



**Drievogelstraat 183**  
**Kerkrade**





## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 365.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Kerkrade K 1728
Bouwjaar:	1961
Woning oppervlakte:	110 m <sup>2</sup>
Inpandige bergruimte:	55 m <sup>2</sup>
Externe Bergruimte:	22 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte:	695m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	544 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	71 m <sup>3</sup>
Energie label:	B
Verwarming:	Remeha Avanta (2019 eigendom)
Airco:	3 stuks (eigendom)
Zonnepanelen:	12 stuks (2021 Eigendom)
Aantal kamers:	4

## Bijzonderheden:

- ◆ Instapklare woning met moderne afwerking
- ◆ Energie label B
- ◆ Perceel van maar liefst 695 m<sup>2</sup>
- ◆ Verzorgde diepe achtertuin met meerdere terrassen
- ◆ Aluminium voordeur vernieuwd in 2024
- ◆ Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- ◆ Grotendeels voorzien van (elektrische) rolluiken
- ◆ 12 zonnepanelen (Solar Edge)
- ◆ Airconditioning aanwezig
- ◆ Vloerverwarming aanwezig
- ◆ Remeha Avanta cv-ketel uit 2019 (eigendom)
- ◆ Isolatie met Isoparels
- ◆ Volledig onderkelderd
- ◆ Garage met sectionaalpoort en berging
- ◆ Eigen oprit met parkeergelegenheid

# Stijlvol wonen in een volledig instapklare woning met verrassend diepe tuin te Kerkrade.

Aan de Drievogelstraat 183 in Kerkrade staat deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning waar sfeer, comfort en modern woonplezier op een mooie manier samenkomen. De woning is door de jaren heen verzorgd gemoderniseerd en gerenoveerd en biedt alles wat je zoekt wanneer je zonder grote werkzaamheden wilt verhuizen. Denk aan een stijlvolle afwerking, een moderne keuken en badkamer, airco, vloerverwarming, zonnepanelen én een prachtige diepe achtertuin op een royaal perceel van maar liefst 695 m<sup>2</sup>, waar rust, privacy en ruimte centraal staan.

De indeling is ruim en doordacht opgezet. Op de begane grond bevinden zich een sfeervolle woonkamer en een moderne open keuken met direct contact naar de tuin. De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een stijlvolle badkamer. Daarnaast is de woning volledig onderkelderd en biedt de zolderverdieping extra opslagruimte. Samen met de royale garage, eigen oprit en de verrassend diepe achtertuin ontstaat een woning die een hoeveelheid leefruimte biedt die je aan de voorzijde niet direct zou verwachten.

De woning is gelegen in een prettige woonomgeving van Kerkrade. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Aken goed bereikbaar. Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen dankzij de diverse wandel- en recreatiemogelijkheden in de omgeving.





## Begane grond en kelder

Bij aankomst valt direct het verzorgde eerste aanzicht op. De oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein en wordt mooi gecombineerd met een verzorgde voortuin voorzien van fraaie beplanting, wat de woning direct een uitnodigende uitstraling geeft. De moderne aluminium voordeur uit 2024 met zijdelingse glaspartijen vormt een echte blikvanger en geeft de woning direct een eigentijdse en warme uitstraling.

Via de moderne aluminium voordeur betreed je de ruime en sfeervol ingerichte ontvangsthal. Direct valt de verzorgde afwerking op met de warme Hongaarse punt pvc-vloer die doorloopt over de gehele begane grond. De fraai beklede houten trap geeft de hal een moderne maar tegelijkertijd warme uitstraling. Vanuit hier heb je toegang tot het nette toilet met fonteintje, de kelderverdieping en de leefruimtes. De woning is volledig onderkelderd, wat zorgt voor bijzonder veel extra opslag- en gebruiksruimte. Er is hier ook de mogelijkheid om uw wasmachine en droogkast te installeren. De kelder is zowel in pandig bereikbaar vanuit de hal als van buitenaf via een trap aan de zijkant van de woning.

Vanuit de ontvangsthal trekken de stijlvolle dubbele deuren met glaspartijen direct de aandacht. Deze deuren vormen niet alleen een mooie verbinding tussen de hal en de leefruimte, maar zorgen ook voor een open en ruimtelijk gevoel. De woonkamer is ingericht in dezelfde warme en moderne stijl als de hal en geniet van veel natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen, die zijn voorzien van rolluiken. De ruimte biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De houtkachel zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer is er mooi zicht op de achtertuin en via een deur bereik je direct het terras.

De open keuken sluit naadloos aan op het leefgedeelte en is uitgevoerd in een frisse groene kleurstelling gecombineerd met zwarte fronten en warme houtaccenten. De moderne keuken beschikt over diverse onder- en bovenkasten en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koelkast. Ook hier is veel daglicht aanwezig en zorgt de airco voor extra comfort tijdens warme dagen. Vanuit de keuken is er eveneens directe toegang tot de achtertuin en het terras.







## Eerste en tweede verdieping

Via de fraai afgewerkte trap bereik je de overloop met moderne stalen balustrade. Vanuit hier zijn de badkamer en drie slaapkamers bereikbaar. Via de vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Alle slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer en genieten van veel lichtinval. Daarnaast zijn alle kamers voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluiken. Ook is er airconditioning aanwezig in de grootste slaapkamer en de kleinere slaapkamer/werkkamer wat zorgt voor extra wooncomfort.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en volledig betegeld. De ruimte beschikt over een douche/bad met glazen douchewand, een zwevend badkamermeubel met waskom en een zwevend toilet. Het aanwezige raam zorgt daarbij voor natuurlijke ventilatie en een prettige hoeveelheid daglicht.









## Tuin

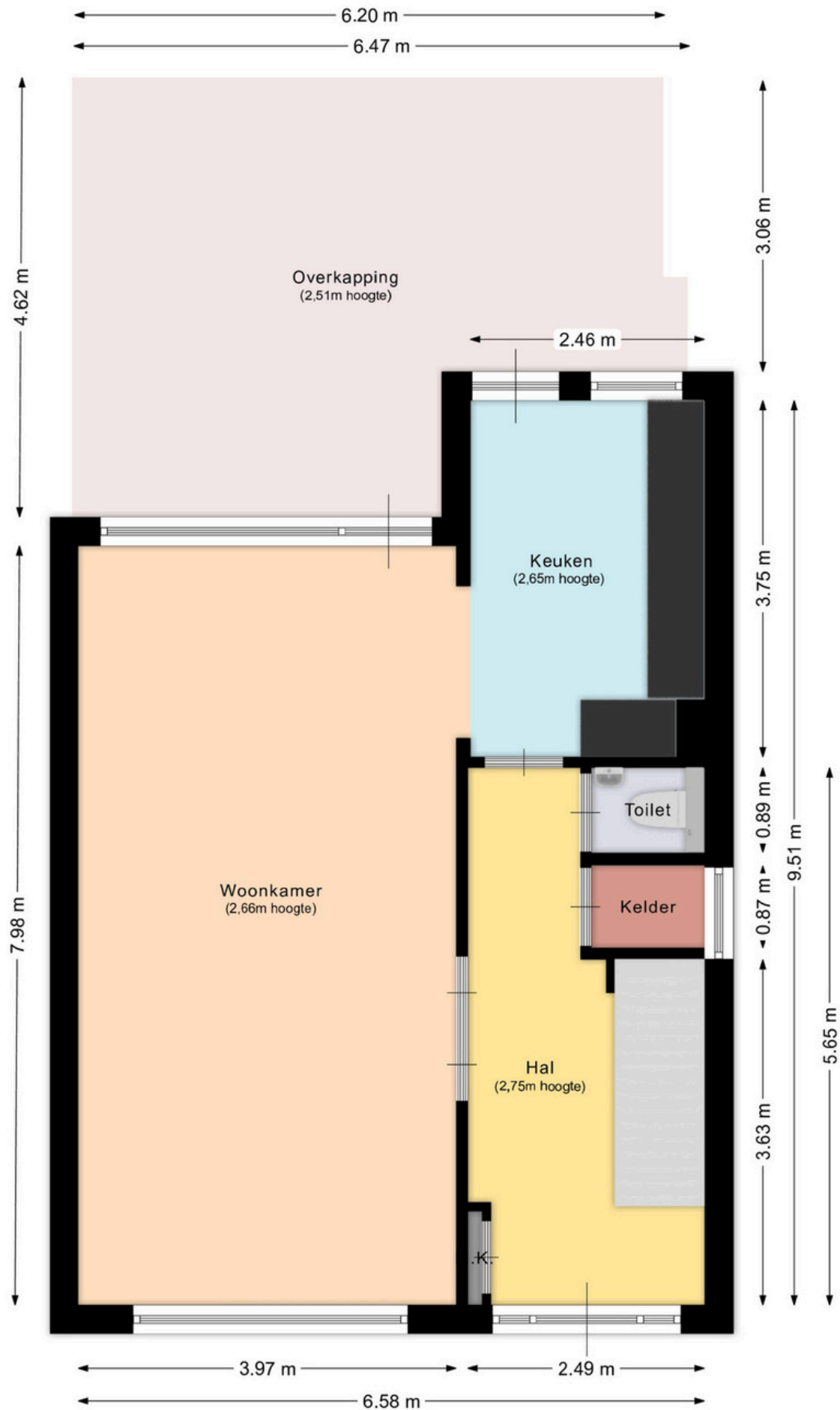
Vanuit zowel de woonkamer als de keuken stap je direct het betegelde terras met overkapping op. Hier is volop plaats voor een grote tuintafel en stoelen, waardoor het een fijne plek is om beschut buiten te zitten.

Enkele treden lager bevindt zich een tweede terras waar eenvoudig een royale loungeset geplaatst kan worden met uitzicht over de diepe achtertuin.

De tuin is fraai aangelegd met een groot gazon, beplanting en diverse groene borders. Dankzij de diepte van het perceel ontstaat een fraaie buitenruimte met volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. De tuin is volledig omheind en is tevens bereikbaar via de oprit en achterom. De garage met sectionaalpoort is bereikbaar via de oprit en beschikt aansluitend over een praktische berging die rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar is.





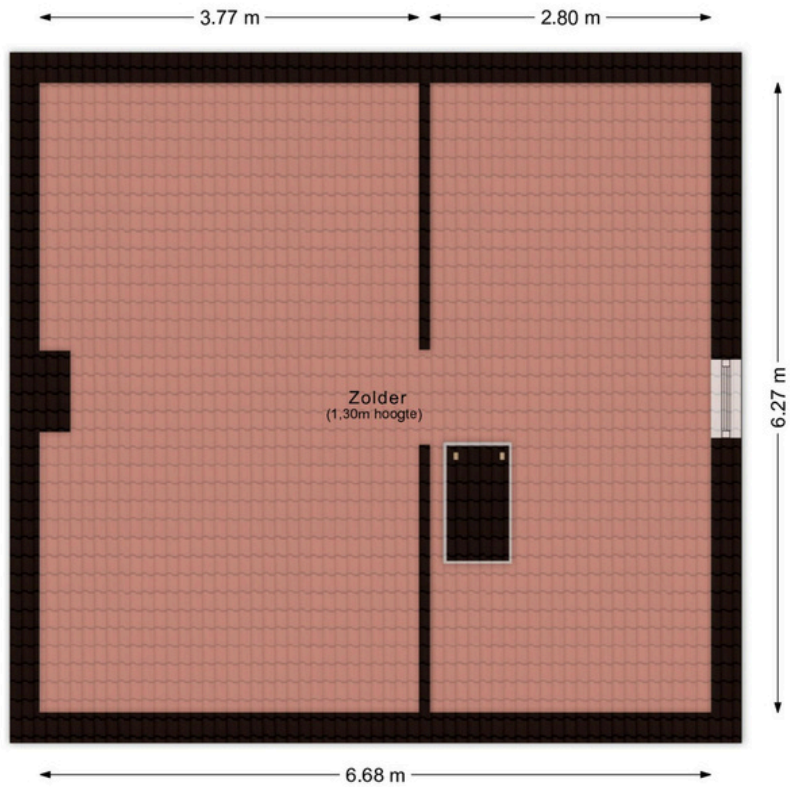


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

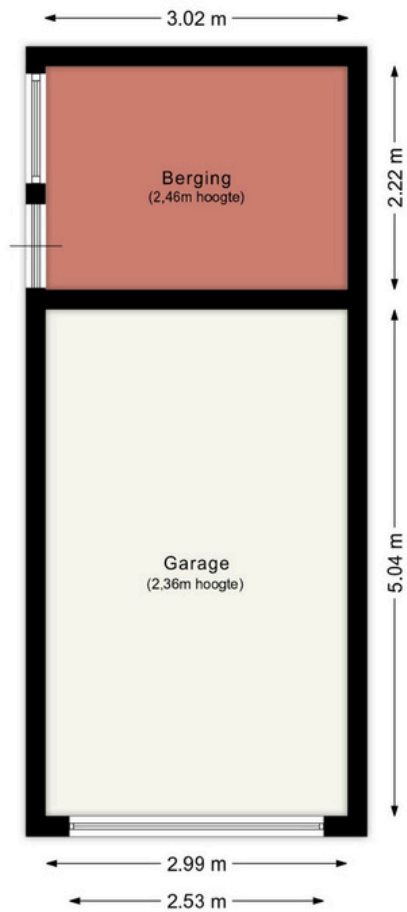


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Kerkrade	
—	Huisnummer	Sectie K	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1728	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de branchevereniging Vastgoed Nederland.

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser, Monique Vanhangel, Remco Rademakers en Chantal van Doezelaar.

Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen

tel.: 046 - 870 10 87

[info@odcvastgoed.nl](mailto:info@odcvastgoed.nl)

[www.odcvastgoed.nl](http://www.odcvastgoed.nl)



