



TE KOOP

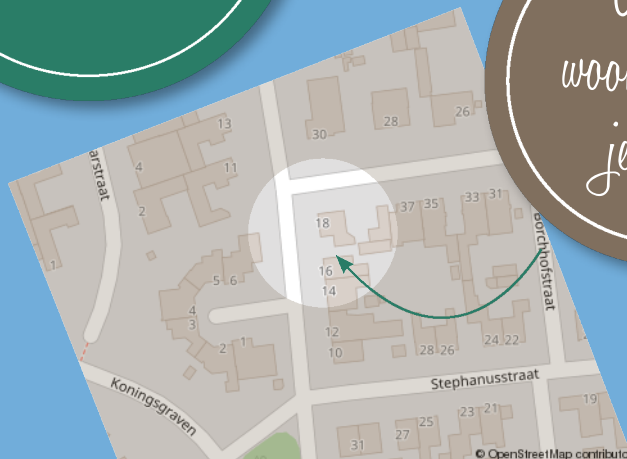
Eyssenstraat 18

6363 BJ, Wijnandsrade

VRAAGPRIJS

€ 365.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*





Omschrijving

ENERGIELABEL A! Op een geliefde en rustige locatie in het groene Wijnandsrade ligt dit vrijstaande, keurig verzorgde en uitgebouwde woonhuis. De woning beschikt over o.a. een garage, oprit, 3 slaapkamers, een ruime multifunctionele ruimte, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 14 zonnepanelen (2023, eigendom), vernieuwde dakbedekking (2022–2023) én uitstekende isolatie.

Indeling

Begane grond: Via de fraai aangelegde voor- en zijtuin met oprit bereikt u de overdekte entree. In de hal vindt u een bergkast, meterkast (2019), trapkast met huurboiler (2023) en een volledig betegeld toilet met wandcloset. De separate keuken (ca. 2,97m × 2,78m) is uitgerust met kwalitatieve Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast met vriesvak. De ruime, uitgebouwde woonkamer (ca. 41m²) is een heerlijke leefruimte en voorzien van airconditioning, een elektrische sfeerhaard en dubbele schuifpui naar de tuin. De onderhoudsvrije achtertuin beschikt over een zij-ingang, elektrisch zonnescrm (2019), verzorgde borders en toegang tot de garage (ca. 6,02m × 3,00m) met elektrische sectionaalpoort. Aangrenzend bevindt zich de multifunctionele ruimte (ca. 6,25m × 3,65m), ideaal als hobbyruimte, werkplaats, kantoor of praktijk aan huis. Deze ruimte is uitgerust met een extra keukenblok, witgoedaansluitingen, werkbank en cv-kast met de nieuwe cv-combi-installatie (eigendom, 2024).

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 4,04m × 3,32m), slaapkamer 2 (ca. 3,81m × 3,09m), slaapkamer 3 (ca. 2,99m × 2,79m). De moderne, volledig betegelde badkamer (ca. 2,28m × 1,94m) beschikt over een wastafelmeubel, instapdouche, wandcloset, witgoedaansluiting, spiegelkast en daglichttoetreding.

Ligging: Het charmante Wijnandsrade, onderdeel van de gemeente Beekdaalen, ligt in het prachtige Limburgse heuvellandschap en wordt gekenmerkt door o.a. het historische kasteel Wijnandsrade.

Dagelijkse voorzieningen vindt u in de nabijgelegen kernen van Hulsberg en Nuth. De steden Heerlen en Maastricht zijn binnen ca. 15 minuten bereikbaar.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Dakisolatie (2014)
- Vernieuwde dakbedekking: hoofddak (2023), garage & multifunctionele ruimte (2022)
- 14 zonnepanelen (2023, eigendom)
- Spouwmuurisolatie (2011)
- Twee airco's (2018)
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Rolluiken (deels elektrisch)
- Gevels gezandstraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd (2016)
- Begane grond voorzien van tegelvloer
- Keuken vernieuwd in 2018

Wilt u deze complete en energiezuinige woning zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

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 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 A
- Vrijstaand, keurig verzorgd
- Uitgebouwd
- 14 zonnepanelen, 2 airco's

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	103 m ²
Perceeloppervlakte	396 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Inhoud	368 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2
Energielabel	A





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 















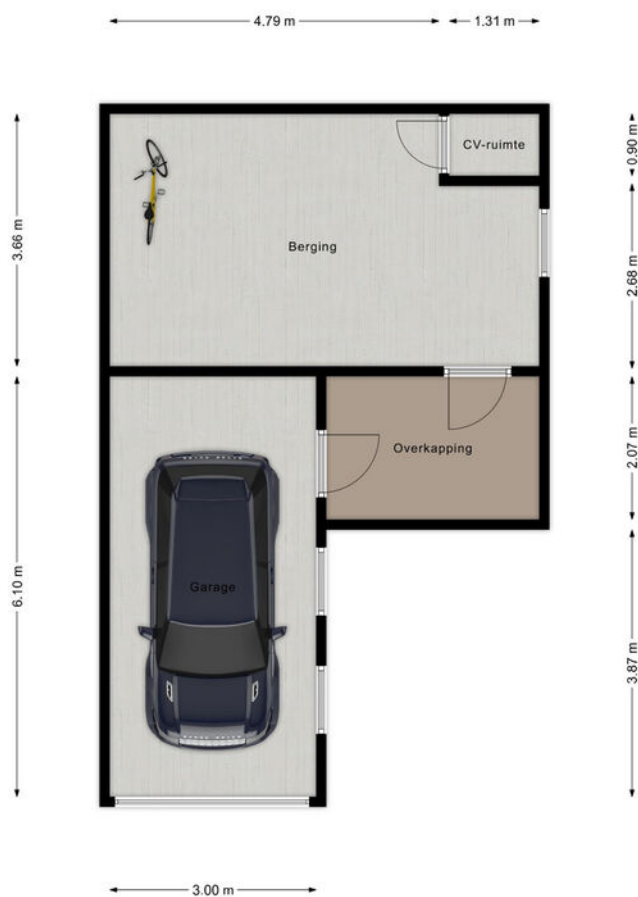
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

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

Schaal 1: 500

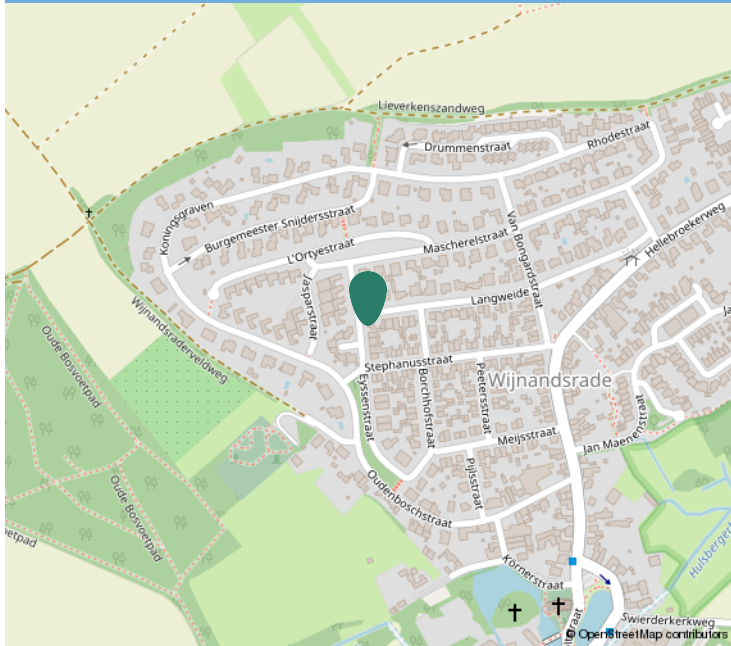
Kadastrale gemeente Wijnandsrade
Sectie A
Perceel 2642

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Eyssenstraat 18

Postcode / Plaats

6363 BJ, Wijnandsrade

Gemeente

Wijnandsrade

Sectie / Perceel

A / 2642

Oppervlakte

396 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!*

