

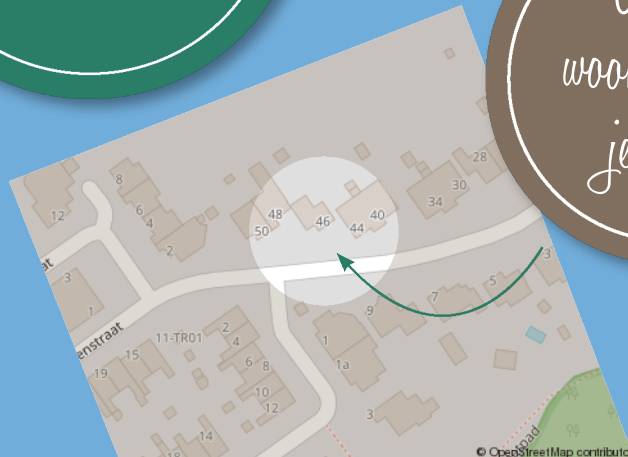


TE KOOP

Jan Maenenstraat 46
6363 AE, Wijnandsrade



VRAAGPRIJS
€ 429.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

ENERGIELABEL A! Op een geliefde en rustige locatie in het groene Wijnandsrade, centraal nabij steden als Maastricht, Heerlen en Sittard gesitueerd, ligt dit vrijstaande goed verzorgde woonhuis met onder andere een garage, oprit, woonkamer/keuken (ca. 37m²), 4 slaapkamers (vaste trap naar zolder), vrij gelegen achtertuin, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 20 zonnepanelen (eigendom) en een uitstekend isolatieniveau.

Indeling

Begane grond: Onderhoudsvriendelijke voortuin, ruime oprit met oplaadpunt voor een elektrische auto. Entree, hal met toegang kruipruimte, glazen deur naar de woonkamer, meterkast (modern, 3 fase aansluiting), toiletruimte met wandcloset, fonteintje en daglichttoetreding. Vanuit de hal heeft u toegang naar de garage (ca. 17m²) met een recent vernieuwde garagepoort (2023), opbergvliering, de witgoedaansluiting en toegang naar de achtertuin. L-vormige woonkamer (ca. 37m², incl. keuken) met een portaal (via 2e glazen deur) naar het trappenhuis en bergkast. Keuken met keukenopstelling met apparatuur (o.a. AEG) t.w. een inductiekookplaat, wasemkap, oven en koelkast. Zowel vanuit de keuken als de garage is er toegang naar de vrij gelegen achtertuin (veel privacy). Deze beschikt over 3 terrassen (deels overdekt), een vijverpartij en een tuinhuis. Het overdekte terras is v.v. van een dubbele lichtkoepel.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 16m²) met ingebouwde kastenwand, slaapkamer 2 (ca. 7m²), slaapkamer 3 (ca. 7m²) met trap naar zolder. Geheel betegelde badkamer met o.a. een douche, wandcloset, vaste wastafel in badmeubel, wandradiator, inbouwspots, mechanische ventilatie en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap te bereiken. Slaapkamer 4 (ca. 13m²) met dakkapel, hobby-/bergruimte (ca. 14m²) en opstelplaats van de cv-combi-installatie (2024, hoog rendement, eigendom).



Bijzonderheden: ENERGIELABEL A! Deze vrijstaande woning is op een rustige locatie in het geliefde Wijnandsrade gelegen. Centraal gesitueerd ten opzichte van de steden Maastricht, Heerlen en Sittard. Voorzieningen als winkels, scholen en sportaccommodaties zijn snel bereikbaar. Dat geldt ook voor de prachtige omringende natuur, geschikt voor het maken van fraaie wandel- en fietstochten. Deze energiezuinige woning beschikt over grotendeels over laminaatvloeren op de begane grond. Daarnaast zijn er 4 slaapkamers (vaste trap naar zolder). De garage zorgt voor de nodige bergruimte. De achtertuin biedt veel privacy. De kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 20 zonnepanelen, vloerisolatie (BG) en dak- en spouwisolatie leveren de nodige energiebesparing! Ook heeft de woonkamer aan de achterzijde een elektrisch bedienbaar rolluik (slaapkamers eerste verdieping met handmatig bedienbaar rolluik). Kortom: een leuke woning in het geliefde Wijnandsrade. Plan een bezichtiging in en laat u verder overtuigen!

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 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

- Op een geliefde en rustige locatie
- Woonkamer/keuken (ca. 37m²)
- 4 slaapkamers (vaste trap naar zolder)
- Vrij gelegen achtertuin
- 20 zonnepanelen (eigendom)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1985
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	117 m ²
Perceeloppervlakte	266 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	17 m ²
Overige inpandige ruimte	17 m ²
Externe bergruimte	-
Inhoud	401 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
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 













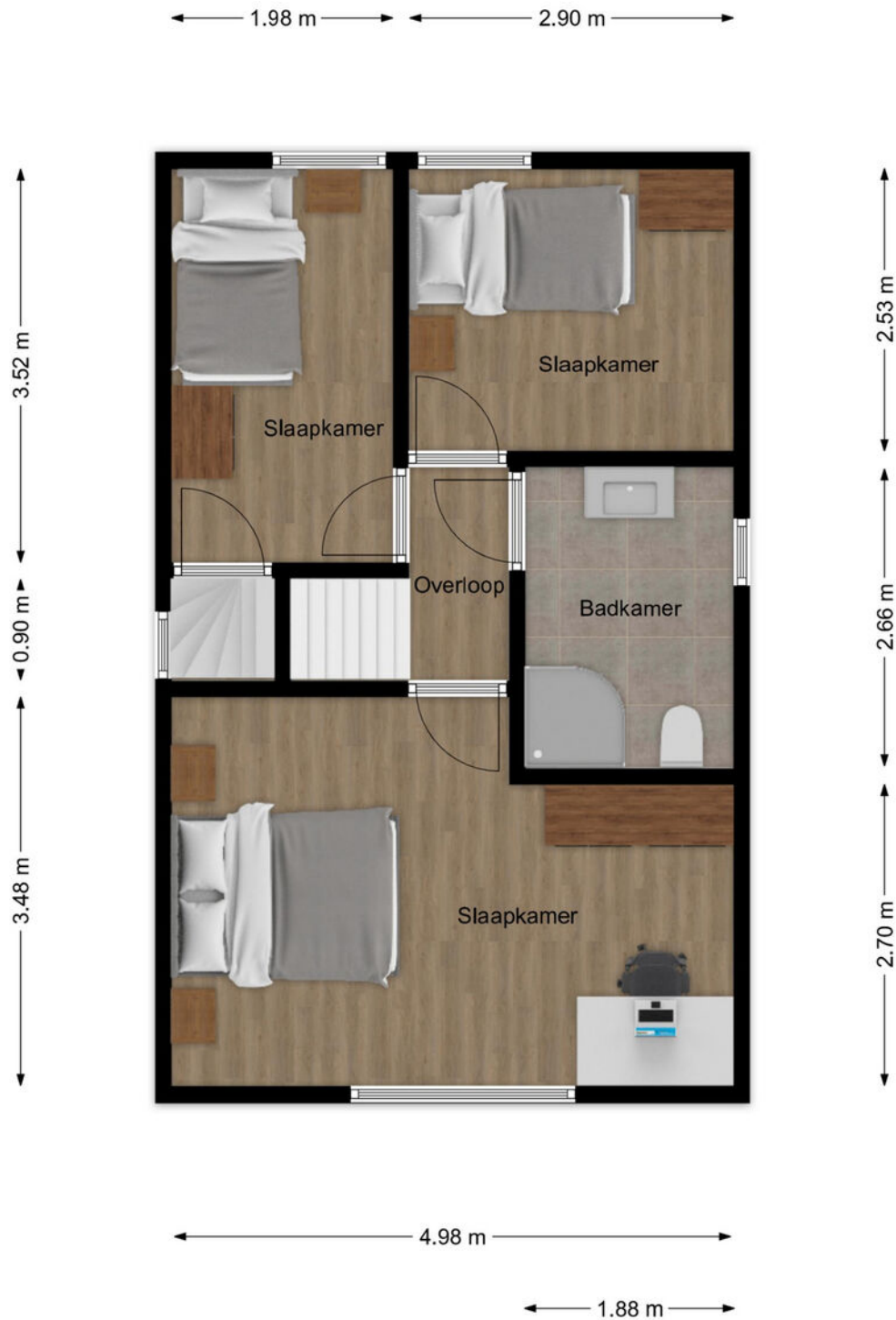




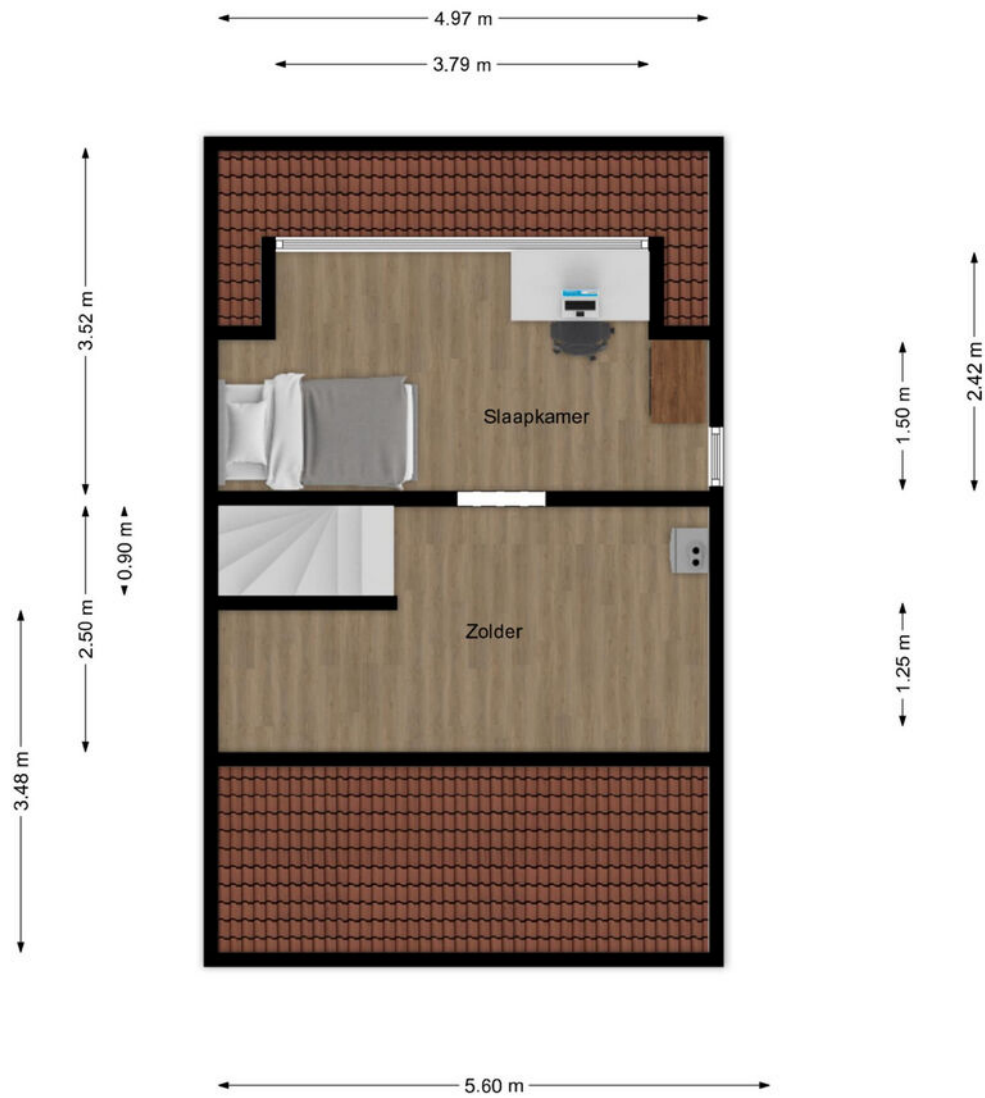
Plattegrond



Plattegrond

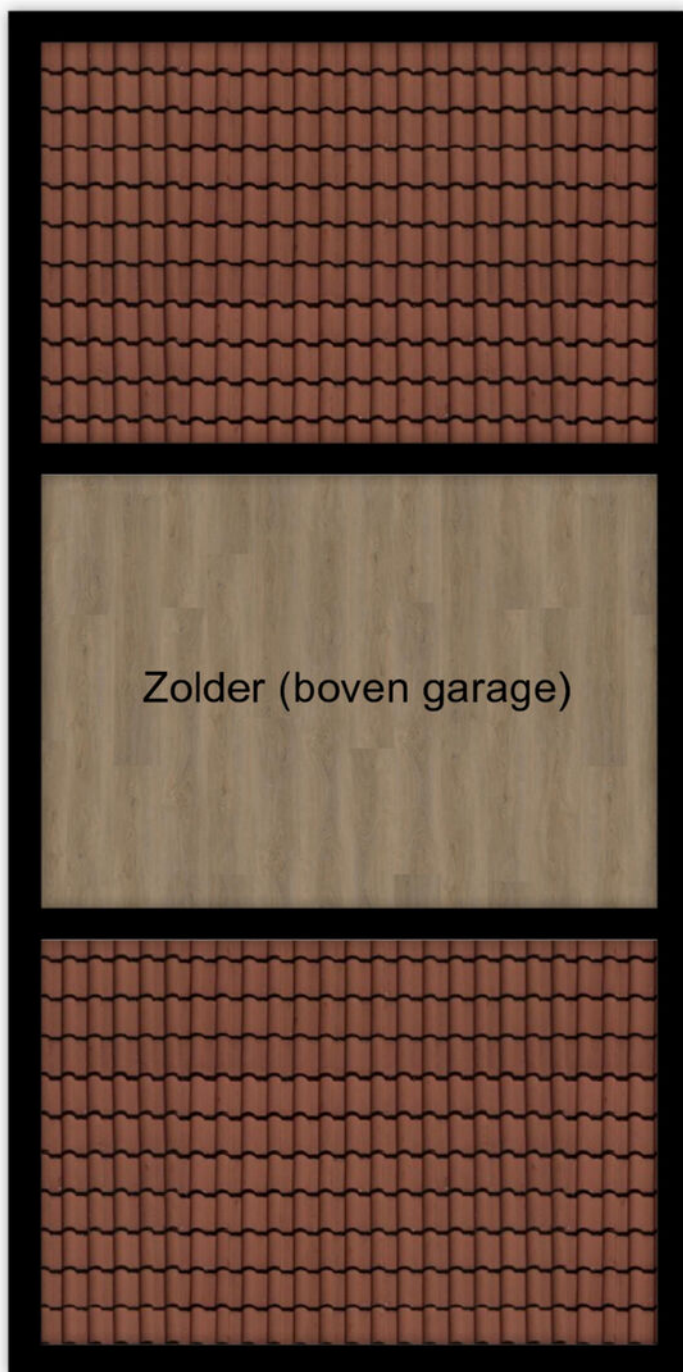


Plattegrond



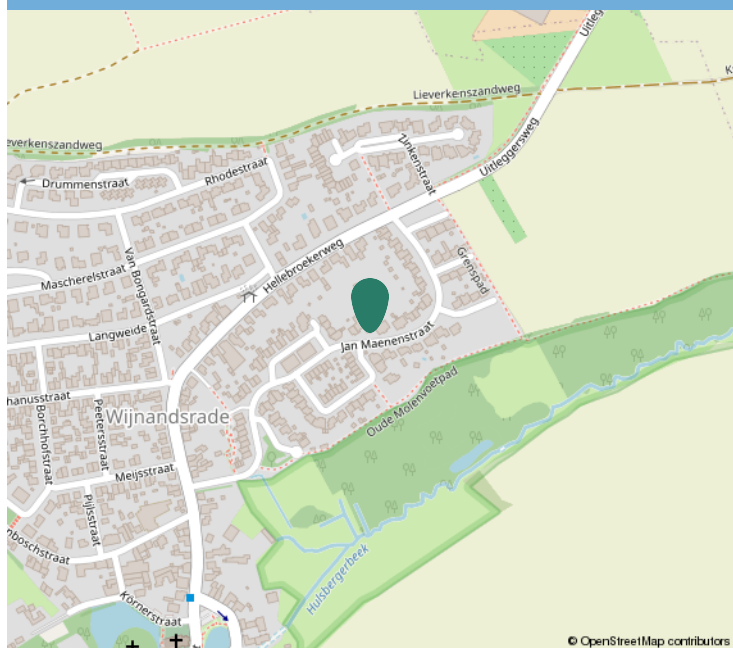
Plattegrond

← 2.87 m →



↑ 1.87 m
↑ 2.02 m
↑ 1.87 m

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Jan Maenenstraat 46

Postcode / Plaats

6363 AE, Wijnandsrade

Gemeente

Wijnandsrade

Sectie / Perceel

A / 3316

Oppervlakte

266 m²

Soort eigendom

Volle eigendom




Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijnandsrade</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 3316</p> <p>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.</p>	
--	--	---



Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 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 - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

