



TE KOOP

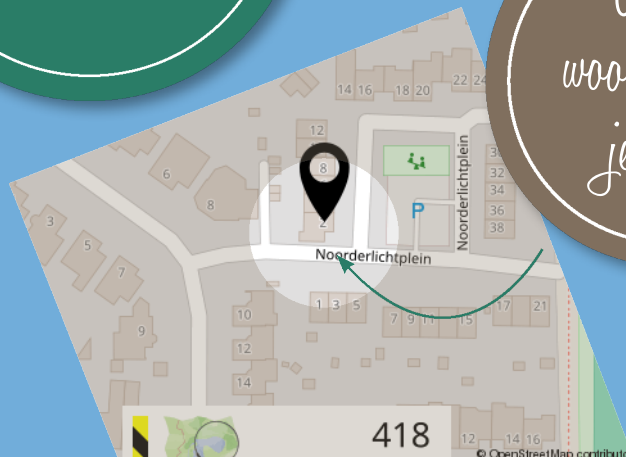
Noorderlichtplein 2

6133 VB, Sittard



VRAAGPRIJS

€ 325.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

INSTAPKLAAR WONEN OP RUSTIGE LOCATIE IN OPHOVEN. ENERGIELABEL A! In de geliefde woonwijk Ophoven, aan een verkeersluw pleintje en nabij een uitgebreid voorzieningenaanbod, ligt dit goed onderhouden halfvrijstaand woonhuis met o.a. een garage/hobbyruimte, moderne keuken (2023), mogelijkheid tot 4 slaapkamers, een vernieuwde cv-combi-installatie (2025), 14 zonnepanelen (eigendom, 2023/2024), (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing en een onderhoudsvriendelijke tuin met achterom.

Indeling

Begane grond: Dubbele oprit en voortuin. Overdekte entree met hal en meterkast. De lichte woonkamer (incl. keuken ca. 33m²) profiteert van veel natuurlijke lichtinval. De moderne keuken (2023) is uitgerust met Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, afzuigkap en koelkast. De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een ruim terras (deels overdekt), een border met beplanting en een achteringang met dubbele poort. Vanuit de tuin is tevens de geïsoleerde garage/hobbyruimte (ca. 19m²) bereikbaar, voorzien van een laminaatvloer.

Eerste verdieping: Overloop met laminaatvloer. Ruime slaapkamer 1 (ca. 20m² – voorheen twee slaapkamers) en slaapkamer 2 (ca. 9m²). De moderne badkamer (ca. 6m²) is uitgerust met een inloopdouche met sunshower, wastafelmeubel, wandcloset en natuurlijke daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbaar. Overloop met bergkast en technische ruimte met opstelplaats voor de cv-combi-installatie (eigendom, 2025), mechanische ventilatie-unit (2024) en witgoedaansluitingen. Daarnaast bevindt zich hier slaapkamer 3 (ca. 12m²) met Velux-dakraam (voorzien van verduistering) en laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Gelegen op een aantrekkelijke locatie in de populaire wijk Ophoven
- populaire wijk Ophoven

Ophoven

- Rustige ligging nabij het prachtige stadspark
- Het gezellige centrum van Sittard op korte loopafstand
- (Hard)houten kozijnen met dubbele beglazing
 - Energielabel A!
- Deels voorzien van rolluiken
- Begane grond met laminaatvloer
- 14 zonnepanelen (eigendom, 2023/2024)
- Cv-combi-installatie vernieuwd in 2025
- Mechanische ventilatie-unit vernieuwd in 2024

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, op rustige locatie
- Moderne keuken
- Mogelijkheid tot 4 slaapkamers
- Garage/hobbyruimte

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	245 m ²
Gebouwsgebonden buitenruimte	30 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Inhoud	385 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	A





VastgoedPRO

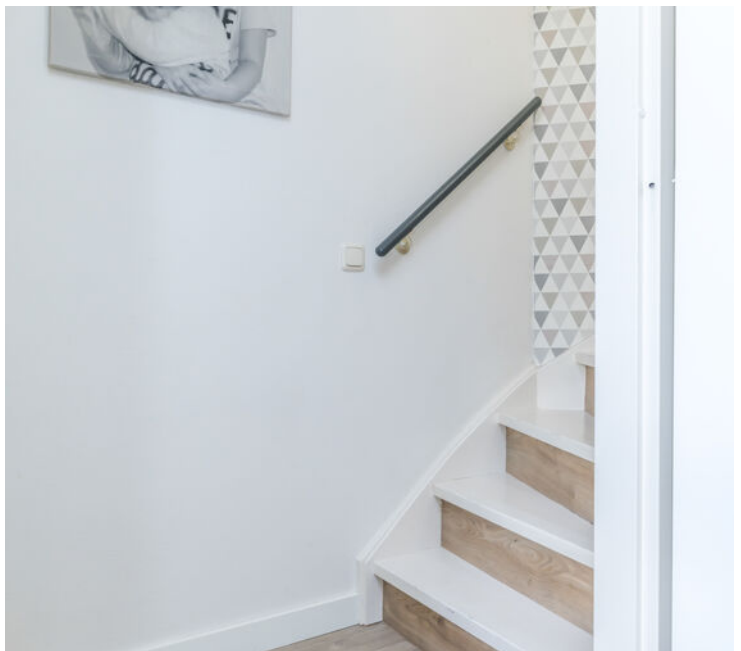
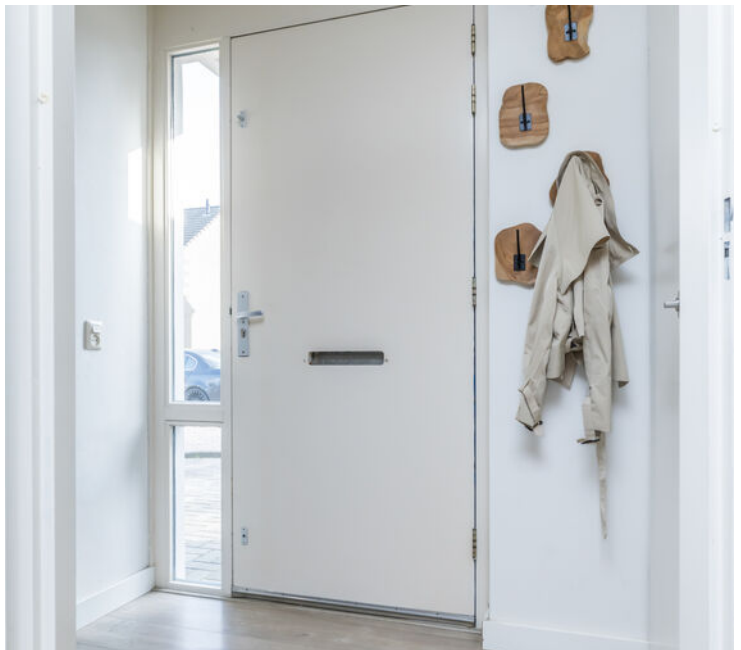
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

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.

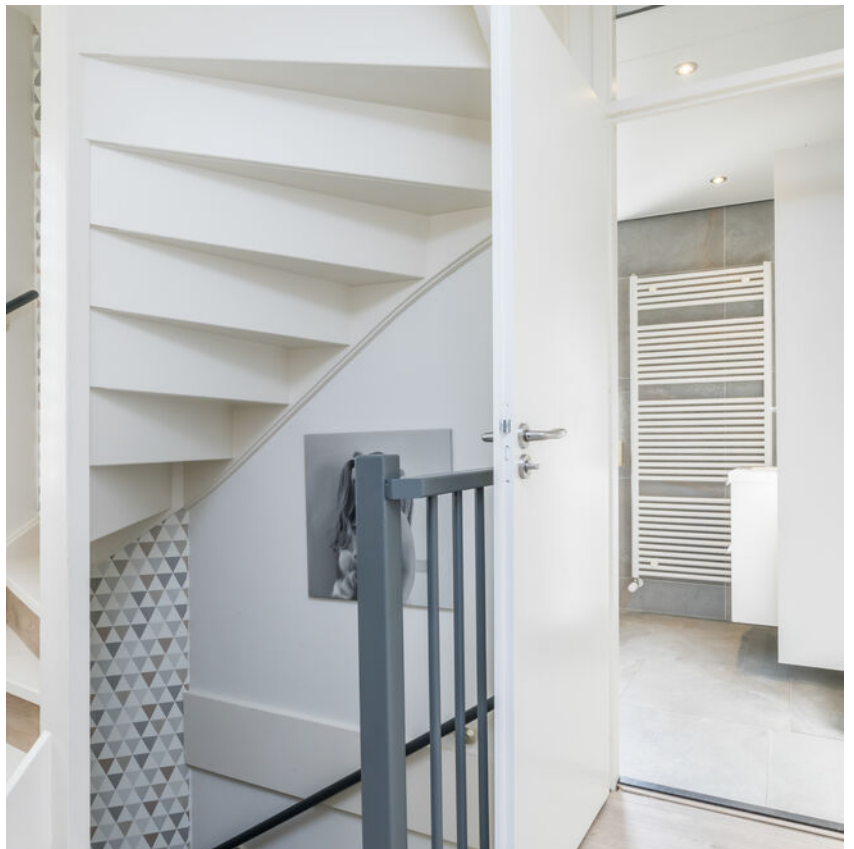
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een 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 











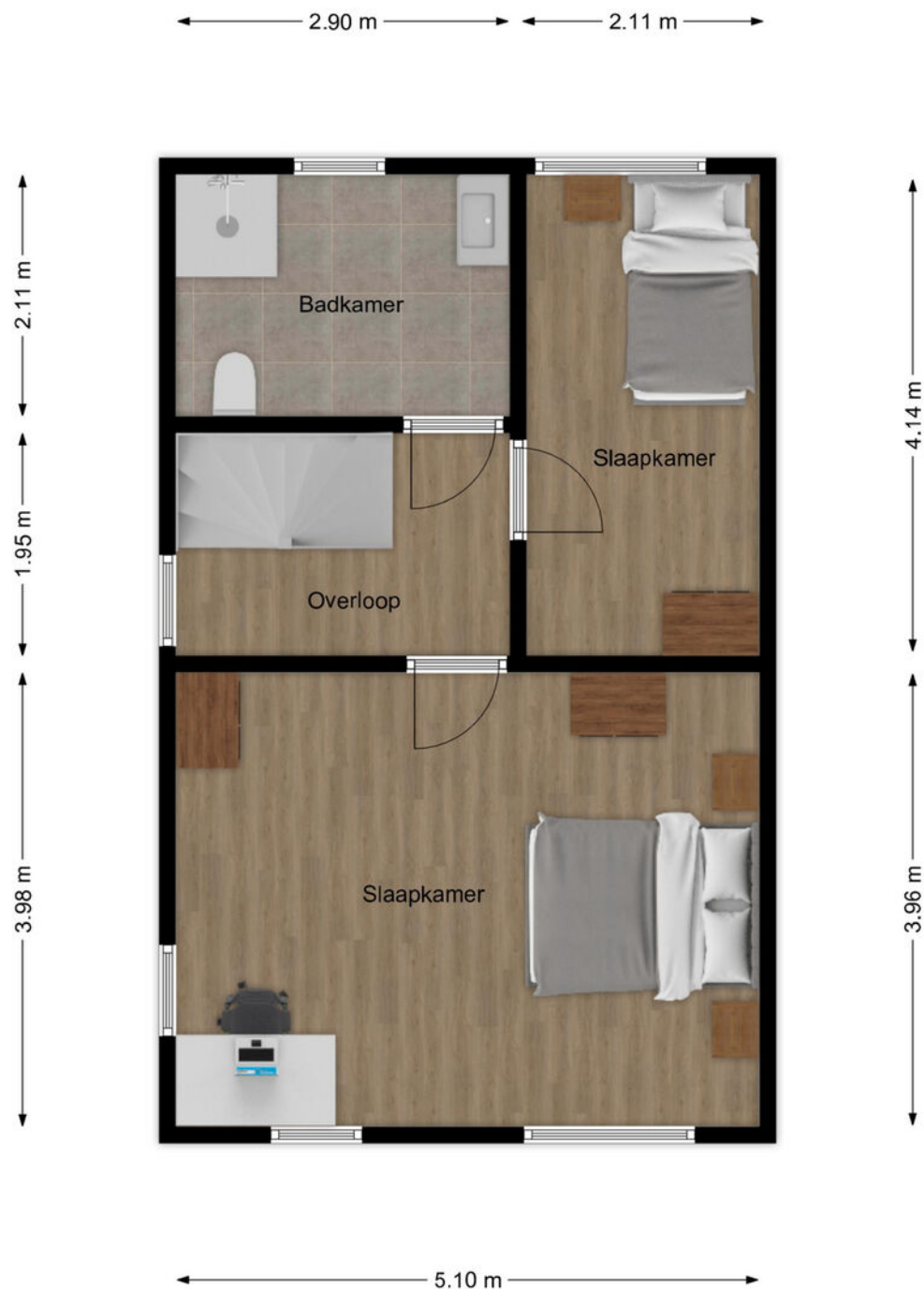




Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sittard

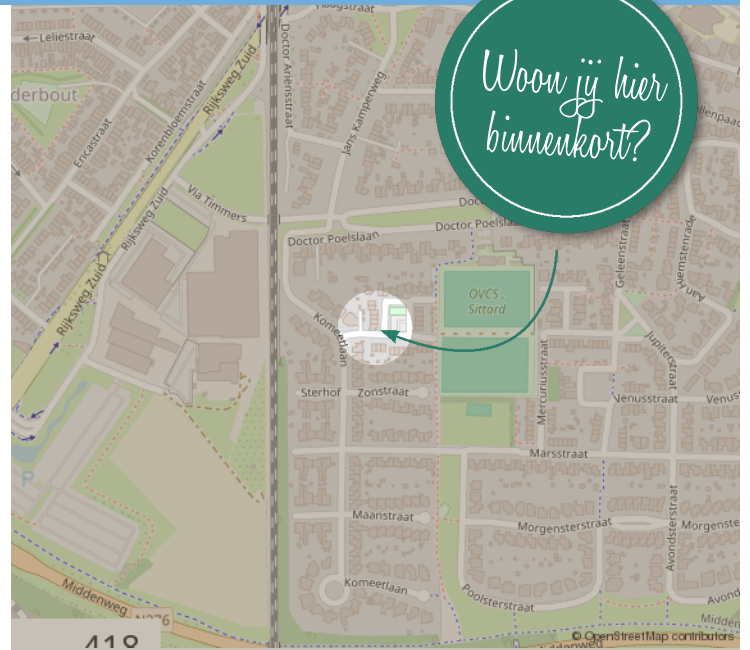
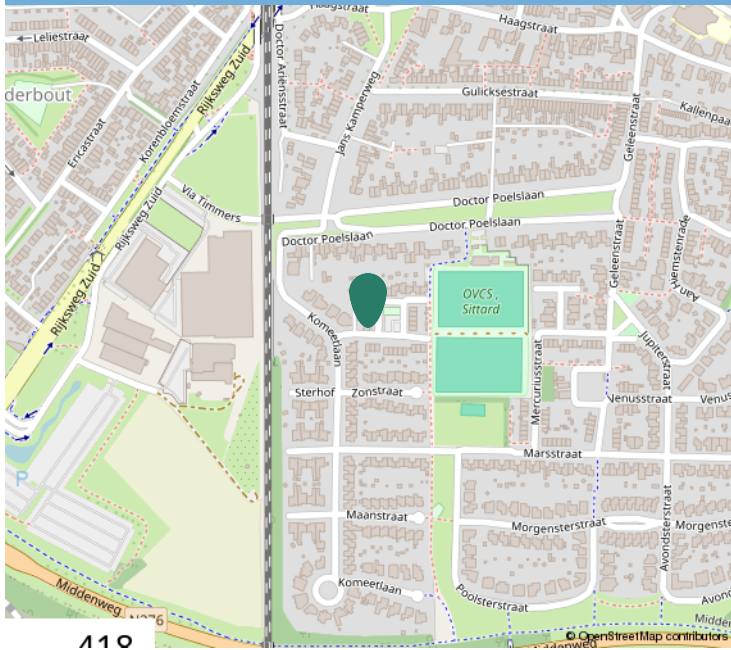
Sectie D

Perceel 7234

kadaster

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.

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Noorderlichtplein 2

Postcode / Plaats

6133 VB, Sittard

Gemeente

Sittard

Sectie / Perceel

D / 7234

Oppervlakte

245 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





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!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

