



TE KOOP

V. Hovell tot Westerflierhof 23

6431 DE, Hoensbroek



VRAAGPRIJS

€ 575.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

In kleinschalige villawijk aan de rand van Hoensbroek en Amstenrade gelegen de royale (woonoppervlak van maar liefst 168m²), goed verzorgde, vrijstaande semi-bungalow met o.a. 5 slaapkamers (2 op BG), 2 badkamers (1 op BG), royale garage, een vrij gelegen tuin (tot. perceel 745m²!), bijkeuken, provisiekelder, (hard)houten kozijnen met dubbele beglazing, 14 zonnepanelen, etc..

Indeling

Souterrain: Verwarmde provisiekelder (ca. 13m²), uitgerust met een thuisbatterij (2025) ten behoeve van de zonnepanelen.

Begane grond: Fraai aangelegde voortuin met ruime oprit; overdekte entree, ruime hal met o.a. een Leistenen vloer, vernieuwde meterkast (2025) en toiletruimte met toilet en fonteyntje; slaapkamer 1/hobbykamer (ca. 4,14m x 3,77m), slaapkamer 2 (ca. 3,79m x 1,97m). Badkamer 1 (ca. 2,73m x 1,78m) is voorzien van een inlopdouche, bidet, vaste wastafel en daglichttoetreding. De royale woon-/eetkamer (ca. 43m²) heeft een tegelvloer en een sfeervolle open haard die het woon- en eetgedeelte op een natuurlijke manier van elkaar scheidt. Aansluitend ligt de semi-open moderne keuken (ca. 9m²) in L-vormige opstelling met composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur: koelkast, gaskookplaat, heteluchtoven en afzuigkap. Via de keuken bereikt u de bijkeuken/wasruimte (ca. 3,00m x 2,00m) met tegelvloer, witgoedaansluitingen en opstelplaats voor de cv-combi-installatie (eigendom/2014). De serre met glazen schuifpanelen en heater biedt een heerlijke plek om van de tuin te genieten en geeft toegang tot de ruime garage (ca. 7,47m x 3,95m), uitgerust met elektrische sectionaalpoort, radiator en spoelbak. De achtertuin is breed en vrij gelegen, met een fraai gazon, diverse borders met aanplant en een handige zij-ingang.

Eerste verdieping: Royale overloop met o.a. bergkast; slaapkamer 3 (ca. 17m²) met bergkast, slaapkamer 4 (ca. 17m²) met 3-tal muurkasten, slaapkamer 5 (ca. 10m²) met bergkasten; ruime badkamer 2 (ca. 3,85m x 2,95m) met ligbad,



dubbele vaste wastafel in badmeubel, bidet, toilet en daglichttoetreding. Grote bergruimte.

Tweede verdieping: Middels een luik (vanuit slaapkamer 3) te bereiken lage bergvliering.

Bijzonderheden: Deze vrijstaande semi-bungalow is gesitueerd in een kleinschalige villawijk aan de rand van Hoensbroek en Amstenrade, nabij een uitgebreid voorzieningenpakket (scholen, winkels, etc.). Ook de oprit van de Buitenring ligt in directe nabijheid. Het object is goed verzorgd en beschikt over hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. Tevens zijn er 14 zonnepanelen aanwezig waardoor uw energieverbruik wordt beperkt (en daarmee de maandelijkse kosten!). Door de extra ruimtes op de begane grond is deze woning levensloopbestendig te noemen. Ook kantoor/praktijk aan huis is mogelijk. Kortom, dit vrijstaande landhuis biedt uitzonderlijk veel ruimte en comfort en is ideaal voor gezinnen die op zoek zijn naar rust, privacy en een royale woning met mogelijkheden.

Overige informatie

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

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

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 pas 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

- Vrijstaande semi-bungalow
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Royale garage
- Vrij gelegen tuin
- 14 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Landhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1978
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	168 m ²
Perceeloppervlakte	745 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Overige inpandige ruimte	55 m ²
Inhoud	847 m ³
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	4
Energie label	C





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.

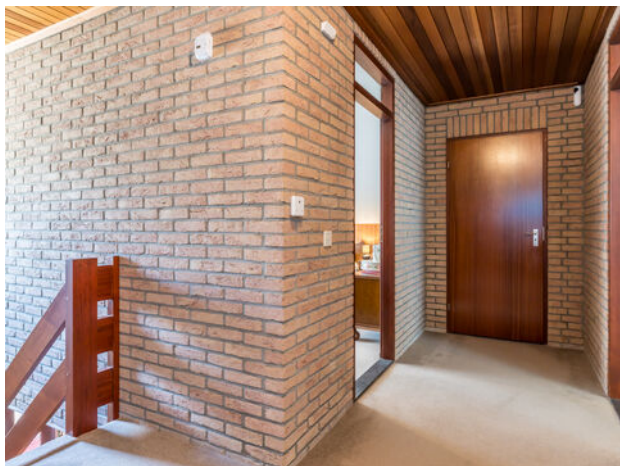
erkend lid van
vastgoedpro 

















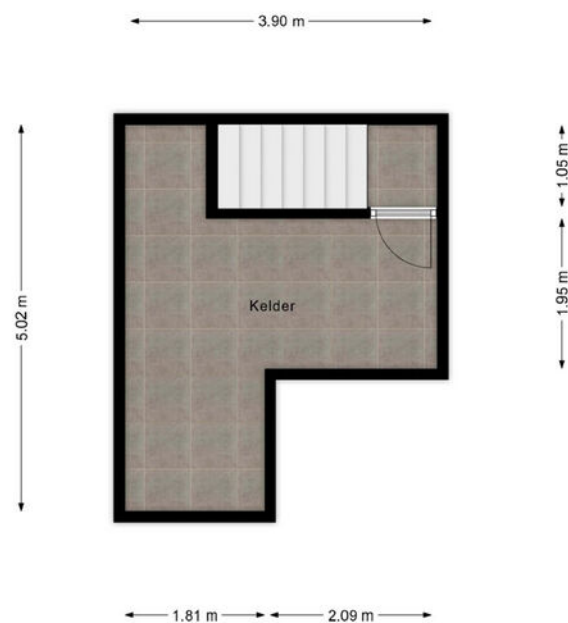
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

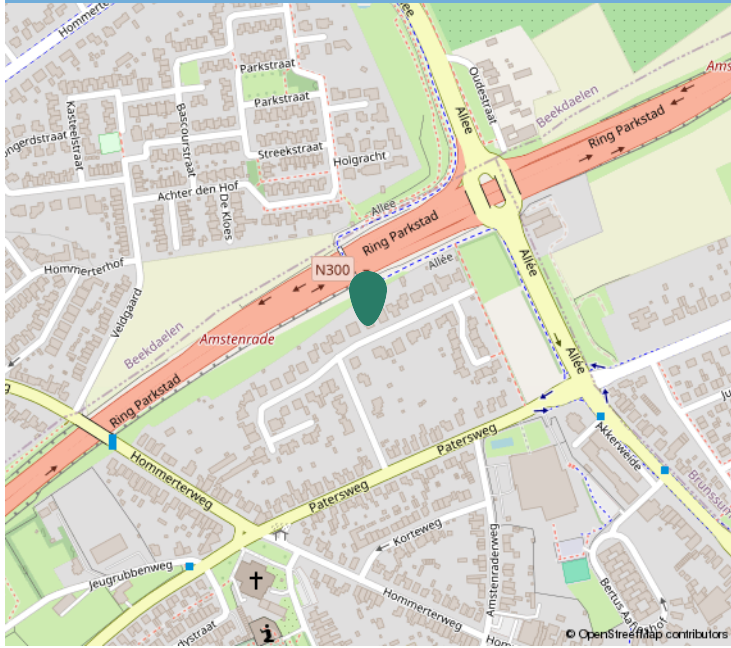
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen
Sectie T
Perceel 85

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

Van Hövell tot Westerflierhof 23

Postcode / Plaats

6431 DE, Hoensbroek

Gemeente

Heerlen

Sectie / Perceel

T / 85

Oppervlakte

745 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, Jetske 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

