



Kaffebergsweg 76

Kerkrade

Vastgoed
Ned.



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 215.000,- k.k.
Soort:	Tussenwoning
Kadastrale gegevens:	Kerkrade A 4943
Bouwjaar:	1907
Woning oppervlakte:	156 m ²
Inpandige ruimte:	43 m ²
Perceel oppervlakte:	201 m ²
Externe bergruimte:	10 m ²
Inhoud woning:	541 m ³
Energielabel:	C
Verwarming:	Cv-installatie Intergas HRE (2017 Huur)
Water:	Electrische zonneboiler APGO (2000 Eigendom)
Aantal kamers:	4

Bijzonderheden:

- ◆ Kunststof kozijnen met dubbel glas
- ◆ Voorgevel voorzien van steenstrips (2015)
- ◆ Energielabel C
- ◆ Extra zij-ingang met doorloop naar achtertuin
- ◆ Bijkeuken met witgoed aansluitingen
- ◆ 4 slaapkamers
- ◆ Cv-installatie (huurtoestel, overname verplicht)
- ◆ Elektrische zonneboiler (eigendom, 2000)
- ◆ Volledig omheinde achtertuin
- ◆ Rustige woonomgeving
- ◆ Gelegen op korte loopafstand (ca. 100 m) van natuurgebied Anstelvallei en Kasteel Erenstein

Fijn gelegen tussenwoning met besloten tuin in rustige woonomgeving

Deze verrassend ruime tussenwoning biedt een praktische indeling, meerdere woon- en slaapmogelijkheden en een fijne, besloten tuin. De woning is netjes onderhouden en vormt een solide basis die volop ruimte laat om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. De Kaffebergsweg is gelegen in een rustige woonomgeving met een prettige mix van bebouwing. In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar, wat de ligging zowel comfortabel als praktisch maakt.

Dankzij de combinatie van woonruimte, functionaliteit en een fijne ligging is deze woning geschikt voor een brede doelgroep, van starters tot gezinnen of iedereen die op zoek is naar een huis met mogelijkheden in een rustige woonomgeving.





Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de ontvangsthal. Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich bovendien een extra zijdeur met een hal die volledig doorloopt tot aan de achtertuin. Dit maakt de woning bijzonder praktisch: fietsen, tuinspullen of boodschappen kunnen eenvoudig achterom naar binnen, zonder dat je door de woonruimtes hoeft. De ontvangsthal is afgewerkt met een tegelvloer en biedt ruimte aan de garderobe en de meterkast. Daarnaast bevinden zich hier een wastafel, een zwevend toilet en de toegang tot de provisiekelder, ideaal voor extra opslag.

De woonkamer is een prettige leefruimte met voldoende daglicht en voorzien van een laminaatvloer. De ruimte staat in open verbinding met de keuken en biedt volop mogelijkheden om de indeling en sfeer geheel naar eigen smaak aan te passen. Via een glazen schuifpui is er toegang tot de bijkeuken, wat zorgt voor een fijne en praktische verbinding tussen de verschillende leefruimtes. De open keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over voldoende werk- en bergruimte. Door de opzet is er ruimte voor een grote eettafel of eventueel een kookeiland, afhankelijk van de persoonlijke woonwensen. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuiging en heteluchtoven. Vanuit de keuken is er toegang tot zowel de ontvangsthal als de bijkeuken. Het raam in de keuken biedt prettig zicht op de tuinkamer.

De bijkeuken is praktisch ingericht met een tegelvloer, een keukenblok en aansluitingen voor witgoed. Vanuit hier is er directe toegang tot de tuinkamer.

De tuinkamer vormt een multifunctionele ruimte met een laminaatvloer en kan naar wens worden ingericht, bijvoorbeeld als extra zitruimte, hobbyruimte of werkplek. Dankzij het dakraam valt er aangenaam daglicht binnen. Vanuit de tuinkamer is er toegang tot de achtertuin en een berging, wat deze ruimte extra functioneel maakt.









Eerste verdieping

De twee slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, beschikken over veel daglicht en hebben prettige afmetingen. Beide kamers zijn praktisch in te richten en bieden volop mogelijkheden.

De badkamer is gedeeltelijk afgewerkt met laminaat en tegelwerk en compleet uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ligbad, een douchecabine met meerdere showers (6 stuks) en een zwevend toilet. Daarnaast is er een zwevend badkamermeubel met dubbele wastafel en een spiegel, wat zorgt voor comfort en voldoende bergruimte.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is praktisch ingedeeld en bestaat uit een voorruimte/berging en een derde slaapkamer.

De bergingsruimte is afgewerkt met een novilonvloer en biedt plaats aan de cv-installatie en de zonneboiler. Dankzij de aanwezige dakkapel valt er prettig daglicht binnen. De ruimte is bovendien voorzien van een radiator. Momenteel is deze ruimte in gebruik als berging, maar na aanpassingen kan zij ook uitstekend functioneren als bijvoorbeeld werkruimte of hobbykamer.

Vanuit deze ruimte is er toegang tot de derde slaapkamer. Deze kamer is eveneens voorzien van een novilonvloer, een dakkapel en een radiator, wat zorgt voor voldoende daglicht en een aangename sfeer. De kamer is geschikt als extra slaapkamer, maar kan ook naar wens worden ingericht, bijvoorbeeld als logeerkamer of thuiswerkplek.

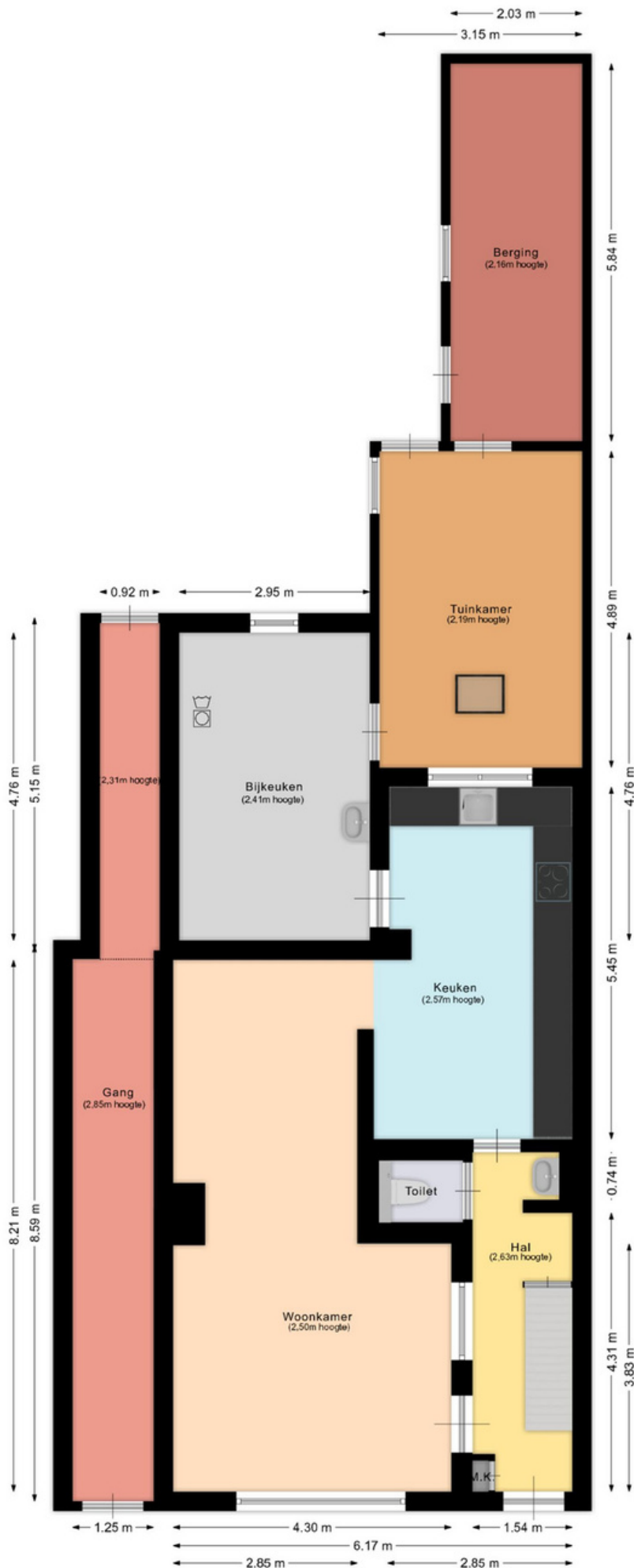


Tuin

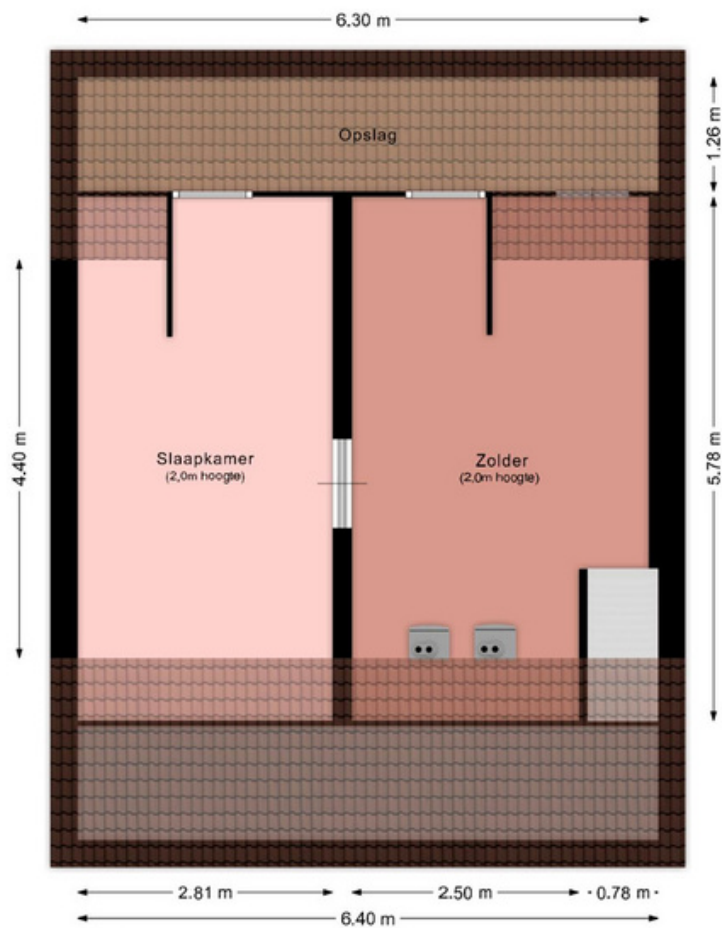
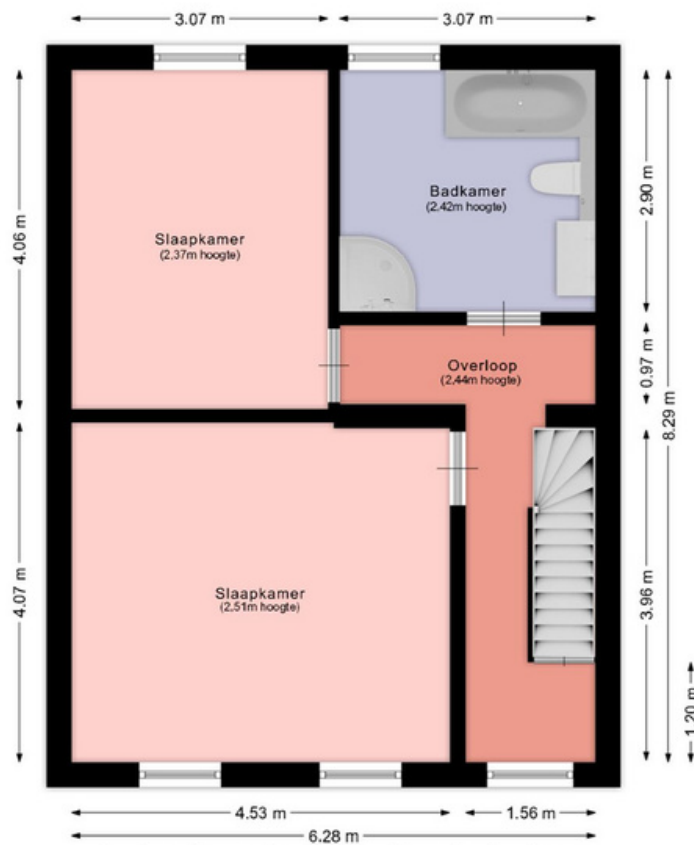
De achtertuin is volledig omheind en biedt een prettige, beschutte buitenruimte met veel privacy. De tuin is overzichtelijk aangelegd en voorzien van groenvoorzieningen, wat zorgt voor een verzorgde en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

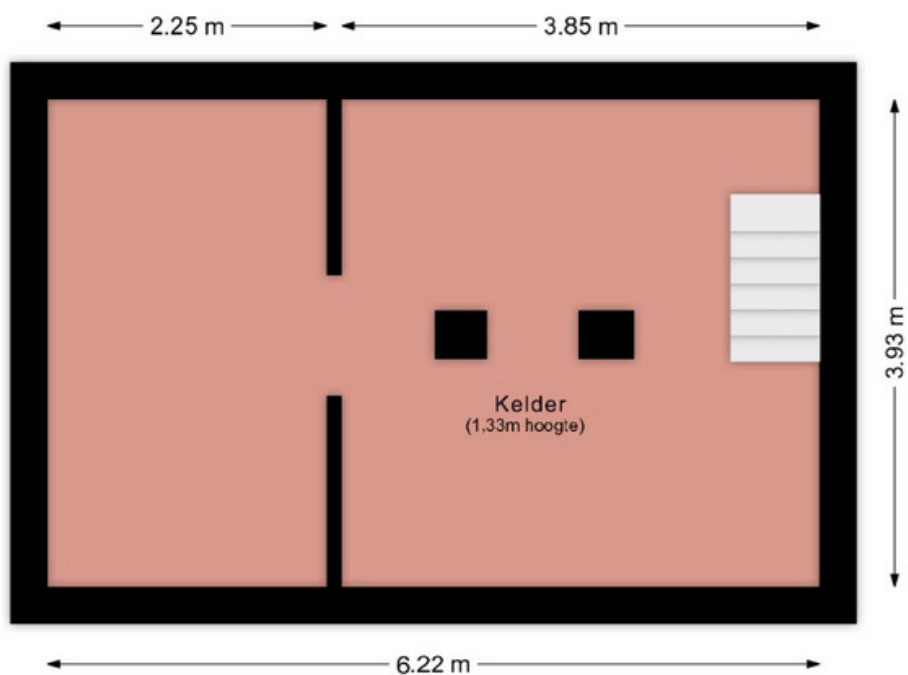
Daarnaast beschikt de tuin over een tuinhuis en een separate berging, beide voorzien van elektra. Deze ruimtes zijn ideaal voor het opbergen van tuinmeubilair, fietsen en gereedschap, en bieden tevens extra gebruiksgemak.



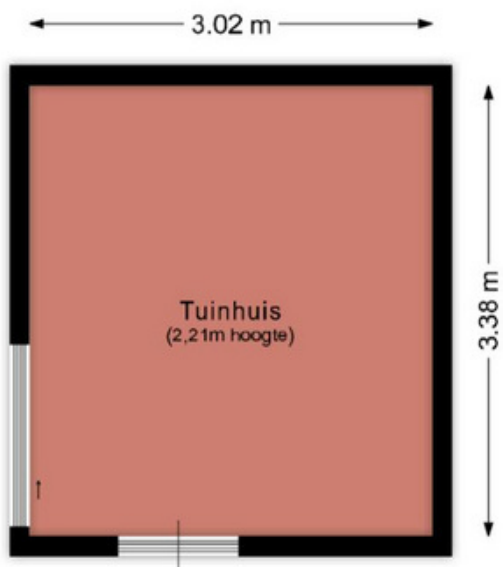


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Schaal 1: 500
Kerkrade
A
4943

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 eersluidend uittreksel, geleverd op 4 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



