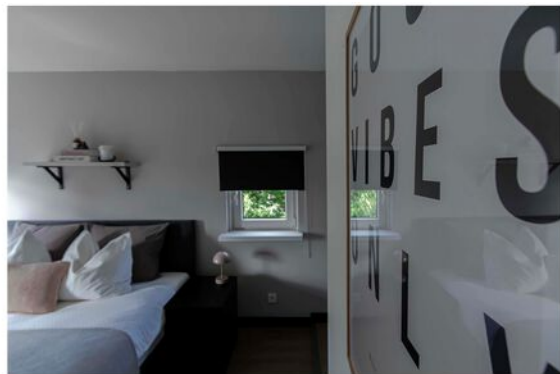
# Foto's

---



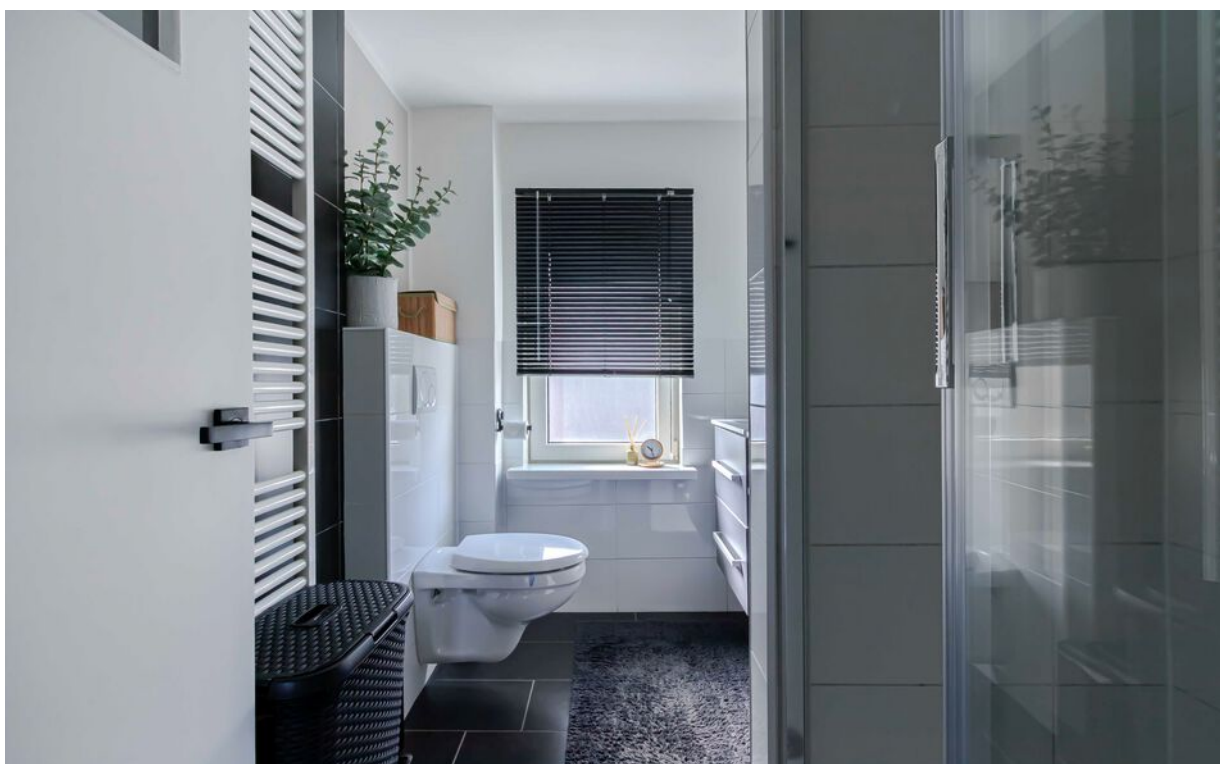
# Foto's

---



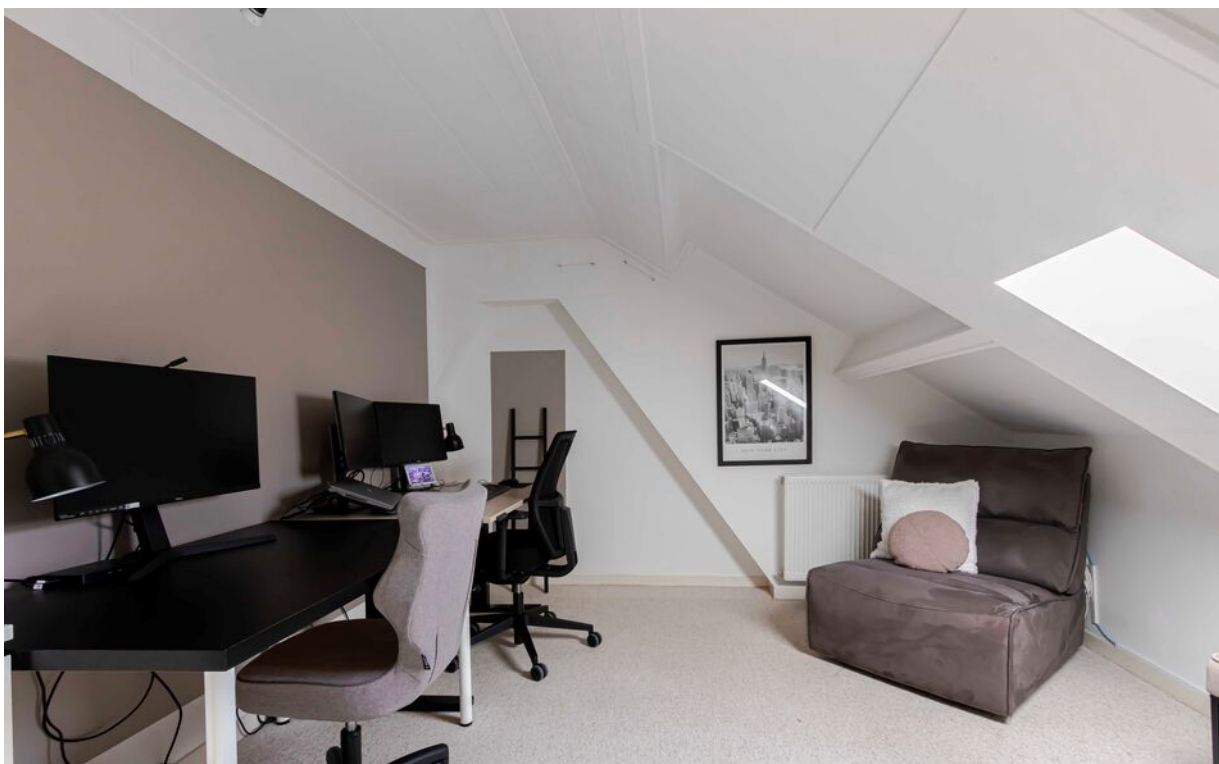
# Foto's

---



# Foto's

---



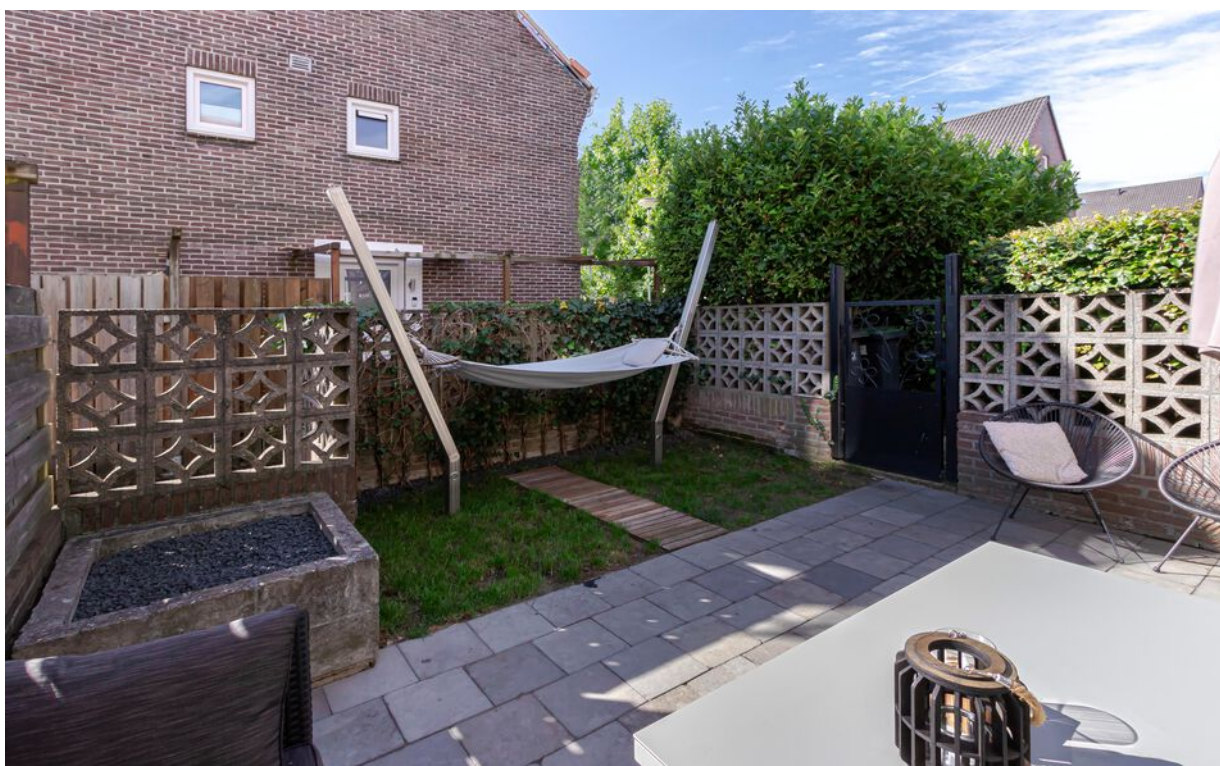
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# **(t)HUIS bij Jocelyn**

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

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