



Kruisbergstraat 15 A

6444 BC, Brunssum

Vraagprijs € 1.195.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33



Omschrijving

In luxe en comfort met zwembad, wonen in het groen!

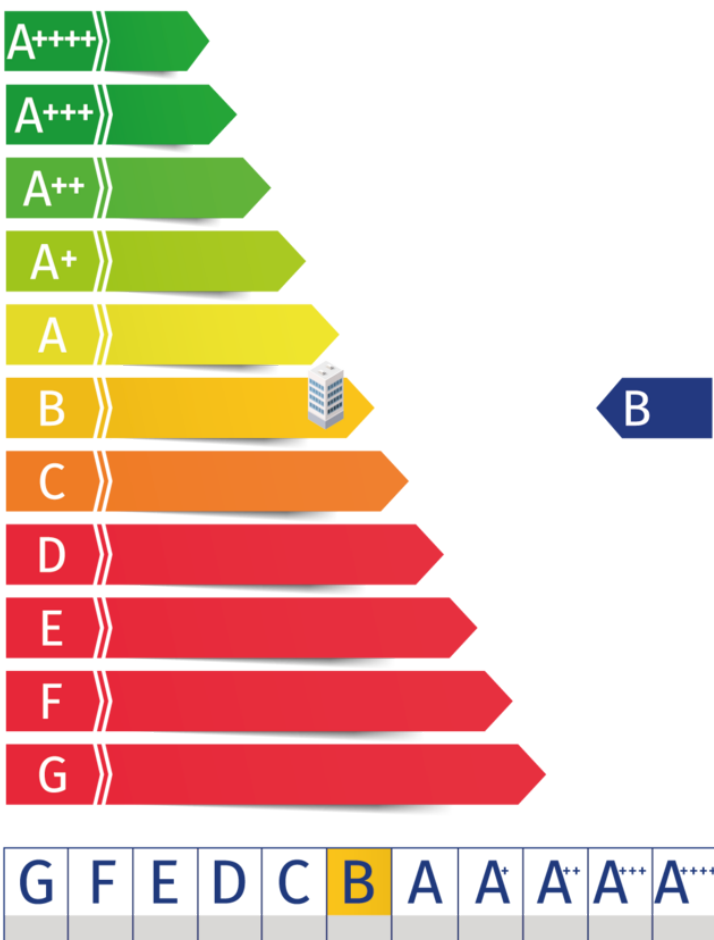
Op zeer royaal perceel, nabij het Brunssumse stadshart, gelegen recent geheel gerenoveerde, strak afgewerkte exclusieve moderne villa. In de bijzonder geliefde en populaire woonwijk "Kruisberg" gesitueerd, riant vrijstaand modern woonhuis met lichte woonkamer voorzien van grote raampartijen en sfeervolle gashaard als roomdivider. Open keuken met op maat gemaakte design keuken voorzien van hoogwaardige apparatuur en achtergelegen orangerie, welke middels een schuifpui direct tuincontact biedt.

3 ruime slaapkamers, badkamer welke een "Mediterraanse sfeer" ademt, voorzien van een ligbad / inloopregendouche / dubbele wastafel in badkamermeubel en 2e toilet. Zeer royale kantoor-/praktijkruimte en separate hobbyruimte, deze kunnen prima dienst doen als 4e en 5e slaapkamer. Inpandig toegankelijke dubbele garage met elektrische sectionaal poort voor 6 auto's en parkeer gelegenheid op eigen terrein voor meerdere voertuigen.

Fraaie, parkachtig aangelegde en zeer goed verzorgde tuin met automatische beregeningsinstallatie, terrassen, gazon, borders voorzien van aanplanting, vrijstaand tuinhuis, optimale privacy, uniek uitzicht over het Brunssumse stadscentrum en verwarmd buitenzwembad met elektrisch bedienbaar roldek. Prima geschikt voor wonen en werken aan huis, maar ook om tot rust komen op deze bijzondere locatie met uitstekende mogelijkheden tot ontspanning en recreatie. Alle centrumvoorzieningen in de directe nabijheid. Goede ontsluiting middels uitvalswegen en de Parkstadring/N300 richting Maastricht, Aken en Eindhoven.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.195.000 k.k.	Tuin	tuin rondom
Soort	villa	Garage	aangebouwd steen, in pandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Kamers	8	Isolatie	dakisolatie
Slaapkamers	3	Woonoppervlakte	320 m ²
Bouwjaar	1969	Perceeloppervlakte	1560 m ²
Overige in pandige ruimte	138 m ²	Inhoud	1491 m ³




Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: kh/mc



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brunssum	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4638	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 december 2023
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.

Adres:
Kruisbergstraat 15 A

Gemeente:
Brunssum

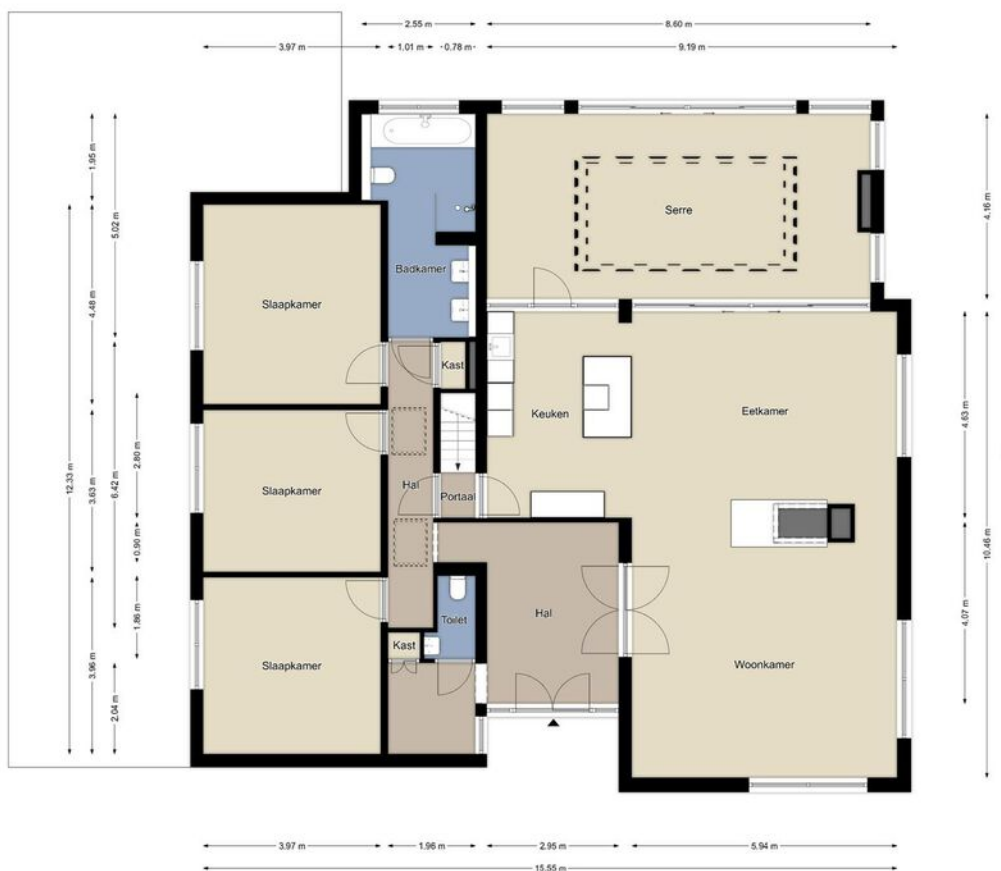
Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6444 BC, Brunssum

Perceelgrootte
1560 m²

Plattegronden

Begane grond

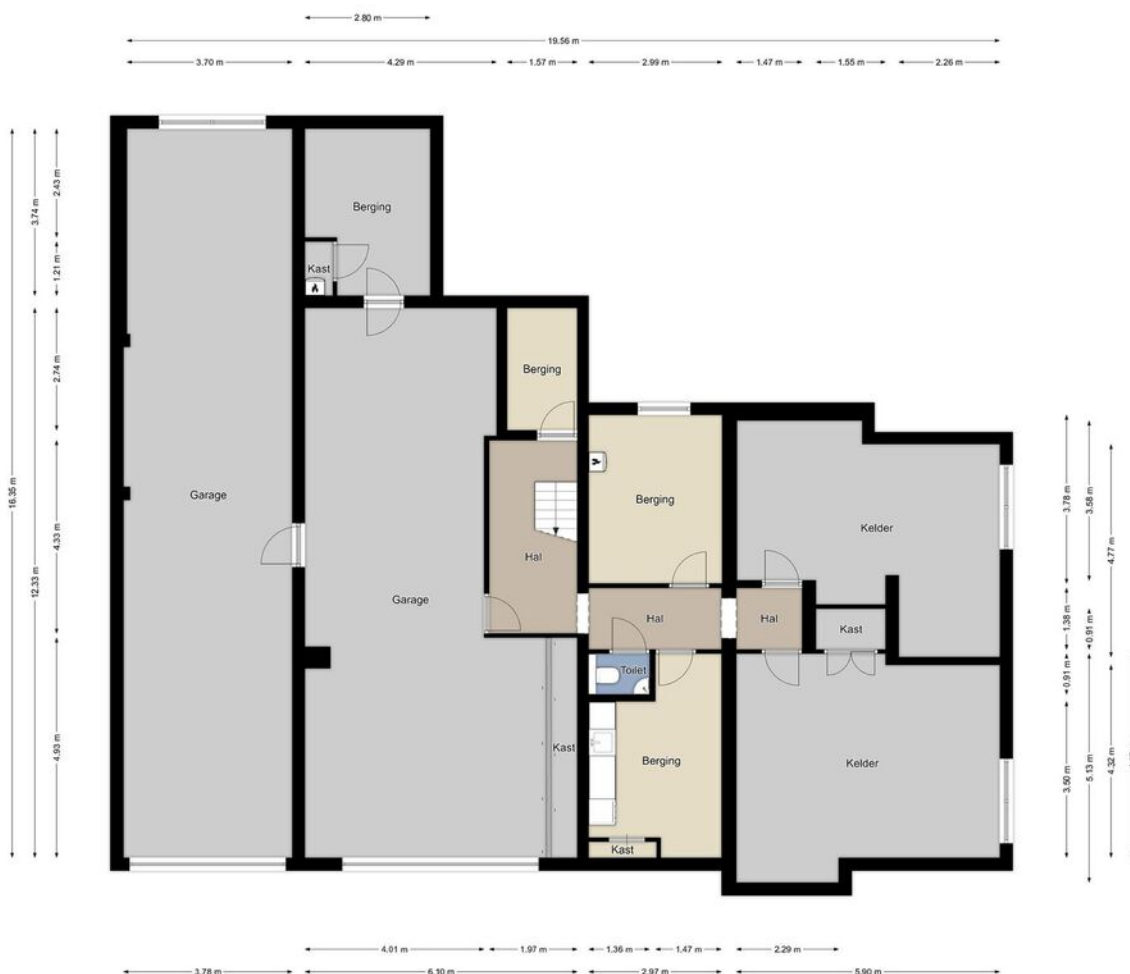


Begane grond

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

Plattegronden

Souterrain

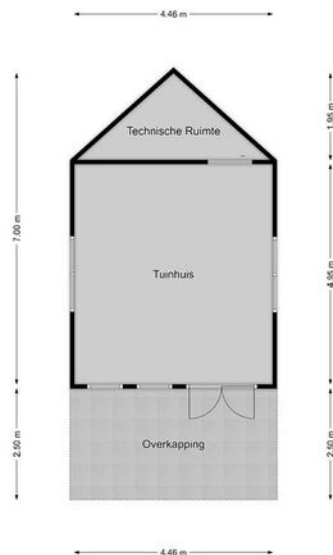


Souterrain

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

Plattegronden

Tuinhuis



Tuinhuis

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

Indeling

NIVEAU 0:

Een L-vormige hal geeft toegang tot de achtergelegen provisie- en opslagruimte.

Rechtsvoor gesitueerde ruime multifunctionele hobbyruimte met dubbele vaste kastenwand. Grenzend aan de achtergelegen royale kantoorruimte. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, hebben daglicht toetreding via manshoge ramen en kunnen gebruikt worden als een vierde en vijfde slaapkamer.

Centraal gelegen is het derde toilet met zwevend wandcloset en fonteintje. De naastgelegen wasruimte biedt plaats aan de witgoedvoorzieningen als wasmachine en droger is is voorzien van een eenvoudig keukenblok met aanrecht en wasbak.

In de technische ruimte is de standplaats voor de ATAG CV-Combiketel (eigendom / bouwjaar 2021), pompinstallatie en verdeler voor de vloerverwarming. Daarnaast is er voldoende opslagruimte.

Inpandig bereikbare verwarmde en geheel betegelde dubbele garage, beiden voorzien van elektrische bedienbare sectionaal poorten. De eerste beschikt over een vaste kastenwand, wateraansluiting en achtergelegen berging waar geplaatst de gehuurde Vaillant CV-Combi ketel (bouwjaar 2022 / Volta). Via een loopdeur is de tweede zeer ruime garage toegankelijk.

De aan de voorzijde gelegen oprit biedt parkeergelegenheid aan meerdere voertuigen.

NIVEAU 1:

Voorgelegen bordestrap naar dubbele openslaande entreedeuuren. Centrale ontvangsthuis met toegang tot voorportaal met garderobe-nis en muurkast. Geheel betegelde ruim modern gastentoilet met zwevend wandcloset, fonteintje en inbouw closetrolhouder. De afwerking en nisjes met ornamenten geven een Mediterraanse "vibe". Centrale corridor naar de slaapvertrekken, badkamer en het trappenhuis naar niveau 0.

Middels openslaande dubbele glazen deuren is de eigentijdse woonkamer toegankelijk. Aan de voorzijde gelegen royale open living met veel lichtinval via de grote raampartijen en audio-/visuele-aansluitingen. De sfeervolle gashaard functioneert als roomdivider naar de achtergelegen eetkamer, welk grenst aan de open keuken en via een schuifpui is de orangerie toegankelijk.

De onder design ontworpen maatwerk keukenopstelling met kookeiland (Next125) is voorzien van kwalitatief zeer hoogwaardige Miele apparatuur; BORA inductiekookplaat met kookveld / elektrische oven / wasbak met Quooker (warm-/koud-/kokend water en bruiswater) / vaatwasmachine / veel opslag en berging in de kasten en lades met soft close en LED-verlichting. Via het portaal in de keuken is de centrale corridor naar het trappenhuis, zijn de slaapvertrekken en de badkamer bereikbaar.

De aan de achterzijde van het pand gelegen smaakvolle orangerie biedt extra leefruimte en is eveneens voorzien van een sfeerhaard en audio-visuele aansluitingen. Een lichtstraat zorgt voor veel extra daglichttoetreding en middels een grote schuifpui is er direct tuincontact en doorgang naar het terras met houten cabana.

De begane grond is geheel voorzien van een dorpel-loos gelegde PVC-vloer in natuursteen design met vloerverwarming, welk bijdraagt aan een behaaglijk leefklimaat.

Aan de centrale corridor bevinden zich drie slaapvertrekken en de badkamer. Aan de linker voorzijde treft men een ruime slaapkamer, direct grenzend aan de tweede slaapkamer. De hoofdslaapkamer met kastenwand (ter overname) ligt aan de achterzijde. Alle slaapkamers zijn voorzien van een PVC-vloer en rolluiken.

In de geheel in Mediterraanse sfeer afgewerkte en compleet uitgeruste "custom made" badkamer bevinden zich de sanitaire voorzieningen als een ligbad / inloopregendouche met glazen wand / designradiator / een wastafel in een badkamermeubel met dubbele wandkranen en een tweede toilet.

Indeling

Geheel omsloten, royale parkachtig aangelegde en verzorgde achtertuin met optimale privacy, diverse terrassen, borders met aanplanting, een groot gazon voorzien van een automatische instelbare beregeningsinstallatie en is toegankelijk via een zij-ingang. Deze biedt een uniek uitzicht over de "sky-line" van het Brunssumse centrum. Professioneel aangelegd en onderhouden verwarmd buitenzwembad met betegeld terras rondom, warmtepomp-/filterinstallatie en elektrisch bedienbaar roldek.

Vrijstaande houten tuinberging voorzien van een overkapping met ruimte voor opslag en de technische ruimte voor de installatie van het zwembad.

Deze woning kent een perfect afwerkingsniveau en voldoet hiermee helemaal aan de eisen die aan het huidige wooncomfort gesteld mogen worden.

Pand verkeert in een uitstekende staat van onderhoud en is zeer goed onderhouden. Gehele woning voorzien van dubbele beglazing HR++ in kunststof kozijnen. Dakisolatie en 24 zonnepanelen. Domotica systeem, 2 separate cv-combiketels, alarmsysteem. Zeer ruime inpandige dubbele garages. Parkachtig aangelegde en zorgvuldig onderhouden tuin met automatische beregeningsinstallatie, diverse terrassen, een vrijstaande tuinberging en verwarmd buitenzwembad met professionele pomp-/zandfilterinstallatie en roldek. Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het geheel is gelegen in een rustige, en kindvriendelijke woonomgeving. Diverse voorzieningen als het winkelcentrum, een basisschool, speelweides, een gym en het stadspark met vijver zijn op loopafstand bereikbaar. Goede ontsluiting via uitvalswegen en toegang tot de Parkstadring/N300.

Bijzonderheden

- * strak afgewerkte, moderne exclusieve vrijstaande villa
- * recent geheel gerenoveerd met oog voor detail, kwaliteit en duurzaamheid
- * gesitueerd op zeer royaal perceel op centrumlocatie
- * lichte living voorzien van sfeervolle gashaard als roomdivider
- * eetkamer biedt toegang tot orangerie met direct tuincontact
- * design maatwerk keuken met kookeiland voorzien van hoogwaardige apparatuur
- * smaakvolle orangerie met gashaard biedt extra leefruimte en toegang tot het terras
- * 3 slaapkamers, met mogelijkheid tot 4e en 5e slaapkamer
- * eigentijdse badkamer met ligbad / inloopregendouche / dubbele wastafel en tweede toilet
- * separate kantoor-/praktijkruimte
- * royale multifunctionele hobbyruimte
- * wasruimte met witgoed aansluitingen en aanrechtblad voorzien van wasbak
- * diverse bergingen en opslagmogelijkheden
- * in pandig bereikbare dubbele garage voor 6 auto's met elektrische sectionaal poorten
- * parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein
- * zeer royale parkachtig aangelegde tuin met optimale privacy en uniek uitzicht
- * automatische beregeningsinstallatie in gehele tuin
- * verwarmd buitenzwembad met 100% privacy, ruim terras en elektrisch bedienbaar roldek
- * vrijstaande houten tuinberging
- * dakisolatie en 24 zonnepanelen (eigendom / bouwjaar 2023)
- * rondom kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing
- * rolluiken op de slaapkamers
- * Atag cv-combiketel (eigendom / bouwjaar 2021) voor het woon- en leefgedeelte
- * Vaillant cv-combiketel (huur / bouwjaar 2022) voor de garages
- * vloerverwarming in de verblijfsruimtes
- * domotica- en alarmsysteem











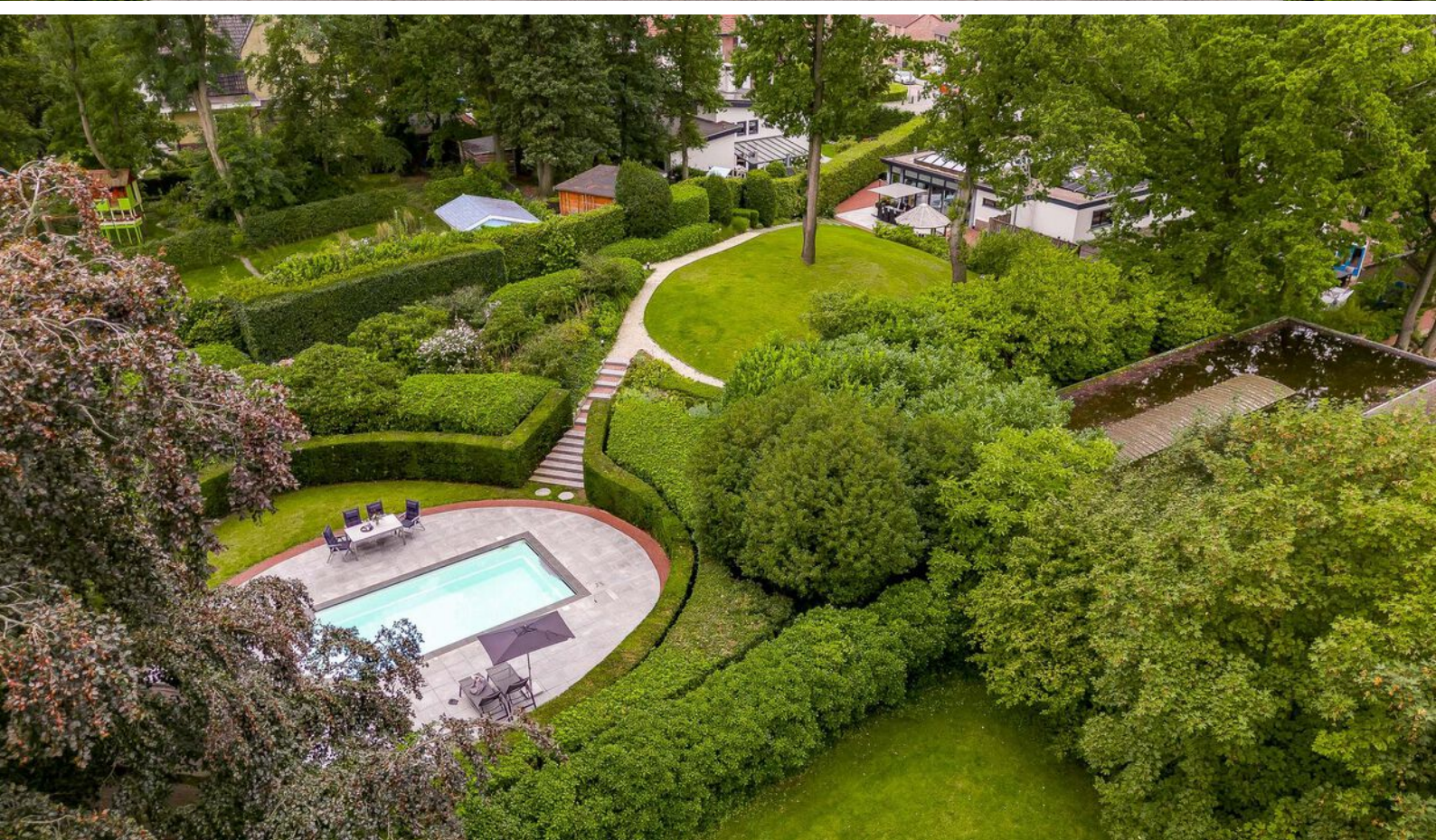














Ligging

Heerlen is de grootste gemeente in Parkstad en de tweede grootste stad in Zuid-Limburg. Heerlen is onder te verdelen in 4 kernen Heerlen centrum, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek.

Door de gunstige ligging van Heerlen, en de ontwikkeling van de buitenring, bent u zo in een van de buurgemeenten; Landgraaf, Kerkrade of Brunssum. Zelfs Aachen en Genk liggen binnen 0,5 uur rijden.

Heerlen

Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.

Heerlen is flink in ontwikkeling. Een echte stad waar je kan wonen, werken en ontspannen.



Heerlen bruist

Op cultuurhistorisch gebied kan je terecht in Kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er de grootste woonboulevard van Europa. Hier kan je urenlang heerlijk 'shoppen'.

In Heerlen is altijd wel iets te doen!

Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met vier vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



TEAM HEERLEN

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

Waarom kiezen voor Boek & Offermans?



Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,2

Op basis van **142** beoordelingen.


DYNAMIS
Boek & Offermans
Woningmakelaars

WELKOM

boek-offermans.nl



Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (4 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22

venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60

venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22

maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33

heerlen@boek-offermans.nl