



Pensionaatstraat 56, 6462 GX Kerkrade

Vraagprijs € 350.000,- k.k.

Makelaardij Ad Hamers
Poststraat 5
6461 AW, KERKRADE
Tel: 045-8502289
E-mail: info@adhamers.com
www.adhamers.com

Facts & Figures

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,-
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Type object	Woonhuis Eengezinswoning 2-onder-1-kap
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2008
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatie	Gevelisolatie Vloerisolatie Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	214 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	143,5 m ²
Inhoud	601 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	26,2 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4

Locatie

Ligging	Aan een rustige weg Aan een woonerf Nabij uitvalswegen Nabij scholen Nabij winkels
---------	--

Tuin

Type	Voor- en achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Oriëntering	Zuid - Oost
Staat	Verzorgd, goed onderhouden

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra 2014
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom/ huur	Eigendom

Zonnepanelen

Zonnepanelen	8 stuks; Fusion Solar
--------------	-----------------------

Facts & Figures

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Warm water	cv-ketel
Tuin aanwezig	Ja
Rolluiken	Ja
Garage	Ja , 18 m ²
Berging	9 m ²
Serre met schuifpui	20 m ²

Energielabel

Energielabel	A
--------------	---

Locatie

Pensionaatstraat 56
6462 GX Kerkrade



Omschrijving

Ruime, moderne tweekapper met serre, garage en onderhoudsvriendelijke tuin

Deze eigentijdse tweekapper aan de Pensionaatstraat 56 in Kerkrade combineert ruimte, comfort en stijl in één compleet plaatje. Met een woonoppervlakte van 143 m², een perceel van 214 m² en een verrassend lichte serre aan de achterzijde, is dit een woning waarin je moeiteloos jarenlang woongenot ervaart. De afwerking is modern en verzorgd, van de strakke vloeren en gladde wanden tot de luxe keuken en badkamer. De ruime woonkamer, de vier volwaardige slaapkamers en de royale achtertuin met volop privacy maken het een ideale woning voor gezinnen die nét iets meer zoeken. Dankzij de garage met aangrenzende berging, de zonnepanelen en de keurige staat van onderhoud is dit een huis waar je zonder grote klussen kunt intrekken en direct kunt genieten van het comfort en de rust.

De buurt

De woning ligt in de rustige en geliefde woonwijk Spekholzerheide, een omgeving met een prettige mix van jonge gezinnen en rustzoekers. Alle dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, basisscholen en sportclubs, bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Kerkrade, de Duitse grens en natuurgebied de Anstelvallei zijn snel bereikbaar. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van de uitvalswegen richting Heerlen, Aken en Maastricht, waardoor je vlot onderweg bent, waar je ook heen wilt.

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte, open sfeer op. De hal met toiletruimte en leidt naar de ruime woonkamer, waar grote ramen aan de voorzijde zorgen voor een aangename lichtinval. De neutrale wanden en vloer vormen een rustige basis voor elk interieur. Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de eetkamer en de moderne open keuken. De hoekkeuken met hoogglans witte fronten en donker werkblad is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, dubbele oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Aangrenzend bereik je de serre: een heerlijke extra leefruimte met een schuifpui naar de tuin. Vanuit de serre heb je tevens toegang tot de garage met praktische berging.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal keurig afgewerkt en voorzien van grote ramen en rechte wanden. De hoofdslaapkamer beslaat de volledige breedte van de woning, waardoor je geniet van een ruime kamer. De badkamer is modern en stijlvol uitgevoerd, met een inloepdouche, wastafelmeubel, designradiator en wandcloset. De combinatie van lichte kleuren, glas en moderne armaturen geeft de ruimte een luxe uitstraling.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar een royale vierde slaapkamer met dakkapel is gerealiseerd. Dankzij de afmetingen en het vele daglicht is dit een volwaardige extra kamer, perfect als werkruimte, logeerkamer of hobbyruimte. Aangrenzend vind je een aparte technische ruimte met was- en cv-opstelling, extra berging en een wastafel.

Buitenruimte

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. Volledig omsloten door hoge muren geniet je hier van optimale privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote tegels, strakke beplanting en meerdere zitgedeeltes, waardoor je op elk moment van de dag een plekje in de zon of schaduw kunt vinden. De serre fungeert als natuurlijke overgang tussen binnen en buiten, en de voortuin biedt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden

- Royale twee-onder-een-kapwoning
- Moderne afwerking
- Woonoppervlakte 143 m², perceel 214 m²
- Ruime woonkamer met veel lichtinval
- Luxe keuken met complete inbouwapparatuur
- Vier volwaardige slaapkamers
- Badkamer met inloopdouche
- Serre met schuifpui naar de tuin
- Garage en berging met veel bergruimte
- Zonnepanelen aanwezig
- Rolluiken
- Onderhoudsvriendelijke tuin met volledige privacy
- Gelegen in rustige, gewilde wijk nabij voorzieningen

Afsluiting

Deze woning aan de Pensionaatstraat 56 biedt ruimte, stijl en comfort op een rustige en centrale locatie. Hier woon je modern en praktisch, met alle gemakken binnen handbereik. Zie jij jezelf hier al wonen? Plan dan snel een bezichtiging in en ervaar zelf hoe compleet dit huis is – een plek waar wonen echt genieten wordt.

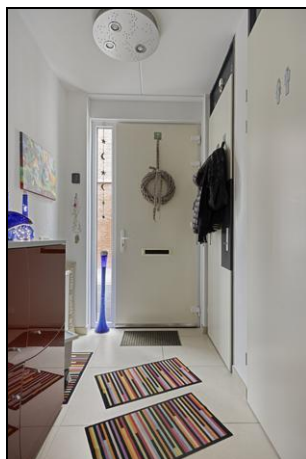
Verkoopvoorwaarden

- De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.
- Het lease contract van de WTW installatie ad € 39,95 per maand dient overgenomen te worden.

Alle door ons kantoor 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.

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.

Foto's



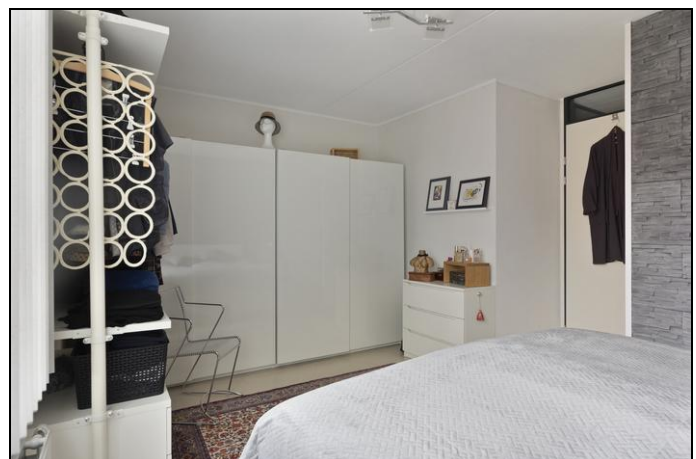
Foto's



Foto's



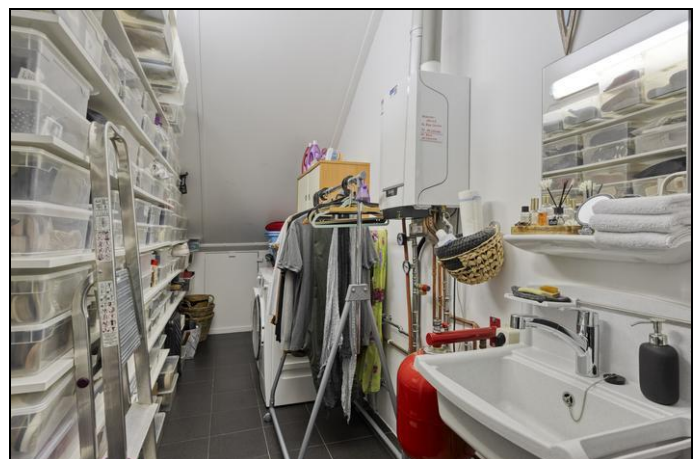
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



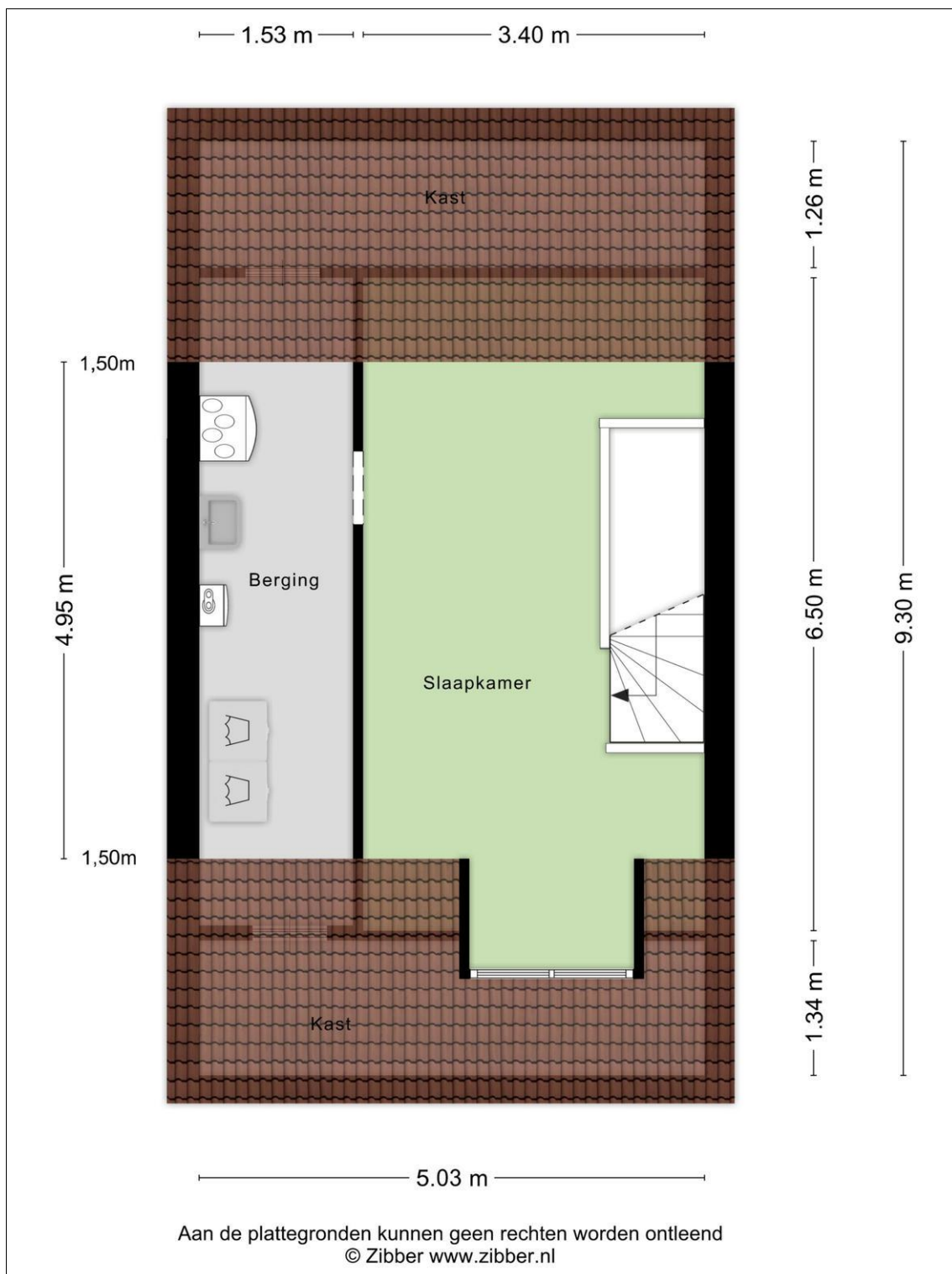
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Pensionaatstraat 56
Postcode / Plaats	6462 GX Kerkrade
Gemeente	Kerkrade
Sectie / Perceel	K / 5433
Oppervlakte	214 m ²
Soort	Volle eigendom



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Kerkrade

Sectie F

Perceel 5433

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning:

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers <i>winter tuin</i>	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- <i>garage en voorraadkamer</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>zolder</i>	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>Antieke kast van 1870</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>rek zolder</i>	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen <i>alle ramen</i>	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- <i>Wintertuin vliegende</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat <i>bad</i>	☒	☐	☐	☐
- plavuizen <i>alle ruimtes</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels <i>winterkachel</i>	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en) <i>bad, keuken, woonkamer</i>	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegel <i>trappenhuis</i>	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem <i>trappenhuis</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Borles verdieping</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- <i>Koelkast</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Afwasmachine</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Keramische kookplaat</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Afzuigkap</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Wastafel met armaturen</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Bakoven</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Magnetron met stoomfunctie</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- <i>keuken tafel met 4 stoelen</i>	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- <i>plafond verlichting</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>plafond verlichting stookkruis</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>stookkruis wastafel met armaturen</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>" beschut scherm</i>	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires: <i>gasten toilet vernieuwd 2017</i>				
- <i>wand toilet</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>wastafel met kraan</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Thermostaat kraan Wellness douche	☒	☐	☐	☐
- Spiegelkast met verlichting	☒	☐	☐	☐
- Wasbak met badmeubel	☒	☐	☐	☐
- Badmeubel	☒	☐	☐	☐
- Toilet met Senso Wash Skin	☒	☐	☐	☐
- Design by Duravit	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel met camera	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie Remeha Tzema 2014	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☒	☐	☐	☐
- WTW	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken alle ramen: B.g. Elektrisch	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting <i>kabel, TV</i>	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen <i>Bouwjaar 08/2024</i>	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating <i>tegels en leisteen split</i>	☒	☐	☐	☐
Beplanting <i>div.</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting <i>1 spots tuin</i>	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
<i>Tolgarms bereik 3x bodemstrake met tijdschakeling</i>	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
<i>Garage deuren automatisch</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- <i>Palen, ca 5 x hoog</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>Sier waterbron 2x</i>	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja

Nee

Gaat mee

Wordt overgenomen door koper

te werken

CV

☐
☐
☐
☐

Boiler

☐
☐
☐
☐

Zonnepanelen

☐
☐
☐
☐

Onderhoudscontract CV

☒
☐
☐
☐

Huurovereenkomst Mechanische ventilatie

☒
☐
☐
☒

WtW

☒
☐
☐
☒
☐
☐
☐
☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

-

-

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Koper(s)

naam:
plaats:
datum:

naam:
plaats:
datum:

Aanvullende informatie

Na de bezichtiging:

Wilt u na de bezichtiging laten weten of u wel of geen belangstelling heeft voor de woning? Als u geen belangstelling heeft vernemen wij graag de reden.

Bent u geïnteresseerd en wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Documentatie:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderhandeling:

Een mondelinge overeenstemming tussen de verkoper en de koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst' (schriftelijkheidsvereiste).

Koopovereenkomst:

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door ons kantoor conform de model koopovereenkomst, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Hierin wordt standaard opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper dient deze nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ontbindende voorwaarden financiering:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Asbest:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die vóór die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal dan ook bij die woningen een clause worden opgenomen. waarin koper verklaard bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Het huis!

Is dit niet het huis van uw dromen? Niet getreurd.

Het kan natuurlijk dat deze woning toch niet uw toekomstige huis is. Geef ons uw woonwensen door en wij zoeken pro-actief met u mee en begeleiden u met alle plezier in uw zoektocht.

Ook als u interesse heeft in een woning dat door een andere makelaar wordt aangeboden, kunnen wij u bijstaan in het aankooptraject.

De *aankoopmakelaar* is namelijk een deskundige adviseur die uw belangen behartigt!



Begeleiding van A tot Z

Als NVM-aankoopmakelaar behartigen wij uw belangen als koper en dragen onder andere zorg voor:

- Wij zijn aanwezig bij bezichtigingen;
- Wij bekijken voor u of de reële vraagprijs wordt gevraagd en adviseren u met betrekking tot het bod, oplevering, ontbindende voorwaarden, bouwkundige keuring etc.;
- Wij voeren voor u de onderhandelingen in overleg met u;
- Beoordelen en samen met u doornemen van de koopovereenkomst;
- Wij kijken voor u naar onder andere de milieuaspecten en bestemmingsplannen.