



**Aan het Broek 87
Sittard**





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 680.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Sittard N 595 + N 1047
Bouwjaar:	2000
Woning oppervlakte:	320 m ²
Inpandige ruimte:	14 m ²
Externe bergruimte:	7 m ²
Perceel oppervlakte:	598 m ²
Inhoud woning:	900 m ³
Energie label:	A
Verwarming:	Cv-installatie Elco (2017), warmtepompboiler Atag (2023) en aircos (eigendom)
Zonnepanelen:	51 stuks (eigendom)
Aantal kamers:	7

Bijzonderheden:

Energie label A
Mogelijkheid tot dubbele bewoning of separate leefruimte
Mogelijkheid tot realiseren van een vierde en vijfde slaapkamer
Levensloop bestendig
51 zonnepanelen (eigendom)
Thuisbatterij Atronex (20 kwh)
SolarEdge micro-omvormer (eigendom)
Warmtepompboiler (eigendom)
Vier airco-installaties (eigendom)
Twee laadpalen op eigen oprit (eigendom)
Alarmsysteem aanwezig
Grotendeels hardhouten kozijnen
Grotendeels HR++ beglazing
Keuken vernieuwd in 2021
Badkamer (2018) op begane grond.
Tweede volwaardige woonlaag met eigen voorzieningen
Inpandige kantoorruimte en wellness

Het best bewaarde geheim van Sittard? Ontdek Aan het Broek 87

Instapklaar wonen met ruimte, luxe en ongekennde mogelijkheden: deze hoogwaardige dubbele twee onder een kapwoning aan het Broek 87 in Sittard biedt het allemaal. De woning is afgewerkt met kwalitatieve hoogwaardige materialen en beschikt over een royale, flexibele indeling die zich perfect leent voor werken aan huis, dubbele bewoning of het creëren van extra leefruimte en slaapkamers.

Op de begane grond vind je een ruime, lichte woonkamer met aansluitend een open keuken met complete inbouwapparatuur en volop werkruimte. Daarnaast is er een comfortabele slaapkamer met en suite badkamer voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet. De inpandige kantoorruimte en separate wellnessruimte maken het geheel bijzonder veelzijdig. De verdieping functioneert als een volwaardige tweede woonlaag en biedt daardoor volop mogelijkheden. Hier bevinden zich momenteel een royale open leefruimte, een slaapkamer met inloopkast, een badkamer met ligbad en toilet en een technische ruimte. De huidige leefruimte kan desgewenst eenvoudig worden ingericht als vierde slaapkamer, met daarnaast de mogelijkheid om deze ruimte verder op te splitsen en een vijfde slaapkamer te realiseren. Hierdoor is deze verdieping niet alleen geschikt voor extra slaapkamers, maar ook ideaal voor dubbele bewoning of het creëren van een zelfstandige leefruimte binnen de woning.

Ook op het gebied van duurzaamheid is de woning compleet uitgevoerd met 51 zonnepanelen, een thuisbatterij van 20 kWh, vier airco-installaties en twee laadpalen. Daarnaast is er een alarmsysteem aanwezig.

De ligging maakt het plaatje compleet: met snelle verbindingen naar de A2 en N276 zijn steden als Maastricht, Heerlen en Eindhoven goed bereikbaar, terwijl het centrum van Sittard met winkels, horeca en voorzieningen zich op korte afstand bevindt. Daarnaast ligt de woning direct aan de bosrand, met diverse wandel- en fietsroutes op minder dan 100 meter afstand, waardoor rust en natuur hier vanzelfsprekend onderdeel zijn van het dagelijks wonen.

Dit is met recht een verborgen parel met ruimte, comfort en ongekennde mogelijkheden





Begane grond

Bij aankomst valt direct de ruime eigen oprit op, geschikt voor meerdere auto's en voorzien van twee laadpalen. Vanuit hier kom je binnen in de ontvangsthal met travertinvloer en vloerverwarming (als bijverwarming), die toegang biedt tot de woonkamer, trap naar de 1^e verdieping, de meterkast, inpandige garage en het zwevende toilet.

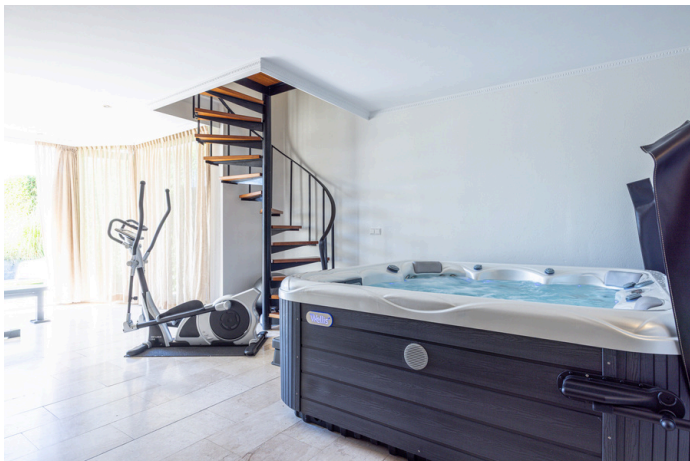
De woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en afgewerkt met een travertinvloer met vloerverwarming. De hardhouten kozijnen zijn grotendeels voorzien van HR++ beglazing. Via schuifdeuren sta je in directe verbinding met de aangrenzende kantoorruimte en de wellnessruimte. De wellnessruimte is in dezelfde hoogwaardige stijl uitgevoerd met een travertinvloer met vloerverwarming en hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en staat via een trap in verbinding met de bovenliggende woonlaag. De kantoorruimte vormt een volwaardige werkruimte en wordt verwarmd middels een pelletkachel en een warmtepomp airco.

De open keuken (2021) sluit hier naadloos op aan en is uitgevoerd met een tegelvloer, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en hor, en beschikt over volop kast- en werkruimte. De keuken is compleet uitgerust met onder andere een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Aansluitend ligt de bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte.

De begane grond biedt daarnaast extra gebruiksmogelijkheden met een inpandige kantoorruimte, voorzien van tegelvloer, vloerverwarming en airco (koelen en verwarmen).









Via de woonkamer bereik je een royale slaapkamer met directe toegang tot de badkamer, samen een comfortabel en logisch geheel met uitzicht op de tuin. De slaapkamer is ruim en licht, afgewerkt met tapijt en voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en op maat gemaakte shutters. Daarnaast beschikt de kamer over twee elektrische rolluiken, een hor, een airco (koelen en verwarmen) en een praktische inbouwkast.

De badkamer (2018) is modern en volledig betegeld, ingericht met een inloopdouche met glazen wand, dubbele wastafel met meubel en spiegel, een tweede toilet en een designradiator. Een complete en verzorgde ruimte die perfect aansluit op de slaapkamer.







Eerste verdieping

Deze verdieping maakt de woning extra veelzijdig en is ideaal voor dubbele bewoning, een inwonend gezinslid of het creëren van extra slaap- en leefruimte. Via de houten trap bereik je de ruime overloop. Vanuit hier heb je toegang tot een ruime zolderkamer, die momenteel in gebruik is als berging maar eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer. Daarnaast bereik je vanuit de overloop de badkamer, de hoofdslaapkamer en de technische ruimte met de cv-installatie, warmteboiler en thuisbatterij. De overloop is afgewerkt met een pvc-vloer en voorzien van een raam met hardhouten kozijnen, dubbel glas en een hor.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd met een tegelvloer en ingericht met een ligbad, zwevend toilet, wastafelmeubel met spiegel en een radiator, waardoor deze verdieping volledig geschikt is voor dagelijks gebruik.

De hoofdslaapkamer is royaal van opzet, beschikt over een inloopkast en een airco-installatie die zorgt voor verkoeling en verwarming. Daarnaast is de ruimte voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en een hor. Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot de open leefruimte op deze verdieping.

De open leefruimte en keuken vormen samen een ruim en licht geheel, afgewerkt met een laminaatvloer. Dankzij de aanwezige ramen met shutters krijgt de ruimte een sfeervolle uitstraling. De huidige indeling biedt volop ruimte voor een zit- en eethoek en beschikt over een airco-installatie die zowel kan koelen als verwarmen. Indien gewenst kan deze ruimte eenvoudig worden ingericht als vierde slaapkamer, met daarnaast de mogelijkheid om de ruimte verder op te splitsen en een vijfde slaapkamer te realiseren.

Via een wenteltrap is er een directe verbinding met de wellnessruimte op de begane grond, wat zorgt voor een bijzondere en functionele indeling van de woning. De open keuken sluit naadloos aan op deze ruimte en beschikt over voldoende kastruimte, waardoor deze verdieping ook uitstekend zelfstandig te gebruiken is.







Tuin en garage

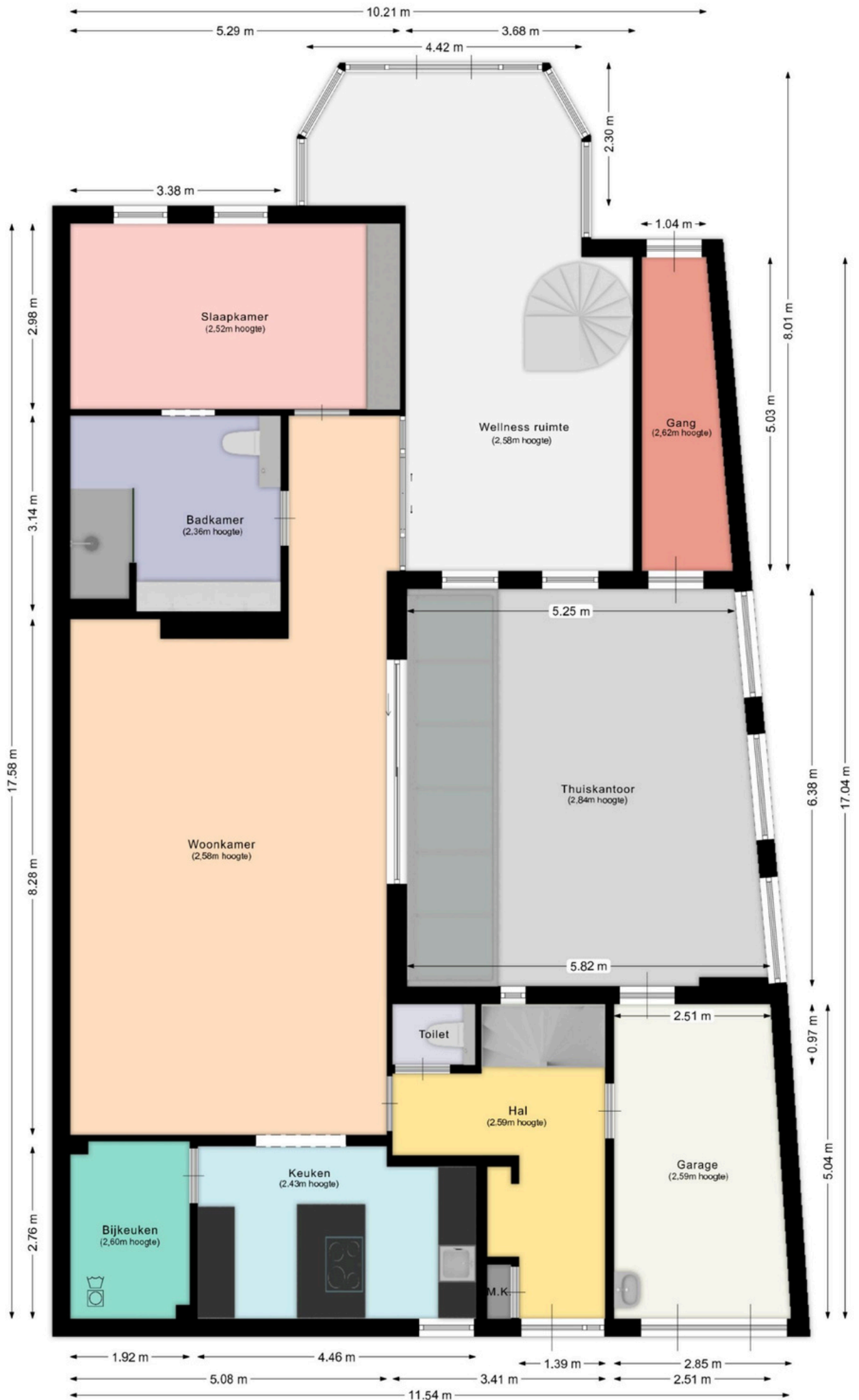
De achtertuin is verzorgd aangelegd en ligt op het zuiden, wat zorgt voor een prettige zonligging gedurende de dag. De tuin biedt een fijne balans tussen bestrating en groen, waardoor er zowel ruimte is om te ontspannen als om actief buiten bezig te zijn.

Direct achter de woning ligt een ruim terras, ideaal voor een zit- of eethoek. Aansluitend bevindt zich een sfeervolle overkapping, die zorgt voor een beschutte plek waar je al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond comfortabel buiten kunt zitten. De combinatie van de overkapping met de vaste elementen, zoals de geïntegreerde zitgelegenheid, geeft deze plek een eigen karakter en maakt het een fijne plek om langere tijd buiten te verblijven.

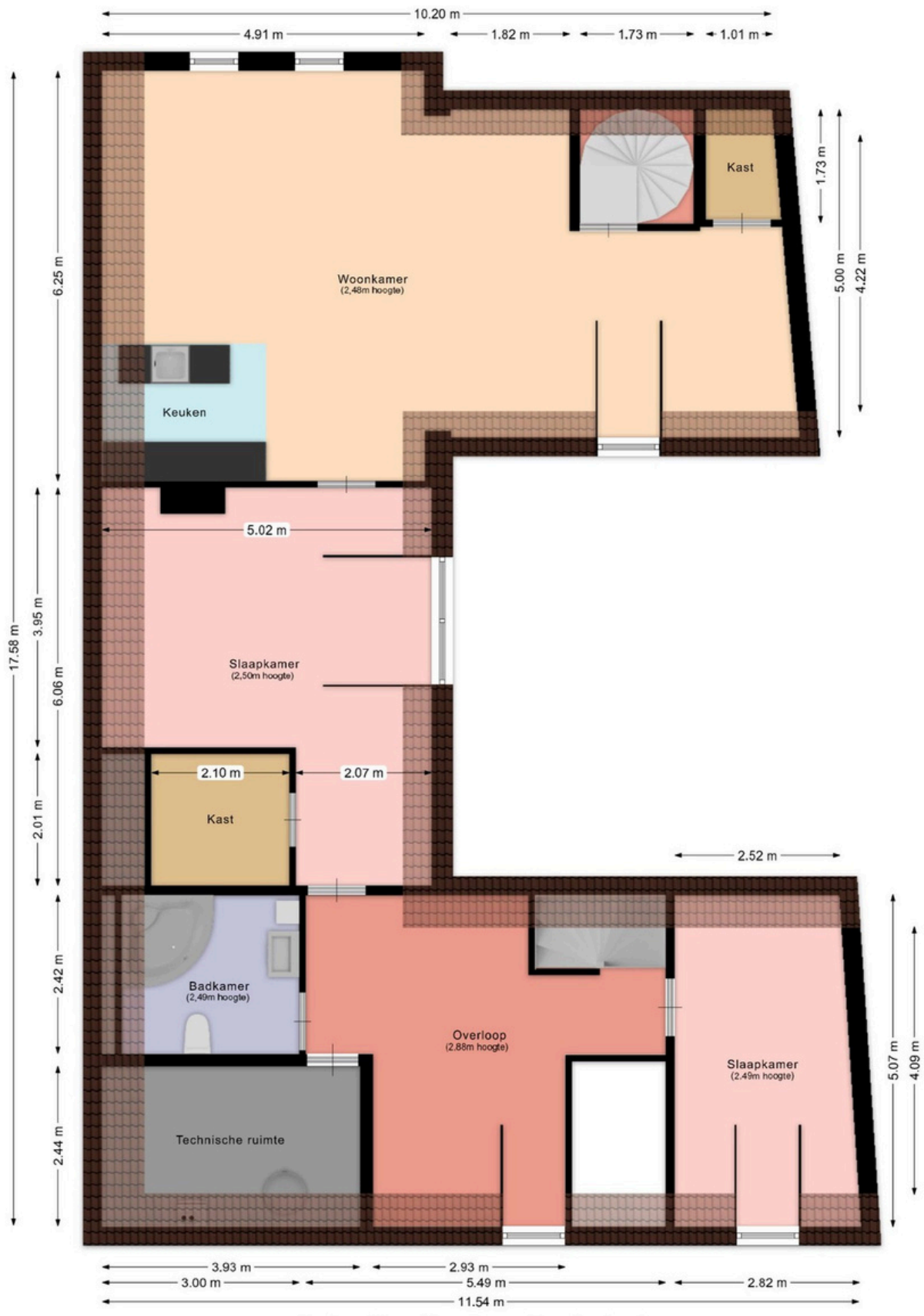
Verder is de tuin grotendeels ingericht met een gazon en groenborders, wat zorgt voor een open en ruimtelijk gevoel. Dankzij de diepte van het perceel zijn er meerdere mogelijkheden om verschillende zitplekken te creëren, zowel in de zon als in de schaduw. De erfafscheidingen en het aanwezige groen dragen bij aan een goede mate van privacy. Achter in de tuin bevindt zich een tuinhuis met elektra en is geschikt voor het bergen van opslag.

De woning beschikt bovendien over een inpandige garage met elektra, die voldoende ruimte en mogelijkheden biedt om deze naar eigen wens te gebruiken en in te delen.

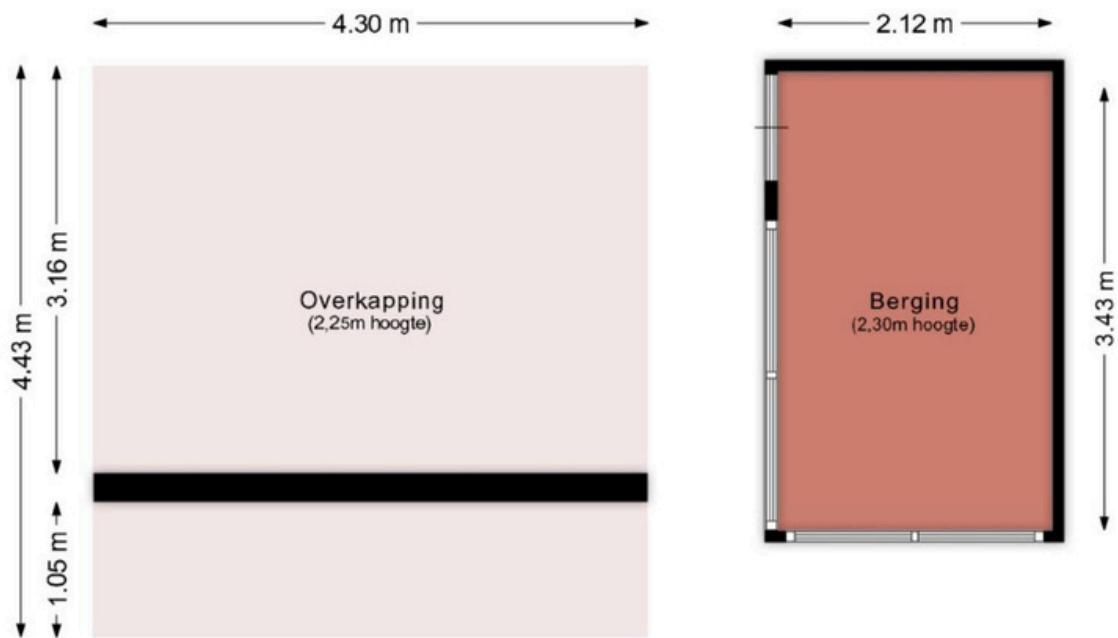




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 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 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sittard</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 1050</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>	
---	---	---

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



