



## Op gen Hoes 121 Brunssum

Vastgoed  
Ned.



# Op Gen Hoes

## Kenmerken

|                        |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------|
| Vraagprijs:            | € 275.000 k.k.                               |
| Soort:                 | Tussenwoning                                 |
| Kadastrale gegevens:   | Brunssum E 1118                              |
| Bouwjaar:              | 1978                                         |
| Woning oppervlakte:    | 128 m <sup>2</sup>                           |
| Gebouw gebondenruimte: | 26 m <sup>2</sup>                            |
| Perceel oppervlakte:   | 171 m <sup>2</sup>                           |
| Inhoud woning:         | 380 m <sup>3</sup>                           |
| Energielabel:          | B                                            |
| Verwarming:            | Cv-installatie Remeha tzerra (2016, gehuurd) |
| Aantal kamers:         | 4                                            |

## Bijzonderheden:

- ◆ Energielabel
- ◆ Rustige en centrale ligging
- ◆ Doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- ◆ Kunststof kozijnen met HR-glas en rolluiken
- ◆ Grindvloer op de begane grond
- ◆ Gesloten keuken met complete inbouwapparatuur
- ◆ Drie slaapkamers, waarvan één als wasruimte ingericht
- ◆ Nette badkamer met zitbad en modern wastafelmeubel
- ◆ Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en veel privacy
- ◆ Huurovereenkomst cv-installatie dient mee overgenomen te worden

# Verzorgde tussenwoning met zonnige tuin, overkapping en drie slaapkamers

In een rustige en kindvriendelijke woonwijk van Brunssum ligt deze fijne tussenwoning aan de Op gen Hoes 121. Een ideale plek voor starters of jonge gezinnen die op zoek zijn naar een verzorgde woning met voldoende ruimte, veel daglicht en een onderhoudsvriendelijke tuin. Aan de voorzijde bevindt zich tevens een praktische berging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap of seizoenspullen. Zo heb je alles wat je nodig hebt altijd binnen handbereik.

De woning is goed onderhouden en instap klaar, met kunststof kozijnen, HR-glas, grotendeels rolluiken en een nette afwerking van boven tot onder. Dankzij de lichte doorzonwoonkamer, de gesloten keuken met inbouwapparatuur, drie slaapkamers en de zonnige tuin met overkapping woon je hier comfortabel en zonder zorgen.

De buurt is rustig, maar toch centraal gelegen: binnen enkele minuten wandel je naar supermarkten, basisscholen, speeltuintjes en sportvoorzieningen. Ook het centrum van Brunssum met winkels, restaurants en gezellige terrassen ligt vlakbij. Bovendien bereik je in korte tijd de uitvalswegen richting Heerlen, Sittard en de Duitse grens, waardoor de ligging ideaal is voor wie rust en bereikbaarheid wil combineren.





## Begane grond

Je stapt binnen in de ontvangsthall, waar een grindvloer ligt die direct zorgt voor een verzorgde, tijdloze uitstraling. Hier bevinden zich de garderobe, meterkast, het toilet en de trapkast, die extra opbergruimte biedt voor bijvoorbeeld schoonmaakspullen, jassen of voorraad. Vanuit de hal stap je door naar de woonkamer.

De doorzonwoonkamer is een fijne, lichte leefruimte die dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde baadt in natuurlijk daglicht. De grindvloer loopt hier mooi door en vormt een strakke basis voor iedere woonstijl van modern tot landelijk. De kunststof kozijnen met HR-glas zorgen voor goede isolatie en weinig onderhoud.

Via de schuifpui aan de achterzijde loop je rechtstreeks de tuin in, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen één geheel vormen. Er is ruimte genoeg voor een gezellige zithoek én een grote eettafel waar familie en vrienden graag aanschuiven.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en is gesloten van opzet, waardoor koken en wonen prettig gescheiden blijven. De keuken is praktisch ingedeeld met veel kastruimte en een nette grindvloer die aansluit bij de rest van de begane grond.

De keuken is compleet en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met wok-brander, wandafzuigkap, oven-combi, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Alles wat je nodig hebt om comfortabel te koken is hier aanwezig. Dankzij het raam aan de tuinzijde valt er prettig daglicht binnen, en heb je tijdens het koken mooi uitzicht op de achtertuin.







## Eerste verdieping

De eerste verdieping bereik je via een houten trap met vloerbedekking, Op de overloop ligt een laminaatvloer die netjes is doorgelegd in alle kamers, wat het geheel een rustige en verzorgde uitstraling geeft.

De verdieping telt drie slaapkamers, elk met hun eigen indeling en gebruiksmogelijkheden. Alle kamers zijn keurig afgewerkt, hebben veel daglicht en zijn voorzien van rolluiken, ideaal voor wie graag in een koele en verduisterde kamer slaapt. De kamer direct naast de trap word momenteel gebruikt als waskamer, voorzien van de witgoedaansluitingen en extra kastruimte.

De badkamer is netjes en verzorgd afgewerkt met lichte wand- en vloertegels en een kunststof kozijn met HR-glas, wat zorgt voor een frisse en onderhoudsvriendelijke ruimte. Er is een zitbad met geïntegreerde douche, perfect voor wie graag de keuze heeft tussen snel douchen of ontspannen baden. Daarnaast vind je er een zwevend badkamermeubel met wastafel, een spiegel met verlichting en een designradiator die zorgt voor extra comfort op koelere dagen. Alles bij elkaar is het een praktische en verzorgde badkamer waar je alles bij de hand hebt.







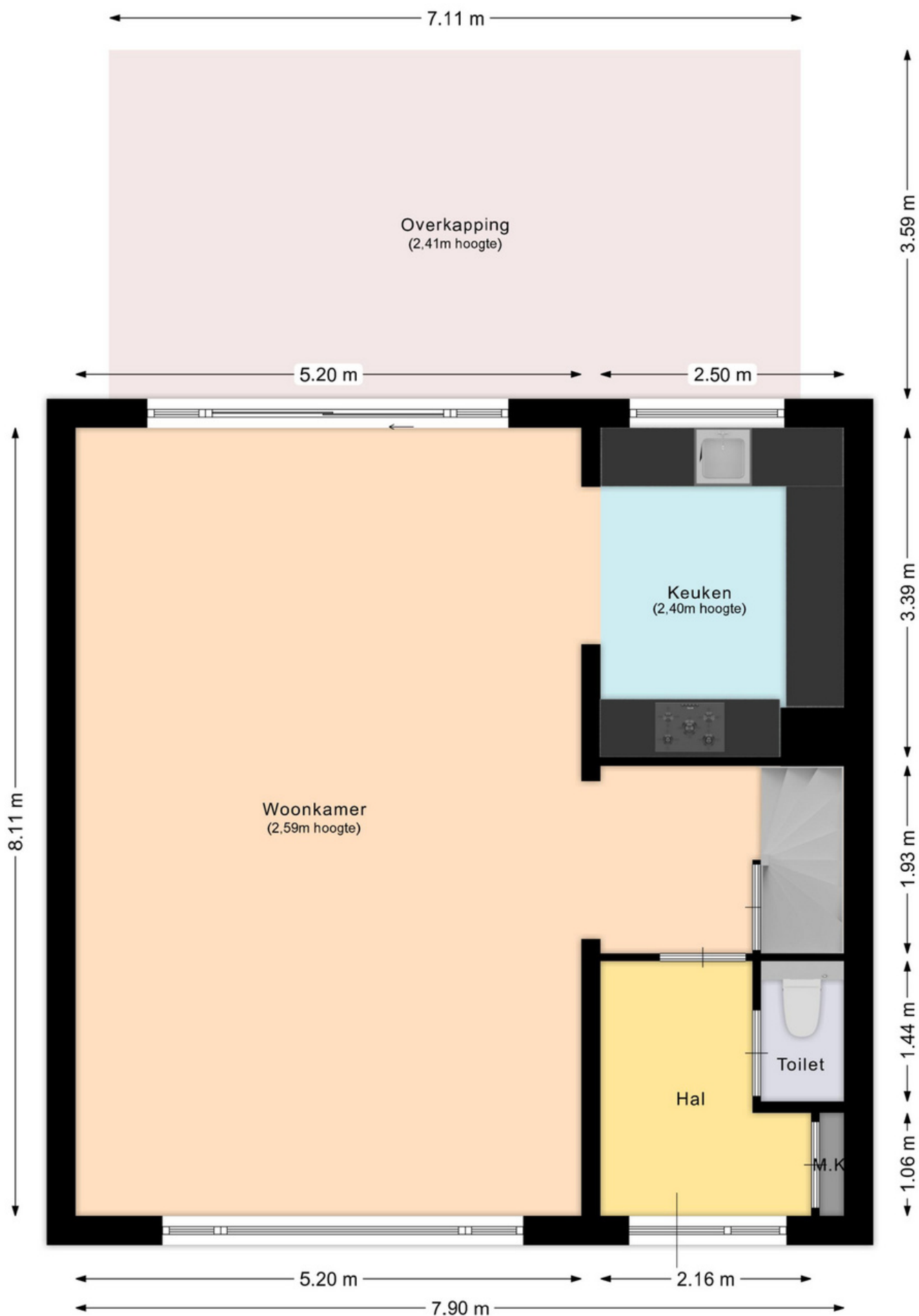
## Tuin

De achtertuin is met zorg aangelegd en combineert onderhoudsvriendelijkheid met sfeer. De mix van betegeling en een groen gazon zorgt voor een prettige balans tussen gebruiksgemak en gezelligheid. Dankzij de volledig omsloten erfafscheiding geniet je hier van optimale privacy en rust.

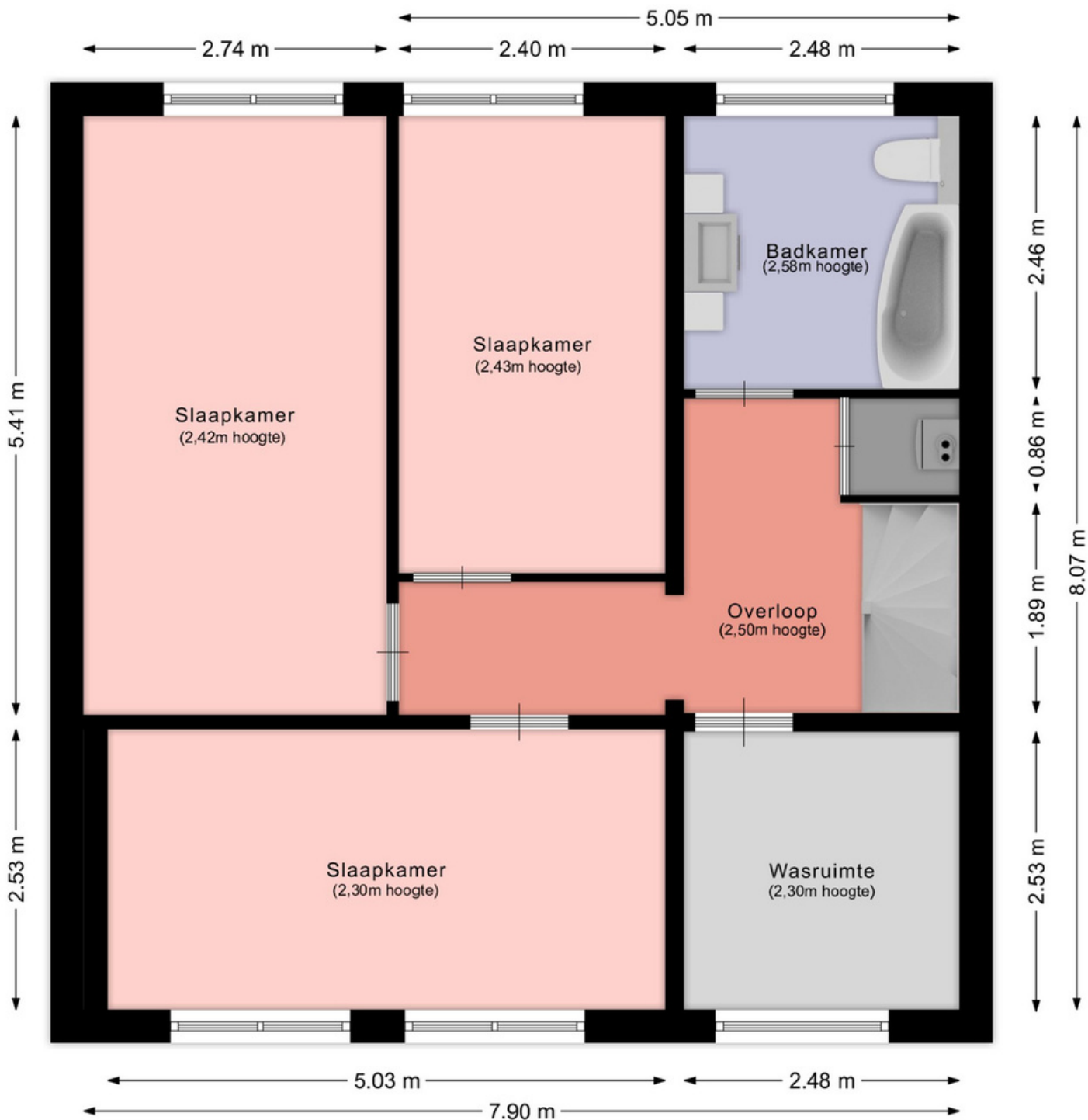
De ruime overkapping aan de woning is een echte meerwaarde: een fijne plek om het hele jaar door buiten te zitten. Of het nu gaat om een rustige ochtend met een kop koffie of een lange zomeravond met vrienden en familie, hier kun je in alle seizoenen comfortabel genieten van het buitenleven.

Verder is er volop ruimte voor een tuinset of loungeset, en de ligging maakt het mogelijk om de zon gedurende de dag te volgen.

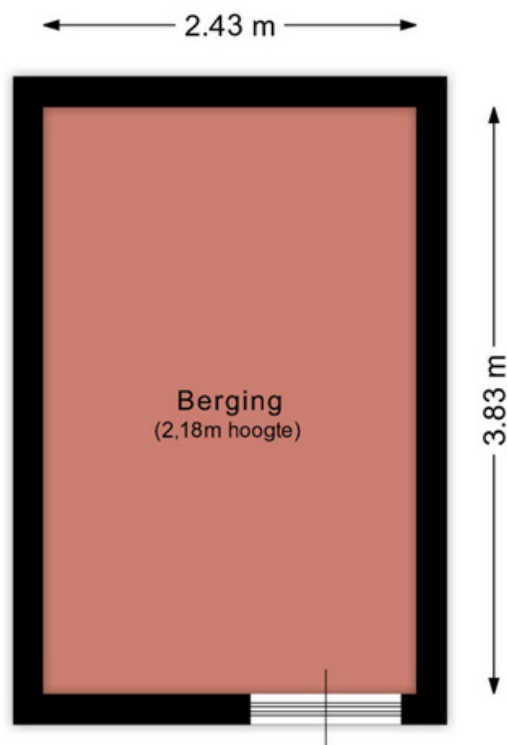




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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.

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



