

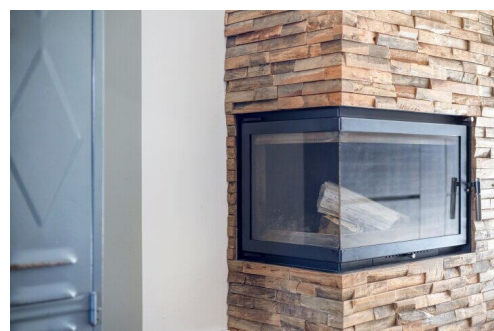
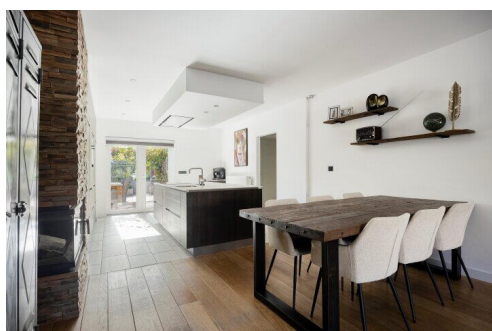
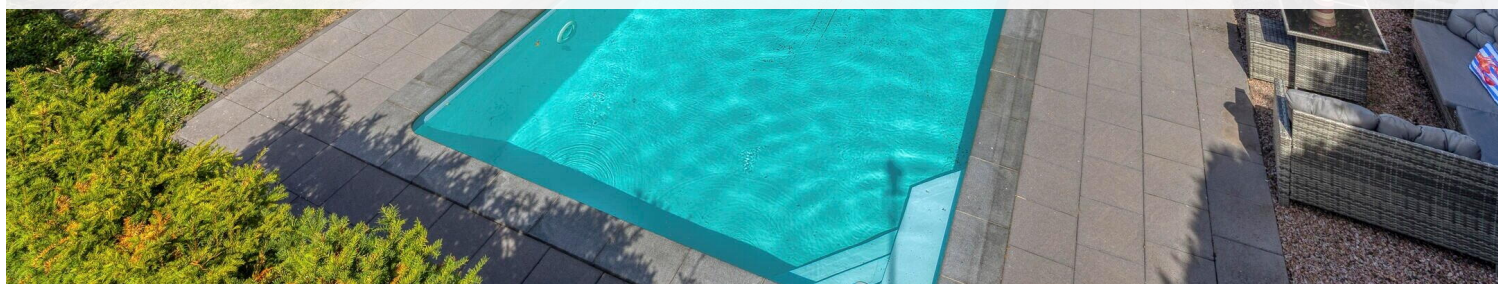
Brunssum

Hoofdbroekerweg 38 | Vraagprijs € 350.000 k.k.



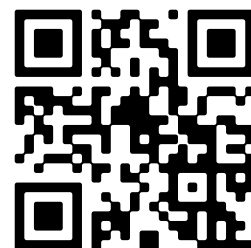
BESCHIKBAAR

WWW.HOOFDBROEKERWEG38.NL



Type object:	Hoekwoning
Bouwjaar:	1949
Woonoppervlakte:	102 m ²
Perceeloppervlakte:	626 m ²
Inhoud:	421.82 m ³
Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Website:	www.hoofdbroekerweg38.nl

 **STERCKWONEN**



www.sterckwonen.nl | 085 222 4177

Omschrijving

Hoofdbroekerweg 38, 6443 XX Brunssum

Deze woning wordt u aangeboden SterckWonen makelaardij, Sterk in wonen – persoonlijk in aandacht!

Modern gerenoveerde en instapklare hoekwoning met twee slaapkamers, een royaal, zwembad en ruime dubbele garage.

Aan de Hoofdbroekerweg 38 in Brunssum ligt deze prachtige gerenoveerde hoekwoning op een perceel van maar liefst 626 m2. De woning beschikt onder andere over een moderne keuken met kookeiland, twee slaapkamers, een vernieuwde badkamer met inloop douche, airconditioning en een vaste trap naar de zolderverdieping.

Wat deze woning bijzonder maakt, is vooral de combinatie van het ruime perceel, de grote tuin met zwembad en de royale, verhoogde dubbele garage aan de achterzijde. De dubbele garage is in 2025 grotendeels gerenoveerd en biedt door de extra hoogte onder andere mogelijkheden voor het stallen van een camper.

Een fijne, instapklare woning voor wie comfortabel wil wonen en daarnaast veel waarde hecht aan buitenruimte, hobbyruimte en praktische bergruimte.

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en toegang tot de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer vormt een gezellige leefruimte en beschikt over een houtkachel, welke zorgt voor extra sfeer en warmte.

Aansluitend bevindt zich de moderne keuken. De keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en diverse inbouwapparatuur en biedt zowel voldoende werk- als kastruimte. Door de moderne uitvoering sluit de keuken goed aan bij de verdere afwerking van de woning.

Vanuit de keuken is via een tussenportaal het toilet en de praktische berging/voorraadruimte bereikbaar. Vanuit deze ruimte is tevens de kelder toegankelijk.

Vanuit de woning is middels openslaande tuindeuren de achtertuin bereikbaar.

Voor een eventuele uitbreiding van de begane grond zijn reeds tekeningen aanwezig, waarbij onder andere een derde slaapkamer met eigen sanitaire voorzieningen kan worden gerealiseerd. Voor deze aanbouw beschikken de huidige bewoners over een door de gemeente verleende vergunning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

Beide slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, waarmee de ruimtes zowel gekoeld als verwarmd kunnen worden. De master bedroom is ruim van opzet.

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De ruimte is voorzien van een wastafel met meubel, een verwarmde spiegel met verlichting, een ruime inloopdouche met zwarte glazen deuren, een zwevend toilet en een designradiator.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar.

Hier bevindt zich de zolderruimte, welke momenteel extra gebruiks- en bergruimte biedt. Door de vaste trap is deze verdieping praktisch bereikbaar en voor verschillende doeleinden te gebruiken. Tevens is hier de cv installatie en omvormer van de zonnepanelen.

Tuin

De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 626 m² en beschikt daardoor over een bijzonder ruime tuin.

In de achtertuin bevindt zich een zoutwaterzwembad, voorzien van een afdekzeil dat elektrisch wordt bediend. Rondom het zwembad en in de rest van de tuin is voldoende ruimte aanwezig voor meerdere terrassen en zitplekken.

De tuin biedt hierdoor volop mogelijkheden voor wie graag buiten leeft, tuiniert of simpelweg veel privacy en ruimte rondom de woning wenst.

Garage

Achter op het perceel bevindt zich de royale garage.

De garage is in 2025 vernieuwd en verhoogd. Door de extra hoogte en de ruime maatvoering is de garage zeer geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals het stallen van een auto, camper, motoren of het inrichten van een hobby- of werkruimte. Middels een achterom is de garage bereikbaar.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich tevens een oprit en carport. Vanwege de aanwezige erfdienstbaarheid is hier parkeergelegenheid voor één auto mogelijk.

Ligging

Diverse dagelijkse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Brunssum en omliggende plaatsen zijn goed bereikbaar. Daarnaast zijn er goede verbindingen richting onder andere Heerlen, Hoensbroek, Kerkrade en Sittard-Geleen, waardoor de woning centraal ligt ten opzichte van diverse voorzieningen en uitvalswegen.

Bijzonderheden

- Modern gerenoveerde en instapklare hoekwoning;
- Gelegen op een royaal perceel van 626 m²;
- Rolluiken rondom;
- Tekeningen aanwezig met voor een mogelijke uitbouw;
- Vaste trap naar de zolderverdieping;

- Moderne keuken met kookeiland en diverse inbouwapparatuur;
- Badkamer vernieuwd in 2025;
- Airconditioning op beide slaapkamers op de eerste verdieping;
- Hoofddak vernieuwd en geïsoleerd in 2016;
- Keuken- en garagedak vernieuwd in 2025;
- 10 Zonnepanelen uit 2016, eigendom;
- Centrale verwarming middels Remeha Tzerra M 39c CW5 uit 2014, eigendom;
- Houtkachel;
- Garage in 2025 vernieuwd en verhoogd;
- Mogelijkheid tot het stallen van een camper;
- Zoutwaterzwembad met elektrisch bedienbaar afdekzeil;
- Oprit (zijkant woning) met erfdienstbaarheid;

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

- Deze verkoopinformatie is door STERCKWONEN makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks kunnen aan de verstrekte informatie geen rechten worden ontleend. STERCKWONEN makelaardij en verkoper aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan.
- Alle vermelde maten, oppervlakten en inhoud zijn indicatief. De woning is ingemeten conform de geldende branchebrede meetinstructie, gebaseerd op NEN 2580 en NTA 2581. Ondanks dat de woning zorgvuldig is ingemeten, kunnen verschillen in meetuitkomsten ontstaan door onder meer interpretatieverschillen, afrondingen en/of beperkingen tijdens de meting. Plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als globale indicatie en visualisatie; hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek geldt, voor zover koper een particuliere koper is, dat een koopovereenkomst met betrekking tot een woning pas rechtsgeldig tot stand komt nadat deze schriftelijk is vastgelegd en door partijen is ondertekend. Een mondelinge overeenstemming alleen is derhalve niet voldoende.
- Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ten aanzien van alle zaken die voor hem of haar van belang zijn. Koper wordt in de gelegenheid gesteld om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of deskundigen in te schakelen om zich een goed beeld te vormen van de bouwkundige staat, het gebruik en overige eigenschappen van de onroerende zaak.
- Koper dient zichzelf te informeren over publiekrechtelijke beperkingen, vergunningen, bestemmingsplan, (toekomstige) gebruiksmogelijkheden en eventuele erfdienstbaarheden of andere bijzondere lasten en beperkingen.
- Indien in of bij de woning huur-, lease- of huurkoopinstallaties aanwezig zijn, zoals bijvoorbeeld een cv-ketel, boiler, zonnepanelen of andere installaties, dient koper voor zover van toepassing en overdraagbaar – de bijbehorende overeenkomst(en) over te nemen, tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen.
- 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 waarborgsom en/of bankgarantie bedraagt in beginsel 10% van de overeengekomen koopsom en dient binnen de in de koopovereenkomst opgenomen termijn bij de notaris te zijn gesteld.
- Indien koper een financieringsvoorbehoud wenst overeen te komen, bedraagt de termijn hiervoor in de regel circa 4 tot 6 weken na het tot stand komen van de schriftelijke koopovereenkomst. De exacte termijn en voorwaarden worden vastgelegd in de koopovereenkomst.
- In de koopovereenkomst kunnen, afhankelijk van de aard, leeftijd en situatie van de woning, aanvullende

bepalingen en clauses worden opgenomen. Voor deze woning stelt verkoper in ieder geval als verkoopvoorwaarde dat een ouderdomsclausule en asbestclausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 350.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1949
Soort dak:	Zadeldak,tiles

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	102 m²
Perceeloppervlakte:	626 m²
Inhoud:	421.82 m³
Overige inpandige ruimte:	17.1 m²
Externe bergruimte:	65.1 m²

Indeling

Aantal kamers:	3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers (1 toilet)
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Airconditioning,glasvezelkabel

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie
Verwarming:	Cv-ketel,airco,houtkachel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Remeha tzerra m 39c cw5,gas,combiketel,uit 2014,eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg,in woonwijk
----------	-----------------------------

Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	384 m² (34.51 meter diep en 11.13 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
Voorzieningen schuur:	Elektra,stromend water

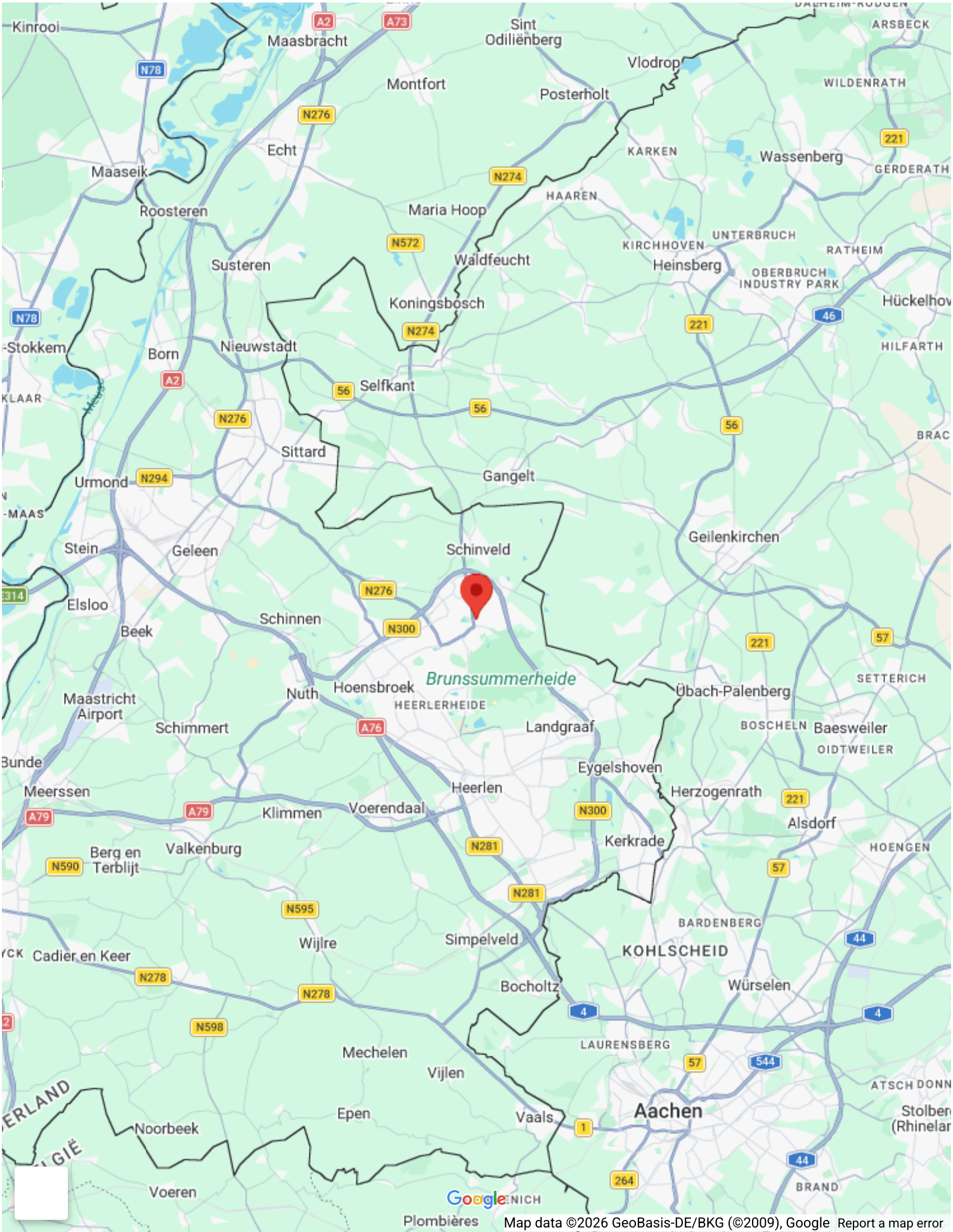
Garage

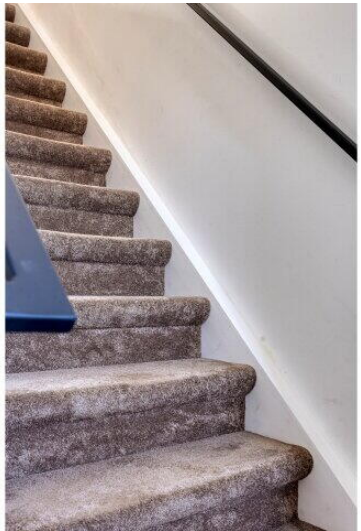
Soort garage:	Vrijstaande stenen garage
Capaciteit garage:	2 auto's

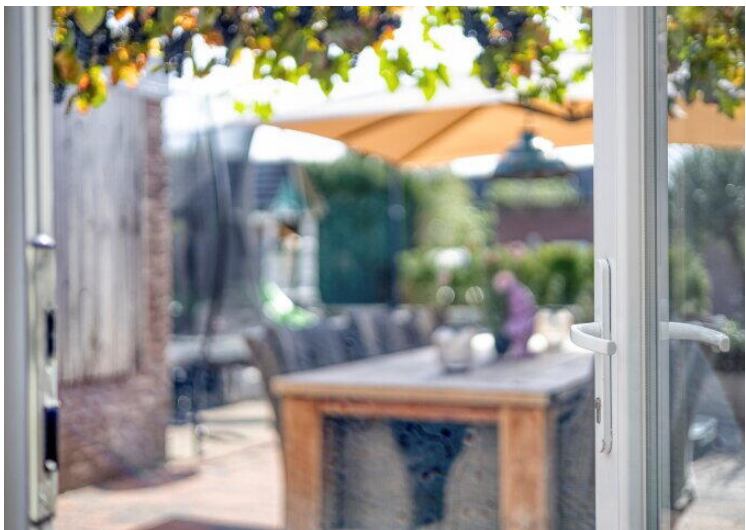
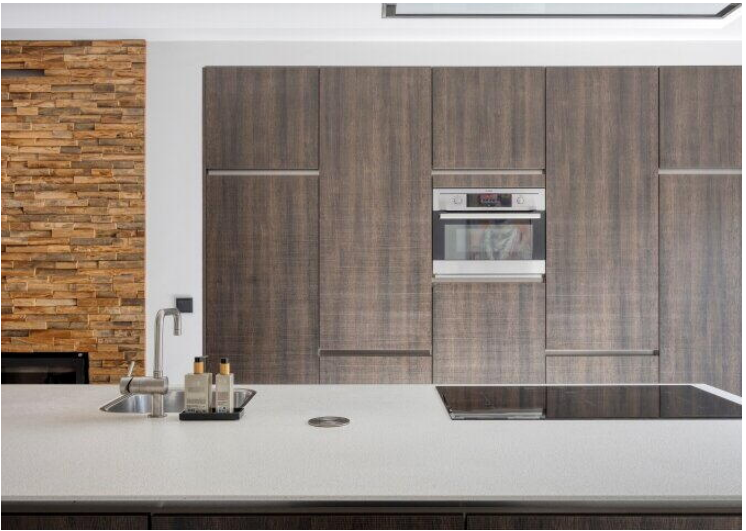
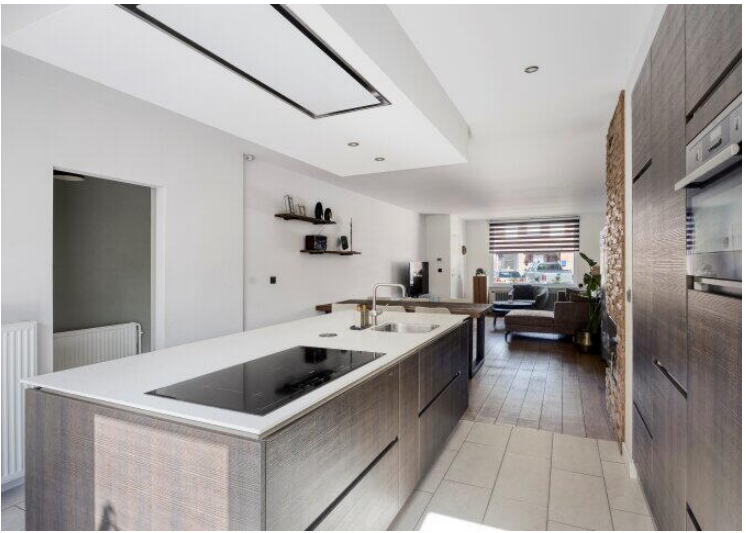
Op de kaart

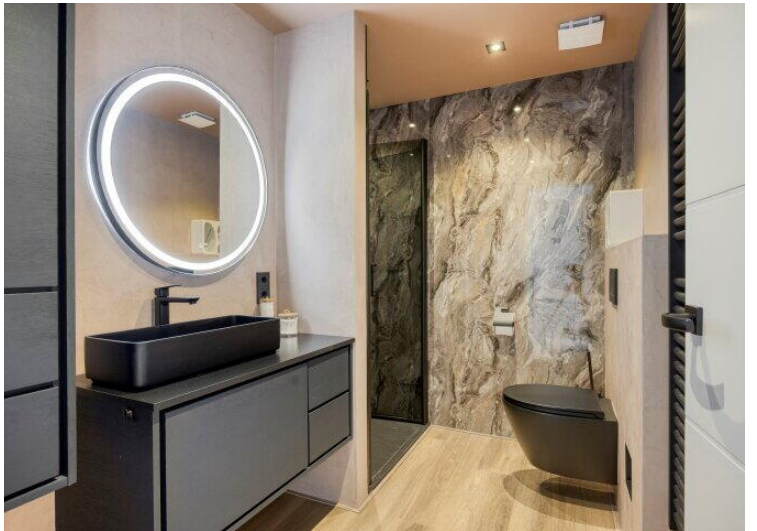
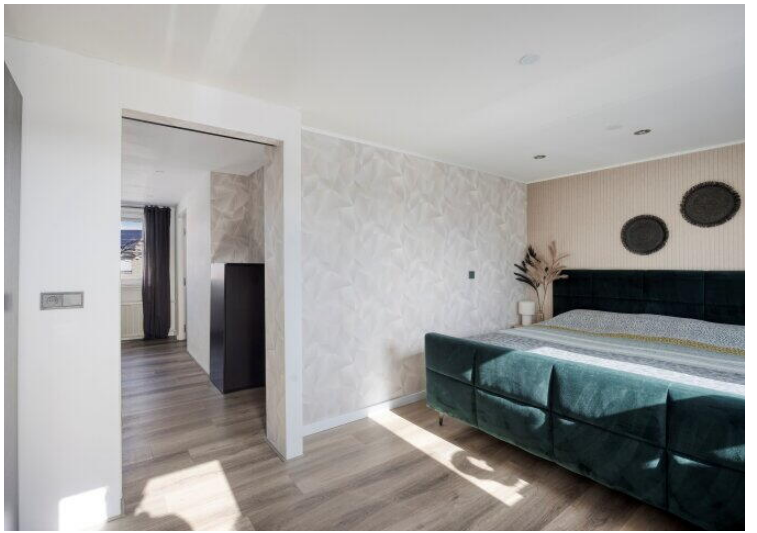


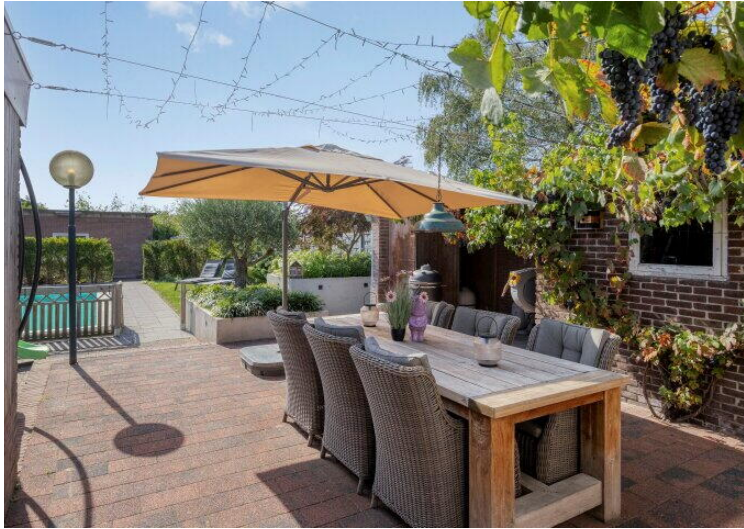
Op de kaart

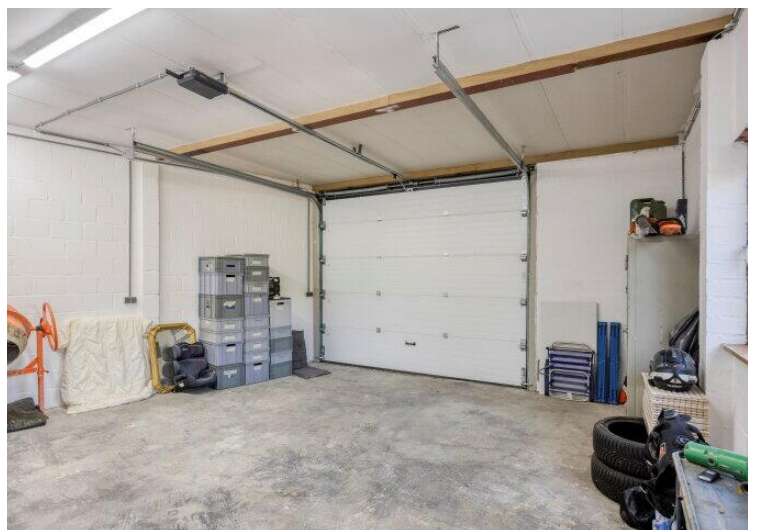
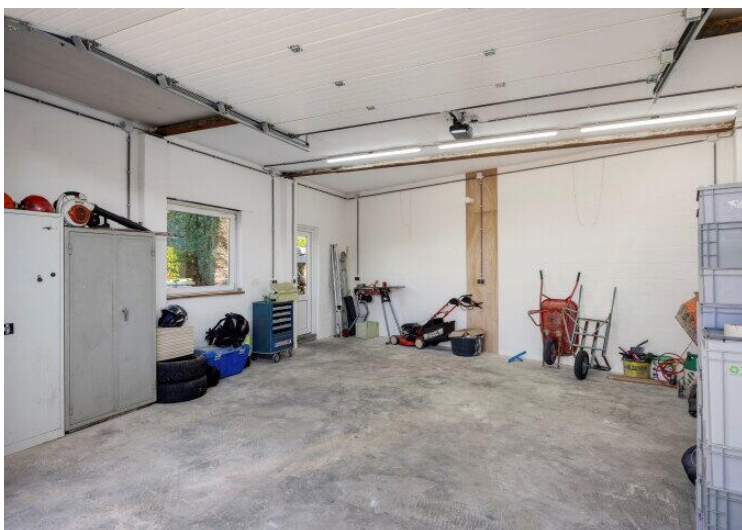






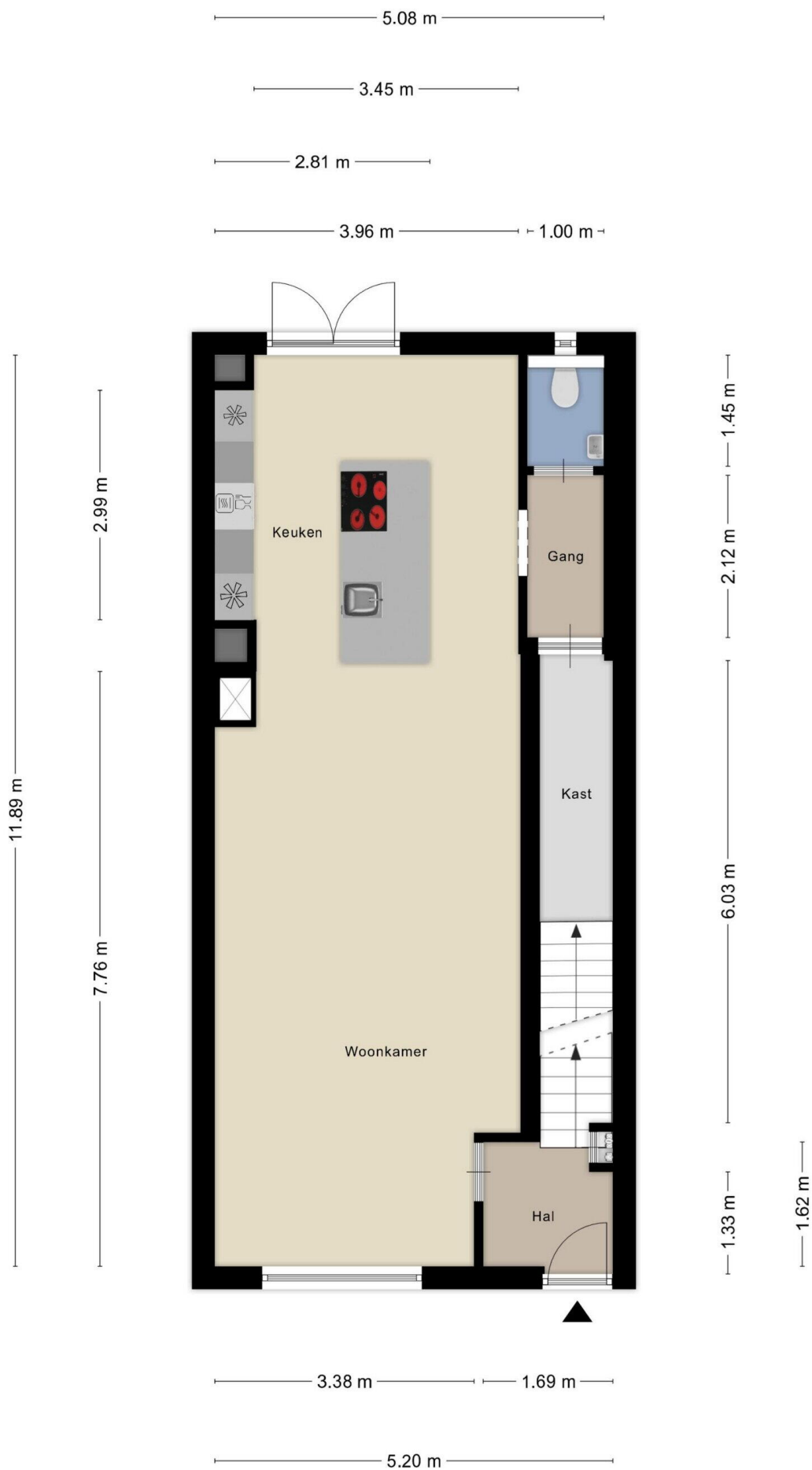




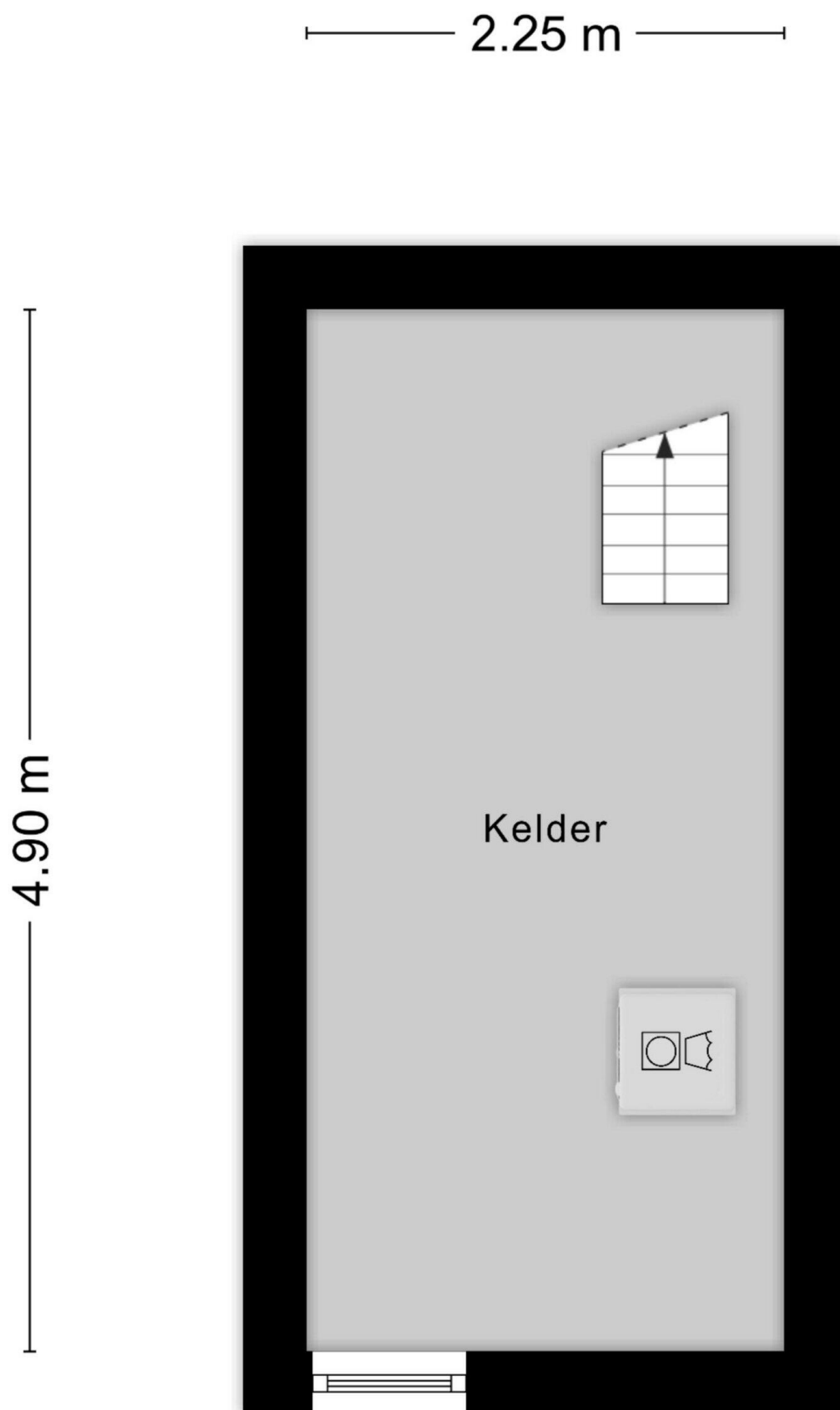






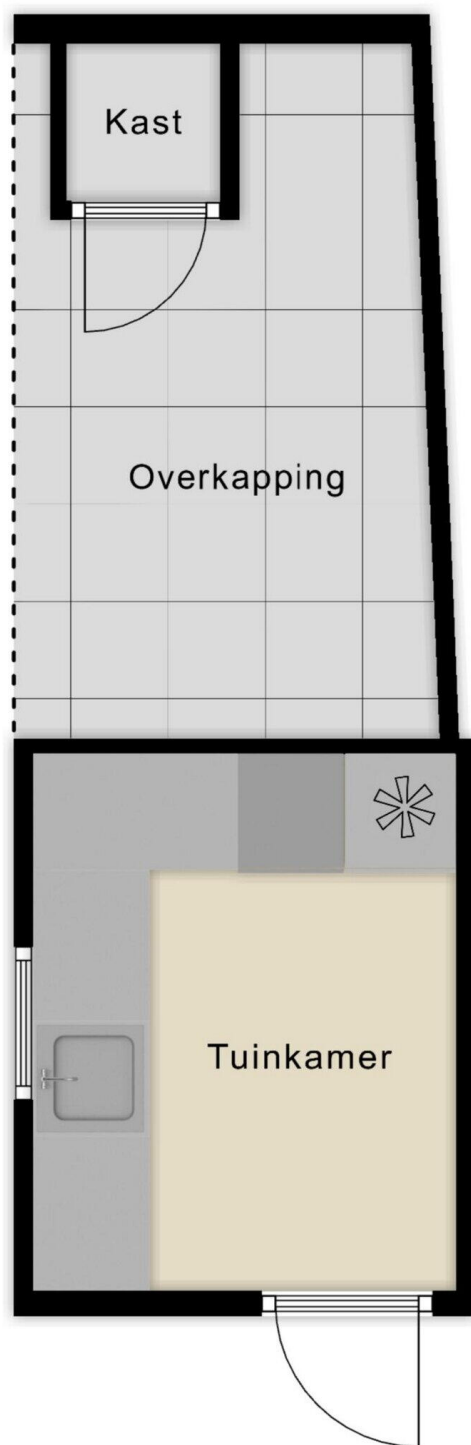






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

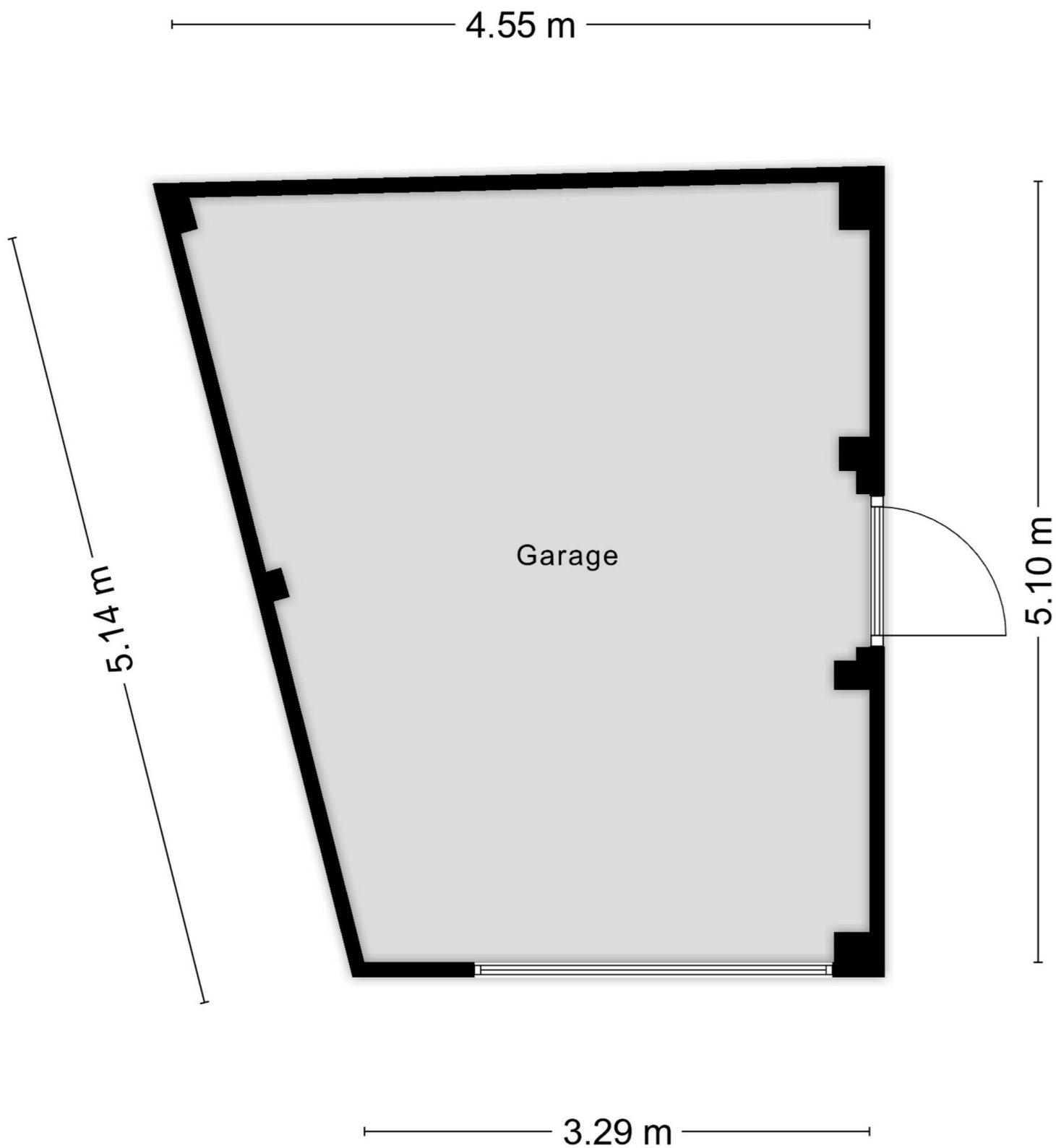
2.05 m



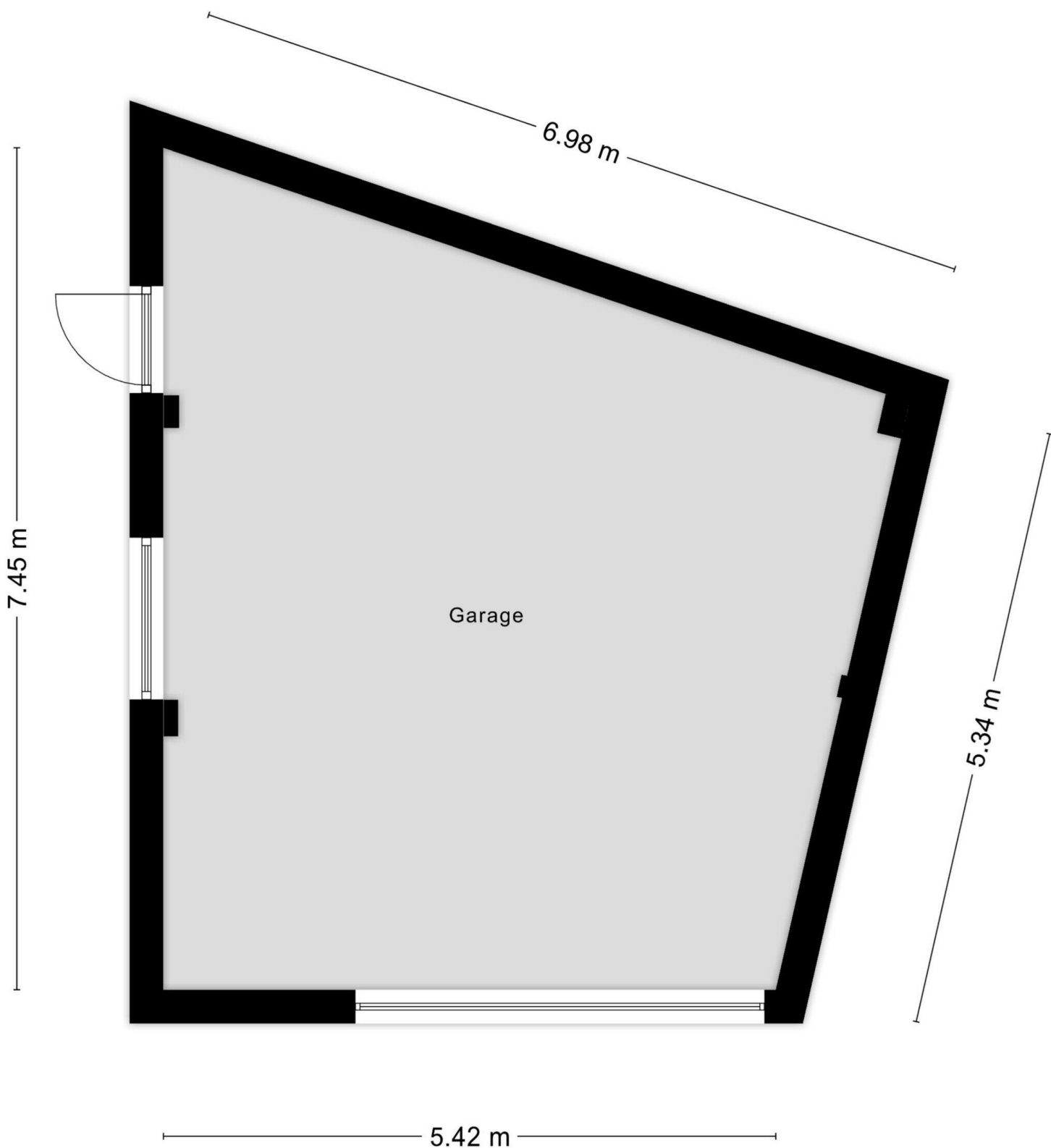
3.57 m

2.76 m

2.17 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hoofdbroekerweg 38

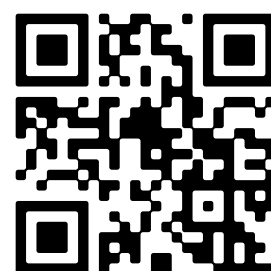
www.hoofdbroekerweg38.nl



Sterckwonen

Elsstraat 18
6191 JW, Beek

www.sterckwonen.nl
085 222 4177



Scan Mij!