



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Heulsterstraat 1, Susteren

€ 279.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Aan een rustige straat in een kindvriendelijke woonomgeving ligt deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met uitbouw, garage en fijne aluminium overkapping.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een praktische indeling en een verrassend ruim perceel met volop mogelijkheden voor uitbreiding of modernisering naar eigen wens. Een ideale gezinswoning met potentie!

## **Globale indeling**

Je betreedt de woning via de hal, waar direct de verzorgde basis opvalt. Vanuit hier loop je door naar de lichte doorzonwoonkamer, waar het daglicht mooi naar binnen valt en het uitzicht op de tuin uitnodigt om verder te kijken. Aansluitend vind je de keuken, die toegang biedt tot de praktische bijkeuken en de achterliggende berging.

Op de verdieping geven de overloop en de slaapkamers een prettig en rustig gevoel, terwijl de zolder extra bergruimte biedt. Buiten ervaar je de vrijheid van de tuin, met meerdere zitplekken, een prachtige overkapping en directe toegang tot de garage.

## **Tuin en berging**

De geheel omsloten achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een gazon en twee terrassen, waardoor je op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Via de tuin bereik je de garage én een praktische berging, voorzien van een grondwaterpomp. De aluminium overkapping zorgt ervoor dat je ook bij minder weer comfortabel buiten kunt zitten. De ruime oprit aan de voorzijde biedt bovendien voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.



Heulsterstraat 1 is zo'n woning die je meteen een vertrouwd gevoel geeft – een plek waar al met plezier is gewoond, en waar nog volop ruimte ligt om jouw eigen woonwensen tot leven te brengen. De solide basis, de fijne lichtinval en het verrassend ruime perceel vormen samen een uitstekende uitgangspunt voor de volgende stap. Of je nu op zoek bent naar een instapklare gezinswoning met karakter, of juist een huis waarin je jouw eigen stijl en ideeën kunt realiseren: hier kan het allebei.

Het is precies die combinatie van rust, ruimte en potentie die deze woning bijzonder maakt. Zie jij jezelf hier al thuis komen, genieten van de tuin onder de overkapping of stap voor stap jouw droomhuis creëren? Dan nodigen wij je van harte uit om de sfeer zelf te komen ervaren.

**Maak van Heulsterstraat 1 jouw nieuwe thuis.**

Disclaimer

Onze presentatiebrochures worden met grote zorg samengesteld. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)





# Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.



# De indeling

## Souterrain

Vanuit de hal bereikbare provisiekelder (ca. 3,66 x 2,06 m), ideaal voor opslag van voorraad en provisie.

## Begane grond

De hal is voorzien van een laminaatvloer en geeft toegang tot het eenvoudige toilet, de vernieuwde meterkast, keuken en de woonkamer.

De doorzonwoonkamer (ca. 22 m<sup>2</sup>) heeft een warme uitstraling dankzij de eiken parketvloer en geniet van veel lichtinval. De ramen zijn voorzien van screens en aan de achterzijde bevindt zich een overkapping die toegankelijk is via een loopdeur vanuit de woonkamer.

De gesloten moderne keuken (ca. 5 m<sup>2</sup>) is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combioven en koelkast.

Vanuit de keuken bereik je de bijkeuken (ca. 3,50 x 2,00 m) met tegelvloer. In de achtergelegen berging zijn witgoedaansluitingen en de opstelling van de cv-ketel gesitueerd. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de overkapping en de tuin.

De begane grond biedt een solide basis en leent zich uitstekend voor modernisering of uitbreiding, waarbij de ruime tuin behouden blijft.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

- Slaapkamer 1: ca. 3,54 x 3,46 m
- Slaapkamer 2: ca. 3,54 x 2,67 m
- Slaapkamer 3: ca. 2,47 x 2,12 m

De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De eenvoudige badkamer (ca. 2,12 x 0,97 m) is uitgerust met een douche en een vaste wastafel.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

## Garage

De garage (ca. 5,53 x 2,76 m) is bereikbaar via de ruime oprit en tevens via de overkapping. Een praktische ruimte voor het stallen van een auto, fietsen of extra opslag.

# Algemeen

De woning is gebouwd omstreeks 1965 en is gelegen op een perceel van circa 283 m<sup>2</sup>. Het woonoppervlakte bedraagt circa 80m<sup>2</sup> en de inhoud van de woning is circa 370m<sup>3</sup>. De woning beschikt over energielabel C en is voorzien van 10 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een lagere energielast.

Daarnaast is de woning uitgerust met kunststof kozijnen met HR++ beglazing en is er spouwmuurisolatie aanwezig, wat zorgt voor extra comfort en isolatie. De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een Remeha cv-ketel.

Het betreft een goed onderhouden woning die een solide basis biedt en tevens diverse uitbreidingsmogelijkheden kent, waardoor deze geheel naar eigen wens is aan te passen.

Tot slot beschikt de woning over een garage en een ruime oprit, waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is.

## Vraagprijs

€ 279.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 279.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1965
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Muurisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	80 m <sup>2</sup>
Perceel	283 m <sup>2</sup>
Inhoud	370 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	In centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	---

## Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Oost
Achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

## Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



## De ligging

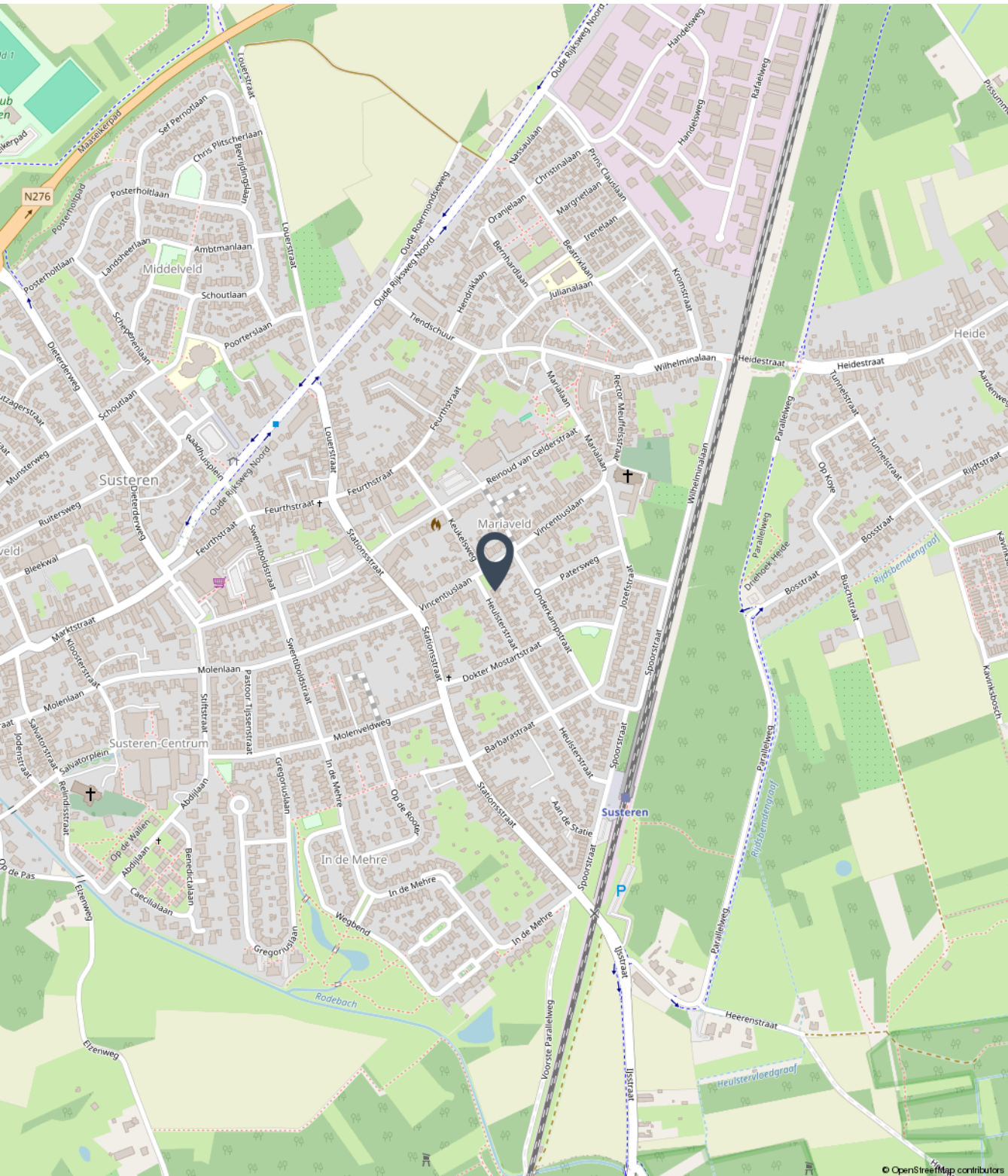
De woning is gelegen aan de Heulsterstraat in Susteren, in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving vind je voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Daarnaast zijn uitvalswegen richting steden als Sittard, Maastricht en Roermond goed bereikbaar.

Een prettige woonomgeving waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen



# Locatie

Heulsterstraat 1  
6114 ER Susteren





# Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617





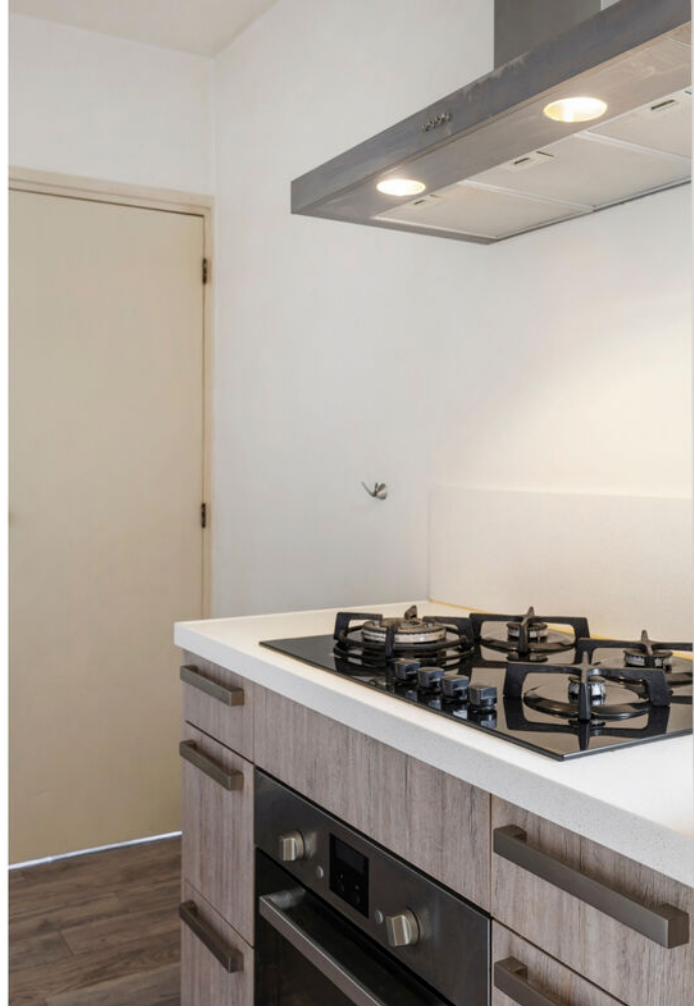






























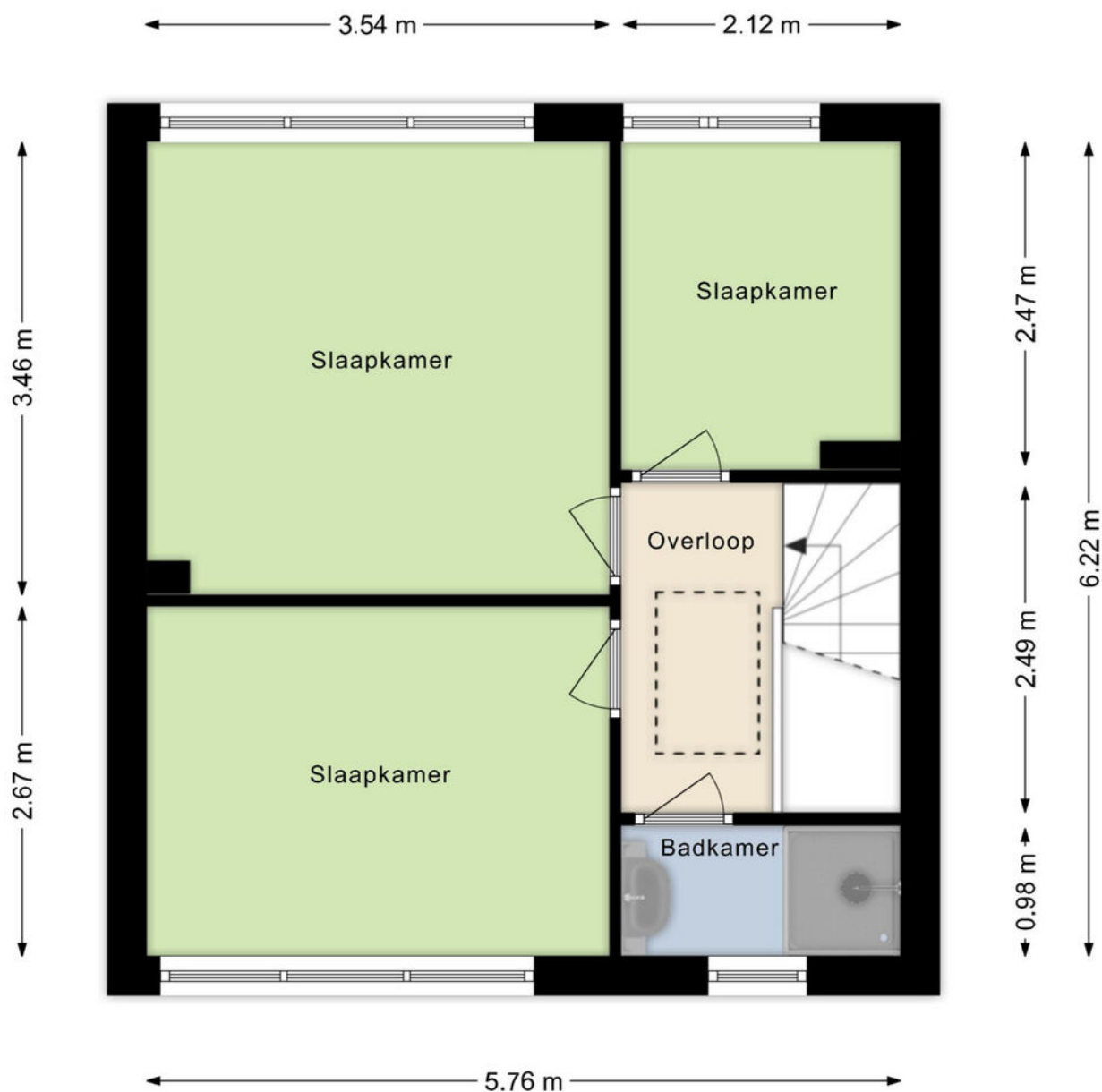


# Begane grond



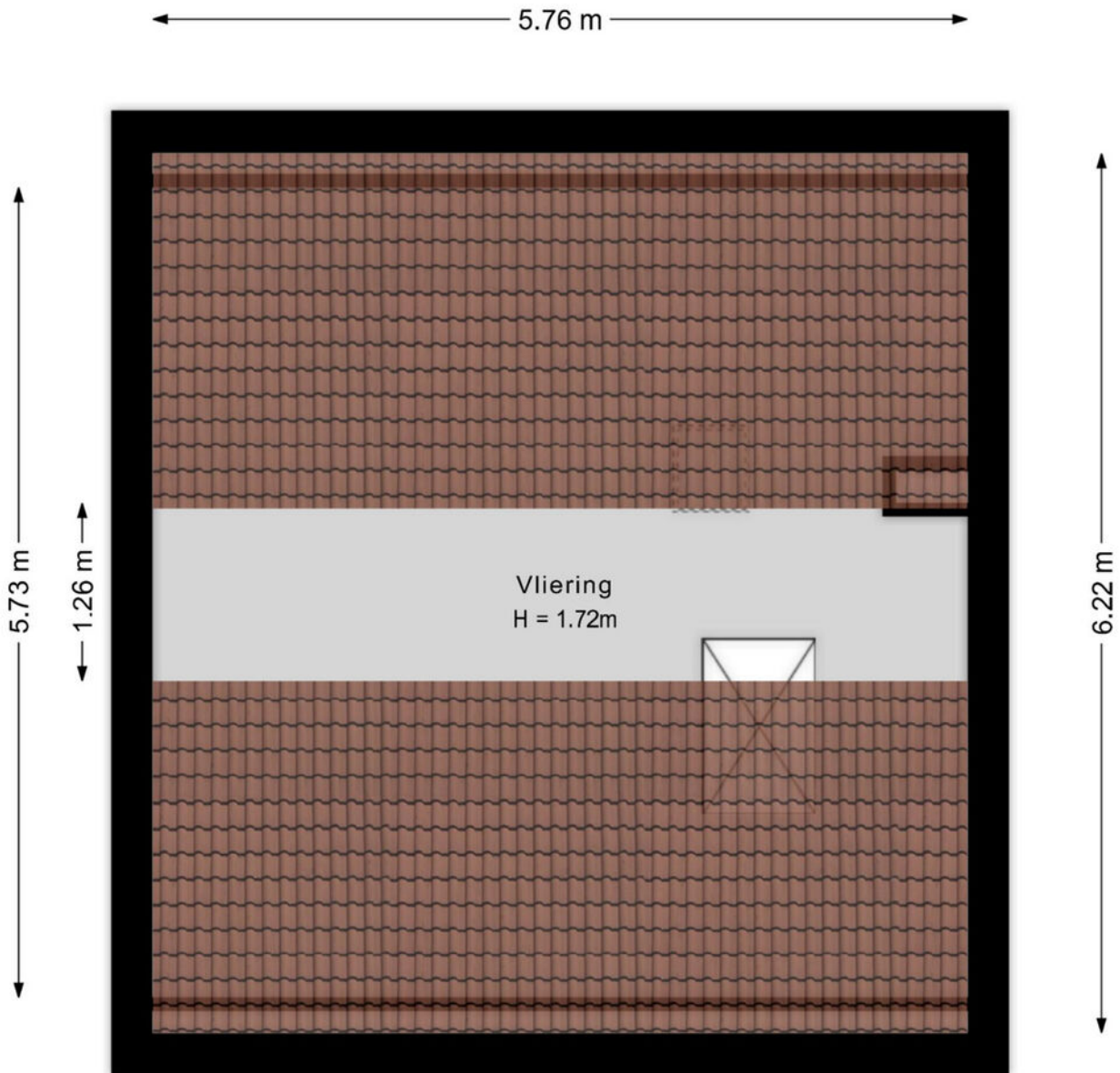


# Eerste verdieping





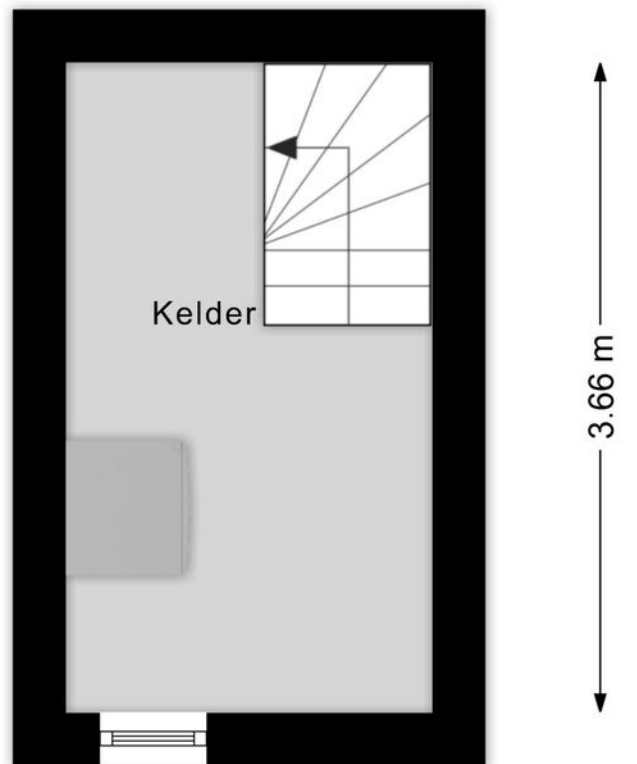
# Bergzolder





# Provisiekelder

← 2.06 m →





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Heulsterstr 1 sus



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Susteren	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 4062	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2026 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.	



# Aanvullende informatie bij de koop van een woning

## **Bieden en onderhandelen**

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

## **Het tot stand komen van een koop**

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Waarborgsom/Bankgarantie**

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

## **Bedenktijd Koper**

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



### **Onderzoekplicht koper**

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

### **Optie**

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

### **C.V. ketel**

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



# Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Merry'.

# Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

## Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



*Marc Merry*



*Maartje Merry*



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.