Laurastraat 97, 6471 JJ Eygelshoven

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Omschrijving

Laurastraat 97, 6471 JJ Eygelshoven

Dit is weer zo'n Topwoning. Eenmaal binnen ben je verkocht. Een super afwerking, smaakvol en met goede materialen. Liefde zit er zeker in deze woning. Onder andere gekenmerkt door een doorzon woonkamer, luxe open keuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers, een separate garage en een onderhoudsarme achtertuin op het zuiden georiënteerd. Zien we jou in dit pareltje in Eygelshoven!

Indeling:

Souterrain:
Tweetal provisiekelders.

Begane grond:
Entree, mooie ruime ruime hal met trappenhuis en moderne toiletruimte. De doorzon woonkamer, heerlijk veel licht en afgewerkt met strak gestuukte wanden en plafonds als ook een wit gelakte planken vloer. De open keuken is een echte eyecatcher. Een strakke afwerking en met de volgende inbouwapparatuur: inductie kookplaat, afzuiging, koelkast, combi oven/magnetron en vaatwasser. De praktische bijkeuken alwaar o.a. de witgoedaansluitingen zijn gerealiseerd is achter de keuken te vinden.

Eerste verdieping:
Overloop. Drie slaapkamers. Moderne badkamer met douche, toilet en wastafel in een wandmeubel. Overloop en slaapkamers afgewerkt met een wit gelakte planken vloer.

Tweede verdieping:
Middels een vaste trap is de riante zolderkamer bereikbaar. aan de achterzijde een dakkapel voor optimaal daglicht en tevens een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

Buiten:
Voortuin met aanplant een pad naar de voordeur. Omsloten achtertuin met terrassen, divers groen en een achteringang. Een vrijstaande garage is aan de achterzijde gelegen.

Bijzonderheden:
- kozijnen uitgevoerd in kunststof en voorzien van HR++ beglazing.
- isolatie van dak en spouwmuren aanwezig
- zonnepanelen: 11 stuks, 2023, eigendom
- achtertuin is gesitueerd op het zuiden
- 4 slaapkamers, 2 badkamer
- luxe open keuken (2020)
- Moderne badkamer (2020)
- HR cv combi toestel (eigendom)
- Groepenkast vernieuwd in 2020 en voorzien van 3-fasen aansluiting
- voor de maatvoering verwijzen wij naar de bijgevoegde plattegronden.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Eygelshoven (Eygelshovens: Egelze, Kerkraads: Ejelse) is een dorp in het zuidoosten van de provincie Limburg dat behoort tot de gemeente Kerkrade. De plaats was ooit bekend vanwege de steenkolenwinning. Tot aan de gemeentelijke herindeling van 1982 vormde het een zelfstandige gemeente. Eygelshoven is gelegen op een hoogte van ongeveer 100 meter, in een zeer verstedelijkt gebied, de Oostelijke Mijnstreek, maar de plaats heeft een dorps karakter weten te behouden, met een eigen Limburgs dialect: het Egelzer plat, dat zich duidelijk onderscheidt van het Kerkraads. Door twee wegen is de bebouwing van Eygelshoven bijna vergroeid met die van de Kerkraadse wijken Chevremont en Haanrade. Verschillende bossen vormen tussen deze gebieden een natuurlijke grens. Tot deze bossen behoren het Bergbos, Kolverenbos en Burgemeester Boijensbos (inclusief: Schovensbos/Schouffertsbos), in totaal ongeveer 25 hectare. Het dorp ligt aan de noordelijke zijde van Kerkrade en vlak tegen de Duitse grens, die hier gevormd wordt door de rivier de Worm. Het Wormdal is een bosrijk natuurgebied. Een ander natuurgebied bij Eygelshoven is de Groene Long, een uitgestrekte groene vallei (Anstelvallei) met een aantal vijvers en een stuwmeertje die samen Cranenweyer worden genoemd. Een derde, ook aan de zuidkant grenzend, natuurgebied is het Strijthagerbeekdal in het gelijknamige dal van de Strijthagerbeek, met de watermolens Hammolen en Brugmolen, visvijvers en een kasteel. Door Eygelshoven zelf loopt de Strijthagerbeek die er uitmondt in de Anstelerbeek. In het dorp zijn enkele winkels en kleinschalige horeca gelegen, alsmede diverse sportverenigingen en een basisschool.

* Alle maten zijn circa maten;
* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
* 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;
* 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”)

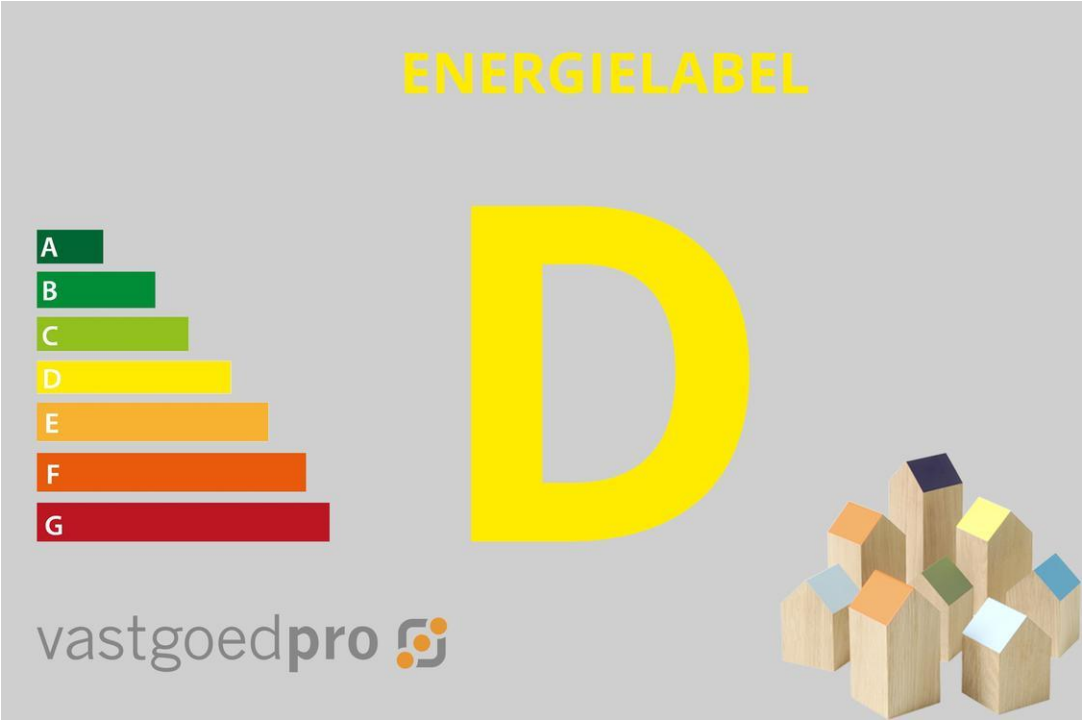
Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamers
Inhoud woning	: Ca. 585 m^3
Perceel oppervlakte	: 257 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 141 m^2
Bouwjaar	: Ca. 1947
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen ca. 20 m^2 (545 bij 358 cm)
Energielabel	: D
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, HR++ glas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel, eigendom, 2016

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Locatie

Laurastraat 97
6471 JJ EYGELSHOVEN



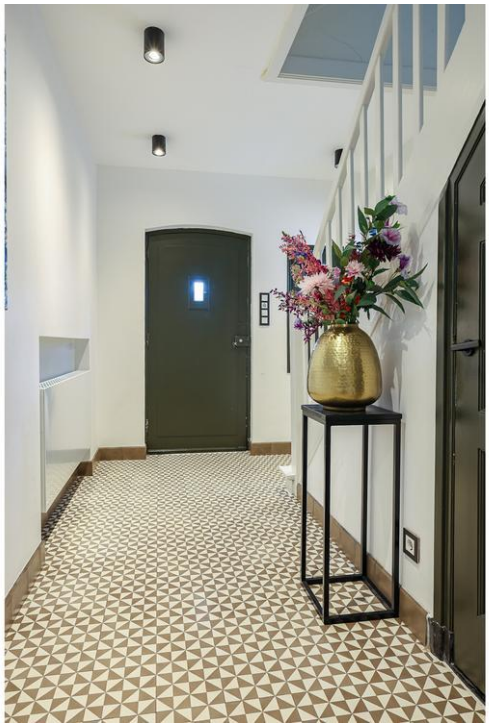
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

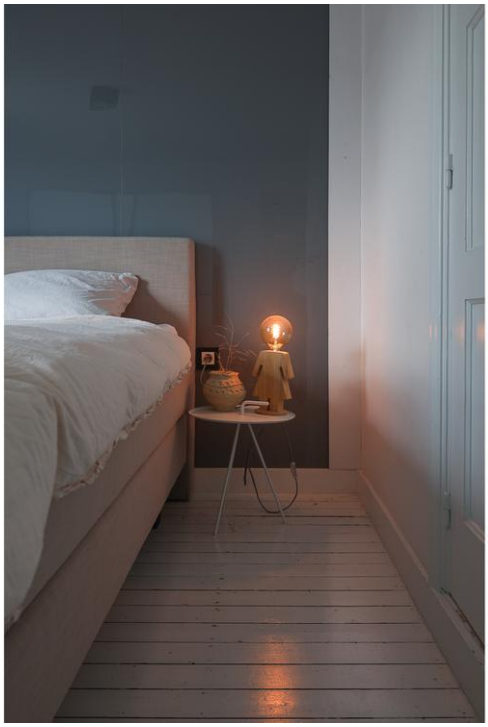
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

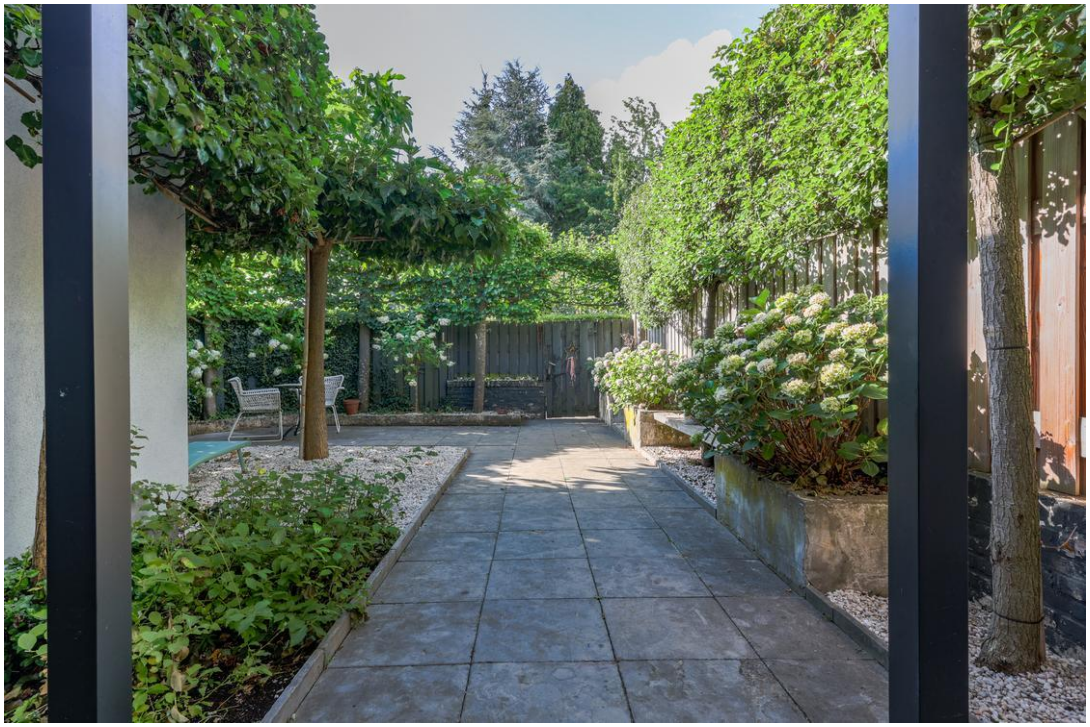
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

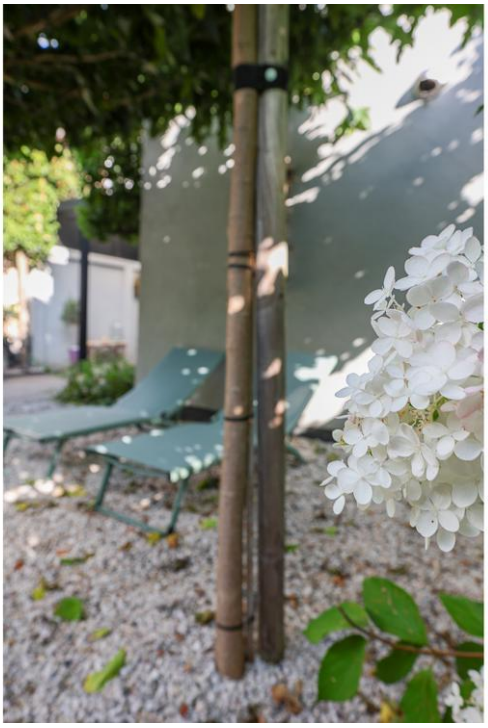
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

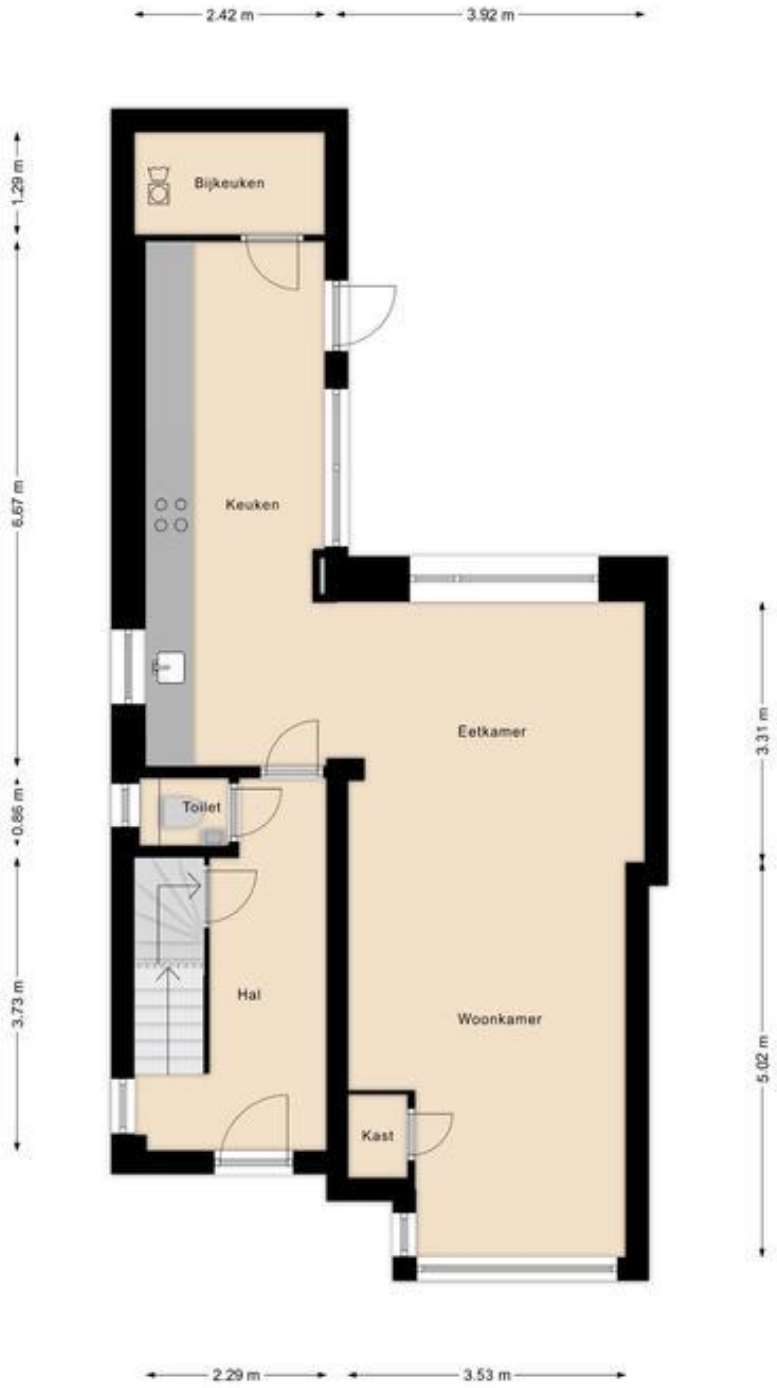


Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

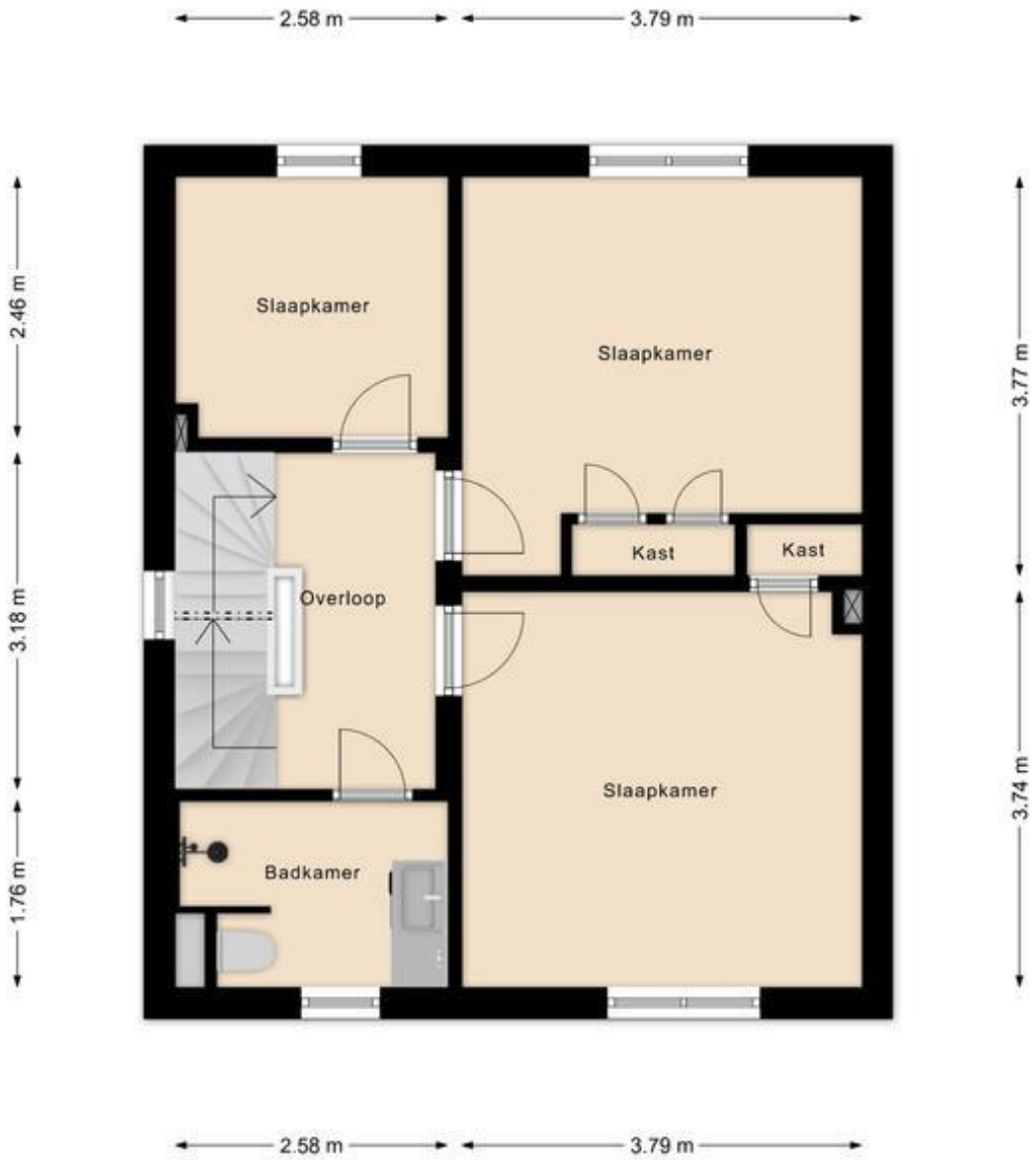
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Laurastraat 97, Eygelshoven
Begane grond

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

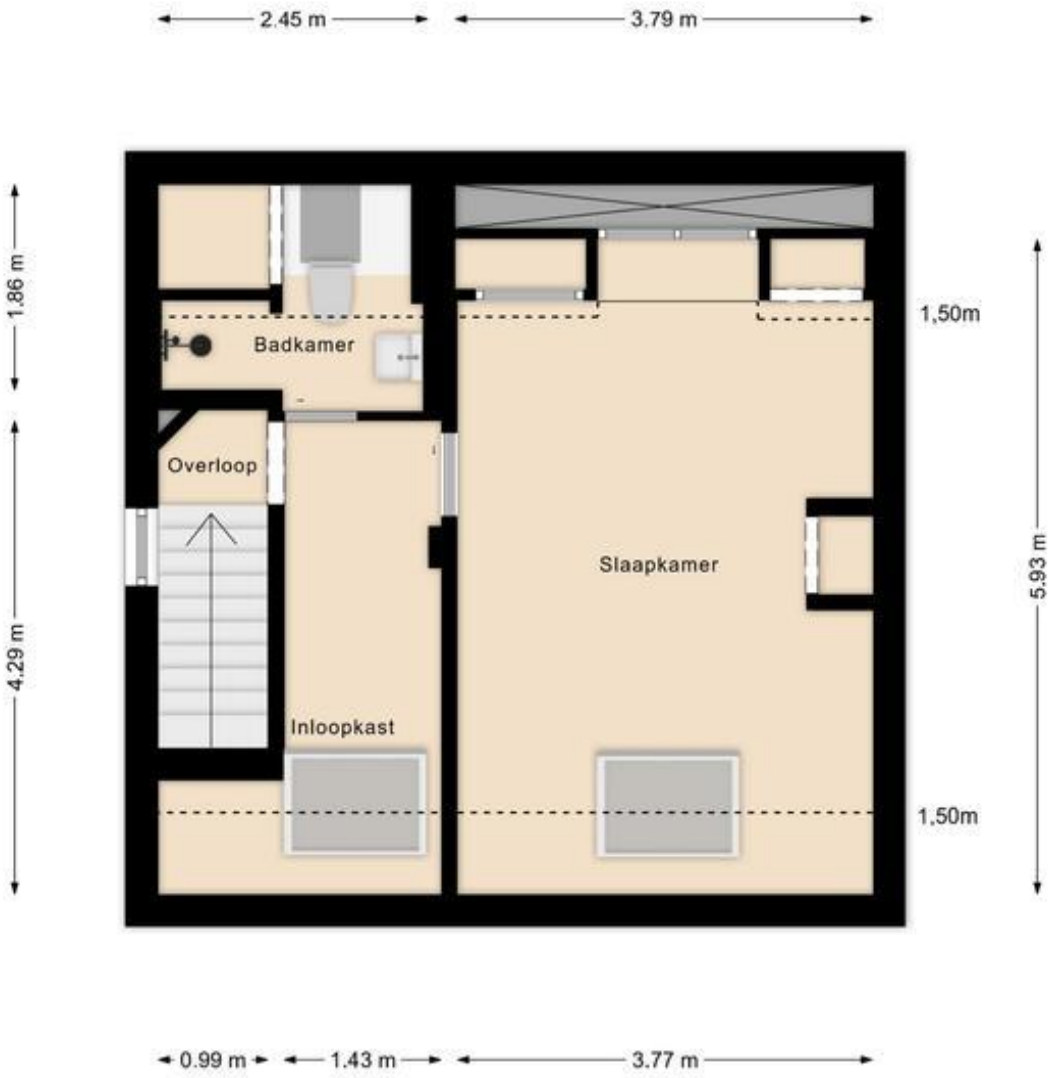
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Laurastraat 97, Eygelshoven
Eerste verdieping

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

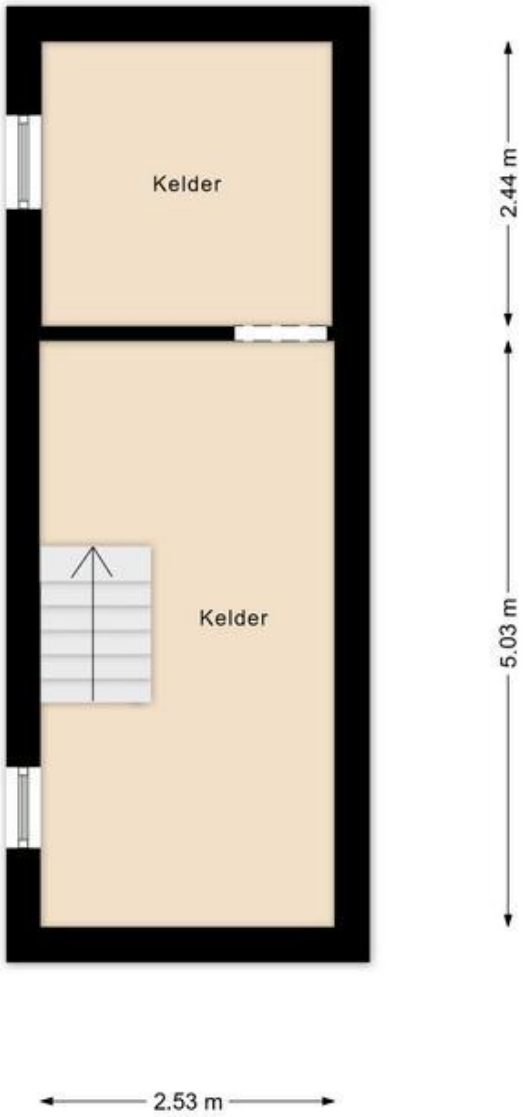
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Laurastraat 97, Eygelshoven
Tweede verdieping

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

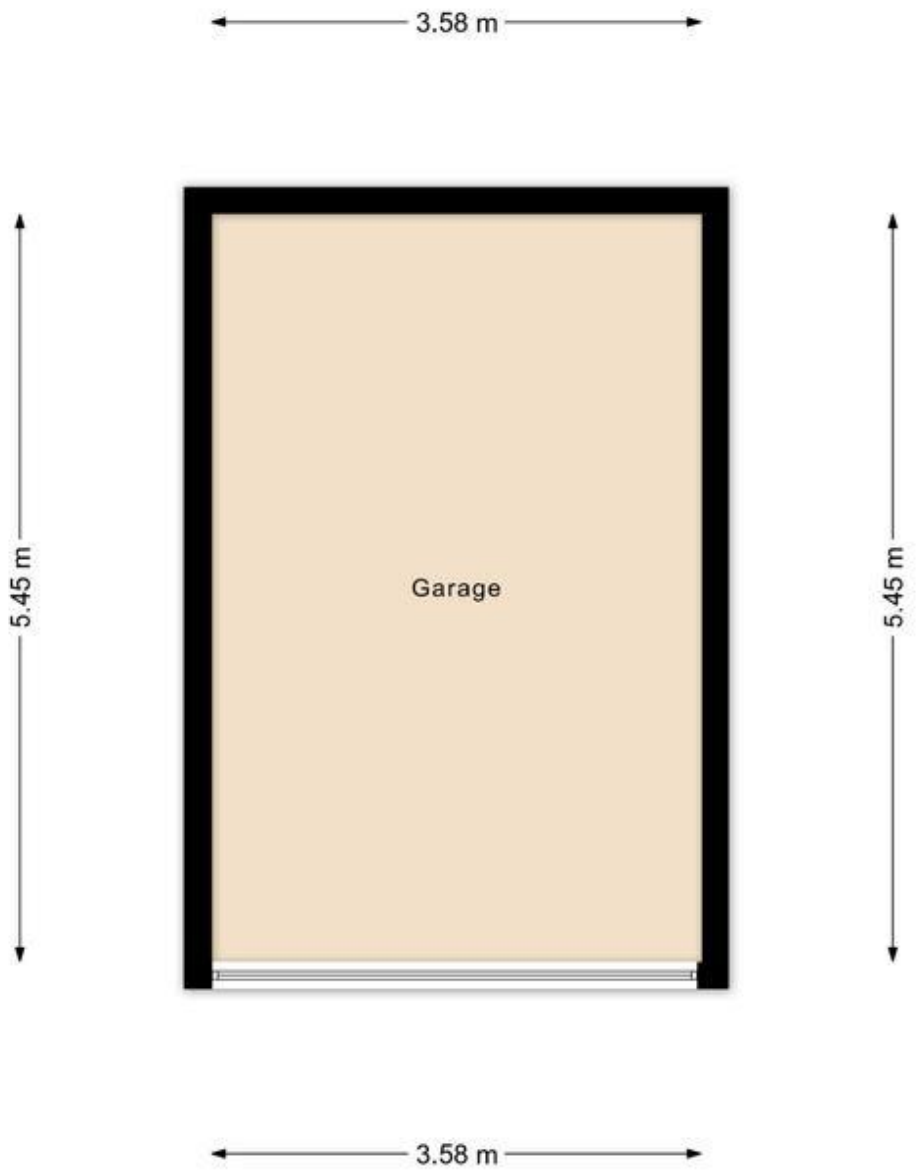
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Laurstraat 97, Eygelshoven
Kelder

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Laurastraat 97, Eygelshoven
Garage

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

consten vastgoed

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

ONDERHOUD
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

AANSPRAKELIJKHEID
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

KOOPAKTE
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

ONTBINDING
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

ONDERMAAT/OVERMAAT
Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheken en beslagen blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

NOTARIS
Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST
Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

INFORMATIE
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! 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.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl