



Hoofdstraat 25 A, 6461 CM Kerkrade

Vraagprijs € 195.000,- k.k.

Makelaardij Ad Hamers
Poststraat 5
6461 AW, KERKRADE
Tel: 045-8502289
E-mail: info@adhamers.com
www.adhamers.com

Facts & Figures

Overdracht

Vraagprijs	€ 195.000,-
Aanvaarding	per direct

Bouw

Type object	Appartement Maisonette met dakterras
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1974
Dakbedekking	Pannen, deels bitumen
Type dak	Zadeldak en plat dak
Isolatie	Deels dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud conform meetrapport Kluter Vastgoedpresentatie

Perceeloppervlakte	0 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	124 m ²
Inhoud	338 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimte	0 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 m ²
Externe bergruimte	0 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2

Locatie

Ligging	Aan een drukke weg Op een goede locatie Centrum Kerkrade Gewilde buurt Op loopafstand van het centrum Bushalte op loopafstand (2 min.) Op loopafstand van nagenoeg alle primaire voorzieningen
---------	---

Tuin

Type	Dakterras
Hoofdtuin	Achter de woning
Oriëntering	Noord
Staat	Normaal

CV ketel

CV ketel	HR Combi toestel
Warmtebron	Nefit
Combiketel	Ja van 2021
Eigendom/ huur	eigendom

Zonnepanelen

Zonnepanelen	geen
Eigendom/ lease	geen

Facts & Figures

Uitrusting

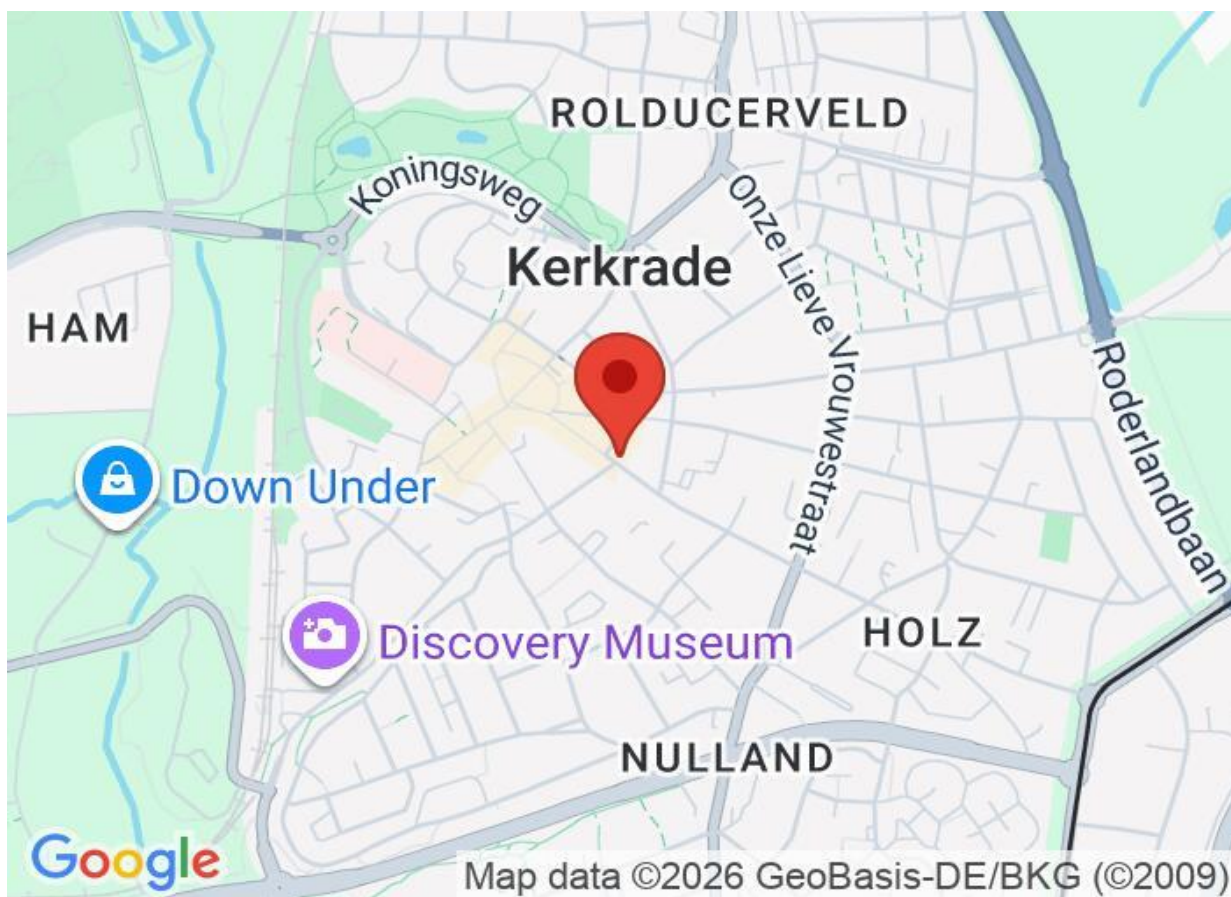
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Warm water	Via cv-ketel
Tuin aanwezig	Nee, dakterras.
Rolluiken	Ja

Energie label

Energie label	C, geldig tot 23-08-2033
---------------	--------------------------

Locatie

Hoofdstraat 25A
6461 CM Kerkrade



Omschrijving

Een verrassend ruime bovenwoning met veel licht en royaal dakterras, midden in het hart van Kerkrade

Soms zit de charme niet in een instapklare afwerking, maar juist in de vrijheid om een woning die toe is aan modernisering, helemaal naar eigen wens vorm te geven.

Deze ruime bovenwoning met 124 m² woonoppervlakte, gelegen direct naast het centrum van Kerkrade, biedt daarvoor alle ingrediënten. Verdeeld over twee woonlagen beschikt de woning over een lichte woonkamer met open keuken, twee volwaardige slaapkamers, een heerlijk omsloten dakterras en een praktische indeling. Een fijne basis voor starters, handige klussers of iedereen die op zoek is naar een woning met karakter én mogelijkheden.

De buurt

De woning ligt op een centrale locatie, direct naast het centrum van Kerkrade. Voor boodschappen, een middag winkelen of een kop koffie op het terras hoeft de auto nauwelijks te gebruiken. Ook voor ontspanning is er volop keuze. Maak een wandeling door de historische omgeving van Abdij Rolduc, ontdek de wandel- en fietsroutes in het Wormdal of geniet van een dagje uit bij GaiaZOO. Dankzij de gunstige ligging zijn ook Heerlen, Maastricht en het Duitse Aken goed bereikbaar. Hier woon je op een plek waar je voor de dagelijkse voorzieningen de deur uit loopt, terwijl ontspanning, natuur en de omliggende steden nooit ver weg zijn.

Begane grond

Via de eigen entree op de begane grond kom je binnen in de hal, waar zich de trap naar de woonverdieping bevindt. Een praktische binnenkomst die zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de straat en het woongedeelte.

Woonkamer

Via de trap bereik je de eerste verdieping, waar zich de woonkamer, de keuken, het separate toilet en de overloop bevinden. De woonkamer strekt zich uit van de voor- tot de achterzijde van de woning en voelt dankzij de grote raampartijen aan beide zijden licht en ruim aan. De aanwezige schouw vormt een sfeervol middelpunt en geeft de woonkamer extra karakter. Aan de achterzijde biedt een deur toegang tot het royale dakterras van ca. 39 m², dat een fijn verlengstuk vormt van de leefruimte. Een heerlijke plek om op mooie dagen buiten te zitten, terwijl de woonkamer volop mogelijkheden biedt om er een eigentijdse en comfortabel thuis van te maken.

Keuken

De open keuken op de eerste verdieping vormt een sfeervol onderdeel van de leefruimte. De praktische opstelling bestaat uit een keukenblok langs de wand met elektrische kookplaat, spoelbak en koelkast en aanvullend is er een aanrechtblok met ingebouwde oven. Aan de andere zijde van dit aanrechtblok is plaats voor twee barkrukken, waardoor hier een gezellige plek ontstaat voor een snel ontbijt of om gezellig samen te zijn tijdens het koken.

Slapen & badkamer

Op de tweede verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de badkamer. De grote dakkapellen zorgen voor een prettige lichtinval en geven beide slaapkamers een ruimtelijk gevoel. Achter beide kamers bevindt zich bovendien een praktische bergruimte.

De badkamer is voorzien van zowel een ligbad als een douche, een wastafel en een tweede toilet. Een complete basis die, net als de rest van de woning, alle mogelijkheden biedt om naar eigen smaak te worden gemoderniseerd.

Buitenruimte

Een pluspunt van deze bovenwoning is het royale dakterras aan de achterzijde van ca. 39 m², het achterste deel behoort volgens de splitsingsakte toe aan de winkel.. Een buitenruimte als deze is een fijne aanvulling op het woongenot, waar je een gezellige plek van kunt maken. Richt het in met een comfortabel loungeset, een eettafel of veel groen en creëer een sfeervolle stadstuin waar je kunt genieten van een kop koffie in de ochtend, een goed boek of een ontspannen zomeravond. Ondanks de centrale ligging biedt het dakterras een rustige plek om even aan de drukte van de dag te ontsnappen.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte van 124 m²
- Dakterras van ca. 39 m², het achterste deel behoort volgens de splitsingsakte toe aan de winkel
- Bovenwoning op centrale locatie
- Meerdere woonlagen met duidelijke functies
- Direct naast het centrum van Kerkrade
- Veel natuurlijke lichtinval dankzij grote raampartijen
- Twee ruime slaapkamers
- Grote dakkapellen
- Volledig omsloten buitenterrein (dakterras)
- Karakteristieke schouw in de woonkamer
- Volop mogelijkheden voor modernisering
- Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op loopafstand
- Goede bereikbaarheid richting Heerlen, Maastricht en Aken

Afsluiting

Ben je op zoek naar een woning waar je jouw eigen wensen kunt realiseren? Dan biedt deze bovenwoning een uitstekende basis. Met een praktische indeling, veel daglicht, royaal dakterras en een centrale ligging ligt hier een mooie kans om een woning helemaal eigen te maken. Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de mogelijkheden.

Verkoopvoorwaarden:

- De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

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.

Foto's



Foto's



Foto's



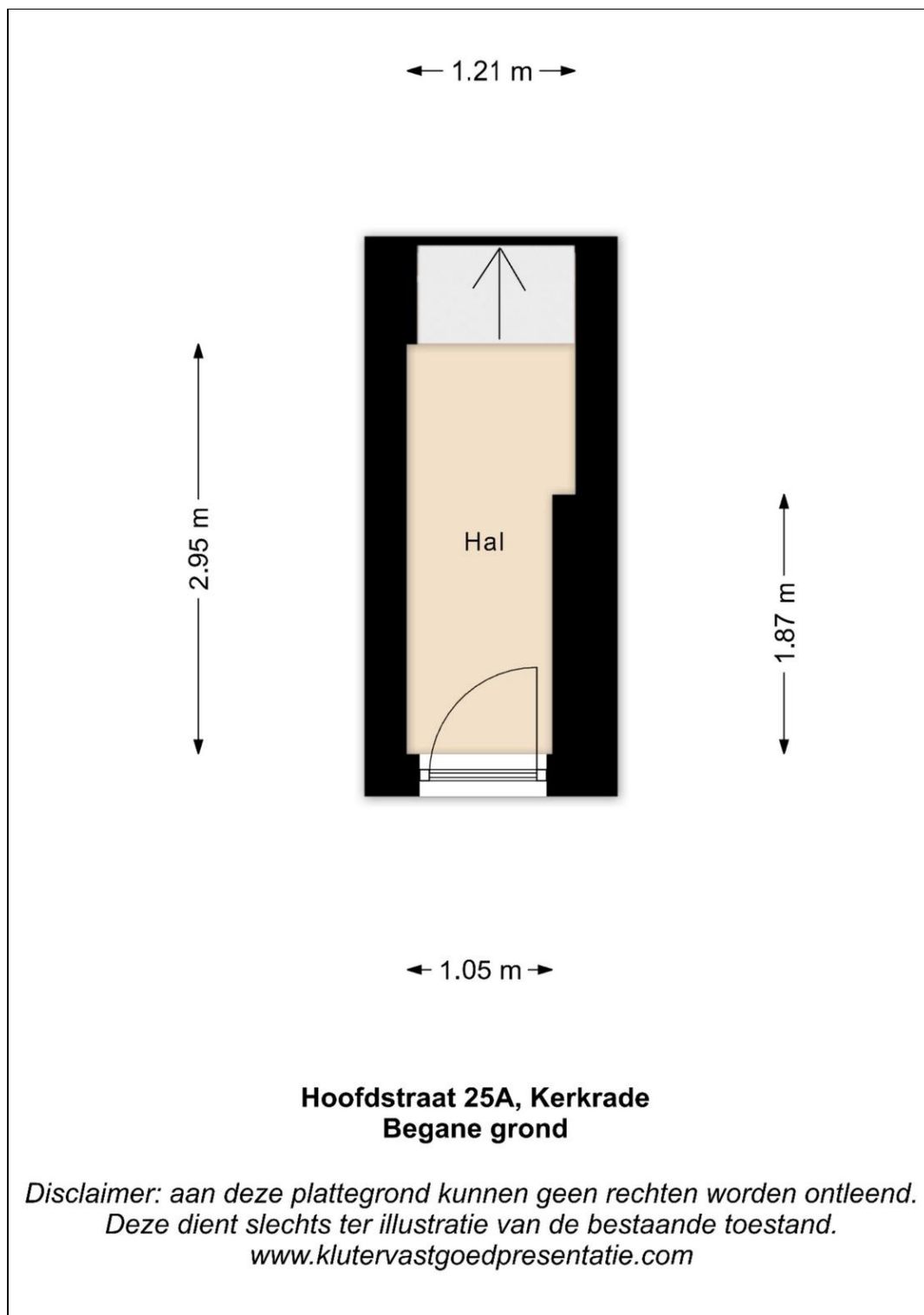
Foto's



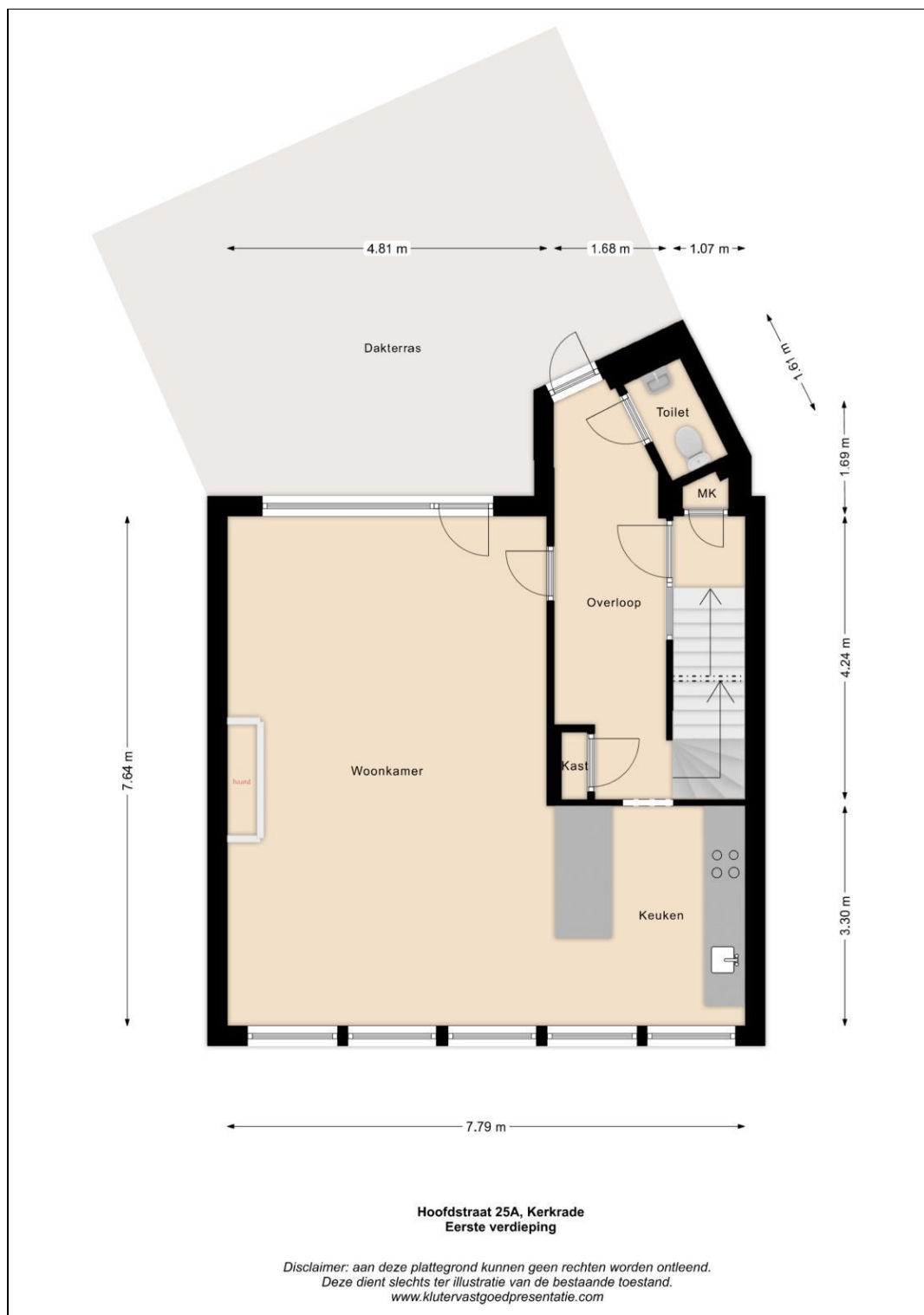
Foto's



Entree - hal



Woonverdieping



Slaapverdieping



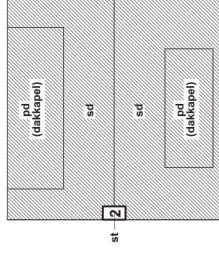
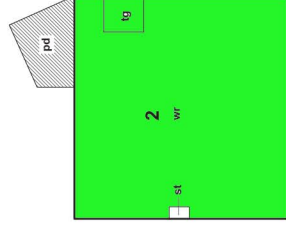
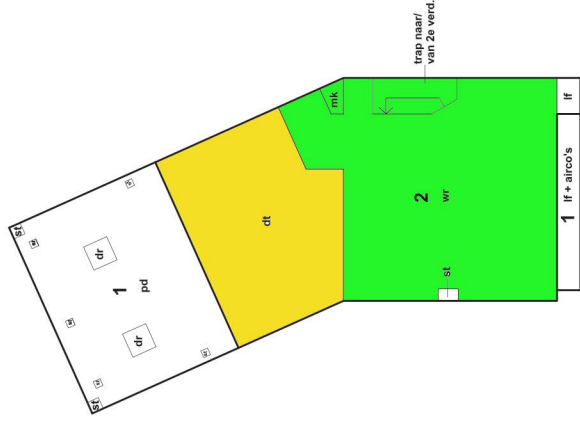
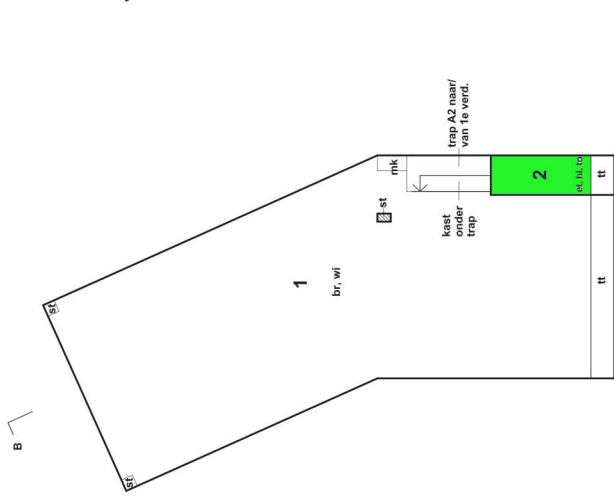
Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hoofdstraat 25 A
Postcode / Plaats	6461 CM Kerkrade
Gemeente	Kerkrade
Sectie / Perceel	E / 6889 A2
Oppervlakte	0 m ²
Soort	Volle eigendom



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.

"Hoofdstraat 25 en 25A te Kerkrade"



begane grond

Hoofdstraat

A

1e verdieping

2e verdieping

dak

Legenda

plattegronden schaal 1 : 100

doorsnede en aanzicht schaal 1 : 100

situatie schaal 1 : 1000

perceel met kruisarcering wordt in appartementsrechten gesplitst

de gearceerde gedeelten hebben een gemeenschappelijke en/of algemene functie (zie akte van spitsing.)

A1 = Hoofdstraat 25

A2 = Hoofdstraat 25A

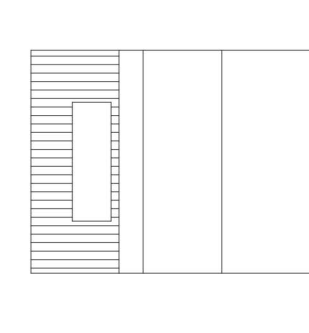


schaal 1 : 100

situatie



Hoofdstraat



doorsnede A-B

Splitsingstekening

"Hoofdstraat 25 en 25A te Kerkrade"

Voorgenomen splitsing in 2 appartementsrechten van het kadastrale perceel: gemeente Kerkrade, sectie E, perceelnummer 4817



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam: SJA en CO Holding B.V.
Adres te verkopen woning: Hoofdstraat 25a
Datum: 25-06-2026

**NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS
EN TAXATEURS IN ONROERENDE GOEDEREN NVM**

Versie juli 2019





Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle zittende apparatuur	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
- Indien van toepassing blijft achter	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
- Indien van toepassing blijft achter	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐

PARAAF VERKOPER

PARAAF KOPER



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

**Overig**

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Voor akkoord,

Verkoper(s)

naam: Sjaco de Ruiter / SJA en CO Holding BV

plaats: Barendrecht

datum: 29-06-0206

naam:

plaats:

datum:

Koper(s)

naam:

plaats:

datum:

naam:

plaats:

datum:

Aanvullende informatie

Na de bezichtiging:

Wilt u na de bezichtiging laten weten of u wel of geen belangstelling heeft voor de woning? Als u geen belangstelling heeft vernemen wij graag de reden.

Bent u geïnteresseerd en wenst u nadere informatie, dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

Documentatie:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Onderhandeling:

Een mondelinge overeenstemming tussen de verkoper en de koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst' (schriftelijkheidsvereiste).

Koopovereenkomst:

Tenzij anders vermeld zal de koopovereenkomst worden opgemaakt door ons kantoor conform de model koopovereenkomst, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaar in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Hierin wordt standaard opgenomen een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper dient deze nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ontbindende voorwaarden financiering:

Wij beschouwen het als vanzelfsprekend dat een aspirant koper, alvorens in onderhandeling te treden dan wel tot aankoop over te gaan, zich heeft laten informeren omtrent zijn financieringsmogelijkheden.

Asbest:

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sedert 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die vóór die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal dan ook bij die woningen een clause worden opgenomen, waarin koper verklaard bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden.

Het huis!

Is dit niet het huis van uw dromen? Niet getreurd.

Het kan natuurlijk dat deze woning toch niet uw toekomstige huis is. Geef ons uw woonwensen door en wij zoeken pro-actief met u mee en begeleiden u met alle plezier in uw zoektocht.

Ook als u interesse heeft in een woning dat door een andere makelaar wordt aangeboden, kunnen wij u bijstaan in het aankooptraject.

De *aankoopmakelaar* is namelijk een deskundige adviseur die uw belangen behartigt!



Begeleiding van A tot Z

Als NVM-aankoopmakelaar behartigen wij uw belangen als koper en dragen onder andere zorg voor:

- Wij zijn aanwezig bij bezichtigingen;
- Wij bekijken voor u of de reële vraagprijs wordt gevraagd en adviseren u met betrekking tot het bod, oplevering, ontbindende voorwaarden, bouwkundige keuring etc.;
- Wij voeren voor u de onderhandelingen in overleg met u;
- Beoordelen en samen met u doornemen van de koopovereenkomst;
- Wij kijken voor u naar onder andere de milieuaspecten en bestemmingsplannen.