AUB CORIO MAKELAARS

TE KOOP

€ 249.000 K.K.



Iepenstraat 44

6444 CS Brunssum

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



Iepenstraat 44
6444 CS Brunssum

Inleiding

Aan de Iepenstraat 44 in Brunssum ligt deze praktisch ingedeelde en zeer netjes onderhouden woning, waar comfort en functionaliteit op een prettige manier samenkomen. De woning beschikt over drie slaapkamers, een aanbouw aan de achterzijde en een vrijstaande garage met vliering. De garage is gelegen aan het achtergelegen pad en is met de auto bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak en praktische gebruiksmogelijkheden.

Bij binnenkomst valt de praktische indeling op, met onder meer een ruime woonkamer waar voldoende plek is voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek. De keuken is gesitueerd in de aanbouw aan de achterzijde en staat in directe verbinding met de buitenruimte. Hier bevindt zich een overdekt terras, waar u beschut kunt zitten en kunt genieten van de onderhoudsvriendelijke, grotendeels bestraatte tuin. De tuin biedt een fijne plek om buiten te verblijven zonder dat het onderhoud veel tijd in beslag neemt.



Iepenstraat 44
6444 CS Brunssum

Inleiding

Ook op het gebied van duurzaamheid en comfort beschikt de woning over diverse pluspunten. Zo zijn diverse kozijnen uitgevoerd in kunststof en voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast liggen er tien zonnepanelen op het dak en is de woning uitgerust met een Intergas cv-ketel uit 2023. De woonkamer beschikt bovendien over een inverterairco, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Dit draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar.

De woning is gelegen op de kruisberg in Brunssum, een woonomgeving met diverse dagelijkse voorzieningen in de nabijheid. Ook uitvalswegen zijn goed bereikbaar, waardoor omliggende plaatsen en voorzieningen eenvoudig te bereiken zijn.

Kortom, een verzorgde en praktisch ingedeelde woning met drie slaapkamers, een fijne buitenruimte en een garage met aanvullende bergruimte, gelegen op een gunstige locatie in Brunssum.



Ligging en indeling

Begane grond
Via de nette voortuin bereikt u de entree van de woning, waar zich de meterkast bevindt. Vanuit de hal zijn de woonkamer, het toilet en de overige vertrekken toegankelijk. Het toilet is modern afgewerkt en voorzien van een wandcloset.

De woonkamer kenmerkt zich door een prettige lichtinval dankzij het grote raam aan de voorzijde. Het aanwezige rolluik biedt de mogelijkheid om de ruimte naar wens te verduisteren. De laminaatvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling en de inverterairco draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat, doordat deze zowel kan koelen als verwarmen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de aanbouw, waarin de keuken is gesitueerd. De keuken beschikt over een praktische L-vormige opstelling met boven- en onderkasten en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, RVS-afzuigkap en vaatwasser. Dankzij de praktische indeling is er voldoende werk- en bergruimte aanwezig. Vanuit de keuken heeft u via een schuifpui en een separate deur direct toegang tot het ruim overdekte terras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar in verbinding staan.



Ligging en indeling

Eerste verdieping
Via de vaste trap vanuit de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is vanaf de overloop middels een vlizotrap de bergzolder bereikbaar, wat zorgt voor extra praktische bergruimte.

De drie slaapkamers zijn veelzijdig in te richten en bieden mogelijkheden voor gebruik als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een douchecabine, een wastafelmeubel met ruime kastruimte en een elektrische radiator voor extra comfort.



Ligging en indeling

Tweede verdieping
De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en beschikt over een houten vloer. De ruimte heeft een hoogte van circa 1,40 meter en is geschikt voor het opbergen van spullen. Tevens bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

Overige verdiepingen
Via de gang is het souterrain bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de watermeter en de gasmeter. Daarnaast is er een aanrecht met bergkasten aanwezig. De ruimte is voorzien van een tegelvloer.

Tuin
De achtertuin is grotendeels bestraat en daarmee onderhoudsvriendelijk ingericht. Direct aansluitend aan de aanbouw bevindt zich het overdekte terras van circa 18 m², waar u heerlijk beschut kunt zitten en volop kunt genieten van het buitenleven. De tuin is daarnaast voorzien van een ijzeren poort met een achterom, wat zorgt voor extra praktisch gebruiksgemak.



Ligging en indeling

Een waardevolle aanvulling is de vrijstaande garage, die bereikbaar is via het achtergelegen pad. De garage beschikt over een elektrische sectionaalpoort en een separate loopdeur aan de tuinzijde. Binnen is de garage voorzien van extra elektragroepen en een vaste trap naar de bovenliggende bergzolder. Deze zolder biedt aanvullende bergruimte en maakt de garage bijzonder geschikt voor het stallen van een voertuig, het opbergen van spullen of het inrichten van een hobbyruimte.

Bijzonderheden
- Energielabel D
- Garage circa 22 m² met achterom
- 10 zonnepanelen
- Combi cv-ketel Intergas ca. 2023 (eigendom)
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 249.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1956
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Spouwmuren
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	171 m²
Gebruiksoppervlakte wonen	96 m²
Inhoud	373 m³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	10 m²
Oppervlakte externe bergruimte	22 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21 m²
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	Aan park Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja

Kenmerken

Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	D
CV ketel	
CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Foto's





Foto's





Foto's





Foto's









Foto's





Foto's





Foto's





Tekeningen



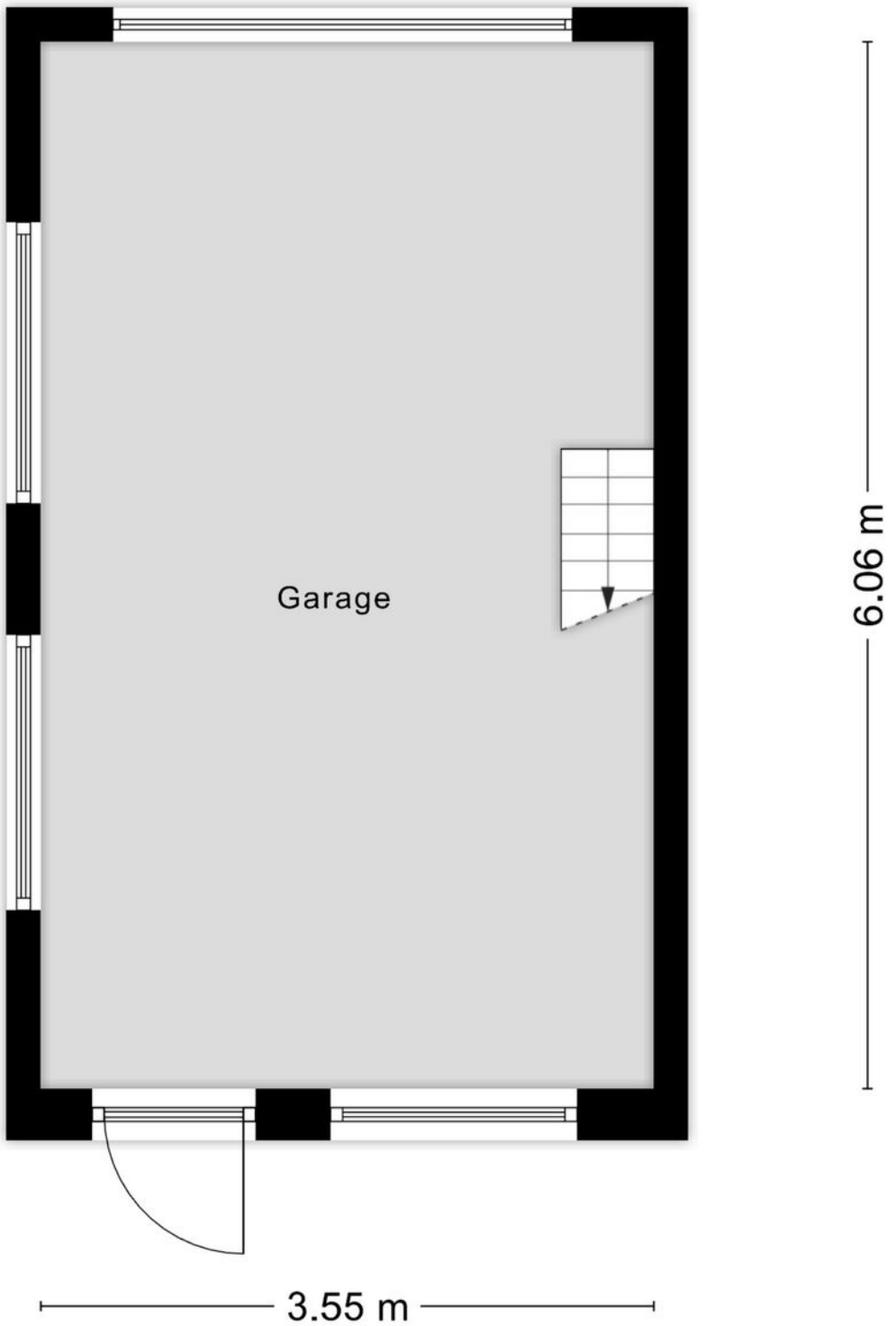
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



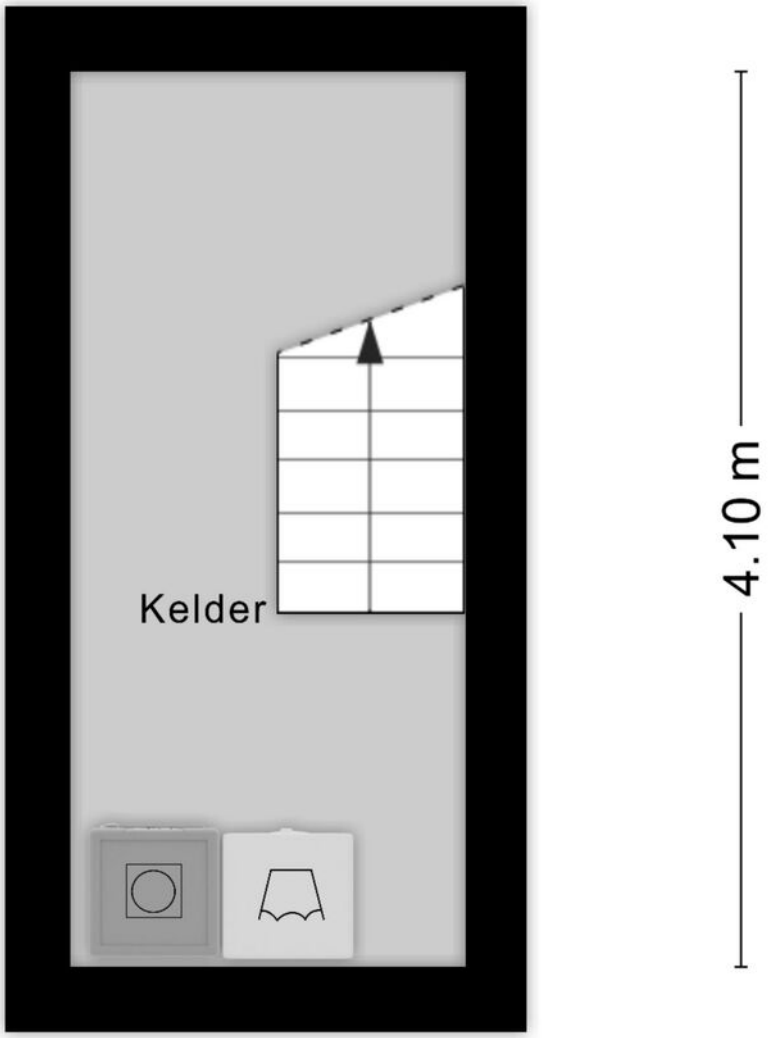
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



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

Tekeningen

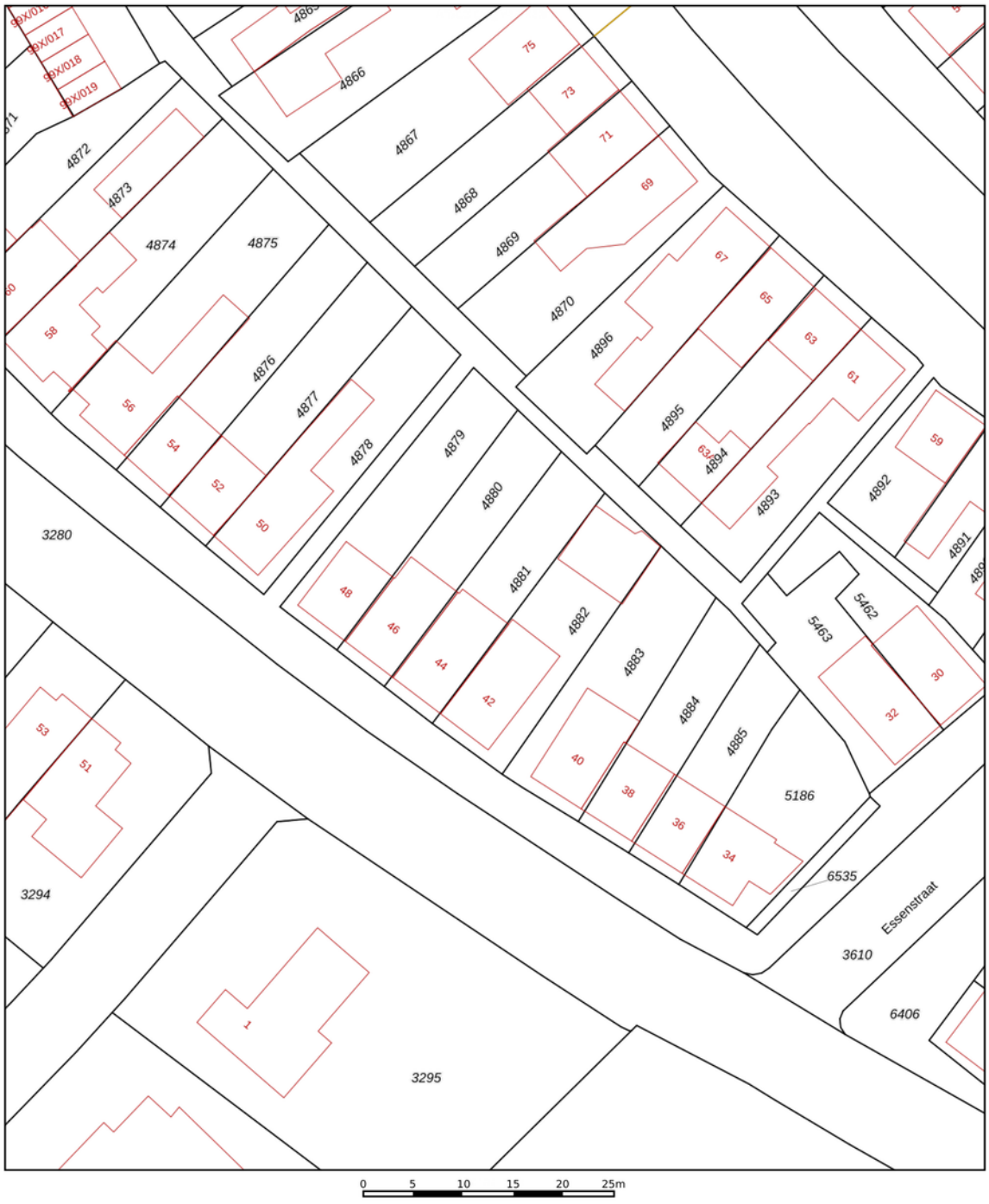


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen

Kadastrale kaart

Uw referentie: Iepenstraat 44



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Brunssum
Sectie	C
Perceel	4881

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.

kadaster

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