



Spoorstraat 4 Brunssum





Kenmerken

Vraagprijs:	€250.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kap woning
Kadastrale gegevens:	Brunssum G 2010
Bouwjaar:	1918
Woning oppervlakte:	95 m ²
Externe bergruimte:	21 m ²
Perceel oppervlakte:	211 m ²
Inhoud woning:	302 m ³
Energielabel:	C
Verwarming:	CV- installatie Remeha Tzerra ACE 39 C CCS en airconditioning (eigendom)
Aantal kamers:	3

Bijzonderheden:

- ◆ Twee-onder-een-kapwoning op rustige locatie
- ◆ Zo goed als instapklaar en uitstekend onderhouden
- ◆ Woonkamer met vloerverwarming en veel lichtinval
- ◆ Moderne open keuken (2020) met inbouwapparatuur
- ◆ Houten kozijnen met HR++ glas
- ◆ Badkamer vernieuwd in 2020
- ◆ Rolluiken op de eerste verdieping
- ◆ Vaste trap naar zolder met cv-installatie
- ◆ Kelder met witgoedaansluitingen
- ◆ Verzorgde tuin met privacy en berging
- ◆ Centrale ligging nabij winkels, scholen en voorzieningen

Verzorgde twee onder een kapwoning met moderne afwerking en fijne tuin

In een rustige en groene woonstraat gelegen aan het Emmapark, op korte afstand van het centrum van Brunssum, ligt deze verrassend lichte en uitstekend onderhouden twee onder een kapwoning. De woning werd de afgelopen jaren met zorg en oog voor detail gerenoveerd, waardoor karakter en modern wooncomfort hier perfect samenkomen. Dankzij de robuuste bouwstijl, de rode bakstenen gevel, de klassieke daklijn en de stijlvolle blauwe voordeur straalt het huis aan de buitenzijde direct warmte en degelijkheid uit.

Binnen voelt de woning meteen uitnodigend aan. De ruime hal met originele tegelvloer en toilet met fonteintje vormt de sfeervolle entree. De woonkamer is verrassend licht door de grote ramen aan voor- en achterzijde, en is afgewerkt met een laminaatvloer met vloerverwarming, ideaal voor dagelijks comfort. De combinatie van de houten kozijnen met HR++ beglazing zorgt bovendien voor een goede isolatie en een prettige temperatuur, zowel in zomer als winter.

Ook buiten is alles tot in de puntjes verzorgd. De tuin is ingericht met een combinatie van een betegeld terras en een stukje gras, waardoor je zowel zonnige als schaduwrijke zitplekken hebt. De erfafscheiding zorgt voor optimale privacy en achterin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuingereedschap.

Dankzij de ligging op loopafstand van scholen, winkels, het centrum en het Schutterspark woon je hier rustig, maar met alle voorzieningen dichtbij. Een woning die instapklaar is, comfortabel aanvoelt en waarin elk detail klopt, klaar voor nieuwe bewoners die waarde hechten aan sfeer, gemak en kwaliteit.





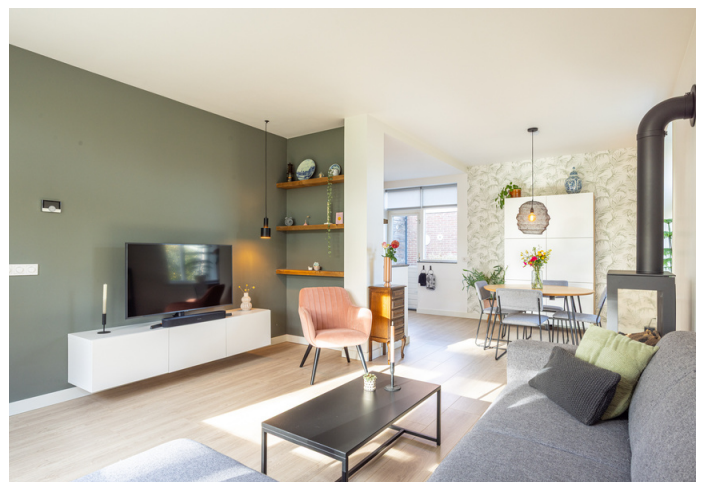
Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de voordeur met daarachter een lichte ontvangthal. Hier tref je de originele tegelvloer die direct sfeer toevoegt aan de entree. In de hal bevindt zich tevens het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en heeft een warme uitstraling door de laminaatvloer met vloerverwarming. De combinatie van de houten kozijnen met HR++ glas en het rustige kleurgebruik zorgt voor een aangenaam wooncomfort. De ruimte is praktisch in te delen met een gezellige zithoek aan de voorzijde en een eethoek richting de keuken.

De open keuken is in 2020 volledig gerenoveerd en vormt een echte blikvanger. De strakke, witte fronten en het houtaccent op het werkblad en de wandplank geven de ruimte een moderne, maar huiselijke sfeer. De keuken beschikt over veel kastruimte, een 4-pits inductiekookplaat, combi-oven, koel/vriescombinatie (vernieuwd in 2024) en een spoelbak met zwarte kraan. Dankzij de vloerverwarming en de praktische indeling is dit een plek waar koken en samenzijn naadloos samengaan.

In de kelder bevinden zich de witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Handig voor voorraad, wasruimte of het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.







Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee verzorgde slaapkamers, de badkamer en het tweede toilet. Beide kamers zijn voorzien van een houten vloer, HR++ glas en rolluiken, prettig voor zowel isolatie als privacy. De ruimtes ontvangen veel daglicht en zijn daardoor goed bruikbaar als hoofdslaapkamer, kinderkamer of werkrimte. Er is een airco zonder motor buiten aanwezig op de hoofdslaapkamer.

De badkamer werd eveneens in 2020 vernieuwd en straalt rust en stijl uit. Hier vind je een ligbad met douchecombinatie, een modern wastafelmeubel met bijpassende spiegel en verlichting en een radiator. De vloer is betegeld en de afwerking is neutraal en tijdloos.

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is ideaal als bergzolder en biedt plaats aan de cv-installatie. Dankzij het dakraam is er ook daglicht aanwezig, wat het geheel extra praktisch maakt.







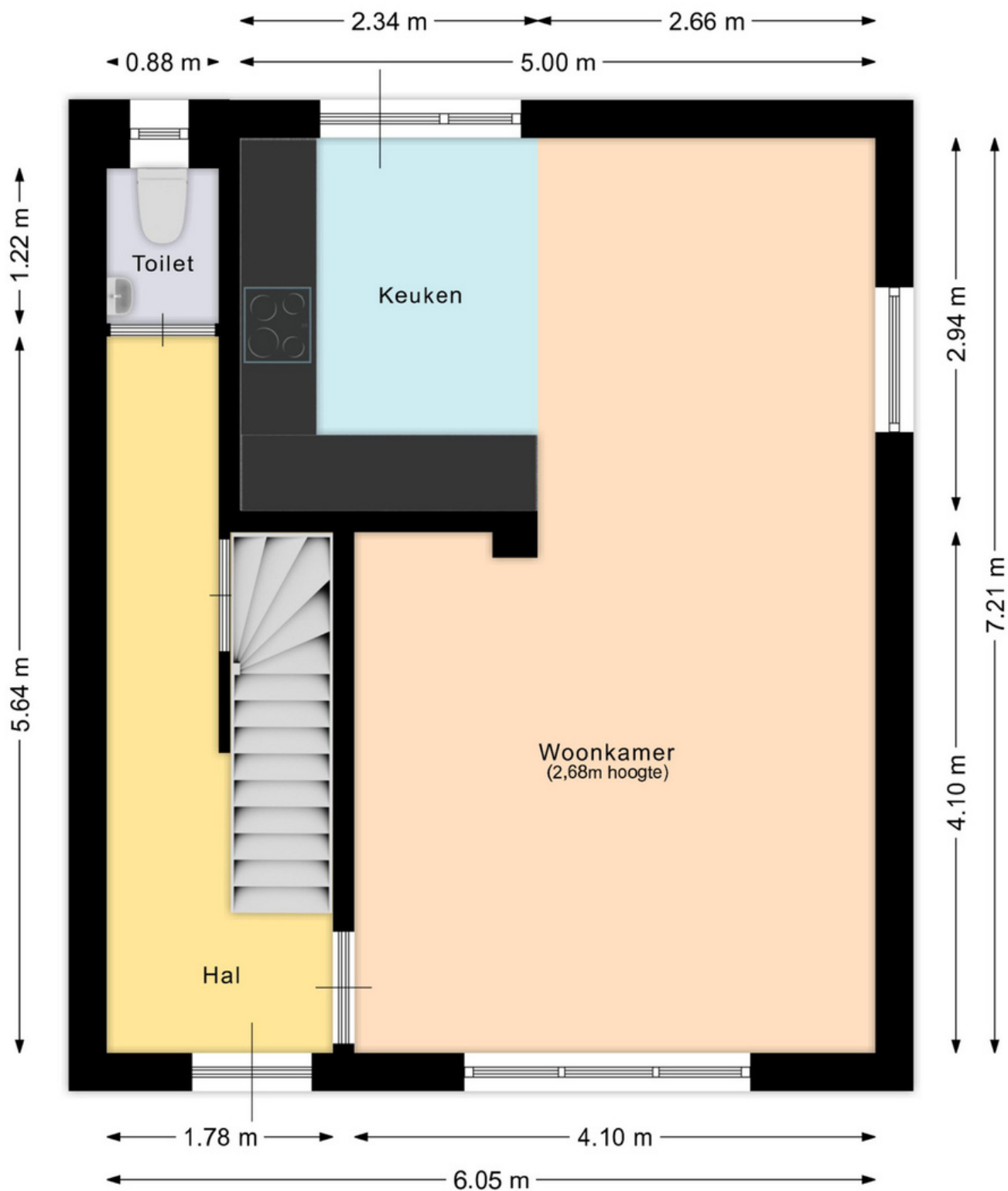
Tuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en biedt een fijne mix van comfort, privacy en groen. Direct achter de woning ligt een royaal betegeld terras waar je met gemak een grote tuintafel of loungeset kunt plaatsen. Dit is de ideale plek om in de zomer met vrienden te barbecueën of om op een rustige ochtend te genieten van een kop koffie in de zon.

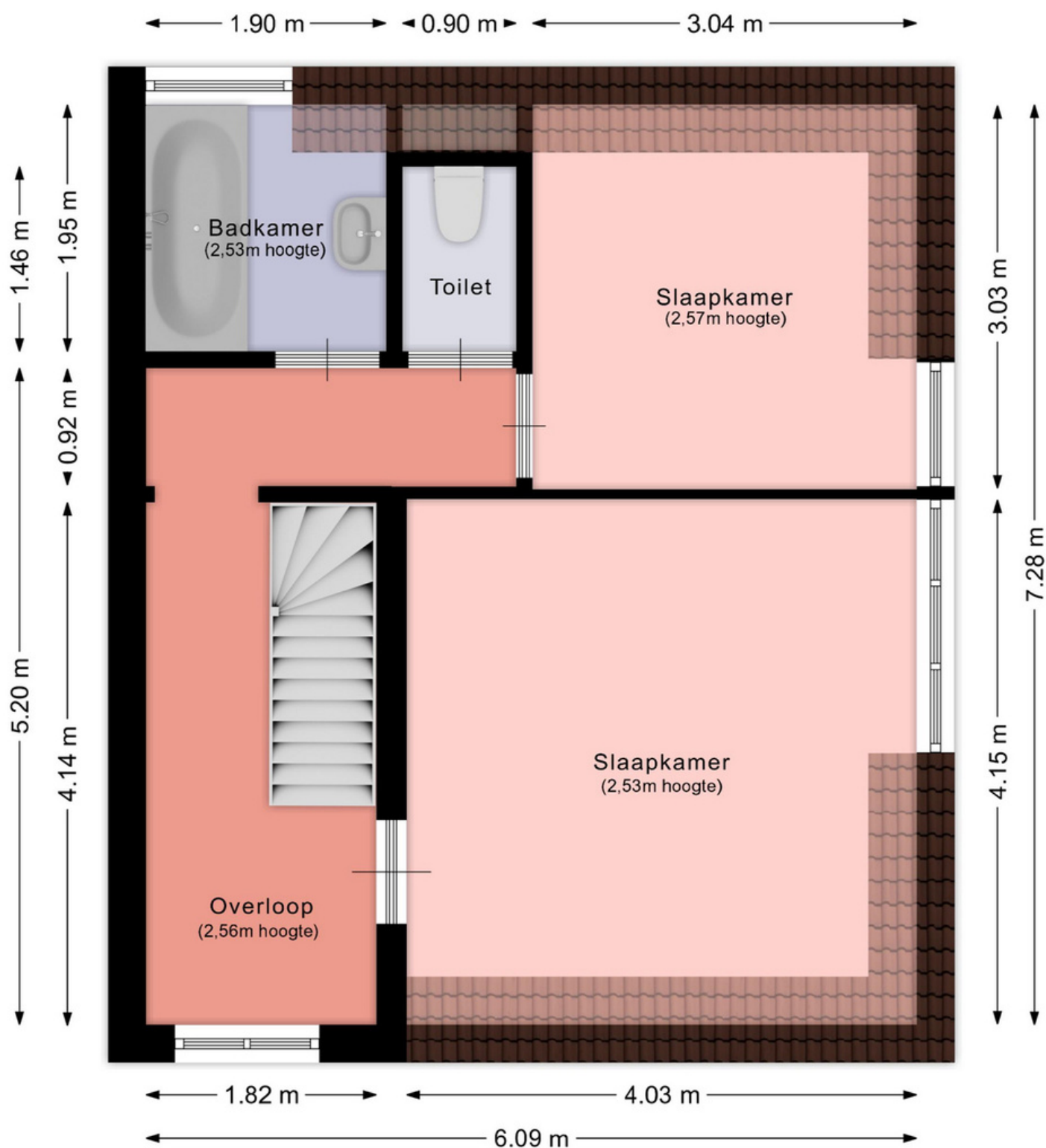
Verder naar achteren ligt een stukje onderhouden gras, dat zorgt voor een aangenaam groen accent in de tuin. Dankzij de houten erfafscheiding en de volgroeide hagen aan weerszijden is de tuin volledig omsloten, waardoor je hier in alle rust en privacy kunt verblijven.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime stenen berging met elektra, perfect voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuingereedschap of het inrichten van een kleine werkplek of hobbyruimte. De tuin is bovendien via een kantelpoort bereikbaar, wat handig is voor het buitenzetten van afvalcontainers of het binnenbrengen van fietsen. De ligging zorgt ervoor dat je zowel zon- als schaduwplekken hebt gedurende de dag, waardoor het hier het hele jaar door prettig vertoeven is.

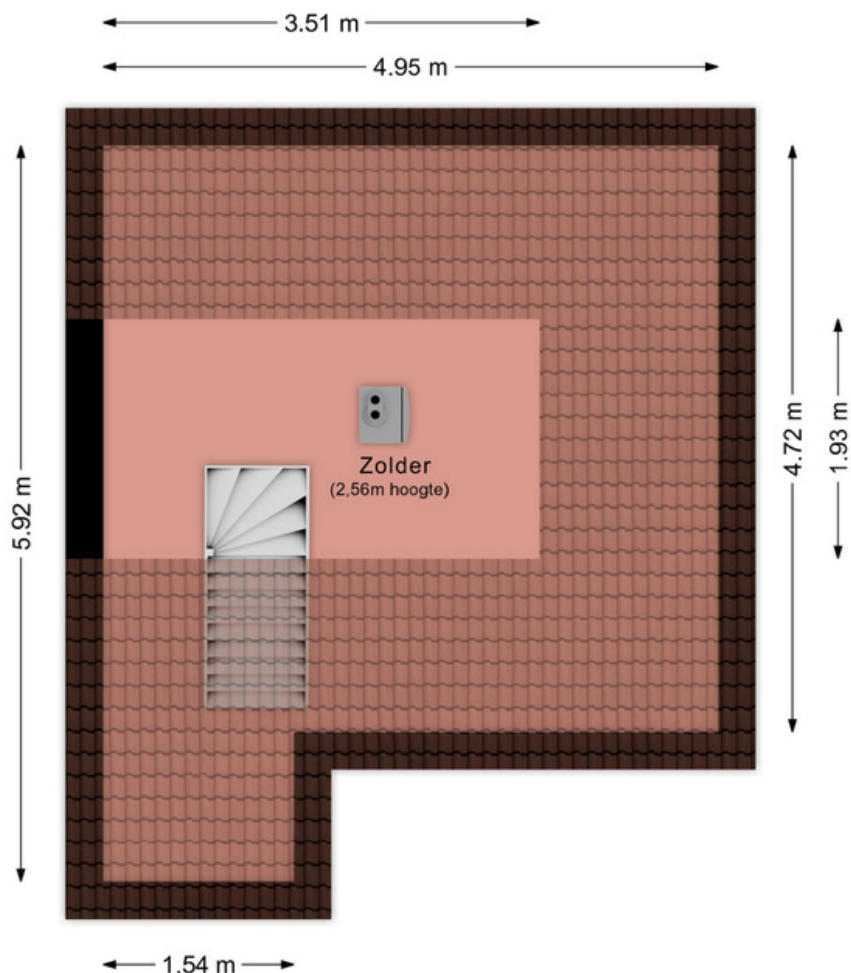




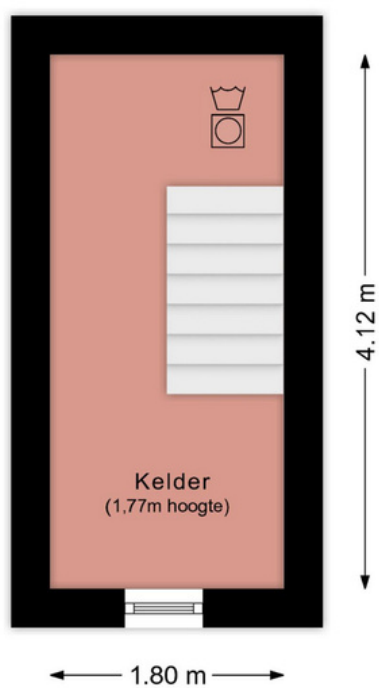
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



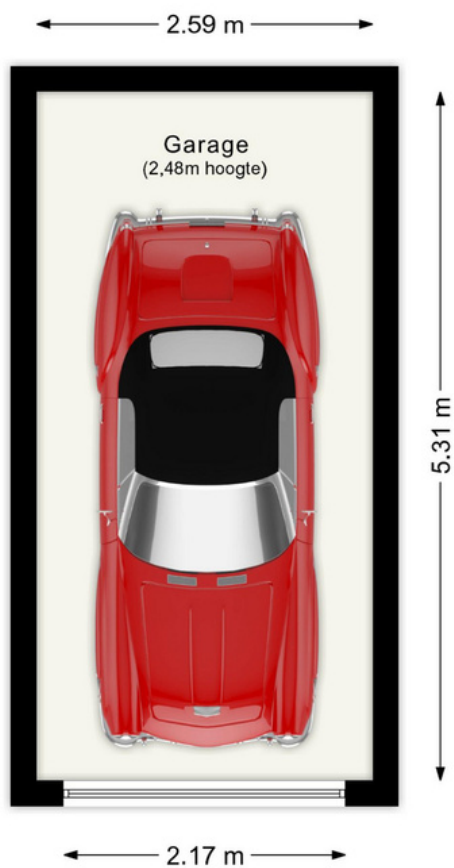
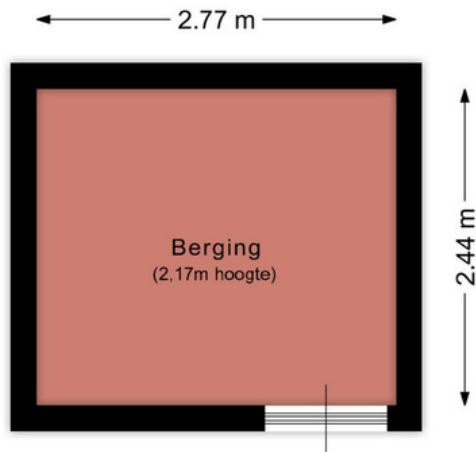
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brunssum
Sectie G
Perceel 2010

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2025
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.

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 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



[illegible]