

Thuis bij jou in de buurt



**BEGONIASTRAAT 26**

**ITTERVOORT**

Vraagprijs € 359.000 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 Sep



## Ik ben Sep Vestjens | NVM Makelaar (KRMT)

Graag stel ik me aan je voor als jouw betrokken makelaar bij Hermans Makelaars! Met mijn to-the-point aanpak en een luisterend oor zet ik me elke dag vol enthousiasme in voor de verkoop en verhuur van woningen. Het kopen, verkopen of (ver)huren van een huis is tenslotte een belangrijke stap in je leven, en ik vind het daarom essentieel om je hierbij zo goed mogelijk te begeleiden. Mijn stijl? Vakkundig, sociaal en altijd gericht op jouw wensen en vragen. Samen vinden we die oplossing die perfect bij je past!



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 Topline, bouwjaar 2012
<b>Bouwjaar</b>	1975	<b>Isolatie</b>	Spouwmuurisolatie, grotendeels dubbel- en HR-glas
<b>Perceel</b>	± 584 m <sup>2</sup>	<b>Energieklasse</b>	E
<b>Inhoud</b>	± 408 m <sup>3</sup>	<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel kabel
<b>Woonoppervlakte</b>	± 100 m <sup>2</sup>	<b>Funderingsrisico</b>	Niet hoog
<b>Aantal kamers</b>	4 kamers		

# Omschrijving

**Vrijstaand wonen met een praktische indeling, veel bergruimte en de kans om de woning helemaal naar je eigen hand te zetten? Dat bevat deze woning allemaal! Deze woning heeft een lichte woonkamer, gesloten keuken, drie slaapkamers, een bergzolder, garage, meerdere bergingen en een ruime tuin met oprit. De basis is degelijk en de indeling is prettig, maar de afwerking vraagt om vernieuwing. Juist daardoor kun je hier stap voor stap je eigen woonstijl doorvoeren.**

**Ook buiten is er veel ruimte en zijn er mogelijkheden. Denk aan parkeren op eigen terrein, extra opslagruimte voor tuinspullen of fietsen en een tuin die nog volop mogelijkheden biedt voor een fijne zithoek, speelruimte of groene invulling.**

**De ligging in Ittervoort maakt het plaatje praktisch compleet. Je woont in een rustige woonomgeving met dagelijkse voorzieningen in de buurt en goede verbindingen richting onder andere Thorn, Heel, Heythuysen, Weert en Roermond.**

## **Begane grond**

Je komt binnen via de entree met overdekte toegang. Vanuit de hal zijn de woonkamer, keuken, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping bereikbaar. Ook bevindt zich hier de meterkast en een handige trapkast. Ideaal voor het opbergen van proviand, schoonmaakspullen of andere dagelijkse voorraad.

De toiletruimte is gedeeltelijk betegeld en voorzien van een duoblok en fonteintje. Alles is functioneel ingericht en biedt een goede basis.

De woonkamer (ca. 26,6 m<sup>2</sup>) beschikt dankzij de raampartijen aan de voor- en achterzijde over veel natuurlijke lichtinval. Hierdoor voelt de ruimte prettig open aan en is er genoeg plek voor zowel een zithoek als een eethoek. Aan de achterzijde is een zonnescherm aanwezig, wat op zonnige dagen zorgt voor extra beschutting.

De gesloten keuken (ca. 12,2 m<sup>2</sup>) is bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer. De keuken is geplaatst in een L-opstelling en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Ook zijn hier de witgoedaansluitingen aanwezig.

# Omschrijving

## Verdieping

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van handige muurkasten. De badkamer (ca. 4,7 m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een wastafel met wastafelmeubel en een duoblok. De ruimte is gedateerd, maar praktisch ingedeeld en biedt mogelijkheden om er een badkamer van te maken die past bij de woonwensen van nu.

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

Slaapkamer 2 (ca. 13,1 m<sup>2</sup>);

Slaapkamer 3 (ca. 9,0 m<sup>2</sup>).

## Bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder (ca. 13,3 m<sup>2</sup>). Deze ruimte is ideaal voor bijvoorbeeld het opslaan van seizoensspullen, koffers, kerstdecoratie of andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt. Ook bevindt zich hier de cv-ketel.

## Buitenruimte

Buiten beschikt de woning over een ruime tuin met gazon en bestrating. Hierdoor is er een goede basis aanwezig voor verschillende invullingen. Je kunt kiezen voor meer groen, een terras, speelruimte of juist een onderhoudsvriendelijke tuin. Aan de voorzijde en naast de woning ligt een oprit met ruimte voor het parkeren van meerdere auto's op eigen terrein. Dat is niet alleen handig voor eigen gebruik, maar ook prettig wanneer je bezoek ontvangt.

In de tuin staat daarnaast een praktisch tuinhuis (ca. 16,2 m<sup>2</sup>) met handige muurkasten en een overkapping. Een fijne extra ruimte voor tuinspullen, buitenspeelgoed, seizoensdecoratie of materialen die je graag netjes opbergt.

## Garage en bergingen

Vanuit de tuin zijn de garage en bergingen bereikbaar. De garage (ca. 9,9 m<sup>2</sup>) beschikt over een gootsteen en geeft toegang tot een aangrenzende berging (ca. 6,6 m<sup>2</sup>). Daarachter bevindt zich nog een tweede berging (ca. 7,2 m<sup>2</sup>). Deze ruimtes bieden extra opslagmogelijkheden.

## Bijzonderheden

- Vrijstaande woning met veel potentie;
- Lichte woonkamer met raampartijen aan de voor- en achterzijde;
- Drie slaapkamers, allemaal voorzien van handige muurkasten;
- Ruime tuin met tuinhuis, overkapping en meerdere bergingen;
- Oprit met parkeerruimte voor meerdere auto's op eigen terrein.







**Vrijstaande  
woning met veel  
potentie, ruime  
tuin met tuinhuis,  
overkapping en  
meerdere  
bergingen!**













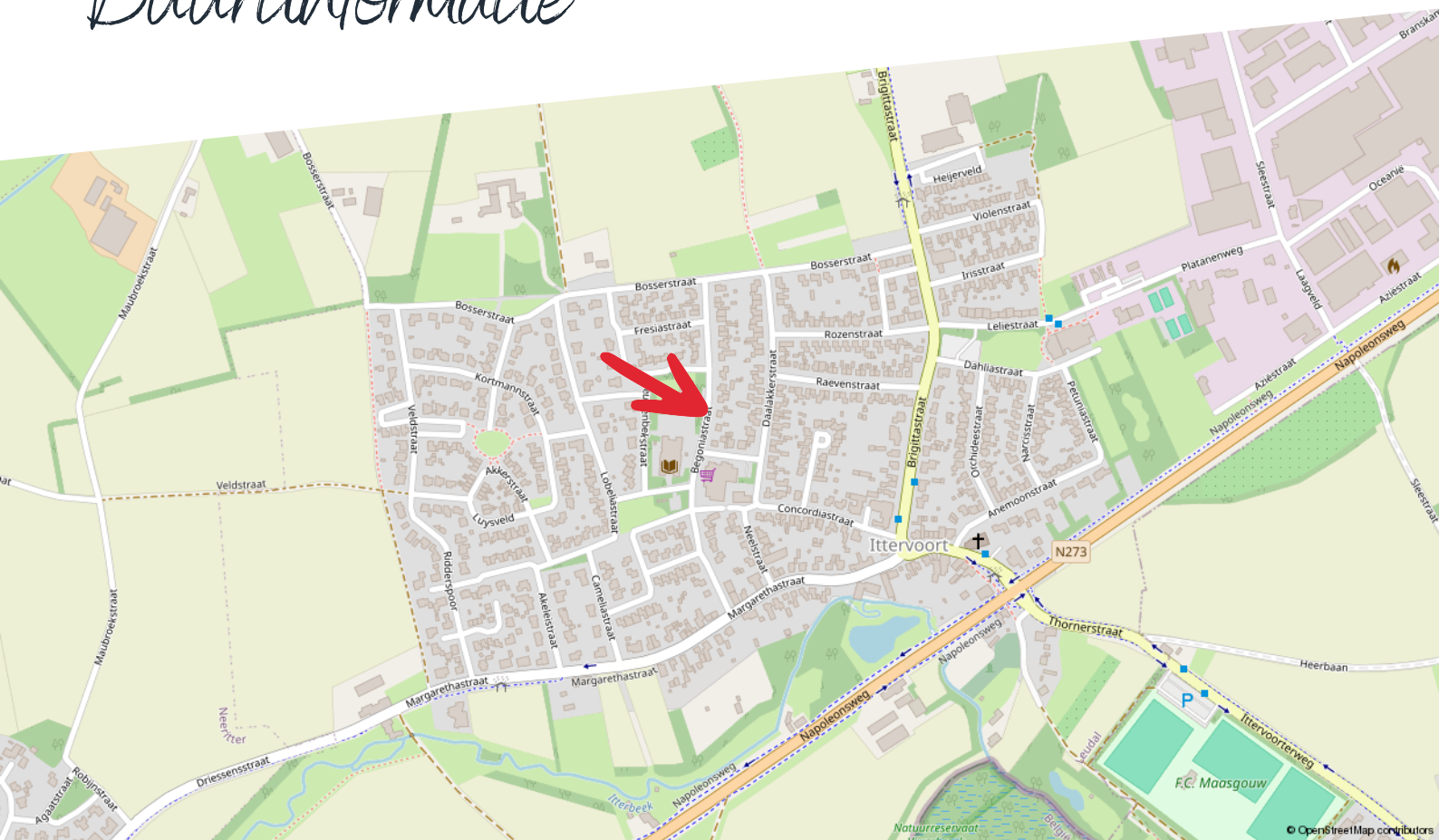
**Een badkamer met  
een praktische  
indeling en volop  
ruimte om deze  
naar eigen smaak  
te vernieuwen!**





# Buurtinformatie

## Buurtinformatie - Leudal / Kern Ittervoort



### Huishoudens



- Eenpersoons: 27%
- Zonder kinderen: 43%
- Met kinderen: 30%

### Koop / huur



- Koop: 83%
- Huur: 17%

### Leeftijd



- 0 - 14: 11%
- 15 - 24: 10%
- 25 - 44: 21%
- 45 - 64: 31%
- 65+: 27%



52%



1,4 per huishouden



48%

# Kadastrale kaart

Begoniastraat 26

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



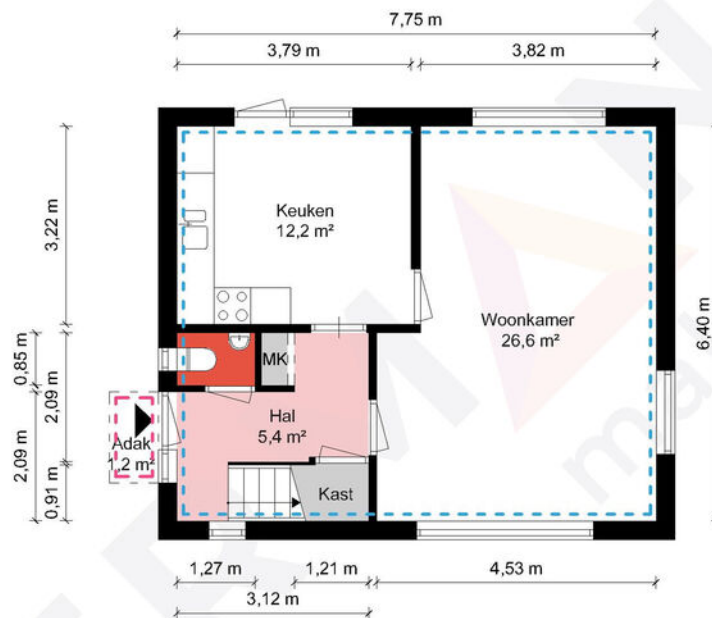
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hunsel	
—	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 818	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 maart 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.

# Plattegrond

Begane grond



Begane grond - Begoniastraat 26 - 6014BJ Ittervoort

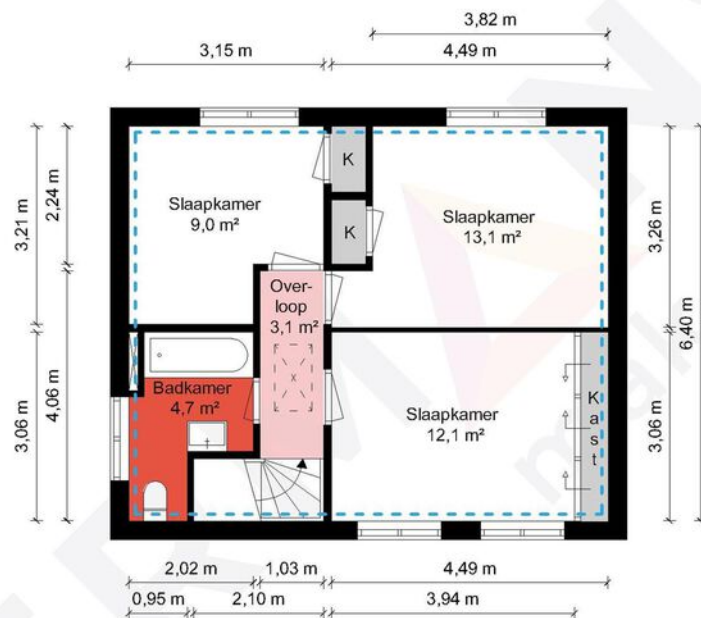
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.50 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.26 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	1.17 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	40.51 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	408 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

Verdieping



1e Verdieping - Begoniastraat 26 - 6014BJ IJtervoort

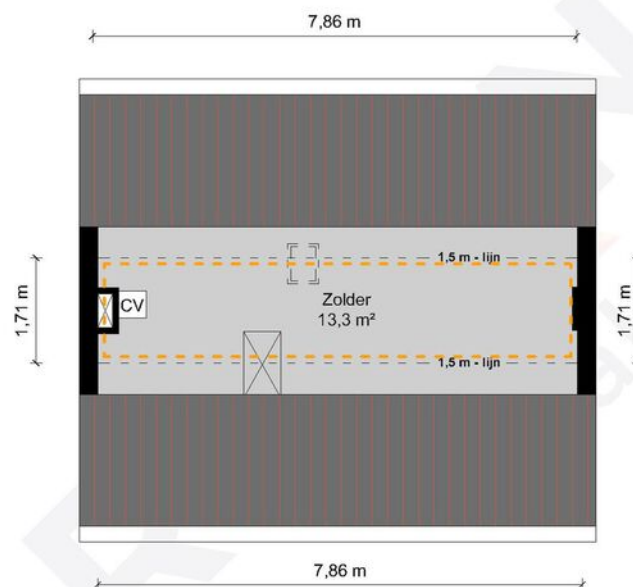
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.50 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.26 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	1.17 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	40.51 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	408 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

## Bergzolder



2e Verdieping - Begoniastraat 26 - 6014BJ Ittervoort

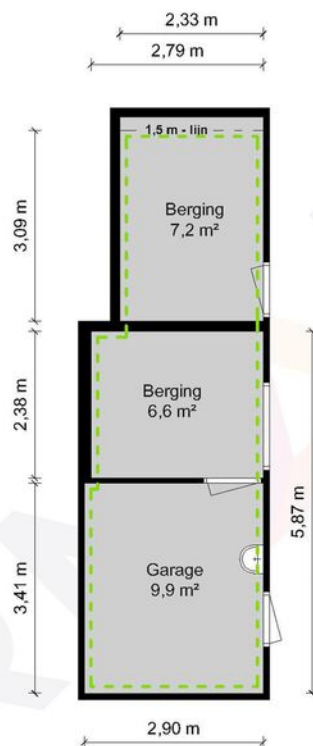
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.50 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.26 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	1.17 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	40.51 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	408 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

Bergingen



Garage - Begoniastraat 26 - 6014BJ Ittervoort

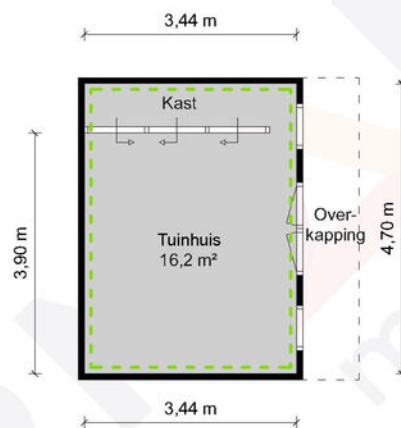
**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.50 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.26 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	1.17 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	40.51 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	408 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

Tuinhuis



Tuinhuis - Begoniastraat 26 - 6014BJ Ittervoort

**HERMANS**  
makelaars

	Gebruiksoppervlakte Wonen	99.50 m <sup>2</sup>
	Overige Inpandige Ruimte	13.26 m <sup>2</sup>
	Gebouw Gebonden Buitenruimte	1.17 m <sup>2</sup>
	Externe Bergruimte	40.51 m <sup>2</sup>
	Bruto Inhoud	408 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.

## **Toelichting AI**

Binnen onze dienstverlening gebruiken wij AI als hulpmiddel, bijvoorbeeld voor tekstredactie, opmaak en (AI gegenereerde) sfeerimpressies. Als een beeld met AI is gemaakt, vermelden wij dit duidelijk, omdat het gaat om een AI impressie van een mogelijke situatie en niet om de actuele werkelijkheid.

# 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!**