

# TE KOOP



## van Leerodestraat 15, Kerkrade

Vraagprijs € 300.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
info@lassoo.nl  
www.lassoo.nl

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs





*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*





## Kenmerken

Bouwjaar

1972

Woonoppervlakte

117 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

954 m<sup>2</sup>

Inhoud

421 m<sup>3</sup>

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 300.000 k.k.

Energietabel

E

## Over deze woning

Wonen in een ruime woning met volop leefruimte én genieten van de natuur om de hoek? Dat kan aan Van Leerodestraat 15 in Kerkrade. Deze charmante woning uit 1972 staat op een ruim perceel van 954 m<sup>2</sup> en biedt een fijne combinatie van rust, ruimte en groene omgeving. Gelegen in een doodlopende straat met op loop- en fietsafstand winkels, scholen en het station, én op korte afstand van prachtige bosgebieden voor ontspanning en recreatie in de natuur. Eventuele mogelijkheid om extra te bouwen op het perceel aan de rechterzijde van de woning.

### Leuk om te weten

- Bouwjaar 1972, perceeloppervlakte: 954 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte woning: ca. 117 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Voorzien van houten kozijnen;
- Lange oprit en vrijstaande garage;
- Grote tuin met zijpoort;
- Rustige ligging in doodlopende straat.

ALLE AFMETINGEN ZIJN TERUG TE VINDEN OP DE PLATTEGRONDEN!

### INDELING:

#### Begane grond:

Via de lange oprit bereik je de entree van de woning. In de hal vind je de meterkast, het toilet met fonteintje, de trap naar de eerste verdieping, en toegang tot zowel de woonkamer als de gesloten keuken.

De woonkamer is ingericht met een knusse zithoek, vloerbedekking én een sfeervol barretje – ideaal voor een gezellige borrel. De aangrenzende gesloten keuken, eveneens met vloerbedekking, beschikt over een praktisch eetgedeelte en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast.

Achter de keuken bevindt zich een tweede hal die leidt naar de CV-ruimte en de badkamer. De badkamer is eenvoudig ingericht met een douche en een wastafel.

**Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot drie slaapkamers, allen voorzien van vloerbedekking. De kamers zijn licht en functioneel, perfect als slaap-, werk- of logeerkamer.

**Tuin:**

De grote tuin rondom de woning is een van de echte pluspunten. Dankzij het royale perceel geniet je hier van volop privacy en ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. Via een poort is de tuin ook van buitenaf bereikbaar. Achter op het perceel staat een vrijstaande garage, ideaal voor je auto, fietsen of extra opslagruimte.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

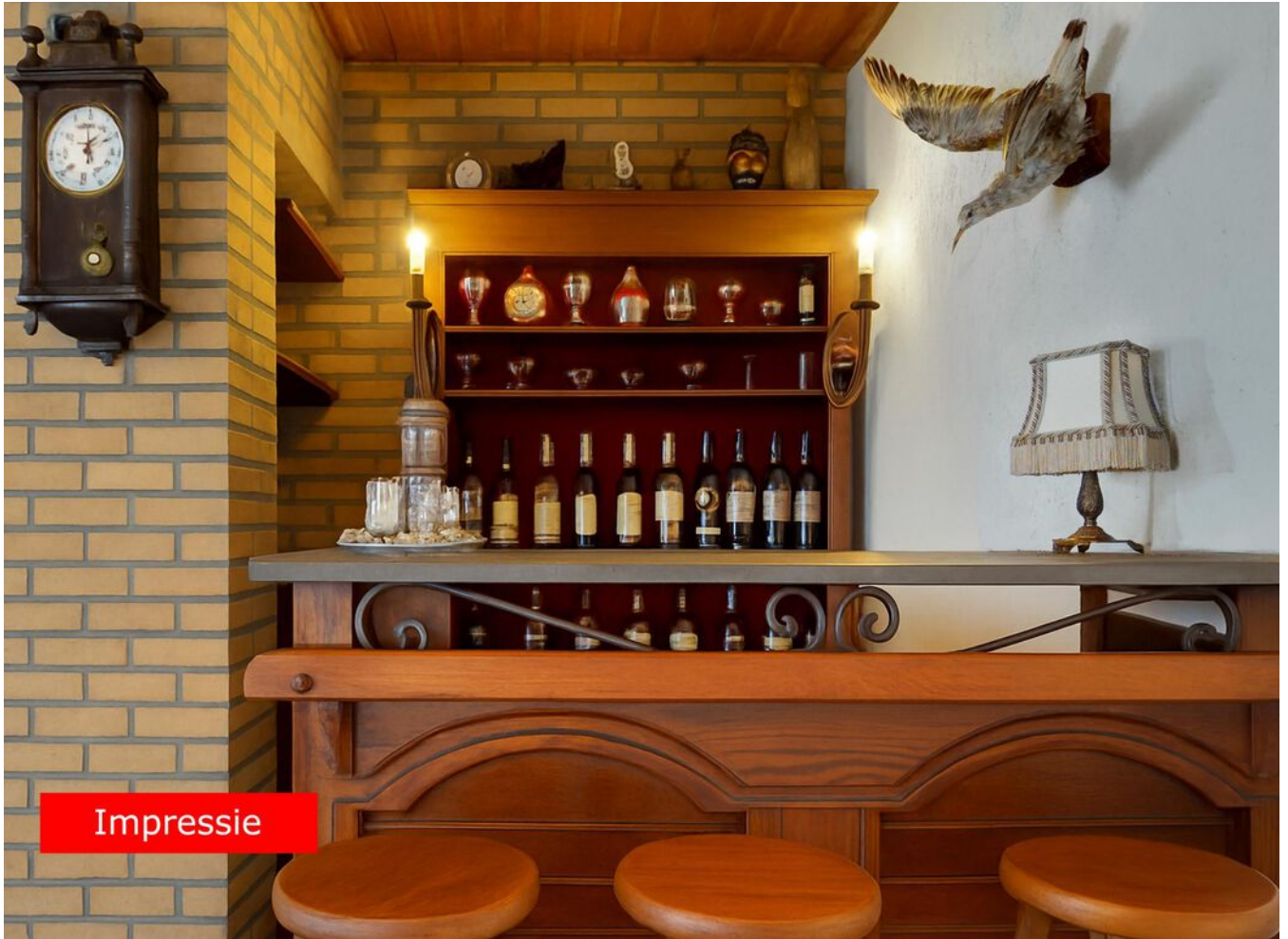
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

De makelaar **Roy Ubachs** nodigt u uit voor een bezichtiging.









Impressie



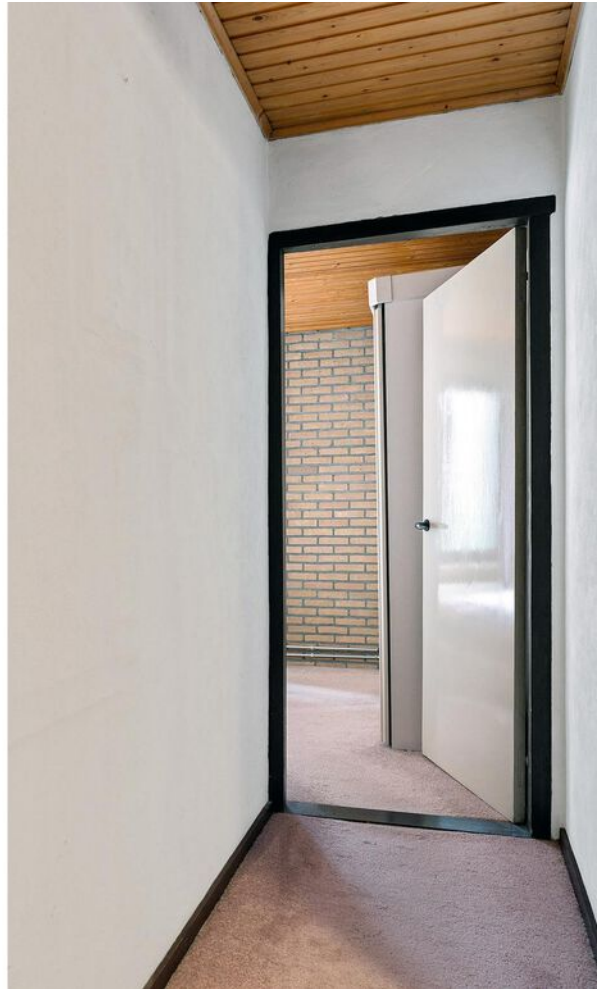






































# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping

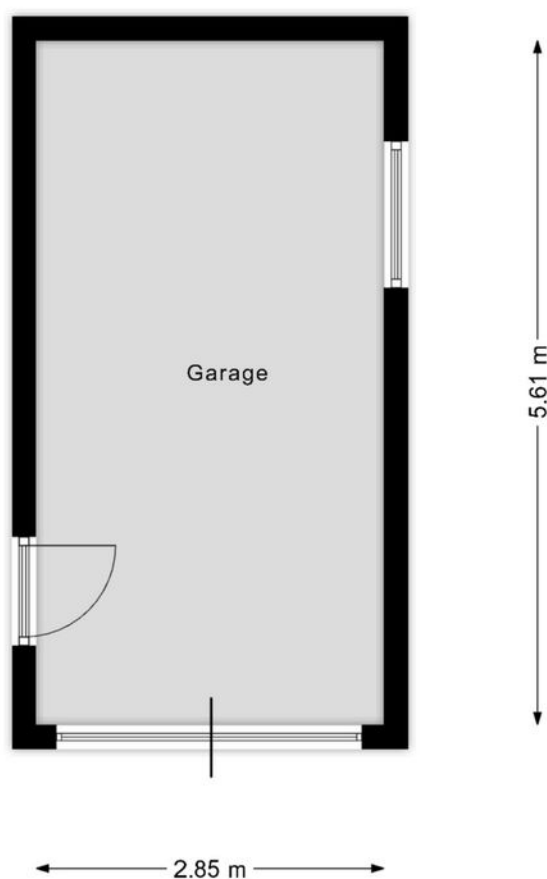


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.




# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **van Leerodestraat 15**

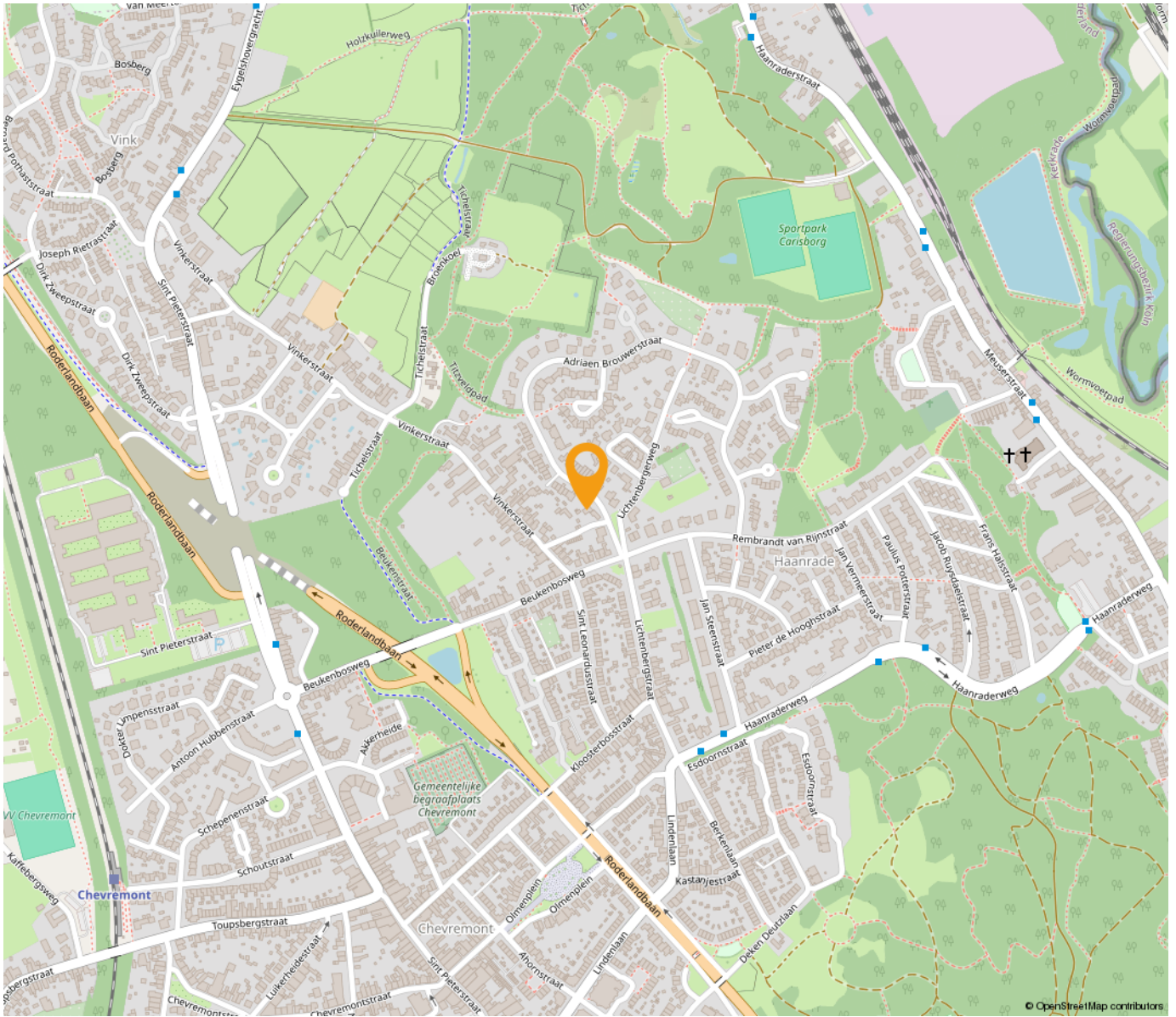
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



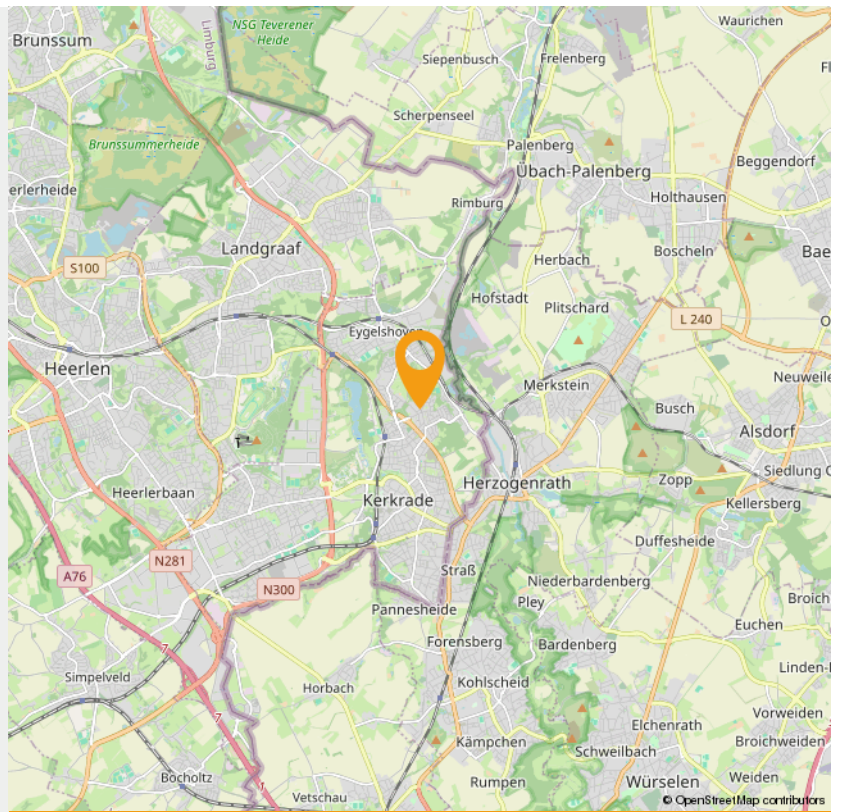
<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	Kadastrale gemeente	Kerkrade	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	L		
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L		
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	813	813	
—	Bebouwing				
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>					
<small>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.</small>					





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---







## Wonen in Kerkrade

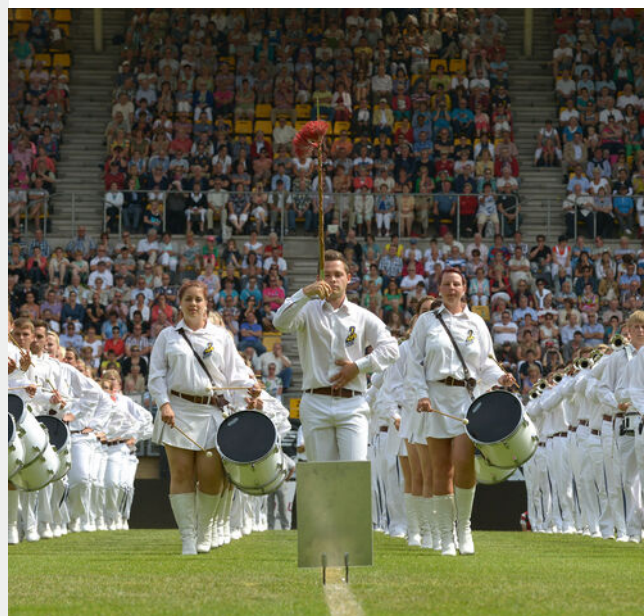
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio Parkstad Limburg. Kerkrade bestaat uit de gelijknamige plaats Kerkrade, en uit de kernen Eygelshoven, Kaalheide, Spekholzerheide, Terwinselen, Chèvremont en Bleijerheide.

Kerkrade is een stad waar gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid centraal staan. Een stad met een dorps karakter. Een hechte gemeenschap die voelt als een warme deken. De wijken in Kerkrade zijn heel divers en hebben meer te bieden dan veel mensen denken! Kerkrade beschikt over gezinsvriendelijke woonwijken met veel groen en alle voorzieningen binnen handbereik.

In Kerkrade komt oud en nieuw samen. Uniek in Nederland is Abdij Rolduc, het grootste en oudste bewaard gebleven abdijcomplex van het land. Naast dit erfgoedjuweel bezoek je andere topattracties als GaiaZOO, een van de leukste dierentuinen van Nederland en hét ontdekmuseum voor jong en oud, Discovery Museum. Vlakbij stap je tijdens speciale rijdagen op de Miljoenenlijn voor een nostalgische stoomtreinrit door het Heuvelland.

Kerkrade is ook de bakermat van de inmiddels verdwenen steenkoolindustrie. Sporen uit de mijntijd (en daarna) die het ontdekken waard zijn, vormen Schacht Nulland, de Botanische Tuin, Parc Gravenrode en de vele muziekfestivals. Doe je de groeten aan D'r Joep op de markt?

Het achtervoegsel rade of rode betekent "rooiing" of "ontginning" en verwijst naar het werkwoord rooien: het kappen en bebouwen van bosachtig gebied. Daar kan nog het volgende aan worden toegevoegd. De oudste vorm daarvan was roda. De voetbalclub Roda JC en de Rodahal zijn daarnaar genoemd. Een grensdorp in de gemeente heet Haanrade (van Hanrothe of Hagenrode), waarvan het voorvoegsel Haan tot een persoon (Hago) wordt herleid, maar ook op het woord haag (omheining). Ook de naam Kaalheide refereert aan het gerooide Kerkraadse landschap.



## WMC KERKRADE

Het Wereld Muziek Concours, afgekort WMC werd in 1951 als eerste georganiseerd door harmonie "St. Aemiliaan", Bleyerheide en Harmonie "St. Pancratius", Nulland. Decor voor de mars- en show wedstrijden van het festival is sinds 2001 het Parkstad Limburg Stadion. Daarvoor was t/m de editie van 1997 het Gemeentelijk Sportpark Kaalheide (oude stadion van Roda JC) het decor. Het WMC is een muziekfestival in brede zin en combineert wedstrijden voor amateurblaasorkesten, marching- en showbands, slagwerkensembles en dirigenten met hoogwaardige concerten door meestal professionele orkesten en ensembles en een Buitenfestival in de Kerkraadse binnenstad.



# INTERESSE

in deze woning in Kerkrade?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
info@lassoo.nl  
www.lassoo.nl

**LASSOO**  
makelaars en taxateurs