

**HERMANS**  
makelaars

**50**  
JAAR  
1976 - 2026

Thuis bij jou in de buurt



**BEGONIASTRAAT 6**

**ITTERVOORT**

Vraagprijs € 375.000 k.k.



# Het team bij jou in de buurt



## Al 50 jaar dé regiospecialist

Hermans Makelaars is specialist in de regio Midden-Limburg. En dat al 50 jaar sinds 1976. We kennen overal de weg, iedere wijk en elke plek. We weten wat er te koop staat in dit prachtig stukje Nederland!

Persoonlijke aandacht, transparantie en korte communicatielijnen. Dáár staan wij voor. Wij begrijpen u als geen ander. Wij werken planmatig en gefaseerd en houden u van iedere stap op de hoogte. De koop of verkoop van een woning vraagt om persoonlijke begeleiding en een heldere werkwijze.

## Hermans Makelaars

**Thuis en aan 't werk bij jou in de buurt!**

## Vestiging Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36



## Vestiging Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02



wonen@hermansmakelaars.nl  
bedrijven@hermansmakelaars.nl

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

# Hi! Ik ben Nicole



***Ik ben Nicole van Heel / Register Makelaar en Taxateur o.z.***

Bij mij kun je terecht voor alles wat met wonen te maken heeft, of het nu gaat om aankoopbegeleiding, verkoop, taxatie of advies. Ik help je graag! Met al meer dan 20 jaar ervaring ken ik de regio op mijn duimpje. Het blijft bijzonder om klanten te helpen bij de koop of verkoop van hun (t)huis! In de meeste gevallen de grootste aan- of verkoop in iemands leven. Kennismaken? Bel gerust voor een afspraak. Ik kom graag bij je langs!



Verkopen



Nieuwbouw



Aankoop



Taxeren



Verhuren



Hypotheekadvies

# Kenmerken



<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning	<b>Warmwater</b>	Combiketel
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	Combiketel, merk Nefit, bouwjaar 2017
<b>Bouwjaar</b>	1974	<b>Isolatie</b>	Muur-, vloerisolatie, dubbel glas
<b>Perceel</b>	± 826 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	-
<b>Inhoud</b>	± 659 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
<b>Woonoppervlakte</b>	± 123 m <sup>2</sup>		
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers		

# Omschrijving

**Zoek je een woning met veel ruimte, een praktische indeling en een tuin waar je echt iets mee kunt? Dan is dit een huis dat je zeker gezien wilt hebben. Met een lichte woonkamer, een leefkeuken, drie slaapkamers, een garage, een provisiekelder én een bergzolder is er volop ruimte voor wonen, werken, opbergen en genieten.**

**Wat direct opvalt, is de fijne basis van deze woning. De leefruimtes zijn royaal, de tuin is ruim en goed onderhouden en de garage biedt extra mogelijkheden. Denk aan opslag, hobbyruimte of, na het plaatsen van een geschikte poort, het stallen van een auto. Ook buiten is er veel te ontdekken: een overkapping, terras, gazon en een tuinhuis maken de tuin tot een sterk pluspunt.**

**De ligging is prettig en dorps. Ittervoort biedt een fijne woonomgeving met dagelijkse voorzieningen in de buurt en goede verbindingen richting onder andere Weert, Roermond, Thorn en België. Een rustige woonplek, maar wel met alles binnen handbereik.**

## **Kelder**

De woning beschikt over een praktische provisiekelder (ca. 12,4 m<sup>2</sup>), ideaal voor bijvoorbeeld voorraad, wijn, seizoensspullen of extra opslag.

## **Begane grond**

Via de entree kom je binnen in de hal. Deze voelt direct ruimtelijk aan door de vide in combinatie met de hoge plafonds en is afgewerkt met een travertin tegelvloer. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, woonkamer, trapopgang naar de eerste verdieping en de provisiekelder bereikbaar. De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een duoblok en een fonteintje.

De L-vormige woonkamer (ca. 39,8 m<sup>2</sup>) beschikt over grote raampartijen voorzien van veel daglicht en geven de ruimte een prettige open sfeer. Aan de voorzijde is een zonnescherm aanwezig. Er is genoeg ruimte voor een royale zithoek én een ruime eethoek. De open haard met schouw vormt een sfeervol middelpunt in de kamer. Vanuit de woonkamer heb je bovendien direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen.

Aan de achterzijde, in de aanbouw bevindt zich de leefkeuken (ca. 14,5 m<sup>2</sup>). De keuken is geplaatst in L-opstelling en voorzien van een koelkast, afzuigkap, gasfornuis en oven. Ook vanuit de keuken loop je zo de tuin in.

Via een tussenportaal (ca. 1,2 m<sup>2</sup>) bereik je de garage en de overkapping. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer.

# Omschrijving

## **Verdieping**

Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers, de badkamer en de separate toiletruimte bereikbaar. Ook is er een handige muurkast aanwezig. Dankzij de grote raampartijen met melkglas beschikt de overloop over veel daglicht.

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over een muurkast. Dat geeft meteen extra bergruimte zonder dat dit ten koste gaat van de kamerindeling. De derde slaapkamer biedt toegang tot het plat dak.

De badkamer (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met douchecombinatie en een wastafel met wastafelmeubel. Separaat bevindt zich de toiletruimte, gedeeltelijk betegeld en voorzien van een duoblok.

Slaapkamer 1 (ca. 12,7 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 2 (ca. 10,6 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 10,5 m<sup>2</sup>) biedt toegang tot het plat dak.

## **Bergzolder**

Via een vlizotrap is de bergzolder (ca. 22,0 m<sup>2</sup>) bereikbaar. Ideaal voor bijvoorbeeld het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, kerstspullen, administratie of sportmateriaal.

## **Tuin**

De tuin is zonder twijfel een van de grote pluspunten van deze woning. Ruim, groen en goed onderhouden, met een terras, gazon, overkapping (ca. 10,0 m<sup>2</sup>) en volop gebruiksmogelijkheden.

Kinderen kunnen hier spelen, tuinliefhebbers kunnen aan de slag met borders of een moestuin en wie graag buiten eet, heeft daar alle ruimte voor.

Door de afmetingen en indeling voelt de tuin open en vrij aan. De combinatie van bestrating, gras en groen maakt de buitenruimte praktisch én sfeervol. In de tuin staat daarnaast een tuinhuis (ca. 7,3 m<sup>2</sup>), ideaal voor tuingereedschap, fietsen of buitenspeelgoed. Ook is via de tuin een bergruimte bereikbaar, waar de cv-ketel is geplaatst.

## **Garage**

De garage (ca. 22,2 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via de oprit en inpandig via het tussenportaal. Een mooie extra ruimte voor fietsen, gereedschap, voorraad of hobbyspullen. Wil je de garage gebruiken om een auto te stallen? Dan kun je de mogelijkheden bekijken voor het plaatsen van een poort.

## **Bijzonderheden:**

- Veel leefruimte en mogelijkheden;
- Ruime tuin met plek voor spelen, tuinieren of een moestuin;
- Garage met extra gebruiksmogelijkheden voor opslag, hobby of stalling na het plaatsen van een poort;
- Woning voorzien geheel voorzien van kunststof kozijnen;
- Prettige ligging in Ittervoort, met dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen richting Weert, Roermond en België in de buurt.







**Een ruime  
gezinswoning met  
verrassend veel  
mogelijkheden en  
een fijne tuin als  
groot pluspunt!**



















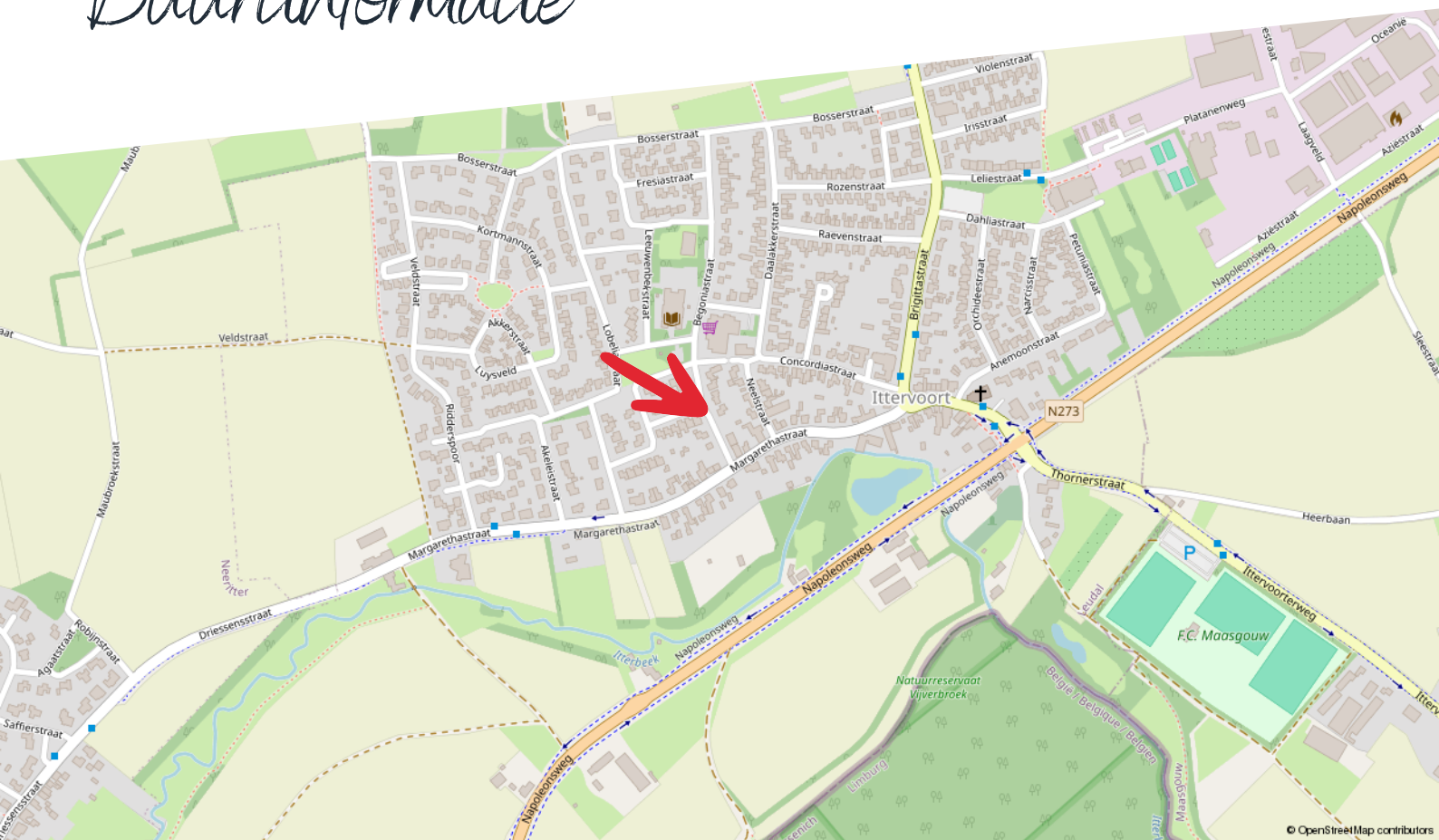


**Een ruime, groene  
tuin met terras,  
overkapping en  
tuinthuis: volop  
plek om te spelen,  
tuinieren en buiten  
te genieten!**



# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Weert / Boshoven-Vraker



### Huishoudens



- Eenpersoons: 30%
- Zonder kinderen: 33%
- Met kinderen: 38%

### Koop / huur



- Koop: 79%
- Huur: 21%

### Leeftijd



- 0 - 14: 15%
- 15 - 24: 12%
- 25 - 44: 24%
- 45 - 64: 31%
- 65+: 18%



50%



1,2 per huishouden

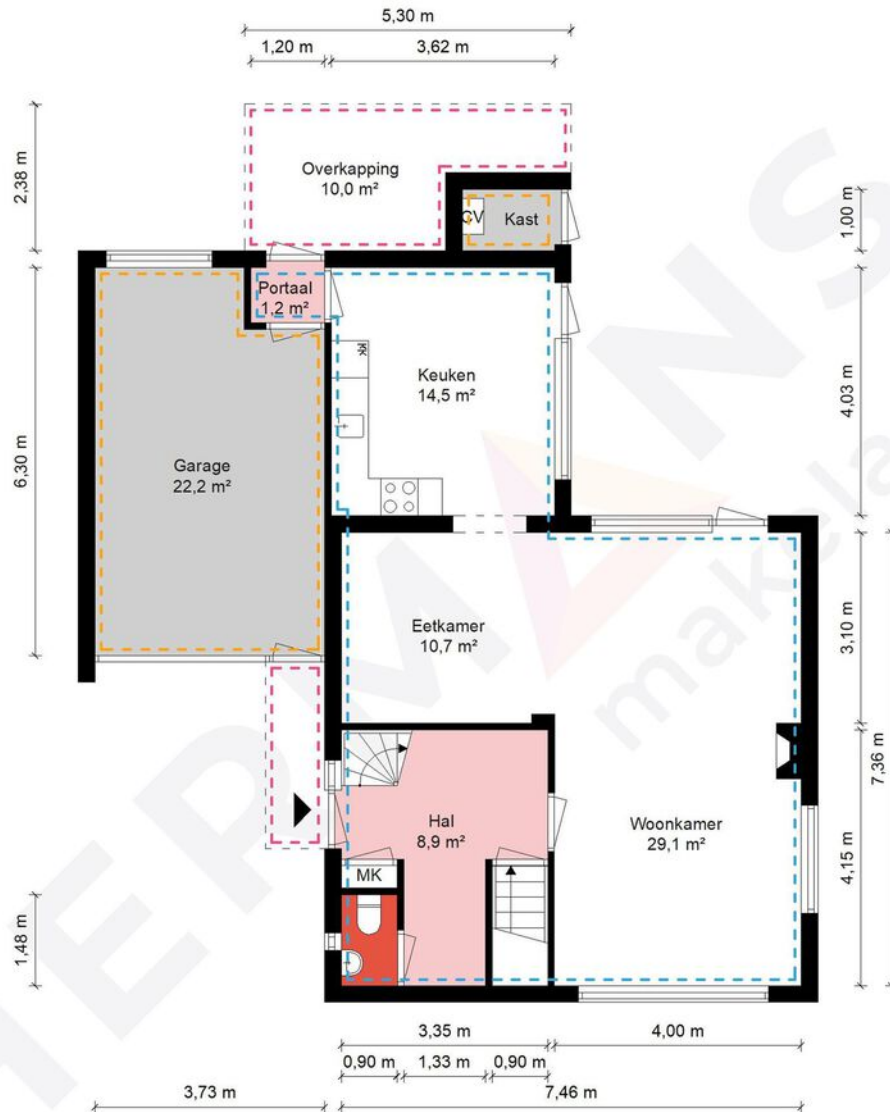


50%



# Plattegrond

## Begane grond



Begane grond - Begoniastraat 6 - 6014 BJ Ittervoort

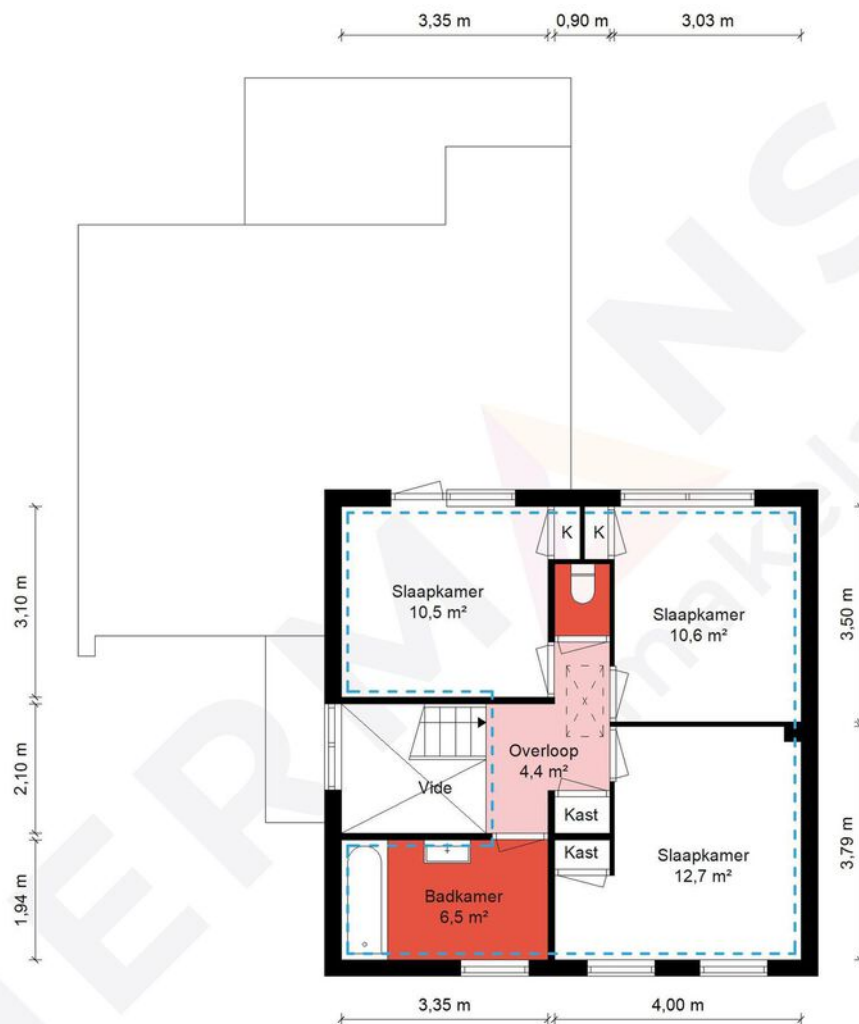
**HERMANS**  
makelaars

<span style="color: blue;">□</span> Gebruiksoppervlakte Wonen	123.18 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">□</span> Overige Inpandige Ruimte	60.78 m <sup>2</sup>
<span style="color: pink;">□</span> Gebouw Gebonden Buitenruimte	12.93 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">□</span> Externe Bergruimte	7.26 m <sup>2</sup>
<span style="color: black;">▣</span> Bruto Inhoud	659 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

## Eerste verdieping



### 1e Verdieping - Begoniastraat 6 - 6014 BJ Ittervoort

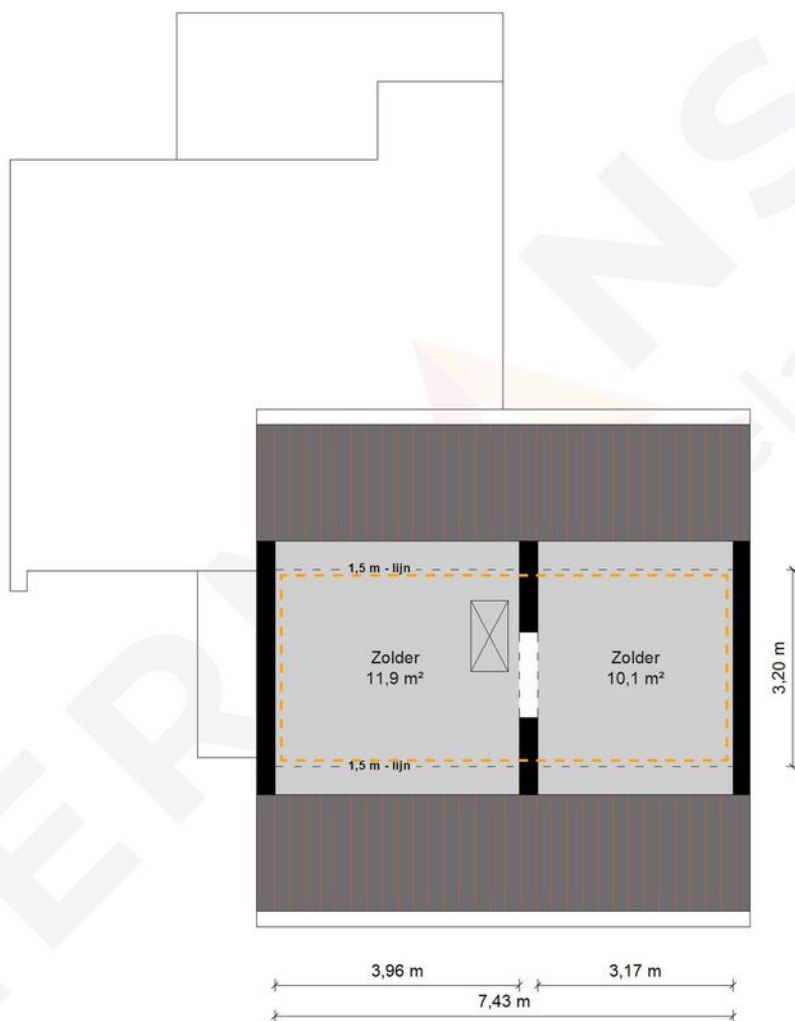
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	123.18 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	60.78 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	12.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	7.26 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	659 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

## Tweede verdieping



2e Verdieping - Begoniastraat 6 - 6014 BJ Ittervoort

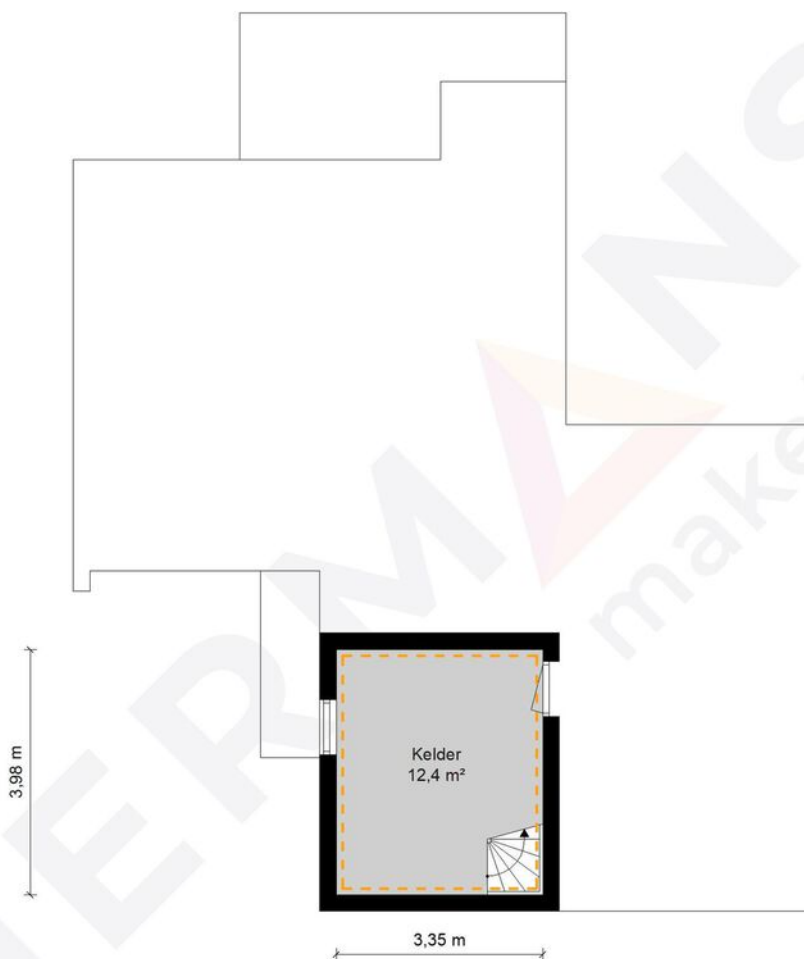
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	123.18 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	60.78 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	12.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	7.26 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	659 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

Kelder



Kelder - Begoniastraat 6 - 6014 BJ Ittervoort

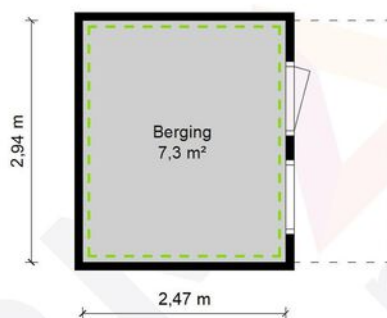
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	123.18 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	60.78 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	12.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	7.26 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	659 m <sup>3</sup>

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

# Plattegrond

## Berging



Berging - Begoniastraat 6 - 6014 BJ Ittervoort

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	123.18 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	60.78 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	12.93 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	7.26 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	659 m <sup>3</sup>

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



# Hypotheekshop

## Wat bieden we jou?

Al sinds 1991 kan iedereen bij De Hypotheekshop terecht voor een duidelijk verhaal over hypotheek, pensioenen en verzekeringen. We zijn volledig onafhankelijk, geven je ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshop heeft vestigingen in heel Nederland. Er is dus altijd een vestiging bij jou in de buurt.

## Duidelijk verhaal

De adviseurs van De Hypotheekshop zorgen voor;

- Onafhankelijk en deskundig financieel advies
- Hypotheekadvies op maat
- Persoonlijke en professionele begeleiding
- Duidelijkheid over kosten en werkzaamheden van de adviseur
- Een passende hypotheek
- Bijbehorende verzekeringen

## Vrijblijvend kennismakingsgesprek

Maar alleen als je elkaar goed kent, kun je advies op maat geven. Vandaar dat we eerst de tijd willen nemen om jou te leren kennen. Het is dan ook niet meer dan logisch dat wij de kosten van een kennismakingsgesprek voor onze rekening nemen. Alleen zo kunnen we ons financieel advies volledig op jou toespitsen.

## Hypotheekshoppen

Daarna gaat de Hypotheekshop-adviseur voor jou hypotheekshoppen: hij vergelijkt verschillende hypotheek, voorwaarden en rentetarieven. Jouw wensen, jouw situatie en jouw plannen voor de toekomst zijn daarbij altijd het uitgangspunt. Zo vindt hij altijd een passende financiering. Vergelijk ons maar met een personal shopper, maar dan voor hypotheek.

Scan de QR code met jouw telefoon



### Hypotheekshop Heythuysen

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 25 25



### Hypotheekshop Weert

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 52 19 05

# Disclaimer

**Hermans Makelaars** spant zich in te waarborgen dat de te verkrijgen informatie en het aanbod van relevante content waarnaar wordt verwezen en waarin Hermans Makelaars als portal fungeert volledig en juist is, daarentegen kan Hermans Makelaars niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige onvolledige of onjuiste informatie die middels deze brochure gevonden wordt.

- Deze brochure geeft je een indruk van het object en vormt slechts een uitnodiging tot bezichtiging.
- De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.
- Aan de inhoud van de brochure kunnen geen rechten worden ontleend.
- Tussentijdse verkoop voorbehouden. Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn keuze.
- Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over informeren.

## **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.

## **Toelichting asbest**

In woningen die voor 1994 gebouwd zijn, kan asbest verwerkt zijn.

# Disclaimer

## **Toelichting Funderingsrisico**

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

**Vestiging Heythuysen**

Stationsstraat 21  
6093 BJ Heythuysen  
0475 - 49 36 36

**Vestiging Weert**

Wilhelminasingel 267  
6001 GS Weert  
0495 - 45 10 02

bedrijven@hermansmakelaars.nl  
wonen@hermansmakelaars.nl

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

**Leuk kennis te maken!**