

*Heerlijk*

# WONEN

Begint bij V&H Vastgoed



**KERKSTRAAT 23 A TE BORN**

**VRAAGPRIJS € 899.000,- K.K.**



## Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	24
Woonoppervlakte	897 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1130 m <sup>2</sup>
Inhoud	2469 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1985
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	aangebouwd steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

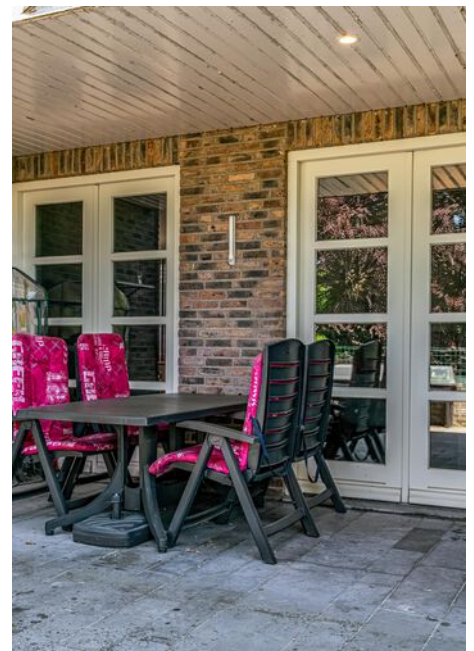
# Vrijstaande woning met 2 huisnummers

CENTRAAL GELEGEN IN HET KERKDORP BORN, ROYALE BEDRIJFSWONING MET RIANTE ZELFSTANDIGE KANTOORRUIMTE EN TUIN. IDEAAL VOOR WONEN WERKEN OF DUBBELE BEWONING.

## Algemeen

- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Twee aparte huisnummers
- Beide huisnummers met eigen nutsvoorzieningen
- Ideaal voor dubbele bewoning of meerdere woningen (goedkeuring Gemeente vereist)

Deze ruime woning met aan de voorzijde een zelfstandig kantoorgedeelte is centraal gelegen in het dynamische kerkdorp Born, onderdeel van de Gemeente Sittard-Geleen, nabij de toe en afritten van de A2 met aansluiting richting Eindhoven en Maastricht / Heerlen / Aken. Daarnaast is de ontsluiting richting Dusseldorf / Koln via de N274 uitstekend geregeld. Het totale complex beschikt over een riante woning en een zelfstandige kantoorruimte welke eventueel ook als uitbreiding van de woning dienst kan doen en ook geschikt is voor dubbele bewoning.



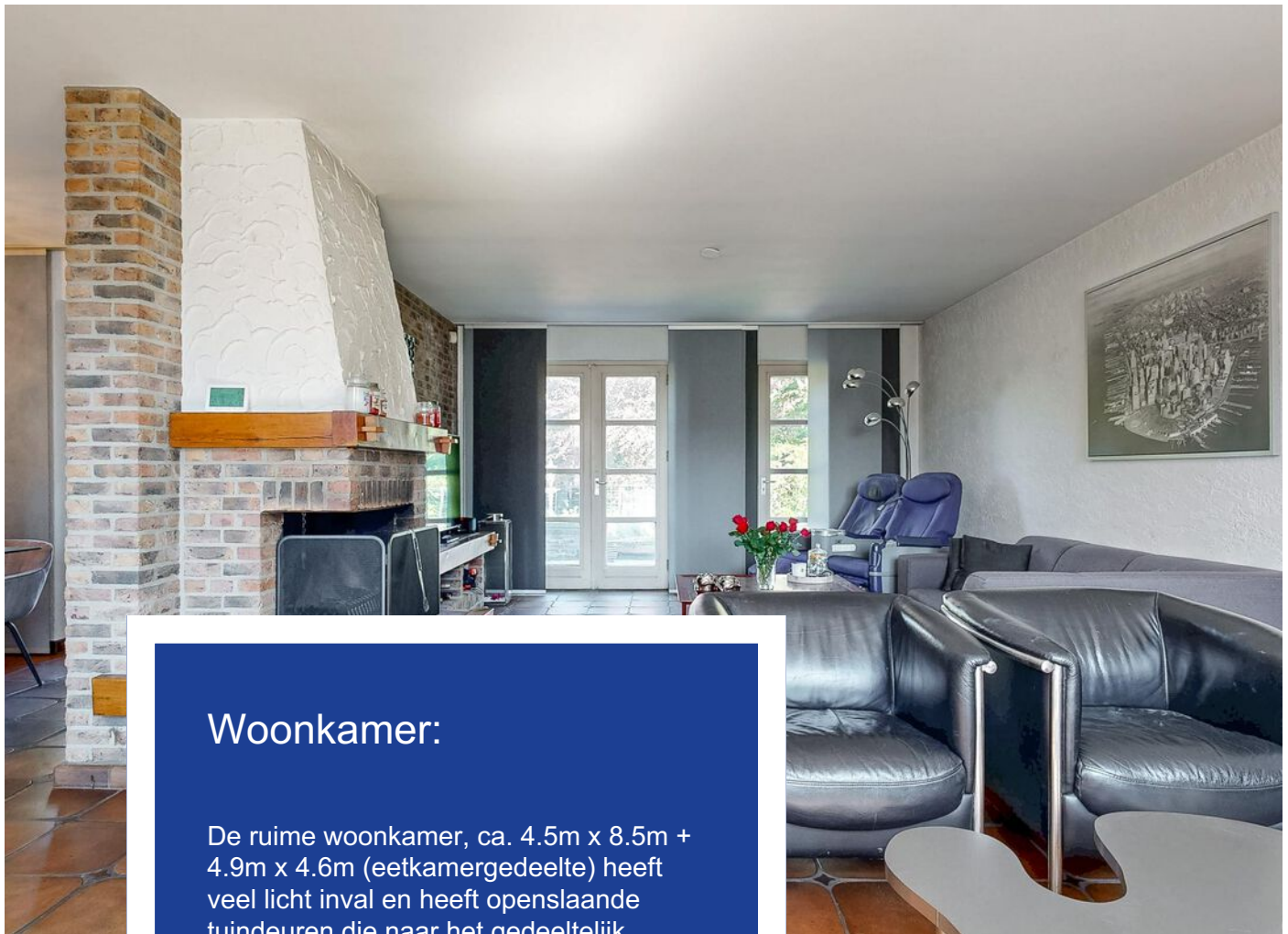




## Hal / entree 23A:

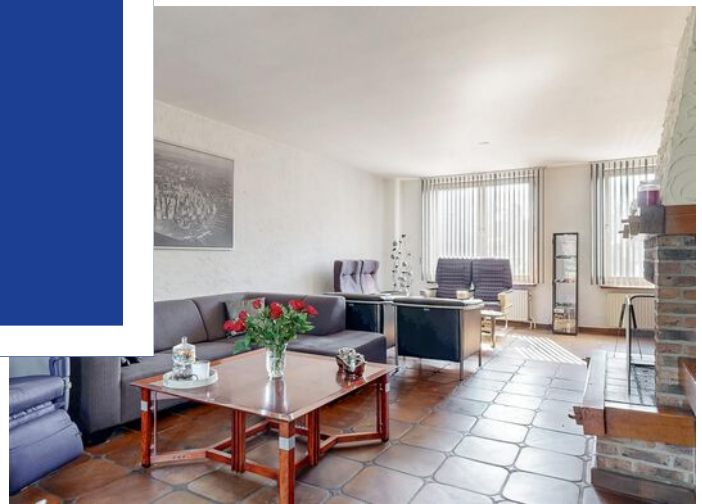
Via een eigen ingang ga je met de trap naar de 1e verdieping, waar een ruime overloop / hal met apart toilet, naar het woongedeelte gaat.





## Woonkamer:

De ruime woonkamer, ca. 4.5m x 8.5m + 4.9m x 4.6m (eetkamergedeelte) heeft veel licht inval en heeft openslaande tuindeuren die naar het gedeeltelijk overdekte dakterras gaan.



## Keuken:

De open keuken heeft een uitgebreide inrichting en voorzien van oven, keramische kookplaat, vaatwasser en koel/vriescombinatie en voorraadkast.





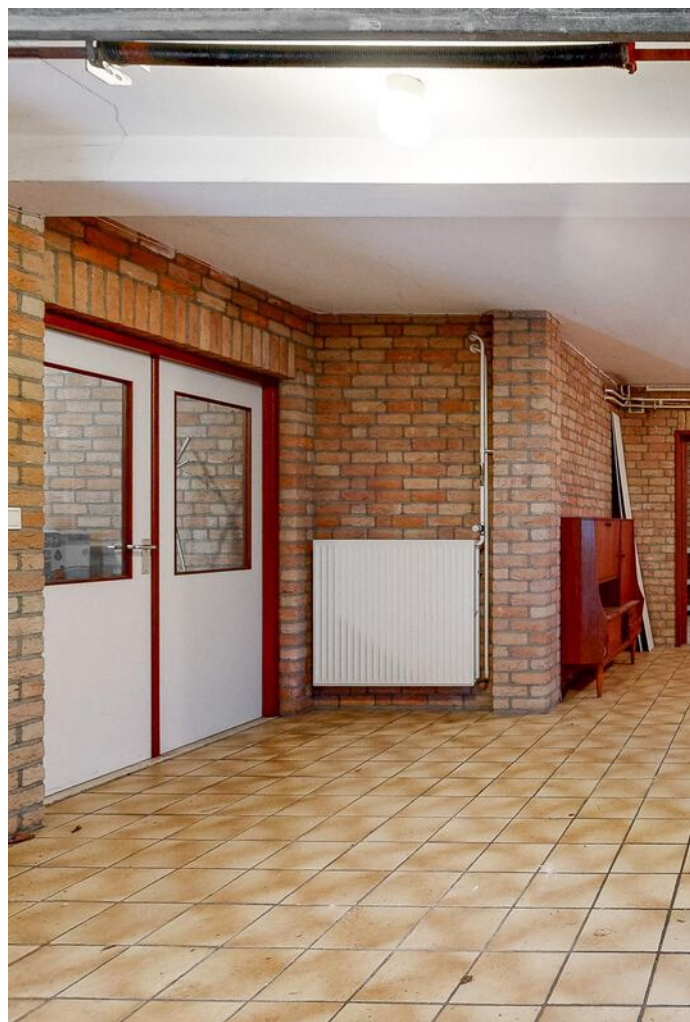
## Bergingen / kelder:

Naast de garage bevinden zich nog een drie tal ruimtes te gebruiken als berging, wasruimte met witgoed, voorraad en wijnkelder.



## Garage:

De ruime garage heeft twee kantel-poorten en is geheel betegeld. Vanuit de garage zijn de drie bergingen bereikbaar.

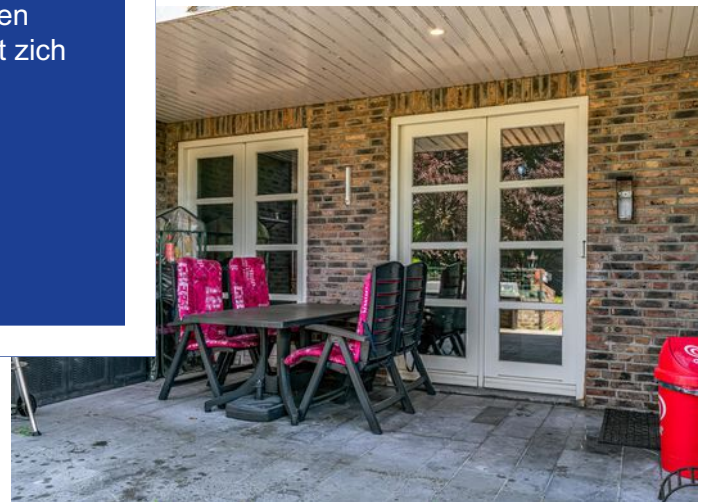
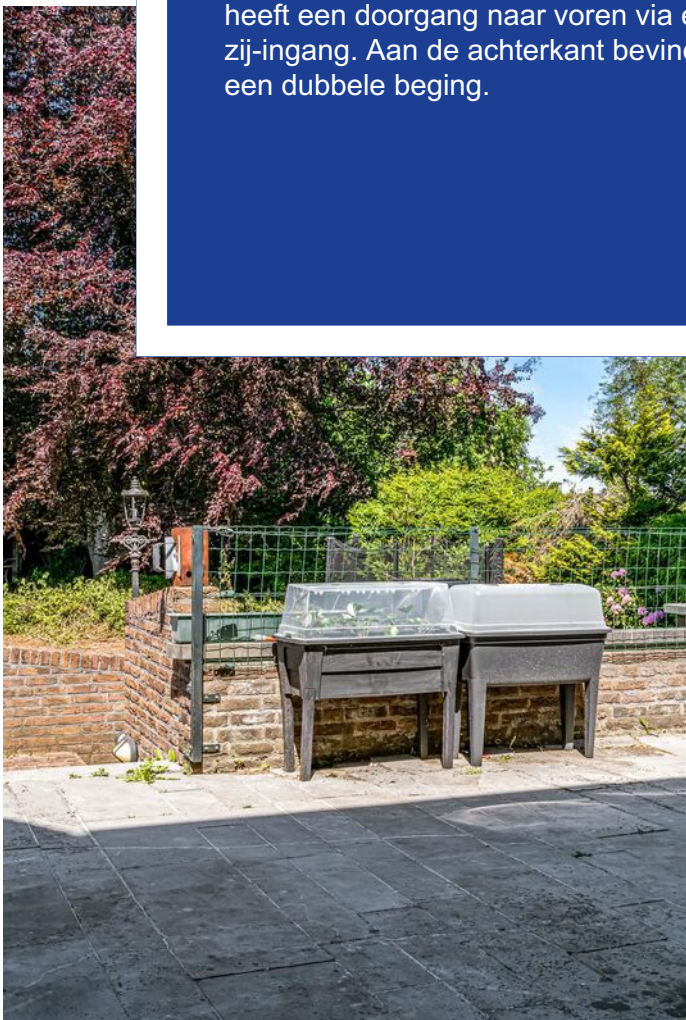






## Tuin:

Aan de achterzijde van de woning is een diepe tuin gelegen, bereikbaar via het dakterras vanuit de keuken / woonkamer, alsmede vanuit het souterrain. De tuin heeft een doorgang naar voren via een zij-ingang. Aan de achterkant bevindt zich een dubbele beging.

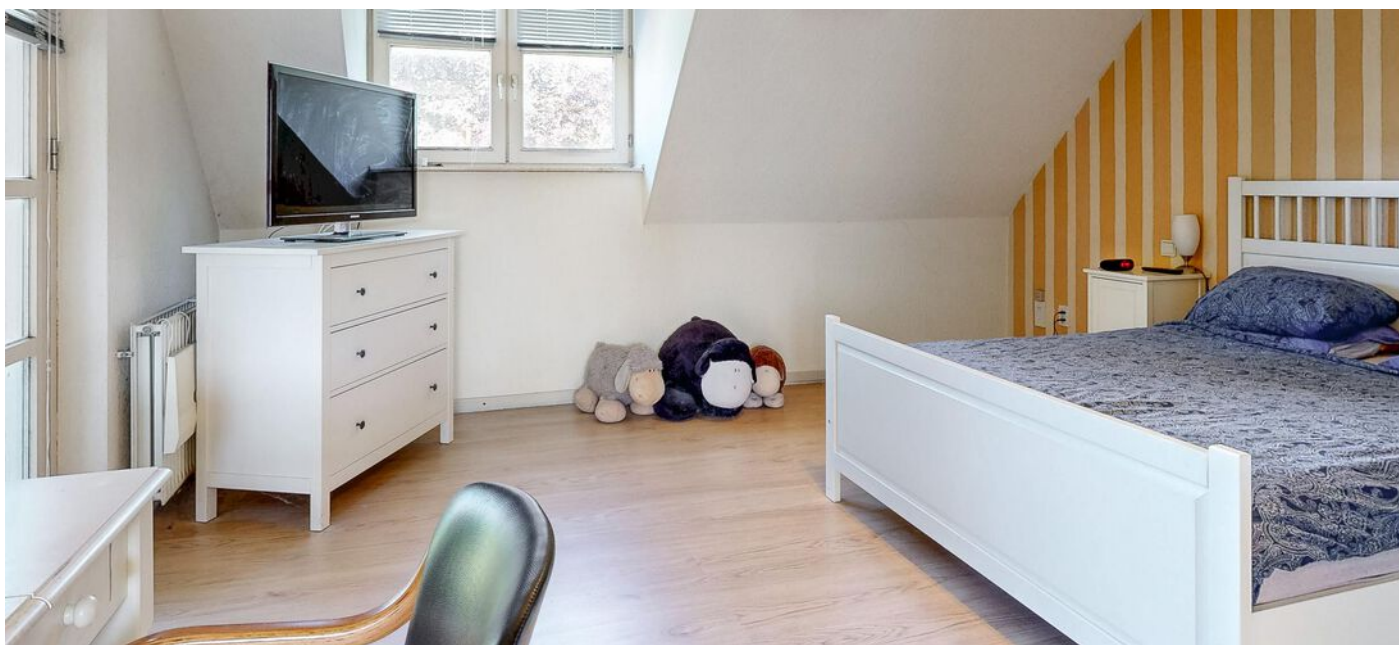




## Slaapkamers

Drie royale slaapkamers:

- slaapkamer 1 is ca. 3,78m x 3,77, vanuit deze kamer is de eerste badkamer bereikbaar.
  - slaapkamer 2 is ca. 4,46m x 3,78m,
  - slaapkamer 3 is ca. 4,50m x 4,30 m.
- Alle slaapkamers komen uit op een balkon, de masterbedroom is voorzien van een eigen badkamer.







## Badkamer 1:

Bereikbaar via de eerste slaapkamer met ligbad, douche, wc, dubbele wastafel,





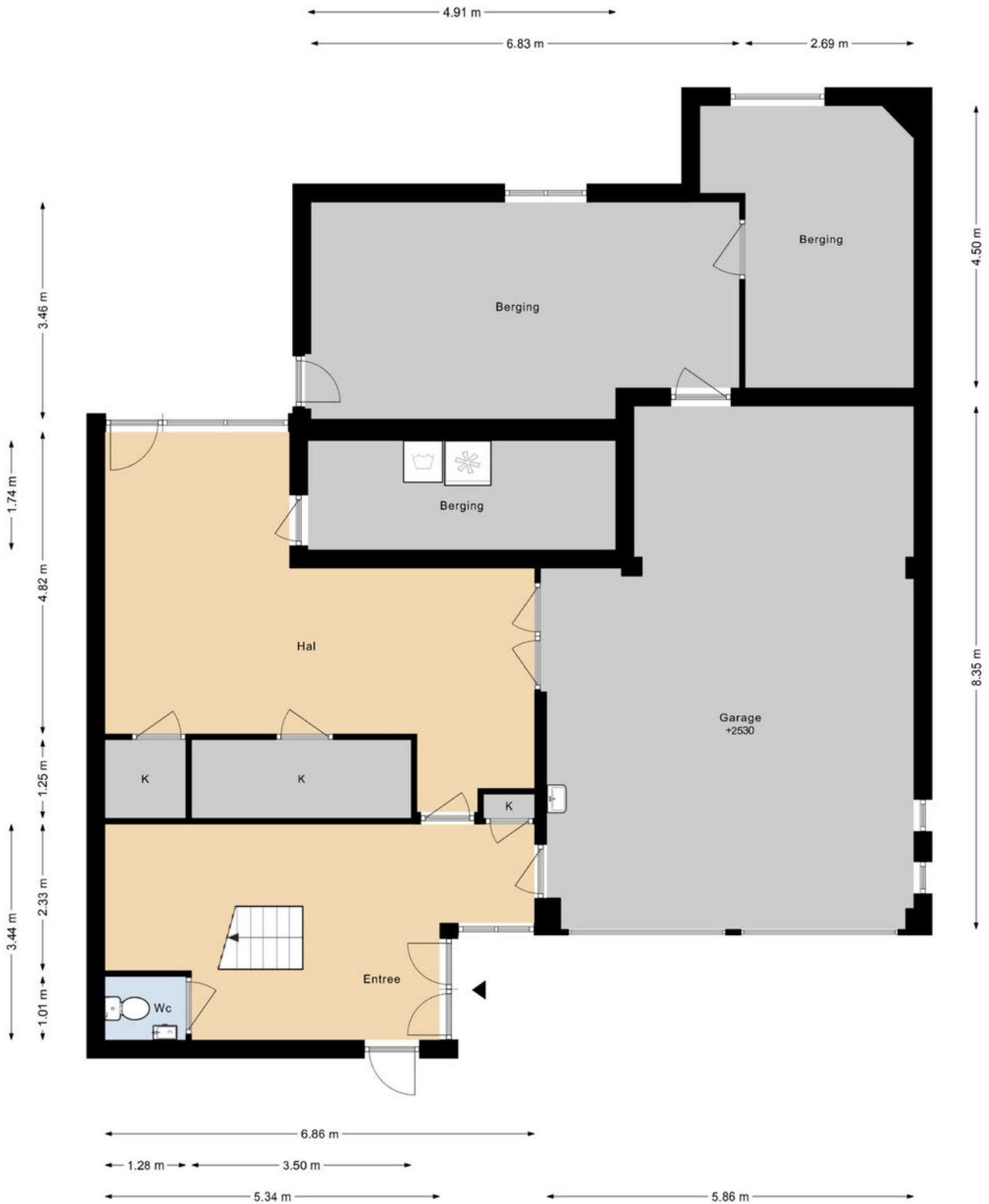
## Badkamer 2:

De tweede badkamer heeft een douche, wastafel en toilet.



# Begane grond

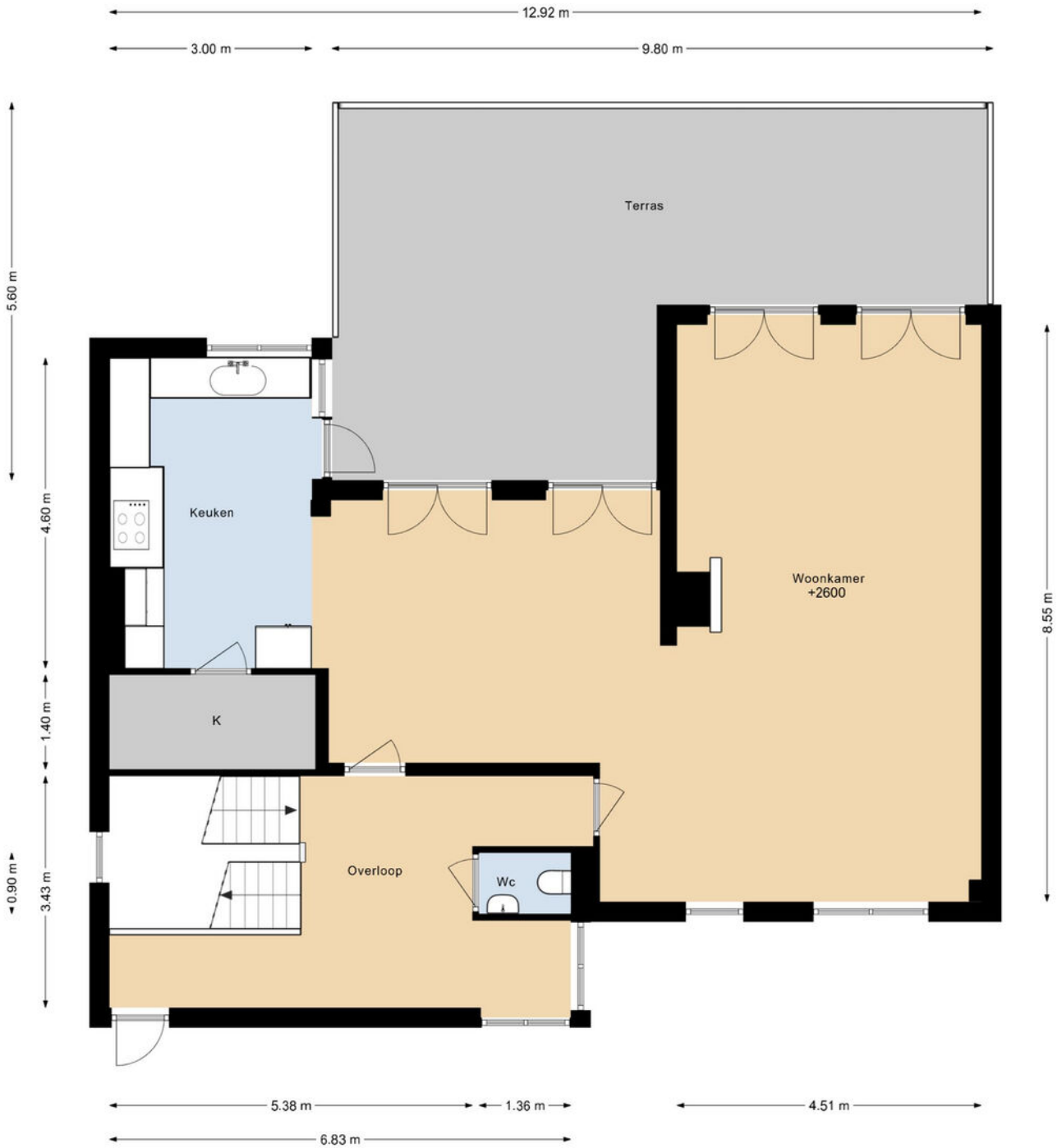
## KERKSTRAAT 23A BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Eerste verdieping

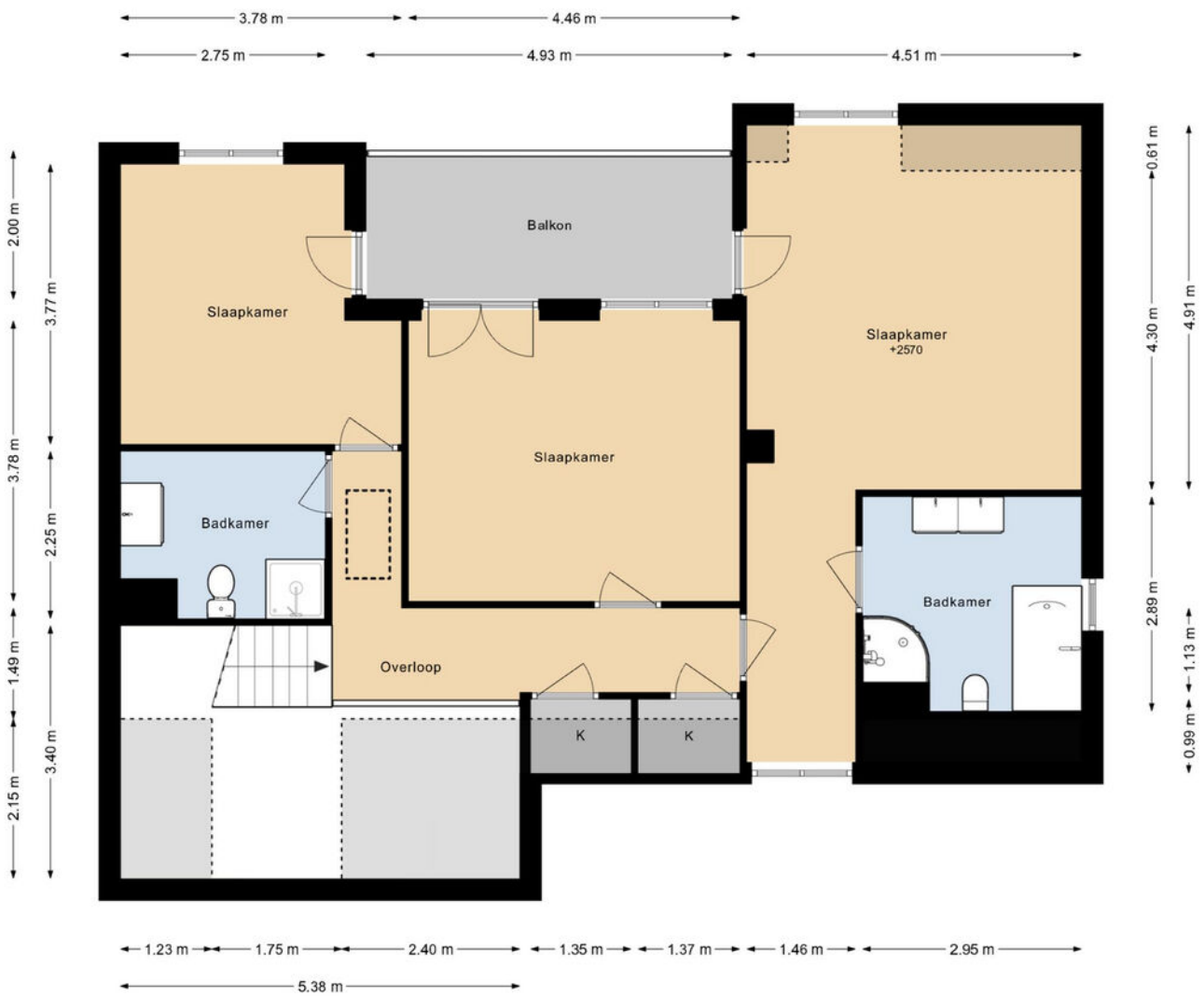
## KERKSTRAAT 23A 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tweede verdieping

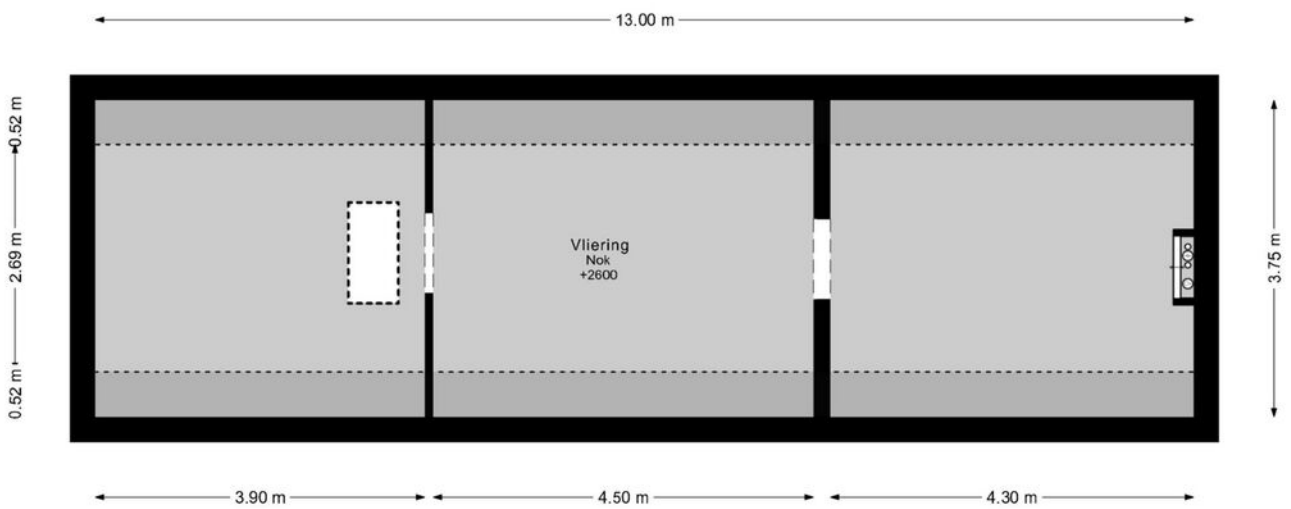
## KERKSTRAAT 23A 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Vliering:

## KERKSTRAAT 23A VLIERING

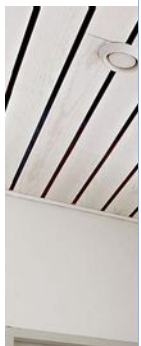


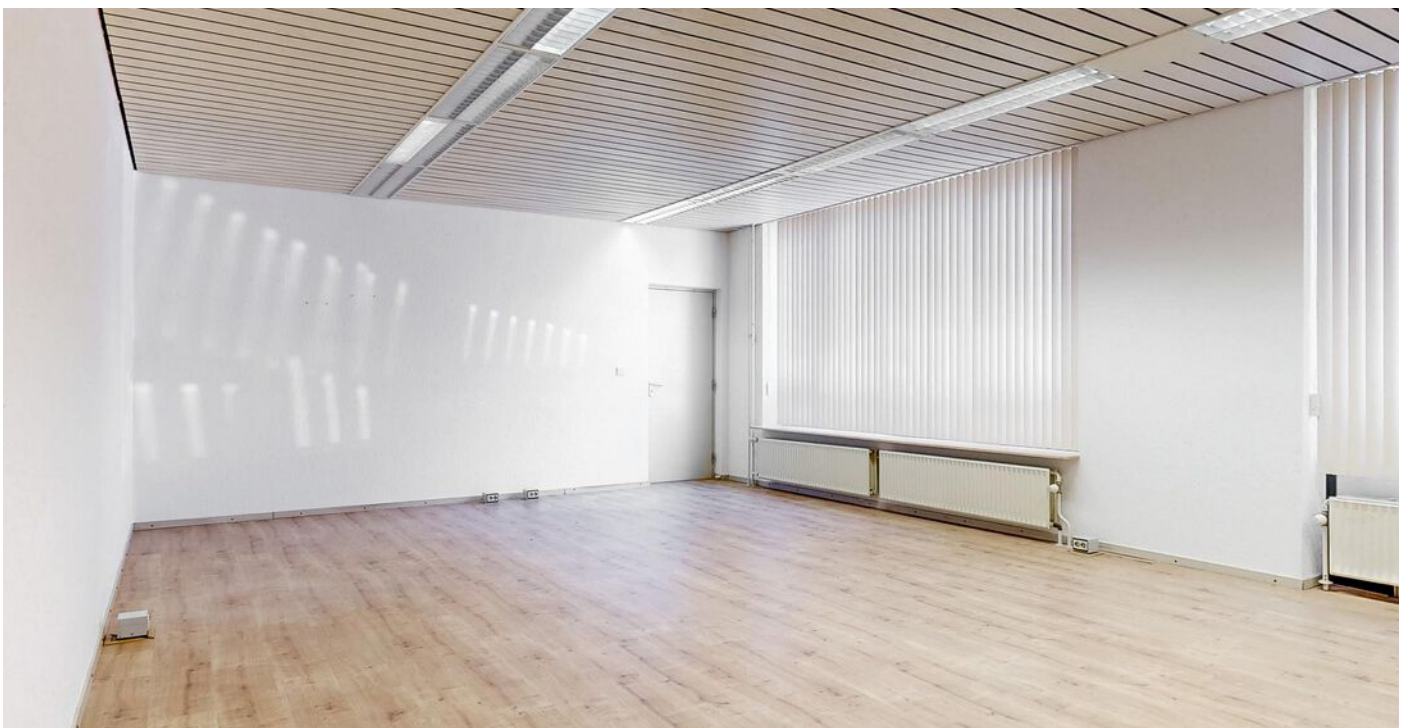
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

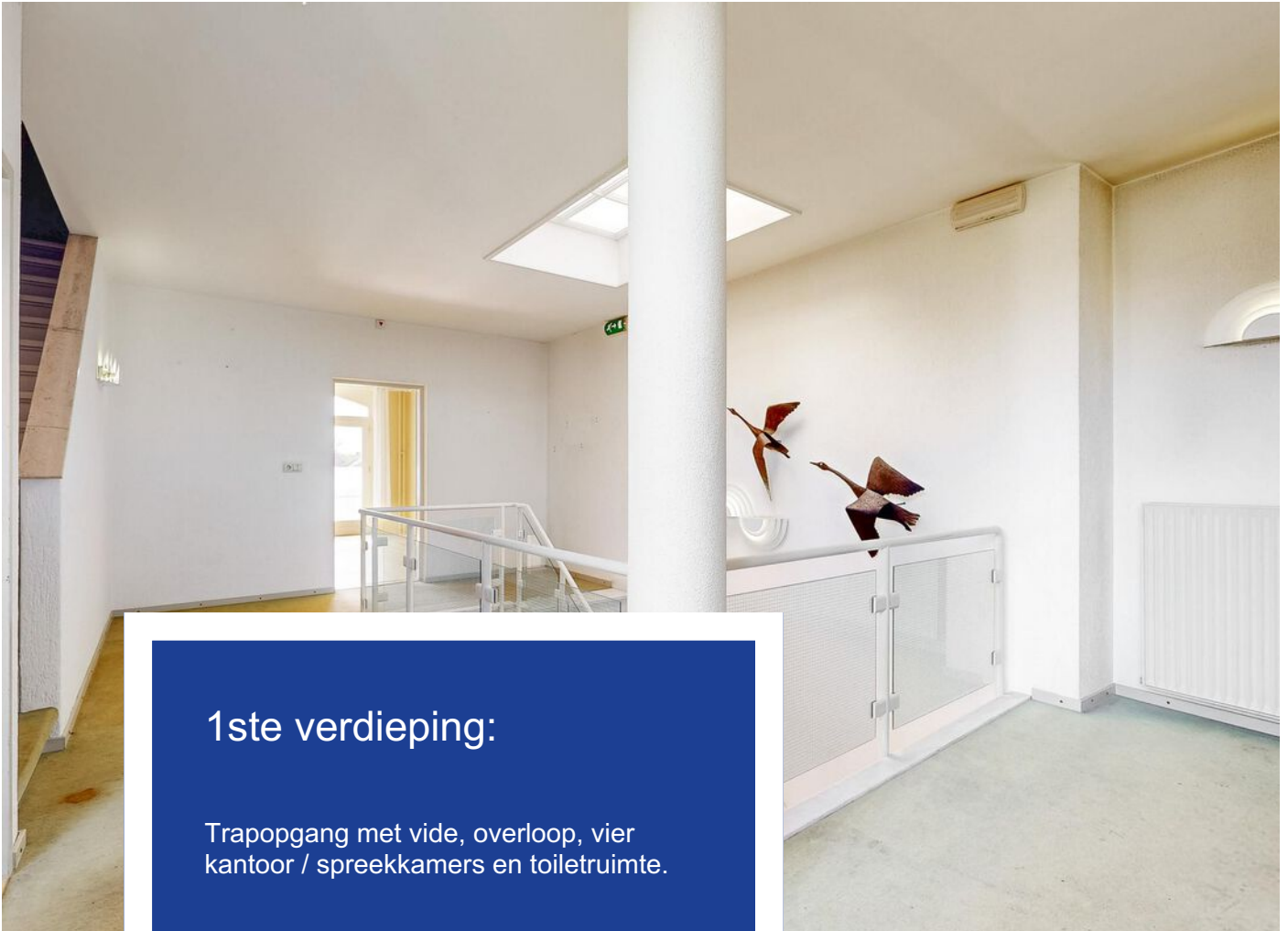


## Begane grond nr. 23:

Aan de voorzijde bevindt zich een zelfstandige kantoorruimte (VVO 320m<sup>2</sup> /inpandig verbonden met de woning), in twee bouwlagen. De kantoorruimte heeft eigen aansluitingen voor de nutsvoorzieningen alsook een eigen adres. Indeling begane grond: Entree, ruime hal met open trappenhuis, diverse spreekkamers, kitchenette en toilet.

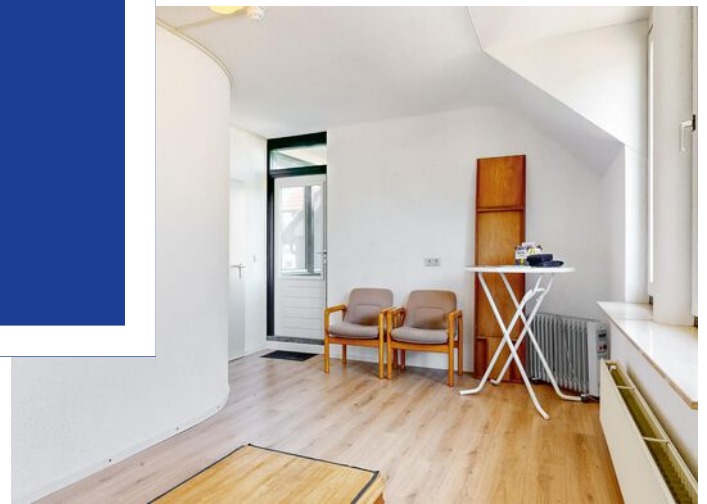
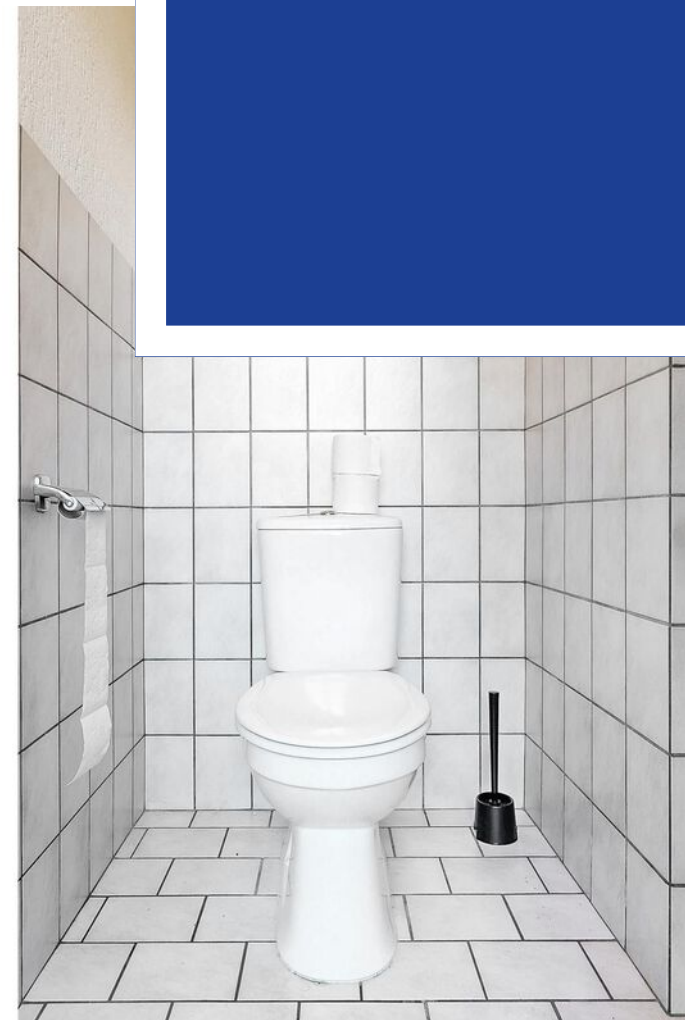






## 1ste verdieping:

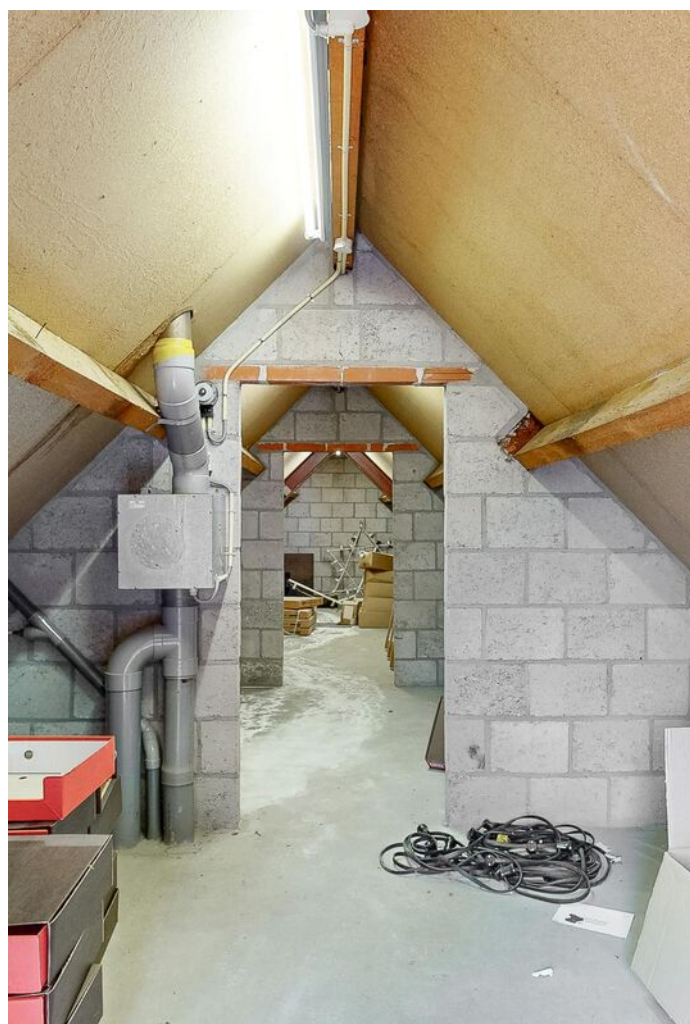
Trapopgang met vide, overloop, vier kantoor / spreekkamers en toiletruimte.





## 2e verdieping:

Archief ruimte / opslag en technische ruimte.



# Begane grond

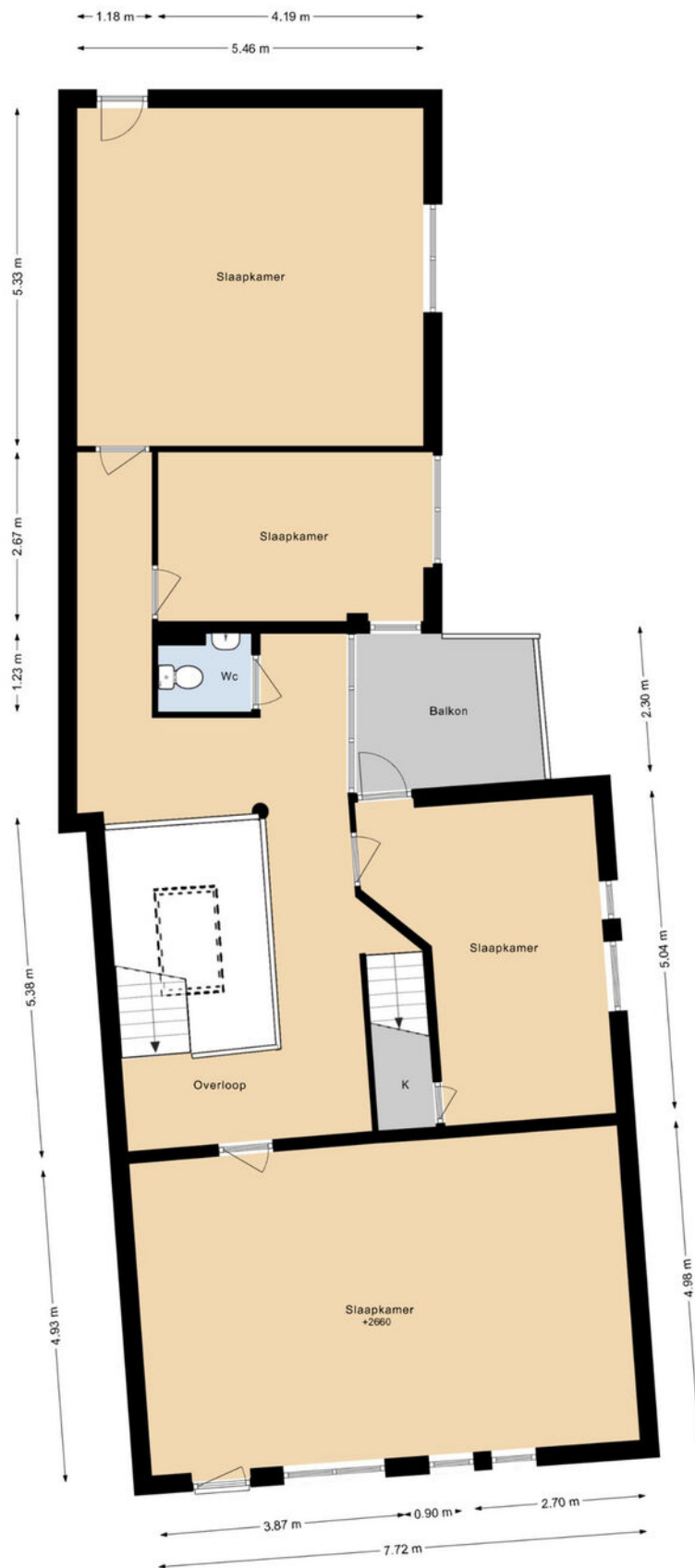
## KERKSTRAAT 23 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Eerste verdieping

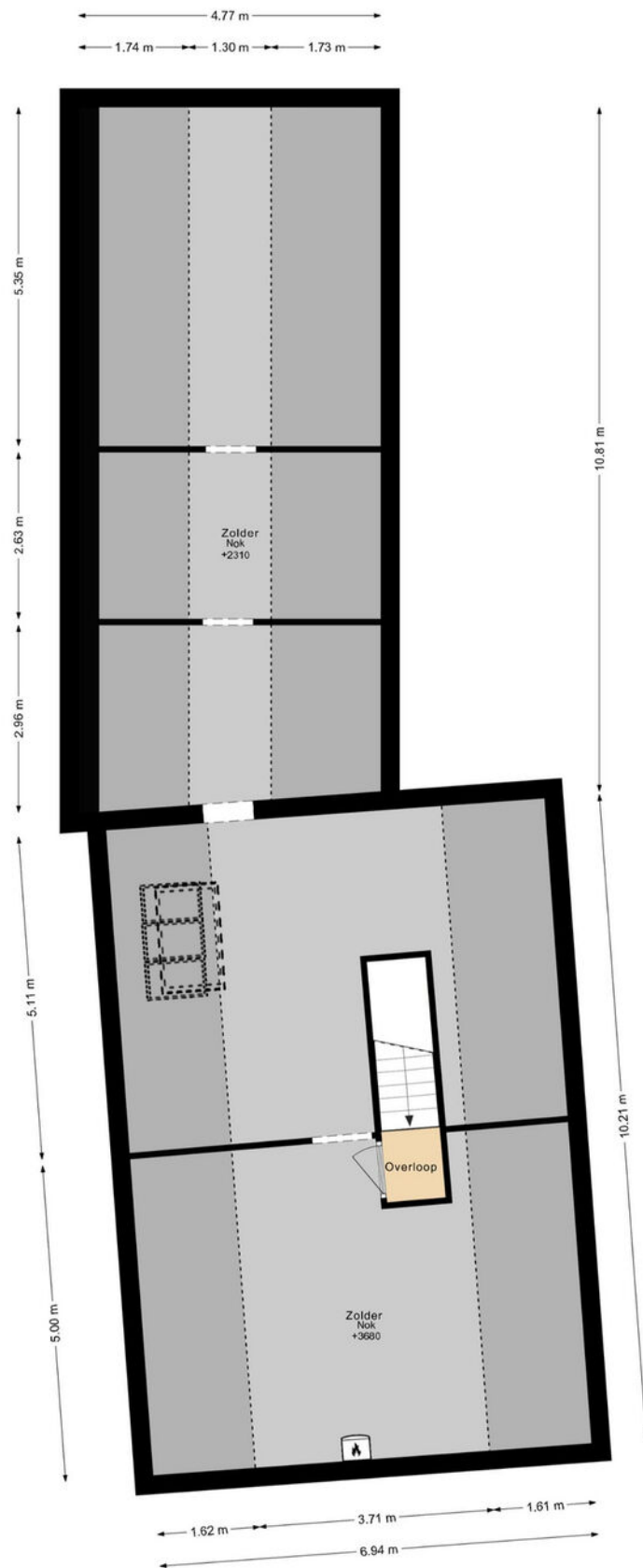
## KERKSTRAAT 23 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

# Tweede verdieping

## KERKSTRAAT 23 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZUN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DRCOMHUIS360.NL

# Situatie

## KERKSTRAAT 23 SITUATIE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.  
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Verlichting, te weten				
- losse (hang)lampen		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven	X			
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
- koffiezetapparaat		X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis	X			
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			




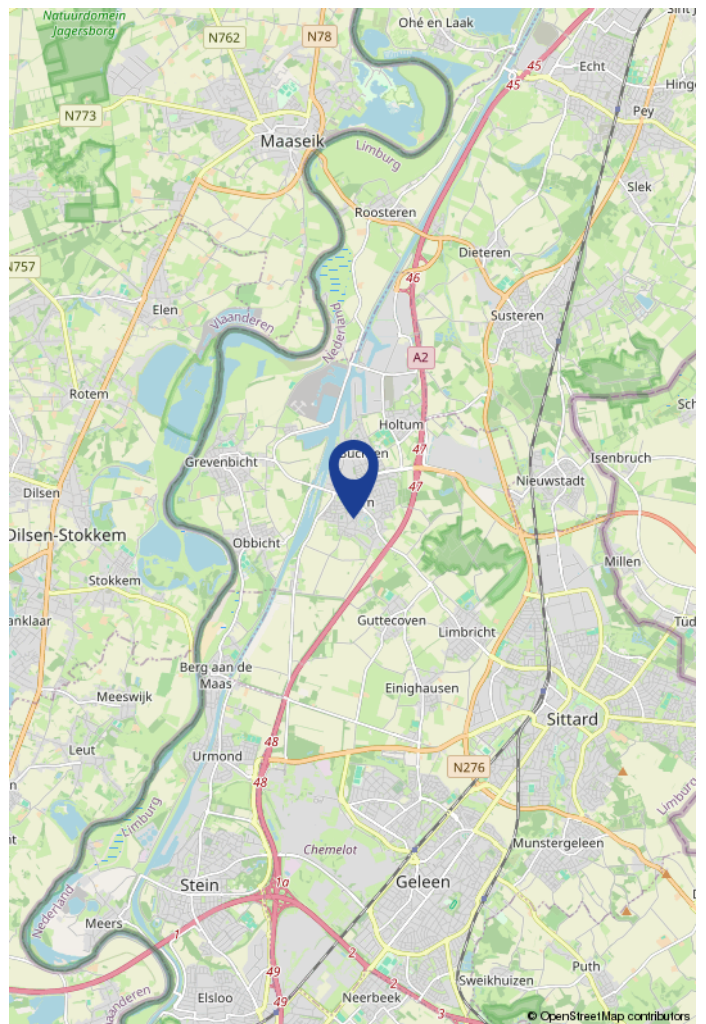
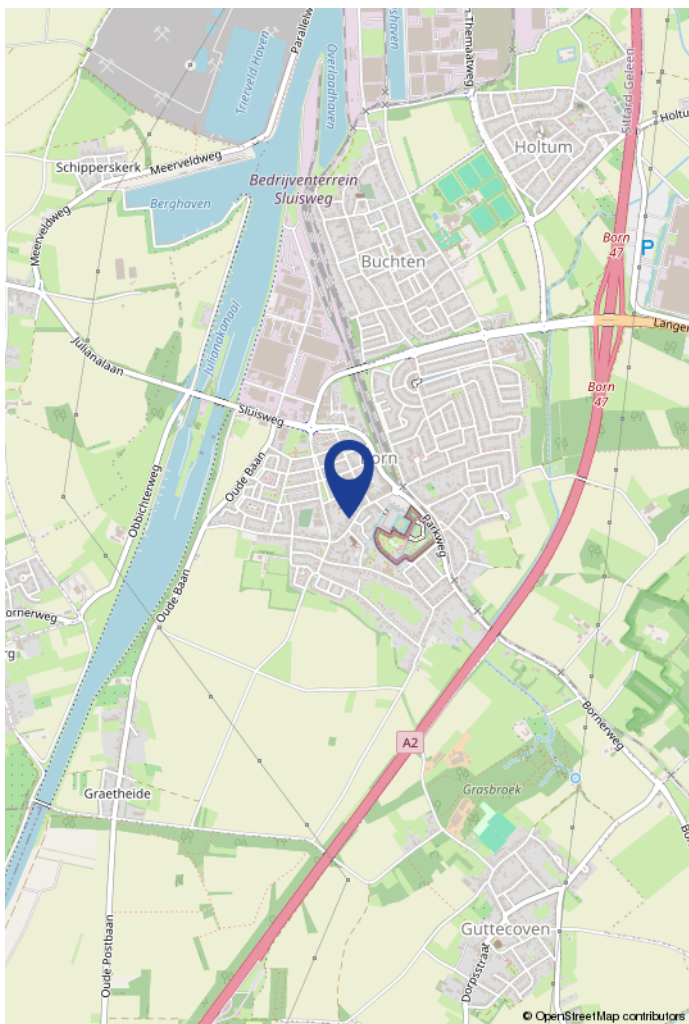
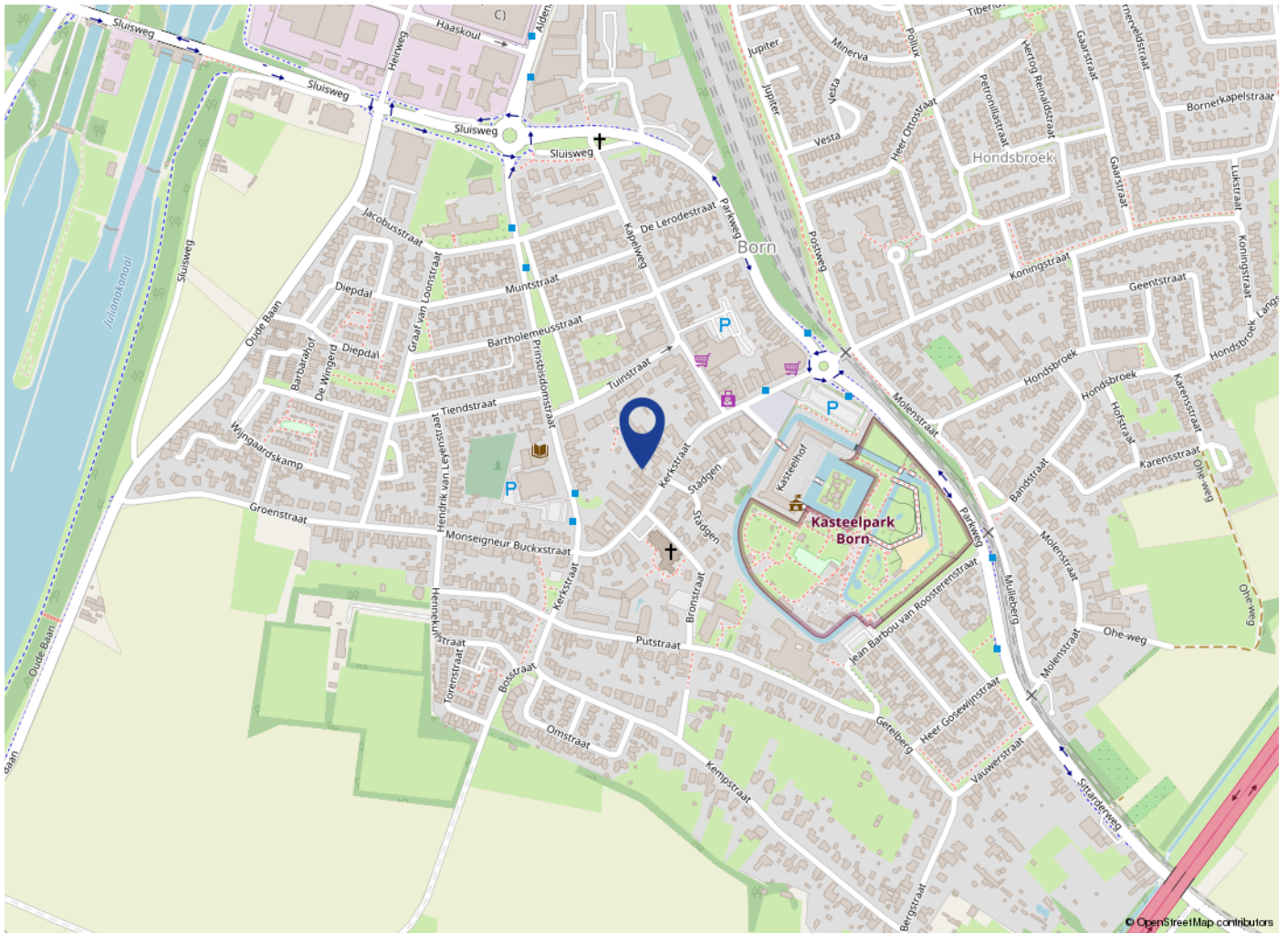
# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstr. 23 Born



<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	<p>Kadastrale gemeente Born Sectie F Perceel 2789</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>		





# Maak kennis met V&H Vastgoed

V&H Vastgoed is een gerenommeerd NVM makelaarskantoor in bedrijfshuisvesting, woningen, taxaties, beleggingen en financieringen in de regio Zuid-Limburg, geleid door Ralf Vankan en zijn team. Het kantoor kan niet alleen bogen op een jarenlange ervaring maar ook op gediplomeerde en gecertificeerde makelaars en vastgoedadviseurs zowel voor de commerciële vastgoedmarkt als ook voor de woningmarkt.

V&H Vastgoed werd in 1988 opgericht door Hub Vankan. Met dezelfde passie en gevoel voor onroerend goed wordt het kantoor al ruim 35 jaar voortgezet.

Enkele jaren geleden heeft Ralf Vankan (RM/RT) het kantoor overgenomen. Ralf is als makelaar al ruim 30 jaar betrokken bij de opbouw en activiteiten van V&H Vastgoed als makelaarskantoor.

Eerst als woningmakelaar en later als verantwoordelijke voor commercieel vastgoed. Het team van V&H Vastgoed bestaat inmiddels uit 3 medewerkers, Ralf Vankan, makelaar/taxateur BOG en Wonen, Anita Winants die de commerciële binnendienst vertegenwoordigd en Joris Vankan die met de opleiding tot makelaar is begonnen en momenteel als woningadviseur werkzaam is.

De deskundigheid, ervaring en persoonlijke betrokkenheid waarmee wij u van dienst willen zijn is hiermede verzekerd.

Met de persoonlijkheid laten wij u graag kennismaken in een vrijblijvend gesprek voor verkoop/aankoop/verhuur van uw object dan wel bij een advies of taxatie.



Tijd voor iets nieuws?



Uw woning verkopen?

Vraag nu uw gratis  
waardebepaling aan

Wij helpen je graag met een gratis waardebeoordeling van jouw woning. Ons team van ervaren makelaars geeft je gratis en vrijblijvend een goed beeld van hoeveel jouw woning waard is.



[info@venhvastgoed.nl](mailto:info@venhvastgoed.nl) | Toon Hermanssingel 52 | 046-4438555



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