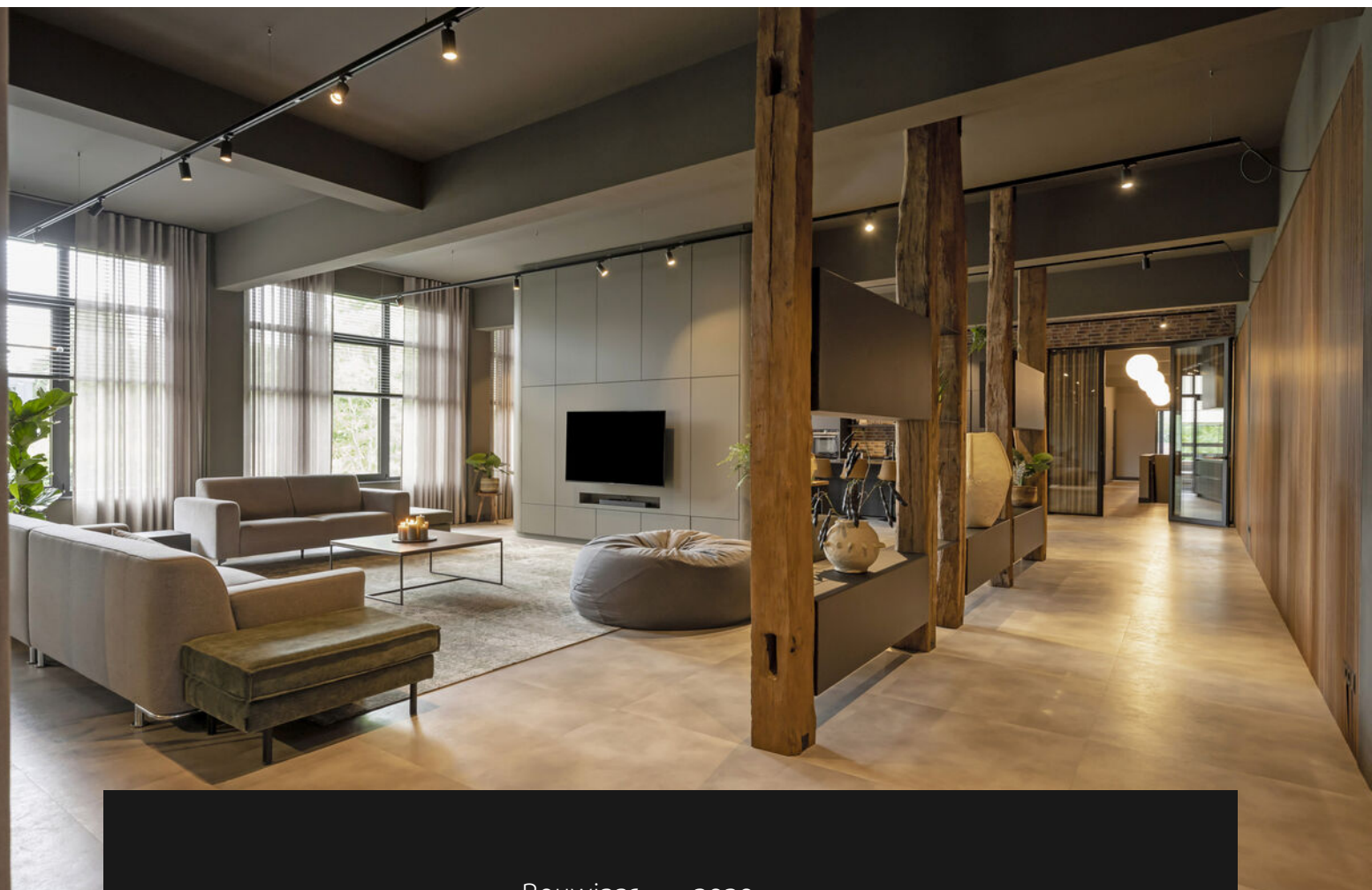




SITTARD
Leyenbroekerweg 31

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2020
Soort:	penthouse
Kamers:	12
Inhoud:	2920 m ³
Woonoppervlakte:	541 m ²
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Overige inpandige ruimte:	176 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	A

Omschrijving

Exclusief wonen met ongekend veel ruimte, luxe en comfort op loopafstand van het stadscentrum.

Sommige woningen laten zich niet in een standaard categorie plaatsen. Dit is zo'n woning.

Een bijzonder en hoogwaardig afgewerkt woonobject (appartementsrecht) met indrukwekkende leefruimtes, een doordachte indeling en een afwerkingsniveau dat tot in de kleinste details is verzorgd.

De woning is onderdeel van een karakteristiek gebouw en biedt het wooncomfort van een royale vrijstaande woning, gecombineerd met een centrale ligging op loopafstand van het stadscentrum.

Het voormalige hoofdkantoor met centraal magazijn van het Sittardse familiebedrijf Durlinger Schoenen, aan de Leyenbroekerweg kent een lange geschiedenis. Het gebouw aan de Leyenbroekerweg heeft vanaf 1957 bijna een halve eeuw dienst gedaan, maar werd uiteindelijk te klein. Na jaren van leegstand is het oude pand van Durlinger omgetoverd tot een unieke en eigentijdse woon- en werkplek. Stijlvolle PVC vloeren en industriële verlichting zorgen voor een stoere basis. In combinatie met een sprankelende lichtinval vanuit de hoge dakramen en een warm kleurenpalet op de muren is er nieuw leven in het historische pand geblazen.

Bij aankomst valt direct de ruime eigen oprit en het voorterrein met meerdere parkeerplaatsen op. Via de representatieve entree komt u in de royale ontvangsthal met garderobe en een modern, ruim toilet.

De leefruimte vormt zonder twijfel het hart van de woning. De zeer royale woonkamer biedt volop plaats voor meerdere zithoeken en staat in open verbinding met de luxe leefkeuken.

Een lager gelegen ruimte, subtiel afgescheiden van de woonkamer, leent zich uitstekend als speelkamer, thuiswerkplek of kantoor.

De luxe keuken is voorzien van een groot kookeiland en alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, stoomoven, dubbele koelkast, separate vrieskast, vaatwasser, afzuigingssysteem en Quooker.

Vanuit de keuken bereikt u het zonnige terras en de lager gelegen, fraai aangelegde tuin, waar rust en privacy centraal staan. De ruime tuin biedt veel privacy, en is zowel vanuit de oprit als vanuit de achterzijde te bereiken.

De slaapvleugel beschikt over vier ruime slaapkamers. Eén slaapkamer is voorzien van een praktische slaapvide, terwijl de hoofdslaapkamer beschikt over een eigen luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een tweede complete badkamer aanwezig met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor grotere gezinnen of gasten.

Vanuit de hal in de slaapvleugel is het ruime souterrain bereikbaar. Hier bevindt zich een uitzonderlijk grote garage met plaats voor minimaal drie auto's. De garage is bereikbaar via een automatisch bedienbare sectionaalpoort aan de achterzijde. Verder vindt u hier de technische ruimte met de in 2025 geplaatste Nefit HR-installatie, een praktische waskelder en een indrukwekkende hobbyruimte die tal van gebruiksmogelijkheden biedt. Het souterrain is voorzien van radiatorenverwarming en voldoende lichttoetreding.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. In 2020 / 2021 is het object volledig gerenoveerd en geïsoleerd met gebruik van hoogwaardige materialen. Zo zijn aluminium kozijnen met triple beglazing geplaatst, is de begane grond voorzien van comfortabele vloerverwarming, beschikken alle slaapkamers over airconditioning en zorgen maar liefst 30 zonnepanelen voor een uitstekende energieprestatie. Dit heeft geresulteerd in een energielabel A.

Een uniek woonobject voor wie op zoek is naar uitzonderlijk veel ruimte, hoogwaardige afwerking, optimaal wooncomfort en een centrale ligging.

Voor kopers die graag willen beleggen in een verhuurd appartement, is het appartement op nummer 31a eveneens als combinatie te koop voor een meerprijs van €300.000,-. Het is ook mogelijk om het appartement leeg en ontruimd aan te kopen, waarmee er separate woonruimte voor kinderen of ouders beschikbaar is.

Het appartement biedt een ruime hal, 2 slaapkamers, badkamer, toilet, keuken, bijkeuken en een royale woonkamer met toegang tot het dakterras aan de achterzijde. Bovendien heeft het appartement een eigen parkeerplaats aan de voorzijde. De afwerking van het appartement is vergelijkbaar met de afwerking van de woning. Meer informatie is op aanvraag beschikbaar.

Bijzonderheden

- Volledig luxe gerenoveerd en geïsoleerd (2020/2021)
- Energielabel A
- Zeer royale woonkamer met separate speel- of kantoorruimte
- Luxe leefkeuken met kookeiland en complete inbouwapparatuur
- Vier ruime slaapkamers
- Twee luxe badkamers
- Ruime garage voor minimaal vier auto's
- Grote hobbykelder
- 30 zonnepanelen
- Aluminium kozijnen met triple beglazing
- Vloerverwarming op de begane grond
- Airconditioning in alle slaapkamers
- Nefit HR-combiketel (2021)
- Eigen oprit met meerdere parkeerplaatsen
- Op loopafstand van het stadscentrum

Belangstelling voor dit object? Maak dan snel een afspraak voor een uitgebreide bezichtiging met de makelaar van ons kantoor.

Wil je een bieding doen op deze woning?

Maak dan gebruik van 'Move'. Heb je nog geen toegang tot Move; laat dat even aan de makelaar weten.

Schriftelijkheidsvereiste:

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na overeenstemming.

Waarborgsom of bankgarantie:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen één week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwkundige keuring:

Een koper heeft een onderzoeksplicht en is gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud, het gebruik en eventuele andere aspecten van de onroerende zaak.

WWFT:

De makelaar is verplicht om cliëntenonderzoek te doen om het risico van witwassen en financiering van terrorisme te voorkomen. Bij inbreng van grotere sommen eigen middelen is de makelaar tevens verplicht u te vragen een eigen verklaring te geven waar de gelden vandaan komen. Bij twijfel of onjuiste informatie zullen wij melding doen bij FIU.

Verkoopinformatie:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. In het Move-dossier zijn de lijst van zaken en de vragenlijst deel B opgenomen. De hierin opgenomen informatie prevaleert boven de in de beschrijving opgegeven informatie en is onderdeel van de koopovereenkomst. Wij adviseren om informatie die voor u van wezenlijk belang is te (laten) controleren.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

















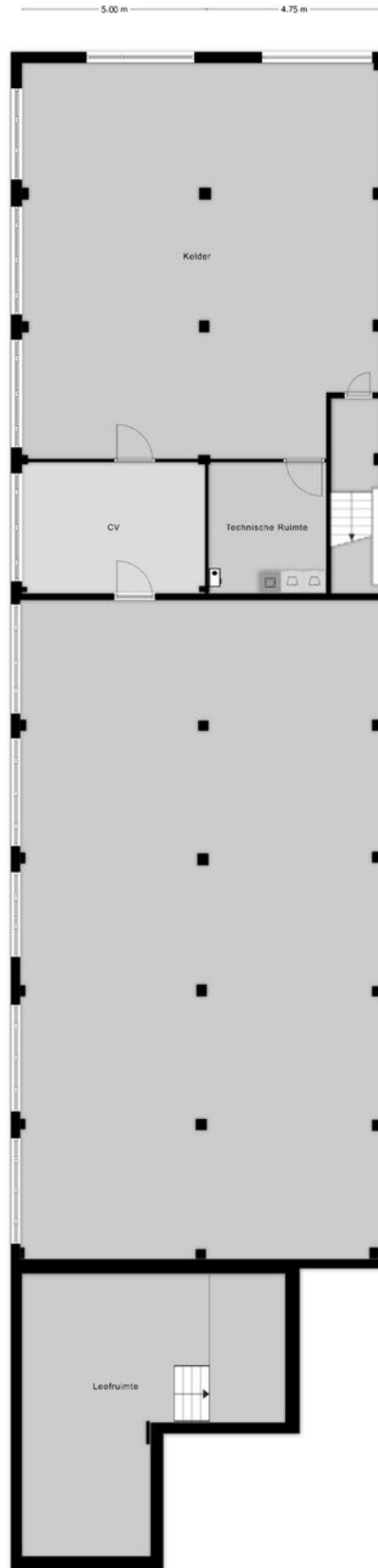








Plattegronden



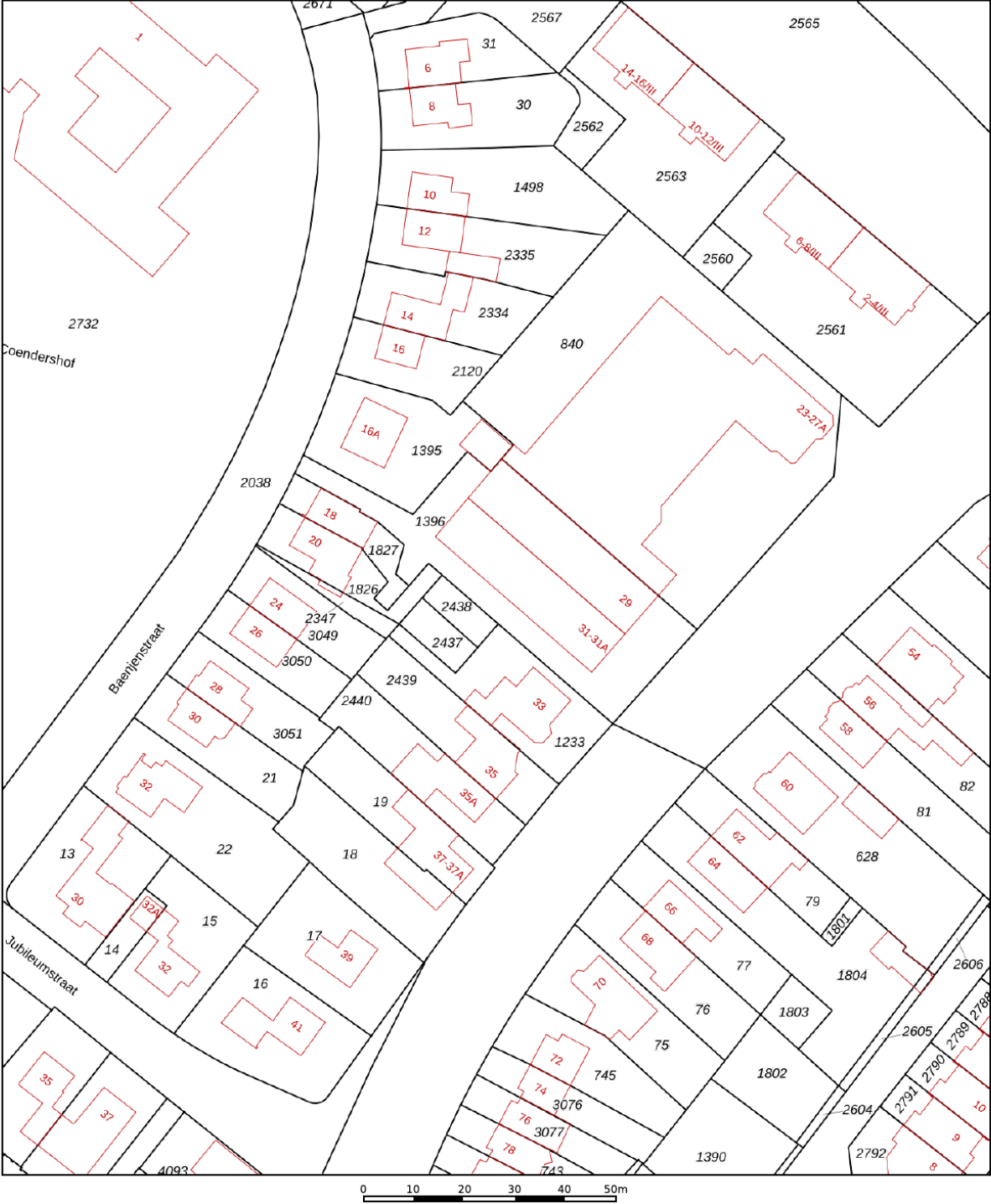
Plattegronden



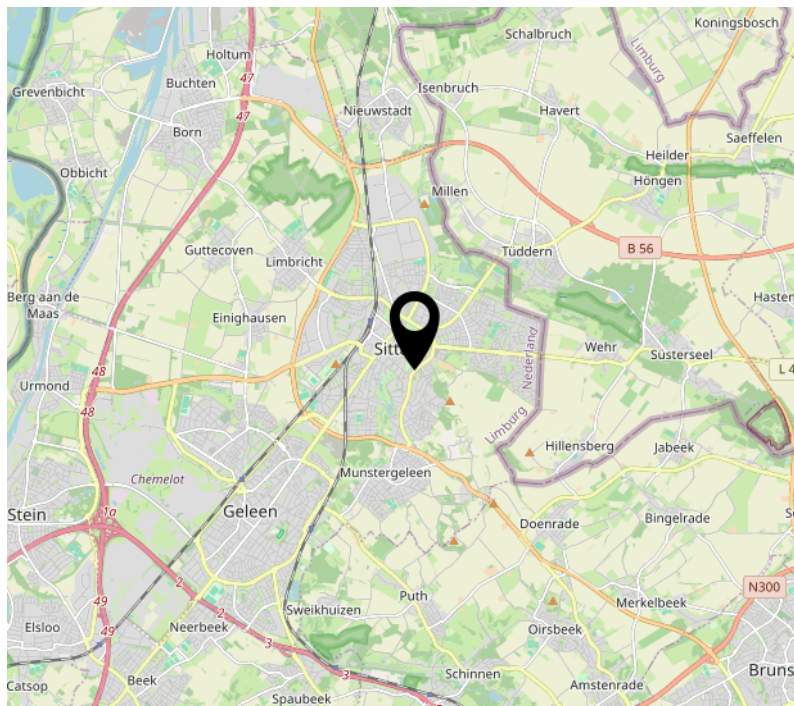
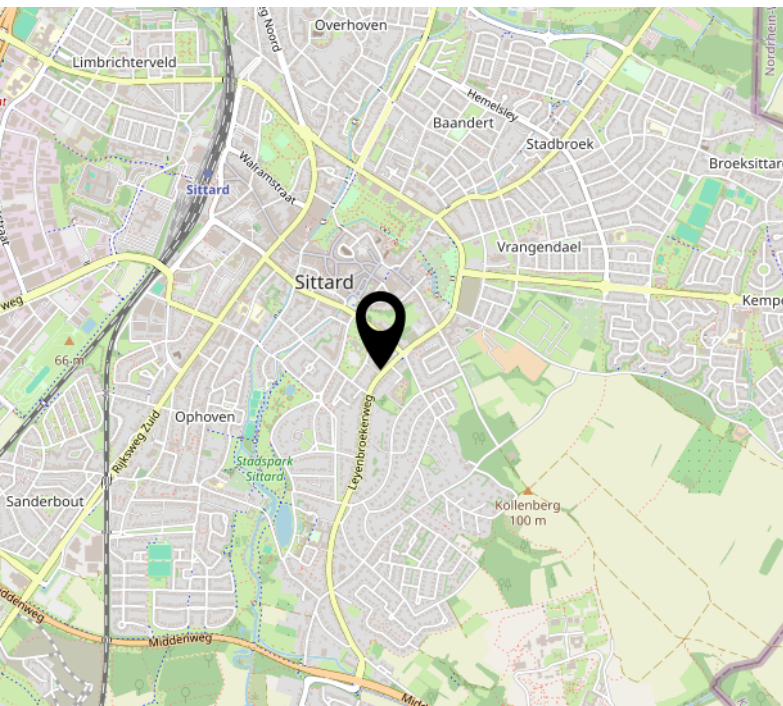
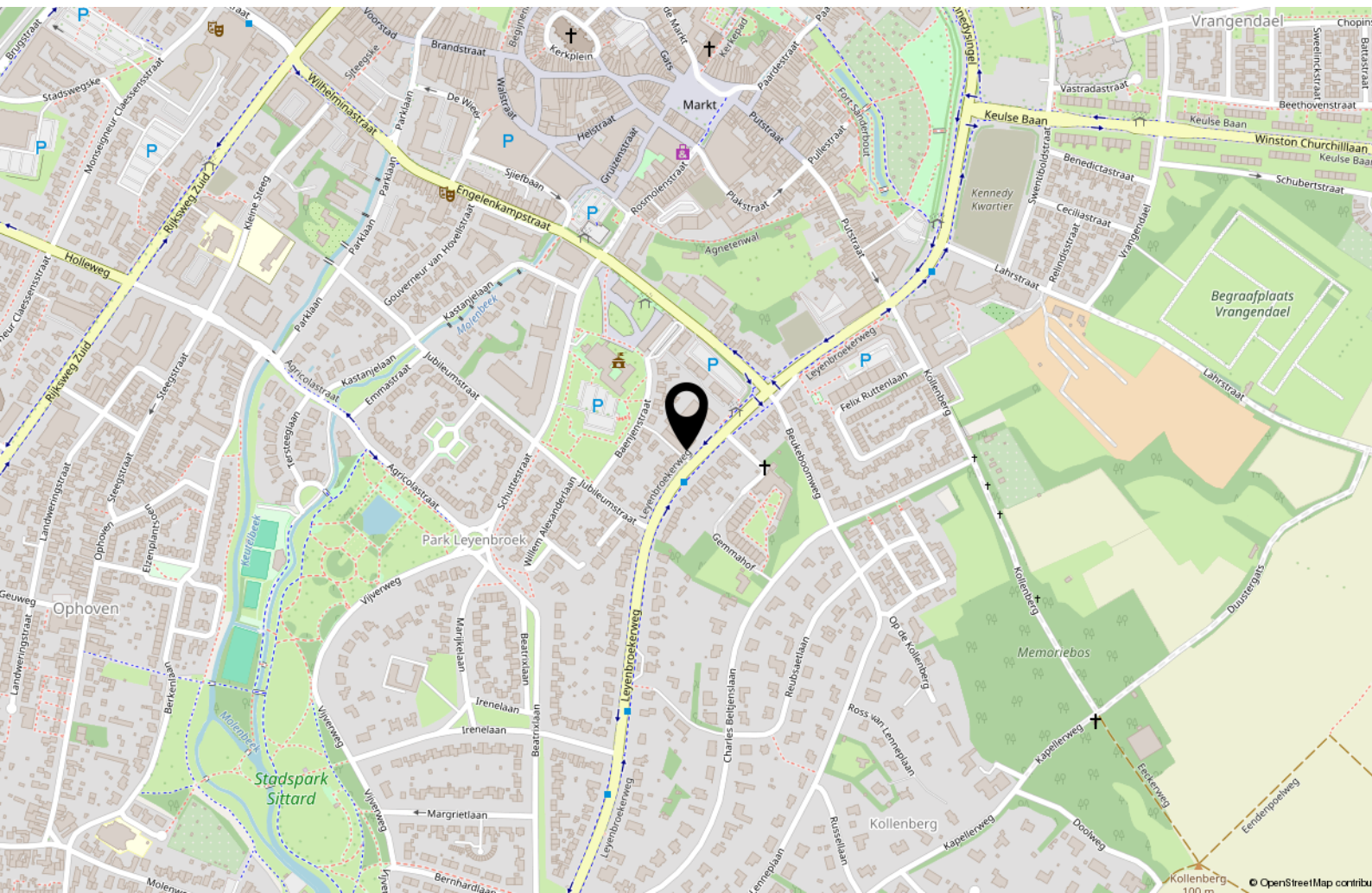
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DDLevenbroekerweg31



Locatie op de kaart



Mogen wij ons even voorstellen (v.l.n.r.)

Darja Dijkstra is onze rots in de branding.

Grote kans dat u haar spreekt wanneer u met Royworks contact heeft.

Zij beheert het kantoor en alles wat daar gebeurt: van telefoontjes tot opmaak- en afhandeling van de koopovereenkomst. Zij heeft al meerdere jaren ervaring opgedaan in het besturen van een eigen makelaarskantoor.

Ton Kockelkorn is al circa 35 jaar actief als register-makelaar en taxateur o.g. Uw makelaar met een bijzondere passie voor de bouwkunde. Aangesloten bij NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs), Register Bouwkundig Inspecteur, branchevereniging Vastgoed Nederland en sinds kort ook bij MMCEPI, het Europese register van vastgoed professionals.

Ronald Mullens heeft na zijn makelaarsopleiding al meerdere jaren Royworks Woningmakelaardij op de kaart gezet en is bijzonder gedreven.

Een gepassioneerd makelaar met ervaring en eerlijke adviezen. Van waardering van bestaande woningen tot nieuwbouw-projectadvies, u krijgt een onderbouwd voorstel. Lid van branchevereniging Vastgoed Nederland.

Laura van Schijndel

Laura is als Register Taxateur lid van ons team. Zij verzorgt voor u gevalideerde taxaties voor uw hypotheek bij aankoop of oversluiting, of bij echtscheiding of overlijden. Laura is eveneens aangesloten bij Vastgoed Nederland, NRVt en MMCEPI. Als makelaar ondersteunt zij lopende dossiers en nieuwbouwplannen.





Hub Dassenplein 5
6131 LB Sittard

046 206 00 26
info@royworks.nl
www.royworks.nl