



*Goed onderhouden geschakeld woonhuis in Kerkrade!*

Rolduckerstraat 28

KERKRADE

 **Aquina**  
Aquina | Hollanders



# Indeling

Deze woning biedt een uitstekende basis voor wie comfortabel wil wonen en tegelijkertijd de kans zoekt om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. De praktische indeling omvat twee volwaardige slaapkamers, met de mogelijkheid tot het realiseren van een derde slaapkamer. De fraai aangelegde, zonnige achtertuin vormt een aangename buitenruimte en is ideaal voor gezinnen of liefhebbers van rust en groen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid tot het huren van een garage, gelegen direct tegenover de woning.

De ligging vormt een belangrijk pluspunt: aan de rand van het centrum van Kerkrade, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Winkels, supermarkten, basis- en middelbare scholen en openbaar vervoer zijn eenvoudig te voet bereikbaar, met een busstation in de nabijheid en een treinstation op korte afstand. Bovendien bevinden het Stadspark en Abdij Rolduc zich op steenworp afstand, evenals prachtige natuurgebieden die uitnodigen tot wandelen en fietsen. De directe woonomgeving kenmerkt zich door een verzorgd straatbeeld en een prettig leefklimaat.

Bouwjaar: 1906

Onderhoud: Redelijk tot goed

Perceeloppervlakte: 211 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: 98 m<sup>2</sup>

Overig inpandig: 54 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 5 m<sup>2</sup>

Inhoud circa: 527 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: Direct

Energie label: F

Indeling:

Kelder:

Zeer ruime, praktische kelderruimte.

De cv-ketel (eigendom) is tevens gesitueerd op deze verdieping.

Begane grond:

Royale entree/ hal.

Toiletruimte.

Lichte woonkamer met aansluitend eetkamer.

Inbouwkeuken met kookplaat, oven en afzuiging.

Bijkeuken alwaar de wasmachineaansluiting zich bevindt.

Badkamer met inloopdouche en wastafel.

Fraaie, zonnige achtertuin met veel groen, terras en buitenberging.

Eerste verdieping:

Overloop.

Eén aan de achterzijde gelegen slaapkamer.

Eén aan de voorzijde gelegen slaapkamer.

Zolder:

Royale zolderruimte, ook te gebruiken als derde slaapkamer.

Wetenswaardigheden:

De woning is voorzien van houten en kunststof kozijnen.

De woning is voorzien van rolluiken.

Optioneel kan er tegenover de woning een autogarage worden gehuurd.



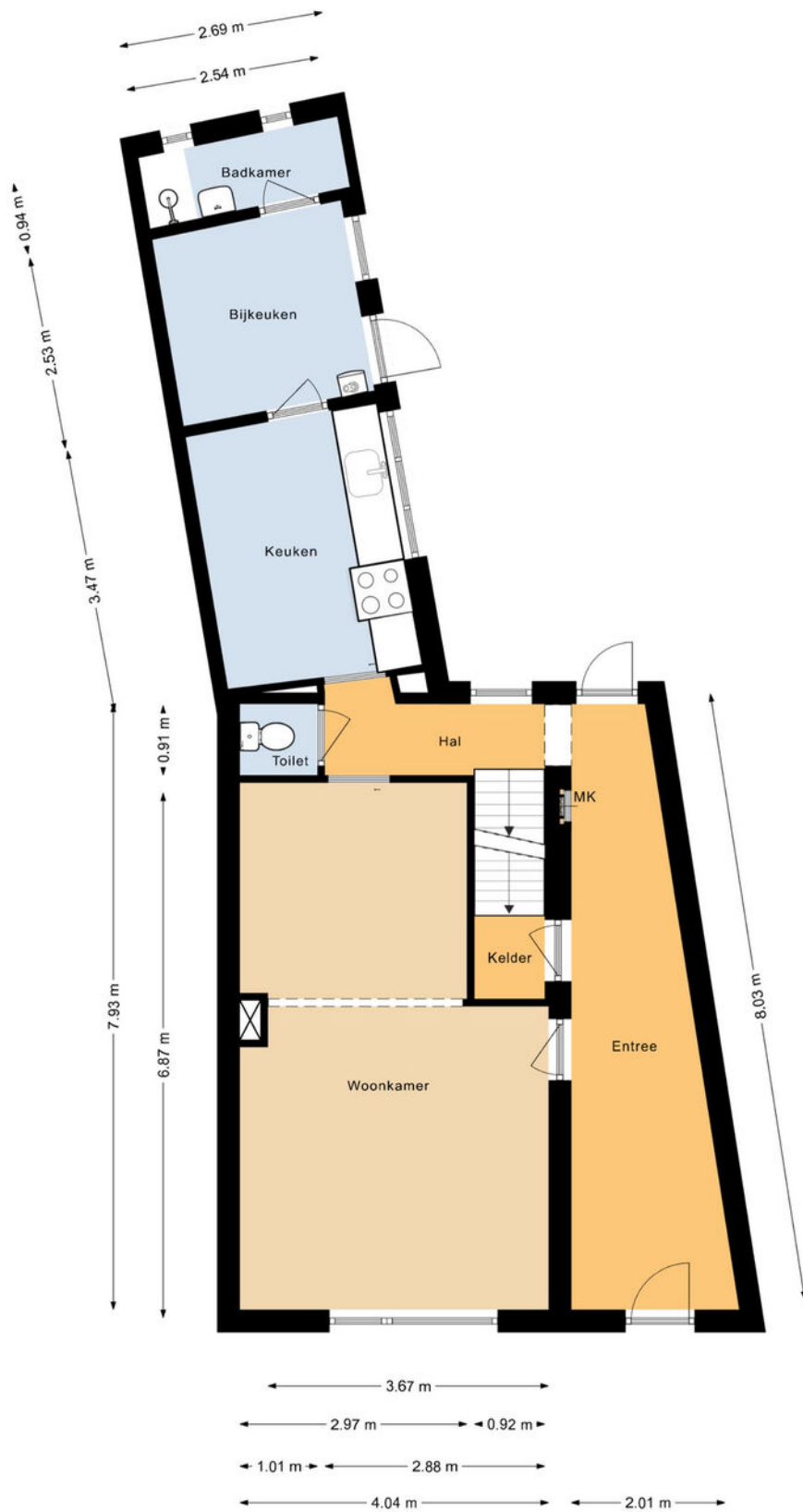




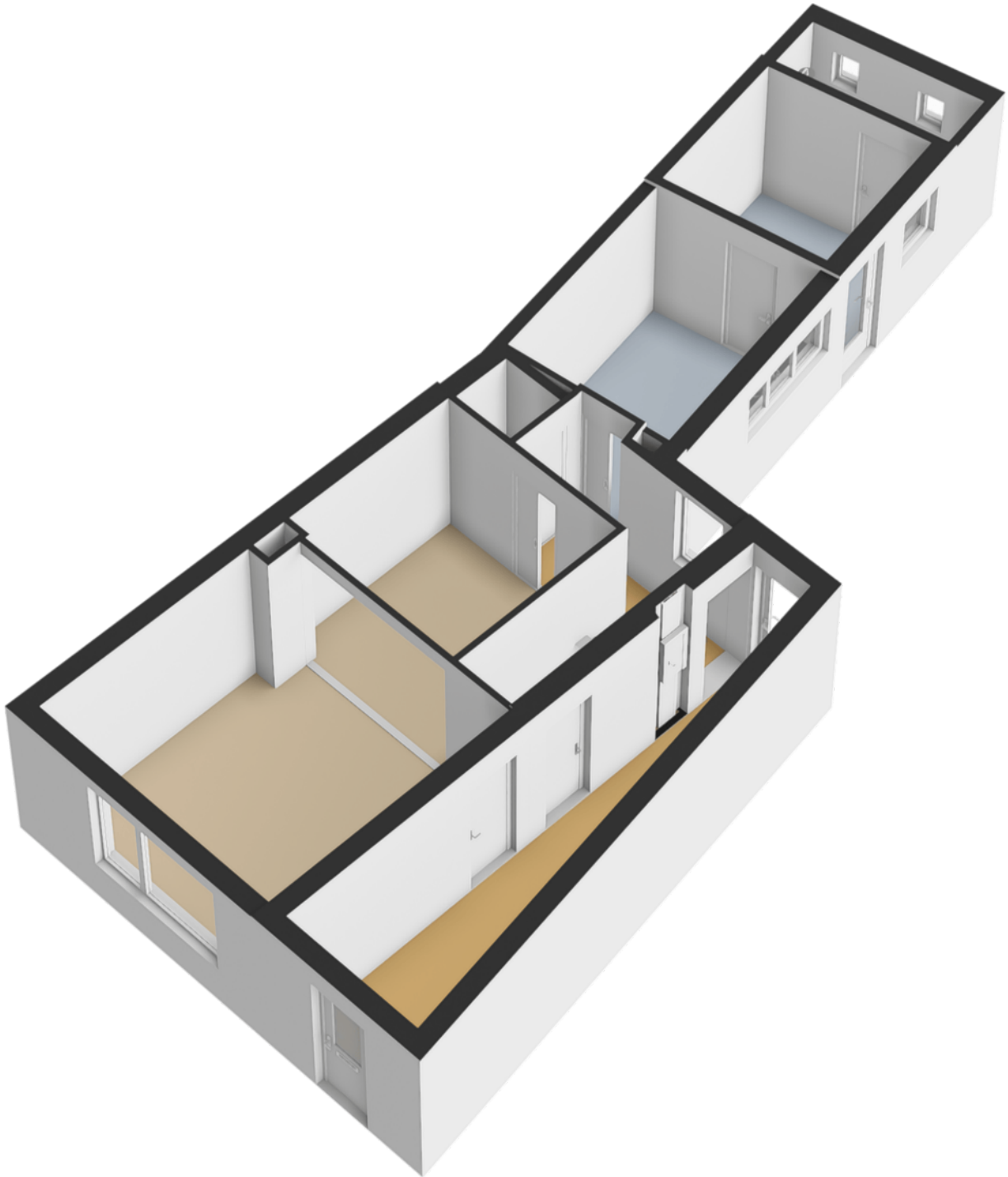


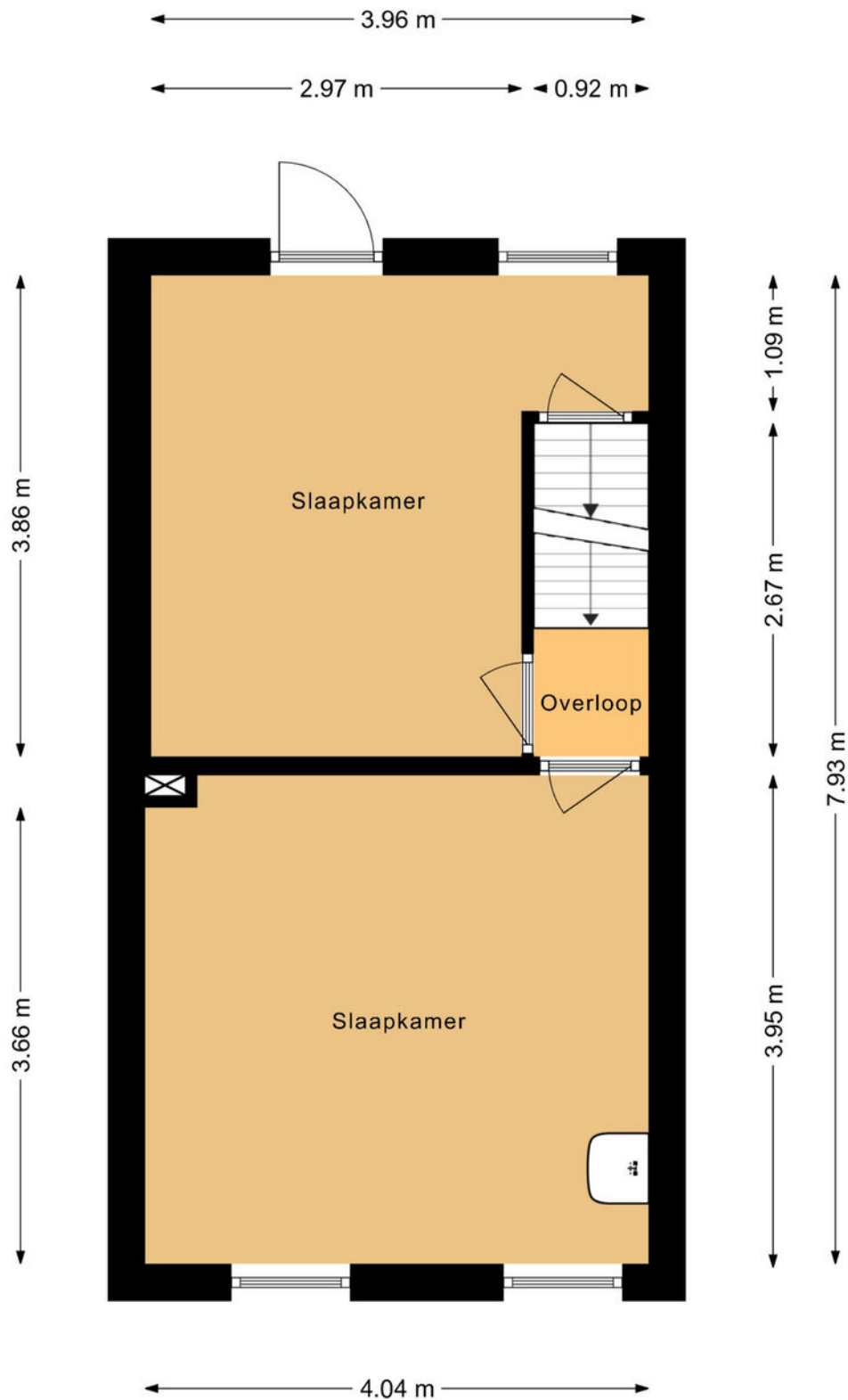




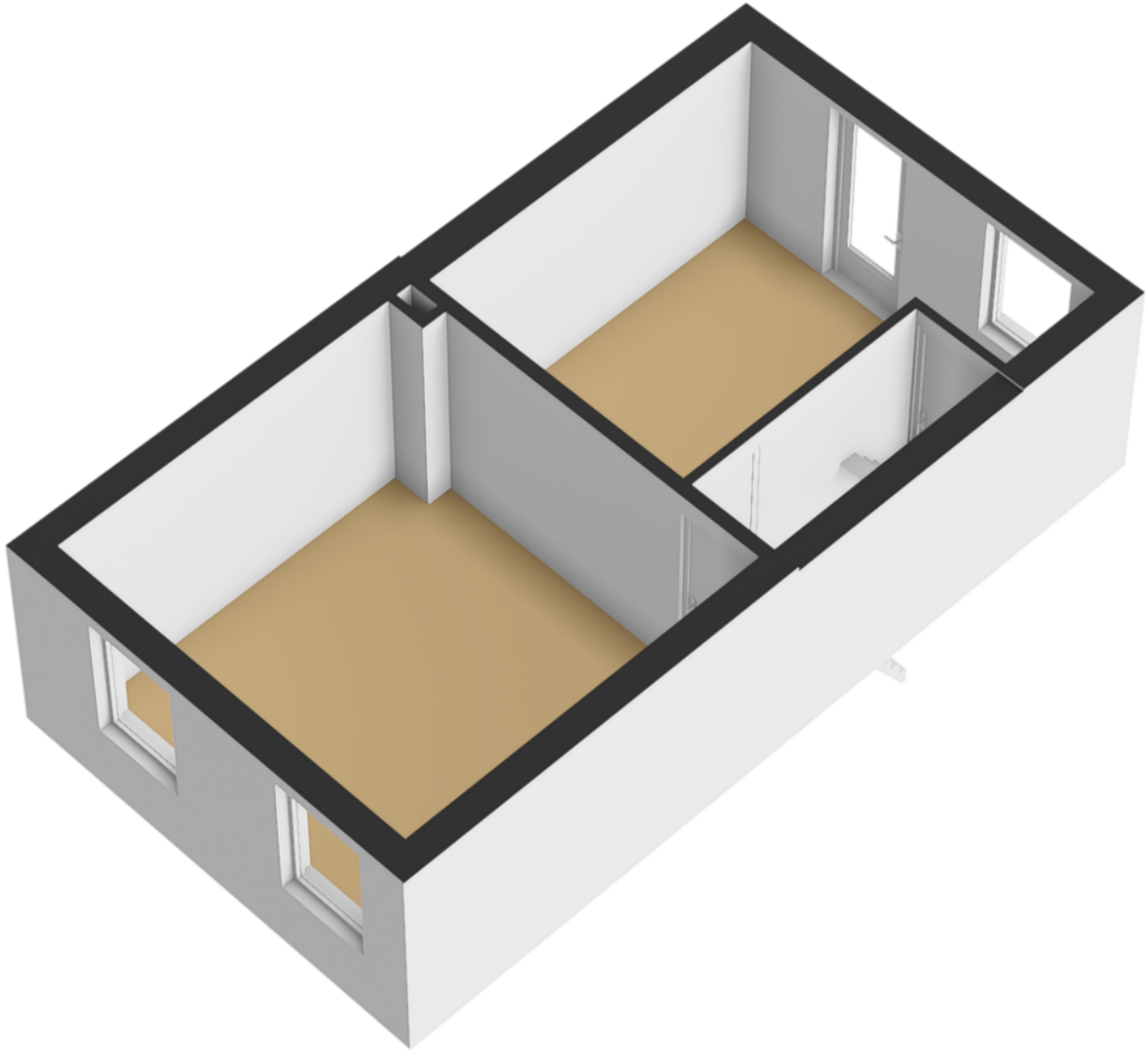


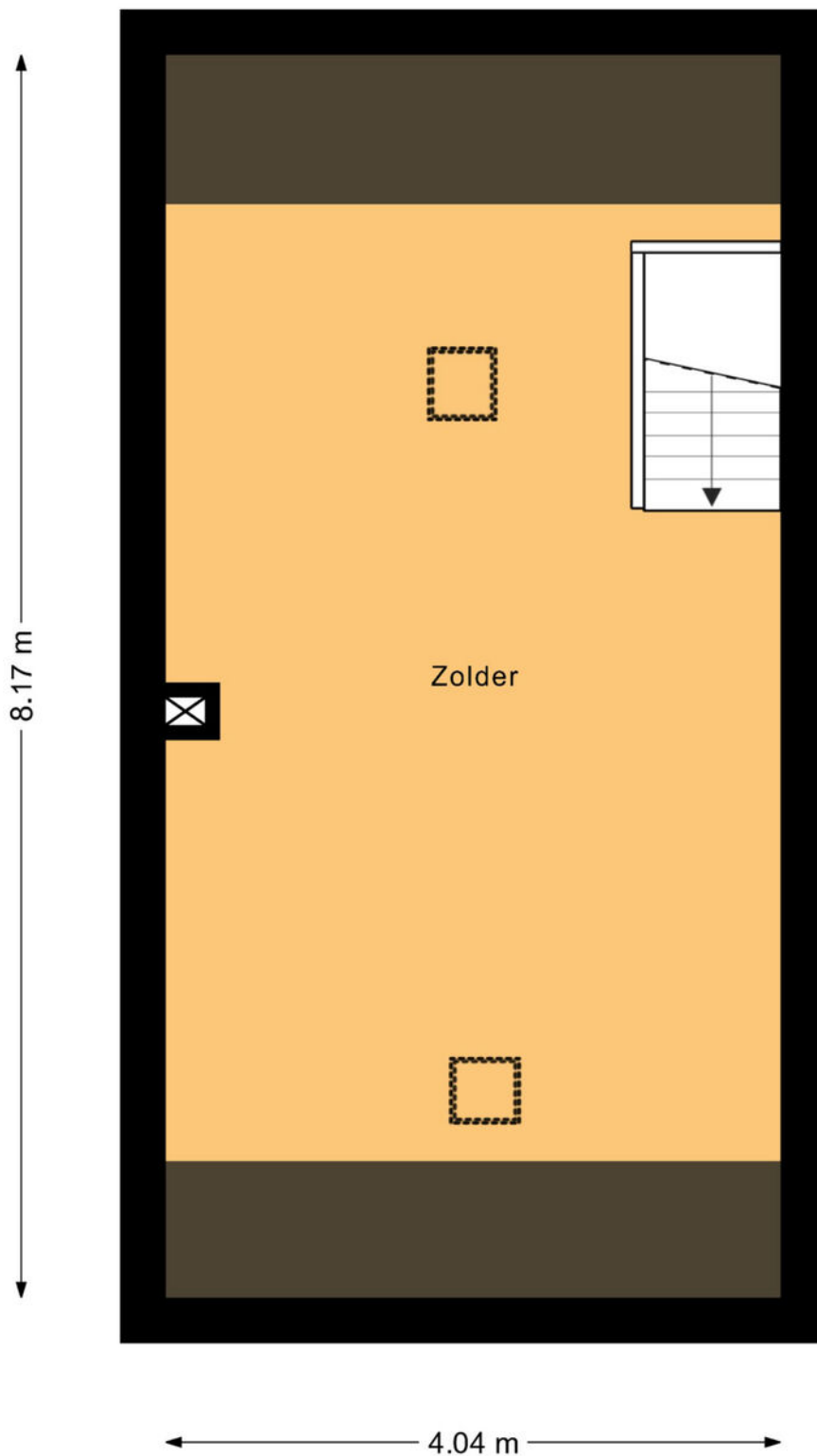
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
 @realstatemedia



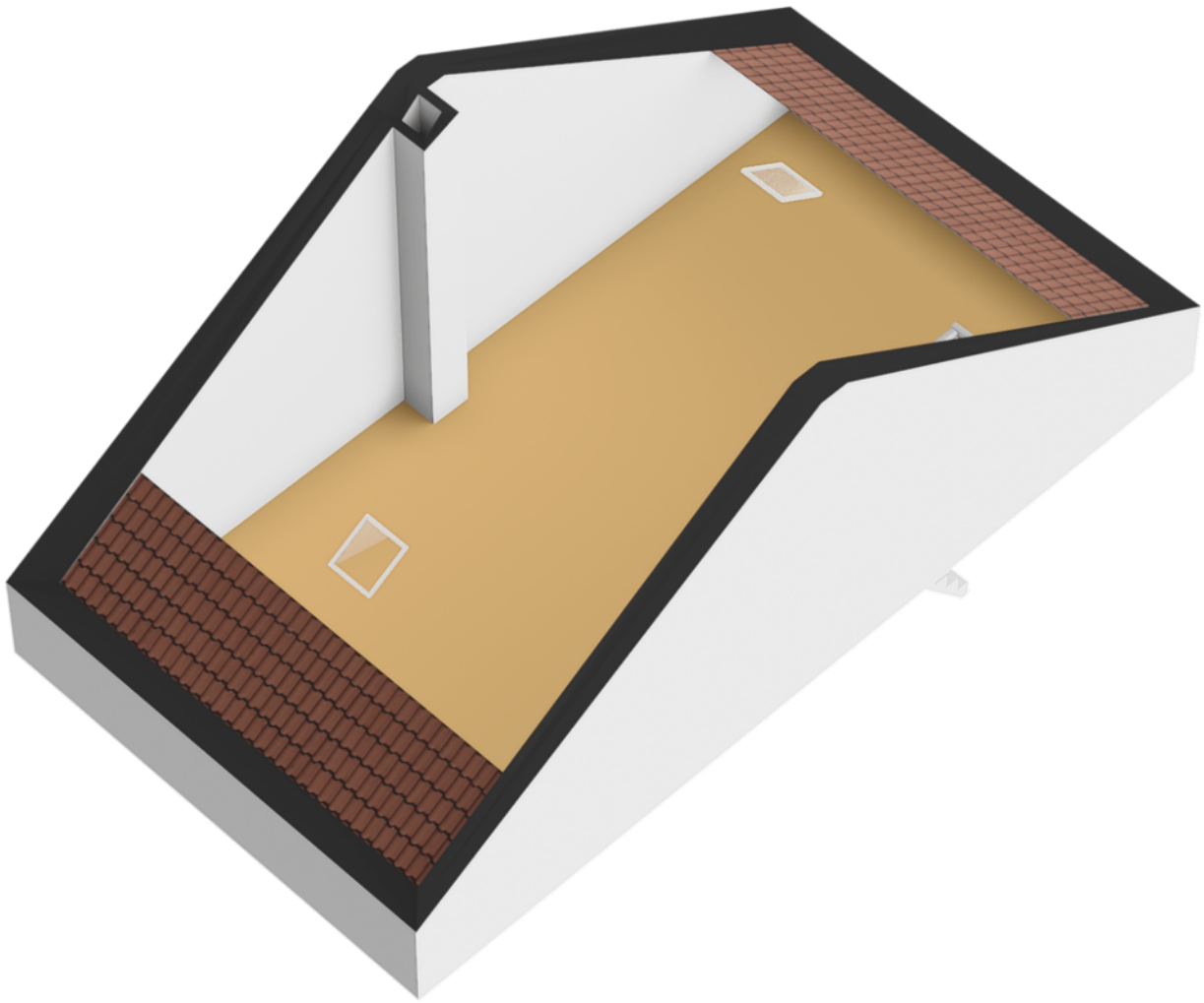


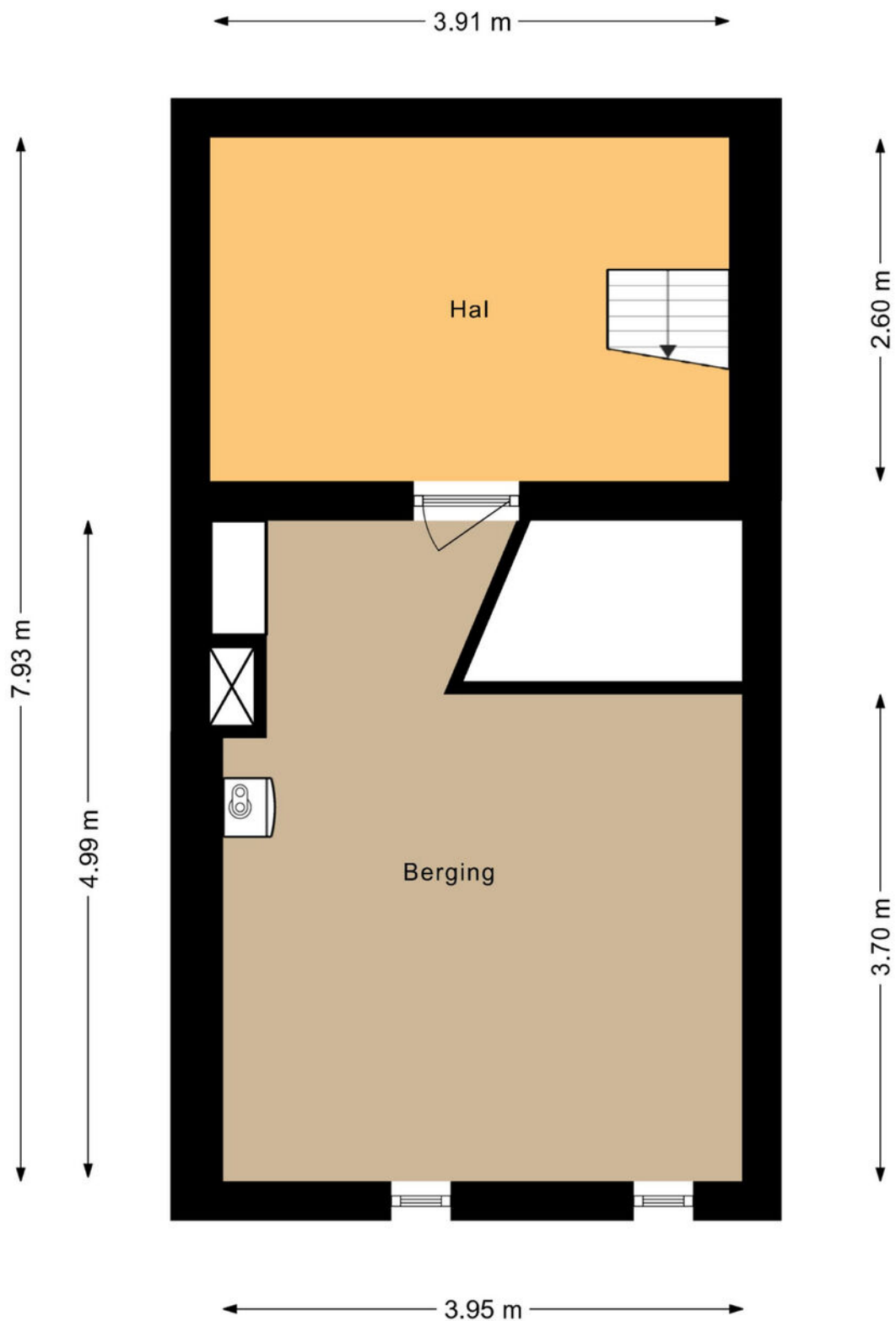
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
 @realstatemedia



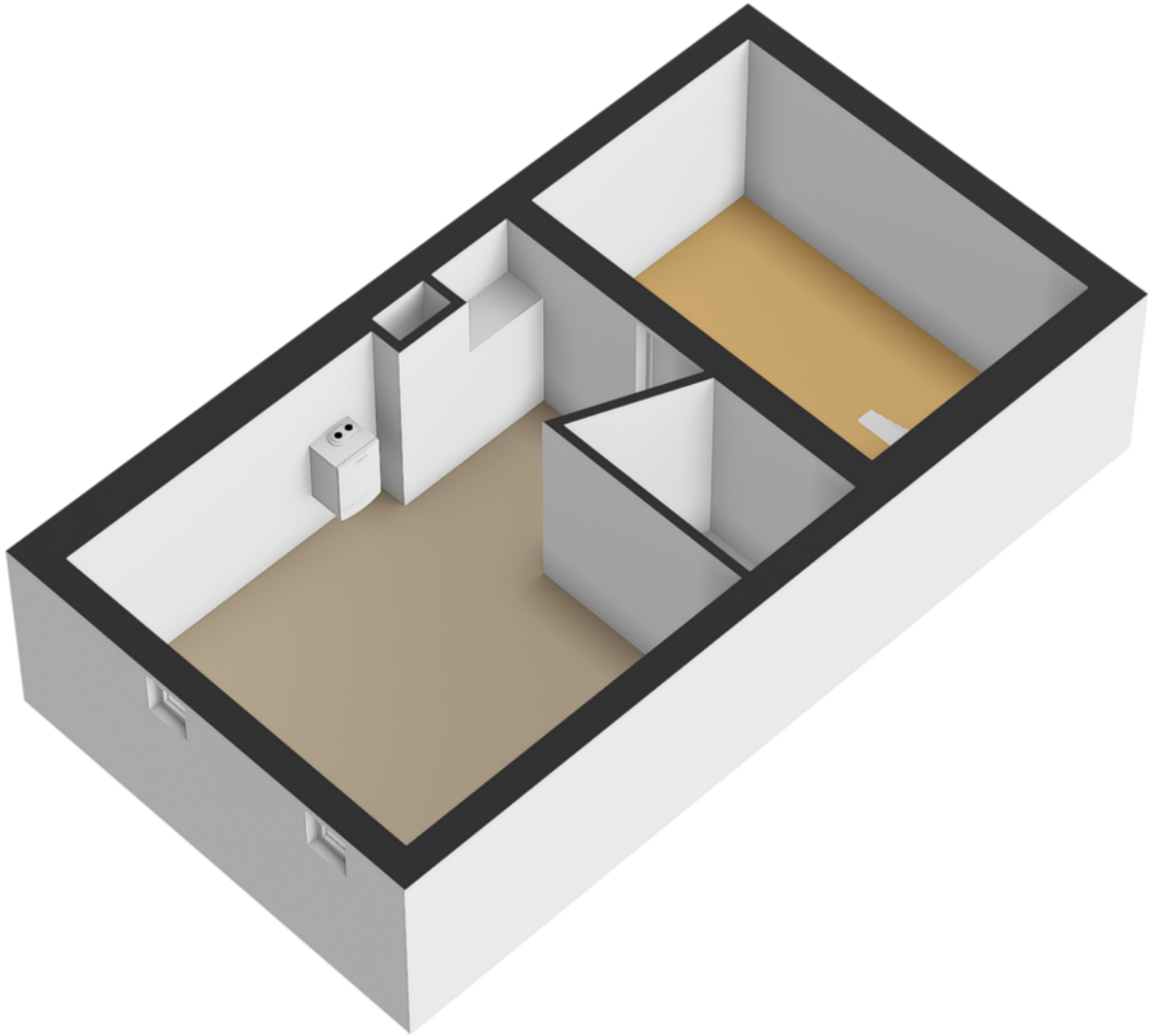


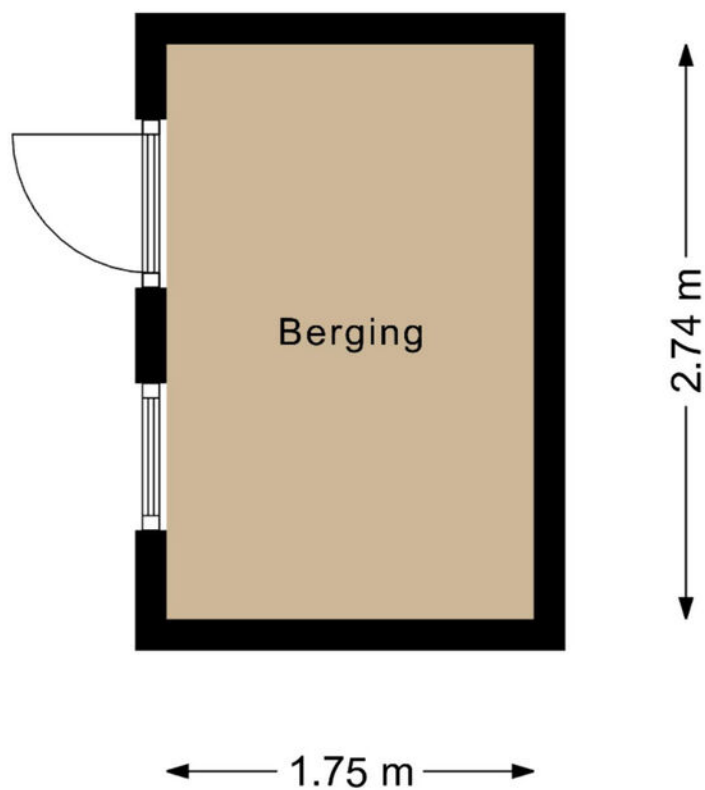
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia



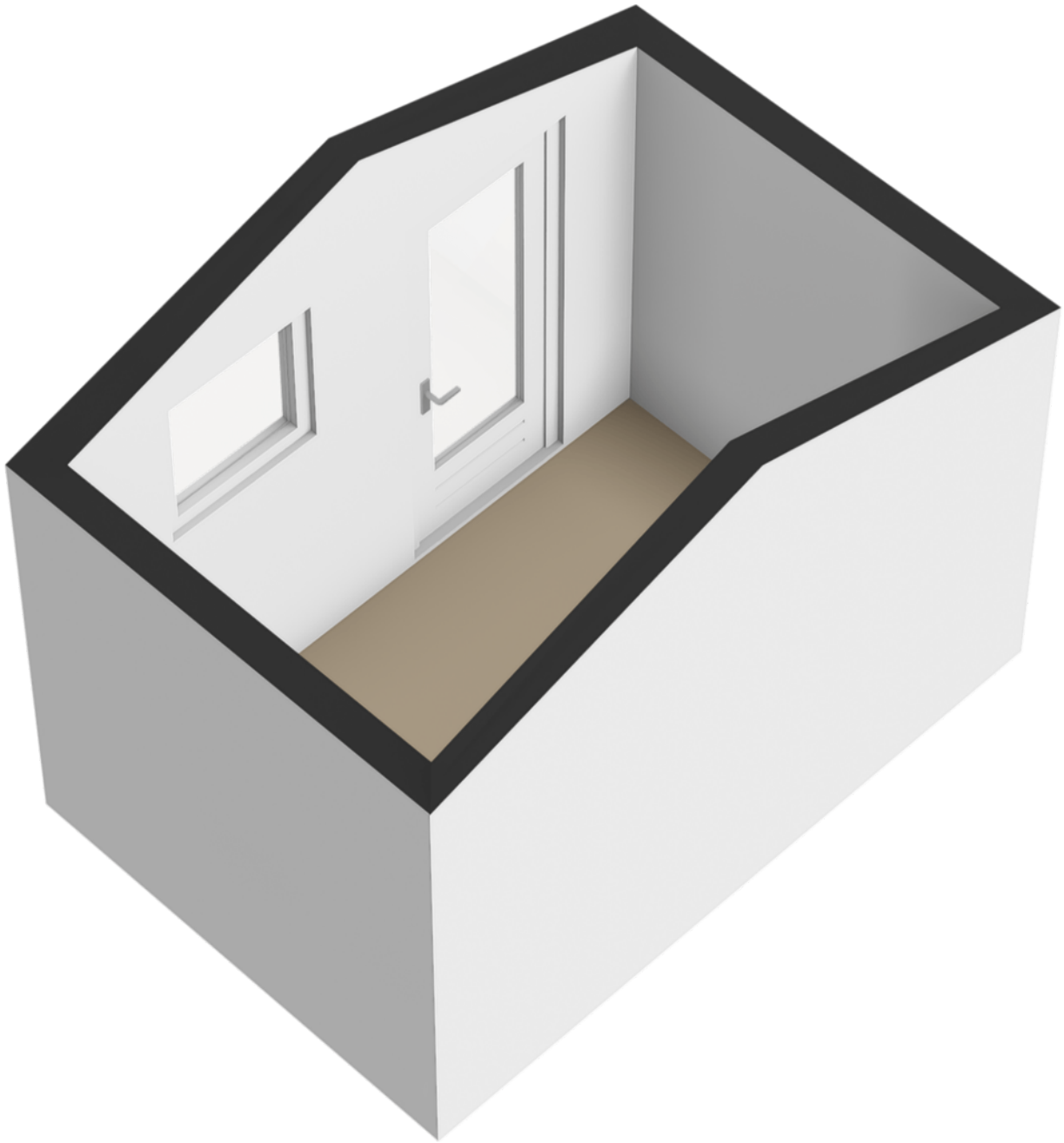


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.  
@realstatemedia





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



# Overige informatie!

## ONZE TIP

Aankopen? Schakel je eigen NVM-aankoopmakelaar in! Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren. Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 (schriftelijkheids vereiste).

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/ staat verkocht.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend. Alsook de eventueel bijgevoegde visuals (gegenereerd door AI)

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").



## ADRESGEGEVENS

Burg. de Hesselleplein 31

unit 3.B.1

Heerlen Limburg (NL)

6411 CH

T: 045-5715566

E: [info@aquina.com](mailto:info@aquina.com)

W: [www.aquina.com](http://www.aquina.com)

## Heeft u nog vragen?

Neem contact op met ons!

U kunt ons bereiken op de volgende manieren:

- Stuur ons een e-mail: [info@aquina.com](mailto:info@aquina.com)
- Bel met een van onze medewerkers: 045-5715566
- Kom langs voor een kop koffie op ons kantoor

Wij willen ook uw makelaar zijn!

Op al onze diensten is de privacy verklaring van Aquina Hollanders makelaars (zoals vermeld op onze website [www.aquina.com](http://www.aquina.com)) van toepassing.



Verkoop

Aankoop

Taxaties

Nieuwbouw

Vastgoed-advisering

Bedrijfs onroerend goed

Projectbegeleiding bij verkoop

