



TE KOOP

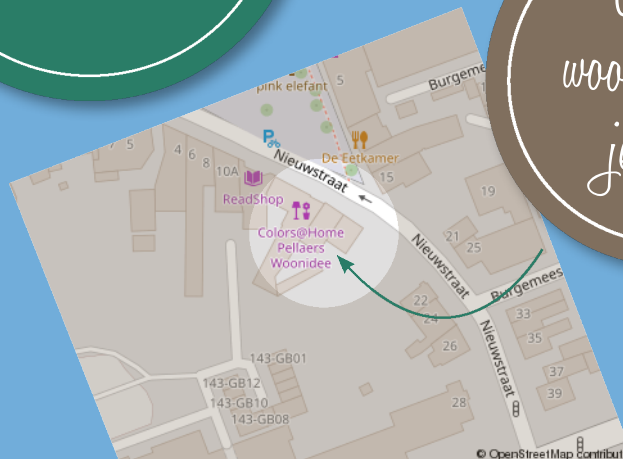
Nieuwstraat 16

6431 KT, Hoensbroek



VRAAGPRIJS

€ 249.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

VERRASSEND RUIM! In het centrum van Hoensbroek, met alle voorzieningen binnen handbereik, bevindt zich dit geschakelde en uitgebouwde woonhuis. De woning beschikt o.a. over 4 slaapkamers (met vaste trap naar de zolderverdieping), kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken en een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuidwesten.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 5,00m x 2,40m).

Begane grond: Entree; ruime hal met meterkast en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Lichte woonkamer (ca. 30m²) met en-suite schuifdeuren. De semi-open keuken (ca. 9m²) is voorzien van een moderne keukenopstelling met apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie. In het uitgebouwde eetgedeelte (ca. 20m²) zorgen de vaste kastenwand en lichtkoepel voor extra wooncomfort en sfeer. Via een schuifpui is er toegang tot de onderhoudsvrije tuin met terras, ideaal gelegen op het zuidwesten.

Eerste verdieping: Overloop met bergkast (v.v. witgoedaansluiting); slaapkamer 1 (ca. 3,84m x 3,77m), slaapkamer 2 (ca. 4,51m x 3,78m) en slaapkamer 3 (ca. 3,23m x 2,45m) met toegang tot balkon. De moderne, geheel betegelde badkamer (ca. 2,40m x 1,70m) is uitgerust met een ligbad-/douchecombinatie, badmeubel met vaste wastafel en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbaar. Ruime zolderverdieping met overloop en diverse bergruimtes, waarvan één met de cv-combi-installatie (eigendom). Slaapkamer 4 (ca. 18m²) met dakkapel en Velux-dakvenster.

Bijzonderheden: Dit geschakelde en uitgebouwde woonhuis is zeer centraal nabij o.a. winkels, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen gelegen. Het object is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Tevens zijn er rolluiken aanwezig. De begane grond beschikt grotendeels over een fraaie houten vloer. De eerste



verdieping is grotendeels voorzien van laminaatvloeren. De royale living (woonkamer, keuken en aanbouw samen ca. 59m²) is riant te noemen. Kortom, maak een afspraak en laat u overtuigen.

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.



Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Verrassend ruim woonhuis
- 4 slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijke tuin op zuidwest

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1956
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In centrum
Woonoppervlakte	142 m ²
Perceeloppervlakte	146 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Inhoud	530 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4





VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

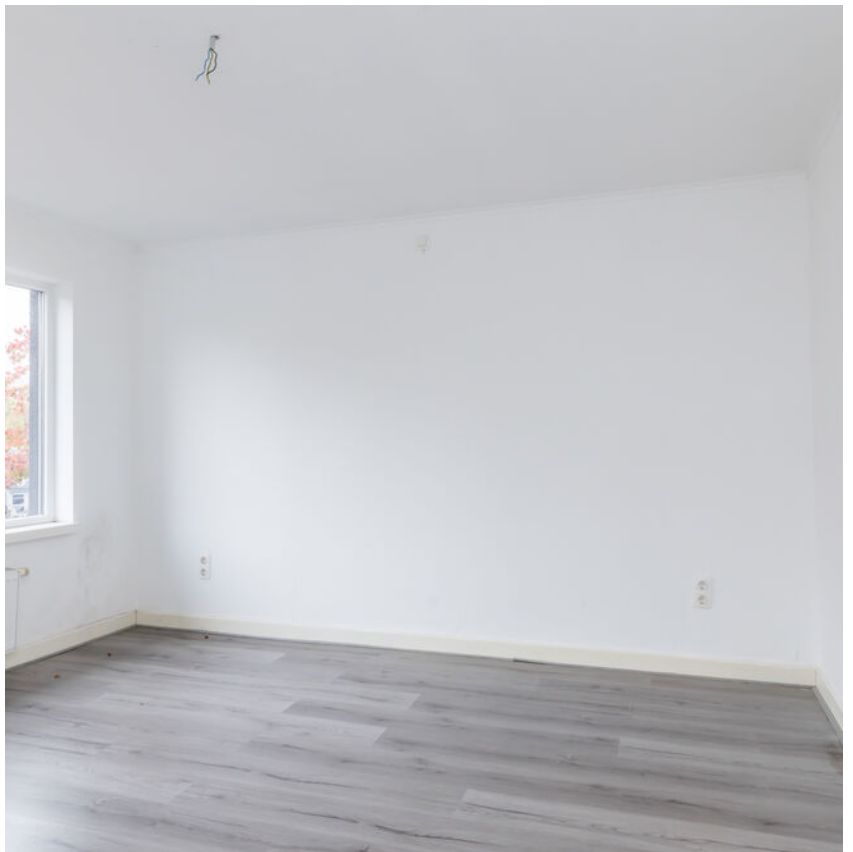
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

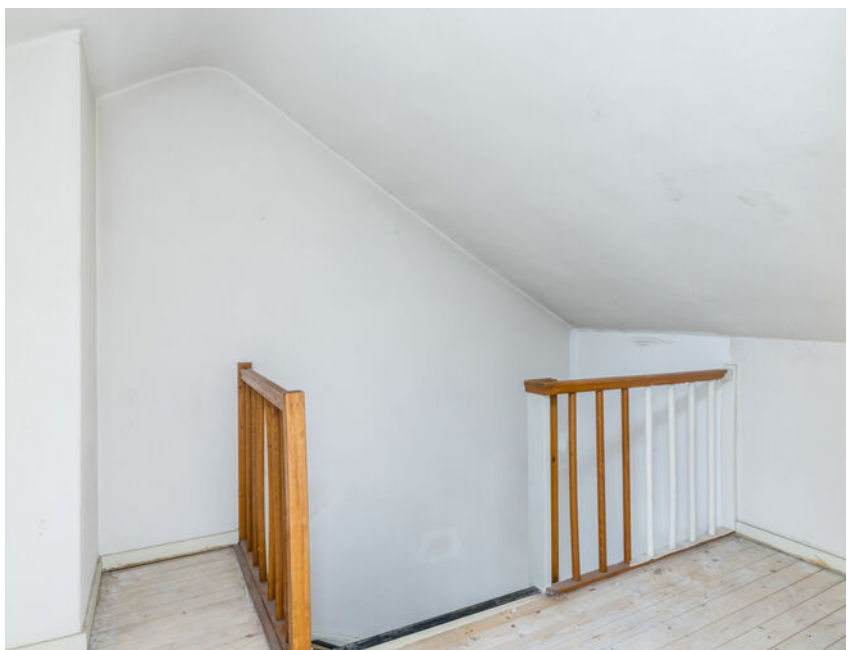
erkend lid van
vastgoedpro 















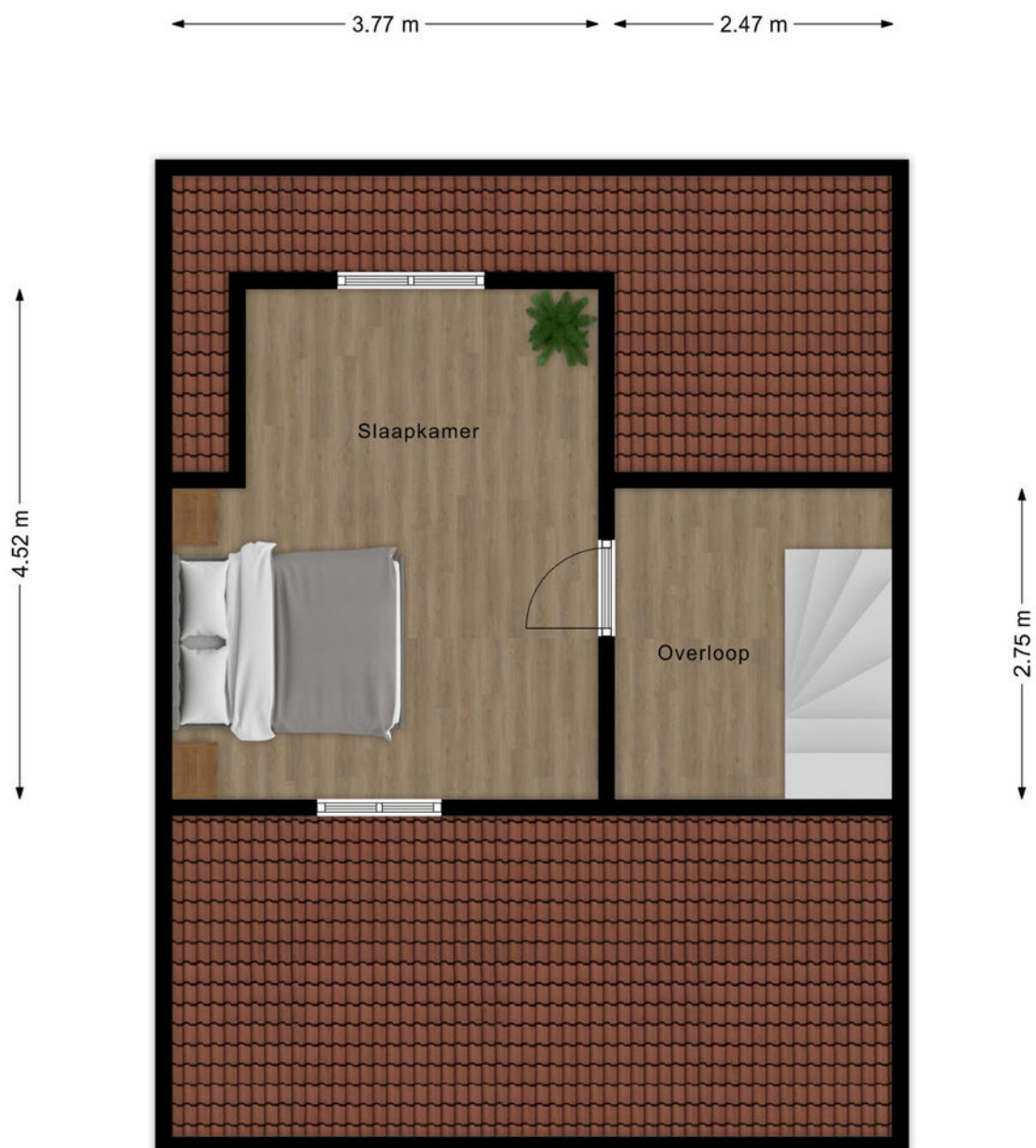
Plattegrond



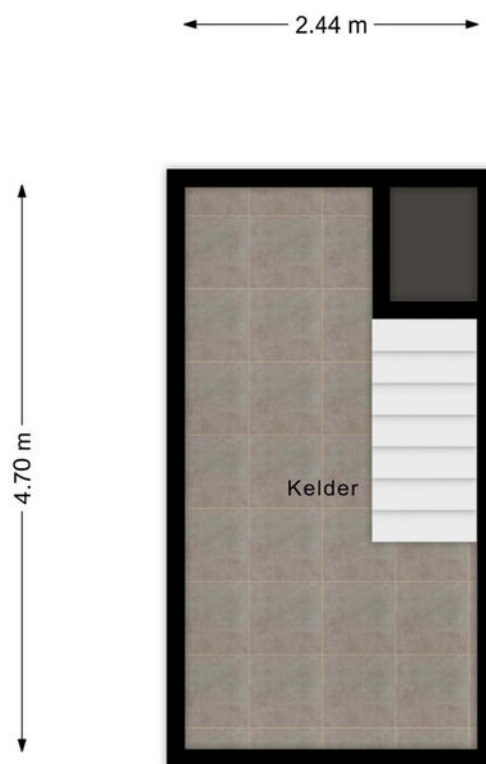
Plattegrond



Plattegrond

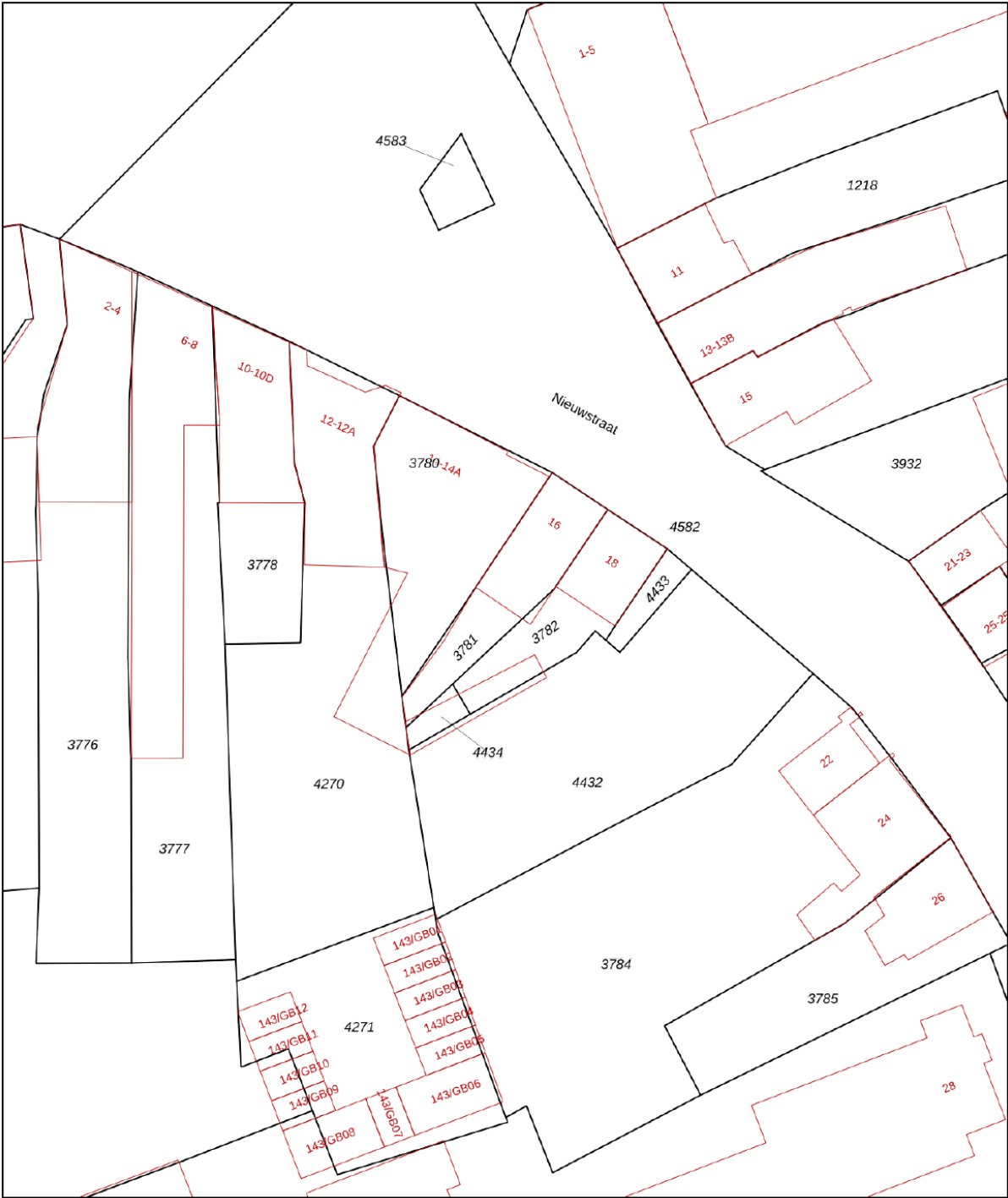


Plattegrond



Kadastrale kaart

Uw referentie: jvd



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

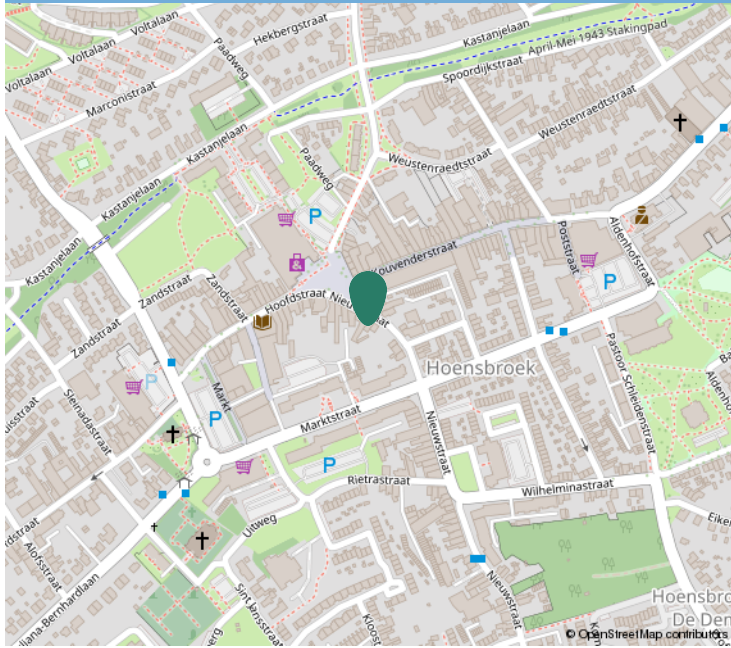
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoensbroek
Sectie D
Perceel 3781

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



Kadastrale informatie

Adres

Nieuwstraat 16

Postcode / Plaats

6431 KT, Hoensbroek

Gemeente

Hoensbroek

Sectie / Perceel

D / 3781

Oppervlakte

146 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jitske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

