



Dorpstraat 81

Buchten





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 415.000,- k.k.
Soort:	Vrijstaande geschakeld woning
Kadastrale gegevens:	Born F 453 + H 1338
Bouwjaar:	1956
Woning oppervlakte:	169 m ²
Inpandige ruimte:	51m ²
Perceel oppervlakte:	284 m ²
Inhoud woning:	673 m ³
Energielabel:	B
Verwarming:	Cv-installatie Remeha Avanta (2018 eigendom)
Zonnepanelen:	19 stuks (2022 eigendom)
Airco's:	4 stuks Mitsubishi (2024 eigendom)
Aantal kamers:	7

Bijzonderheden:

- Energielabel B
- 19 zonnepanelen (2022) voor een lage energierekening
- Gehele begane grond en eerste verdieping vloerverwarming
- Vier Mitsubishi airco's (2024) voor een aangenaam binnenklimaat
- Volledig HR++ glas en grotendeels rolluiken
- Geheel nieuw, geïsoleerd dak met goten
- Gehele huis voorzien van lijm pvc vloeren
- Meterkast vernieuwd in 2019
- Inpandige garage met witgoedvoorzieningen en extra zolderberging
- Vier ruime slaapkamers
- Mogelijkheid voor thuishkantoor of praktijkruimte
- Perfect onderhouden en met liefde verbouwd

Sfeervol wonen in het hart van Buchten

Aan de gezellige Dorpstraat in Buchten staat deze instapklare, vrijstaande woning die tot in de puntjes is afgewerkt. De woning is in de loop der jaren met veel zorg verbouwd en gemoderniseerd, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. Zo is het dak volledig vernieuwd, inclusief isolatie en nieuwe goten, en is de hele woning voorzien van hoogwaardige lijm-PVC vloeren. Ook is er spouwmuurisolatie aangebracht, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energiezuinigheid van het huis. Dankzij de 19 zonnepanelen (2022), vloerverwarming op de begane grond én eerste verdieping, vier airco's (2024) en HR++ glas, is dit huis niet alleen comfortabel, maar ook helemaal klaar voor de toekomst.

De woning heeft een verrassend ruime indeling: op de begane grond treft u naast een royale woonkamer en een halfopen keuken ook een multifunctionele ruimte, ideaal geschikt als praktijk of kantoor aan huis. De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer, terwijl de tweede verdieping een vierde slaapkamer met dakkapel herbergt. Verder beschikt het huis over een inpandige garage en een onderhoudsvriendelijke tuin.

De woning ligt in het geliefde Buchten, een dorp met een fijne gemeenschap en uitstekende bereikbaarheid. Binnen enkele minuten zijn de A2 en A76 bereikbaar en liggen steden als Sittard, Geleen en Maastricht om de hoek. Daarnaast vindt u in de buurt scholen, winkels en sportfaciliteiten, waardoor dit huis ideaal is voor zowel gezinnen als stellen die op zoek zijn naar ruimte en comfort.



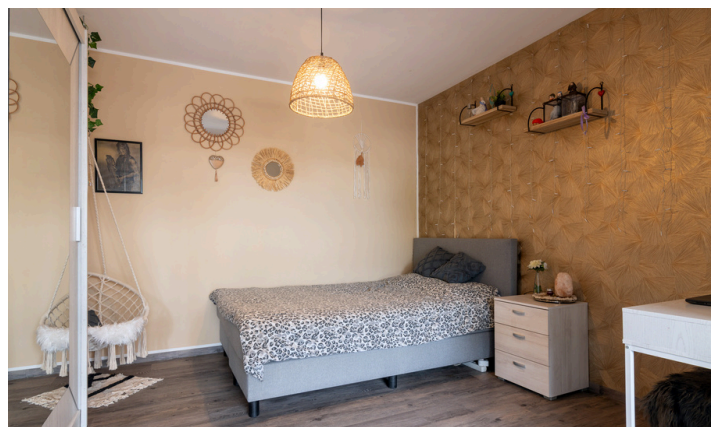


Begane grond

Bij aankomst valt meteen de ruime voortuin op, met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Via de voordeur betreedt u de lange ontvangsthall met moderne PVC-vloer en vloerverwarming, garderobe met grote inbouwkast, meterkast (2019), toegang tot de provisiekelder en een strak afgewerkt toilet met zwevend closet en fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de inpandige garage, die is voorzien van hardhouten deuren, afgewerkte vloer, inbouwspots, cv-installatie, witgoedvoorzieningen en extra bergruimte op de zolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte die perfect dienst kan doen als praktijkruimte of kantoor aan huis. Dankzij de praktische ligging en de aanwezigheid van een eigen airco, rolluiken en openslaande deuren naar een aansluitende kamer, is deze ruimte ideaal voor iedereen die wonen en werken wil combineren. Uiteraard kan deze kamer ook gebruikt worden als tweede woonkamer, speelkamer of hobbyruimte.

De royale woonkamer straalt licht en ruimte uit dankzij de grote ramen en schuifpui naar het terras. Hier is het heerlijk vertoeven, mede door de airco en de aangename vloerverwarming. De halfopen keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met veel kastruimte. De keuken is uitgerust met Siemens inbouwapparatuur, waaronder een 6-pits gasfornuis met heteluchtoven, afzuigkap, koelkast, AEG-vaatwasser (2020 vernieuwd) en Etna-magnetron.









Begane grond

Via de trap bereikt u de ruime overloop die toegang biedt tot drie mooi afgewerkte slaapkamers en de moderne badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer met vloerverwarming, waardoor iedere ruimte een warme uitstraling heeft. De slaapkamers zijn ruim, licht en voorzien van rolluiken, wat zorgt voor comfort en privacy. De master bedroom is daarbij extra uitgerust met inbouwspots en airconditioning.

De badkamer, vernieuwd in 2020, is modern en praktisch ingericht. Hier vindt u een badkamermeubel met dubbele wastafel en bijpassende kast, een grote spiegel, een inloopdouche met glazen wand en een tweede toilet. Dankzij de vloerverwarming, mechanische ventilatie (2022) en het rolluik is het een fijne ruimte die aansluit bij het verzorgde geheel van de woning.









Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping, waar de afwerking wederom op hoog niveau is. Hier treft u een ruime overloop met bergruimte en een vierde slaapkamer met grote dakkapel. Dankzij de nette afwerking, PVC-vloer, inbouwspots en een monoblok airco is deze ruimte multifunctioneel inzetbaar.

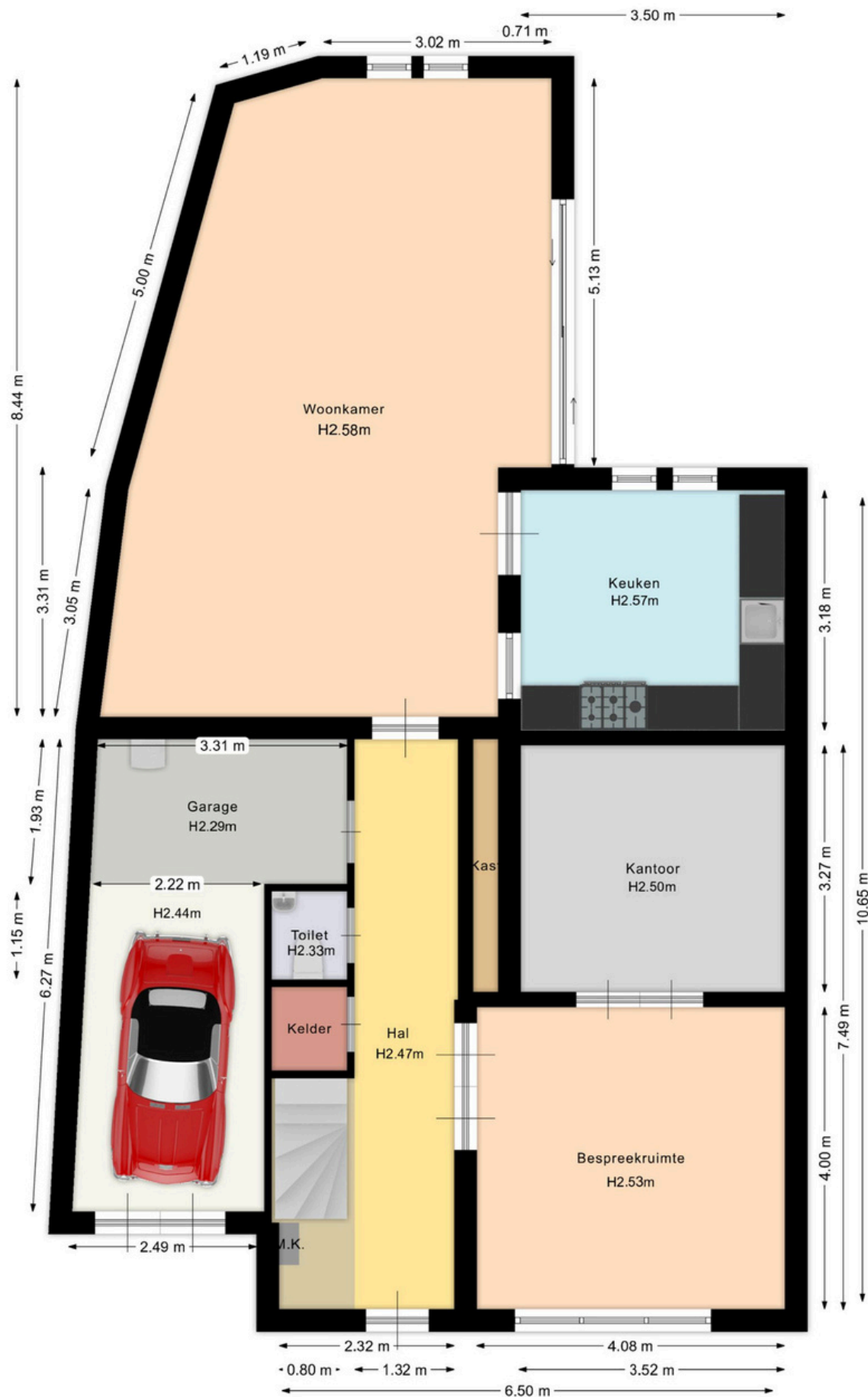




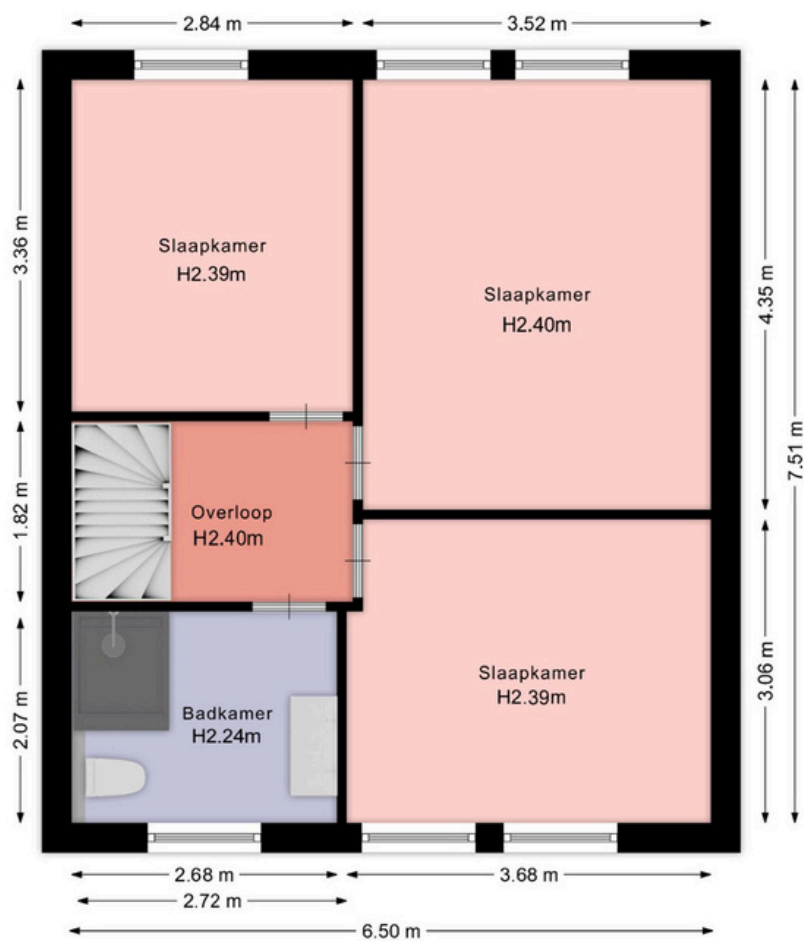
Tuin

De achtertuin is volledig betegeld en daardoor zeer onderhoudsvriendelijk. Dankzij de strakke bestrating en de beschutte ligging vormt deze ruimte een fijne basis voor ontspanning en gezelligheid. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een terras, voorzien van een zonnescherm, waar u op warme dagen heerlijk in de schaduw kunt zitten.

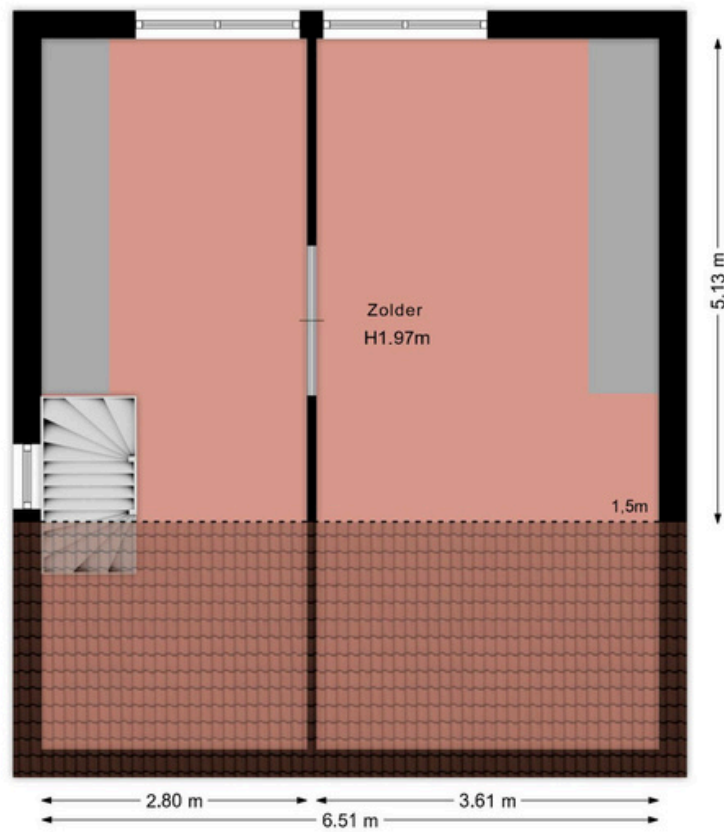




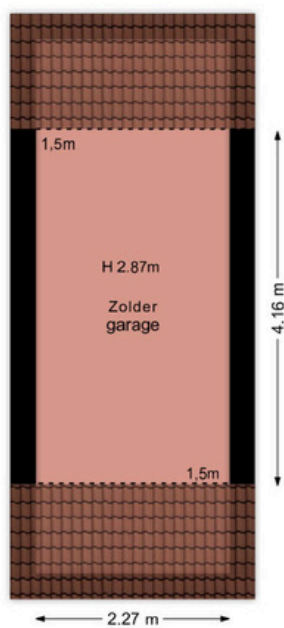
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



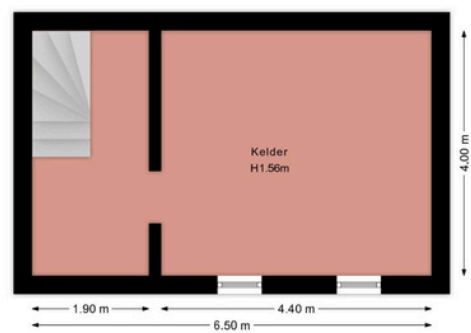
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Born

Sectie H

Perceel 453

Schaal 1: 500

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 juli 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 – 17:00 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



[illegible]