

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



RUSTENBURGSTRAAT 22, BUNDE

€ 445.000 k.k.



# WELKOM BIJ RUSTENBURGSTRAAT 22



## IK BEN MARCEL OVERHOF

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Rustenburgstraat 22** ik neem je graag mee door deze fijne woning.

Misschien heb je het huis al bezichtigd en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ [marcel.overhof@vanhuysen.nl](mailto:marcel.overhof@vanhuysen.nl)

☎ 06 298 66 293



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

<b>Bouwjaar</b>	1989		Woonoppervlakte 142 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning		
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw		
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning		
<b>Inhoud</b>	565 m <sup>3</sup>		Perceeloppervlakte 220 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	18 m <sup>2</sup>		
<b>Gebouwgebonden buitenruimte</b>	19 m <sup>2</sup>		
<b>Energielabel</b>	A		Kamers 8
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel		
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas		Slaapkamers 3



# OMSCHRIJVING

**Deze halfvrijstaande woning uit 1989 in Bunde biedt modern comfort en een praktische indeling. Met twee ruime slaapkamers, een luxe sauna, en uitbreidingsmogelijkheden, biedt het huis volop ruimte en flexibiliteit. Het is zorgvuldig onderhouden en uitgebreid met een tuinkamer, bijkeuken en carport. Dankzij een nieuwe cv-ketel en 15 zonnepanelen heeft de woning een energielabel A.**

## **Begane grond: sfeer en comfort**

De woning heeft een uitnodigende entree die leidt naar een lichte L-vormige woonkamer van circa 34 m<sup>2</sup>. De moderne open keuken is uitgerust met inbouwapparatuur en biedt een prettige kook- en eetruimte. Op de begane grond is ook een modern toilet aanwezig. De tuinkamer met airconditioning biedt uitzicht op de onderhoudsvriendelijke, zuidelijk gelegen tuin. De bijkeuken biedt extra kastruimte en aansluitingen voor wasapparatuur, en de inpandige garage met elektrische poort biedt extra gemak.

## **Eerste verdieping: ruimte en ontspanning**

Op de eerste verdieping vind je een ruime slaapkamer en een kastenkamer, die kunnen worden omgevormd tot twee slaapkamers. De luxe sauna is geplaatst in een voormalige slaapkamer. De moderne badkamer heeft een ligbad, douche en dubbel wasmeubel, met een aparte toiletruimte. De overloop biedt toegang tot de zolderverdieping.

## **Zolderverdieping: ruime slaapkamer**

De zolderverdieping heeft een tweede ruime slaapkamer met veel natuurlijk licht dankzij een Velux dakraam, en biedt aanvullende bergruimte.

## **Uitstekende locatie en bereikbaarheid**

De woning ligt in het gezellige dorp Bunde, met voorzieningen zoals supermarkten, scholen en een huisartsenpost nabij. Het Bunderbos biedt mogelijkheden voor natuurrecreatie. Uitvalswegen zoals de A2 en A79 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Maastricht binnen 15 minuten te bereiken zijn. Openbaar vervoer biedt uitstekende verbindingen.

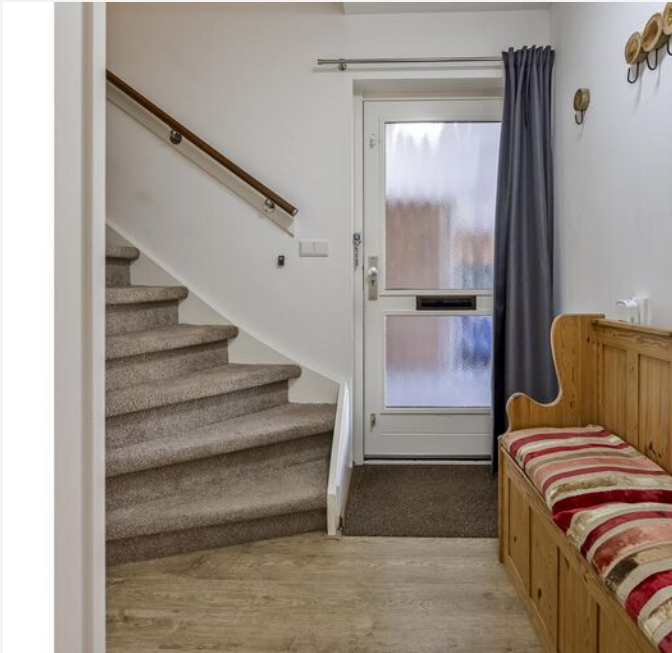
## **Kenmerken van deze woning:**

- Bouwjaar 1989 en uitgebreid in 1997
- Energiezuinig met cv-ketel (2018) en 15 zonnepanelen
- Energielabel A
- Rustige ligging met uitstekende voorzieningen in de buurt
- Flexibele indeling met mogelijkheid tot aanpassing van kamers
- Moderne keuken en badkamer, deels voorzien van rolluiken
- Airconditioning in de aanbouw en grote slaapkamer
- Dakbedekking vernieuwd in 2020
- Inpandige garage en carport voor extra parkeergelegenheid
- Luxe sauna op de eerste verdieping
- Ruime slaapkamers met mogelijkheid tot uitbreiding naar drie of vier slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden

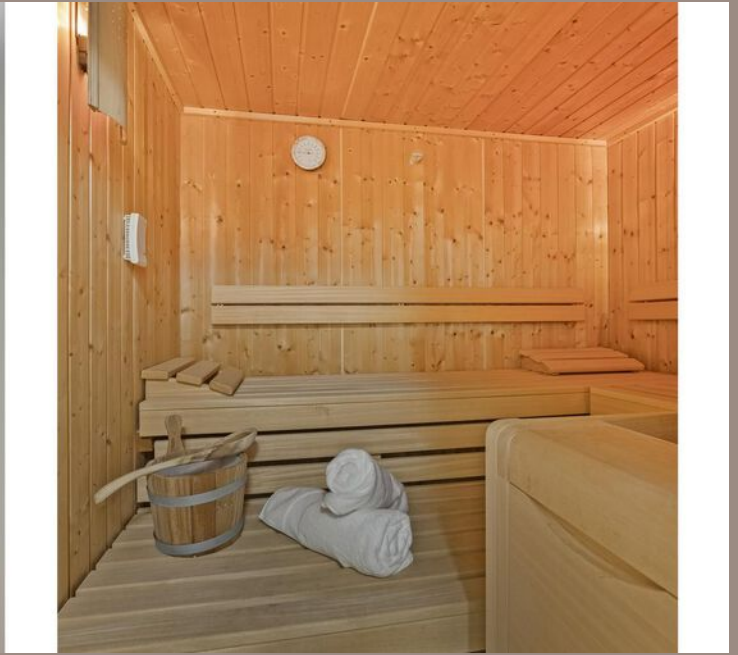


















# PLATTEGROND - begane grond



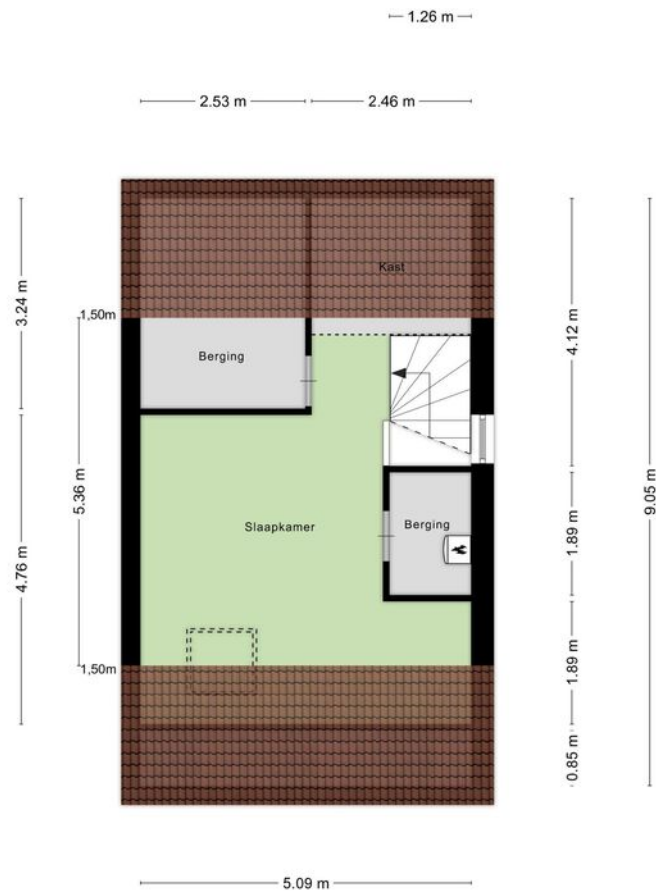
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND - eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND - zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

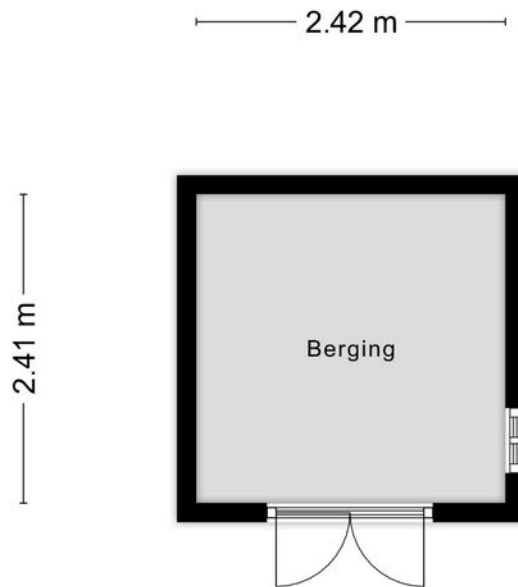
# PLATTEGROND - tuinplan



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibor www.zibor.nl



# PLATTEGROND - tuinberging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Bunde, 175

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

3298

## KADASTRALE SECTIE

B


## GEMEENTE

Bunde

## PERCELOPPERVLAKTE

220 m<sup>2</sup>

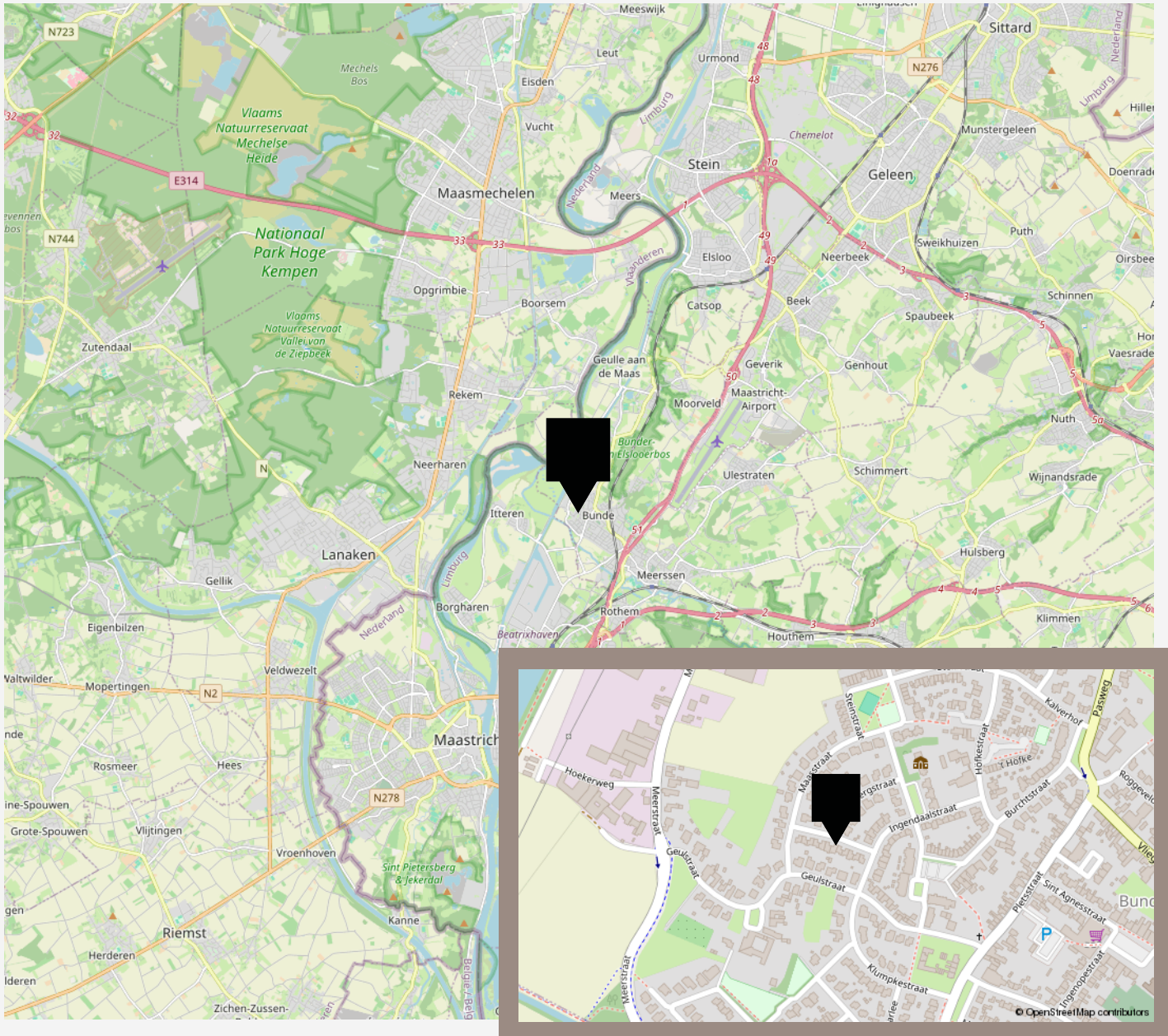


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Bunde
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		3298
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 september 2024  
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.

# LOCATIE OP KAART





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)