

Vraagprijs
€ 239.000,- K.K.

Kom kijken!

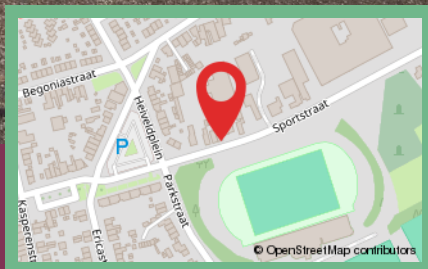


Misschien woon jij binnenkort op:
Sportstraat 22, Kerkrade



Topper!

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en veel mogelijkheden gelegen in Kerkrade.



“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

Welkom!

Ruime twee-onder-een-kapwoning met garage, oprit en veel mogelijkheden gelegen in Kerkrade

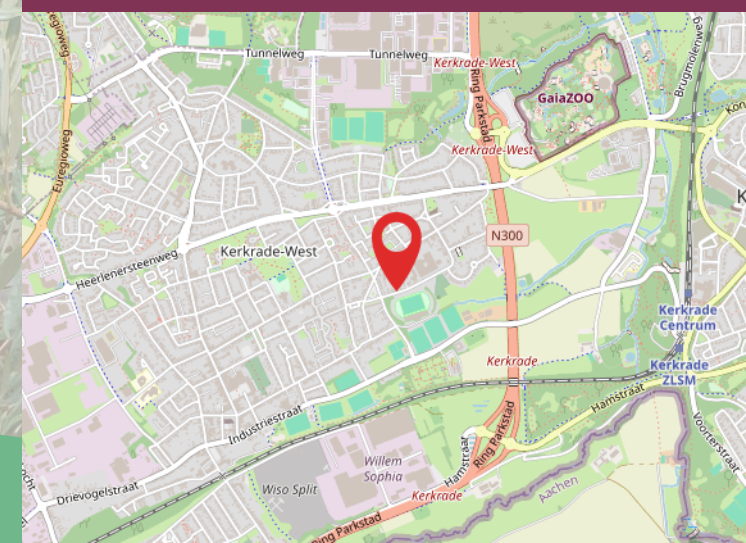
Tegenover het voormalige Rodastadion, ligt deze ruime woning met volop potentie. Dankzij de indeling is het goed mogelijk om de woning aan te passen tot een levensloopbestendige woning. Met wat liefde en aandacht kan deze woning worden omgetoverd tot een fijne droomwoning, volledig naar eigen wens en smaak in te richten.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Woonoppervlakte ca. 130 m²;
- * Perceel ca. 265 m²;
- * 4 slaapkamers;
- * Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- * Zeer ruime garage (ca. 35 m²);
- * Ruime oprit voor meerdere auto's;
- * Kelder en vliering (garage) voor extra opslag.

Ligging & omgeving

De woning is centraal gelegen in Kerkrade, met diverse winkels, supermarkten en scholen op korte afstand. Ook sportvoorzieningen, medische faciliteiten en openbaar vervoer zijn gemakkelijk bereikbaar. Het centrum van Kerkrade ligt op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn steden als Heerlen en Aken snel te bereiken.





Energie label

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1925

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
130m²

Inhoud
521m³

Perceeloppervlakte
265m²

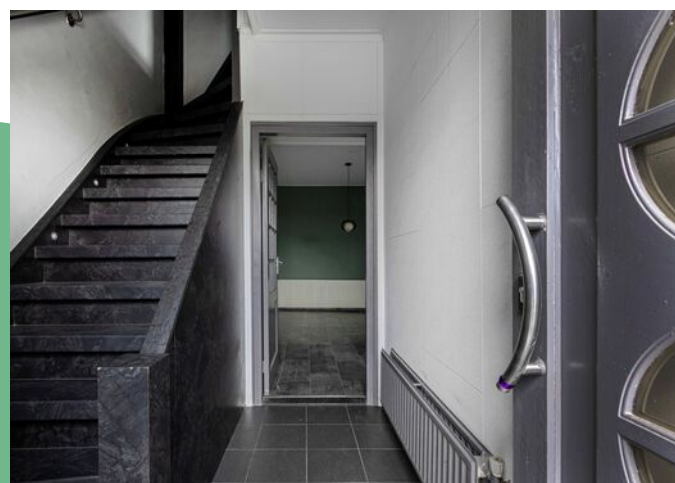
Oppervlakte overige inpandige ruimten
17 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
1 m²

Externe bergruimte
36 m²

Type tuin
Zij- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het noordwesten.

Kom binnen!

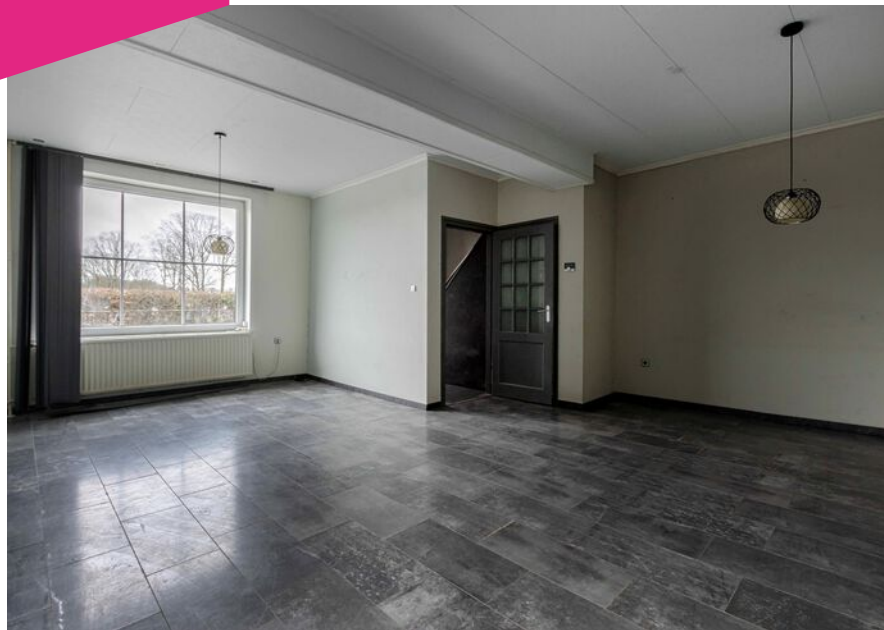


Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Leuke ramen met
vakverdeling!

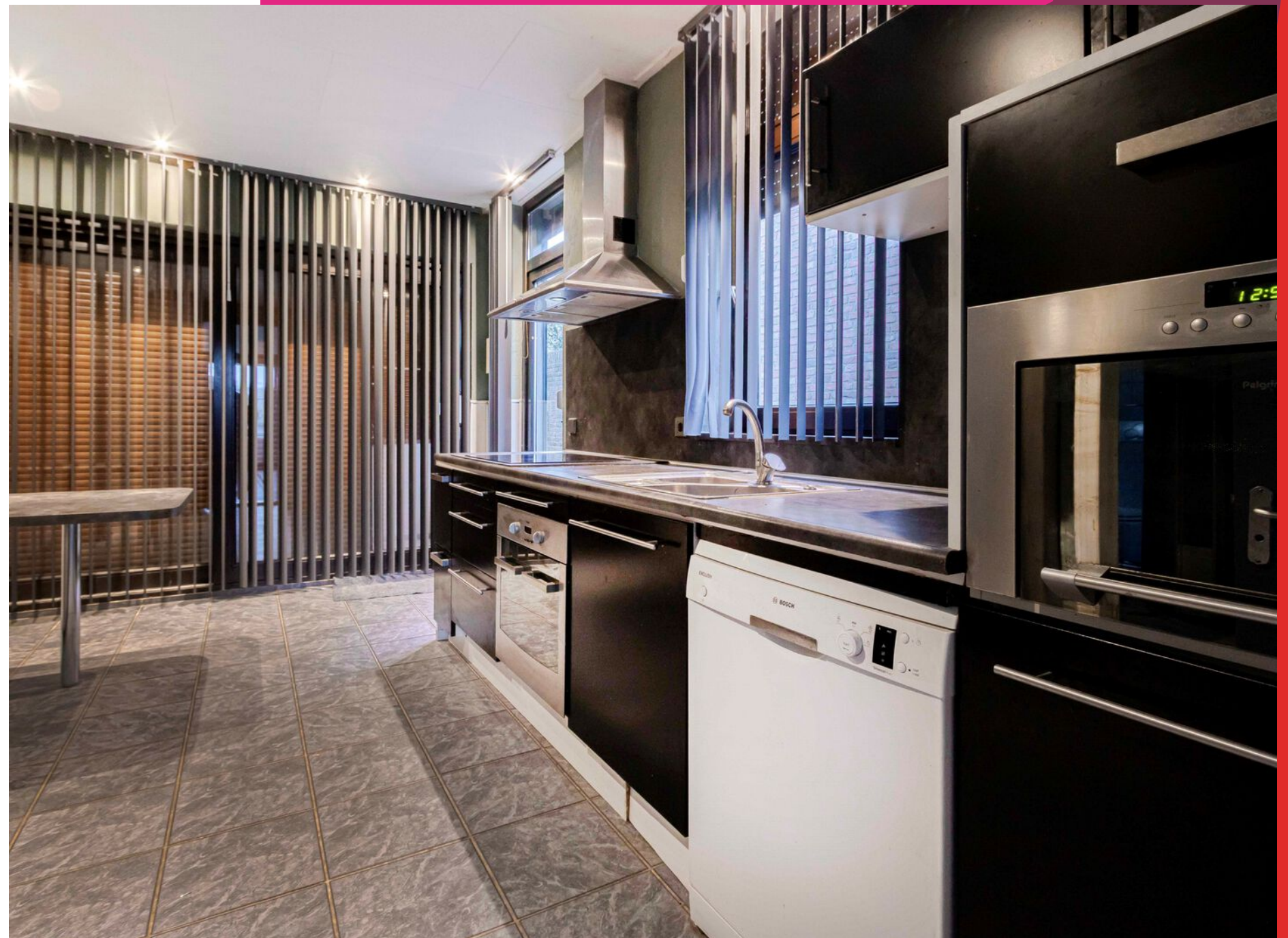
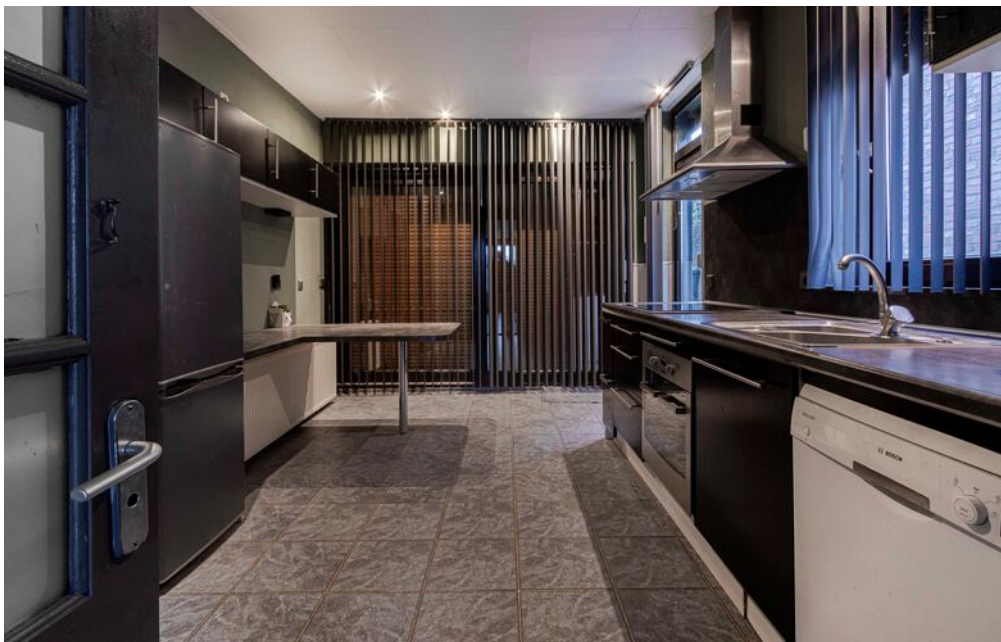
De woonkamer

We betreden de woning via de entree, die toegang biedt tot de meterkast en de woonkamer. De woonkamer heeft een oppervlakte van circa 32,5 m² en is afgewerkt met een antracietkleurige laminaatvloer. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als zijkant geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht. De ramen zijn voorzien van een vakverdeling, wat zorgt voor extra sfeer en karakter.



De keuken

Aansluitend bereiken we de gesloten keuken van circa 14 m², met uitzicht over de achtertuin. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een elektrische kookplaat (2025), afzuigkap, combi-magnetron, oven, vaatwasser en een koelkast met vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over een vaste eettafel en is deze afgewerkt met een tegelvloer.



Een fijne ruimte!



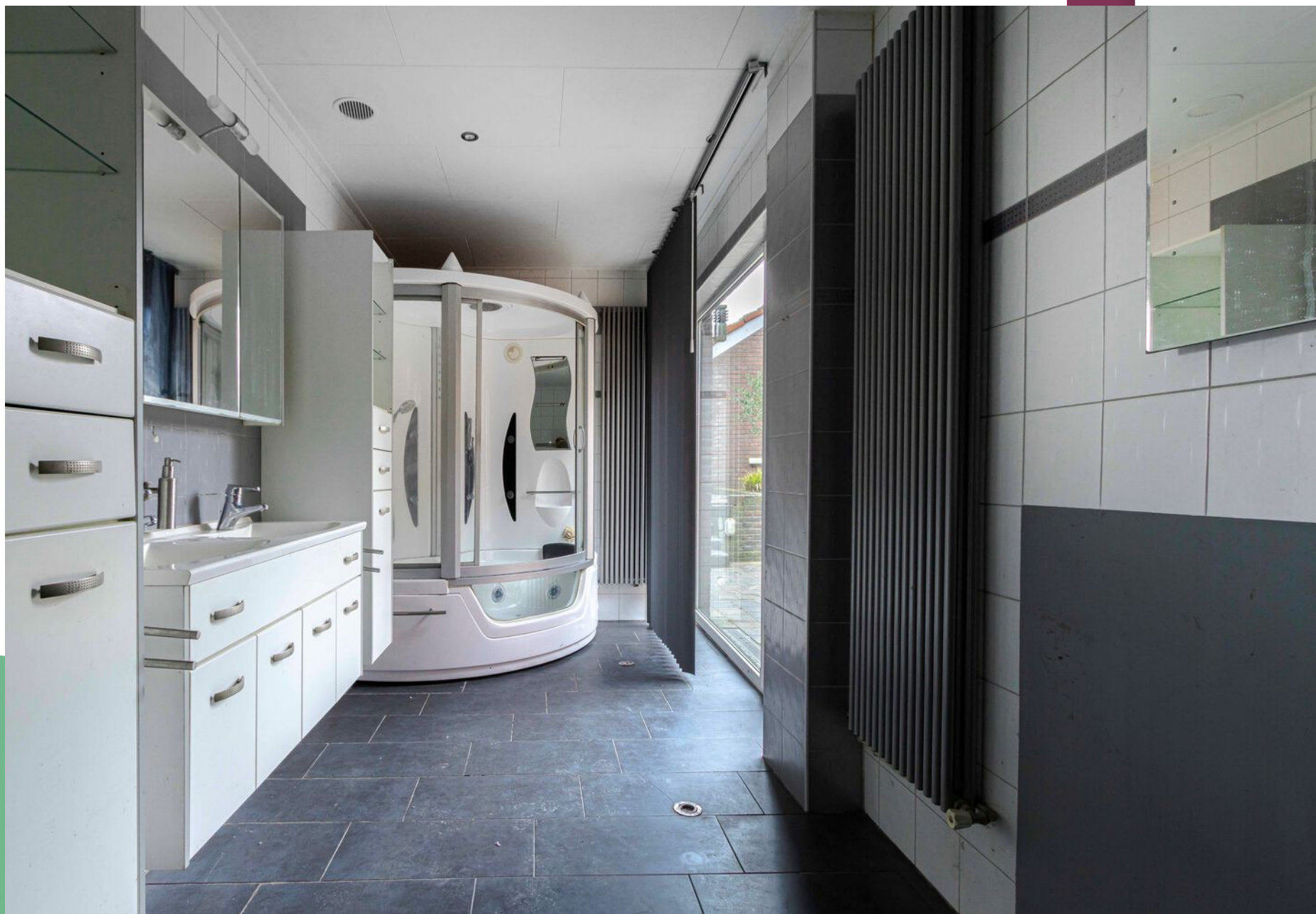


Badkamer met
uitzicht over de
achtertuin

Badkamer en wasruimte

Via een kleine hal zijn de wasruimte met wasmachineaansluiting en de badkamer op de begane grond bereikbaar. Deze ruimte biedt de mogelijkheid om de woning levensloopbestendig te maken door een andere indeling te creëren.

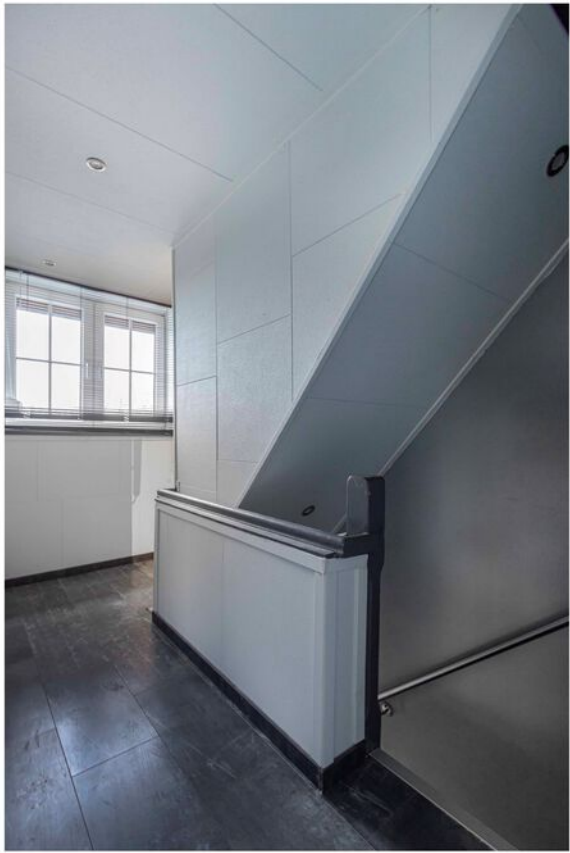
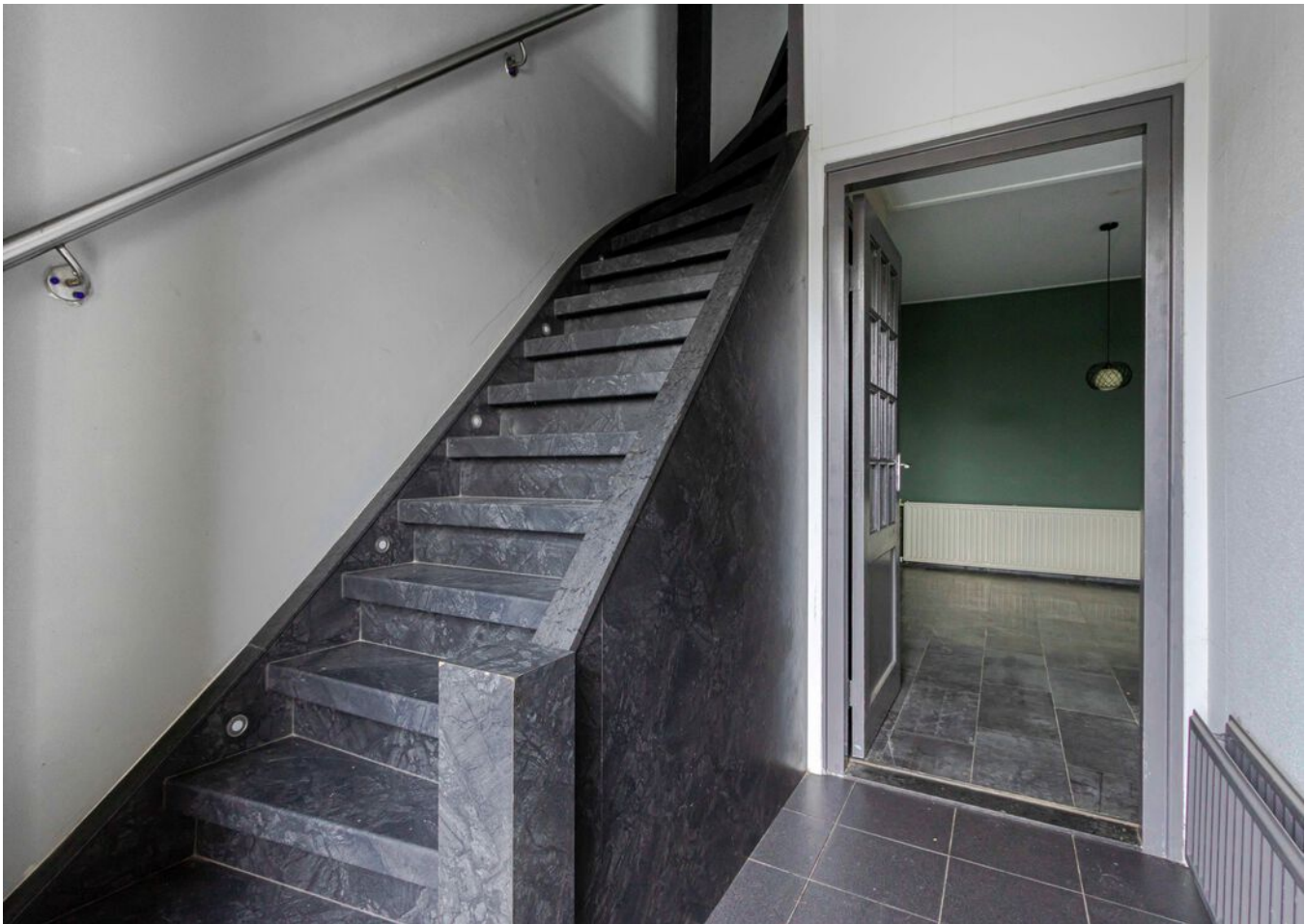
De badkamer is momenteel voorzien van een zwevend toilet, dubbele wastafel met spiegelkast en een luxe douchecabine met bubbelbad. Vanuit de badkamer is er uitzicht over de achtertuin.



Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De slaapkamers

Via de opnieuw beklede trap bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier is er toegang tot drie slaapkamers met een oppervlakte van circa 12,4 m², 7,5 m² en 9,2 m², waarvan één slaapkamer is voorzien van een praktische bergkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met dezelfde antracietkleurige laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

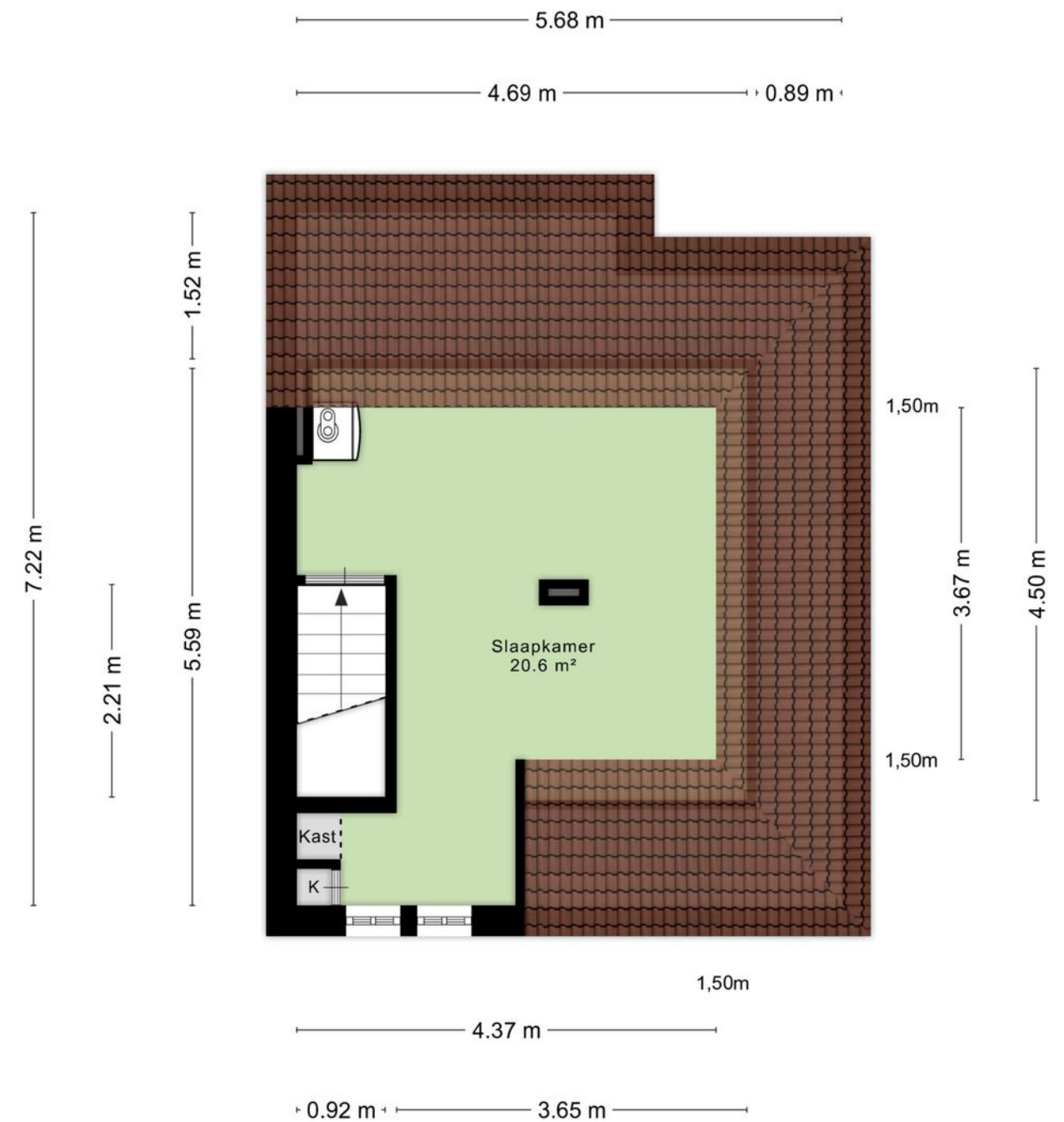


3 slaapkamers op de eerste verdieping

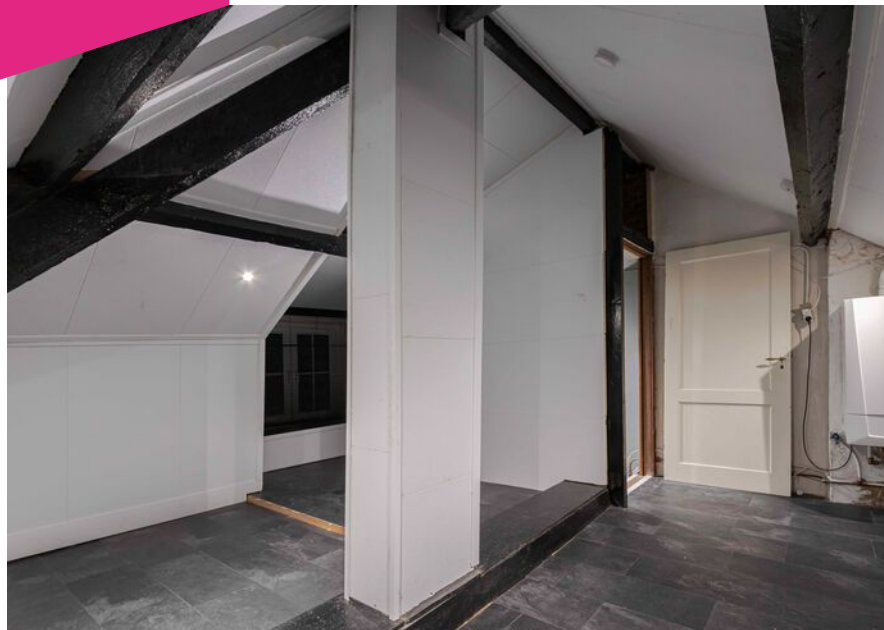




Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

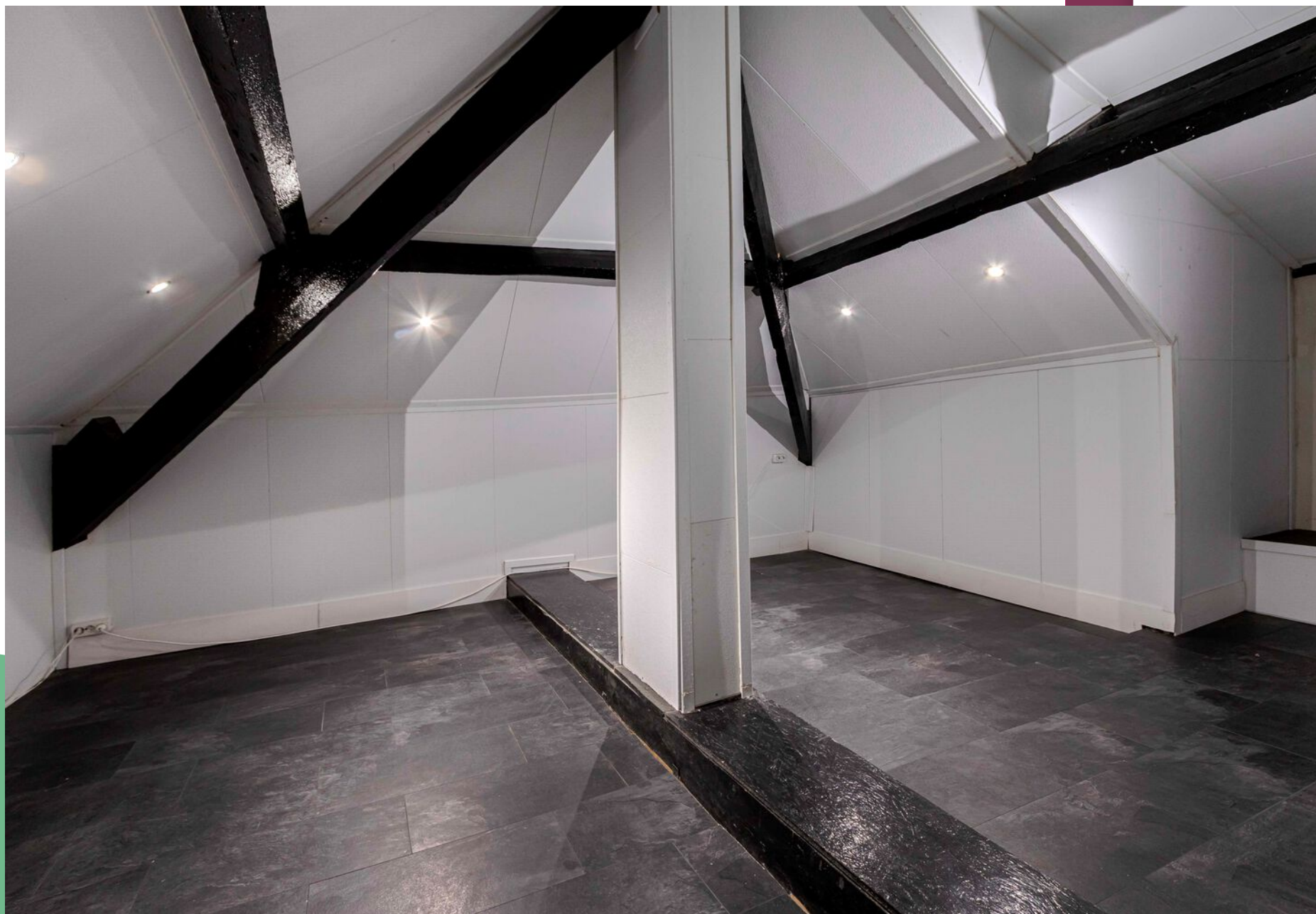


Een ruime kamer
vierde slaapkamer

Tweede verdieping

Via de vaste, eveneens opnieuw beklede trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich de ruime vierde slaapkamer met een oppervlakte van circa 20,6 m². De kamer is voorzien van praktische inbouwkasten en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Tevens bevindt zich in deze ruimte de opstelplaats van de cv-ketel.

De woning beschikt over een handige provisiekelder met een oppervlakte van circa 16,8 m² en een vloering in de garage, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.



De tuin

Via de oprit met poort en de keuken is de leuke en goed verzorgde achtertuin bereikbaar. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's, er is een zeer ruime garage van circa 35 m² met kantelpoort.

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en voorzien van een sfeervol vijvertje en een gezellig prieeltje, waardoor het een ideale plek is om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. De tuin is goed verzorgd en straalt een gezellige, uitnodigende sfeer uit.



Genieten in de
buitenlucht!





Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	415159970	03-11-2025	02-11-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **D**



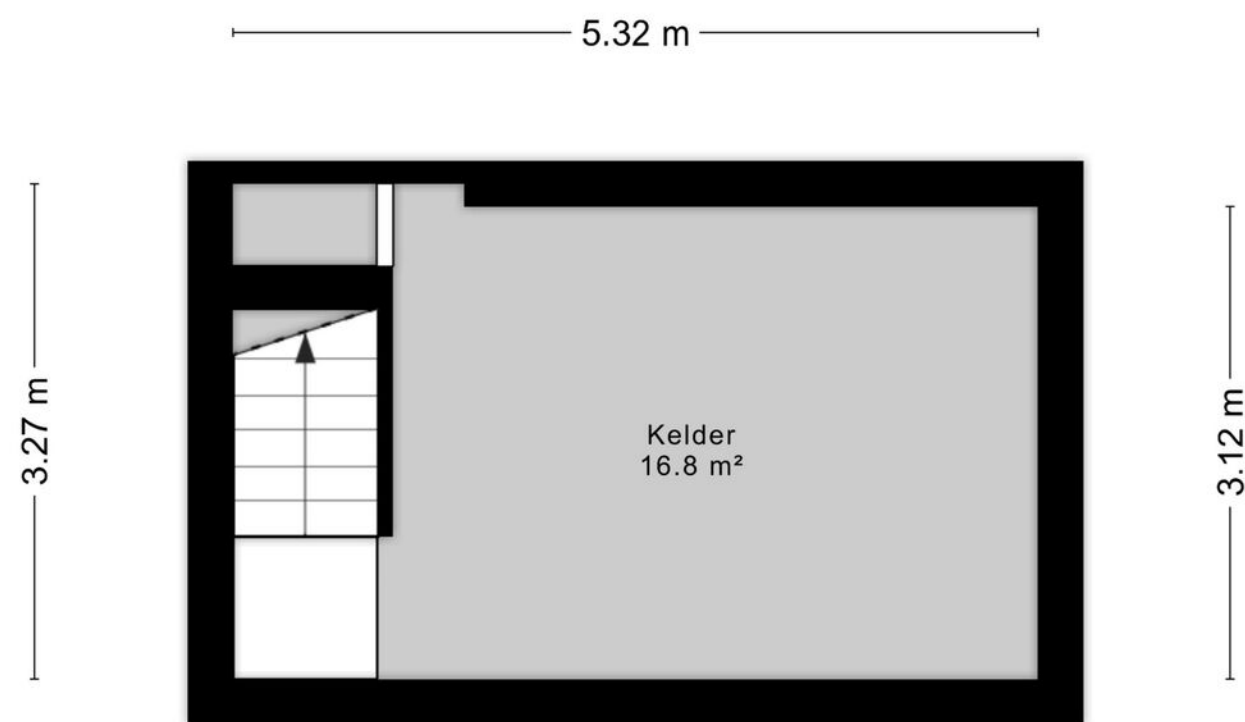
Isolatie	Installaties
1 Gevels - +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water Combiketel Verbeteradvies
3 Daken +/- + ++	9 Zonneboiler Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren - +/- + ++	10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen +/- + ++	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren n.v.t.	12 Zonnepanelen Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting		
Warmtebehoefte in de winter maanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomer maanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder		

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Sportstraat 22 6466AW Kerkrade BAG-ID: 0928010000029772	Naam B. Geefshuijsen	Vakbekwaamheidsnummer 244947
Detailaanduiding	Bouwjaar 1925 Compactheid 1,93 Vloeroppervlakte 130m ²	Certificaathouder BuildingLabel B.V. Inschrijfnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359 Certificerende instelling SKGIKOB
Woningtype Twee-onder-één kap	Soort opname Basisopname	

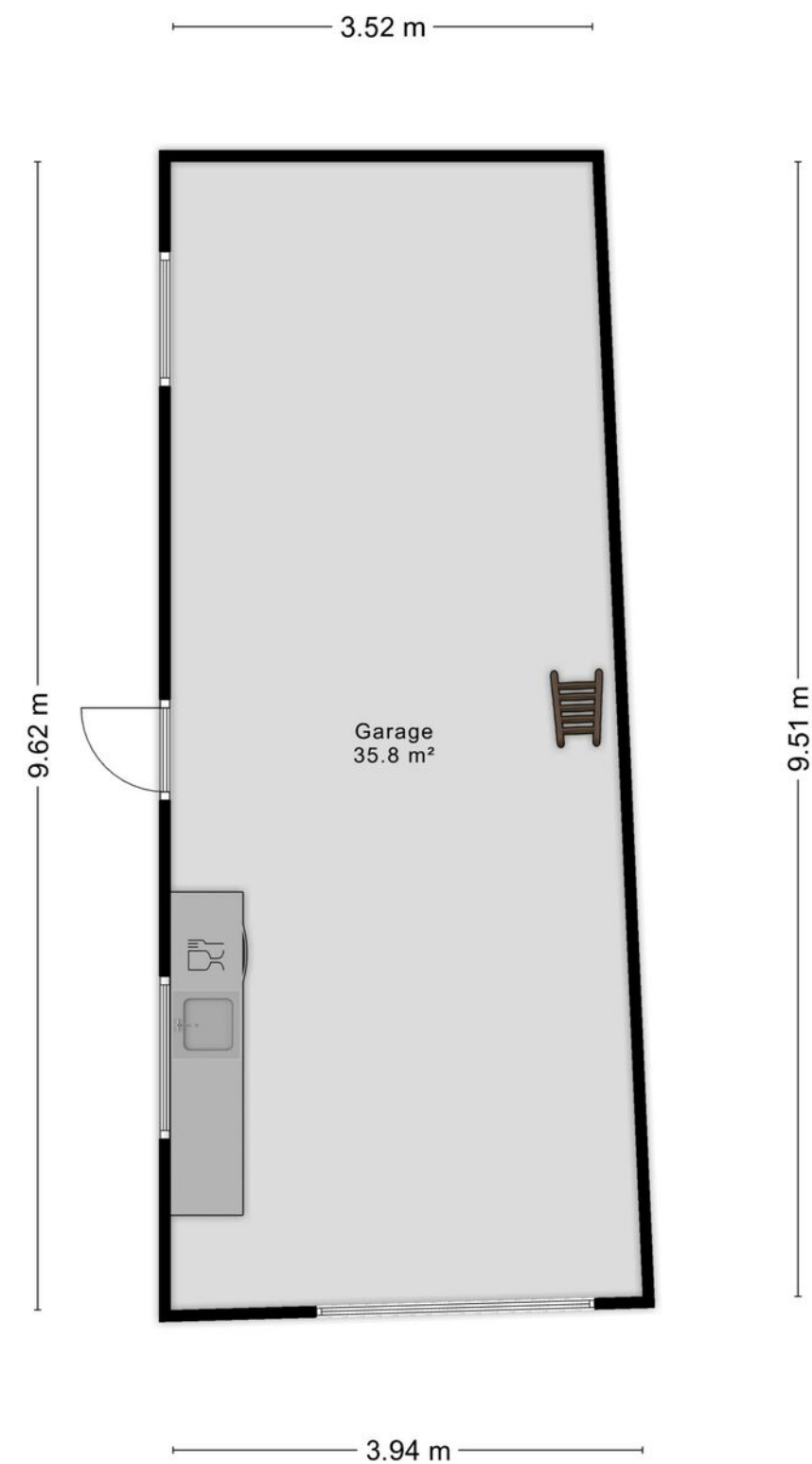
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Plattegrond kelder



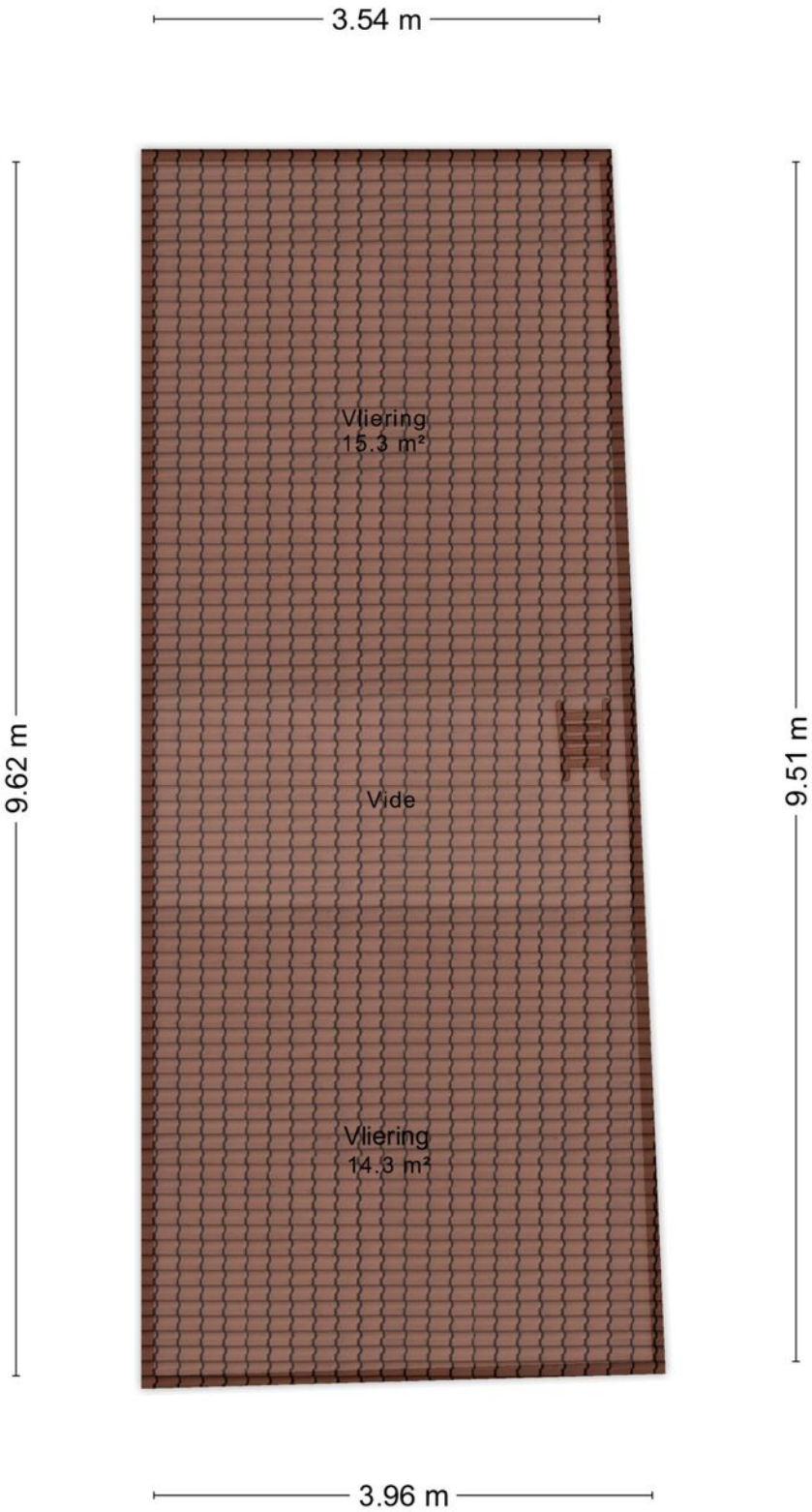
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

- * CV- ketel, 2019, huur voor ca. € 50,86 per maand;
- * Elektrische kookplaat 2025;
- * Aanvaarding mogelijk op korte termijn.



Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt, nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd bereikbaar! Kunnen andere makelaars nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10



Verkoper van Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die altijd tijd voor je maakte, ook als het weekend was, dus geen 9- 18 u mentaliteit. Gaf goede rondleidingen, verstand van de prijzen in de regio en goede adviezen. Ik raad iedereen deze makelaar aan.

NObelstraat 44 A Heerlen
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht
T: 043 363 5778