

# veel ruimte...

...en veel licht









# Inhoud

## Je woning

karakter en sfeer  
kenmerken

3-6

## Je omgeving

jouw wijk  
jouw gemeente  
jouw regio

7-8

## Algemeen

algemene cijfers  
plattegronden  
Kadastrale kaart

9-14

## Ons team

specialisten en professionals  
teamwork met jou  
passie en plezier  
afspraak is afspraak

15

Daarom is dit huis jouw (t)huis

16



## Je woning

### Willemstraat 15, Kerkrade

Een huis met stijl en allure. Gebouwd in 1930 als beambtenwoning voor de "ingenieurs" van de Staatsmijn Willem-Sophia. Royaal van opzet met authentieke details zoals de oorspronkelijke tegelvloer in de vorstelijke entree en de mooie houten vloeren overal elders in huis. Met drie slaapkamers ideaal voor bijna iedereen: van starters, een gezin met kinderen tot en met oudere jongeren of jongere ouderen. De tuin is onderhoudsvriendelijk met een heerlijk beschut met veel privacy en zon buiten-zitje. Voor je auto is er voldoende ruimte: binnen in de garage of buiten op omheinde oprit.

Waarbij de grote garage nog de geweldige mogelijkheid biedt voor levensloopbestendig wonen of het creëren van een 4e slaapkamer/werkkamer of kinderspeelkamer. Voor wie van lekker eten en koken houdt: een vijf pits-gasstel en grote oven staan voor je klaar voor het bereiden van de lekkerste gerechten. Dit huis ademt sfeer: van de entree en het monumentale trappenhuis tot in de fraaie zolderkamer. Onder de nokbalken is het hier goed slapen en zoet dromen. Kom kijken en je bent verkocht. Grijp nu je kans en dit huis wordt jouw (t)huis!



# Kenmerken

## Soort woning

half vrijstaande eengezinswoning

- met garage (werkplaats)
- voorzien van rolluiken
- met kunststof kozijnen
- met binnenplaats/ tuin

## Kelder

- bereikbaar via trap
- bergruimte
- mogelijkheid tot aansluiting wasmachine
- Nefit ketel (2008) - eigendom

## Begane grond

hal/entree

- voorzien van originele 30 jaren vloertegels
- toegang tot kelder, woonkamer, eetkamer en keuken
- woonkamer
- veel licht door erker welke voorzien is van nieuwe ramen en vensterbanken

- houten vloer

- satelliet aansluiting en KPN (3 in 1)

eetkamer

- houten vloer
- rustige ruimte

keuken

- speelse indeling, Engelse stijl
- voorzien afwasmachine Exquisit 2020, 5 pits gasfornuis met grote oven (Indisit)
- houten vloer
- open verbinding met eetkamer
- hoek opstelling met eiland (kastjes)
- veel daglicht door elektrisch bedienbare lichtkoepel

badkamer

- gemoderniseerd in 2019
- met ligbad, inloopdouche, wastafel, zwevend toilet en design-radiator
- keramisch tegelvloer
- wanden  $\frac{3}{4}$  betegeld
- daglicht door ramen

berging

- mogelijkheid tot realiseren gastentoilet
- doorgang naar grote garage/werkplaats

garage/werkplaats

- betonnen vloer
- mooie dubbele houten garagepoorten
- potentie tot 4e slaapkamer/werkruimte of kinderspeelkamer

## Eerste verdieping

overloop

- houten vloer
- met berging onder trap
- eerste slaapkamer (Masterbedroom)
- veel licht
- houten vloer
- tv-aansluiting
- gelegen aan de voorzijde
- tweede slaapkamer (Dressroom)
- houten vloer
- gelegen aan de achterzijde

## Zolderverdieping

derde slaapkamer

- bereikbaar via vaste trap
- houten vloer
- met daglicht door Veluxraam
- veel bergruimte

## Buitenruimte

tuin voor/zijkant

- onderhoudsvriendelijk
- mogelijkheid om auto te parkeren voor garage
- een rustige en zonnige plek met veel privacy









# Je omgeving

## Jouw wijk

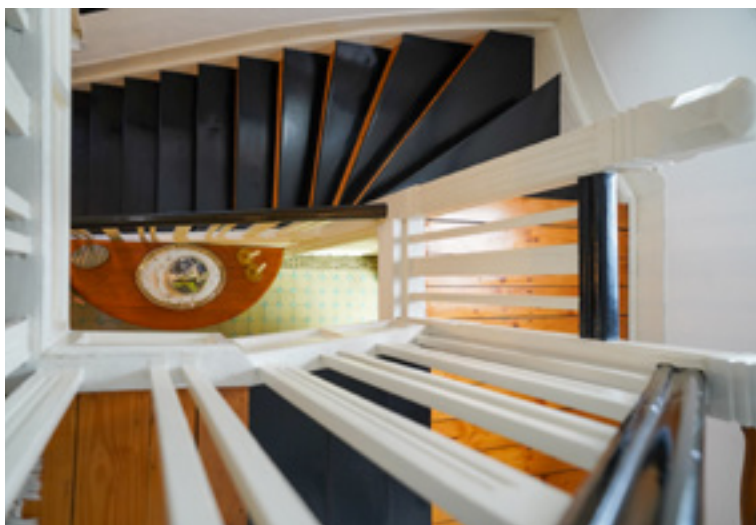
De Willemstraat ligt in de wijk Spekholzerheide, een van de centra van de vooroorlogse mijnbouw in Zuid-Limburg. Aan deze straat, genoemd naar de Staatsmijn Willem-Sophia, verrezen beambtenwoningen voor medewerkers van de mijn. Anno 2021 is de mijnbouw reeds lang verleden tijd, maar de woningen staan nog steeds als een huis. De wijk Spekholzerheide is van alle markten thuis. Alle noodzakelijke voorzieningen zijn volop aanwezig: supermarkt, medisch centrum, sportvoorzieningen etc.etc. Zelfs de notaris om de aankoop van je huis te bezegelen ligt om de hoek. De bereikbaarheid is ideaal: In een wip ben je op een snelweg, maar ook voor wie van wandelen of fietsen houdt zijn er mogelijkheden te over. Je bent zo in de natuur van het Limburgse Heuvelland.

## Jouw gemeente

De gemeente Kerkrade is het kloppend hart van de Oostelijke Mijnstreek en vervult een regiofunctie voor de omringende kleine kernen. Het voorzieningenniveau is op peil. Veel herinnert aan de mijnbouw. Tegelijkertijd biedt Kerkrade veel en veel meer: Rolduc, Het grootste behouden kloostercomplex van Nederland, het Wereld Muziek Concours, de Rodahal en de GaiaZOO. En misschien komt ooit de roemruchte voetbalclub Roda JC weer terug in de eredivisie.

## Jouw regio

Voor wie het verderop wil zoeken: vanaf de Willemstraat ben je in een mum van tijd op een rondweg, doorgaande weg of snelweg. Die brengt je direct waar je zijn moet. De wereld ligt aan je voeten. Of dat nou Heerlen, Maastricht, Aken of Luik is, doet er niet toe. Gewoon om te shoppen of voor de cultuur. De natuur en het landschap van het Limburgse Heuvelland zijn een verhaal apart. Ideaal om in alle rust en stilte te verkennen: met de auto, het openbaar vervoer, per fiets of te voet.







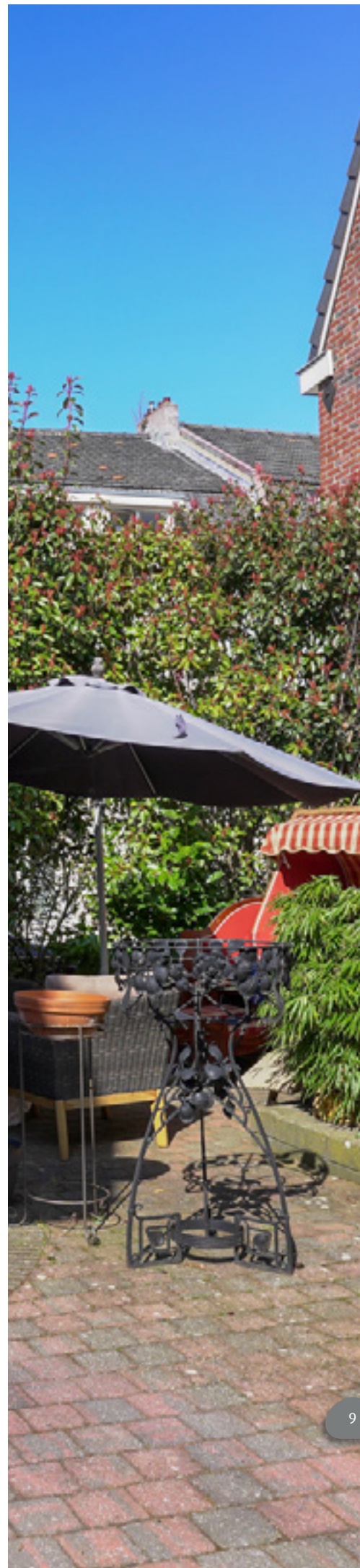
...authentieke stijlelementen...  
...lichte eetkeuken...  
...ruimte in overvloed...





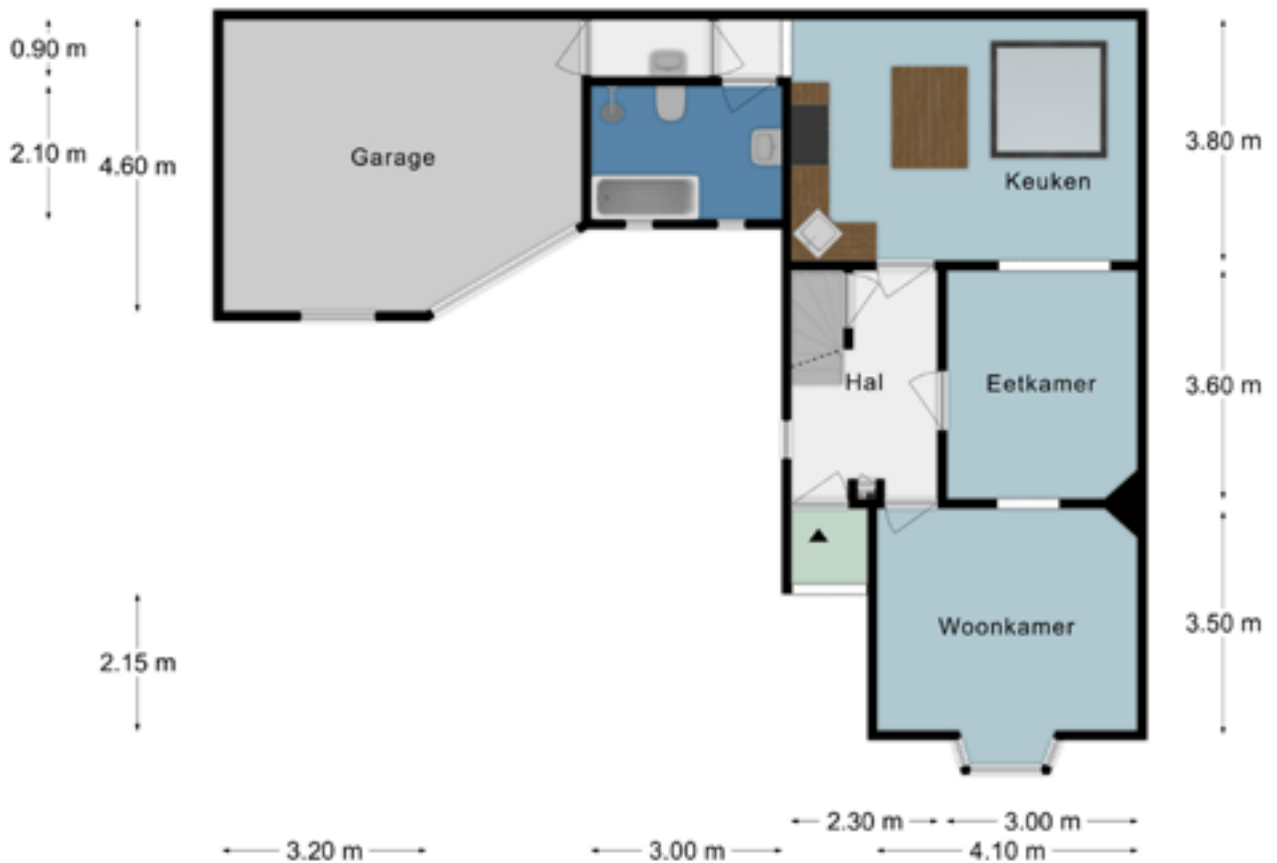
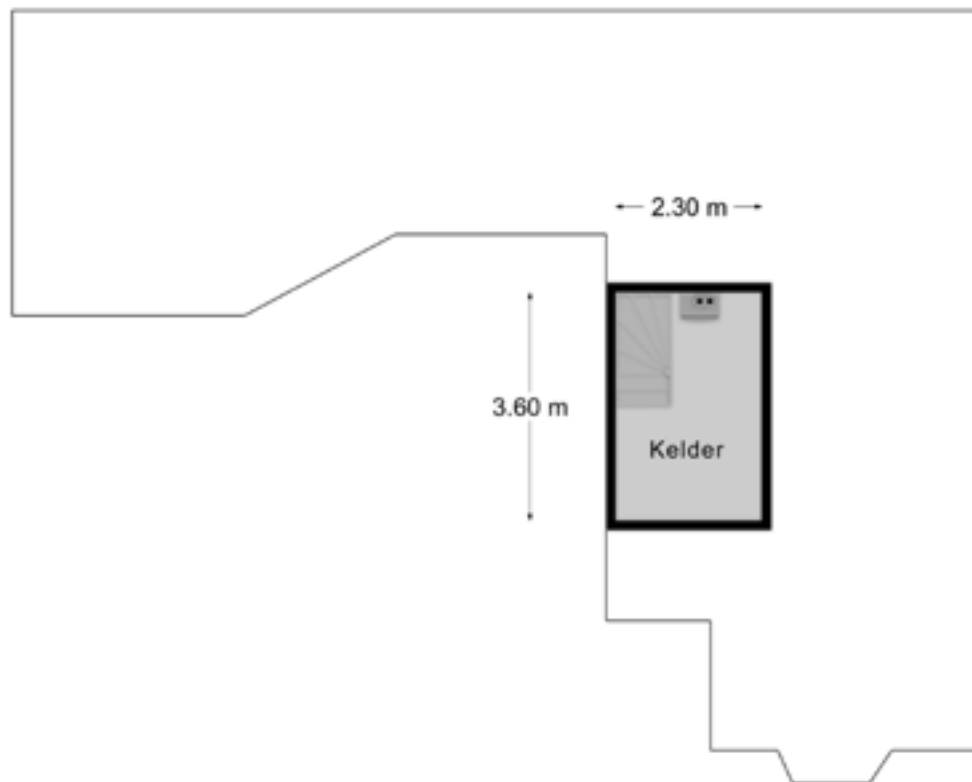
# Algemene cijfers

|                                                |                      |
|------------------------------------------------|----------------------|
| Kelder                                         | 8,3 m <sup>2</sup>   |
| Begane grond                                   |                      |
| - hal/entree                                   | 8,3 m <sup>2</sup>   |
| - woonkamer                                    | 14,4 m <sup>2</sup>  |
| - eetkamer 1                                   | 0,8 m <sup>2</sup>   |
| - keuken                                       | 20,9 m <sup>2</sup>  |
| - halletje                                     | 0,9 m <sup>2</sup>   |
| - bergruimte/doorgang tot garage               | 1,7 m <sup>2</sup>   |
| - badkamer                                     | 6,0 m <sup>2</sup>   |
| - garage (werkplaats)                          | 22,3 m <sup>2</sup>  |
| Eerste verdieping                              |                      |
| - overloop                                     | 8,3 m <sup>2</sup>   |
| - eerste slaapkamer (Masterbedroom)            | 14,4 m <sup>2</sup>  |
| - tweede slaapkamer (Dressroom)                | 10,8 m <sup>2</sup>  |
| Zolderverdieping                               |                      |
| - overloop                                     | 8,3 m <sup>2</sup>   |
| - derde slaapkamer                             | 22,2 m <sup>2</sup>  |
| - berging                                      | 3 m <sup>2</sup>     |
| Buitenruimte                                   |                      |
| - tuin zijkant                                 | 62 m <sup>2</sup>    |
| Onderhoud                                      |                      |
| - goede staat van binnenonderhoud              |                      |
| - goede staat van buitenonderhoud              |                      |
| - goede bouwkundige constructie                |                      |
| - goede afwerking van de woning                |                      |
| EPA-label                                      |                      |
| - Energielabel in aanvraag                     |                      |
| Oppervlakte en inhoud                          |                      |
| - totaal perceeloppervlakte                    | 227 m <sup>2</sup>   |
| - gebruiksoppervlakte wonen                    | 127 m <sup>2</sup>   |
| - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 25,3 m <sup>2</sup>  |
| - gebouw gebonden buitenruimte                 |                      |
| - bruto vloeroppervlak woning                  | 152,3 m <sup>2</sup> |
| - bruto inhoud woning                          | 380,7 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar                                       |                      |
| - Bouwjaar 1930                                |                      |



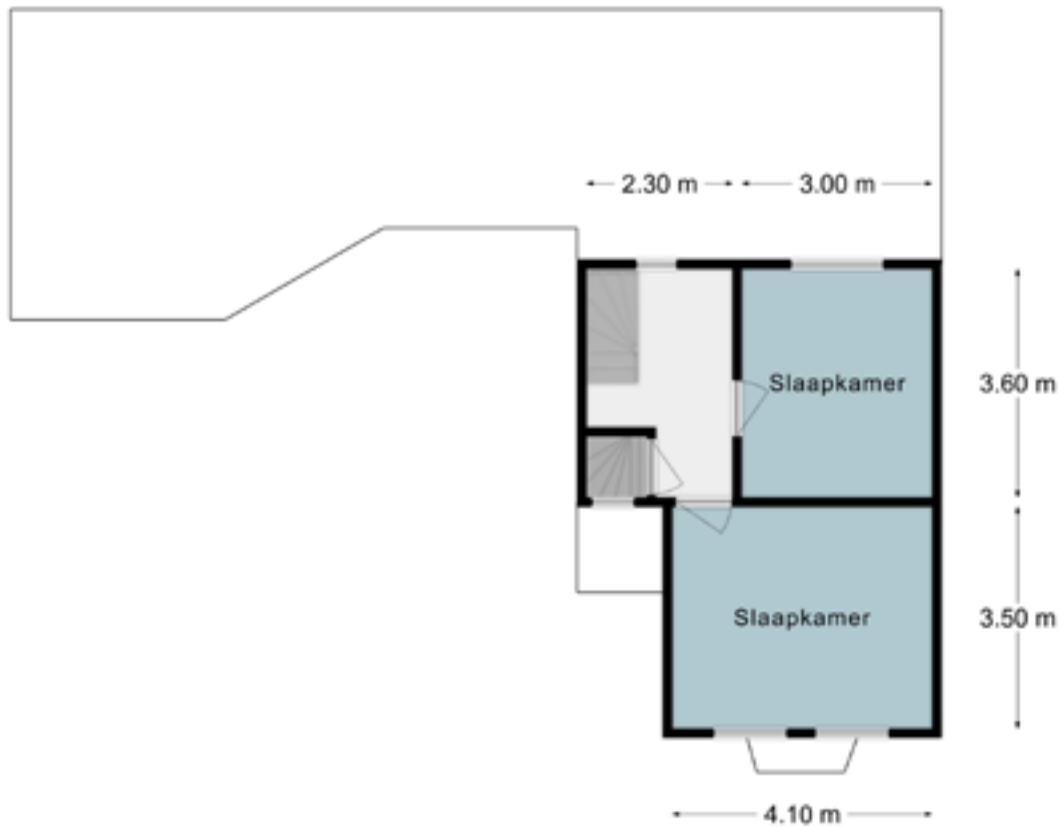


# Souterrain

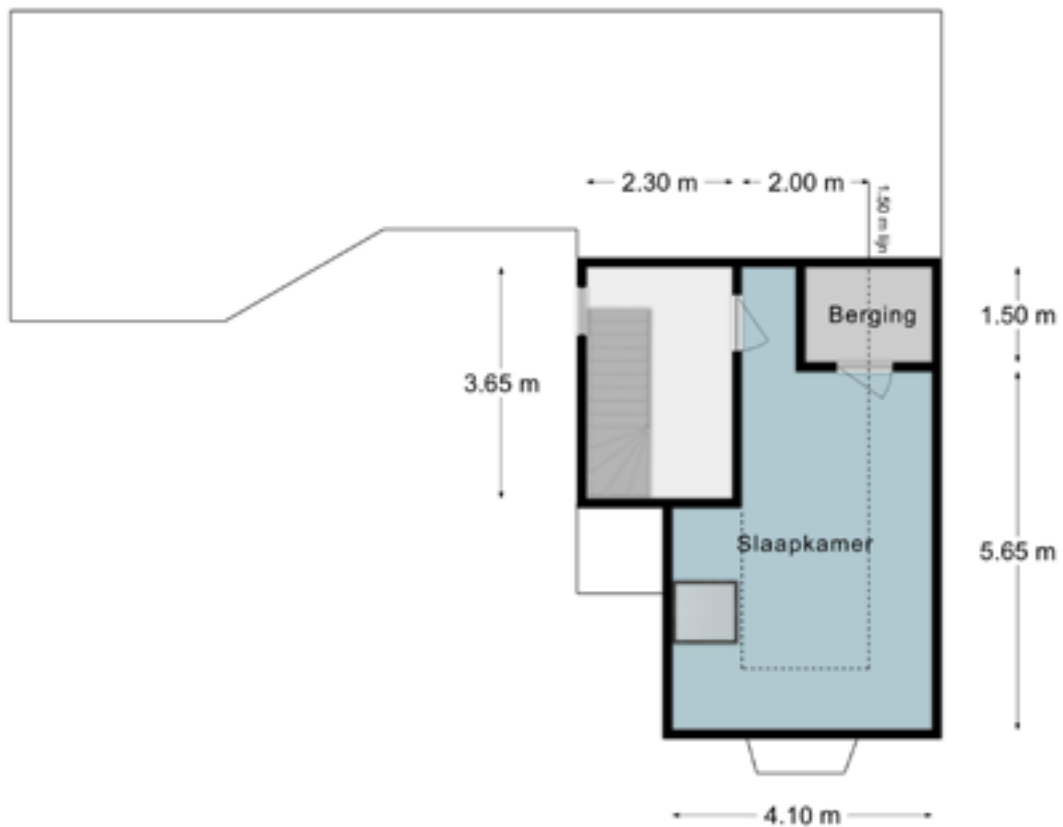




## Verdieping 1



## Verdieping 2











12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Kerkrade

K

412

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2021  
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.



# Ons team

## Adviseren en ontzorgen

**'...bij al ons werk sta jij centraal...'**

Met een compact en zorgvuldig op elkaar afgestemd team van specialisten en professionals werken we voor jou. We kunnen je adviseren bij de aankoop of verkoop van je huis en ook bij de keuze van je toekomstgerichte hypotheek of zorgeloze verzekering. Het gaat altijd om persoonlijk maatwerk. Bij al ons werk sta jij centraal. Wij zijn pas tevreden als jij dat bent.

## Investeren in elkaar

**'...ons werk is altijd teamwork; met jou...'**

Ons werk begint met goed luisteren. Om exact in de vingers te krijgen wat je wensen zijn. Want om je optimaal van dienst te kunnen zijn, hebben we je nodig. Bij de aankoop van een nieuwe woning weet je zelf immers als geen ander wat je precies wenst. En bij de verkoop van je huidige woning ken je je eigen huis het beste, van binnen en van buiten en van boven tot onder. Het welslagen van ons werk is altijd het resultaat van teamwork. Teamwork met jou!

## Passie en plezier

**'...tot het uiterste gaan...'**

Wij hebben plezier in ons werk. Dat houdt ons fit en scherp en daarom kunnen we constant tot het uiterste gaan. Iedere dag weer kun je voor de volle honderd procent op ons rekenen. Omdat we vol vuur en passie zijn voor ons werk en dus voor jou!

## Open en transparant

**'...jouw succes is ons succes...'**

Bij teamwork met jou hoort een heldere kostenstructuur. Geen vaste percentages op basis van de hoogte van de (ver)koopsom of verborgen agenda's. We werken op uurtarief, met heldere afspraken vooraf met een duidelijk overzicht van te leveren producten en diensten. En bij ons geldt: Afspraak is afspraak. Zodat jij en wij weten waar we aan toe zijn. En wij elke keer weer het onderste uit de kan moeten halen om voor jou en ons zelf succesvol te kunnen zijn. Want jouw succes is ons succes!



Gelukkig wonen met een financieel gezond leven  
**Makelaardij – (t)huis Coaching**  
**Hypotheken – Verzekeringen – Financiële Coaching**

[www.wijzerwonen.nl](http://www.wijzerwonen.nl)

Volg ons op:

facebook

YouTube

# Daarom is dit huis jouw (t)huis!

- authentiek en toch modern
- voor starters, doorstromers en voor oud én jong
- optimaal bereikbaar
- zonnige binnenplaats met veel privacy



**Vragen: de koffie staat voor je klaar, dus kom gerust langs!**

## **WijzerWonen**

Maastrichterlaan 190  
6291 EW Vaals  
+31 (0)43 306 47 89  
[info@wijzerwonen.nl](mailto:info@wijzerwonen.nl)

Partner in Aken (D):

