

Thuis bij jou in de buurt



**BEGONIASTRAAT 33**

**ITTERVOORT**

Vraagprijs € 360.000 k.k.

# Het team bij jou in de buurt



## Al 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

**Op Hermans Makelaars kunt u rekenen!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

# Hi! Ik ben Nicole



***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al bijna 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



|                        |                      |                      |  |
|------------------------|----------------------|----------------------|--|
| <b>Soort woning</b>    | Eengezinswoning      | <b>Warmwater</b>     | Combiketel   |
| <b>Type woning</b>     | 2-onder-1-kapwoning  | <b>Verwarming</b>    | Combiketel, merk Atag HR, bouwjaar 2015                        |
| <b>Bouwjaar</b>        | 1976                 | <b>Isolatie</b>      | Dak- en muurisolatie, dubbel glas                              |
| <b>Perceel</b>         | ± 465 m <sup>2</sup> | <b>Energieklasse</b> | D  |
| <b>Inhoud</b>          | ± 437 m <sup>3</sup> | <b>Voorzieningen</b> | Dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning |
| <b>Woonoppervlakte</b> | ± 122 m <sup>2</sup> |                      |  |
| <b>Aantal kamers</b>   | 5 kamers             |                      |  |

# Omschrijving

**Deze woning zit vol verrassingen. De woning is opvallend ruim en beschikt over een vaste trap naar de tweede verdieping. In totaal zijn er vier slaapkamers aanwezig, waarvan één op de tweede verdieping. De L-vormige woonkamer biedt volop leefruimte, de gesloten keuken is groot genoeg om prettig te tafelen en de praktische bijkeuken maakt het geheel compleet.**

**In het verleden is er een carport aangebouwd en aan de achterzijde is een overkapping gerealiseerd, waardoor je ook buiten extra leefruimte hebt. De tuin is royaal opgezet en dankzij de ligging op een ruim hoekperceel geniet je hier van veel privacy en vrijheid.**

**De woning is altijd goed onderhouden en met zorg bewoond, waardoor je hier zonder grote aanpassingen kunt intrekken. Gelegen in een rustige woonomgeving met voorzieningen en uitvalswegen op korte afstand, woon je hier ruim, vrij en toch centraal.**

## **Begane grond**

Via de hal met meterkast heb je toegang tot de geheel betegelde toiletruimte en het tussenportaal. De toiletruimte is uitgevoerd met een duoblok en een fonteintje.

Het tussenportaal staat in open verbinding met de woonkamer. Hier bevindt zich tevens een praktische muurkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer (ca. 28,5 m<sup>2</sup>) beschikt over prettige lichtinval. Aan de achterzijde zorgen de openslaande tuindeuren voor optimaal tuincontact. Hierdoor ontstaat een natuurlijke verbinding tussen binnen en buiten. De woonkamer is voorzien van een airconditioning en een karakteristiek oud-Hollands balkenplafond.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer (ca. 6,9 m<sup>2</sup>), die in open verbinding staat met de keuken. Dit zorgt voor een fijne indeling waarbij koken en tafelen moeiteloos samenkomen.

De keuken (ca. 8,3 m<sup>2</sup>) is voorzien van een keukenopstand in een L-opstelling voorzien van een gasfornuis, afzuigkap en oven. Daarnaast is er een separate wandunit met inbouwapparatuur aanwezig. Tevens beschikt de keuken over een ingebouwde vaatwasser en koelkast. De aanwezige lichtstraat zorgt hier voor extra daglicht. Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken (ca. 5,7 m<sup>2</sup>). Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en een gootsteen. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de carport aan de voorzijde van de woning.

# Omschrijving

## Eerste verdieping

De overloop is voorzien van airconditioning en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een kledingkast. Aan de voorzijde bevindt zich een balkon. De badkamer (ca. 4,4 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en ingericht met een inloopdouche, een wandcloset en een wastafel met wastafelmeubel. De badkamer heeft een moderne uitstraling en is uitgevoerd met zwarte kranen.

Slaapkamer 1 (ca. 10,5 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 2 (ca. 8,6 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 7,0 m<sup>2</sup>).

## Tweede verdieping

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot een berging (ca. 2,8 m<sup>2</sup>) en de vierde slaapkamer. In de berging hangt de cv-ketel. Daarnaast is hier een extra witgoed aansluiting aanwezig. Daarnaast is er berging aanwezig achter het knieschot. De vierde slaapkamer beschikt over een Velux dakraam en eveneens praktische berging achter het knieschot. Deze kamer is geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 4 (ca. 10,2 m<sup>2</sup>).

## Tuin

De achtertuin is ruim opgezet en voorzien van een overkapping direct aan de woning (ca. 13,6 m<sup>2</sup>). De overkapping is recent geplaatst in 2025. Hierdoor kun je een groot deel van het jaar genieten van het buitenleven. De tuin is riant van opzet en beschikt over een brede achterom, geschikt voor het stallen van bijvoorbeeld een caravan of camper. In de tuin bevindt zich tevens een tuinhuis (ca. 13,8 m<sup>2</sup>), ideaal voor het opbergen van tuingeredschap of fietsen.

## Garage

Aan de linkerzijde van de woning ligt de garage (ca. 18,0 m<sup>2</sup>). Via openslaande deuren is de garage ook bereikbaar vanaf de oprit. De oprit zelf is ruim en beschikt over een carport (ca. 15,8 m<sup>2</sup>), waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

## Bijzonderheden

- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen;
- Airconditioning op de begane grond en eerste verdieping;
- Vrijstaande garage en separate berging;
- Ruime oprit met carport;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Gelegen op een ruim hoekperceel in een rustige woonstraat met goede bereikbaarheid richting Roermond en Weert.







**Volledig  
betegelde  
toiletruimte  
voorzien van een  
duoblok en een  
fonteyntje.**













**Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer.**







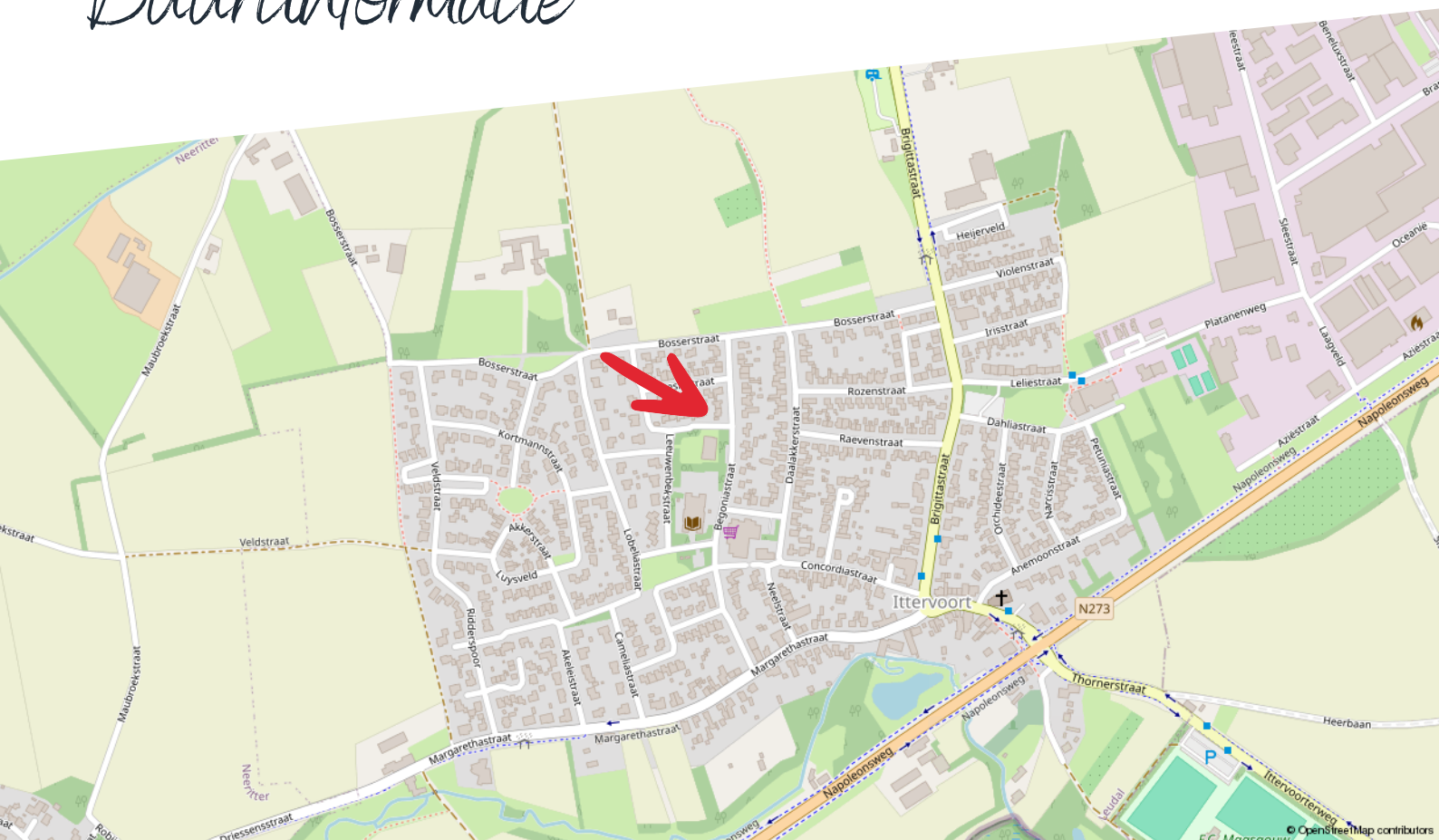






# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Weert / Boshoven-Vraker



### Huishoudens



- Eenpersoons: 30%
- Zonder kinderen: 33%
- Met kinderen: 38%

### Koop / huur



- Koop: 79%
- Huur: 21%

### Leeftijd



- 0 - 14: 15%
- 15 - 24: 12%
- 25 - 44: 24%
- 45 - 64: 31%
- 65+: 18%



50%



1,2 per huishouden



50%


# Kadastrale kaart

Begoniastraat 33

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



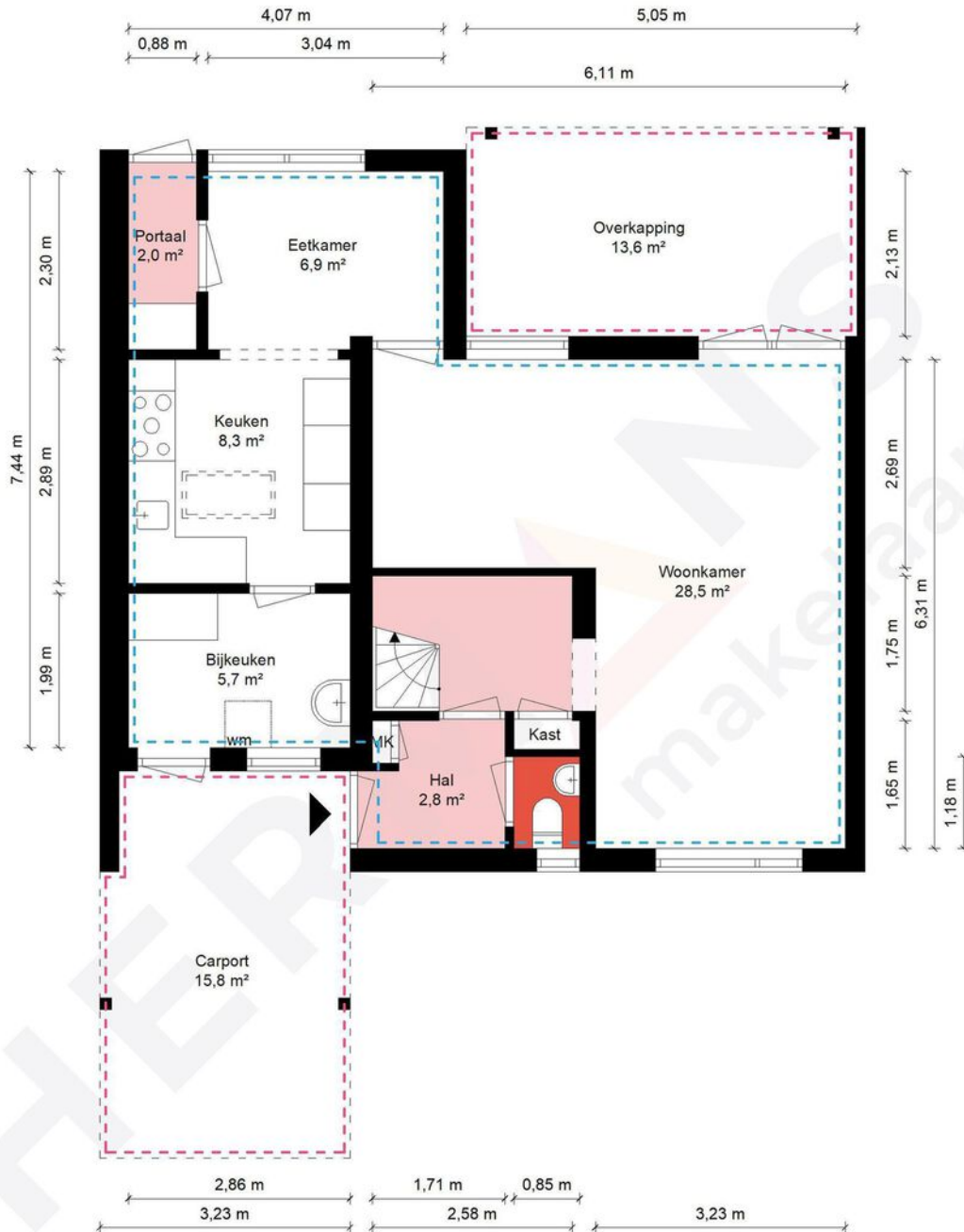
|       |                                  |                            |   |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Hunsel |   |
|       | Huisnummer                       | Sectie E                   |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 367                |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                            |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                            |   |
| —     | Bebouwing                        |                            |   |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 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.

# Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Begoniastraat 33 - 6014 BH Ittervoort

**HERMANS**  
makelaars

|  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 121.78 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 29.46 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 31.80 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 437 m <sup>3</sup>    |

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



### 1e Verdieping - Begoniastraat 33 - 6014 BH Ittervoort

**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 121.78 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 29.46 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 31.80 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 437 m <sup>3</sup>    |

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

# Plattegrond

## Tweede verdieping



### 2e Verdieping - Begoniastraat 33 - 6014 BH Ittervoort

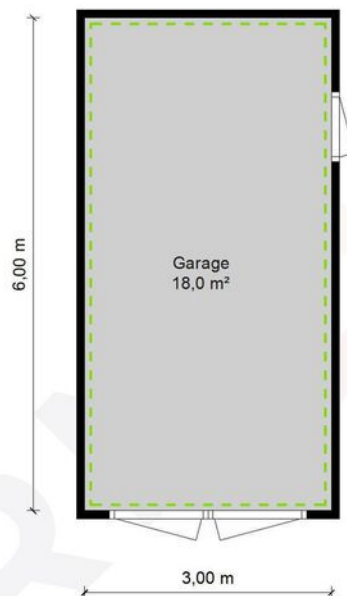
**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 121.78 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 29.46 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 31.80 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 437 m <sup>3</sup>    |

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

# Plattegrond

## Garage



Garage - Begoniastraat 33 - 6014 BH Ittervoort

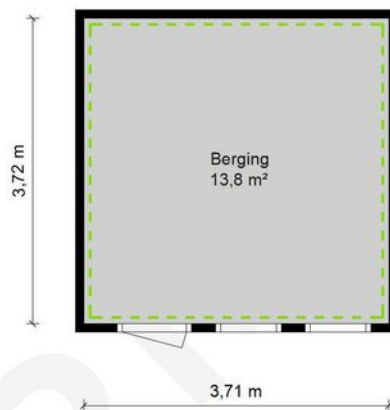
**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 121.78 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 29.46 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 31.80 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 437 m <sup>3</sup>    |

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

# Plattegrond

Berging



Berging - Begoniastraat 33 - 6014 BH Ittervoort

**HERMANS**  
makelaars

|   |                              |                       |
|---|------------------------------|-----------------------|
|  | Gebruiksoppervlakte Wonen    | 121.78 m <sup>2</sup> |
|  | Overige Inpandige Ruimte     | 0.00 m <sup>2</sup>   |
|  | Gebouw Gebonden Buitenruimte | 29.46 m <sup>2</sup>  |
|  | Externe Bergruimte           | 31.80 m <sup>2</sup>  |
|  | Bruto Inhoud                 | 437 m <sup>3</sup>    |

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



# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR code met jouw telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25

### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **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.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

**Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

**Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

[www.hermansmakelaars.nl](http://www.hermansmakelaars.nl)

**Leuk kennis te maken!**