

**t** HUIS *bij Jocelyn*

makelaardij - taxaties - energielabels

**TE KOOP**

**€ 369.000 K.K.**



**Vloedgraafstraat 27**

**6467 EN Kerkrade**

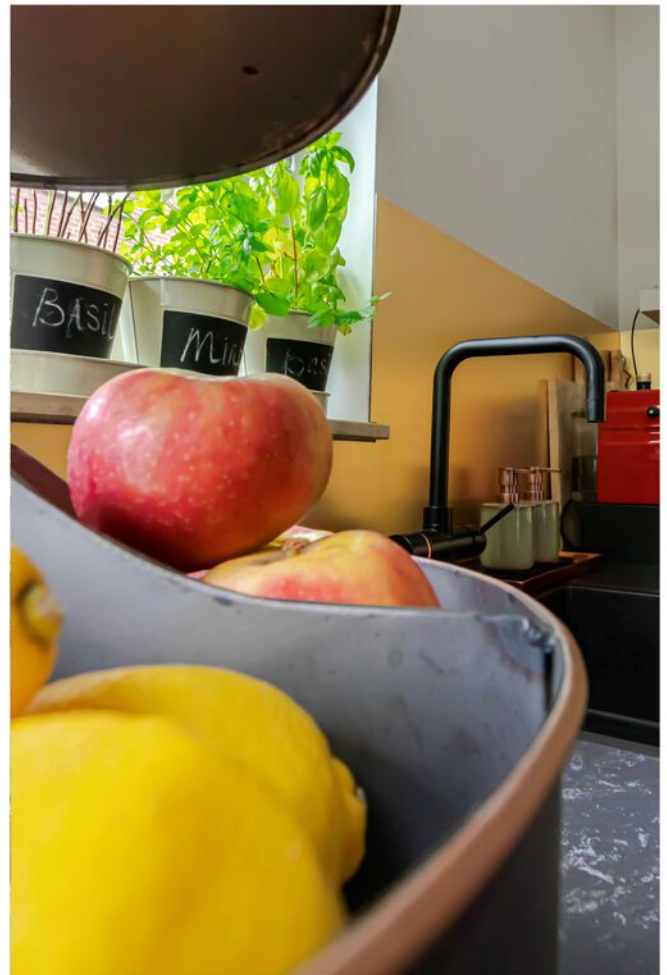


# Vloedgraafstraat 27 6467 EN Kerkrade

## Inleiding

---

In de wijk Terwinselen staat in een rustige woonomgeving deze instapklare 2-onder-1-kap woning met aanbouw, oprit en omsloten tuin. Het woonhuis uit 2003 is energiezuinig gebouwd en heeft een goed isolatiepakket plus 12 zonnepanelen wat tot uiting komt in energielabel A. De staat van onderhoud is uitstekend en de afwerking is hoogwaardig en sfeervol. Dat geldt voor het woonhuis maar ook voor de fraai onder architectuur aangelegde tuin met terrasoverkapping. De ligging is geliefd, rustig maar toch centraal ten opzichte van basisschool, winkels, wandelgebied en uitvalswegen.



## Ligging en indeling

---

Begane grond:

Voortuin, ruime oprit, entree, hal met moderne meterkast, trappenhuis en het half betegelde zwevende toilet met fonteintje. Middels een moderne zwarte binnendeur met glas is de riante woonkamer met aanbouw bereikbaar. Deze is voorzien van een parketvloer en openslaande deuren naar de tuin. De open keuken heeft een plavuizenvloer en een moderne keuken-installatie in Z-vorm met eetbarretje. Qua apparatuur is deze keuken voorzien van een inductie-kookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem (Pelgrim), een vaatwasser, koelkast, combi-oven/-magnetron en Quooker.

Middels een tussenhal met o.a. witgoed-aansluitingen en ingebouwde garderobekast is de aangebouwde garage (6,3 x 3,3 m.) inpandig te bereiken.

De tuin is fraai ingericht en beschikt over meerdere terrassen, met een overkapping over de gehele breedte, gazon en plantenbakken.



# Ligging en indeling

---

Eerste verdieping:

Overloop, separaat toilet, een drietal slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer, en de geheel betegelde badkamer met ligbad, separate douche en een badmeubel.

Tweede verdieping:

Via vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar welke is uitgebouwd met een dakkapel en die is ingedeeld in diverse ruimtes waaronder een overloop, technische ruimte/berging en een vierde slaapkamer.



## Ligging en indeling

---

Bijzonderheden:

- \* energielabel A;
- \* 12 zonnepanelen (eigendom);
- \* C.V.-combi HR installatie (bouwjaar 2021; eigendom);
- \* W.T.W.-installatie;
- \* geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- \* rolluiken op de eerste verdieping;
- \* dak- en muur-isolatie;
- \* oprit biedt plaats aan 3 auto's;
- \* aanvaarding in overleg.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	329 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	400 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	20 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

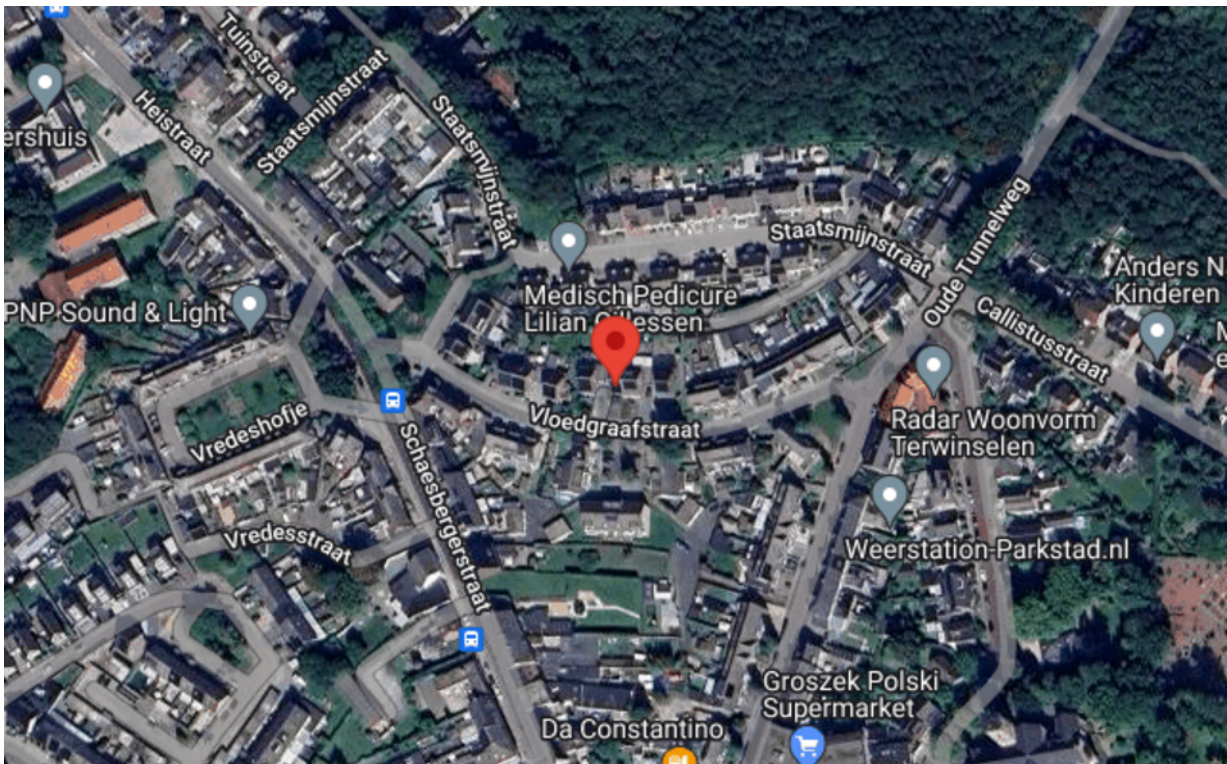
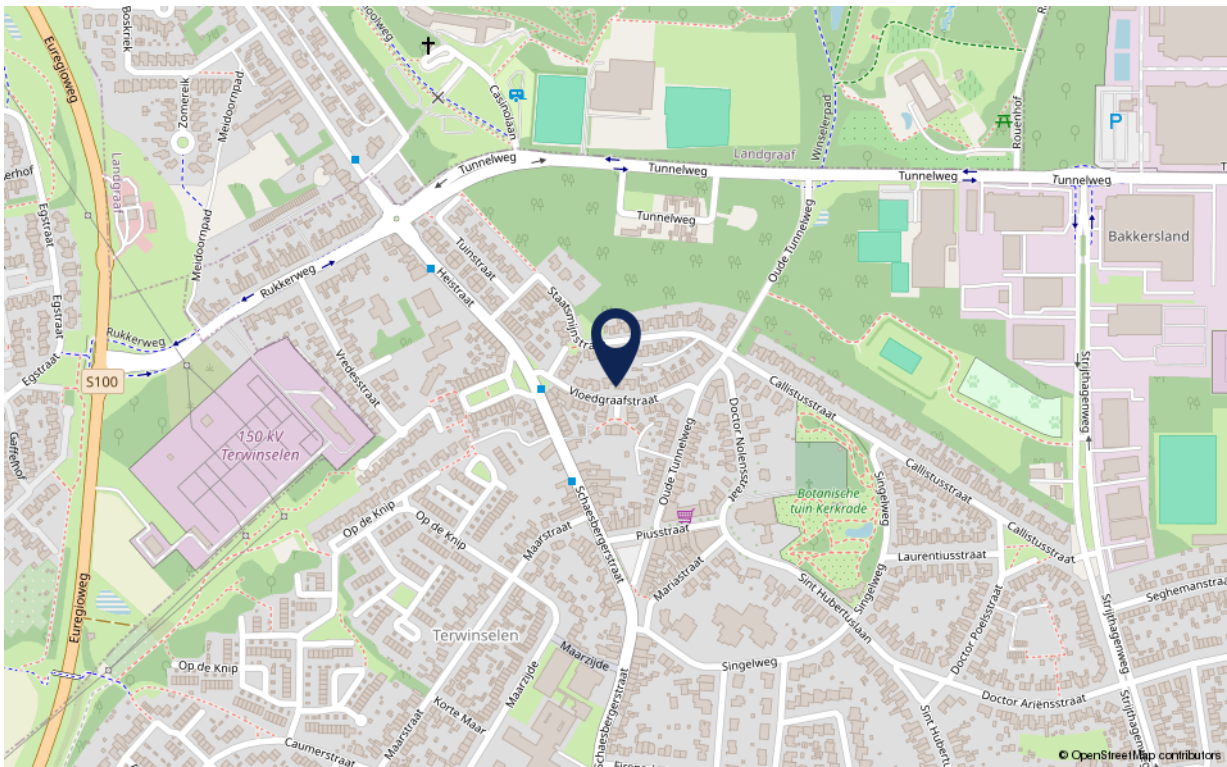
## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## Uitrusting

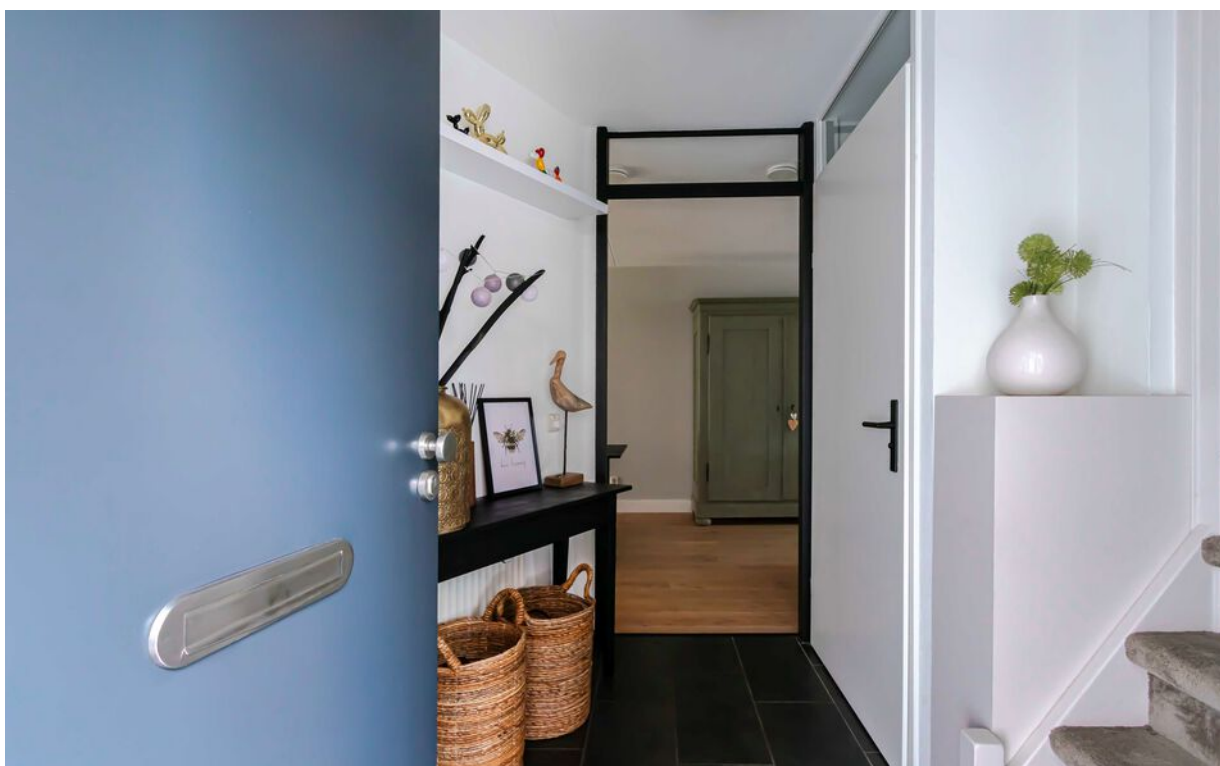
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft een garage	Ja

# Locatie



# Foto's

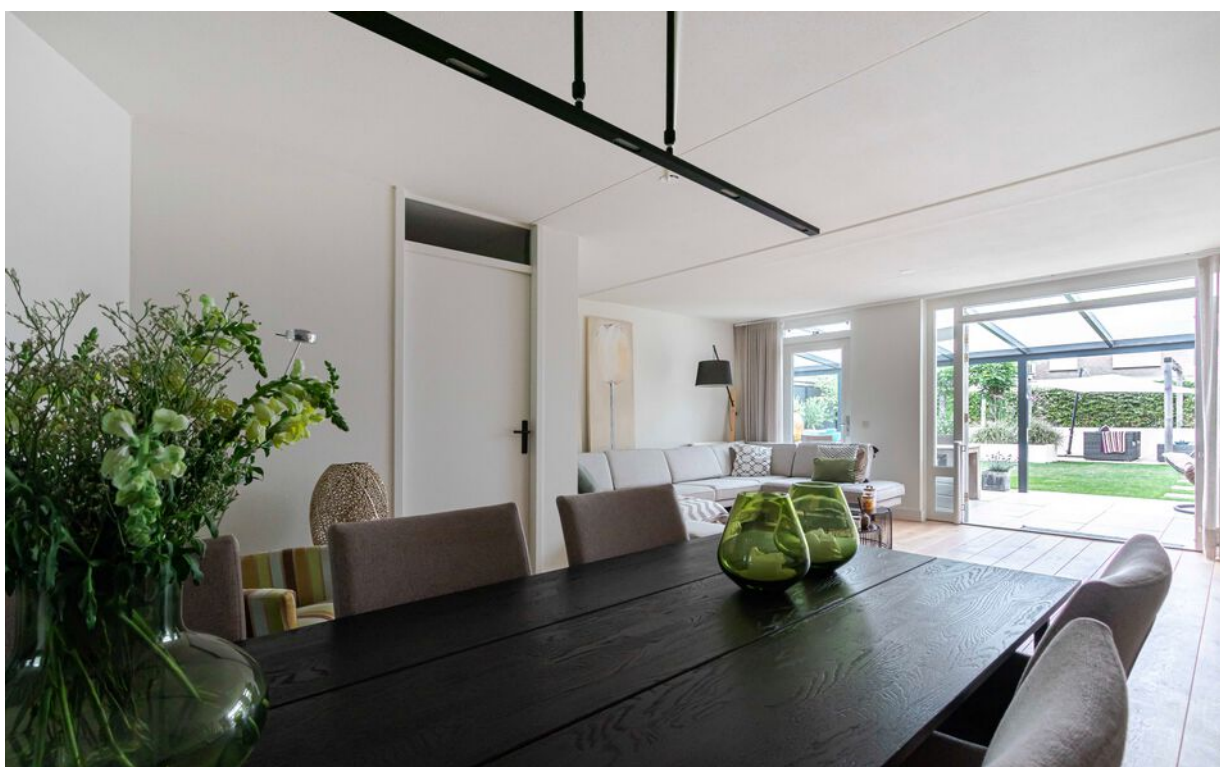
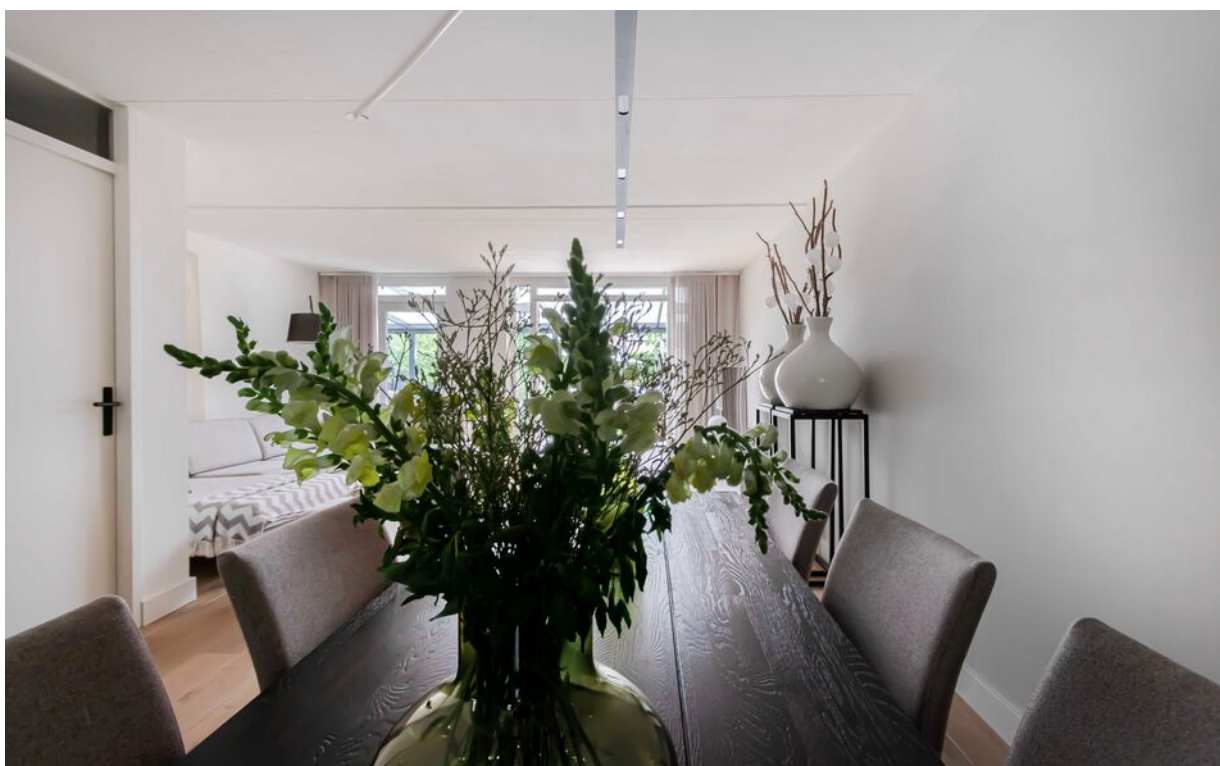
---





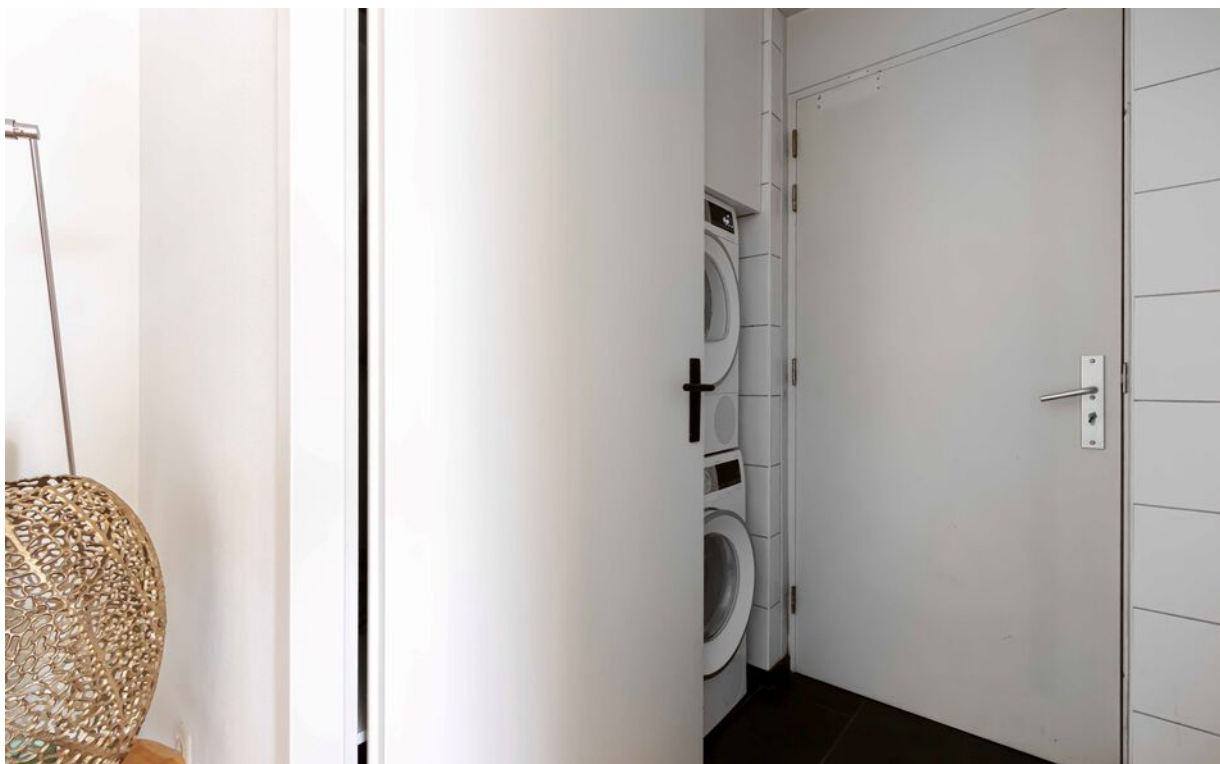
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



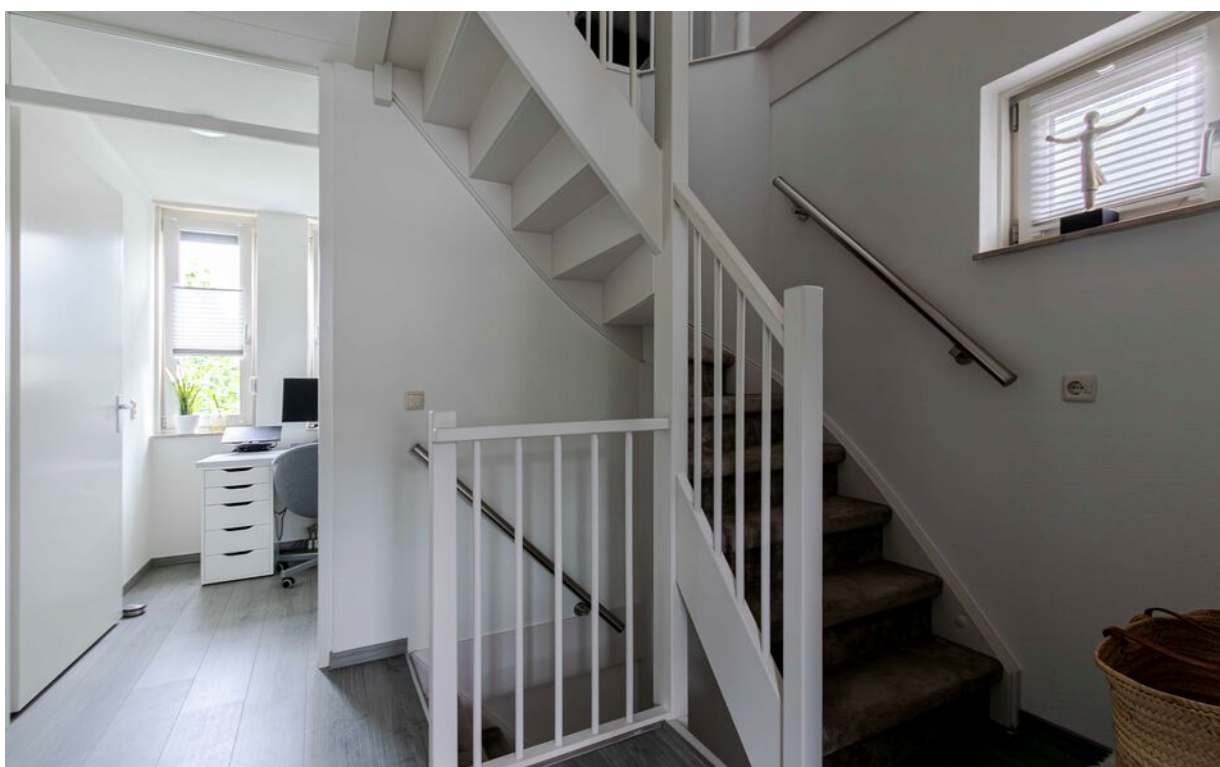
# Foto's

---



# Foto's

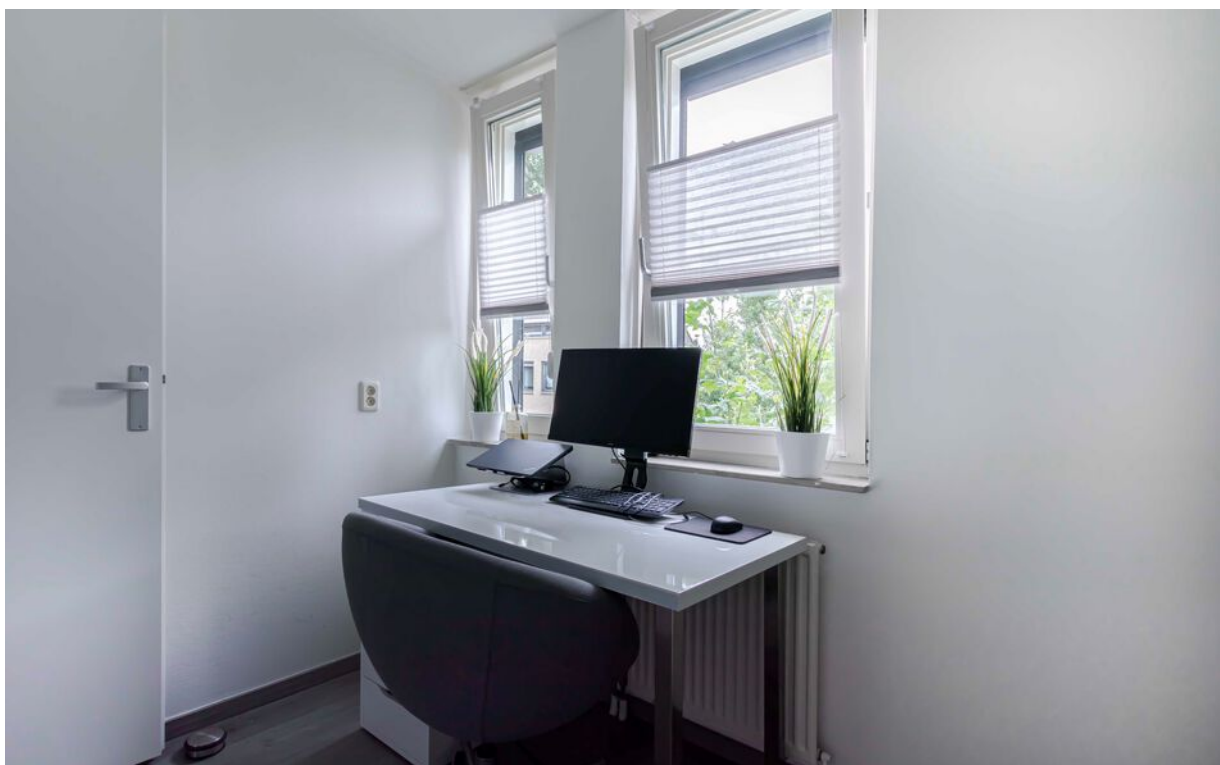
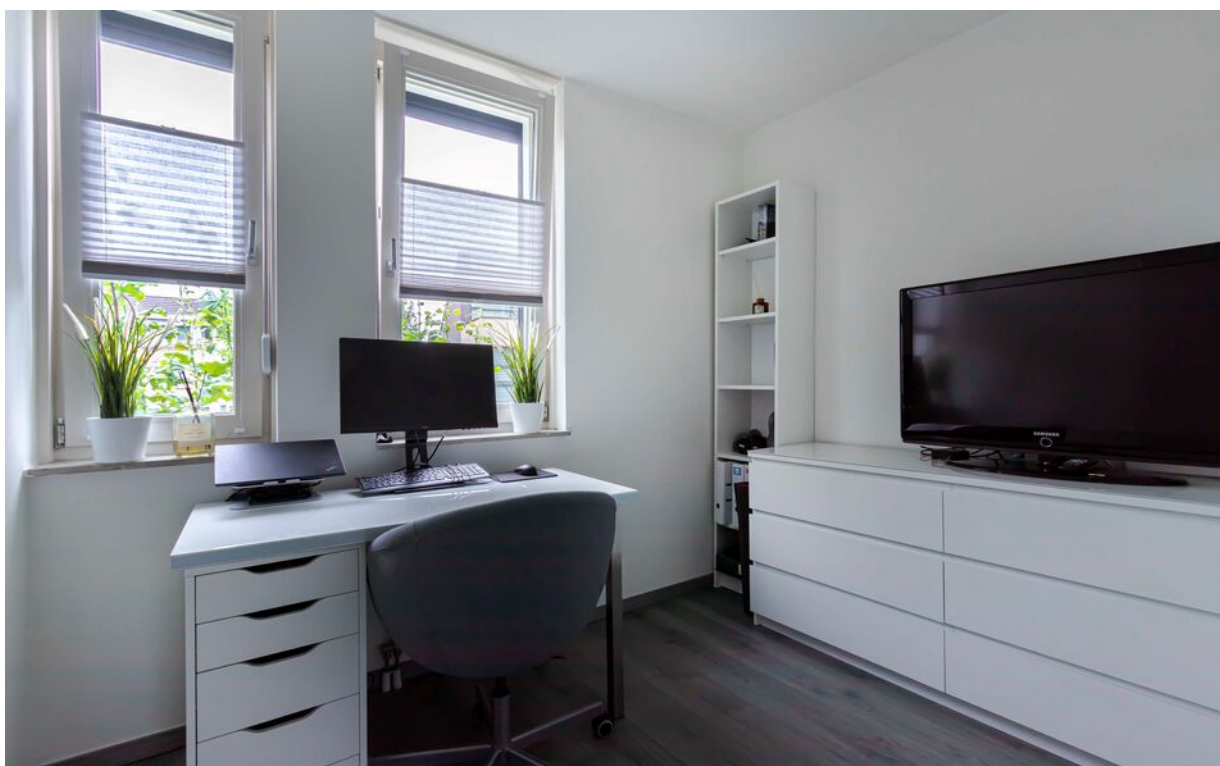
---





# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



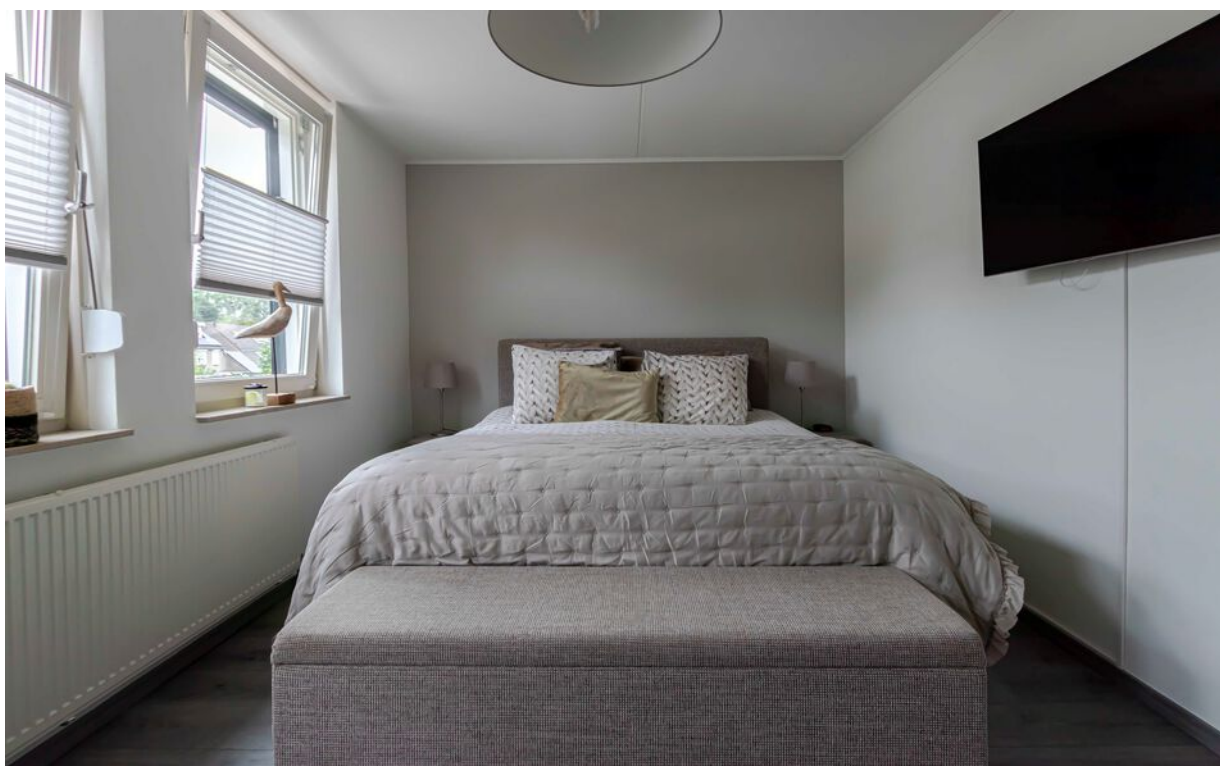
# Foto's

---



# Foto's

---



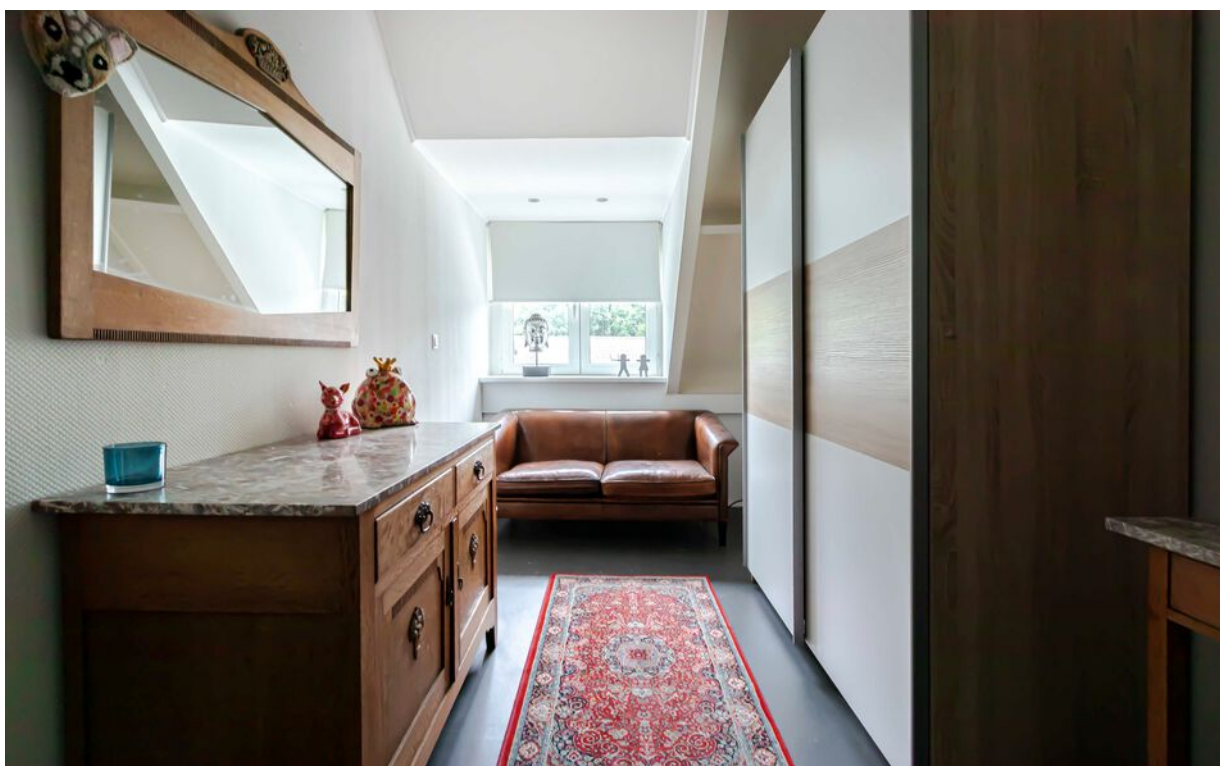
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

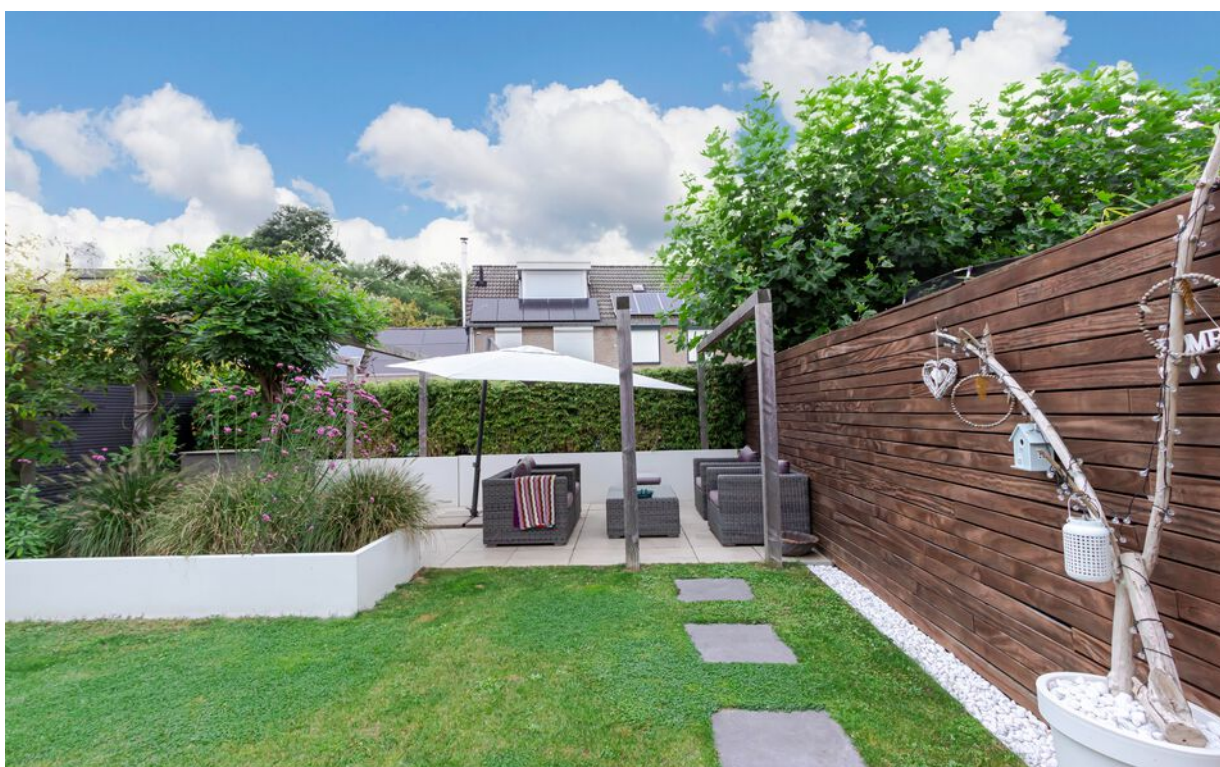
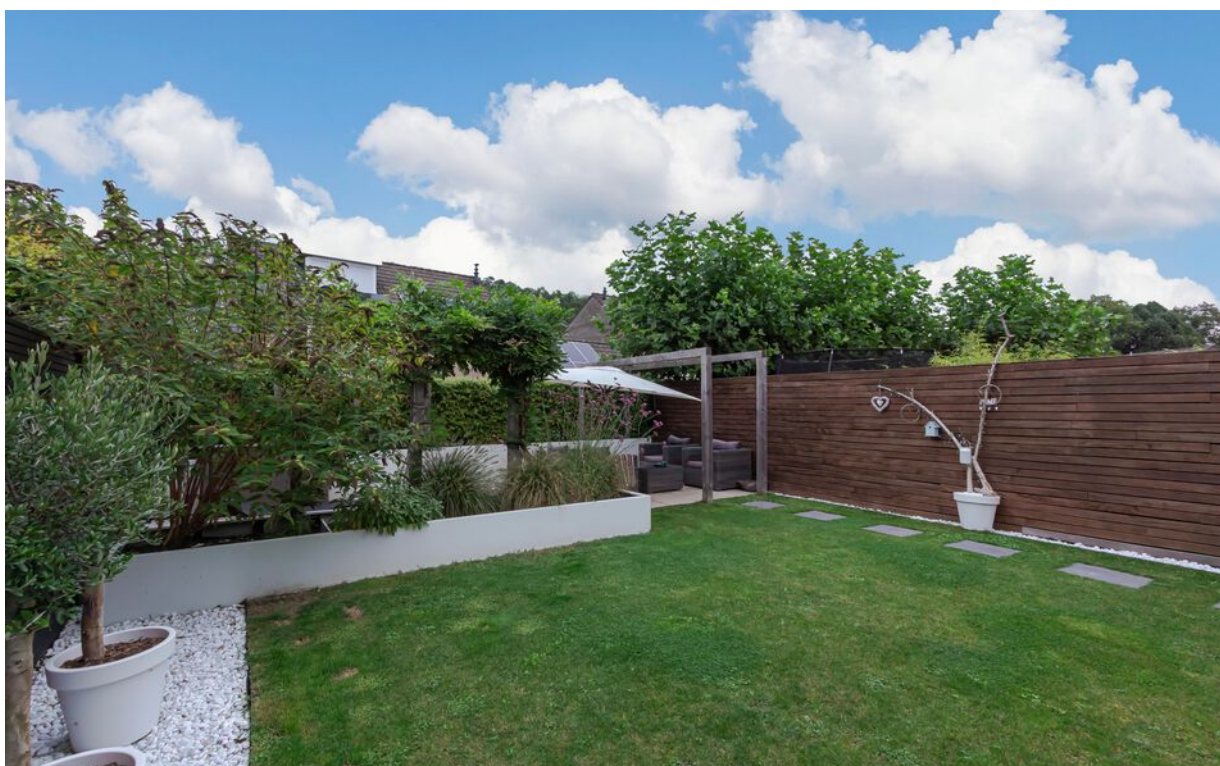
---





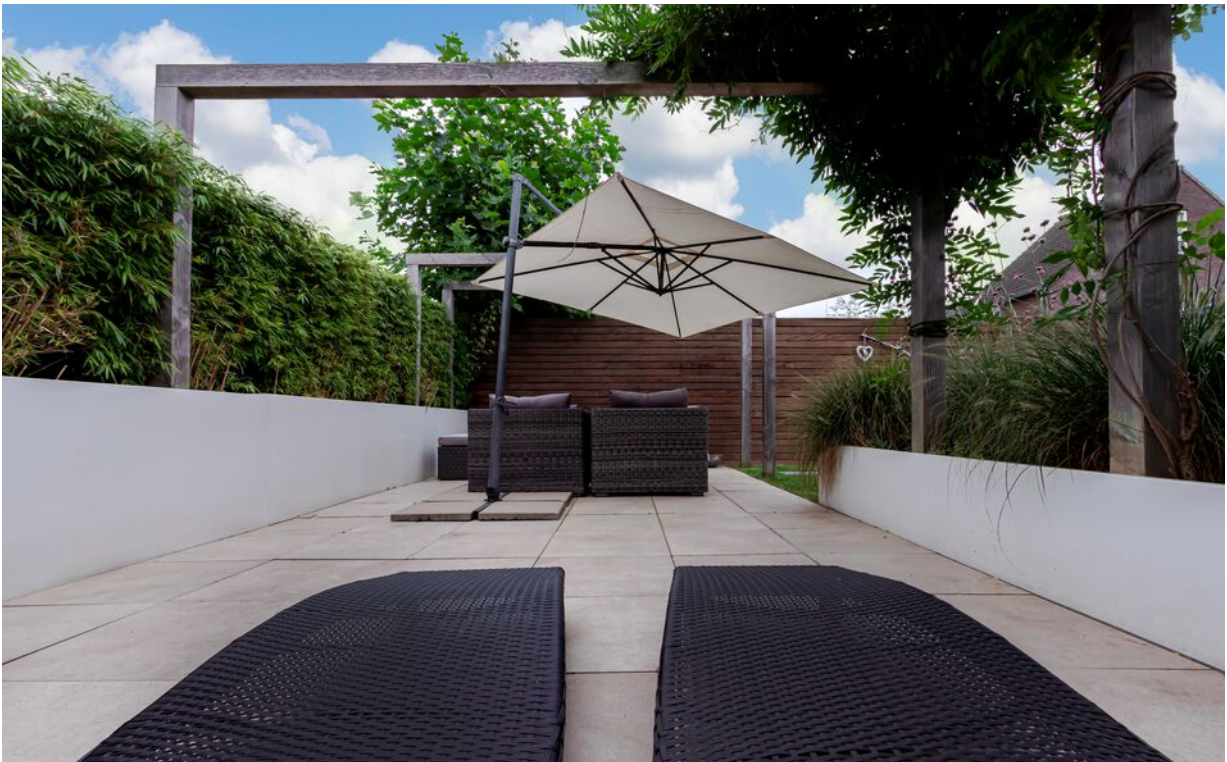
# Foto's

---



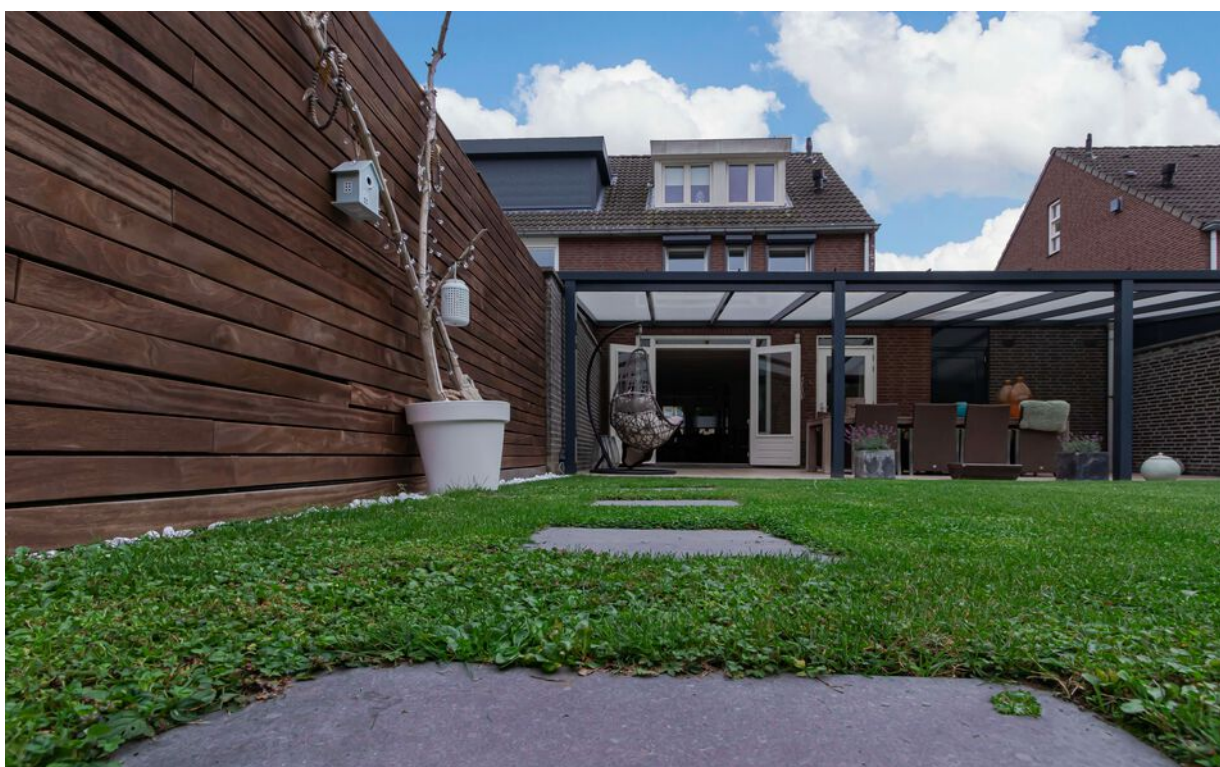
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Tekeningen

---



# Tekeningen

---



# Tekeningen

---



# **(t)HUIS bij Jocelyn**

Kaalheidersteenweg 107

6460 BE Kerkrade

045-5410500

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