FYN
MAKELAARDIJ



Vraagprijs

€ 600.000 k.k.

47

TOON HERMANSSINGEL

SITTARD

046-850 76 73
info@fynmakelaardij.nl
www.fynmakelaardij.nl

KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1995

WOONOPPERVLAKTE:
156 m²

INHOUD:
724 m³

PERCEELOPPERVLAKTE:
625 m²





OMSCHRIJVING

Royale levensloopbestendige vrijstaande villa in de exclusieve villawijk 'De Kollenberg' aan de rand van Sittard

Algemene informatie
Deze exclusieve levensloopbestendige villa aan de Toon Hermanssingel 47 is gelegen op een fijne locatie in de geliefde villawijk De Kollenberg in Sittard, een van de oudste steden van Nederland met een historisch stadscentrum, gelegen in het Zuid-Limburgse heuvellandschap. De Kollenberg staat bekend om haar groene, rustige en ruim opgezette karakter, met louter vrijstaande villa's en landhuizen met veel privacy. De ligging combineert het beste van twee werelden: een rustige woonomgeving met natuur-, wandel- en fietsgebieden in de directe nabijheid, terwijl het bruisende centrum van Sittard met vele voorzieningen, winkels, scholen en horecagelegenheden binnen enkele minuten bereikbaar is. De uitvalswegen richting de A2 en A76 zijn snel en eenvoudig te bereiken, waardoor steden als Maastricht, Heerlen, Roermond en Eindhoven uitstekend toegankelijk zijn. De internationale school van Brunssum is op 15 minuten rij-afstand. Ook beschikt Sittard over een bus- en treinstation met rechtstreekse en snelle verbindingen naar bijvoorbeeld Eindhoven en Schiphol. Deze locatie maakt de villa uitermate geschikt voor wie comfortabel en stijlvol wil wonen op een van de meest gewilde plekken van Sittard.

Bouw
De woning is in 1995 traditioneel en onder architectuur gebouwd. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk met, tijdens de bouw, geïsoleerde spouwmuren. De zadeldaken bestaan uit geïsoleerde sandwichpanelen die zijn belegd met dakpannen. De gordingen zijn op de verdieping mooi in het zicht gebleven. Het kozijnwerk is gemaakt van hardhout en is voorzien van dubbele beglazing. Op de begane grond is de vloer in zijn geheel voorzien van isolatie en vloerverwarming. Het warm water en de verwarming worden verzorgd door de Nefit Trendline (hybride) cv-ketel uit 2022. De woning met garage is verdeeld over twee woonlagen: de begane grond en de eerste verdieping, beide voorzien van betonvloeren, wat ook bijdraagt aan de degelijke bouwkwaliteit.

Begane grond
De overdekte entree geeft toegang tot de zeer ruime hal met vide. De hal geeft toegang tot alle vertrekken van de begane grond en vormt zo het centrale middelpunt van de woning. In de hal bevindt zich het gastentoilet en de garderobe. De royale woonkamer kent een overvloed aan natuurlijk daglicht en beschikt over een grote schuifpui naar de tuin, wat zorgt voor een prettig tuincontact en waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De ruimte is volledig open, wat de woonkamer tot een prettige leefomgeving maakt. De keuken grenst direct aan de woonkamer en is af te sluiten met een brede schuifdeur. De keuken is functioneel uitgevoerd en voorzien van een keramische kookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en een koelkast met vriezer. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met een eigen entree naar buiten. De bijkeuken heeft een keukenblok met warm/koud water, een spoelbak en beschikt over een aansluiting voor de wasmachine en wasdroger. De zeer ruime badkamer is gelegen op de begane grond en is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, bad, wastafelmeubel en een separaat toilet. De badkamer is bereikbaar vanuit de hal en vanuit de aangrenzende multifunctionele kamer die kan dienen als slaapkamer/hobbykamer/kantoorkamer (5,20m x 3.60m), waardoor levensloopbestendig wonen mogelijk is. Via de hal is de volledig betegelde garage met plaats voor een auto en extra opslag bereikbaar. De opslag is mogelijk op de vlizozolder in de garage en is te bereiken met een uittrekbare zoldertrap. Omdat alle woon- werk- en slaapfuncties op de begane grond te vinden zijn, kwalificeert deze woning als levensloopbestendig.

Eerste verdieping
Via een open hardhouten trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Deze verdieping is voorzien van een betonnen vloer en afgewerkt met fraai laminaat. Hier bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een bergkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van veel raampartijen en grote Velux dakramen, wat zorgt voor veel daglicht. De slaapkamers zijn respectievelijk ca. 19 m², 12 m² en 8 m² groot. De badkamer op deze verdieping is uitgerust met een douche, wastafel en toilet. De verdieping beschikt daarnaast over een ruime overloop met balustrade en zicht op de hal, wat zorgt voor een extra ruimtelijk gevoel. De vele bergruimtes achter de netjes afgewerkte knieschotten zijn praktisch en handig voor het opbergen van spullen.

Tuin en perceel
De woning aan de Toon Hermanssingel 47 is gelegen op een perceel van ca. 625 m². De achtertuin is verzorgd aangelegd en gunstig georiënteerd op het oosten. De tuin beschikt over een ruim gazon, meerdere terrassen en biedt veel privacy. Dankzij de opzet is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden. De tuin is vanuit meerdere vertrekken in de woning te bereiken. Daarnaast is er parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee auto's aan de voorzijde van de woning op de oprit. In de inpandig te bereiken garage is eveneens plaats voor een auto. De garage beschikt over elektriciteit, een spoelbak en warm/koud water. De garage (ca. 7 m x 4,4 m) is voorzien van een elektrische sectionaalpoort, is de opstelplaats van de hybride Nefit Trendline cv-ketel (2022, eigendom) en heeft een handige vliering die door de hoge spits uit te breiden is tot een volledige vliering over de gehele ruimte. Het aanwezige camerasysteem rondom de woning draagt bij aan een veilig gevoel.

Bijzonderheden
- Woonoppervlakte ca. 156 m², overige inpandige ruimtes ca. 40 m²
- Woning met levensloopbestendige indeling
- Volledige isolatie
- Royale leefruimtes met veel natuurlijke lichtinval
- Rustige ligging nabij natuur-, wandel- en fietsgebieden in het Zuid-limburgse Heuvelland en Duitsland
- 4 slaapkamers - 2 badkamers - 3 toiletten
- Energielabel B
- Verzorgde tuin met optimale privacy




























Just Lounge
BEING HOME WITH























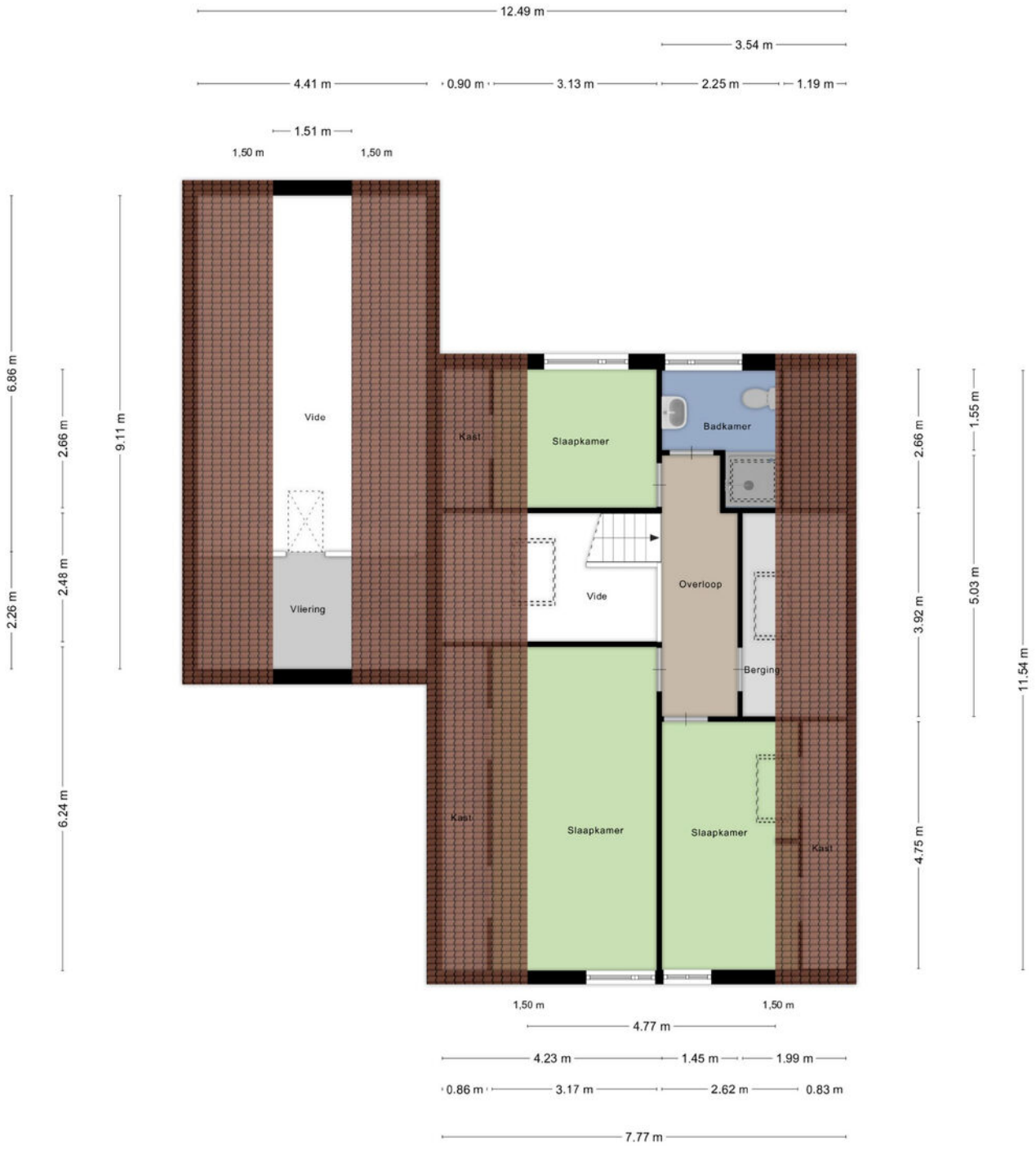


PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

FYN MAKELAARDIJ

Wij helpen u bij alle vraagstukken op gebied van vastgoed.
Van aan- en verkoop tot beheer en onderhoud. **DA'S FYN!**

KIES DE MAKELAAR DIE BIJ U PAST.

Bij FYN Makelaardij bent u verzekerd van intensieve begeleiding bij uw aan- of verkooptraject. Dit traject wordt gekenmerkt door het maken van beslissingen die gevolgen hebben voor de toekomst. Onze makelaars bewaken deze toekomstvisie. Hierbij is het belangrijk de wens van de koper af te spiegelen tegen het huidige marktaanbod. Het team van FYN Makelaardij onderscheidt zich juist op dit vlak. Door de ruime ervaring en kennis op het gebied van vastgoed, bouwkunde en architectuur is het mogelijk u in de breedste zin van het woord te begeleiden. Binnen het begeleidingstraject kunt u over de volgende onderwerpen advies bij ons inwinnen:

- Waardebepalingen met verkoopadvies;
- Verkoop en/of verhuur van uw woning;
- Aankoopbegeleiding;
- Taxaties;
- Advies bij verbouwen of verhuizen;
- Transformatie t.b.v. betere verkoop;
- Beheer & onderhoud van vastgoed.

MAKELAAR ALS INTERMEDIAIR.

De makelaars van FYN Makelaardij fungeren als een intermediair voor u als klant. Hierdoor ontstaat er een scheiding tussen de aankopende en verkopende partij. Deze scheiding is belangrijk voor het zakelijke aspect van het koop/verkoop-proces. Ons team toetst daarnaast de betrouwbaarheid van potentiële kopers/huurders. Ook bewaken wij de voorgestelde doelen met betrekking tot vraagprijs en verkoopprijs. Het is belangrijk om vooraf aan de verkoop/aankoop al realistische doelen op te stellen, om zo ook uw woonplezier in de toekomst veilig te stellen.

HOE KUNT U ONS BEREIKEN?

Heeft u vragen? Twijfel niet en neem contact met ons op via telefoon: 046-850 7673. U kunt ook een e-mail sturen naar info@fynmakelaardij.nl.

Hopelijk mogen wij u binnenkort begroeten op ons kantoor gelegen aan de Rijksweg Noord 61 in Sittard.



FYN
MAKELAARDIJ

Sittard | **fynmakelaardij.nl**

De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld en is bedoeld als sfeerimpressie en om u een indruk van de woning en de woonomgeving te geven. De teksten, maatvoering en foto's zijn indicatief, hieraan kunnen geen juridische rechten worden ontleend. Voor vragen of voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor. Dit kan telefonisch via 046-850 76 73 of per mail naar info@fynmakelaardij.nl.