

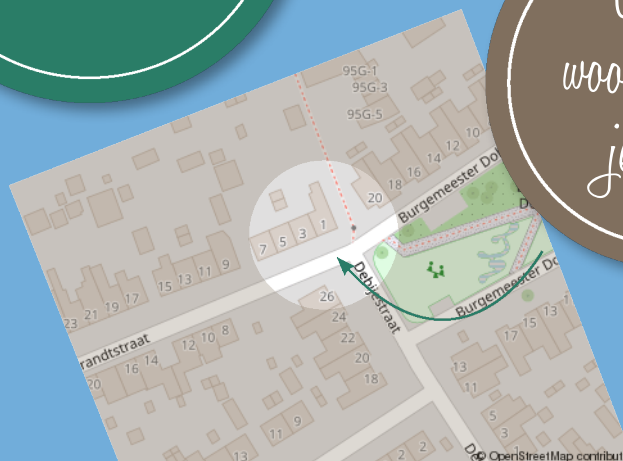


TE KOOP

Brandtstraat 1
6471 JA, Eygelshoven



VRAAGPRIJS
€ 249.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

INSTAPKLAAR! Met energiebel B. Op loopafstand van een kleinschalig winkelcentrum gelegen; de ruime en recent gemoderniseerde hoekwoning met o.a. een L-vormige woonkamer, moderne keuken, toilet en badkamer (2023), nieuw stucwerk en electra (ook meterkast), dak-spuwisolatie, 10 zonnepanelen (eigendom, 2023), airconditioning (2023), infrarood warmtepanelen en kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 7m²) met opstelplaats cv-combi-installatie (2010).

Begane grond: Voor- en zijtuin, entree, hal met een plavuizen vloer en meterkast (vernieuwd), geheel betegelde toiletruimte (2025) met daglicht. Ruime L-vormige woonkamer (ca. 30m²) met airconditioning (verwarmen/koelen) en infrarood warmtepaneel. Moderne keuken (ca. 13m² uit 2023) met infrarood warmtepaneel en keukenopstelling met kookeiland, greeploze kasten, composiet werkblad en apparatuur t.w. een inductie-kookplaat, inbouw afzuiging, combi oven-magnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser. De keuken heeft veel lichtinval en beschikt over de witgoedaansluitingen. Verzorgde tuin met gemetselde buitenberging (ca. 7m²), terras, gazon en achteringang.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 11m²) met airconditioning (verwarmen/koelen) en infrarood warmtepaneel. Slaapkamer 2 (ca. 7,5m²) met muurkast, slaapkamer 3 (ca. 10m²). Geheel betegelde moderne badkamerruimte (2023) met inloopdouche (regen), badmeubel/vaste wastafel, verwarmde spiegel, daglicht en inbouwspots.

Tweede verdieping: Middels vlizotrap te bereiken, loze ruimte (niet beplankt).

Bijzonderheden: INSTAPKLAAR! Met energiebel B. Deze recent gemoderniseerde hoekwoning is op loopafstand van een kleinschalig winkelcentrum gelegen. Tevens wordt Eygelshoven omringd door fraaie natuur en is openbaar vervoer zeer nabij gesitueerd. Dat geldt ook voor de Duitse grens in



verband met goedkoop boodschappen doen en tanken. Vanaf 2023 is dit object grotendeels gemoderniseerd. Zo zijn ondermeer in 2023 de keuken, de badkamer en de plafonds aangepakt. Dat geldt ook voor nieuw stucwerk, electra (ook meterkast) en vloer. Het toilet is in 2025 en de trapbekleding in 2026 vernieuwd. Er is dak- en spouwisolatie. De 10 zonnepanelen (eigendom, 2023) en airconditioning (2023) leveren de nodige energiebesparing. Ook de infrarood warmtepanelen dragen hier hun steentje aan bij. De kozijnen zijn van kunststof met isolerende beglazing. Kortom: een instapklare woning op een centrale plek!

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.



Verzorgde tuin met achteringang!

Bijzonderheden

- Gemoderniseerde hoekwoning
- Moderne keuken, toilet en badkamer (2023)
- Dak- en spouwisolatie
- 10 zonnepanelen (eigendom, 2023)
- Airconditioning (2023)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1952
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	87 m ²
Perceeloppervlakte	239 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Inhoud	372 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2
Energie label	B





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 

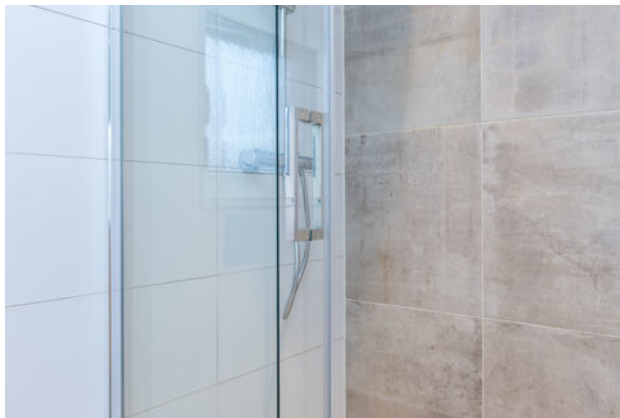












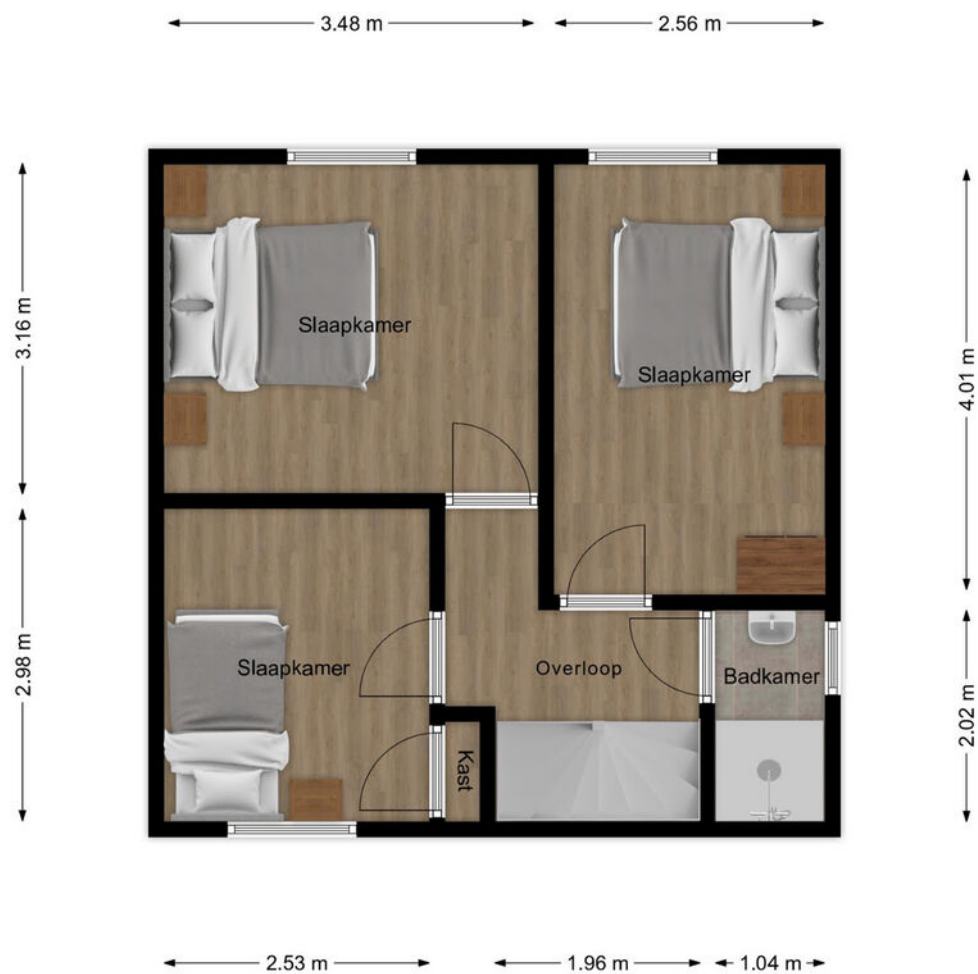




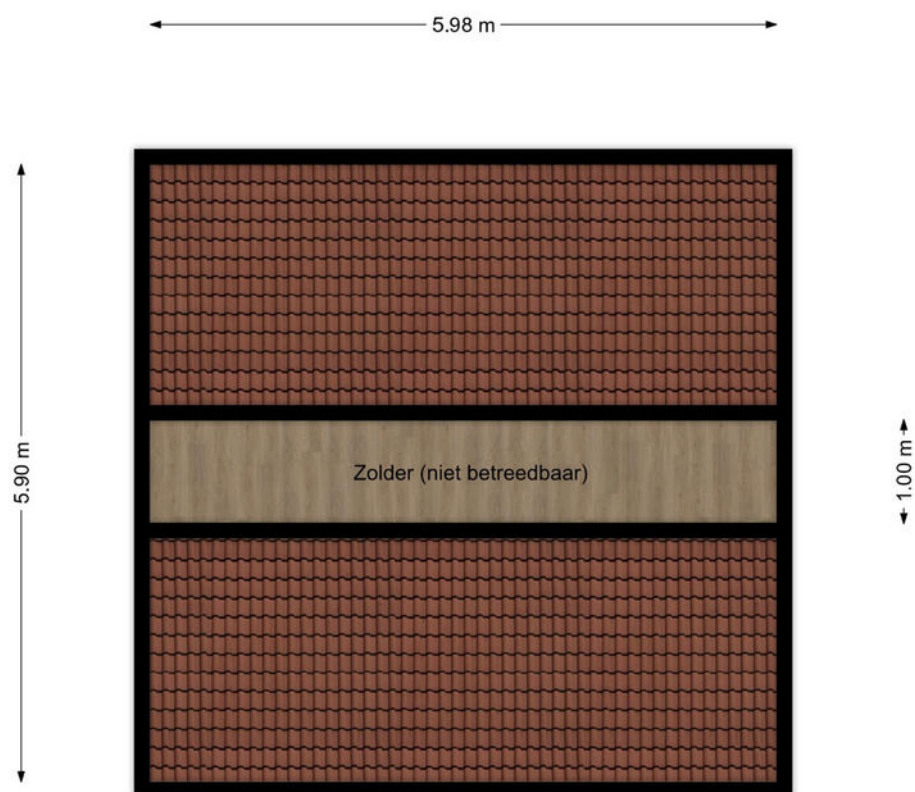
Plattegrond



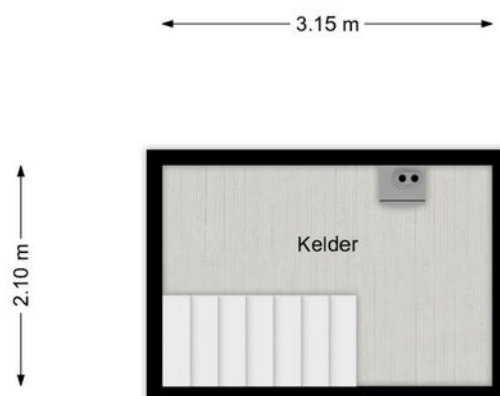
Plattegrond



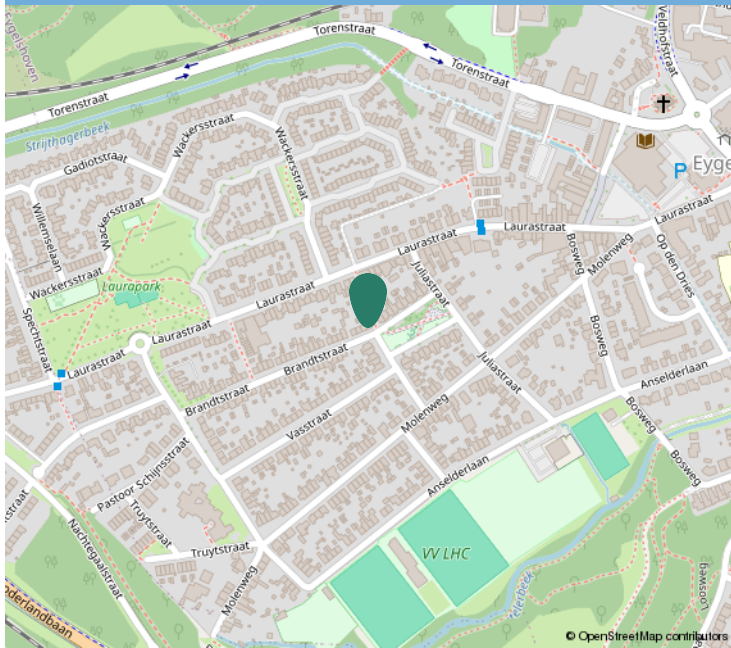
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Brandtstraat 1

Postcode / Plaats

6471 JA, Eygelshoven

Gemeente

Kerkrade

Sectie / Perceel

N / 829

Oppervlakte

239 m²

Soort eigendom

Volle eigendom

Kadastraal

Uw referentie: ---



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.



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

