

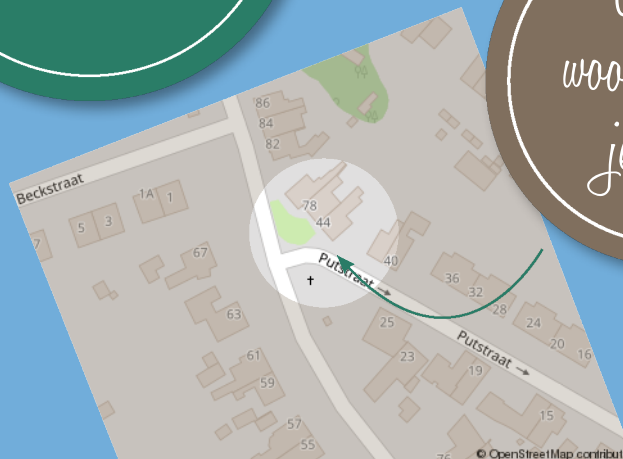


TE KOOP

Putstraat 44
6436 BV, Amstenrade



VRAAGPRIJS
€ 419.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

LUXE, KARAKTER EN ENERGIELABEL A! In het geliefde kerkdorp Amstenrade, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals de Albert Heijn, basisschool, openbaar vervoer en het prachtige Kasteelpark, ligt deze halfvrijstaande, riant uitgebouwde en karakteristieke jaren '30 woning. De woning is gelegen op een royaal perceel van 417m² en beschikt onder andere over een zeer ruime living van ca. 60m², 4 slaapkamers (met vaste trap naar de zolder), een luxe badkamer uit 2025, moderne keuken (2019), 21 zonnepanelen (2021), airconditioning, en een oprit met plaats voor meerdere auto's.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 12m²) met tegelvloer, ideaal voor extra opslag.

Begane grond: Recent aangelegde oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's en een overdekte entree. Hal met authentieke voordeur, vernieuwde meterkast, tegelvloer en praktische trapkast. De riante living (totaal incl. keuken ca. 60m²) biedt veel lichtinval dankzij onder andere de fraaie lichtstraat en beschikt over een sfeervolle erker, bio-ethanol haard en airconditioning. De moderne open keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en hoogwaardige Siemens-apparatuur, waaronder een BORA-kookplaat met geïntegreerde afzuiging, dubbele combi oven/magnetron, grote koelkast, ruime diepvries en vaatwasser. De stijlvolle nissen geven de keuken een extra luxe uitstraling. De praktische bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok met spoelbak, witgoed aansluitingen en toegang tot een extra berging. Tevens bevindt zich hier de cv-kast met opstelling van de cv-combi installatie (eigendom, 2018). De luxe, volledig betegelde toiletruimte beschikt over een wandcloset en fonteintje. Via de openslaande tuindeuren in de living en via de bijkeuken bereikt u de fraai aangelegde achtertuin met een royaal terras, deels overdekt met een stijlvolle overkapping voorzien van vijf lichtstraten, gazon, borders met beplanting en een praktische zij-ingang.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca.



12,5m²), slaapkamer 2 (ca. 11m²) en slaapkamer 3 (ca. 5,5m²). De luxe, volledig betegelde badkamer (2025, ca. 7m²) beschikt over een inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel in een fraai badmeubel, wandcloset en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare royale zolderruimte / vierde slaapkamer (ca. 24 m²) met dakkapel en diverse bergkasten.

Bijzonderheden

- Energielabel A
- 21 zonnepanelen (2021)
- 2 airco's (2021 en 2023)
- Dak-, spouw- (2025) en vloerisolatie
- HR++ beglazing (2019), kozijnen deels hardhout en deels kunststof
- Rolluiken aanwezig (elektrisch)
- Begane grond voorzien van fraaie visgraat parketvloer met vloerverwarming
- Eerste en tweede verdieping voorzien van laminaatvloer
- Alarmsysteem ter overname
- Gelegen in het geliefde kerkdorp Amstenrade, nabij voorzieningen zoals supermarkt, basisschool, openbaar vervoer en het Kasteelpark
- Gelegen op een royaal perceel van 417m²

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.

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

- Ruime living van ca. 60m²
- 4 slaapkamers (met vaste trap naar de zolder)
- Luxe badkamer uit 2025
- Moderne keuken (2019)
- 21 zonnepanelen (2021)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1939
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	155 m ²
Perceeloppervlakte	417 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	28 m ²
Overige inpandige ruimte	12 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	629 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4
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 





















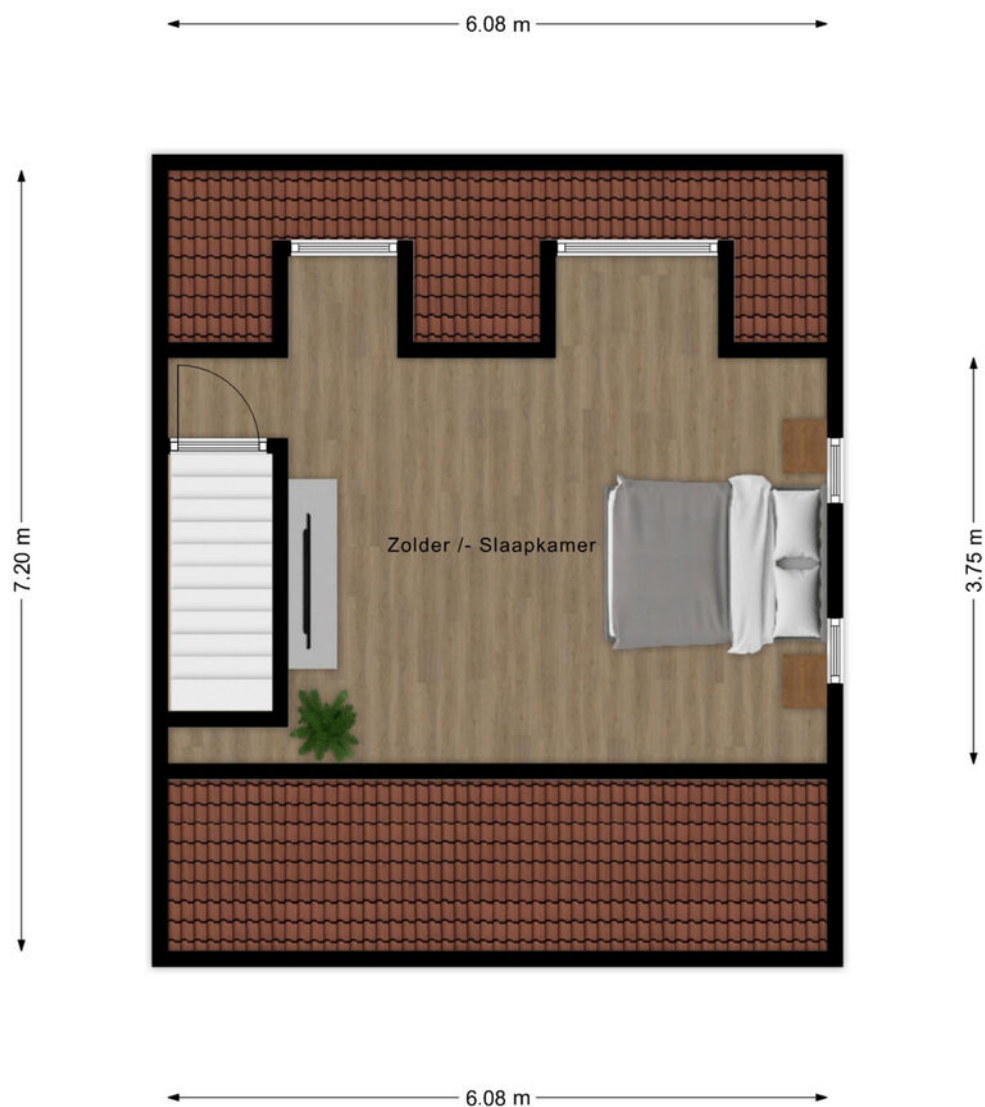
Plattegrond



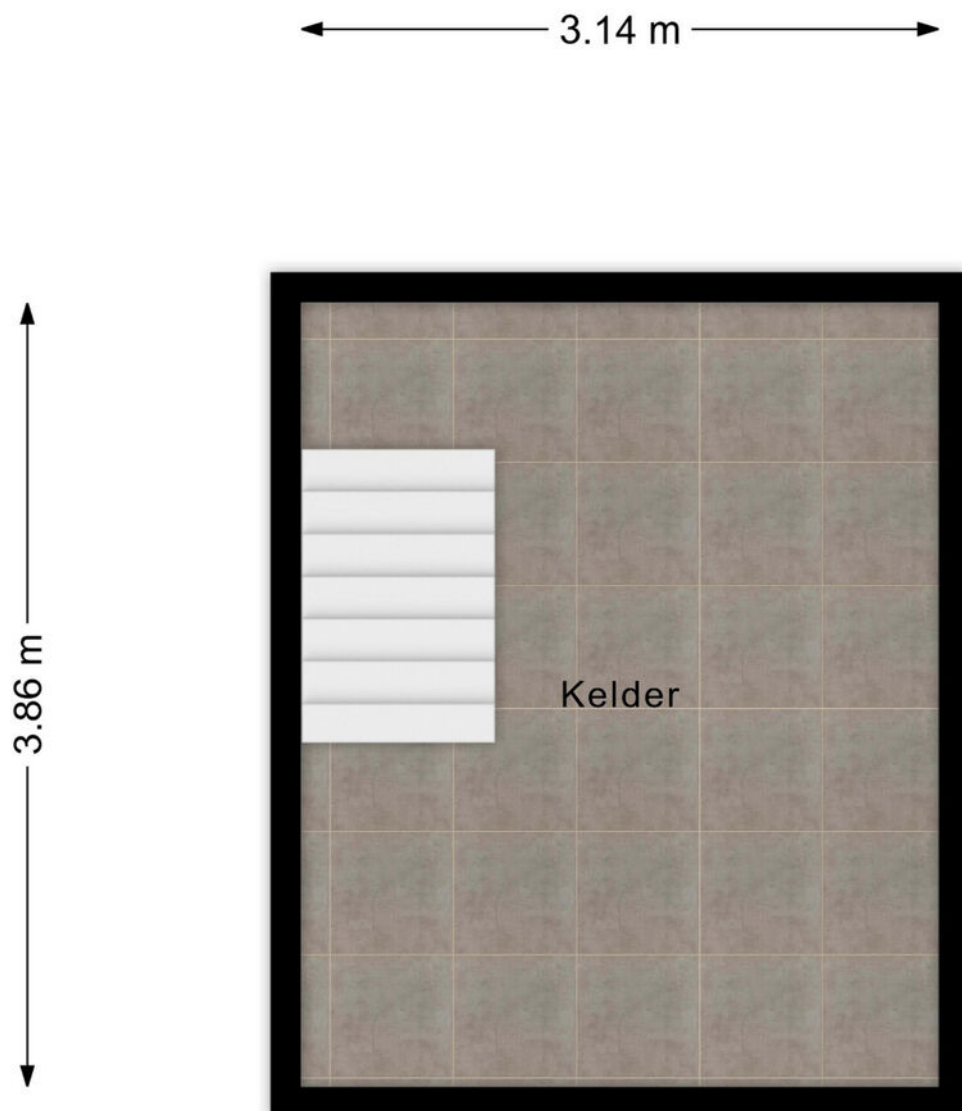
Plattegrond



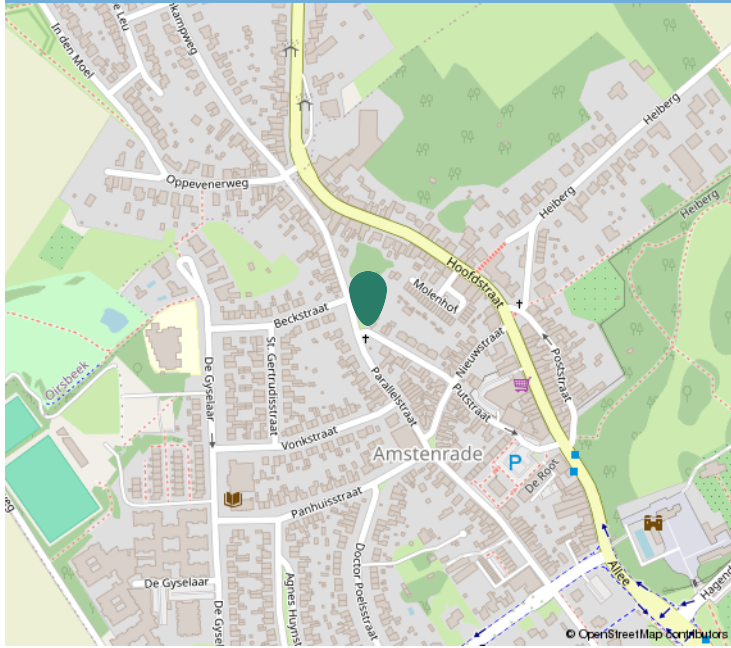
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Putstraat 44

Postcode / Plaats

6436 BV, Amstenrade

Gemeente

Amstenrade, Amstenrade

Sectie / Perceel

A, A / 2405, 2478

Oppervlakte

417 m²

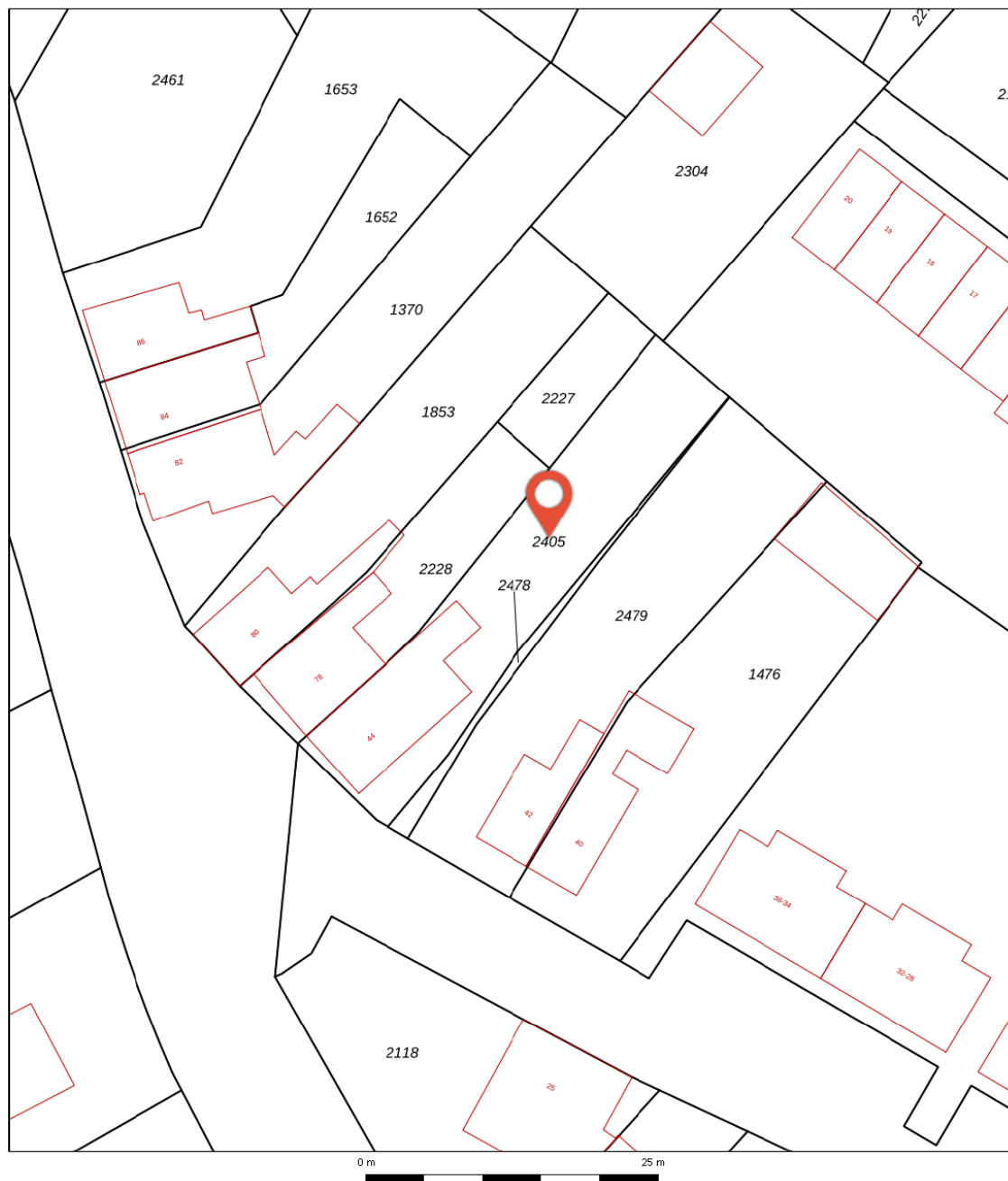
Soort eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom



Kadastrale kaart van Putstraat 44, 6436BV Amstenrade

Referentie: W6436BV44_2



2405	Perceelnummer	Kadastrale gemeente:	Amstenrade
44	Huisnummer	Gemeentecode:	ASR00
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	A
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	2405
—	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	388
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 10-6-2022 12:08.



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!*

