



St. Josephstraat 13 | Hoensbroek

Vraagprijs € 285.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



St. Josephstraat 13 Hoensbroek

Op een rustige woonlocatie nabij de kern van Hoensbroek mogen wij u dit sfeervolle en vrijstaande jaren '30 woonhuis met karakteristieke elementen en onder meer riante woonkamer met voorkamer en aanbouw aan achterzijde, gesloten keuken, badkamer op de parterre, 2 ruime slaapkamers en besloten achtertuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 285.000, -- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: redelijk tot goed
Bouwjaar: circa 1935
Perceeloppervlak: 196 m²
Woonoppervlakte: circa 116 m²
Overige inpandige ruimte: 13 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Inhoud: circa 483 m³
Energie label: E (geldig tot 18 maart 2036)

TYPERING

Deze vrijstaande woning is rustig gelegen in een straat met voornamelijk karakteristieke woonhuizen. Diverse voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, scholen en sport- en recreatievoorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en netjes onderhouden, maar dient inmiddels op een aantal punten wel te worden gemoderniseerd en verduurzaamd. Het is op de eerste verdieping nog voorzien van de originele houten kozijnen met enkel glas, in de hal en de woonkamer treft men sfeervolle glas-in-lood ramen, deels met voorzetramen. De erker aan de voorzijde is recent voorzien van een kunststof kozijn met HR+++ glas (oktober 2025), de houten schuifpui aan de achterzijde is voorzien van HR++ glas, de bovenlichten betreft enkel glas. Daarnaast is de woning op strategische plaatsen voorzien van rolluiken.

Door de uitbouw aan de achterzijde is een riante leefruimte ontstaan op de parterre, de voorkamer is ideaal als lees-/werkhoek. In de woning zijn nog volop authentieke elementen aanwezig, dit biedt mooie kansen voor mensen die een woning graag naar eigen wens afwerken met behoud van karakter.

Kortom: een bezichtiging zeker waard!

INDELING

Souterrain:

Bereikbaar via een trap in de hal, provisiekelder (5,6 m²) met watermeter, de slimme gasmeter hangt in het trapgat.

Parterre:

Statige en overdekte entree aan linker voorzijde; hal (10,5 m²) met natuurstenen plavuizen, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektrameter), trap naar verdieping, deur naar keuken en fraaie antieke dubbele deuren naar woonkamer; deels betegeld toilet met closet en fontein; riante Z-vormige living (totaal 51 m²) met zitgedeelte aan voorzijde, woon- en eetgedeelte met airco, schuifpui naar de tuin en deur naar de keuken; dichte keuken met deur naar achtertuin en bijkeuken, met keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast, diepvries en granieten werkblad met geïntegreerde rvs spoelbak; bijkeuken (3,9 m²) met witgoedaansluiting en cv ketel (Intergas HRE, bouwjaar 2025, gehuurd); via de hal bereikbare, volledig betegelde badkamer (4,8 m²) voorzien van inloopdouche, wastafel met spiegelkast, glazen wandplankjes en haddoekradiator.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met stenen trapjes naar entree aan linkerzijde; poort naar achtertuin aan linkerzijde; knusse en geheel omsloten achtertuin bereikbaar vanuit woonkamer en keuken, voorzien vlonderterras met zonwering aan de woonkamer, borders met vaste planten, bestrating en houten tuinhuisje (3,7 m²) voorzien van elektra.

1e Verdieping (geheel voorzien van planken vloer):

Overloop met muurkast en vlizotrap naar bergzolder; slaapkamer I (9,8 m²) aan rechter achterzijde voorzien van rolluik; slaapkamer II (13,9 m²) aan voorzijde; grotendeels betegeld toilet (3,7 m²) aan achterzijde voorzien van rolluik, staand closet, wastafelmeubel en vaste kast (met enkele kleine aanpassingen kan hier een 2e badkamer gerealiseerd worden).

Zolder, nokhoogte 2,01 meter):

Bereikbaar via vlizotrap, bergzolder (7,4 m²).

BIJZONDERHEDEN

- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en een "niet-zelf-bewoond" clause worden opgenomen;
- De cv ketel is gehuurd bij VoltaNXT en zal overgenomen worden door de koper;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1935
Perceeloppervlakte	196 m ²
Woonoppervlakte	116 m ²
Overige inpandige ruimte	13 m ²
Gebouwegeb. buitenruimte	11 m ²
Externe bergruimte	4 m ²
Inhoud	483 m ³
Energie label	E

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, airconditioning

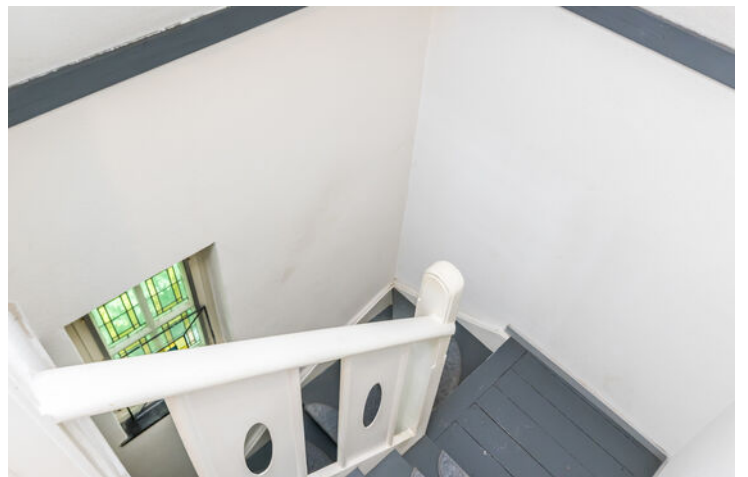






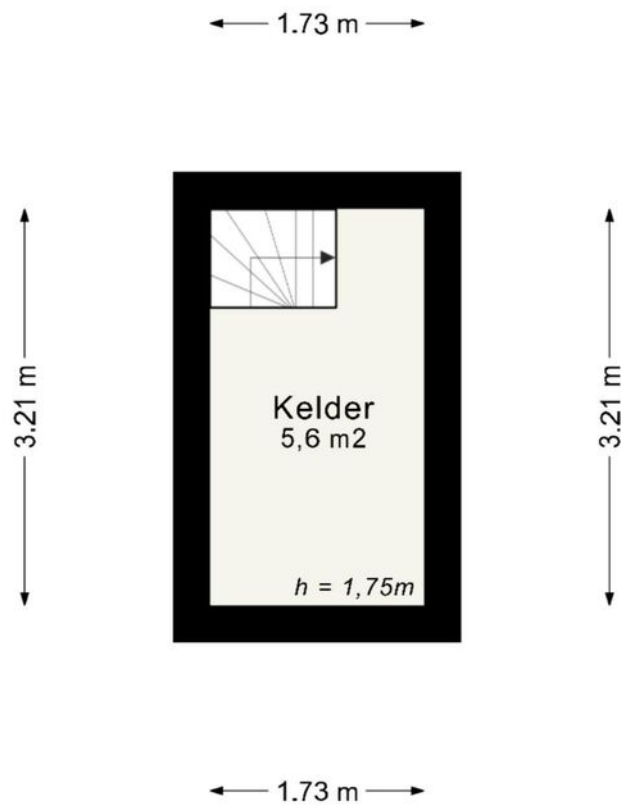




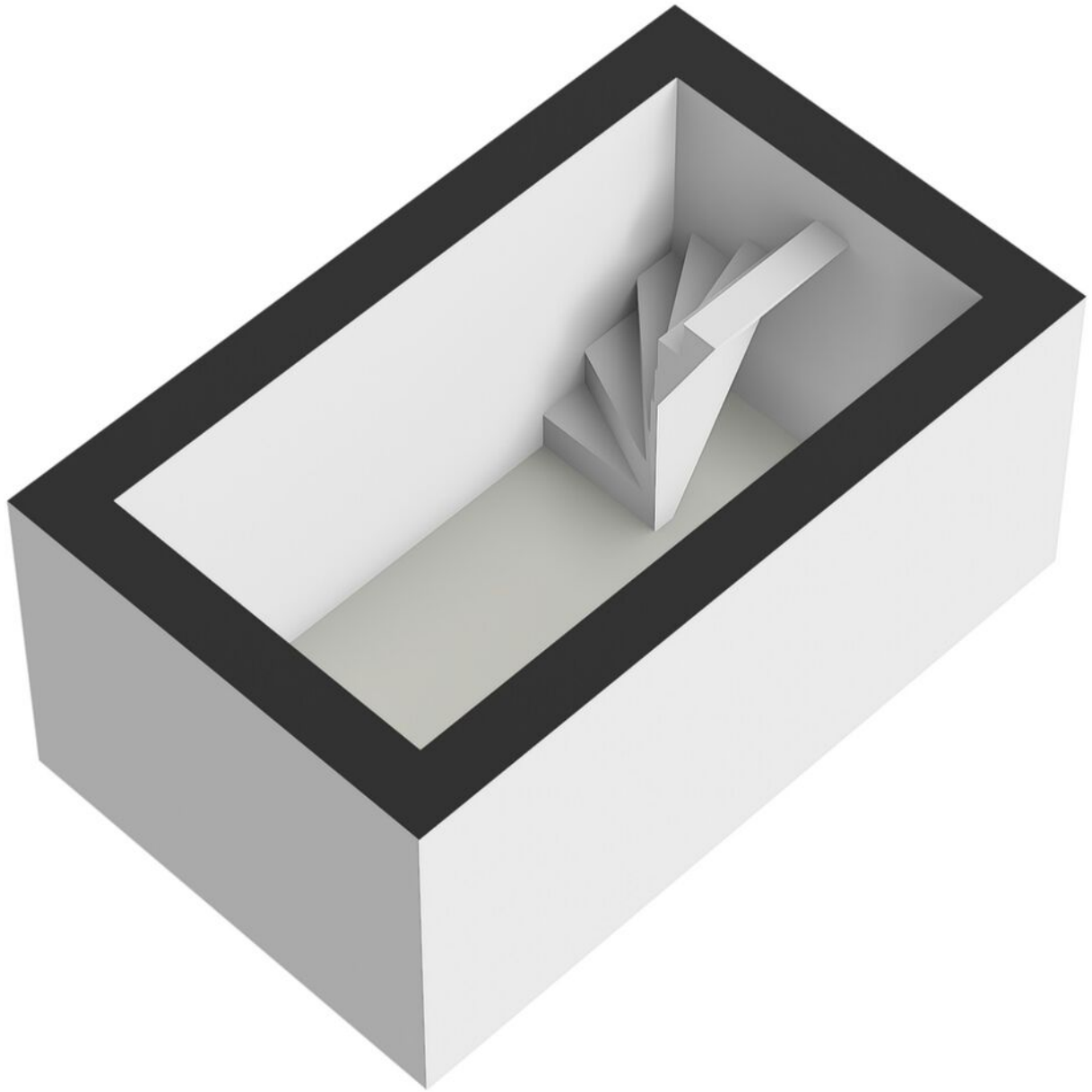








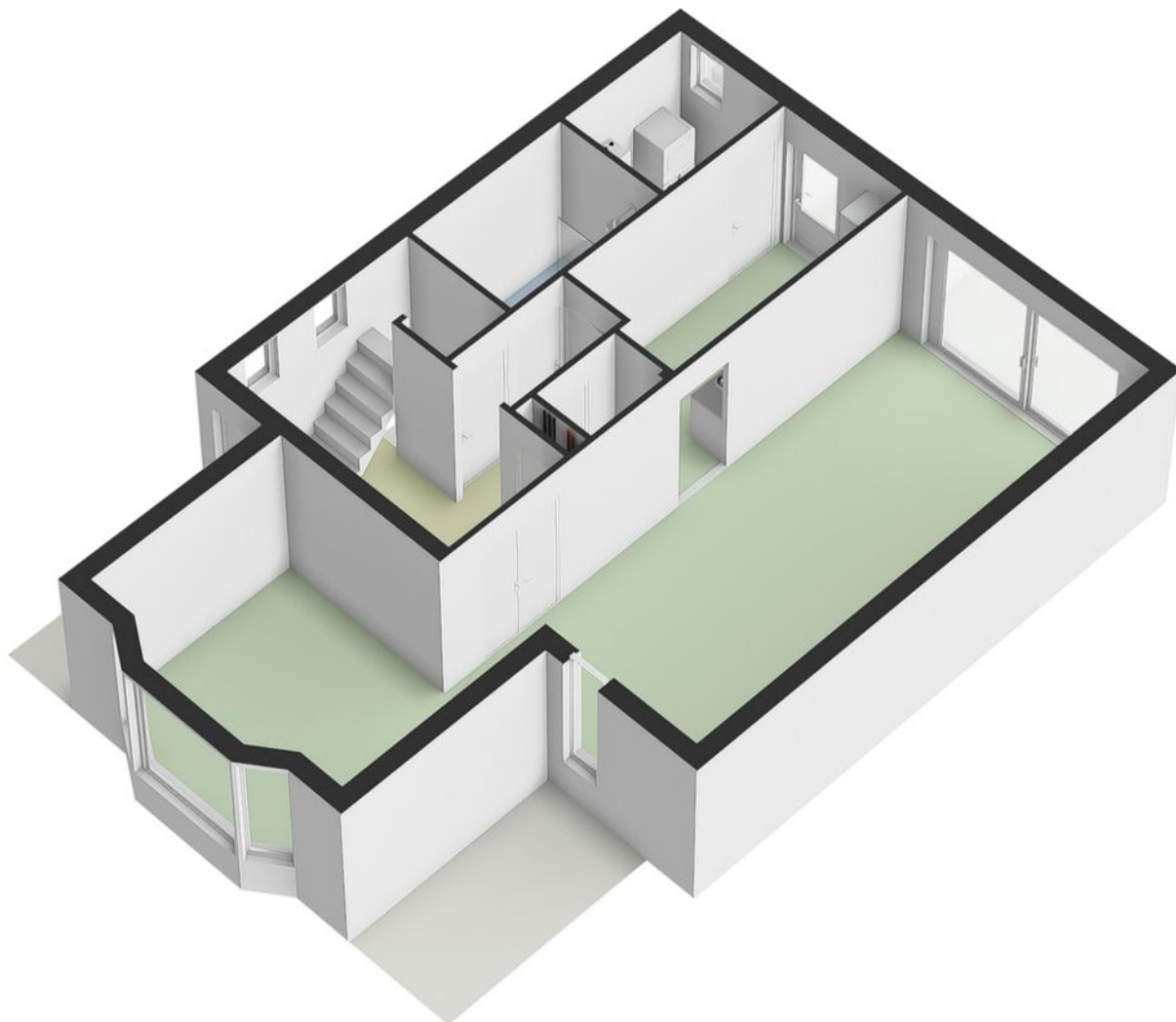
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



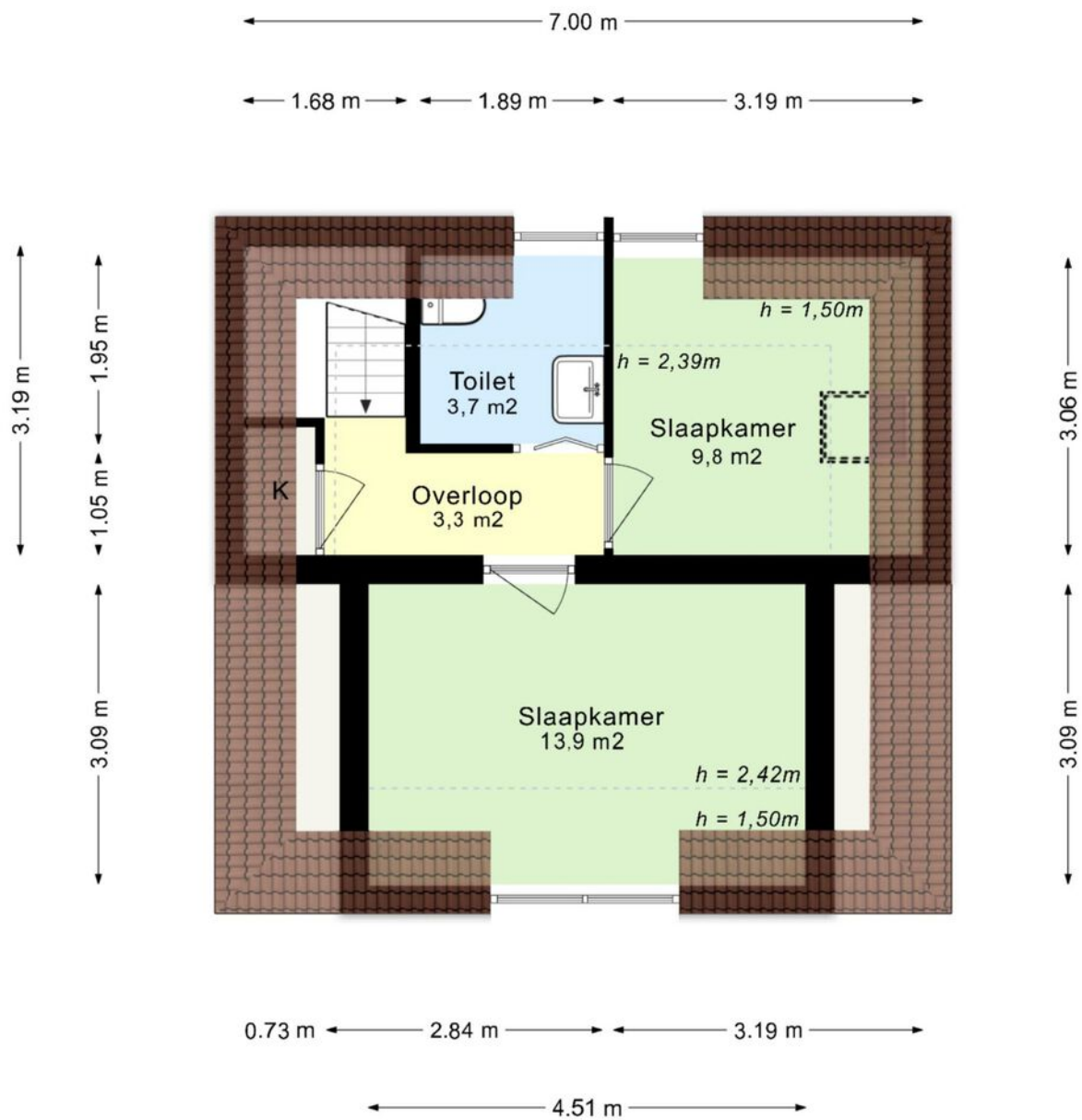
Souterrain 3D



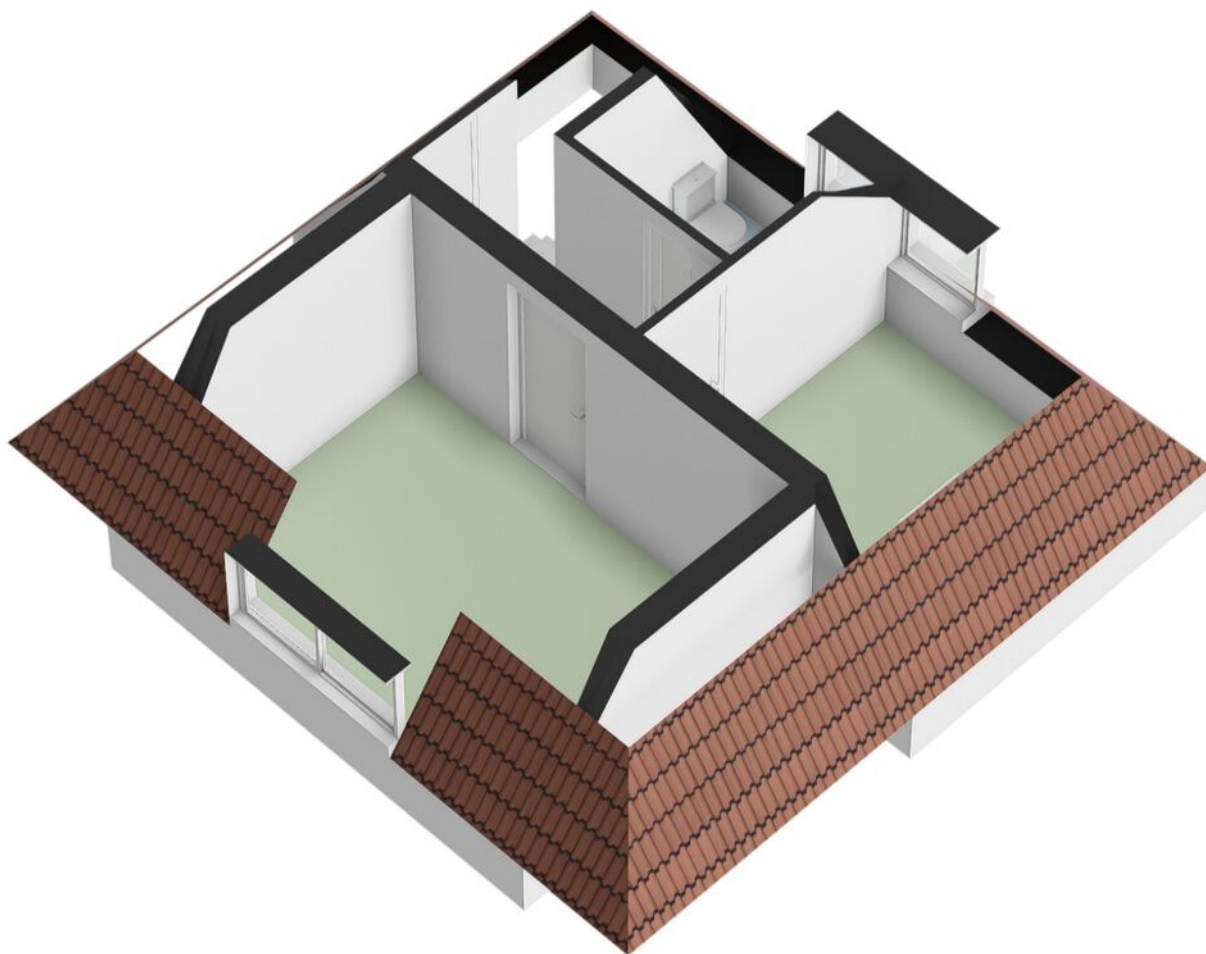
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



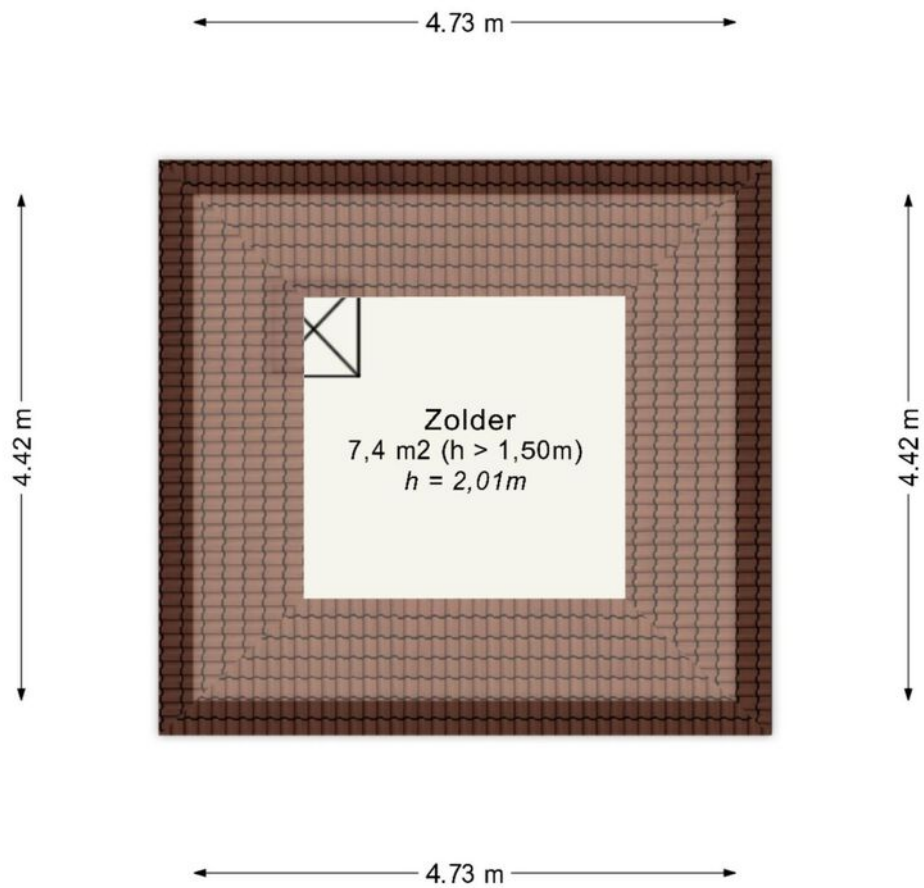
Parterre 3D



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

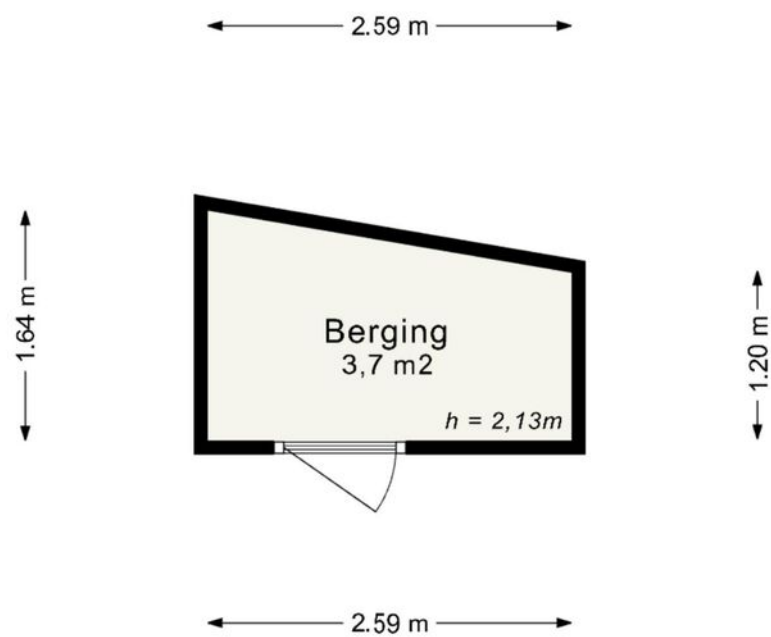


Eerste verdieping 3D

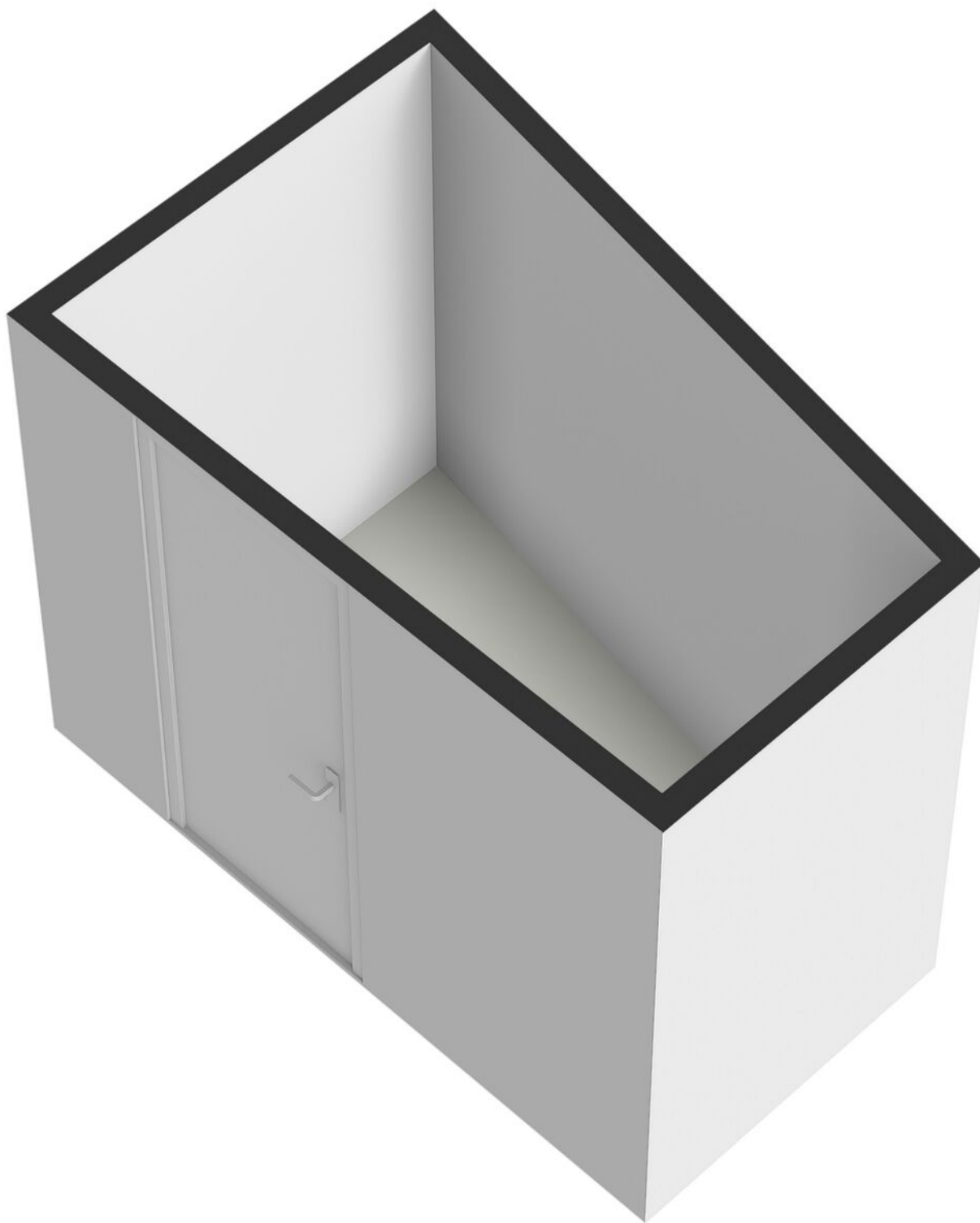


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

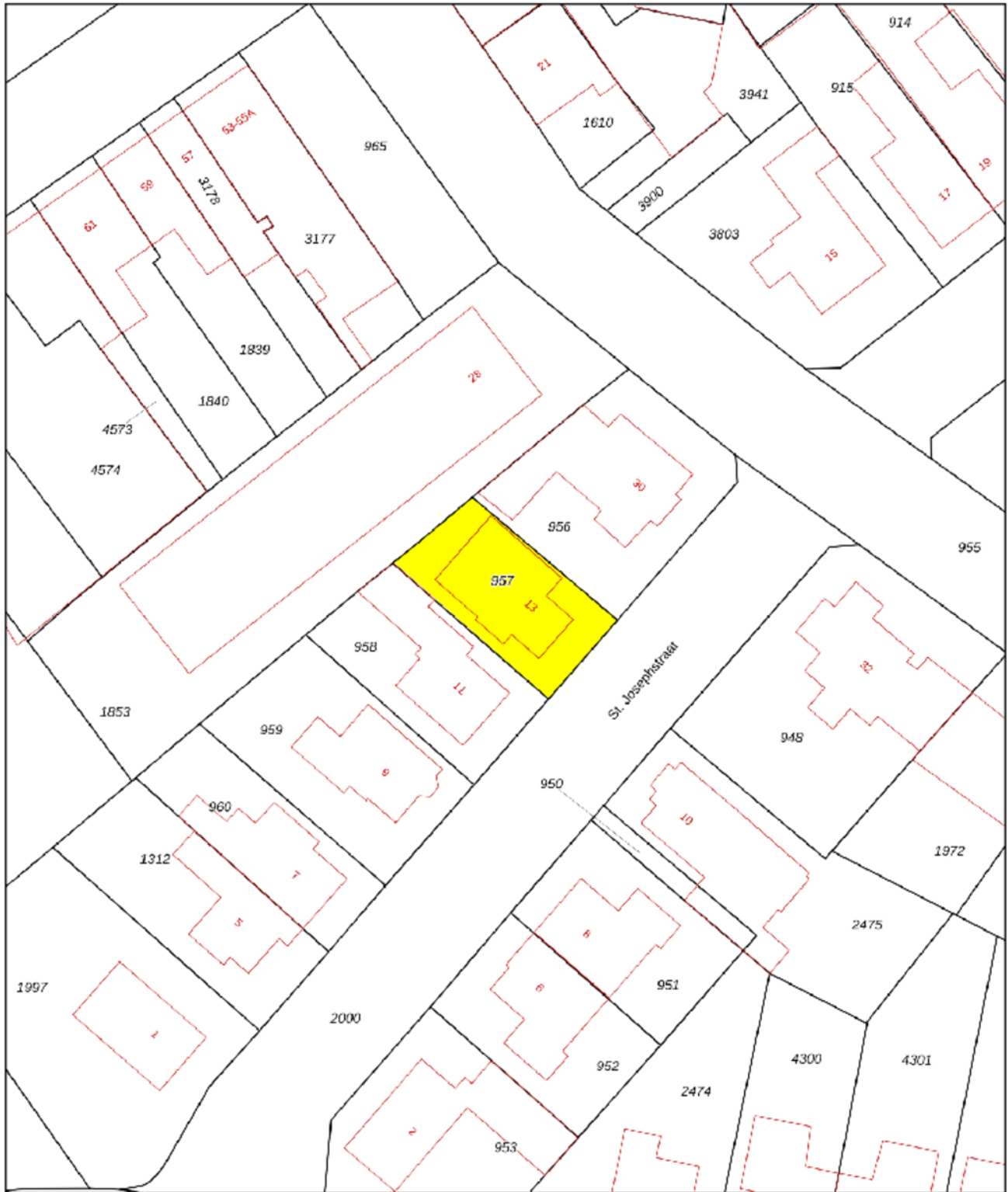





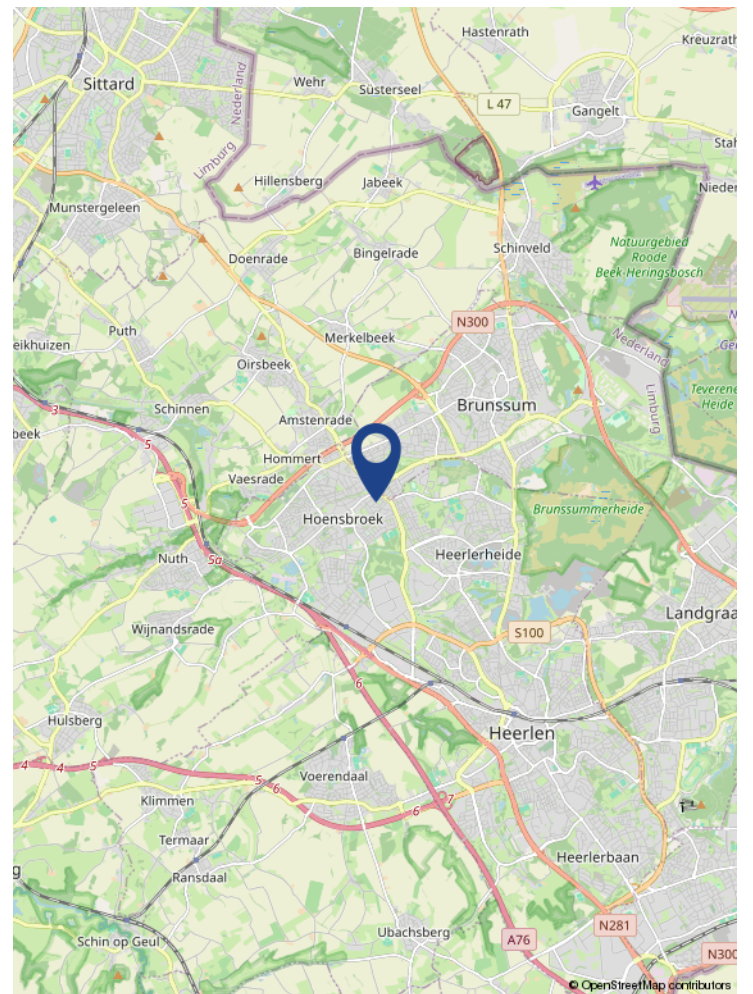
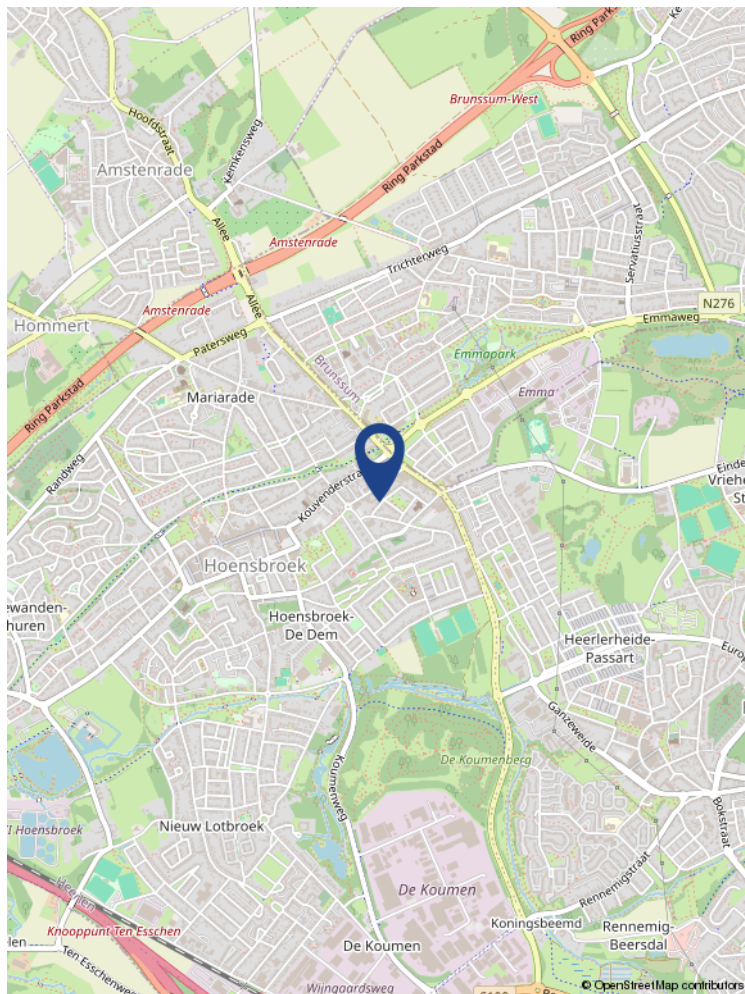
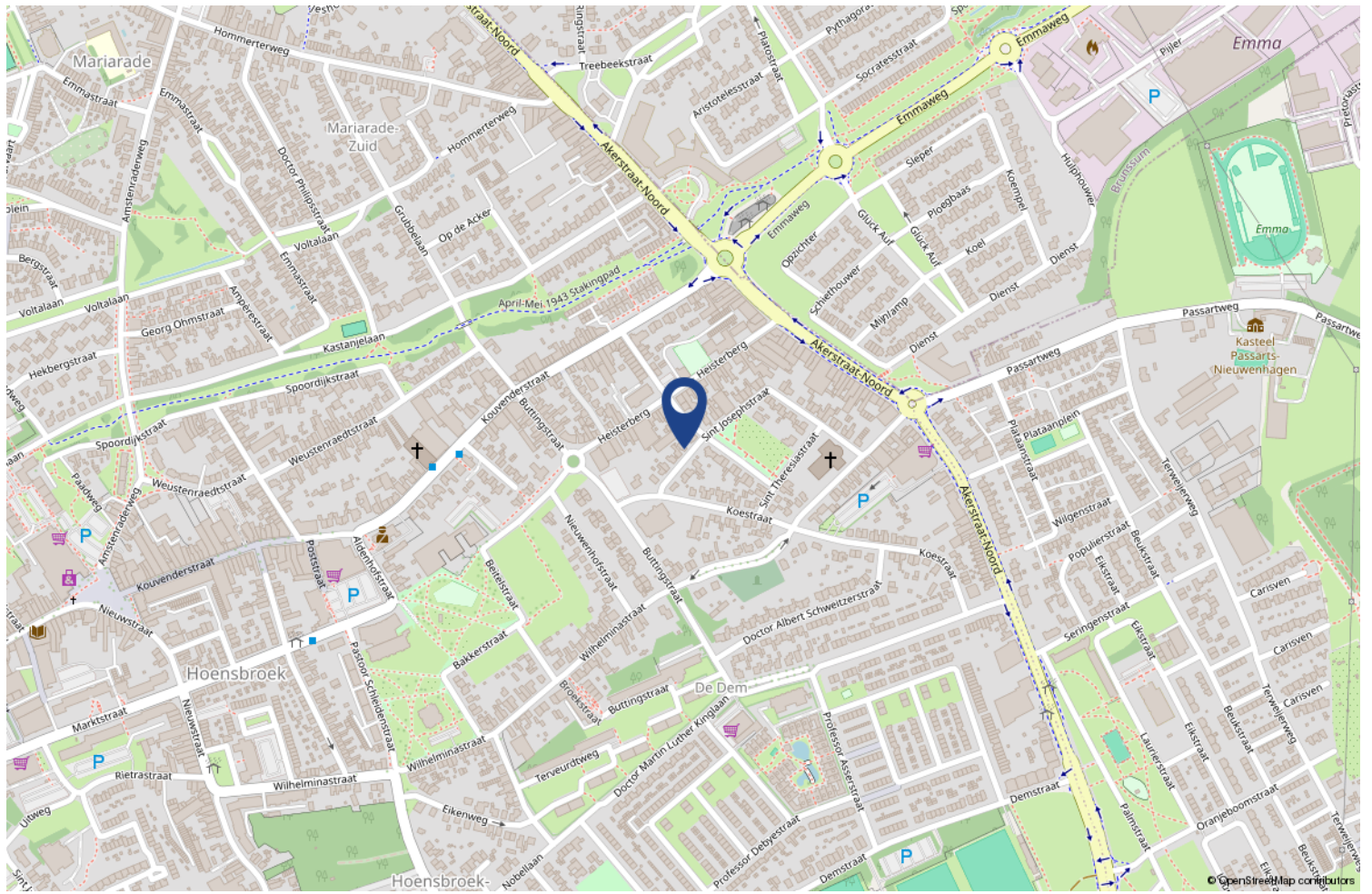
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Tuinhuis 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoensbroek Sectie D Perceel 957</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 op de kaart



Wonen in Hoensbroek

Hoensbroek heette aanvankelijk Broek of Broich, hetgeen 'moeras' betekent. (De Limburgse aanduiding Gebrook betekent niets anders dan 'het moeras'.) In 1388 werd het geschonken aan ridder Herman Hoen, wiens familie van dan af Hoen van den Broeck, later Van Hoensbroeck zou heten en een van de aanzienlijkste adellijke families in Limburg werd. Deze Herman Hoen bouwde vervolgens het kasteel, dat nu Kasteel Hoensbroek heet en was er de eerste bewoner van.

Hoensbroek ligt met het zuidelijke deel in het Bekken van Heerlen en met het noordelijk deel op het zuidelijkste deel van het Plateau van Doenrade. In het bekken ontspringen verschillende beken die uitkomen in de Geleenbeek. Door Hoensbroek loopt de Caumerbeek. Met de omgeving van kasteel Hoensbroek, het park langs de slingerende Caumerbeek en de verborgen Caumervijvers, beschikt de buurt over prachtige groene randen. Multifunctioneel Centrum Gebrook en station Hoensbroek zijn belangrijke voorzieningen voor de buurt.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.