



# Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



## TE KOOP

### Julianastraat 26

6433 GC, Hoensbroek



**VRAAGPRIJS**

€ 298.000 k.k.



*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



## Omschrijving

INSTAPKLAAR EN ENERGIELABEL A! Op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie in Hoensbroek gelegen; de uitgebouwde en instapklare hoekwoning met o.a. een garage/stalling, royale woonkamer (ca. 60m<sup>2</sup>, incl. keuken), 3 slaapkamers, fraai aangelegde achtertuin met diverse terrassen, kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken (deels elektrisch) en 10 zonnepanelen.



### Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 6,5m<sup>2</sup>) met de witgoedaansluitingen.



Begane grond: Voortuin met oprit. Entree/hal met meterkast (moderne) en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Uitgebouwde living (incl. keuken ca. 60m<sup>2</sup>) v.v. lichtkoepel en schuifpui. De keuken beschikt over een L-vormige keukenopstelling met apparatuur t.w.: een koel-/vriescombinatie (2025), heteluchtoven (2025), vaatwasser, 6-pits-gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de grote schuifpui is er toegang naar de fraai aangelegde achtertuin op het zuid-westen gelegen met veel privacy en v.v. diverse terrassen (deels overdekt), gazon en borders met aanplant. Vanuit de achtertuin is er toegang naar de ruime garage/stalling (ca. 23m<sup>2</sup>).

Eerste verdieping: Slaapkamer 1 (ca. 11m<sup>2</sup>), slaapkamer 2 (ca. 10m<sup>2</sup>) en slaapkamer 3 (ca. 7m<sup>2</sup>) met muurkast. De moderne badkamer (ca. 5m<sup>2</sup>) is uitgerust met een wandcloset, ligbad-/douchecombinatie (v.v. jets), vaste wastafel in badmeubel, designradiator en daglichttoetreding.



Tweede verdieping: Middels een vlizotrap te bereiken bergzolder (nokhoogte: 1,84m) met opstelplaats van de cv-combi-installatie (huur, 2015).

Bijzonderheden: Deze instapklare en uitgebouwde hoekwoning is nagenoeg geheel gemoderniseerd. De woning beschikt over kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Tevens zijn er rolluiken (deels elektrisch) aanwezig. De 10 zonnepanelen (eigendom, 2023) bieden de nodige

energiebesparing. De ruime uitgebouwde living (incl. keuken ca. 60m<sup>2</sup>) biedt veel mogelijkheden en heeft door de grote schuifpui fraai contact met de achtertuin. De begane grond en de eerste verdieping beschikken grotendeels over laminaatvloeren. Het object is gesitueerd nabij een supermarkt, diverse sportaccommodaties, openbaar vervoer, diverse uitvalswegen en ook het centrum van Hoensbroek ligt in de directe omgeving. Kortom: een leuke woning op een rustige en kindvriendelijke woonlocatie.



#### 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 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

- Energielabel A
- Uitgebouwd en instapklaar
- 3 slaapkamers
- Fraaie achtertuin

# Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1951
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	337 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	19 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	24 m <sup>2</sup>
Inhoud	456 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4
Energie label	A





## 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](http://www.vastgoedpro.nl) voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

erkend lid van  
**vastgoedpro** 

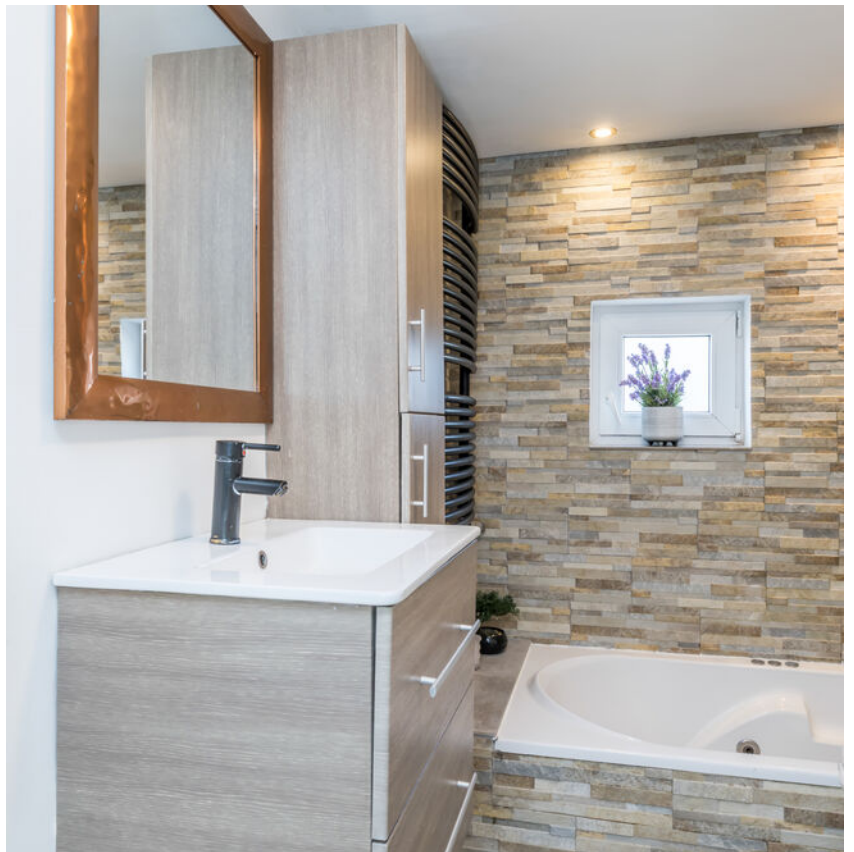
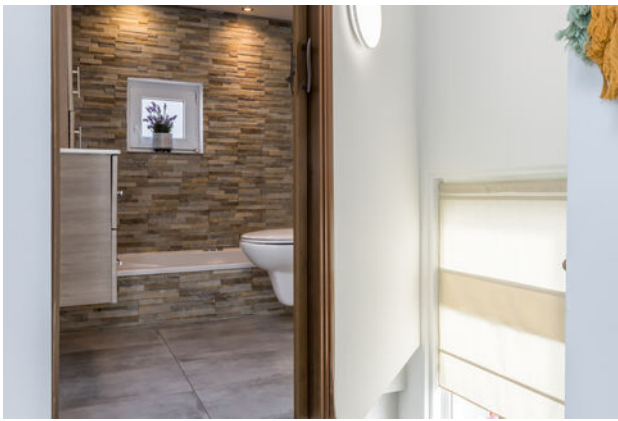






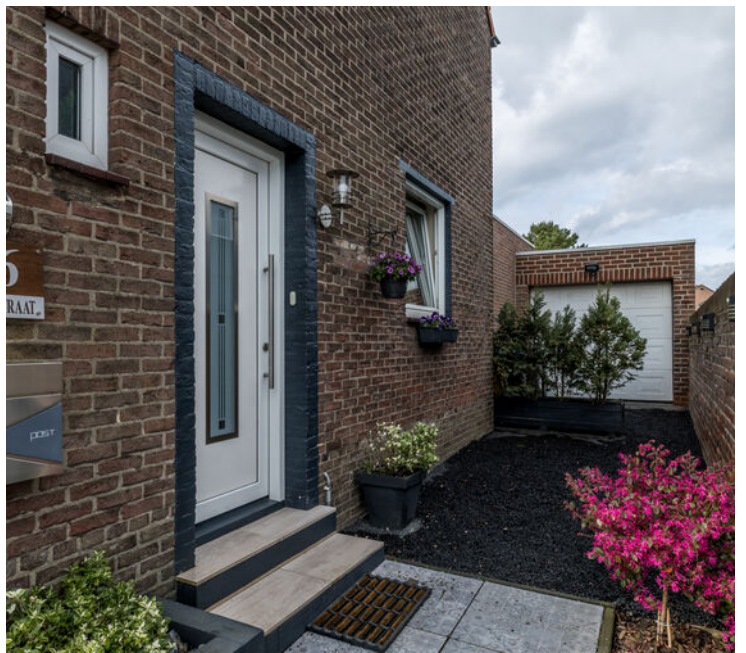












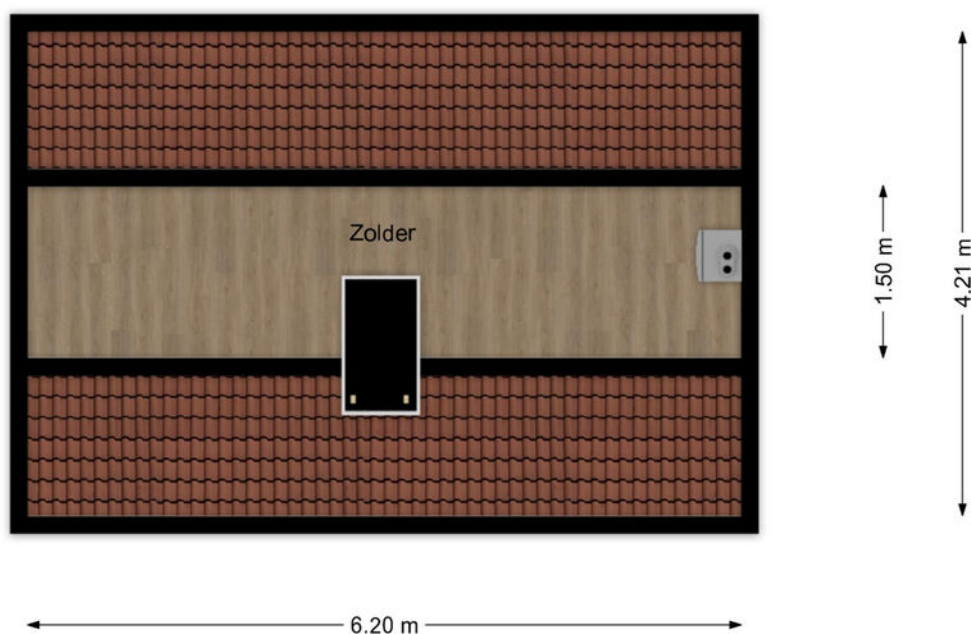
# Plattegrond



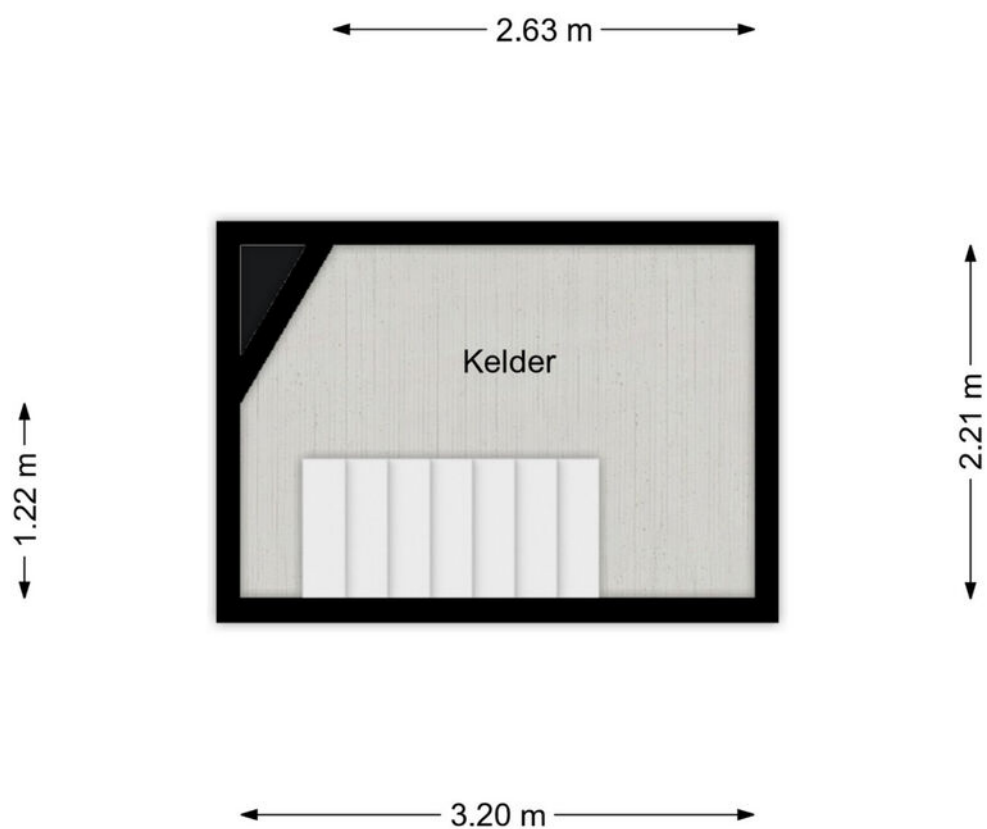
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond




# Kadastraal

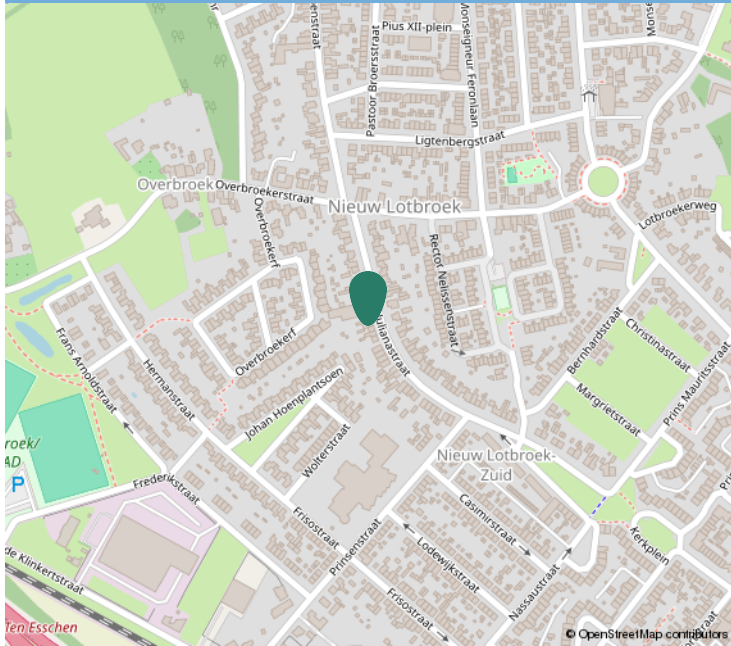
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoensbroek Sectie C Perceel 5359</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

Julianastraat 26

### Postcode / Plaats

6433 GC, Hoensbroek

### Gemeente

Hoensbroek

### Sectie / Perceel

C / 5359

### Oppervlakte

337 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

Volle eigendom





# Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

**Ralf Trafas kan met 30 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 - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

