



Randenborgweg 46

6118 GE, Nieuwstadt

Vraagprijs € 434.800 k.k.

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



Omschrijving

Algemeen

In Nieuwstadt ligt deze verduurzaamde ruime 2-onder-1-kapwoning met inpandig bereikbare garage, riante aanbouw, vier slaapkamers en een royale tuin met vrij uitzicht aan de achterzijde welke veel privacy biedt. Door de nabijheid van de school, het sportpark, een natuurgebied, diverse uitvalswegen en een sfeervol centrum aan de markt is de woonomgeving zeer gewaardeerd en aantrekkelijk.

- Instapklaar en goed onderhouden
- Royale 2-onder-1-kapwoning op perceel van 425 m²
- Vier ruime slaapkamers
- Voorzien van aanbouw (1989) waardoor er een riante woon-/eetkamer is ontstaan
- Fraai aangelegde achtertuin met veel privacy
- Vrije ligging aan de achterzijde met prachtig uitzicht over landerijen
- Wooningscheidende muren uitgevoerd als ankerloze spouwmuren en "zwevende" verdiepingsvloer voor betere geluidsisolatie.
- 12 zonnepanelen (2022, opbrengst ca. 4700Kwh/jaar) en 1 Daikin airco (2023)
- Energielabel B
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen
- Moderne badkamer met vloerverwarming (2023)
- Voorzien van zonneschermen en deels voorzien van rolluiken (elektrisch bedienbaar)
- A2 en voorzieningen op korte afstand
- Inpandige garage
- Vrije ligging aan de achterzijde

Kenmerken

Vraagprijs	€ 434.800 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Soort	eengezinswoning	Garage	in pandig
Type	2-onder-1-kapwoning	Verwarming	c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Kamers	6	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	134 m ²
Bouwjaar	1977	Perceeloppervlakte	435 m ²
Overige in pandige ruimte	32 m ²	Inhoud	587 m ³



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Nieuwstadt
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1385
	Bebauwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026 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:

Randenborgweg 46

Gemeente:

Nieuwstadt

Soort:

eengezinswoning

Postcode / Plaats:

6118 GE, Nieuwstadt

Perceelgrootte

435 m²

Plattegronden



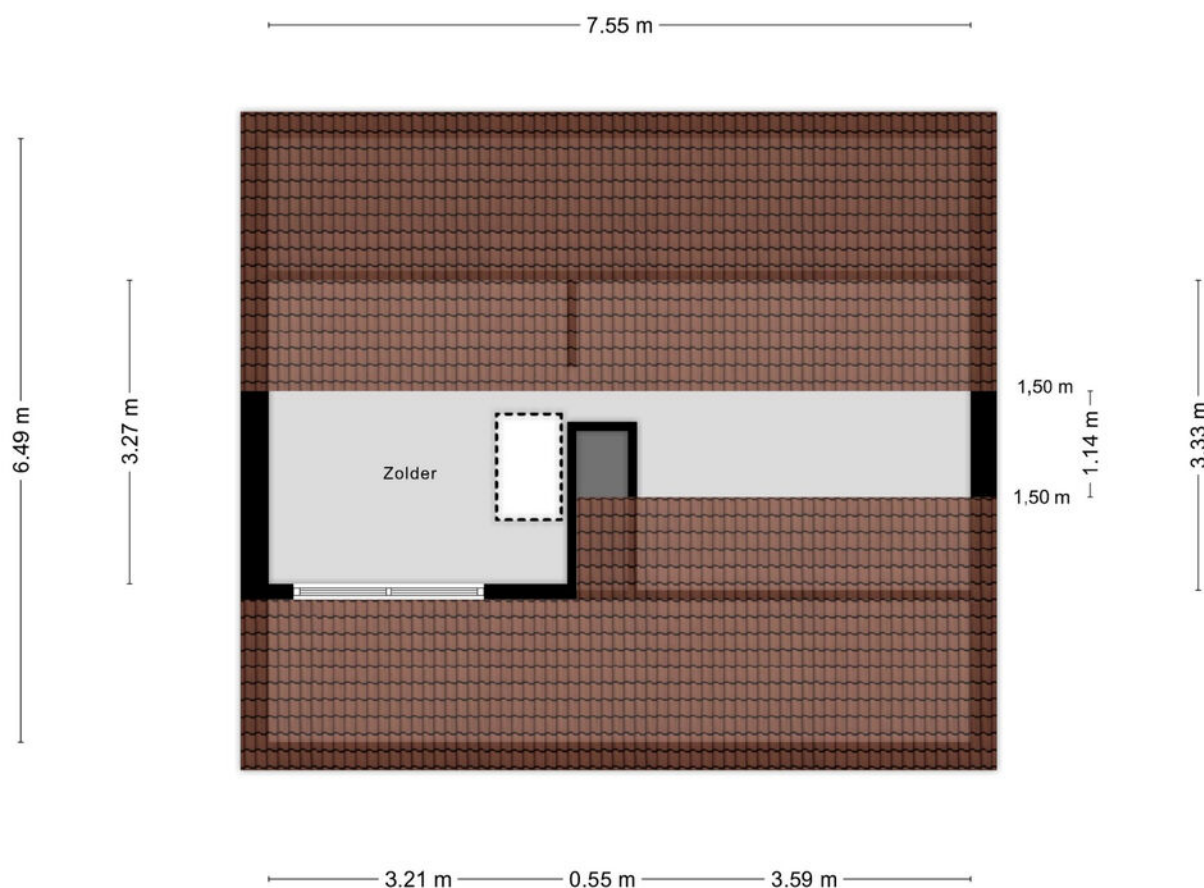
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling

Begane grond

Overdekte entree.

Via de voordeur is de ruime, representatieve hal met toiletruimte, meterkast en toegang tot zowel de woon-/eetkamer als de inpandige garage bereikbaar.

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van vrij hangend-closet met inbouwreservoir en fonteintje. Moderne meterkast.

De woon-/eetkamer vormt een lichte en prettige leefruimte, mede dankzij de fraaie aanbouw, de grote raampartijen aan de voorzijde en de royale lichtinval rondom. Vanuit de eetkamer zijn er dubbele openslaande deuren naar de tuin. De hardhouten parketvloer loopt mooi door van de woon- naar de eetkamer, waardoor een rustig en comfortabel geheel ontstaat. De aanwezige openhaard partij is thans niet in gebruik, maar kan eenvoudig weer worden hersteld. De loopdeuren naar de tuin, het schitterende uitzicht en de aanwezige airco unit versterken het wooncomfort.

De open keuken sluit aan op de woon-/eetkamer en is in 2002 gemoderniseerd. De keukeninstallatie in U-opstelling heeft een frisse uitstraling en is uitgerust met een 4 pits-gaskookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, diepvries en een werkblad met spoelbak. Vanuit de keuken is er mooi zicht op de tuin, waardoor dit een prettige verblijfsruimte is.

Het totale woonoppervlakte van de keuken, woon- en eetkamer is maar liefst ca. 60 m².

Aangrenzend aan de hal bevindt zich de royale garage/bergruimte/wasruimte van circa 18 m², die dankzij de aanwezigheid van witgoed aansluitingen en de ruime opzet uitstekend geschikt is als werkruimte/stallingsruimte of als inpandige garage.

Deze ruimte is voorzien van een elektrisch bedienbare, geïsoleerde sectionaalpoort.

De achtertuin vormt een heerlijke verrassing: netjes verzorgd en met volledig vrij uitzicht over de achtergelegen akkers en landerijen.

De tuin, met achterom, is fraai ingericht met diverse terrassen en volwassen beplanting in borders.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot vier verzorgd afgewerkte slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (achterzijde), circa 15 m².

Slaapkamer 2 (achterzijde), circa 9 m².

Slaapkamer 3 (voorzijde), circa 12 m² met vaste wastafel.

Slaapkamer 4 (voorzijde), circa 7 m² met toegang tot een bergruimte van ca. 6 m² met velux-dakraam. Via een eenvoudige ingreep kunnen deze twee ruimtes worden samengevoegd tot 1 riante slaap-/werk-/hobbykamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een Novilon vloer m.u.v. de masterbedroom (vloerbedekking).

De badkamer is in 2023 gemoderniseerd en ingericht met een ruime inloopdouche met spatscherm, een modern wastafelmeubel en een vrij hangend toilet met inbouwreservoir. Deze badkamer is voorzien van mechanische ventilatie, vloerverwarming en een infrarood paneel voor een ideale temperatuur huishouding. De afwerking is strak, sfeervol en tijdloos.

Zolderverdieping

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap, heeft een dakkapel en functioneert uitstekend als bergzolder. Hier bevindt zich tevens de Cv-installatie (Remeha Calanta HR, 2014, eigendom).

Algemeen:

In Nieuwstadt ligt deze royale 2-onder-1-kapwoning met inpandige garage, vier slaapkamers en een tuin met vrij uitzicht over het achtergelegen weiland. De woning is ook uitermate geschikt voor een groter (samengesteld) gezin en/of biedt de mogelijkheid van meerdere thuiswerkplekken.

Door de nabijheid van de school, het sportpark, een natuurgebied en een sfeervol centrum aan de markt met winkelvoorzieningen is de woonomgeving zeer gewaardeerd en aantrekkelijk. De centrale ligging nabij de A2 en de busverbindingen maken steden als Sittard, Maastricht, Heerlen, Roermond, Eindhoven en Venlo goed en snel bereikbaar. Ook het grote winkelcentrum met alle stadse voorzieningen op enkele kilometers afstand in Duitsland is zeer in trek.

Overig

Verduurzaming:

In de afgelopen jaren hebben de volgende verduurzamingen plaatsgevonden:

- Kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
 - 12 zonnepanelen geplaatst (Jinko, 2022);
 - HR CV-installatie geplaatst (Remeha Calenta HR 2014)
 - Airconditioning (Daikin 2023, koelen en verwarmen) geplaatst;
- Met deze verduurzamingen is het energieverbruik enorm verminderd

Bijzonderheden:

Het pand, met bouwjaar 1977, is traditioneel gebouwd. De gevels zijn gemetselde geïsoleerde spouwmuren. De vloeren zijn van beton, de begane grondvloer is geïsoleerd. De kozijnen zijn van hard- en grenen hout (begane grond) + kunststof (verdieping) en zijn bezet met dubbele beglazing en deels voorzien van rolluiken. De hellende daken zijn geïsoleerd. De woning heeft 3 bouwlagen: de begane grond, de eerste- en tweede verdieping.

















Gemeente Echt-Susteren

De gemeente is in 2003 ontstaan als gevolg van een fusie tussen de voormalige zelfstandige gemeenten Echt en Susteren.

Een gemeente omringd door buitenlandse grenzen. Het is hierdoor een van de 4 gemeente in Limburg welke aan zowel Duitsland als België grenst. De gemeente Echt-Susteren wordt ook wel het smalste stukje van Nederland genoemd.



Smalste stukje Nederland

De gemeente telt ruim 31.744 inwoners en bestaat uit 6 officiële kernen.

Een plek waar je de hectiek van vandaag de dag kunt ontvluchten en waar je kunt onthaasten.

Bij een bezoek aan dit onontdekt stukje Nederland, ervaar je de bourgondische Limburgse leefwijze met haar pittoreske dorpjes en schitterende natuur.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, 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 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom 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

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

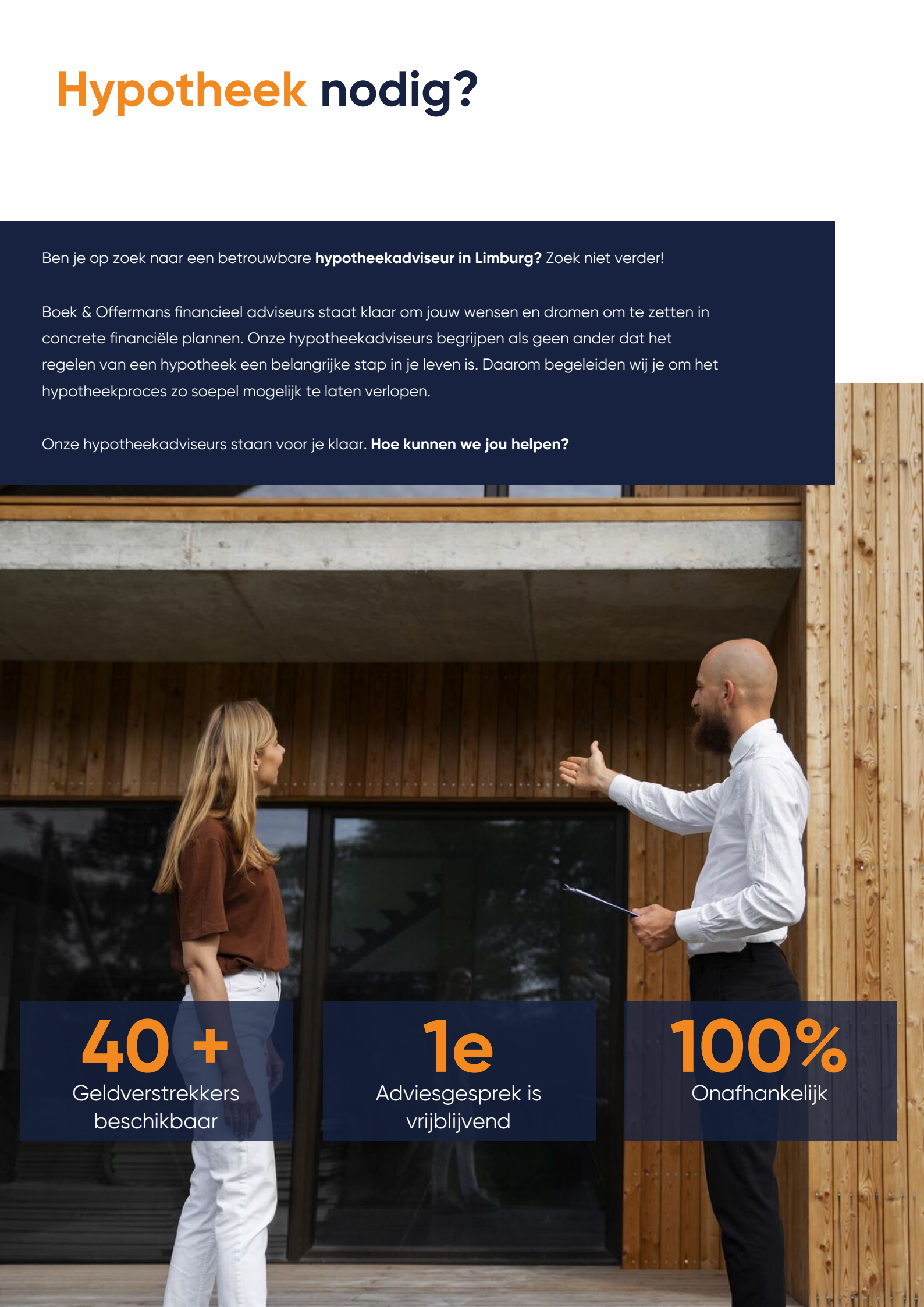
Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Jörg Pijls

jorgpijls@boek-offermans.nl

06-55 79 55 31 | 046-420 44 00

Vastgoedadviseur

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

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 in de staat van onderhoud.

boek-offermans.nl

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 Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

