

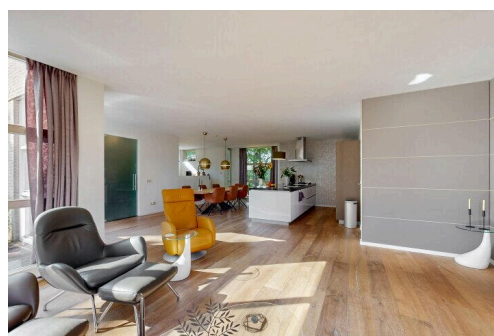
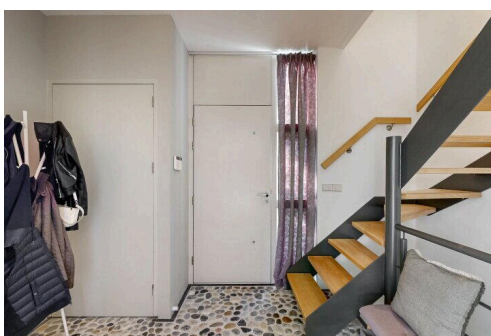
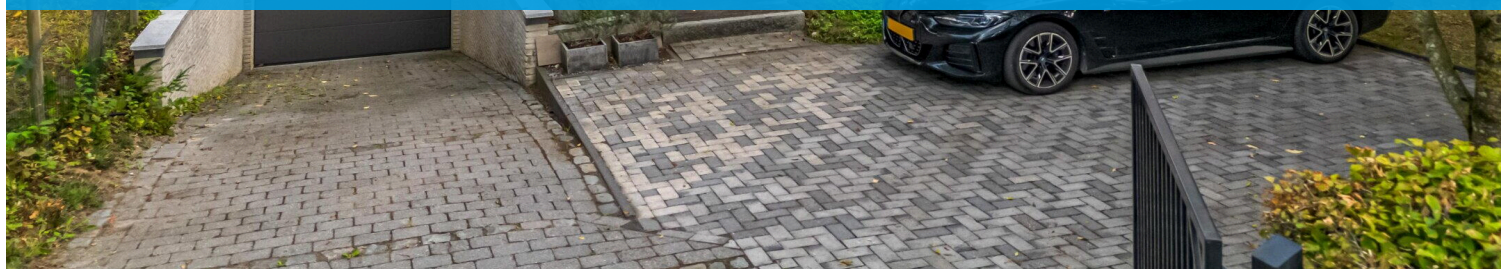
Brunssum

Houtduiflaan 14 | Vraagprijs € 825.000 k.k.



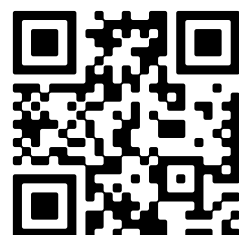
BESCHIKBAAR

WWW.HOUTDUIFLAAN14.NL



Type object:	Villa, vrijstaande woning
Bouwjaar:	2002
Woonoppervlakte:	305 m ²
Perceeloppervlakte:	1267 m ²
Inhoud:	1107 m ³
Aantal kamers:	10 kamers (5 slaapkamers)
Website:	www.houtduiflaan14.nl

 **SPAUWEN
WERRIJ**
Uw vaste waarde!



www.spauwen-werrij.nl | 045 737 02 10

Omschrijving

Houtduiflaan 14, 6446 DH Brunssum

Op een rustige locatie in de geliefde wijk "Amstenraderveld" mogen wij u deze ruime villa aanbieden. De vrijstaande woning heeft maar liefst 305 m² woonoppervlakte en is gesitueerd op een perceel van 1.267 m² en biedt daarmee een zee aan ruimte en mogelijkheden. Kenmerkend zijn het levensloopbestendige karakter (ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond) naast de royale living met open keuken en optimaal tuincontact, de 4 slaapkamers en tweede badkamer op de verdieping en een volledige "onderkeldering" met inpandige garage en een grote afgewerkte ruimte, die ideaal als bijvoorbeeld praktijk of fitness/wellness ruimte gebruikt zou kunnen worden.

De villa is gelegen in de relatief jonge wijk Amstenraderveld, aan de rand van Brunssum (Brunssum-West) in een parkachtige omgeving. Door zijn centrale ligging en de aangelegde 'Buitenring' is de locatie uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken en zijn belangrijke voorzieningen op korte afstand gelegen, alsmede lager en middelbaar onderwijs, inclusief tweetalig onderwijs.

Voor een volledige eerste indruk verwijzen wij graag naar de unieke woningwebsite 'Houtduiflaan14.nl'. met waar o.a. ook een videopresentatie en virtuele tour van deze woning te vinden zijn. Interesse gewekt? Neem dan contact op met Marcel Werrij, uw persoonlijke makelaar bij Spauwen | Werrij voor het maken van een bezichtigingsafspraak.

INDELING

Begane grond

Entree: hal met trapopgang, meterkast en toegang naar het souterrain en de living. De living is zeer ruim van opzet (ca. 78 m²) en kenmerkt zich door enorm veel daglichttoetreding middels grote pui, robuuste houten spoorbielzen vloer, luxe keuken en optimaal tuincontact. Zeker in het gedeelte waar een soort van grote erker is gecreëerd heb je het idee dat je midden in de natuur/tuin zit en kun je heerlijk in alle privacy genieten.

De moderne keuken (ca. 14 m²) met kookeiland en kastenwand is voorzien van een mooi hardstenen werkblad, vijf pits-gaskookplaat inclusief wokbrander, afzuigkap, inbouw vaatwasser, koelkast en 2 inbouw combi-ovens. Ideaal is de separate bijkeuken (ca. 7 m²) die direct achter de keuken is gesitueerd met aansluitpunten voor was/droogmachine en tevens is hier de CV-ketel gesitueerd. De combi-ketel is een Atag uit 2017 en is in eigendom.

Achter de woonkamer/keuken is een ruime slaapkamer (19 m²) met aangrenzend de badkamer en tevens separaat nog een walk-in closet van ca. 6 m². Vanuit de slaapkamer is er eveneens een optimaal tuincontact en deze is voorzien van de mooie spoorbielzen vloer. De badkamer (ca. 12 m²) is ruim van opzet en heeft een vrijstaand ligbad/bubbelbad, wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

1e verdieping

Via de ruime overloop zijn vier slaapkamers en een tweede badkamer bereikbaar. Alle kamers zijn aan de tuinzijde gesitueerd en voorzien van een strakke laminaatvloer. De eerste kamer (ca. 10 m²) is momenteel ingericht als thuiswerkplek/kantoor. De tweede en derde kamer zijn beiden ca. 14 m² en bieden volop ruimte en

een mooi uitzicht op de tuin. De grootste slaapkamer ligt achter door en is dik 20 m² en is voorzien van een groot dakraam. Door de steile plafonds aan de zijkanten is een dakkapel overbodig, maar zou wel nog toegevoegd kunnen worden voor nog meer ruimte en licht. De overloop is voorzien van diverse ramen, zodat de gehele verdieping lekker licht aandoet. De eerste en tweede kamer zijn voorzien van elektrische rolluiken.

De tweede badkamer (ca. 9 m²) is functioneel ingericht met een douche, (2e) toilet en wastafel.

Souterrain

Via de hal te bereiken souterrain/beneden verdieping die onder de gehele begane grond loopt. Deze verdieping bestaat uit een royale multifunctionele ruimte van maar liefst 67 m² die ideaal is om te gebruiken als sportruimte/werkruimte/hobbyruimte/wellness ruimte, kantoor aan huis etc. Deze kamer heeft een stahoogte van 2,25 m en twee bovenlichten voor natuurlijke lichtinval. Theoretisch zou er nog meer lichtinval gecreëerd kunnen worden, waardoor deze ruimte ook als woon/slaapvertrek gebruikt kan worden, ideaal als men de woning voor dubbele bewoning wilt gebruiken. De vloer is netjes afgewerkt met tegelvloer in houtmotief, die over de gehele verdiepingsvloer ligt. Tevens is er nog een handige opslagruimte/berging (8 m²) en inpandige garage (25 m²). De garage is voorzien van een elektrische sectionaal poort.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en is voorzien van meerdere terrassen, een sfeervolle vijverpartij, een groene graszone en volwassen beplanting met bomen en struiken. Dankzij de verschillende zitplekken is er altijd een plek in de zon of schaduw. Het tuinhuis vormt een charmante toevoeging en kan bijvoorbeeld dienen als ontspanningsplek, atelier of hobbyruimte, of simpelweg als tuinhuis/opslagplek. Een ideale tuin voor wie houdt van rust, natuur en buitenleven. Enig aandachtspuntje zijn de vlonders, die zijn langzaam aan vervanging toe.

De inrit/parkeerplaats, feitelijk de hele woning, is bereikbaar via een afsluitbare poort die aan de voorzijde van de woning is gesitueerd. Rechts is plaats voor twee auto's en hier is tevens een laadpaal voor elektrische auto's.

Bijzonderheden:

- Ruime villa op mooie locatie;
- Levensloopbestendig;
- Diverse opties, van kantoor/praktijk aan huis, tot wellnessruimte of dubbele bewoning;
- Kozijnen: houten kozijnen met dubbele beglazing;
- CV-ketel, Atag, 2017, combi-ketel in eigendom;
- Isolatie: optimaal geïsoleerd (dak/spouw/vloer);
- 15 zonnepanelen in eigendom;
- B-label. Dit betreft nog een oud label, voordat de zonnepanelen waren geïnstalleerd, zal nu waarschijnlijk een A-label zijn;
- laadpaal voor elektrische auto aanwezig;
- In overleg beschikbaar (2025 overdracht).

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:	€ 825.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2002
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	305 m²
Perceeloppervlakte:	1267 m²
Inhoud:	1107 m³
Overige inpandige ruimte:	25 m²
Externe bergruimte:	11 m²

Indeling

Aantal kamers:	10 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafel toilet, wastafel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, buitenzonwering, schuifpui

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Atag combiketel gas gestookt uit 2017 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Tuin:	Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom

Achtertuint:	372 m ² (31 meter diep en 12 meter breed)
--------------	--

Ligging tuin:	En bereikbaar via achterom
---------------	----------------------------

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
-----------------	----------------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein
---------------------------	-------------------------------------

Garage

Soort garage:	Inpandig
---------------	----------

Capaciteit garage:	1 auto
--------------------	--------

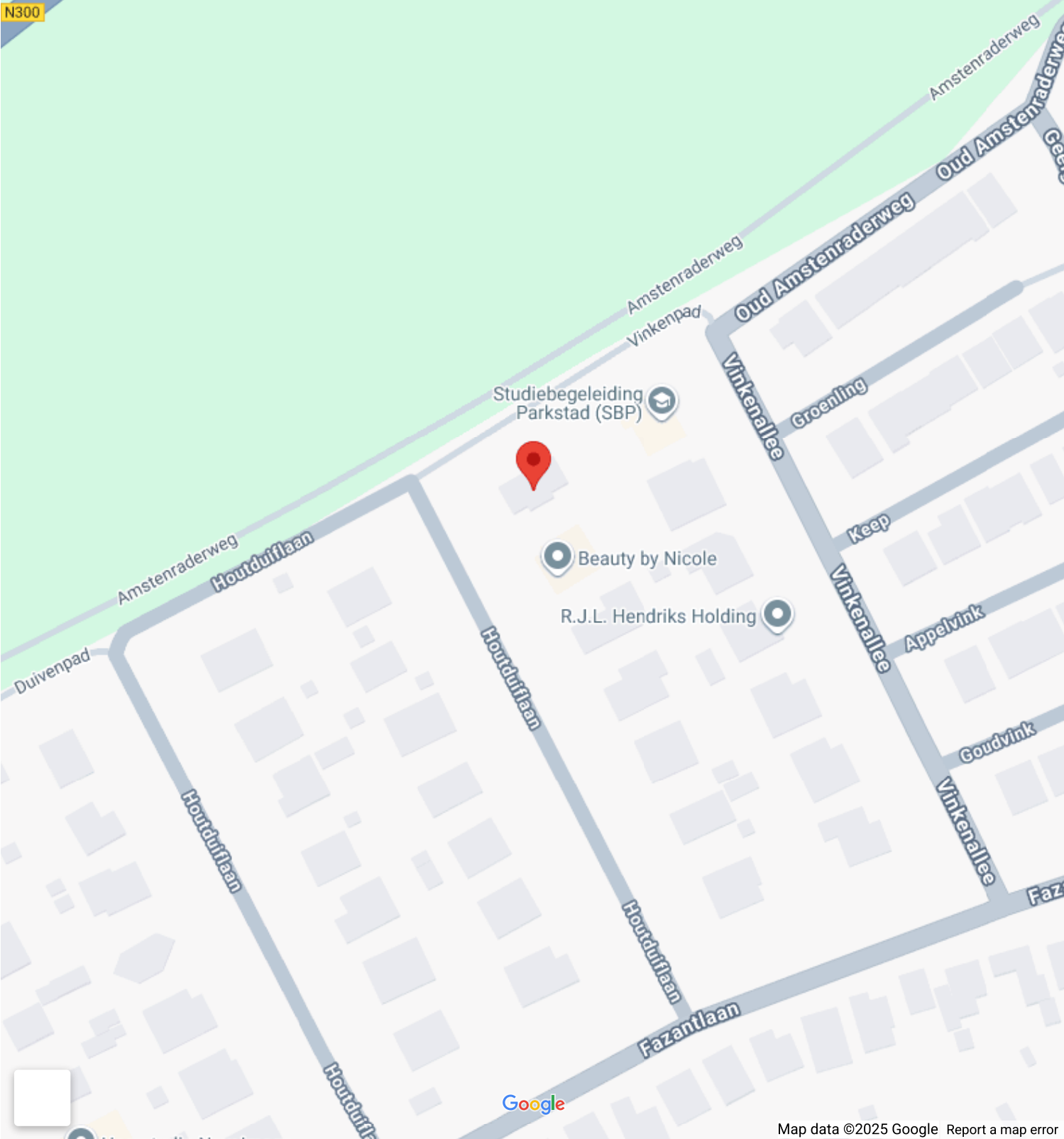
Voorzieningen garage:	Elektrische deur
-----------------------	------------------

Op de kaart

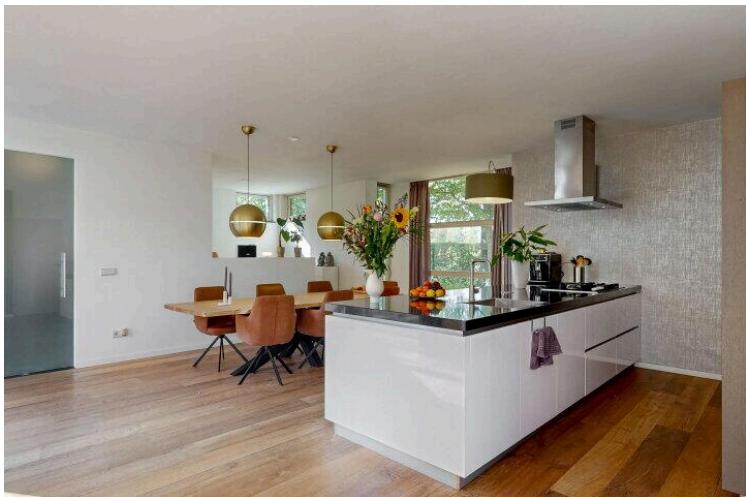
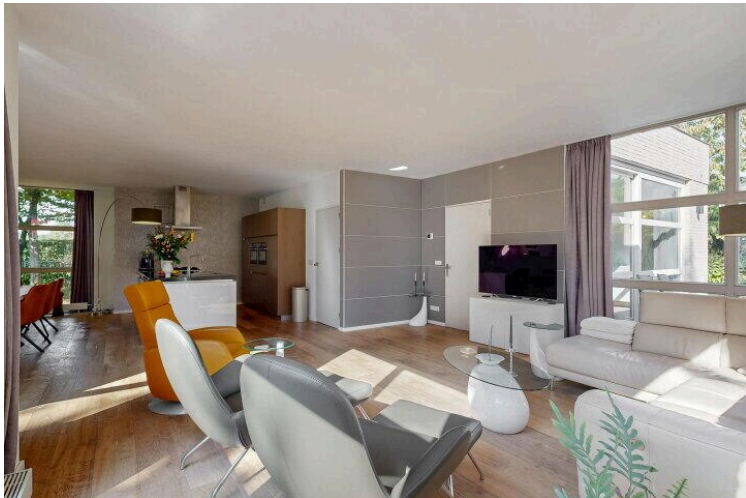
Houtduiflaan 14

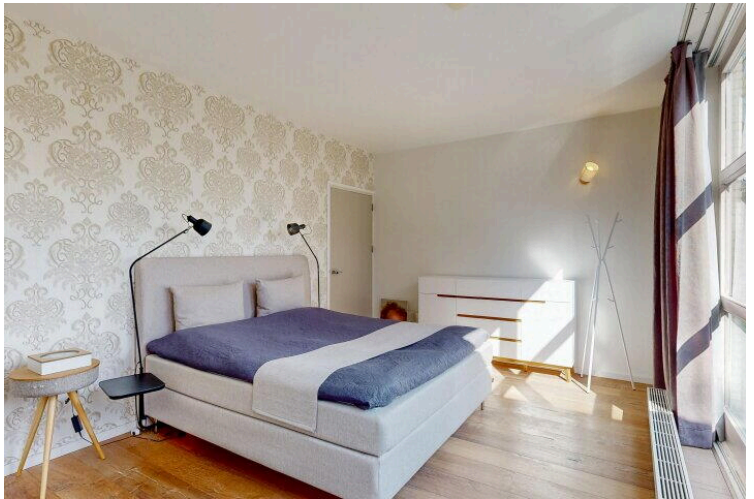
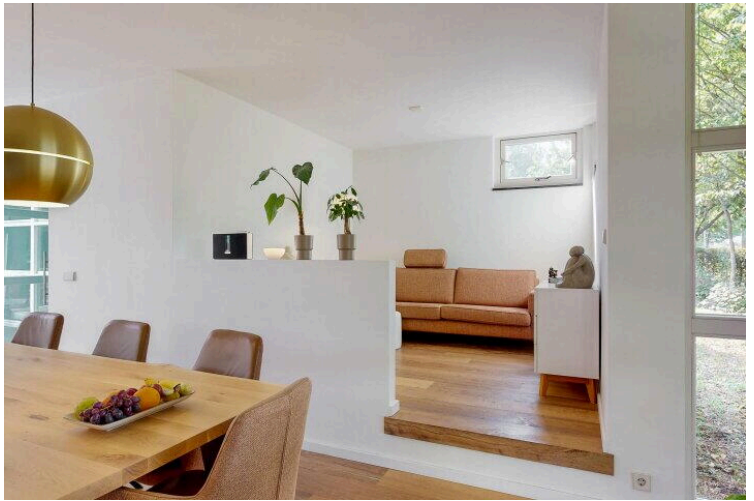
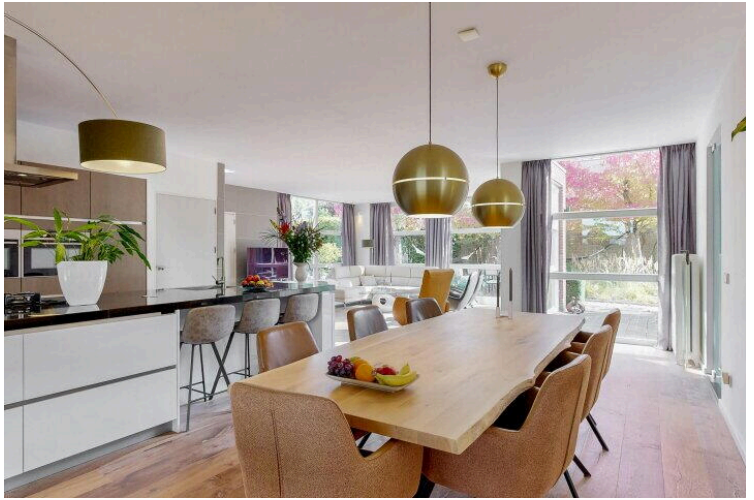
Houtduiflaan 14, 6446 DH Brunssum [Directions](#)

[View larger map](#)



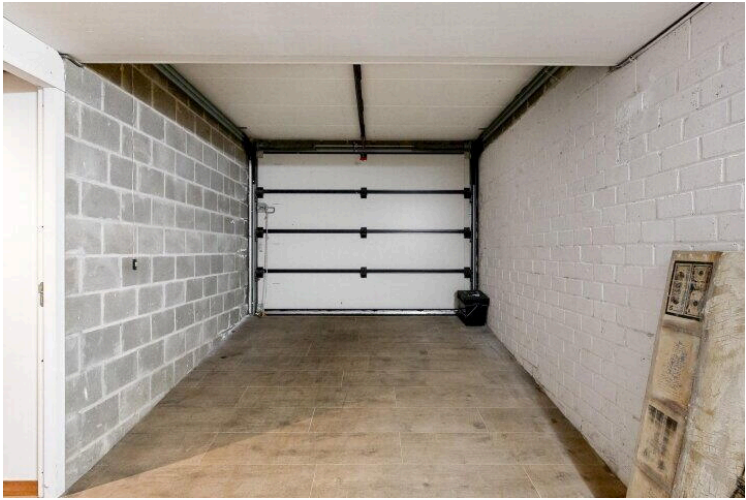
A detailed map of the Brunssummerheide area in the Netherlands. The map shows a network of roads, including major highways like the A2 and A79, and local roads like the N276 and N278. A red location pin is placed on the N276 road, near the intersection with the A79. The map also shows various towns and villages, such as Sittard, Geleen, and Schinveld. The border between the Netherlands and Belgium is visible on the left side of the map. The map is sourced from Google Maps, as indicated by the logo in the bottom right corner.

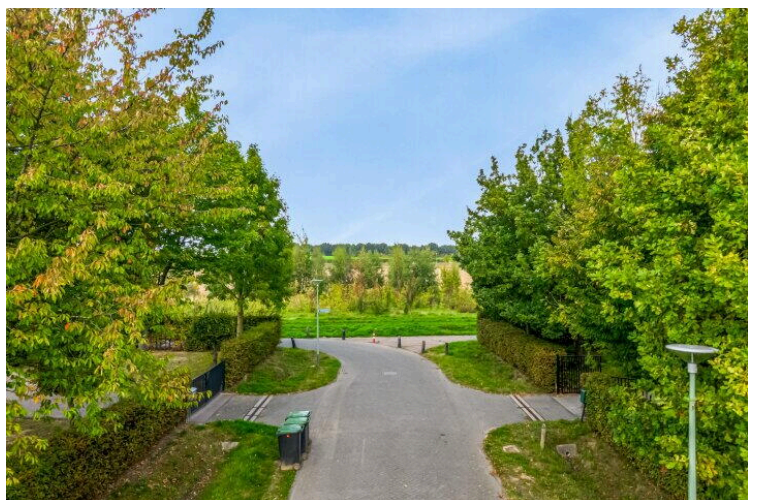
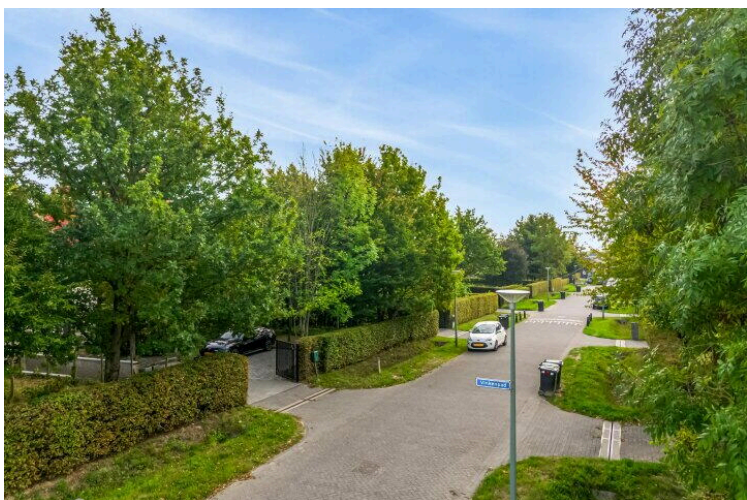
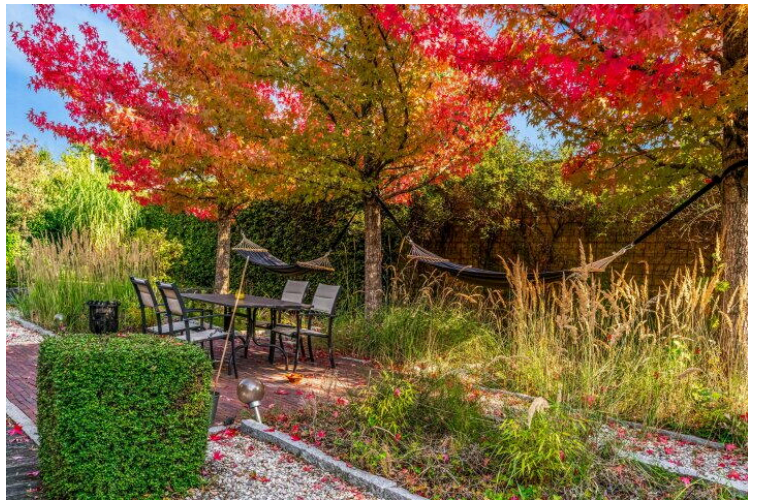


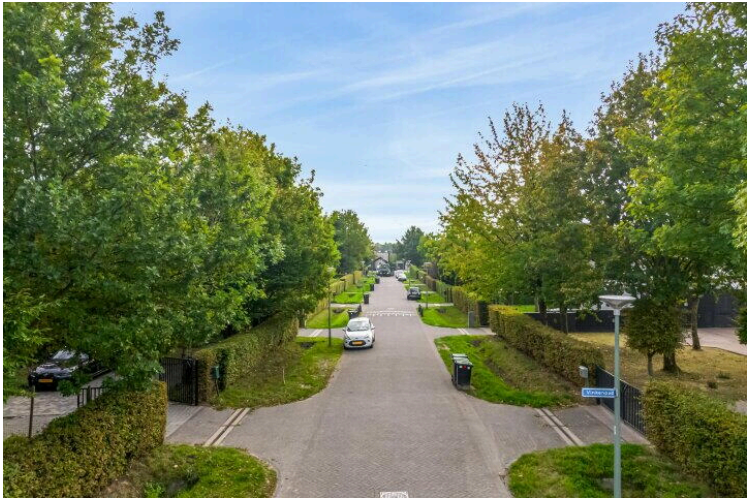




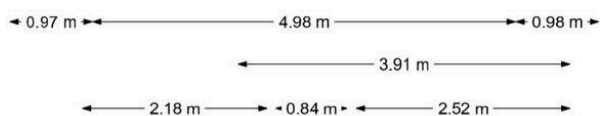
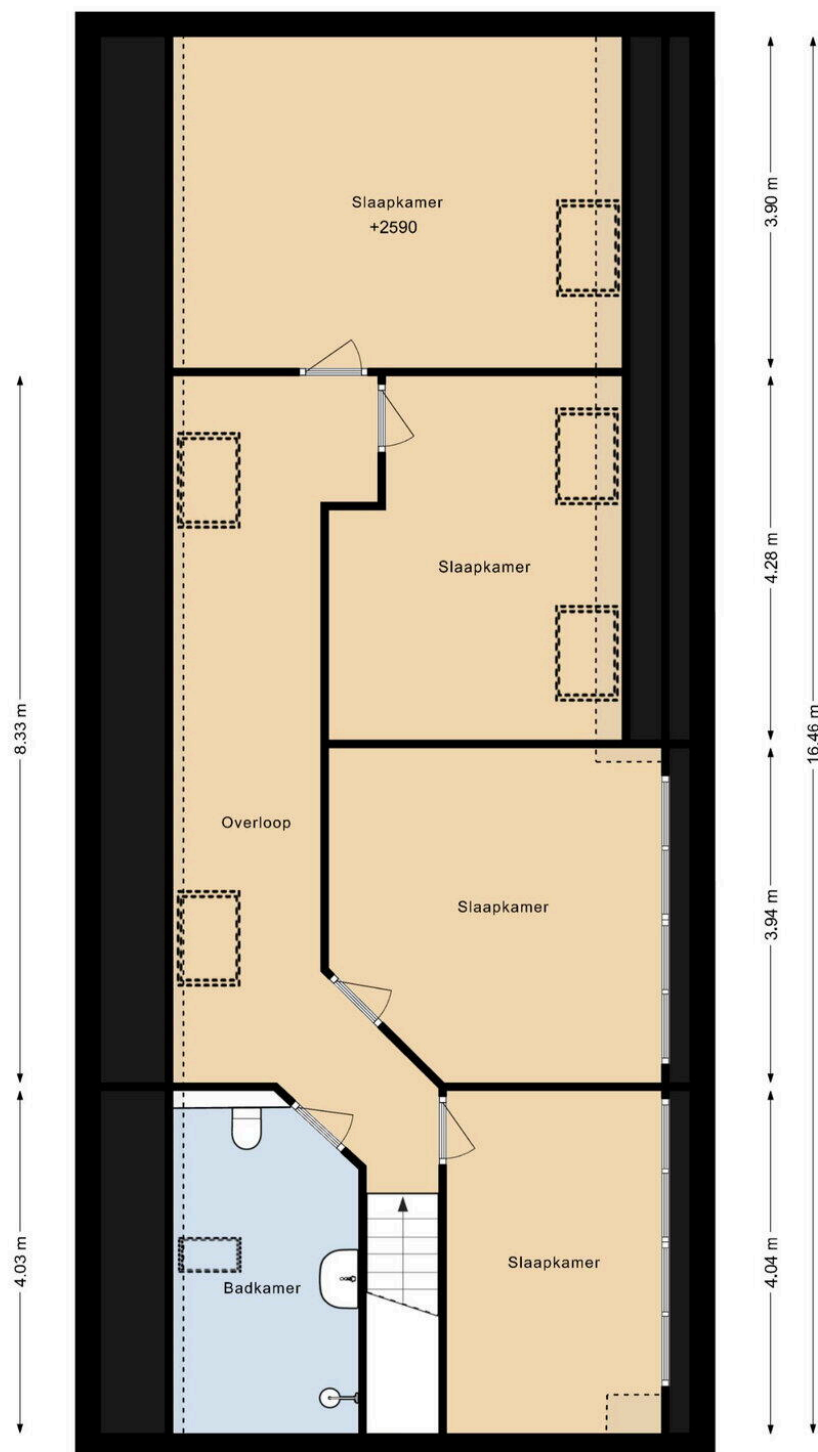
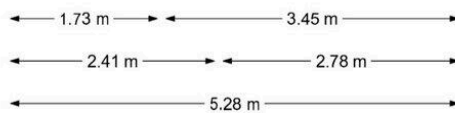






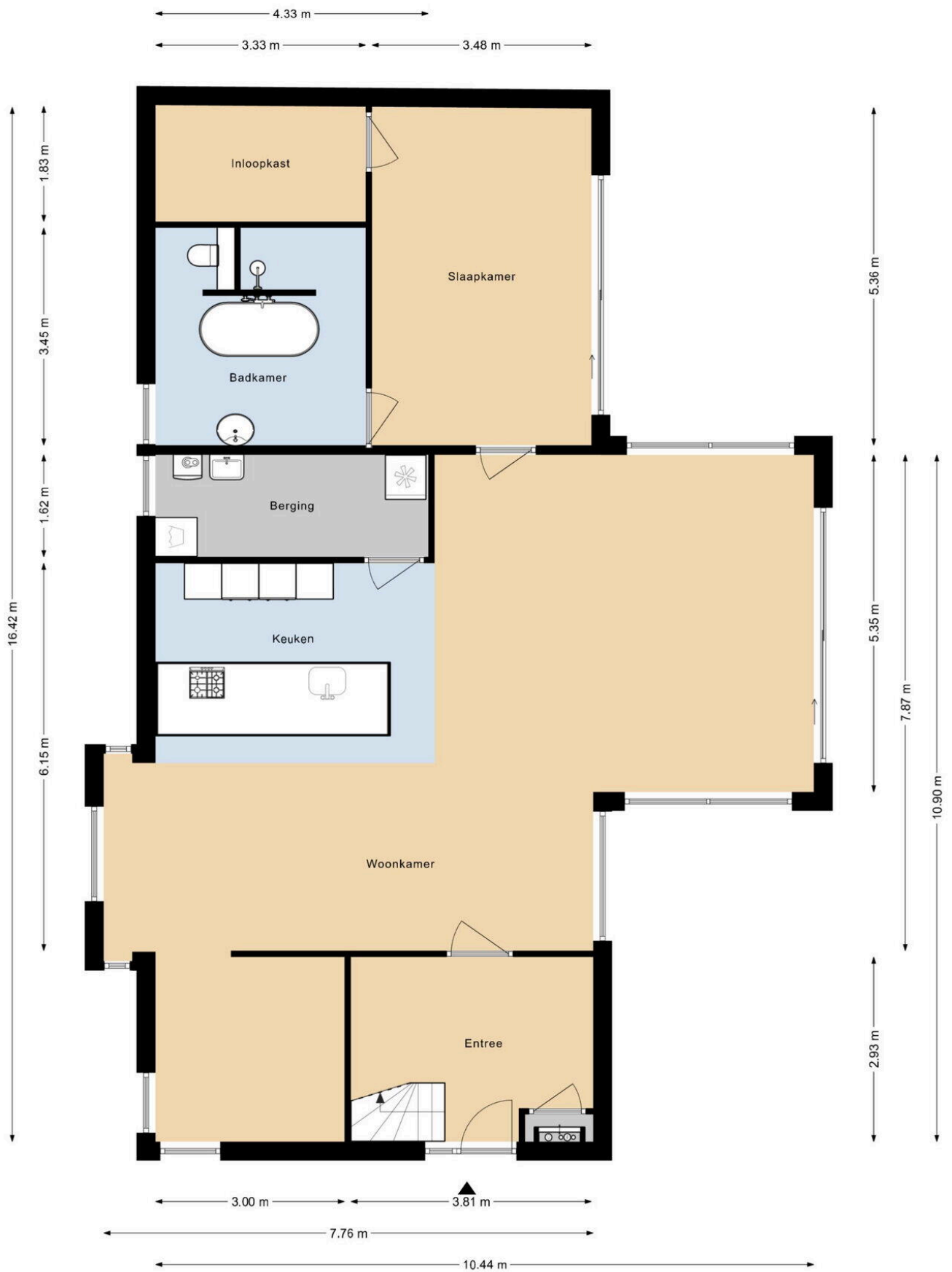


HOUDUIFLAAN 14 1E VERDIEPING



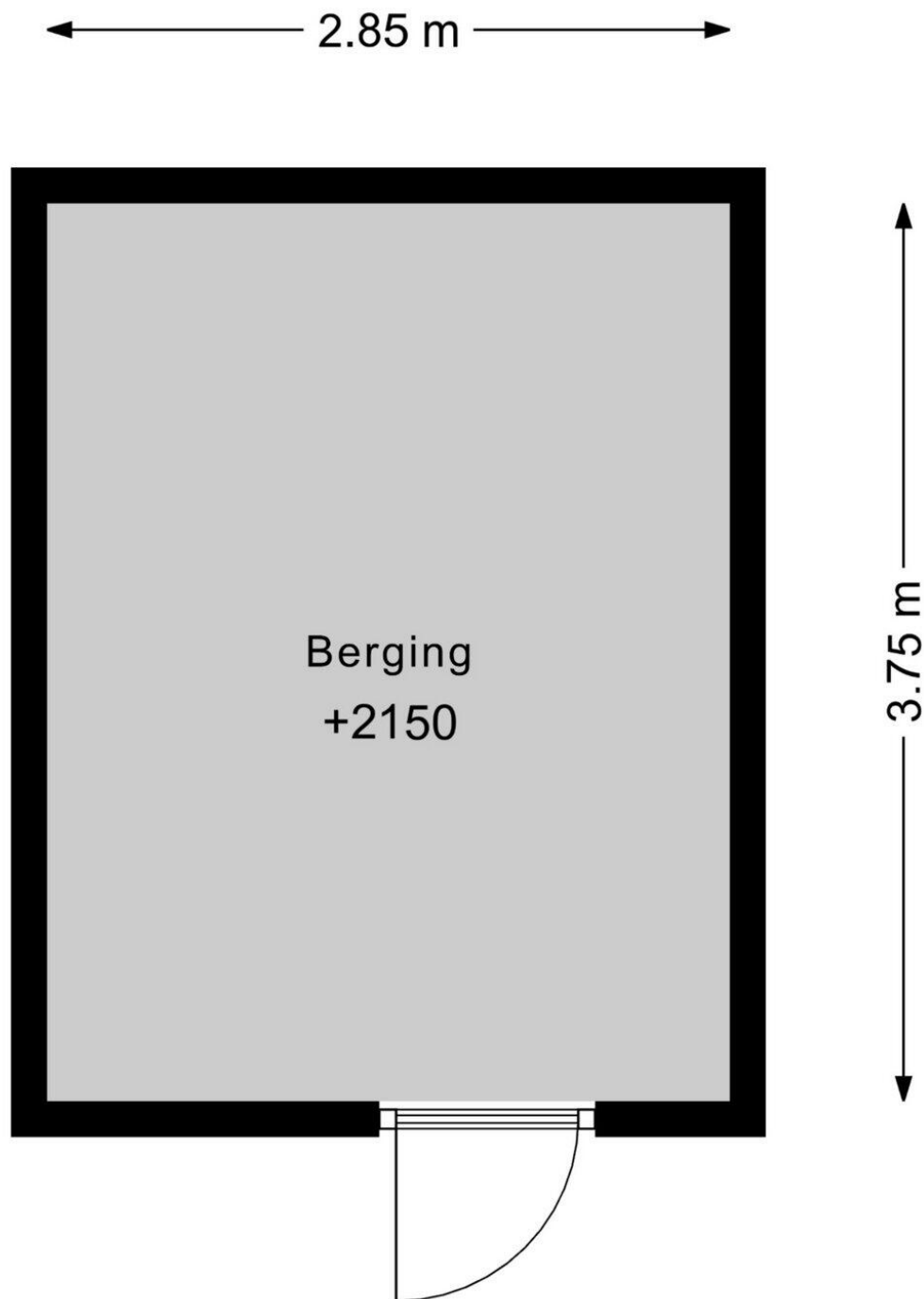
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HOUTDUIFLAAN 14 BEGANE GROND



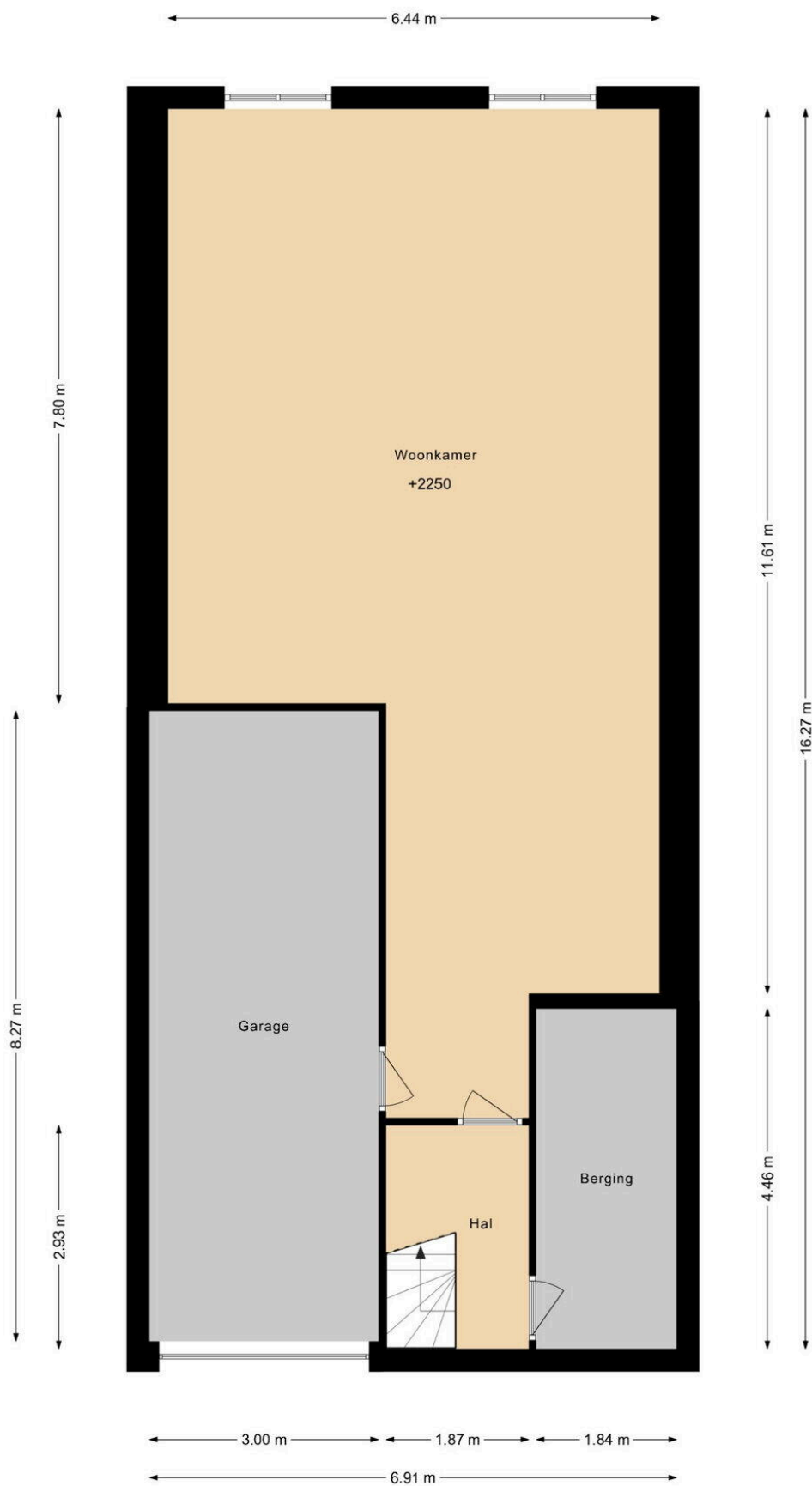
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

HOUTDUIFLAAN 14 BERGING



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

HOUTDUIFLAAN 14 KELDER



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

Houtduiflaan 14

www.houtduiflaan14.nl

