



# Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



## TE KOOP

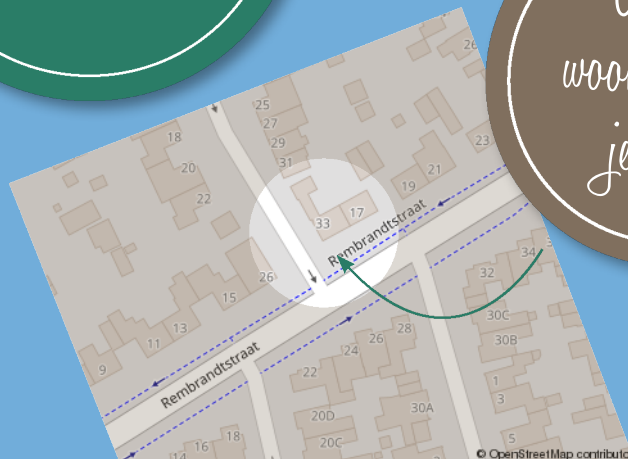
### van Ruysdaelstraat 33

6445 XK, Brunssum

**VRAAGPRIJS**

€ 349.000 k.k.

*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*



© OpenStreetMap contributors

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



## Omschrijving

Instapklare, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met o.a. een ruime oprit, garage, 4 slaapkamers, onderhoudsvriendelijke tuin met fraaie overkapping, luxe keuken (2023) en 13 zonnepanelen. Gelegen in een rustige woonomgeving nabij diverse voorzieningen en natuur.

### Indeling

Souterrain: Provisiekelder 1 (ca. 4,61m x 2,00m) met opstelplaats voor de cv-combi-installatie (eigendom, 2012).

Begane grond: Voor- en zijtuin met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein. Entree. Hal met moderne meterkast, toiletruimte, toegang tot de woonkamer en trapopgang naar de eerste verdieping. De moderne en smaakvolle woonkamer (totaal ca. 41m<sup>2</sup> incl. keuken) is voorzien van een hoogwaardige, recent geplaatste keuken (2023), een moderne laminaatvloer en veel lichtinval. De luxe keuken met kookeiland beschikt over de volgende inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast, BORA-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi oven-magnetron en ruim voldoende kastruimte. De Quooker is ter overname. Via de schuifpui is er optimaal tuincontact. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken (ca. 3,05m x 2,71m) met witgoed aansluitingen en een loopdeur naar de tuin. Daarnaast is er een extra kamer (ca. 4,40m x 2,73m), ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is voorzien van meerdere terrassen, een riante overkapping en biedt veel privacy. De tuin is gunstig gelegen op het zuidwesten. De ruime garage (ca. 5,84m x 4,02m) is voorzien van een kantelpoort, loopdeur en een praktische bergvloering.

Eerste verdieping: Overloop met diverse bergkasten. Slaapkamer 1 (ca. 4,09 m x 3,70 m) voorzien van airconditioning. Slaapkamer 2 (ca. 4,09 m x 2,13m). Slaapkamer 3 (ca. 2,59m x 2,25m). Slaapkamer 4 (ca. 3,69m x 2,22m). Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer. De badkamer (ca. 2,21m x 2,13m) is uitgerust met



een wandcloset, instapdouche, wastafelmeubel en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een luik bereikbare bergvliering.

#### Bijzonderheden

- Instapklare en keurig onderhouden woning
- Luxe, volledig vernieuwde keuken (2023)
- 13 zonnepanelen (eigendom, 2017)
- Energielabel C
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Nagenoeg volledig voorzien van rolluiken (grotendeels elektrisch)
- Centrale ligging t.o.v. België, Maastricht en Duitsland
- Centrum van Brunssum op korte afstand
- Natuurgebied Brunsummerheide op steenworp afstand
- Openbaar vervoer in de directe nabijheid

#### 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



## Bijzonderheden

- Instapklaar en keuring onderhouden
- Nieuwe keuken
- 4 slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke tuin
- 13 zonnepanelen

# Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1954
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	362 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	31 m <sup>2</sup>
Inhoud	498 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4
Energie label	C





## Vastgoed Nederland

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

Bij VastgoedNederland 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 VastgoedNederland 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 **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland 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.vastgoednederland.nl](http://www.vastgoednederland.nl) voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.















# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



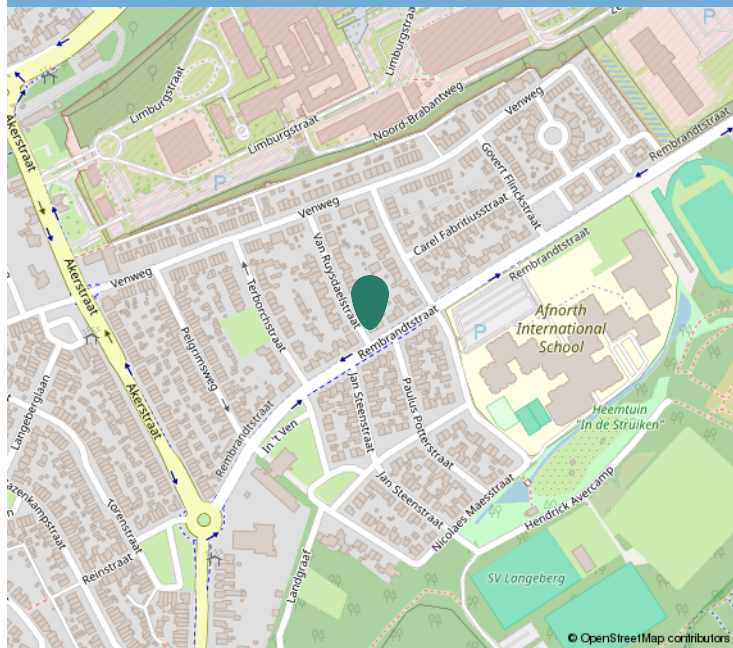
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente Brunssum	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie B	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 6552	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 april 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.

# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

van Ruysdaelstraat 33

### Postcode / Plaats

6445 XK, Brunssum

### Gemeente

Brunssum

### Sectie / Perceel

B / 6552

### Oppervlakte

362 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

Volle eigendom





# Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | [info@trafas.nl](mailto:info@trafas.nl)

**Ralf Trafas kan met 30 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 - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

