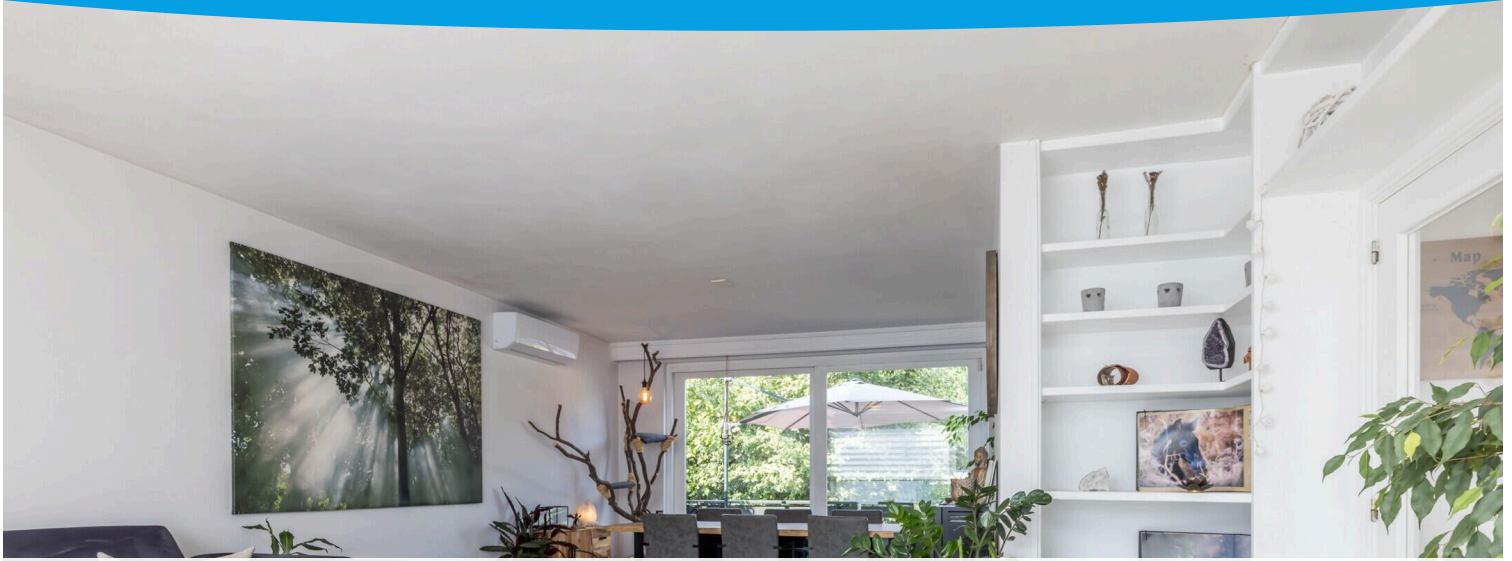


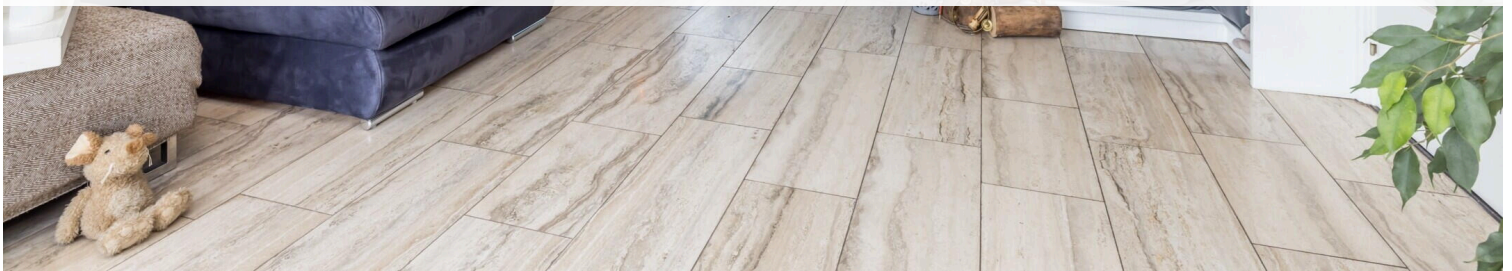
Kerkrade

Erensteinerstraat 106 A | Vraagprijs € 449.500 k.k.

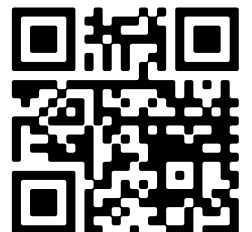


BESCHIKBAAR

WWW.ERENSTEINERSTRAAT106A.NL



Type object:	Geschakelde woning
Bouwjaar:	1974
Woonoppervlakte:	189 m ²
Perceeloppervlakte:	508 m ²
Inhoud:	801 m ³
Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.erensteinerstraat106a.nl



Omschrijving

Erensteinerstraat 106 A, 6463 XR Kerkrade

Erensteinerstraat 106-A in Kerkrade

Vraagprijs: € 449.500 euro k.k.

Aanvaarding: in overleg

Ruim huis + levensloopwoning 2 tuinen, praktijkruimte, balkon en meer en de mogelijk tot het aanvragen voor een extra huisnummer voor de multifunctionele ruimte.

Deze verrassend ruime instapklare gemoderniseerde geschakelde woning uit 1974, gelegen op een ruim perceel van maar liefst 508 m2 grenzend aan de rand van de Anstelvallei in Kerkrade heeft 3 grote slaapkamers, een royale lichte woonkamer met toegang tot een half open keuken.

Via de schuifpui en keukendeur bereik je het zonnige balkon en kom je via een wenteltrap uit op de uitgestrekte onderhoudsvriendelijke tuin met als toevoeging een moderne multifunctionele ruimte van 44 m2, welke voor meerdere doeleinden gebruikt kan worden. Werken aan huis behoort ook tot de mogelijkheden dan wel een mantelzorgwoning inclusief eigen ingang en eigen tuin achterom.

Ligging:

Vanuit de woning loop je vrijwel direct het stadspark het Hertepark in en vanuit hier loop je binnen 5 minuten naar: GaiaZoo, Kasteel Erenstein, het stadcentrum, het prachtige wandelgebied in de vallei met visvijver.

Tevens zijn op loopafstand diverse winkels, gezellige restaurants, sportaccommodaties, wandelgebieden en Abdij Rolduc te vinden.

Een extra pluspunt voor gezinnen is het aantal scholen binnen loop en fietsafstand.

Kortom alle gemakken binnen handbereik hebben en toch genieten van rust en ruimte in een groene omgeving.

INDELING

Begane grond:

Entree met veel lichtinval en een grote hal met ruim trappenhuis inclusief trapkast naar de 1e verdieping. Ook de meterkast bevindt zich in de hal.

Hierachter gelegen ruimte is nu in gebruik als praktijkruimte welke door de ligging koel blijft in de zomer. Tevens middels elektrische rolluiken af te sluiten.

Naastgelegen bevindt zich over de volledige diepte van voorkant tot achterkant huis de in pandige garage waar ook de CV installatie van het merk Nefit is gesitueerd. Voorzijde automatische sectionaal garagepoort, achterzijde openslaande deuren.

Eerste verdieping:

Via de trap uit de begane grond is de ruime lichte woon/ eetkamer met half open hardhouten keuken voorzien van inbouwapparatuur benaderbaar. Tevens bevinden zich hier een stijlvolle pellet kachel en ruime hardhouten inbouwwandkast.

Vanuit het eetkamergedeelte biedt een grote schuifpui uitzicht op de tuin en ook vanuit de keuken zijn er raampartijen en een glazen toegangsdeur die zorgen voor veel lichtinval en leiden naar het zonnige balkon.

Via een wenteltrap aan het balkon kom je uit op de nette, onderhoudsvriendelijke tuin met een strak ontwerp en veel mogelijkheden aan loungeplekken en speelse verhogingen die de tuin een unieke twist geven.

Tweede verdieping:

Via de overloop is er toegang tot de 3 ruime slaapkamers waarvan 2 een mooi groen uitzicht bieden op de tuin. Op één van de slaapkamers staat een mooie hardhouten inbouwkast over de gehele breedte die de nodige opslagruimte voor kleding biedt. De derde slaapkamer biedt een charmant uitzicht richting het stadscentrum. De betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel met een bidet.

Zolder:

Geïsoleerde zolder via vlizotrap te benaderen welke te gebruiken is als bergzolder.

Multifunctionele ruimte:

Dit gebouw is in 2023 gerealiseerd en heeft een totale oppervlakte van 44 m². Voorzien van een half open keuken met een geïntegreerde afzuiging, ruime lichte woonkamer en een badkamer voorzien van een royale douchecabine, wastafel en toilet. Warmwateraanvoer middels 120liter elektrische boiler. Verwarming middels een sfeervolle houtkachel. Aan de voorzijde op maat gemaakte harmonicavouw wand en schuifpui beide met hoogwaardig UV werend glas en aluminium kozijnen. Aangrenzend bevindt zich de verhoogde vlonder over de gehele breedte van de tuin tot maar liefst 3 meter diep. De multifunctionele ruimte is ook via achterom te benaderen waar zich tevens een aparte bijbehorende groene en ruime tuin bevindt.

Isolatiepakket:

Het energielabel is momenteel C en geldig tot januari 2025. Hierin zijn de verduurzamingsmaatregelen welke de afgelopen jaren door de verkopers zijn aangebracht niet meegenomen. Het is aan te raden dat de potentiële kopers een nieuw energielabel aanvragen welke extra voordeel kan opleveren bij eventueel de huidige geldverstrekkers met rente voordelen in kader van verduurzaming.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1974
- CV ketel eigendom uit 2018 van het merk Nefit
- 21 eigendom zonnepanelen uit 2018
- Airco in woonkamer en slaapkamer 5KW
- Energielabel C (zie isolatiepakket)
- Multifunctionele ruimte uit 2023 inclusief eigen ingang en tuin welke voor verschillende doeleinden gebruikt kan worden (slaapkamer is eenvoudig realiseerbaar)
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas (m.u.v. veiligheidsglas openslaande garagedeuren)
- 3 ruime slaapkamers
- Woonoppervlakte 189 m² (incl. multifunctionele ruimte)
- Perceel 508 m²
- Inhoud 801 m³ (incl. multifunctionele ruimte)
- Op loopafstand van scholen, uitvalswegen, voorzieningen en in de directe nabijheid van het openbaar vervoer
- Achterzijde woning 2x grote automatische rolluiken, meerdere rolluiken aan voor- en achterzijde
- Veel bergruimte

Voor de exacte maten verwijzen we naar de presentatie met de bijgevoegde plattegronden.

Nieuwsgierig geworden naar deze woning op een geliefde locatie met verrassend veel mogelijkheden ?

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Tom van Houtem (06-20269830)

Volg ons op Facebook en/ of instagram om previews te zien van alle nieuwe aanbod. (Dichtbij Vastgoed)

Disclaimer;

* 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;

* 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 in de staat van onderhoud;

* 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: € 449.500 k.k.

Aanvaarding: In overleg

Bouw

Object type: Eengezinswoning, geschakelde woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1974

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 189 m²

Perceeloppervlakte: 508 m²

Inhoud: 801 m³

Overige inpandige ruimte: 45 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 31 m²

Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamers (1 toilet)

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, douche, dubbele wasbak

Aantal woonlagen: 4 woonlagen

Energie

Energie label: C

Buitenruimte

Ligging: Aan bosrand, park, aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving, dichtbij openbaar vervoer

Balkon dakterras: Balkon aanwezig

Tuin: Achtertuin

Achtertuin: 200 m² (12.5 meter diep en 16 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging: Vrijstaande stenen berging

Voorzieningen schuur:

Elektra, verwarming, stromend water

Garage

Soort garage:

Inpandig

Capaciteit garage:

1 auto

Voorzieningen garage:

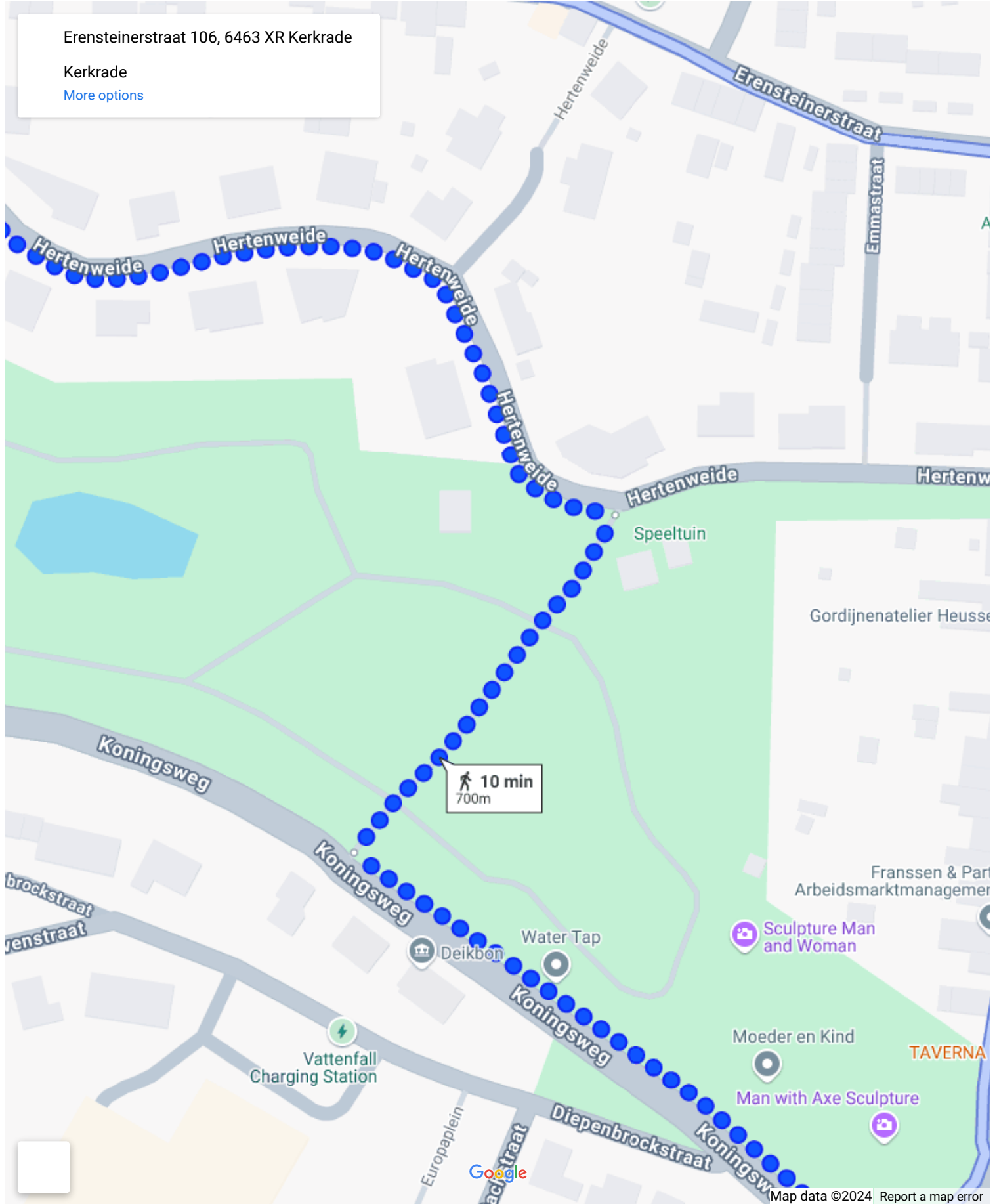
Elektra, stromend water

Op de kaart

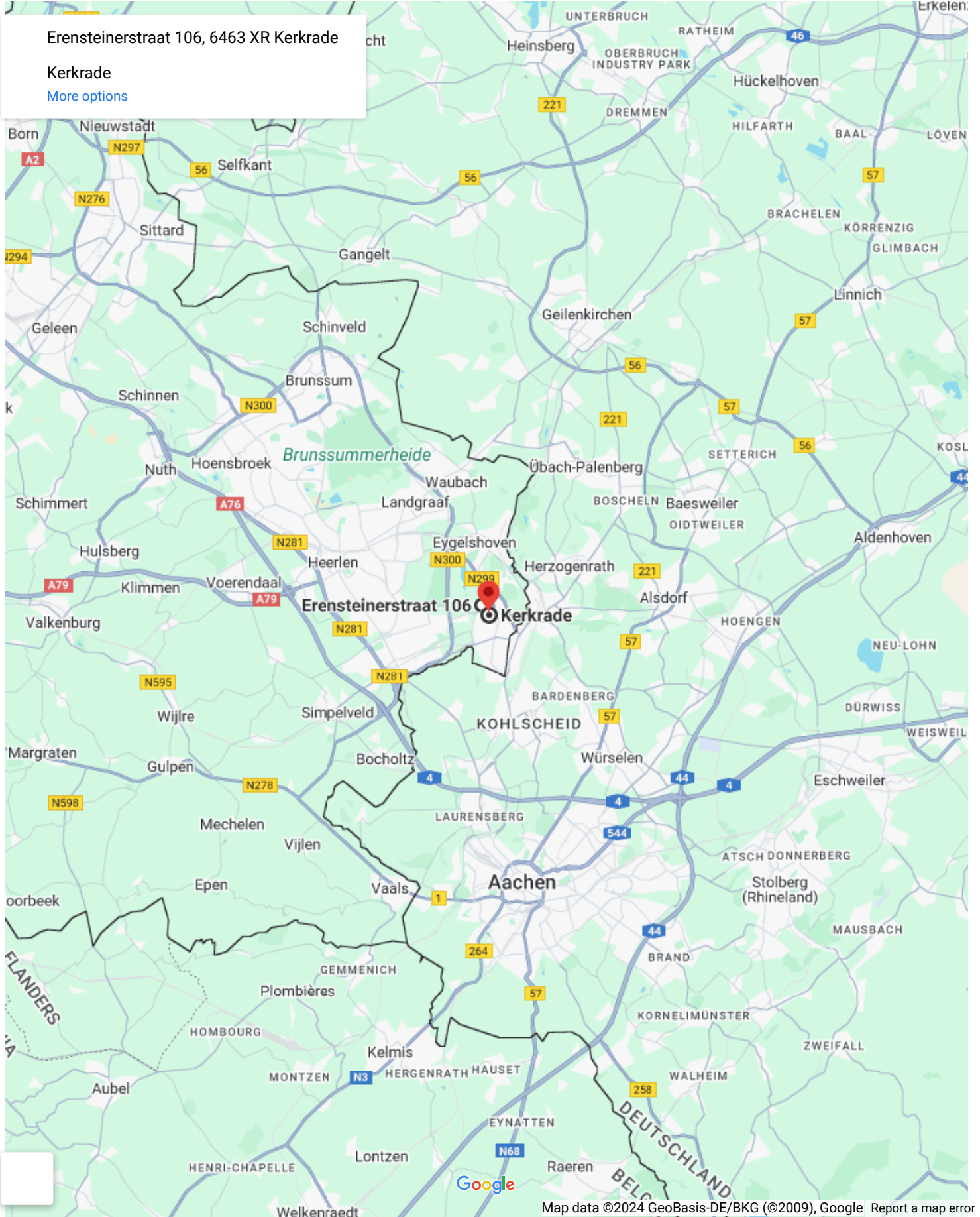
Erensteinerstraat 106, 6463 XR Kerkrade

Kerkrade

[More options](#)



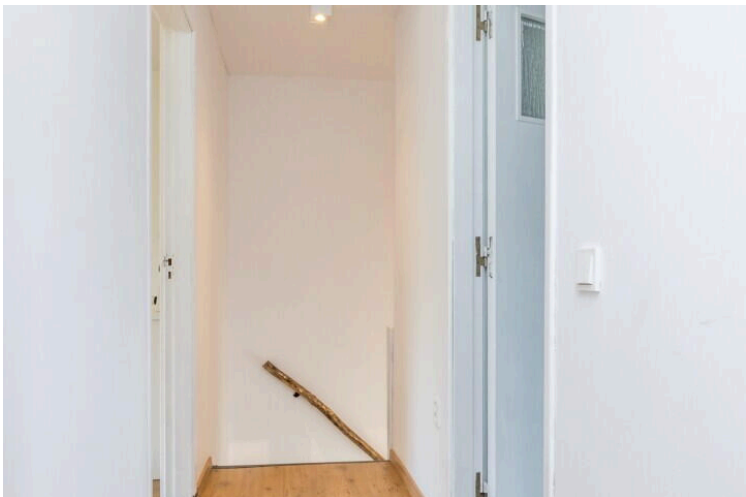
Op de kaart

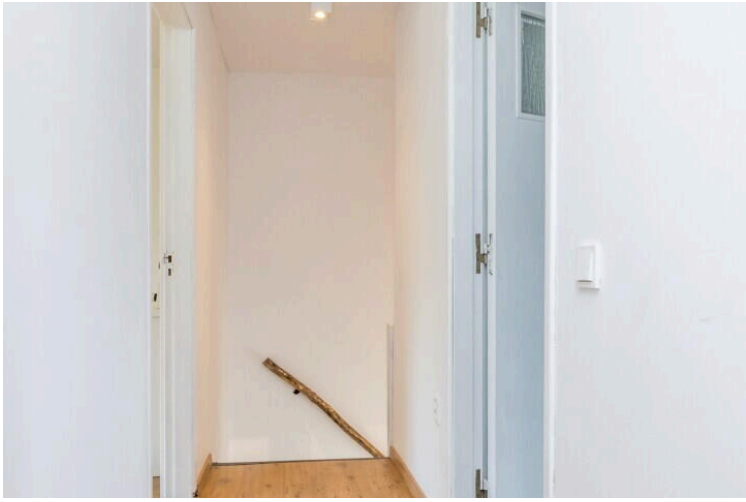










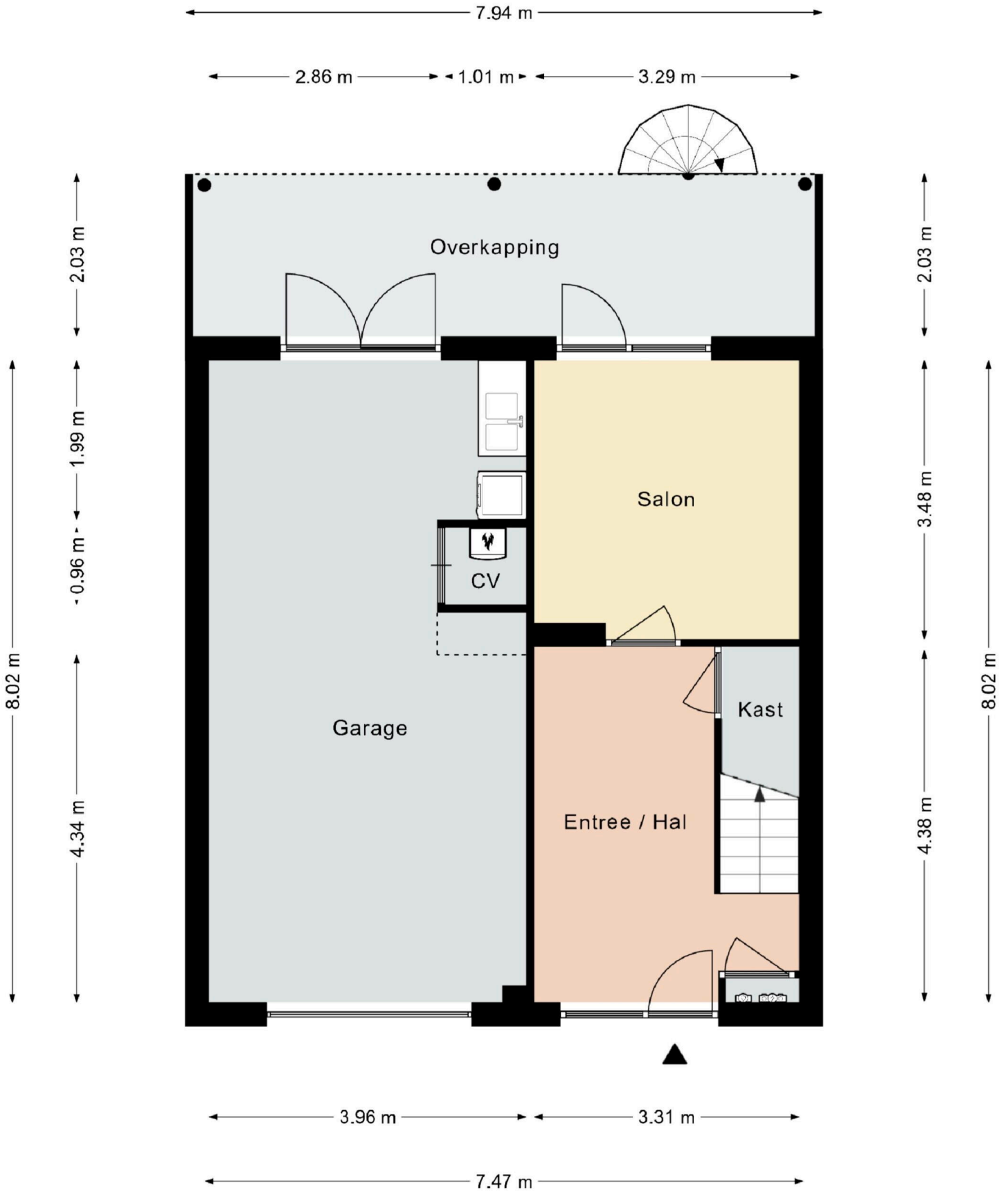


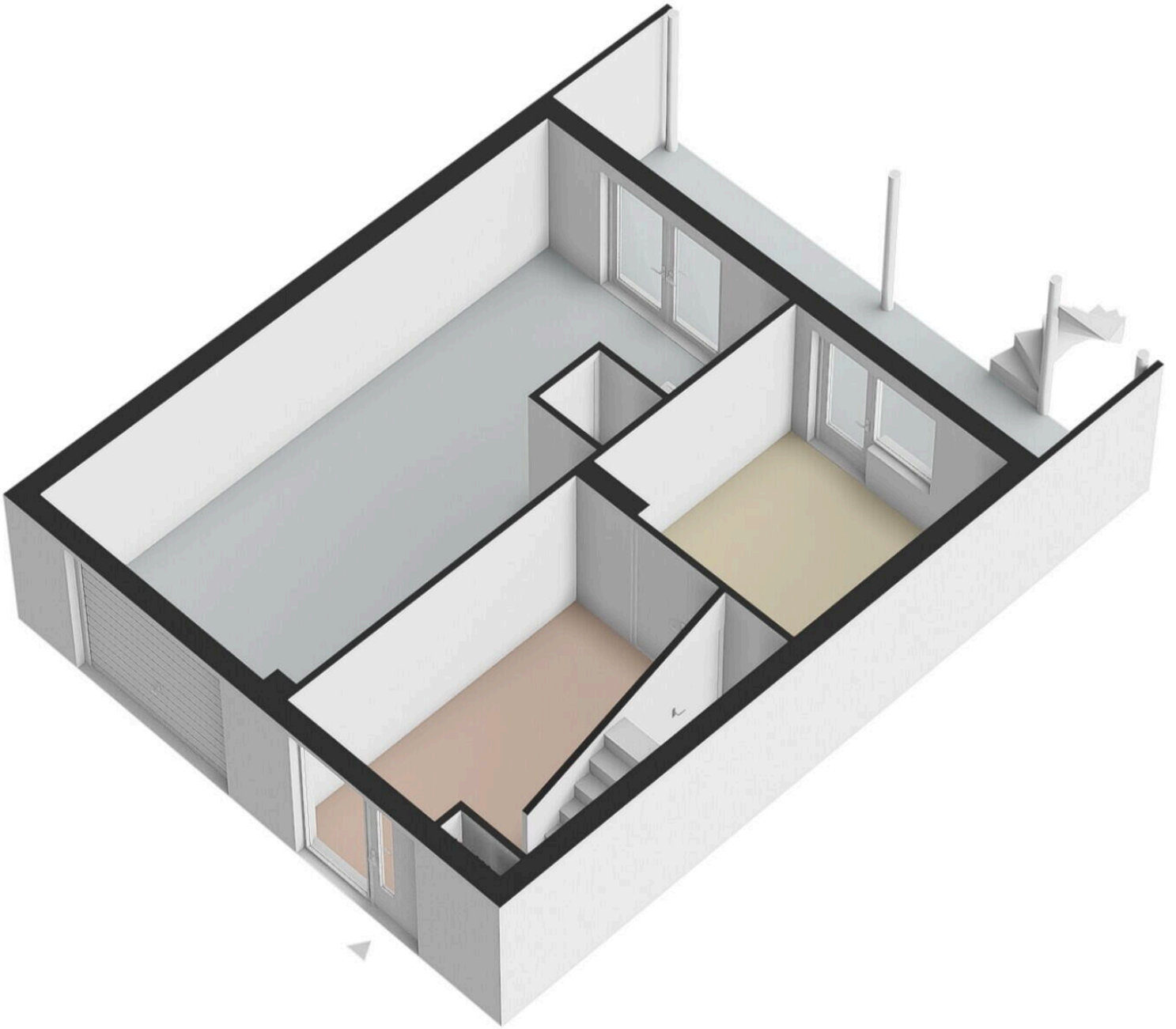




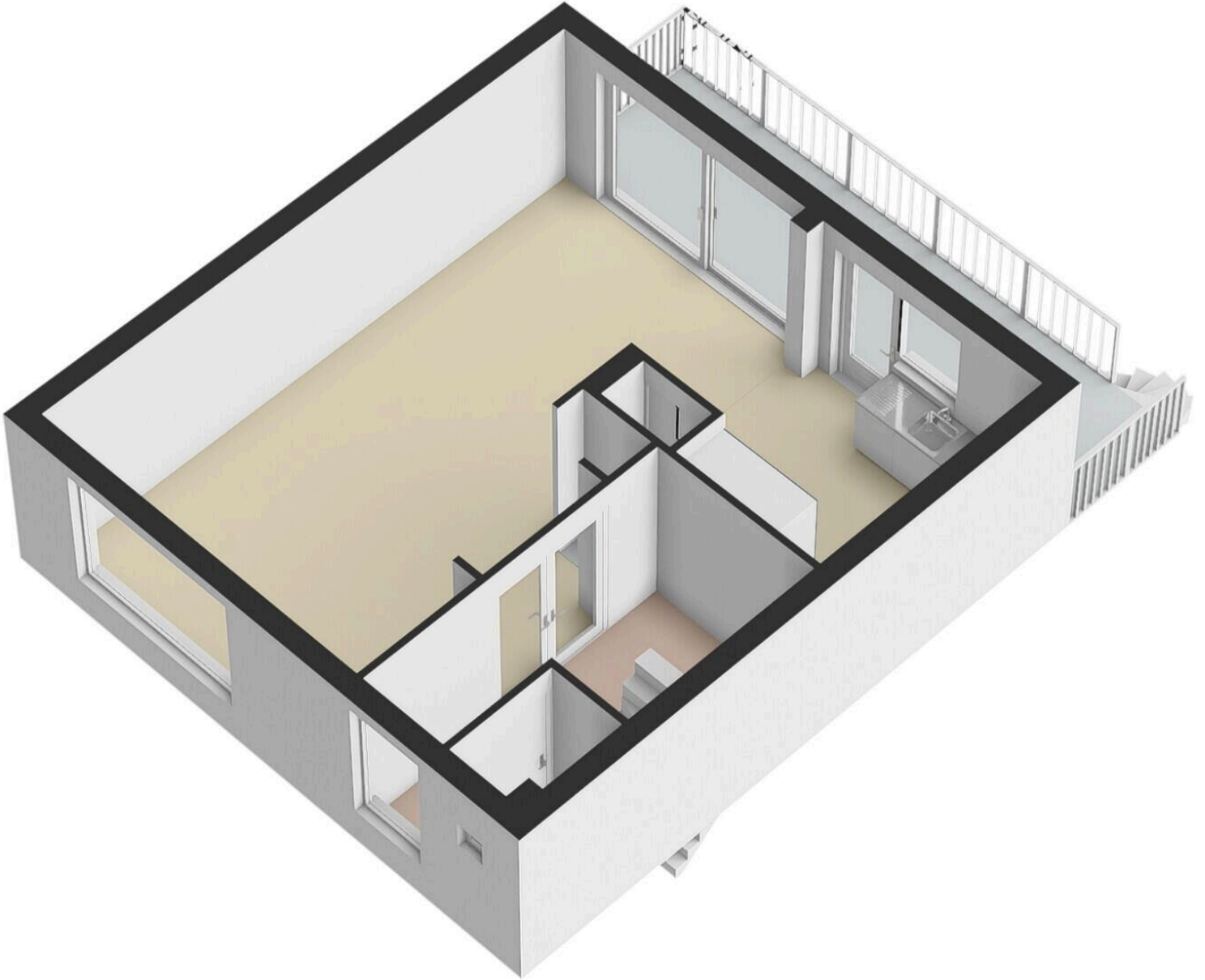


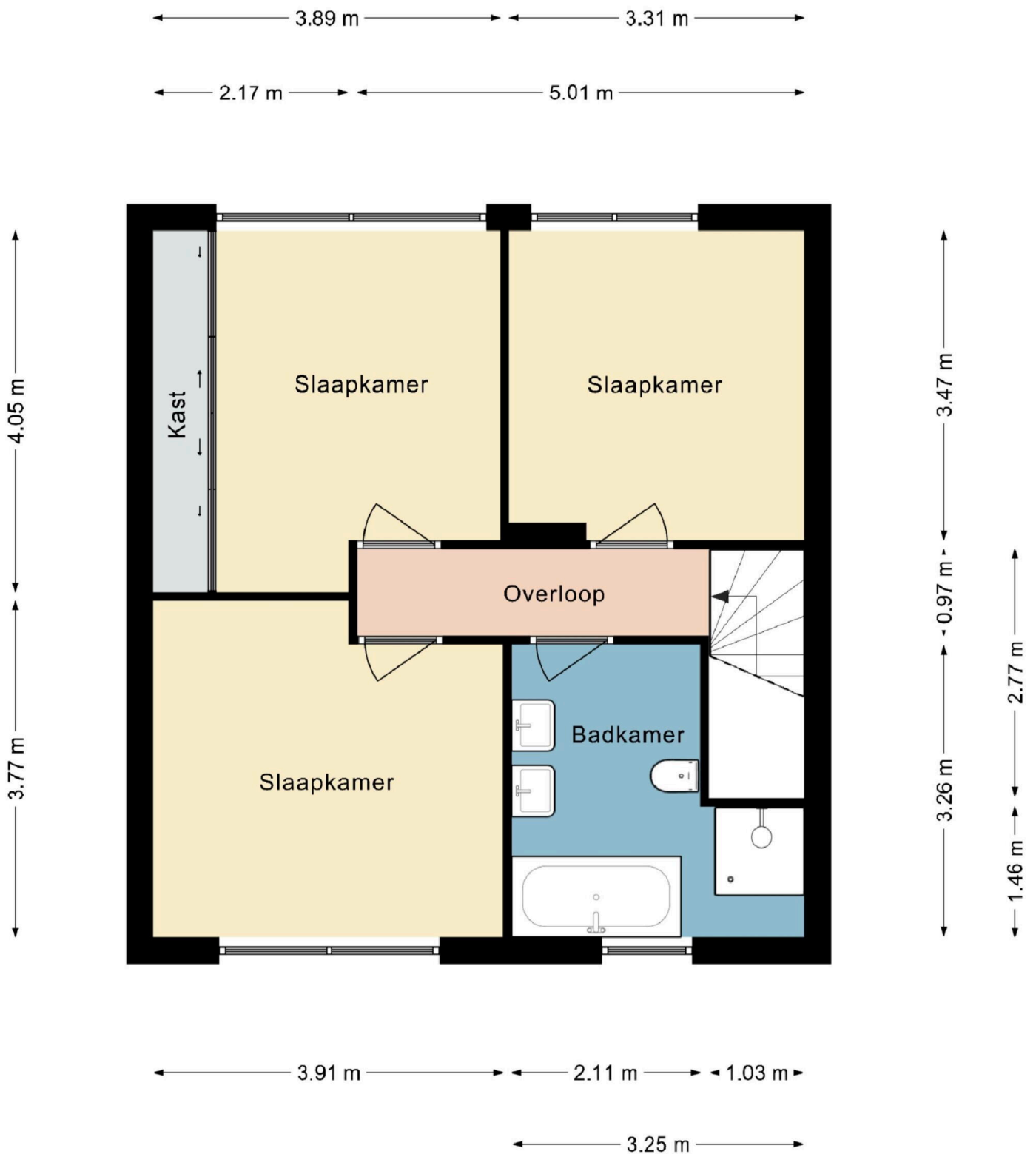






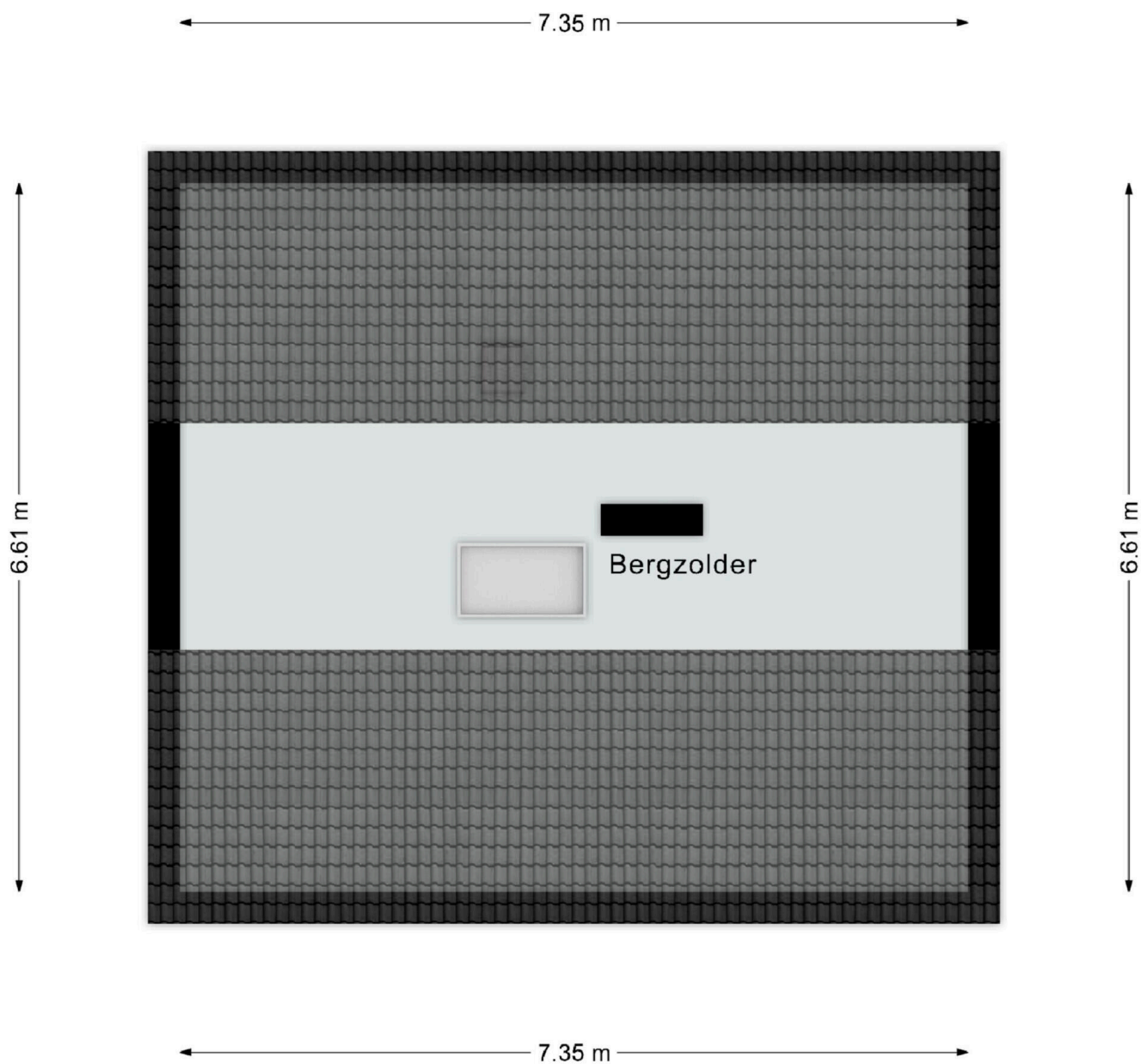




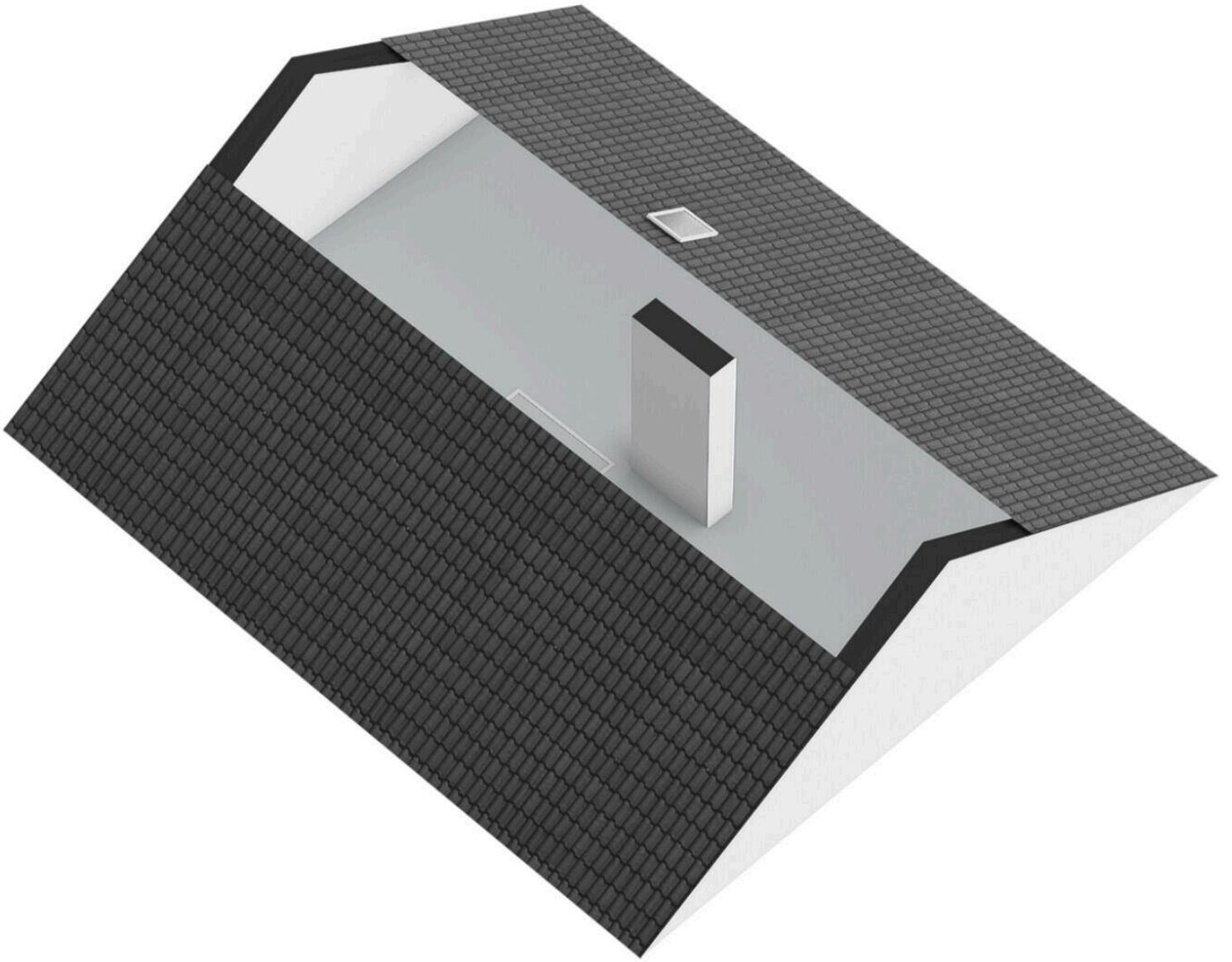


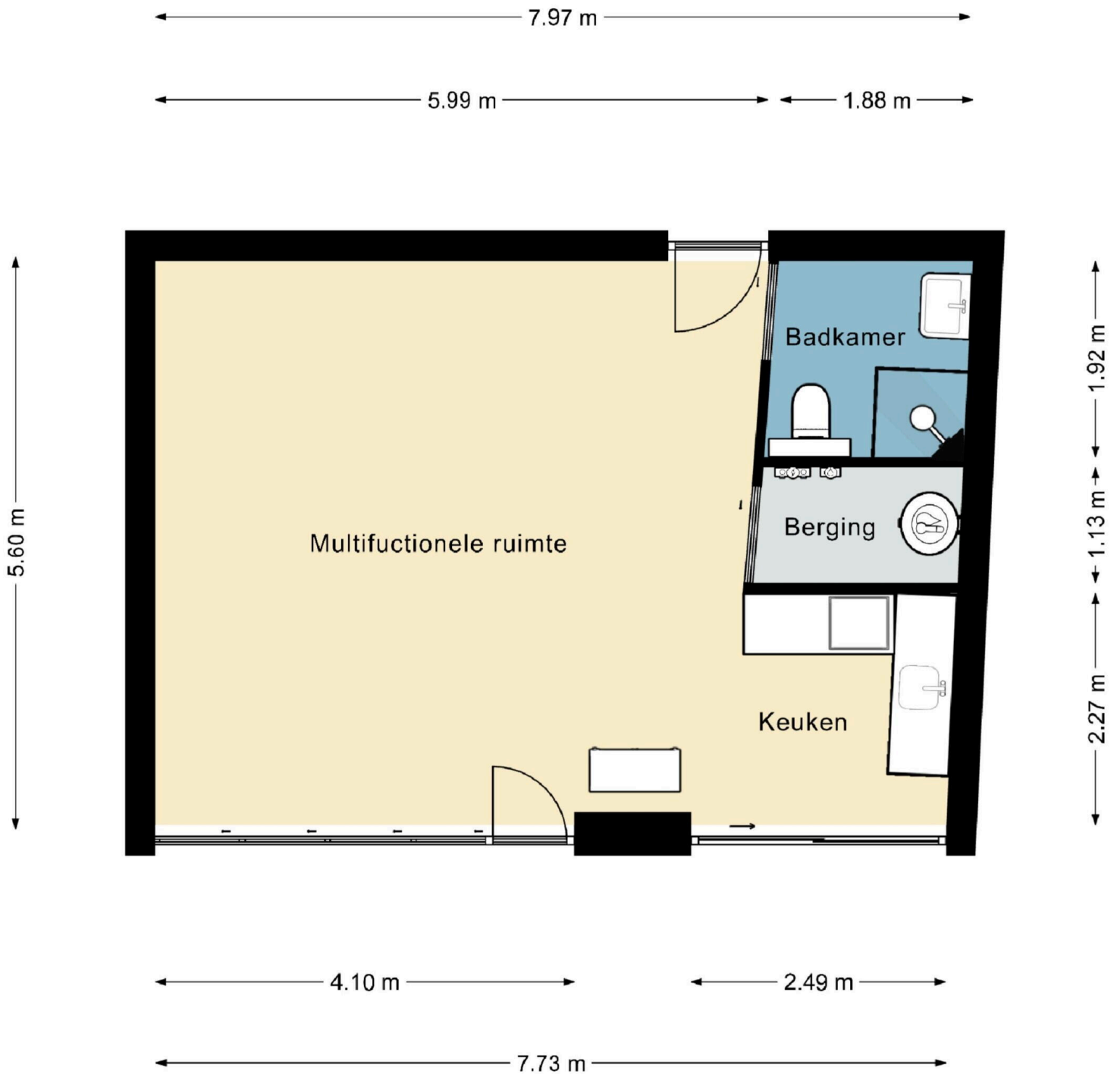
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



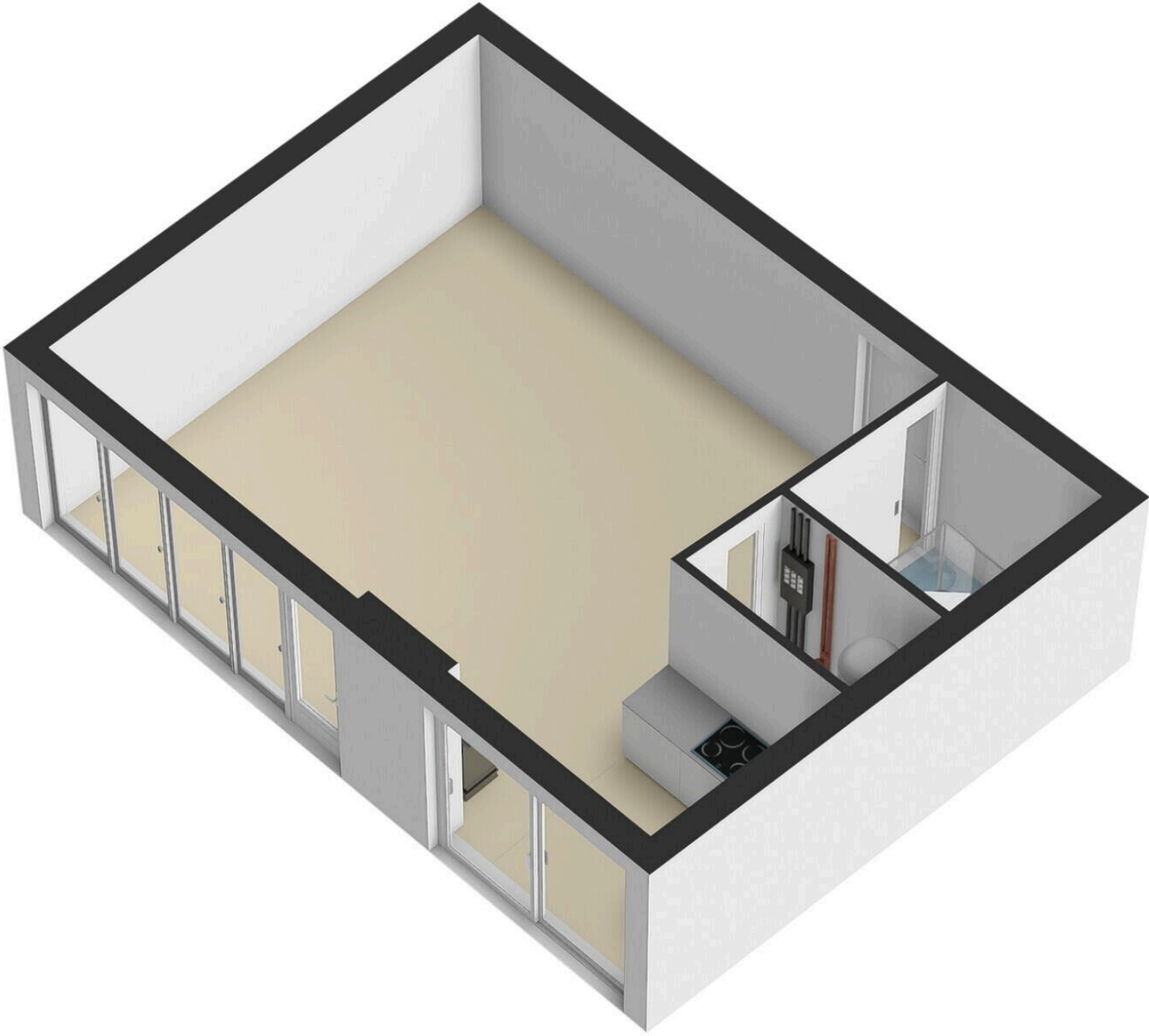


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Erensteinerstraat 106 A

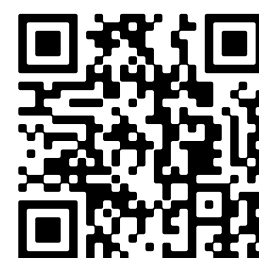
www.erensteinerstraat106a.nl



Dichtbij Vastgoed

Desteynstraat 33
6367 DA, Voerendaal

www.dichtbijvastgoed.nl
045 - 820 0202



Scan Mij!