



*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt

045-5250681  
makelaardij@deruijter.nu  
www.deruijtermakelaardij.nu

# 15 A

## Haafheidestraat BRUNSSUM

*Vraagprijs*  
**€ 390.000 k.k.**

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
231 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
487 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
10

**Bouwjaar**  
1955

**Energie label**  
G

# ***Welkom bij Haafheidestraat 15A***

Op een royaal perceel, in de geliefde en kindvriendelijke woonomgeving Brunssum-Oost (wijk De Eggen), ligt dit verrassend ruime tussengelegen pand met een bijzonder verleden als slagerij met worstenmakerij. Een object met karakter, volume én vooral potentie. Ideaal voor wie groots denkt: wonen en werken combineren, een praktijk of atelier aan huis realiseren, of een heerlijk ruim familiehuis creëren voor een groot (samengesteld) gezin.

Bij binnenkomst via de voormalige winkelruimte valt direct de overvloedige lichtinval op dankzij de grote raampartijen. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een royale woonkamer met een open en levendig karakter. De aansluitende koelcel is ook toegankelijk vanuit de achtergelegen bedrijfsruimte, die zich perfect laat transformeren tot een riante leefkeuken of bijvoorbeeld een praktijkruimte, salon of studio aan huis. De aangrenzende berging biedt extra opslag en heeft een directe toegang tot de achtertuin.

Het tussenportaal en verbindt het winkel- werk en woon gedeelte op praktische wijze en geeft toegang tot een kantoorruimte met vaste kastenwand.

In de gesloten keuken is een inbouwkeuken met apparatuur geplaatst, aangevuld met witgoedaansluitingen en een loopdeur naar het terras en de tuin.

De tussenhal vormt het centrale hart van de woning en biedt toegang tot de kelder, de verdiepingen en de inpandige garage.

Het gastentoilet is uitgevoerd in klassieke stijl met een staand closet en fonteintje.

In het souterrain bevinden zich meerdere provisie- en opslagruimtes, die voorzien zijn van lucht/lichtschachten zodat er ook volop mogelijkheden zijn voor het realiseren van een hobbyruimte. Hier is tevens de standplaats van de Buderus CV-installatie.

Via de karakteristieke bordestrap, rijk aan authentieke elementen, bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale leefruimte die als woonkamer wordt gebruikt, compleet met sfeervolle schouwpartij en een eethoek (voormalige slaapkamer) met dubbele openslaande tuindeuren naar het dakterras.

De centraal gelegen badkamer heeft een retro uitstraling en is voorzien van een ligbad, vaste wastafel en tweede toilet. Aan de rechterzijde liggen nog twee slaapkamers.

De tweede verdieping biedt een ruime slaapkamer met een dakkapel op de voor- en achterzijde en met een vaste kastenwand. Daarnaast is er een separate berging met dakkapel waar eenvoudig een vierde slaapkamer gerealiseerd kan worden. Extra berging is aanwezig in de schuine van het dak en op de achtergelegen bergzolder.

De diepe, geheel omsloten achtertuin beschikt over een ruim terras en groene borders en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten en te genieten van het buitenleven.

De inpandige garage met dubbele houten poort zorgt voor parkeergelegenheid op eigen terrein, terwijl aan de voorzijde ruimte is voor het parkeren van twee auto's.

De woning is voorzien van deels houten en deels kunststof / aluminium kozijnen met gedeeltelijke dubbele beglazing. Met een energielabel G biedt dit object een uitgelezen kans voor kopers die hun eigen verduurzamingsslag willen maken en de woning volledig naar hedendaagse wooncomfort wensen willen brengen.

De ligging is ideaal: op loopafstand van het centrum van Brunssum met alle voorzieningen, en nabij scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportfaciliteiten. Voor ontspanning en natuur liggen de Brunssummerheide en het Schutterspark letterlijk om de hoek. Tevens is de bereikbaarheid uitstekend met openbaar vervoer en via de Parkstadring (N300) richting Maastricht, Aken en Eindhoven.

Een uniek object waar wonen, werken en toekomstvisie samenkomen. Kom kijken en laat je verrassen door de ruimte en mogelijkheden!

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

# Indeling

## SOUTERRAIN:

Zeer ruim souterrain met een viertal kelderruimtes, waarvan drie voorzien met licht/ luchtschachten voor provisie, opslag en standplaats voor de Buderus CV-Ketel (Bouwjaar 1983 / Eigendom).

Ook is het mogelijk hier een hobbyruimte te realiseren.

## BEGANE GROND:

Entree met toegang tot de voormalige slagerij, welke uitstekende dienst kan doen als royale lichte woonkamer aan de voorzijde van de woning.

De aansluitende koelcel/berging is ook toegankelijk vanuit de achtergelegen bedrijfsruimte, waar een ruime leefkeuken helemaal tot zijn recht zou komen. Achtergelegen berging met loopdeur naar de achtertuin.

Via een tussenportaal is de kantoorruimte met vaste kastenwanden toegankelijk.

De gesloten keukenruimte is voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken met 4 zones keramische kookplaat / afzuigkap / elektrische oven / wasbak met ruimte voor een close-in boiler / koelkast en veel opslagmogelijkheden. Er is een loopdeur met toegang tot het terras en de achtertuin.

Centrale verdeelhal met toegang tot de keuken / kantoorruimte / slagerij / bedrijfsruimte / trappenhuis naar de kelder, de eerste verdieping en het gastentoilet dat voorzien is van een stand closet en fonteintje.

Voorgelegen garage met dubbele houten poort en ruimte voor een auto. Meterkast voorzien van een 10 groepsinstallatie / 3x aardlekschakelaar / 3 fase aansluiting / dag-/nachtstroom / digitale meters en glasvezelinternet. Toegang tot de tussenhal en het authentieke trappenhuis naar de eerste verdieping.

Inpandige garage met dubbele houten poort. Openbare parkeergelegenheid voor 2 voertuigen aan de voorzijde van de woning.

Diepe geheel omsloten achtertuin met royaal terras, borders met aanplanting, gazon en verder naar eigen inzicht aan te leggen.

## EERSTE VERDIEPING:

De klassieke bordestrap is een opgang naar de overloop met visgraat parketvloer, en geeft toegang tot de huiskamer, slaapkamers en de badkamer.

De woonkamer met parketvloer, ligt aan de linkerkant op de verdieping. Er is een schouwpartij met open haard aanwezig en een eethoek (voormalige slaapkamer) met dubbele openslaande deuren bieden toegang tot het dakterras.

Centraal op de verdieping gelegen half-betegelde retro badkamer met vaste wastafel, een ligbad en tweede toilet.

Aan de rechterzijde bevinden zich de slaapkamers.

TWEEDE VERDIEPING:

Overloop met aan de linkerzijde gelegen ruime slaapkamer voorzien van een dakkapel op de voor- en achterzijde en vaste wandkasten met opslagmogelijkheden.

Rechtsvoor gelegen berging met dakkapel welke eenvoudig ingericht kan worden als vierde slaapkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een bergzolder met extra opslagmogelijkheden.

# Bijzonderheden

- \* RUIM TUSSENGELEGEN WOONHUIS OP ROYAAL PERCEEL IN GELIEFDE WOONOMGEVING
- \* VOORMALIGE SLAGERIJ EN BOVENWONIG MET VEEL AUTHENTIEKE ELEMENTEN
- \* SLAGERIJ MET KOELCEL, KANTOOR- EN BEDRIJFSRUIMTE
- \* WOONKAMER MET ZITHOEK EN SFEERVOLLE SCHOUWPARTIJ MET OPEN HAARD
- \* EETKAMER MET DUBBELE OPENSLAANDE TUINDEUREN NAAR HET DAKTERRAS
- \* GESLOTEN KEUKENRUIMTE VOORZIEN VAN EEN INBOUWKEUKEN MET APPARATUUR
- \* TOEGANG TOT HET TERRAS EN DE ACHTERTUIN
- \* ROYAAL SOUTERRAIN MET DIVERSE MULTIFUNCTIONELE RUIMTES
- \* AUTHENTIEKE BORDESTRAP
- \* 2 RUIME SLAAPKAMERS OP DE EERSTE VERDIEPING
- \* RETRO BADKAMER MET LIGBAD, VASTE WASTAFEL EN TWEEDE TOLIET
- \* 2 SLAAPKAMERS OP DE TWEEDE VERDIEPING
- \* BERGZOLDER VOOR EXTRA OPSLAGMOGELIJKHEDEN
- \* INPANDIGE GARAGE EN PARKEERGELEGENHEID VOOR HET PAND
- \* DIEPE ACHTERTUIN MET GROOT TERRAS, GEHEEL OMSLOTEN EN BORDERS MET AANPLANTING
- \* DEELS HOUTEN, DEELS KUNSTSTOF / ALUMINIUM KOZIJNEN MET DEELS DUBBELE BEGLAZING
- \* BUDERUS CV-COMBIKETEL (EIGENDOM / BOUWJAAR 1983)
- \* CLOSE-IN BOILER IN DE KEUKEN
- \* WARMWATERGEISER OP DE BADKAMER
- \* ENERGIELABEL "G"

DEZE RUIME WONING OP ROYAAL PERCEEL HEEFT VEEL POTENTIE EN MOGELIJKHEDEN. IDEAAL VOOR WONEN EN WERKEN AAN HUIS OF VOOR GROTE (SAMENGESTELDE) GEZINNEN. DIVERSE MULTIFUNCTIONELE RUIMTES VOOR EEN PRAKTIJK AAN HUIS, SALON/STUDIO OF ATELIER. VEEL HANDIGE OPSLAGMOGELIJKHEDEN. HET PAND HEEFT DEELS HOUTEN, DEELS KUNSTSTOF / ALUMINIUM KOZIJNEN MET DEELS DUBBELE BEGLAZING. EEN BUDERUS CV-KETEL, EEN BADGEISER OP DE BADKAMER EN EEN CLOSE-IN BOILER IN DE KEUKEN. SFEERVOLLE SCHOUWPARTIJ IN DE WOONKAMER EN DUBBELE OPENSLAANDE TUINDEUREN NAAR HET DAKTERRAS. INPANDIGE GARAGE MET DUBBELE HOUTEN POORT EN PARKEERGELEGENHEID AAN DE VOORZIJDE. HET GEHEEL KAN MET ZORG, LIEFDE EN AANDACHT NAAR EIGEN WENSEN INGEDEELD, GERENOVEERD EN AFGEWERKT WORDEN. OPTIMALE MOGELIJKHEDEN OM NAAR VOORKEUR TE VERDUURZAMEN. HET ENERGIELABEL IS "G".

HET GEHEEL IS GELEGEN IN DE POPULAIRE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK "BRUNSSUM-OOST", IN DE WIJK "DE EGGEN" IN EEN VERKEERSLUWE OMGEVING. EEN BASISCHOOL, KINDEROPVANG, SPEELTUIN EN DIVERSE SPORTFACILITEITEN BEVINDEN ZICH IN DE DIRECTE NABIJHEID. HET BRUNSSUMSE CENTRUM MET ALLE VOORZIENINGEN IS OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR. HET GEHEEL IS GELEGEN AAN DE RAND VAN HET BOS, DE "BRUNSSUMER HEIDE" EN HET RECREATIEGEBIED "HET SCHUTTERS-PARK".

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, VIA UITVALSWEGEN EN AANSLUITING OP DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND!

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

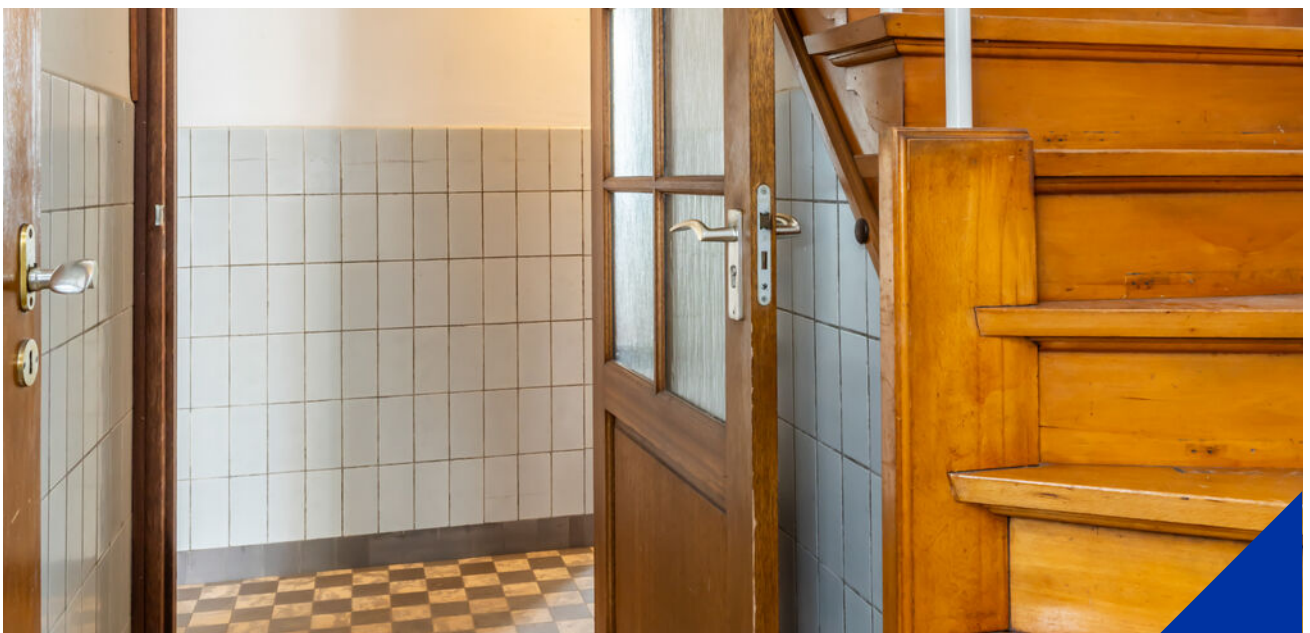
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht.





























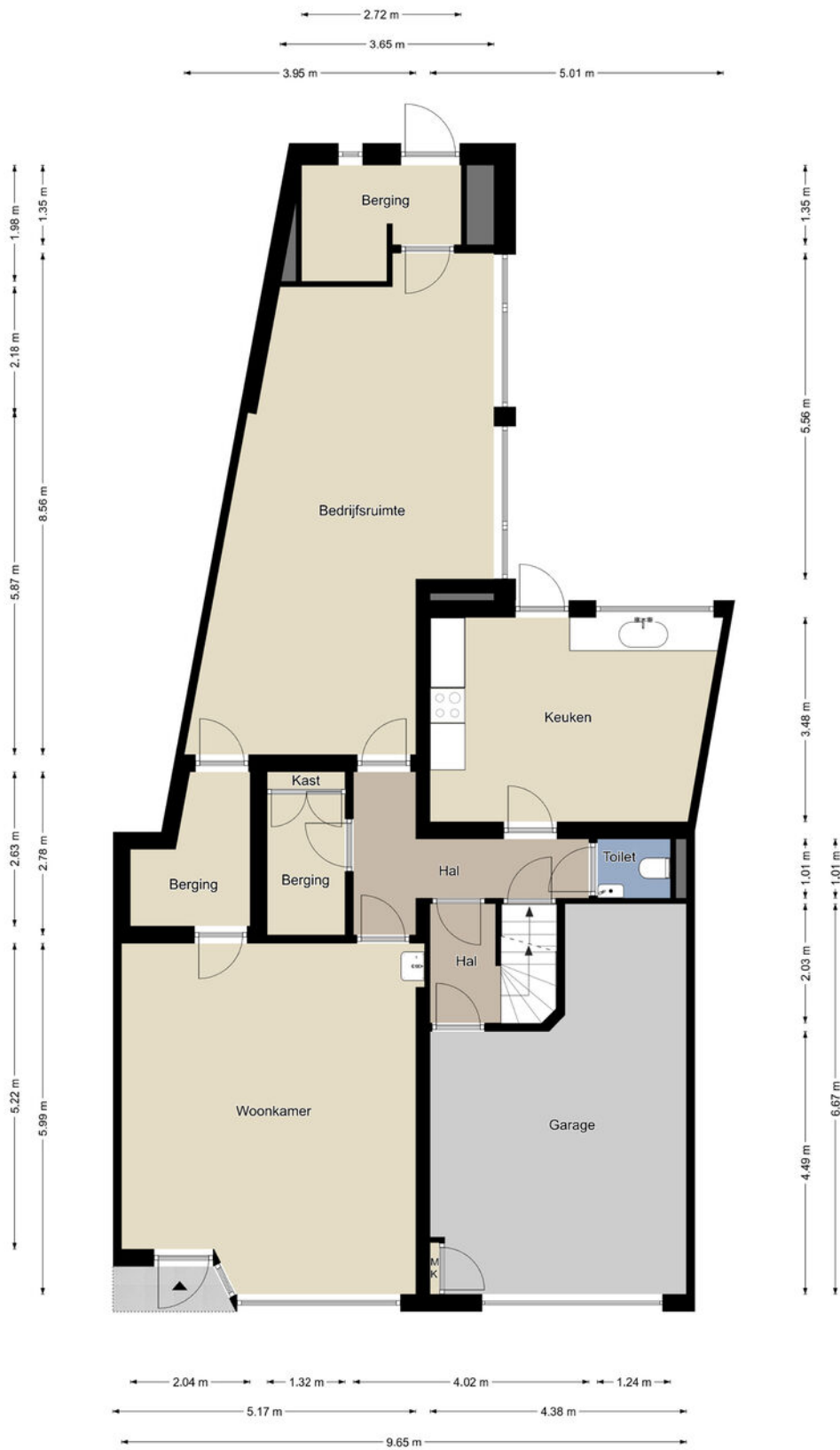








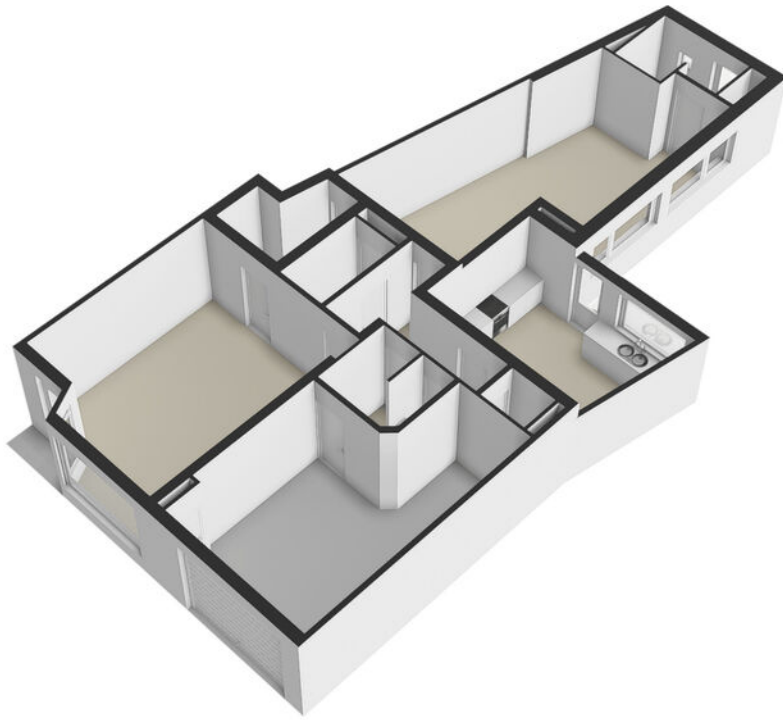
# Plattegronden

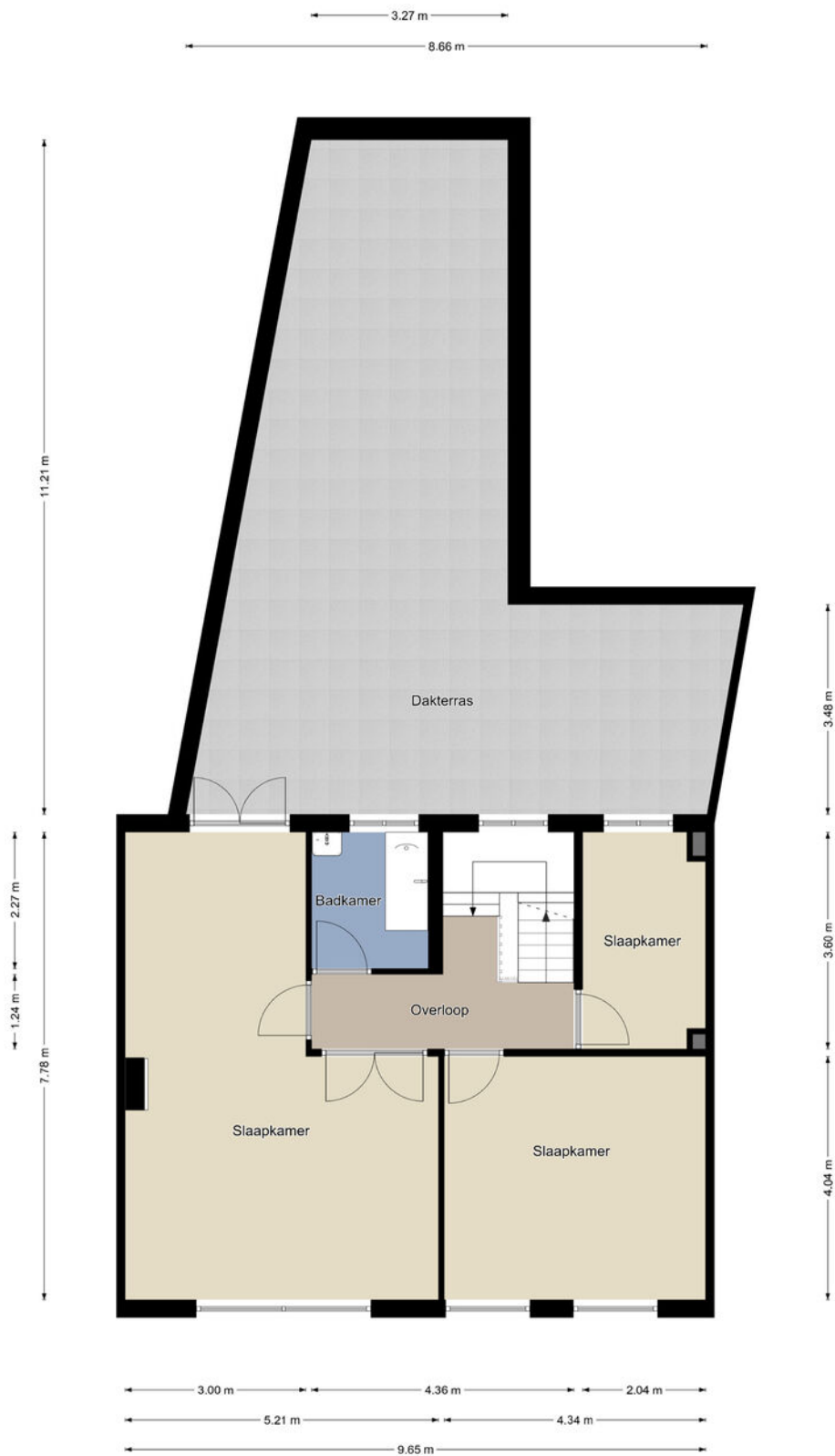


## Begane grond

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



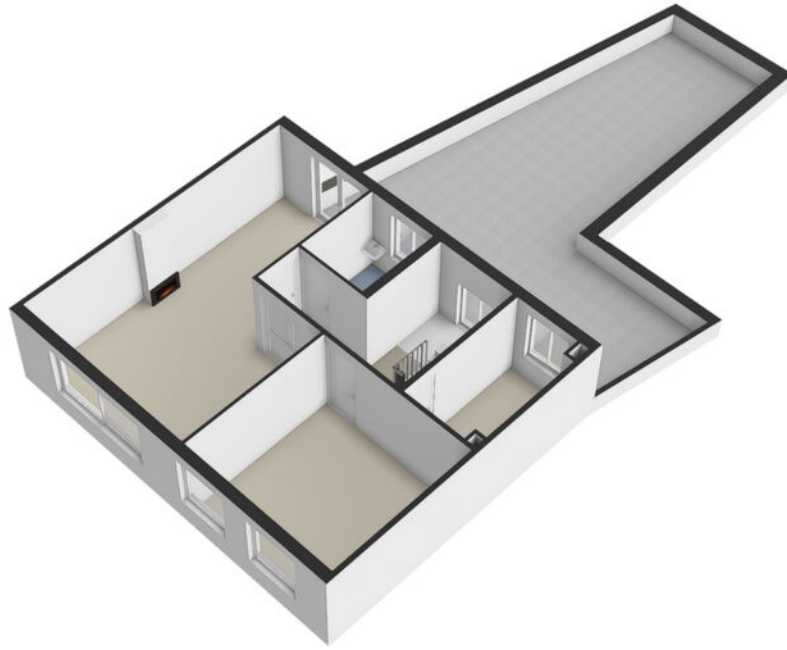


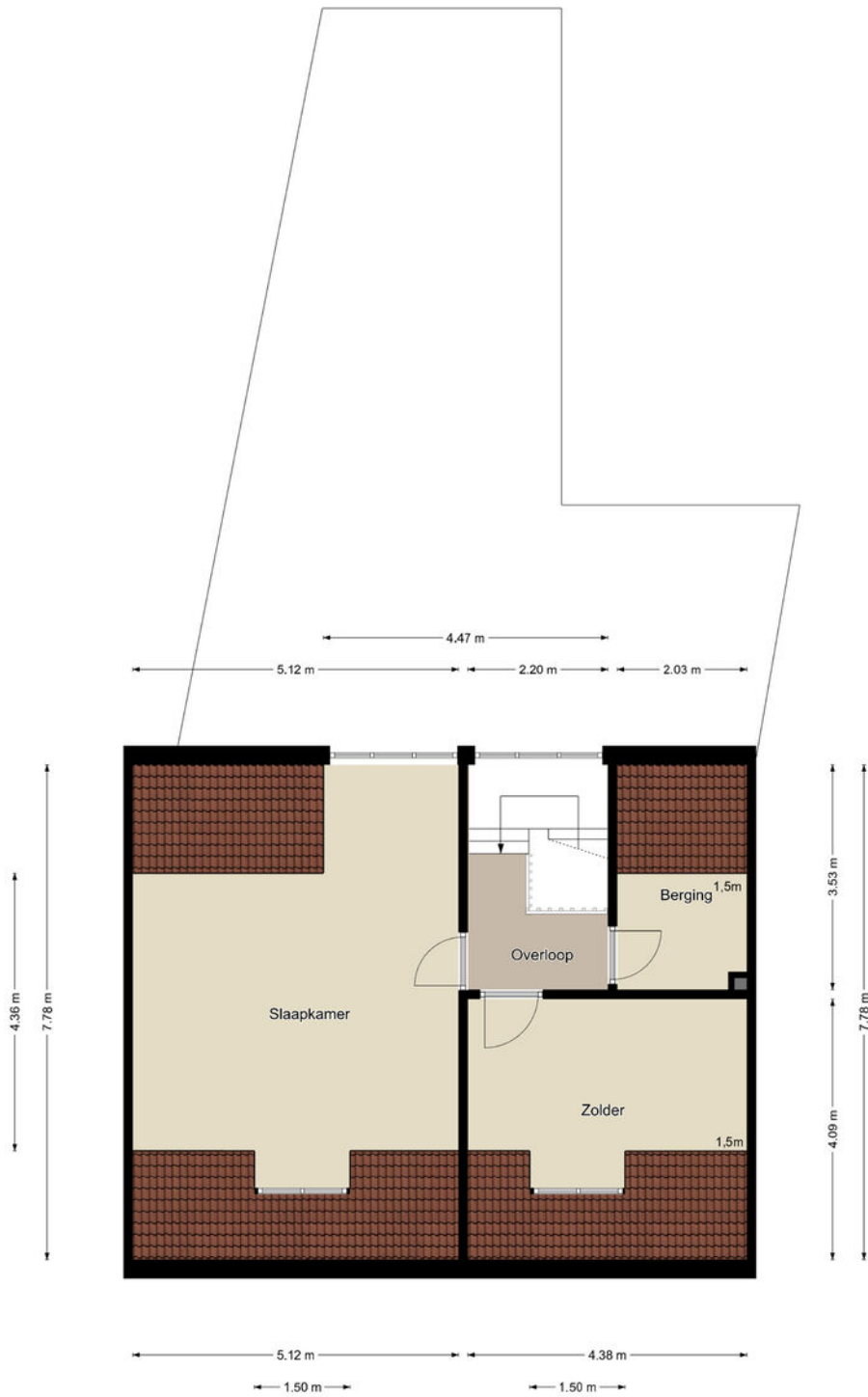


## Eerste verdieping

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







## Tweede verdieping

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



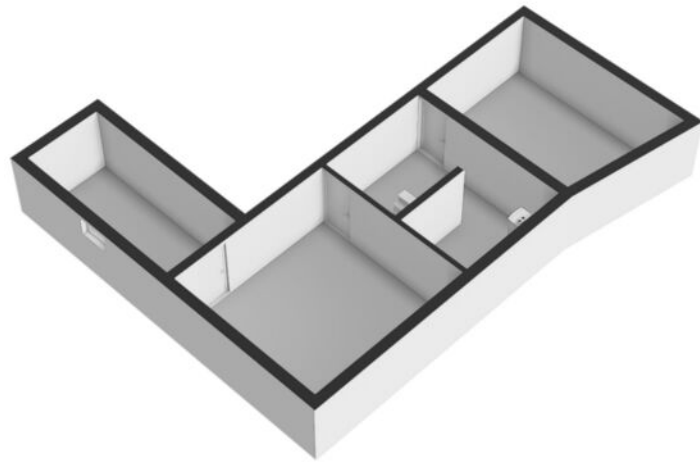




## Kelder

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









*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt

***Interesse?***  
***Neem contact***  
***met ons op!***

Lindeplein 3  
6444 AT, Brunssum  
045-5250681  
makelaardij@deruijter.nu  
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>