ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET



Vloedgraafstraat 19

Kerkrade

Vastgoed Ned.

MARKT 100, 6161 GN GELEEN - T 046 - 870 10 87 - INFO@ODCVASTGOED.NL - WWW.ODCVASTGOED.NL



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000,- k.k.
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kadastrale gegevens:	Kerkrade A 5894
Bouwjaar:	2002
Woning oppervlakte:	121 m²
Overige inpandige ruimte:	22 m²
Perceel oppervlakte:	287 m²
Inhoud woning:	476 m³
Energielabel:	A++
Verwarming:	cv-ketel Remeha Tzerra Ace (2018 - eigendom)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning in Kerkrade
- Energielabel A++
- Vier slaapkamers, waarvan één op de tweede verdieping
- Ruime woonkamer met eiken parketvloer
- Open keuken met diverse inbouwapparatuur
- Separaat toilet op de eerste verdieping
- 21 zonnepanelen met SolarEdge-systeem
- Cv-installatie: Remeha Tzerra Ace uit 2018 (eigendom)
- Warmte-terugwinsysteem van StorckAir, bouwjaar 2003 (eigendom)
- Laadpunt aanwezig
- Screens aan de voorzijde van de woning op de begane grond en eerste verdieping
- Inpandige garage met kantelpoort en interne toegang
- Ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein

Energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met vier slaapkamers, inpandige garage en een groene achtertuin

Aan de Vloedgraafstraat 19 in Kerkrade staat deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning, waar ruimte, wooncomfort en energiezuinigheid samenkomen. De woning beschikt over een grote woonkamer met eiken parketvloer, een open keuken, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime tweede verdieping die als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte kan worden gebruikt. Daarnaast zijn een inpandige garage, een ruime oprit en een aangelegde achtertuin aanwezig.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A++, 21 zonnepanelen, vloerisolatie, HR en HR++ beglazing en een warmte-terugwin systeem is er volop aandacht besteed aan energiezuinig wonen. De aanwezige aansluiting voor een laadpaal maakt het geheel extra aantrekkelijk voor wie elektrisch rijdt.
De woning ligt in een woonomgeving in Kerkrade, met diverse dagelijkse voorzieningen, scholen, winkels en mogelijkheden om te wandelen en fietsen in de omgeving. Ook het centrum van Kerkrade en de uitvalswegen richting Heerlen, Landgraaf en de Duitse grens zijn goed bereikbaar. Daarmee biedt deze locatie een combinatie van wonen in een woonwijk en de bereikbaarheid van voorzieningen in de regio.







Begane grond

Bij aankomst valt direct de ruime oprit op, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De voortuin is aangelegd met siergrind en beplanting. De voordeur bevindt zich aan de zijkant van de woning, naast de inpandige garage.

Via de entree komt u in de ontvangsthal, die is afgewerkt met een donkere tegelvloer en lichte wanden. Hier bevinden zich de meterkast met driefasenaansluiting, de trap naar de eerste verdieping en de toegangsdeuren naar de woonkamer, garage en het toilet. Het gedeeltelijk betegelde toilet is voorzien van een staand closet, fonteintje en mechanische ventilatie.
De royale woonkamer is afgewerkt met een eiken parketvloer en beschikt over grote raampartijen die voor veel daglicht zorgen. De ruimte biedt voldoende plaats voor een comfortabele zithoek en een afzonderlijk eetgedeelte. De lichte wandafwerking en warme uitstraling van de houten vloer zorgen voor een aangename woonsfeer.
De open keuken sluit direct aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een hoekopstelling met witte, greeploze kastfronten, een donker werkblad en bijpassende achterwand. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met flexibele kookzones, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. De tegelvloer vormt een mooie overgang met de parketvloer in de woonkamer.
De inpandige garage is zowel vanuit de hal als via de oprit bereikbaar en beschikt over een kantelpoort. Met een lengte van circa 6,40 meter is hier ruimte voor een auto en het opbergen van fietsen, gereedschap en andere spullen.













Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. De slaapkamers hebben eveneens een laminaatvloer, lichte wandafwerking en houten kozijnen met isolerende beglazing. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. Aan zowel de voorzijde als de achterzijde liggen de twee overige slaapkamers. Beide kamers beschikken over een goede lichtinval en zijn naar wens te gebruiken als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is uitgevoerd in een combinatie van grote, donkergrijze wand- en vloertegels en beschikt over een ruime inloopdouche. Verder is er een zwevend badkamermeubel met dubbele wastafel, twee kranen, ruime lades en een brede spiegel met verlichting. Tevens is er een grote zwevende kast voor extra bergruimte. De designradiator, inbouwspots en het raam voor natuurlijke lichtinval maken de badkamer compleet. Ook het separate toilet is vanaf de overloop bereikbaar, hier is een raampje aanwezig voor natuurlijke ventilatie.













Tweede verdieping

Een tweede vaste trap brengt u naar de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich een grote open ruimte die momenteel multifunctioneel wordt gebruikt en uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.
De verdieping heeft een hoge nok, zichtbare houten dakbalken en een laminaatvloer. Dankzij het dakraam komt er natuurlijk daglicht binnen. Door de ruime opzet zijn er verschillende mogelijkheden voor de inrichting, bijvoorbeeld een combinatie van slaap- en werkruimte.
Aan weerszijden van de verdieping bevindt zich bergruimte onder de schuine dakvlakken. Hierdoor kunnen spullen uit het zicht worden opgeborgen zonder dat dit ten koste gaat van de open ruimte.
Ook zijn op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. De cv-installatie en het warmte-terugwinsysteem zijn eveneens op deze verdieping ondergebracht.







Tuin en buitenruimte

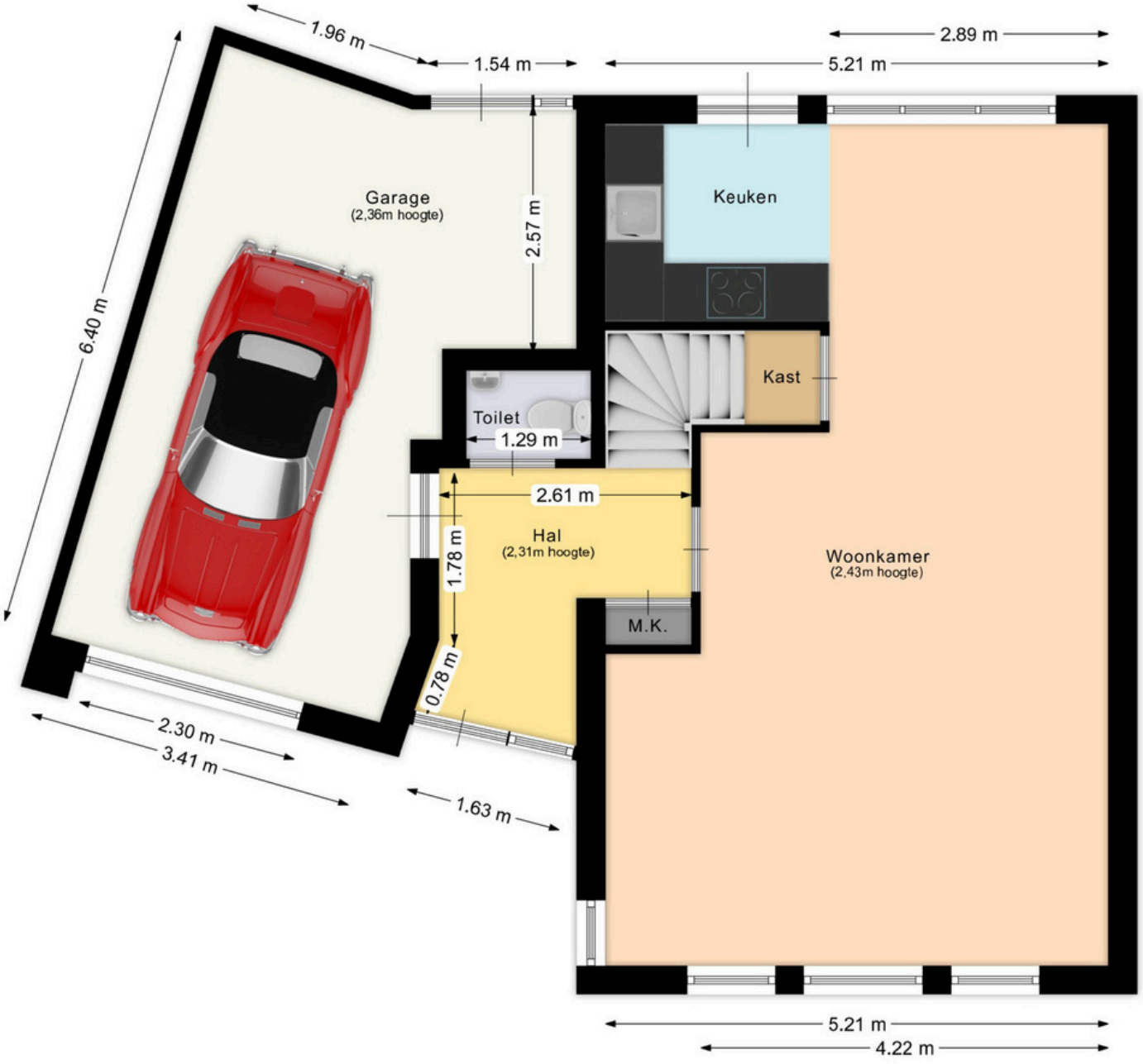
De achtertuin is aangelegd met een ruim terras direct achter de woning, een gazon en verschillende borders met struiken, bomen en overige beplanting. Het terras biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel, zodat u hier met familie of vrienden buiten kunt zitten.
Via een pad met staptegels loopt u verder de tuin in. De afwisseling van siergrind, groen en verschillende plantvakken geeft de tuin een gevarieerde uitstraling. De erfafscheidingen zorgen voor beschutting en de aanwezige bomen en struiken geven de tuin een groen karakter.
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een deur die rechtstreeks toegang biedt tot het terras en de tuin. Ook de ruime oprit en de aangelegde voortuin dragen bij aan het geheel. Op eigen terrein is voldoende parkeerruimte aanwezig en de garage biedt daarnaast ruimte voor een auto of extra opslag.



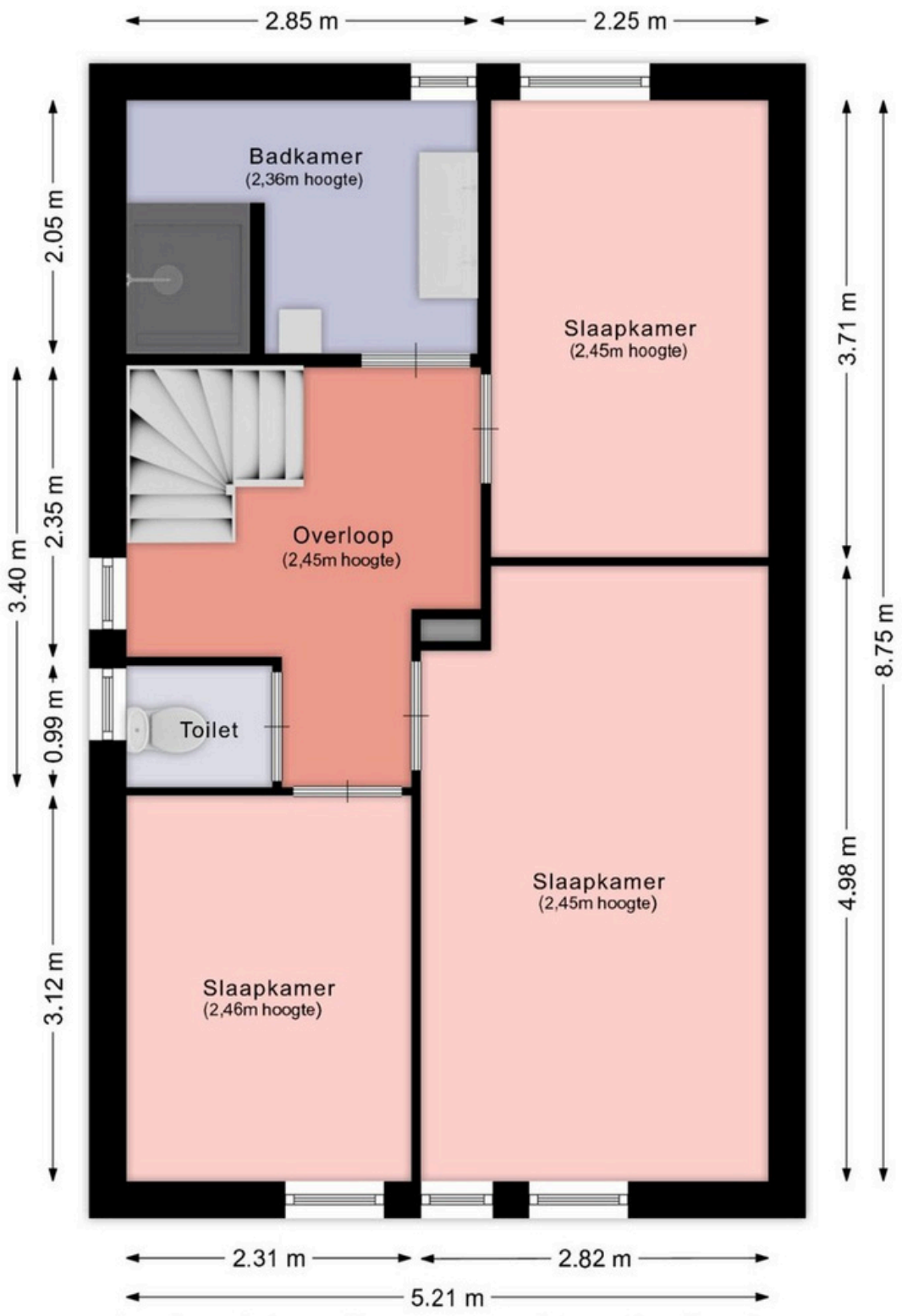




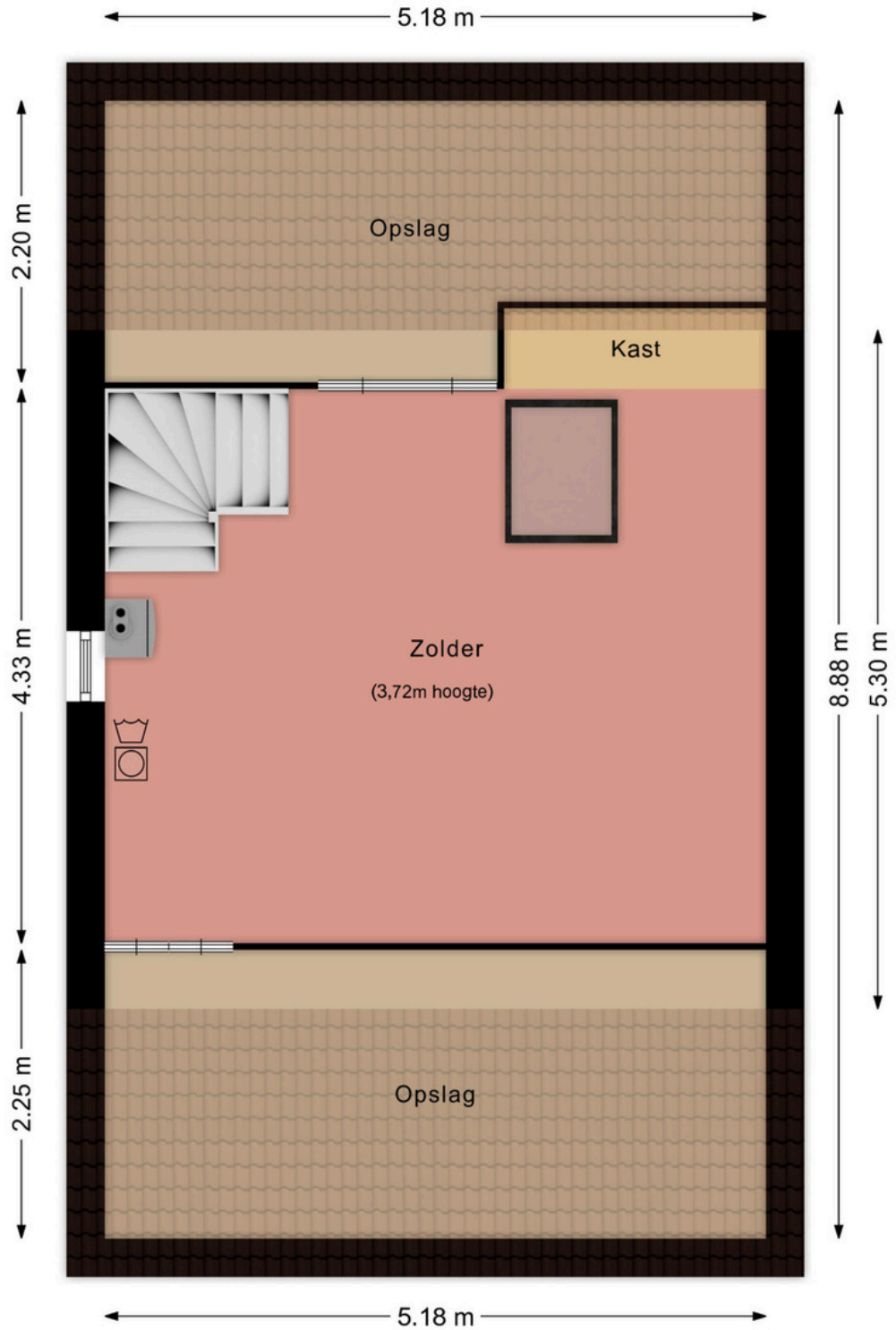

Sellpy



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



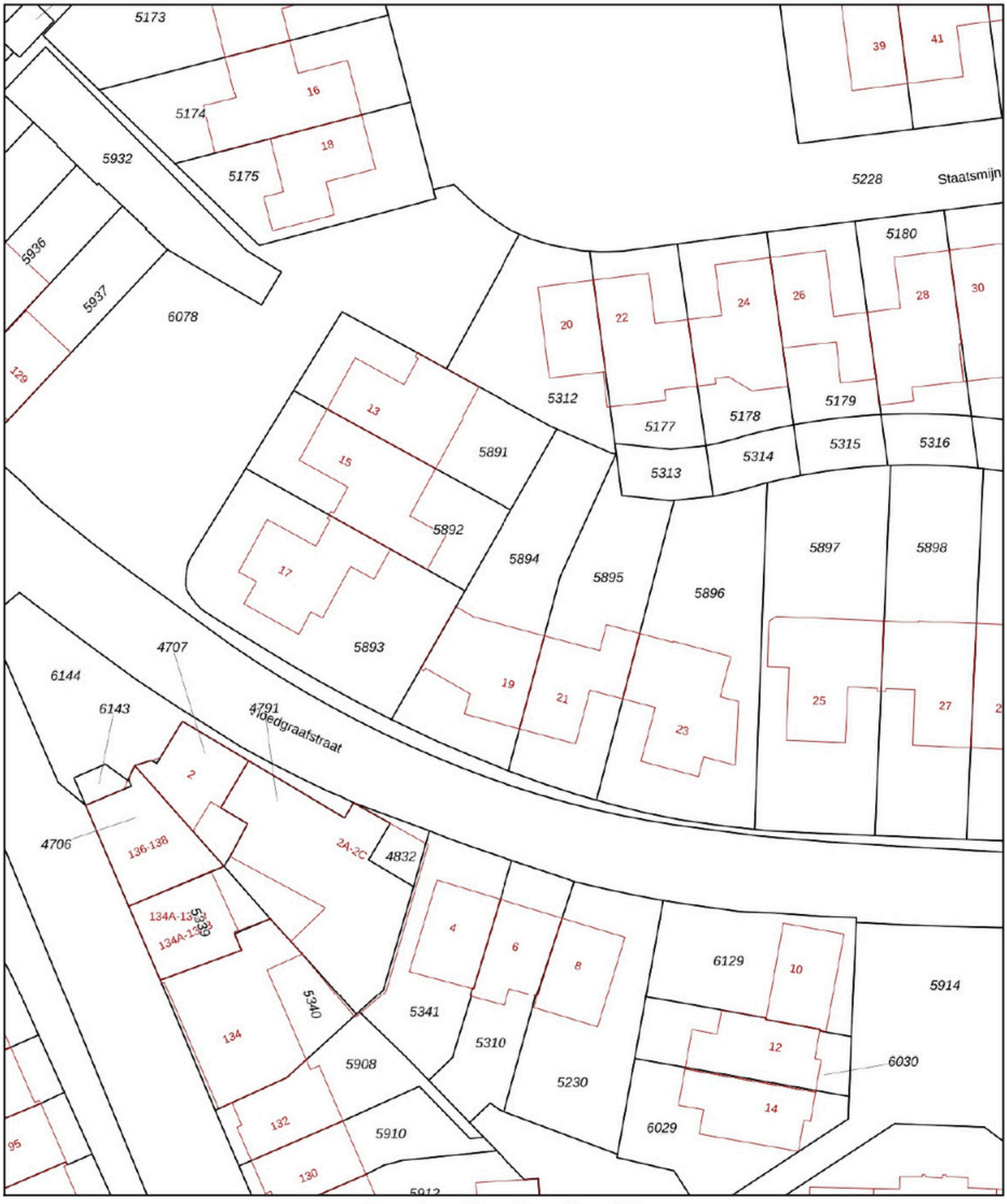
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

Kadastrale kaart

Uw referentie: MijnOverheid



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Kerkrade
Sectie	A
Perceel	5894

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontlenen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met brancheverenigingVastgoed Nederland.

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (“schriftelijkheidsvereiste”). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Remco Rademakers, Chantal van Doezelaar en Monique Vanhingel
Markt 100, 6161 GN Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl

ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET

NOTITIES


Erwin
Op den Camp
Eigenaar / Makelaar
06 - 44 77 57 98 // 046 - 87 010 87
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET