



**Rhodestraat 33, 6363 AX Wijnandsrade**

**Vraagprijs € 498.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Rhodesstraat 33, 6363 AX Wijnandsrade

Heerlijk rustig wonen! In Wijnandsrade bieden we deze ruime vrijstaande woning te koop aan. De aanwezigheid van o.a. 5 slaapkamers, een ruime badkamer, twee toiletruimtes, een grote inpandige garage en aangrenzende berging, een L-vormige woonkamer met veel lichtval en een nette keuken, zorgen ervoor dat dit echt een fijn gezinshuis is.

#### Indeling

##### Begane grond:

Entree/hal met trap, meterkast en toiletruimte (wandcloset en fonteintje). L-vormige woonkamer met plavuizen vloer (vloerverwarming), airco en dubbele tuindeuren. Keuken voorzien van een opstelling met apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Bijkeuken met schuifdeurkastenwand. Tuincontact. Inpandig bereikbare, ruime garage. Voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en een geïsoleerde spouw. Vanuit de garage is de achtertuin bereikbaar en tevens de aangebouwde berging (eveneens in spouw uitgevoerd en voorzien van ramen en verwarming; kan dus ook dienst doen als hobby-/kantoorruimte).

##### Eerste verdieping:

Overloop. Drie slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer aan de achterzijde van de woning beschikt over een ruim inloopkastgedeelte. Badkamer, ruim van opzet, met twee wastafels, een ligbad en een douche. Separate toiletruimte met wandcloset.

##### Tweede verdieping:

Middels een vaste trap bereikbaar. Overloop met bergruimte en cv-/wasruimte. Slaapkamer 4 en 5, beide met een laminaatvloer.

##### Buiten:

Zijdelings een oprit welke geschikt is voor twee auto's. Voortuin met gazon, zijtuin met overdekt terras, achtertuin met gazon en overdekt terras. Veel privacy in de tuin, genieten staat hier centraal.

##### Bijzonderheden:

- 5 slaapkamers aanwezig
- 2016 dak garage vernieuwd
- houten kozijnen met HR++ beglazing
- HR cv combi toestel, Remeha Calente, 2013, eigendom
- Airco in de woonkamer (2023)
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Zonnepanelen: 14 stuks, eigendom 2023
- Rustig gelegen in het dorp Wijnandsrade (gemeente Beekdaelen); Tussen Nuth en Hulsberg, daar waar men gebruik maakt van de winkels. Diverse sportverenigingen (o.a. voetbal en handbal) en een basisschool op loopafstand van de woning.

\* Alle maten zijn circa maten;

\* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbekend is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;

\* 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")

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 498.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 8 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 660 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: Circa 430 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Circa 164 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1999
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg
<b>Tuin</b>	: Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	: Tuin rondom
<b>Garage</b>	: Inpandig circa 31 m <sup>2</sup> (840 bij 370 cm)
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Airconditioning
<b>C.V.-ketel</b>	: Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom

## Locatie

Rhodestraat 33  
6363 AX WIJNANDSRADE











































Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

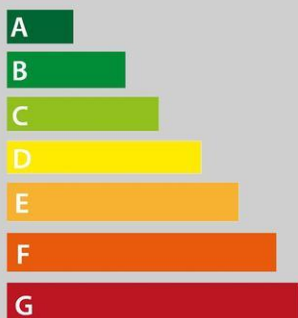


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## ENERGIELABEL



A



vastgoedpro 

## **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

## **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

## **ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

## **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. Een (eventueel) bijgevoegde plattgrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

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.

## **CONTACTGEGEVENS**

Bart Consten, register makelaar/taxateur  
Consten Vastgoed



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)