



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Hingenderstraat 26, Sint Joost

€ 425.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Charmante woning met unieke tuin, veelzijdige indeling en riante garage/werkplaats

Op een werkelijk schitterende locatie staat deze charmante vrijstaande woning uit 1949, compleet met een riante garage/werkplaats (ca. 90 m²) én een ruime stalling/overkapping (ca. 80 m²). Hier woon je niet alleen heerlijk als gezin, maar kun je dankzij de gelijkvloerse voorzieningen ook volop genieten van comfortabel wonen op de begane grond. De gezellige binnenplaats en de indrukwekkende, circa 85 meter diepe tuin op het zuidoosten — direct grenzend aan de Vulensbeek en de weidse landerijen — geven deze woning een zeldzaam unieke en buitengewoon sfeervolle woonbeleving.

Veelzijdig wonen: gezinswoning én semibungalow

De woning is verrassend flexibel in gebruik. Dankzij een slaapkamer en badkamer op de begane grond kan de woning uitstekend functioneren als semibungalow. Op de verdieping bevinden zich nog twee (mogelijk drie) slaapkamers en een tweede badkamer, ideaal voor gezinnen of gasten.

Met een woonoppervlakte van 114 m² en een inhoud van ca. 500 m³ voelt het geheel ruim, licht en comfortabel aan.

Sfeervolle binnenplaats & diepe tuin

Een echte eyecatcher is de gezellige binnenplaats van 10 x 10 meter, compleet met zonneluifel — een heerlijke, beschutte plek om te ontspannen. Daarachter strekt de 85 meter diepe achtertuin zich uit, voorzien van fruitbomen, een praktische berging en directe ligging aan de Vulensbeek en landerijen. Een buitenruimte met een ongekend gevoel van vrijheid.

Riante garage/werkplaats van in totaal 90m²

Voor hobbyisten, ondernemers of mensen met veel opslagruimte is dit een waar paradijs.

De woning beschikt over een volwaardige garage/werkplaats van ca. 90 m², hoog opgezet en uitgerust met:

- Verwarming
- Elektra, water en afvoer
- Berging/kantoorruimte
- Werkbrug (ter overname)

Aansluitend bevindt zich nog een stalling/overkapping van ca. 80 m². De mogelijkheden zijn eindeloos: een bedrijf aan huis, atelier, werkplaats, hobbyruimte of extra opslag.



Een unieke combinatie van rust, ruimte en functionaliteit

Deze woning vormt een zeldzame mix van karakter, levensloopbestendigheid, multifunctionele ruimtes én een fantastische vrije ligging. Een plek waar je kunt wonen, werken en genieten van de natuur — allemaal in één.

Locatie

Sint Joost is een klein dorp dat voorziet in een bloeiend en divers verenigingsleven voor o.a. sport, muziek, folklore en seniorenontspanning. Binnen een straal van enkele honderden meters bevinden zich een basisschool, een gemeenschapshuis, de kerk en een boerderijwinkel met een uitgebreid assortiment versproducten. Daarnaast bent u slechts 5 minuten lopen verwijderd van een uitgebreid natuur- en bosgebied, waar mooie en goed beloop- en berijdbare paden zijn aangelegd.

Binnen een straal van ca. 3km. Zijn in verschillende omliggende dorpen diverse winkelcentra en scholen (basis- en voortgezet onderwijs), een zwembad en sportcentra, een educatief centrum, kinderopvang, naschoolse opvang, studiebegeleiding, dokterpraktijk en vele andere voorzieningen aanwezig.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd.

Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

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

Kelder

Provisiekelder.

Begane Grond

- Hal/ entree met meterkast, toegang kelder en trapopgang naar 1e verdieping;
- Woonkamer (L-vorm, 32m²) voorzien van vloerverwarming en gaskachel;
- Open keuken uitgerust met eikenhouten installatie met navolgende apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, oven, combimagnetron en vaatwasser;
- Portaal naar toilet, bijkeuken/ berging, badkamer en slaapkamer/ eetkamer;
- Ruime bijkeuken/ berging met o.a. aansluitpunten voor het witgoed;
- Badkamer: netjes verzorgd en neutraal afgewerkt met douche en wastafel met meubel;
- Slaap/- eetkamer (497 x 305cm.) met vloerverwarming en openslaande deuren naar de sfeervolle binnenplaats.

Binnenplaats

- Erg sfeervol en ca. 10.00 x 10.00m. groot;
- Voorzien van mooie gebakken klinkers fijne parasol.
- Beschut plekje om heerlijk rustig in het zonnetje te genieten.

Eerste Verdieping

- Overloop naar slaapkamers en badkamer;
- Slaapkamer I: 483 x 304cm. met muurkast en ruime bergkast
- Voorheen was slaapkamer I opgedeeld in twee separate slaapkamers;
- Slaapkamer II: 340 x 279cm. met muurkast;
- Badkamer: neutraal afgewerkt, keurig verzorgd en voorzien van een fijne douche, toilet en wastafel.

Tweede Verdieping

- Bergzolder. Bereikbaar via mangat.

Algemeen

Deze woning is met aandacht onderhouden en heeft al diverse stappen richting verduurzaming gehad:

- Spouwmuurisolatie (2016)
- Vloerisolatie met grotendeels vloerverwarming
- Isolatie van de vloer van de tweede verdieping
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing

Hierdoor geniet je van een prettig woonklimaat én lagere energielasten.

Vraagprijs

€ 425.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 425.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1949
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceel	1250 m ²
Inhoud	500 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidoost
Achterom	Ja

Energieverbruik

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

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

Binnen enkele honderden meters vindt u een basisschool, het gemeenschapshuis, de kerk én een boerderijwinkel met een uitgebreid assortiment aan verse producten. Daarnaast ligt op slechts vijf minuten lopen een prachtig natuur- en bosgebied, voorzien van brede, goed begaanbare wandel- en fietspaden. Sint Joost heeft een uitstekend centrale ligging in de regio. Verbindingswegen zoals de N276 en de autosnelwegen A2 en A73 zijn snel bereikbaar, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo, Aken en Düsseldorf binnen circa 30 tot 45 autominuten eenvoudig te bereiken zijn.

Locatie

Hingenderstraat 26
6111 AC Sint Joost





Good te Passe

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
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617







































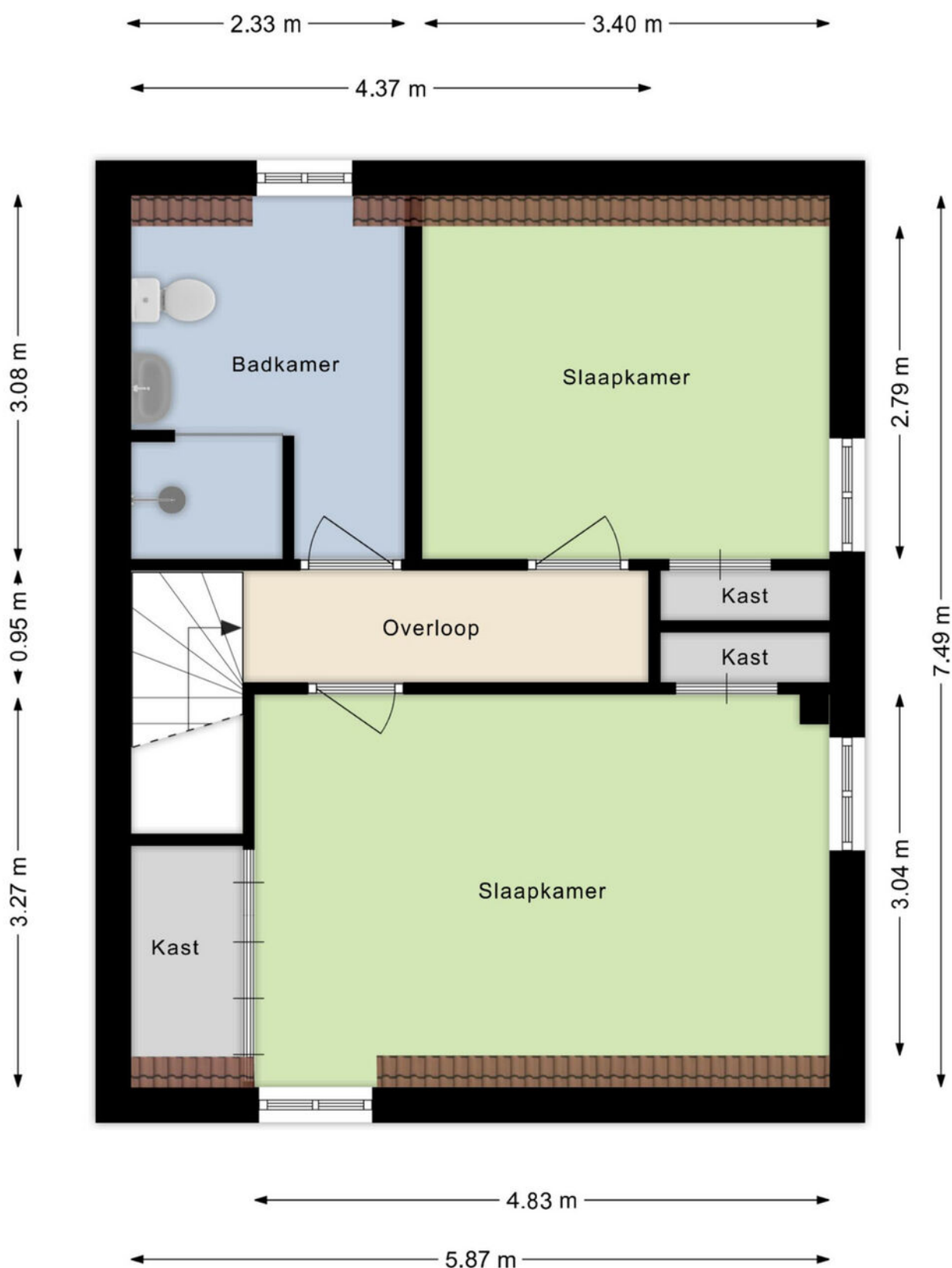


Begane grond



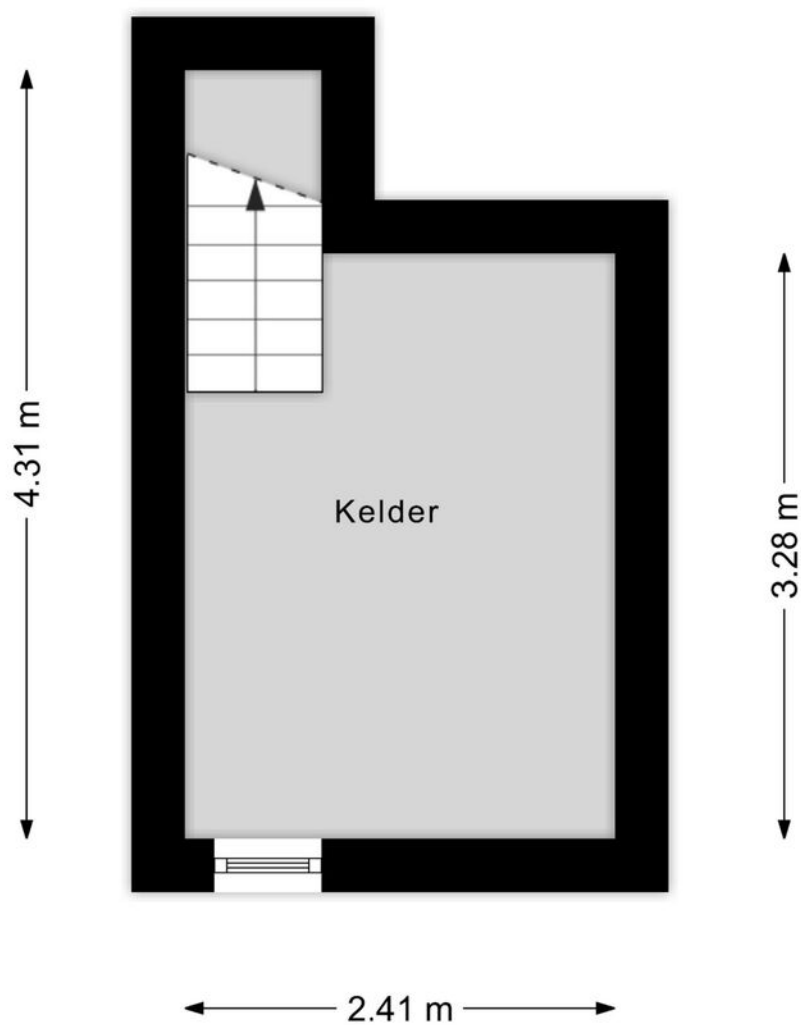


Eerste verdieping



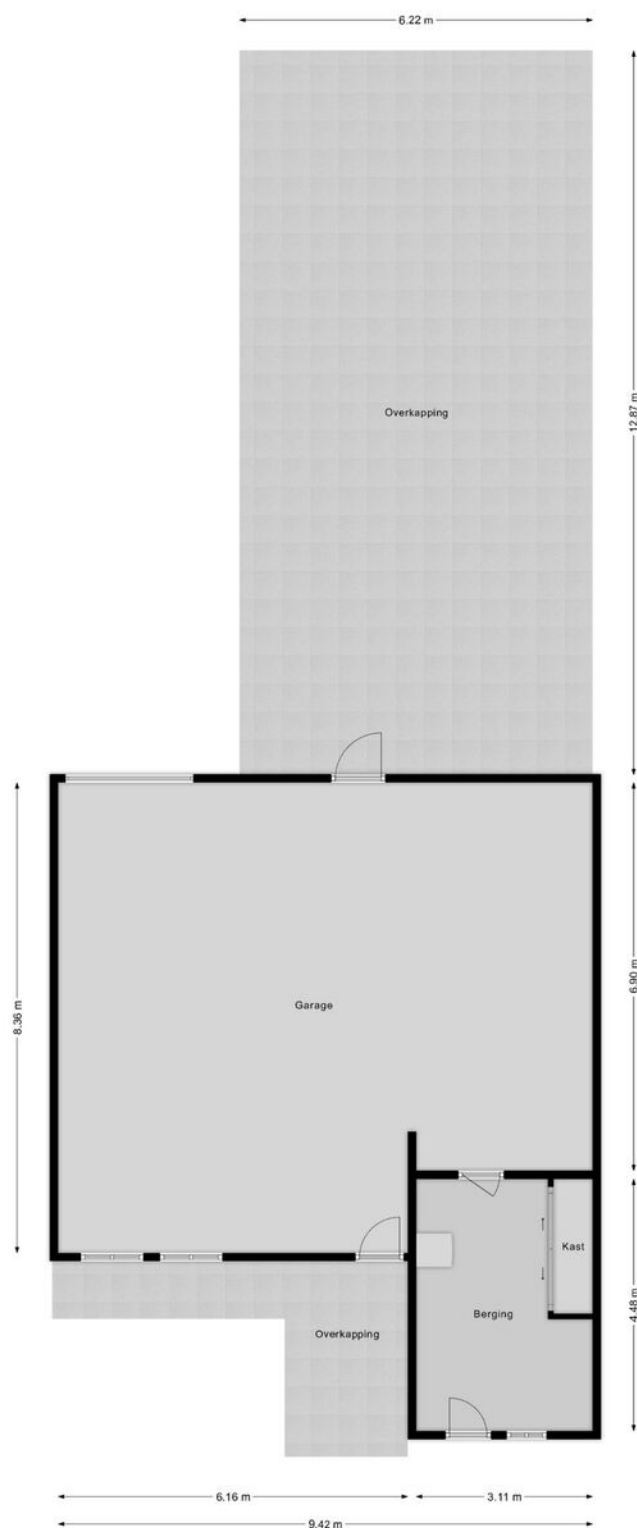


Provisiekelder



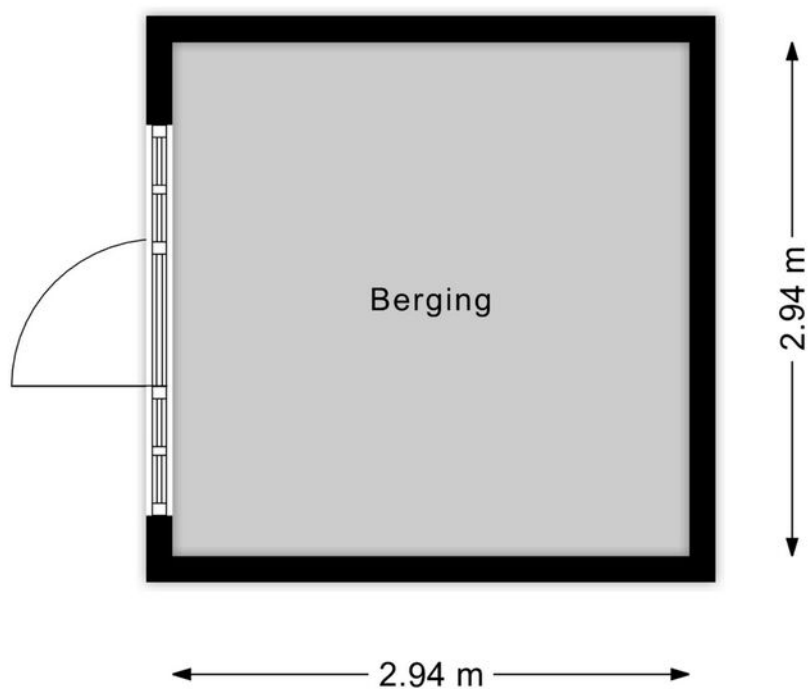


Garage





Berging

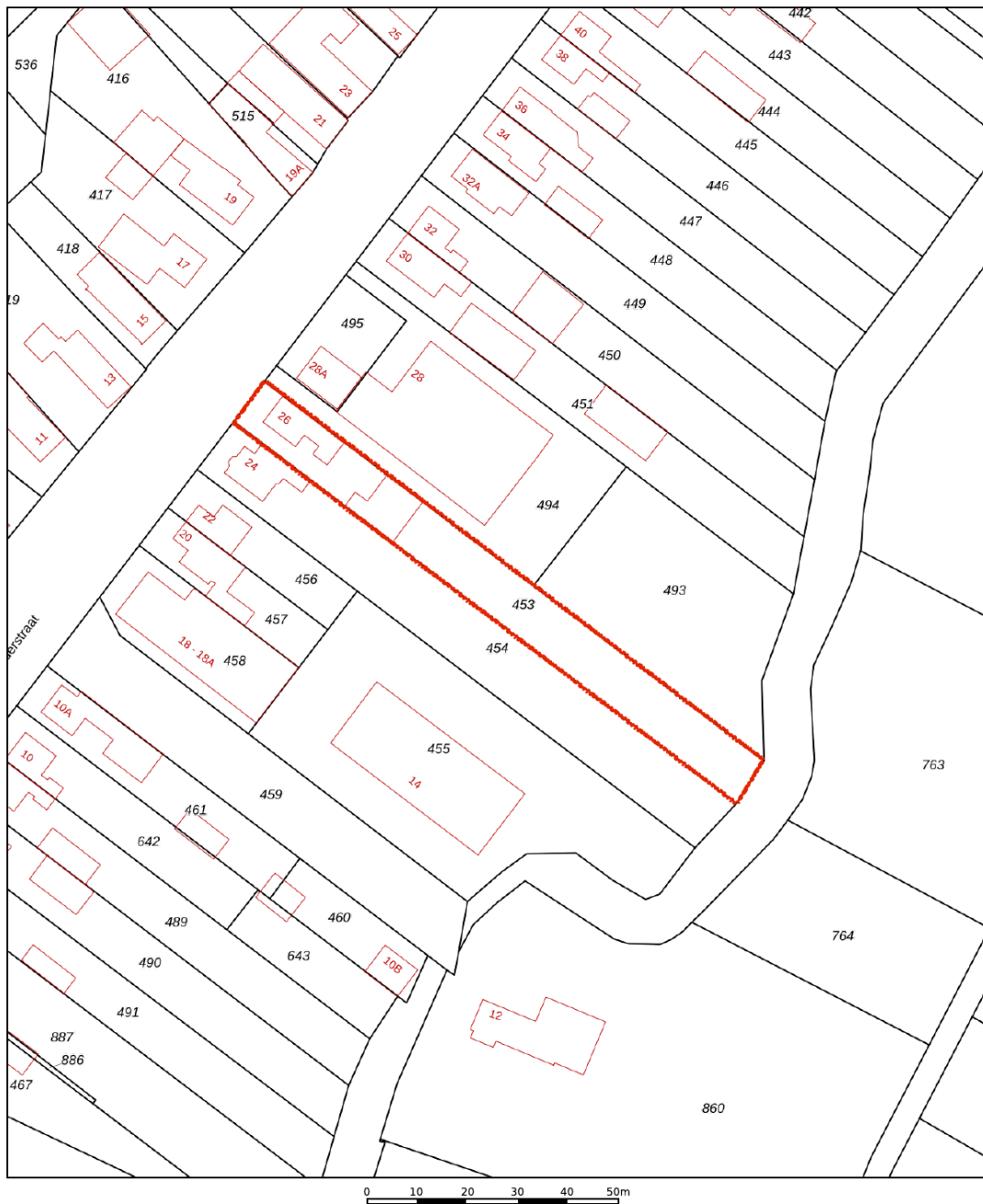




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	453	
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025
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.

kadaster



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

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.