

TE KOOP



Ridder Hoenstraat 31, Brunssum

Vraagprijs € 280.000 k.k.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen • Hypotheken • Makelaardij • DNR Klusverhuur • ING Servicepunt



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

111 m²

Perceeloppervlakte

355 m²

Inhoud

381 m³

Energie label

B

Welkom!

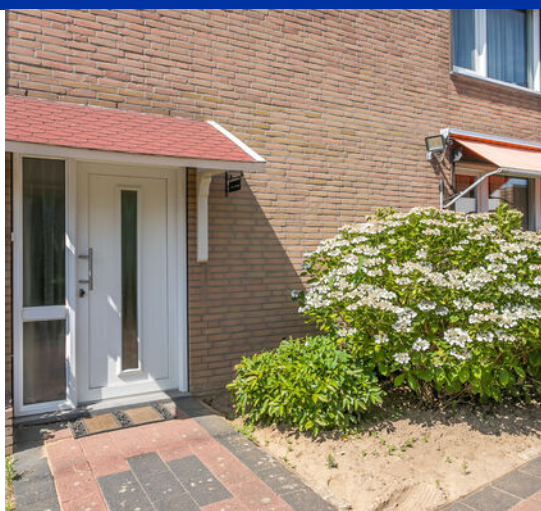
WELKOM BIJ RIDDER HOENSTRAAT 31 IN BRUNSSUM!

Bent u op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning op een rustige locatie, met een eigen garage, een verzorgde tuin en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning absoluut een bezichtiging waard. Gelegen aan een rustig doodlopend straatje met uitsluitend bestemmingsverkeer, in de geliefde woonwijk Brunssum-Noord (Bexdelle), combineert deze woning ruimte, comfort en een uitstekende ligging.

Bij binnenkomst wordt u ontvangen in de hal met garderobe, gastentoilet en toegang tot de ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van een prettige lichtinval. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle living met zithoek, voorzien van audio-/visuele aansluitingen en glasvezelinternet. Centraal in de woonkamer is volop ruimte voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of een fijne speelplek voor de kinderen. Aan de achterzijde ligt de gezellige eetkamer met directe toegang tot het terras en de fraai aangelegde achtertuin.

De halfopen keuken is praktisch ingericht met een hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur en veel kastruimte. Via een harmonicadeur bereikt u de handige trapkast, ideaal voor extra provisie en opslag. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gezinnen of voor wie extra ruimte zoekt voor werken of hobby's aan huis. De royale hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde, terwijl een tweede slaapkamer momenteel in gebruik is als logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, een wastafel in een badkamermeubel, witgoed aansluitingen en een tweede toilet. Op de overloop bevindt zich bovendien een praktische technische ruimte met de opstelplaats van de gehuurde ATAG CV-combiketel en extra bergruimte.

De geheel omsloten achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Hier geniet u van een heerlijk terras met zonnescherm, meerdere sfeervolle zitplekjes, een gazon, groene borders, een zijgang en een houten tuinhuis. Een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen of gezellig kunt genieten met familie en vrienden.





Vanuit de tuin is tevens de aangebouwde stenen garage bereikbaar. Deze is voorzien van elektra en een handmatig bediende kantelpoort. De ruime oprit biedt daarnaast parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort heeft deze woning veel te bieden. De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met dubbele beglazing en grotendeels rolluiken. Dit resulteert in een comfortabel woonklimaat en een gunstig energielabel B.

De ligging is een absolute meerwaarde. De woning bevindt zich in de rustige en populaire woonwijk Brunssum-Noord, aan een verkeersluw straatje waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Basisschool, kinderopvang, voortgezet onderwijs, speeltuin en diverse sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook een wijkwinkelcentrum en het gezellige centrum van Brunssum met supermarkten, winkels en horeca zijn eenvoudig te voet bereikbaar. Voor natuurliefhebbers ligt het prachtige wandelgebied van de Brunssummerheide letterlijk om de hoek.

Dankzij de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer, de Parkstadring (N300) en de uitvalswegen richting Maastricht, Eindhoven, Aken en het Duitse achterland is bovendien iedere bestemming snel bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime, uitstekend onderhouden gezinswoning met garage, verzorgde tuin, drie ruime slaapkamers en een uitstekende ligging op een rustige locatie.

Een woning die u zeker gezien moet hebben!

INDELING:

BEGANE GROND:

Entree / hal, garderobe met kapstok. Meterkast uitgerust met een 5 groepsinstallatie / 2x aardlekschakelaar / digitale meters met dag- en nachstroomaansluiting. Half betegeld gastentoilet met staand closet en fonteintje. Trappenhuis naar de verdieping en toegang tot de woonkamer.

Ruime, lichte woonkamer met aan de voorzijde gelegen living/lounge met zithoek en audio-/visuele-aansluitingen met glasvezelinternet. Centrale ruimte met hobby-/thuiswerkplek of speelruimte voor de kinderen. Achtergelegen eetkamer met loopdeur naar het terras en de achtertuin.

Halfopen keukenruimte, voorzien van een inbouwkeuken met RVS grepen in hoekopstelling en apparatuur, te weten: 4 pits gasfornuis / afzuigkap / wasbak / vaatwasmachine / elektrische oven / koelkast (defect) en veel opbergruimte. Middels een harmonicadeur is er toegang tot de trapkast met bergruimte.

Geheel omsloten, verzorgde en onderhouden achtertuin op het noordoosten met veel privacy, terras met zonnescherm, zithoekjes, een gazon, borders met aanplanting, zijingang, veel groen en een houten tuinhuis.

Toegang tot de naastgelegen aangebouwde stenen garage voorzien van elektra en een handmatig bediende kantelpoort naar de oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

VERDIEPING:

De overloop biedt toegang tot de slaapvertrekken, de badkamer en de CV-ruimte

Linksachter gelegen ruime hoofdslaapkamer. De naastgelegen slaapkamer is in gebruik als logeerkamer.

Centraal op de overloop gesitueerde technische ruimte met opstelplek voor de gehuurde ATAG CV-Combiketel en opslagmogelijkheden.



BIJZONDERHEDEN:

- * RUIE TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING MET GARAGE EN TUINBERGING
- * GELEGEN IN EEN GELIEDE WOONOMGEVING, AAN EEN STRAATKE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER
- * LICHTE WOONKAMER, VOORGELEGEN LIVING/LOUNGE MET ZITHOEK
- * CENTRAAL GELEGEN THUISWERKPLEK OF SPEELRUIMTE VOOR DE KINDEREN
- * EETKAMER AAN DE ACHTERZIJDE MET LOOPDEUR NAAR HET TERRAS EN DE ACHTERTUIN
- * HALFOPEN KEUKEN VOORZIEN VAN EEN INBOUWKEUKEN IN HOEKOPSTELLING
- * TRAPKAST MET BERGRUIMTE
- * HALF-BETEGELD GASTENTOILET MET FONTEINTJE
- * 3 RUIPE SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING
- * BADKAMER MET LIGBAD, WASTAFEL IN EEN MEUBEL, WITGOEDAANSLUITINGEN EN TWEEDE TOILET
- * VERZORGDE EN GOED ONDERHOUDEN ACHTERTUIN MET VEEL PRIVACY
- * EEN TERRAS MET ZONNESCHERM, ZITHOEKJES, GAZON, ZIJINGANG EN BORDERS MET GROEN
- * HOUTEN TUINHUIS
- * AANGEBOUWDE STENEN GARAGE MET HANDMATIGE KANTELPOORT
- * VOORGELEGEN OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN
- * DAKISOLATIE
- * SPOUWMUURISOLATIE
- * KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
- * GROTENDEELS VOORZIEN VAN ROLLUIKEN
- * GEHUURDE ATAG CV-COMBIKETEL
- * ENERGIELABEL "B"

DEZE WONING KENT EEN VERZORGDE STAAT VAN AFWERKING. ER IS DAK- EN SPOUWMUURISOLATIE AANWEZIG. VOORZIEN VAN KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING. GROTENDEELS VOORZIEN VAN ROLLUIKEN. GEHUURDE ATAG CV-COMBIKETEL. HET ENERGIELABEL IS B.

HET GEHEEL IS GELEGEN IN DE RUSTIGE EN POPULAIRE WOONWIJK "BRUNSSUM-NOORD" IN DE BUURT "BEXDELLE", AAN EEN RUSTIG DOODLOPEND WEGGETJE MET ALLEEN BESTEMMINGSVERKEER. EEN BASISCHOOL, KINDEROPVANG, VOORTGEZET ONDERWIJS, EEN SPEELTUIN EN DIVERSE SPORTFACILITEITEN BEVINDEN ZICH IN DE DIRECTE NABIJHEID. EEN WIJKWINKELCENTRUM EN HET BRUNSSUMSE STADSHART MET ALLE VOORZIENINGEN, EEN SUPERMARKT / WINKELS / CAFETARIA, IS OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR. HET WANDELGEBIED VAN DE "BRUNSSUMMER HEIDE" LIGT OP EEN STEENWORP AFSTAND.

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, UITVALSWEGEN EN AANSLUITING OP DE PARKSTADRING (N300) RICHTING MAASTRICHT, AKEN EN EINDHOVEN ALSMEDE HET DUITSE ACHTERLAND.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren. Indien cv-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen. Dit geldt ook indien de zonnepanelen op huurbasis aanwezig zijn. Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/ staat verkocht.















































Begane grond



Begane grond

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

Begane grond



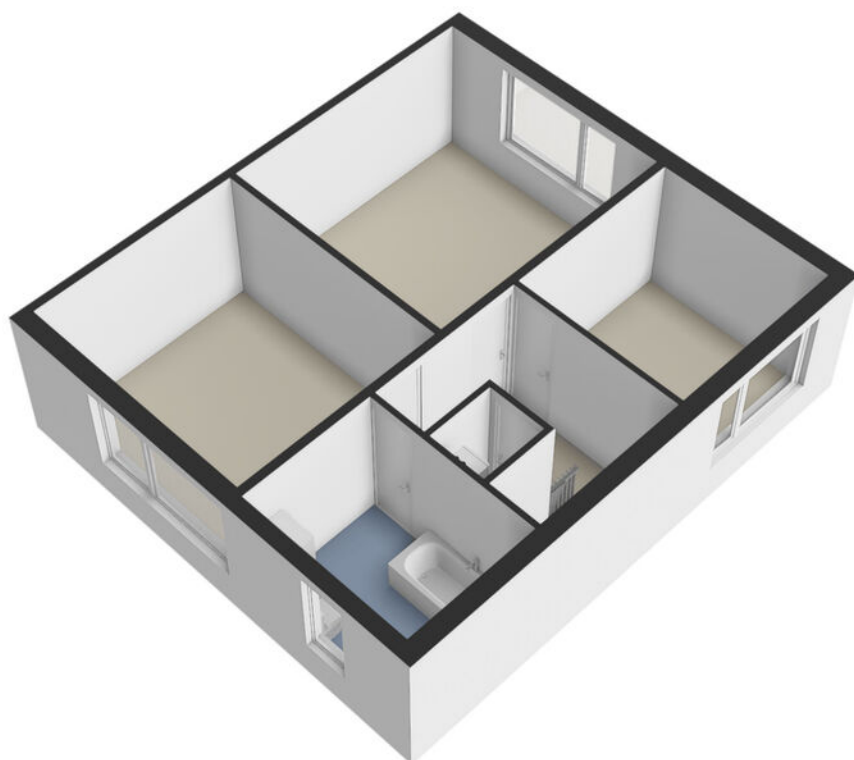
1e verdieping



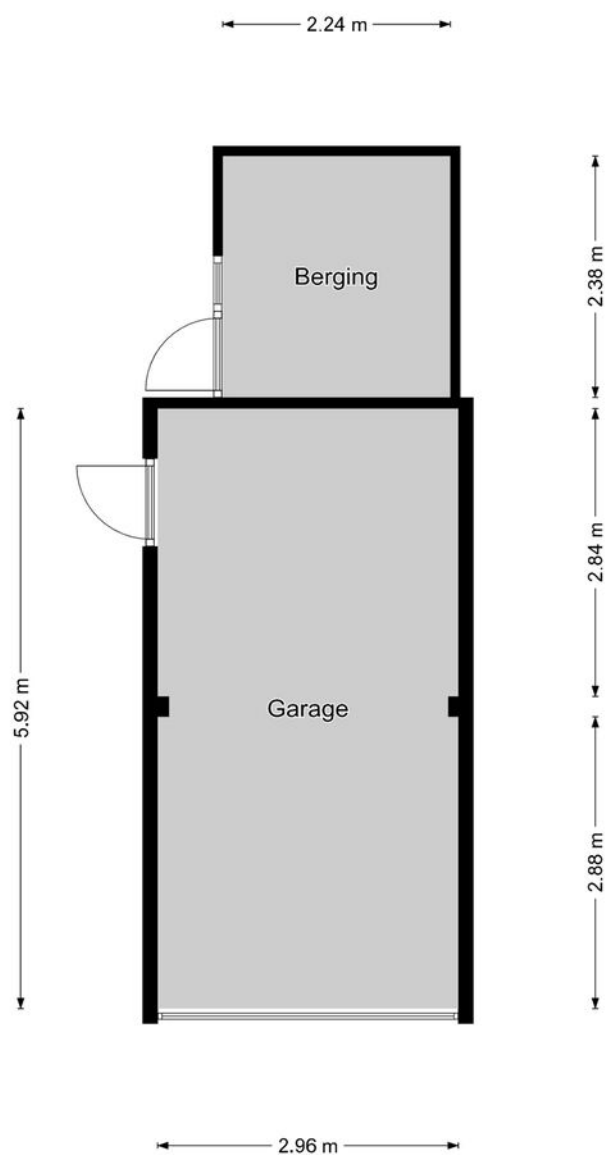
Eerste verdieping

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

1e verdieping



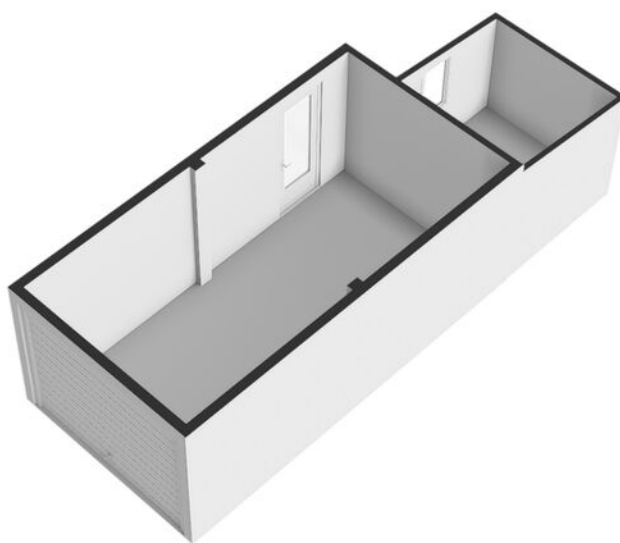
Garage



Garage

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

Garage



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brunssum

Sectie D

Perceel 1949

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

De Ruijter Makelaardij
Lindeplein 3
6444 AT Brunssum

045-5250681
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>
makelaardij@deruijter.nu

Je de Ruijter
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNR Klusverhuur - ING Servicepunt