



*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt

045-5250681  
makelaardij@deruijter.nu  
www.deruijtermakelaardij.nu

**30**  
**Dorpstraat**  
**BRUNSSUM**

**Vraagprijs**  
**€ 489.000 k.k.**



**Woonoppervlakte**  
178 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
576 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
7

**Bouwjaar**  
1999

**Energie label**  
A

# ***Welkom bij Dorpstraat 30***

Aan de geliefde en levendige Dorpstraat 30 in Brunssum staat deze bijzonder ruime, uitstekend onderhouden en energiezuinige twee-onder-een-kapwoning met inbandige garage. Een woning die direct opvalt door de royale leefruimtes, het optimale wooncomfort en het hoogwaardige afwerkingsniveau – gelegen op een absolute toplocatie in het stadscentrum, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Bij binnenkomst ontvouwt zich een lichte en royale woonkamer, voorzien van multimediale aansluitingen en een harmonieuze verbinding met de tuin. Via een brede schuifpui wordt de sfeervolle serre met lichtstraat bereikt; een fantastische verblijfsruimte met glazen schuifwanden die in elk seizoen een directe relatie met de achtertuin biedt.

Centraal in de woning ligt de eetkamer, waarmee de open en eigentijdse keukenruimte op natuurlijke wijze wordt verbonden. De voorzijde herbergt een moderne inbouwkeuken in U-opstelling, voorzien van een granieten werkblad, diverse apparatuur en grote raampartijen voor optimaal lichtinval.

De begane grond is afgewerkt met een stijlvolle lesteenvloer met comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een aangename ambiance.

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met vaste wastafel, schuifpui naar de serre en een loopdeur naar de tuin. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een slaap- of werkruimte op de begane grond.

De inbandig bereikbare garage met dubbele houten poorten biedt volop opslagmogelijkheden en vormt samen met de diepe oprit een ideale parkeeroplossing voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer biedt via een glazen schuifwand toegang tot een royale walk-in-closet met dubbele vaste kastenwanden en extra bergruimte.

De badkamer aan de voorzijde is volledig betegeld en opgedeeld in twee zelfstandige, maar onderling verbonden ruimtes: een deel met hoek-/zitbad, dubbele wastafel en kastenwand en een tweede deel met inloopdouche en vaste wastafel. Door deze indeling zijn beide ruimtes zowel gezamenlijk als individueel te gebruiken – een ideale oplossing bij logés of een gezinssituatie.

Het tweede toilet met zwevend wandcloset is centraal geplaatst en bereikbaar vanuit zowel de badkamer als de overloop.

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar een overloop toegang geeft tot een derde slaapkamer met dubbele wandkast, evenals een technische ruimte aan de voorzijde. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, de Remeha Calenta hybride CV-combiketel met warmtepomp, de omvormer voor de zonnepanelen en extra bergruimte. Aansluitend ligt het royale dakterras met sfeervolle zithoek en prachtig zicht op de achtergelegen tuin.

Het geheel betegelde souterrain biedt een verrassende hoeveelheid leefruimte. Twee multifunctionele ruimtes zijn uitermate geschikt als atelier, hobbyruimte, salon of praktijk aan huis. Aan de voorzijde bevindt zich een bar met eenvoudig keukenblok en wastafel, terwijl vaste wandkasten zorgen voor extra opslag en een perfecte organisatie.

De diepe, fraai aangelegde en volledig omsloten bordestuin op het zuidoosten vormt een waar buitenparadijs. Op de begane grond bevindt zich een gezellig terras met zithoek en buitenkraan. Het eerste niveau biedt sierlijke beplanting en een royaal bekleemd terras, terwijl niveau twee ruimte biedt aan een gazon, groene borders en een moestuin met houten berging. Vanuit elke hoek van de tuin geniet men van rust en een prachtig zicht op de woning.

Deze uitstekend geïsoleerde woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing, dak-, vloer- en spouwmuurisolatie, een hybride verwarmingssysteem, vloerverwarming en 11 zonnepanelen. Het energielabel A onderstreept de duurzaamheid en het lage energieverbruik.

Dorpstraat 30 ligt midden in het gewilde Brunssumse stadscentrum, op loopafstand van een basisschool met brede maatschappelijke voorziening, voortgezet onderwijs, een overdekt zwembad, fitnesscentrum en diverse supermarkten, winkels en restaurants. De Brunssumer Heide, een van de mooiste natuurgebieden van Limburg, bevindt zich op een steenworp afstand.

De ligging is uitstekend bereikbaar dankzij openbaar vervoer, uitvalswegen en de Parkstadring N300 met verbindingen richting Maastricht, Eindhoven, Aken en het Duitse achterland.

Een unieke combinatie van ruimte, comfort, energiezuinigheid en centrumligging maakt deze woning tot een zeldzame kans voor wie royaal en kwalitatief hoogwaardig wil wonen in Brunssum.

Benieuwd wat deze woning jou te bieden heeft? Neem snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging!

# Indeling

## SOUTERRAIN:

Zeer ruim souterrain met een tweetal geheel betegelde multifunctionele ruimtes, welke uitstekend geschikt zijn als hobbyruimte, salon-/praktijk aan huis, atelier, kantoor of gameroom.

Aan de voorzijde gesitueerd een bar met eenvoudig aanrechtblok, voorzien van een wasbak.

Royale opslagmogelijkheden in meerdere vaste wandkasten.

## BEGANE GROND:

Hal/entree met garderobe-nis, trappenhuis naar de verdieping en het souterrain. Meterkast voorzien van 14 groepsinstallatie / 3x aardlekschakelaar / separate groepen voor de zonnepanelen / glasvezelaansluiting / digitale meters met dag- en nachtstroom. Toegang tot de woonkamer.

Geheel betegeld gastentoilet met zwevend wandcloset en fonteintje.

Aan de voorzijde gelegen open keukenruimte met inbouwkeuken in u-opstelling, uitgerust met apparatuur, te weten: 6 pits gascomfort / RVS wandschouwafzuigkap / elektrische oven / koelkast / wasbak / vaatwasmachine / granieten werkblad / veel opbergruimte en daglicht via de grote raampartijen.

Centraal gesitueerde eetkamer. Royale living/lounge aan de achterzijde, met zithoek voorzien van multimediale-aansluitingen, waar een schuifpui direct toegang biedt tot de serre. Er is een dorpel-loos gelegde lesteenvloer met vloerverwarming aanwezig.

Doorgang naar de bijkeuken met wandkast en vaste wastafel. Deze ruimte heeft veel lichtinval via de dakkoepel plus lichtstraat en biedt de mogelijkheid een slaapkamer op de begane grond te realiseren. Van hieruit is er middels een schuifpui toegang tot de serre, een loopdeur naar het terras en is eveneens de inpandige garage bereikbaar.

De heldere en lichte serre/tuinkamer geeft veel extra woonruimte, heeft een lichtstraat en glazen schuifwanden welke direct tuincontact en toegang tot het achtergelegen terras bieden.

Aan de voorzijde gesitueerde garage voorzien van dubbele houten poorten en veel opbergmogelijkheden. Voorgelegen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen.

Verzorgde en goed onderhouden geheel omsloten achtertuin gesitueerd op het zuidoosten met veel privacy. Een diepe bordestuin met op de begane grond een terras voorzien van een zithoekje en buitenkraan. Niveau 1 heeft borders met aanplanting en een royaal beklinterd 2e terras met voldoende ruimte voor een grote tuinset. Een gazon omsloten met borders voorzien van aanplanting, een moestuin en een houten tuinberging op niveau 2 geven een mooi zicht op de woning en de gehele tuin.

#### VERDIEPING:

De ruime overloop biedt toegang tot de slaapvertrekken en de badkamer. Er is een vaste trap naar de tweede verdieping.

Aan de linker achterzijde gelegen slaapkamer met dubbel wandkasten, welk in gebruik is als logeerkamer.

Rechtsachter gesitueerde ruime hoofdslaapkamer waar een glazen schuifwand toegang biedt tot de, centraal op de verdieping geplaatste, walk-in closet uitgevoerd met dubbele vaste wandkasten met veel opbergmogelijkheden.

Doorgang naar de aan de voorzijde gelegen, geheel betegelde badkamer voorzien van een hoek-/zitbad, dubbele wastafel en een badkamermeubel aan de rechtervoorzijde. Centraal geplaatst het tweede toilet met zwevend wandcloset. Linksvoor een de inloepdouche en een vaste wastafel. Beide badkamers staan met elkaar in verbinding, maar zijn ook los van elkaar te gebruiken.

#### TWEEDE VERDIEPING:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar en geeft de overloop toegang tot de derde slaapkamer aan de achterzijde, welke dienst doet als hobby-/studeerkamer voorzien van een dubbele wandkast.

Aan de voorzijde gesitueerde technische ruimte met witgoed aansluitingen voor wasmachine en droger. Standplaats voor de Remeha Calenta hybride CV-Combiketel (Bouwjaar 2020 / Eigendom), met warmtepomp aansluiting, waar eveneens geplaatst de omvormer voor de 11 zonnepanelen (Bouwjaar 2020 / Eigendom) en mogelijkheden voor opslag.

Royaal dakterras met sfeervolle zithoek en prachtig zicht op de achtertuin.

# Bijzonderheden

- \* ZEER RUIME TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING OP EEN BIJZONDER GELIEFDE WOONLOCATIE
- \* WOONKAMER MET MULTIMEDIALE AANSLUITINGEN EN TOEGANG TOT DE SERRE/WINTERTUIN
- \* CENTRAAL GEPLAATSTE EETKAMER
- \* OPEN KEUKENRUIMTE AAN DE VOORZIJDE MET INBOUWKEUKEN UITGERUST MET APPARATUUR
- \* ROYALE SERRE/WINTERTUIN MET VEEL LICHTINVAL VIA DE LICHTSTRAAT EN GLAZEN SCHUIFWANDEN
- \* BIJKEUKEN MET VASTE WASTAFEL, MOGELIJKHEID TOT SLAAPKAMER OP DE BEGANE GROND
- \* EIGENDTIJDS GASTENTOILET MET ZWEVEND WANDCLOSET EN FONTEINTJE
- \* TRAPPENHUIS NAAR HET SOUTERRAIN EN DE VERDIEPING
- \* 2 SLAAPKAMERS OP DE VERDIEPING
- \* WALK-IN-CLOSET MET DUBBELE WANDKASTEN EN VEEL BERGRUIMTE
- \* GEHEEL BETEGELDE BADKAMER MET HOEK-/ZITBAD, DUBBELE WASTAFEL EN BADKAMERMEUBEL
- \* CENTRAAL GEPLAATST TWEEDE TOILET MET ZWEVEND WANDCLOSET
- \* BADKAMER MET INLOOPDOUCHE EN VASTE WASTAFEL
- \* VASTE TRAP NAAR DE TWEEDE VERDIEPING MET 3E SLAAPKAMER
- \* TECHNISCHE RUIMTE MET WITGOEDAANSLUITINGEN, HYBRIDE CV-COMBIKETEL EN OPSLAGMOGELIJKHEDEN
- \* ROYAAL DAKTERRAS MET SFEERVOLLE ZITHOEK EN MOOI ZICH OP DE ACHTERTUIN
- \* ZEER RUIM MULTIFUNCTIONEEL SOUTERRAIN MET EEN BAR, EENVOUDIG KEUKENBLOK EN VEEL OPBERGRUIMTE
- \* INPANDIGE GARAGE MET DUBBELE HOUTEN POORT
- \* OPRIT MET PARKEERGELEGENHEID VOOR MEERDERE VOERTUIGEN
- \* VERZORGDE ACHTERTUIN MET TERRASSEN, GAZON, BORDERS MET AANPLANTING EN TUINBERGING
- \* DAK-, VLOER- EN SPOUWMUURISOLATIE
- \* HOUTEN KOZIJNEN VOORZIEN VAN ISOLATIEGLAS
- \* HYBRIDE REMEHA CALENTA CV-COMBIKETEL (BOUWJAAR 2020 / EIGENDOM) MET WAMTEPOMP
- \* VLOERVERWARMING IN DE WOONKAMER
- \* 11 ZONNEPANELEN (BOUWJAAR 2020 / EIGENDOM)
- \* ENERGIELABEL "A"

HET PAND IS VERRASSEND RUIM, KEURIG VERZORGD EN NETJES ONDERHOUDEN. VOORZIEN VAN HOUTEN KOZIJNEN MET DUBBELE BEGLAZING; ISOLATIEGLAS. DAK-, VLOER- EN SPOUWMUURISOLATIE. EEN HYBRIDE REMEHA CALENTA CV-COMBIKETEL (BOUWJAAR 2020 / EIGENDOM) MET WARMTEPOMP. 11 ZONNEPANELEN EN VLOERVERWARMING. EEN ROYALE EN LICHTER SERRE/WINTERTUIN. GEHEEL ONDERKELDERD VOORZIEN VAN EEN BAR MET EENVOUDIG KEUKENBLOK EN VEEL BERGRUIMTRE. EEN BIJKEUKEN, WELKE MOGELIJKHEDEN BIJDT TOT EEN SLAAPKAMER OP DE BEGANE GROND. RUIM PERCEEL VOORZIEN VAN BORDERS MET AANPLANTING, TERRASSEN, EEN GAZON EN HOUTEN TUIBERGING. INPANDIGE BEREIKBARE GARAGE MET DUBBELE HOUTEN POORTEN. DE OPRIT BIJDT PARKEERGELEGENHEID AAN MEERDERE VOERTUIGEN.

HET GEHEEL IS GELEGEN IN DE GELIEFDE EN POPULAIRE WOONOMGEVING VAN HET BRUNSSUMSE CENTRUM. EEN BASISCHOOL MET BREDE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENING, EEN VOORTGEZET ONDERWIJS, EEN OVERDEKT BINNENZWEMBAD, EEN FITNESSCENTRUM, HET STADSPARK MET VIJVER BEVINDEN ZICH OP LOOPAFSTAND. SUPERMARKTEN, WINKELS, RESTAURANTS EN ALLE VOORZIENINGEN BINNEN HANDBEREIK. HET WANDELGEBIED VAN DE BRUNSSUMMERHEIDE LIGT OP EEN STEENWORP AFSTAND.

GOEDE BEREIKBAARHEID MIDDELS OPENBAAR VERVOER, UITVALSWEGEN EN AANSLUITING OP DE PARKSTADRING (N300) RICHTING AKEN, MAASTRICHT 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.







































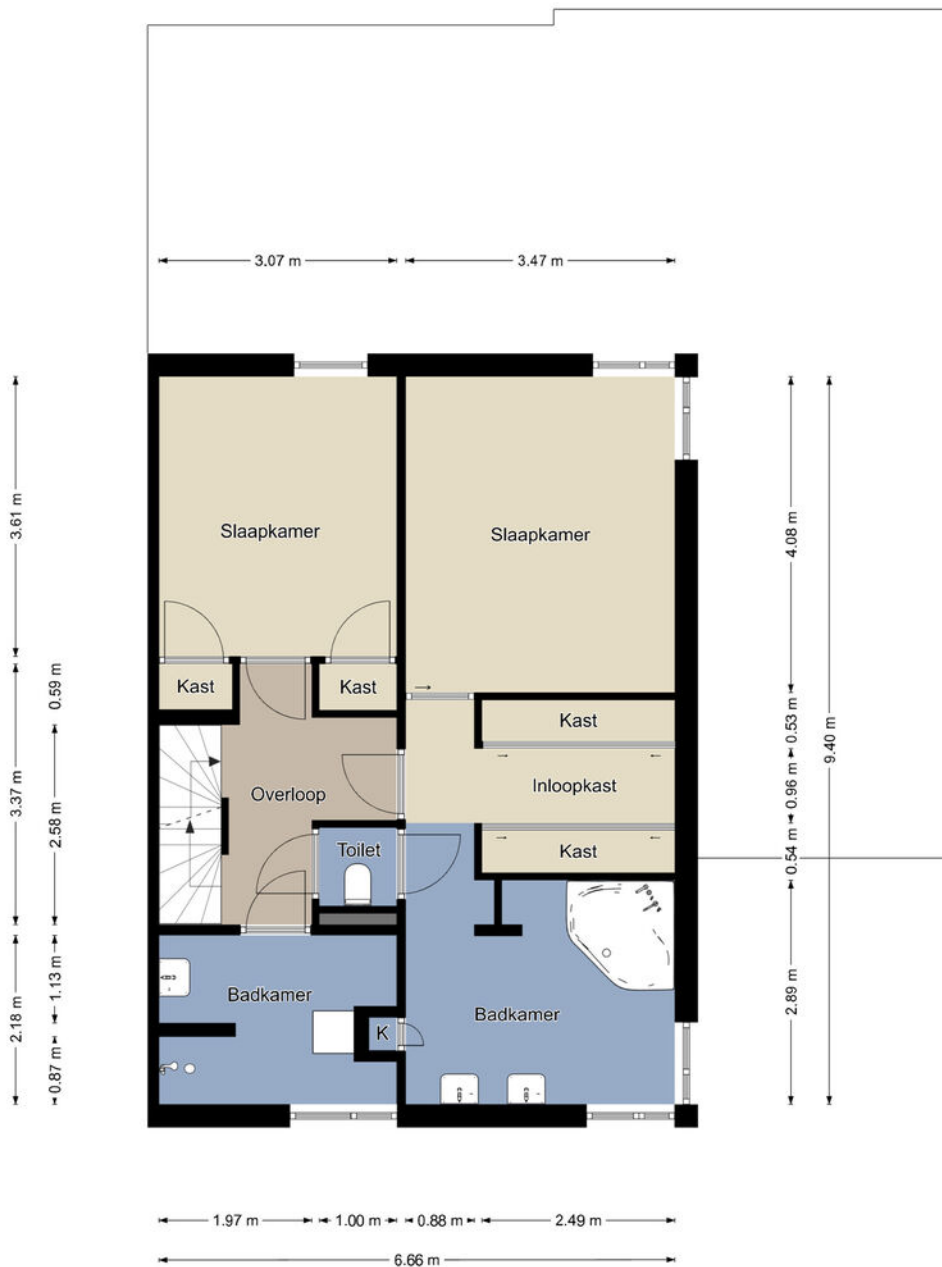
# Plattegronden



## Begane grond

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

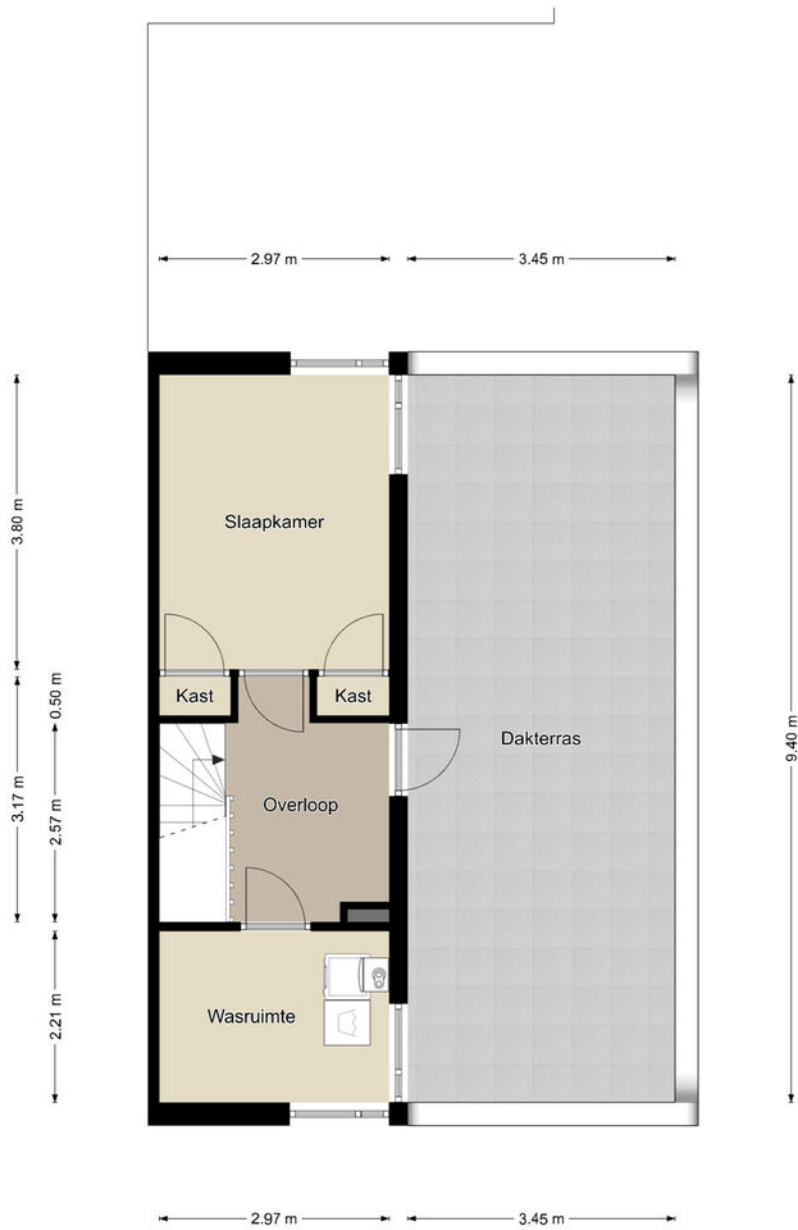




## Eerste verdieping

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

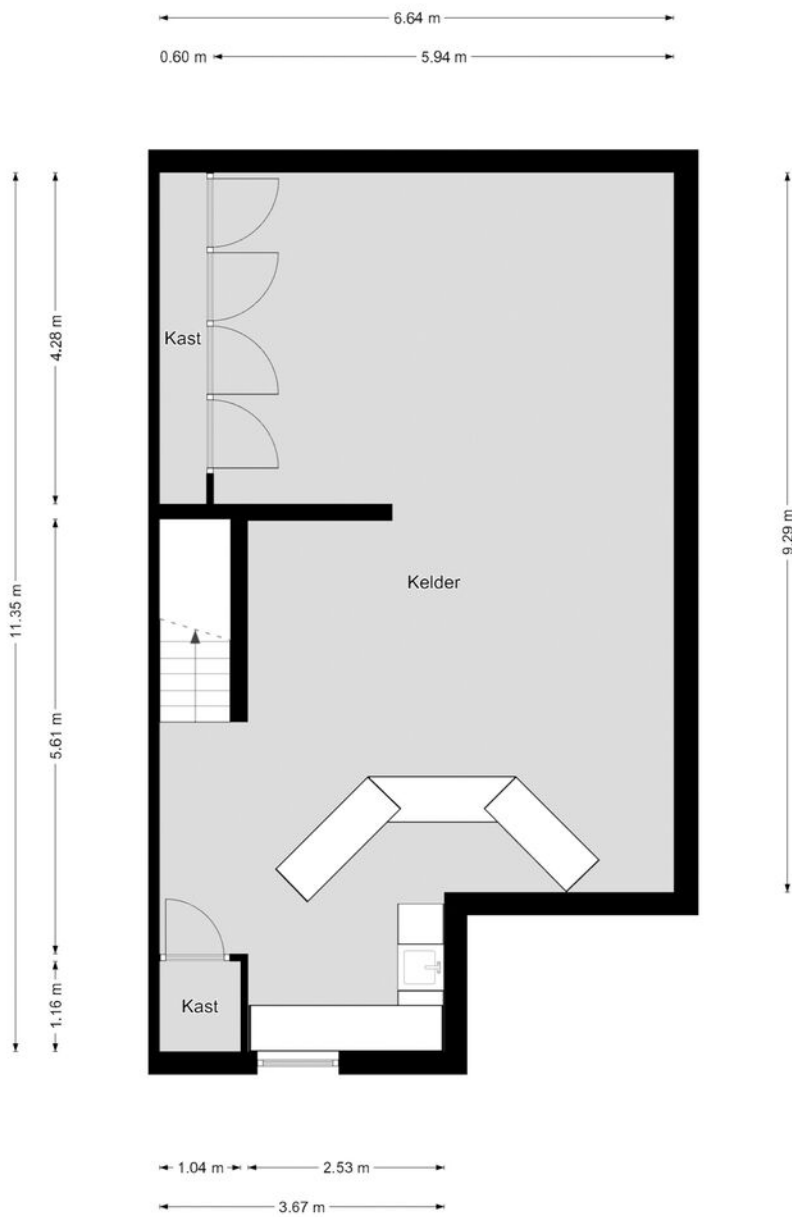




## Tweede verdieping

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

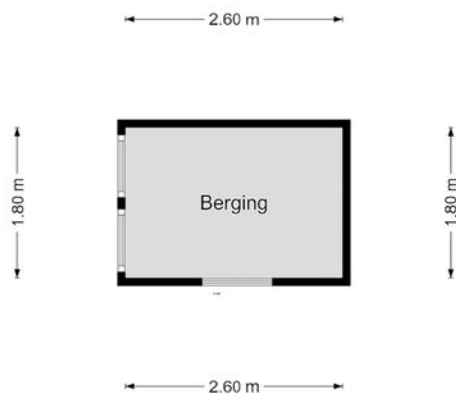




## Kelder

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

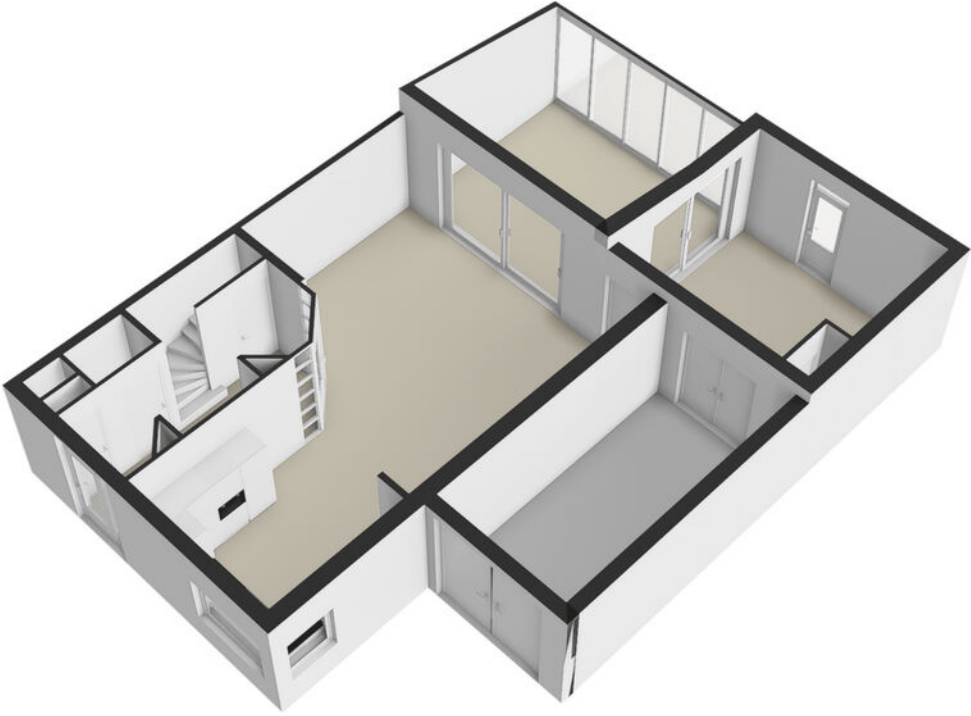


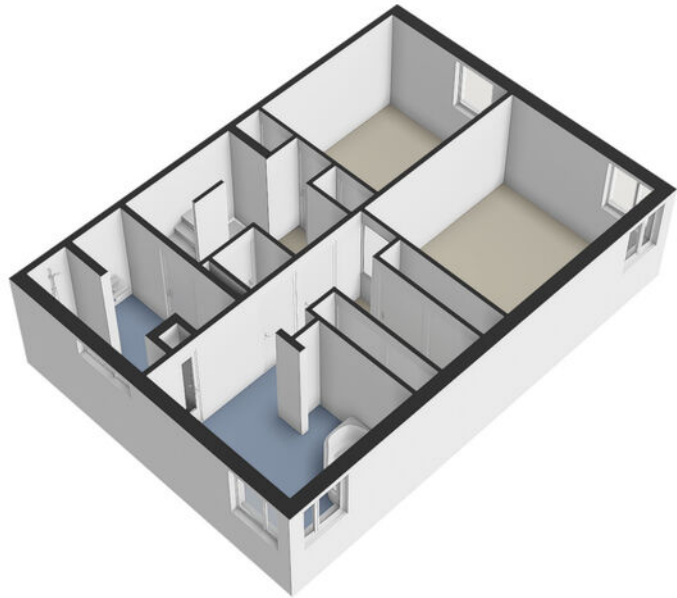


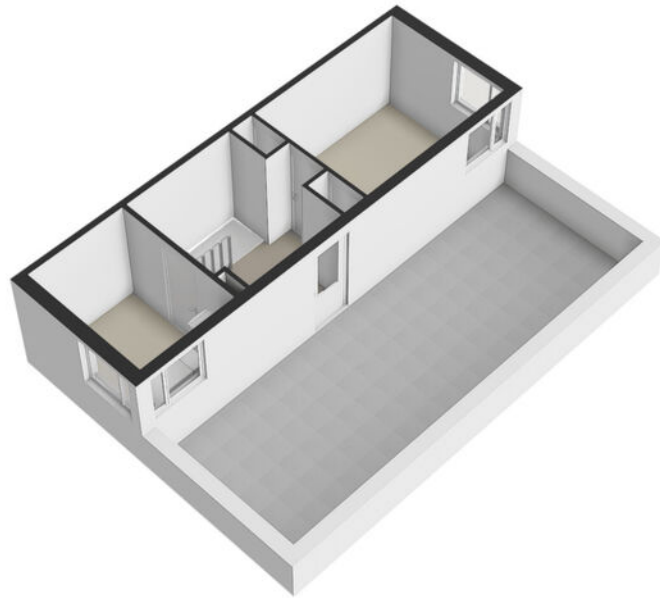
## Berging

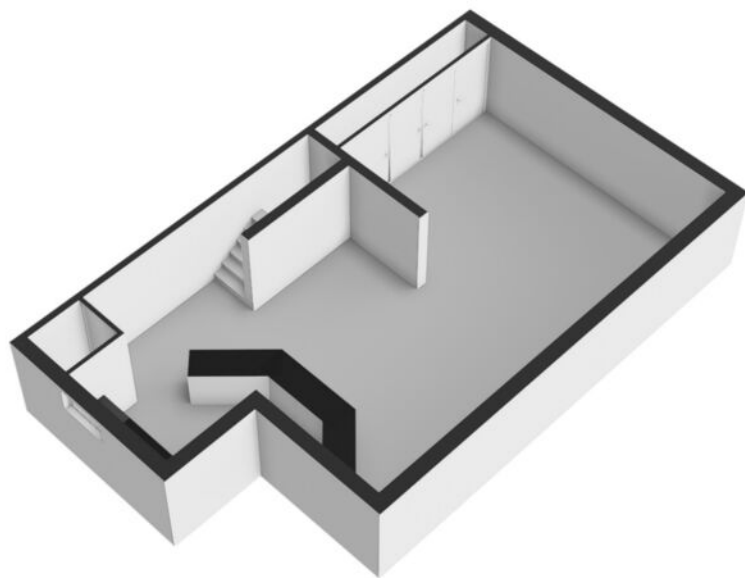
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie









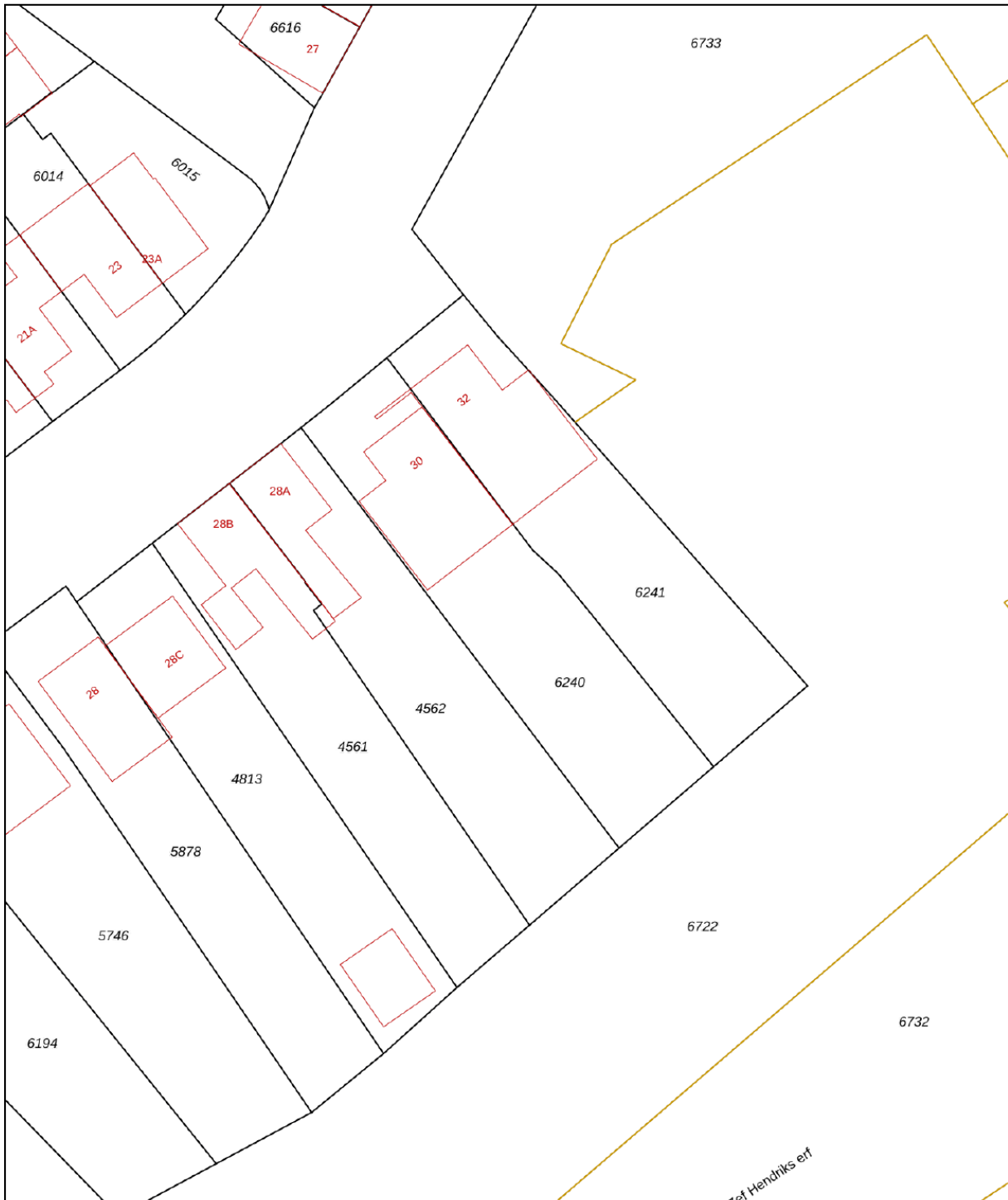




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---




0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Brunssum
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6240
— (cyan line)	Bebouwing	
— (red line)		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 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.





*Je* de Ruijter  
Makelaar.nu

Verzekeringen - Hypotheken - Makelaardij - DNK Kluisverhuur - ING Servicepunt

***Interesse?  
Neem contact  
met ons op!***

Lindeplein 3  
6444 AT, Brunssum  
045-5250681  
makelaardij@deruijter.nu  
<https://www.deruijtermakelaardij.nu>