ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET

Wieënbroek 9

Buchten

VBO Vereniging van makelaars en taxateurs

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN - T 046 - 870 10 87 - INFO@ODCVASTGOED.NL - WWW.ODCVASTGOED.NL

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 275.000,00 K.K.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Born F 2324
Bouwjaar:	1973
Woning oppervlakte:	117 m²
Overige inpandige ruimte:	40 m²
Perceel oppervlakte:	252 m²
Inhoud woning:	378 m³
Energielabel:	D
Verwarming:	Cv ketel Avanta (BJ 2010 eigendom, maar in 2024 geplaatst)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

- Energielabel D
- Gelegen in een rustige en centraal gelegen woonwijk in Buchten
- Vier ruime slaapkamers
- Inpandige garage
- Woning met veel potentie, ideaal voor wie naar eigen smaak wil moderniseren

Twee-onder-een-kapwoning op de Wieënbroek 9 te Buchten

Welkom in Buchten, een gezellig dorp met een fijne sfeer en een centrale ligging. Hier geniet je van het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met alle nodige voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen en sportfaciliteiten zijn in de buurt, terwijl de uitvalswegen naar steden als Sittard, Geleen, Maastricht, Eindhoven en Utrecht eenvoudig bereikbaar zijn. Bovendien sta je binnen een kwartier in België of Duitsland, wat extra mogelijkheden biedt voor werk, ontspanning en uitstapjes. Daarnaast biedt Buchten prachtige natuurgebieden en wandelroutes, perfect om te ontspannen na een drukke dag.

De woning is een solide basis met veel potentie.
Deze ruime twee-onder-een-kapwoning aan de Wieënbroek 9 is een ideale kans voor wie op zoek is naar een woning met veel ruimte en mogelijkheden. De woning is ingedeeld over drie verdiepingen en biedt een praktische en functionele woonruimte.

Bij binnenkomst tref je een ruime ontvangsthal met garderobe en toilet, die toegang biedt tot zowel de garage als de woonkamer. De royale woonkamer is voorzien van een sfeervolle open haard en geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijk licht. De halfopen keuken grenst aan de woonkamer en biedt toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allemaal met veel daglicht.
De badkamer beschikt over een inloopdouche, tweede toilet en een wastafel. Vanuit een van de slaapkamers is er via een luik met vlizotrap toegang tot de bergzolder, een ideale opbergruimte. De achtertuin is een groene oase met veel privacy en directe toegang tot de garage, die is uitgerust met een kantelpoort, wateraansluiting en elektriciteit.

Hoewel modernisering noodzakelijk is, biedt dit juist een unieke kans om een droomhuis te realiseren op een prachtige locatie. De solide basis en ruime opzet maken het een ideaal project voor wie graag een huis volledig naar eigen smaak en wensen wil aanpassen.

Begane grond

Begane grond Bij aankomst valt meteen de verzorgde voortuin op. De oprit beschikt over een inpandige garage en een carport. De entree van de woning leidt naar een ruime ontvangsthal met garderobe, meterkast en een toilet. Vanuit de hal is er tevens toegang tot de garage.

De woonkamer is royaal en voorzien van een eikenhouten parketvloer, een open haard met eikenhouten ombouw en kasten, en airconditioning. Aan de voorzijde is een rolluik geplaatst, terwijl de schuifpui aan de achterzijde direct toegang biedt tot de achtertuin. De halfopen keuken is praktisch ingedeeld met inbouwkasten en biedt eveneens toegang tot de tuin.

BOSCH

Eerste en tweede verdieping

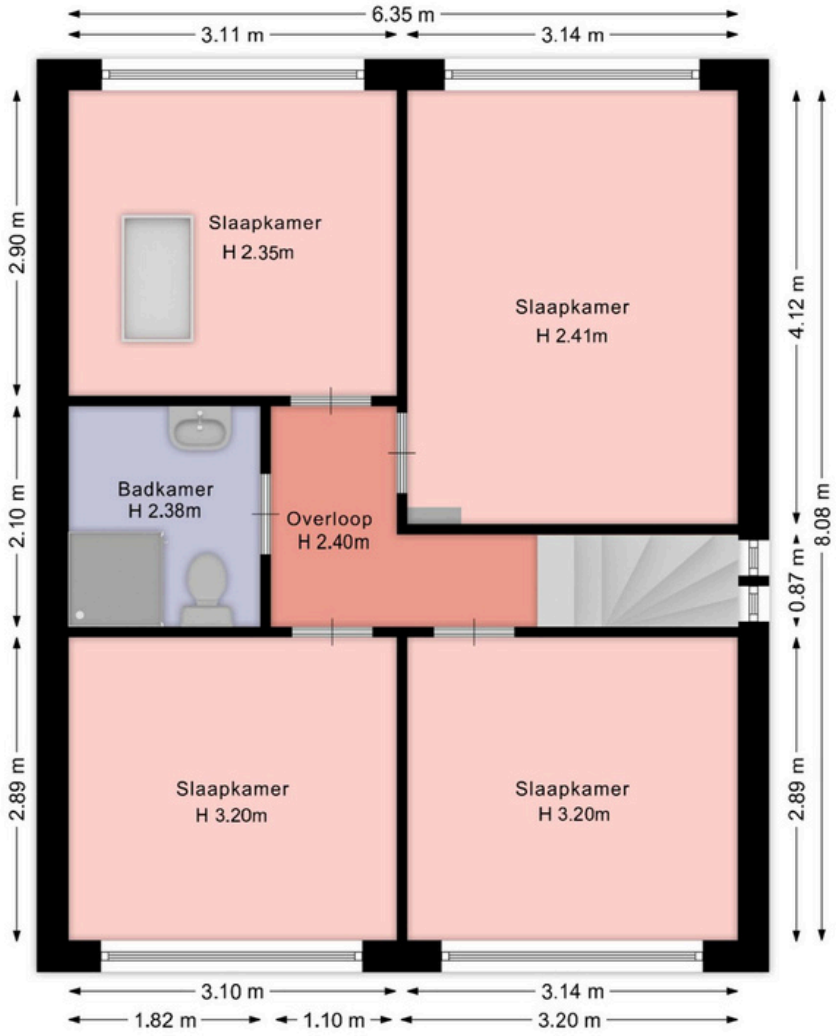
Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van veel daglicht. De slaapkamers variëren in grootte, waardoor er diverse mogelijkheden zijn voor de indeling, zoals een hoofdslaapkamer, een kinderkamer of een werkkamer. Dankzij de grote ramen geniet elke kamer van voldoende natuurlijke lichtinval. Vanuit een van de slaapkamers is er toegang tot een luik met een vlizotrap naar de tweede verdieping. Deze ruimte biedt extra opslagmogelijkheden.

De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over een inloopdouche, een tweede toilet en een wastafel.

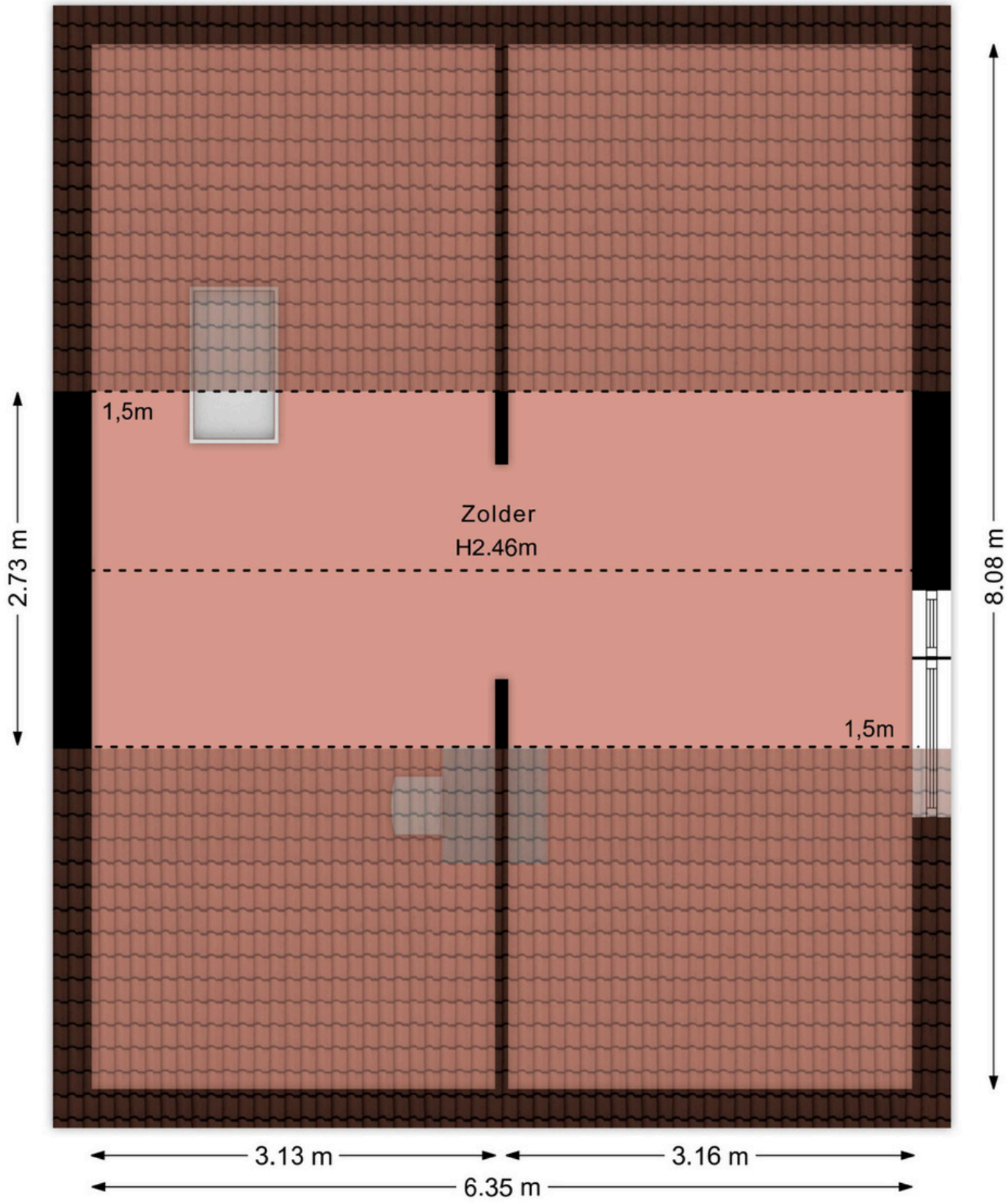
Tuin en garage

De achtertuin biedt veel privacy en groen. Er zijn diverse borders met beplanting en er is directe toegang tot de garage. De garage is voorzien van een kantelpoort, wateraansluiting en elektriciteit.

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



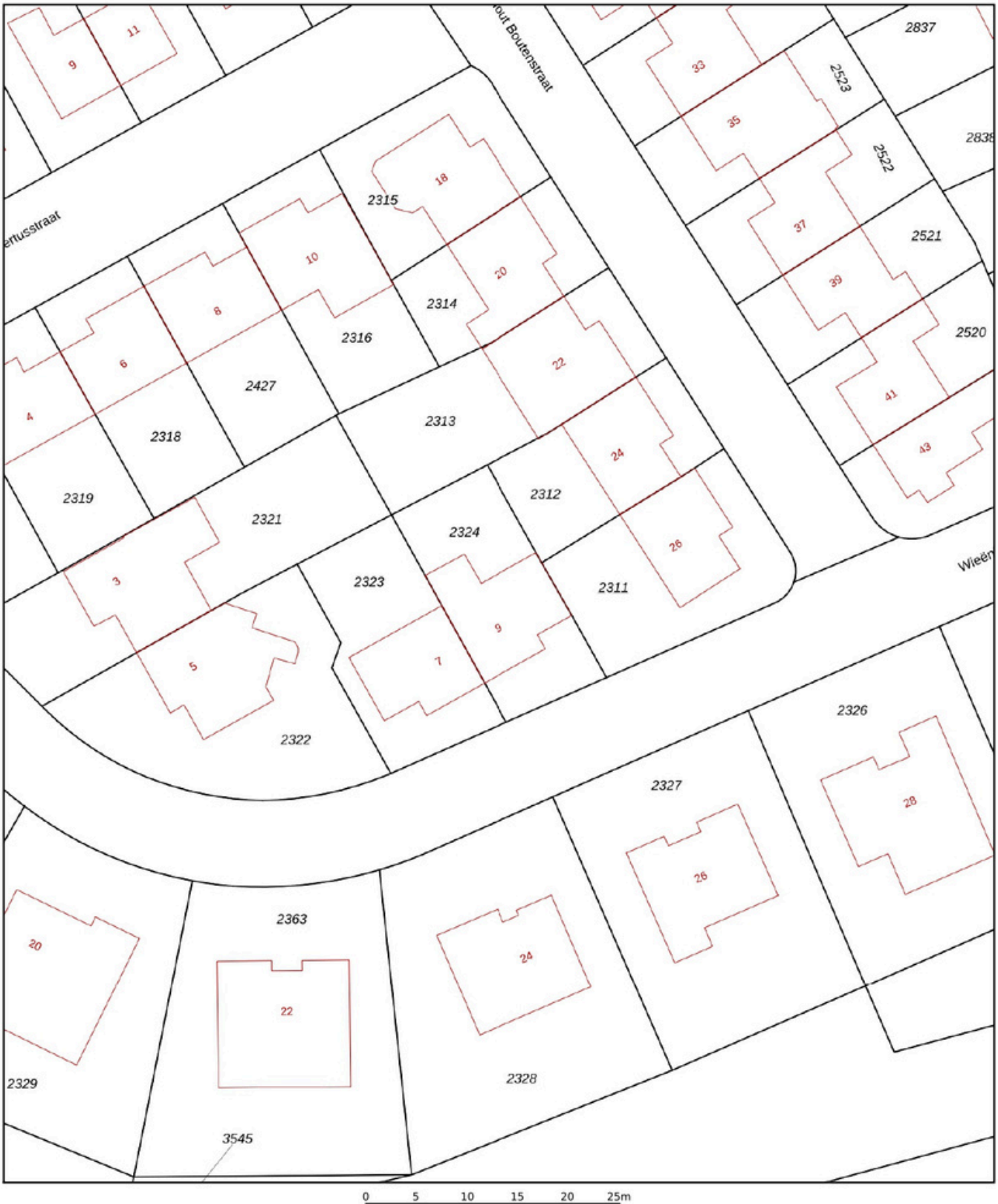
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wieënbroek



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Born
Sectie	F
Perceel	2324

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 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 ontlenen.

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 Vanhingel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl

ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET

NOTITIES