



JAN VAN GOYENSTRAAT 22  
KERKADE



€ 300.000,- k.k.



ca. 285 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte  
ca. 117 m<sup>2</sup>



goossens  
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)  
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29  
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL  
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 300.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Kerkrade L 398
Postcode:	6464 AZ Kerkrade
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1977
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Kunststof en hout

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	285 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca.	117 m <sup>2</sup>
Overige inpanidige ruimte:	ca.	12 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca.	421 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	ca.	76 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Kelder en garage

## Energie

Energie label:	Energie label C
Verwarming:	Cv-installatie Eco Comfort (2019) <b>Huurovereenkomst dient mee overgenomen te worden!</b>
Zonnepanelen:	12 stuks (2023) eigendom
Airco:	Bosch (2024)

## Bijzonderheden

- Energie label C
- Cv-installatie: huurovereenkomst dient mee overgenomen te worden! €38.17 p/mnd
- Zonnepanelen 12 stuks
- Airco in de woonkamer
- Drie slaapkamers
- Instapklaar

# Ruime en moderne gezinswoning gelegen aan het natuurgebied Wormdal Kerkrade

Welkom in het gezellige Kerkrade! Deze levendige stad in Zuid-Limburg heeft van alles te bieden. Op een paar minuten afstand vind je GaiaZOO, waar je een dag tussen de dieren kunt doorbrengen. Ook de LeisureDome is vlakbij, ideaal voor een middagje bioscoop of een potje bowlen. Voor een rustig uitstapje kun je genieten van de prachtige Botanische Tuin. En ben je in voor een gezellige dag winkelen of een hapje en drankje op een terras? Het centrum van Kerkrade is gevuld met leuke winkels en sfeervolle terrasjes waar je heerlijk kunt vertoeven. De woning zelf? Die is gelegen in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer, straalt comfort en gezelligheid uit. Voor de deur heb je ruimte om twee auto's te parkeren, een groot pluspunt voor wie gemak en comfort waardeert. Je komt binnen via een goed verzorgde voortuin. De ruime woonkamer met grote aanbouw geeft een heerlijk ruimtelijk gevoel dankzij de grote raampartijen van de schuifpuien. Deze bieden over de volle breedte van de aanbouw toegang tot de prachtig onderhouden en knusse achtertuin, waar je volop kunt genieten van rust en privacy.

De open keuken is voorzien van alle moderne inbouwapparatuur, ideaal om gezellig te koken terwijl je met je gasten praat. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een vernieuwde badkamer met een modern instapbad, compleet met douche en stijlvolle glazendeur.

Aan opbergruimte geen gebrek! De provisiekelder is bereikbaar vanuit de achtertuin, en ook de garage met vliering biedt extra bergruimte voor al je spullen.

Deze woning biedt niet alleen comfort, maar ook een fijne plek in een bruisende omgeving.

## Begane grond

Bij binnenkomst in de ruime ontvangsthall valt direct de nette afwerking op. Hier vind je een garderobe, de meterkast en een keurig betegeld toilet met staand closet en fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de ruime woonkamer, die het hart van de woning vormt.

De woonkamer straalt stijl en comfort uit met strak afgewerkte wanden, inbouwspots en een sfeervolle haard die niet alleen voor gezelligheid, maar ook voor warmte zorgt. Voor extra comfort is er een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. De grote aanbouw met serredak en de schuifpuien over de volledige breedte laten veel licht binnen en bieden toegang tot de gezellige achtertuin.

De open keuken is van alle gemakken voorzien. In de hoekopstelling vind je voldoende kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

De begane grond is afgewerkt met een prachtige vloertegel die niet alleen stijlvol is, maar ook praktisch in onderhoud.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich de slaapkamers, allen voorzien van een nette laminaatvloer, rolluiken, vlieghoreen en voldoende daglicht.

De badkamer straalt een moderne uitstraling uit en is volledig betegeld in neutrale tinten die zorgen voor een rustige sfeer. Het instapbad, gecombineerd met een glazen deur en een geïntegreerde douche, biedt zowel luxe als gemak. Het zwevende badkamermeubel is voorzien van een dubbele wastafel. Boven het meubel hangt een grote spiegel met verlichting. Daarnaast is er een stijlvolle designradiator aanwezig. Een badkamer die echt uitnodigt tot ontspannen! Het separaat gelegen toilet is geheel betegeld en voorzien van een zwevend closet.

## Tuin

De achtertuin is de ideale plek om te ontspannen. Met verschillende borders en beplantingen, een ruim terras en sfeervolle tuinverlichting, is het een plek waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Vanuit de tuin heb je toegang tot de provisiekelder, perfect voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.

## Garage

De garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en heeft zowel water als elektra. Via een vlizotrap kom je op de vliering, waar de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen zich bevinden, en waar je ook extra bergruimte hebt.

**Kortom, deze woning biedt alles wat je zoekt: ruimte, comfort en een moderne uitstraling, gelegen op een rustige en fijne plek in Kerkrade. Ben je nieuwsgierig geworden en wil je deze woning met eigen ogen komen bekijken? Neem dan snel contact met ons op voor een bezichtiging. Dit zou zomaar jouw nieuwe thuis kunnen worden!**



# Entree



Bij binnenkomst in de ruime ontvangthal valt direct de nette afwerking op. Hier vind je een garderobe, de meterkast en een keurig betegeld toilet met stand closet en fonteintje.



# Woonkamer



De woonkamer straalt stijl en comfort uit met strak afgewerkte wanden, inbouwspots en een sfeervolle haard die niet alleen voor gezelligheid, maar ook voor warmte zorgt. Voor extra comfort is er een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. De grote aanbouw met serredak en de schuifpuien over de volledige breedte laten veel licht binnen en bieden toegang tot de gezellige achtertuin.



(ca. 6.53 x 7.53)



# Keuken



De open keuken is van alle gemakken voorzien. In de hoekopstelling vind je voldoende kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur, zoals een keramischekookplaat, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.



(ca. 2.90 x 2.62)



# Slaapkamer



De eerste slaapkamer is een heerlijke lichte ruimte dankzij het natuurlijke daglicht dat door het raam naar binnen valt. Voor extra comfort en privacy is de kamer voorzien van een rolluik. De laminaatvloer geeft de kamer een nette en moderne uitstraling. Verder zijn er inbouwkasten aanwezig die zorgen voor voldoende opbergruimte.

Een fijne plek om tot rust te komen!



(ca. 6.48 x 2.70)

# Slaapkamer



De tweede en derde slaapkamer zijn beide voorzien van een nette laminaatvloer. Dankzij de ramen stroomt er veel daglicht naar binnen, wat de ruimtes licht en luchtig maakt. Voor extra privacy en comfort zijn beide kamers uitgerust met rolluiken. Daarnaast zijn ze voorzien van handige vliegenhorren, waardoor je het raam gerust open kunt zetten zonder last te hebben van insecten. Ideale kamers voor verschillende doeleinden, zoals een slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

(ca. 2.61 x 3.77)

(ca. 2.17 x 3.67)

# Badkamer



De badkamer straalt een moderne uitstraling uit en is volledig betegeld in neutrale tinten die zorgen voor een rustige sfeer. Het instapbad, gecombineerd met een glazen deur en een geïntegreerde douche, biedt zowel luxe als gemak. Het zwevende badkamermeubel is voorzien van een dubbele wastafel. Boven het meubel hangt een grote spiegel met verlichting. Daarnaast is er een stijlvolle designradiator aanwezig. Een badkamer die echt uitnodigt tot ontspannen!

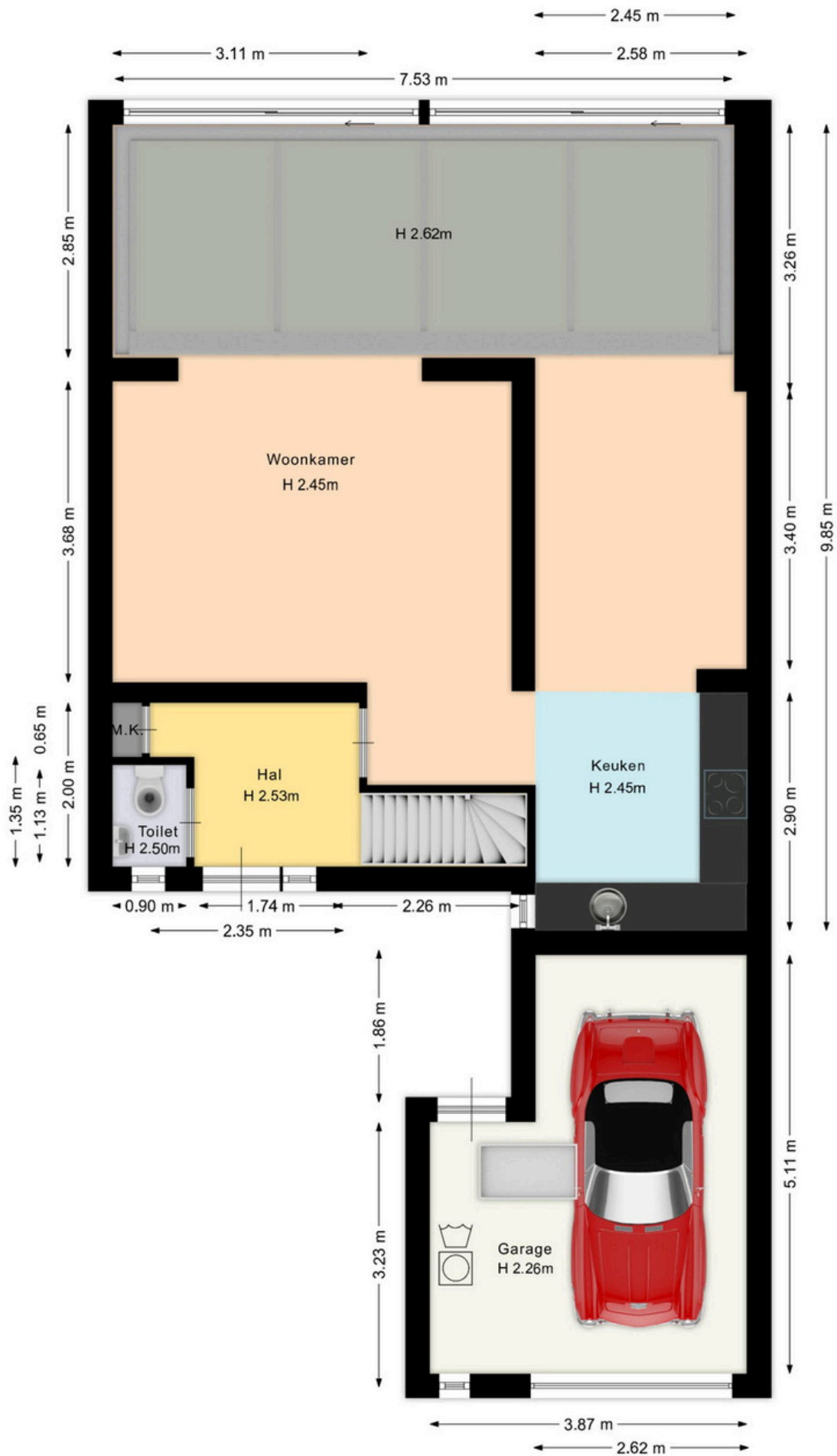
(ca. 2.70 x 1.54)

# Tuin

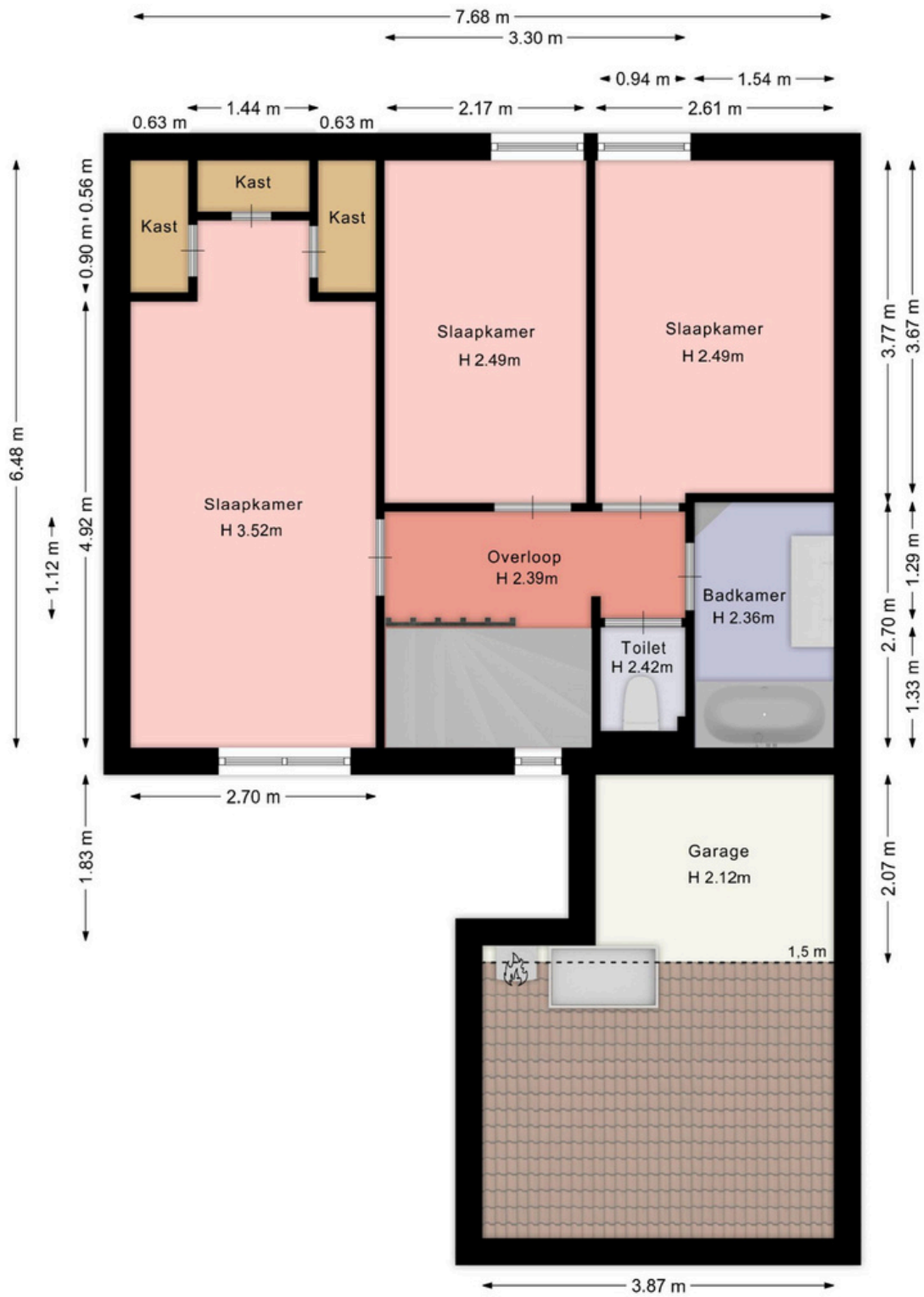


De achtertuin is de ideale plek om te ontspannen. Met verschillende borders en beplantingen, een ruim terras en sfeervolle tuinverlichting, is het een plek waar je heerlijk kunt genieten van de buitenlucht. Vanuit de tuin heb je toegang tot de provisiekelder, perfect voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.

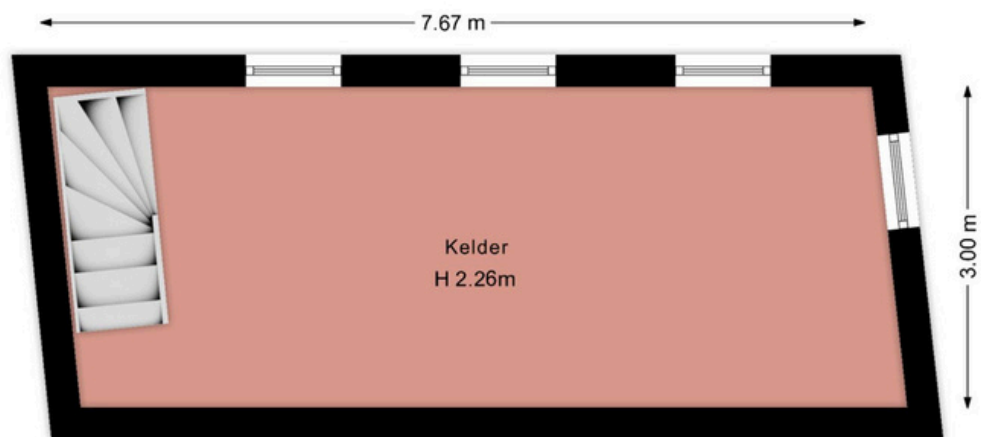




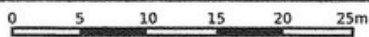
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend!



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend!



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend!



<b>12345</b> Perceelnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente		Kerkrade
— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		L
- - - Voorlopige kadastrale grens	Perceel	398	
..... Administratieve kadastrale grens			
— Bebauwing			

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhingel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport  
tel.: 046 - 711 36 29

[info@goossensvastgoed.nl](mailto:info@goossensvastgoed.nl)   [www.goossensvastgoed.nl](http://www.goossensvastgoed.nl)



