



Bosberg 29, 6464 HE Kerkrade

€ 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 Geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1981
Dakbedekking	Pannen
Type dak	Zadeldak
Isolatie	Gevelisolatie Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	303 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	166 m ²
Inhoud	925 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	96 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	14
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	Noord-Oost
Staat	Verzorgd, goed onderhouden

CV ketel

CV ketel	Intergas CV ketel Intergas Hybride Warmtepomp
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom/ huur	eigendom

Zonnepanelen

Zonnepanelen	10 stuks
Eigendom/ lease	Eigendom

Facts & Figures

Uitrusting

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Warm water	cv-ketel
Tuin aanwezig	Ja, ca. 125 m ²
Rolluiken	Nee
Alarminstallatie	Ja, Intergarde
Garage	Ja, met kleine zolder
Serre met openslaande tuindeuren	ca. 28 m ²

Energie label

Energie label	A
---------------	---

Locatie

Bosberg 29
6464 HE Kerkrade



Omschrijving

Bosberg 29, Kerkrade

Ruimte, rust en karakter onder één dak

Deze royale geschakelde gezinswoning aan de Bosberg 29 in Kerkrade biedt precies dat wat zelden samenkomt: ruimte, potentie en een prachtige ligging in een rustige woonwijk. Met een woonoppervlakte van maar liefst 165 m², een praktische garage, een sfeervolle serre en een ruime kelderverdieping beschikt dit huis over alle ingrediënten voor comfortabel wonen – én de vrijheid om het helemaal naar je eigen smaak te moderniseren. De solide bouw, de doordachte indeling en de overvloed aan licht maken van dit huis een perfecte basis voor een toekomstbestendige woning. De begane grond strekt zich uit van een gezellige woonkamer tot een ruime keuken met zicht op de tuin. Op de verdiepingen vind je vier slaapkamers, een badkamer met bad en douche, en volop bergruimte. Buiten wacht een groene, volgroeide tuin die in elk seizoen sfeer en privacy biedt. Dit is een woning met karakter, klaar om opnieuw tot leven gewekt te worden.

De buurt

De Bosberg ligt in een rustige, gewilde woonwijk in Kerkrade, met een groene omgeving en vriendelijke uitstraling. Op loopafstand vind je scholen, winkels en sportvoorzieningen, terwijl het centrum van Kerkrade en de natuurgebieden richting Duitsland gemakkelijk bereikbaar zijn. Dankzij de ligging nabij de N299 en de A76 ben je binnen enkele minuten onderweg richting Heerlen, Maastricht of Aken. Een ideale plek voor wie houdt van rust en ruimte, maar ook de voorzieningen van de stad binnen handbereik wil hebben.

Begane grond

De voordeur opent naar een verzorgde hal met een lichte tegelvloer, ruimte voor een garderobe en toegang tot het toilet met fonteintje. Hier voel je direct de degelijke bouw kwaliteit van het huis: stevig, ruimtelijk en goed onderhouden. Vanuit de hal heb je toegang tot zowel de woonkamer als de garage, en leidt de afgesloten trapafgang je naar de kelder.

Zodra je de woonkamer binnenstapt, voel je hoe royaal en licht de ruimte is. Het grote raam aan de voorzijde laat het daglicht diep naar binnen vallen, waardoor het huis direct een prettige openheid uitstraalt. De zithoek is ruim genoeg voor een grote bank rondom de sfeervolle haard, terwijl de eethoek richting de serre uitnodigt tot lange avonden aan tafel. Hier proef je al de potentie van een modern leefgedeelte waarin koken, eten en samen zijn moeiteloos samenvloeien. De keuken, uitgevoerd in warme houttinten met een natuurstenen werkblad, is degelijk, goed onderhouden en voorzien van diverse apparatuur. Zo beschik je over een kookplaat, schouwafzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Je ziet meteen dat hier met een slimme update een eigentijdse woonkeuken van te maken is – met ruimte voor een kookeiland of extra kastruimte. Vanuit de eethoek loop je, via de schuifpui, de serre in, waar het glas rondom het buitengevoel naar binnen haalt. Een heerlijke plek om te lezen, te borrelen of gewoon te genieten van het uitzicht op het groen. Vanuit de serre heb je bovendien ook toegang tot de inpandige garage; deze is praktisch en vol mogelijkheden voor wie een hobbyruimte, berging of werkplaats zoekt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping grenzen er drie slaapkamers en de badkamer aan de overloop. De kamers hebben elk een eigen uitstraling, en bieden volop mogelijkheden voor een gezin of logeés. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, en met een frisse inrichting of modern kleurgebruik voeg je eenvoudig je eigen smaak toe aan de kamers. De badkamer heeft zijn authentieke jaren '80-charme met een ligbad, douche en tweede toilet – maar vormt tegelijkertijd een perfecte basis voor wie droomt van een moderne spa aan huis.

Tweede verdieping

De tweede verdieping huist een ruime overloop en een royale vierde slaapkamer met dakraam; ideaal als tienerkamer, atelier of werkkamer. Dankzij de schuine wanden en de zichtbare balken heeft deze verdieping iets gezelligs en knus. Achter de bergschotten schuilt extra opslagruimte, waardoor je het hier eenvoudig praktisch en overzichtelijk houdt.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een volwaardige kelderverdieping die verrassend veel extra ruimte biedt. De verschillende compartimenten lenen zich uitstekend als wasruimte, voorraadkelder of hobbyplek, maar ook voor wie extra bergruimte zoekt is dit een uitkomst. Dankzij de solide bouw en goede hoogte voelt het hier niet benauwd, maar juist praktisch en bruikbaar. Met een frisse afwerking of slimme inrichting kan deze kelder eenvoudig worden getransformeerd tot een functioneel verlengstuk van het woonhuis — bijvoorbeeld als werkruimte, fitnessruimte of wijnkelder.

Buitenruimte

De achtertuin is een kleine verrassing: groen, volgroeid en vol privacy. Vanuit de serre stap je direct het terras op, omringd door een bonte mix van planten en struiken die elk seizoen kleur geven. De diepte van de tuin biedt volop mogelijkheden voor een loungehoek, moestuin of speelplek. Het geheel ademt rust – een plek waar vogels zingen en je de drukte van de dag achter je laat. Aan de voorzijde is er een verzorgde voortuin en een oprit met ruimte om te parkeren.

Bijzonderheden

- Royale gezinswoning met volop potentie
- Woning biedt volop mogelijkheden voor modernisering
- Woonoppervlakte: ca 165 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 95 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 303 m²
- Volwaardige kelderverdieping met meerdere bergingen
- Sfeervolle serre met toegang tot de tuin
- Garage direct vanuit de woning bereikbaar
- Vier slaapkamers, verdeeld over twee verdiepingen
- Badkamer met bad, douche, toilet en wastafel
- Rustige ligging in een groene woonwijk nabij voorzieningen

Afsluiting

Bosberg 29 is geen standaard woning – het is een huis met ziel, ruimte en potentie. De solide basis, de rustige ligging en de verrassend royale indeling maken het een plek waar je echt iets bijzonders van kunt maken. Zie jij hier jouw toekomst? Kom dan snel kijken en ontdek hoe deze woning met wat liefde en aandacht kan uitgroeien tot jouw droomhuis.

Verkoopvoorwaarden

- De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.
- Het onderhoudscontract voor de hybride warmtepomp dient nog door koper bij Breman afgesloten 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.

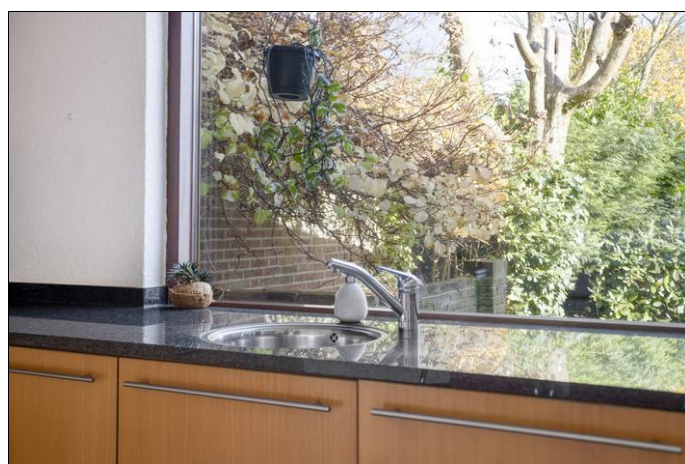
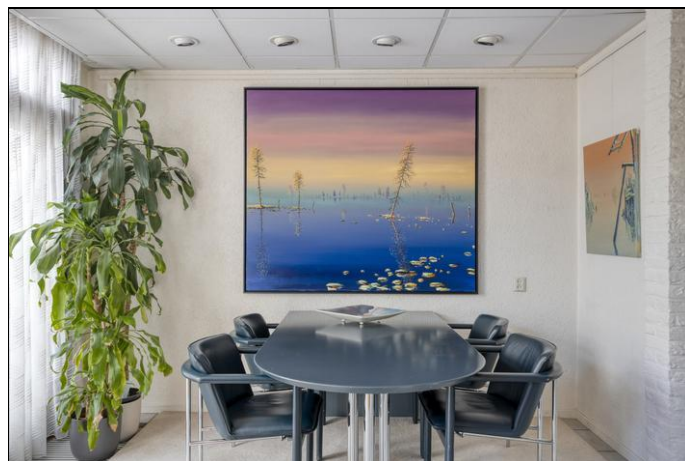
Foto's



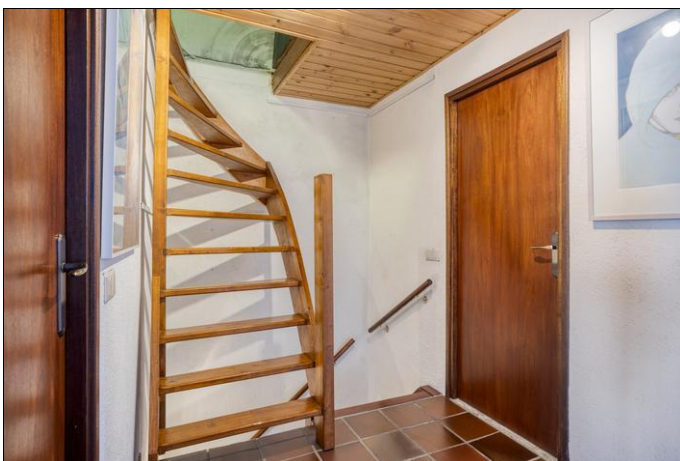
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Begane grond



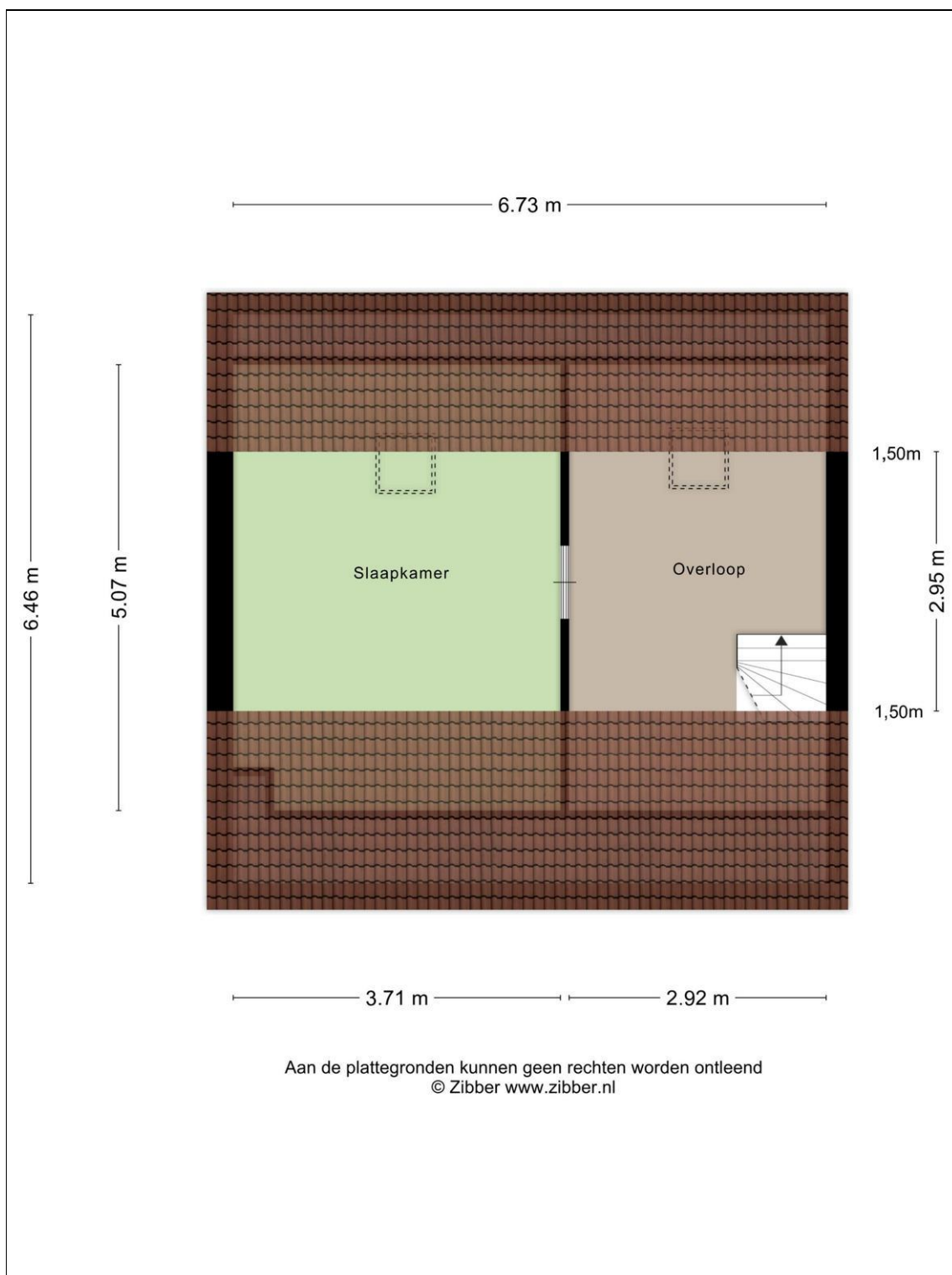
Verdieping



Kelder



Zolder



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Bosberg 29
Postcode / Plaats	6464 HE Kerkrade
Gemeente	Kerkrade
Sectie / Perceel	L / 577
Oppervlakte	303 m ²
Soort	Volle eigendom



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Perceel

KERKRADE

L

577

Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 17 september 2018

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.

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	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- <i>LEGPLANKEN IN HELE HUIS</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>KASTEN + DRESSOIR WOONKAMER</i>	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- <i>VLOERKLEDEN DEELS</i>	☒	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
- <i>LYSTEN KEUKEN</i>	☐	☒	☐	☐
- <i>4 GLASPLATEN + BEVESTIGING</i>	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- <i>MAGNETRON</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>KOELKAST</i>	☒	☐	☐	☐
- <i>AFWASMACHINE</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- <i>1 TOILETKASTJE</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires: <i>VERANDA:</i>				
- <i>2 PALLONESTOELEN</i>	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- <i>EETHOEK:</i>	☐	☐	☐	☐
- <i>TAFEL + 4STOELEN LEO/LUX</i>	☐	☐	☒	☐
- <i>(WORDT OOK OP MARKTPLAATS</i>	☐	☐	☐	☐
- <i>GEPLAATST</i>	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie <i>COMBI</i>	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☐
- geiser	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
<i>PARASOL + VOET</i>	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
2 TUINTAfels	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

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
CV	☐	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
WARMTEPOMP; ONDERHOUDSCONTRACT	☐	☐	☐	☐
DIENT KOPER ZELF MET BAEMAN	☐	☐	☐	☐
Af te sluiten	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- INTERGARDE				

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.