

TE KOOP



Acaciastraat 2, Brunssum

Vraagprijs € 330.000 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

104 m²

Perceeloppervlakte

300 m²

Inhoud

445 m³

Energietabel

B

Omschrijving

WELKOM OP ACACIASTRAAT 2 IN BRUNSSUM!

Op een geliefde en kindvriendelijke locatie in de Brunssumse woonwijk Kruisberg ligt deze ruime en keurig onderhouden twee-onder-een-kap-woning met drie slaapkamers, oprit, kelder, bergzolder en een verzorgde, geheel omsloten achtertuin. De woning combineert een prettig en verzorgd afwerkingsniveau met verrassend veel ruimte en hedendaags wooncomfort.

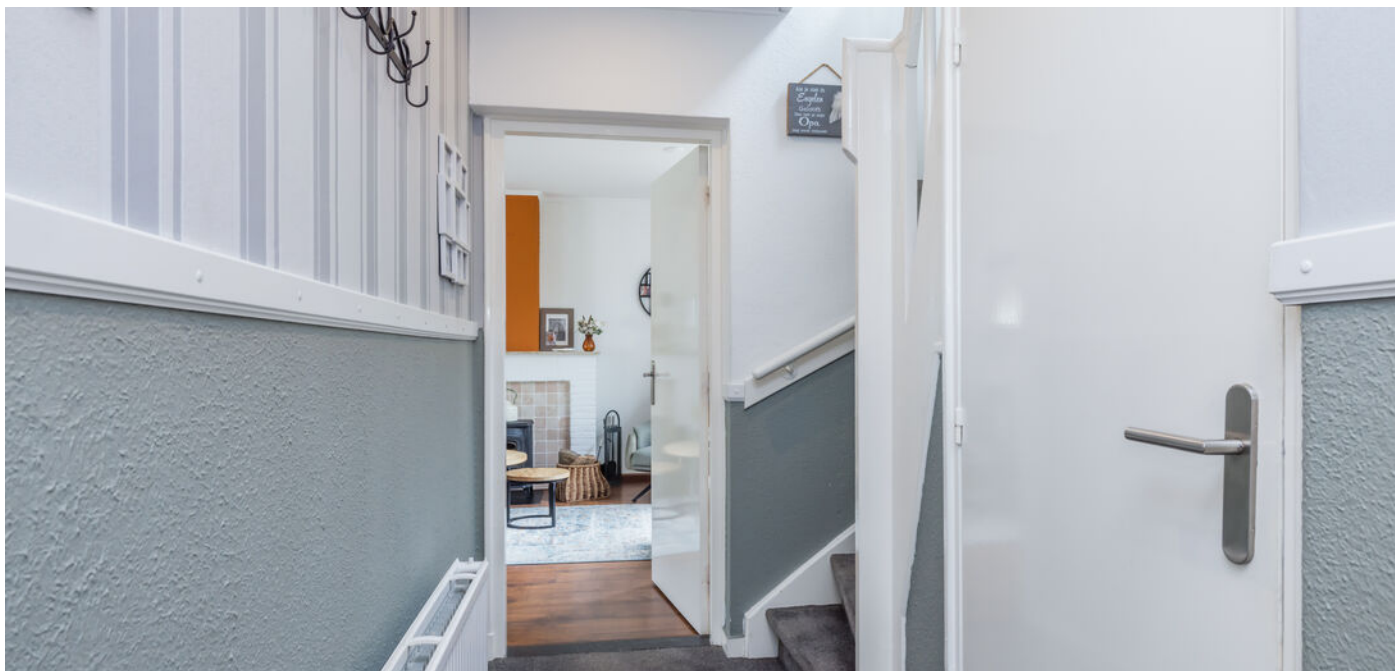
Via de entree bereikt u de hal met het trappenhuis naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de kelder, keuken en woonkamer bereikbaar. Tevens bevindt zich hier het geheel betegelde moderne gastentoilet met zwevend wandcloset en fonteintje.

De ruime L-vormige woonkamer is modern ingericht en afgewerkt en kenmerkt zich door een aangename hoeveelheid daglicht dankzij de royale raampartijen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige living/lounge met een comfortabele zithoek, audio-/visuele aansluitingen en een sfeervolle schouwpartij met houtkachel. Een heerlijke plek om tijdens de koudere maanden te ontspannen. De woonkamer beschikt daarnaast over airconditioning en is afgewerkt met een laminaatvloer in een warm design.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, die fraai in verbinding staat met de tuin. Dubbele openslaande tuindeuren geven direct toegang tot het terras en zorgen ervoor dat binnen en buiten op mooie dagen moeiteloos in elkaar overlopen.

De gesloten keuken bevindt zich aan de linker achterzijde en is voorzien van een eigentijdse inbouwkeuken, uitgevoerd in grijs met antracietkleurige grepen. De keuken is compleet uitgerust met een 4-zones inductiekookplaat, moderne wandschouwafzuigkap, combimagnetron, vaatwasmachine, koelkast en wasbak. Een leuk detail is het barretje met doorgeefluik naar de eetkamer, waardoor keuken en eetgedeelte op een speelse manier met elkaar verbonden zijn. Vanuit de keuken geeft een loopdeur eveneens rechtstreeks toegang tot het terras en de achtertuin.





Een praktische extra is de vanuit de hal bereikbare voorraad-/provisiekelder, die aanvullende opslagmogelijkheden biedt.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier slaapkamers, waarvan een gebruikt wordt als wasruimte, en de badkamer. Een praktische muurkast zorgt voor extra bergruimte en via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de rechter achterzijde en is voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme zomernachten een aangenaam binnenklimaat kan worden gecreëerd. De slaapkamer aan de linker achterzijde is momenteel ingericht als logeerkamer. De derde slaapkamer bevindt zich aan de rechter voorzijde en leent zich uitstekend als kinder-, werk- of hobbykamer.

Centraal op de verdieping bevindt zich bovendien een vierde slaapkamer, die gebruikt wordt als wasruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger, waardoor deze apparatuur praktisch uit het zicht is geplaatst.

Een glazen schuifdeur geeft toegang tot de strak uitgevoerde en geheel betegelde badkamer. Deze is ingericht met een ruime inloofdouche, een staande keramische wastafel en een tweede toilet. Vloerverwarming en mechanische ventilatie maken het comfort compleet.

Via de vlizotrap op de overloop bereikt u de royale bergzolder, die uit twee delen bestaat en bijzonder veel opslagruimte biedt. Hier bevinden zich tevens de Remeha Avanta CV-combiketel uit 2017, in eigendom, en de omvormer van de zonnepanelen.

De geheel omsloten en verzorgde achtertuin op het noordoosten biedt volop privacy en is ingericht met een terras, gazon en borders met groen. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen tuinberging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Via de zijingang is de voorzijde van de woning bereikbaar. Hier bevindt zich de eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, gecombineerd met een fraai aangelegde en goed onderhouden

voortuin.

Ook op het gebied van comfort en energievoorzieningen heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over spouwmuurisolatie, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 12 zonnepanelen, twee airconditioningsinstallaties, een houtkachel en vloerverwarming in de badkamer. In combinatie met energielabel B resulteert dit in een comfortabel huis dat helemaal klaar is voor jarenlang woonplezier.

De ligging maakt het plaatje compleet. De woning bevindt zich in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Kruisberg, met diverse voorzieningen in de directe omgeving. Een basisschool, voortgezet onderwijs, kinderopvang, speeltuin, cafetaria en sportvoorzieningen bevinden zich nabij. Ook natuurliefhebbers zitten hier uitstekend: het uitgestrekte wandel- en natuurgebied van de Brunssummerheide ligt op korte afstand.

Het centrum van Brunssum, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen, is gemakkelijk bereikbaar. Ook het stadspark met vijver bevindt zich op loopafstand. Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen en de Parkstad Buitenring (N300) zijn onder meer Maastricht, Aken, Eindhoven en het Duitse achterland goed bereikbaar.

Deze woning biedt daarmee precies de combinatie waar veel woningzoekers naar op zoek zijn: ruimte, een verzorgd afwerkingsniveau, drie slaapkamers, een fijne tuin met veel privacy, parkeren op eigen terrein én diverse energiebesparende voorzieningen. Een heerlijk familiehuus op een geliefde plek in Brunssum, waar u zonder grote aanpassingen direct van kunt gaan genieten!

Plan een bezichtiging en kom kijken!



KELDER:

Een voorraad-/provisieruimte met opslagmogelijkheden.

BEGANE GROND:

Entree/hal met trappenhuis naar de eerste verdieping. Meterkast voorzien van 8 groepsinstallatie / kookgroep / 3x aardlekschakelaar / digitale meters / dag-/nachtstroomaansluiting en aparte groep voor de PV-installatie. Toegang tot de kelder, keuken en woonkamer. Geheel betegeld gastentoilet met zwevend wandcloset en fonteintje.

Ruime L-vormige modern ingerichte en afgewerkte woonkamer met veel lichtinval via de grote raampartijen aan de voorzijde, waar gesitueerd de living/lounge met zithoek voorzien van een sfeervolle schouwpartij met houtkachel, audio-/visuele-aansluitingen aan de voorzijde, airconditioning en dubbele openslaande tuindeuren naar het terras. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer in warm design.

Gesloten keukenruimte aan de linker achterzijde voorzien van eigentijdse inbouwkeuken uitgevoerd in grijs met antraciet grepen uitgerust met apparatuur te weten: 4 zones inductie kookplaat / moderne wandschouwafzuigkap / combimagnetron / wasbak / vaatwasmachine en een koelkast. Barretje met doorgeefluik naar de eetkamertafel in de woonkamer en loopdeur naar het terras en de achtertuin.

Geheel omsloten verzorgde achtertuin op het noordoosten met terras, gazon, borders met groen en vrijstaande stenen tuinberging. Zijingang naar de voorgelegen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein en fraai aangelegde en goed onderhouden voortuin.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop biedt toegang tot de slaapvertrekken, de badkamer en heeft een muurkast met bergruimte en een vlizotrap naar de zolder. Rechtsachter gelegen hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning. Tweede slaapkamer, gebruikt als wasruimte voorzien van witgoed aansluitingen voor wasmachine en droger. De slaapkamer aan de linker achterzijde is in gebruik als logeerkamer. Een glazen schuifdeur geeft toegang tot de strakke badkamer voorzien van een staande keramische wasbak, ruime inloopdouche,

tweede toilet, vloerverwarming en mechanische ventilatie.

De vierde slaapkamer ligt rechtsvoor.

ZOLDER:

Bergzolder met royale opslagruimte bestaande uit 2 delen, waar geplaatst de Remeha Avanta CV-Combiketel en omvormer voor de zonnepanelen.

BIJZONDERHEDEN:

- * RUIME KEURIGE ONDERHOUDEN TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING OP GELIEFDE LOCATIE
- * LICHTE WOONKAMER MET CENTRALE LIVING VOORZIEN VAN SCHOUWPARTIJ MET HOUTKACHEL
- * ACHTERGELEGEN EETKAMER MET AIRCONDITIONING EN DUBBELE TUINDEUREN NAAR HET TERRAS
- * GESLOTEN KEUKEN MET EINGENTIJDSE INBOUWKEUKEN EN DOORGEEFLUIK NAAR EETKAMER
- * MODERN GEHEEL BETEGELD GASTENTOILET MET FONTEINTJE
- * OVERLOOP OP DE VERDIEPING MET MUURKAST
- * 3 SLaAPKAMERS OP DE VERDIEPING, HOOFDSLAPKAMER MET AIRCO
- * VIERDE SLaAPKAMER ALS WASRUIMTE MET WITGOEDAANSLUITINGEN VOOR WASMACHINE/-DROGER
- * BADKAMER VOORZIEN VAN INLOOPDOUCHE, STAANDE KERAMISCHE WASTAFEL EN 2E TOILET
- * VLIZOTRAP NAAR DE ZOLDER MET VEEL BERGRUIMTE
- * PROVISIEKELDER MET EXTRA OPSLAGMOGELIJKHEDEN
- * OMSLOTEN ACHTERTUIN OP HET NOORDOOSTEN MET TERRAS, GAZON, BORDERS MET GROEN VEEL PRIVACY
- * VOORGELEGEN OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID OP EIGEN TERREIN
- * FRAAI AANGELEGDE EN GOEDONDERHOUDEN VOORTUIN
- * SPOUWMUURISOLATIE
- * KUNSTSTOF KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING
- * REMEHA AVANTA CV-COMBIKETEL (EIGENDOM / BOUWJAAR 2017)
- * SFEERVOLLE HOUTKACHEL
- * VLOERVERWARMING OP DE BADKAMER
- * 2X AIRCONDITIONING
- * 12 ZONNEPANELEN
- * ENERGIELABEL B



DEZE WONING KENT EEN VERZORGD EN KEURIG AFWERKINGSNIVEAU. SPOUWMUURISOLATIE EN HEEFT DUBBELE BEGLAZING IN KUNSTSTOF KOZIJNEN. REMEHA AVANTA CV-COMBIKETEL BOSCH (EIGENDOM / BOUWJAAR 2017). SFEERVOLLE HOUTKACHEL EN VLOERVERWARMING OP DE BADKAMER. 2X AIRCONDITIONING EN GEHEEL 12 ZONNEPANELEN. HET ENERGIELABEL IS B.

HET PAND IS GELEGEN IN DE GELIEFDE EN KINDVRIENDELIJKE WOONWIJK "KRUISBERG". EEN BASISSCHOOL, VOOTGEZET ONDERWIJS, KINDEROPVANG, SPEELTUIN, CAFETARIA EN "GYM". BEVINDEN ZICH IN DE DIRECTE NABIJHEID. OP EEN STEENWOP AFSTAND VAN HET WANDELGEBIED VAN DE BRUNSSUMER HEIDE EN HET WINKELCENTRUM VAN BRUNSSUM MET ALLE VOORZIENINGEN EN EEN STADSPARK MET VIJVER IS OP LOOPAFSTAND BEREIKBAAR.

GOEDE BEREIKBAARHEID VIA UITVALSWEGEN IN DIRECTE OMGEVING EN 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.

























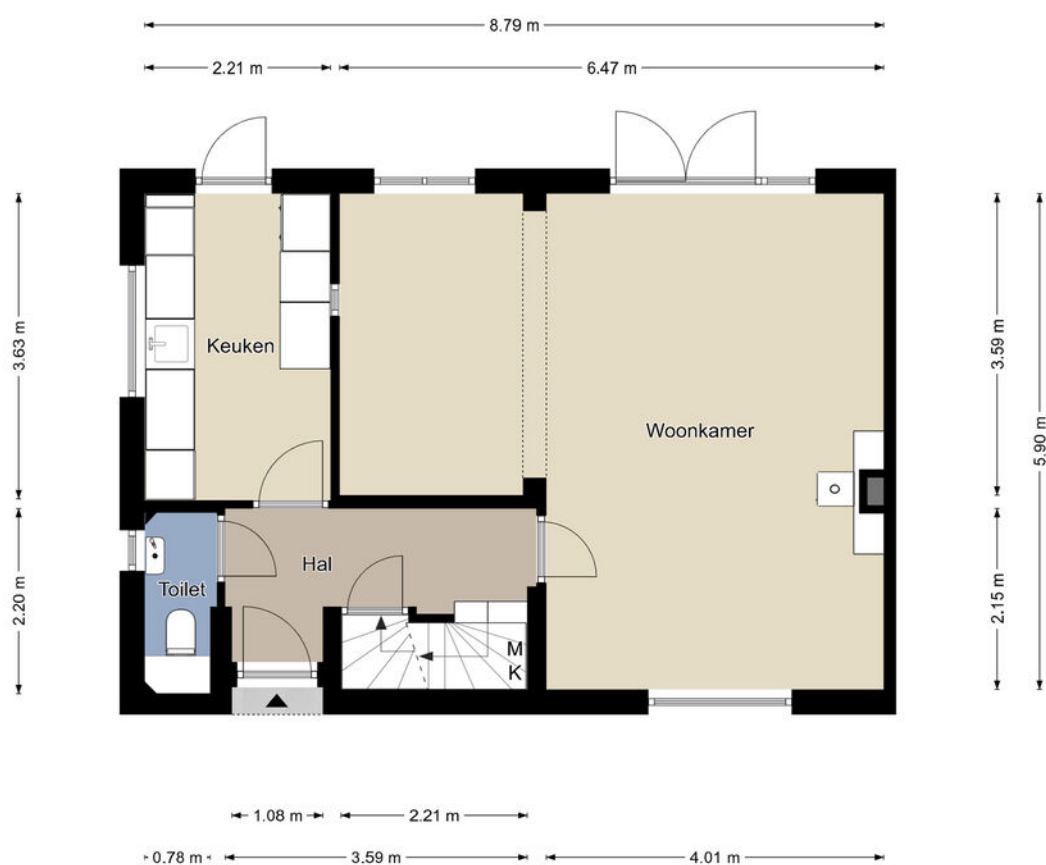








Begane grond



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



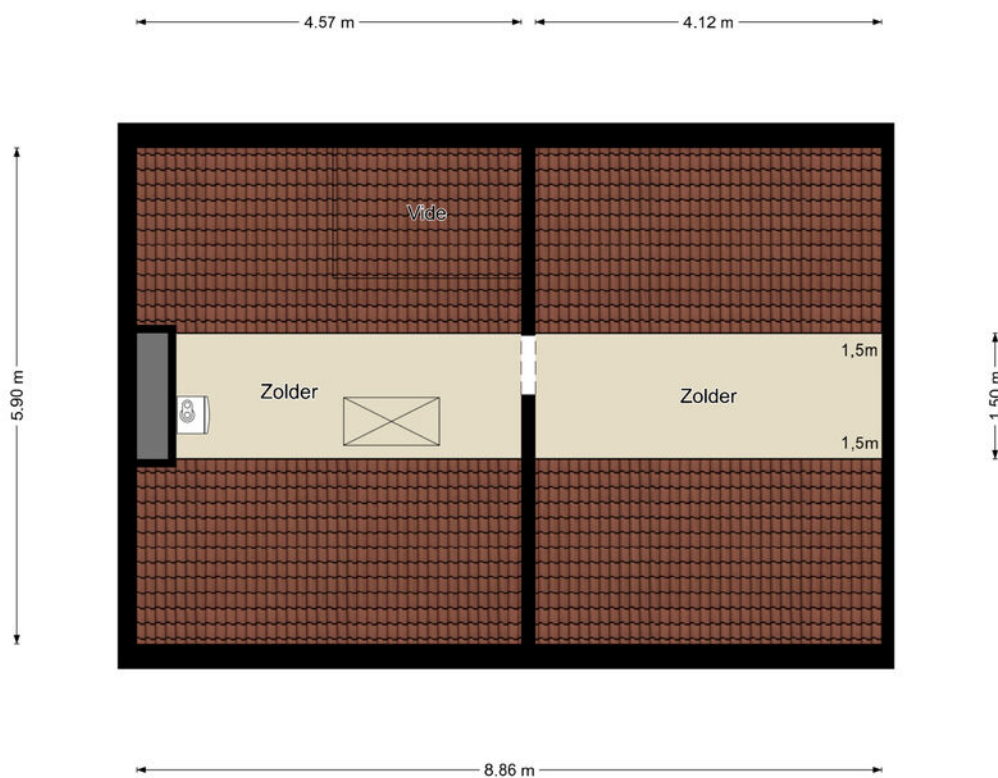
Eerste verdieping

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

1e verdieping



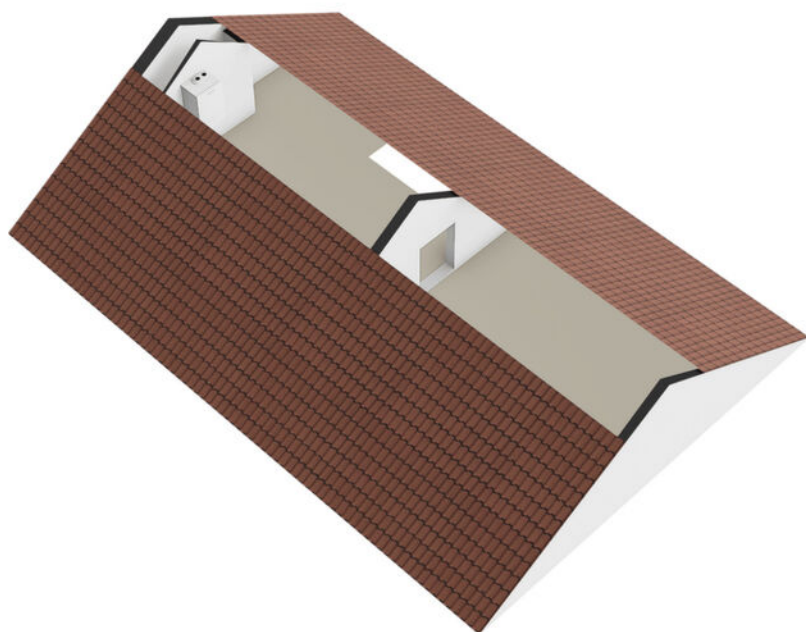
2e verdieping



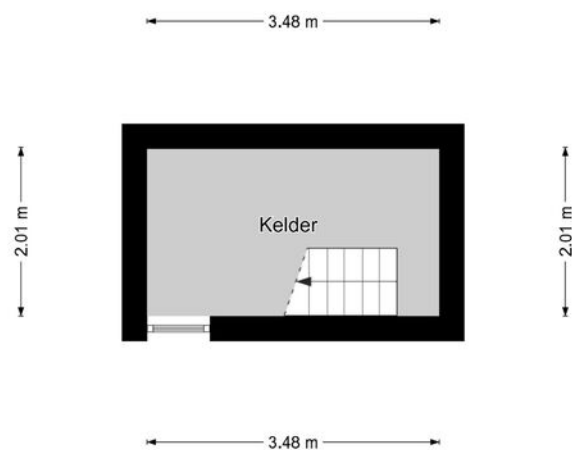
Tweede verdieping

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

2e verdieping



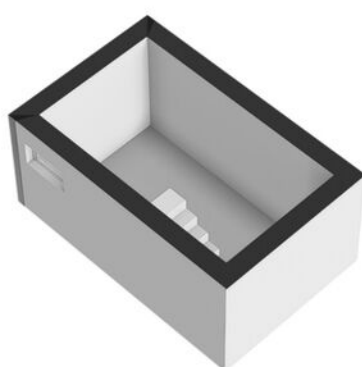
Kelder



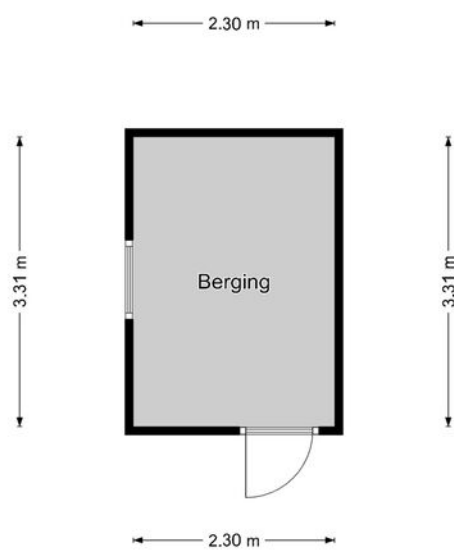
Kelder

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

Kelder



Berging



Berging

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

Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Brunssum

Sectie C

Perceel 4219

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 31 augustus 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