



Vraagprijs  
€ 415.000 K.K.

**34**

**SPRINKSTRAAT**

**MARGRATEN**

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1953

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 649 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 144 m<sup>2</sup>

Inhoud 700 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 58 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 50 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Zuiden

Staat Prachtig aangelegd

## Energieverbruik

# KENMERKEN

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Energielabel                     | E                                 |
| <b>CV ketel</b>                  |                                   |
| CV ketel                         | Nefit                             |
| Warmtebron                       | Gas                               |
| Bouwjaar                         | 2017                              |
| Combiketel                       | Ja                                |
| Eigendom                         | Eigendom                          |
| <b>Uitrusting</b>                |                                   |
| Aantal parkeerplaatsen           | 3                                 |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                                 |
| Warm water                       | CV-ketel<br>Geiser                |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming<br>Houtkachel |
| Tuin aanwezig                    | Ja                                |
| Heeft schuur/berging             | Ja                                |





# KENMERKEN

**SOORT WONING:**  
TWEE-ONDER-EEN-KAP

**ENERGIELABEL:**  
E

**BOUWJAAR:**  
1953

**WOONOPPERVLAKTE:**  
144 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
700 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE:**  
649 m<sup>2</sup>





# OMSCHRIJVING

Verrassend ruime woning in de kern van Margraten op loopafstand van alle voorzieningen.

Met vier slaapkamers, royale zonnige tuin en multifunctionele inpandige garage van maar liefst 55 m<sup>2</sup> wat tevens gelijkvloers wonen mogelijk maakt.

## Globale indeling

### Begane grond

Hal met meterkast en toiletruimte.

Woon - en eetkamer (totaal 28 m<sup>2</sup>) met houtkachel.

Gesloten keuken (25 m<sup>2</sup>) voorzien van afzuigkap en 4 pits-kookplaat (gas). Bijkeuken (6 m<sup>2</sup>) met wasmachine- en droger aansluiting.

Badkamer (9 m<sup>2</sup>) met toilet, wastafel, douche en ligbad.

Via de keuken bereikt men de inpandige garage van maar liefst 55 m<sup>2</sup>. Met deze ruimte kunt u nog alle kanten op! Gelijkvloers wonen, kantoorruimte, hobbyruimte, het behoort allemaal tot de mogelijkheden.

Via de schuifpui in de garage bereikt men de royale achtertuin.

### Eerste verdieping

Overloop met toegang naar drie slaapkamers en badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van eiken vloeren.

Slaapkamer I (12 m<sup>2</sup>), slaapkamer II (9,5 m<sup>2</sup>) en slaapkamer III (5,5 m<sup>2</sup>).

Eenvoudige badkamer (3 m<sup>2</sup>) met toilet, wasbak en douche.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap.

Slaapkamer IV (10 m<sup>2</sup>) met dakkapel. Bergzolder (10 m<sup>2</sup>) met opstelplaats voor CV ketel (2017, Nefit, eigendom).

## Exterieur

Royale, zonnige tuin gelegen op het zuiden van circa 38 meter lang.

De tuin is voorzien van een overkapping met terras en gazon.

Er zijn diverse bergingen en duivenhokken.

Aan de zijkant van de woning is een oprit met overkapping en plek voor drie personenauto's.

## Omgeving

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt in de kern van Margraten. Supermarkt, winkels en school bevinden zich op loopafstand. De gezellige dorpskern met diverse horecagelegenheden zijn om de hoek.

Vanaf de Sprinkstraat bent u in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of snelweg. Die brengt u direct waar u zijn moet, of dat nu Heerlen, Maastricht, Aken of Luik is. De woning ligt dicht bij het groen met vele mooie fiets en wandelroutes.

## Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1953
- Energielabel E
- HR combiketel Nefit, 2017, eigendom
- Geiser Vaillant, 2023, eigendom
- Houten en kunststof kozijnen met diverse beglazing (dubbel, HR++ en enkel)
- Dakisolatie
- Perceeloppervlakte 649 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte 143 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte 58 m<sup>2</sup>
- Gebouw gebonden buitenruimte 50 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding in overleg (bij voorkeur voorjaar 2026)

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten.

Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).

A large, well-maintained green lawn occupies the foreground and middle ground. To the left, a tall, dense green hedge runs along the edge of the property. In the background, a small wooden shed with a gabled roof stands near a larger house. The house has a dark tiled roof and white walls. The sky is blue with scattered white clouds. A semi-transparent green rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

**Verrassend  
ruim wonen  
nabij het  
centrum!**





































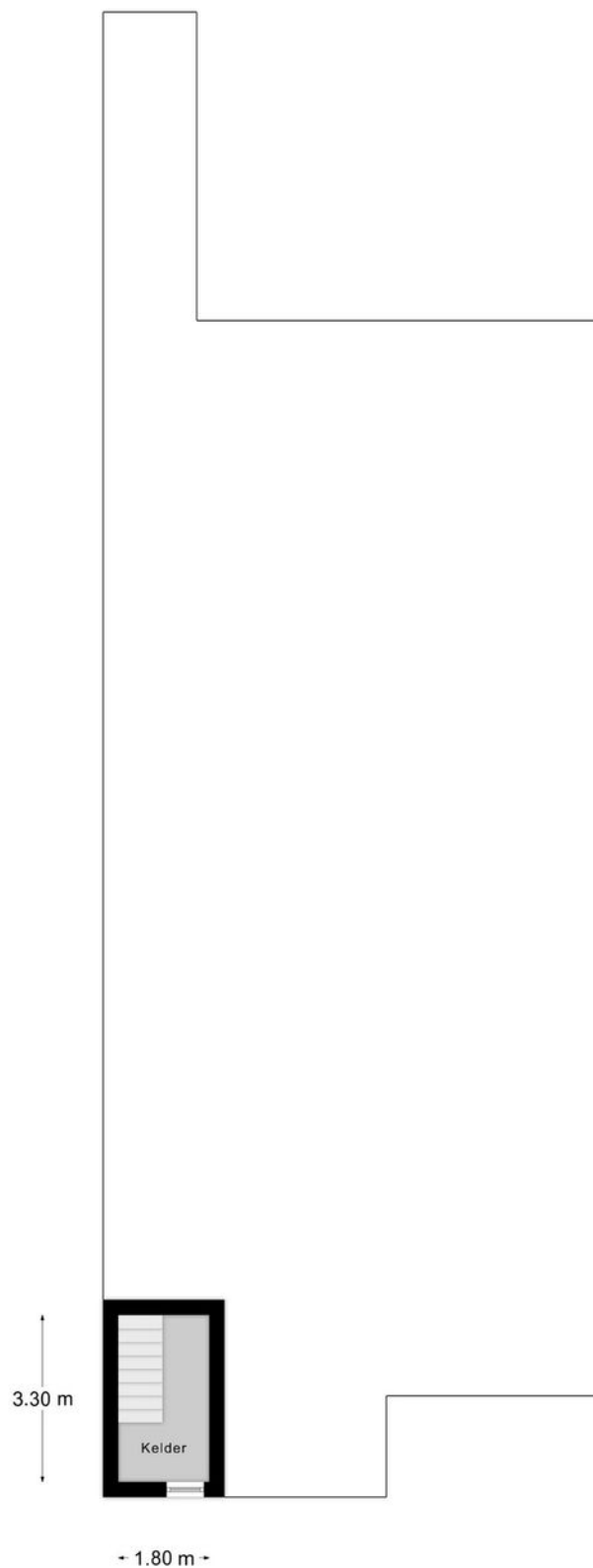




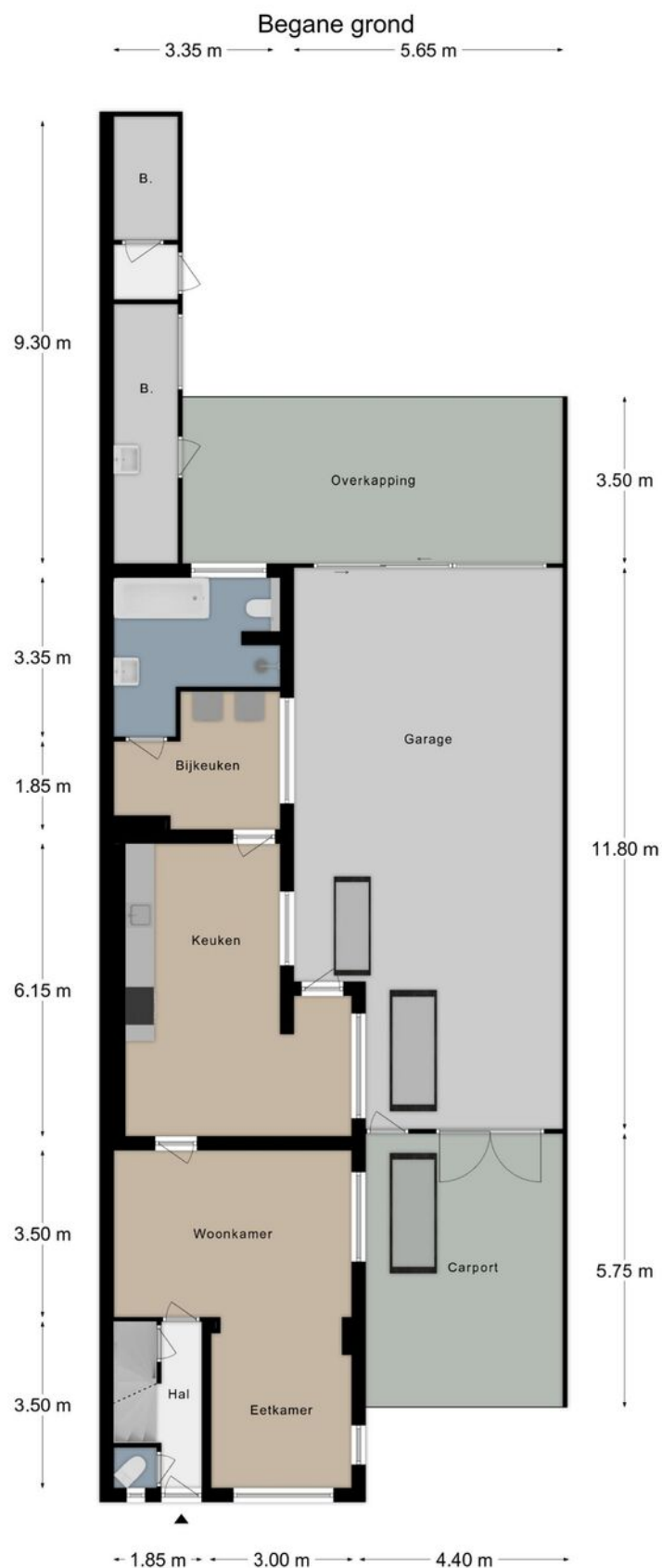


# PLATTEGROND

Souterrain



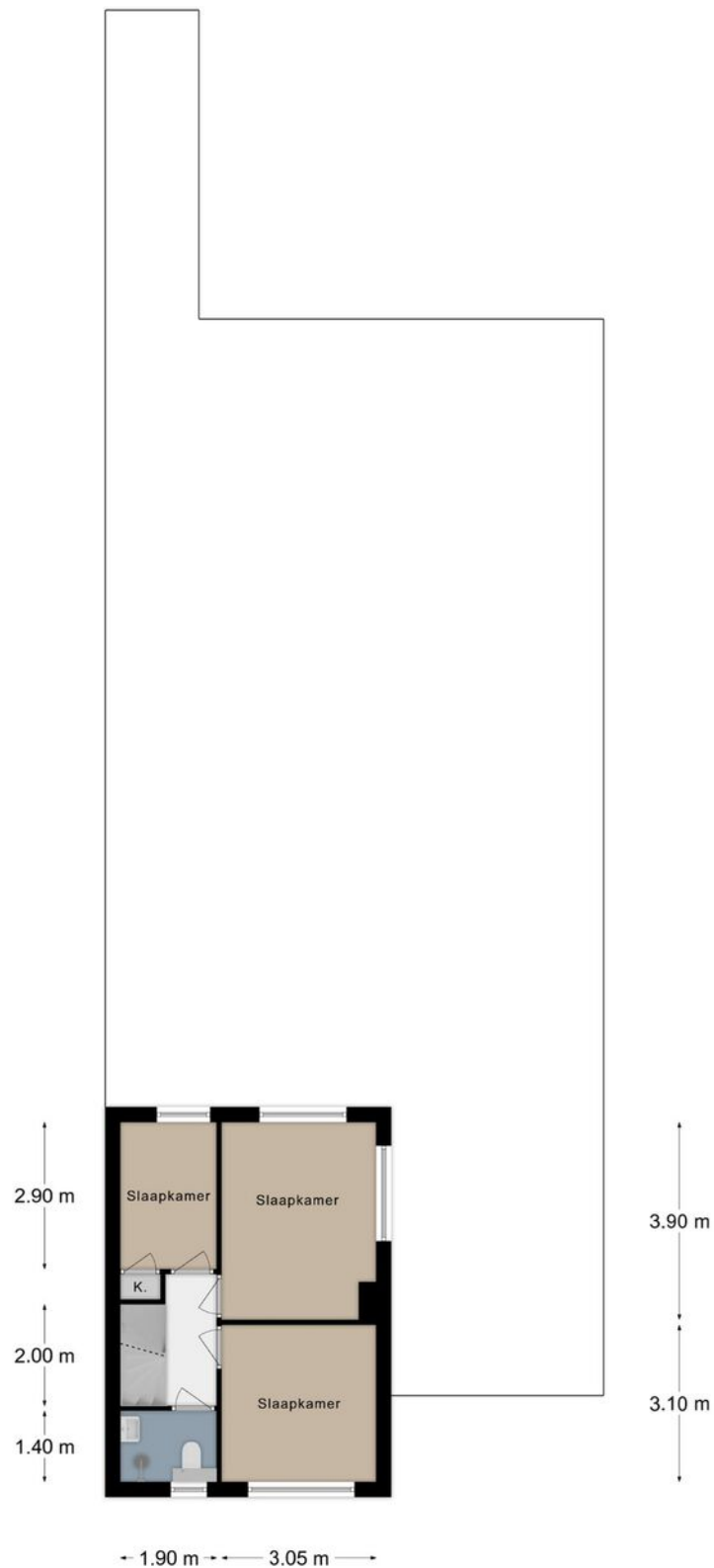
# PLATTEGROND





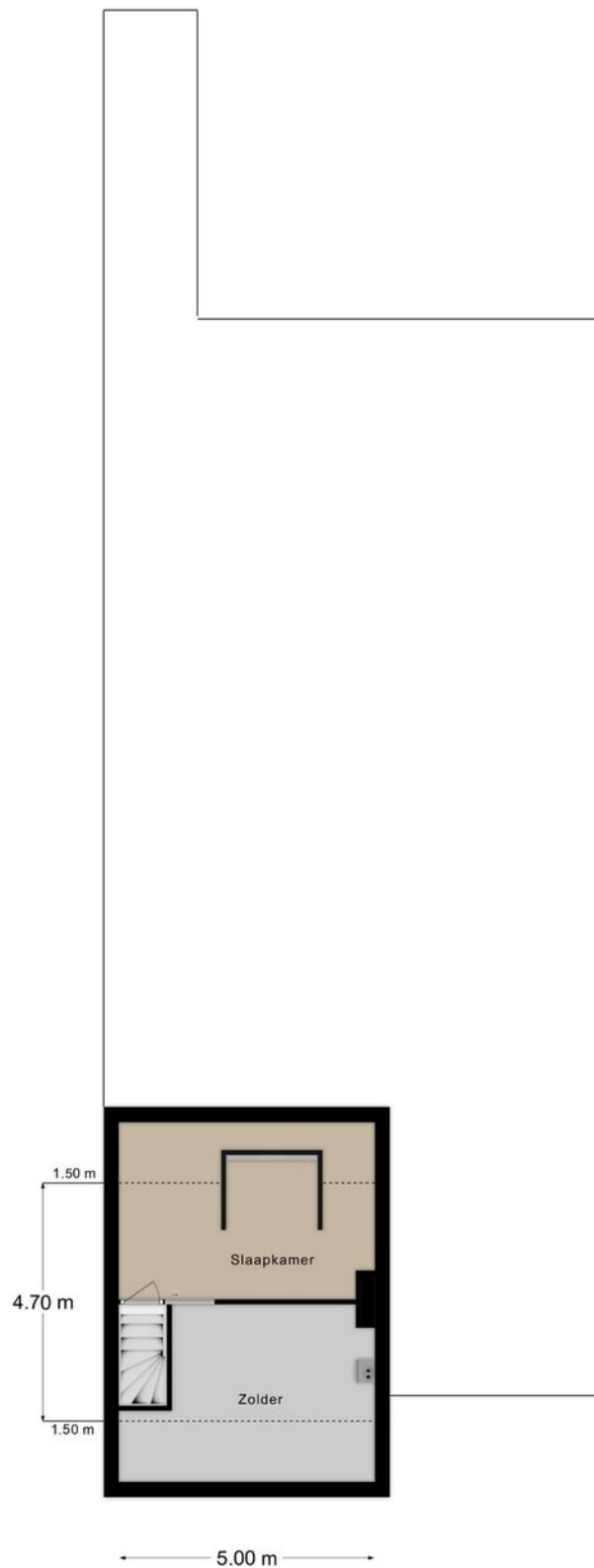
# PLATTEGROND

Verdieping 1



# PLATTEGROND

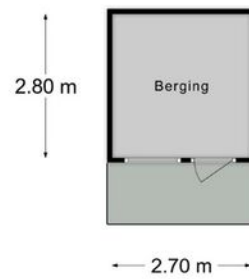
Verdieping 2





# PLATTEGROND

Tuinhuis

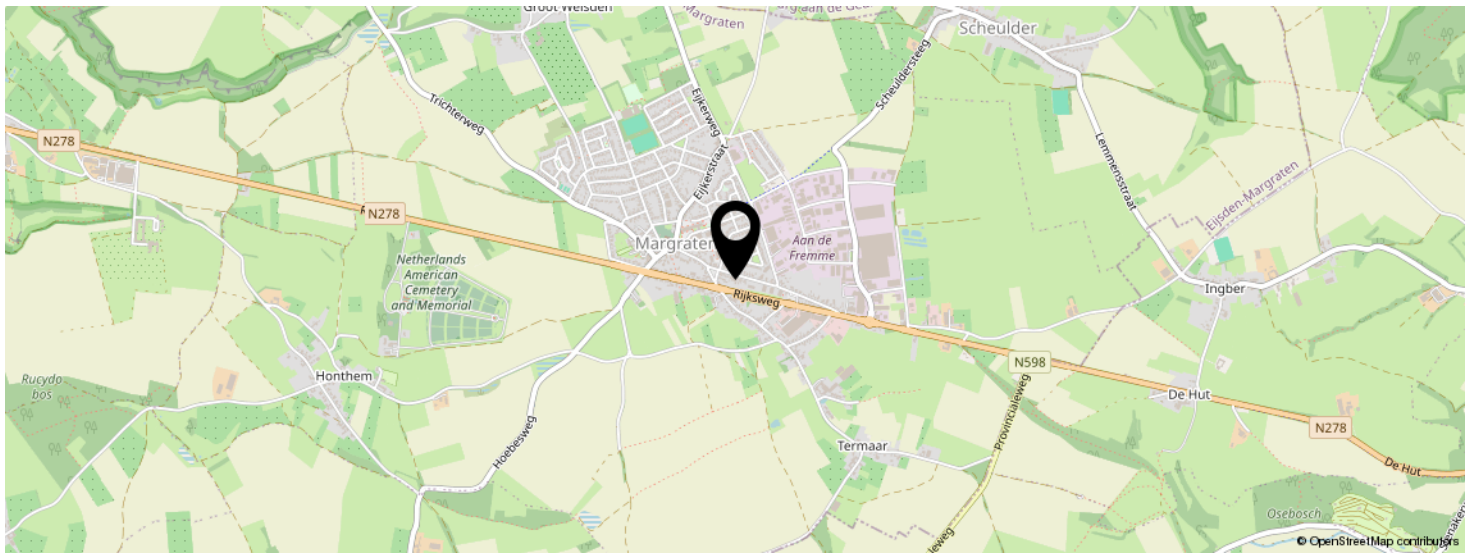
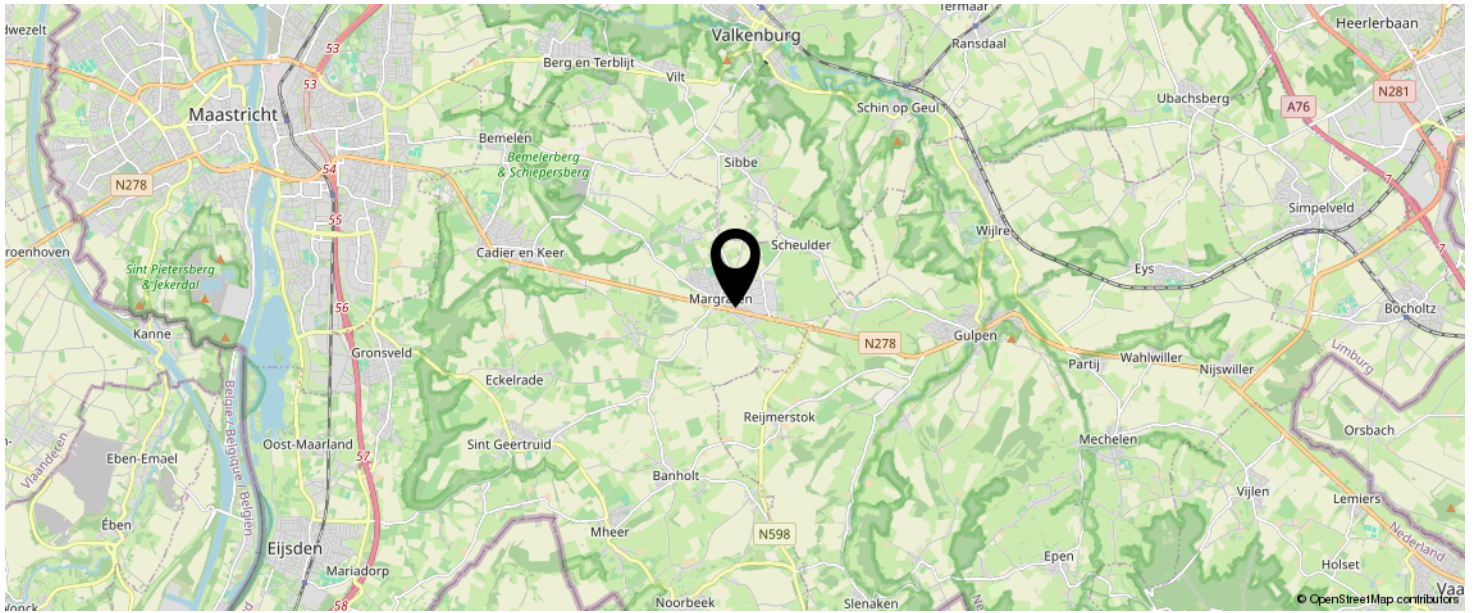


# KADASTRALE KAART

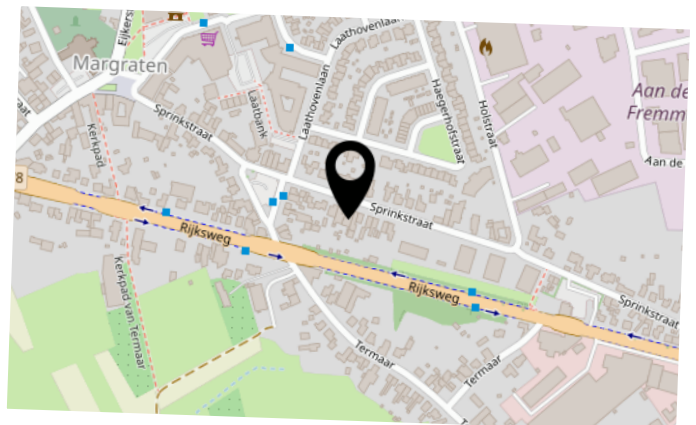




# LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER  
BINNENKORT  
WONEN?





# INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**Laan20**

Maastrichterlaan 113 -a

, Vaals

+31432066002

info@laan20.nl

laan20.nl

**LAAN20**  
MAKELAARS