



TE KOOP

Bosstraat 26
6462 AT, Kerkrade



VRAAGPRIJS
€ 385.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

MET DUBBELE GARAGE/WERKPLAATS en 5 SLAAPKAMERS! In de wijk Nulland gelegen goed verzorgd vrijstaand en geheel onderkelderd woonhuis met o.a. een royale woonkamer/keuken, 5 slaapkamers (waarvan 4 ruim!), een onderkelderde dubbele garage met vliering, perc. 368m², UNIDEK dakisolatie en zonnepanelen.

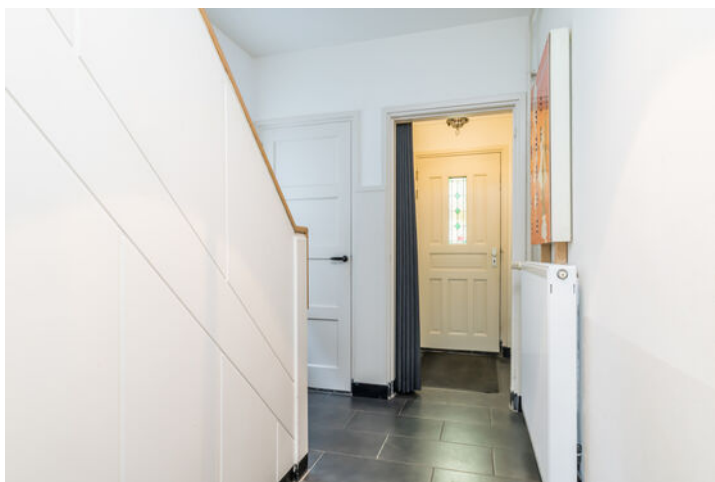
Indeling

Souterrain: Provisiekelder 1 (ca. 12m²) met vaste wastafel, indirect daglicht en de witgoedaansluiting; kelderruimte 2 (ca. 8m²) met deur naar achtertuin; kelderruimte 3 (ca. 18m²), kelder-hobbyruimte 4 (ca. 14m²) met een plavuizen vloer en sauna (ter overname).

Begane grond: Onderhoudsvriendelijke voortuin met gebakken klinkers, oprit geschikt voor meerdere auto's (ook naast elkaar), entree, hal met een plavuizen vloer en meterkast (modern). Toiletruimte met wandcloset, fonteintje en daglicht. Royale woonkamer/keuken (ca. 41m²) met hoog plafond, erker, parketvloer en openslaande deuren naar het overdekt terras. Daarnaast is de woonkamer voorzien van een sfeervolle houtkachel. De keuken beschikt over een moderne keukenopstelling met granieten werkblad en apparatuur (o.a. Bauknecht) t.w. een inductie-kookplaat, wasemkap, oven, koelkast en vaatwasser. Grote dubbele garage/werkplaats (ca. 58m²) met dubbele elektrisch bedienbare sectionaal poorten en royale kelderruimte (ca. 23m²). Omsloten onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy en royaal overdekt terras (ca. 22m²).

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 17m²), ruime slaapkamer 2 (ca. 16m²), ruime slaapkamer 3 (ca. 6m²). Geheel betegelde badkamerruimte met douche, badmeubel/dubbele vaste wastafel, wandcloset en daglicht.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap te bereiken, ruime overloop met dakkapel, ruime slaapkamer 4 (ca. 13m²), ruime slaapkamer 5 (ca. 19m²). Berging met opstelplaats cv-combi-installatie (2022, eigendom).



Bijzonderheden: MET DUBBELE GARAGE/ WERKPLAATS en 5 SLAAPKAMERS! Deze goed verzorgde vrijstaande woning is in de wijk Nulland nabij een voorzieningenpakket (o.a. winkels, scholen, gezellige horeca, sportaccommodaties en op 10 minuten loopafstand van Kerkrade-centrum) gelegen. Ook de Duitse grens ligt zeer nabij. Dit object is geheel onderkelderd en beschikt daarnaast over een dubbele onderkelderde garage met vliering. Dus berg- en hobbyruimte is voldoende voorhanden. De woning is voorzien van UNIDEK dakisolatie en houten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing. Ook zijn er rolluiken aanwezig (deels elektrisch bedienbaar). De 7 zonnepanelen (eigendom) leveren de nodige energiebesparing. De garage beschikt over krachtstroom. De eerste en tweede verdieping zijn grotendeels voorzien van laminaatvloeren. De gevels zijn gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd. Kortom: een goed verzorgde en instapklare woning met veel gebruiksmogelijkheden!

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

- Dubbele garage/werkplaats
- 5 slaapkamers
- Geheel onderkelderd
- Royale woonkamer/keuken
- 7 zonnepanelen
- Grotendeels HR++ beglazing

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1948
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	368 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²
Overige inpandige ruimte	50 m ²
Externe bergruimte	100 m ²
Inhoud	598 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Energie label	D





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.

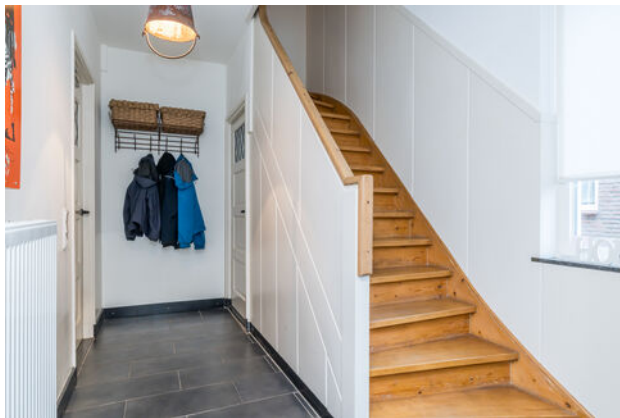
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een 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 





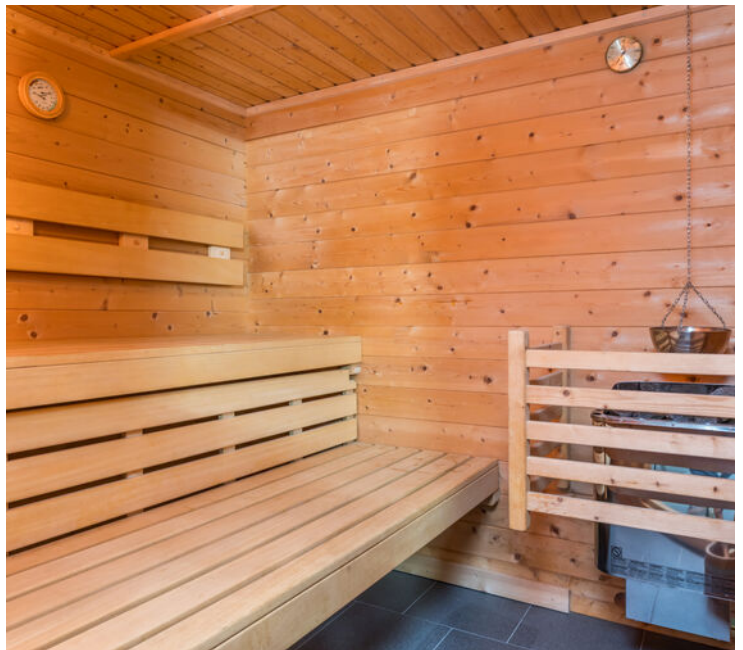












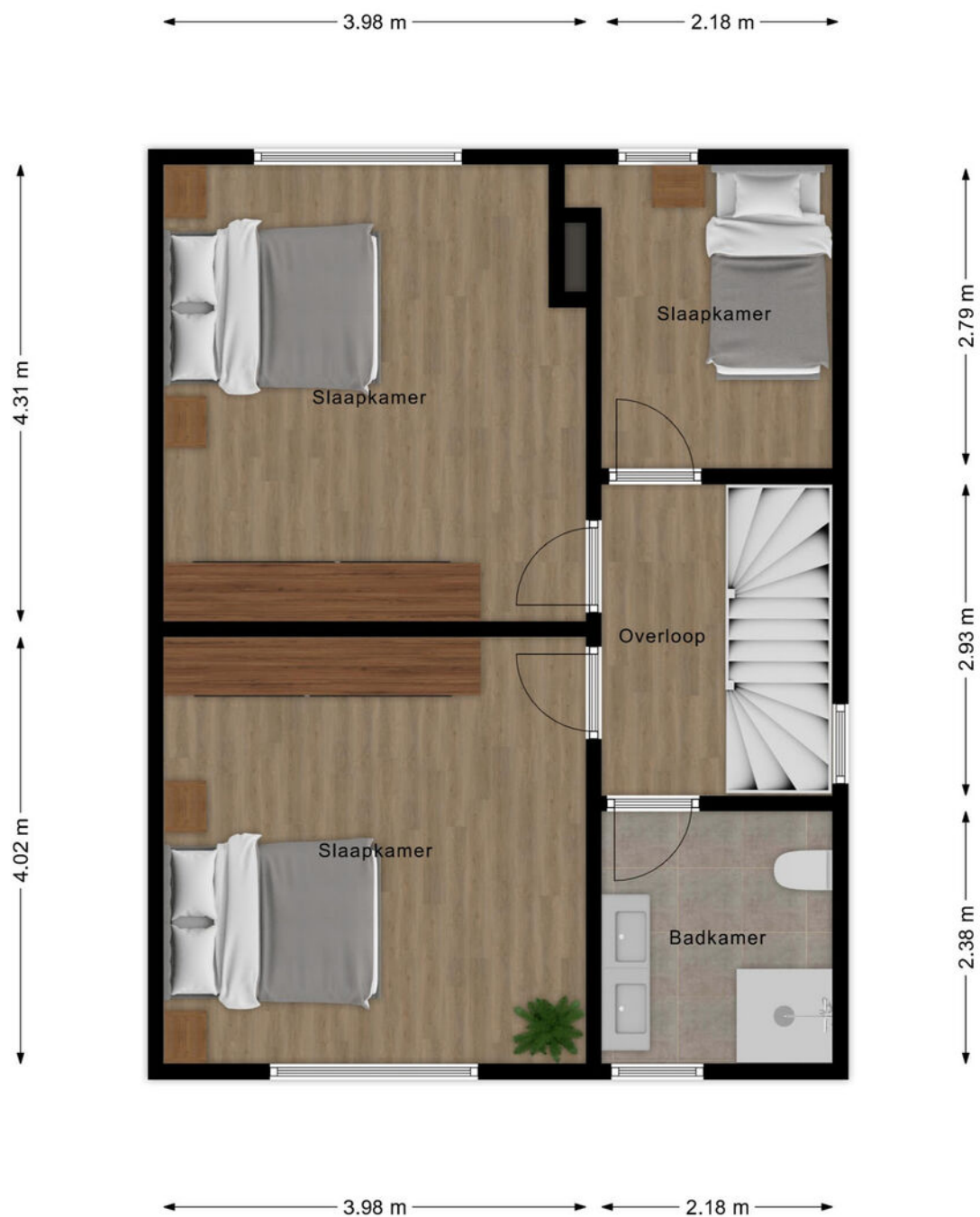




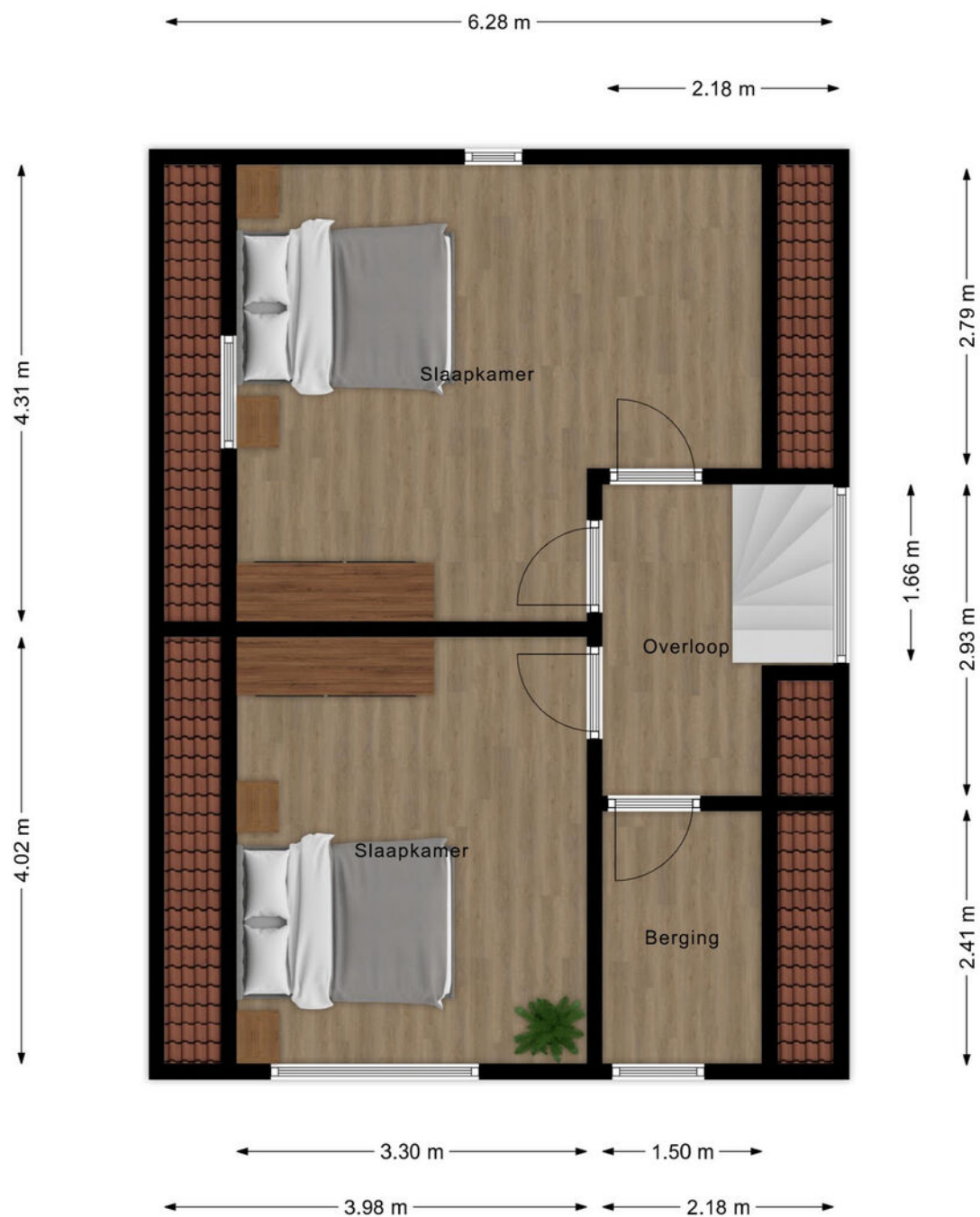
Plattegrond



Plattegrond



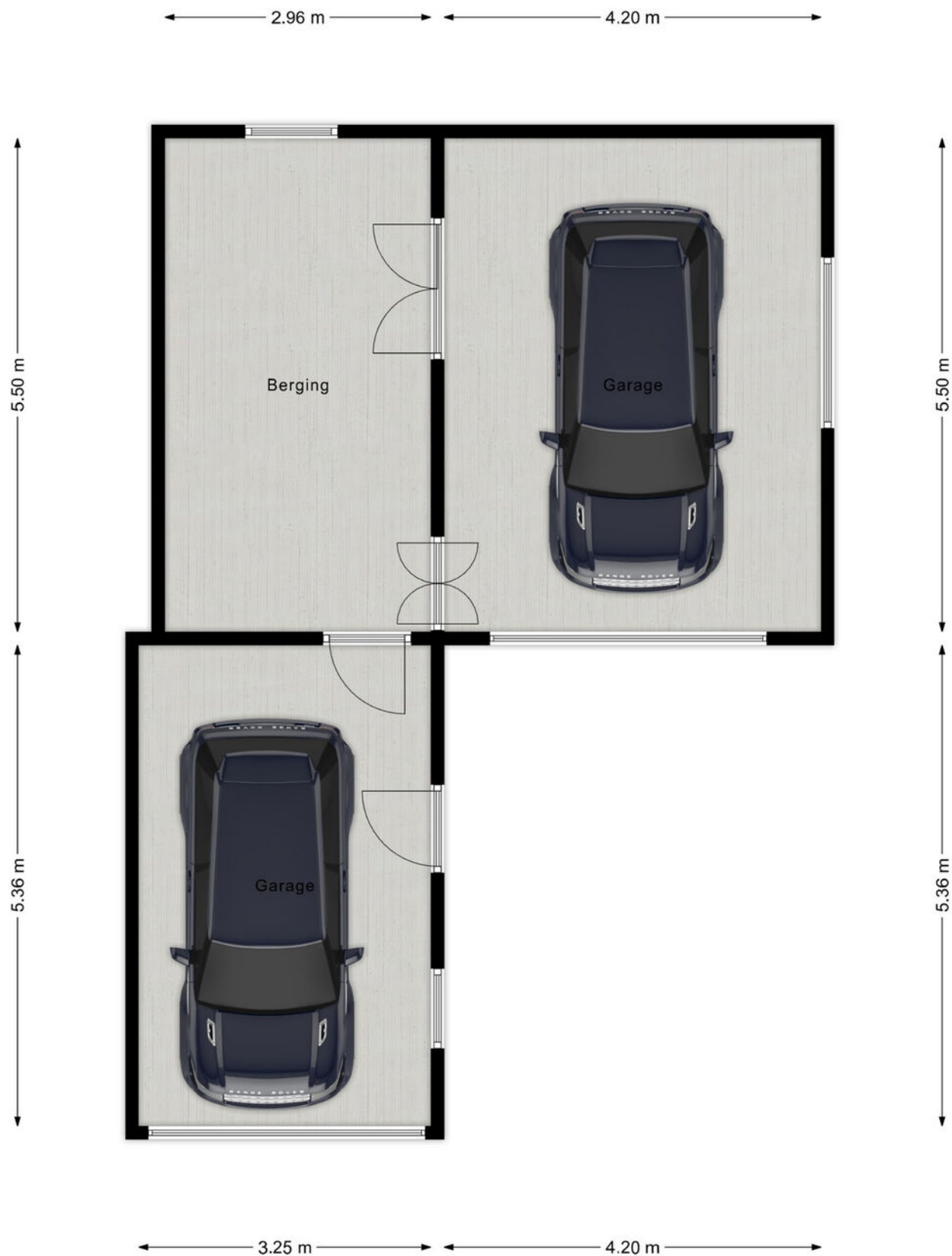
Plattegrond



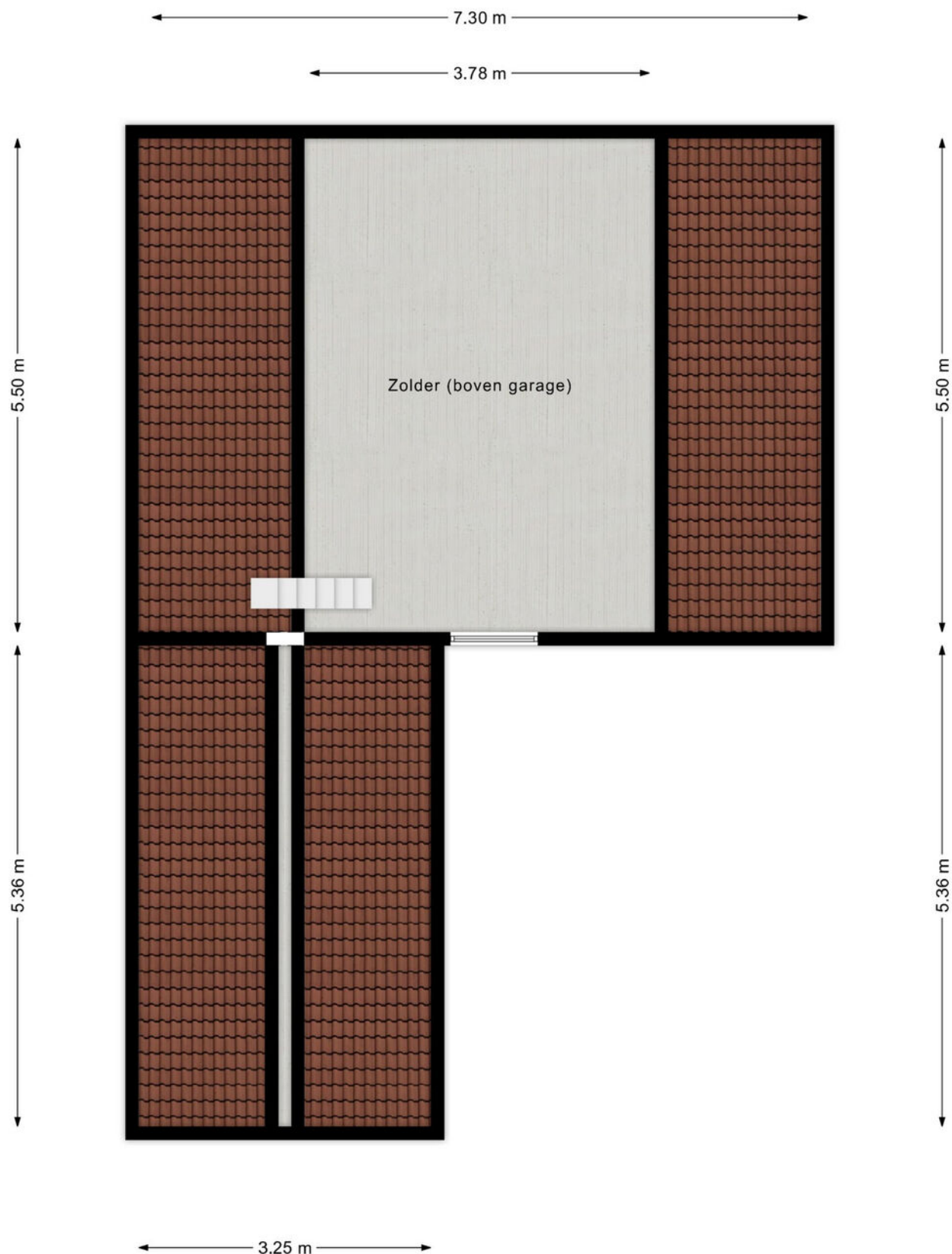
Plattegrond



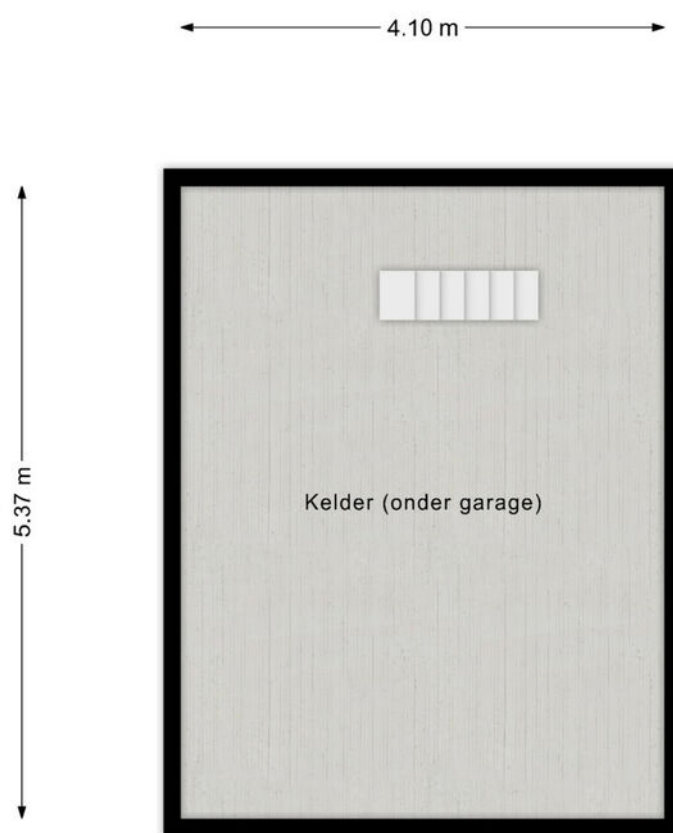
Plattegrond



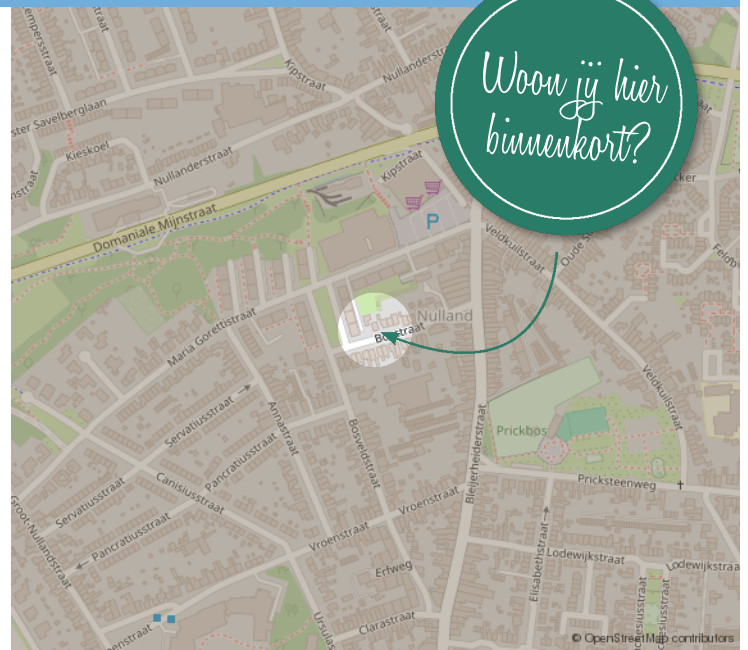
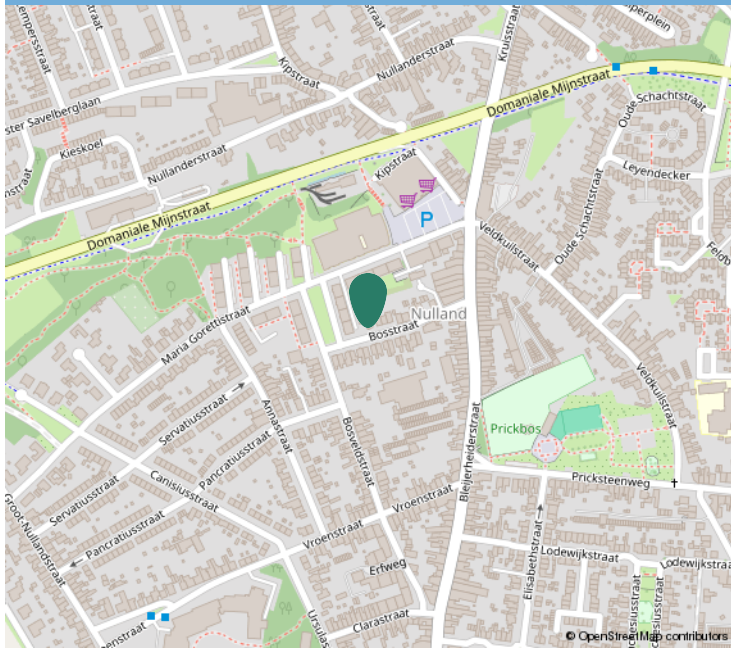
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Bosstraat 26

Postcode / Plaats

6462 AT, Kerkrade

Gemeente

Kerkrade

Sectie / Perceel

E / 4786

Oppervlakte

368 m²

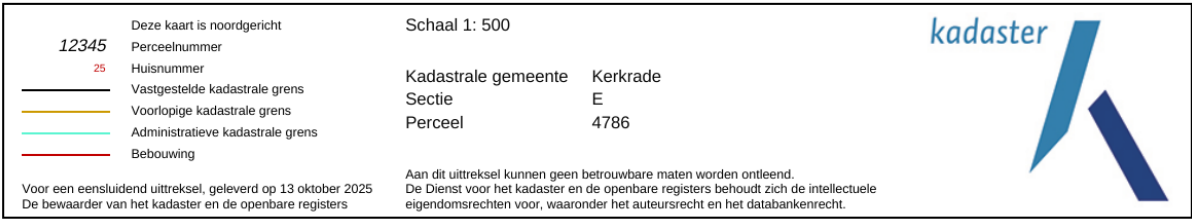
Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Uw referentie: ---





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!*

