



BRUNSSUM
Grachtstraat 9

Vraagprijs
€ 575.000,- K.K.



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

046-2041418 | info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1781

Soort:
EENGEZINSWONING

kamers:
6

Inhoud:
1227.68m³

Woonoppervlakte:
251.20m²

Perceeloppervlakte:
560m²

Overige inpandige ruimte:
79,80

Gebouwgebonden buitenruimte:
0.30

Externe bergruimte:
2



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 575.000,- k.k.
Verwarming	€ 275,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1781
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	560 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	251,2 m ²
Inhoud	1.228 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	79,8 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In centrum In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	---

Tuin

Type	Tuin rondom
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken & specificaties

CV ketel

Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een zwembad	Ja



Omschrijving

Grachtstraat 9, Brunssum

Een ruim en tot in de puntjes verzorgde vrijstaande woning in een monumentaal pand: dát is wonen aan de Grachtstraat 9 in Brunssum. Hier komen karakter en moderne voorzieningen samen in een unieke woonervaring. De woning beschikt over een lichte woonkamer met schouw en haard, een royale leefkeuken, drie slaapkamers, een multifunctionele zolder en een instapklare badkamer. Daarnaast geniet u van een zonnige tuin met zwembad, overkapping en terras, voorzien van veel privacy en rust. Met zonnepanelen, airco en een verzorgde afwerking is dit een woning die u direct kunt betrekken. Een bijzondere kans voor wie luxe, comfort en karakter zoekt.

Deze woning ligt in een rustige en karakteristieke straat van Brunssum, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, winkels en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Scholen en sportclubs zijn eenvoudig bereikbaar, evenals diverse parken en recreatievoorzieningen. Ook op het gebied van mobiliteit zit u hier goed: bushaltes bevinden zich in de directe nabijheid en het treinstation is snel bereikbaar. Via de uitvalswegen rijdt u bovendien vlot naar omliggende steden zoals Heerlen, Maastricht en Sittard. Een fijne en praktische woonlocatie waar alles samenkomt.

Entree:

De entree van de woning bereikt u via een charmante trapopgang vanaf de straatzijde, waar tevens voldoende parkeergelegenheid te vinden is. Eenmaal binnen komt u in een ruime hal die toegang biedt tot de toiletruimte en de doorgang naar de woonkamer. Hier is ook plek voor een garderobe of stijlvol meubelstuk, zodat u uw binnenkomst altijd netjes en praktisch houdt.

Woonkamer:

Een royale woonkamer vormt vervolgens het hart van de woning. Dankzij de karakteristieke draagbalken, lichte wanden en overvloedige lichtinval via de grote raampartijen voelt deze ruimte open en uitnodigend aan. De indeling biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een sfeervolle eetkamer. Met uitzicht op de tuin en de aanwezigheid van een fraaie schouw met haard is dit een plek waar gezelligheid en ontspanning samenkomen.

Keuken:

Een tweede hal leidt u naar de leefkeuken, die ruim is opgezet en voorzien van een langwerpig aanrechtblad met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Hier is bovendien ruimte voor een royale eettafel, waardoor koken en tafelen in één vloeiende beweging samensmelten. Grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en zicht op de tuin. In de keuken ligt vloerverwarming.

Bijkeuken:

Een praktische bijkeuken grenst direct aan de keuken en biedt de aansluitingen voor het witgoed. Tevens leent deze ruimte zich uitstekend voor extra voorraad of als bergruimte,

waardoor de keuken altijd overzichtelijk blijft.

Berging:

Een berging aan de achterzijde van de woning biedt nog meer opbergmogelijkheden. Met de aanwezigheid van een vlizotrap naar de zolderverdieping heeft u hier een handige oplossing voor spullen die u niet dagelijks nodig heeft.

Extra kamer:

Een extra kamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is ideaal in te richten als thuiswerkplek of hobbyruimte. Het daglicht en de rustige ligging maken dit een aangename ruimte voor diverse doeleinden.

Garage:

Een inpandige garage met openslaande deuren naar de tuin maakt de begane grond compleet. Deze ruimte kan uiteraard gebruikt worden als bergruimte of fietsenstalling, maar is net zo goed in te zetten als atelier, werkplek of extra leefruimte.

1e verdieping:

Een vaste trap vanuit de hal leidt u naar de eerste verdieping, waar drie slaapkamers, een badkamer en een handige inloopkast te vinden zijn. Alles is met zorg onderhouden en in balans gebracht tussen comfort en karakter.

Slaapkamers:

De drie slaapkamers grenzen aan de overloop en zijn stuk voor stuk ruim van formaat. Dankzij de houten draagbalken behouden de kamers hun monumentale uitstraling, terwijl de lichte afwerking en grote ramen zorgen voor een frisse en open sfeer. Eén van de kamers is voorzien van airconditioning, wat het wooncomfort verhoogt. De ruimtes zijn veelzijdig inzetbaar en kunnen ook uitstekend dienstdoen als hobby- of werkkamer.

Inloopkast:

Een praktische inloopkast, voorheen een extra slaapkamer, grenst direct aan de overloop. Deze ruimte is ideaal om kleding overzichtelijk op te bergen, maar kan net zo goed als kinderkamer fungeren.

Sanitair:

Een sfeervolle badkamer maakt het geheel compleet. De ruimte is deels betegeld/deels gemaakt van beton ciré en voorzien van een inlooptdouche met glazen wand, een zwevend toilet, een wastafel en een handdoek radiator. De landelijke stijl en de nette afwerking geven het sanitair een warme en eigentijdse uitstraling.

ze verdieping:

Een vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar een royale zolderkamer is gesitueerd. Deze ruimte is voorzien van een eigen wastafel en douche, waardoor het uitstekend geschikt is voor logees of als aparte woonruimte. Net als de andere verdiepingen is ook hier de afwerking verzorgd, en geven de houten draagbalken extra karakter aan de kamer.

Buitenruimte:

Een zonnige tuin vormt een absoluut hoogtepunt van deze woning. Het ruime terras biedt voldoende plaats voor een buitentafel of loungeset, terwijl de overkapping beschutting biedt op warme zomerdagen. Het zwembad is een blikvanger en nodigt uit tot ontspanning en vermaak. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van veel privacy, en via de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Bijzonderheden:

Vrijstaande woning in een monumentaal pand

Combinatie van karakter en moderne voorzieningen

Ruime woonkamer met schouw en haard

Royale leefkeuken met inbouwapparatuur en voorzien van vloerverwarming

Praktische bijkeuken en berging

Extra kamer en inpandige garage

Drie slaapkamers op de eerste verdieping, mogelijkheid vierde slaapkamer, waarvan één met airco

Badkamer met landelijke uitstraling

Handige inloopkast; kan ook eventueel een vierde slaapkamer zijn

Multifunctionele zolderkamer, slaapkamer, met eigen douche

Zonnige tuin met terras, overkapping en zwembad

Voorzien van 12 zonnepanelen, 2023, eigendom

Voorzien van een c.v. ketel, 2015, eigendom

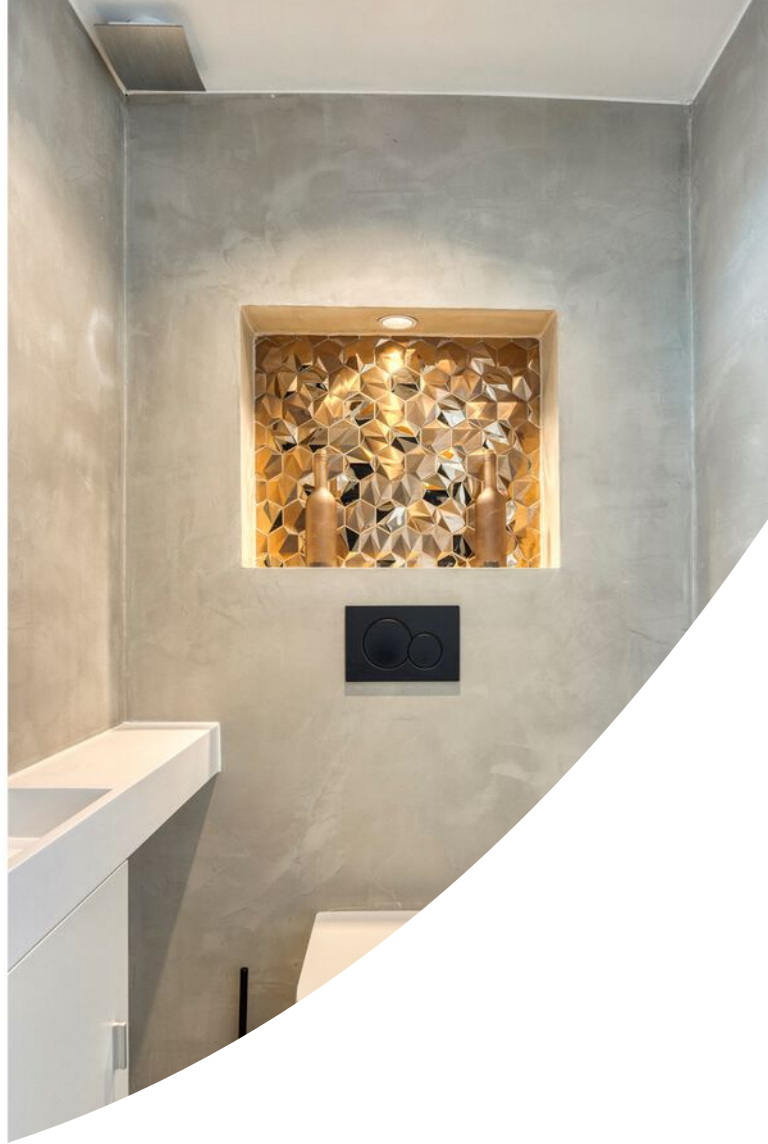
Rustige ligging met veel privacy

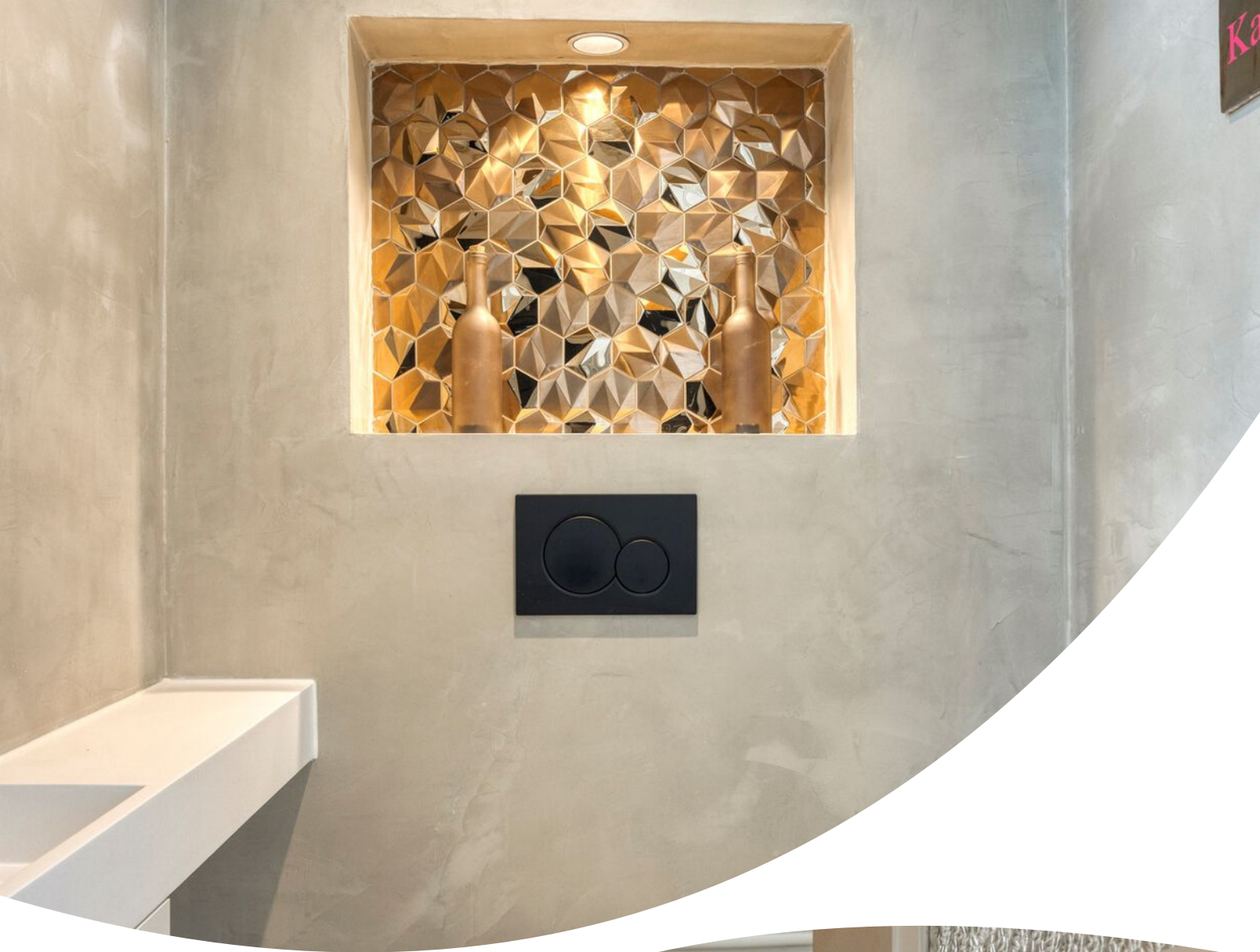
Goede bereikbaarheid en voorzieningen in de buurt

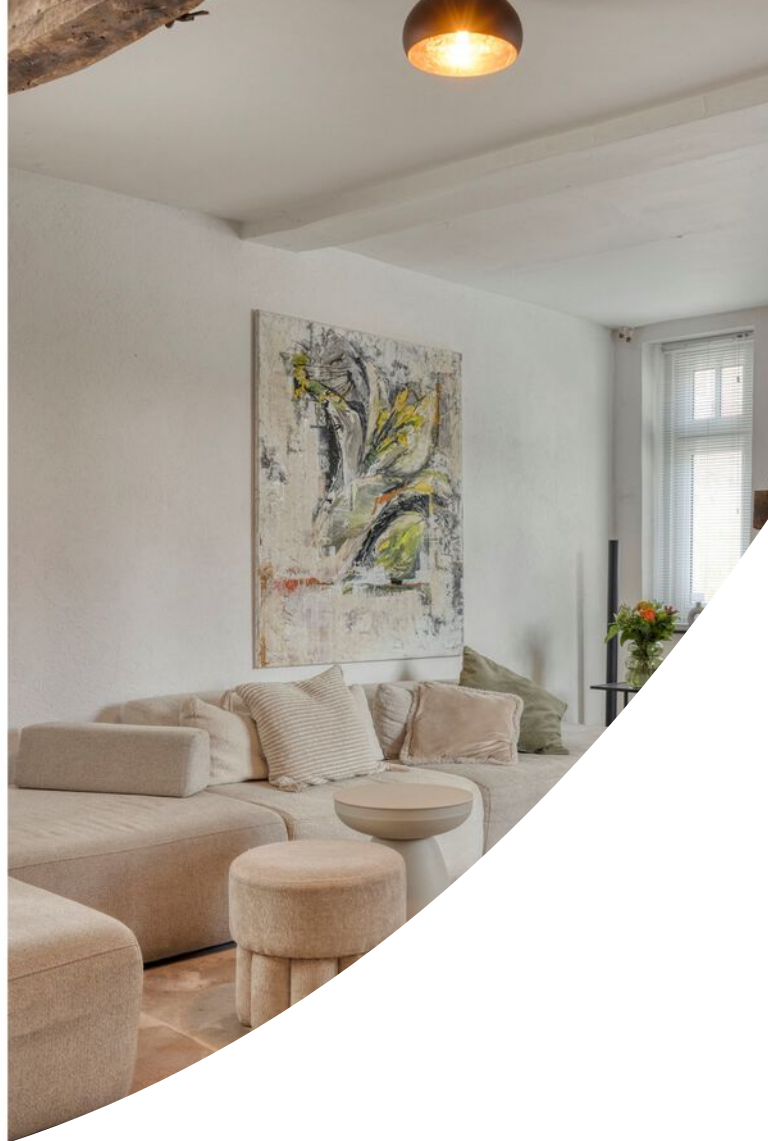
Energielabel niet van toepassing bij een monumentaal pand









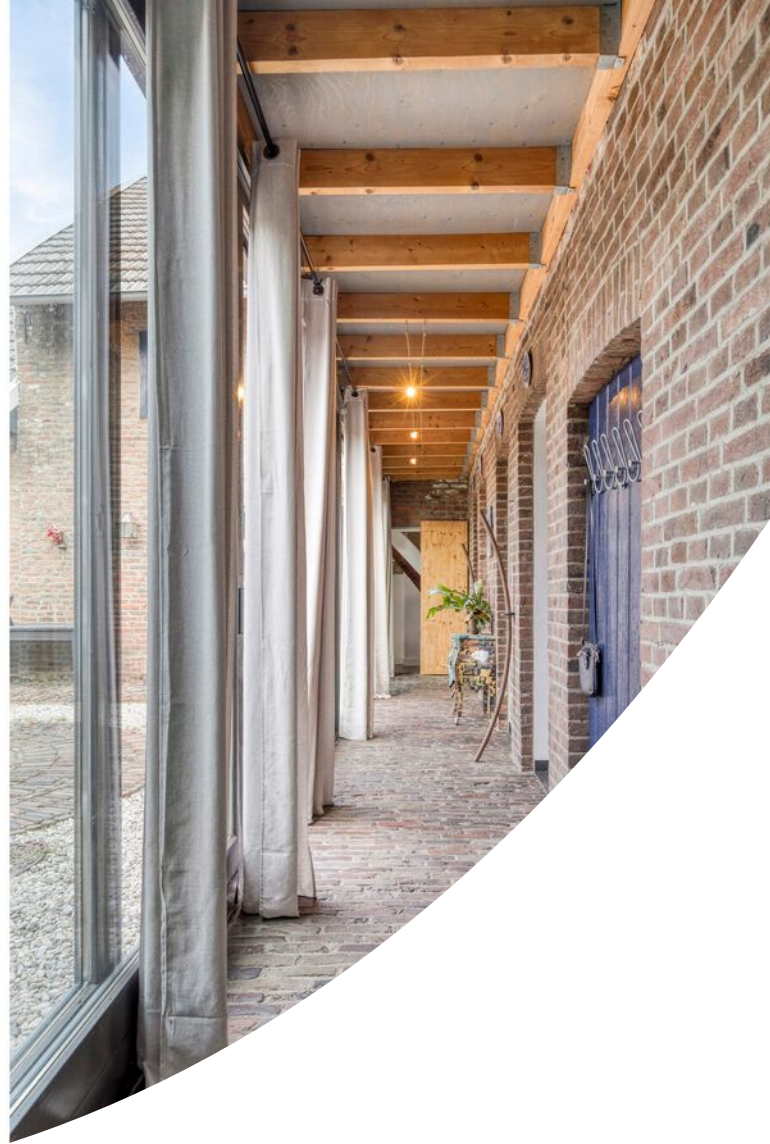


















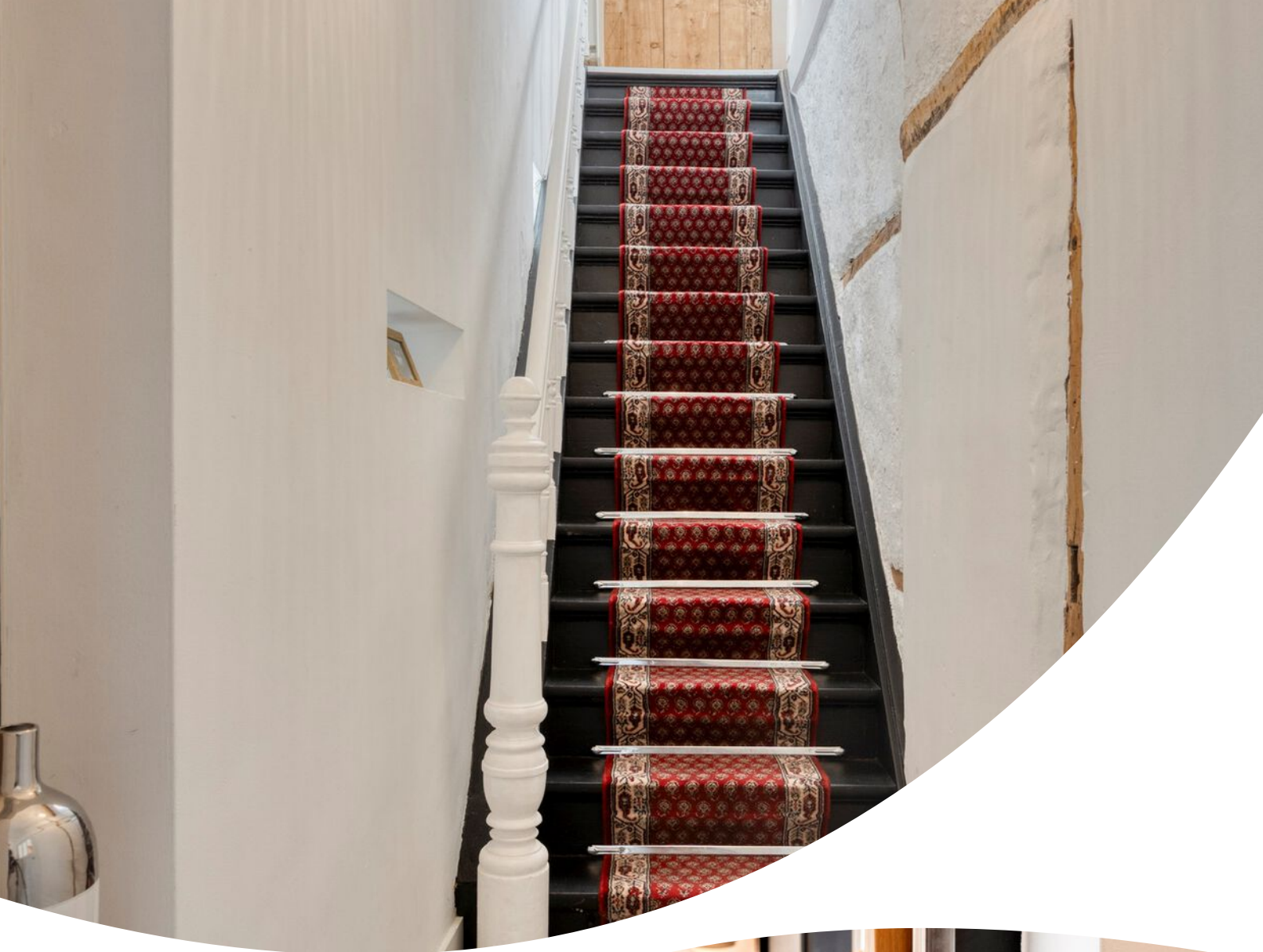








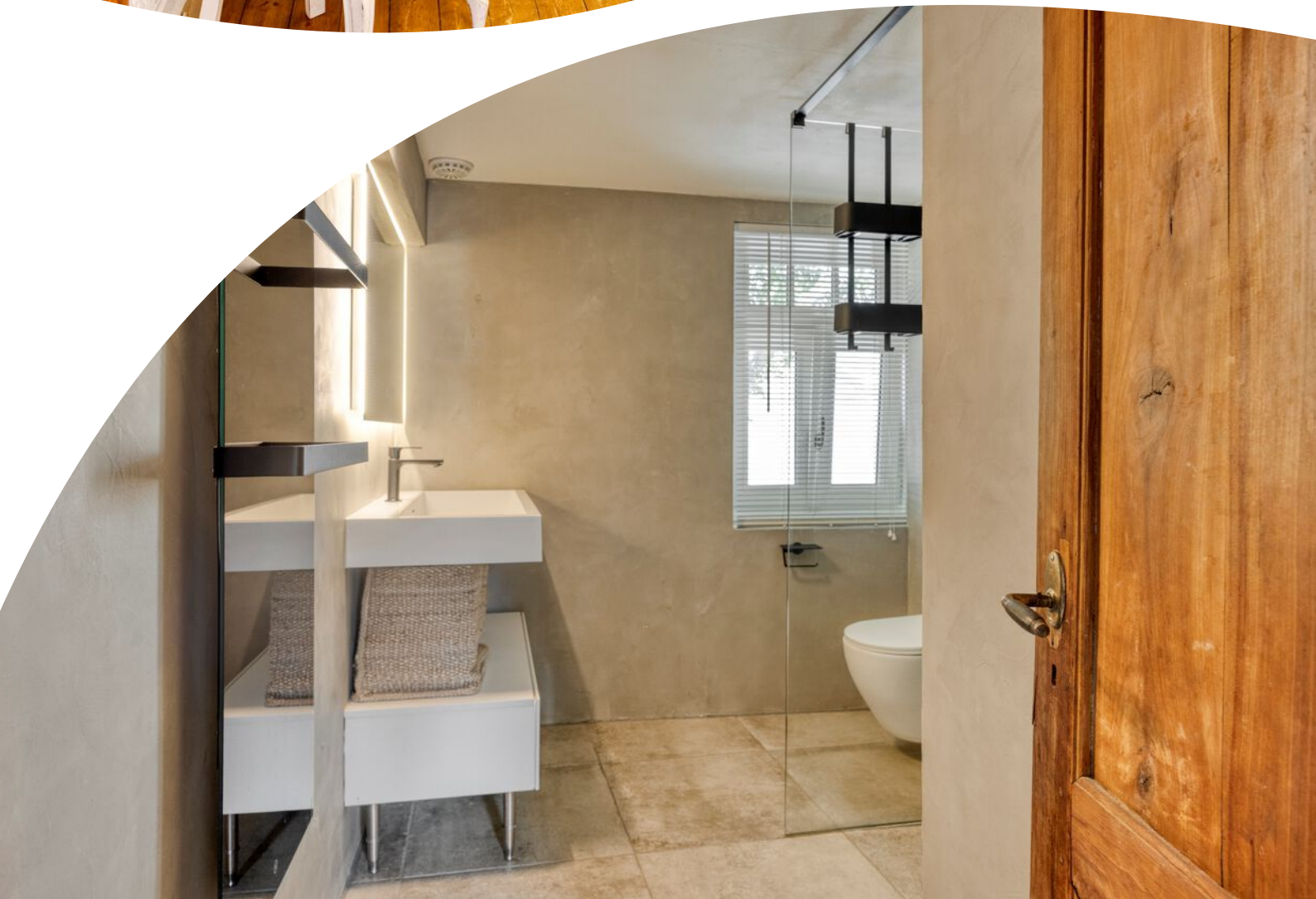


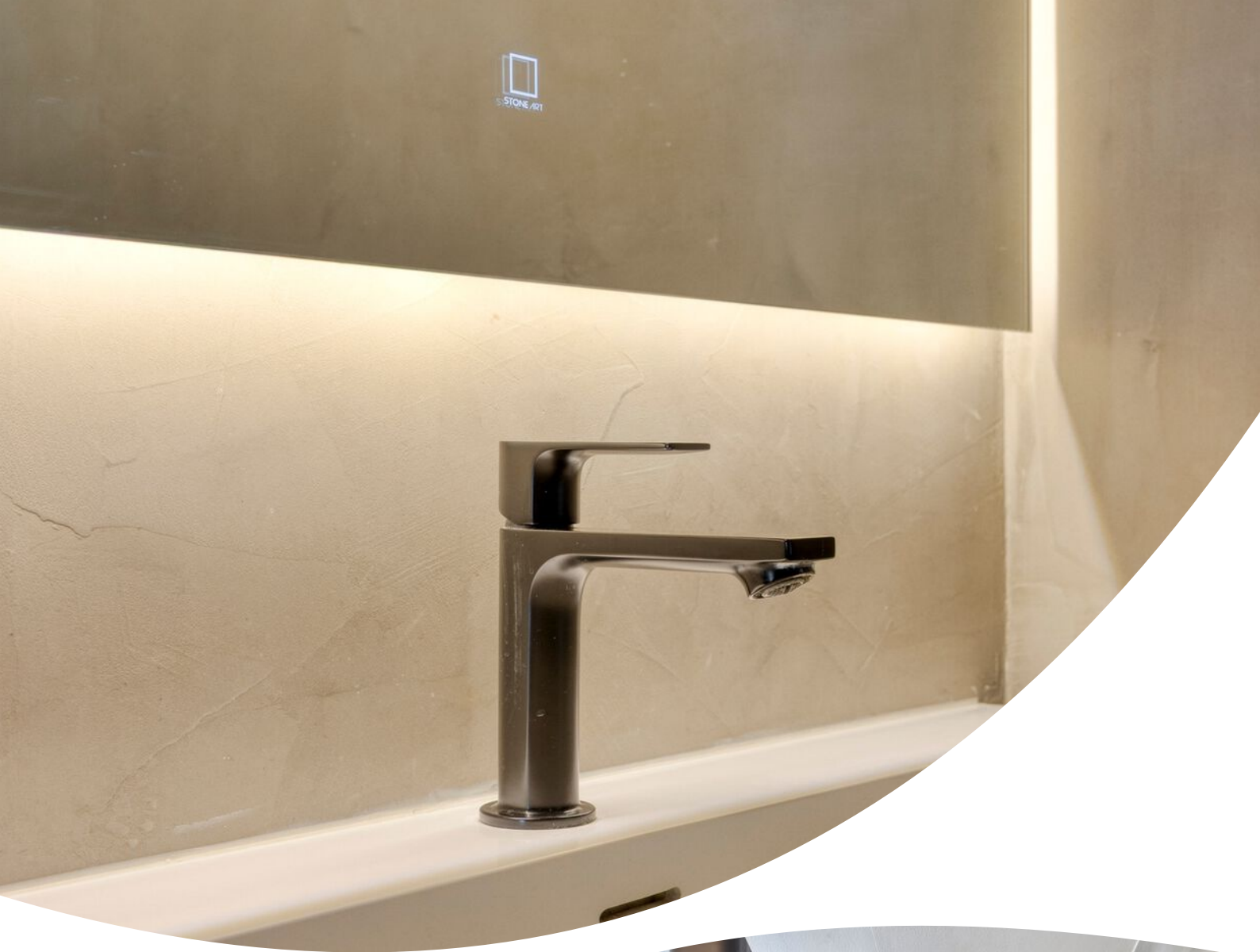


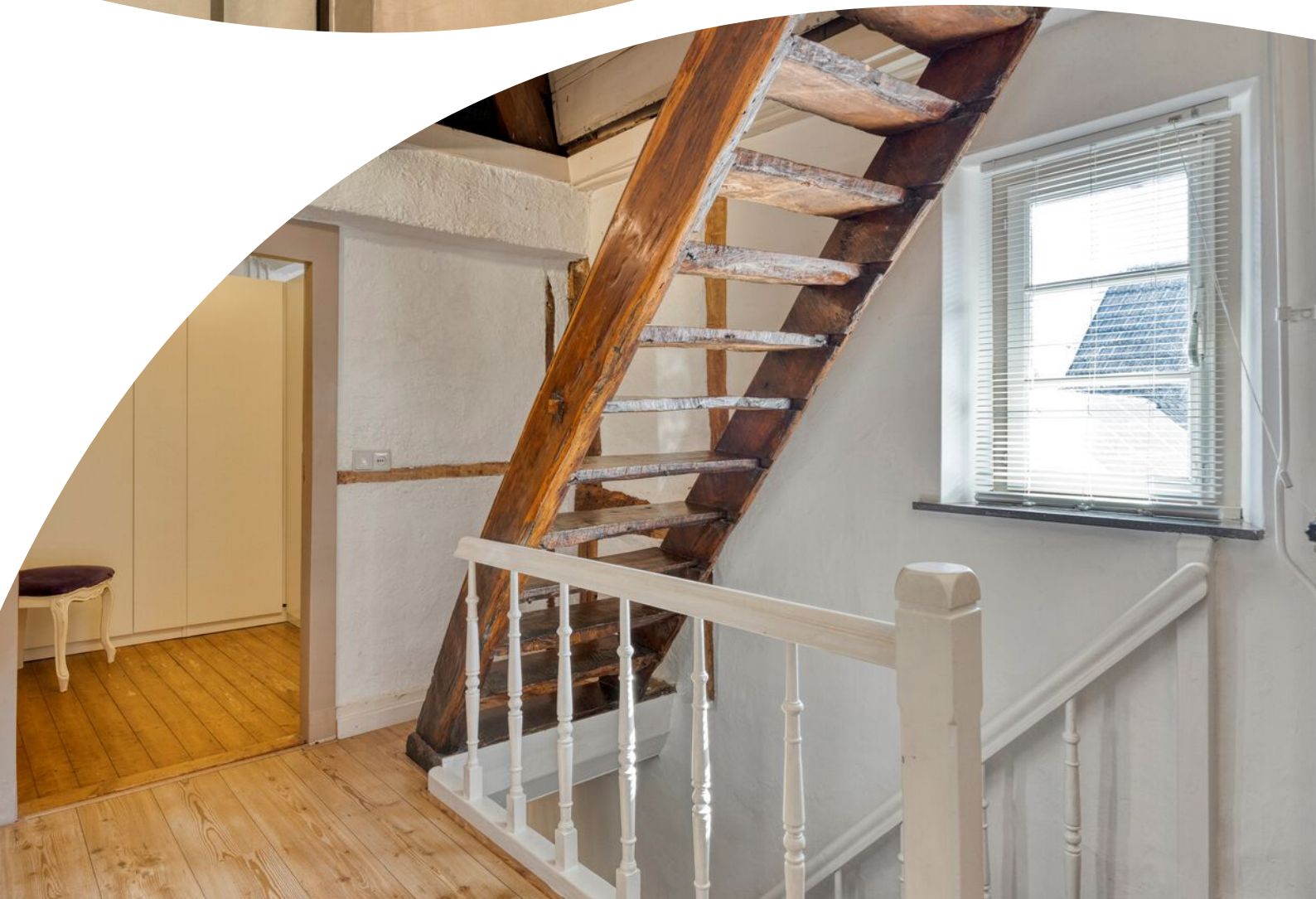




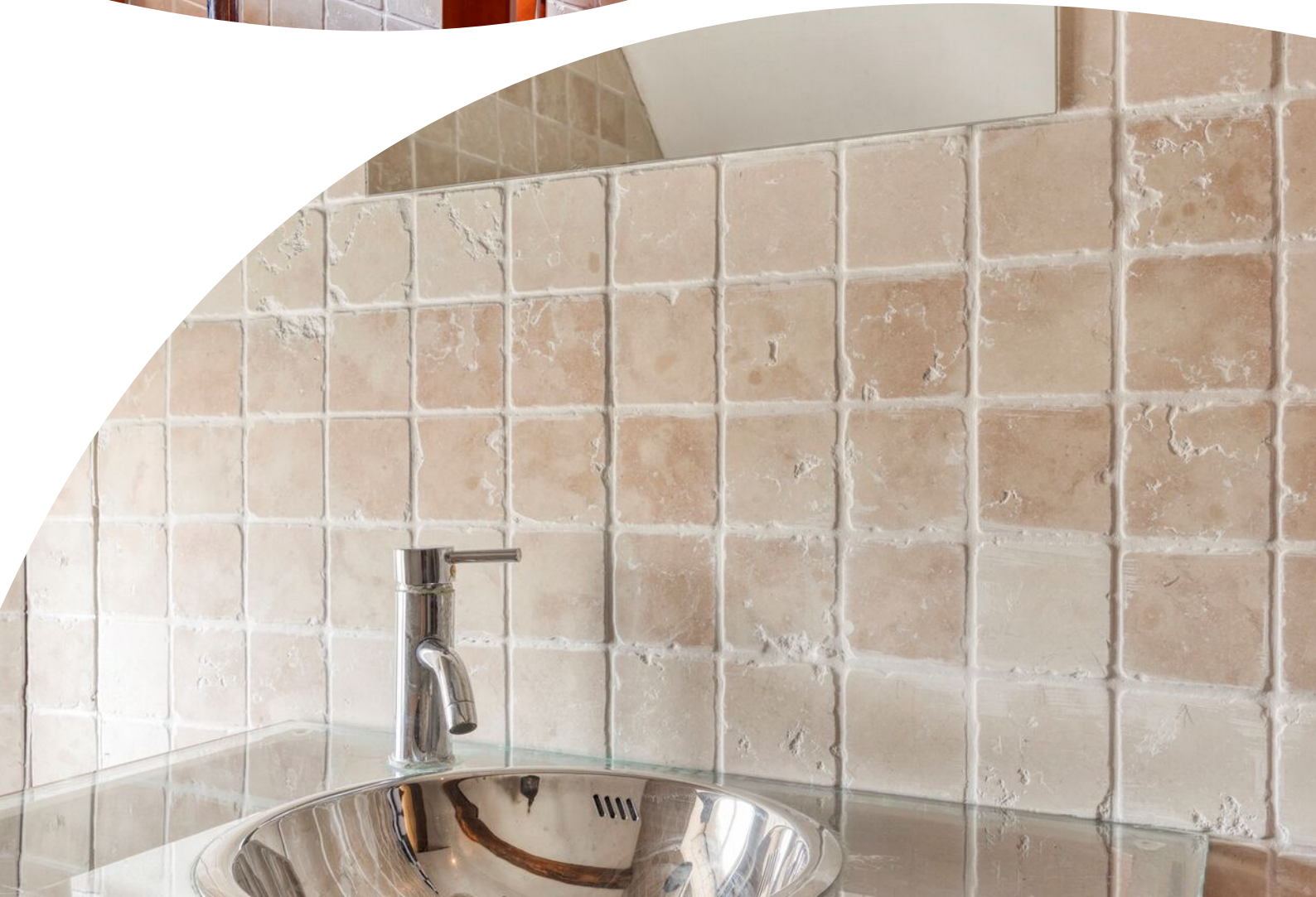
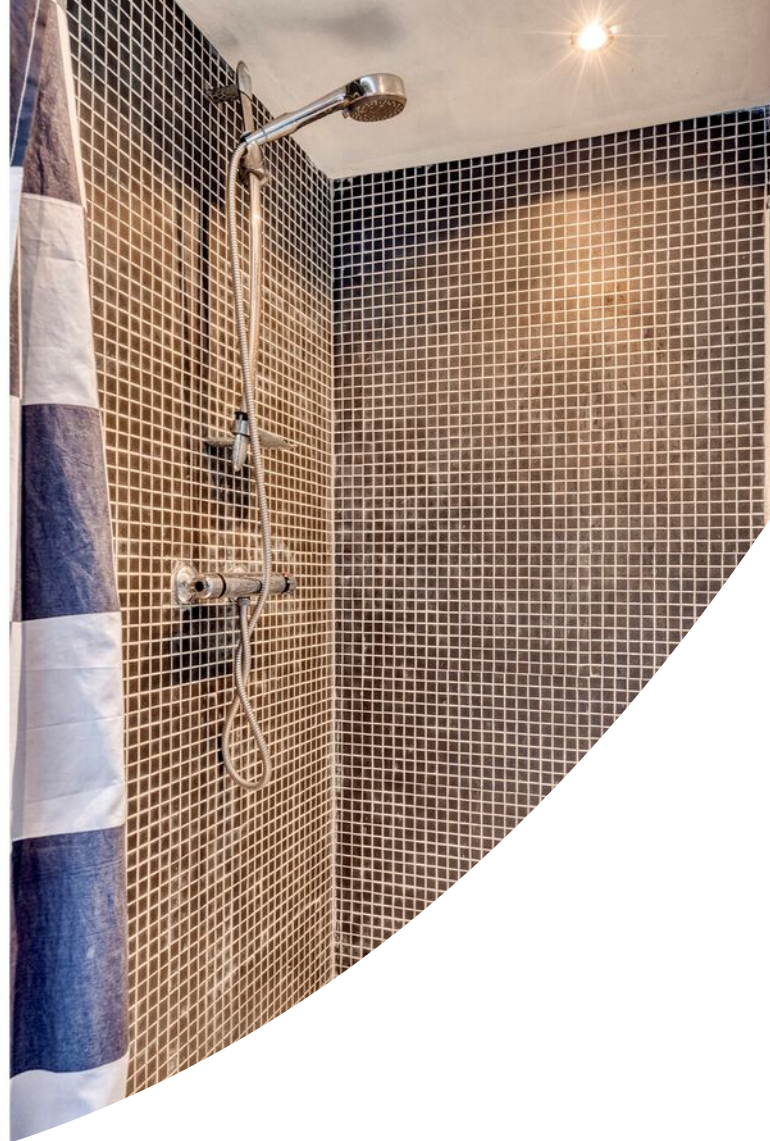










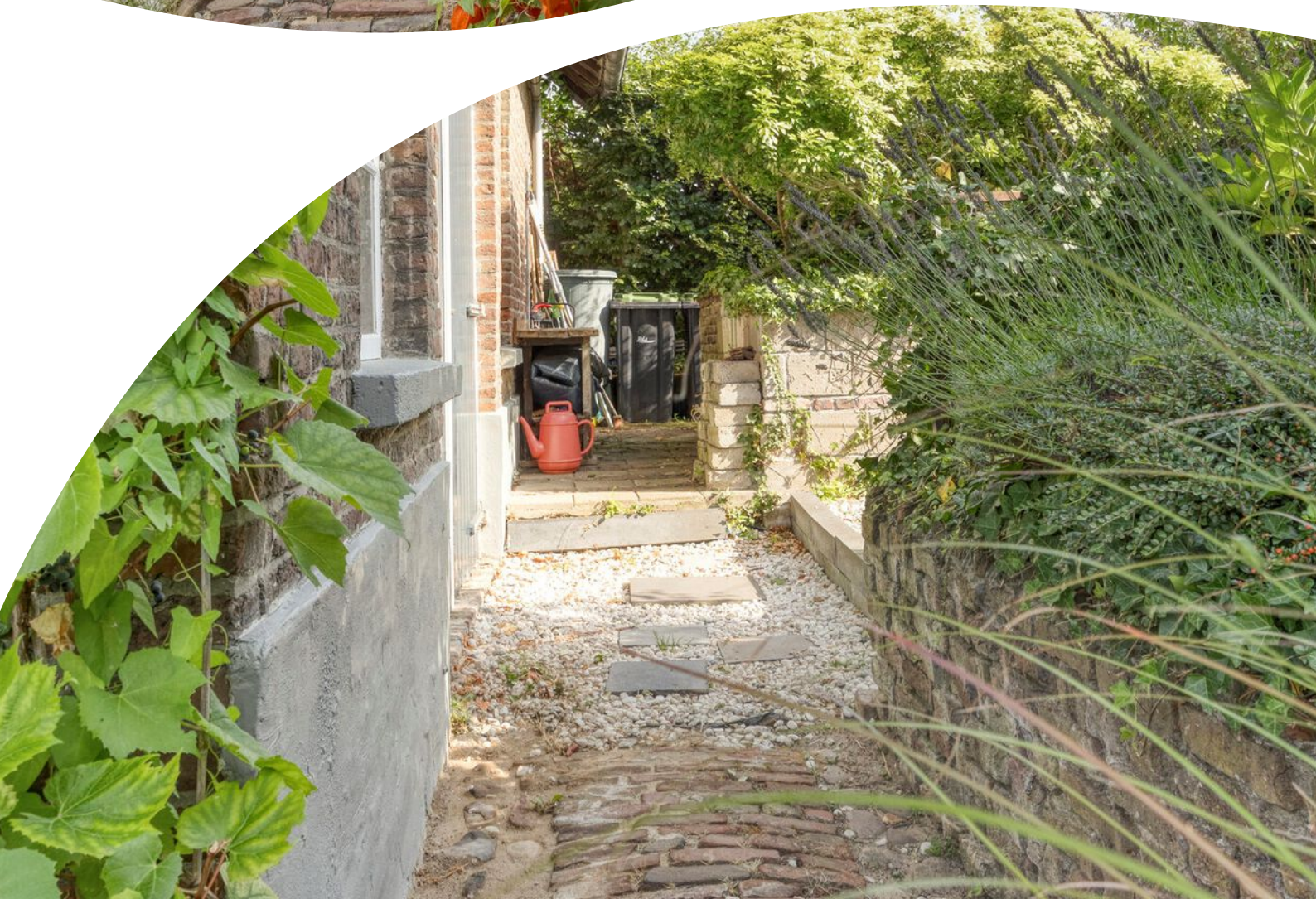








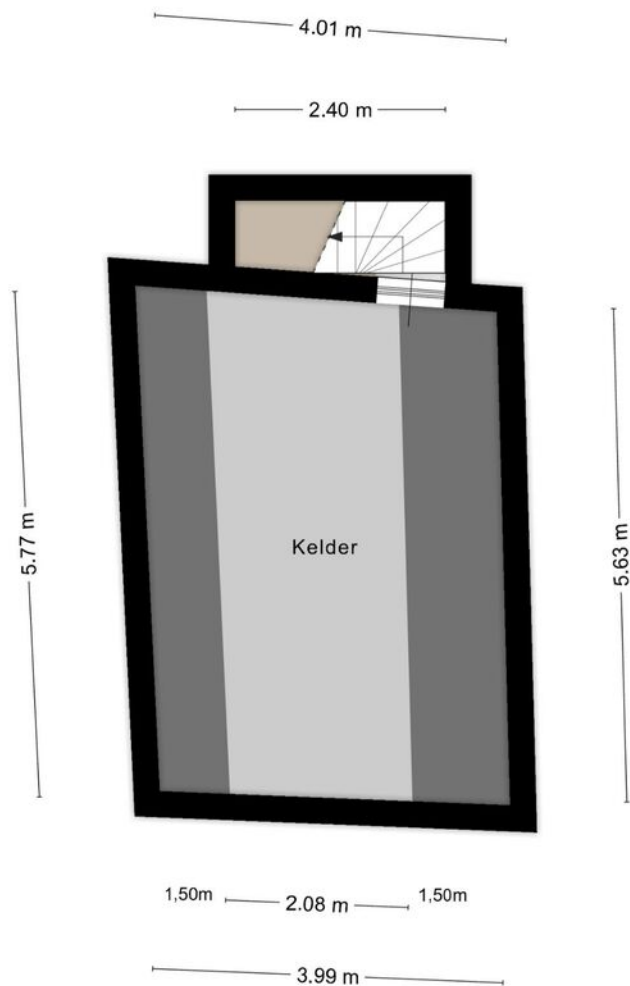
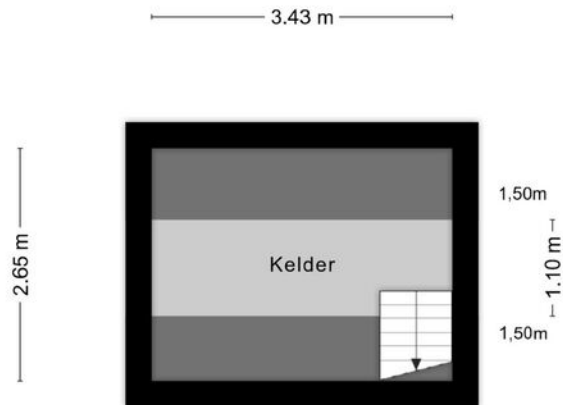








Plattegrond



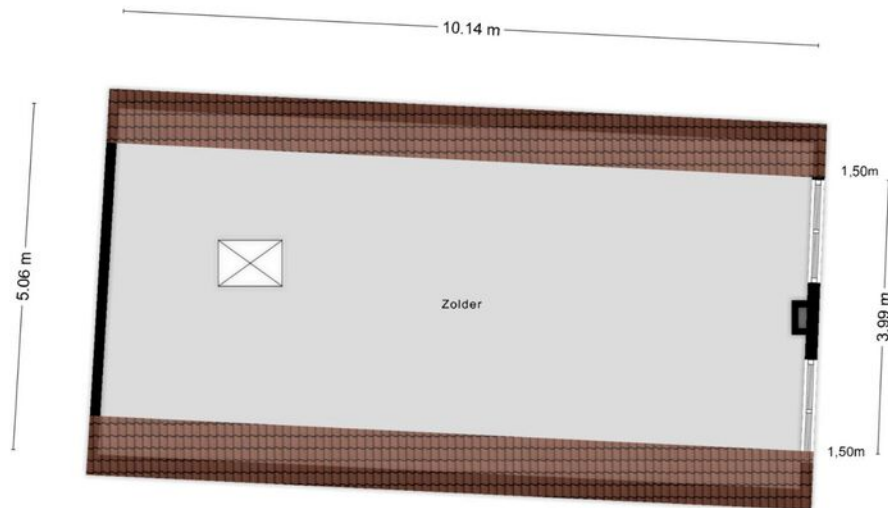
Plattegrond



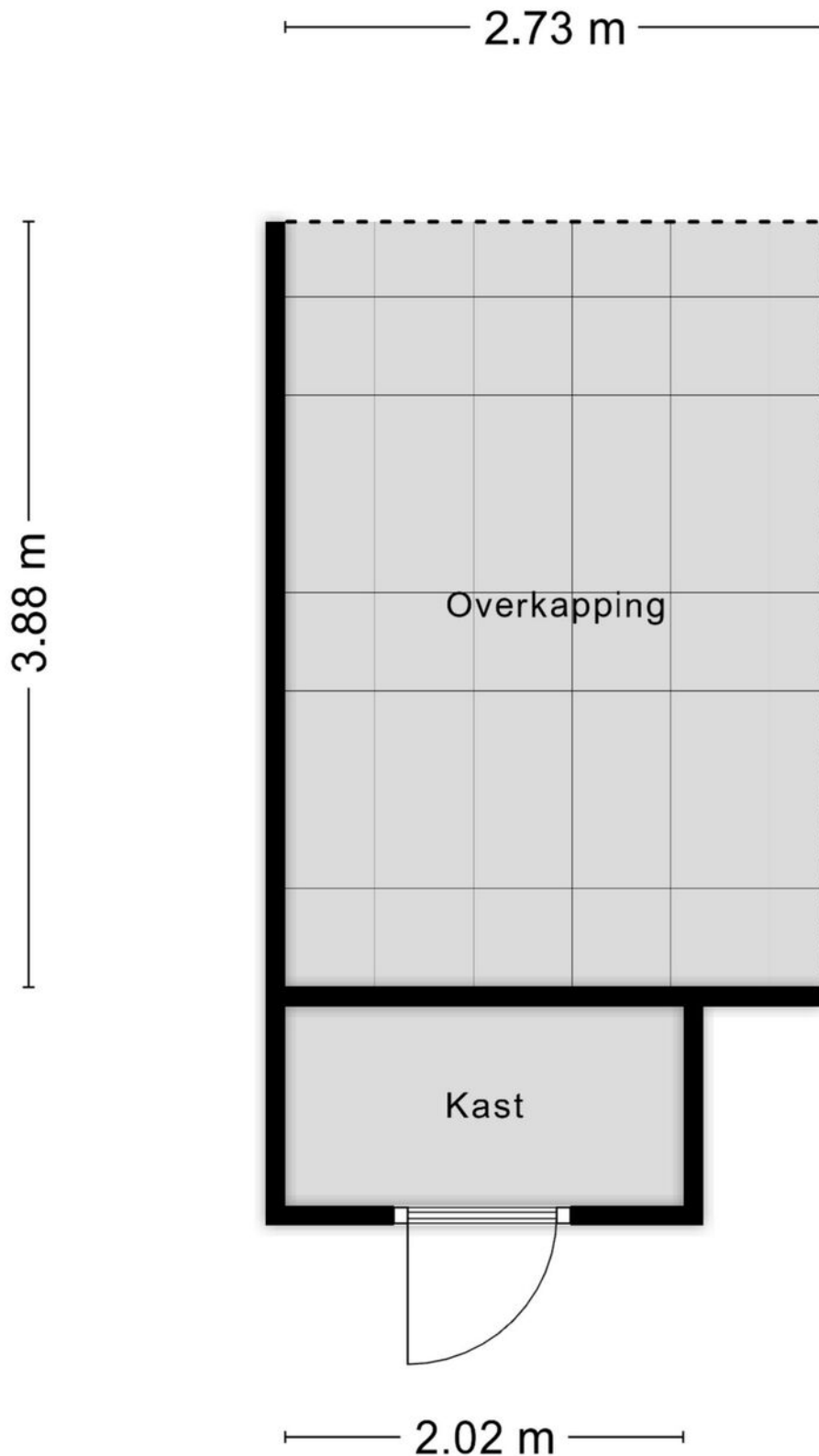
Plattegrond



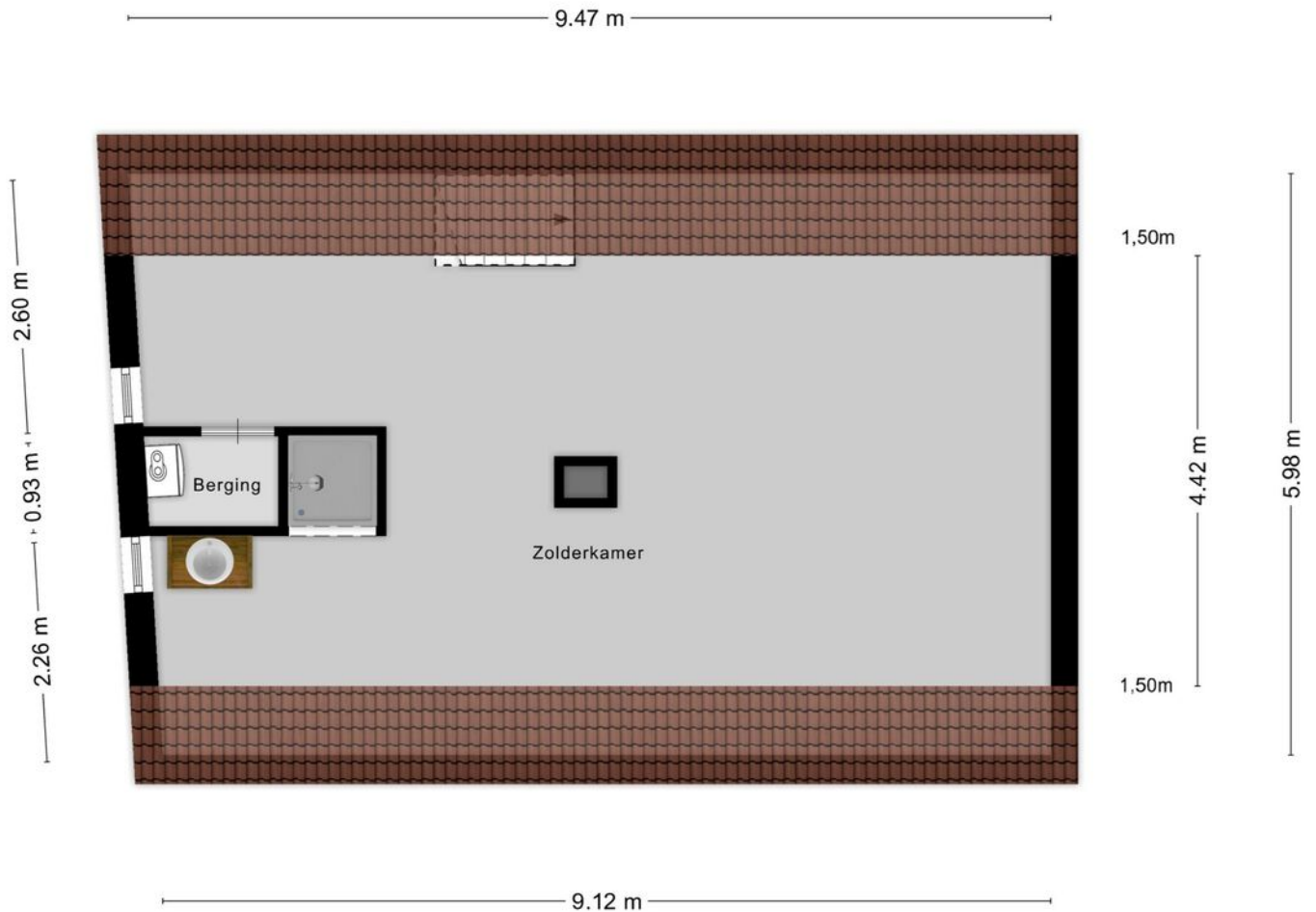
Plattegrond



Plattegrond

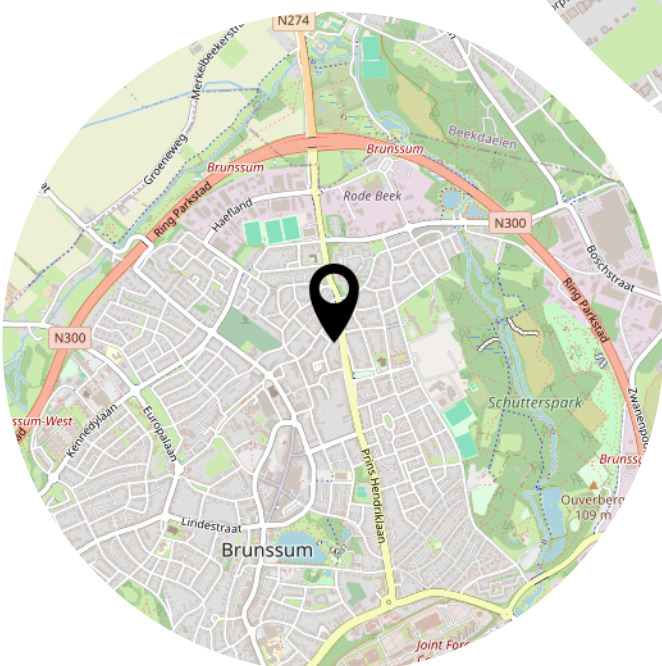
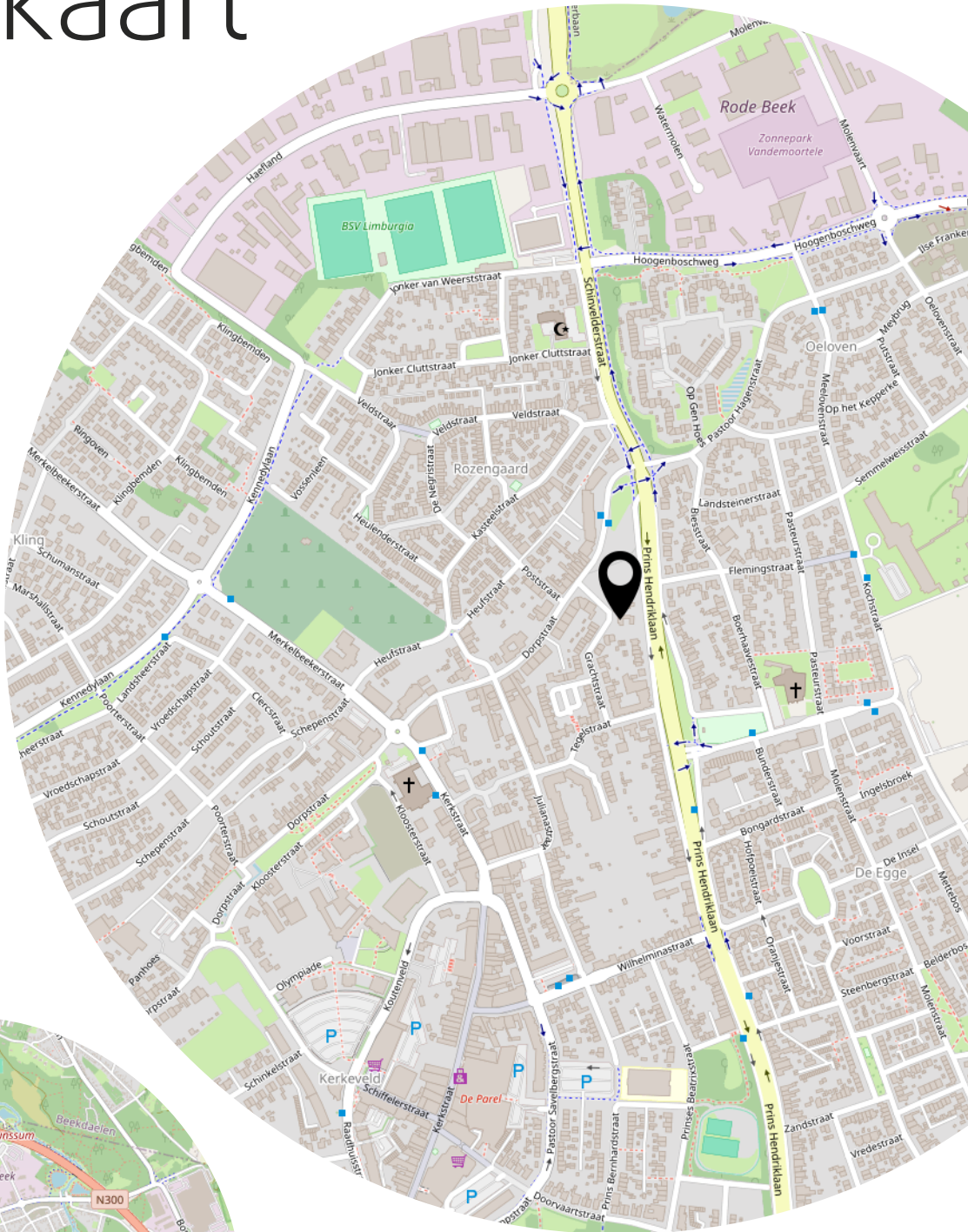


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Locatie op de kaart

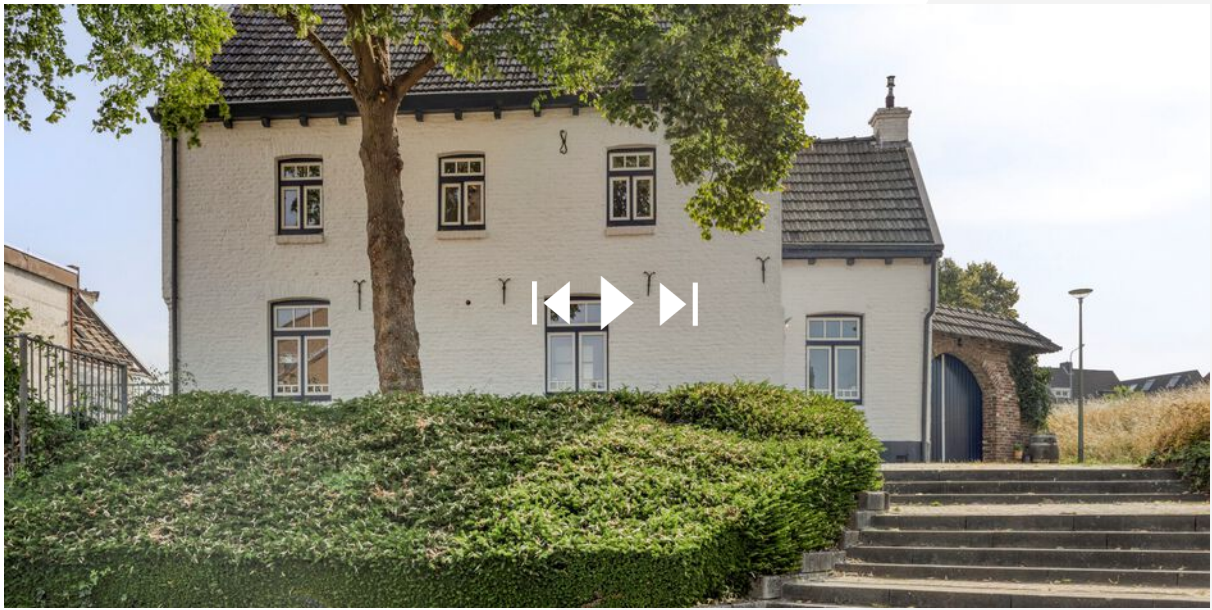


Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/grachtstraat9



Grachtstraat 9, Brunssum



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Heeft u interesse?



Absoluut Makelaardij

046-204 14 18

Parklaan 15
6131 KE Sittard

046-2041418
info@absoluutmakelaardij.nl
absoluutmakelaardij.nl