

Eigentijds wonen



POSTERHOLT | Boomstraat 14

Vraagprijs € 525.000 K.K.



0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1939
Soort:	vrijstaand
Kamers:	5
Inhoud:	808m ³
Woonoppervlakte:	157m ²
Perceeloppervlakte:	620m ²
Overige inpandige ruimte:	60 m ²
Verwarming:	cv-ketel, airco, vloerverwarming
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ en HR+++ glas
Energielabel:	C

Wonen met karakter

Ben je op zoek naar een sfeervolle gezinswoning waar ruimte, comfort en karakter moeiteloos hand in hand gaan? Dan is Boomstraat 14 in Posterholt echt iets voor jou! Deze charmante vrijstaande jaren '30 woning is in de loop der jaren gerenoveerd en gemoderniseerd – zonder dat het authentieke karakter verloren is gegaan. Welkom thuis!

****Gezellige woonkamer & moderne keuken****

Zodra je binnenstapt, voel je het: dit huis ademt gezelligheid. De woonkamer straalt warmte uit, met volop ruimte om samen te zijn of juist lekker te ontspannen met een goed boek of een avondje Netflix. Dankzij de grote ramen valt er heerlijk veel daglicht naar binnen. De keuken is lekker ruim en slim ingedeeld, zodat koken eerder een feestje wordt dan een klus.

****Royale tuin met notenboom en mogelijkheden****

En de tuin, daar wil je gewoon niet meer weg. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier volop van je privacy. Je hebt een riante achtertuin tot je beschikking. Chill onder de grote notenboom met een goed glas wijn of speel met de kids op het gras. Het is maar waar jij zin in hebt! De fraai aangelegde tuin, biedt alle ruimte voor jouw eigen groene oase, een speelparadijs voor de kinderen of zelfs een knusse buitenkeuken of veranda.

Heb je altijd al gedroomd van nóg meer buitenruimte? Lucky you: het is mogelijk om direct aansluitend een weiland van 1725 m² bij te kopen. Ideaal voor dierenliefhebbers, hobbyboeren of gewoon als extra garantie voor een weids uitzicht en ultieme rust.

****Grote garage en volop bergruimte****

Handig! Er is een ruime garage aanwezig waar je met gemak je auto, fietsen, gereedschap en al die andere spullen kwijt kunt. Daarnaast vind je in de tuin een houten berging met een overkapping, perfect voor je houtvoorraad, tuingereedschap of als klushoek.

****Slaapkamers & Badkamer voor het hele gezin****

Op de verdieping vind je 4 comfortabele slaapkamers. De ruimtes zijn lekker ruim opgezet en voorzien van fijne raampartijen. Ook is de ruime badkamer gemoderniseerd in karakteristieke stijl en voorzien van alles wat je nodig hebt.

****Authentieke details én moderne afwerking****

Wat dit huis zo bijzonder maakt, is de subtiele mix tussen oude charme en comfort van nu. Originele details vormen een prachtige combi met de strakke afwerking, moderne voorzieningen en een goede isolatie. Het beste van twee werelden!

****Voor wie?****

Dit huis is bij uitstek geschikt voor jonge gezinnen die toe zijn aan een volgende stap of voor gezinnen met opgroeiende kinderen die snakken naar ruimte, rust en een veilig speelparadijs rondom huis. Hier groeit iedereen op z'n eigen manier, met genoeg plekken om samen te komen én ieder z'n eigen plekje.

Droom jij van een sfeervol en vrijstaand gezinshuis met een grote tuin, royale garage én de optie voor extra weiland? Wacht dan niet langer en kom de sfeer zelf proeven! Boomstraat 14 is precies zo'n plek waar je samen herinneringen maakt. Neem vandaag nog contact op voor een bezichtiging en ontdek waarom deze unieke jaren '30 woning het perfecte thuis is voor jou en je gezin!

Kelder:

Ruime provisiekelder (ca. 21 m²). Hier bevindt zich een close-in boiler.

Begane grond:

De entree geeft toegang tot de voordeur en de hal. Vanuit de hal met meterkast en trap naar de 1e verdieping zijn de woonkamer, de keuken en de kelder bereikbaar.

De keuken (ca. 15 m²) is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keuken is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een moderne keukenopstelling met apparatuur (Boretti fornuis met oven, afzuigkap, koelkast, vaatwasser) en beschikt over voldoende werk- en kastruimte.

De fraaie L-vormige woonkamer is ruim van opzet (ca. 46 m²) heeft veel lichtinval door de diverse raampartijen en de openslaande deuren aan de achterzijde naar het terras. De woonkamer is voorzien van een plankenvloer en authentieke ensuite deuren. In de praktische bijkeuken met tegelvloer bevinden zich de witgoed aansluitingen, een handig aanrechtblok en loopdeuren naar de oprit en naar de tuin. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset met fonteintje.

De grote inpandig bereikbare en geïsoleerde garage (ca. 33 m²) is voorzien van openslaande deuren naar de oprit, een loopdeur naar de tuin, elektra, verwarming en beschikt over een handige vliering.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, 4 slaapkamers en de badkamer. De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een doorlopende authentieke plankenvloer. De ouderslaapkamer (ca. 18 m²) is gesitueerd aan de achterzijde van de woning en beschikt over een walk-in-closet. De overige drie slaapkamers zijn respectievelijk circa 10, 9 en 7 m² groot.

De badkamer (ca. 10 m²) is voorzien van een inloopdouche, wandcloset, een dubbele wastafel in meubel, vloerverwarming en designradiator.

2e verdieping:

Middels een vlizotrap is de vliering bereikbaar. Hier bevindt zich de c.v.-ketel.

Tuin:

De fraai aangelegde achtertuin is een fijne plek voor mensen die op zoek zijn naar ruimte en rust. De tuin is voorzien van een groot terras, gazon, bomen en beplanting. Achter in de tuin staat een houten berging met overkapping. De tuin is vanaf de straat bereikbaar via een gezamenlijke achterom (te voet of met de fiets) en is achterom met de auto bereikbaar via de Steeg.

Via de Steeg en via de Hoofdstraat is het optionele extra perceel bereikbaar. Dit perceel van 1725 m² is momenteel in gebruik als weiland, speelplek voorzien van een ingegraven trampoline en speelhuis, moestuin met kas, tuinschuurtje en waterput. Meer informatie over dit perceel is op aanvraag verkrijgbaar.

Algemeen:

Deze charmante vrijstaande woning verkeert in een prima staat van onderhoud en is gelegen in een fijne woonomgeving. De woning is oorspronkelijk gebouwd rond 1939 en is vanaf 2010 verbouwd en gerenoveerd door de huidige eigenaar. De woning is voorzien van spouwmuur- en dakisolatie kunststof kozijnen met HR++ en HR+++ beglazing, een HR combiketel en heeft een energielabel C. Het woonoppervlak bedraagt ca. 157 m², de overige inpandige ruimte ca. 60 m², de inhoud bedraagt ca. 808 m³ en het perceeloppervlak bedraagt 620 m².

Omgeving:

Posterholt maakt met haar buurtschappen de Borg, de Holst en de Varst deel uit van de gemeente Roerdalen en heeft circa 4000 inwoners. Het dorp is gelegen in een landelijke en groene woonomgeving. Posterholt beschikt over meer dan voldoende voorzieningen zoals een basisschool met kinderopvang, een supermarkt, een bakker, een drogist en diverse andere winkels, een huisartsenpraktijk, een tandartspraktijk, apotheek, diverse horecagelegenheden en tal van sport- en recreatievoorzieningen en verenigingen. Posterholt heeft goede aansluitingen op de diverse provinciale wegen richting Noord- en Zuid-Limburg alsook naar Duitsland.

















































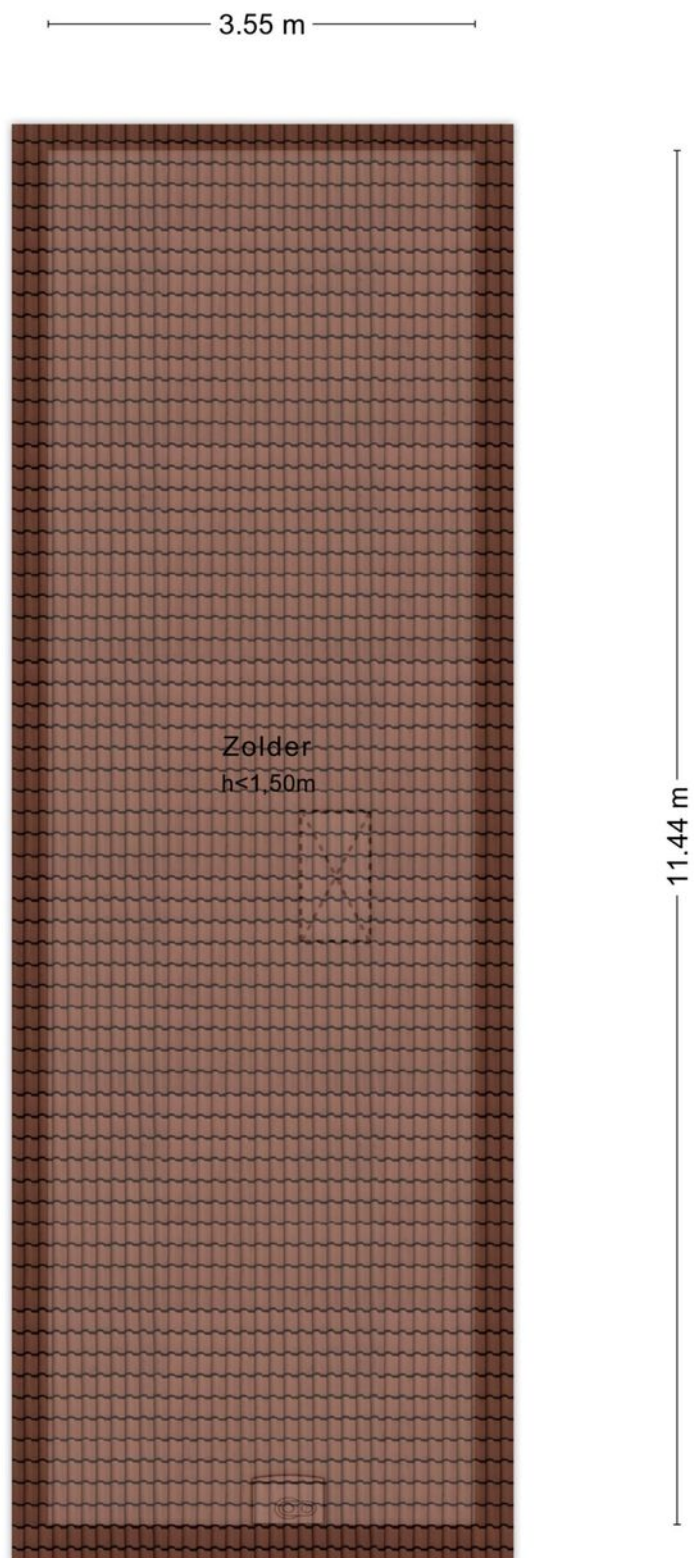
Plattegrond



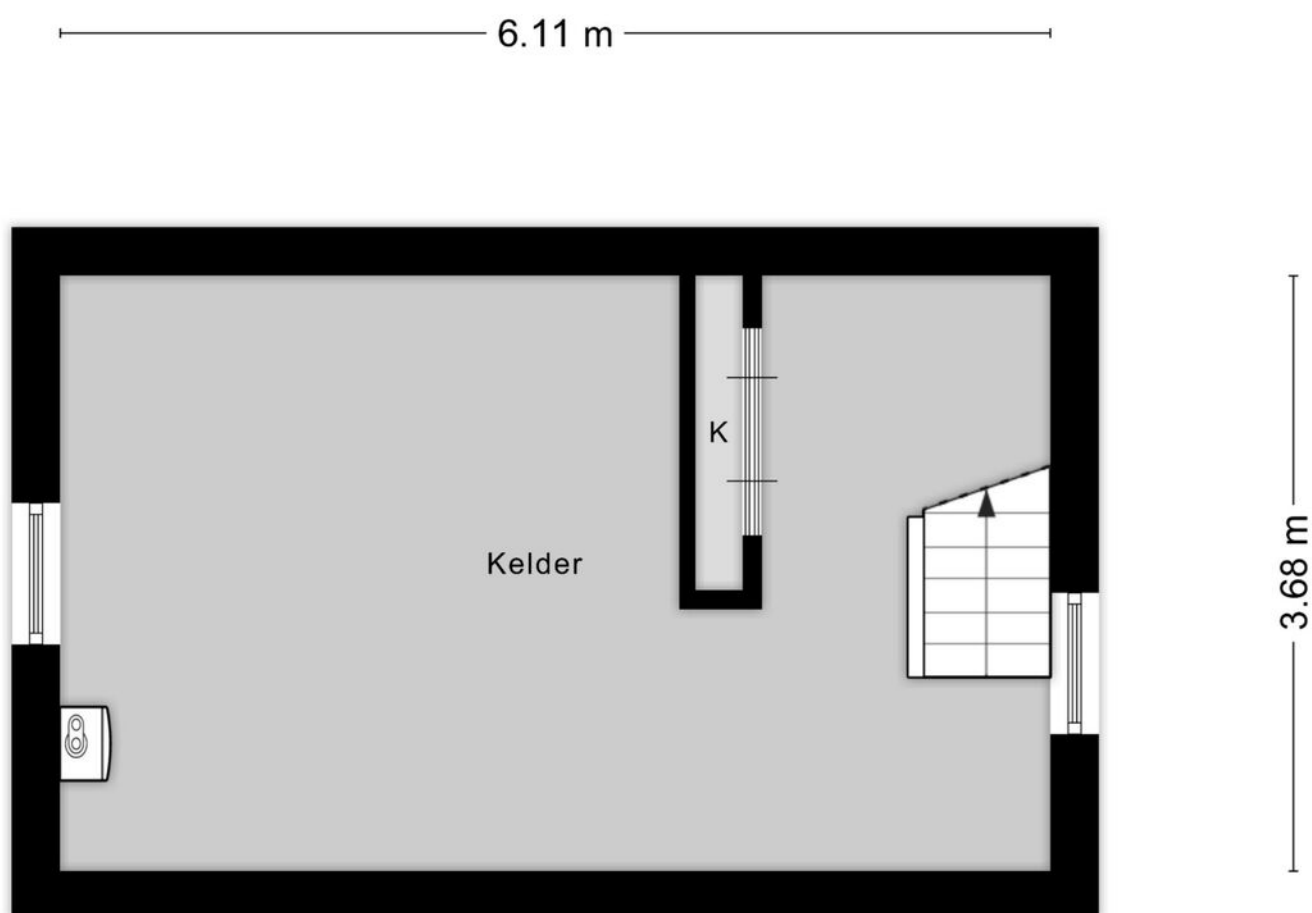
Plattegrond



Plattegrond

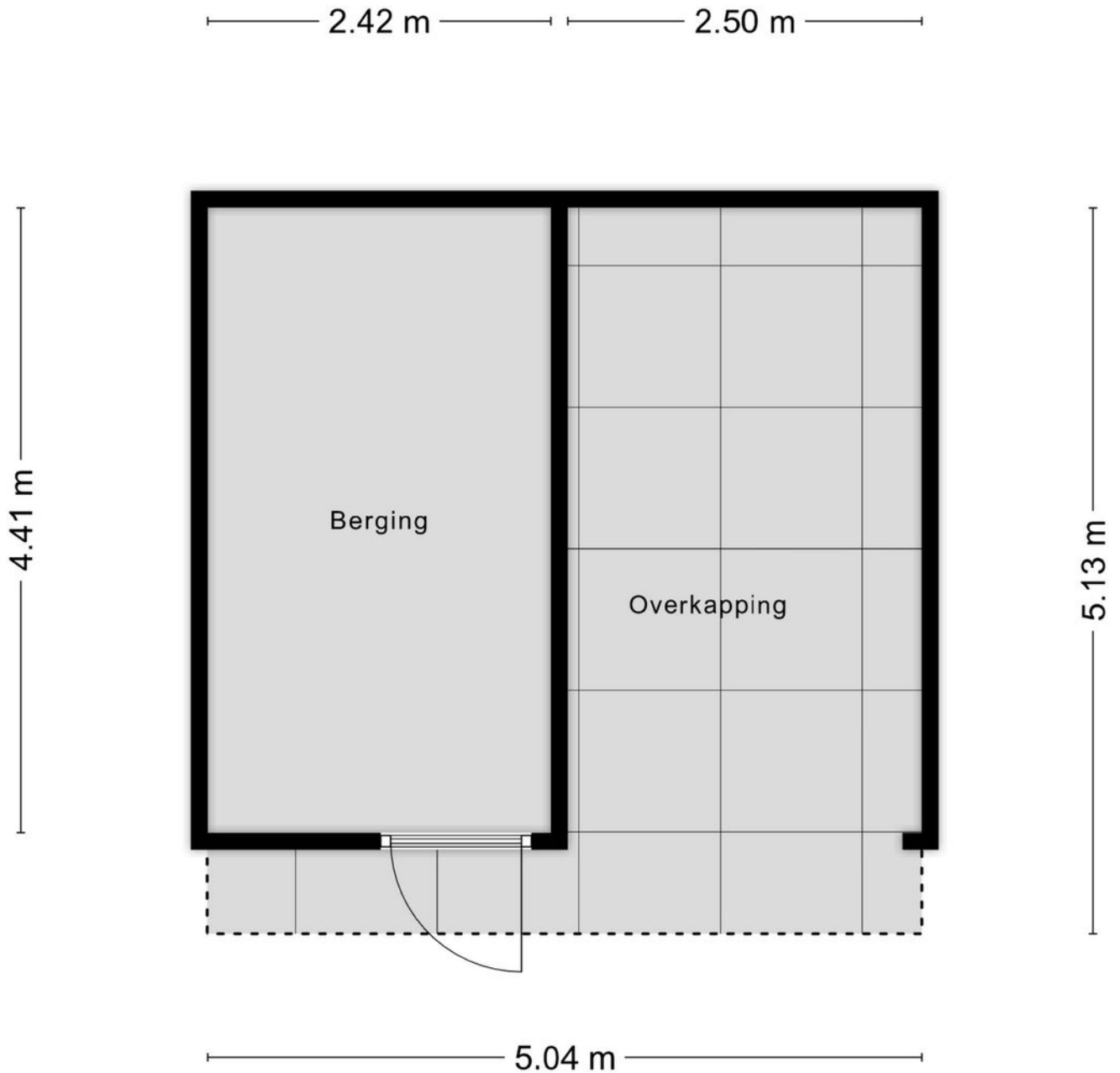


Plattegrond



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

Plattegrond

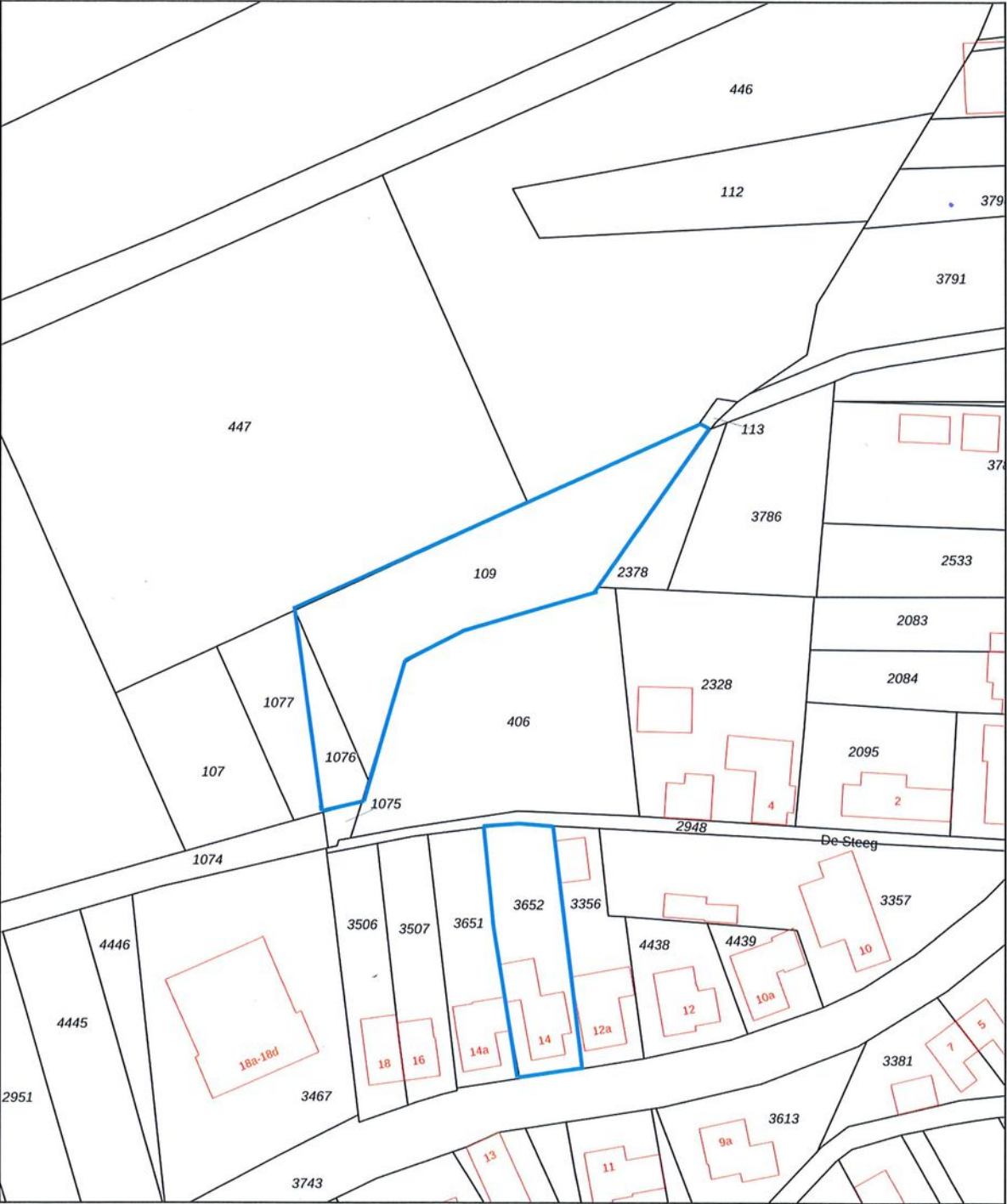


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: posterholtG109



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Posterholt

Sectie G

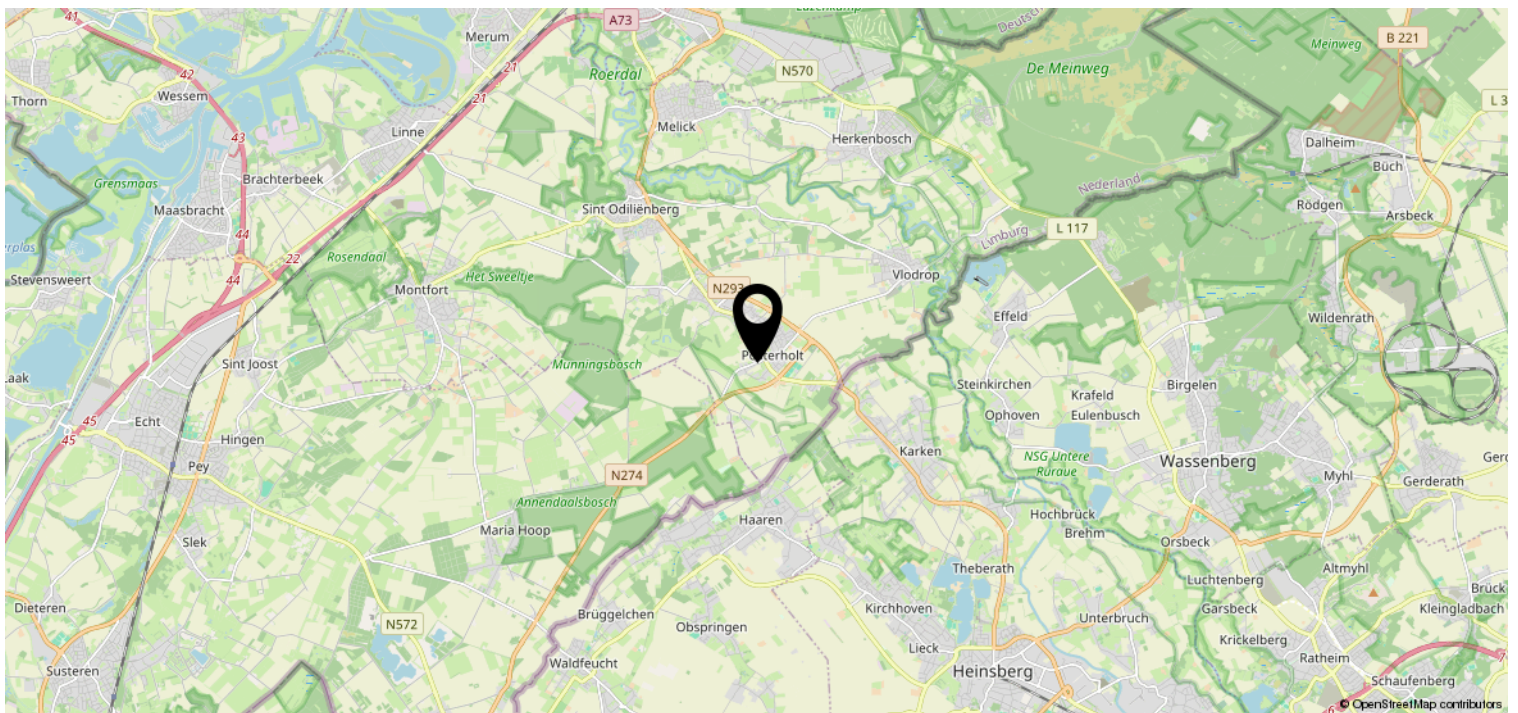
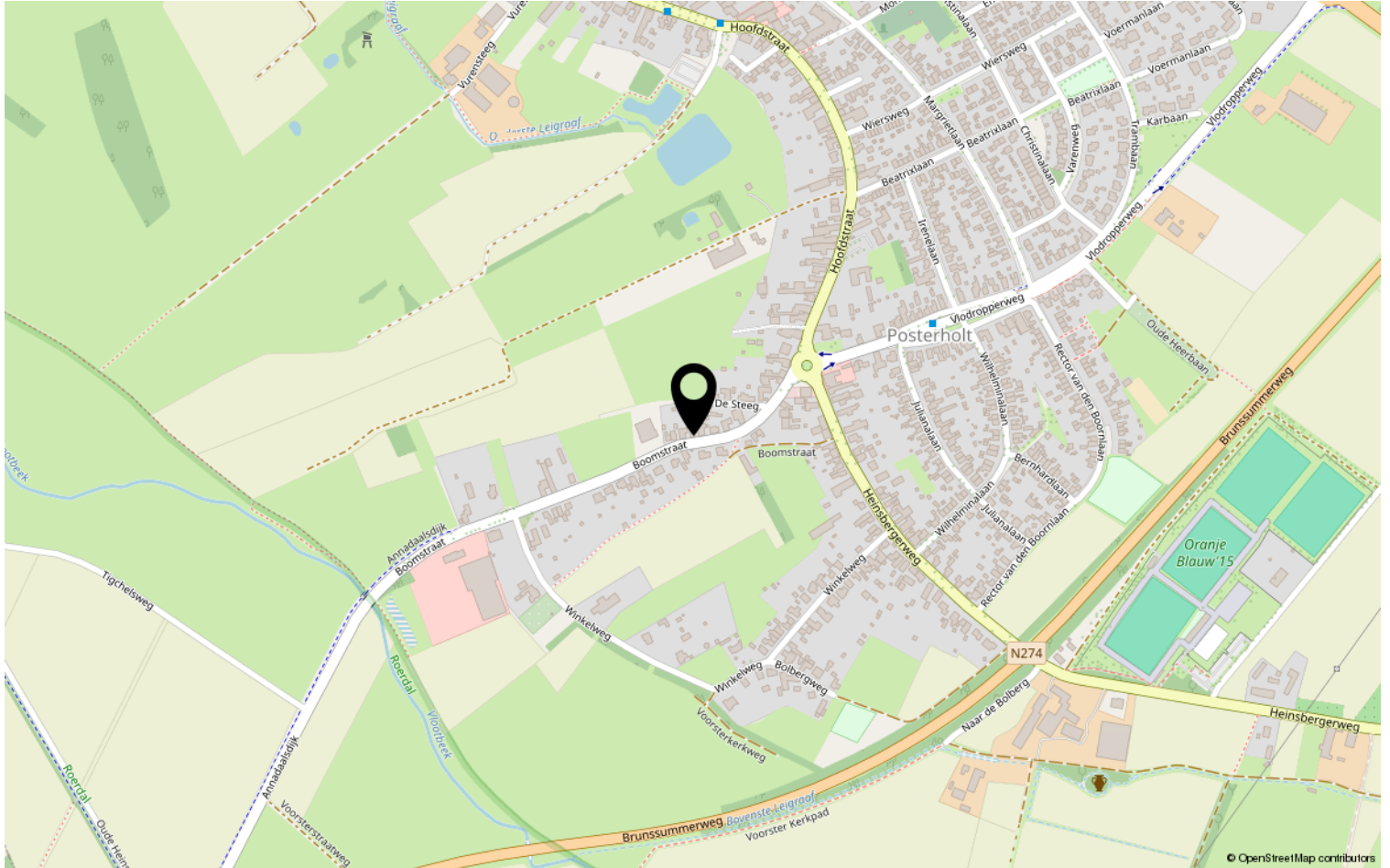
Perceel 109

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Kenmerken & specificaties

Overdracht

Vraagprijs	€ 525.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	620 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	157 m ²
Inhoud	808 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	60 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	11 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Kenmerken & specificaties

Energie label

C

CV ketel

CV ketel

Remeha Calenta Ace 28C

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2020

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

3

Warm water

CV-ketel
Elektrische boiler

Verwarmingssysteem

Airconditioning
Centrale verwarming
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid

Aangebouwde stenen garage

Heeft airco

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Heb je interesse?

Neem gerust contact op; wij vertellen je graag alles over Boomstraat 14 |Posterholt. Hier voelt iedere dag al snel als thuiskomen!

We helpen je graag verder.

We zijn al 45 jaar actief op de Midden-Limburgse woningmarkt en werken met een klein team, wat resulteert in korte lijnen en een vertrouwde persoonlijke relatie. Met Vlodrop als standplaats bedienen we de regio Midden-Limburg. Wil je een huis kopen of verkopen en ben je op zoek naar de juiste makelaar? Je (beoogde) woning is bij ons in goede handen. Wij ontzorgen je volledig en gaan altijd voor het beste resultaat.



Angsterweg 1
6063 AT Vlodrop

0475485006 | info@biermansmakelaardij.nl
biermansmakelaardij.nl