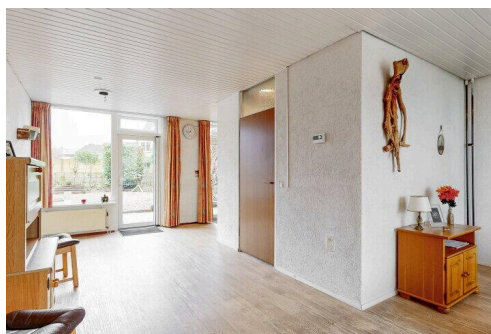
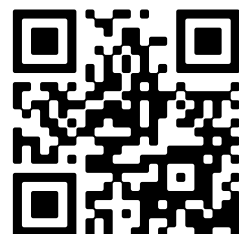


Brunssum

Vogelwikke 33 | Vraagprijs € 289.000 k.k.



Type object:	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning...
Bouwjaar:	1986
Woonoppervlakte:	114 m ²
Perceeloppervlakte:	209 m ²
Inhoud:	494 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.vogelwikke33.nl



Omschrijving

Vogelwikke 33, 6444 VX Brunssum

Gelegen aan de Vogelwikke in de gewilde wijk Op de Vos in Brunssum mogen wij deze geschakelde 2-onder-1 kap woning aanbieden. Verdeeld over drie woonlagen is ca. 114 m² woonoppervlakte met o.a. twee wc's (begane grond en badkamer), drie slaapkamers en mogelijkheid tot 4e slaapkamer/hobbyruimte op zolder/2e verdieping. De aangebouwde garage met vliering biedt (ca. 18 m²) voldoende (berg)ruimte. De volledig omsloten achtertuin is ruim 100 m² en gelegen op het Oosten en grotendeels verhard, net als de voortuin, waardoor deze relatief onderhoudsarm is.

De woning heeft een vrij uitzicht dankzij het groene veldje aan de voorzijde, wat niet alleen prettig oogt, maar ook voor een stukje rust zorgt.

Het centrum van Brunssum alsmede het winkelcentrum 'Brunssum Noord' zijn gemakkelijk met de fiets bereikbaar en de diverse uitvalswegen, inclusief de buitenring met toegang tot de omliggende steden, zijn op slechts twee minuten rijden gelegen.

Op loopafstand bevinden zich o.a. supermarkt, drogisterij, bakker en slager. In de directe omgeving liggen diverse basisscholen, alsook scholen voor voortgezet onderwijs.

Een ideale woning voor jonge gezinnen/starters (mogelijk 0% overdrachtsbelasting!) die er hun eigen look en feel in kwijt kunnen. Cosmetisch is de woning weliswaar gedateerd met o.a. het typische schrootjesplafond en de functionele keuken/badkamer, maar belangrijke zaken zoals bijvoorbeeld de betonnen (verdiepings)vloeren, glasvezel aansluiting, moderne combi-ketel en kunststof ramen met dubbel/HR++ glas (energielabel C) zorgen voor een goede basis.

Om een volledige indruk te krijgen, bent u van harte welkom om de virtuele tour van deze woning op onze eigen website te bekijken. Interesse gewekt? Neem dan voor het maken van een afspraak contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij.

Indeling

Begane grond

Entree, hal met linoleum, meterkast, deur naar woonkamer met open keuken. Grote raampartijen voor -en achter zorgen voor veel lichtinval wat een fijne sfeer geeft aan de ca. 35 m² woonoppervlakte. De keuken is voorzien van een L-opstelling met o.a. 4-pits gasfornuis, afzuigkap, inbouwkoelkast, inbouwmagnetron en kleine inbouwdiepvries (beiden defect). Zowel vanuit de woonkamer als keuken heeft men via kunststof deuren toegang tot de omsloten achtertuin met toegang tot de garage.

Het toilet en de trapopgang naar de verdiepingsvloeren is bereikbaar via een separate deur in de woonkamer. Het toilet is gedateerd, doch functioneel met eigen fonteintje. De aanwezige traplift zal voor overdracht verwijderd worden. De opgang en muren zullen waarschijnlijk door de toekomstig bewoner toch opnieuw bekleed/geverfd/gestuct worden, dus dan kunnen eventuele achtergebleven gaten direct hersteld worden.

1e verdieping

Via de overloop heeft men toegang tot drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de 2e verdieping/zolder. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn respectievelijk 9 en 14 m², de slaapkamer aan de achterzijde ca. 10 m². De badkamer is

voorzien van wastafel, inloopdouche, wasmachine aansluiting en 2e toilet en een dakraam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie.

2e verdieping/zolder

Via vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar die gemakkelijk als 4e slaapkamer ingericht kan worden. Met een nokhoogte van bijna 4 meter en een kleine 40 m² vloeroppervlakte (waarvan 25 m² woonoppervlakte) is dit een fantastische ruimte die op diverse manieren ingevuld kan worden, van slaapkamer, tot hobby-fitnessruimte etc. Het dak is tijdens de bouw geïsoleerd, waarbij een dakkapel voor nog meer licht en ruimte kan zorgen indien dat wenselijk is. Een kleine vliering is aan de achterzijde aangebracht waardoor er nog extra bergruimte is gecreëerd.

De CV-ketel is hier ook gesitueerd en is in eigendom (combi-ketel uit 2017).

Garage

De aangebouwde garage (ca. 18 m²) is via de inrit aan de voorzijde en een elektrische kantelpoort bereikbaar alsmede via een deur aan de achterzijde (tuin). Het zadeldak heeft een nokhoogte van ruim 5 meter, waardoor er nog veel extra bergruimte is in combinatie met de aangebrachte vliering. Theoretisch zou de garage met al deze ruimte ook een compleet andere invulling kunnen krijgen, van kantoor/praktijk ruimte aan huis of zelfs als 4/5e slaapkamer waardoor dubbele bewoning of een levensloopbestendige woning ook tot de mogelijkheden kan behoren (vergunningseisen bij gemeente opvraagbaar).

Buiten/tuin

De verharde inrit biedt plaats aan één auto, waarbij er in de rest van de straat/wijk ook gewoon gratis geparkeerd kan worden. De voortuin is onderhoudsarm en zorgt net voor die extra rust/privacy in huis dankzij de afstand vanaf de straat.

De achtertuin is via de garage bereikbaar en biedt met ruim 100 m² voldoende mogelijkheden om te ontspannen, spelen, tuinieren etc. De tuin is volledig omsloten, dus ideaal met kinderen/honden en gelegen op het Oosten.

Bijzonderheden:

- Prima gelegen 2-onder-1 kap woning (1986) met ca. 114 m² woonoppervlakte en ca. 18 m² overige ruimte (garage);
- Rustig gelegen, doch alle winkelveorzieningen en uitvalswegen op slechts paar minuten rijden;
- Energielabel C;
- CV-ketel, Nefit combi-ketel, 2017 in eigendom;
- Kunststof kozijnen en deuren met dubbel glas (grotendeels HR++ glas);
- 'Niet-bewoners-clausule' van toepassing. Verkoper heeft zelf nooit in de woning gewoond en er is dan ook geen vragenlijst over de woning beschikbaar. De woning wordt dus met een zogenaamde 'niet-bewoners clausule verkocht'. Dit heeft niets te maken met de staat van de woning, sec. met de situatie waarin verkoper zich begeeft. Vanzelfsprekend is koper te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;
- Aanvaarding per direct.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

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

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als 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 getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 289.000 k.k.
Aanvaarding:	Per direct beschikbaar

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1986
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	114 m²
Perceeloppervlakte:	209 m²
Inhoud:	494 m³

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Inloopdouche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rolluiken, en TV kabel

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas en muurisolatie
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Nefit trendline hr 30 cw5 (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuin en voortuin
Achtertuin:	109 m² (12,40 meter diep en 8,80 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein en openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Aangebouwde stenen garage

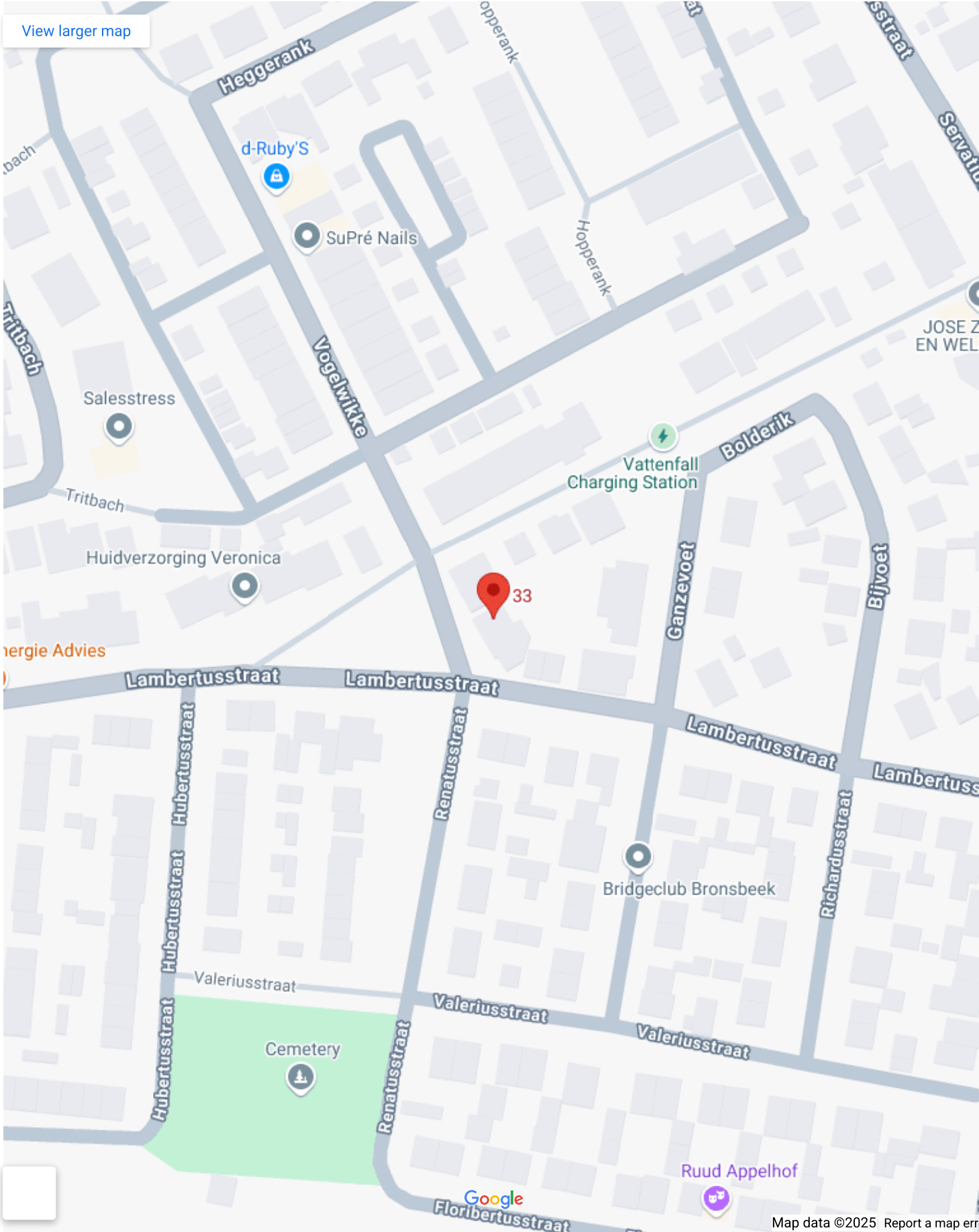
Capaciteit garage:

1 auto

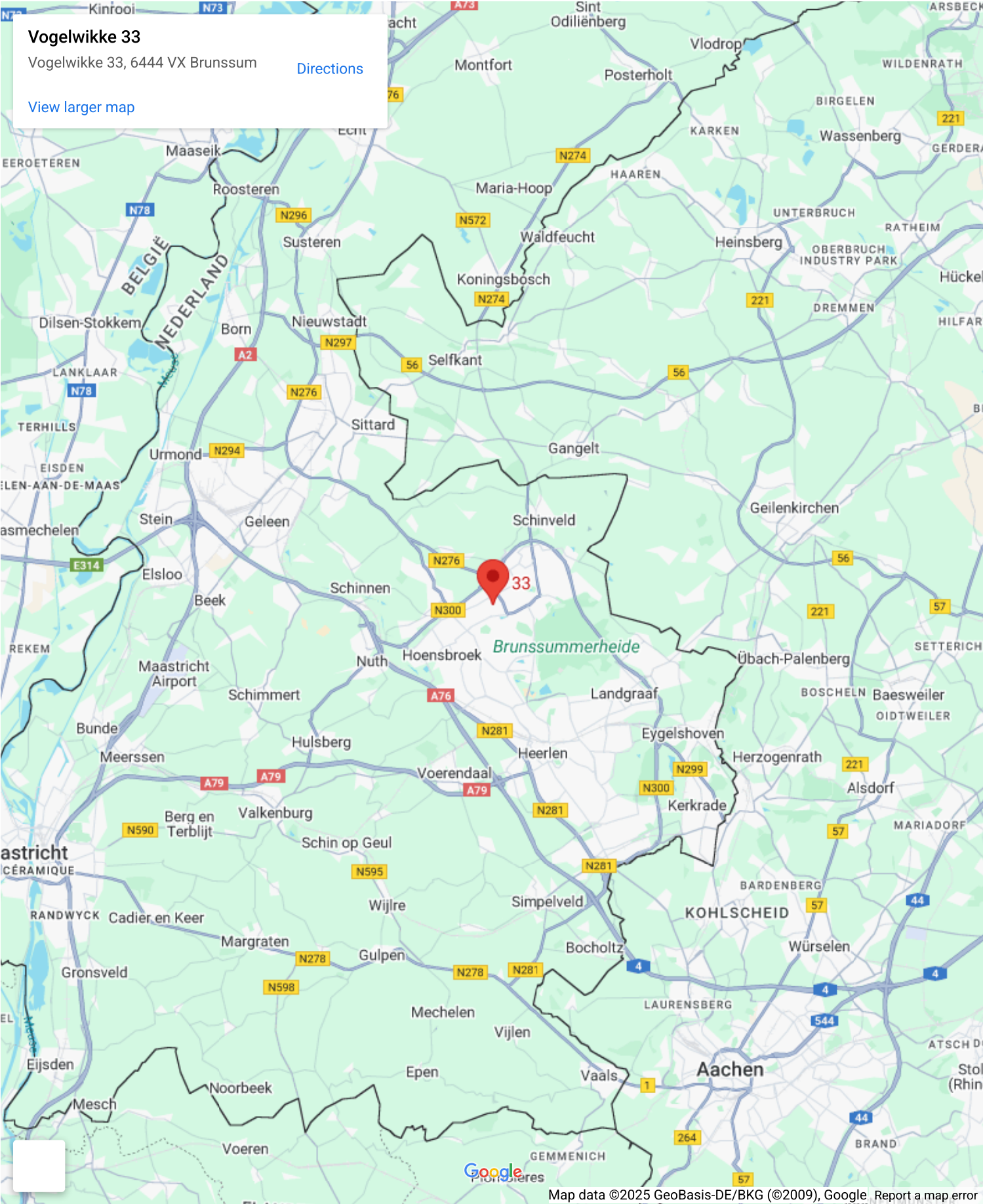
Voorzieningen garage:

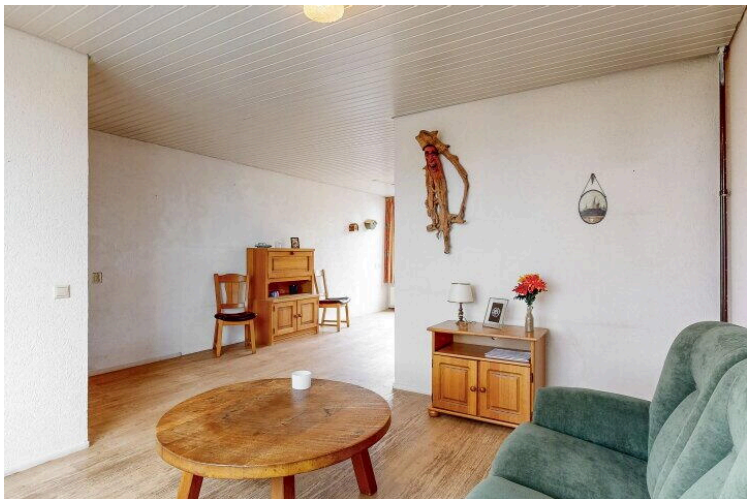
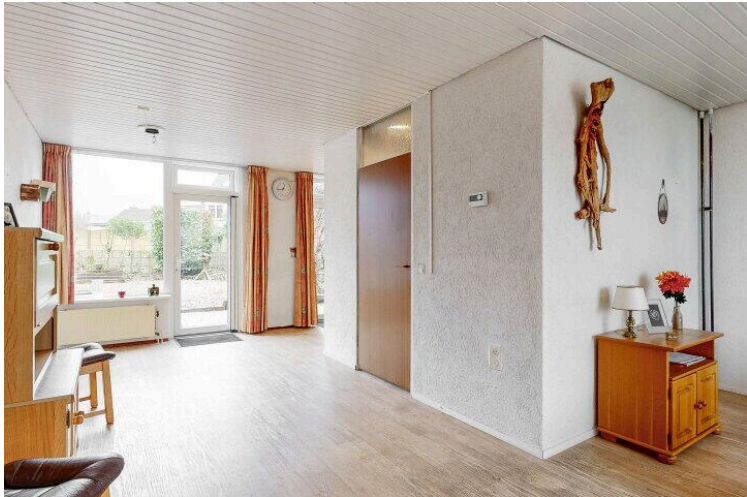
Elektrische deur, vliering en elektra

Op de kaart



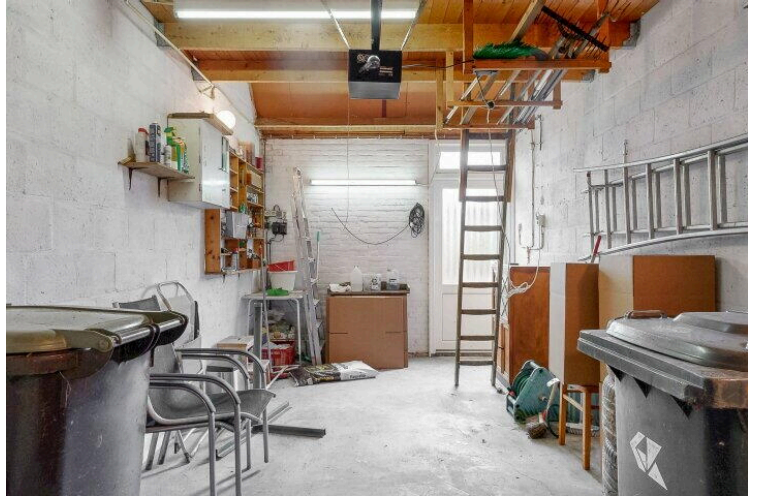
Op de kaart













VOGELWIKKE 33 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

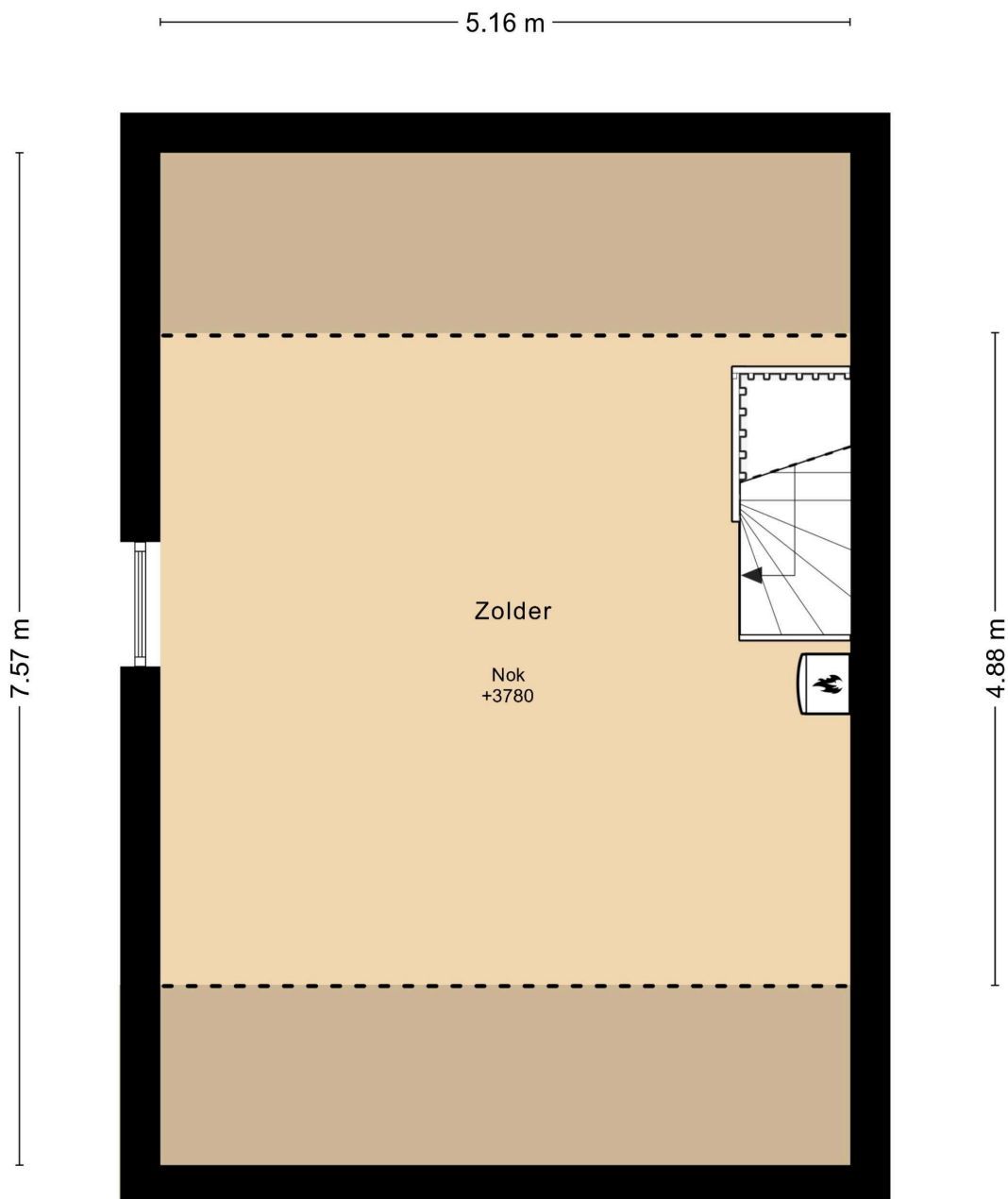
VOGELWIKKE 33 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

VOGELWIKKE 33

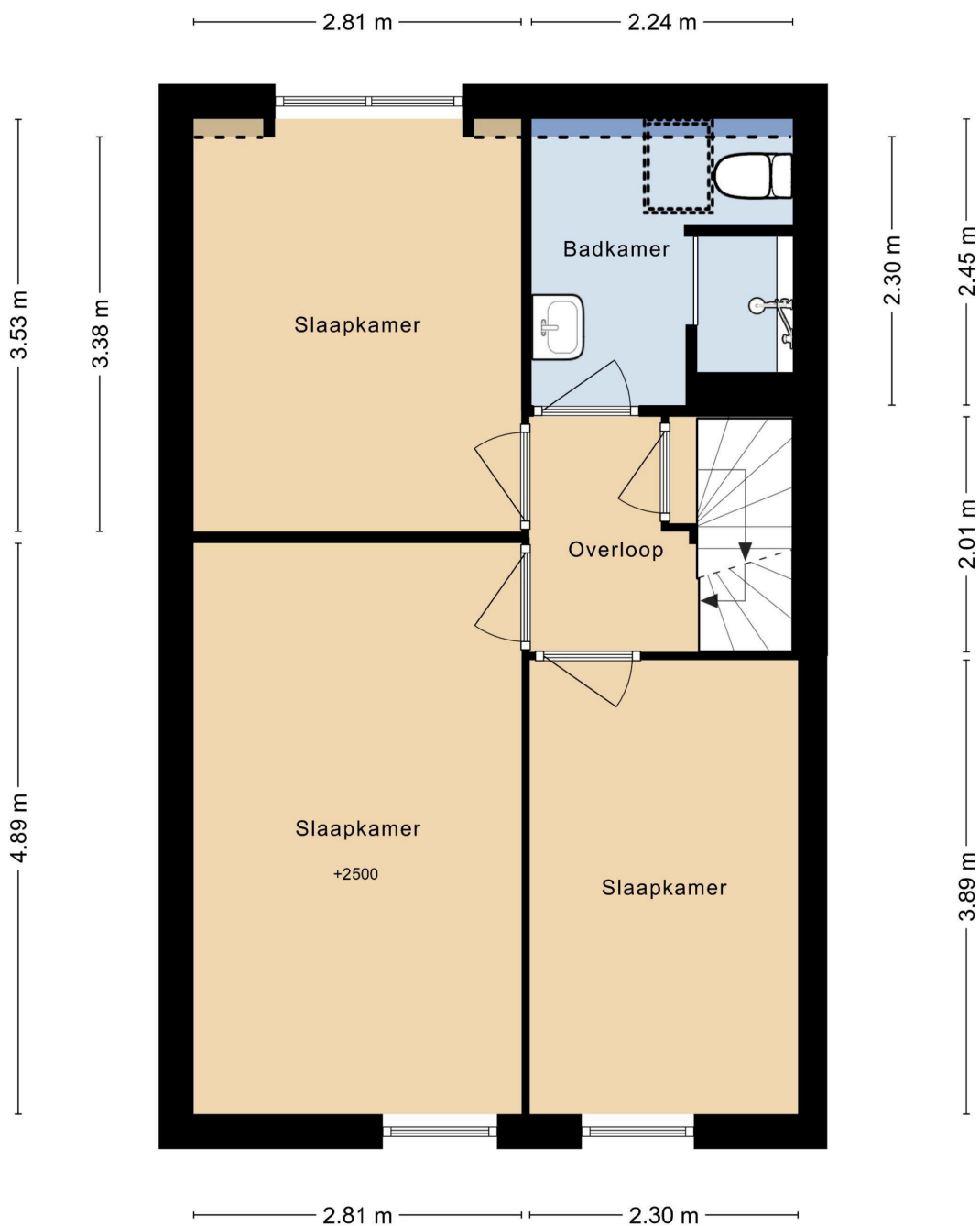
2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

VOGELWIKKE 33

1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Vogelwikke 33

www.vogelwikke33.nl

