



## Zwarte Graaf 28, 6439 BB Doenrade

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



# Omschrijving

## Zwarte Graaf 28, 6439 BB Doenrade

Aan de rand van het kerkdorp Doenrade is deze vrijstaande woning met aanbouw, garage, carport en overdekt terras gelegen. De woning kenmerkt zich door een unieke ligging met rust en ruimte. Deze landelijk gelegen en verrassend ruime vrijstaande woning met vrij uitzicht op een park aan de voorzijde, en een weids vrij uitzicht aan de achterzijde. De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke straat in het gewilde dorp Doenrade en beschikt over 4 ruime slaapkamers op de verdiepingen, een garage en een overdekt terras. De achtertuin biedt veel privacy en is op het zuid oosten gelegen.

In de directe omgeving van de woning zijn diverse wandel- en fietsroutes gelegen. Tevens is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de diverse uitvalswegen waaronder de N276 welke de verbinding vormt naar Sittard en de autosnelwegen A2 en A76.

### Indeling

Begane grond: Hal/entree met plavuizenvloer, trapopgang, meterkast en het gastentoilet (ingericht met toilet en fontein), woonkamer voorzien van een tegelvloer. De half open keuken met aanbouw is voorzien van een in U-vorm geplaatst keukenblok met onder andere de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een vrijstaande koel-/vrieskast (2024). Vanuit de keuken is het ruime overdekte terras bereikbaar. Vanuit de achtertuin is de ruime garage met bergruimte bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Middels een vaste trap is de overloop van de eerste verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Slaapkamer 1: circa 5.39 m x 2.59 m; met dakkapel

Slaapkamer 2: circa 4.54 m x 3.58 m; voorzien van een airco;

Slaapkamer 3: circa 3.40 m x 3.08 m.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en een wastafel. Tevens zijn hier de aansluitingen voor het witgoed gelegen.

### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Vanuit de overloop zijn de CV-ruimte (Nefit 2023) en de vierde slaapkamer bereikbaar.

Slaapkamer 4: circa 6.27 m x 3.17 m; met een dakraam.





**BIJZONDERHEDEN:**

- Bouwjaar: 1988;
- Woonoppervlakte: 150 m<sup>2</sup>;
- Aangebouwde garage met berging;
- Volledig voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- Rustig gelegen te midden van de natuur en diverse wandel- en fietsroutes;
- 3 slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping;
- De begane grond beschikt over een ruime aanbouw en een overdekt terras;
- Het overdekte terras is gefundeerd middels betonnen spanten waarbij het mogelijk is op de eerste verdieping een extra kamer te realiseren;
- Verzorgd onderhouden woning op een unieke locatie;
- Op het zuid oosten gelegen achtertuin met veel privacy.

**Vraagprijs € 500.000,- k.k.**



## Kenmerken

|  |   |
|--|---|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 500.000,00  |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis  |
| <b>Type woning</b>                     | : Vrijstaande woning  |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)  |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 685 m <sup>3</sup>  |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 382 m <sup>2</sup>  |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 150 m <sup>2</sup>  |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning   |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1988  |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen             |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin, tuin rondom   |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Achtertuin 120 m <sup>2</sup>   |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen, carport 30 m <sup>2</sup> (873 bij 341 cm)                      |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel  |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas                             |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2023, eigendom)                                |

## Locatie

Zwarte Graaf 28  
6439 BB DOENRADE





De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)





Sfeerimpressie



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



Sfeerimpressie



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



Sfeerimpressie



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



Sfeerimpressie



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



Sfeerimpressie



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)





De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)





De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



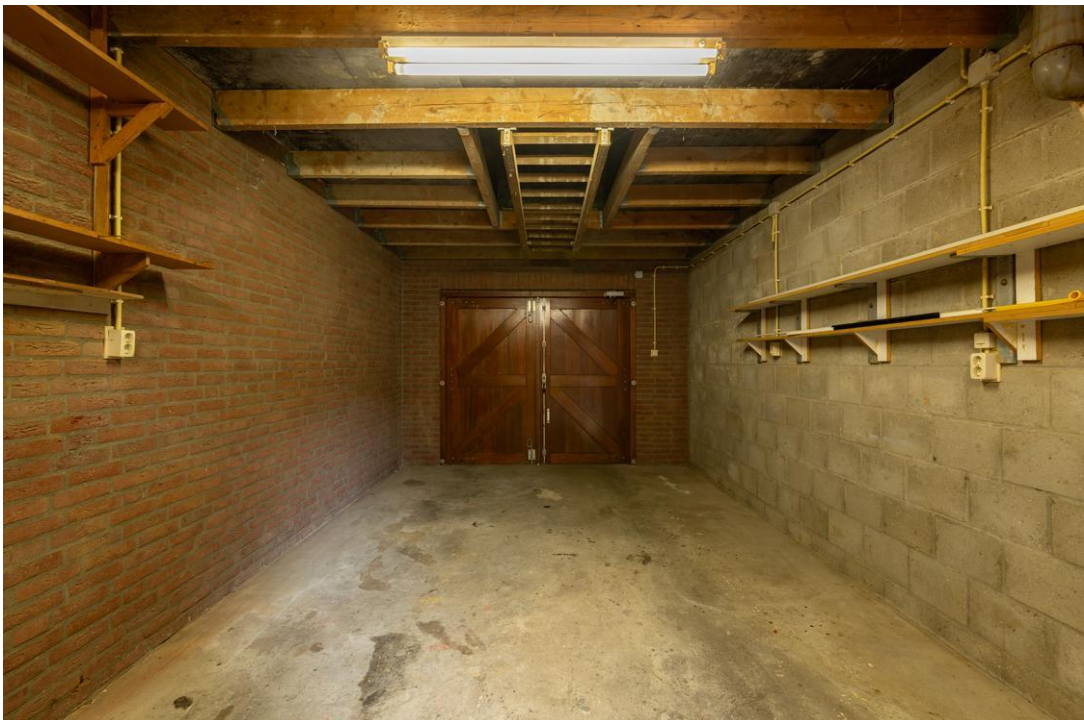
De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)

# Plattegrond

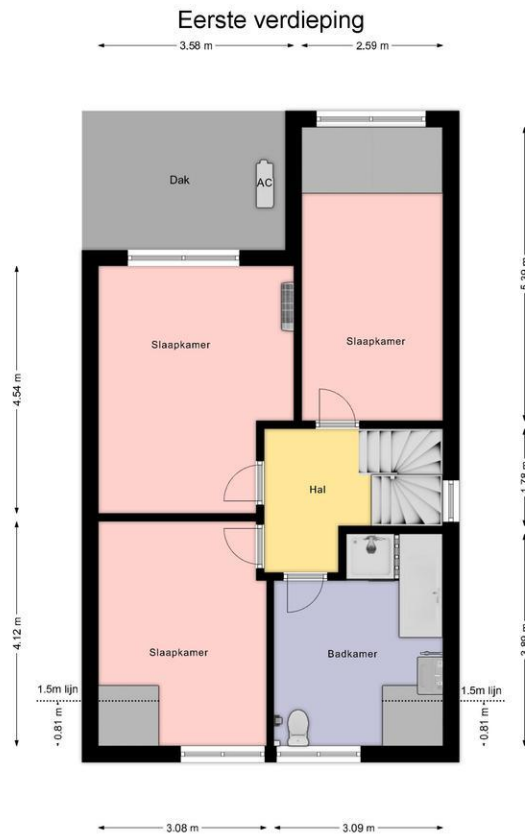
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



## Plattegrond



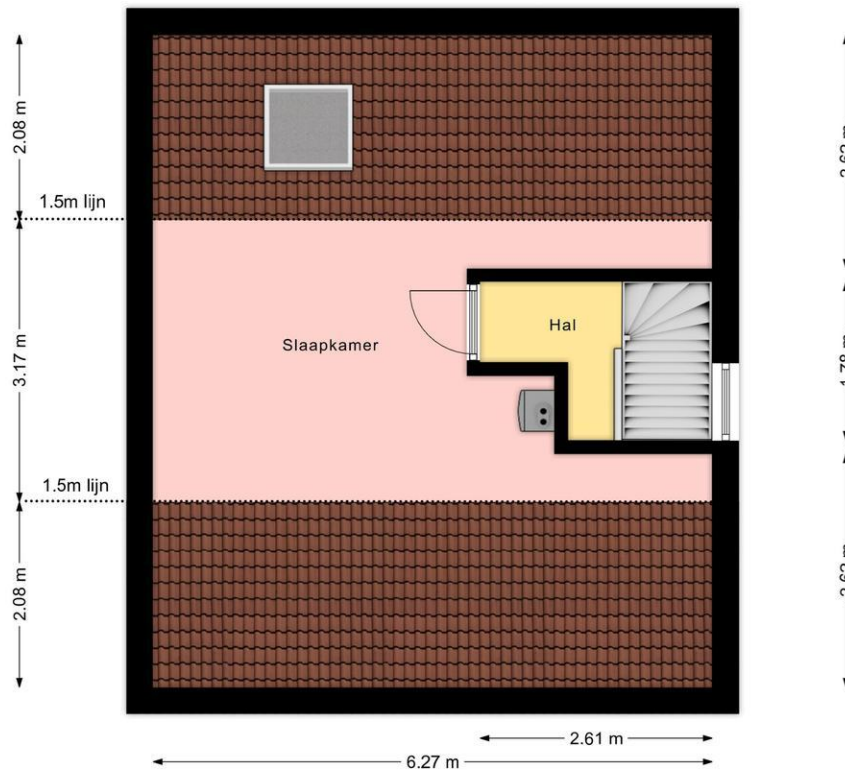
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)

# Plattegrond

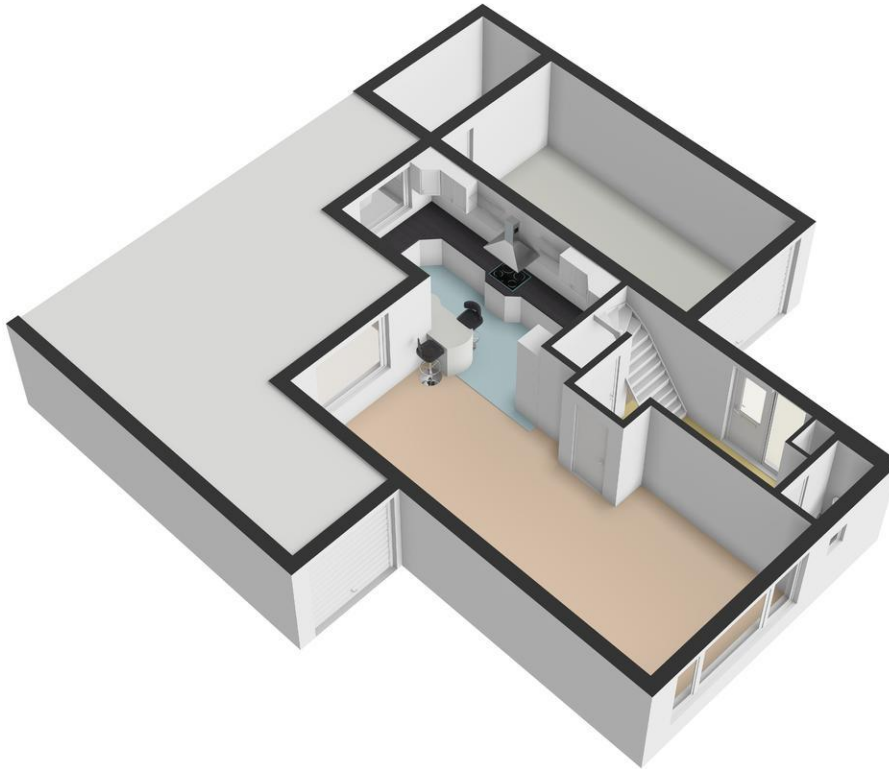
Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

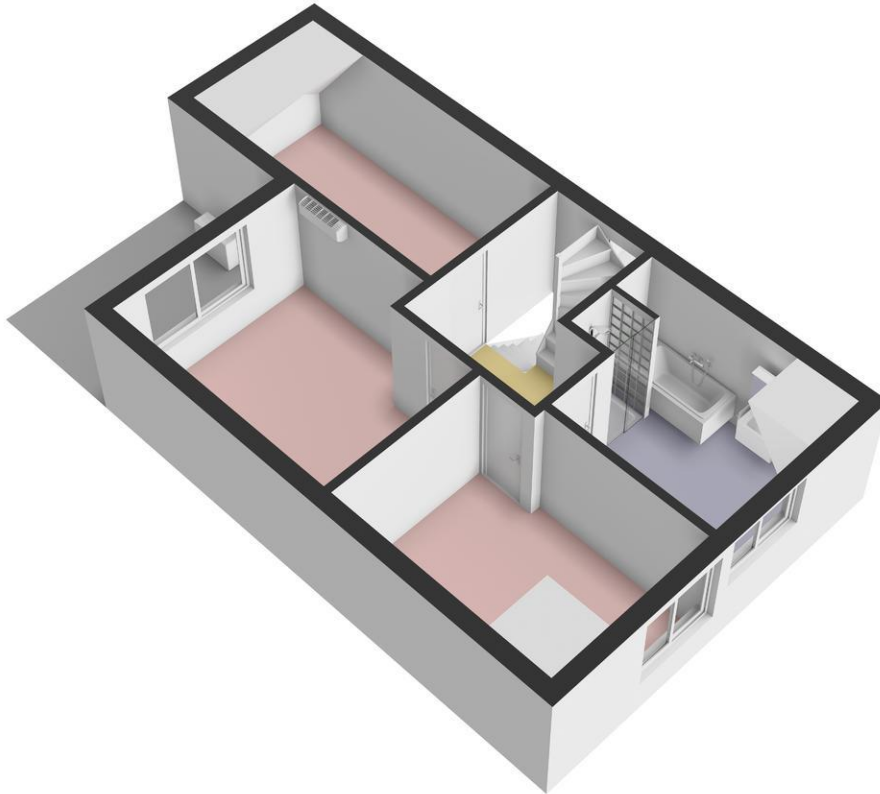
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

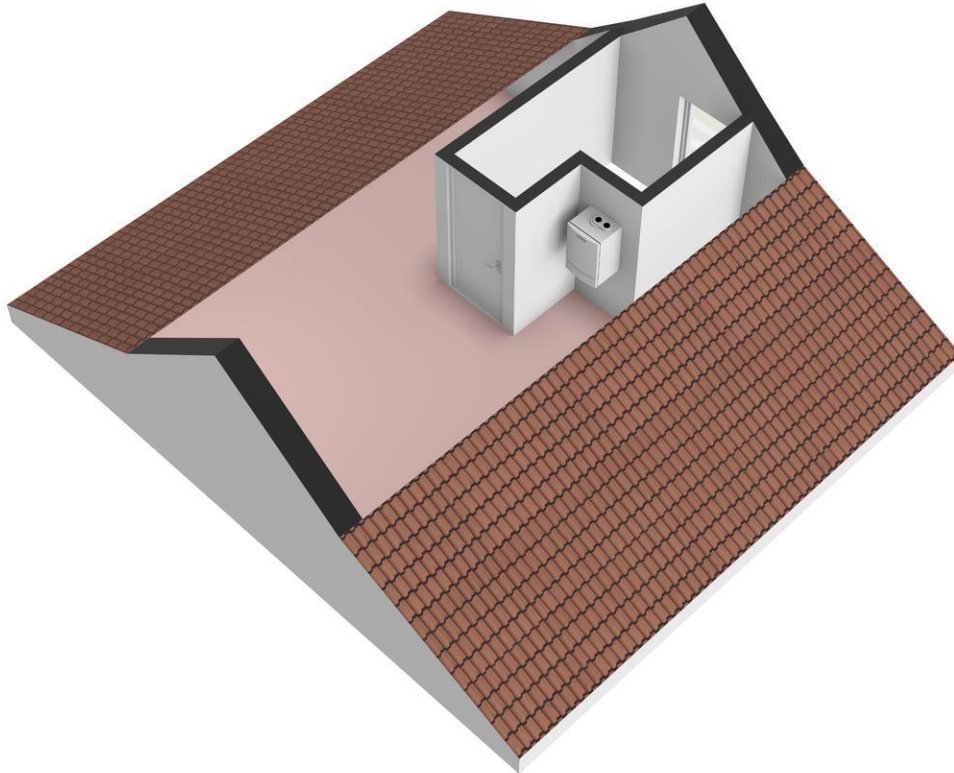
Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Begane grond - Rendering



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond

Eerste verdieping - Rendering



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De Jonge Makelaardij en Taxatie  
Marisstraat 7  
6165 AP, GELEEN  
Tel: 046 - 234 04 08  
E-mail: [info@dejongemakelaardij.nl](mailto:info@dejongemakelaardij.nl)  
[www.dejongemakelaardij.nl](http://www.dejongemakelaardij.nl)

# Plattegrond

Tweede verdieping - Rendering



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.