

Vraagprijs
€ 175.000,- K.K.

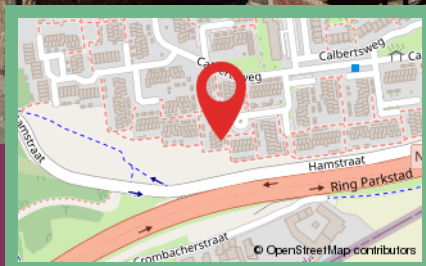
Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Dorothea-Gracht 43
Kerkrade



Topper!

Ruimte, potentie en
energiezuinig wonen:
opknapper !



“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

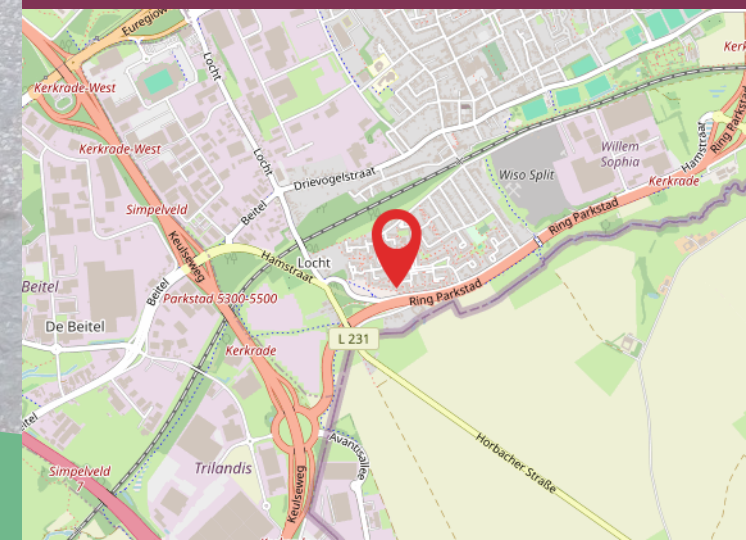
Welkom!

Op zoek naar veel ruimte én de mogelijkheid om er helemaal je eigen thuis van te maken? Dan is deze ruime gezinswoning zeker een bezichtiging waard. Met 134 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale woonkamer met open keuken, een energielabel A en een rustige ligging aan een woonerf is de basis uitstekend. De afwerking binnenshuis vraagt om een moderniseringsslag, waardoor je de woning geheel naar eigen smaak kunt inrichten

De plussen van deze woning:

- * 134 m² woonoppervlakte
- * Gelegen aan een rustig woonerf
- * Royale woonkamer met open keuken
- * Vier volwaardige slaapkamers
- * Fijne gezinswoning met praktische indeling
- * Energielabel A
- * De woning biedt de mogelijkheid om de afwerking geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De tussenwoning is gelegen in de rustige en groene woonwijk Gracht in Kerkrade-West. De wijk kenmerkt zich door een ruim opgezette inrichting met veel openbaar groen, speelvoorzieningen en voornamelijk eengezinswoningen. Door de rustige woonstraten en het autoluwe karakter is dit een prettige woonomgeving voor gezinnen en iedereen die graag rustig woont, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.





Energie­label

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energie­label.

Kenmerken

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar

1975

Aantal slaapkamers

4

Woonoppervlakte

134m²

Inhoud

475m³

Perceeloppervlakte

129m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

12,6 m²

externe ruimte:

8 m²

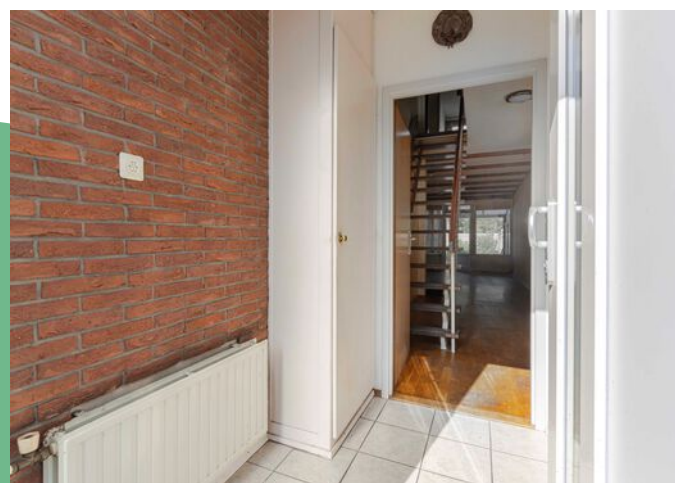
Type tuin

achtertuin zonnig gelegen op het Zuidwesten.
Voortuin met buitenbegring

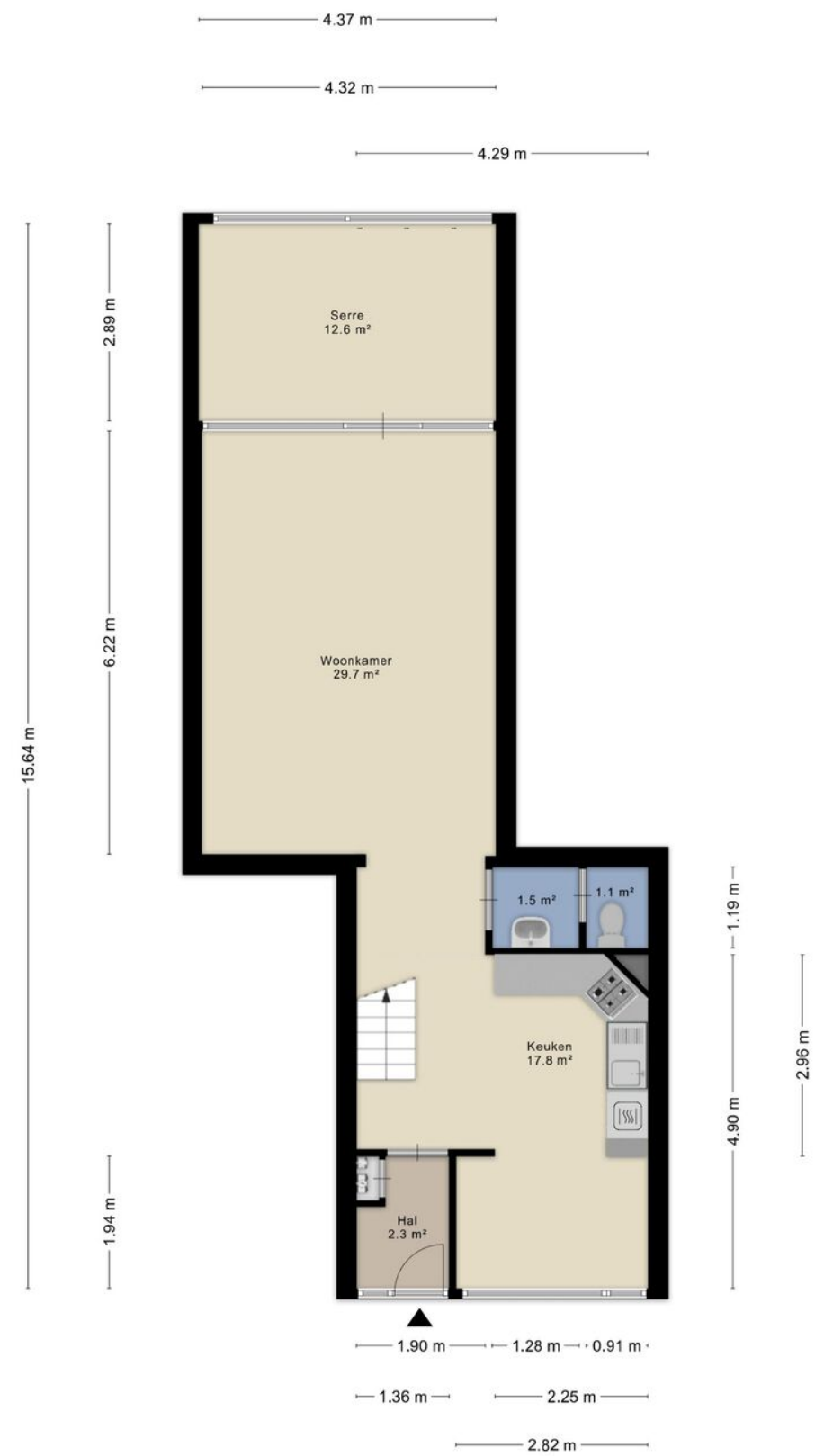
Ligging

rustig gelegen aan een woonerf. In de wijk
Gracht in Kerkrade.

Welkom!



Plattegrond begane grond



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

De omgeving

De tussenwoning is gelegen in de rustige en groene woonwijk Gracht in Kerkrade-West. De wijk kenmerkt zich door een ruim opgezette inrichting met veel openbaar groen, speelvoorzieningen en voornamelijk eengezinswoningen.

Door de rustige woonstraten en het autoluwe karakter is dit een prettige woonomgeving voor gezinnen en iedereen die graag rustig woont, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.



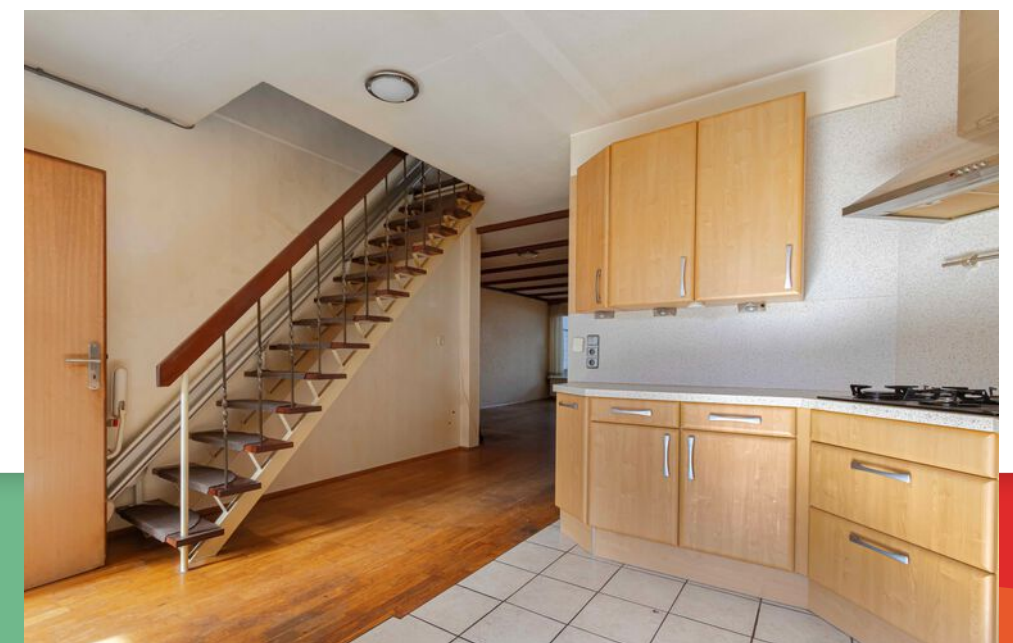


Royale leefruitme op de begane grond

Begane grond

Via de entree met meterkast kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot de royale leefruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de ruime woonkeuken van circa 18 m², ingericht met een houten hoekopstelling voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en voldoende werk- en bergruimte.

De keuken is afgewerkt met een praktische tegelvloer. Aangrenzend bevinden zich een separate toiletruimte en een bergkast.





Woonkamer en keuken
samen zijn ruim 47 m²



Plattegrond eerste verdieping



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

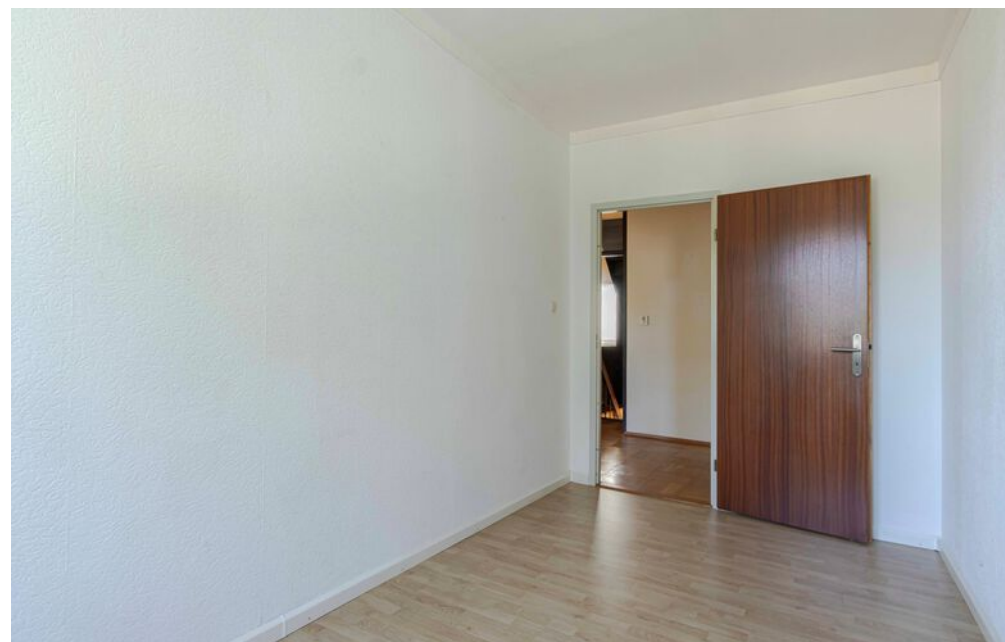


Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en twee praktische bergingen.

De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is met ca. 13 m² een ruime kamer. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers van respectievelijk circa 8,8 m² en 8,7 m². De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De badkamer is compact maar functioneel ingericht, betegeld en voorzien van een douche, toilet en wastafel. Deze is tevens voorzien van mechanische ventilatie.



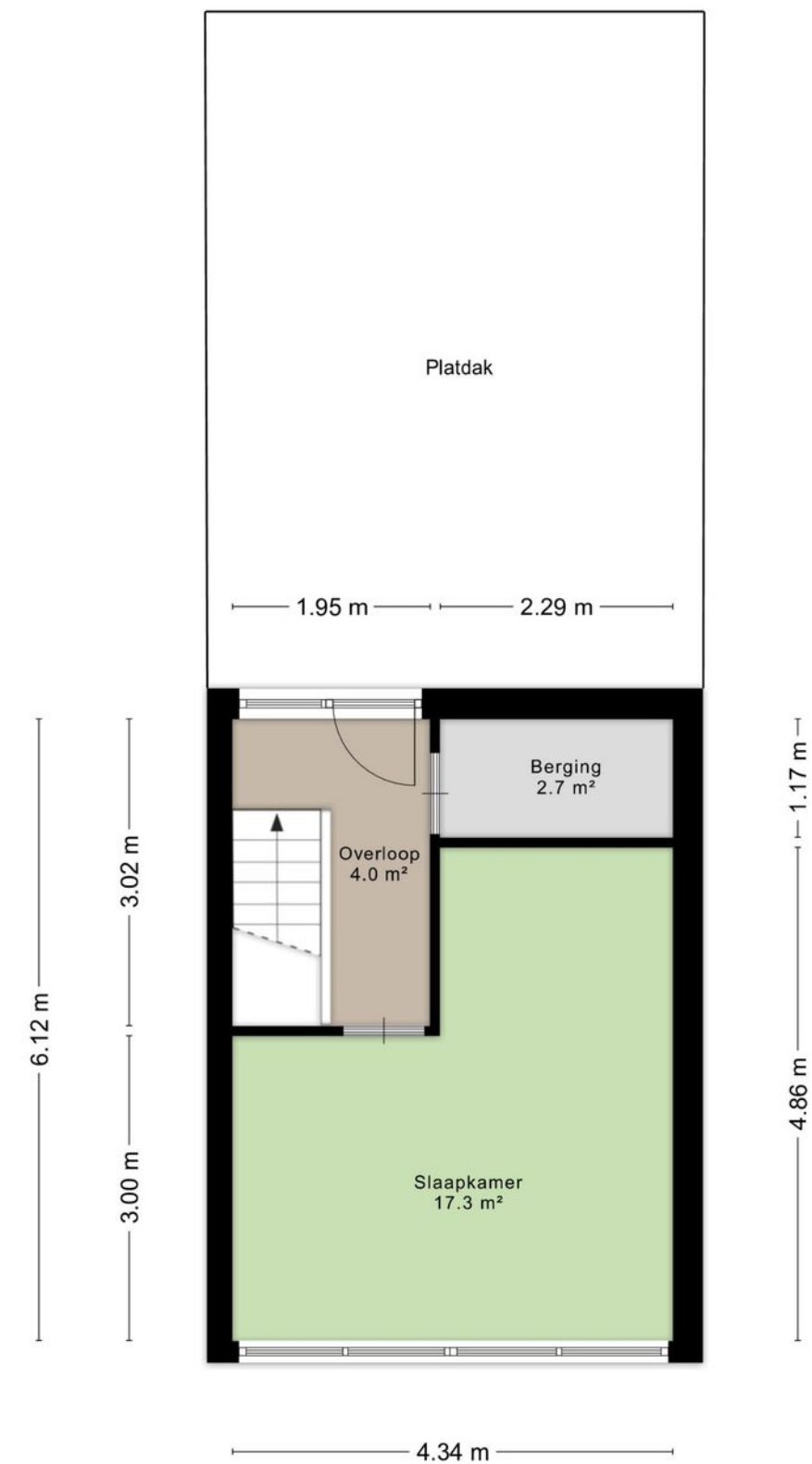
drie slaapkamers op de
eerste verdieping







Plattegrond tweede verdieping



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



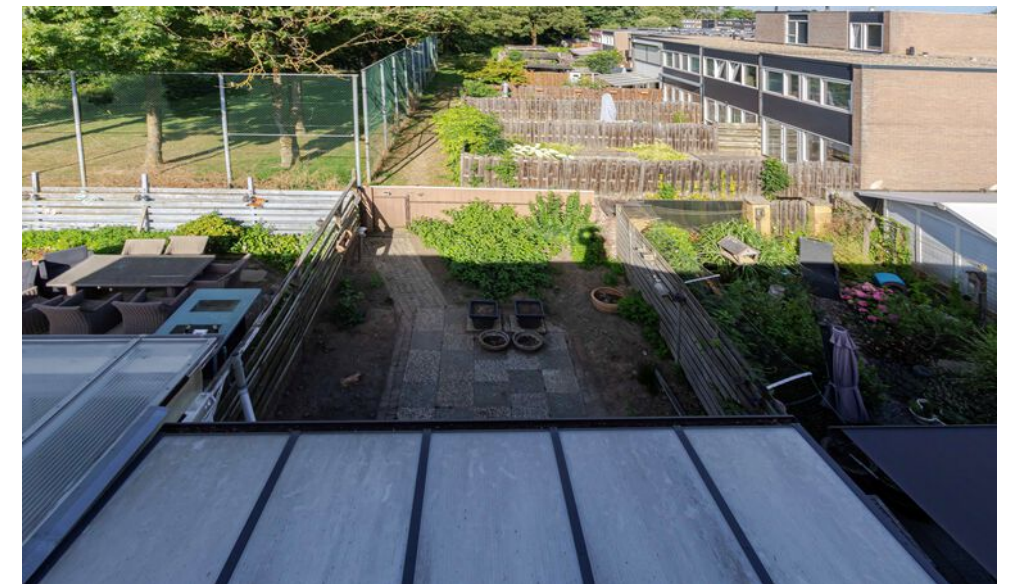
Een vierde, ruime
slaapkamer van
ca. 17 m²

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop geeft toegang tot een verrassend ruime vierde slaapkamer van ruim 17 m².

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische berging met de opstelling van de CV-combi ketel (2018, eigendom) en de omvormer van de zonnepanelen.

De overloop biedt tevens toegang tot het platte dak.



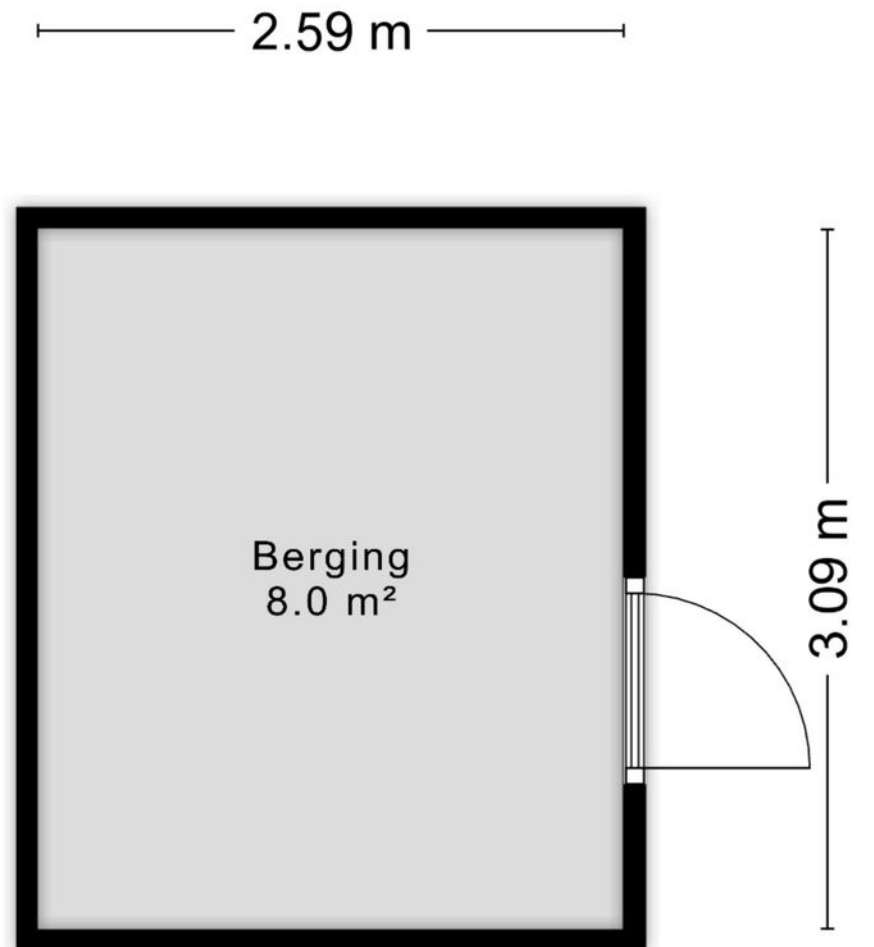
Tuin

De woning beschikt over een compacte achtertuin die naar eigen smaak kan worden ingericht. Met wat aandacht en liefde maak je hier een fijne plek om buiten te zitten. Aan de woning is een serre aangebouwd.

Aan de voorzijde bevindt zich een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.



Plattegrond



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

Bijzonderheden

- * Energielabel A
- * Voorzien van zonnepanelen
- * Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- * Clausule 'niet-bewoond' van toepassing

De woning wordt verkocht in de staat waarin deze zich op het moment van verkoop bevindt.



Kadastrale kaart



Energietabel

Energietabel woningen

Registratienummer
239772519

Datum registratie
14-07-2026

Geldig tot
10-07-2036

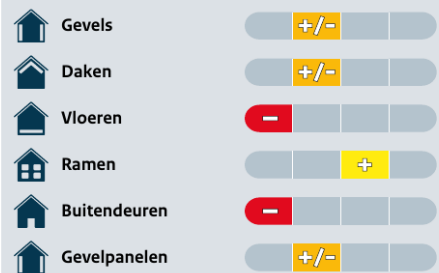
Deze woning
heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 157,90 kWh/m²



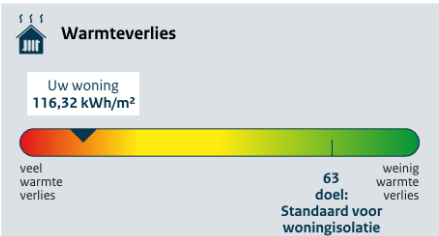
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	1.132 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²] 34,73

Aandeel hernieuwbare energie [%] 5,8

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Dorothea-Gracht 43
6465EC Kerkrade

Bouwjaar
1975

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
140 m²



Energieadviseur
Ricky Kalkhoven

Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebeoordeling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code
en vraag direct
een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden 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").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die
altijd tijd voor je maakte, ook als het
weekend was, dus geen 9- 18 u
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,
verstand van de prijzen in de regio en
goede adviezen. Ik raad iedereen deze
makelaar aan.