



Dorpstraat 21, 6137 SR Sittard

Vraagprijs € 498.000,- k.k.

Omschrijving

Dit huis wordt u aangeboden door Vivre adviesgroep.

Welkom bij dit prachtige, luxe halfvrijstaande huis dat letterlijk van top tot teen is gerenoveerd met hoogwaardige materialen tot een moderne woning met een karakteristieke uitstraling. Deze woning (bouwjaar: 1934), volledig gerenoveerd in de laatste jaren, is gelegen in Sittard vlak bij alle nodige voorzieningen. Met een ruime woonoppervlakte van 191 m², een prachtig aangelegde tuin en luxe voorzieningen zoals een zwembad en airconditioning, biedt dit huis alle comfort en gemakken die u kunt verlangen. En als kers op de taart, het pand profiteert ook van zonnepanelen, wat bijdraagt aan de duurzaamheid van deze woning. Deze woning moet je van binnen hebben gezien!

LOCATIE & OMGEVING

De Dorpstraat, waar dit huis zich bevindt, is een rustige straat in Sittard, op een steenworp afstand van de Duitse grens. Ervaar de rust en het comfort van het wonen in een natuurrijke omgeving, perfect voor fiets- en wandeltochten, en toch binnen fietsafstand van het centrum. Van supermarkten en lokale winkels tot uitvalswegen en wandelparken, alles is binnen handbereik.

ALGEMENE KENMERKEN

Deze halfvrijstaande woning op een perceel van 453 m² biedt een royaal woonoppervlak van 191 m². Het pand is gebouwd in 1934 en volledig gerenoveerd met behulp van hoogwaardige materialen, waarbij geen detail is vergeten. Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig voorbereid op de toekomst: kunststof kozijnen met HR++ glas, rolluiken, dakisolatie, een vernieuwd dak (2017), natuurlijke ventilatie, een cv-ketel uit 2018, drie airco's (2023) die ook kunnen verwarmen en maar liefst 30 zonnepanelen (24 op het platte dak en 6 op het tuinhuis, alle geplaatst in 2022). Verder is er glasvezel aanwezig en kunt u voor de deur parkeren.

BEGANE GROND

Betreed de woning via de ruime hal met een moderne toiletruimte (2018). Vanuit hier is toegang tot de kelder met twee praktische ruimtes. De begane grond ademt luxe: een lichte gezellige woonkamer met een pellet kachel (ter overname), een leuke kleine wintertuin met een prachtige lichtstraat, een riante leefkeuken met kookeiland, granieten werkblad, houten accenten en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals drie ovens, een 90 cm breed gasfornuis, koelkast met vriesvak en ijsblokjes/waterfunctie en een vaatwasser. De keuken beschikt daarnaast over volop bergruimte, waaronder een separate voorraadkast met schuifwanden. De bijkeuken, waar de aansluiting voor wasmachine en droger zich bevindt, maakt het plaatje compleet. De gehele begane grond is voorzien van een mooie granieten vloer.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, waarvan de originele deuren bewaard zijn gebleven. De eiken planken op de vloer van de eerste verdieping zorgen voor warmte en karakter. De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel, badmeubel, hoge kast, toilet én elektrische vloerverwarming in combinatie met een lage temperatuur radiator.

TWEEDE VERDIEPING

De tweede verdieping is te bereiken middels een vaste trap, deze ruimte is voorzien van een dakkapel en (massief) eikenhouten vloer. Hier bevindt zich een vierde, riante, slaapkamer, welke is voorzien van een eigen inloopdouche (gelegen achter de slaapruiimte).

GARAGE

Vivre Adviesgroep
Paardestraat 10
6131 HC, SITTARD
Tel: 046-8505390
E-mail: info@vivre-adviesgroep.nl
www.vivre-adviesgroep.nl

De woning beschikt daarnaast over een riante garage met een mooie gevlinderde betonvloer (2023), water- en stroomaansluiting, twee elektrische poorten, die achter elkaar geplaatst zijn, en een losse deur naar de tuin en een handige vliering.

KELDER

De kelder bestaat uit 2 ruimtes.

TUIN

De buitenruimte is recent (2024) volledig vernieuwd en vormt een waar paradijs: een groot terras, een strak aangelegd gazon waar een jacuzzi op geplaatst is (ter overname), een tuinhuis met granieten vloer, glaswanden en elektra én een vijf persoons sauna met lichttherapie (ter overname). In 2025 is daar een modern zwembad van 7 x 3,5 meter (1,5 meter diep) aan toegevoegd. De tuin is tevens achterom bereikbaar.

De tuin is stijlvol afgewerkt met een schutting van Cortestaal, wat zorgt voor een moderne en karaktervolle uitstraling. Dit duurzame materiaal geeft de buitenruimte een eigentijdse look en vormt een mooi contrast met de rest van de tuin.

KENMERKEN

- Volledig gerenoveerd in de laatste jaren met hoogwaardige afwerking/materialen;
- Energielabel: B;
- Instapklaar;
- Cv-ketel in eigendom, 2018;
- Goed onderhouden;
- Woonoppervlakte van 191m²;
- Voorzien van 30 zonnepanelen;
- Meterkast vernieuwd, 12 groepen;
- Kunststof kozijnen met HR++ glas

Wacht niet langer en maak een afspraak om deze prachtige woning in Sittard te bezichtigen. Dit is een unieke kans om het huis van uw dromen te bemachtigen. Neem vandaag nog contact met ons op en ervaar zelf de luxe en charme van deze prachtige woning. Denk aan het comfort van een instapklaar huis, de nabijheid van alle voorzieningen, de rust en de ruimte die het biedt. Dit is zorgeloos genieten in optima forma!

Belangrijke informatie voor de koper

Verkoopinformatie

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

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 zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ('schriftelijkheidsvereiste'). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

Waarborgsom of bankgarantie

Koper dient binnen 3 werkdagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

Overname (huur)contracten

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-Ketel, boiler of zonnepanelen etc. dienen deze overgenomen te worden door de koper.

Deze informatie is uiterst zorgvuldig door ons samengesteld. Desondanks wordt er geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor onvolledigheid of onjuistheid.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 498.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 777 m ³
Perceel oppervlakte	: 453 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 191 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1934
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand steen
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Pelletkachel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie

Dorpstraat 21
6137 SR SITTARD



Foto's



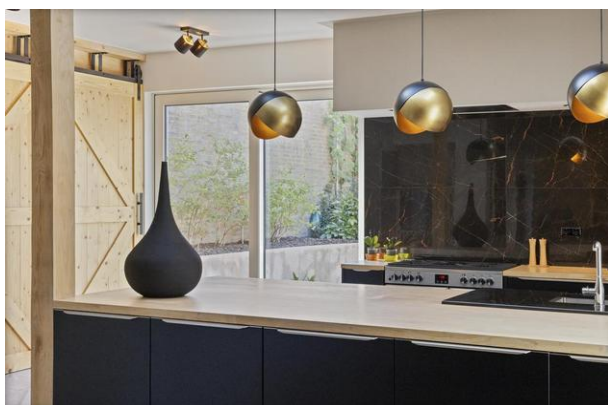
Foto's



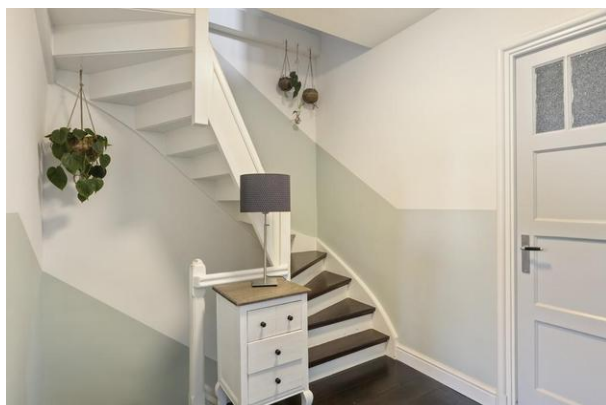
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



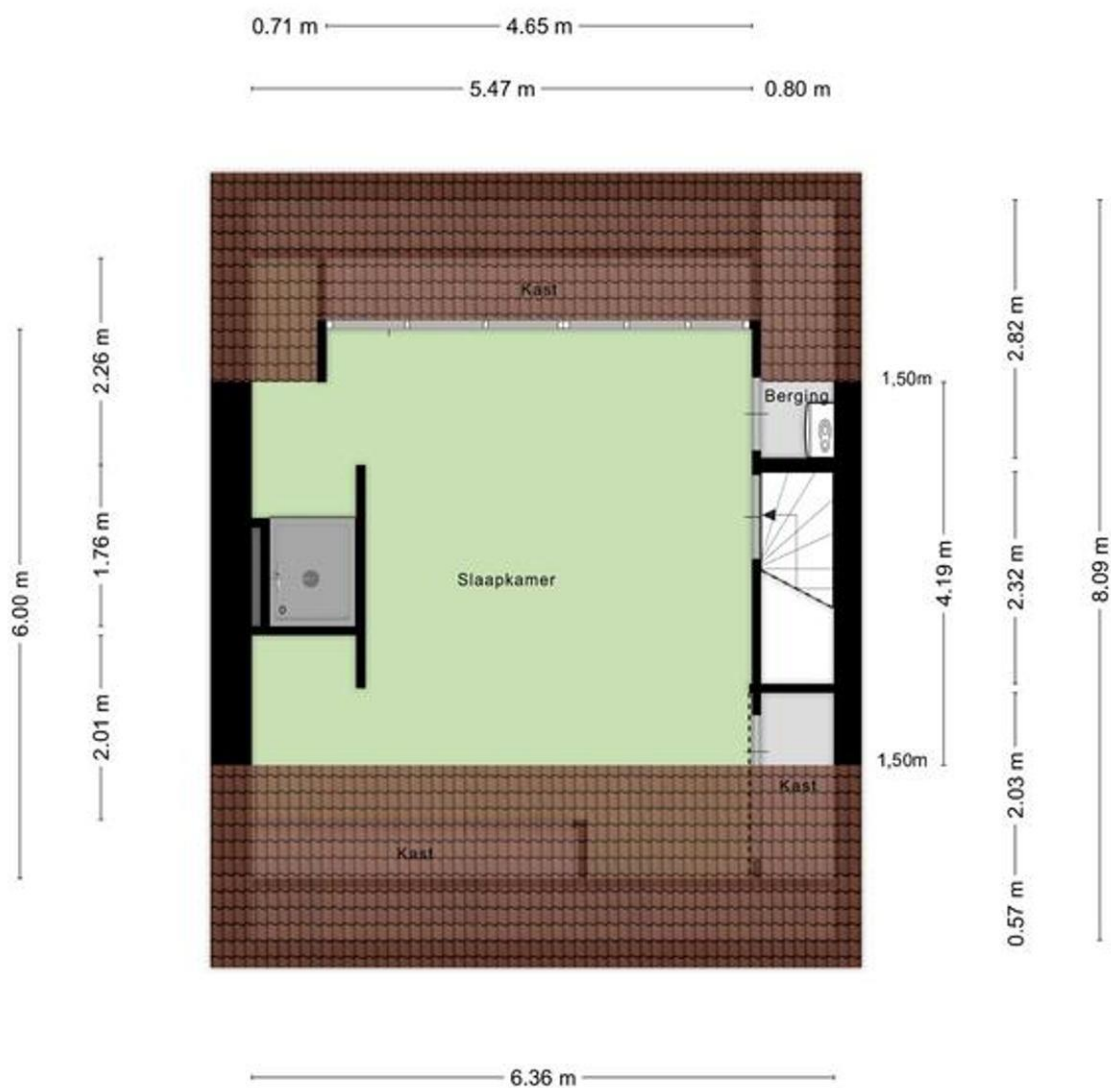
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



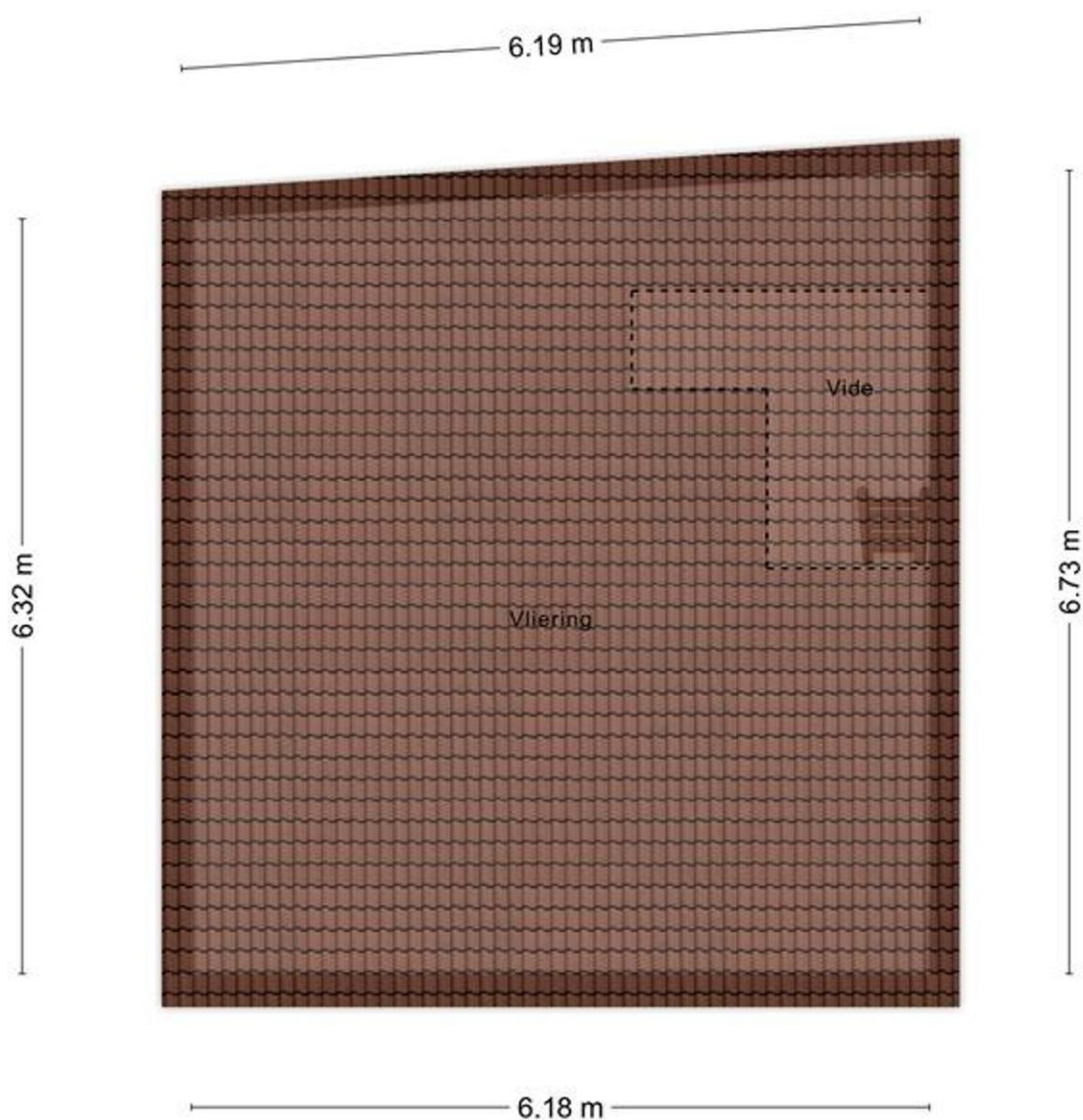
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



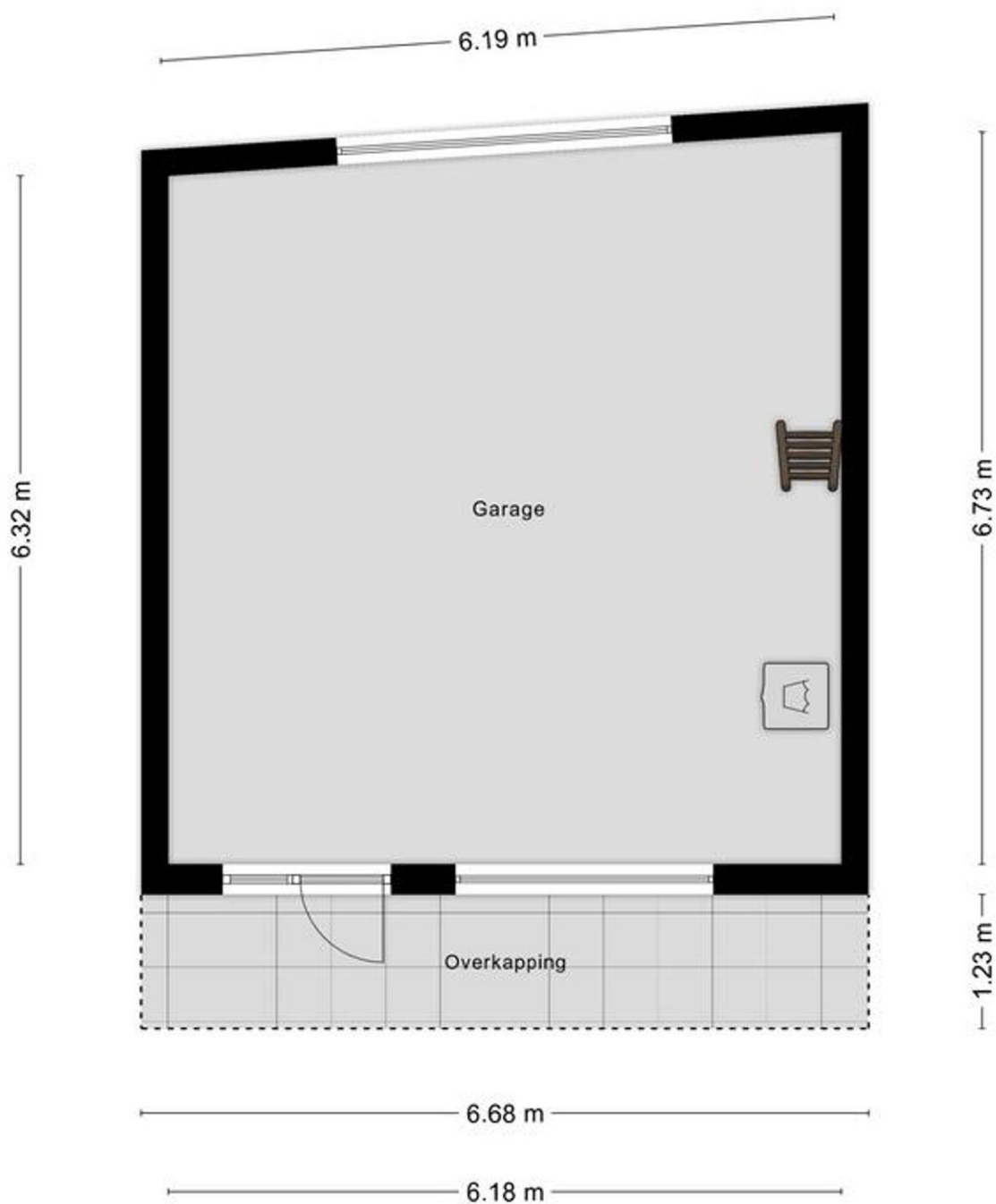
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



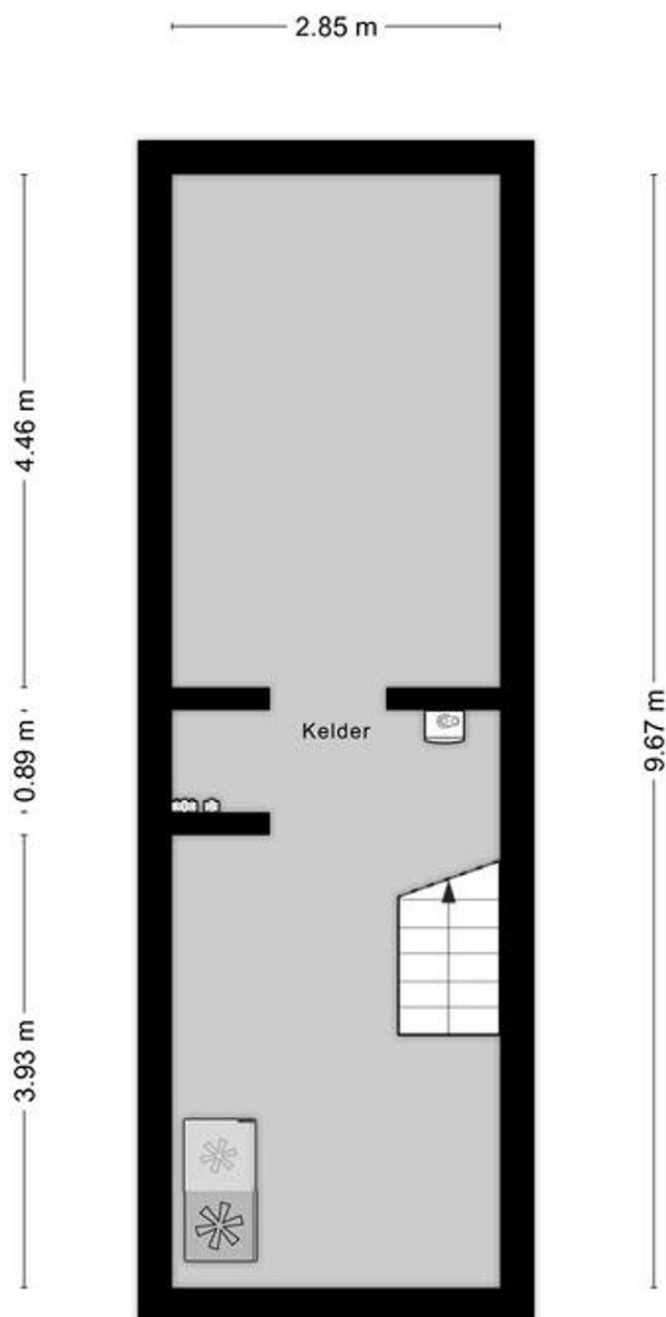
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



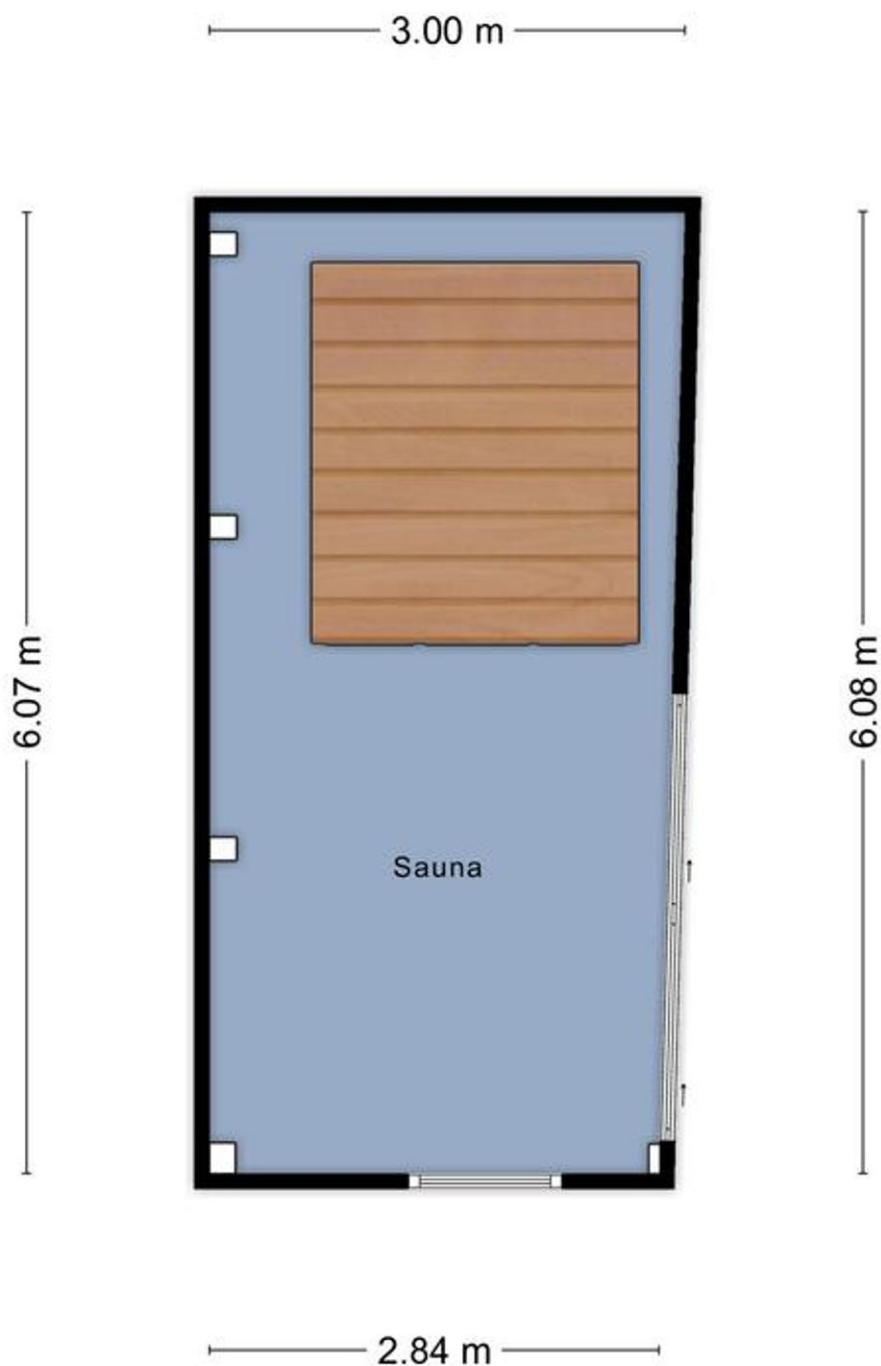
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sittard

Sectie

N

Perceel

106

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 augustus 2025
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.

Onze service



Makelaardij

- Heldere afspraken met betrekking tot wensen, kosten en mogelijkheden
- Concurrerend laag tarief
- Volledige ontzorging tijdens hele verkooptraject.
- Vastgoedstyling en interieuradvies



Aankoopbegeleiding

- Bemiddeling over aankoopprijs en voorwaarden
- Controleren van alle relevante contracten en documenten
- Ontzorging gedurende het hele aankooptraject



Hypotheekadvies

- Eerste gesprek altijd gratis
- Geheel onafhankelijk hypotheekadvies
- Keuze uit alle geldverstrekkers
- Laagste rente tegen de beste voorwaarden
- Best passende hypotheek in uw situatie.. voor nu en voor later



Woning verkopen?

Wij verkopen ook graag uw woning!

Onze unieke persoonlijke aanpak zorgt ervoor dat we onderscheidend en doeltreffend werken.

Menselijkheid, oprechte aandacht en goede bereikbaarheid staan bij ons centraal.

Vivre Adviesgroep is uw unieke totaalpartner voor de verkoop van uw woning, voor het begeleiden bij de aankoop van een nieuwe woning en voor het realiseren van een passende hypotheek. En dat allemaal onder één dak, passend bij uw persoonlijke situatie en wensen.

Wij zijn ervan overtuigd dat in de manier van presenteren veel kracht schuilt en dat een juiste presentatie van uw woning tot een beter verkoopresultaat leidt. Derhalve besteden wij veel tijd en energie aan de voorbereiding van de verkoop van uw woning en werken wij samen met een professionele styliste en een creatieve fotograaf om zo tot de beste presentatie van uw woning te komen.

Vraag naar onze opties om de presentatie van uw woning nog krachtiger te maken!

*UW PERSOONLIJKE MAKELAAR,
ERKEND AANKOOPBEMIDDELAAR EN
ERKEND HYPOTHEEKADVISEUR*



Extra informatie

Aansprakelijkheid

Hoewel al onze publicaties, waaronder ook deze brochure, uiterst zorgvuldig zijn samengesteld, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens. Foto's zijn mogelijk bewerkt. Afmetingen zijn indicatief.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelko

opakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze tijdens de

Schriftelijkheidsvereiste

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen aan de koopovereenkomst geen rechten ontleen. Totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen behoudt verkoper zich alle rechten voor.

Voorbehoud

Hoewel er gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat alle publicaties slechts indicatief zijn. De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen etc.) zijn soms via mondelinge informatie verkregen of uit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar zijn uit de openbare registers of die zijn op te vragen bij instanties.

Verklarende woordenlijst

Aankoopmakelaar

De behartigt de belangen van de koper. Zij geeft o.a. een objectief waarde oordeel, voert de onderhandelingen en controleert de koopovereenkomst.

Bankgarantie

Een verklaring van de bank waarin de bank garant staat voor een bepaald bedrag. Meestal wil de verkoper 10% van de koopsom als zekerheid hebben. Dit bedrag mag dan in de vorm van een bankgarantie neergelegd worden bij de notaris.

Bedenkijd (wettelijk)

Wanneer je een woning koopt heb je 3 dagen bedenktijd. In deze tijd kun je kosteloos en zonder opgave van reden de overeenkomst ontbinden.

Bouwtechnische keuring

Bouwtechnisch onderzoek vóór de aankoop van een woning, met als doel inzicht te krijgen in de staat van onderhoud met een inschatting van mogelijke reparatiekosten.

Courtage

De vergoeding voor de begeleiding die een makelaar ontvangt bij de aan- of verkoop van een woning.

Koopakte

Een overeenkomst tussen koper en verkoper waarin de afspraken nauwkeurig zijn vastgelegd. In vele gevallen wordt de koopakte opgesteld door de makelaar. Als beide partijen hebben ondertekend, wordt de koopakte naar de notaris gestuurd die een leveringsakte opstelt.

Kosten koper (k.k.)

De kosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van de koper. Onder 'kosten koper' vallen:

- a) Overdrachtsbelasting
- b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.
- c) Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheek.

Leveringsakte

De leveringsakte wordt opgesteld, nadat de koopovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn verlopen. Dit is de akte waarmee de woning officieel wordt geleverd en dus op naam van de koper komt te staan.

Marktwaaarde

Bedrag dat een woning zou opbrengen als deze onder optimale omstandigheden zou worden aangeboden. Ook wel de onderhandse of vrije verkoopwaarde genoemd.

Onderhandelingen

Het proces van bieden tussen de koper en verkoper dat vooraf gaat aan het tot stand komen van een overeenkomst. Je bent pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel uitbrengt.

Ontbindende voorwaarde

Dit is de voorwaarde waarop de koopovereenkomst kosteloos kan worden ontbonden. Er kunnen één of meerdere voorwaarden in de koopovereenkomst opgenomen worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- Het niet verkrijgen van een hypotheek;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheek Garantie;
- Het niet verkrijgen van een woonvergunning;
- Het verkopen van de eigen woning;
- Bouwtechnische keuring.

Oplevering

Inspectie van de woning door de kopers kort voordat de woning officieel wordt overgedragen. Dit gebeurt in het bijzijn van de verkoper of zijn/haar makelaar. Bij nieuwbouw gebeurt de oplevering door de aannemer.

Taxatierapport

Hierin beschrijft de taxateur de werkelijke woningwaarde en onderbouwt hoe hij/zij hiertoe is gekomen. De geldverstrekker wil dit rapport inzien om te beoordelen of en hoeveel geld hij jou wil uitlenen met deze woning als onderpand. Hiervoor heb je (meestal) een gevalideerd taxatierapport nodig. Dit is gecontroleerd door een onafhankelijk instituut.

Verkoopmakelaar

De verkoopmakelaar heeft grote kennis van de huizenmarkt en een groot netwerk. Hij/zij zal er alles aan doen om jouw woning zo goed mogelijk te verkopen in overleg met jou.

Vraagprijs

De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod.

Waarborgsom

Dit is een zekerheidsstelling die een koper bij de aankoop van een woning aan de notaris overmaakt ten behoeve van de verkoper. Meestal is deze waarborgsom 10% van de koopsom.

Waardebepaling

Een gedegen prijsadvies om in overleg met verkoper te komen tot een reële vraagprijs.

