

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 259.000 K.K.

23

FABRITIUSSTRAAT

KERKRADE

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 259.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1925
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	205 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	158 m ²
Inhoud	625 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	6 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Achtertuintuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

KENMERKEN

CV ketel

CV ketel	Hesi Comfort 4+
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Huur

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
EENGEZINSWONING

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1925

WOONOPPERVLAKTE:
158 m²

INHOUD:
625 m³

PERCELOPPERVLAKTE:
205 m²



OMSCHRIJVING

Verrassend ruim wonen op toplocatie in Kerkrade!

Op zoek naar een woning met volop ruimte én een centrale ligging? Deze speels ingedeelde tussenwoning in de geliefde wijk Holz zal je zeker verrassen! Met maar liefst vier slaapkamers, een royale woonoppervlakte en diverse praktische ruimtes is dit de ideale woning voor gezinnen of iedereen die graag ruim woont.

De woning ligt op loopafstand van het centrum van Kerkrade en biedt een uitstekende bereikbaarheid richting Heerlen, Maastricht, Aken en Luik. Tegelijkertijd geniet je hier van rust en groen in de directe omgeving.

Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder (9,3 m²), voorzien van koekoek.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met trapopgang en toiletruimte.

De sfeervolle woonkamer (27,5 m²) met parketvloer staat in verbinding met de gesloten keuken.

De keuken (12 m²) is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gasstel, oven, vaatwasser en een afzuigkap.

Aansluitend vind je de eetkamer (4,5 m²) met toegang tot de tuin.

Op de begane grond bevinden zich bovendien een badkamer (6,5 m²) en een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen (4,5 m²).

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamer aan de voorzijde is 17,9 m² groot. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers met wastafels van 12 m² en 12,5 m², die met elkaar verbonden zijn via een doorloop.

Tweede verdieping

Royale zolder van ca. 20 m². Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer, voorzien van een dakkapel en praktische bergkasten.

Tevens is hier een ruimte met opstelplaats voor de HR-combiketel (2023, gehuurd).

Zolder

Vliering, ideaal als extra bergruimte.

Extern

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noorden en beschikt over een handige achterom.

Daarnaast is er een stenen berging aanwezig (5,6 m²).

Ligging

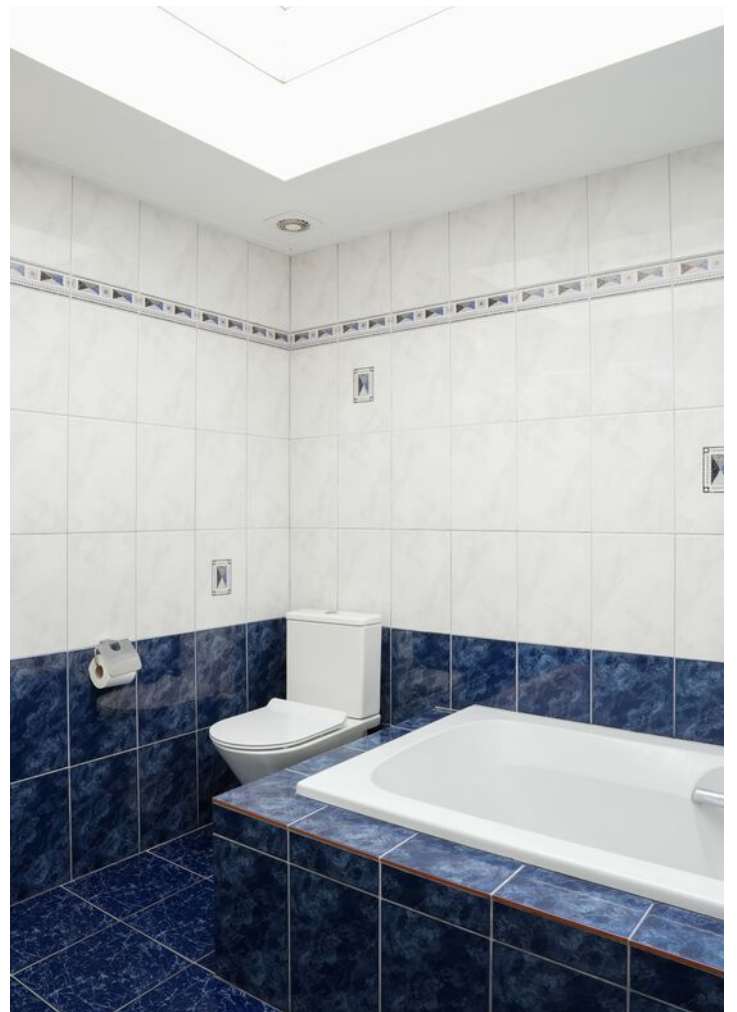
De woning ligt in de wijk Holz, op korte afstand van het centrum van Kerkrade. Dankzij de gunstige ligging ben je binnen enkele minuten op uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Aken en Luik. Tegelijkertijd woon je hier aan de groene rand van de stad, met natuurgebieden in de directe omgeving en een uitstekende verbinding met zowel de regio als Duitsland.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar 1925
- Energielabel C
- HR combiketel 2023 (gehuurd, € 41,32 per maand via Hesi)
- Kozijnen zijn geheel uitgevoerd in kunststof. Diverse beglazing variërend van enkel, dubbel en HR++
- Woonoppervlakte 158 m²
- Perceel 205 m²
- Onderhoudsvriendelijke tuin met achteringang
- Aanvaarding in overleg, bij voorkeur eind september



**Fijne ligging
&
veel ruimte!**











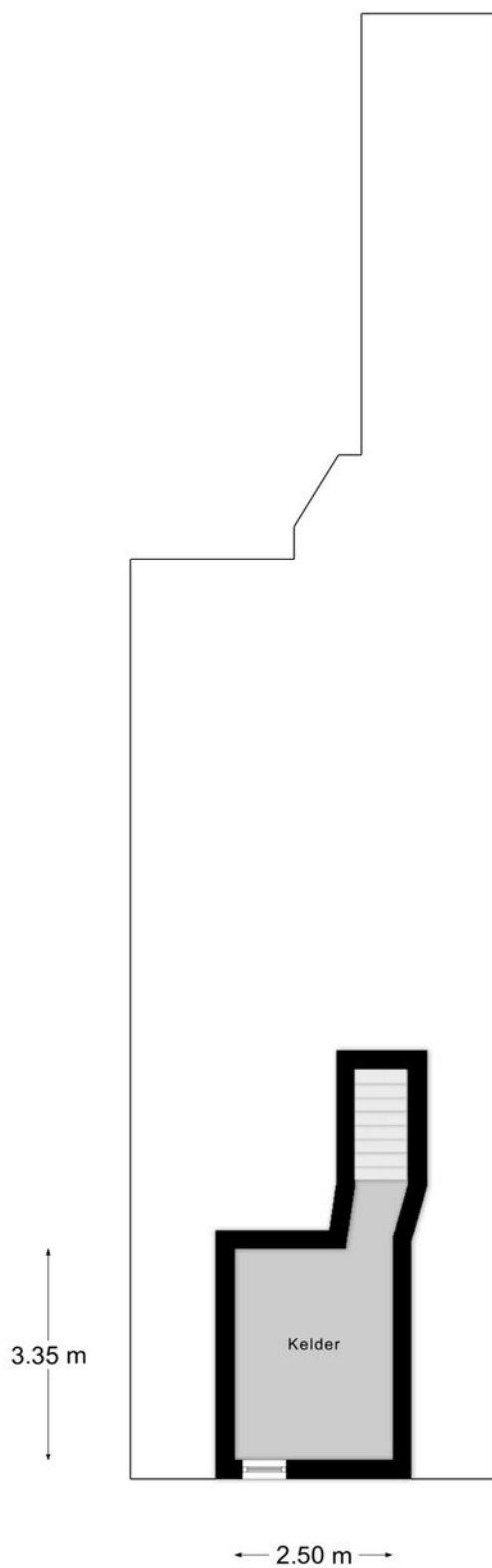




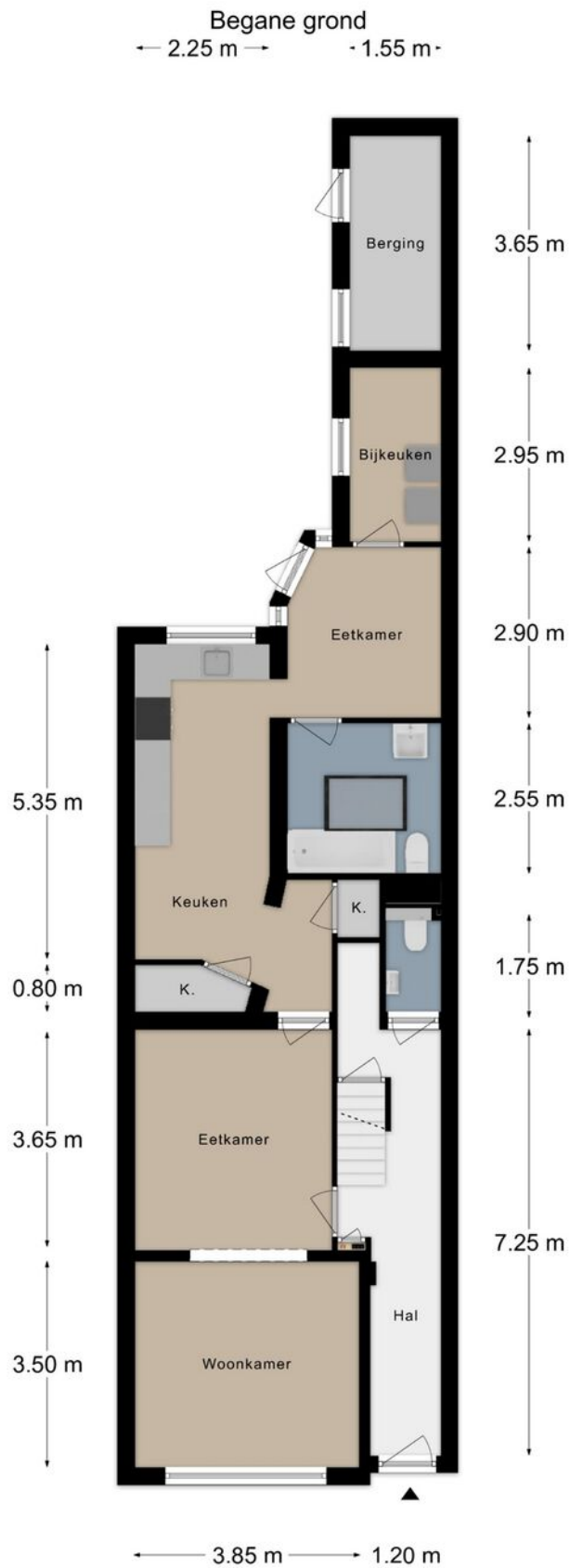


PLATTEGROND

Souterrain

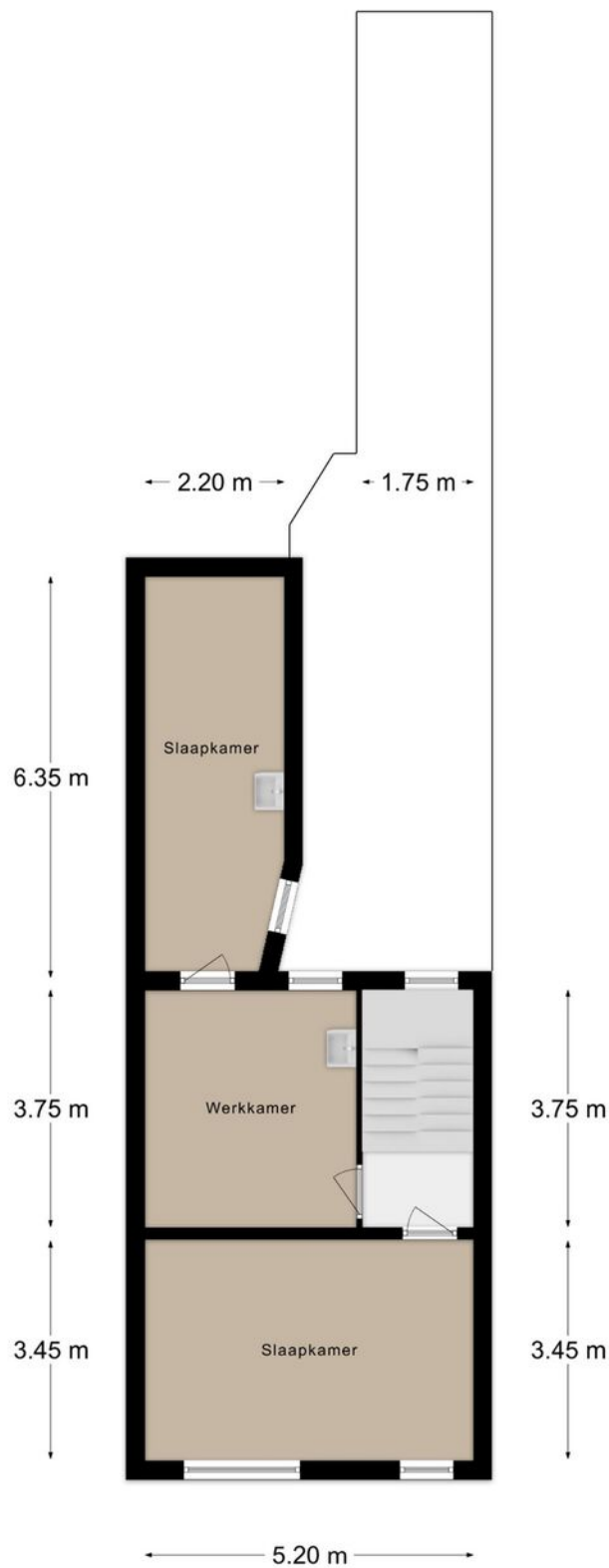


PLATTEGROND



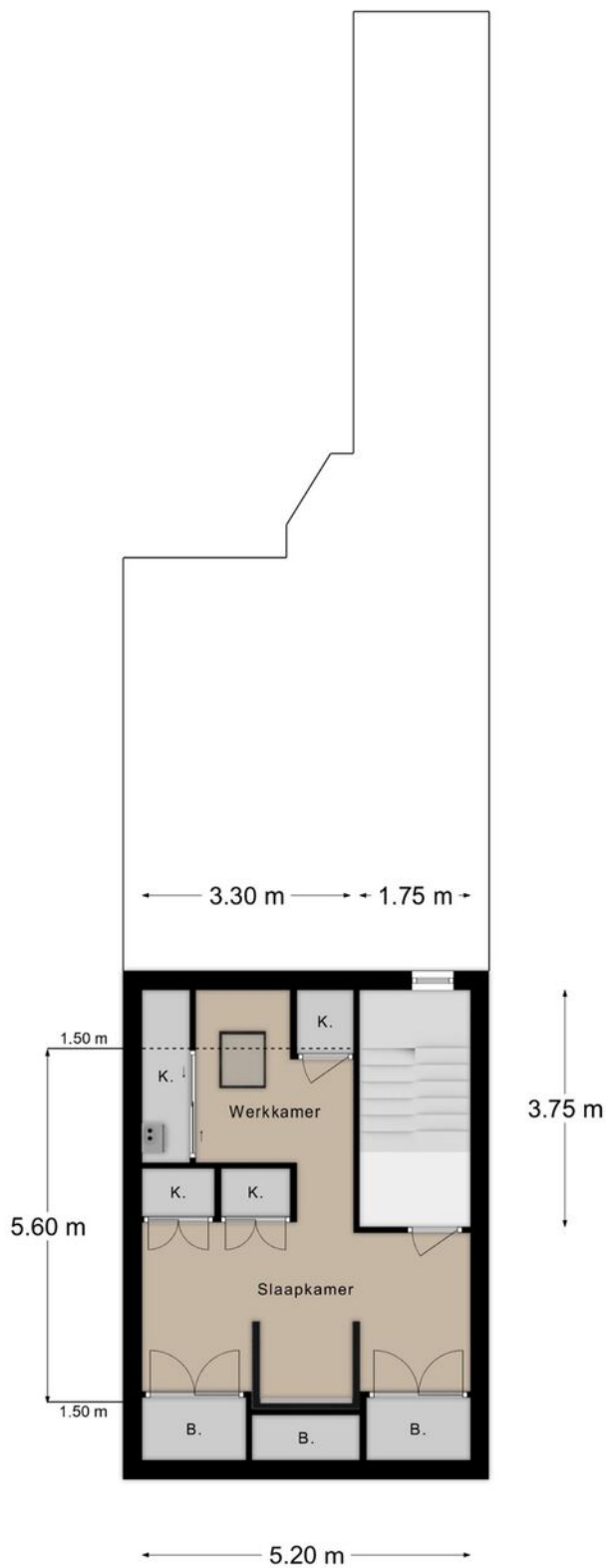
PLATTEGROND

Verdieping 1



PLATTEGROND

Verdieping 2



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Fabritiusstraat 23

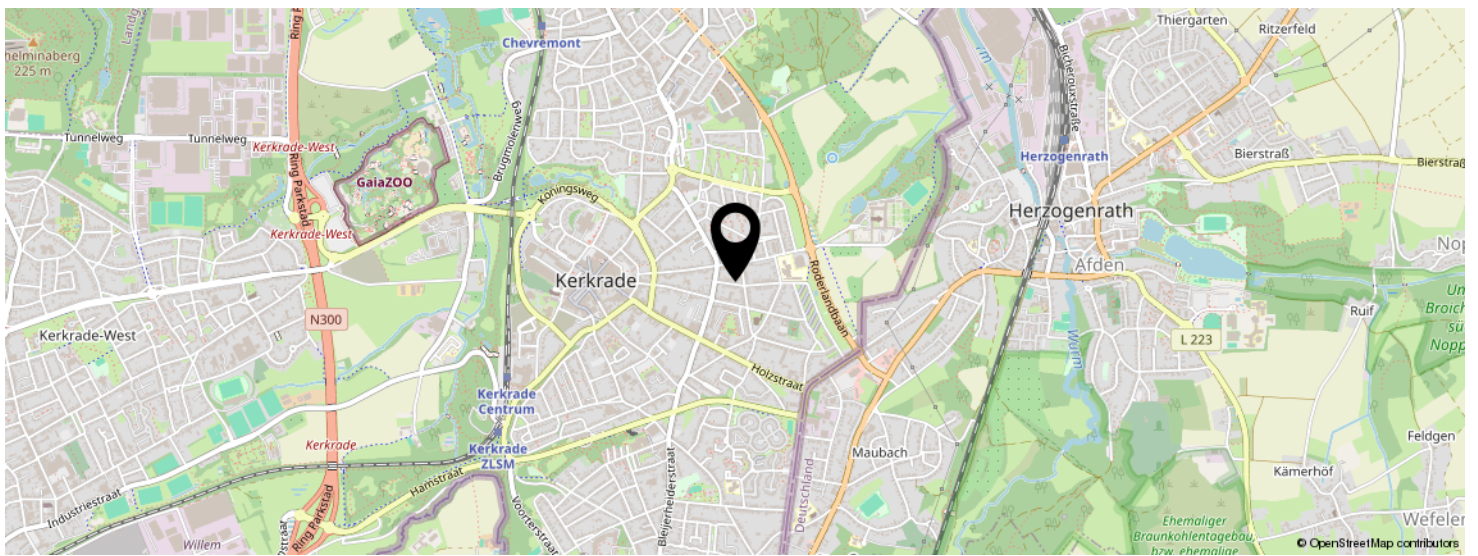
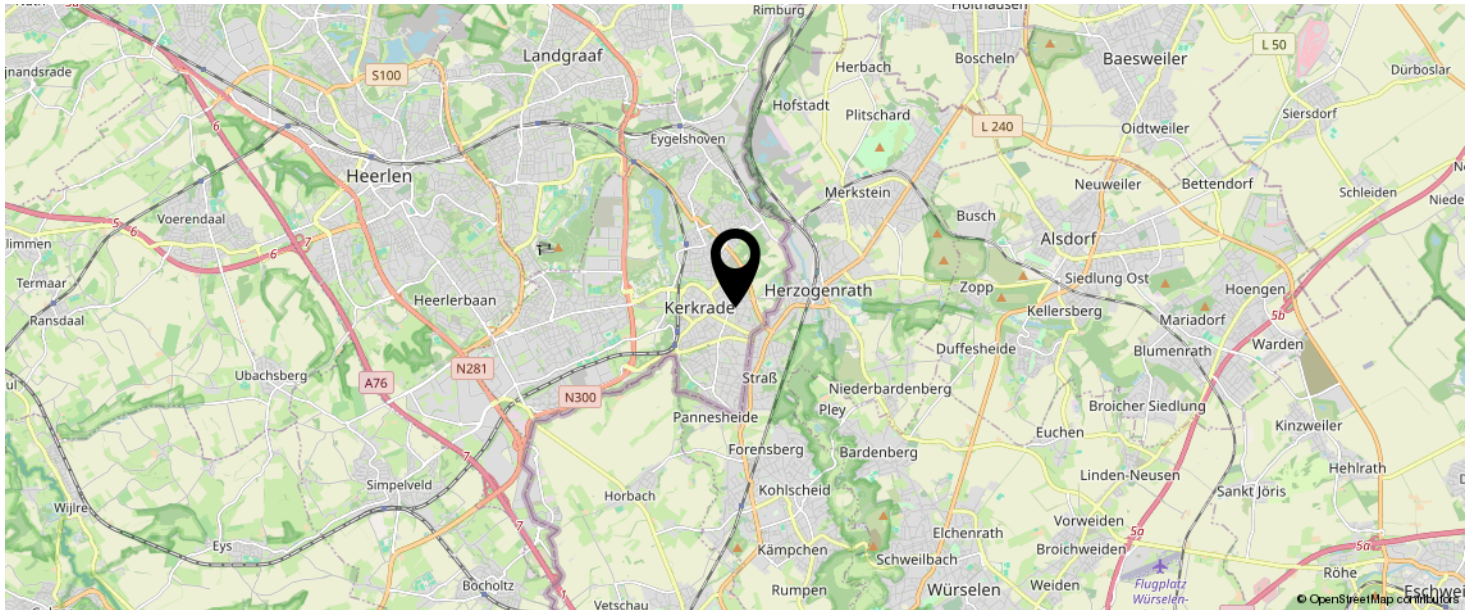


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Kerkrade</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5955</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

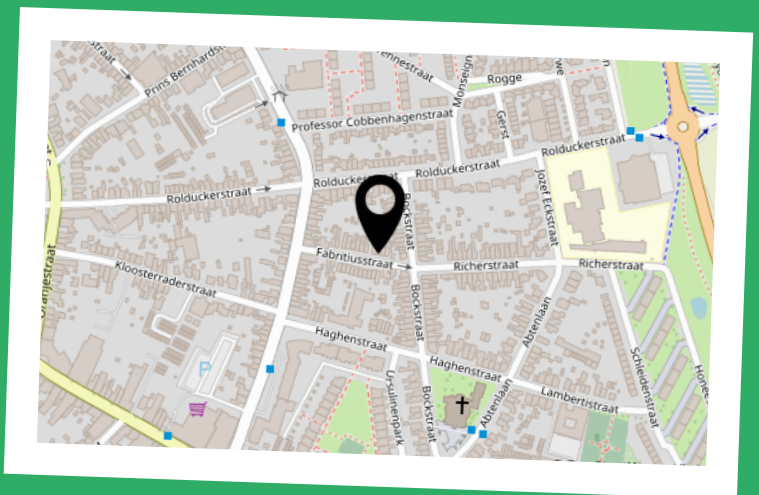
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A

6291 EM, Vaals

043-2066002

info@laan20.nl

laan20.nl



LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN