

TE KOOP



Kleikoelen 112, Brunssum

Vraagprijs € 239.000 k.k.

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 - DNR Klusverhuur - ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

102 m²

Perceeloppervlakte

170 m²

Inhoud

417 m³

Energie label

A

Omschrijving

WELKOM BIJ KLEIKOELEN 112 IN BRUNSSUM!

Ben je op zoek naar een geheel gerenoveerde, instapklare starterswoning waar je zonder grote verbouwingen direct kunt gaan wonen? Dan is deze verrassend ruime tussenwoning absoluut een bezichtiging waard! Deze keurig onderhouden woning combineert een eigentijdse afwerking met een praktische indeling, veel leefruimte en uitstekend wooncomfort. Met onder andere een moderne keuken, een ruime living, een royale aangebouwde tuinkamer met eetgedeelte, drie slaapkamers, een strakke badkamer, twee airconditioningsinstallaties, 13 zonnepanelen en energielabel A is dit een ideale woning voor starters die comfortabel én energiezuinig willen wonen.

Via de entree bereik je de hal met garderobekast. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer en keuken. Een praktische muurkast biedt extra opbergmogelijkheden.

Aan de voorzijde bevindt zich de gesloten keukenruimte met een eigentijdse inbouwkeuken in hoekopstelling. De keuken is compleet uitgerust met een 4-zones inductiekookplaat, RVS wandschouwafzuigkap, elektrische oven, magnetron, wasbak, vaatwasmachine en koel-/vriescombinatie. Voor extra comfort is hier tevens een airconditioningsinstallatie aanwezig.

Het tussenportaal biedt toegang tot het trappenhuis naar de eerste verdieping en het geheel betegelde, moderne gastentoilet met staand closet.

De ruime woonkamer vormt het gezellige hart van de woning en beschikt centraal over een royale living/lounge met volop ruimte voor een comfortabele zithoek en audio-/visuele aansluitingen. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een heerlijke tuinkamer, waar een royale eethoek kan worden geplaatst. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht. De dubbele openslaande tuindeuren zorgen bovendien voor een mooie verbinding met het terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten op aangename wijze in elkaar overlopen.





De keurig aangelegde en volledig omsloten achtertuin ligt op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Hier vind je een terras met een handmatig bedienbaar knikarm-zonneschermborders met aanplanting en een praktische tuinberging. Door de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy en is er volop gelegenheid om heerlijk buiten te zitten, te eten of te ontspannen. De achtertuin is tevens bereikbaar via een gemeenschappelijk achterpad. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde stenen berging, voorzien van elektra en een wateraansluiting.

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en middels een vlizotrap tot de ruime bergzolder. Er bestaat de mogelijkheid om een vaste trap naar de zolderverdieping te realiseren.

Aan de rechter voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer, die momenteel als hobbykamer in gebruik is. Links aan de voorzijde ligt de strak afgewerkte badkamer, voorzien van een ligbad, keramische wastafel op een badkamermeubel, designradiator, tweede toilet en mechanische ventilatie.

De hoofdslaapkamer is aan de rechter achterzijde gelegen en beschikt voor extra comfort over airconditioning. De derde slaapkamer wordt momenteel gebruikt als praktische wasruimte en is voorzien van witgoed aansluitingen voor wasmachine en droger en een vaste kastenwand met vouwtafel. Uiteraard kan deze ruimte desgewenst weer als volwaardige slaapkamer worden ingericht.

Via de vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de Remeha Calenta CV-combiketel, de centrale mechanische ventilatiebox en de omvormer voor de zonnepanelen. De zolder biedt niet alleen volop bergruimte, maar ook interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door het realiseren van een vaste trap bestaat de mogelijkheid om hier extra gebruiksruimte en bijvoorbeeld een aanvullende slaap-, werk- of hobbykamer te creëren.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over spouwmuur- en

dakisolatie, grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken rondom. Daarnaast zijn er twee airconditioningsinstallaties en maar liefst 13 zonnepanelen via de Parkstadregeling aanwezig. In combinatie met de gehuurde Remeha Calenta CV-combiketel en centrale mechanische ventilatie resulteert dit in een comfortabele en energiezuinige woning met energielabel A.

Het geheel is gelegen in een geliefde en verkeersluwe woonomgeving aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk De Kleikoelen. Een aantrekkelijke locatie voor starters en jonge gezinnen, met het Brunssumse stadscentrum en alle bijbehorende winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Recreatiegebied Het Schutterspark en het uitgestrekte wandel- en natuurgebied van de Brunsummerheide bevinden zich op korte afstand. Daarnaast is de bereikbaarheid uitstekend dankzij de nabijgelegen uitvalswegen en aansluiting op de Parkstadring (N300), met goede verbindingen richting onder andere Maastricht, Aken, Eindhoven en het Duitse achterland.

Deze geheel gerenoveerde en keurig onderhouden starterswoning is zonder noemenswaardige werkzaamheden te betrekken en biedt een aantrekkelijke combinatie van ruimte, comfort en energiezuinigheid. De moderne keuken, royale living, lichte aangebouwde tuinkamer, drie slaapkamers, ruime bergzolder met uitbreidingsmogelijkheden en privacyrijke achtertuin op het zuidoosten maken het geheel compleet.

Een heerlijke instapklare woning waar je als starter direct kunt beginnen met wonen en genieten. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en het wooncomfort!



BEGANE GROND:

Hal / entree met garderobekast. Meterkast voorzien van 6 groepsinstallatie / 2x aardlekschakelaar / kookgroep / dag-/ nachstroomaansluiting / separate groep voor de PV-installatie en digitale meters. Toegang tot de woonkamer / keuken. Muurkast met extra opbergmogelijkheden.

Vorgelegen gesloten keukenruimte met eigentijdse inbouwkeuken in hoekopstelling voorzien van apparatuur, te weten: 4 zones inductie kookplaat / RVS wandschouw afzuigkap / elektrische oven / magnetron / wasbak / vaatwasmachine / koel-/vriescombinatie en airconditioningsinstallatie.

Tussenportaal naar met trappenhuis naar de eerste verdieping en toegang tot het geheel betegelde moderne gastentoilet met staand closet.

Ruime woonkamer met centraal geplaatst living/lounge voorzien van royale zithoek en audio-/visuele-aansluitingen.

Achtergelegen aanbouw met tuinkamer waar geplaatst een groot eethoek met veel daglicht via de grote raampartijen en dubbele openslaande tuindeuren naar het terras en de achtertuin.

Keurig aangelegde en goed verzorgde geheel omsloten onderhoudsvriendelijke achtertuin met terras voorzien van een handmatig bedienbaar knikarm-zonnescherm, borders met aanplanting, tuinberging, veel privacy en toegankelijk via een gemeenschappelijk achterpad.

Aangebouwde stenen berging aan de voorzijde met elektra en wateraansluiting.

VERDIEPING:

Overloop met toegang tot de slaapvertrekken, de badkamer en vlizotrap naar de zolder. Mogelijkheid tot het realiseren van een vaste trap.

Aan de rechter voorzijde gesitueerde ruime slaapkamer in gebruik als hobbykamer.

Linksvoor gelegen strakke badkamer voorzien van een keramische wastafel op een badkamermeubel / ligbad / design radiator / tweede toilet en mechanische ventilatie.

De hoofdslaapkamer ligt rechtsachter en is voorzien van airconditioning.

De derde slaapkamer doet dienst als wasruimte en is voorzien van witgoedaansluitingen voor wasmachine/-droger en een vaste kastenwand met vouwtafel.

ZOLDER:

Ruime bergzolder, toegankelijk via een vlizotrap. Hier is de opstelplek voor de Remeha Calenta CV-Combiketel, de centrale mechanische ventilatie box en omvormer voor de zonnepanelen. Mogelijkheid tot realiseren van een vaste trap en extra slaapkamer.

BIJZONDERHEDEN:

- * GEHEEL GERENOVEERD TUSSENGELEGEN WOONHUIS IN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK KLEIKOELEN
- * VOORGELEGEN GESLOTEN KEUKENRUIMTE VOORZIEN VAN EIGENTIJDSE INBOUWKEUKEN MET APPARATUUR
- * CENTRAAL GEPLAATSTE LIVING MET ZITHOEK EN AUDIO-/VISUELE AANSLUITINGEN
- * ACHTERGELEGEN AANBOUW MET ROYALE EETKAMER MET VEEL DAGLICHT EN DUBBELE TUINDEUREN
- * TUSSENPORTAAL BIEDT TOEGANG TOT HET TRAPPENHUIS NAAR DE VERDIEPING
- * GEHEEL BETEGELD MODERN GASTENTOILET MET STAAND CLOSET
- * DRIE SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING, HOOFD-SLAAPKAMER MET AIRCO
- * STRAKKE BADKAMER MET LIGBAD, WASTAFEL OP EEN BADKAMERMEUBEL EN TWEDE TOILET
- * RUIME BERGZOLDER BEREIKBAAR MIDDELS EEN VLIZOTRAP, VASTE TRAP MOGELIJK
- * SPOUWMUUR- EN DAKISOLATIE
- * GROTENDEELS KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
- * RONDOM ROLLUIKEN
- * REMEHA CALENTA CV-COMBIKETEL
- * MECHANISCHE VENTILATIE BOX
- * 2x AIRCONDITIONINGSINSTALLATIE
- * 13 ZONNEPANELEN (PARKSTADREGELING)



DEZE GEHEEL GERENOVEERD EN KEURIG ONDERHOUDEN STARTERSWONING IS INSTAPKLAAAR. VOORZIEN VAN SPOUW- EN DAKISOLATIE, GROTENDEELS KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING. RONDOM ROLLUIKEN. GEHUURDE REMEHA CALENTA CV-COMBIKETEL EN MECHANISCHE VENTILATIE. ONDERHOUDSVRIENDELIJKE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN MET HANDMATIG BEDIENBAAR KNIKARM ZONNESCHERM, TERRAS, BORDERS MET AANPLANTING, TUINBEGRING EN VEEL PRIVACY BEREIKBAAR VIA EEN GEMEENSCHAPPELIJK ACHTERPAD. AANGEBOUWDE STENEN BERGING AAN DE VOORZIJDE.

HET GEHEEL IS GELEGEN IN EEN GELIEFDE EN VERKEERSLUWE WOONOMGEVING AAN RAND VAN DE KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK "DE KLEIKOELEN". HET BRUNSSUMSE STADSCENTRUM MET ALLE FACILITEITEN EN VOORZIENINGEN IS OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR. HET RECREATIEGEBIED "HET SCHUTTERS-PARK" EN WANDELGEBIED VAN DE "BRUNSSUMMER HEIDE" LIGGEN OP EEN STEENWOP AFSTAND.

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS 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 op het moment dat de installatie voor de zonnepanelen op huurbasis aanwezig is.

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.























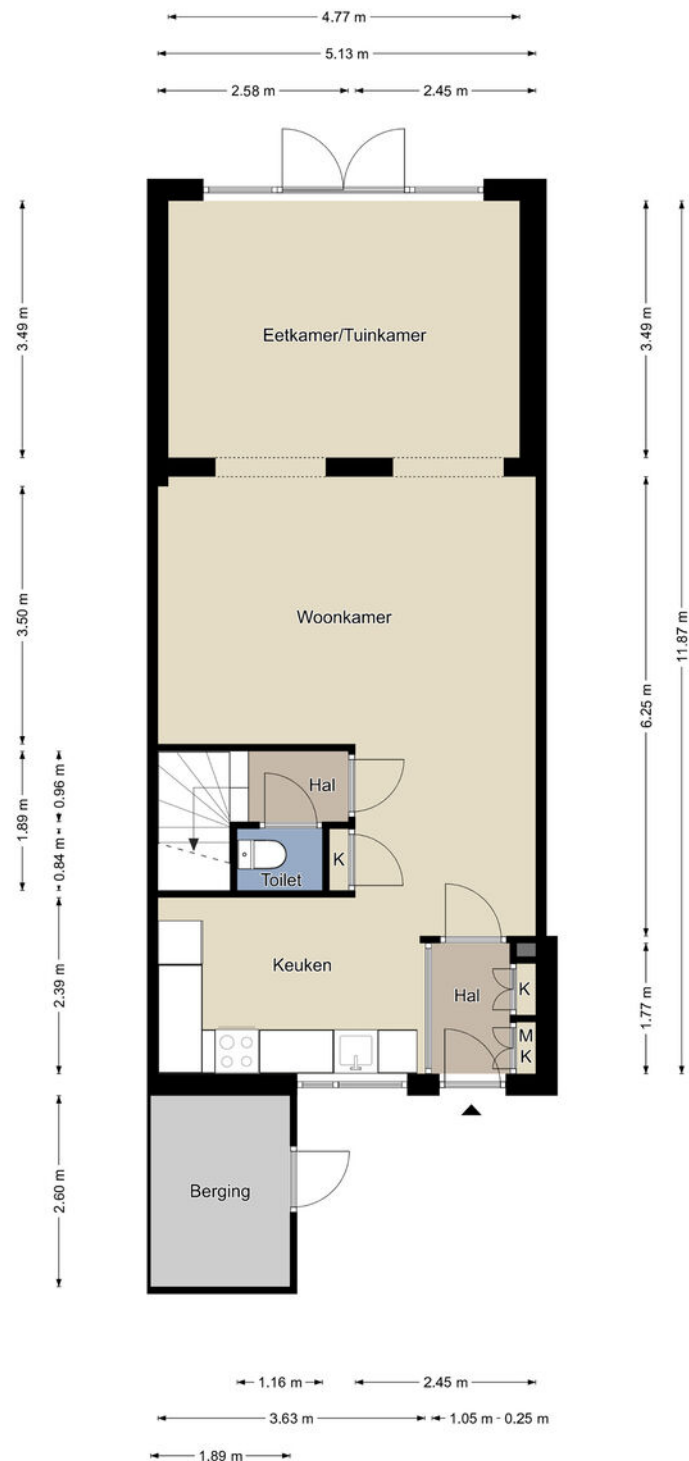








Begane grond



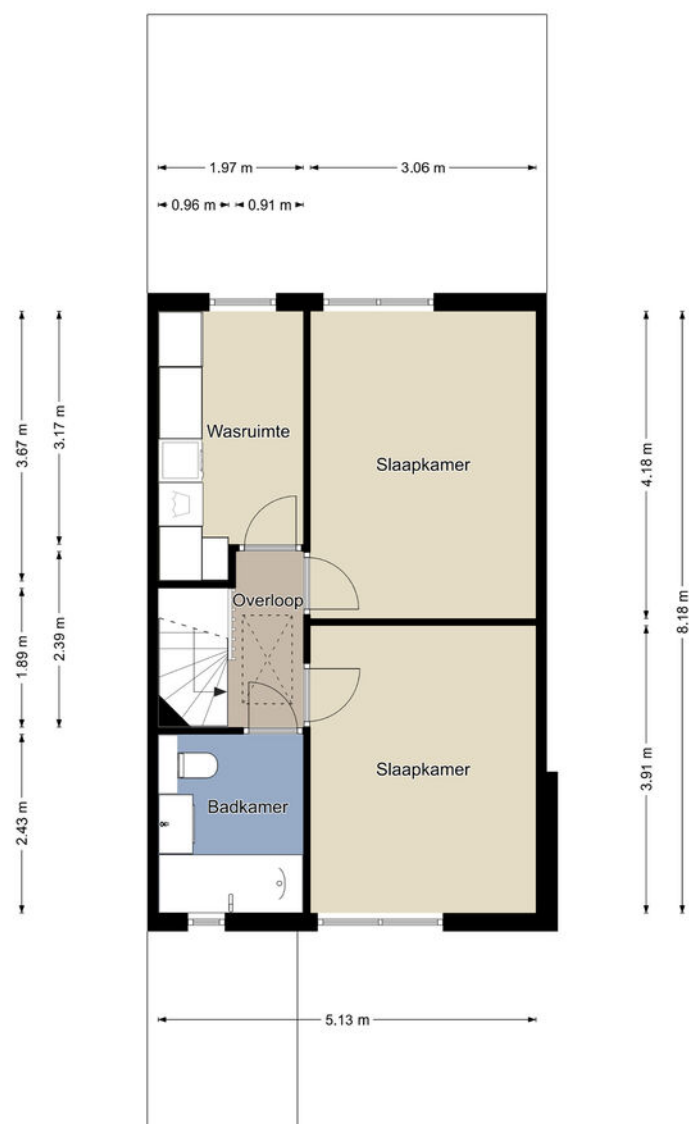
Begane grond

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

Begane grond



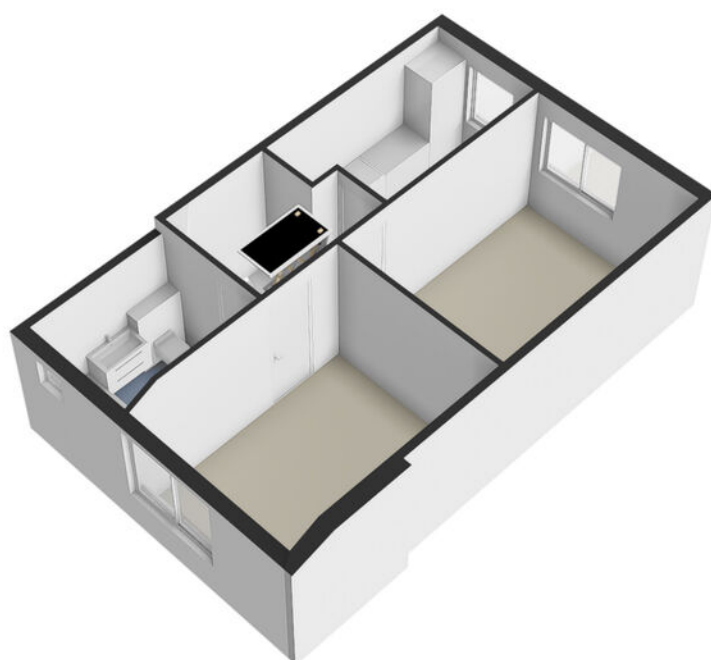
1e verdieping



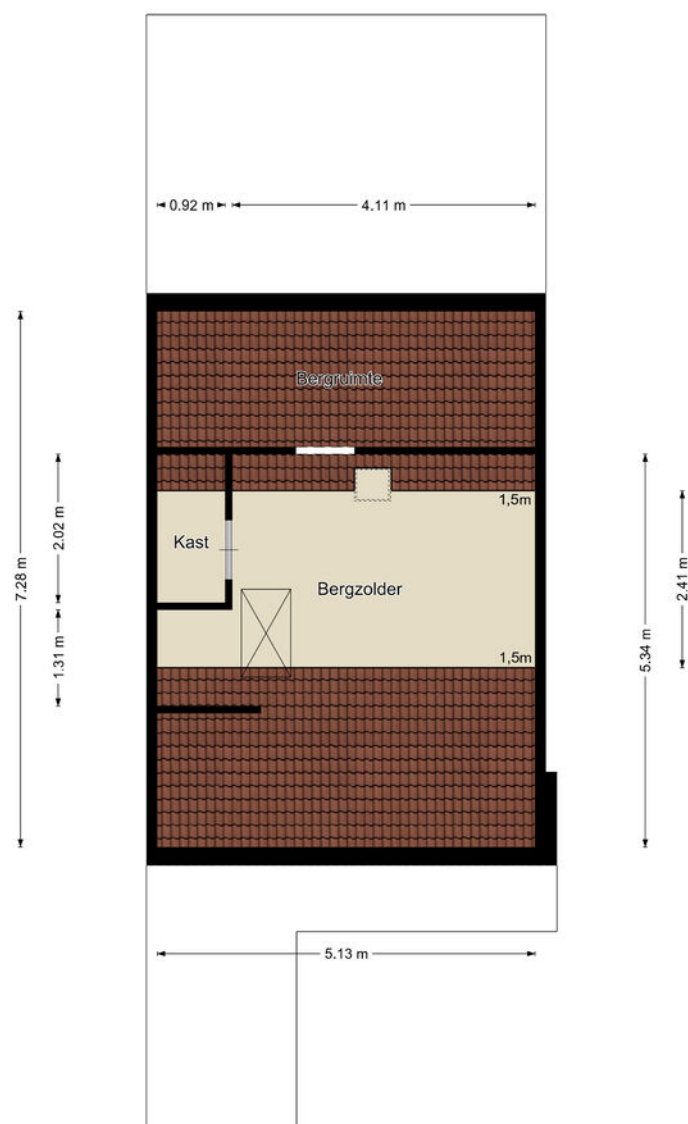
Eerste verdieping

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

1e verdieping



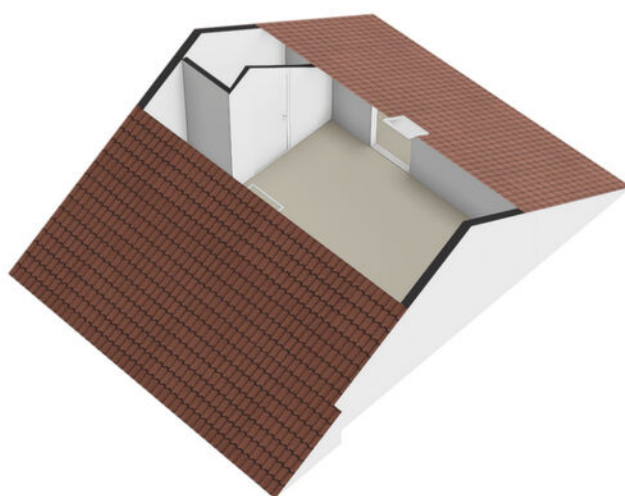
2e verdieping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brunssum
Sectie A
Perceel 7033

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.

kadaster

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 • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt