



TE KOOP

Wagenmaker 4

6444 KN, Brunssum

VRAAGPRIJS

€ 279.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*





Omschrijving

INSTAPKLAAR! Aan een verkeersluw woonerf van de geliefde wijk Het Ambacht gelegen; het goed verzorgd woonhuis met o.a. een sfeervolle woonkamer/luxe keuken (ca. 42m²), 3 ruime slaapkamers, een nieuwe moderne badkamer (2024), onderhoudsvriendelijke tuin op zuid en carport/oprit geschikt voor 2 auto's naast elkaar.

Indeling

Begane grond: Oprit/carport geschikt voor stallen van 2 auto's naast elkaar. Entree, hal, kruipruimte, meterkast, garderobe, moderne geheel betegelde toiletruimte met wandcloset (spaarknop), fonteintje en daglicht. Ruime en sfeervolle woonkamer/keuken (ca. 42m²) met veel lichtinval, fraaie plavuizen vloer (grote tegel 80cm x 80cm) met vloerverwarming en mooi tuincontact. De moderne en luxe keuken met mooie opbouwverlichting beschikt over een moderne keukenopstelling met apparatuur t.w. een inductiekookplaat, wasemkap, koelkast, vaatwasser en combi-oven-magnetron. Onderhoudsvriendelijke achtertuin (zuid) met achteringang, gemetselde berging (ca. 8m²), buitenkraan, terras met elektrisch bedienbare zonwering en veel privacy.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 12m²), slaapkamer 2 (ca. 10m²), slaapkamer 3 (ca. 10m²). Wasruimte. Luxe moderne geheel betegelde nagenoeg nieuwe badkamerruimte (2024) met ligbad, ruime inloop (regen) douche, wandcloset (spaarknop), badmeubel/vaste wastafel/spiegel (verwarmd), wandradiator, inbouwspot en daglicht.

Tweede verdieping: Middels een vlizotrap te bereiken met opstelplaats cv-combi-installatie (eigendom 2025).

Bijzonderheden: INSTAPKLAAR! Deze goed verzorgde woning is aan een verkeersluw woonerf van de geliefde wijk Het Ambacht gelegen. Voorzieningen zoals winkels, scholen, sportaccommodaties en openbaar vervoer liggen in de directe omgeving. Dat geldt ook voor de oprit van de praktische Buitenring en fraaie natuur geschikt voor mooie wandel- en fietstochten. Dit



instapklare object biedt o.a. een sfeervolle woonkamer/luxe keuken (ca. 42m²) met mooi tuincontact. De slaapkamers zijn allen ruim. De nieuwe moderne badkamer (2024) is compleet en luxe van aard. De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op zuid en is aan de achterzijde vrij gelegen. De carport/oprit is geschikt voor 2 auto's naast elkaar. De royale bergzolder biedt veel bergruimte. De kozijnen zijn van kunststof met isolerende beglazing. Ook zijn er rolluiken en is er spouwisolatie aanwezig. De verwarming is eventueel via app te reguleren. De eerste verdieping is grotendeels voorzien van fraaie laminaatvloeren. Kortom: een instapklare woning op een topplek!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waARBorgsom van 10% is van toepassing.

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn

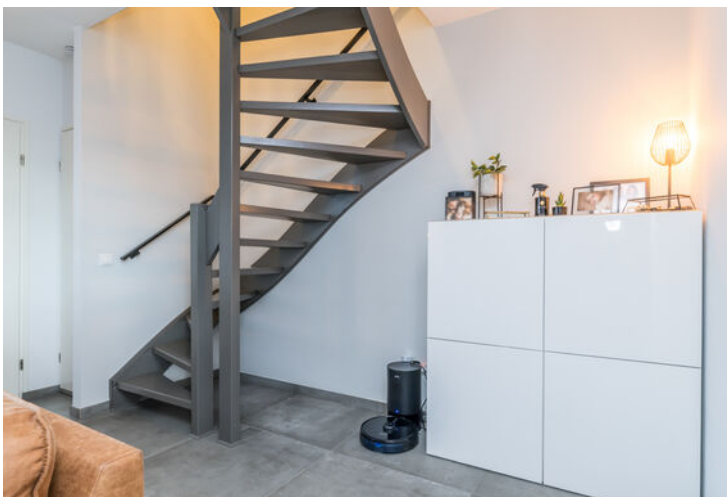
slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Instapklaar
- Sfeervolle woonkamer/luxe keuken (ca. 42m²)
- 3 slaapkamers
- Moderne badkamer (2024)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1979
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	95 m ²
Perceeloppervlakte	150 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	8 m ²
Inhoud	447 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2
Energie label	B





VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

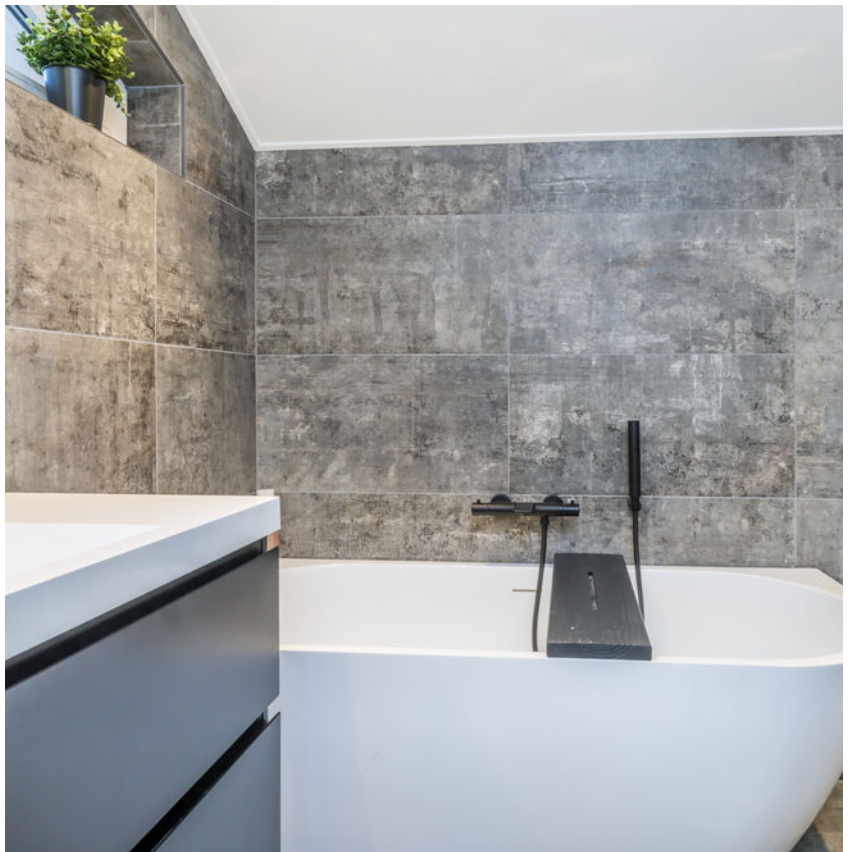
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van
vastgoedpro 













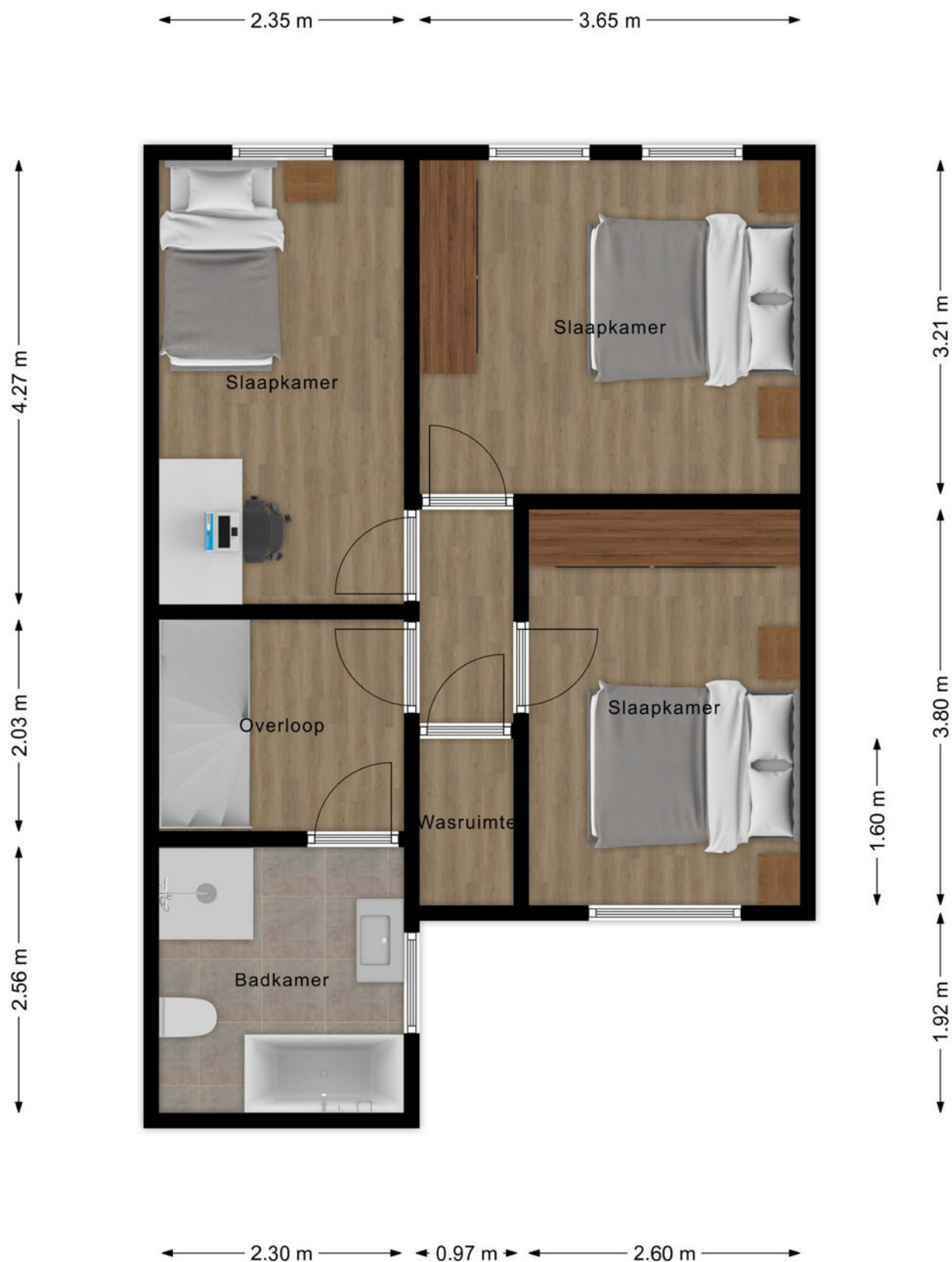




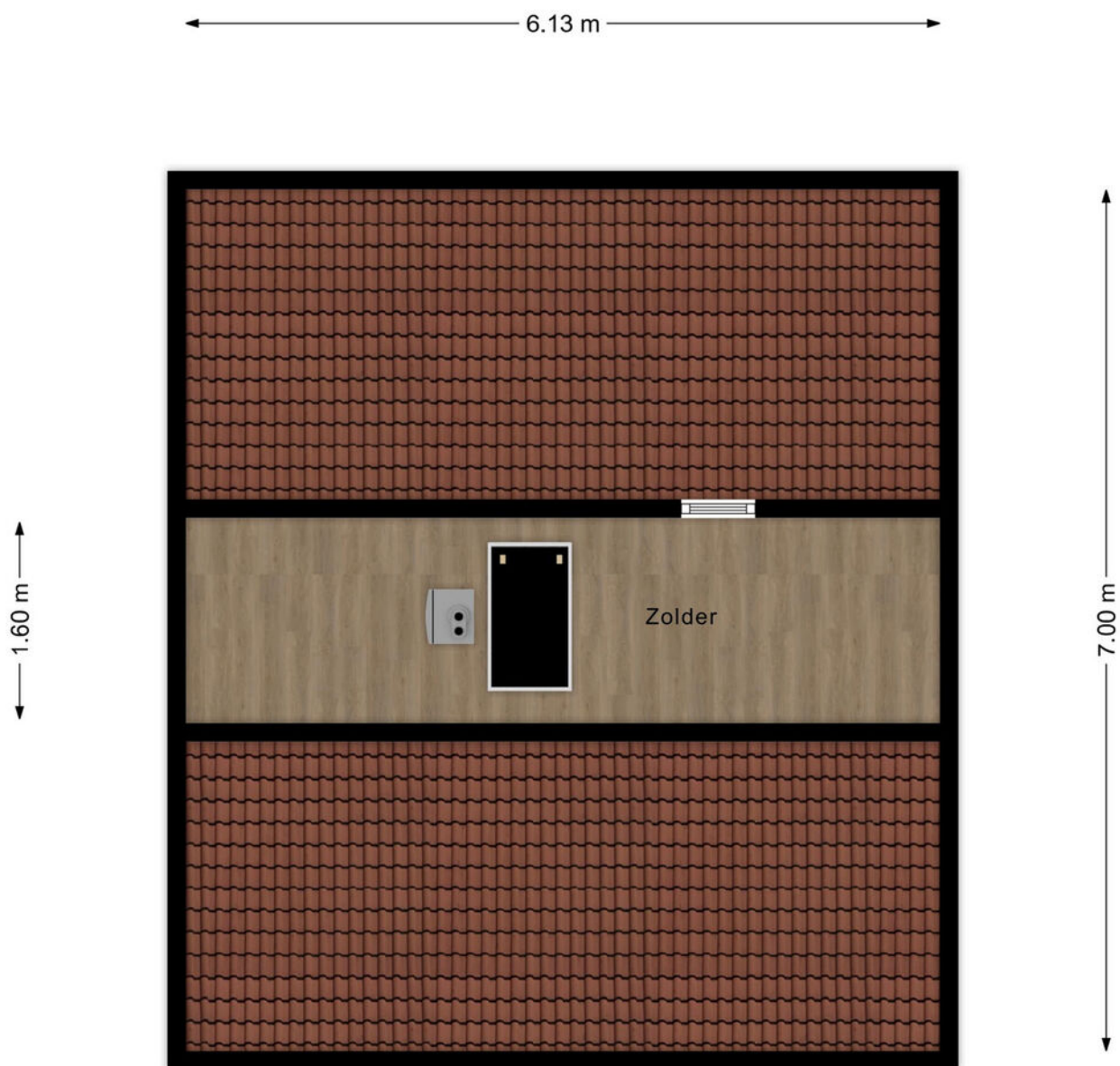
Plattegrond



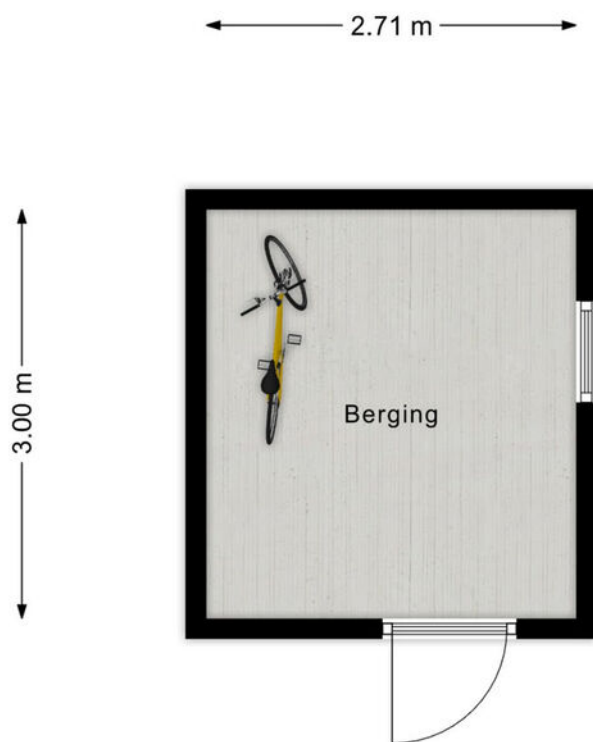
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Locatie

**Adres**

Postcode / Plaats

Gemeente**Sectie / Perceel**

Oppervlakte

Soort eigendom

Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Brunssum Sectie D Perceel 2192	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 november 2025
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.



Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*

