



Kruisbergstraat 30

Brunssum





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kadastrale gegevens:	Brunssum C 6310
Bouwjaar:	1932
Woning oppervlakte:	139 m ²
Perceel oppervlakte:	195 m ²
Inhoud woning:	558 m ³
Energie label:	E
Verwarming:	Cv ketel Nefit (2024)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

- Huurovereenkomst cv ketel dient mee overgenomen te worden
- Jaren '30 woning
- Drie slaapkamers
- Zolder met mogelijkheid voor vierde slaapkamer of thuishkantoor
- Instapklaar
- Achtertuin recent aangelegd
- Centraal gelegen in Brunssum

Instapklare jaren '30 woning

Welkom in Brunssum, een levendige gemeente in het hart van Zuid-Limburg, perfect gelegen op de grens met Duitsland. Brunssum staat bekend om zijn prachtige groene omgeving en rijke recreatiemogelijkheden. Je vindt hier de uitgestrekte Brunssummerheide, een natuurgebied waar je eindeloos kunt wandelen, fietsen of simpelweg genieten van de natuur.

Met een ruim aanbod aan winkels, gezellige horecagelegenheden en tal van attracties in de omgeving, zoals het BloteVoetenPark en verschillende musea, is er voor ieder wat wils. Voor gezinnen zijn er goede scholen in de buurt. Dankzij de nabijheid van steden zoals Heerlen en de snelle verbinding naar Duitsland, kun je moeiteloos de voordelen van zowel stad als natuur combineren.

Deze instapklare jaren '30 woning ademt karakter en modern comfort. Zodra je binnenkomt, word je verwelkomd in de gezellige woonkamer met authentieke erker. De eetkamer heeft prachtige openslaande deuren naar de verzorgde achtertuin, waar je volop van de buitenlucht kunt genieten. De uitbouw van de keuken, voorzien van een groot kookeiland, is een ware droom voor kookliefhebbers. Ook vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in, dankzij de openslaande deuren. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers. De masterbedroom heeft zelfs openslaande deuren naar een balkon. De badkamer is van alle gemakken voorzien, met zowel een ligbad als een aparte douche. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden: maak er een vierde slaapkamer van of creëer je eigen thuishkantoor. Tot slot is de achtertuin een echte oase van rust, compleet met overkapping en een gezellig tuinhuis, ideaal voor zomerse avonden.





Begane grond

Bij binnenkomst via de verzorgde voortuin, betreed je de ruime ontvangsthal. Hier vind je de garderobe, een modern toilet met zwevend closet en fonteintje, en de toegang naar de praktische provisiekelder met witgoed voorzieningen. De hal leidt naar de doorzon woonkamer, die dankzij de erker en de vele raampartijen geniet van een overvloed aan natuurlijk licht. De woonkamer is sfeervol afgewerkt met een prachtige visgraat laminaatvloer die doorloopt naar de eetkamer. De eetkamer vormt een gezellige plek voor familie etentjes en biedt via openslaande deuren toegang tot het overdekte terras in de achtertuin. Naast de eetkamer ligt de moderne, gesloten keuken in de uitbouw, die is voorzien van een groot kookeiland, voldoende kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven en een vaatwasser. Ook hier zorgen openslaande deuren voor een naadloze overgang naar het overdekte terras, waar je het hele jaar door kunt genieten van buitenleven.









Eerste en tweede verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van een fraaie houtlook laminaatvloer die zorgt voor een warme uitstraling. Elke kamer geniet van veel natuurlijk licht door de grote raampartijen, wat de ruimtes extra ruimtelijk en fris doet aanvoelen. De kamers zijn van goede grootte en daardoor veelzijdig in gebruik, ideaal als slaap-, werk- of kinderkamer. De masterbedroom is een echte blikvanger met openslaande deuren naar het balkon, waar je in alle rust kunt genieten. De badkamer is ruim opgezet, voorzien van zowel een ligbad als een aparte douche. Daarnaast is er een tweede toilet en een badmeubel met twee waskommen, wat zorgt voor zowel gemak als een luxe uitstraling. Middels een vaste trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor een vierde slaapkamer, een hobbyruimte of een thuishkantoor. Met voldoende daglicht en een praktische indeling is deze zolder een uitstekende aanvulling op de woning.







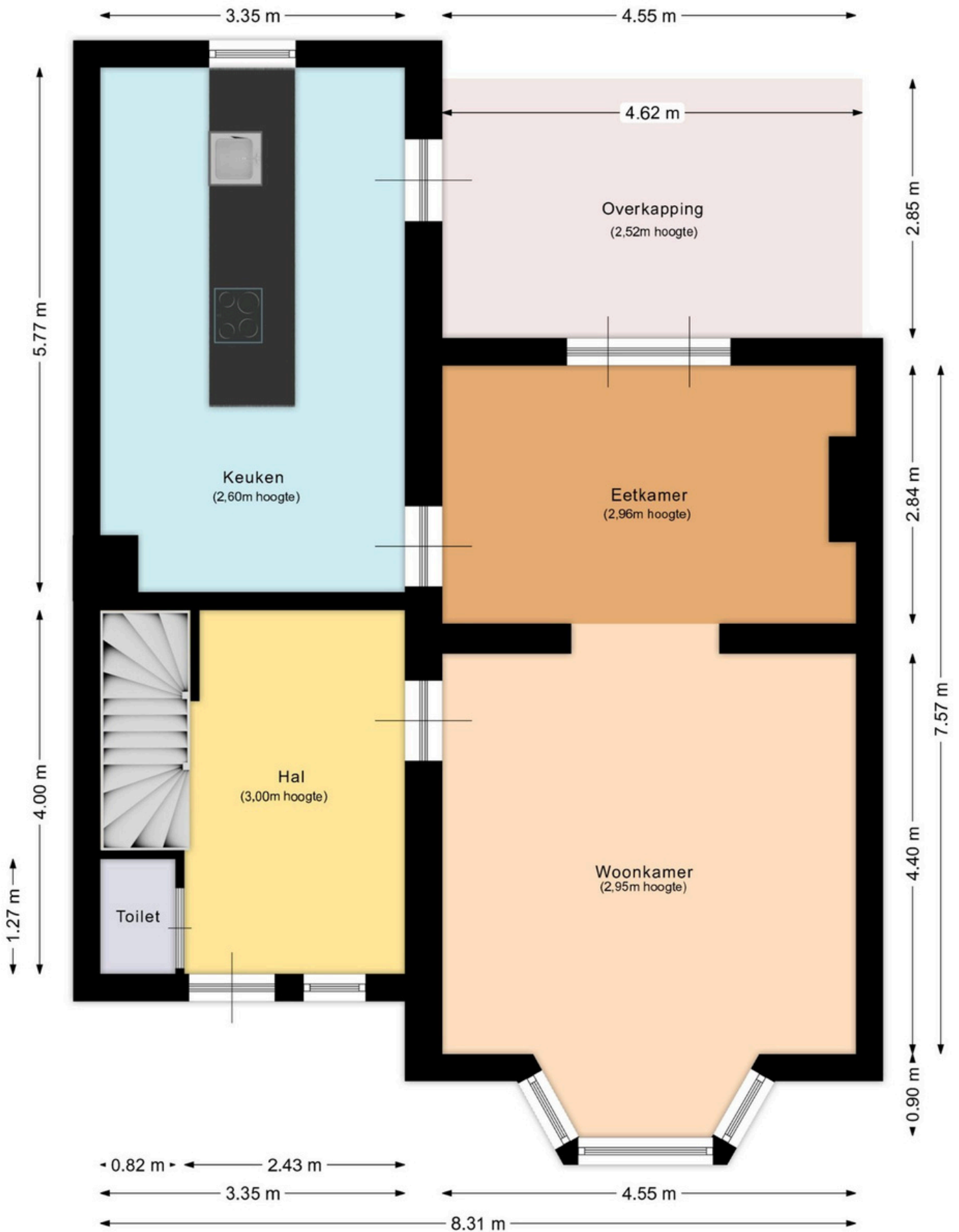


Tuin

De achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. Direct aan de woning grenst een royaal terras met een sfeervolle overkapping, perfect om het hele jaar door buiten te zitten. De openslaande deuren vanuit de keuken en eetkamer maken het eenvoudig om binnen en buiten te combineren.

Verderop in de tuin vind je een goed onderhouden grasveld, omgeven door diverse beplanting die zorgt voor een groen en rustgevend decor. Het geheel biedt veel privacy, zodat je ongestoord kunt genieten van je tuin. Als kers op de taart is er een gezellig tuinhuis aanwezig, compleet met een knusse zithoek. Dit is de ideale plek om met vrienden en familie te vertoeven.

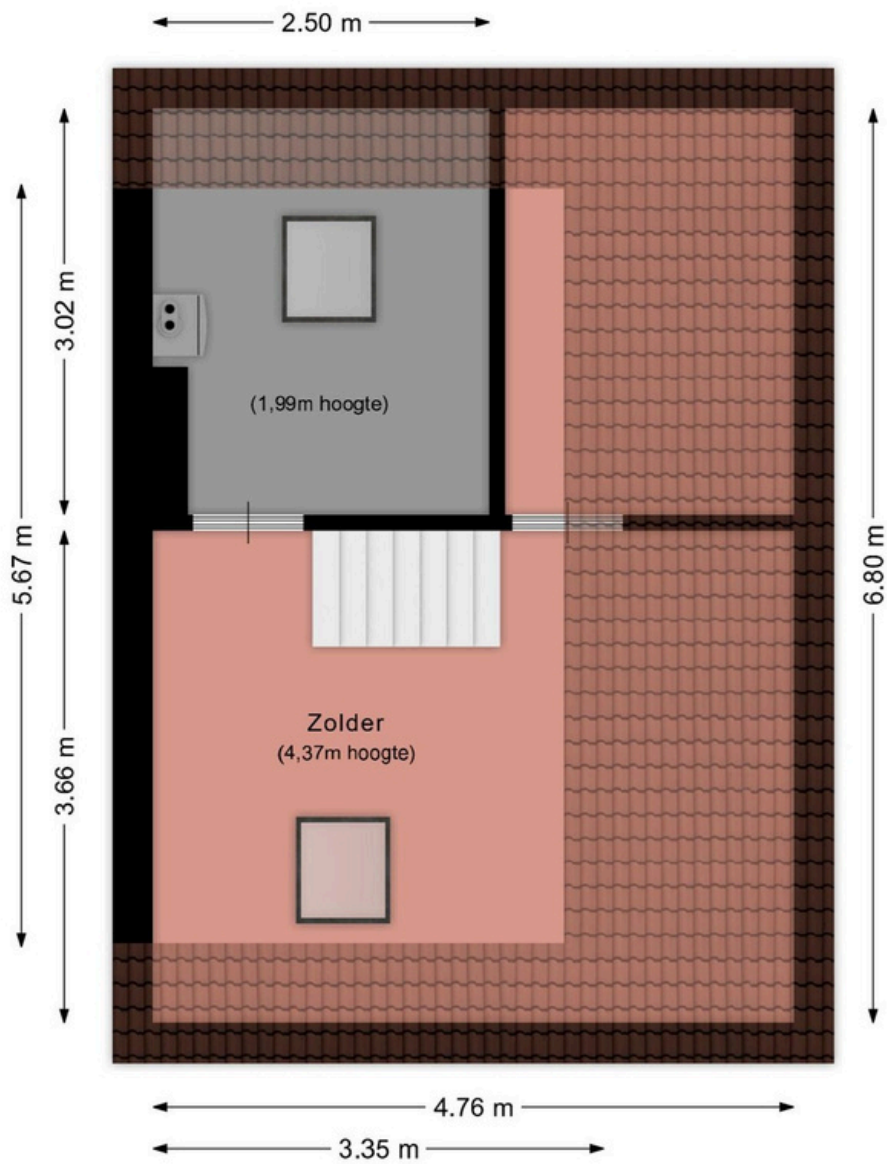




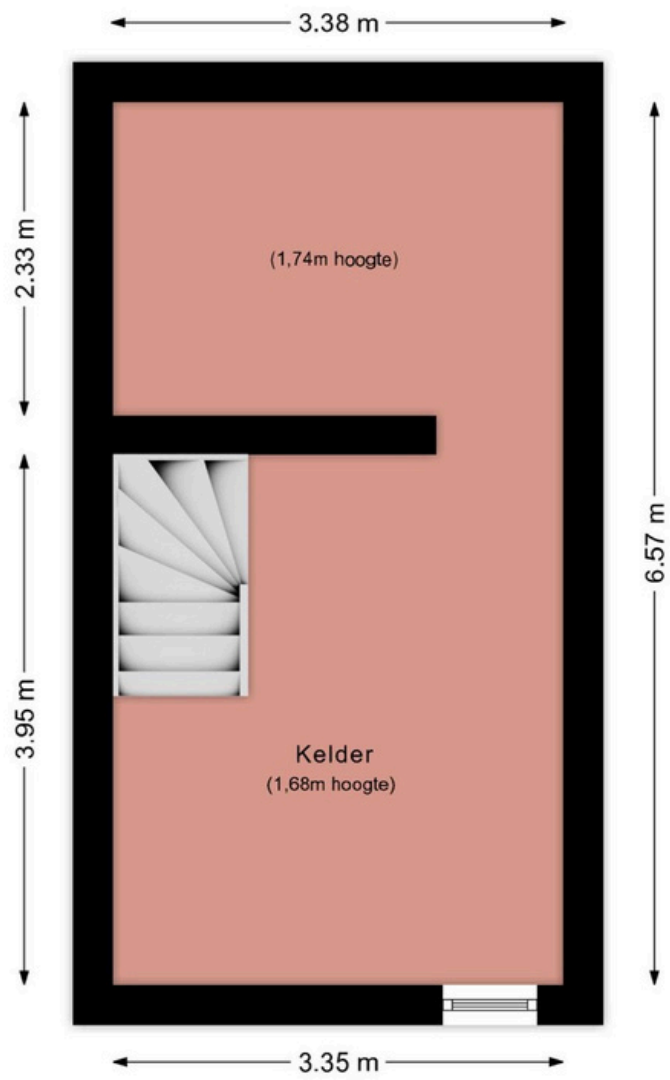
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



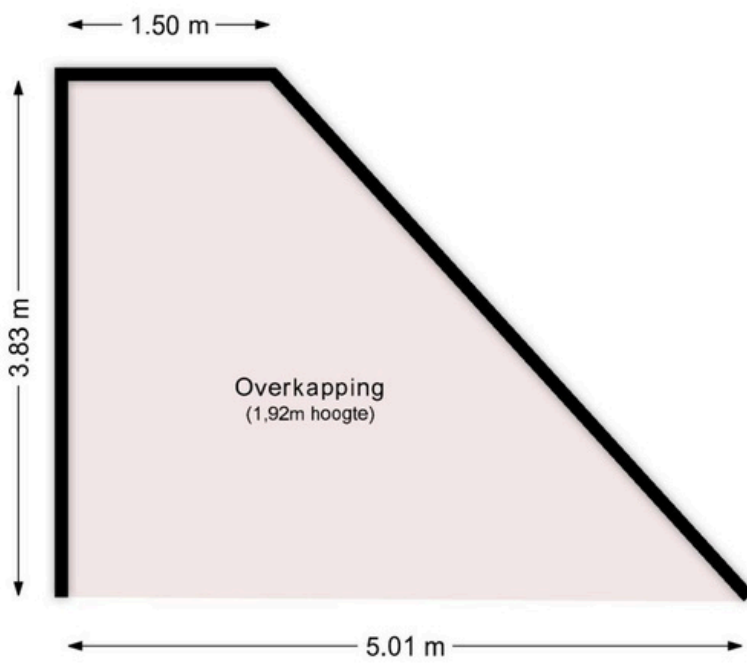
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



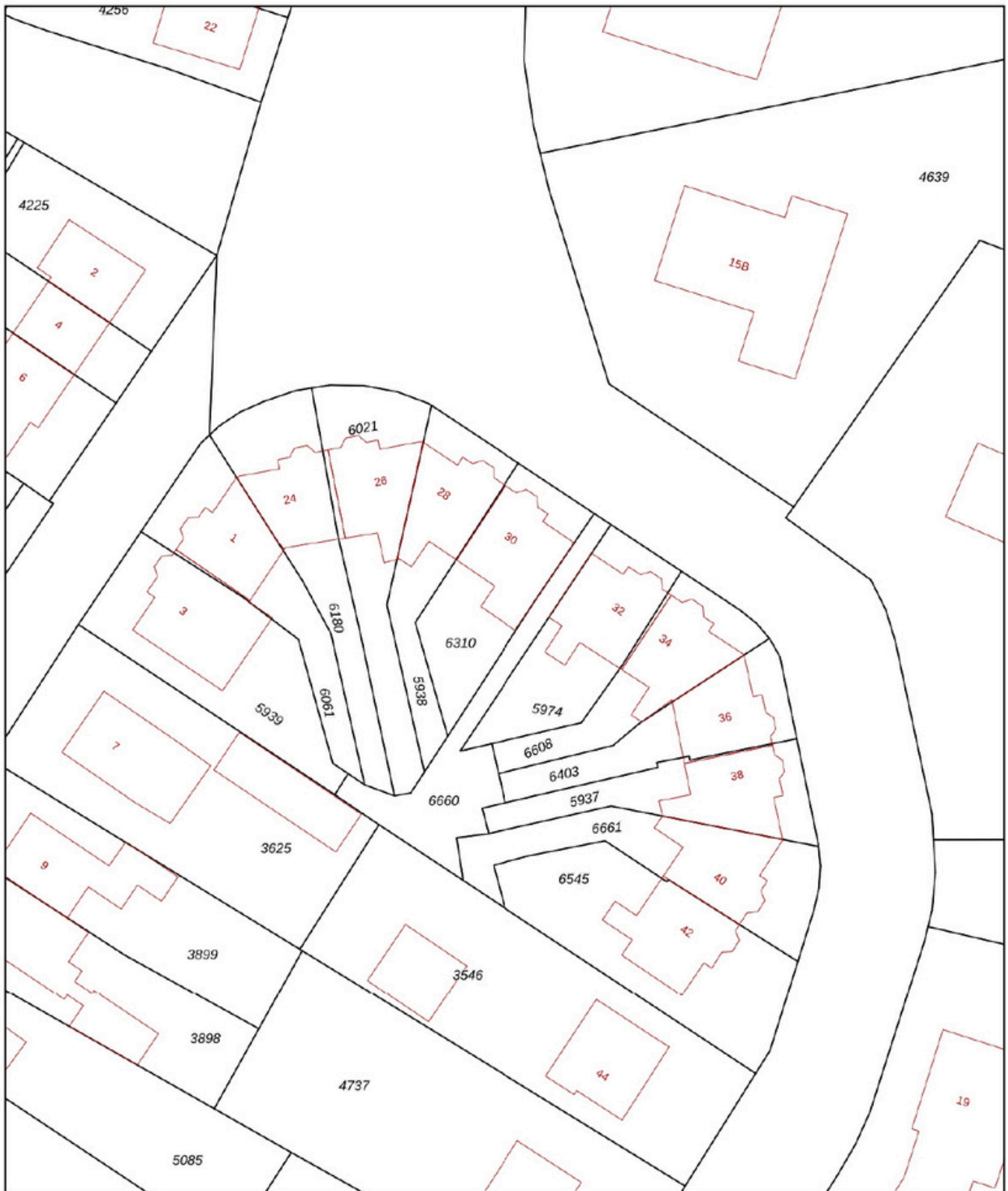
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brunssum Sectie C Perceel 6310</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 – 17:30 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



