TE KOOP



Het Ambacht 56, BRUNSSUM

Vraagprijs € 325.000 k.k.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
https://www.deruijtermakelaardij.nu
makelaardij@deruijter.nu

de Ruijter Je Makelaar.nu
Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



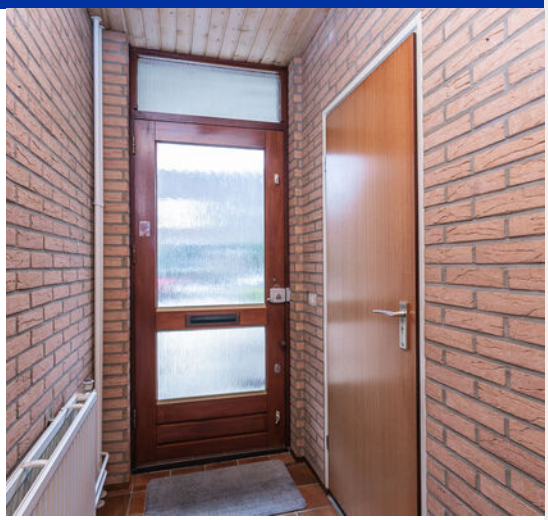
Kenmerken

Woonoppervlakte
138 m²

Perceeloppervlakte
377 m²

Inhoud
556 m³

Energielabel
E



Omschrijving

WELKOM OP HET AMBACHT 56 IN BRUNSSUM!

Op een fijne locatie in de geliefde woonwijk "Het Ambacht" ligt deze verrassend ruime twee-onder-een-kap-woning met aangebouwde stenen garage, diepe achtertuin en royale oprit. De woning beschikt over een ruime doorzon-woonkamer, halfopen keuken, maar liefst vier slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer, een complete badkamer en volop bergruimte.

Het geheel verkeert in een nette staat van onderhoud en biedt dankzij de royale maatvoering en praktische indeling volop mogelijkheden voor een gezin dat op zoek is naar ruimte. De diepe achtertuin met veel privacy, de garage en parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein maken het plaatje compleet.

Via de entree bereik je de hal met het trappenhuis naar de eerste verdieping, de meterkast en het geheel betegelde gastentoilet met staand closet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer.

De royale doorzon-woonkamer profiteert dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht. Aan de voorzijde bevindt zich de living/lounge met zithoek, audio-/visuele-aansluitingen en een sfeervolle schouwpartij met open haard. Een heerlijke plek om in de koudere maanden comfortabel te ontspannen. Centraal in de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast met ruimte voor provisie en opslag.

Aan de achterzijde is de eetkamer gesitueerd. De grote schuifpui zorgt niet alleen voor veel lichtinval, maar creëert tevens een directe verbinding met het terras en de achtertuin. Vanuit de eetkamer is er een open verbinding met de keuken. De begane grond is afgewerkt met vloerbedekking.

De halfopen keuken is ingericht met een klassieke inbouwkeuken in hoekopstelling en beschikt over een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, elektrische oven, wasbak, separate koelkast en veel praktische kastruimte. Een loopdeur geeft rechtstreeks toegang tot het terras en de achtertuin.



Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rechter voorzijde en beschikt over een eigen balkon. Aan de achterzijde ligt de tweede slaapkamer, terwijl de derde slaapkamer aan de linker voorzijde is gesitueerd.

De geheel betegelde badkamer heeft een authentieke uitstraling en is compleet uitgevoerd met een douche, ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet. Daarmee biedt deze ruimte alle voorzieningen voor dagelijks gezinsgebruik.

Ook de zolderverdieping is verrassend ruim en bovendien comfortabel bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich aan de achterzijde een separate wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is een vierde slaapkamer met dakraam gerealiseerd.

Verder beschikt deze verdieping over een technische ruimte met de opstelplaats van de Ferolli CV-combiketel en aanvullende bergruimte. Dankzij de beschikbare ruimte bestaat bovendien de mogelijkheid om hier, naar eigen inzicht, een vijfde slaapkamer te realiseren. Ideaal voor een groter gezin, een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerruimte.

Een belangrijk pluspunt van deze woning is de diepe, geheel omsloten achtertuin op het noordwesten. De tuin is netjes onderhouden en ingericht met een royaal terras, gazon en biedt veel privacy. Hierdoor is er volop ruimte om buiten te eten, te ontspannen of kinderen veilig te laten spelen.

Vanuit de tuin is de ruime aangebouwde stenen garage bereikbaar. Deze beschikt over extra bergruimte en een handmatig bedienbare kantelpoort. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een royale oprit, waardoor meerdere voertuigen op eigen terrein kunnen worden geparkeerd.

De woning kent een nette staat van afwerking en onderhoud en is uitgevoerd met houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing. Daarnaast is het pand merendeels voorzien van rolluiken.
De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Ferolli CV-combiketel in eigendom. Het huidige energielabel is E. Eventuele verdere verduurzaming kan daardoor geheel naar eigen voorkeur, planning en inzicht worden uitgevoerd.

De ligging maakt deze woning extra aantrekkelijk. Het geheel bevindt zich in de populaire en kindvriendelijke woonwijk "Het Ambacht” in Brunssum. Een basisschool, kinderopvang, voortgezet onderwijs, een speeltuin en diverse sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar. Het wijkwinkelcentrum van Treebeek, met onder meer een supermarkt, diverse winkels en een cafetaria, ligt op loopafstand. Voor liefhebbers van natuur, wandelen en recreëren ligt bovendien het prachtige wandel- en natuurgebied van de Brunssummerheide op korte afstand.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en de aansluiting op de Parkstadring (N300) zijn snel bereikbaar, met goede verbindingen richting Maastricht, Aken en Eindhoven en naar het Duitse achterland.

Kortom: een verzorgde en praktische gezinswoning op een fijne locatie, met volop mogelijkheden om naar eigen wens verder te moderniseren en te verduurzamen.



INDELING:

BEGANE GROND:
Entree / hal en trappenhuis naar de eerste verdieping. Meterkast met 5 groepsinstallatie / 2x aardlekschakelaar / digitale meters met dag- en nachtstroomaansluiting. Geheel betegeld gastentoilet met staand closet en fonteintje. Toegang tot de woonkamer.

Ruime doorzon-woonkamer met living / lounge voorzien van audio-/ visuele-aansluitingen en sfeervolle schouwpartij met open haard aan de voorzijde. Centraal een trapkast voor provisie en opslag.
Achtergelegen eetkamer met schuifpui met toegang tot het terras en doorgang naar de keuken. De begane grond is afgewerkt met een vloerbedekking.

Halfopen keukenruimte, voorzien van een klassieke inbouwkeuken in hoekopstelling met apparatuur, te weten: 4 pits gasfornuis / afzuigkap / wasbak / elektrische oven / separate koelkast en veel opbergruimte. Loopdeur naar het terras en de achtertuin.

Geheel omsloten en netjes onderhouden diepe achtertuin op het noordwesten met terras, gazon en veel privacy. Toegang tot de ruime aangebouwde stenen garage met bergruimte en handmatig bedienbare kantelpoort. De voorgelegen oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere voertuigen op eigen terrein.

VERDIEPING:
De overloop biedt toegang tot de slaapvertrekken en de badkamer.
Rechtsvoor gelegen hoofdslaapkamer met toegang tot het balkon.
Achtergelegen tweede slaapkamer.
Aan de linker achterzijde gesitueerde geheel betegelde authentieke badkamer voorzien van een douche / ligbad / dubbele wastafel en een tweede toilet.
De derde slaapkamer ligt linksvoor.

ZOLDER:
Vaste trap naar de zolder. Linksachter gelegen wasruimte met witgoedaansluitingen voor wasmachine en -droger. Naastgelegen vierde slaapkamer met dakraam. Technische ruimte met standplaats voor de Ferolli CV-Combiketel (eigendom) en bergruimte met extra opslag. Mogelijkheid tot het realiseren van een vijfde slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN:
* BIJZONDER RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING, GESCHAKELD MET GARAGE
* DOORZON-WOONKAMER, VOORGELEGEN LIVING MET ZITHOEK EN SCHOUW MET OPEN HAARD
* CENTRAAL GESITUEERDE TRAPKAST VOOR PROVISIE EN OPSLAG
* AAN DE ACHTERZIJDE GESITUEERDE EETKAMER MET SCHUIFPUI NAAR HET TERRAS
* HALFOPEN KLASSIEKE KEUKEN VOORZIEN VAN APPARATUUR, LOOPDEUR NAAR ACHTERTUIN
* GEHEEL BETEGELD GASTENTOILET MET STAAND CLOSET EN FONTEINTJE
* 3 SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING, WAARVAN HOOFDSLAAPKAMER MET EEN BALKON
* AUTHENTIEKE BADKAMER MET DOUCHE, LIGBAD, DUBBELE WASTAFEL EN EEN TWEEDE TOILET
* VASTE TRAP NAAR DE ZOLDER MET VIERDE SLAAPKAMER VOORZIEN VAN EEN DAKRAAM
* WASRUIMTE MET WITGOEDAANSLUITINGEN
* OPSLAGRUIMTE AAN DE VOORZIJDE WAAR GEPLAATST DE FEROLLI CV-COMBIKETEL
* MOGELIJKHEID TOT HET REALISEREN VAN EEN VIJFDE SLAAPKAMER
* ACHTERTUIN VOORZIEN VAN TERRAS, GAZON EN VEEL PRIVACY
* STENEN GARAGE MET HANDMATIG BEDIENBARE KANTEL POORT
* VOORGELEGEN OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN OP EIGEN TERREIN
* HOUTEN KOZIJNEN MET GROTENDEELS DUBBELE BEGLAZING
* MERENDEELS VOORZIEN VAN ROLLUIKEN
* FEROLLI CV-COMBIKETEL (EIGENDOM)
* ENERGIELABEL "E"



HET PAND KENT EEN NETTE STAAT VAN AFWERKING EN ONDERHOUD. VOORZIEN VAN HOUTEN KOZIJNEN MET GROTENDEELS DUBBELE BEGLAZING, MERENDEELS MET ROLLUIKEN. FEROLLI CV-COMBIKETEL RUIM TERRAS EN ACHTERTUIN MET VEEL PRIVACY. AANGEBOUWDE STENEN GARAGE VOORZIEN VAN EEN HANDMATIG BEDIENBARE KANTELPOORT. VOORGELEGEN OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN OP EIGEN TERREIN. VERDUURZAMING KAN NAAR EIGEN VOORKEUR EN INZICHT UITGEVOERD WORDEN. HET ENERGIELABEL IS E.

HET GEHEEL IS GELEGEN IN DE POPULAIRE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK "HET AMBACHT". EEN BASISSCHOOL, KINDEROPVANG, VOORTGEZET ONDERWIJS, EEN SPEELTUIN EN DIVERSE SPORTFACILITEITEN BEVINDEN ZICH IN DE DIRECTE NABIJHEID. HET WIJKWINKELCENTRUM VAN TREEBEEK, MET ALLE VOORZIENINGEN, EEN SUPERMARKT / WINKELS / CAFETARIA, IS OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR. HET WANDELGEBIED VAN DE "BRUNSSUMER HEIDE" LIGT OP EEN STEENWORP AFSTAND.

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, UITVALSWEGEN EN AANSLUITING OP DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook indien de zonnepanelen op huurbasis aanwezig zijn.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/ visualisatie. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.
















































Dole
OUTSPAN
TURBANA
PREMIUM BANANAS
ORION
COLOR 340
























54





Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Begane grond



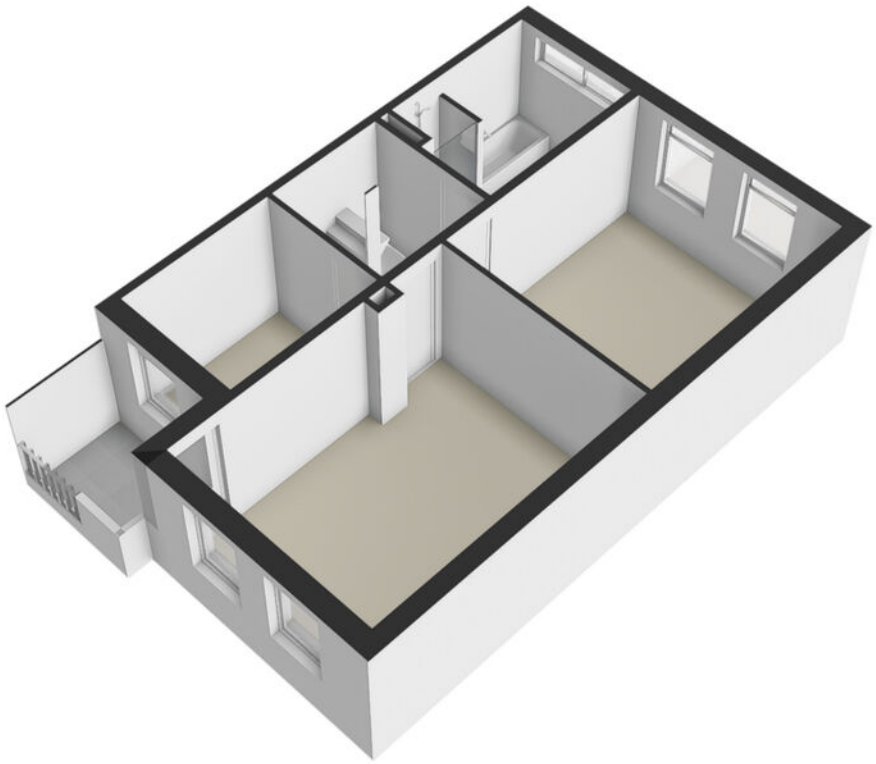
Eerste verdieping



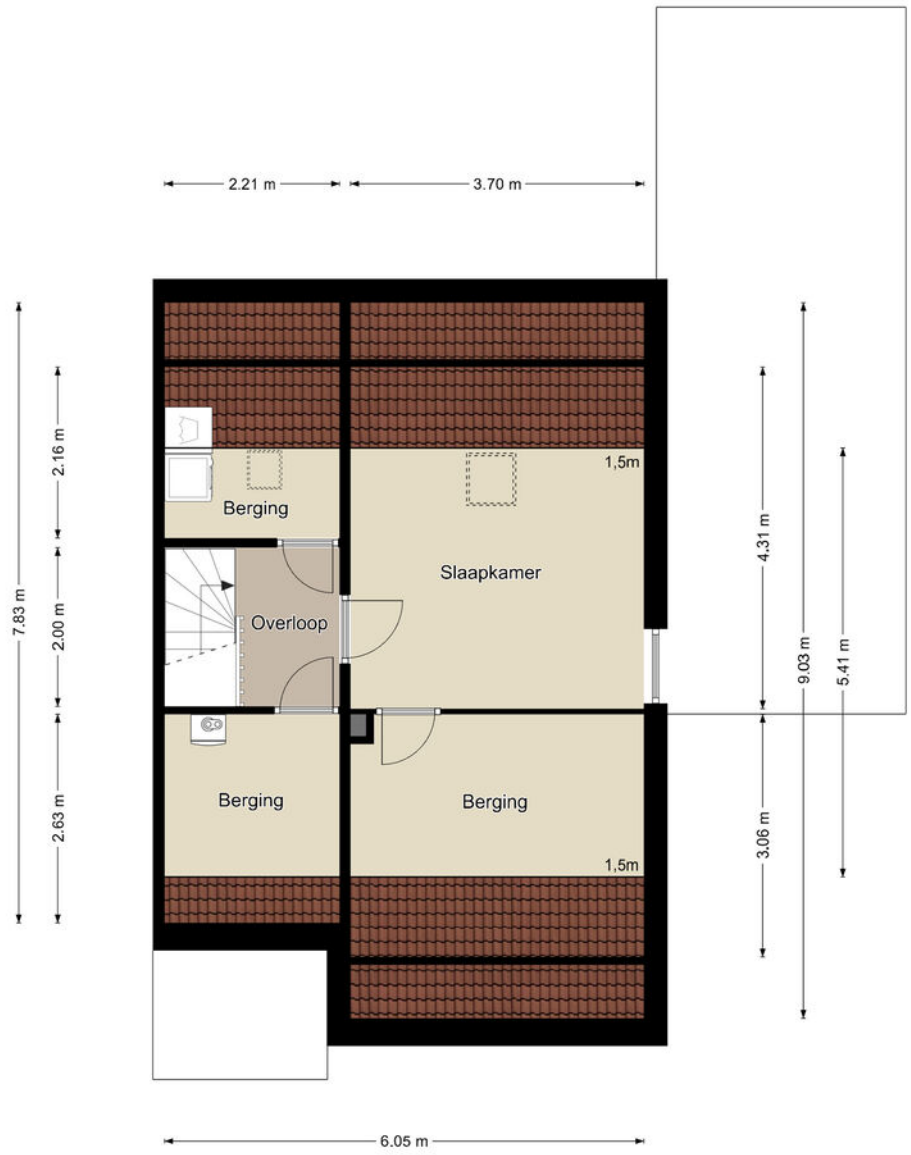
Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Eerste verdieping



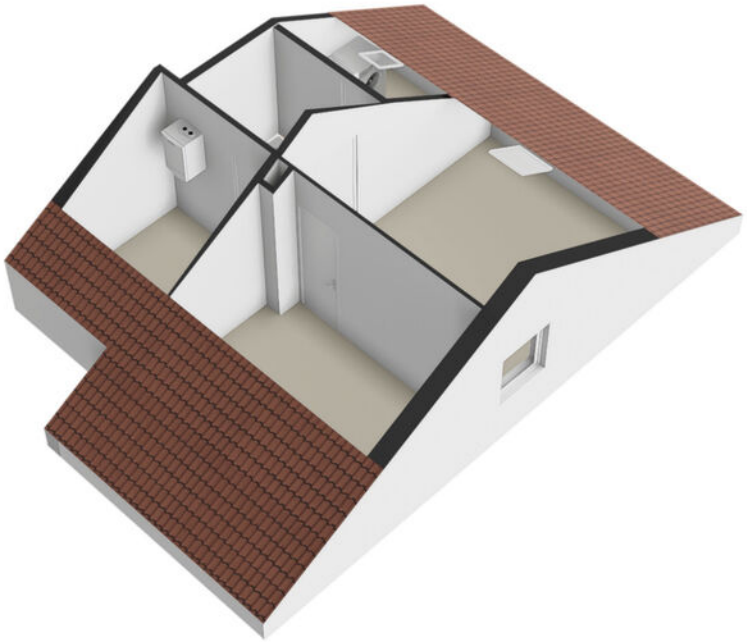
2de verdieping



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

2e verdieping

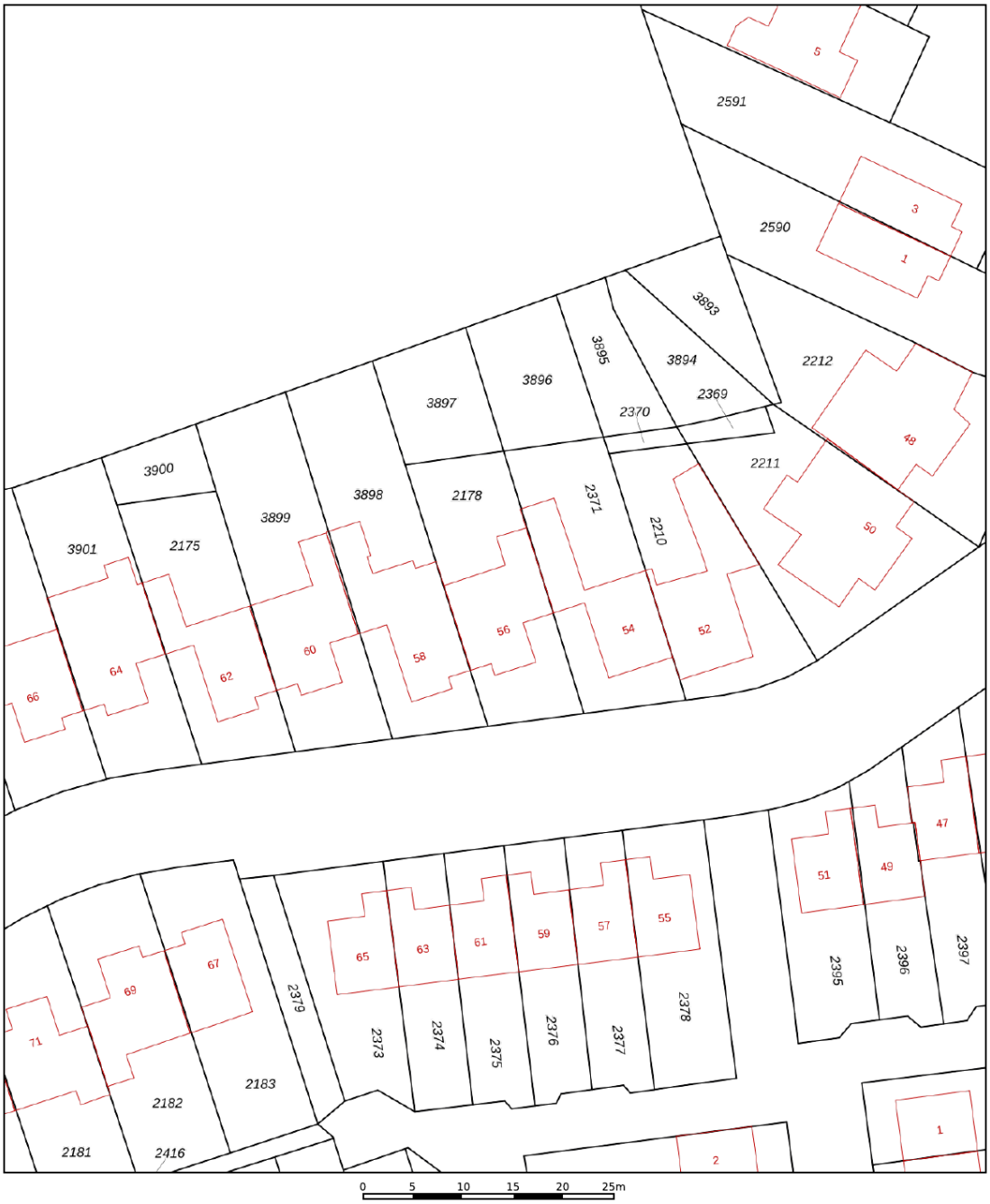


Kadastrale kaart

Ontdek het perceel...
van Het Ambacht 56

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Brunssum
Sectie	D
Perceel	2178

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026
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.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
https://www.deruijtermakelaardij.nu
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt