

# TE KOOP



## Graverstraat 6, Kerkrade

Vraagprijs € 259.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar

**1925**

Woonoppervlakte

**151 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**187 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**618 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**5**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 259.000 k.k.**

Energietabel

**E**

## Over deze woning

Welkom bij de Graverstraat 6 te Kerkrade. Royale hoekwoning.

In een rustige woonomgeving in Kerkrade ligt deze verrassend ruime en moderne woning met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 151 m<sup>2</sup>, vijf slaapkamers, een aanbouw én een sfeervolle binnenplaats. Een ideale combinatie van karakter, licht en hedendaags comfort!

### Leuk om te weten

- Bouwjaar 1925 (conform BAG), eigen perceel: 187 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 151 m<sup>2</sup>, overige inpandige ruimte ca. 8 m<sup>2</sup> (meetrapport aanwezig);
- Op de eerste verdieping is in 2023 aan de achterzijde een complete opbouw gerealiseerd;
- Inhoud: ca. 618 m<sup>3</sup>;
- Energielabel E;
- C.v.-ketel (2012);
- Meterkast vernieuwd in 2018;
- Voorzien van 4 airco's;
- Platte daken vernieuwd in 2023;
- Begane grond met grindvloer;
- Eerste verdieping voorzien van doorlopende laminaatvloer;
- De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

### INDELING

#### Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met vernieuwde meterkast en toegang tot de kelder en de eerste verdieping.

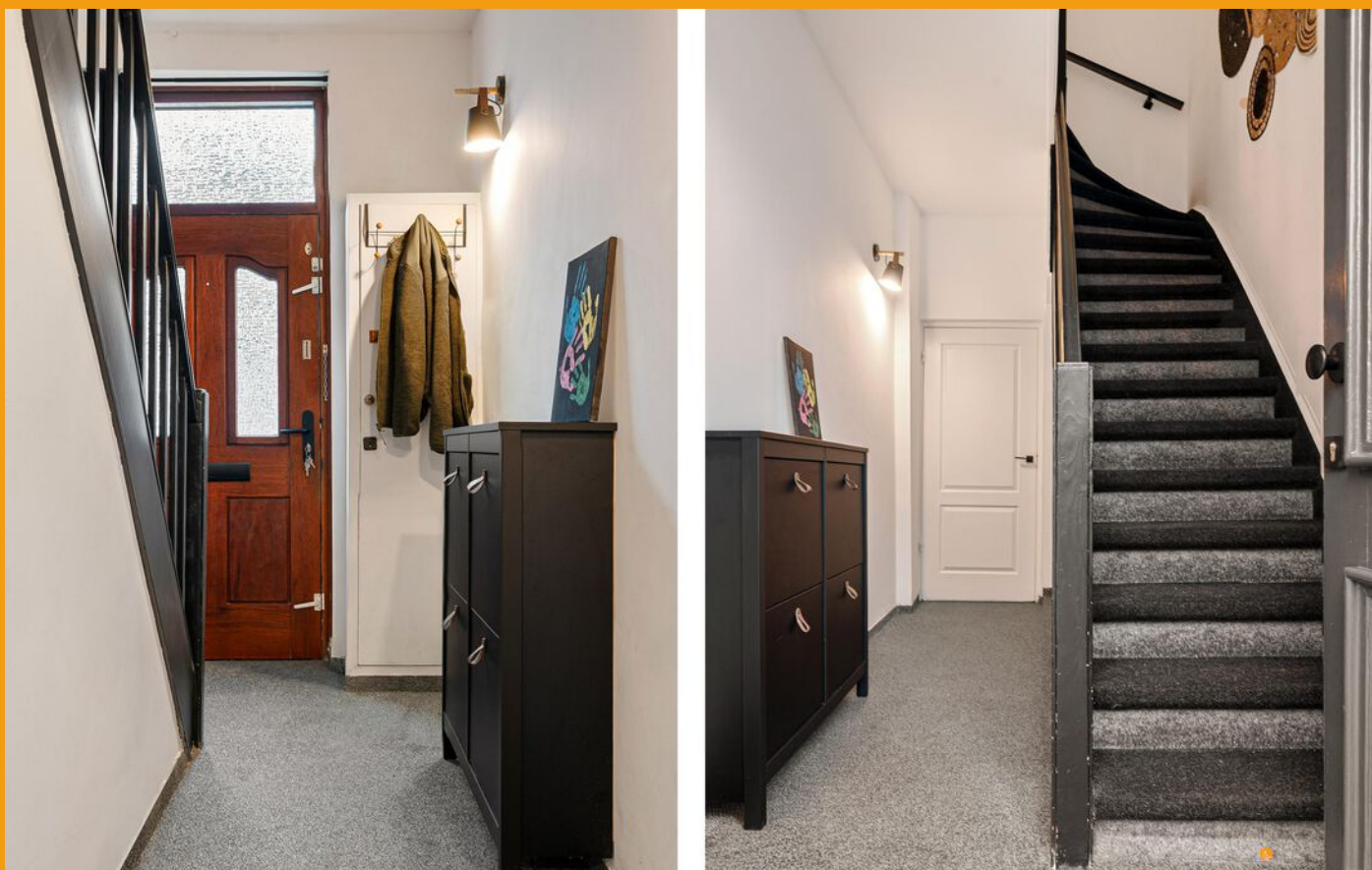
De woonkamer staat in open verbinding met de eetkamer, wat zorgt voor een fijne, lichte leefruimte met een prettige indeling. De grote boog tussen eetkamer en aanbouw geeft karakter en extra ruimtelijkheid.

De gesloten keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak – ideaal voor kookliefhebbers.

Verder vindt u op de begane grond:

- Een praktische wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger;
- Een geheel betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje;
- Een badkamer met dubbele wastafel en inloopdouche.

De grindvloer zorgt voor een moderne en stijlvolle uitstraling.



### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een vaste trap naar de zolderverdieping. • Eén slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand; • De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een praktische vaste kast; • Separate toiletruimte met staand toilet en fonteintje, bereikbaar via de overloop én via één van de slaapkamers. De doorlopende laminaatvloer geeft rust en een verzorgd geheel.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over een overloop en nog eens twee slaapkamers. In één van de kamers bevindt zich een kast met de opstelling van de c.v.-ketel. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: extra slaapkamers, werkruimte of hobbykamer – aan ruimte geen gebrek!

### Kelder

Handige provisieruimte, ideaal voor extra opslag.

### Achtertuint

Via de zij-ingang bereikt u de beklinkerde achtertuin, gelegen op het oosten. De tuin is verdeeld over twee niveaus en onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras. Het hogere niveau beschikt over een betegeld terras en een separate berging – perfect voor fietsen en tuingereedschap. Hier geniet u in de ochtend van de eerste zonnestralen in een beschutte setting.

### Overige informatie

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### 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 gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### Schriftelijkheidsvereiste

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 rechts- geldig.

### Disclaimer

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. 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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar **Roy Ubachs** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.



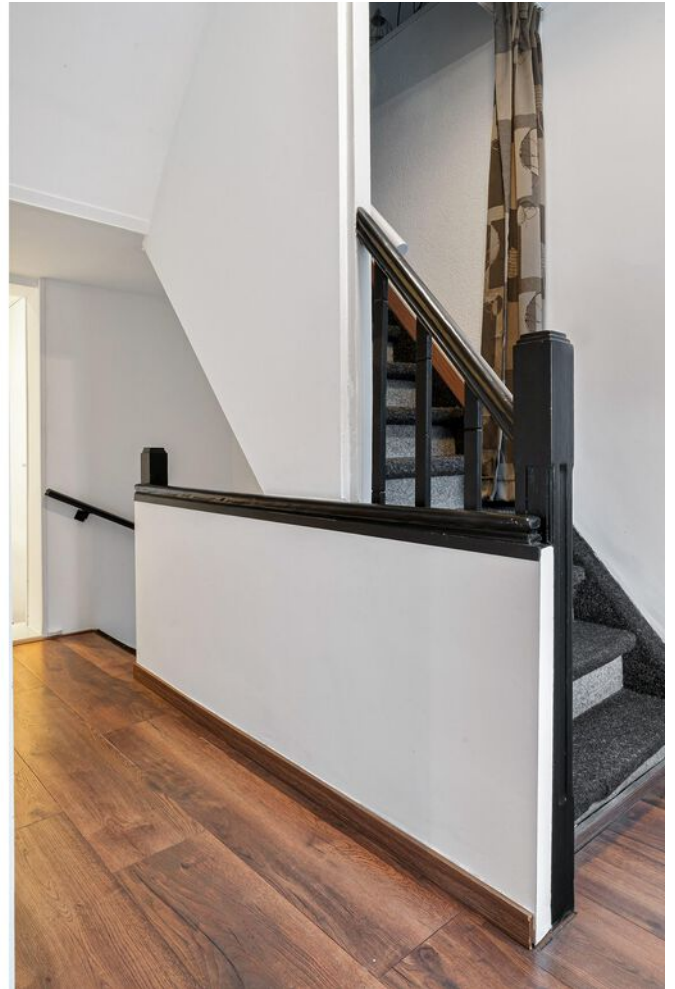






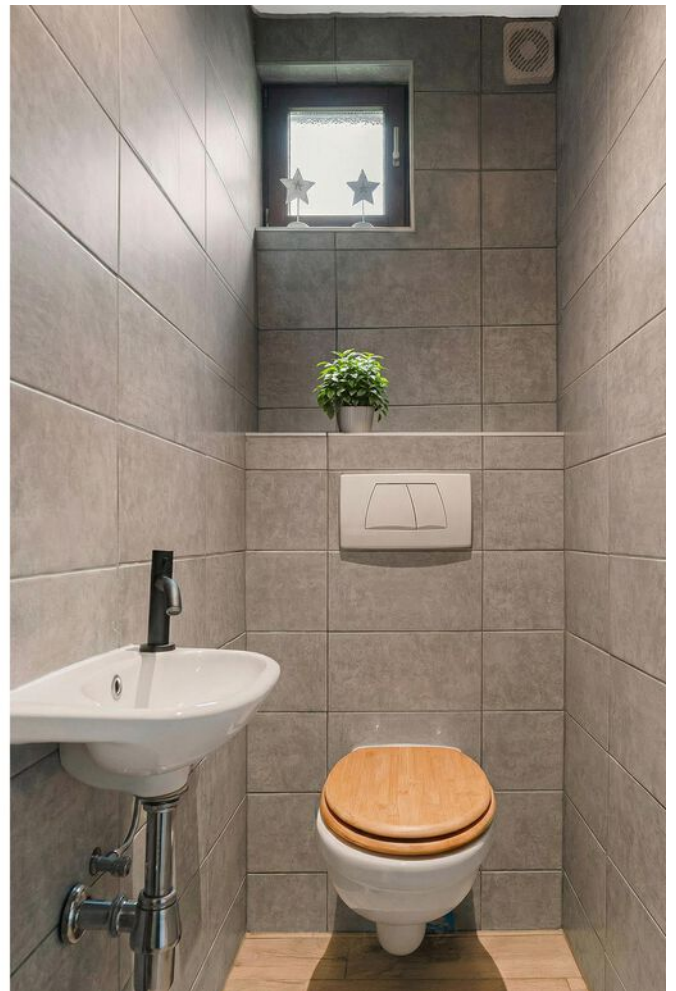


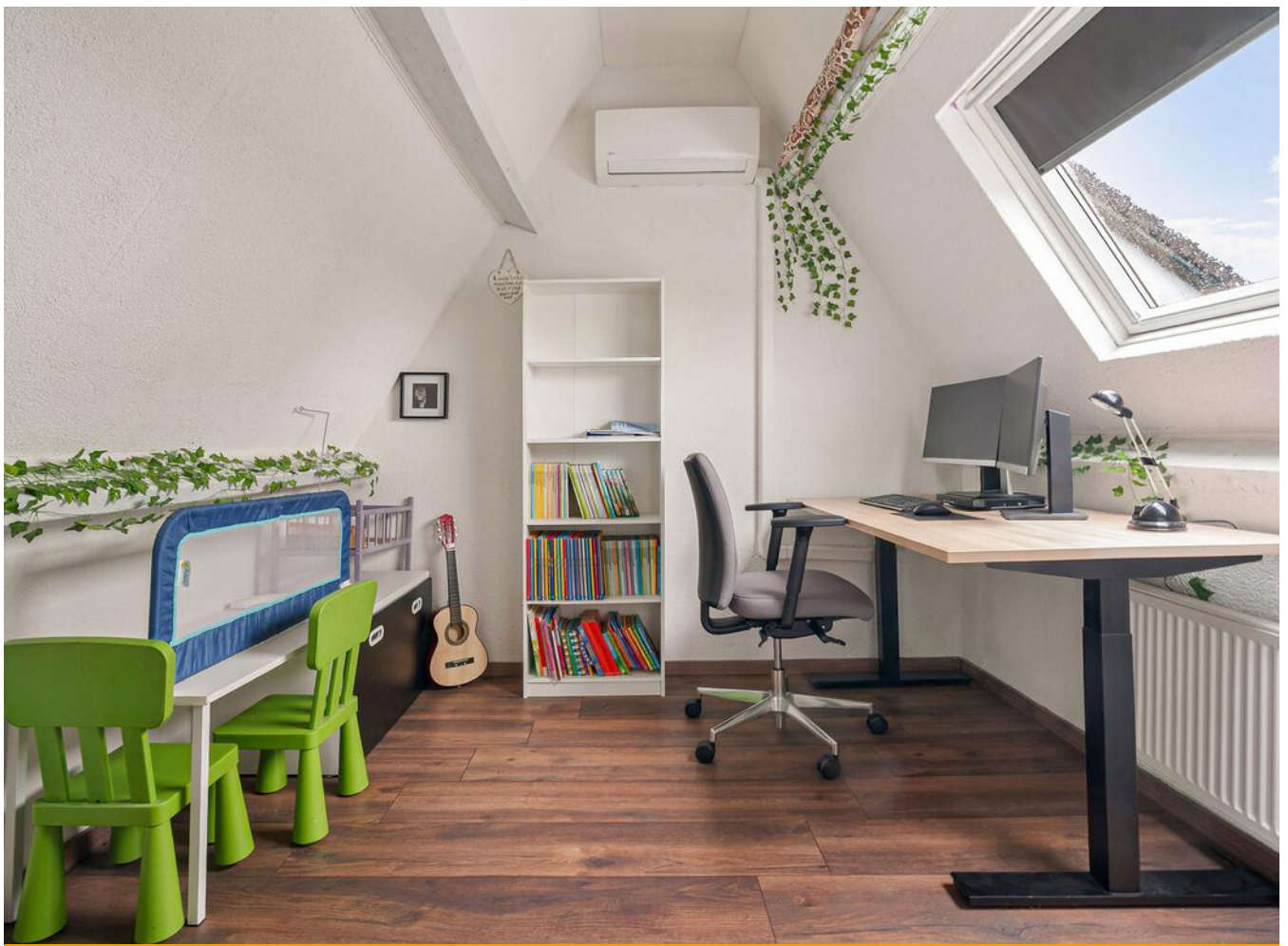
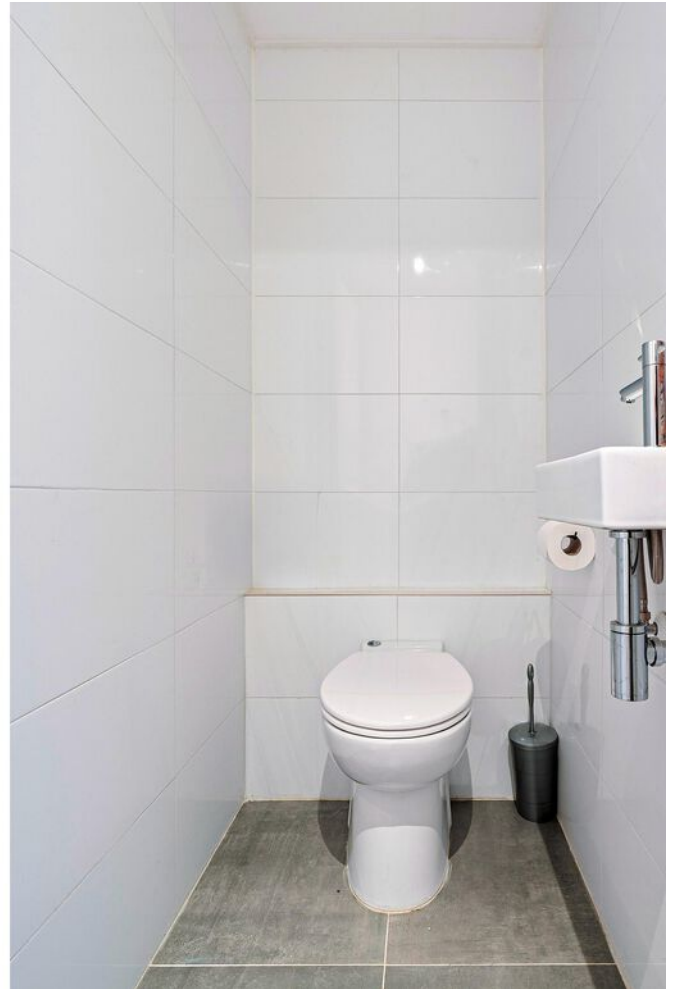














# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

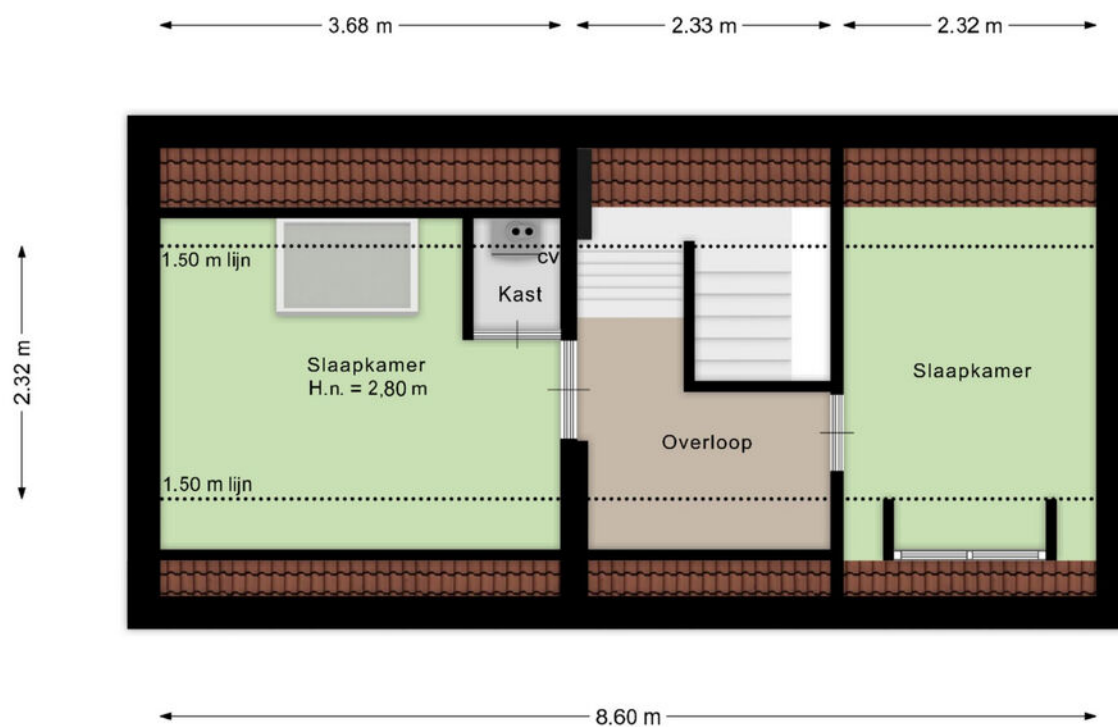
Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

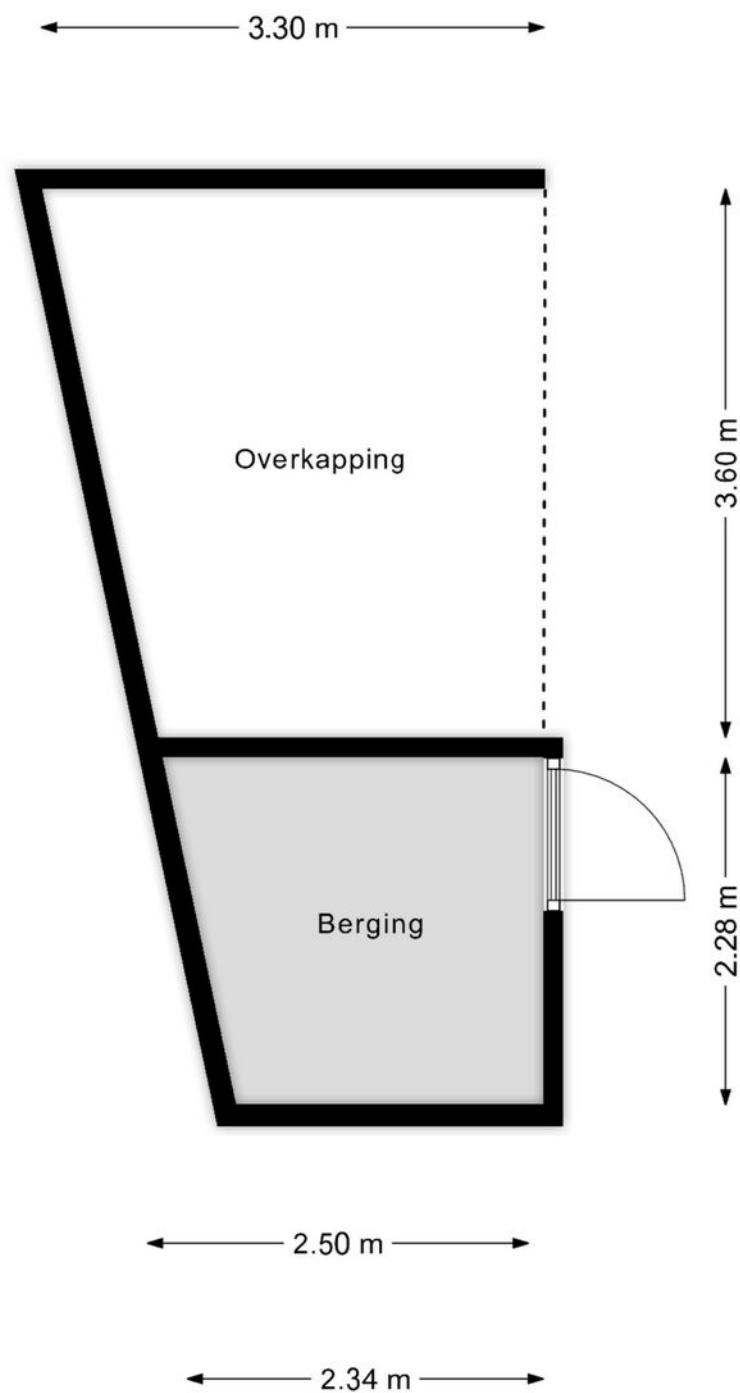
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolderverdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

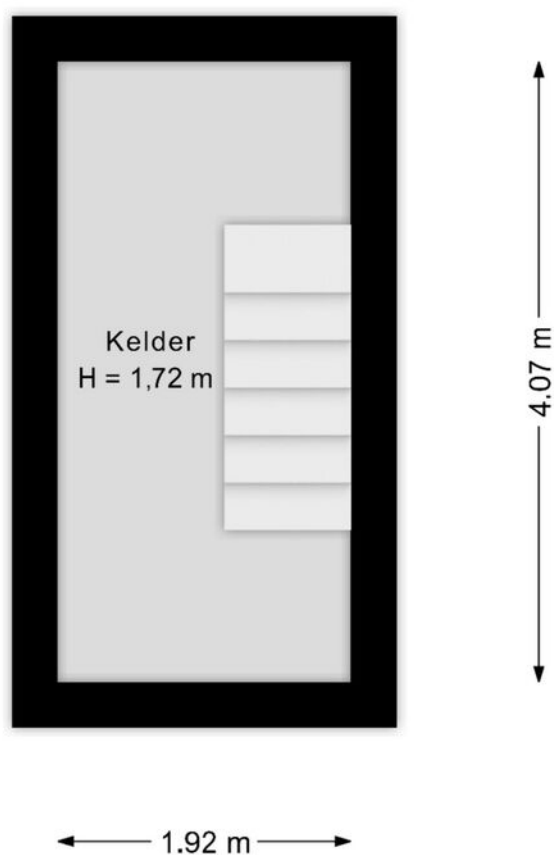
Bekijk hieronder de plattegrond van de berging



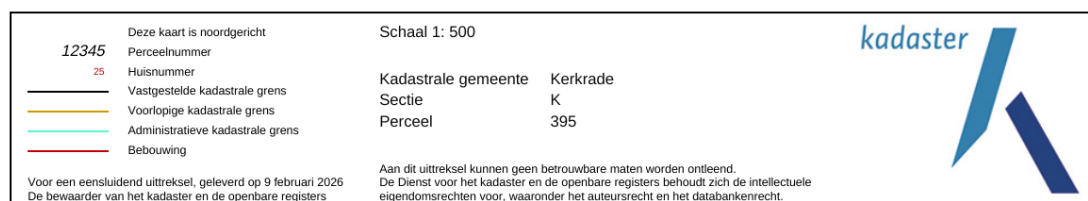
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

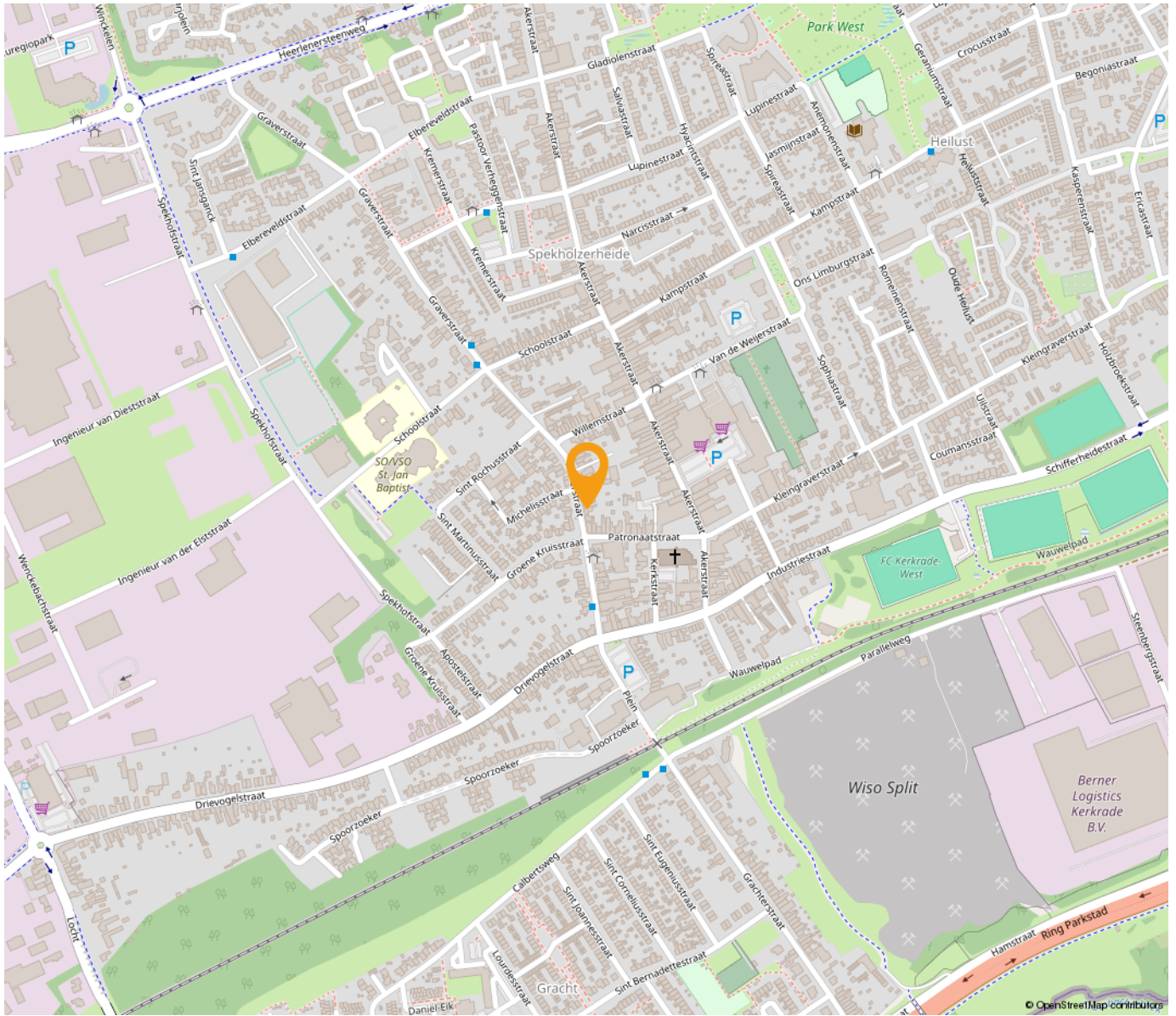
## Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de kelder

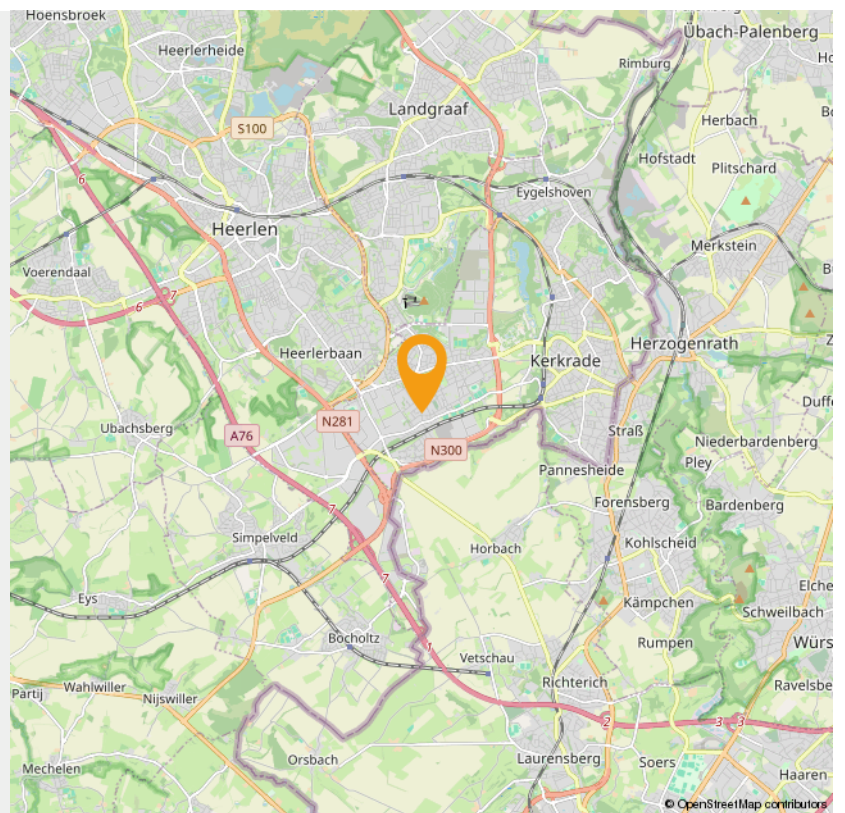


Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*





## Wonen in Kerkrade

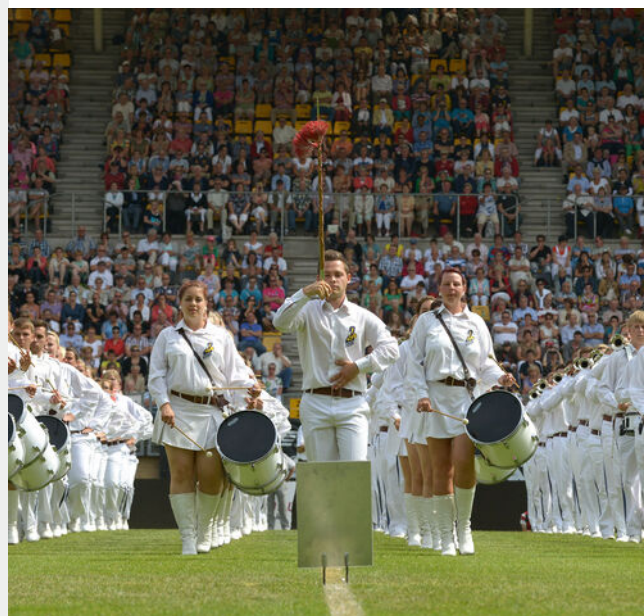
Kerkrade (Kerkraads: Kirchroa, Duits: Kirchrath) is een Nederlandse gemeente in de Oostelijke Mijnstreek in Zuid-Limburg. Aangrenzende gemeentes zijn onder andere Heerlen en Landgraaf en de Duitse gemeentes Herzogenrath en Aken. Kerkrade maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband plusregio Parkstad Limburg. Kerkrade bestaat uit de gelijknamige plaats Kerkrade, en uit de kernen Eygelshoven, Kaalheide, Spekholzerheide, Terwinselen, Chèvremont en Bleijerheide.

Kerkrade is een stad waar gezelligheid, ontmoeting en verbondenheid centraal staan. Een stad met een dorps karakter. Een hechte gemeenschap die voelt als een warme deken. De wijken in Kerkrade zijn heel divers en hebben meer te bieden dan veel mensen denken! Kerkrade beschikt over gezinsvriendelijke woonwijken met veel groen en alle voorzieningen binnen handbereik.

In Kerkrade komt oud en nieuw samen. Uniek in Nederland is Abdij Rolduc, het grootste en oudste bewaard gebleven abdijcomplex van het land. Naast dit erfgoedjuweel bezoek je andere topattracties als GaiaZOO, een van de leukste dierenparken van Nederland en hét ontdekmuseum voor jong en oud, Discovery Museum. Vlakbij stap je tijdens speciale rijdagen op de Miljoenenlijn voor een nostalgische stoomtreinrit door het Heuvelland.

Kerkrade is ook de bakermat van de inmiddels verdwenen steenkoolindustrie. Sporen uit de mijntijd (en daarna) die het ontdekken waard zijn, vormen Schacht Nulland, de Botanische Tuin, Parc Gravenrode en de vele muziekfestivals. Doe je de groeten aan D'r Joep op de markt?

Het achtervoegsel rade of rode betekent "rooiing" of "ontginning" en verwijst naar het werkwoord rooien: het kappen en bebouwen van bosachtig gebied. Daar kan nog het volgende aan worden toegevoegd. De oudste vorm daarvan was roda. De voetbalclub Roda JC en de Rodahal zijn daarnaar genoemd. Een grensdorp in de gemeente heet Haanrade (van Hanrothe of Hagenrode), waarvan het voorvoegsel Haan tot een persoon (Hago) wordt herleid, maar ook op het woord haag (omheining). Ook de naam Kaalheide refereert aan het gerooide Kerkraadse landschap.



## WMC KERKRADE

Het Wereld Muziek Concours, afgekort WMC werd in 1951 als eerste georganiseerd door harmonie "St. Aemiliaan", Bleyerheide en Harmonie "St. Pancratius", Nulland. Decor voor de mars- en show wedstrijden van het festival is sinds 2001 het Parkstad Limburg Stadion. Daarvoor was t/m de editie van 1997 het Gemeentelijk Sportpark Kaalheide (oude stadion van Roda JC) het decor. Het WMC is een muziekfestival in brede zin en combineert wedstrijden voor amateurblaasorkesten, marching- en showbands, slagwerkensembles en dirigenten met hoogwaardige concerten door meestal professionele orkesten en ensembles en een Buitenfestival in de Kerkraadse binnenstad.

# INTERESSE

in deze woning in Kerkrade?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs