



TE KOOP

Raath 12
6456 BD, Bingelrade



VRAAGPRIJS
€ 675.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

ENERGIELABEL A EN GASLOOS WONEN! In het charmante kerkdorp Bingelrade bevindt zich deze exclusieve, moderne villa die uitblinkt in comfort, duurzaamheid en hoogwaardige afwerking. De woning is uitgerust met 24 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en airconditioning. Met vier royale slaapkamers, twee luxe badkamers, een wellnessruimte en een fraai aangelegde tuin met overkapping biedt deze villa een uitzonderlijk hoog woonniveau.

Indeling

Souterrain: Het souterrain vormt een waardevolle aanvulling op het woonprogramma en is ingedeeld in drie ruimtes. De multifunctionele ruimte (ca. 24m²) met vaste kastenwand is uitermate geschikt als fitness-, hobby- of werkruimte. Daarnaast is er een wellnessruimte (ca. 11m²) met sauna, vaste wastafel en ligbad met spatscherm, en een separate berging (ca. 7m²). De ruimtes zijn afgewerkt met hoogwaardige vloerafwerkingen, deels voorzien van vloerverwarming.

Begane grond: Via de voortuin en betegelde oprit bereikt u de entree van de woning. De royale ontvangsthall met vide en moderne RVS-trappenpartij maakt direct indruk. Vanuit hier heeft u toegang tot het gastentoilet en het riante woongedeelte. De leefruimte van ca. 93m² bestaat uit meerdere open zones met twee zitkamers, een eetkamer en een luxe open keuken. Grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor een overvloed aan daglicht en een optimaal contact met de tuin. De designkeuken is uitgevoerd met een kookeiland en kastenwand (roomdivider) en voorzien van een composiet werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder twee combiovens (2025), inductiekookplaat (2024), vaatwasser, afzuigkap en koel-/vriescombinatie (2023). De gehele begane grond is afgewerkt met een natuurstenen vloer met vloerverwarming. De inpandig bereikbare garage (ca. 19m²) beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, plavuizen vloer met vloerverwarming en huisvest tevens de warmtepompinstallatie. Via de woon- en eetkamer is het overdekte terras en de privacyvolle tuin bereikbaar, ingericht met een ruim terras,

gazon, border met aanplant, tuinberging en zij-ingang.

Eerste verdieping: De overloop met vide geeft toegang tot vier ruime slaapkamers. De master bedroom (ca. 22m²) beschikt over een walk-in closet, parketvloerafwerking en directe toegang tot de luxe badkamer met inloopdouche, dubbele wastafel en natuurstenen vloer. Daarnaast zijn er drie comfortabele slaapkamers van elk ca. 15 m² en een tweede moderne badkamer met ligbad, wastafelmeubel en inbouwkasten. Een separate toiletruimte en een praktische wasruimte met vaste kasten maken deze verdieping compleet. De variërende plafondhoogtes zorgen voor een speelse en stijlvolle indeling.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereikbare bergzolder.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- Volledig gasloos
- 24 zonnepanelen (eigendom, 2024)
- Warmtepomp (eigendom, 2024)
- Vloerverwarming en airconditioning (4 units)
- Hoogwaardige, duurzame materialen toegepast
- LED inbouwspots met dimmers in vrijwel de gehele woning
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing
- Rustige, kindvriendelijke ligging met faciliteit van basisonderwijs
- Goede verbindingen richting Sittard en Parkstad

Een instapklare villa waar luxe, duurzaamheid en wooncomfort naadloos samenkomen.

Overige informatie

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

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.

Bijzonderheden

- 4 slaapkamers
- 2 luxe badkamers
- Wellnessruimte
- Hoogwaardige afwerking
- Fraai aangelegde tuin
- Gasloos

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2008
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	264 m ²
Perceeloppervlakte	373 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	29 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	1139 m ³
Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4
Energie label	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.

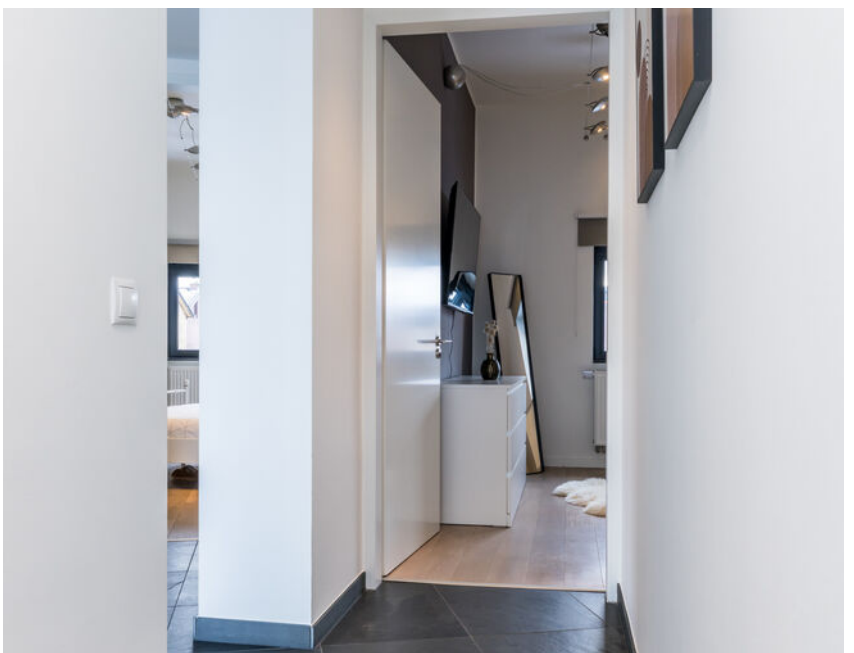
erkend lid van
vastgoedpro 























Plattegrond



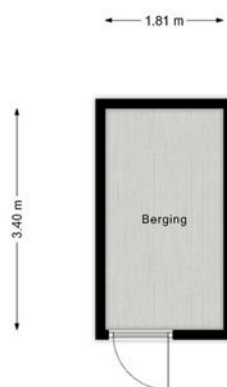
Plattegrond



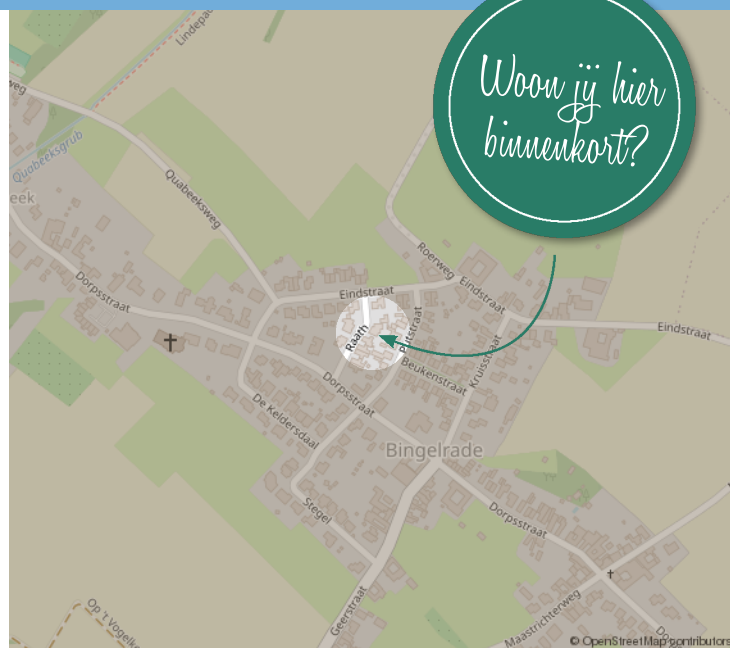
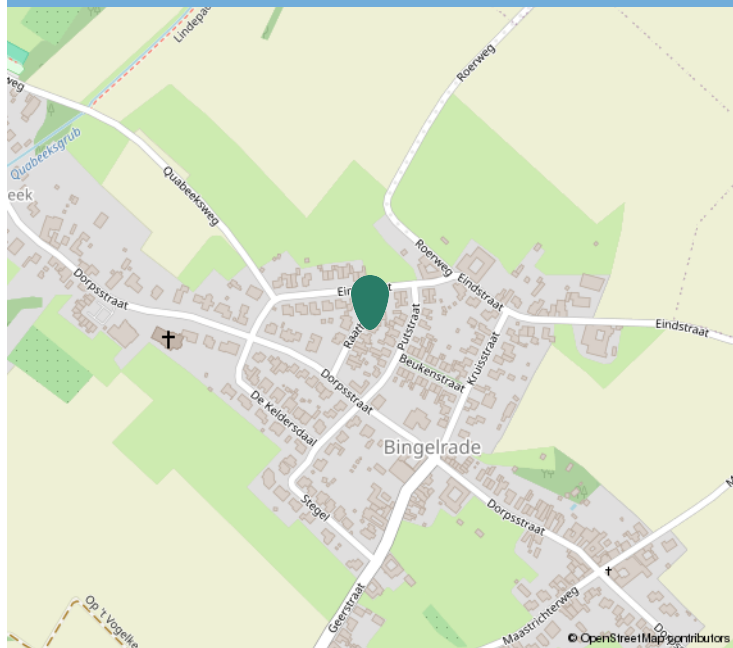
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Raath 12

Postcode / Plaats

6456 BD, Bingelrade

Gemeente

Bingelrade

Sectie / Perceel

B / 1852

Oppervlakte

373 m²

Soort eigendom

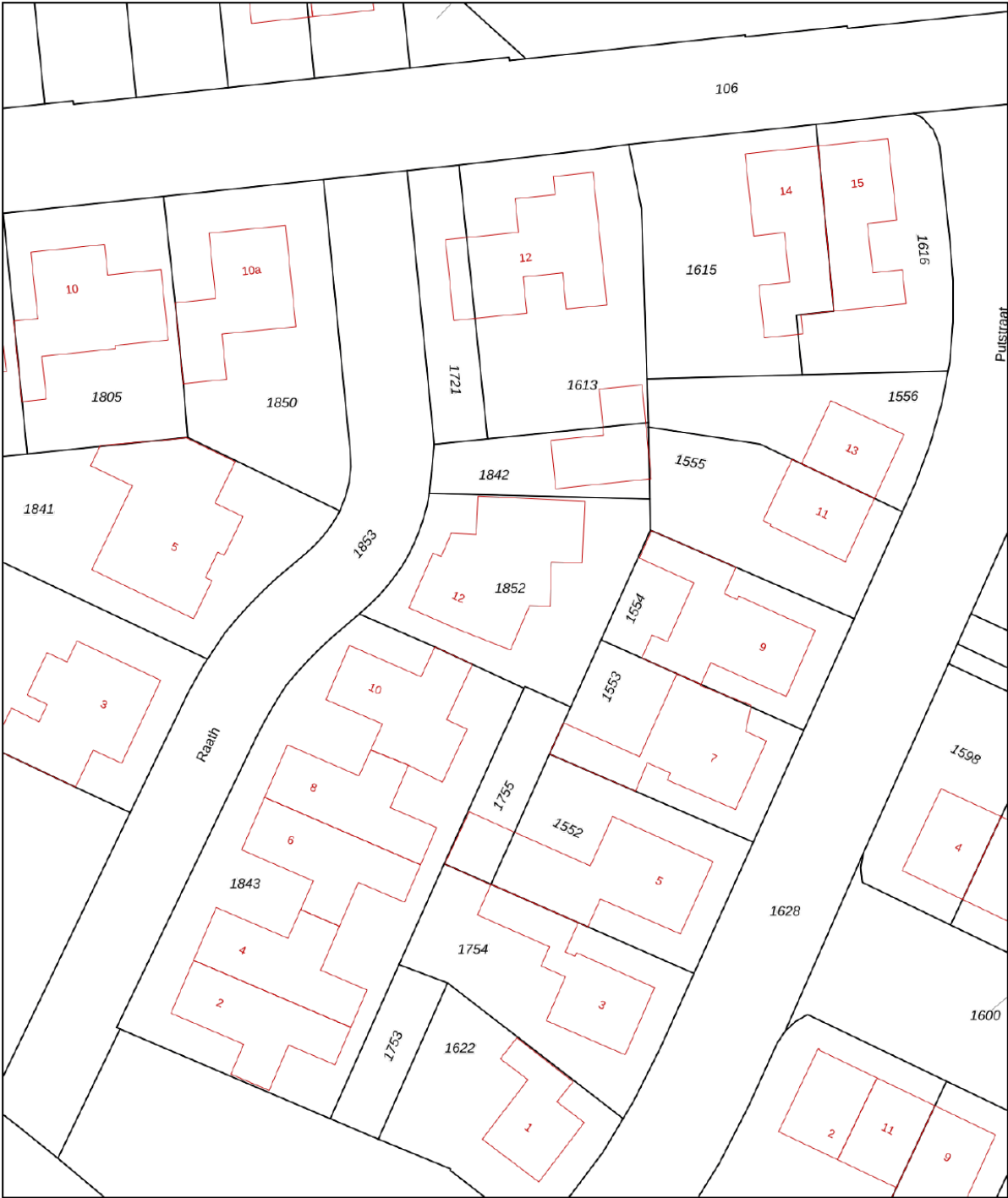
Volle eigendom



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bingelrade
Sectie B
Perceel 1852

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



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

