



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

St. Josephstraat 11

*Hoensbroek*



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Hoensbroek. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Ralph Pijls  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43  
[rpijs@aelmans.com](mailto:rpijs@aelmans.com)

**Adres:**

- St. Josephstraat 11, 6431 XH

# Hoensbroek

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 425.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1938
- **Woonoppervlakte:** 187 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** 12 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 234 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** E
- **Verwarming:** via de cv-combiketel, eigendom, bj. 2009
- **Isolatie:** Dubbel glas, dakisolatie en deels vloerisolatie (woonkamer)

**Overig:** Airco aanwezig in de woonkamer

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

## Karakter, ruimte en comfortabel wonen

In een rustige straat, op korte afstand van het centrum van Hoensbroek, ligt deze karakteristieke en goed onderhouden vrijstaande jaren '30 woning. Een huis waar sfeer, ruimte en wooncomfort op een natuurlijke manier samenkomen.

Met een woonoppervlakte van maar liefst 187 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop leefruimte en flexibiliteit. De praktische indeling met onder andere een werk- of hobbyruimte en een ruime zolderverdieping zorgt ervoor dat de woning zich eenvoudig aanpast aan jouw woonwensen.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, biedt veel privacy en ligt gunstig op het noordwesten. Met een overdekte bergruimte en een handige achterom is ook aan het praktische gemak gedacht.

Gelegen in een prettige woonomgeving met karakteristieke bebouwing, terwijl winkels, scholen en uitvalswegen zich allemaal op loop afstand bevinden.

Een sfeervol huis met karakter en mogelijkheden — klaar om ontdekt te worden.

## De indeling

# Begane grond

Voortuin met diverse borders met aanplant. Via een pad aan de voorzijde is de achtertuin bereikbaar. Via enkele traptreden te bereiken entree.

De hal, met authentieke tegelvloer, meterkast, toiletruimte en een fraai trappenhuis, biedt toegang tot de provisiekelder, de woonkamer en de keuken.

De gesloten woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer, haardpartij, airco en een schuifpui naar de achtertuin, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De keuken is zowel via de hal als de woonkamer bereikbaar en uitgevoerd in een rechte opstelling in combinatie met een kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, die in open verbinding staat met de keuken een ruimtelijk geheel vormt.

De keuken is ingericht met een wandopstelling en een royaal kookeiland, uiteraard voorzien van de nodige inbouwapparatuur. Doordat de keuken direct overgaat in de eetkamer, vormen deze ruimtes samen een open en sfeervol geheel.

Vanuit de keuken is de werk-/hobbykamer bereikbaar, ideaal als thuiswerkplek, speelkamer of praktijkruimte. Deze ruimte beschikt tevens over een eigen ingang via de tuin.









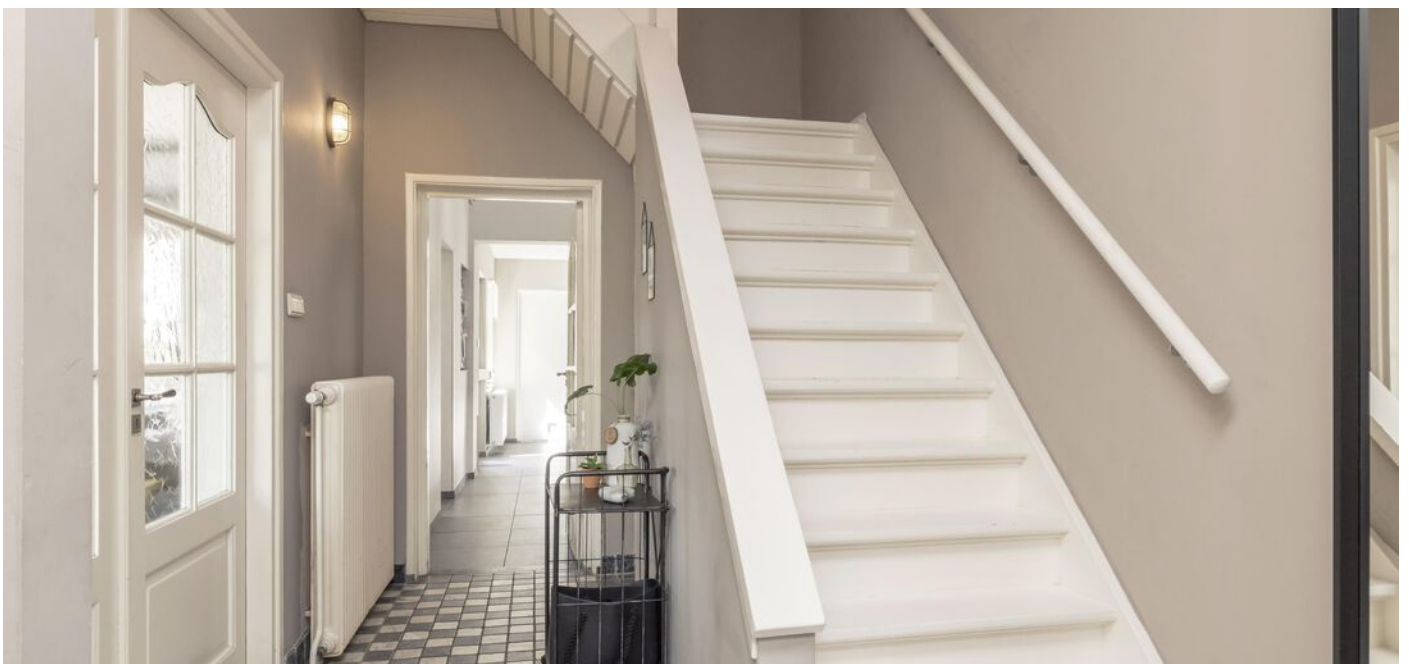


De indeling

## *Eerste verdieping*

De fraaie trappartij leidt naar de overloop, die toegang biedt tot drie royale slaapkamers en de badkamer.

Deze badkamer is compleet uitgevoerd en van alle gemakken voorzien: een ligbad om in te ontspannen, een inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. De handdoekradiator zorgt hierbij voor een comfortabele afwerking.









De indeling

## *Tweede verdieping*

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, een royale zolder die momenteel dienstdoet als werk- en bergruimte.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden: met een relatief eenvoudige ingreep creëert u hier moeiteloos één of zelfs twee extra slaapkamers, een luxe thuiswerkplek of een hobbyruimte.



## De indeling

# Tuin

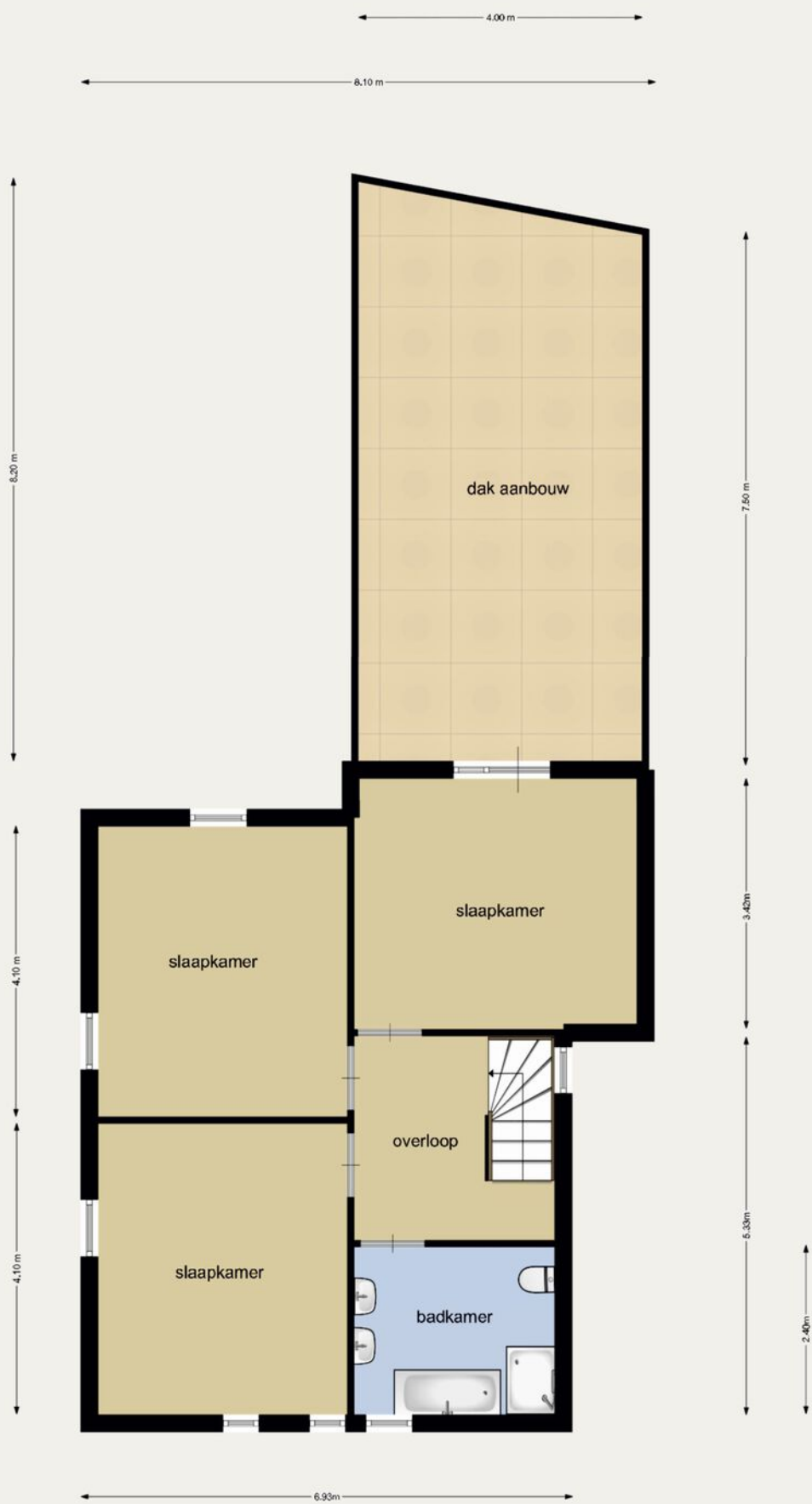
De achtertuin is een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen. Dankzij de gunstige ligging op het noordwesten en de zorgvuldige aanleg geniet u hier van optimale privacy.

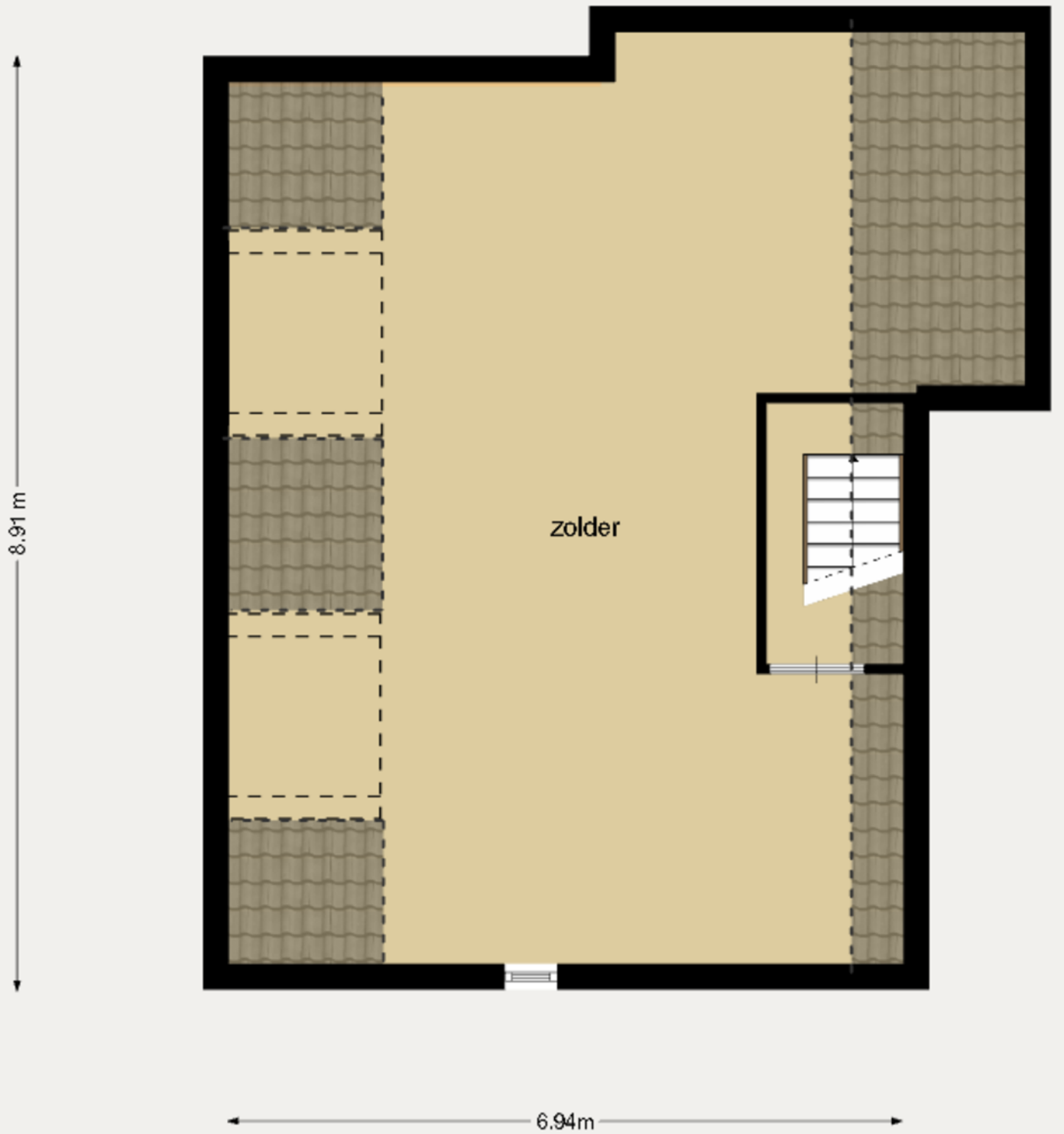
De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht met een sfeervolle pergola en diverse borders met groene aanplant. Aan de zijkant van de woning vindt u bovendien een praktische overdekte bergruimte met een directe doorloop naar de voorzijde.











# Voorzieningen & Installaties

## Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne meterkast met voldoende groepen

Kozijnen: houten kozijnen BG en 1e Etage

2e etage deels kunstof kozijnen en hout

Isolatie: Dubbel glas, dakisolatie en deels vloerisolatie (woonkamer)

Airco: aanwezig in de woonkamer

## Installaties:

Centrale verwarming: via de cv-combiketel, eigendom, bj. 2009

Warm water voorziening: via de cv-ketel



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hoensbroek

Sectie D

Perceel 958

kadaster



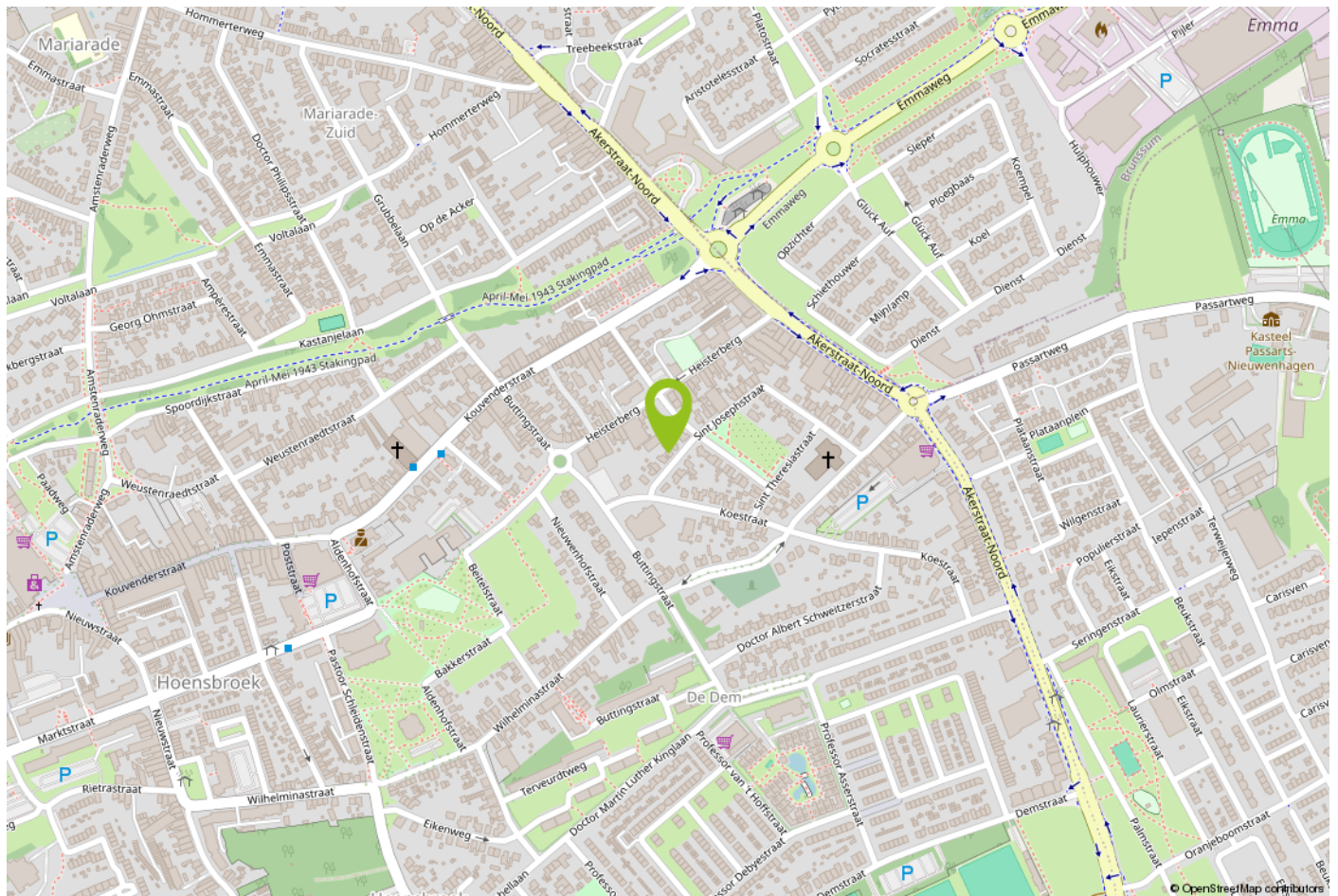
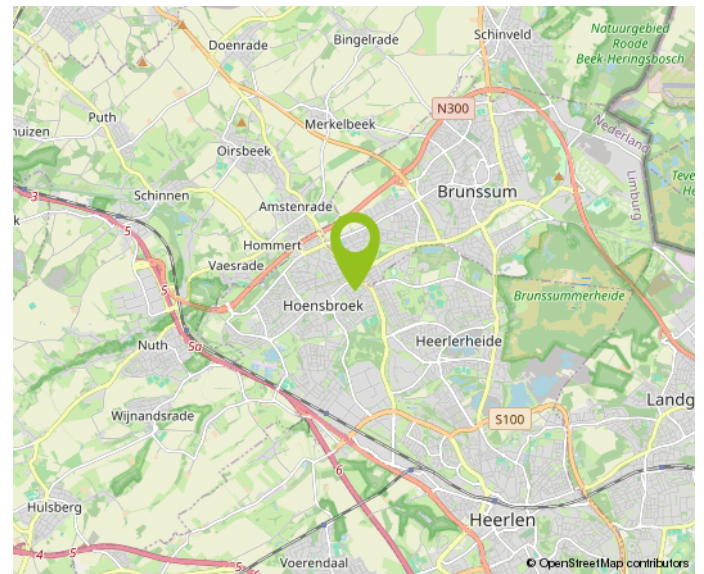
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# De ligging

De woning is gelegen in een rustige straat met karakteristieke woningen. Op een steenworp afstand is het centrum van Hoensbroek gelegen. Hier is een uitgebreid voorzieningenniveau beschikbaar.

Daarnaast liggen (basis)scholen, winkels, overige voorzieningen en de belangrijkste uitvalswegen in de directe omgeving.



# Belangrijke informatie voor u

## **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## **Voor de bieding**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## **Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans