

TROOST biedt je de ruimte in Kerkrade.



K E R K R A D E

WILHELMINASTRAAT 54

Vraagprijs: € 175.000,= kosten koper

ALGEMEEN

Rustig en ideaal gelegen op nog geen 10 minuten loopafstand van hartje-centrum Kerkrade is deze karakteristieke en sfeervolle jaren'30 gezinswoning. De woning biedt een ruime en lichte woonkamer 'en-suite', maar liefst 5 slaapkamers en een knusse stadstuin. Authentieke details zoals de originele paneeldeuren, de en-suite schuifdeuren en de glas-in-lood ramen geven beslist cachet aan deze charmante woning. Aan energiezuinigheid is uiteraard gedacht: zonnepanelen, rolluiken, vernieuwde kunststof kozijnen met hoogrendementsglas hebben zeker bijgedragen aan het energielabel C.

De gezellige buurt waarin deze woning gelegen is, kenmerkt zich door het kindvriendelijke en dorpse karakter terwijl de binnenstad op steenworp afstand is. Voorzieningen zoals winkels, scholen voor basis- en voortgezet onderwijs, culturele en sportieve voorzieningen, en het Zuyderland Medisch Centrum bevinden zich allemaal op loopafstand. Op 5 september aanstaande opent Vie Kerkrade haar deuren en zal daarmee, samen met het centrum van Kerkrade, het nieuwe stadshart van Kerkrade gaan vormen. In het complex van Vie zullen zorginstanties, diverse sportverenigingen en een zwembad gevestigd worden. Ook dit fonkelnieuwe complex ligt op 10 minuten loopafstand van de woning.

Het centrum wordt daarbij omarmd door een groene loper, gevormd door het Hambos, de Anstelvallei met het historische Kasteel Erenstein en het Berenbos met daarin Abdij Rolduc. En wat te denken van het prachtige Park Centrum Kerkrade? In deze schitterende parken kan heerlijk gewandeld, gespeeld, gesport en ontspannen worden. Allemaal op korte loopafstand of op nog geen vijf minuten fietsen van de woning.

Comfortabel wonen, werken en recreëren gaan hier beslist goed samen: bedrijvigheid in het Avantis Business Center of in de regio Parkstad, Maastricht of Aken; dit alles is prima bereikbaar vanuit deze thuisbasis.

Bereikbaarheid via het openbaar vervoer is eveneens prima met de bushalte op nog geen 5 minuten loopafstand en het treinstation op 5 minuten fietsafstand. En natuurlijk ruim voldoende, gratis parkeerplaatsen voor de deur in deze autoluwe eenrichtingsstraat. Zo is deze locatie ideaal voor wie werk wil combineren met een fijn thuis!

INDELING

Begane grond:

Entree, gang, meterkast, gastentoilet en toegang tot het souterrain. De ruime en lichte woonkamer is voorzien van een fraaie mozaïek parketvloer en de typisch jaren'30 en-suite schuifdeuren. De natuurstenen schouw is niet meer in gebruik maar kan natuurlijk wel een mooi styling hoekje vormen. Door de woonkamer te voorzien van openslaande deuren kan rechtstreekse toegang tot de tuin gecreëerd worden.

De keuken is o.a. voorzien van een recentelijk geplaatste inductie kookplaat (AEG) met afzuigkap. Verder biedt de keuken toegang tot de knusse en zonnige stadstuin op het zuidwesten.

Eerste verdieping:

Overloop en vaste trap naar tweede verdieping. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers (resp. ca. 14,5 en 5,7 m²). De slaapkamer aan de achterzijde van de woning (ca. 14,4 m²) beschikt over airconditioning die deze ruimte zowel kan koelen als verwarmen. De naastgelegen badkamer beschikt over een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping:

Ruime zolderverdieping met CV-opstelling (2014, eigendom en inclusief onderhoudscontract), installatie ten behoeve van de zes zonnepanelen, twee dakkapellen en twee dakvensters. Hier zijn twee extra slaapkamers gerealiseerd (resp. ca. 6,4 en 5,4 m²), beide voorzien van een dakkapel. Een andere indeling naar eigen wens van deze etage is, gezien de oppervlakte hiervan, zeker een optie.

Souterrain:

De woning is voor de helft onderkelderd (de rest betreft kruipruimte) en biedt zodoende ruim voldoende opbergruimte. Twee kelderruimtes van resp. 8,4 en 11,8 m²; hier is tevens de wasmachine-aansluiting en ruimte voor witgoedapparatuur.

Tuin:

De zonnige stadstuin (ca. 13,5 m²) is gelegen op het zuidwesten en voorzien van een stenen tuinberging. Indien gewenst, zou de tuin nog vergroot kunnen worden door bijvoorbeeld een andere indeling van de keuken of het afbreken van de tuinberging. Door de optimale bezonning is het altijd heerlijk buiten zitten en met een goed doordacht tuinontwerp kan dit een groen paradijsje zijn!

BIJZONDERHEDEN

Bouwjaar: 1931

Rustig gelegen in het centrum van Kerkrade

Woonoppervlakte: 129 m²

Inpandige bergruimte: ca. 20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: ca. 4 m²

Energielabel C

Dakbedekking hellend dak en dakkapellen vernieuwd ca. 2010

Dakgoten voor- en achterzijde pand en dakgoten dakkapellen vernieuwd (o.a. leisteen) in 2010 en 2011

Plat dak keuken vernieuwd in 2012

Kunststof kozijnen met draai-kiepsysteem en HR++ glas (m.u.v. badkamer en beglazing slaapkamer tuinzijde)

Begane grond (geheel) en etage (deels) voorzien van rolluiken

Verwarming en warm water middels HR combiketel (Nefit Trendline HRC30CW5, 2014, eigendom)

6 Zonnepanelen, geplaatst in 2018, huurkoop (€ 20,24 per maand)

Groepenkast en electriciteitsvoorzieningen inpandig grotendeels vernieuwd in 2004

Airconditioning (Daikin airco/inverter - zowel koelen als verwarmen) geplaatst in 2018

Saneren van o.a. asbesthoudend rookkanaal, uitgevoerd in 2012

Asbest- en ouderdomsclausule zullen in de koopakte worden opgenomen

Het is eventueel mogelijk om een garagebox nabij de woning te huren voor € 50,- per maand

Aanvaarding in overleg

FOTO'S



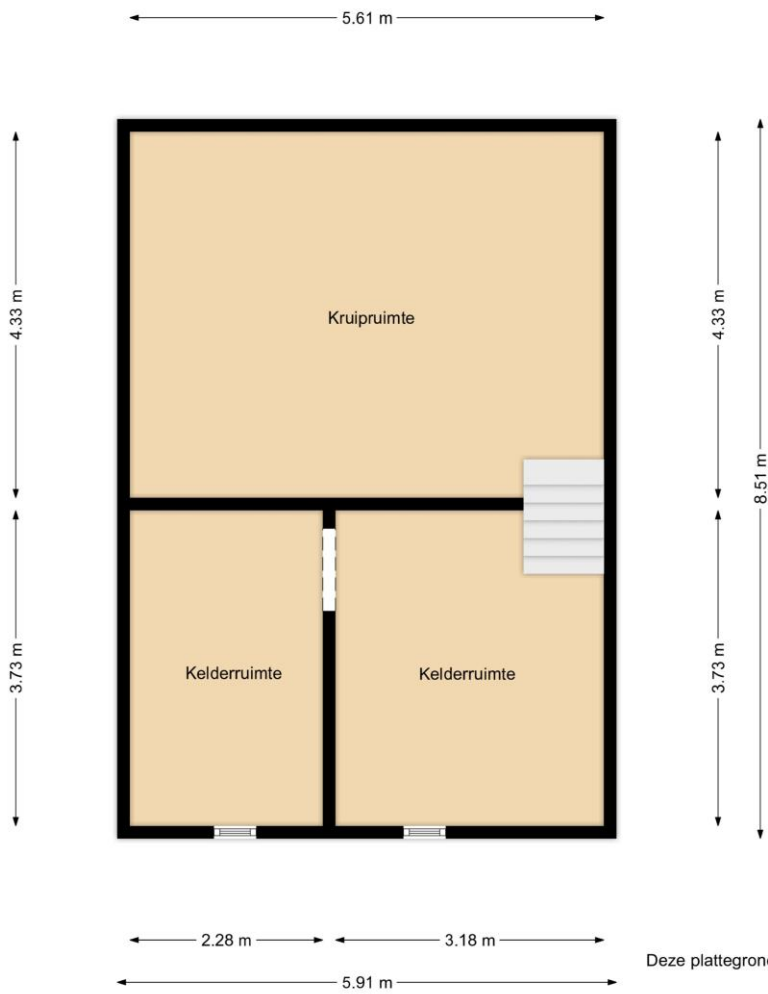






PLATTEGRONDEN

Kelder



Deze plattegronden zijn indicatief; hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Begane grond



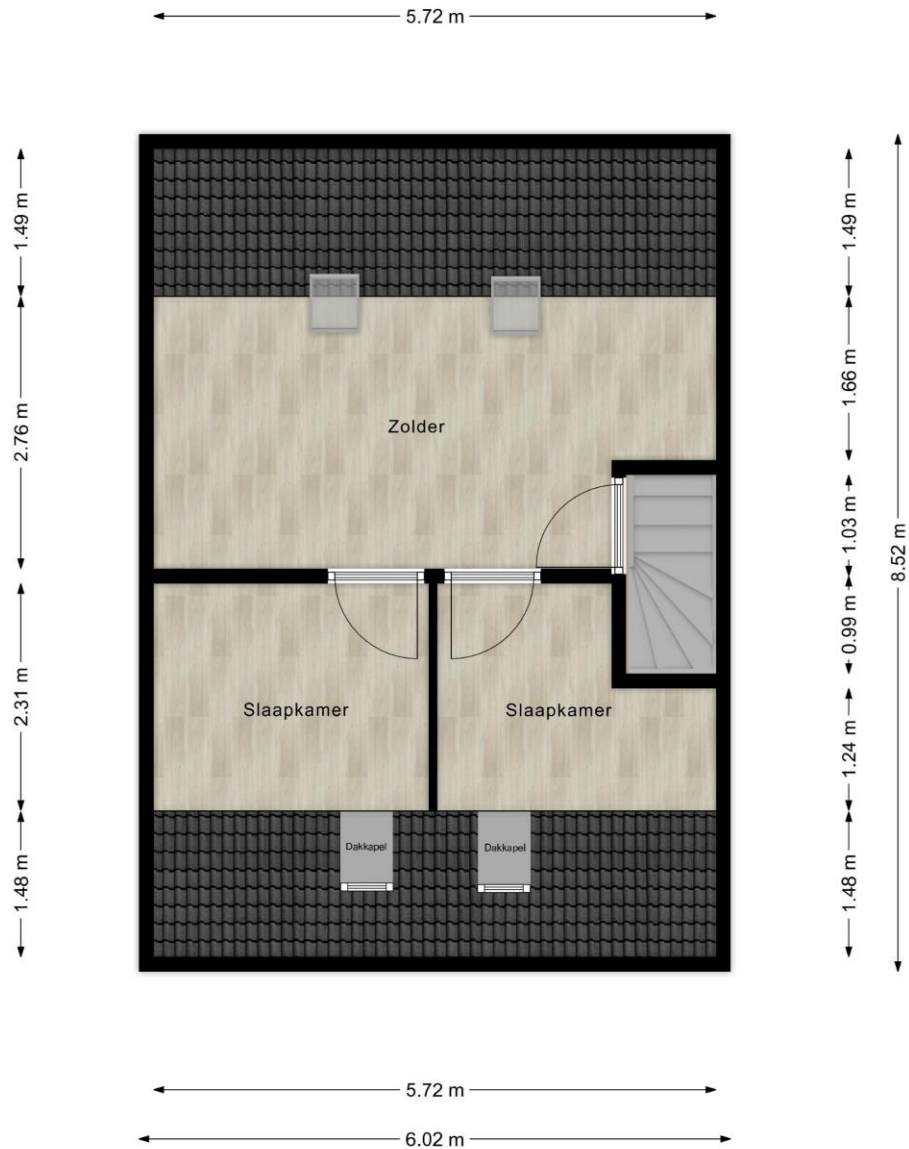
Deze plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Eerste etage



Deze plattegronden zijn indicatief; er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Tweede etage



Deze plattegronden zijn indicatief; er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Algemeen: De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren omtrent het object. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

Van appartement tot herenhuis, van kantoor tot kerkgebouw...

TROOST ONROEREND GOED biedt je de ruimte!

Stel, u heeft de liefde van uw dromen gevonden en gaat nu uw huis verruilen voor bijvoorbeeld die sfeervolle jaren '30 die u al lang op het oog heeft. Of, u heeft heel wat gelukkige jaren mogen beleven in uw vrijstaande villa, maar omdat de kinderen nu zijn uitgevlogen, gaat uw voorkeur uit naar een kleiner, comfortabel appartement. Wat de reden ook moge zijn, eens komt de dag waarop u besluit uw woning te verkopen en een ander thuis te kopen.

Een spannend proces waarbij onze makelaardij u graag adviseert en begeleidt. Al meer dan 50 jaar begeleiden wij partijen bij de aankoop en verkoop van hun woning in alle prijsklassen in Heerlen en omgeving. Of dat nu een appartement, tussenwoning, 2-onder-1 kapwoning of vrijstaande villa is.

Of u nu wilt verkopen of juist wilt kopen, in beide gevallen zullen wij het verkoop- of aankoopproces voor u in goede banen leiden en partijen bij elkaar brengen. Wij beschikken over bouwtechnisch inzicht, juridische kennis, onderhandelingsvaardigheden én wij weten hoe uw woning of appartement het beste gepresenteerd en geprijsd moet worden om tot een succesvolle koop te komen.

Maar wij kunnen nog meer voor u betekenen. Graag zetten wij onze jarenlange ervaring ook in voor de professional die op zoek is naar de geschikte locatie voor zijn kantoor, winkel, horecazaak of bedrijf. Ook hier bemiddelen wij bij de aankoop, huur of verhuur, of verkoop van uw bedrijfspand. Wij streven altijd naar resultaat en zijn pas tevreden als u dat bent.

Wilt u meer weten of kennis maken? Een afspraak is zo gemaakt!

Want wij maken heel graag vrijblijvend kennis met u én uw woning zodat wij onze werkwijze en de juiste strategie voor de verkoop óf aankoop van uw woning kunnen toelichten.

ONZE ZOEK- & AANKOOPSERVICE

VAN ZOEKOPDRACHT ...

Gezocht, maar de woning van uw dromen nog niet gevonden?

Ons kantoor helpt u bij het vinden van dé woning die aan al uw wensen voldoet. Wij begeleiden u naar de juiste keuze en staan u graag bij in het aankoop- of aanhuurproces hiervan.

Onze werkwijze lichten wij graag hieronder nader toe.

Wij beginnen uiteraard met het in kaart brengen van **uw woonwensen** en criteria zodat het zoekproces kan worden opgestart.

Niet alleen houden wij het actuele aanbod continue in het oog, maar tevens benutten wij ons uitgebreide **netwerk** met als doel een voorsprong op andere gegadigden te behalen en u de eerste keus heeft.

Enmaal een geschikte woning gevonden, dan maken wij de afspraak voor **een bezichtiging** met de verkoper/verhuurder of diens makelaar, op een voor u geschikt moment. Tijdens bezichtigingen zullen wij u begeleiden zodat wij u nader kunnen informeren en adviseren over de staat van onderhoud, eventuele gebreken en de ons inziens reële (huur-)waarde van de woning.

Tijdens **onderhandelingen**, welke wij in nauw overleg met u en namens u zullen voeren, streven wij naar een scherpe koop- of huurprijs met voor u optimale condities. Resulteert dit in een uiteindelijke **koop- of huurovereenkomst**, dan wordt deze door ons gecontroleerd en, waar nodig, gecorrigeerd.

In geval van huur begeleiden wij u bij **de eindinspectie en de sleuteloverdracht** waarna de verhuur een feit is. Hoewel in principe dan de verhuurder (of diens beheerder) het aanspreekpunt is, is aanvullend advies via ons kantoor natuurlijk altijd mogelijk.

In geval van koop heeft u het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de woning van binnen en buiten te inspecteren. Ook tijdens deze inspectie staan wij u met raad en daad bij. De leveringsakte en de nota van afrekening zullen wij op voorhand controleren en (indien nodig) in overleg met u laten bijstellen. En natuurlijk staan wij bij de **notaris** aan uw zijde!

... TOT EN MET DE AANKOOP!