



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Woendershof 38

6443 BM, Brunssum



VRAAGPRIJS

€ 319.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

Op een toplocatie, nabij het Vijverpark en het centrum, ligt deze vrijstaande woning met garage, 3 slaapkamers en een privacyrijke tuin op het zuidoosten. De woning beschikt onder meer over kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken, spouwmuurisolatie en een vernieuwd dak met Unidek-isolatie (2001).

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 3,63m x 2,25m) met witgoedaansluitingen.

Begane grond: Voortuin, zijtuin en ruime oprit. Entree/hal met moderne meterkast en geheel betegelde toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De woonkamer (ca. 28m²) geniet van veel lichtinval. De apart gelegen keuken (ca. 8m²) beschikt over een eenvoudige keukenopstelling met de navolgende apparatuur: koelkast, heteluchtoven, afzuigkap en keramische kookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin met terras (deels overdekt), dubbele zij-ingang, borders met aanplant en een garage (ca. 5,71m x 3,06m) met vliering en spoelbak. De tuin is op het zuidoosten gelegen en biedt optimale privacy.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 13m²) met airconditioning (2021), slaapkamer 2 (ca. 13m²) en slaapkamer 3 (ca. 8m²). In slaapkamer 3 bevindt zich tevens de cv-ruimte met opstelplaats van de cv-combi-installatie (huur). De geheel betegelde badkamer (ca. 5m²) is voorzien van een instapdouche, vaste wastafel, wandcloset en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels een vlizotrap (vanuit slaapkamer 3) bereikbare bergvliering.

Bijzonderheden:

- * Fraai gelegen aan de rand van het Vijverpark en nabij het centrum
- * Grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- * Rolluiken, deels elektrisch bedienbaar
- * Vernieuwd dak met nieuwe dakpannen en Unidek-isolatie (2001)
- * Spouwmuurisolatie (2016)



- * Begane grond nagenoeg geheel voorzien van tegelvloer
- * Eerste verdieping nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren
- * De woning dient deels gemoderniseerd te worden, maar biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te worden ingericht

Kortom: een vrijstaande woning met veel potentie, gelegen op een aantrekkelijke locatie nabij voorzieningen en groen. Maak snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden!

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 gebruiksooppervlakte. 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.



Privacyrijke tuin!

Bijzonderheden

- Op toplocatie, nabij het Vijverpark en het centrum
- Vrijstaand
- 3 slaapkamers
- Spouwmuurisolatie
- Vernieuwd dak met Unidek-isolatie

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1956
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	88 m ²
Perceeloppervlakte	310 m ²
Gebouwbonden buitenruimte	24 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	393 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
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 voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.









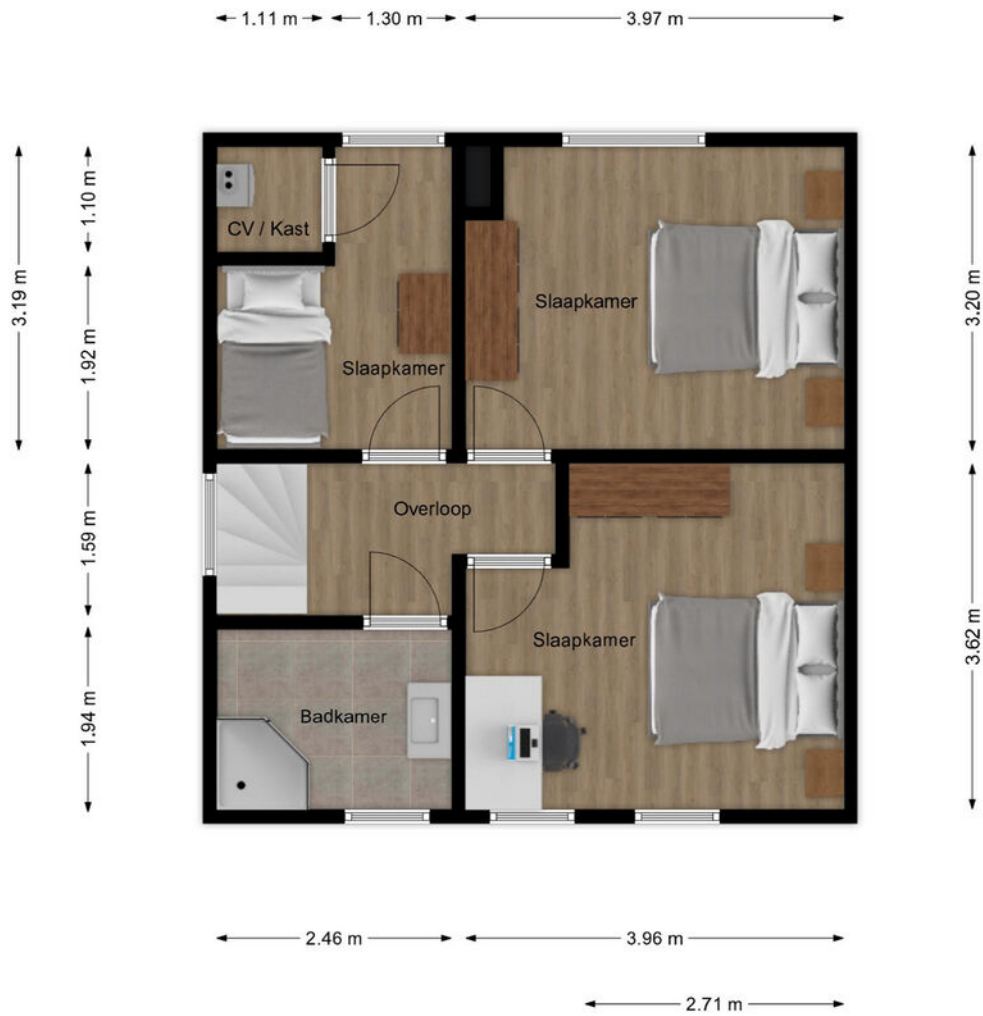




Plattegrond



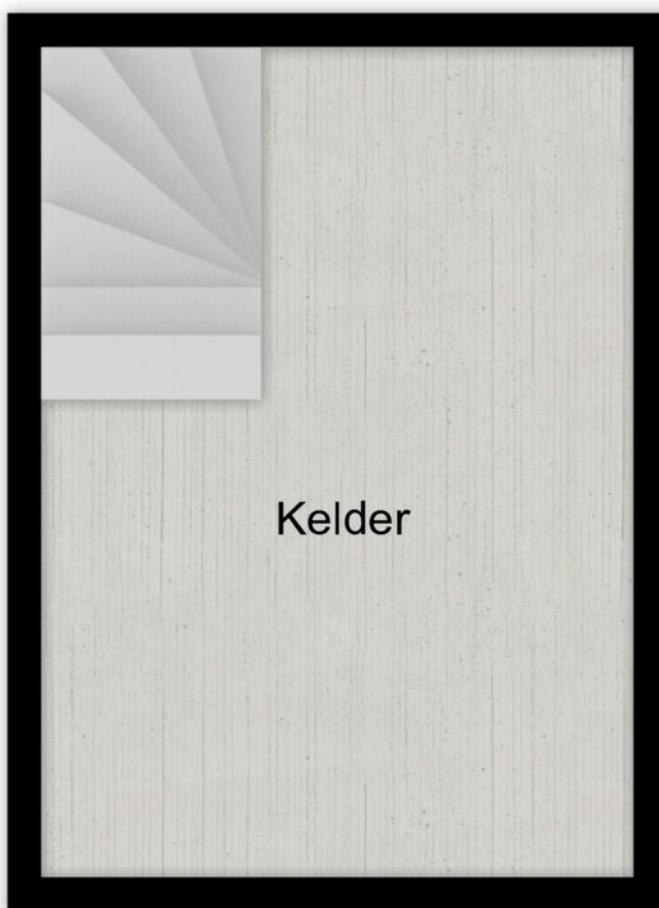
Plattegrond



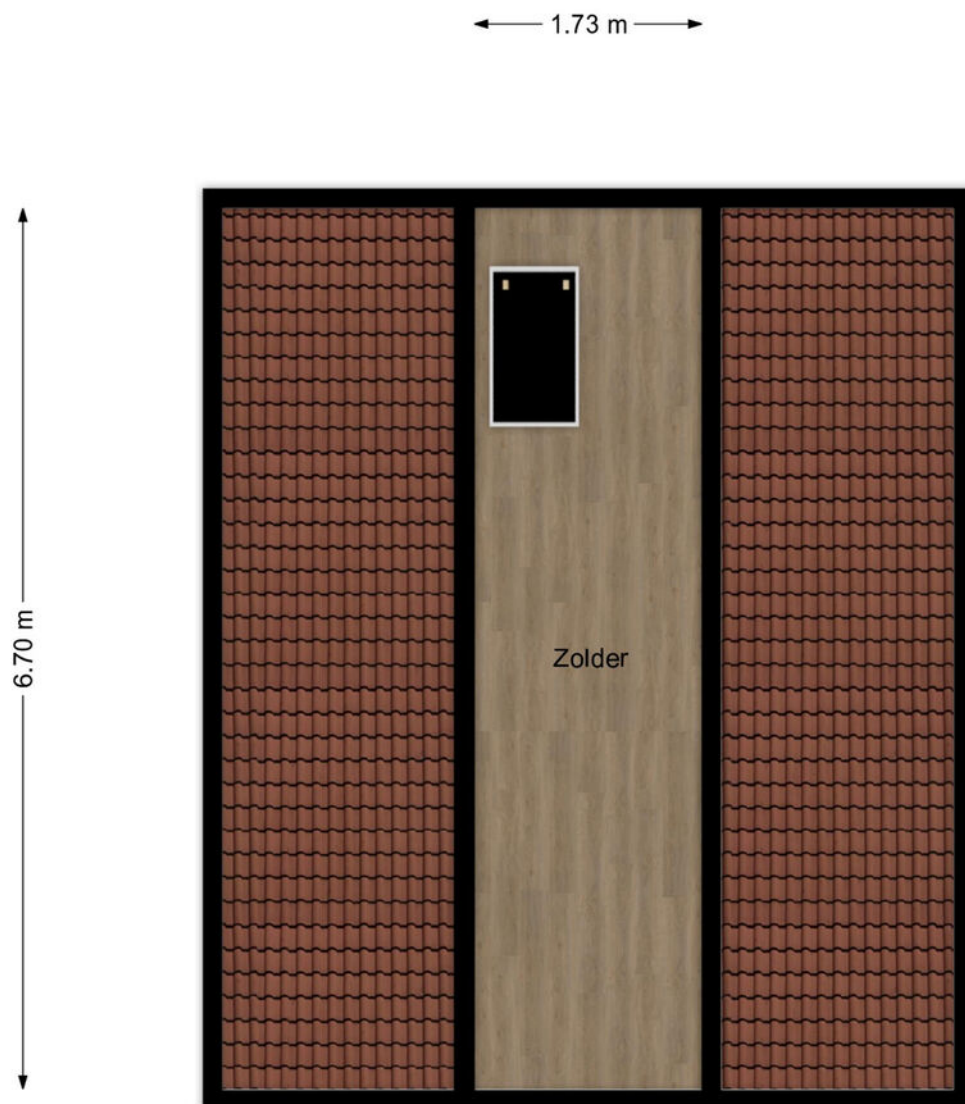
Plattegrond

← 2.56 m →

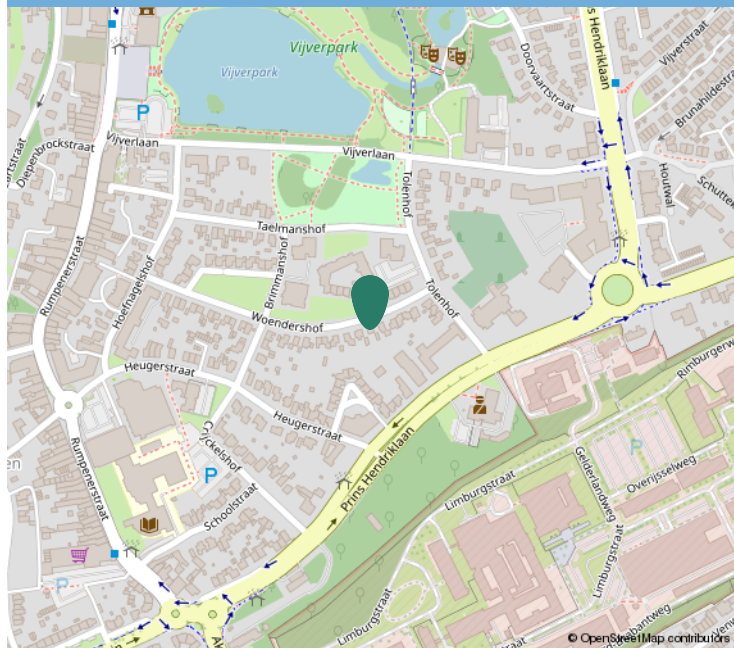
↑ 3.60 m ↓



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Woendershof 38

Postcode / Plaats

6443 BM, Brunssum

Gemeente

Brunssum

Sectie / Perceel

B / 3263

Oppervlakte

310 m²

Soort eigendom

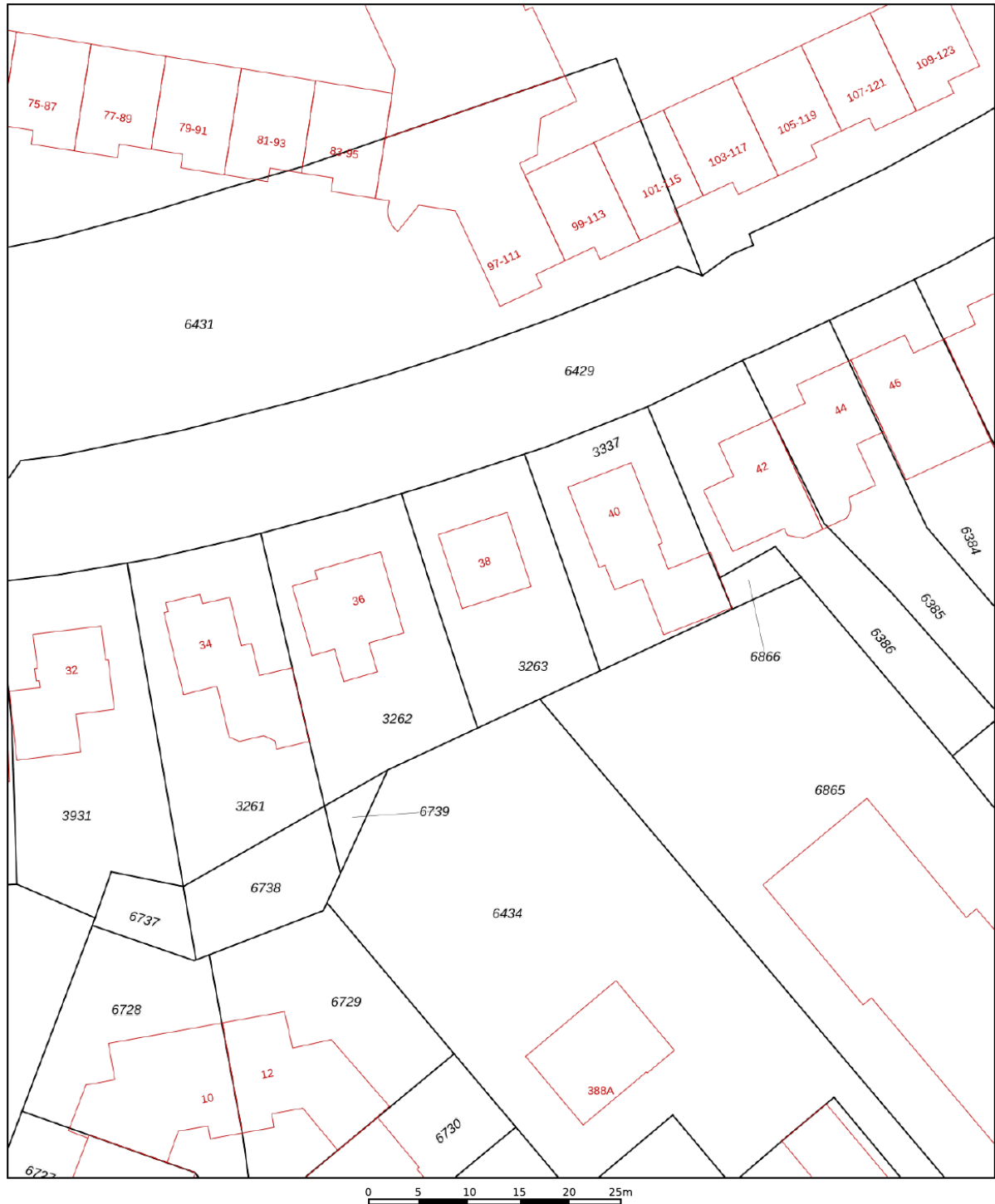
Volle eigendom




Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Brunssum</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3263</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | 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

