

Vraagprijs:
€ 549.000 K.K.

Wijnstraat 2
SUSTEREN

046-4495197
info@maurice-eijpemakelaardij.nl
maurice-eijpemakelaardij.nl

Maurice Eijpe
Makelaardij

Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 549.000,- k.k.
Elektra	€ 209,26
Gas	€ 175,73
Water	€ 16,20
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1946
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Oppervlaktes en inhoud	
Perceeloppervlakte	519 m^2
Gebruiksoppervlakte wonen	206,6 m^2
Inhoud	1.051 m^3
Oppervlakte overige inpandige ruimten	90,2 m^2
Oppervlakte externe bergruimte	41,9 m^2
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0,3 m^2
Indeling	
Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Locatie	
Ligging	In bosrijke omgeving In centrum In woonwijk
Tuin	
Type	Afgesloten tuin
Oriëntering	Noord west

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	E
CV ketel	
CV ketel	Nefit Topline Aquapower
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

Kenmerken

Woonoppervlakte	206.60m²
Perceeloppervlakte	519m²
Inhoud	1051.18m³
Energielabel	E











Omschrijving

Karakteristieke en verrassend ruime woning in historische dorpskern.

Sommige woningen bieden ruimte. Andere hebben karakter. Aan de Wijnstraat 2 komen beide op bijzondere wijze samen.

Midden in de historische kern van Susteren staat deze markante halfvrijstaande woning met circa 207 m^2 woonoppervlakte, een inhoud van ruim 1.000 m^3 en een perceel van 519 m^2.
Achter de karaktervolle gevel gaat een verrassend ruim huis schuil, met vier slaapkamers op de eerste verdieping, een multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond, een lichte serre, een royale zolderverdieping, een vrijstaande garage en een beschutte achtertuin.

Karakteristieke details, royale leefruimtes en volop mogelijkheden voor de toekomst. Een huis dat generaties lang met zorg is bewoond en nu ruimte biedt aan nieuwe woonwensen.

Kom binnen kijken.....







Begane grond

Karakter en ruimte.
Bij binnenkomst valt direct op dat dit geen standaardwoning is. Karakteristieke glas-in-loodramen, een klassieke parketvloer en verschillende oorspronkelijke details geven het interieur een warme en authentieke uitstraling.

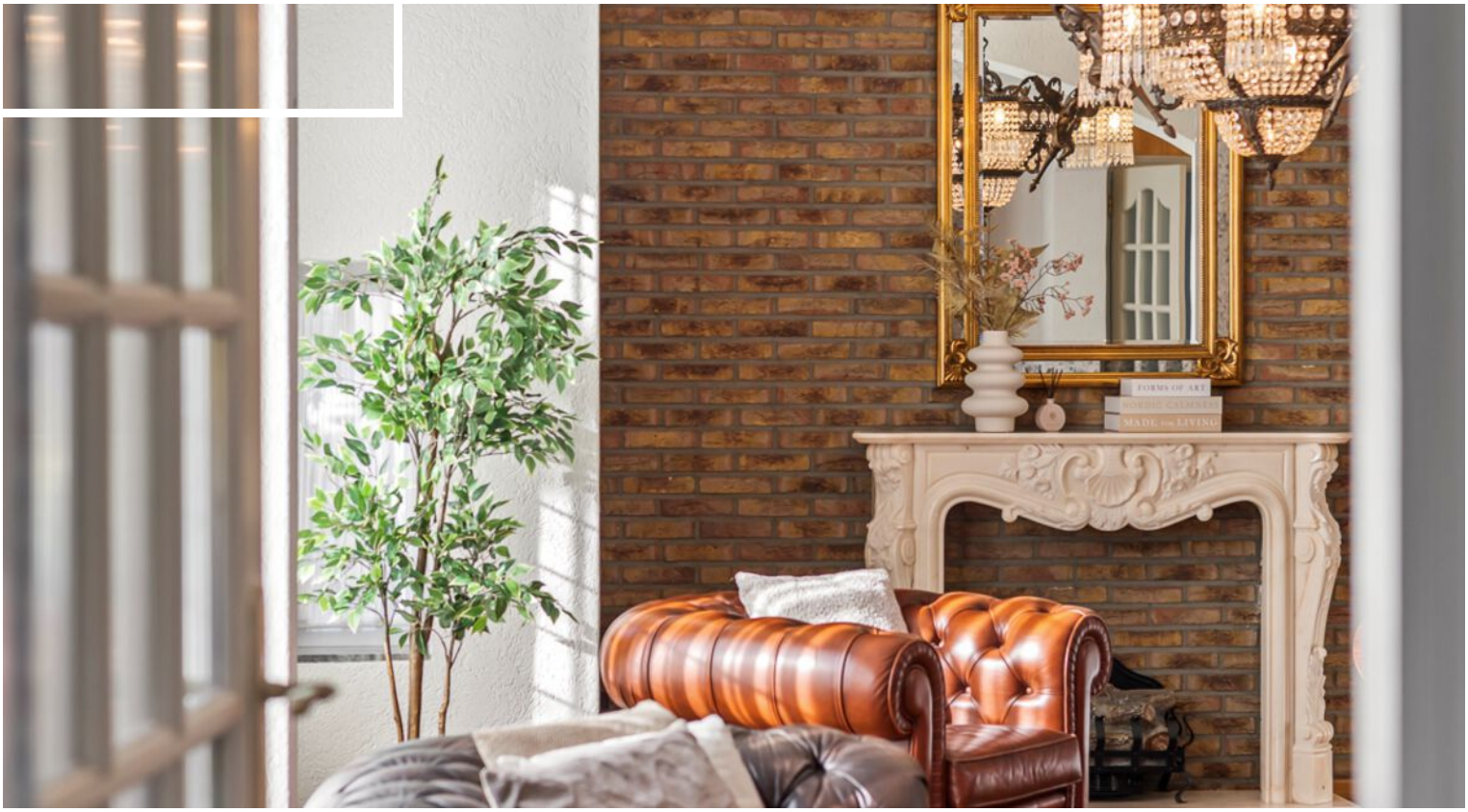
De royale woonkamer bestaat uit twee gedeelten en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. De fraaie parketvloer en glas-in-loodramen versterken de authentieke sfeer. De woonkamer beschikt bovendien over airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de ruime keuken, voorzien van een hoekopstelling met granieten werkblad, vierpits gasfornuis, dubbele spoelbak, magnetron en koelkast. De keuken is functioneel ingericht en biedt tegelijkertijd mogelijkheden om deze naar eigen smaak te moderniseren en bijvoorbeeld te ontwikkelen tot een eigentijdse leefkeuken.

Naast de keuken ligt de praktische bijkeuken met ruimte voor het witgoed, een extra spoelbak en aanvullende bergruimte. Op de begane grond bevinden zich tevens een toiletruimte en een praktische voorraadkelder.

Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond. Deze biedt uiteenlopende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaapkamer, kantoor of praktijk aan huis, speelkamer of hobbyruimte. Dankzij de directe toegang tot het terras en de tuin is deze ruimte bovendien prettig verbonden met het buitenleven.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de lichte serre met twee grote schuifpuien. Deze vormt een aangename verbinding tussen binnen en buiten en biedt een fijne plek om gedurende een groot deel van het jaar van de tuin te genieten. De serre is daarnaast bereikbaar via een afzonderlijke gang die doorloopt naar de voorzijde van de woning.






























Miele







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer.
De slaapkamers bieden ruimte voor een gezin, maar kunnen uiteraard ook worden ingericht als logeer-, hobby- of werkkamer. De kamers zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet.

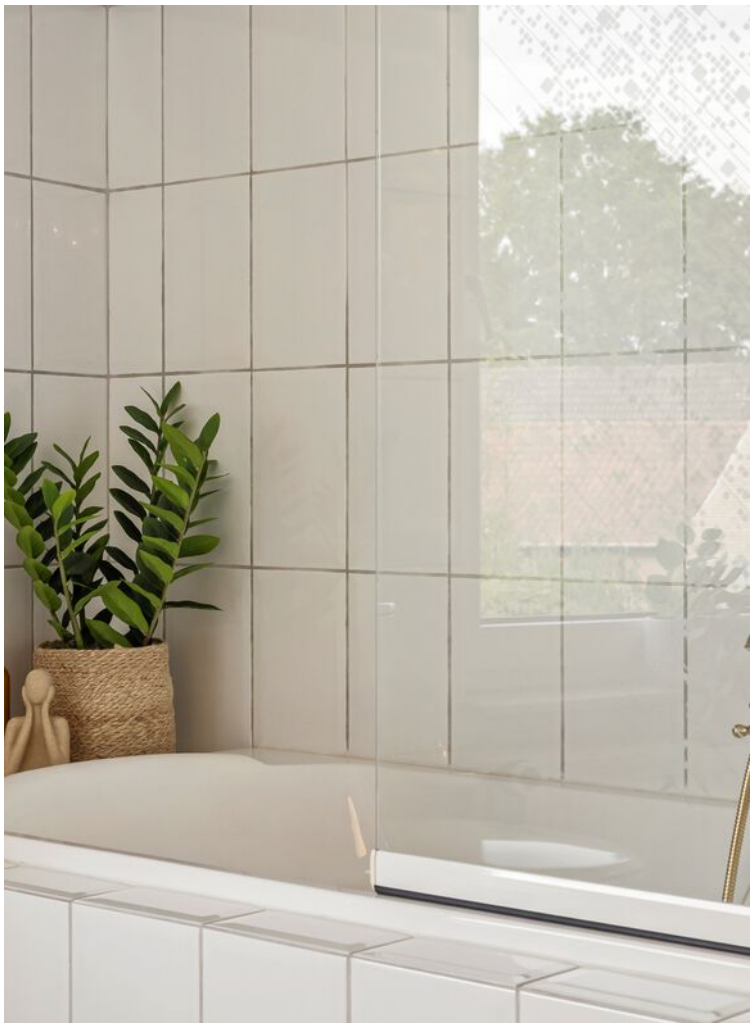
Vanaf de overloop leidt een vaste trap naar de tweede verdieping.



































Tweede verdieping

Indrukwekkende zolder met mogelijkheden.
Via de vaste trap bereikt u de bijzonder royale zolderverdieping. De zichtbare houten kapconstructie geeft deze ruimte een authentiek en karaktervol aanzien.

Door de omvang en indeling biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een verdere invulling. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van extra slaapkamers, een atelier, hobbyruimte, fitnessruimte of een royale thuiswerkplek, afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden.

De combinatie van ruimte en karakter maakt deze verdieping tot een van de bijzondere kenmerken van de woning.







Tuin en garage

Ruimte om buiten te genieten.
De beschutte achtertuin vormt een prettige aanvulling op de royale leefruimtes binnen. De tuin beschikt over een gazon, borders en bestrating en biedt verschillende mogelijkheden om aangename zitplekken te creëren.

De ruime overkapping die zich aansluitend aan de serre bevindt biedt ook op minder zonnige dagen een heerlijke beschutte plek om buiten te zitten.

Achter op het perceel staat de royale vrijstaande garage, die bereikbaar is via de Salvatorstraat. Naast het stallen van een auto biedt deze ruimte mogelijkheden voor fietsen, opslag en hobby's.



Bijzonderheden

Een woning met karakter én toekomstpotentieel.
Wat Wijnstraat 2 onderscheidt, is de combinatie van authentieke charme, royale afmetingen en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.
De woning biedt de mogelijkheid om stapsgewijs te moderniseren en te verduurzamen, waarbij het oorspronkelijke karakter behouden kan blijven.

Dankzij de multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond, de vier slaapkamers op de eerste verdieping en de royale zolder kan de woning worden aangepast aan uiteenlopende woonwensen en levensfasen.
Daarmee is dit een huis voor wie niet op zoek is naar een standaardwoning, maar naar ruimte, karakter en de mogelijkheid om een eigen thuis te creëren.

Wonen in het historische hart van Susteren
De ligging maakt het geheel compleet. De woning bevindt zich in de oude dorpskern van Susteren, op korte afstand van de historische Sint-Amelbergabasiliek.
Winkels, supermarkten, horeca, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het NS-station is goed bereikbaar.
Voor wandelen en recreëren ligt onder andere natuurgebied 't Hout in de omgeving.
Zo combineert Wijnstraat 2 de sfeer van de historische dorpskern met het gemak van voorzieningen en openbaar vervoer dichtbij.

Bijzonderheden
- Bouwjaar: 1946
- Woonoppervlakte: circa 207 m^2
- Perceeloppervlakte: 519 m^2
- Inhoud: circa 1.051 m^3
- Externe bergruimte: circa 42 m^2
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping
- Aanvullende multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond
- Royale zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap
- Karakteristieke glas-in-loodramen, parketvloer en houten kapconstructie
- Lichte serre met twee grote schuifpuien
- Beschutte achtertuin met overkapping
- Ruime vrijstaande garage
- Houten en kunststof kozijnen, gedeeltelijk voorzien van dubbelglas
- Airconditioning in de woonkamer
- Cv-ketel Nefit Topline (2011, eigendom)
- Energielabel E
- Mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming
- Mogelijk asbesthoudend materiaal aanwezig in het dakbeschot

Wijnstraat 2 is geen standaardwoning, maar een huis met karakter, uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden voor de toekomst. Een bijzonder familiehuis op een historische locatie, klaar voor een volgende generatie die er opnieuw een eigen thuis van wil maken.

Opmerking
Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Ondanks het feit dat wij zeer secuur te werk gaan bij het verzamelen van de gegevens, zijn onjuistheden niet altijd uit te sluiten. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.
Er kunnen aan deze omschrijving geen rechten worden ontleend.













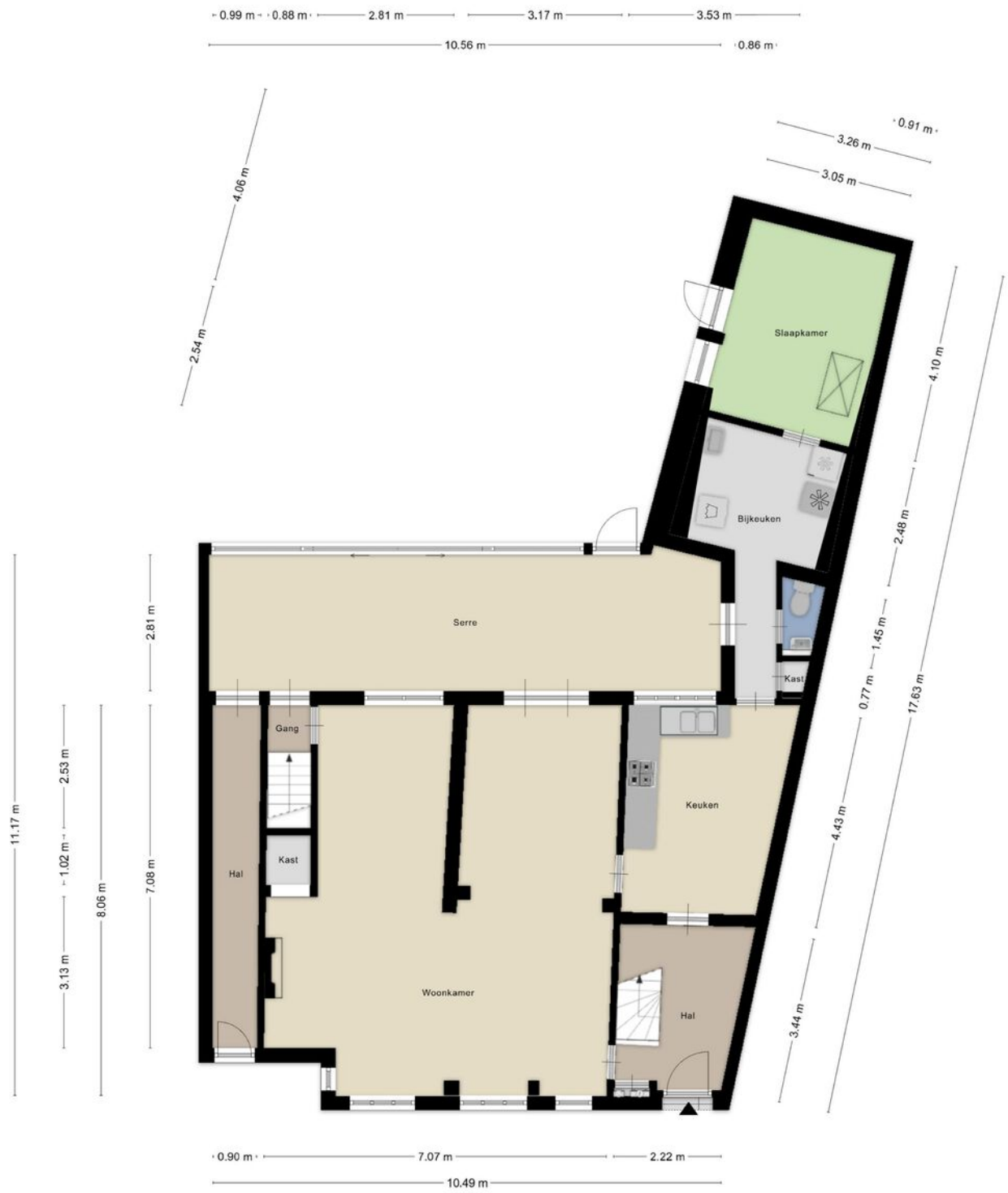






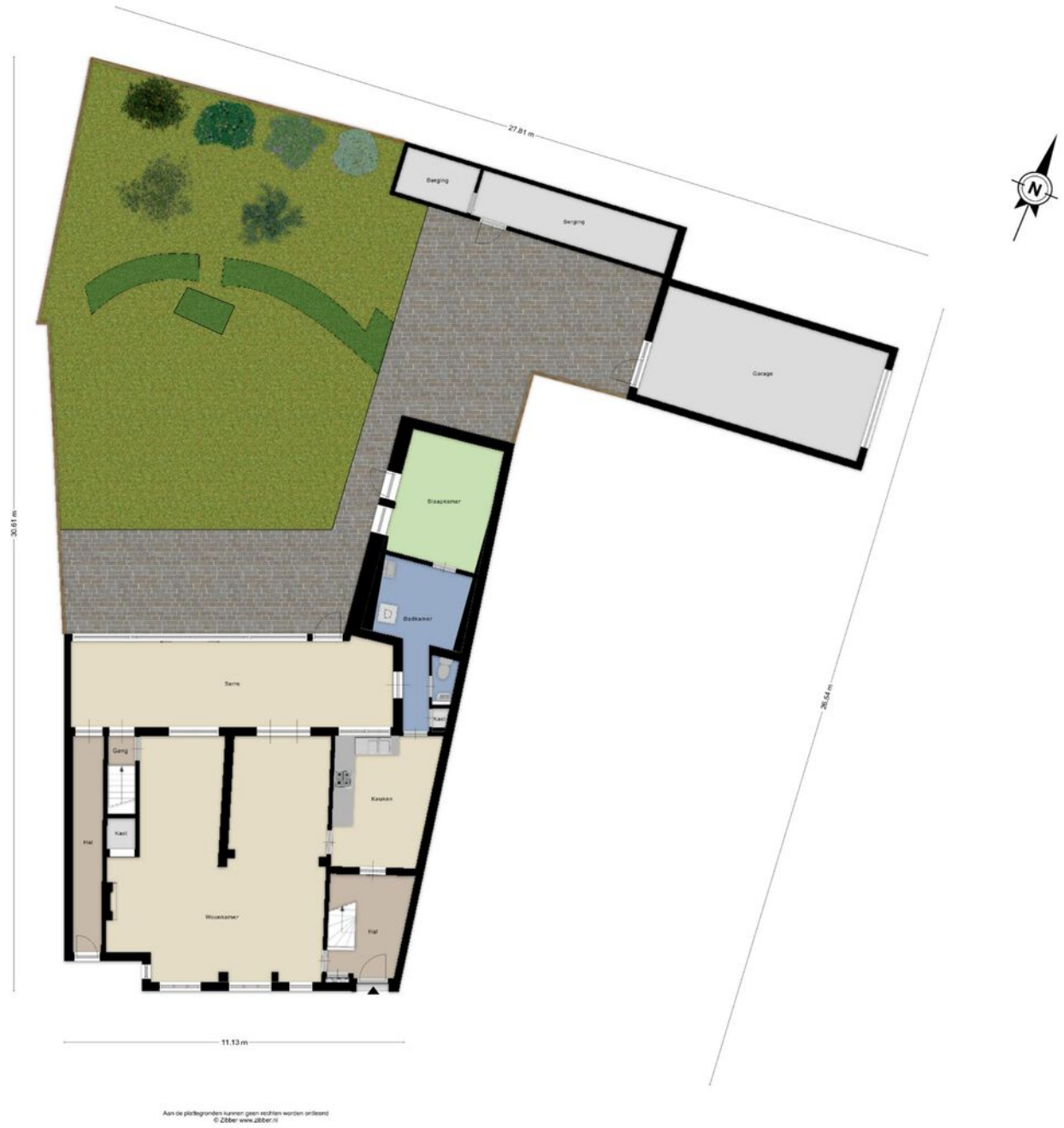


Plattegrond



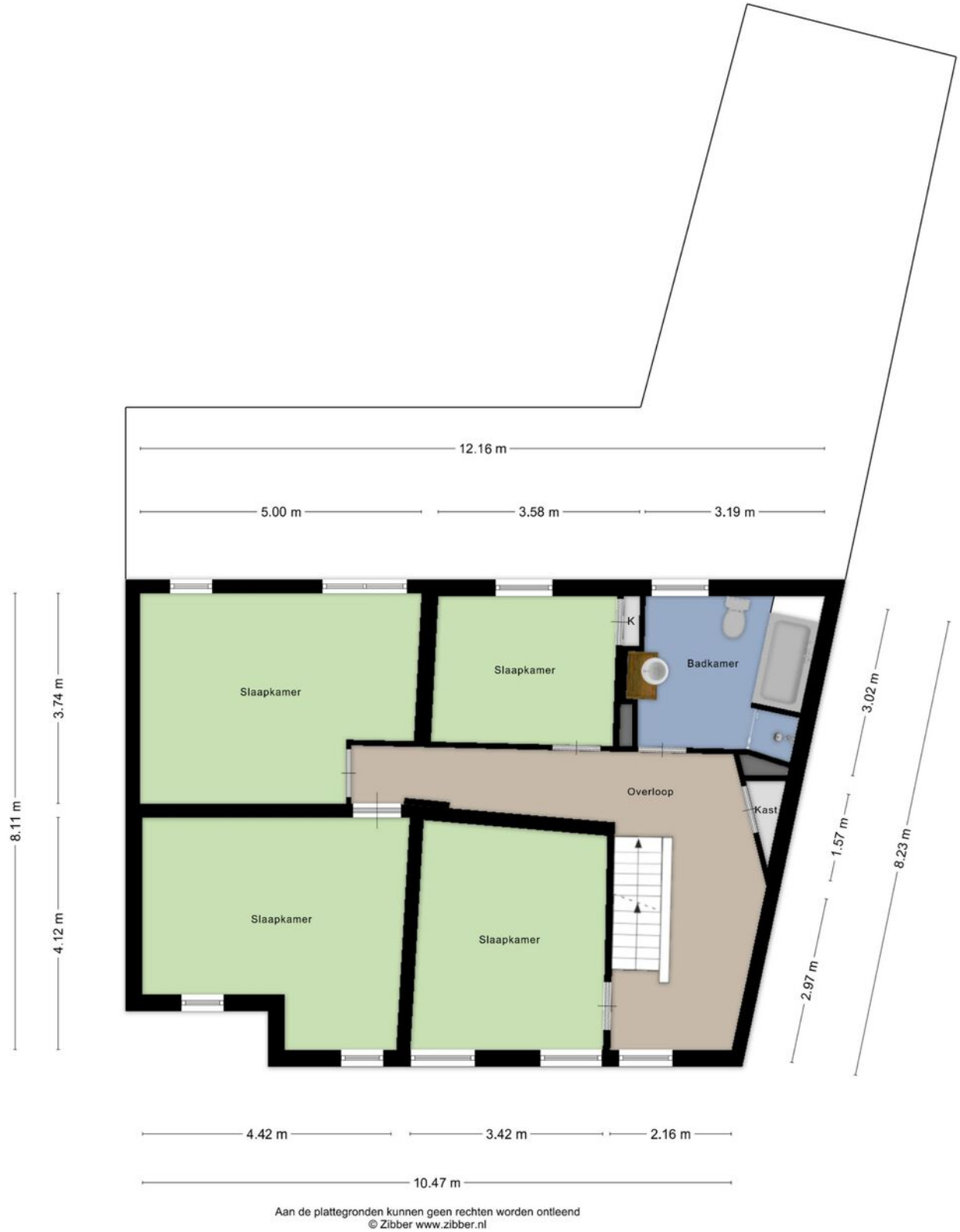
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



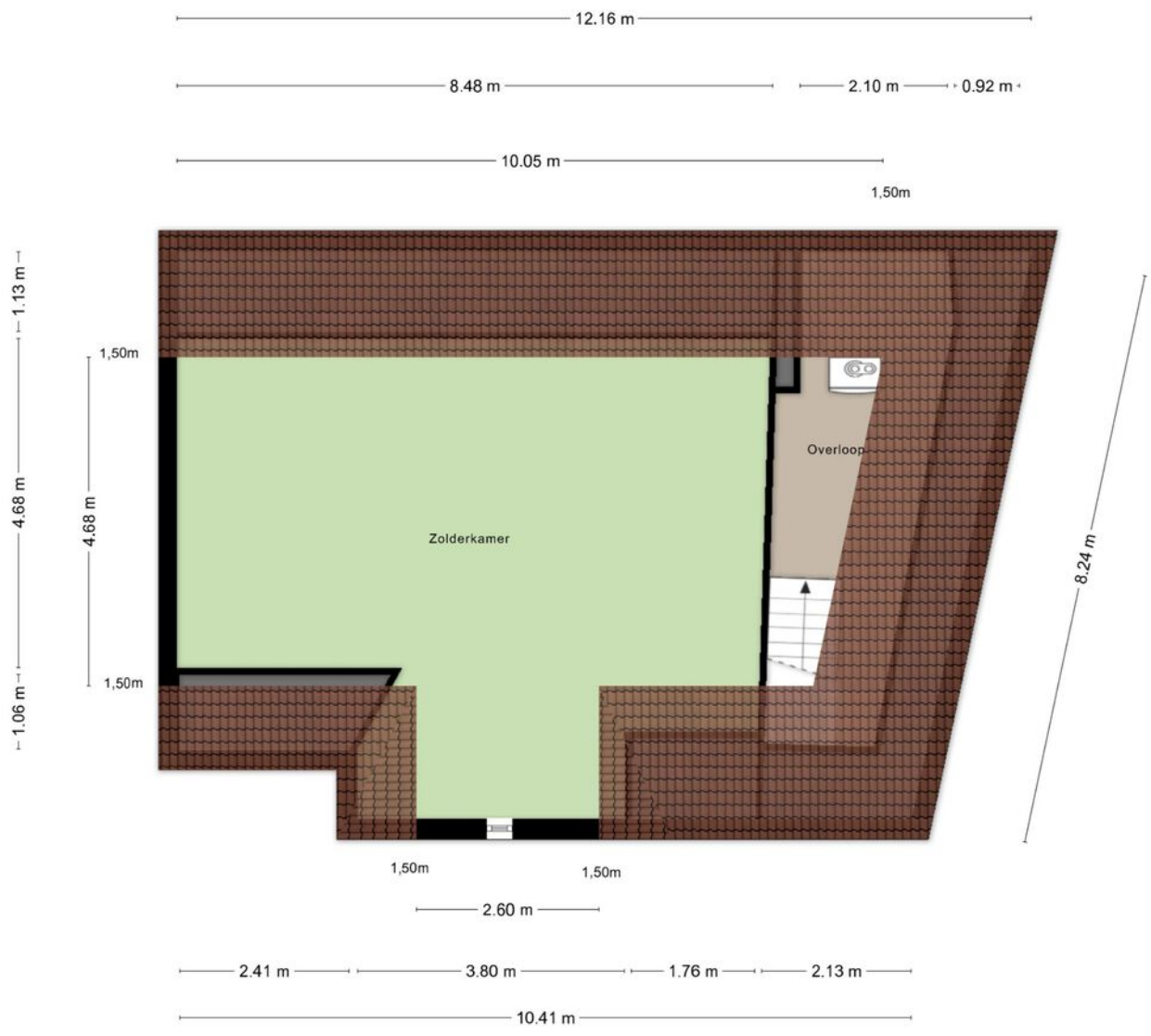
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



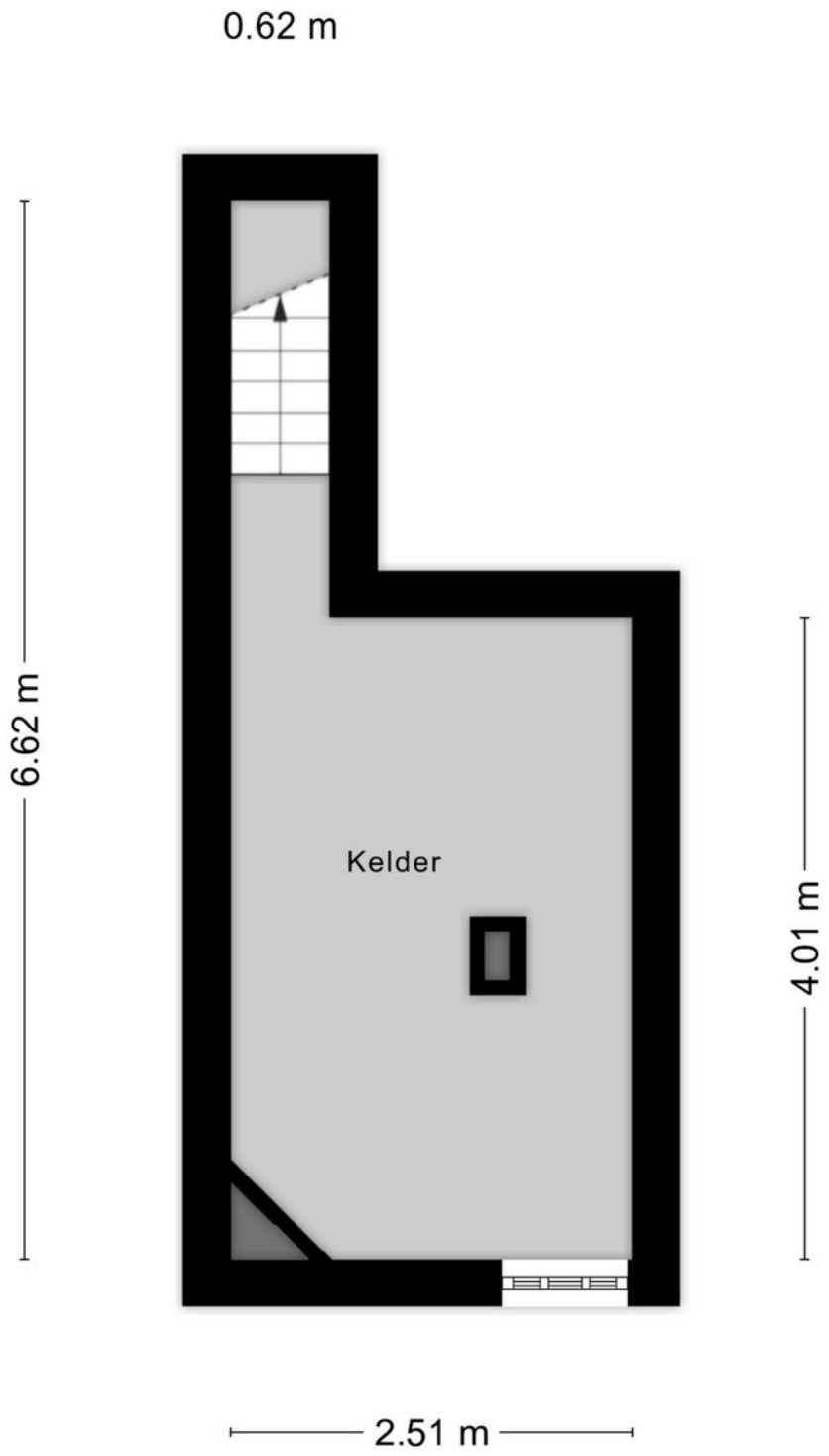
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



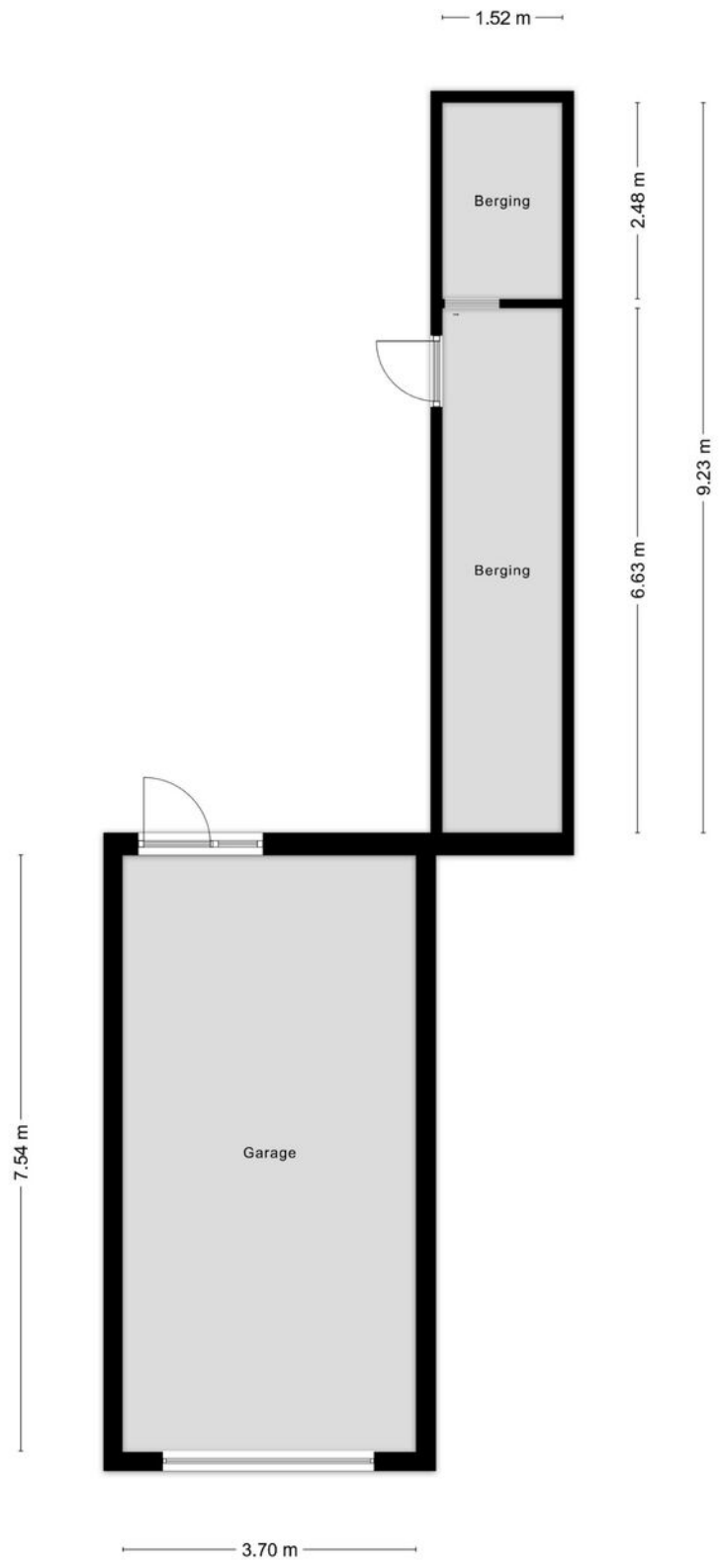
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond

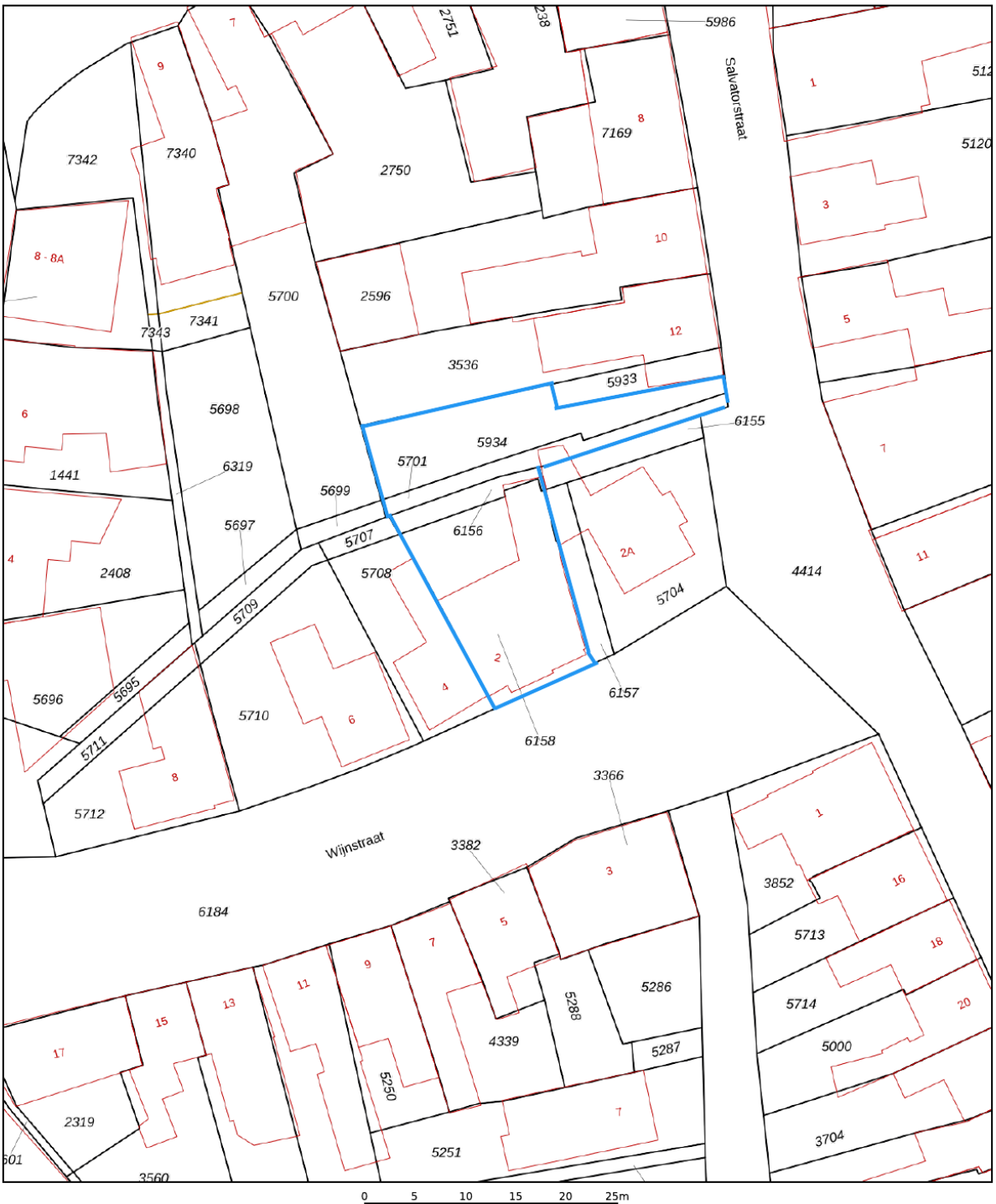


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 4116185_1



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

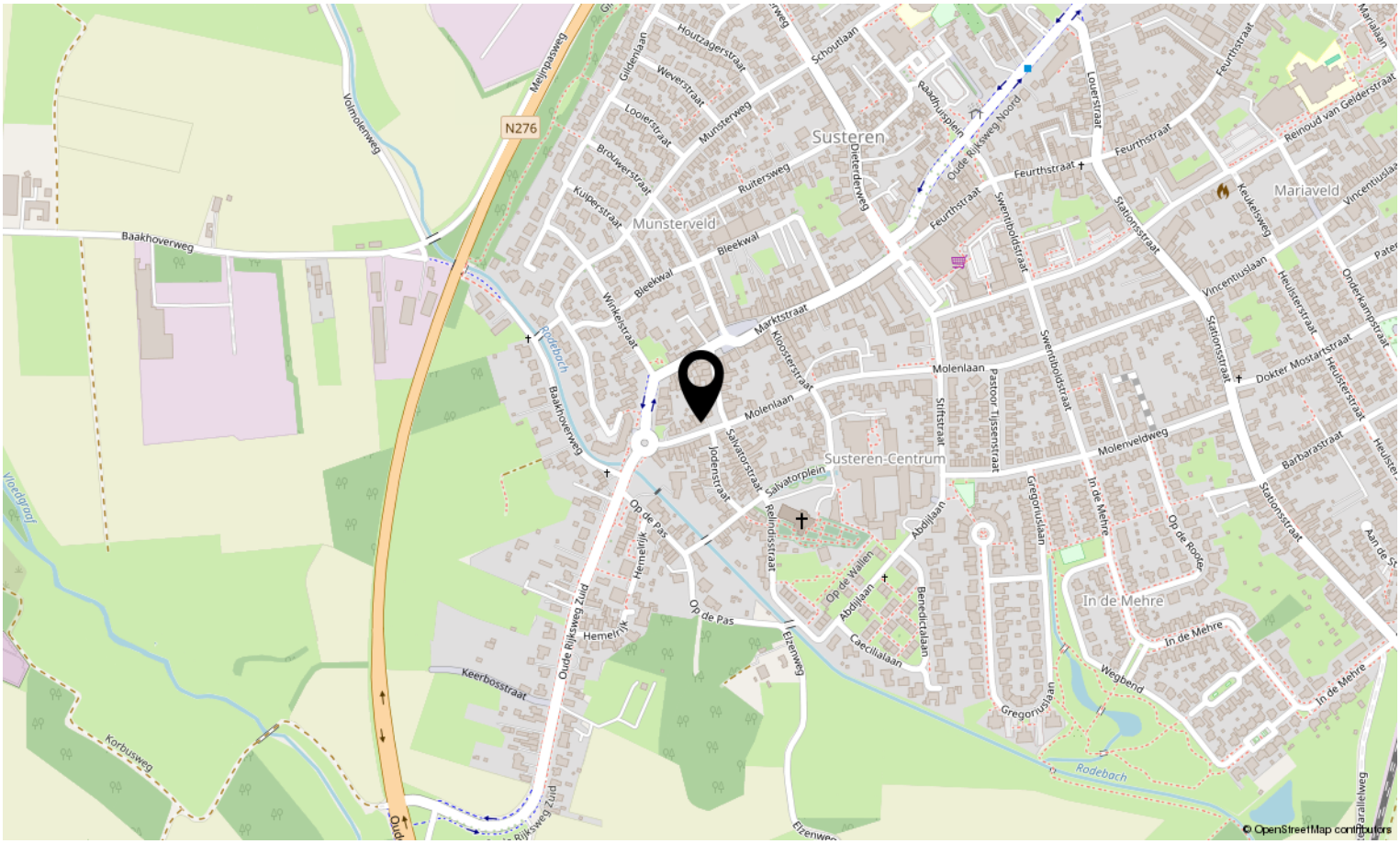
Schaal 1: 500

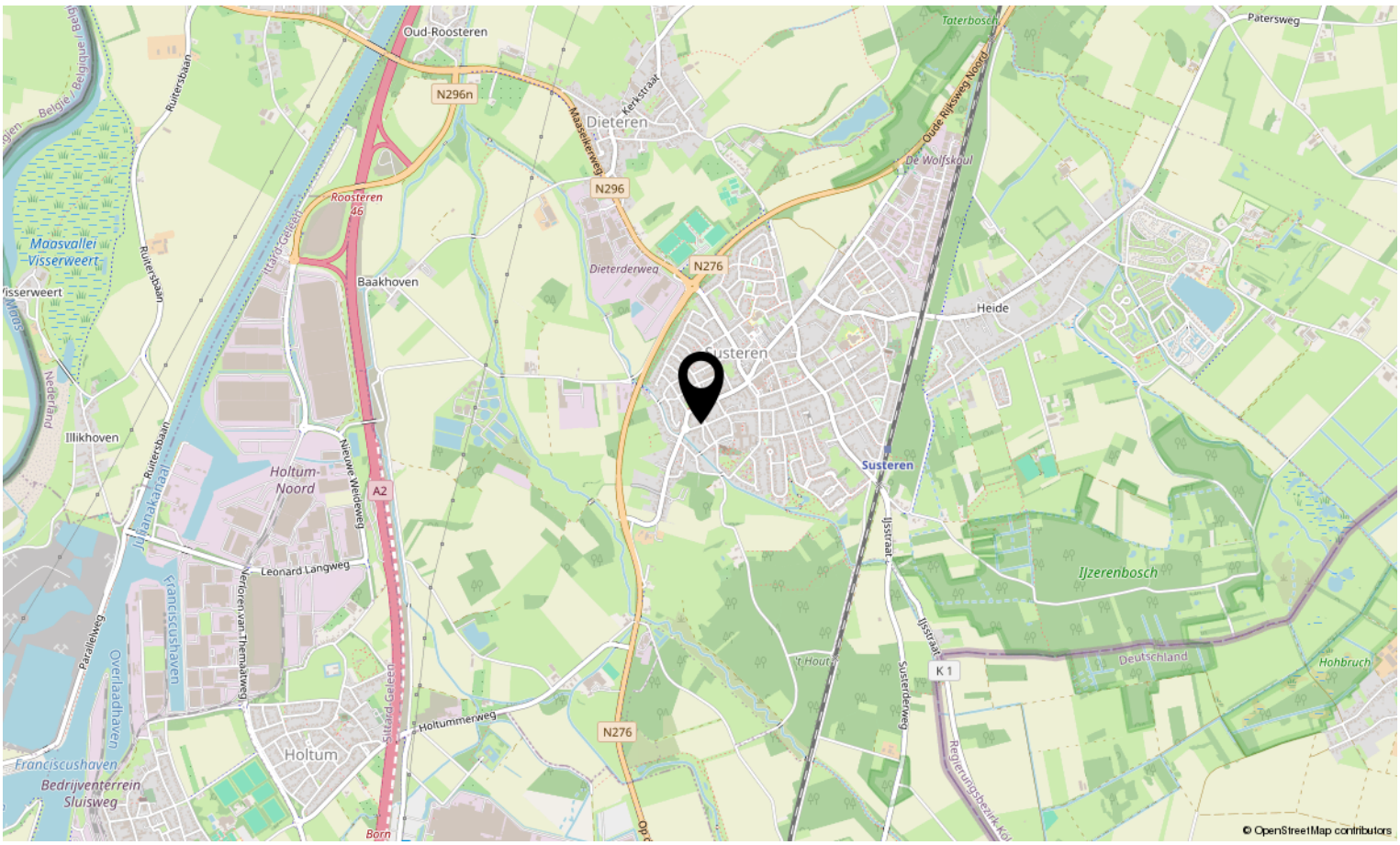
Kadastrale gemeente	Susteren
Sectie	D
Perceel	6158

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.

kadaster

Locatie op de kaart











Interesse in deze woning?

Neem contact op met ons kantoor.

Maurice Eijpe makelaardij en planologisch advies
Op Koye 32, 6114 AZ Susteren
046-4495197 | info@maurice-eijpemakelaardij.nl
maurice-eijpemakelaardij.nl

Maurice Eijpe
Makelaardij