

Exclusief
en
veel privacy



Exclusieve, moderne en gerenoveerde villa voorzien van alle denkbare luxe. Inpandige garages voor 6 auto's, ruimte voor praktijk aan huis en prachtige tuin met buitenzwembad.

Kruisbergstraat 15 A

Brunssum



BOON
heuvelland makelaars



Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvavels die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Frank Klement

info@boon-heuvelland.nl
+31(0)43-4582122

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte
320 m²

Perceeloppervlakte
2410 m²

Inhoud
1491 m³

Bouwjaar
1969

Aantal kamers
6 (waarvan 5 slaapkamers)

Energielabel
B

Ligging
in woonwijk

Vraagprijs
€ 1.095.000 k.k.



Omschrijving

De mooiste villa's staan vaak op de meest onverwachte plekken in Zuid-Limburg. Dit geldt ook voor deze exclusieve villa in Brunssum, op slechts 350 meter lopen van het Lindeplein en het Vijverpark. Rustig en exclusief wonen met alle denkbare luxe, zowel binnen als buiten, en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Met een woonoppervlakte van ca. 320 m² en een perceeloppervlakte van maar liefst 2410 m² is dit de perfecte thuisbasis voor de liefhebber van wonen op ongekend hoog niveau. Het volwaardige souterrain met twee garages, de woon-/slaapetage op tuinniveau en het verwarmde buitenzwembad zijn slechts enkele elementen die deze prachtige villa kenmerken.

Het oorspronkelijke bouwjaar is 1969, te herkennen aan de typische architectuur uit die periode met strakke lijnen en grote ramen. Recentelijk is deze villa geheel gerenoveerd met gebruik van hoogwaardige materialen en de afwerking, zowel binnen als buiten, is van ongekend hoog niveau. Exclusiviteit en privacy zijn gewaarborgd in deze moderne villa, waar het u aan niets ontbreekt. Voor kookliefhebbers is de op maat gemaakte design keuken met hoogwaardige apparatuur een droom die uitkomt en de badkamer in Mediterrane sfeer dompelt u onder in luxe en weldaad. En wilt u wonen met werken combineren? In het souterrain zijn meerdere ruimtes die getransformeerd kunnen worden tot kantoor- of praktijkruimte.

Kent u Brunssum nog niet, dan is het tijd voor een eerste kennismaking. De stad, in het Limburgs Broenssem genaamd, ligt in de Oostelijke Mijnstreek en maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg. De stad geniet grote bekendheid vanwege de Brunsummerheide, een circa 600 hectare groot natuurgebied van Vereniging Natuurmonumenten. Het Stadshart met winkels, speciaalzaken, supermarkten en restaurants bevindt zich op een paar minuten lopen. Basis- en middelbaar onderwijs zijn in ruime mate aanwezig en het Zuyderland ziekenhuis (Heerlen) bevindt zich op minder dan 20 minuten rijden. De oprit van de Buitenring en de provinciale weg Sittard-Geleen bevinden zich op circa 500 meter afstand. Ontdek het veelzijdige en groene Brunssum, aan de rand van Nederland en met een rijke historie!

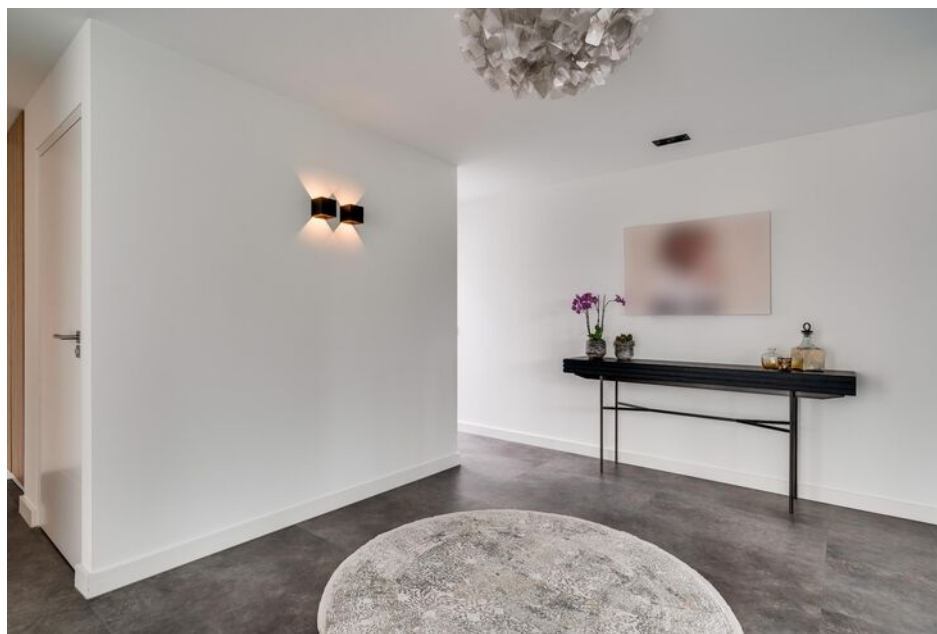


Groot bordes
naar overdekte
entree

Via de buitentrap met bordes loopt u naar de overdekte entree, met dubbele deuren naar de imposante ontvangsthall. Hier wordt u direct omringd door stijl, luxe en sfeer in optima forma. De begane grond is geheel voorzien van een pvc-vloer in natuursteen design, voorzien van vloerverwarming. Aan de linkerzijde bevindt zich een portaal met de garderobe, een inbouwkast en het luxe gastentoilet. Modern sanitair, accessoires en details als de nisjes met ornamenten maken het verschil. Twee grote glazen deuren verbinden de hal met de prachtige woonkamer, die aan de achterzijde is uitgebouwd met een grote serre. U heeft de beschikking over een leefruimte, inclusief keuken, van ruim 110 m². Het zitgedeelte met grote ramen aan twee zijden bevindt zich aan de voorzijde en achter de doorkijk gashaard, die fungeert als room divider, is ruimte voor een eettafel van groot formaat. De serre met grote schuifpui en panoramisch uitzicht naar de tuin is een fantastische leefruimte met een sfeerhaard en grote lichtstraat. Hoogwaardige audiovisuele aansluitingen zorgen voor perfecte muzieklanken en de ultieme belevenis tijdens het kijken naar een goede film of serie. In de keuken staat een onder design ontworpen maatwerk keukenopstelling met een fantastisch kookeiland. De hoogwaardige apparatuur is van BORA, Quooker en Miele, wat garant staat voor vele jaren kookplezier. U heeft de beschikking over een inductiekookplaat met kookveld, een elektrische oven, een kraan met warm/koud/kokend water en bruiswater, een vaatwasser en een koelkast. Details als soft close lades en ledverlichting ontbreken uiteraard niet.



Riante
woonkamer





Luxe en
op maat
gemaakte
keuken





Serre met panoramisch uitzicht naar tuin

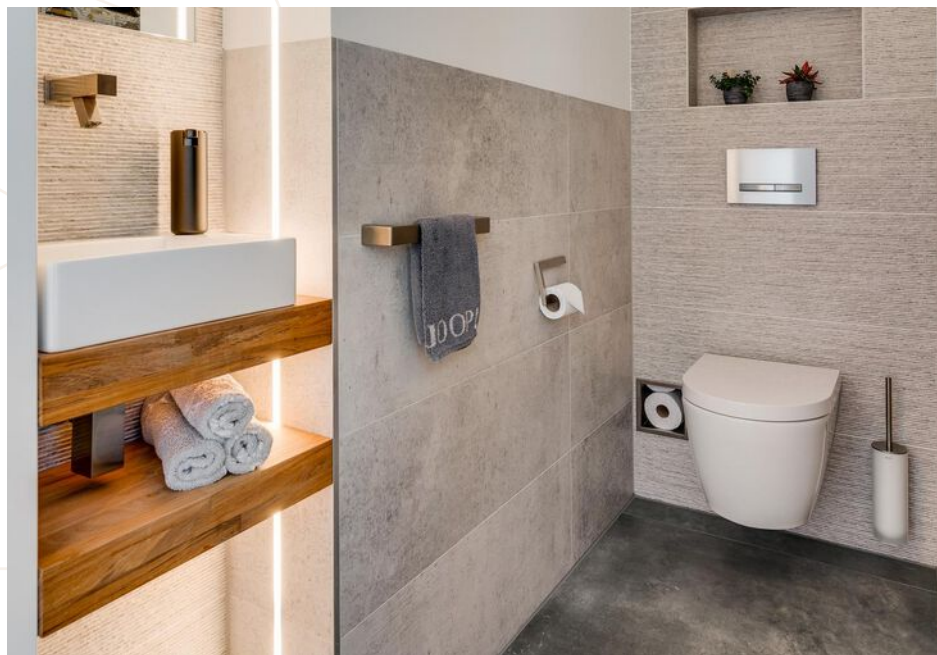


Het linkerdeel van het tuinniveau biedt ruimte aan een centrale corridor, drie slaapkamers en een luxe badkamer. De master bedroom met grote kastenwand bevindt zich aan de achterzijde en de twee overige slaapkamers zijn groot genoeg om in te richten als tweepersoonskamer. In de geheel in mediterrane sfeer afgewerkte en compleet uitgeruste "custom made" badkamer valt uw oog op het ligbad, de inloop-regendouche met glazen wand, designradiator, een tweede toilet en een breed badmeubel met dubbele wandkranen.



Grote
master
bedroom





Souterrain

Vanaf tuinniveau loopt u inpandig, via een fraaie trap, naar het multifunctionele souterrain. Hier heeft u de beschikking over een provisie-/opslagruimte, een royale wasruimte met alle benodigde aansluitingen en een functioneel keukenblok, de technische ruimte en een toilet.

Aan de rechterzijde bevinden zich een ruime, multifunctionele hobbyruimte met dubbele vaste kastenwand en een kantoorruimte. Beide ruimten zijn voorzien van een laminaatvloer. Dankzij de ramen in de zijgevel zijn deze kamers heel licht en ook te gebruiken als vierde en vijfde slaapkamer.

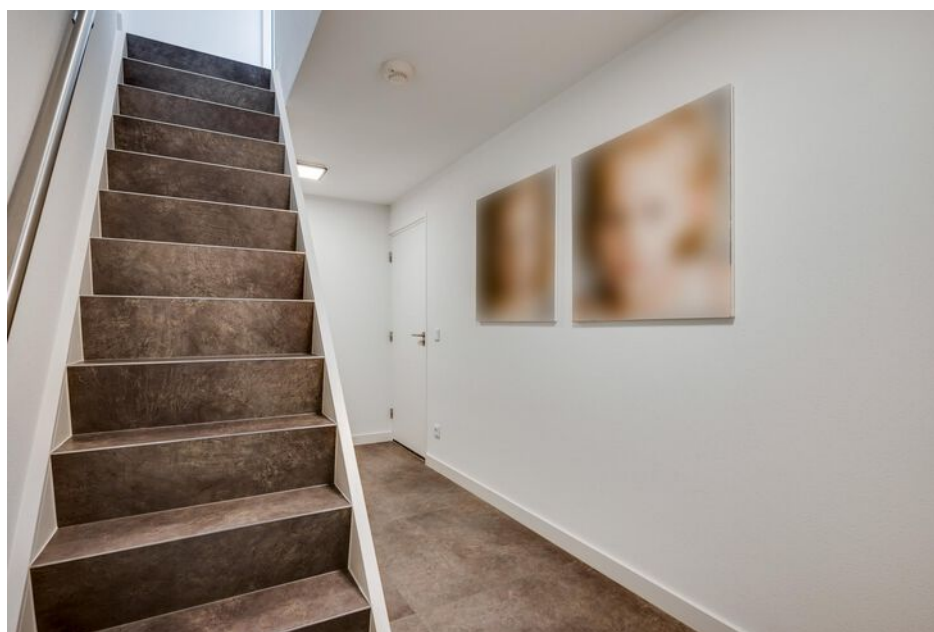
Aan de linkerzijde bevinden zich de garages. Dé droomplek voor de auto- en motorliefhebber. De eerste garage, ruim 6 meter breed aan de voorzijde en meer dan 12 meter lang, is voorzien van een vaste kastenwand, wateraansluiting en een aangrenzende berging. En heeft u meer ruimte nodig voor uw autocollectie? Dan biedt de tweede garage van ruim 18 meter lang nog eens ruimte aan voor drie auto's. Beide garages zijn voorzien van elektrische bedienbare sectionaalpoorten.



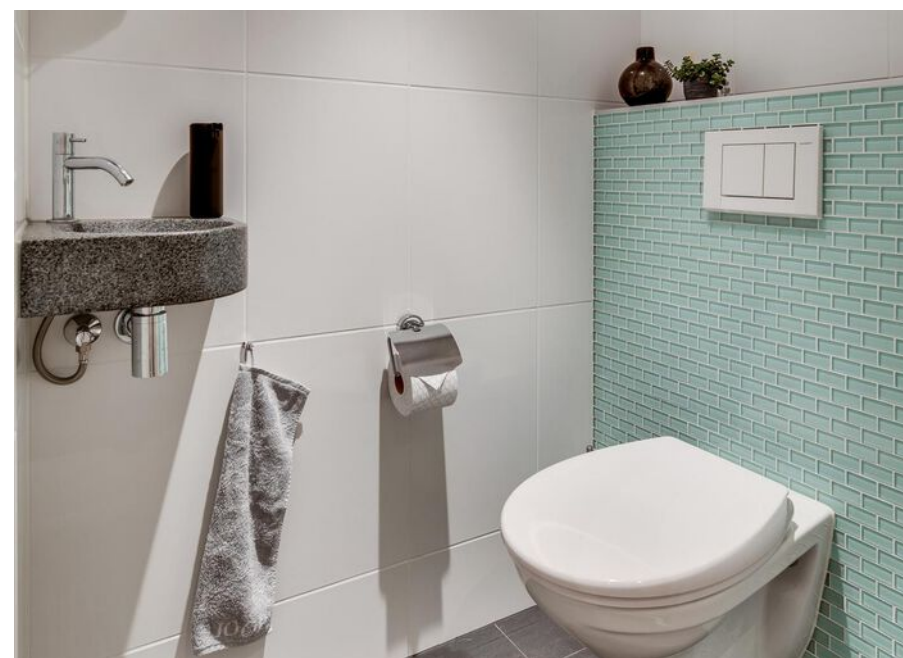
Multi-
functioneel
souterrain

Bijzonderheden

- Dakisolatie en 24 zonnepanelen;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Slaapkamers voorzien van rolluiken;
- Vloerverwarming in de verblijfruimtes;
- Domotica- en alarmsysteem;
- Verwarmd buitenzwembad met elektrisch bedienbaar roldek;
- 2 combi-ketels. 1 voor woongedeelte (2021 | eigendom), 1 voor de garages (2022 | huur);
- Energielabel B.



Provisie-/
opslagruimte
met alle
aansluitingen



Exterieur

Niet alleen de villa, maar ook de tuin en oprit zijn het toonbeeld van perfectie. Op eigen terrein, voor de dubbele garage, is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De royale, geheel omsloten parkachtige tuin is een oase van groen met optimale privacy. Meerdere grote terrassen nodigen uit om van de zon te genieten en het gazon verkeert, dankzij de automatische instelbare beregeningsinstallatie, in een topstaat. Het professioneel aangelegde, verwarmd buitenzwembad met betegeld terras rondom is het toppunt van luxe. Dit zwembad is voorzien van een warmtepomp-/filterinstallatie en een elektrisch bedienbaar roldek. In de vrijstaande houten tuinberging met overkapping kunt u spullen opbergen en het biedt ruimte aan de technische installaties van het zwembad.

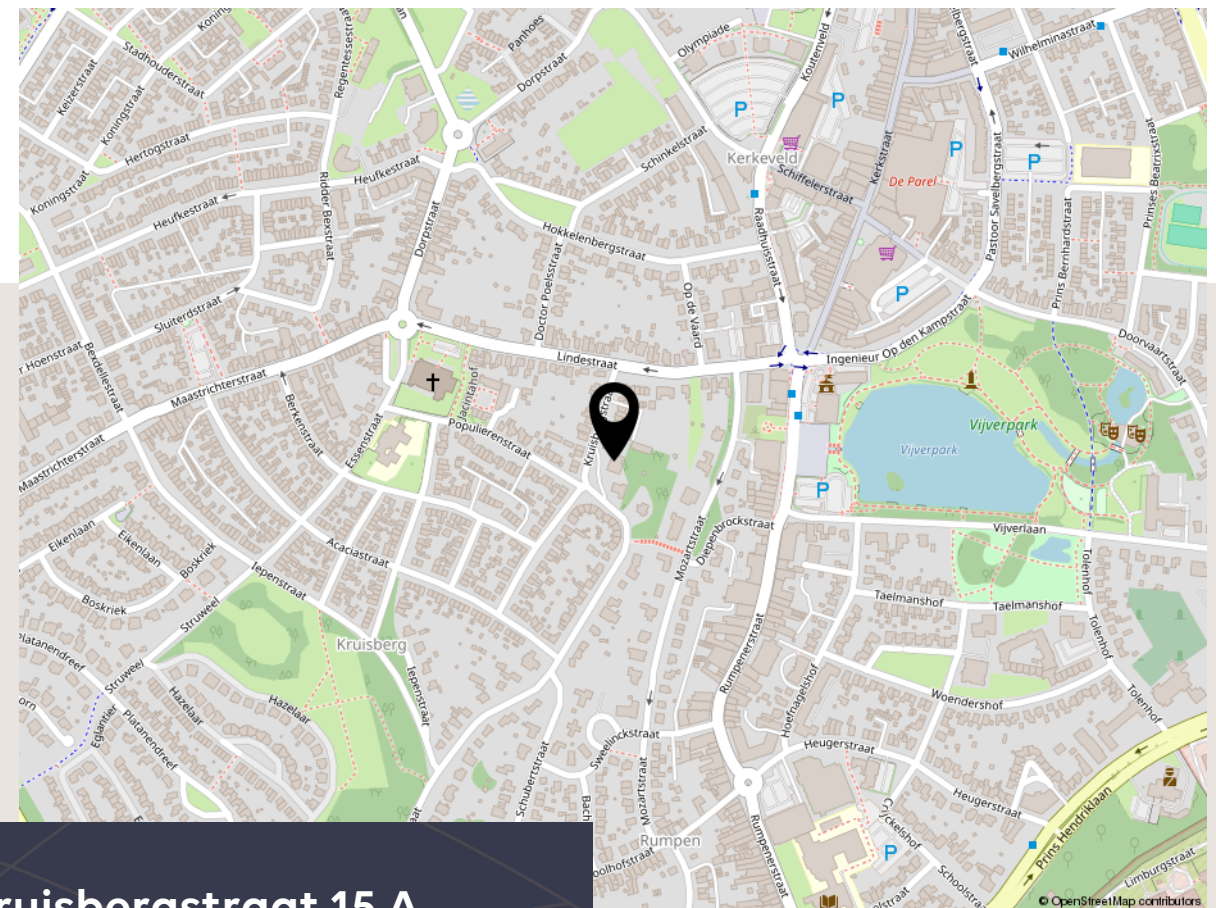


Geheel
omsloten
tuin met
veel privacy

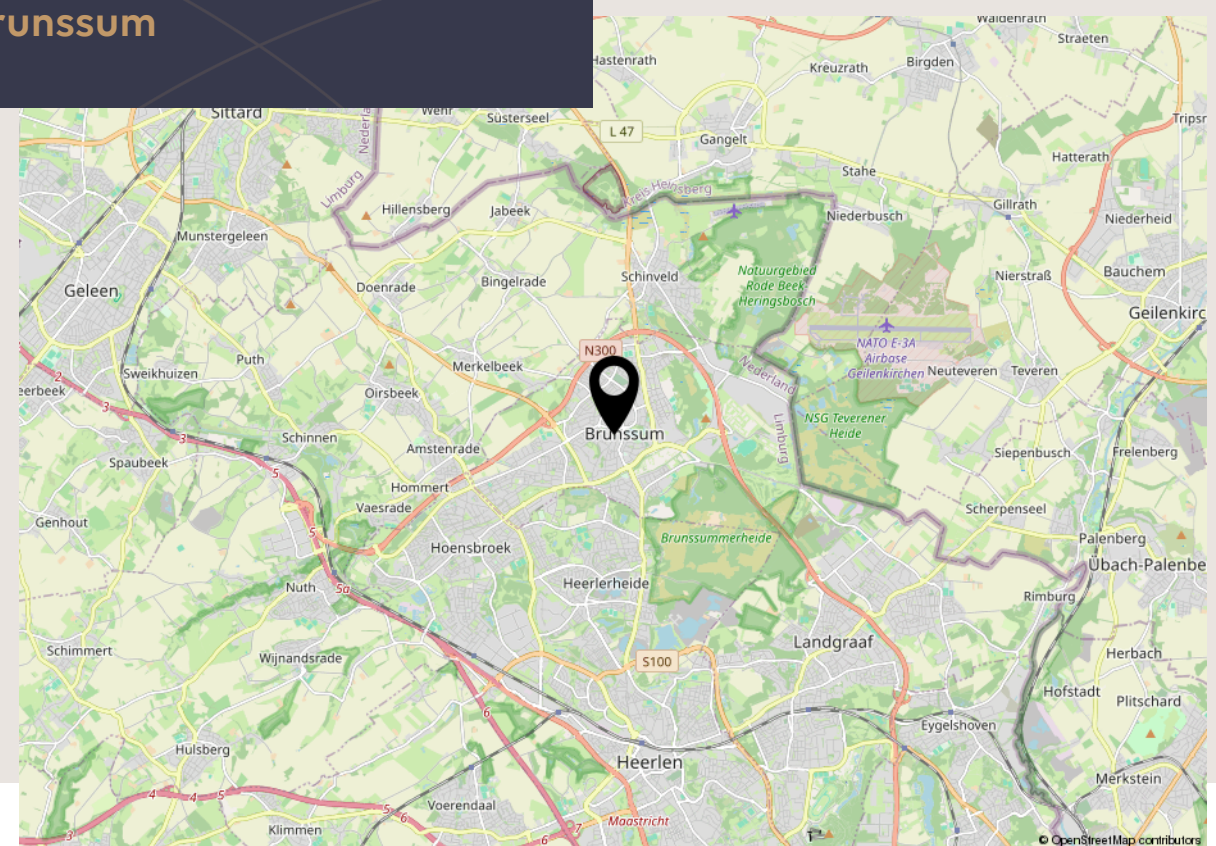


Verwarmd
buiten-
zwembad

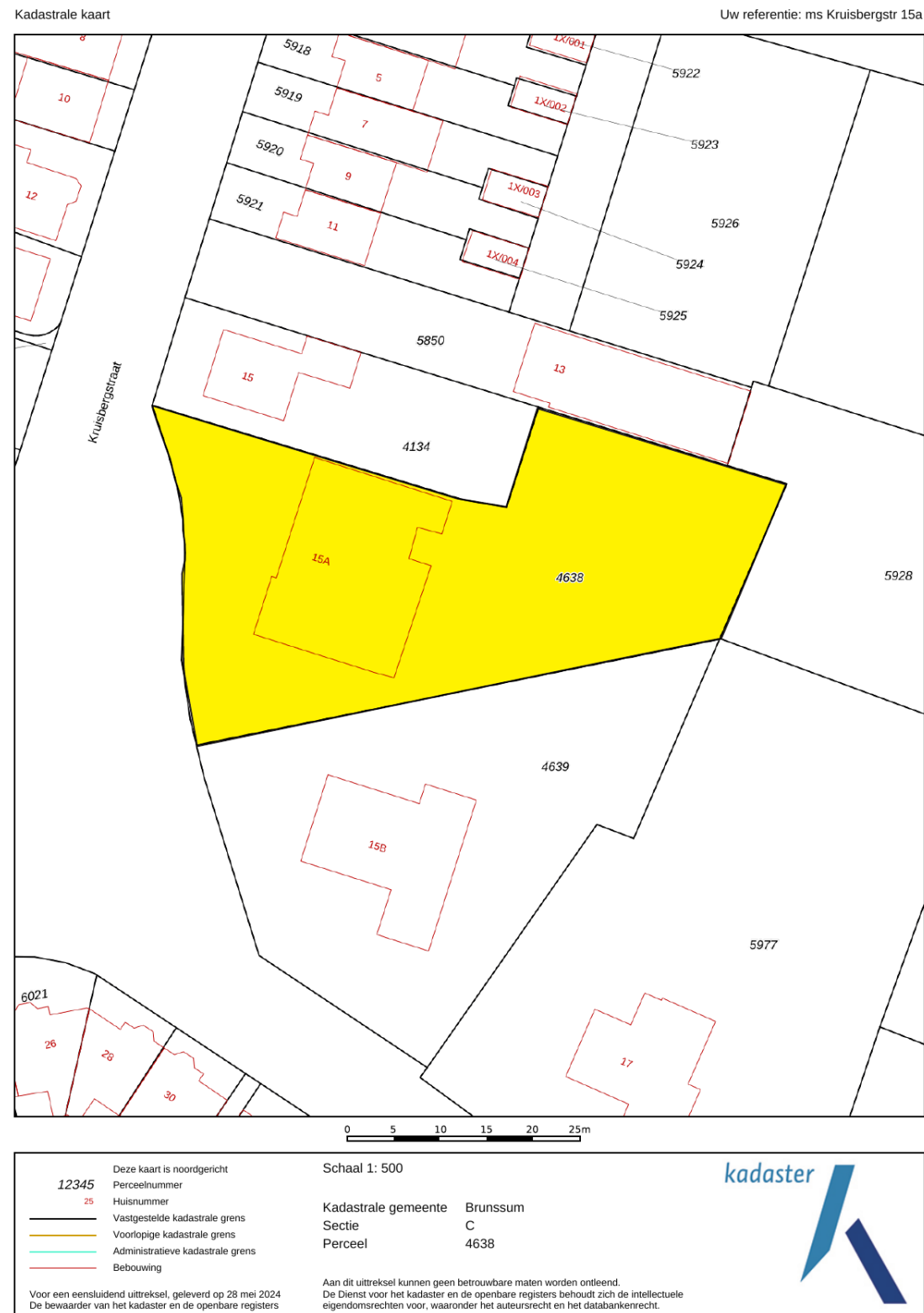
Locatie op de kaart



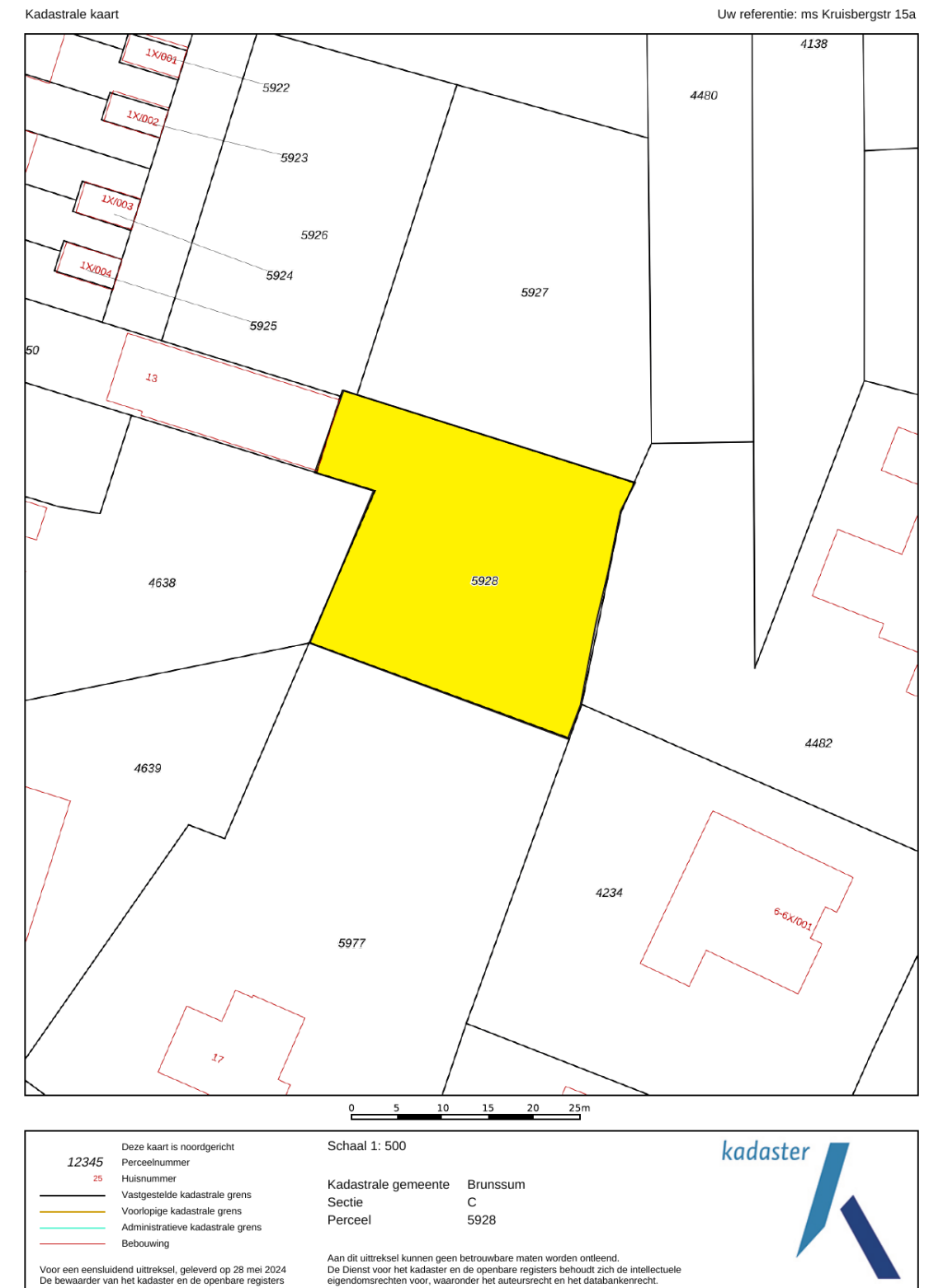
Kruisbergstraat 15 A
Brunssum



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



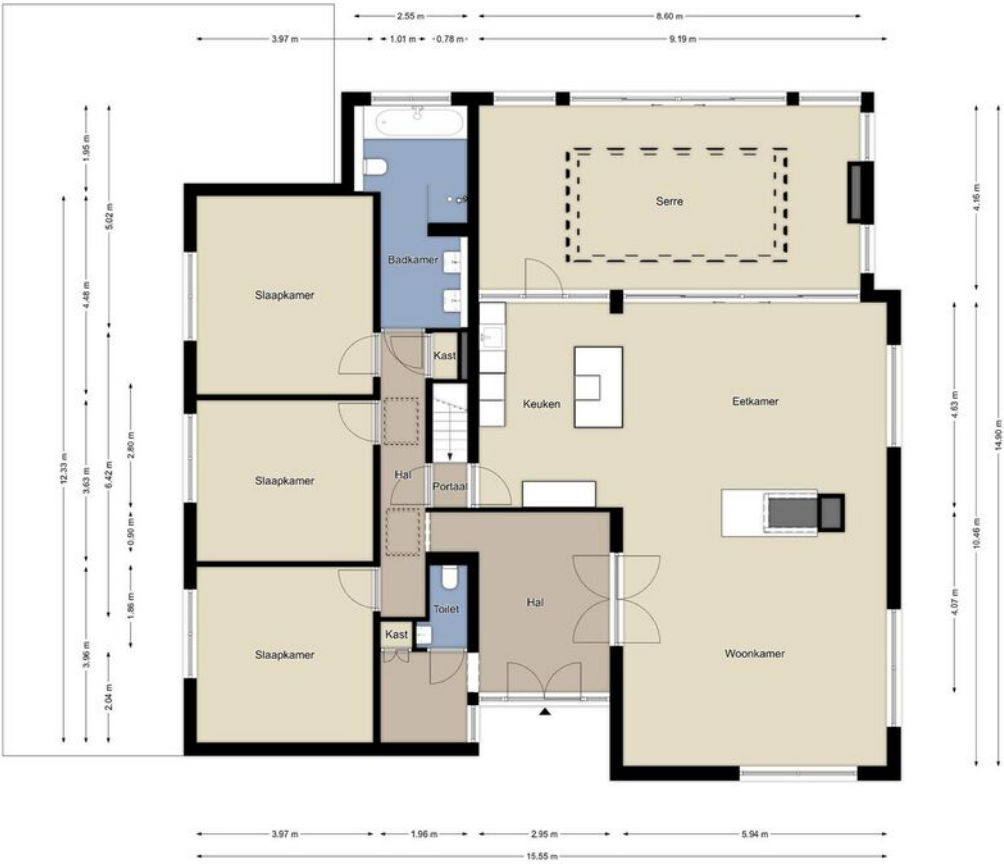
Souterrain

Tuinniveau



Souterrain

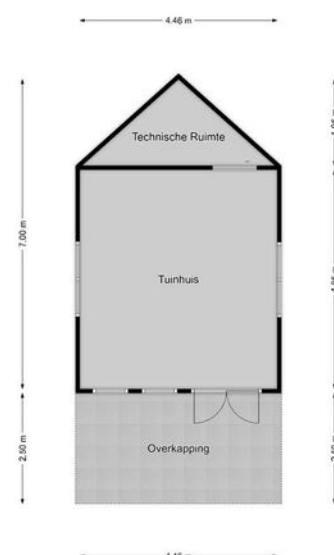
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Begane grond

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

Tuinhuis



Tuinhuis

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

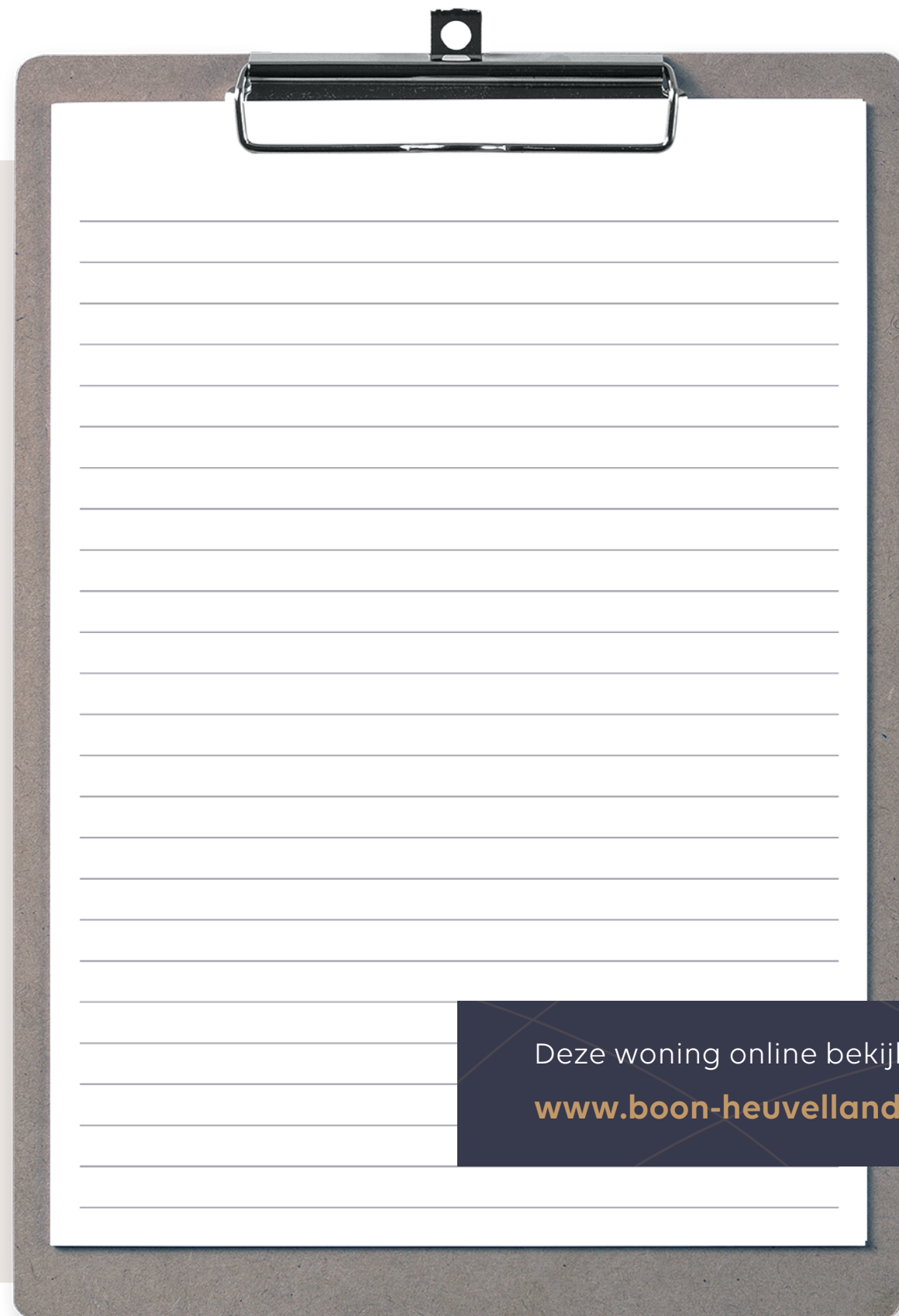
Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- 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"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- Koper is 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.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure 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.

Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.

We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

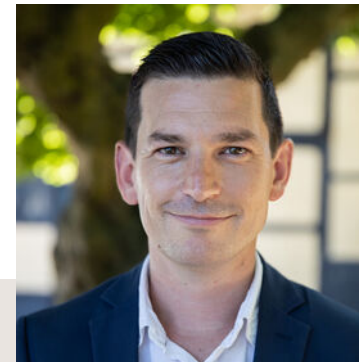
Aantekeningen



Deze woning online bekijken?

www.boon-heuvelland.nl

Ontmoet ons team

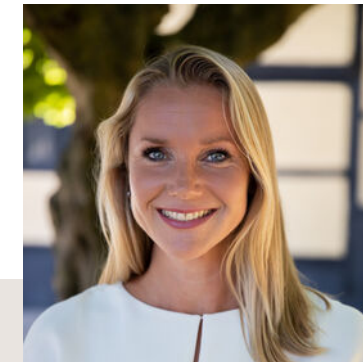


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtchapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

Unieke huizen met een goed verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl