

TE KOOP



Zwarte Graaf 3, Doenrade

Vraagprijs € 489.000 k.k.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen • Hypotheken • Makelaardij • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
122 m²

Perceeloppervlakte
449 m²

Inhoud
546 m³

Energietabel
D

Welkom!

WELKOM BIJ ZWARTE GRAAF 3 IN DOENRADE!

Ruimte, comfort en eindeloze mogelijkheden op een prachtige locatie in het Limburgse heuvelland.

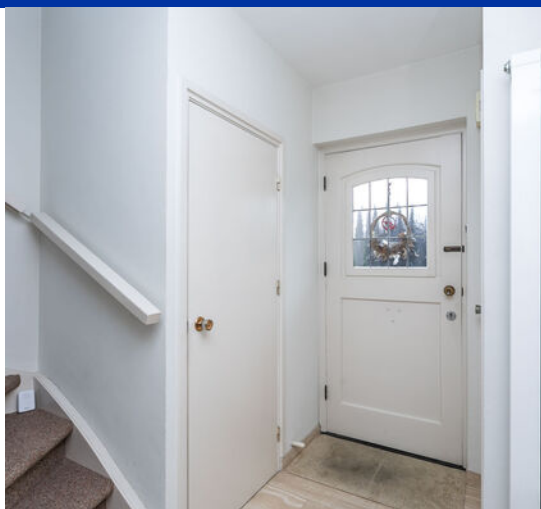
Aan een rustige straat in het geliefde kerkdorp Doenrade ligt deze royale vrijstaande woning met inpandige garage, een fraai aangelegde tuin én een zeer ruime multifunctionele bijbouw. Een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, rust en kwaliteit, maar ook voor ondernemers aan huis, mantelzorg of liefhebbers van hobby- en werkruimte.

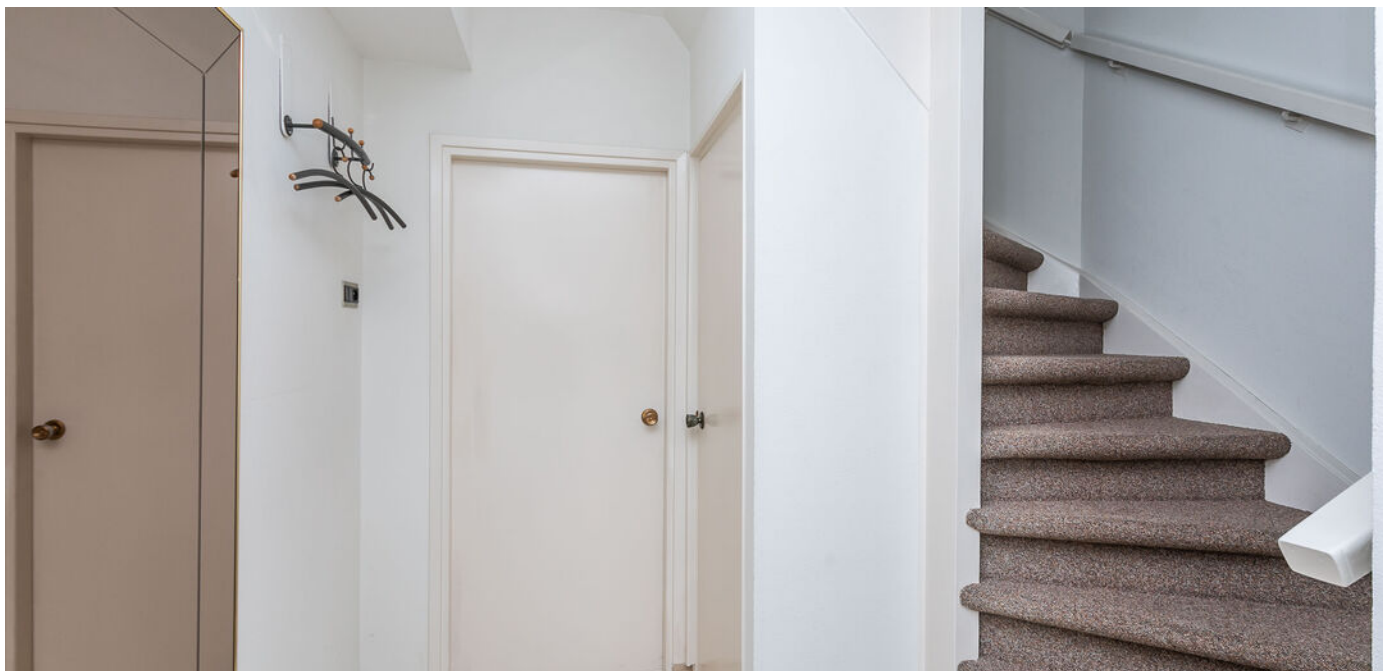
De woning is uitstekend onderhouden en staat op een royaal perceel in een populaire en groene woonomgeving. De combinatie van royale leefruimtes, een multifunctionele bijbouw, een diepe privacy-rijke tuin en een uitstekende bereikbaarheid maakt dit een bijzonder compleet woonhuis waar comfortabel wonen en werken moeiteloos samenkomen.

Via de verzorgde entree bereikt u de ontvangsthall met een modern, geheel betegeld gastentoilet voorzien van een zwevend wandcloset en fonteintje, de meterkast en een praktische verdiepte trapkast met volop bergruimte.

De royale L-vormige woonkamer vormt het warme hart van de woning. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle living/lounge met een gezellige zithoek, glasvezelinternet, multimediale aansluitingen en een stijlvolle open haard met strakke schouwpartij. Centraal in de woonkamer is volop ruimte voor een thuiswerkplek, speelhoek of leesruimte, waardoor de woning zich uitstekend leent voor het moderne gezinsleven. Dankzij de royale raampartijen geniet de woonkamer van een aangename lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

De halfopen keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en is ingericht met een moderne hoekopstelling en complete inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, RVS wandschouw, combimagnetron, vaatwasser en koel-/vriescombinatie. De royale eethoek met infraroodverwarming vormt een heerlijke plek om uitgebreid te tafelen. Via de grote schuifpui staan woonkamer en terras op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding, waardoor binnen en buiten prachtig in elkaar overlopen en optimaal tuincontact ontstaat.





De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer die de woning een tijdloze en luxe uitstraling geeft. Vanuit de keuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze beschikt over een sectionaalpoort, witgoed aansluitingen, de opstelplaats van de Nefit HR-combiketel uit 2025 (eigendom), een royale vaste kastenwand voor extra bergruimte en een loopdeur naar het terras. De ruime oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere auto's op eigen terrein.

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een aparte kleedkamer, de badkamer en de vlizotrap naar de bergzolder. De slaapkamer aan de voorzijde is momenteel ingericht als hobby- of studeerkamer en biedt toegang tot het balkon. Met inloopkast. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een luxe en-suite badkamer, bereikbaar via een stijlvolle glazen deur. Deze moderne, volledig betegelde badkamer is uitgerust met een dubbele wastafel in badkamermeubel, een ruime inloopdouche met zitbankje, een ligbad, tweede toilet, designradiator, mechanische ventilatie en comfortabele vloerverwarming.

De derde slaapkamer is centraal op de verdieping gelegen en wordt momenteel gebruikt als logeerkamer. Op de verdieping zijn bovendien rolluiken aanwezig, die bijdragen aan extra comfort en privacy.

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder onder de geïsoleerde dakconstructie. Hier bevindt zich tevens de omvormer van de twaalf zonnepanelen, die in 2022 zijn geplaatst en volledig eigendom zijn. De combinatie van dakisolatie, dubbele beglazing en zonnepanelen draagt bij aan een comfortabel woonklimaat.

De diepe achtertuin op het noordwesten is met veel zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Het terras beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm en wordt omringd door een verzorgd gazon, meerdere sfeervolle zitplekken, kleurrijke borders, een fraaie vijverpartij en een gemetselde stenen openhaard. Dankzij de dubbele zijingang, de volwassen beplanting en de uitstekende privacy is dit een tuin waar ieder seizoen optimaal beleefd kan worden.

Een absolute meerwaarde van deze woning is de royale vrijstaande stenen bijbouw. Deze multifunctionele ruimte is uitermate geschikt als atelier, kantoor aan huis, praktijkruimte, salon, studio of hobbyruimte en biedt bovendien uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg. De bijbouw is volledig onderkelderd en beschikt over een royale wijnkelder en volop praktische opslagruimte dankzij de vaste kastenwand. Hierdoor biedt dit bijgebouw ongekend veel mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's onder één dak.

De woning beschikt deels over kunststof en deels over houten kozijnen met dubbele beglazing. In combinatie met de geïsoleerde dakconstructie, de moderne Nefit HR-combiketel uit 2025, de twaalf zonnepanelen en het energielabel D is sprake van een goed onderhouden woning die klaar is voor de toekomst.

Zwarte Graaf 3 is centraal gelegen in de kern van het pittoreske kerkdorp Doenrade, een geliefde woonomgeving waar rust, ruimte en een sterke sociale verbondenheid samenkomen. Hier woont u midden in het prachtige Limburgse landschap met volop wandel- en fietsmogelijkheden direct vanuit huis. Het historische Kasteel Doenrade, fraaie wandelgebieden en diverse gezellige brasserieën bevinden zich op loopafstand en dragen bij aan de bourgondische sfeer die deze omgeving zo geliefd maakt.

Ondanks de landelijke ligging bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid via de Parkstadring (N300), de autosnelwegen A76 en A2 en goede openbaarvervoersverbindingen zijn Maastricht, Eindhoven, Aken en het Duitse achterland snel en eenvoudig bereikbaar.

Bent u op zoek naar een royaal vrijstaand woonhuis met karakter, comfort en een uitzonderlijk veelzijdige indeling, waar wonen, werken en genieten perfect samenkomen? Dan is Zwarte Graaf 3 in Doenrade een woning die u beslist moet beleven.

Maak een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de ruimte, de hoogwaardige afwerking, de prachtige tuin en de ongekende mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft!



INDELING:

BEGANE GROND:

Hal/Entree, trappenhuis naar de verdieping. Geheel betegeld gastentoilet met zwevend wandcloset en fonteintje. Verdiepte trapkast met bergruimte. Meterkast voorzien van een 9 groepsinstallatie / 2x aardlekschakelaar / dag-/nachtstroom en digitale meters. Toegang tot de woonkamer.

Modern ingerichte L-vormige woonkamer met aan de voorzijde gelegen living/lounge voorzien van zithoek, multimediale aansluitingen met glasvezelinternet en open haard met strakke schouwpartij. Centrale ruimte welke een prima plek biedt voor een thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen. Doorgang naar de achtergelegen keuken.

Een halfopen keukenruimte met een eigentijdse inbouwkeuken in hoekopstelling, voorzien van apparatuur, te weten: 4 pits gasfornuis / RVS wandschouw afzuigkap / combimagnetron / wasbak / vaatwasmachine / koel-/vriescombinatie en veel opbergruimte. Royale eethoek met infrarood verwarming. Loopdeur naar de in pandig bereikbare garage. Een schuifpui biedt veel daglicht, toegang tot het achtergelegen terras en direct tuincontact.

De begane grond is afgewerkt met een natuursteenvloer.

De in pandige garage is voorzien van een sectionaalpoort. Er is plaats voor de witgoedaansluitingen, wasmachine/droger en de opstelplek van de Nefit CV-Combiketel (Bouwjaar 2025 / Eigendom). Veel extra opbergruimte in de vaste kastenwand en er is een loopdeur naar het terras. De voorgelegen oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere voertuigen op eigen terrein.

Diepe, fraai aangelegde en keurig verzorgde achtertuin op het noordwesten, met terras voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescrm, gazon, zithoekjes, borders met aanplanting, vijverpartij, gemetselde stenen openhaard, dubbele zijingang, veel groen en privacy.

Zeer ruime vrijstaande stenen bijbouw, welke uitstekend te gebruiken is als atelier, studio/salon of kantoor aan huis, maar ook mogelijkheden biedt voor mantelzorg. Volledig onderkelderde, te gebruiken als wijnkelder, bergruimte en opslag in grote vaste kastenwand.

VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de slaapkamers, kleedkamer, de badkamer en vlizotrap naar de zolder.

De slaapkamer aan de linker voorzijde is in gebruik als hobby-/studeerkamer en geeft toegang tot het voorgelegen balkon. Naastgelegen inloopkast.

Linksachter gesitueerde zeer ruime hoofdslaapkamer met en-suite badkamer, bereikbaar via een glazen loopdeur.

Geheel betegelde, moderne strakke badkamer voorzien van een dubbele wastafel in een badkamermeubel / inloopdouche met zitbankje / ligbad / mechanische ventilatie / tweede toilet / design radiator en vloerverwarming.

Centraal op de verdieping gelegen derde slaapkamer, in gebruik als logeerkamer.

ZOLDER:

Ruime zolder, bereikbaar middels een vlizotrap. Bergruimte onder de geïsoleerde dakconstructie en waar geplaatst de omvormer voor de 12 zonnepanelen, welke op het hoofddak aanwezig zijn.



BIJZONDERHEDEN:

- * OP ROYAAL PECEEL GELEGEN RUIM VRIJSTAAND WOONHUIS MET GARAGE EN BIJBOUW
- * GELEGEN IN POPULAIRE EN GELIEFDE WOONOMGEVING
- * WOONKAMER MET LIVING/LOUNGE, ZITHOEK EN OPEN HAARD AAN DE VOORZIJD
- * CENTRALE RUIMTE MET THUISWERKPLEK OF SPEELRUIMTE VOOR DE KINDEREN
- * ACHTERGELEGEN HALFOPEN KEUKENRUIMTE MET SCHUIFPUI NAAR HET TERRAS
- * EIGENTIJDSE INBOUWKEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR EN EETHOEK MET INFRAROOD VERWARMING
- * LOOPDEUR NAAR DE INPANDIGE GARAGE
- * VERDIEPTE TRAPKAST MET OPSLAGMOGELIJKHEDEN
- * GEHEEL BETEGELD GASTENTOILET MET ZWEVEND WANDCLOSET EN FONTEINTJE
- * 3 RUIME SLaAPKAMERS OP DE VERDIEPING
- * INLOOPKAST
- * STRAKKE GEHEEL BETEGELDE BADKAMER MET INLOOPDOUCHE, DUBBELE WASTAFEL, LIGBAD EN 2E TOILET
- * BERGZOLDER ONDER DE GEISOLEERDE DAKCONSTRUCTIE
- * FRAAI AANGELEGDE EN KEURIG ONDERHOUDEN ACHTERTUIN MET TERRAS MET ZONNESCHERM
- * DUBBELE ZIJINGANG, VIJVERPARTIJ, STENEN BBQ, GAZON EN BORDERS MET GROEN
- * INPANDIGE GARAGE MET WITGOEDAANSLUITINGEN, BERGRUIMTE EN SECTIONAALPOORT
- * VOORGELEGEN OPRIT MET PARKEERGELENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN
- * GROTE BIJBOUW MET WIJNKELDER, IDEAAAL VOOR MANTELZORG, SALON/STUDIO, ATELIER OF KANTOOR
- * DAKISOLATIE
- * NEFIT CV-COMBIKETEL (BOUWJAAR 2025 / EIGENDOM)
- * DEELS KUNSTSTOF / DEELS HOUTEN KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
- * ROLLUIKEN OP DE VERDIEPING
- * 12 ZONNEPANELEN (BOUWJAAR 2022 / EIGENDOM)
- * ENERGIELABEL "D"

HET PAND HEEFT EEN GEISOLEERDE DAKCONSTRUCTIE. DEELS KUNSTSTOF EN DEELS HOUTEN KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING. ROLLUIKEN OP DE VERDIEPING. EEN NEFIT CV-COMBIKETEL (EIGENDOM / BOUWJAAR 2025). 12 ZONNEPANELEN (EIGENDOM / BOUWJAAR 2022) HET ENERGIELABEL IS D. HET GEHEEL IS CENTRAAL GELEGEN IN DE KERN VAN HET PITTORESKE KERKDORP "DOENRADE" MET EEN AANGENAAM EN VEILIG LEEFKLIJMAAT DOOR DE GROTE SOCIALE VERBONDENHEID EN BETROKKENHEID. IN EEN LANDELIJKE EN GROENE WOONOMGEVING VAN HET LIMBURGSE LANDSCHAP. VOOR EEN BOURGONDISCHE LEVENSTIJL MET DIVERSE BRASSERIEEN IN DE DIRECTE OMGEVING. EEN RUSTIGE LIGGING MET ALLE STEDELIJKE VOORZIENINGEN IN DE NABIJHEID. HET HISTORISCHE "KASTEEL DOENRADE" EN EEN WANDELGEBIED ZIJN OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR. GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, VIA UITVALSWEGEN, DE PARKSTADRING (N300), DE AUTOSNELWEGEN A76 EN A2 RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND!

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren. Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook indien de zonnepanelen op huurbasis aanwezig zijn. Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.











































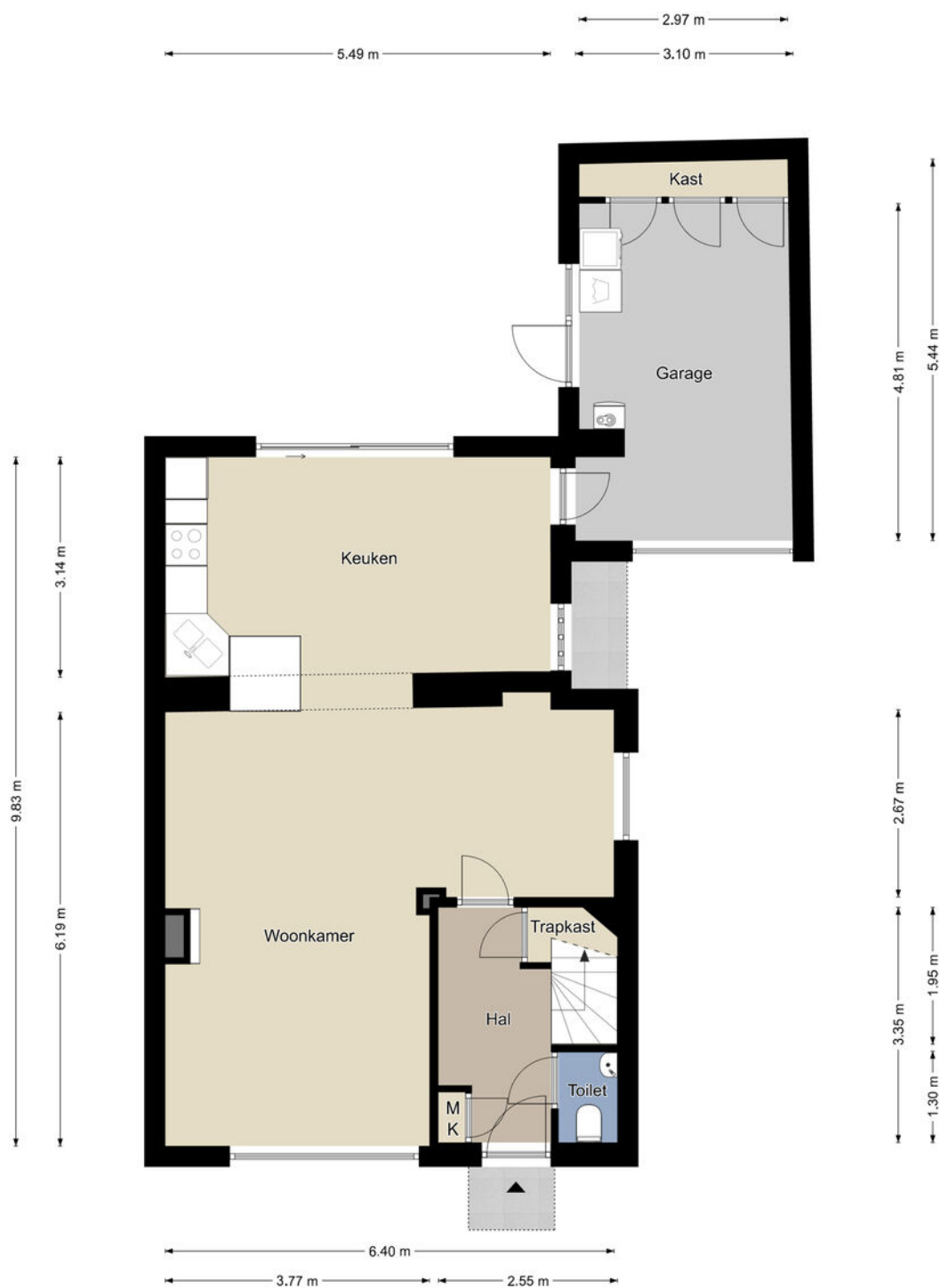








Begane grond



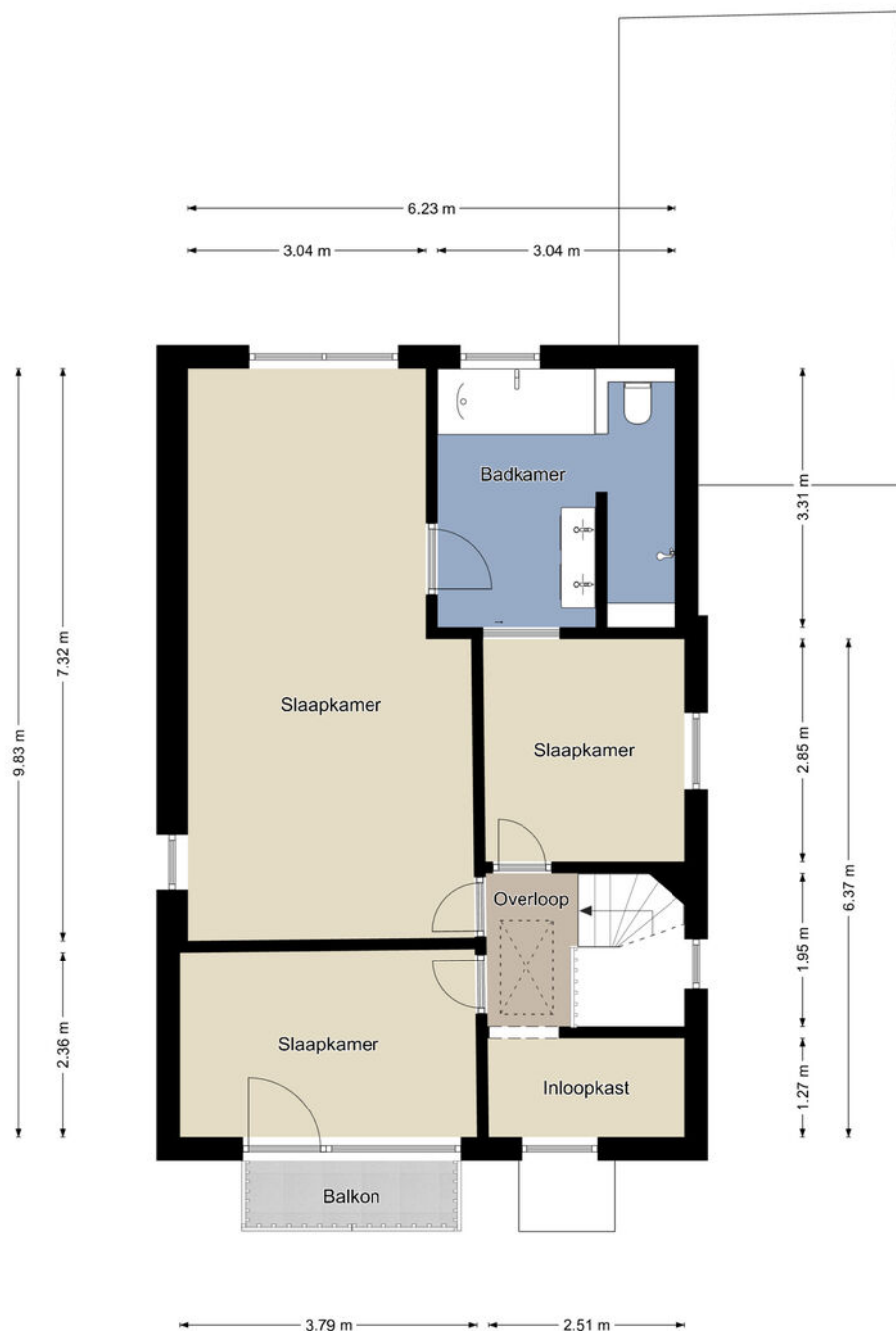
Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Begane grond



1e verdieping



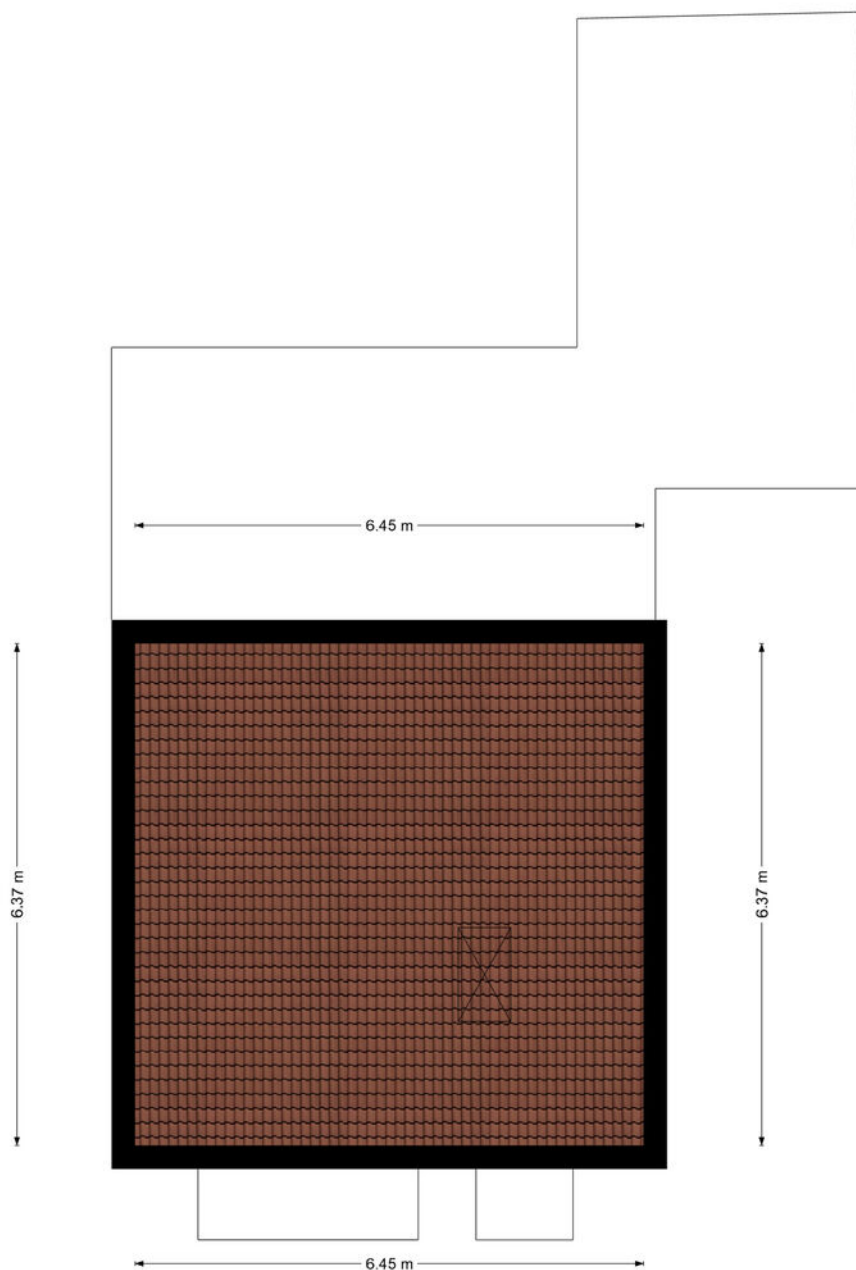
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

1e verdieping



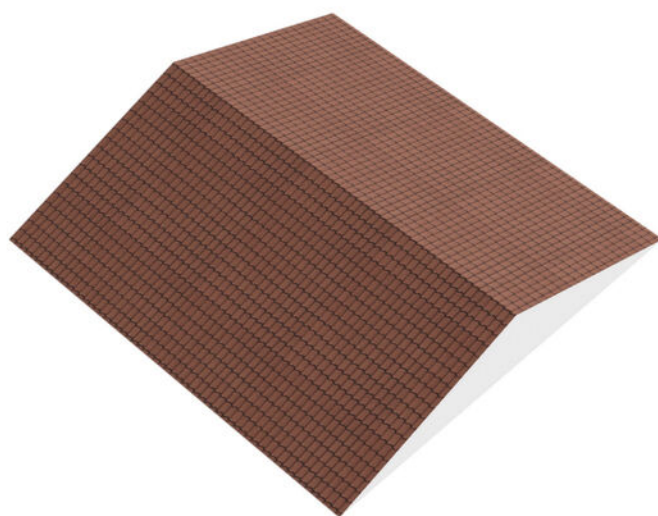
2e verdieping



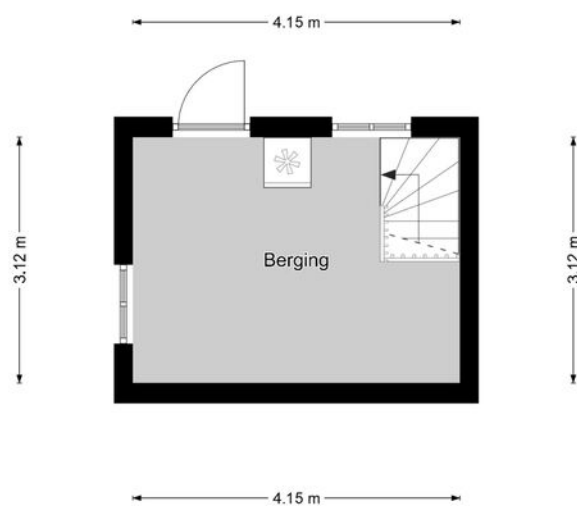
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

2e verdieping



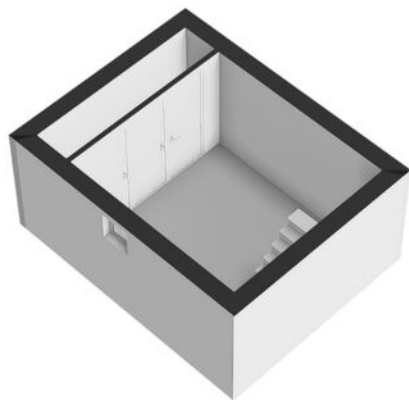
Berging



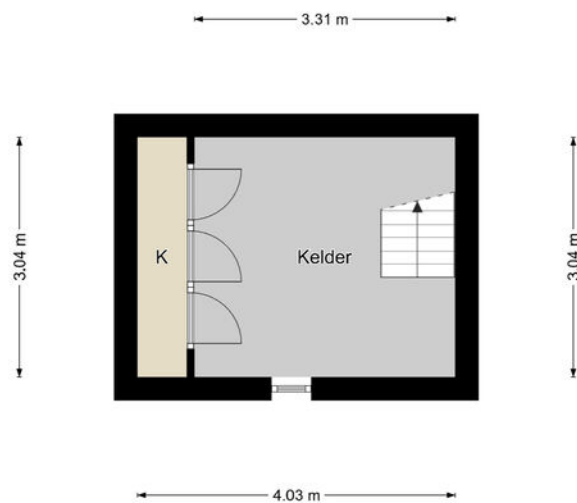
Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Berging



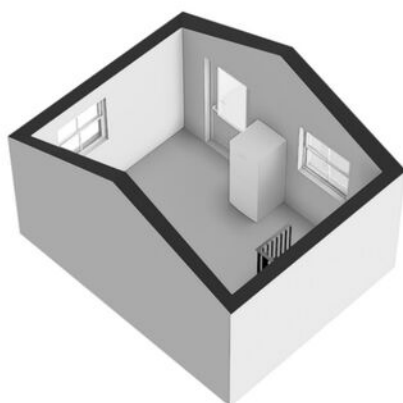
Berging Kelder



Berging Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

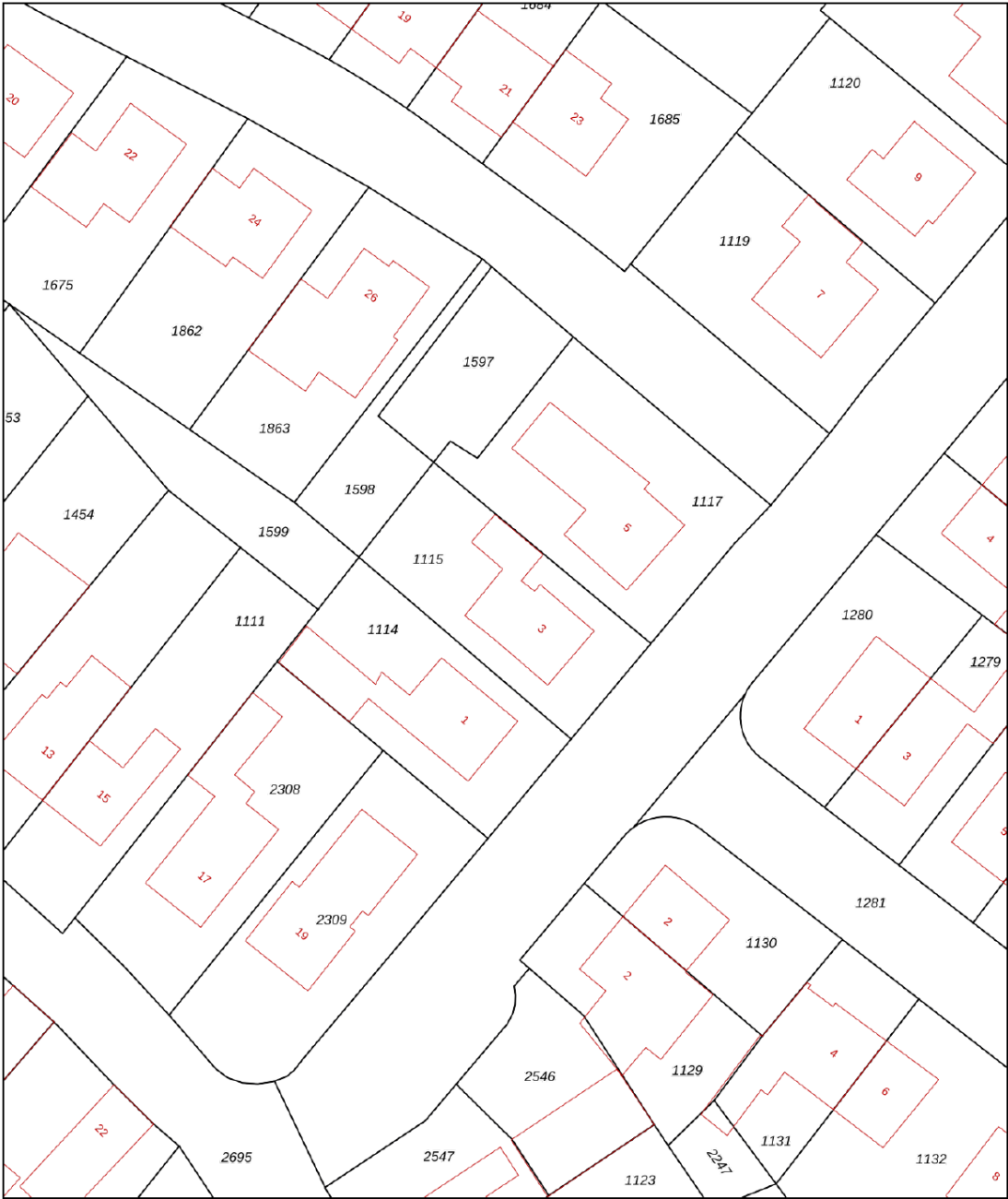
Berging Kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirsbeek
Sectie D
Perceel 1115

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.

kadaster



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen • Hypotheken • Makelaardij • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt