



TE KOOP

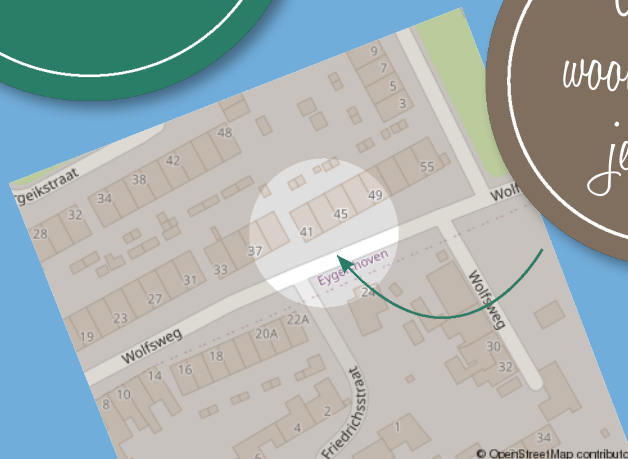
Wolfsweg 43

6471 CP, Eygelshoven

VRAAGPRIJS

€ 225.000 k.k.

Waar je
woont is waar
je leeft!





Omschrijving

ENERGIELABEL B! Aan de rand van Eygelshoven, nabij heerlijke wandelgebieden gelegen; de tussengelegen woning met o.a. 4 slaapkamers, bijkeuken/wasruimte, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, vernieuwde bitumineuze dakbedekking incl. isolatie (2022) en tuin met berging en achteringang.

Indeling

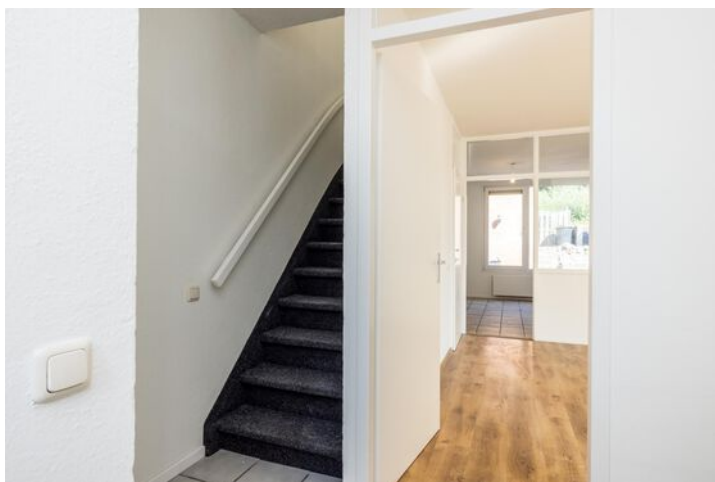
Begane grond: Voortuintje; entree/hal met o.a. tegelvloer, meterkast (modern) en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De lichte en sfeervolle woonkamer (ca. 24m²) is voorzien van een praktische trapkast en een laminaatvloer. Aansluitend bevindt zich de keukenruimte (ca. 3,76m x 3,29m) met een tegelvloer. Let op: de keukeninrichting is nog niet geplaatst en biedt koper de mogelijkheid deze geheel naar eigen smaak in te richten. Ruime bijkeuken/wasruimte (ca. 3,81m x 2,17m) met de witgoedaansluitingen en opstelplaats cv-combi-installatie (eigendom). Vanuit de bijkeuken is er toegang naar de ruime achtertuin met o.a. een dubbel terras, stenen buitenberging (ca. 2,30m x 2,21m) en achteringang.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast; slaapkamer 1 (ca. 3,76m x 2,19m) v.v. laminaatvloer, slaapkamer 2 (ca. 3,75m x 3,25m), slaapkamer 3 (ca. 4,13m x 3,44m) v.v. laminaatvloer, slaapkamer 4 (ca. 2,79m x 1,98m). Geheel betegelde badkamer (ca. 5m²) met instapdouche, badmeubel/vaste wastafel en wandcloset.

Bijzonderheden: IDEALE STARTERSWONING met 4 slaapkamers en tuin met berging en achteringang. Het object is gesitueerd aan de rand van Eygelshoven, nabij heerlijke wandelgebieden. De kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing. In het jaar 2022 is de bitumineuze dakbedekking (incl. isolatie) vernieuwd. Energielabel B!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waARBorgsom van 10% is van toepassing.



Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.



Bijzonderheden

- Energielabel B
- vernieuwde dakbedekking incl. isolatie
- 4 slaapkamers

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1974
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	104 m ²
Perceeloppervlakte	216 m ²
Externe bergruimte	5 m ²
Inhoud	363 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	2
Energie label	B





VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

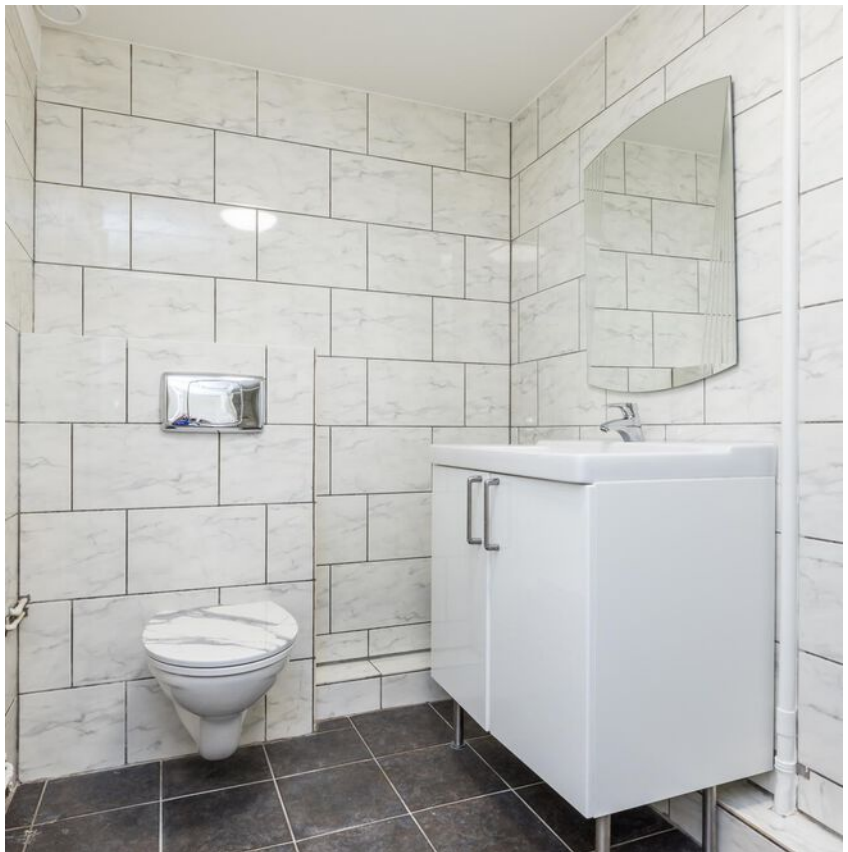
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 







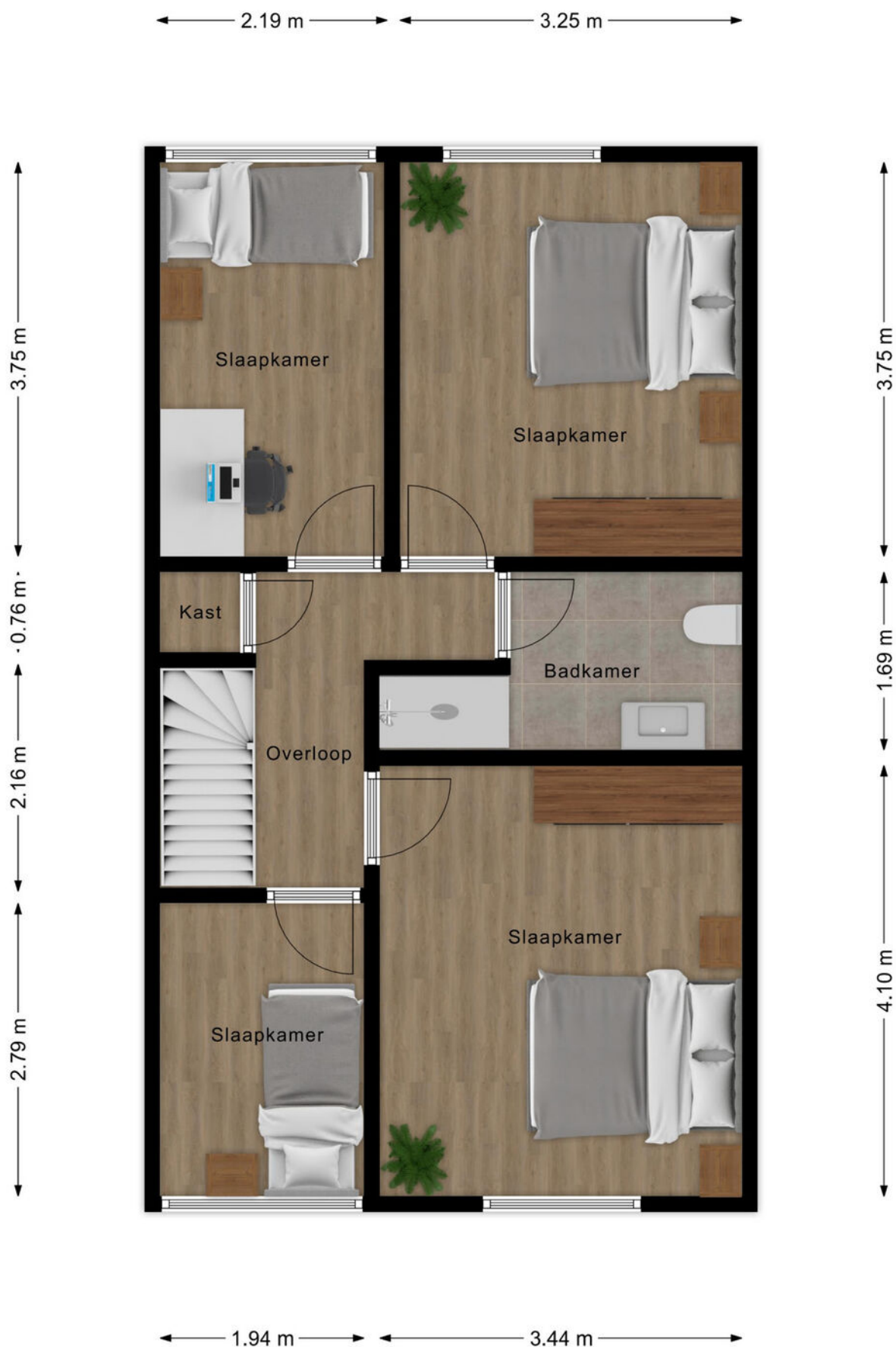




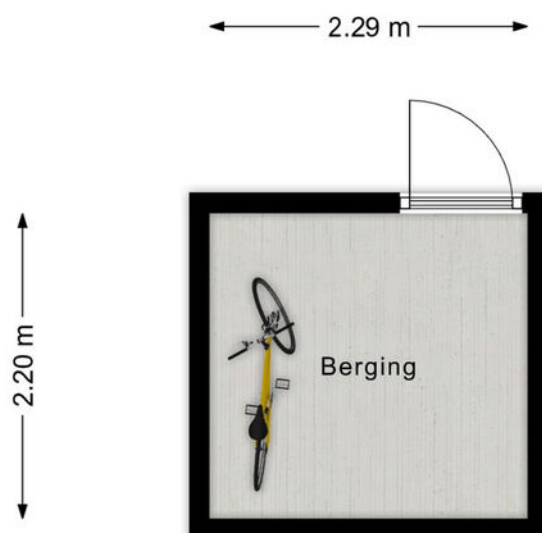
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

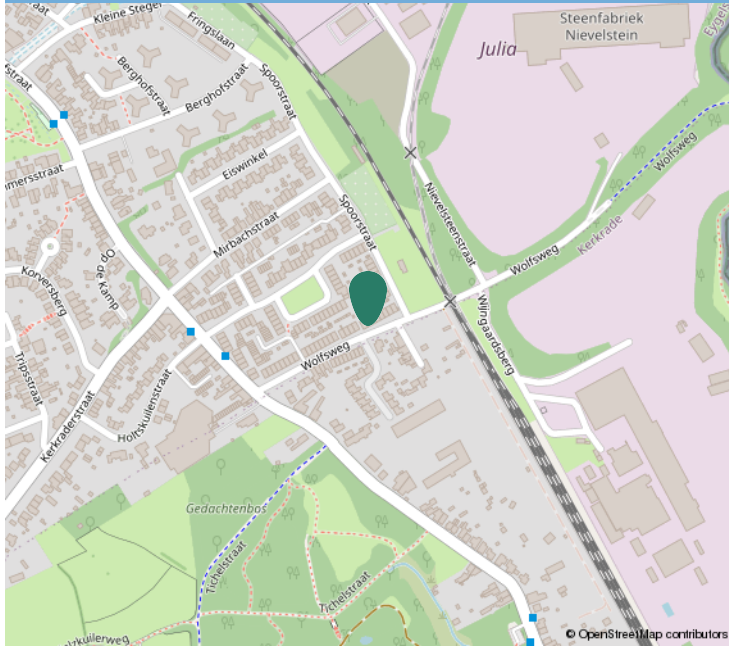
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kerkrade
Sectie P
Perceel 1146

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.

kadaster

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Wolfsweg 43

Postcode / Plaats

6471 CP, Eygelshoven

Gemeente

Kerkrade

Sectie / Perceel

P / 1146

Oppervlakte

216 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

