

TE KOOP
€ 765.000 K.K.



Burg. Snijdersstraat 17

6363 BG Wijnandsrade

Corio Makelaars

Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.

De heer K.P. Hennekens

045-5272711

- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding
- Mevrouw C.A.J. Pinckers
- 045-5272711
- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding



Burg. Snijdersstraat 17 6363 BG Wijnandsrade

Inleiding

Ben je op zoek naar een woning die klaar is voor de toekomst met een energielabel A++++, een speelse indeling en verrassend veel woonruimte (ca. 220 m²), omringd door groen en rust? In het geliefde Wijnandsrade staat deze vrijstaande grotendeels splitlevel woning op een royaal perceel van maar liefst 666 m² te koop.

De woning beschikt over 2 trappenhuizen, 4 slaapkamers met een mogelijkheid tot 5 slaapkamers, 2 badkamers en een inpandige garage met sectionaal poort.

De woning is tussen 2013 en 2022 volledig gerenoveerd en verduurzaamd met hoogwaardige en duurzame materialen.

Daarbij is werkelijk aan alles gedacht: de woning is volledig gasloos, uitstekend geïsoleerd en voorzien van meerdere warmtepompen, airconditioning, 49 zonnepanelen, HR++ en triple glas. Dit resulteert in een uitzonderlijk energielabel A++++. Ook is er een krachtige laadpaal aanwezig voor het opladen van een elektrische auto.

De rondom gelegen tuin biedt optimale privacy en is fraai aangelegd met meerdere terrassen, een gazon, een houten tuinhuis en als absolute blikvanger een verwarmd zwembad.



Ligging en indeling

De entree is gelegen in het voorhuis op niveau 0, begane grond.

Niveau 0:

Entree en hal met meterkast.

Multifunctionele ruimte, thans in gebruik als royale garderoberuimte maar deze ruimte kan ook uitstekend dienst doen als slaapkamer 5, kantoor of werkplek aan huis.

Toegang tot de inpandige garage met elektrische sectionaalpoort.

Niveau +0,5:

Via enkele traptrades naar boven is het toilet bereikbaar, geheel betegeld met staand toilet en fonteintje. Vanaf hier kijk je uit over de royale centrale hal richting de woonkamer.

Niveau +1:

De volgende traptrades omhoog is de ruime slaapkamer met praktische bergingen in de schuine. Hier bevindt zich ook een badkamer (1) met douchecabine en wastafelmeubel.

Tussen de slaapkamer en badkamer ligt een praktische berging. Deze 3 ruimtes zijn uitsluitend via de trap in het voorhuis bereikbaar, waardoor deze zich uitstekend lenen voor gebruik door bijvoorbeeld logeés.



Ligging en indeling

Niveau -0,5:

Vanuit de entree hal kun je de traptredes ook naar beneden lopen. Hier kom je in de royale centrale hal met toegang tot de tuin en een 2de toilet met wandcloset en fonteintje.

Niveau -1:

Middels enkele traptredes kom je uit in het souterrain. Hier bevindt zich 3 ruimtes: een provisie berging, een technische ruimte met opstelplaats witgoed, uitgietsk, omvormer, hoge temperatuur warmtepomp en een ruime verwarmde multifunctionele ruimte met daglicht en eigen entree/ toegang tot de tuin.



Ligging en indeling

Achterhuis:

Vanuit de centrale hal is tevens de royale woonkamer (niveau -0.5) met open keuken (niveau -0.5) bereikbaar. De moderne keuken (2020) is uitgevoerd in een rechte opstelling aan twee zijden en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens, waaronder een brede inductiekookplaat, design afzuigkap, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, warmhoudlade, grote koelkast en vriezer van ATAG.

De woonkamer geniet van optimaal tuincontact door de vele raampartijen en is voorzien van een Daikin airco, open haard en kunststof kozijnen met triple glas. Via de schuifpui bereik je het overdekte terras en de achtertuin.



Ligging en indeling

Via de trap in de woonkamer kom je op de overloop (niveau 1) met drie slaapkamers, een ruime badkamer en een technische ruimte met 300 liter warmtepompboiler. Alle slaapkamers beschikken over vaste inbouwkasten; de ouderslaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning (koelen en verwarmen).

De badkamer (2018) is modern uitgevoerd met een inloopdouche met regendouche, hoekligbad, dubbele wastafel in meubel en luxe wandcloset met afstandsbediening.



Ligging en indeling

Tuin:

De verzorgde achtertuin biedt volop privacy en comfort met meerdere terrassen, een ruim gazon, een houten tuinhuis met overkapping en een verwarmd zwembad als absolute eyecatcher.



Ligging en indeling

Bijzonderheden:

- Tussen 2013 en 2022 volledig gerenoveerd en verduurzaamd
- Uitgebreide meterkast met 12 groepen, 4 aardlekschakelaars en extra groepenkast in souterrain
- Energielabel A++++
- Van het gas af
- Dak is geheel vernieuwd
- Gevelbetimmering betreft Keralit, een kleurvast schildervrij materiaal
- Kunststofkozijnen met HR++ & triple glas
- 41 Zonnepanelen op het dak
- 8 Zonnepanelen tegen de muur bij het terras
- 1 HT warmtepomp en 1 warmtepompboiler en 1 warmtepomp voor het zwembad
- Airco's kunnen koelen en verwarmen
- Voorhuis is splitlevel, achterhuis heeft 2 normale woonlagen
- De woning beschikt over 2 trappenhuizen
- Eventueel volledig gemeubileerd te koop

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 775.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning, splitlevelwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	666 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	220 m ²
Inhoud	833 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	22 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	6
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging In bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Tuin rondom
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Normaal

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	A++++
---------------	-------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Verwarmingssysteem	Airconditioning Open haard Warmtepomp
Parkeergelegenheid	Inpandige garage Parkeerplaats
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft een zwembad	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

Foto's



Foto's



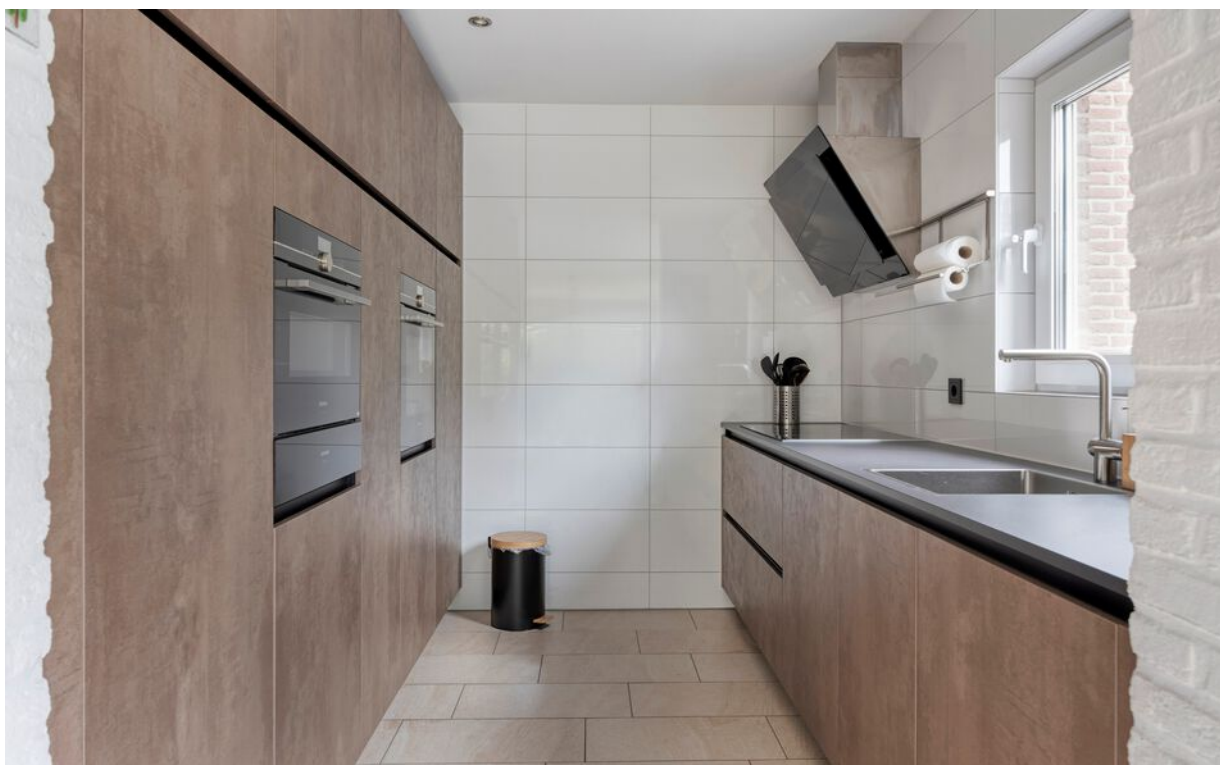
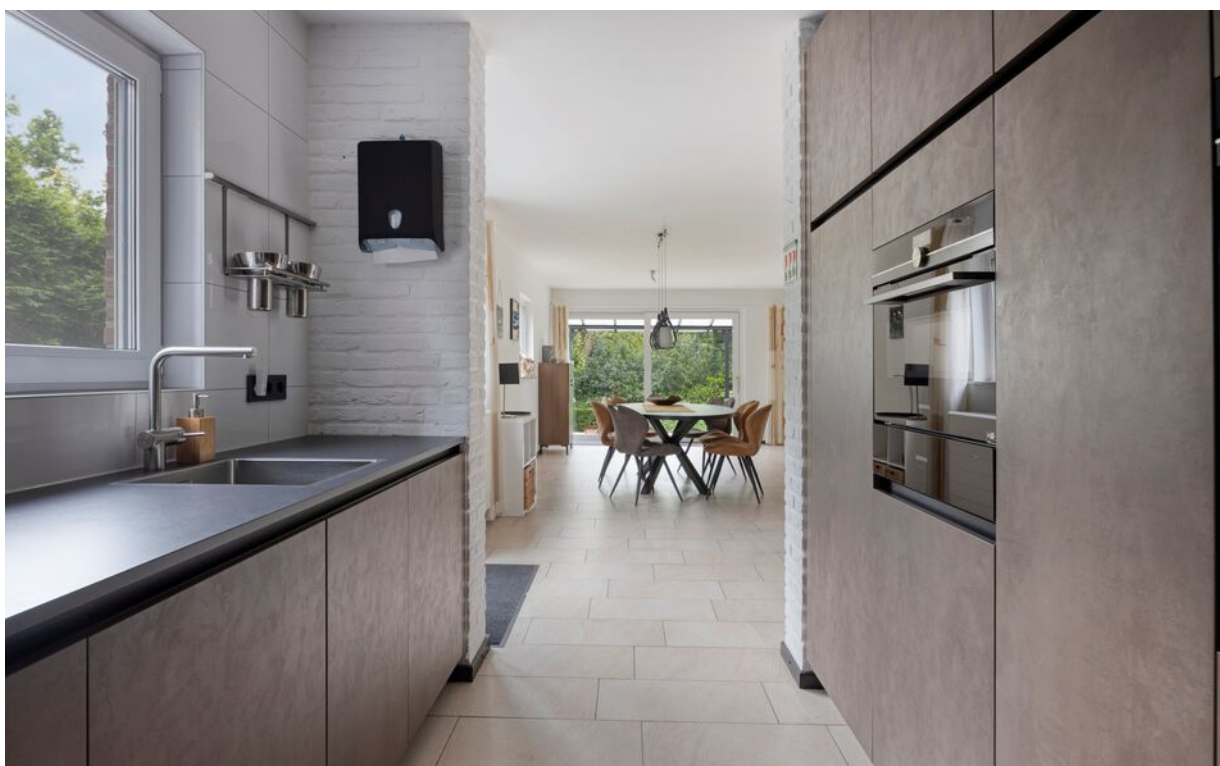
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen

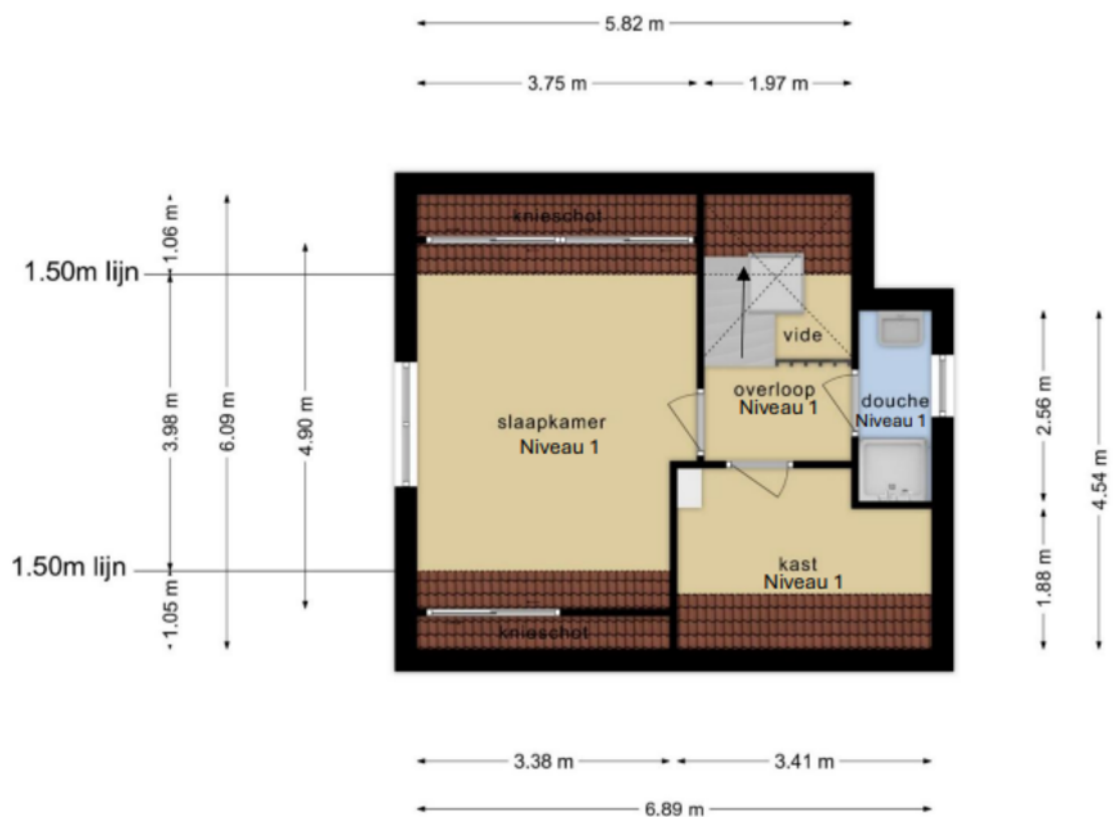
Voorzijde/ voorhuis



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

Voorzijde/ voorhuis



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

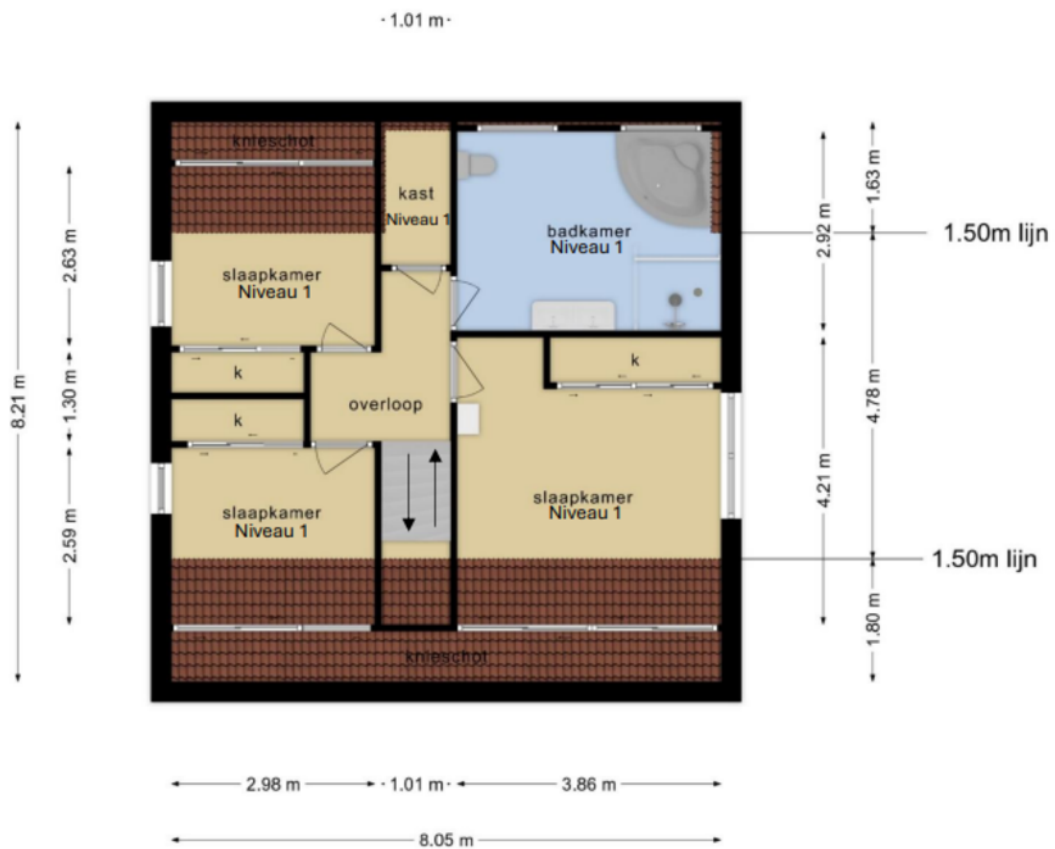
Tekeningen



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

Tuinzijde/ achterzijde



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen



Algemeen

Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145
6361 BH Nuth
045-5272711
info@coriomakelaars.nl