



Graetheide 18

Born





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 430.000 k.k.
Soort:	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens:	Born I 541
Bouwjaar:	1966
Woning oppervlakte:	125 m ²
Overige inpandige ruimte:	94 m ²
Perceel oppervlakte:	1400 m ²
Inhoud woning:	525 m ³
Energie label:	F
Verwarming:	Cv ketel Nefit (Eigendom 2024)
Aantal kamers:	5 (3 slaapkamers)

Bijzonderheden

- Ruime woning
- Inpandige garage
- Uitbouw met zitkamer
- Drie ruime slaapkamers
- Mogelijkheid tot vierde slaapkamer
- Royale achtertuin met vrij uitzicht en veel privacy

Ruim wonen in het hart van Born – een unieke kans!

Gelegen in het charmante en gemoedelijke Born, in het smalste stukje van Nederland, staat deze royale vrijstaande woning met een riante tuin. Het dorp biedt een gezellige dorpskern met een verscheidenheid aan winkels, sfeervolle terrasjes en het prachtige Kasteelpark Born, een oase van groen waar u heerlijk kunt wandelen of genieten van een bezoekje aan de dierentuin.

Bij aankomst valt direct de indrukwekkende voortuin op, met zijn grasveld en de ruime oprit waar plek is voor meerdere auto's. Via de ontvangsthall, voorzien van een gastentoilet en toegang tot de praktische provisiekelder waar ook de cv-installatie staat, komt u in de overige leefruimtes.

De woonkamer ademt warmte en gezelligheid, met een eikenhouten parketvloer en grote ramen die zorgen voor veel natuurlijk licht. De aangrenzende gesloten keuken biedt voldoende plaats voor een eettafel. Hier kunt u niet alleen comfortabel koken, maar ook gezellig samenkomen voor een maaltijd of een kop koffie. De begane grond beschikt daarnaast over een prachtige uitbouw met een zitkamer/tuinkamer. Deze ruimte biedt een fraai uitzicht op de schitterende achtertuin en is uitgerust met een schuifpui die de tuin bij u leefruimte betreft. Deze kamer is ideaal om te ontspannen, te lezen of te genieten van de rust. Via deze ruimte heeft u ook toegang tot de inpandige garage, die plaats biedt aan maar liefst twee auto's.

De eerste verdieping herbergt drie ruime slaapkamers, allen van goede afmetingen, en een zeer nette badkamer met een moderne inloopdouche. Via een vlizotrap bereikt u de bergingszolder op de tweede verdieping. Met wat aanpassingen kan deze ruimte worden omgetoverd tot een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte – de mogelijkheden zijn eindeloos.

De achtertuin is werkelijk indrukwekkend. Met een groot grasveld, meerdere terrassen (waarvan één met een overkapping) en vrij uitzicht, is dit een plek waar u volledig tot rust kunt komen. De tuin biedt alle ruimte voor spelende kinderen, tuinliefhebbers of gezellige barbecues met vrienden en familie. Daarnaast zijn er drie bergingen aanwezig, waarvan één met een bergingszolder. De tuin beschikt bovendien over een achterom, handig voor auto's om achterom te komen. Deze toegang verloopt via een openbare weg langs de aangrenzende wei.

Naast de vele kwaliteiten van het huis zelf, profiteert u van de centrale ligging in Born. Het dorp is goed bereikbaar, ligt nabij uitvalswegen en biedt alles wat u nodig heeft binnen handbereik.

Bovendien bent u zo in het nabijgelegen natuurgebied of de steden Sittard en Maastricht.

Kortom, deze woning biedt u niet alleen een zee aan ruimte, maar ook een heerlijke woonomgeving in een gezellig dorp. Bent u klaar om dit huis uw thuis te maken?





Begane verdieping

Deze prachtige woning verwelkomt u via een riante voortuin met brede oprit, geschikt voor meerdere auto's. De entree leidt naar een ontvangsthall die is voorzien van een luxe marmervloer. Hier bevinden zich een garderobe, een modern toilet en een bergingskast met meterkast. Tevens heeft u via de hal toegang tot de provisiekelder, waar de cv-installatie is geplaatst en die uitermate geschikt is voor opslag.

De woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit. De eikenhouten parketvloer geeft de ruimte karakter, terwijl de grote ramen veel natuurlijk licht binnenlaten. Vanuit de woonkamer bereikt u de uitbouw, die is ingericht als zitkamer. De zitkamer is een heerlijke ruimte met een overvloed aan daglicht, dankzij de lichtkoepels en grote raampartijen. Via een schuifpui heeft u directe toegang tot het overdekte terras en de tuin, wat deze ruimte ideaal maakt voor ontspanning of als extra leefruimte. Vanuit de zitkamer is er ook toegang tot de inpandige garage.

De inpandige garage is een echte toevoeging aan de woning. Met plek voor maar liefst twee auto's, witgoed aansluitingen en zeer veel opbergruimte, biedt deze garage praktische mogelijkheden. Ideaal voor zowel voertuigen als extra opslag.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling, met veel kastruimte en moderne inbouwapparatuur. U beschikt hier over een gasfornuis, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De keuken heeft bovendien een rolluik en biedt voldoende ruimte voor een gezellige eettafel. Het is de perfecte plek voor een uitgebreid diner of een snel ontbijt.









Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via een overloop die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

Alle drie de slaapkamers zijn van een goede afmeting en profiteren van veel natuurlijk licht, mede dankzij de grote raampartijen. Bovendien zijn alle kamers uitgerust met rolluiken, wat zorgt voor privacy en een comfortabele nachtrust. De twee slaapkamers aan de achterzijde van de woning bieden een prachtig vrij uitzicht over de royale achtertuin, wat een heerlijk rustgevend gevoel geeft. De badkamer op deze verdieping is stijlvol afgewerkt met strakke tegels en biedt alle gemakken die u zich kunt wensen. De ruime inlopdouche met glazen wand zorgt voor een luxe ervaring, terwijl het tweede toilet en het zwevende badkamermeubel met bijbehorende wasbak en spiegel voor extra functionaliteit zorgen. Daarnaast is de badkamer voorzien van een designradiator, die niet alleen warmte biedt maar ook bijdraagt aan de strakke uitstraling. Ook deze ruimte beschikt over een rolluik, waardoor u verzekerd bent van privacy.









Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken via een vlizotrap en biedt volop mogelijkheden dankzij de ruime opzet. Met een dakraam dat zorgt voor voldoende daglicht, is deze verdieping niet alleen ideaal als bergzolder, maar biedt het ook potentie om te worden omgebouwd tot een volwaardige extra kamer.

De beschikbare ruimte is royaal en kan naar wens worden aangepast. Zo kan hier bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte worden gecreëerd.





Tuin

De achtertuin biedt volop ruimte en mogelijkheden, met een groot grasveld en meerdere terrassen, waaronder een overdekt terras waar u ook op minder zonnige dagen kunt genieten van het buitenleven.

De borders met beplanting voegen een natuurlijk element toe, terwijl de ligging zorgt voor veel privacy.

Verder is de tuin voorzien van verlichting en biedt deze vrij uitzicht op de omgeving.

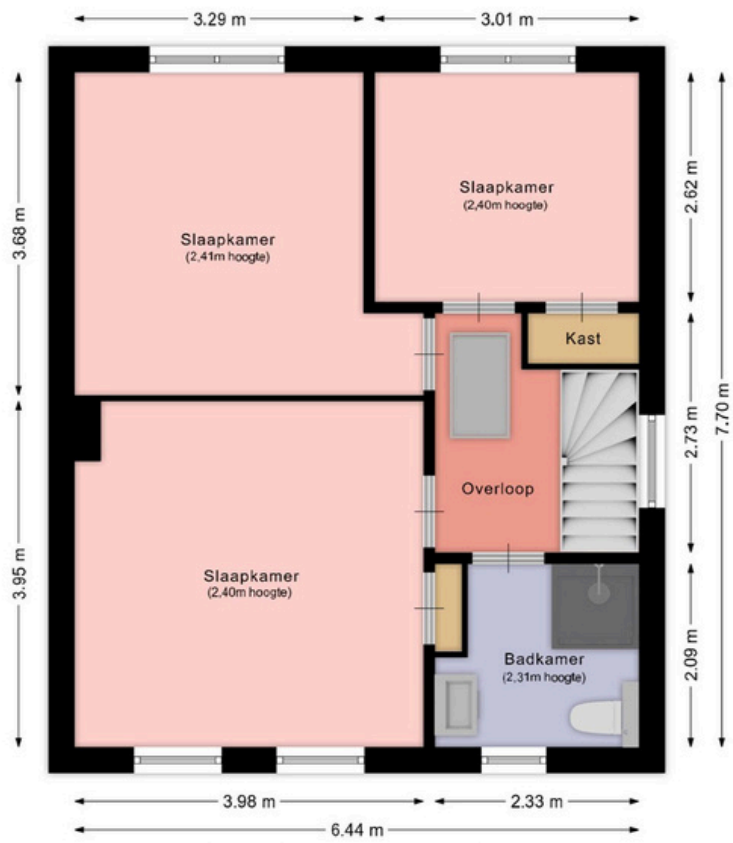
De drie bergingen, waarvan één met een bergzolder, bieden praktische opslagmogelijkheden. Vanuit de tuin is er tevens directe toegang tot de garage. Daarnaast beschikt de achtertuin over een achterom, handig voor auto's om achterom te komen. Deze toegang verloopt via een openbare weg langs de wei.



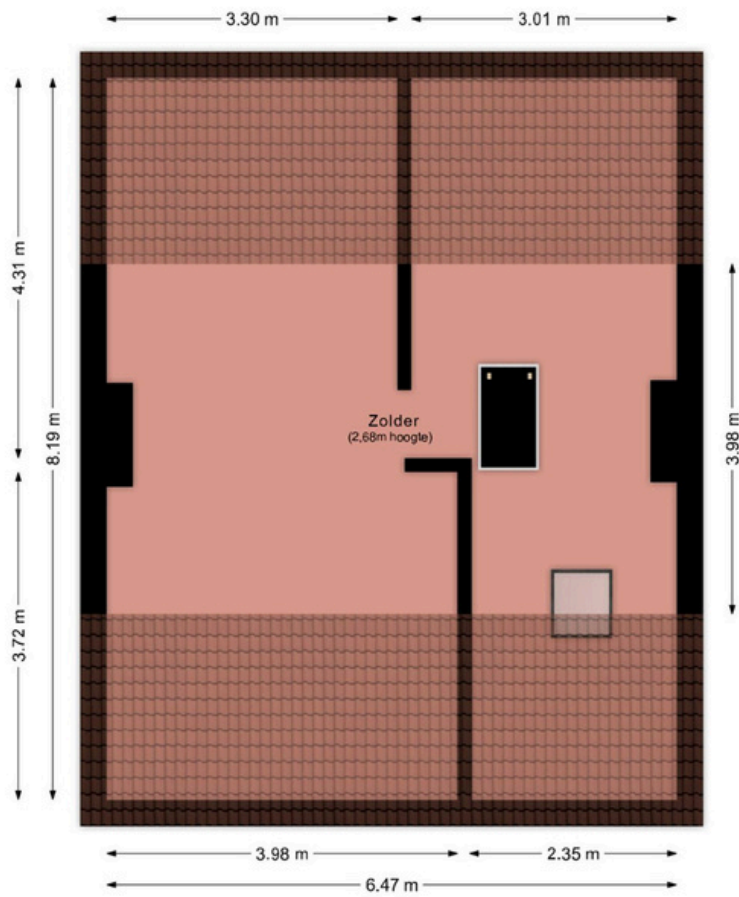




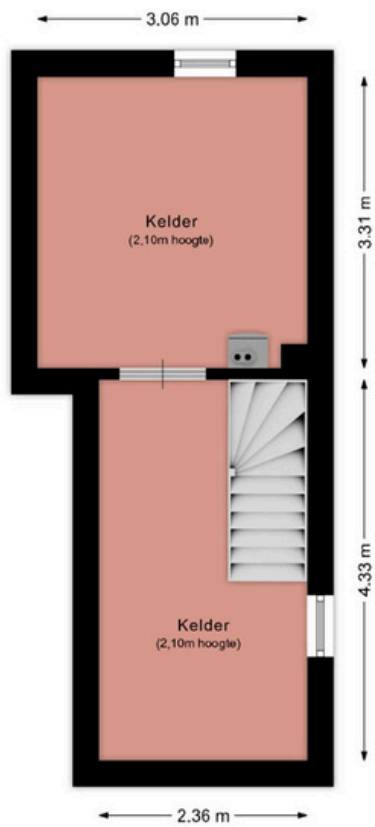
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



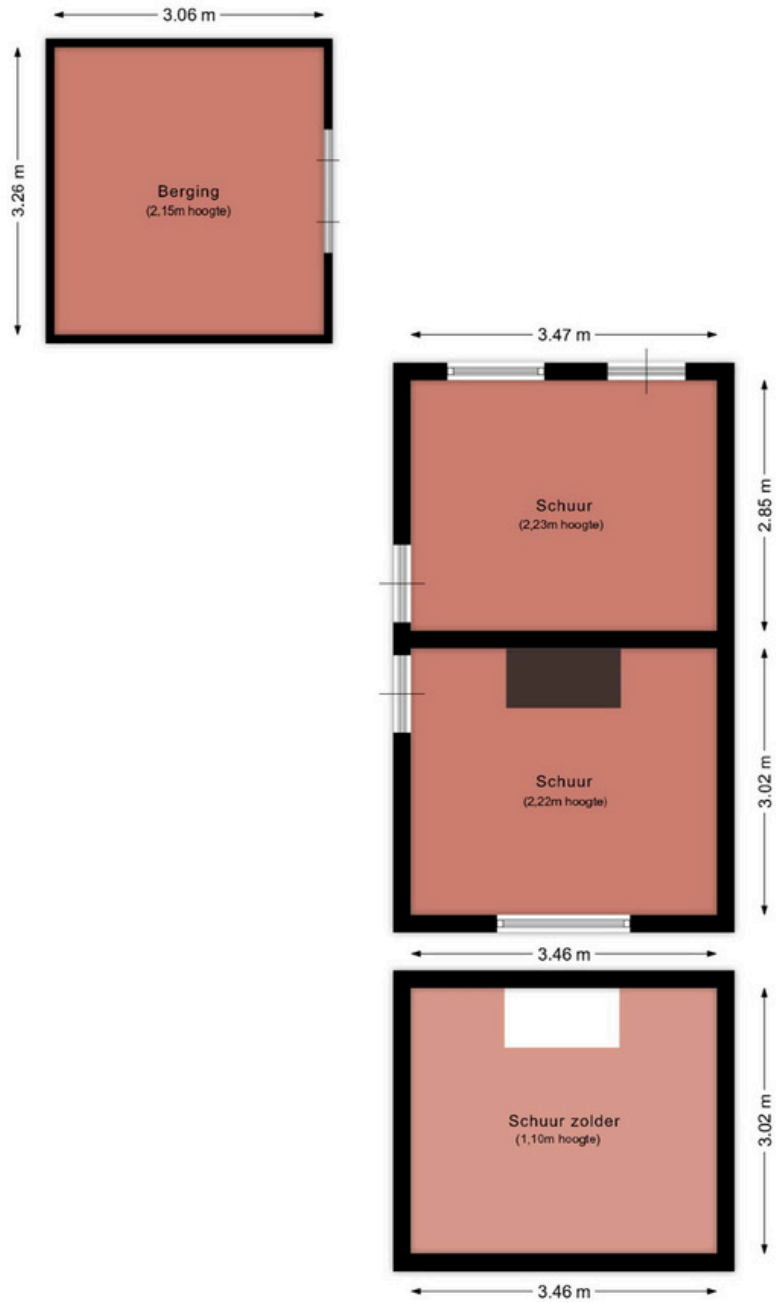
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Born</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 541</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 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 – 17:30 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



