



Kerkstraat 44 Bocholtz





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 319.000,- k.k.
Soort:	Tussenwoning
Kadastrale gegevens:	Simpelveld G 101
Bouwjaar:	1981
Woning oppervlakte:	102 m ²
Inpandige ruimte:	45 m ²
Perceel oppervlakte:	190 m ²
Inhoud woning:	444 m ³
Energielabel:	A++
Verwarming:	Cv-installatie Intergas (2026 eigendom)
Zonnepanelen:	6 stuks Solar Edge 480 Wp (2026 eigendom)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

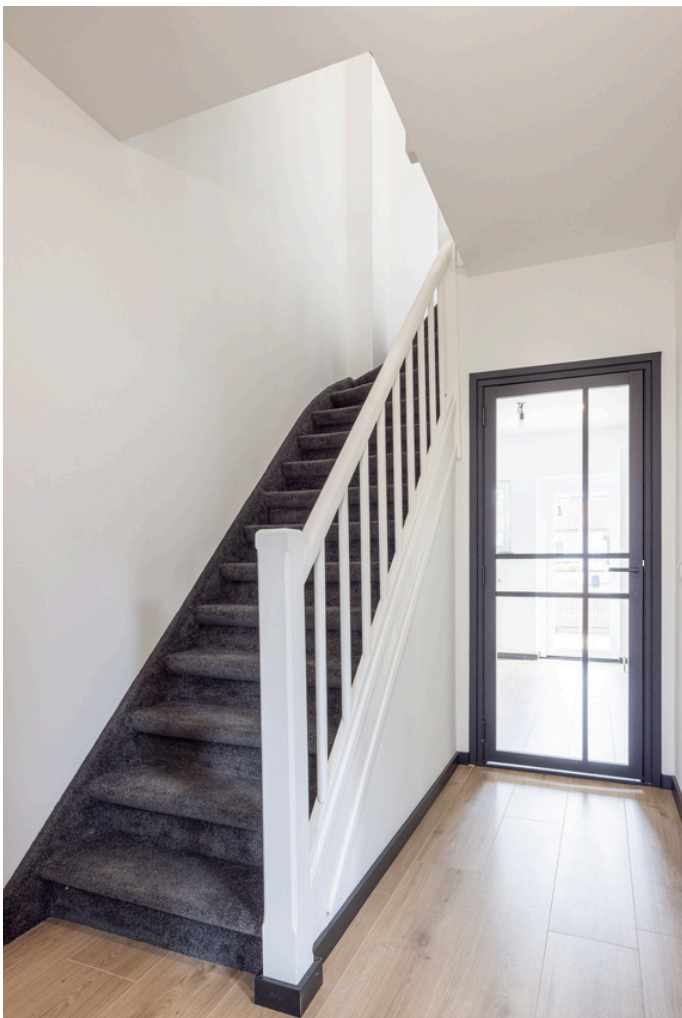
- ◆ Instapklare tussenwoning
- ◆ Energielabel A++
- ◆ Volledig gemoderniseerd
- ◆ Dak volledig gerenoveerd in 2026, inclusief twee nieuwe Velux dakramen
- ◆ Dak voorzien van PIR-isolatie
- ◆ Vloerisolatie aanwezig
- ◆ Kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing
- ◆ Volledig onderkelderd
- ◆ Vier slaapkamers
- ◆ Keuken en badkamer vernieuwd in 2026
- ◆ Zes zonnepanelen 2026 geplaatst van 480 Wp (eigendom) met SolarEdge-omvormer
- ◆ Cv-ketel Intergas bouwjaar 2026 eigendom
- ◆ Verwarmingssysteem geschikt voor een hybride warmtepomp of warmtepomp
- ◆ Achtertuin voorzien van een buitenkraan en elektravoorziening

Instapklaar wonen in een volledig gemoderniseerde woning met vier slaapkamers en energielabel A++

Aan de Kerkstraat 44 in Bocholtz staat deze verrassend ruime en instapklare tussenwoning. De woning is de afgelopen periode op vrijwel alle belangrijke onderdelen gemoderniseerd en combineert een eigentijdse afwerking met uitstekende isolatie en een hoog wooncomfort. Met een volledig gerenoveerd en geïsoleerd dak (2026), vloerisolatie, HR++ en HR+++ beglazing, zes zonnepanelen, vernieuwde installaties, een moderne keuken en badkamer én energielabel A++ is deze woning helemaal klaar voor de toekomst.

Binnen valt direct de verzorgde afwerking op. Vrijwel de gehele woning is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds, een doorlopende laminaatvloer en hoge zwarte plinten, waardoor iedere verdieping een moderne uitstraling heeft. Met vier slaapkamers, volledig onderkelderd en een zonnig, hoger gelegen terras en diepe tuin beschikt deze woning bovendien over verrassend veel binnen en buiten leefruimte.

Bocholtz is een geliefd kerkdorp in de gemeente Simpelveld en biedt een prettige combinatie van rust, ruimte en goede voorzieningen. Winkels, basisscholen, horeca, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast ligt het prachtige Limburgse heuvellandschap letterlijk om de hoek, waardoor wandelaars en fietsers hier volop kunnen genieten van de natuur. Ook de uitvalswegen richting Heerlen, Kerkrade, Maastricht en Aken zijn uitstekend bereikbaar.





Begane grond

Via de moderne kunststof voordeur bereikt u de ontvangsthall van de woning. Deze verzorgde entree biedt voldoende ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot het toilet en de woonkamer. Het toilet is volledig gemoderniseerd en uitgevoerd met een zwevend toilet, een fonteintje, een kunststof raam dat zorgt voor daglicht en een mechanische ventilatie.

De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds en hoge zwarte plinten, waardoor direct een moderne en verzorgde indruk ontstaat.

Vanuit de hal loopt u de royale doorzonwoonkamer binnen. Dankzij de grote kunststof raampartijen met HR++ beglazing aan de voorzijde en de openslaande kunststof tuindeuren met HR+++ beglazing aan de achterzijde profiteert deze ruimte gedurende de gehele dag van een aangename hoeveelheid natuurlijke lichtinval. De openslaande deuren bieden directe toegang tot het hoger gelegen terras, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden. De woonkamer biedt volop ruimte voor het creëren van een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de gesloten keuken, die in 2026 volledig is vernieuwd. De keuken beschikt over een strak keukenmeubel met veel werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vierpits inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, vaatwasser en koelkast.

Ook hier zorgen de grote kunststof kozijnen met HR+++ beglazing voor een prettige lichtinval. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot het ruime terras op woonniveau en de achtertuin. Tevens bevindt zich hier de toegang tot de volledig onderkelderde woning. De kelder biedt verrassend veel bergruimte en is voorzien van de aansluitingen voor was- en droogapparatuur, een wasbak met warm en koud water en een dompelpomp. De kelder is zowel vanuit de keuken als vanuit de achtertuin bereikbaar.







Eerste verdieping

Via de met tapijt afgewerkte trap bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Ook deze verdieping is afgewerkt met een moderne laminaatvloer en hoge zwarte plinten, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, kunststof kozijnen en een vaste internetaansluiting. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over HR+++ beglazing, terwijl de twee slaapkamers aan de voorzijde zijn uitgevoerd met HR++ beglazing. Dankzij de ruime opzet zijn de kamers uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkkamer of hobbyruimte. De badkamer is volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne stijl met grote grijze wand- en vloertegels en fraaie zwarte accenten. De ruimte beschikt over een royale inloopdouche met glazen douchewand en zwarte regendouche, een modern badkamermeubel met wastafel, een zwevend toilet en een zwarte elektrische designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie.







Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de cv-installatie en is er voldoende daglicht via het Velux dakraam. Daarnaast is op deze verdieping een ruime vierde slaapkamer gerealiseerd. Dankzij het Velux dakraam geniet deze kamer van een prettig natuurlijke lichtinval. De slaapkamer is afgewerkt in dezelfde moderne stijl als de overige verdiepingen, met een laminaatvloer en hoge zwarte plinten.

In 2026 is het complete dak vernieuwd, voorzien van PIR-isolatie en uitgerust met twee nieuwe Velux dakramen. Hierdoor sluit ook deze verdieping perfect aan op het hoge isolatieniveau van de woning.





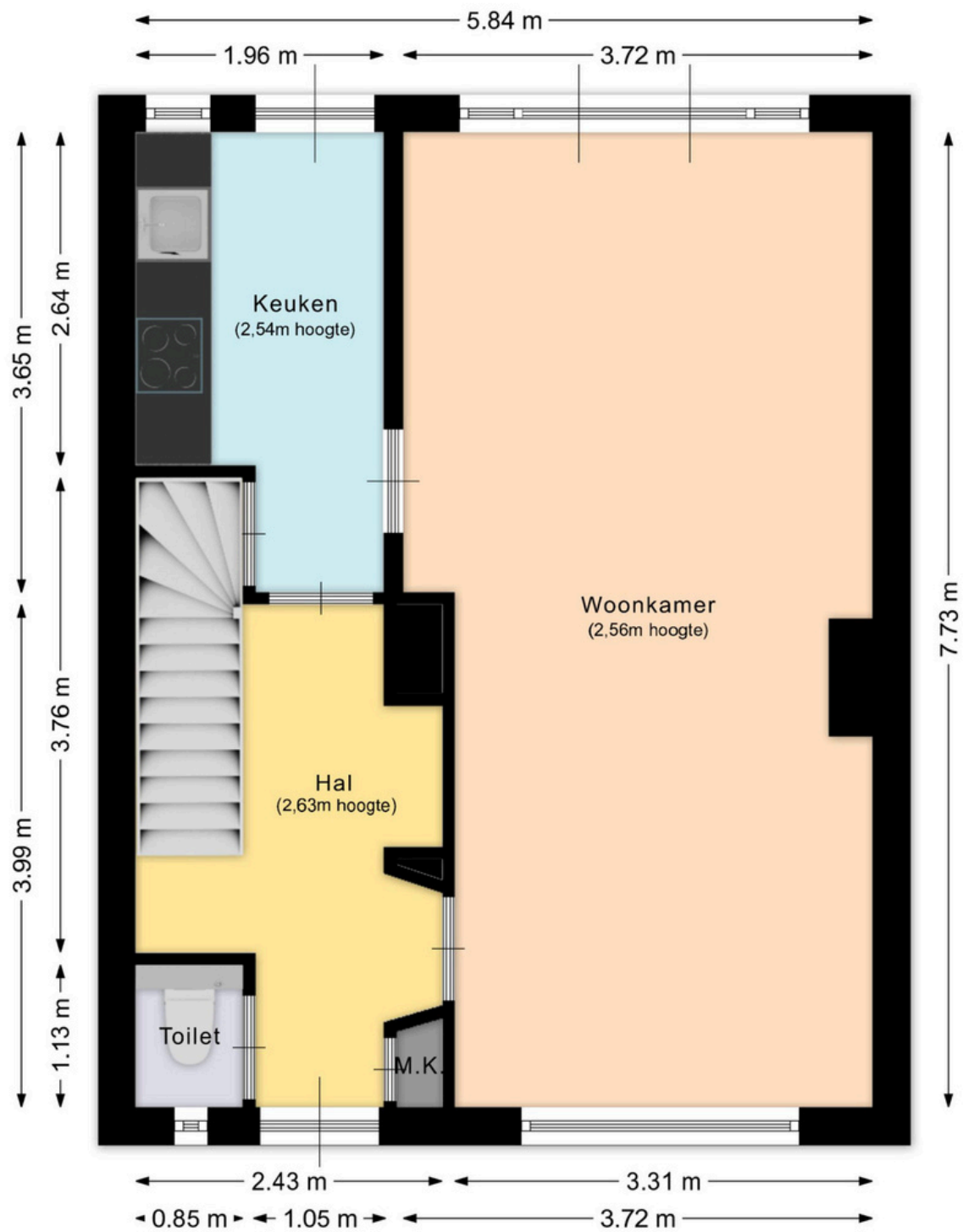
Tuin

Vanuit de keuken en de woonkamer bereikt u het hoger gelegen terras aan de achterzijde van de woning. Het terras is volledig omheind en biedt een fijne plek om in alle rust buiten te zitten. Vanaf het terras kijkt u uit over de achtertuin en geniet u van een prettig gevoel van ruimte.

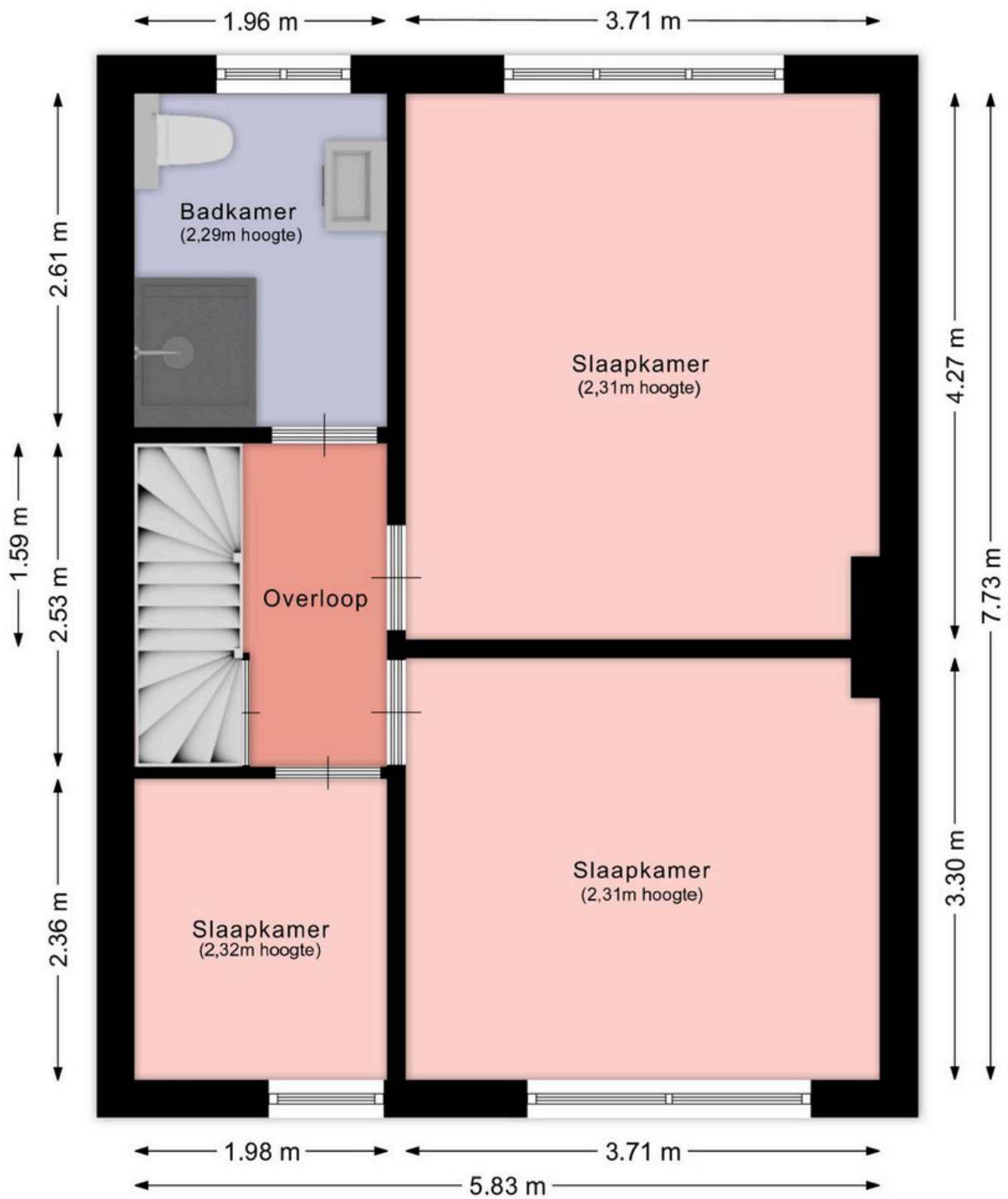
De lager gelegen achtertuin is bereikbaar via de vaste trap vanaf het terras en beschikt daarnaast over een eigen achterom. Onder het terras bevindt zich bovendien een separate toegang tot de kelder, waardoor deze zowel vanuit de woning als vanuit de tuin eenvoudig toegankelijk is. Daarnaast zijn een buitenkraan en een elektravoorziening aanwezig, wat extra gebruiksgemak biedt voor tuinonderhoud of het aansluiten van buitenverlichting en elektrische apparatuur.



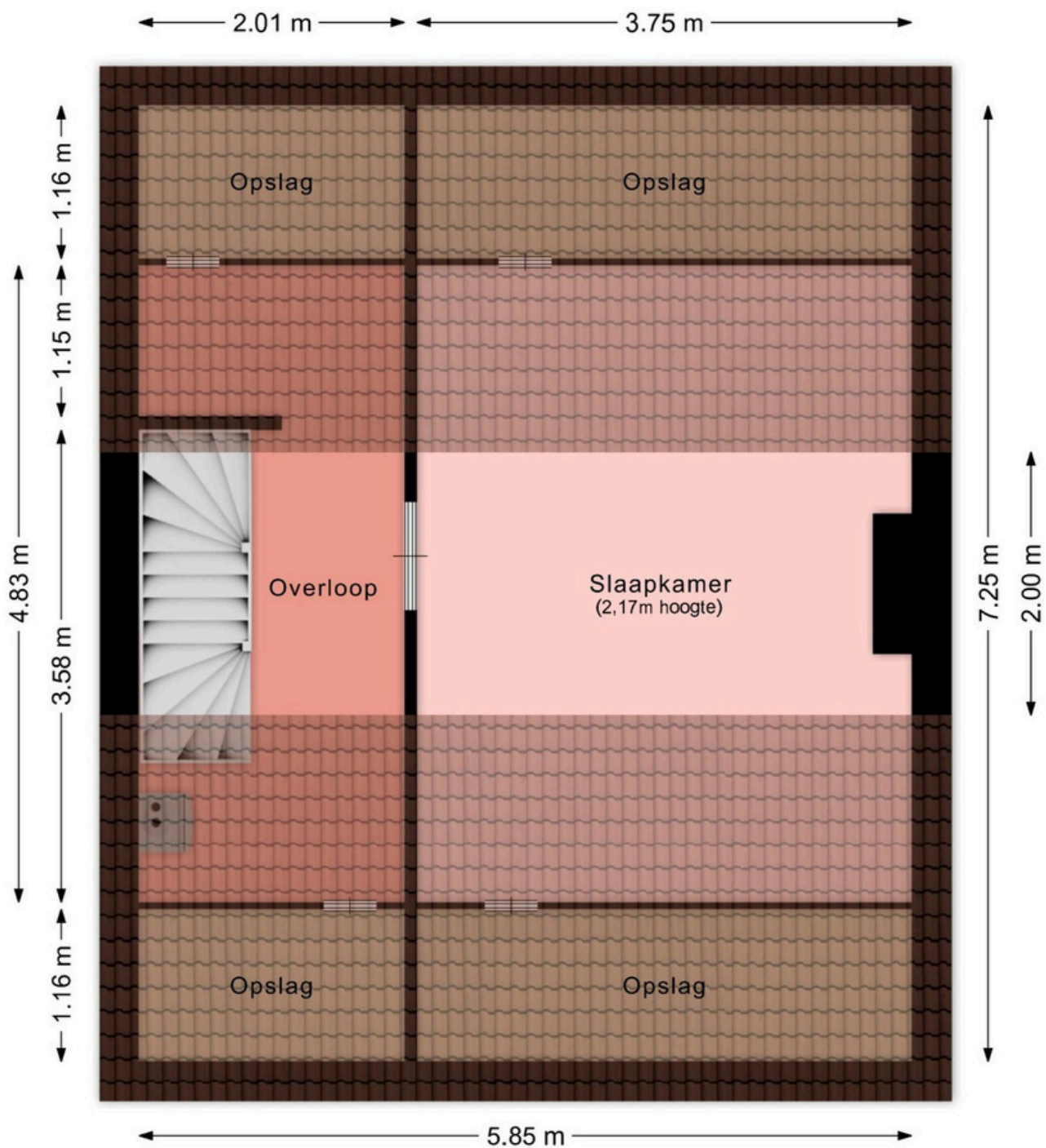




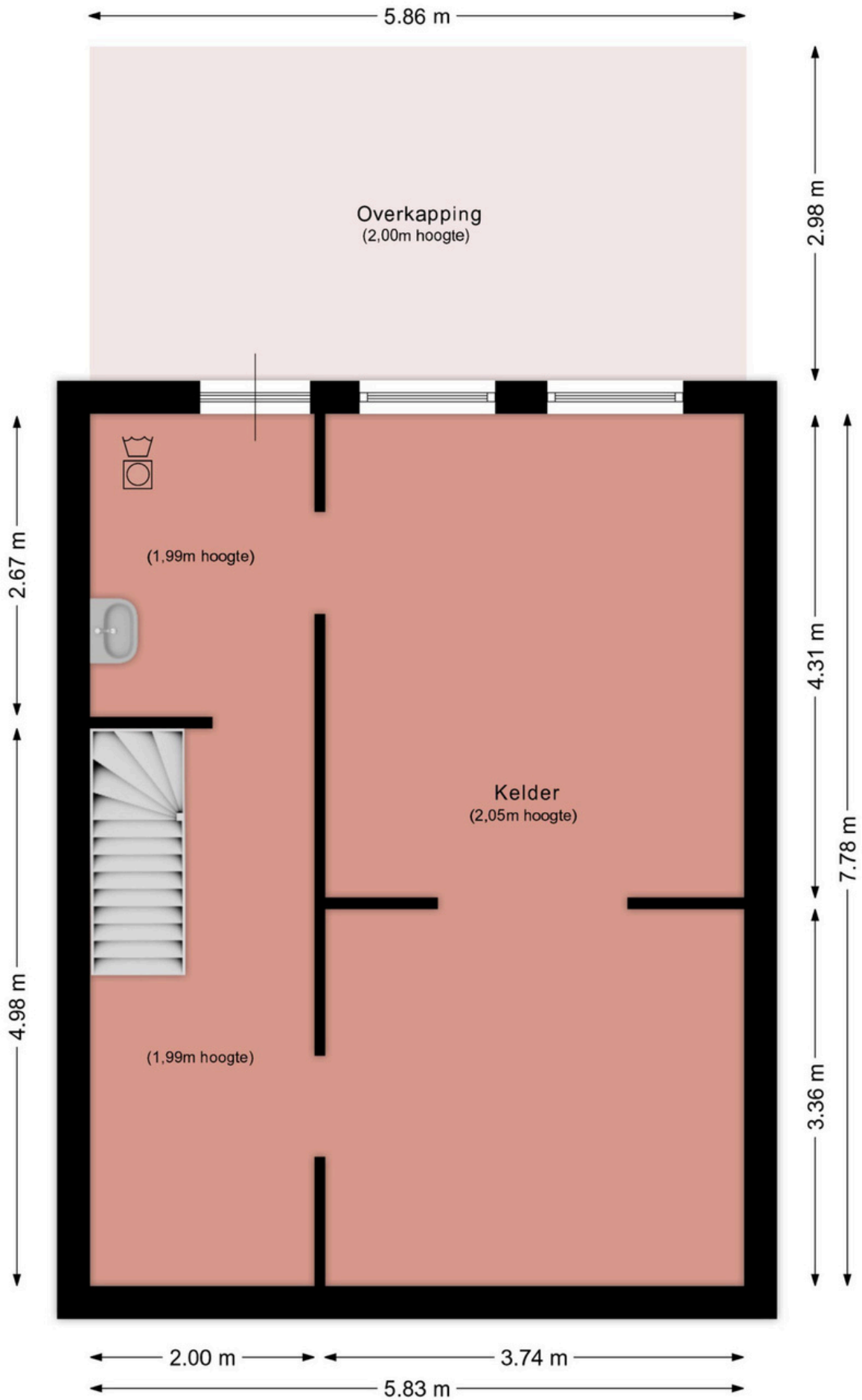
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

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, Remco Rademakers, Chantal van Doezelaar en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



