



# VIANDENHOF 1 SITTARD



€ 575.000,- k.k.



ca. 425 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte  
ca. 147 m<sup>2</sup>



goossens  
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)  
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29  
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL  
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



REGISTER VOOR MAKELAARS  
EN TAXATEURS



Register-Taxateur



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Sittard S 1242
Postcode:	6137 LJ Sittard
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 425 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 147 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	ca. 53 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca. 612 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	3 woonlagen
Berging:	Kelder, zolder, garage en tuinhuis

## Energie

Energielabel:	Energielabel C
Verwarming:	Cv-ketel Intergas (2020) eigendom

## Bijzonderheden

- **ENERGIELABEL C:** Geniet van een energiezuinige woning met een milieuvriendelijk energielabel C.
- **WIJK EUROPAPARK:** Gelegen in de geliefde wijk Europapark in Sittard, biedt deze woning een geweldige leefomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.
- **DOODLOPENDE STRAAT MET VRIJ UITZICHT EN PRIVACY:** Rust en privacy zijn gegarandeerd in deze woning, gelegen aan een doodlopende straat met een prachtig vrij uitzicht en toegang tot wandelgebieden rondom de wijk.
- **VIER SLAAPKAMERS:** Met vier slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor het hele gezin, met mogelijkheden voor gastenverblijven, thuishkantoren of hobbyruimtes.
- **KORTE AFSTAND VAN HET STADSCENTRUM SITTARD:** Profiteer van de nabijheid van het bruisende stadscentrum van Sittard, waar u kunt genieten van winkels, restaurants, recreatiemogelijkheden en culturele evenementen, allemaal op slechts enkele minuten rijden van uw voordeur.

**Kenmerken**

# WELKOM THUIS IN DEZE WONING

Welkom bij deze vrijstaande woning, gelegen in een rustige doodlopende straat met een adembenemend vrij uitzicht, in de gewilde wijk Europapark, op een steenworp afstand van de Duitse grens.

De woonkamer met zitkamer biedt een warme en uitnodigende sfeer, ideaal voor ontspanning en gezelligheid.

De half open keuken is een plek waar koken een waar genot wordt, met voldoende ruimte.

Met vier slaapkamers is er genoeg ruimte voor het hele gezin, terwijl de ruime badkamer een ontspanning biedt na een lange dag. De woning beschikt over handige bergingsruimte op zolder en een praktische provisiekelder, zodat u altijd voldoende ruimte heeft voor al uw spullen.

Geniet van het gemak van een inbandige garage en de privacy van een ruime achtertuin, waar u heerlijke momenten kunt doorbrengen in de buitenlucht. Deze woning biedt alles wat u nodig heeft voor comfortabel en sfeervol wonen op een geweldige locatie. Mis deze kans niet en maak van dit huis uw thuis!

## BEGANE GROND

Bij deze woning geniet je niet alleen van één, maar van twee ruime opritten, perfect voor het parkeren van meerdere auto's.

Stap binnen in de ruime ontvangsthal, met de trapopgang, meterkast en toilet. Ook vind je hier toegang tot de provisiekelder met witgoedaansluitingen en de inbandige garage, compleet met verwarming en cv-installatie.

De ruime woonkamer heeft veel natuurlijke lichtinval en wordt gekenmerkt door een sfeervolle houtkachel. Vanuit hier heb je toegang tot de zitkamer, waar je kunt genieten van een mooi uitzicht over de achtertuin.

De half open keuken biedt veel kastruimte en is uitgerust met handige inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Via de keuken bereik je eenvoudig de achtertuin.

## EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van veel daglicht, (kamers achterzijde voorzien van elektrische rolluiken) en een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer beschikt zelfs over een airconditioning die de ruimte in de zomer heerlijk verkoelt.

De grote badkamer is uitgerust met een ligbad, douche met glazen deur, twee wasbakken en een toilet, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen na een lange dag.

## TUIN

De gezellige achtertuin beschikt over een ruim overdekt terras, grasveld, borders met prachtige beplanting, een vijver, twee tuinhuisen en zelfs een zwembad. De tuin wordt afgesloten door een stalen poort met twee deuren, wat zorgt voor optimale privacy en veiligheid.

Mis deze unieke kans niet en maak van dit huis jouw thuis! Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.

# Entree



Stap binnen in de ontvangsthall, waar je direct wordt verwelkomd door een garderobe, meterkast en toilet. Ook vind je hier toegang tot de provisiekelder en de inpandige garage



# Woonkamer



De gezellige woonkamer met glasroedes, heeft een leistenen vloer en houtkachel.

De woonkamer is licht en heeft veel connectie met de tuin dankzij de zitkamer.



(ca. 7.98 x 3.39/5.66)



# Keuken



De half open keuken biedt veel kastruimte en is uitgerust met handige inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

Via de keuken bereik je eenvoudig de achtertuin.

(ca. 3.38 x 2.97)

# Slaapkamer



De hoofdslaapkamer beschikt over een elektrische rolluik en lambrisering wat zorgt voor een warme sfeer. Geniet van het comfort van airconditioning tijdens warme zomeravonden en word elke dag wakker met een prachtig vrij uitzicht dat je verwelkomt.



(ca. 5.31 x 3.48)



# Slaapkamer



De tweede slaapkamer heeft grote raam die overvloedig natuurlijk licht binnenlaat. Geniet van de rust en privacy met een elektrisch rolluik die je volledige controle geven over de sfeer en de hoeveelheid licht in de kamer.

(ca. 3.49 x 4.48)

# slaapkamer



Ontdek deze ruime derde slaapkamer. Geniet van de overvloed aan ruimte en licht, waardoor deze kamer een ideale plek is om tot rust te komen na een drukke dag.



(ca. 3.39 x 3.48)

# Badkamer



De grote badkamer is uitgerust met een ligbad, douche met glazen deur, twee wasbakken en een toilet, waardoor je hier heerlijk kunt ontspannen na een lange dag.



(ca. 5.79 x 3.98)

# Tuin



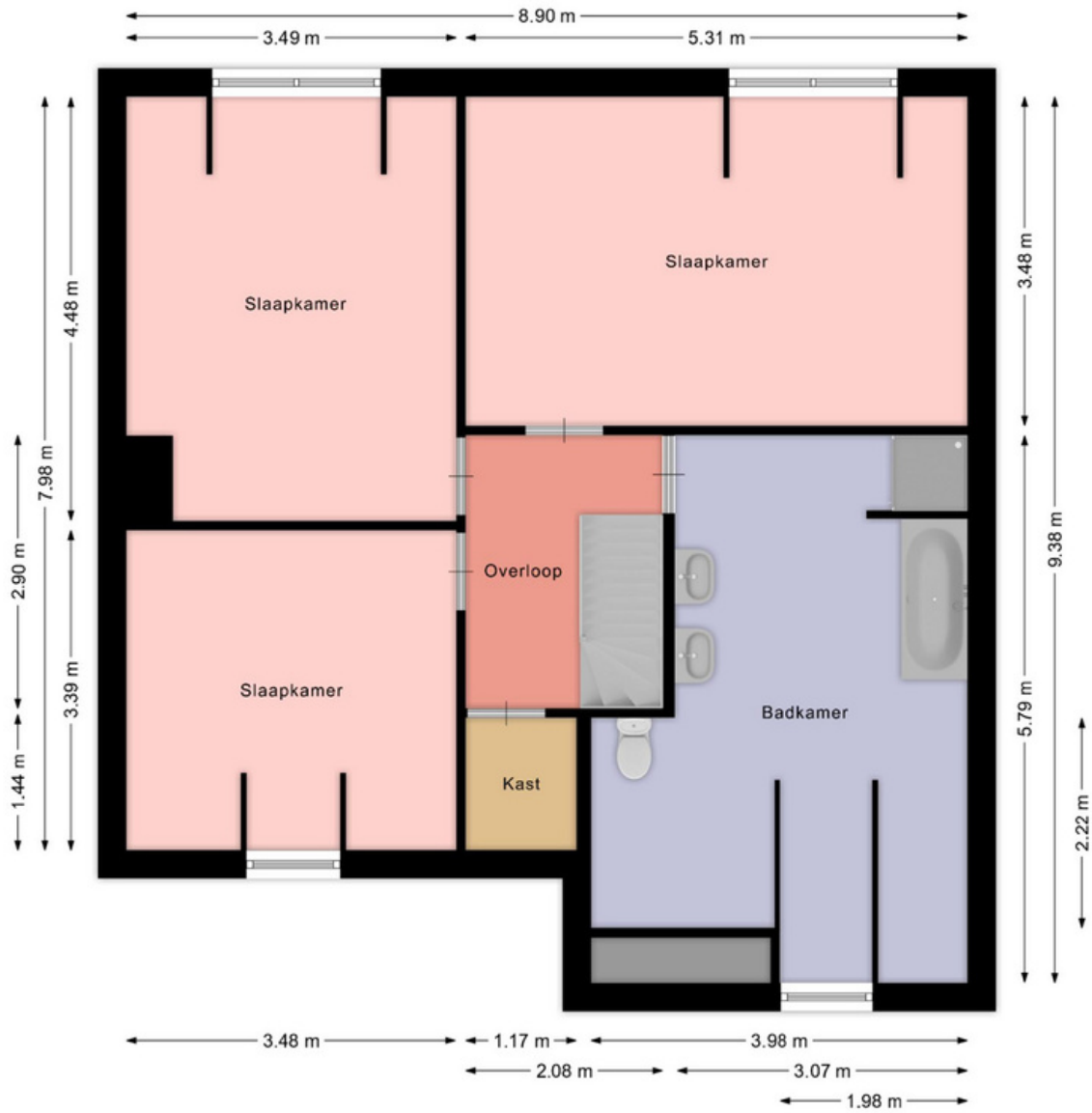
De achtertuin beschikt over een ruim overdekt terras, grasveld, borders met prachtige beplanting, een vijver, twee tuinhuisen en zelfs een zwembad.

De tuin wordt afgesloten door een stalen poort met twee deuren, wat zorgt voor optimale privacy en veiligheid.

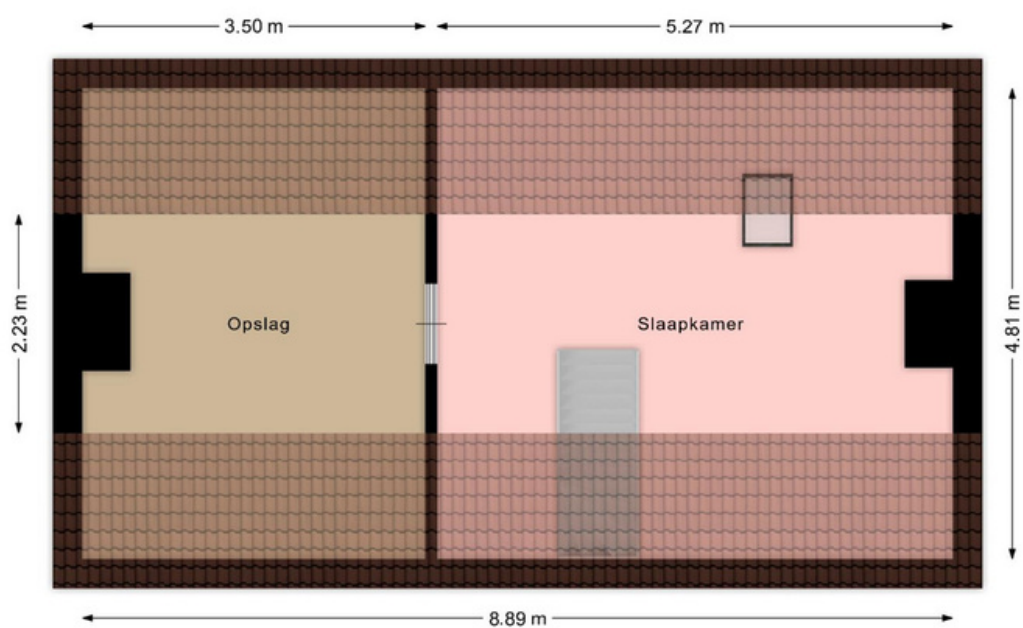




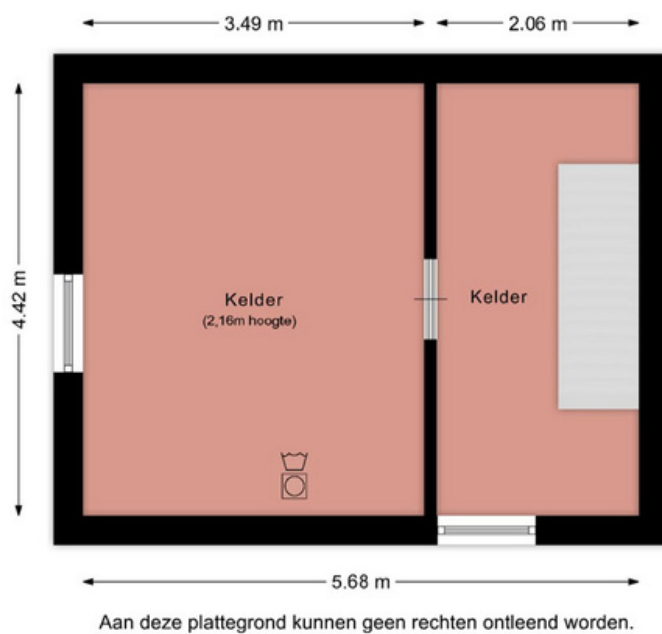
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



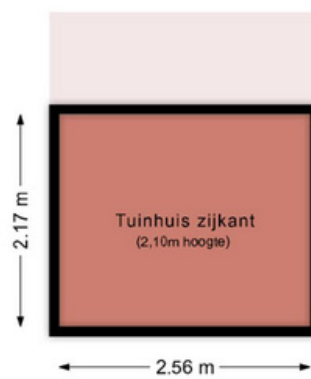
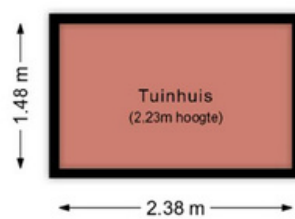
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



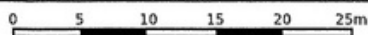
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.







Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>... Administratieve kadastrale grens</p> <p>▬ Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sittard</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1242</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

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 ontleen.

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 de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

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 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en  
Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport  
tel.: 046 - 711 36 29

[info@goossensvastgoed.nl](mailto:info@goossensvastgoed.nl)   [www.goossensvastgoed.nl](http://www.goossensvastgoed.nl)



