



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j

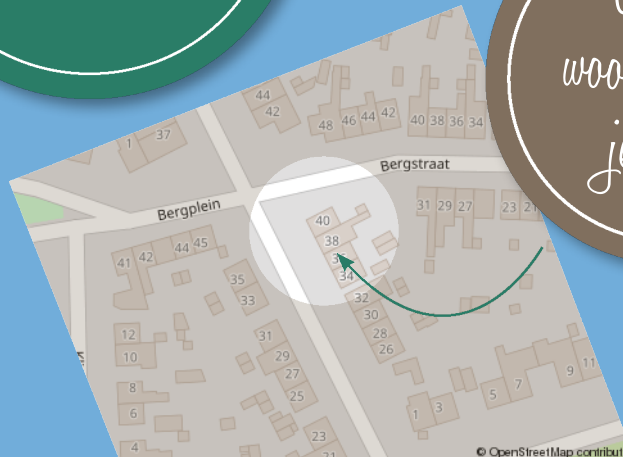


TE KOOP

Paadweg 40
6431 BV, Hoensbroek



VRAAGPRIJS
€ 249.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

Op een gunstige locatie in Hoensbroek, nabij scholen, openbaar vervoer, uitvalswegen en het centrum, ligt deze nagenoeg instapklare hoekwoning. De woning beschikt onder meer over 3 slaapkamers (met mogelijkheid tot een vierde slaapkamer), kunststof kozijnen met dubbele beglazing, een souterrain, een ruime achtertuin met parkeermogelijkheden en een fraai afgewerkte zolderverdieping.

Indeling

Souterrain: Praktische provisiekelder van ca. 11m².

Begane grond: Via de voortuin bereikt u de entree met hal, moderne meterkast en een nette toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De lichte woonkamer (ca. 27m²) biedt toegang tot het souterrain en de wasruimte. De semi-open keuken (ca. 6m²) is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, Siemens-vaatwasser, heteluchtoven en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u direct toegang tot de ruime achter-/zijtuin met gazon, een gemetselde berging (ca. 6m²) en achtergelegen parkeermogelijkheden, welke eventueel bij de tuin betrokken kunnen worden.

Eerste verdieping: Overloop met toegang tot drie slaapkamers van respectievelijk ca. 10m², 8,5m² (voorzien van muurkast) en 7m². De moderne, volledig betegelde badkamer (ca. 6,5m²) beschikt over een instapdouche, ligbad, wastafelmeubel, wandcloset en natuurlijke daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de fraai afgewerkte zolderverdieping (nokhoogte ca. 1,95m), met opstelling van de cv-combi-installatie (eigendom). Deze ruimte biedt mogelijkheden voor een extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Bijzonderheden

- * Nagenoeg instapklare hoekwoning
- * Gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen
- * Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- * Drie slaapkamers, mogelijkheid tot vier slaapkamers



- * Ruime achtertuin met berging en parkeermogelijkheden
- * Vrijwel geheel voorzien van laminaatvloeren

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

- Gunstige ligging
- Hoekwoning
- Nagenoeg instapklaar
- Ruime achtertuin met berging

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1949
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk
Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	300 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	382 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4
Energie label	D





Vastgoed Nederland

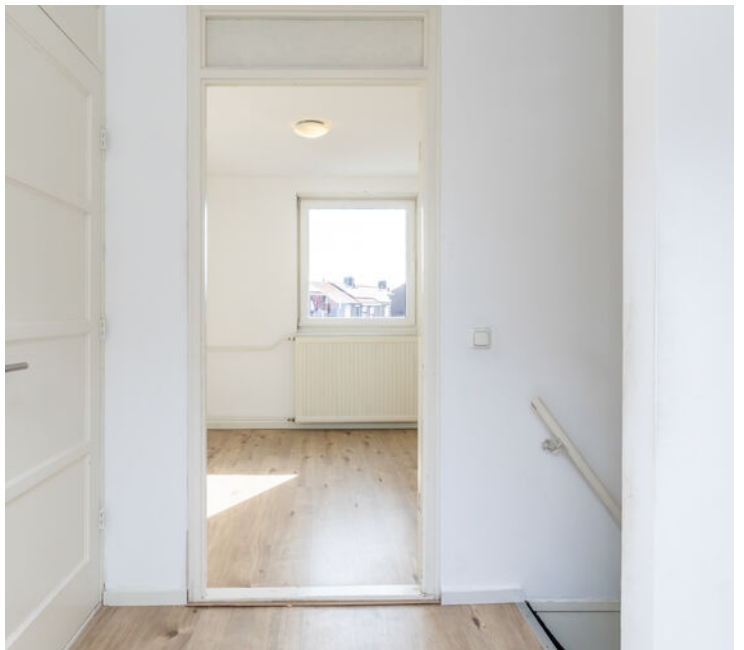
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedNederland**.

Bij VastgoedNederland 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 VastgoedNederland 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 **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland 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.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.







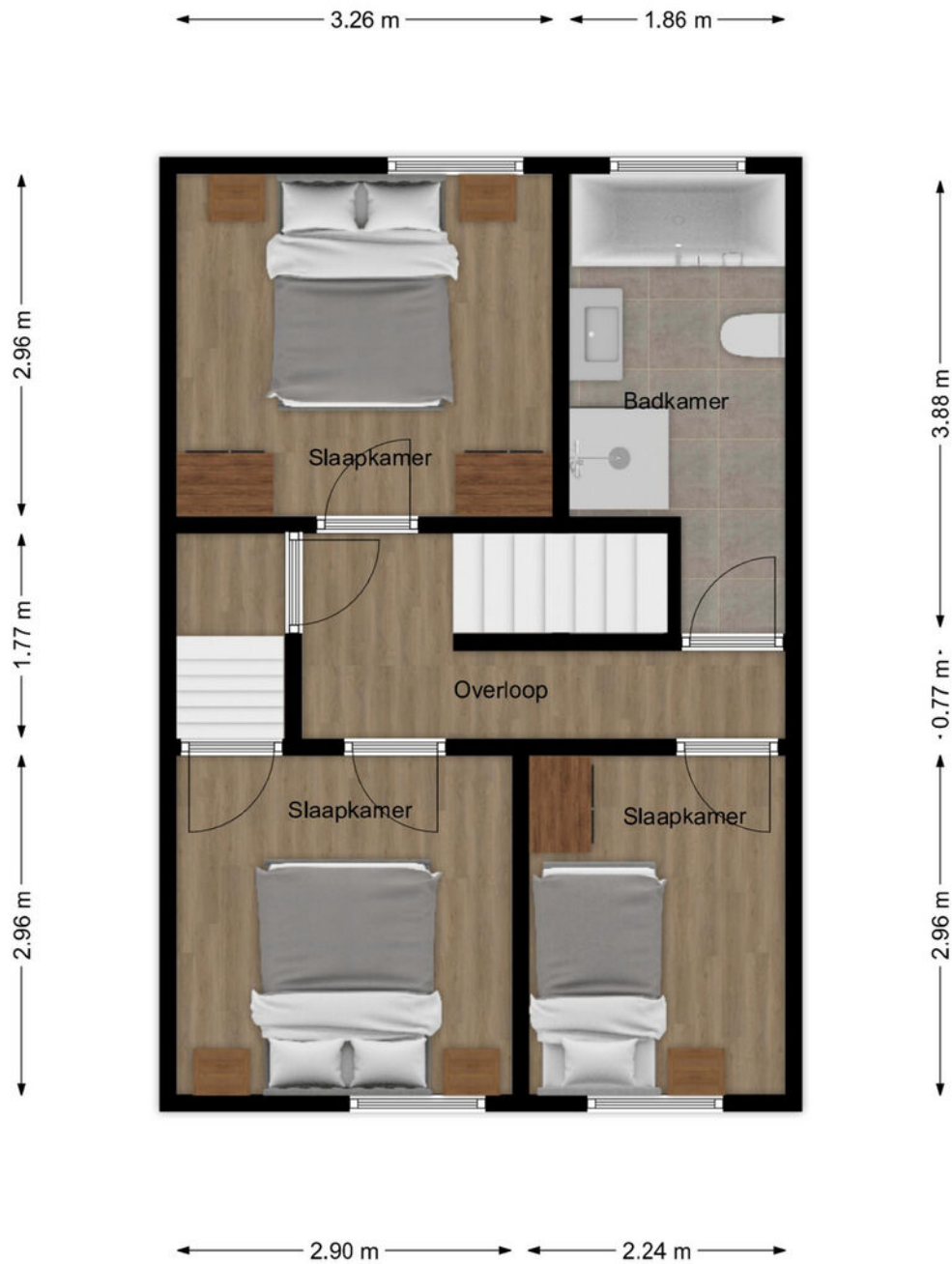




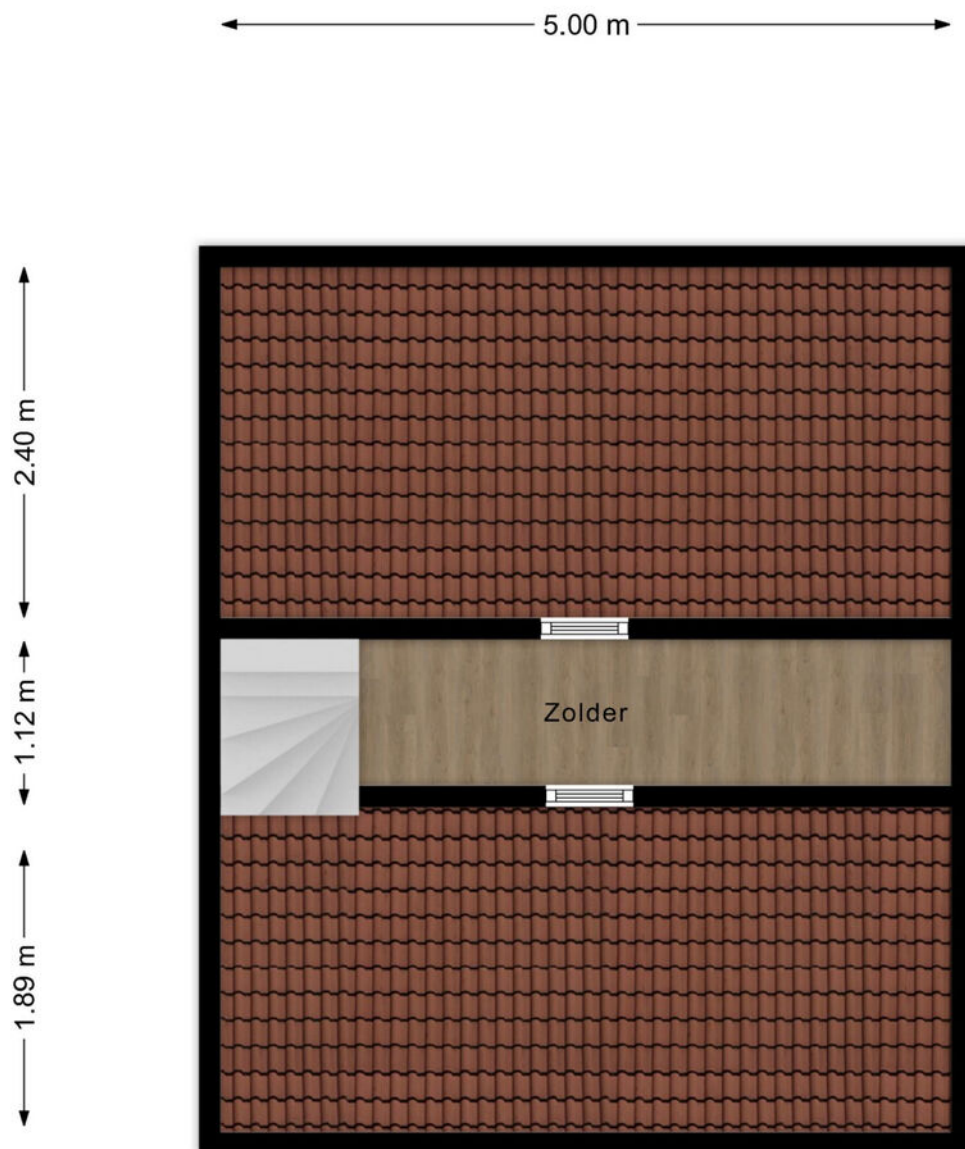
Plattegrond



Plattegrond



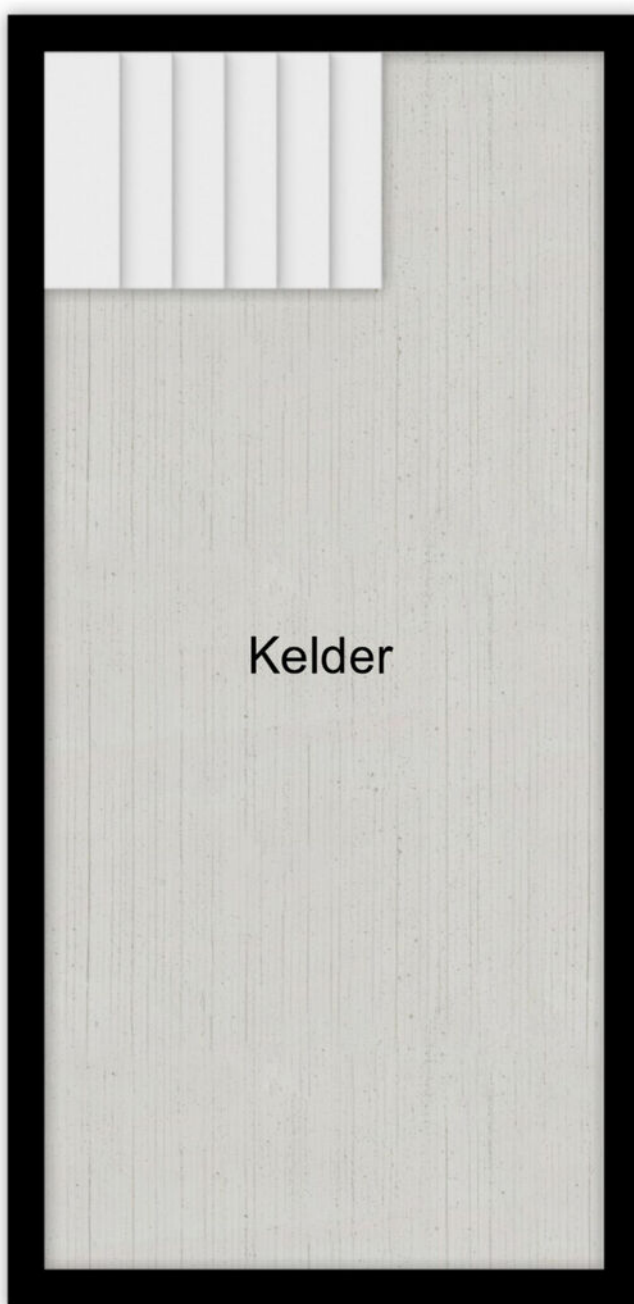
Plattegrond



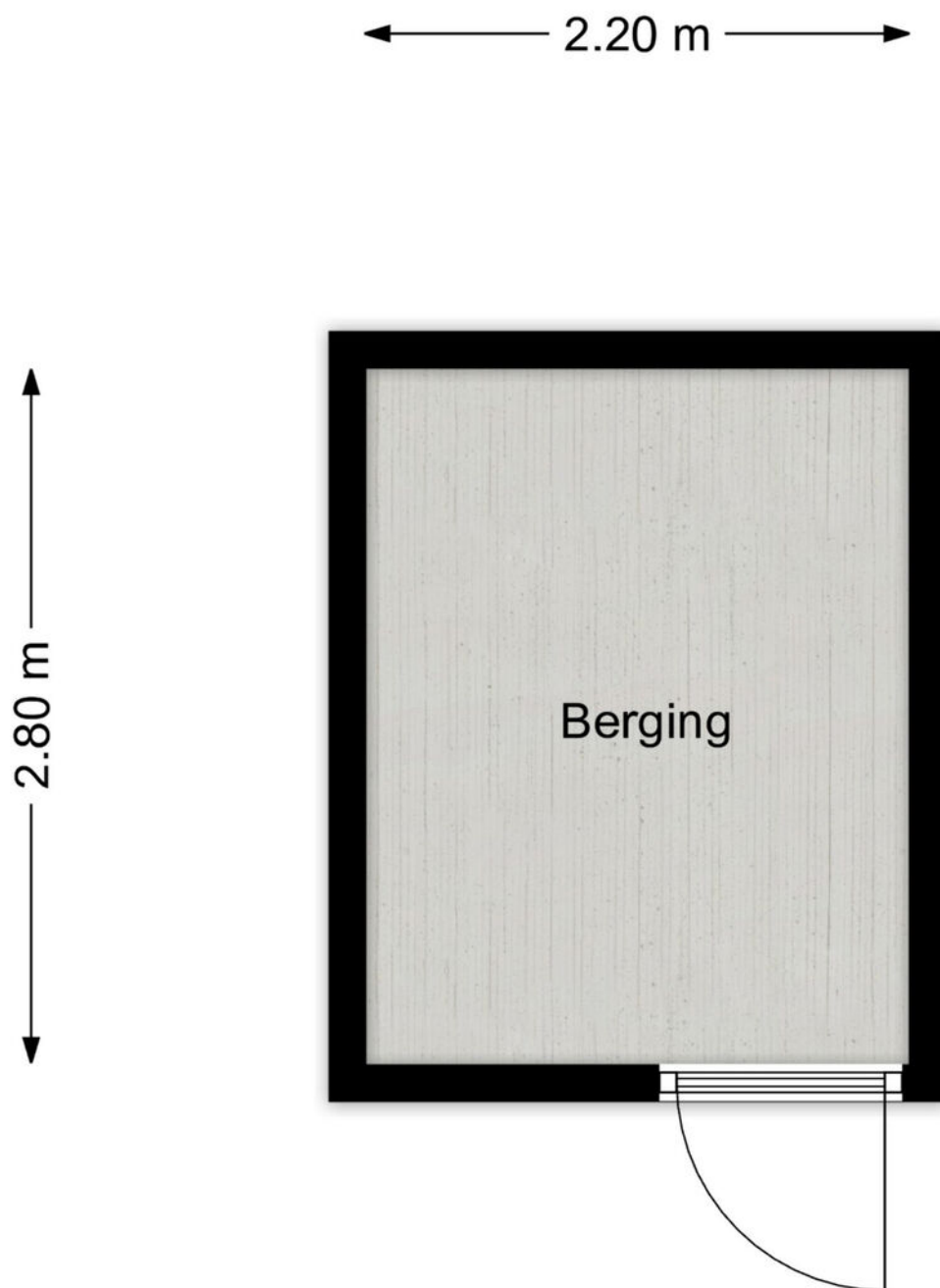
Plattegrond

← 2.24 m →

↑ 4.88 m ↓



Plattegrond




Kadastraal

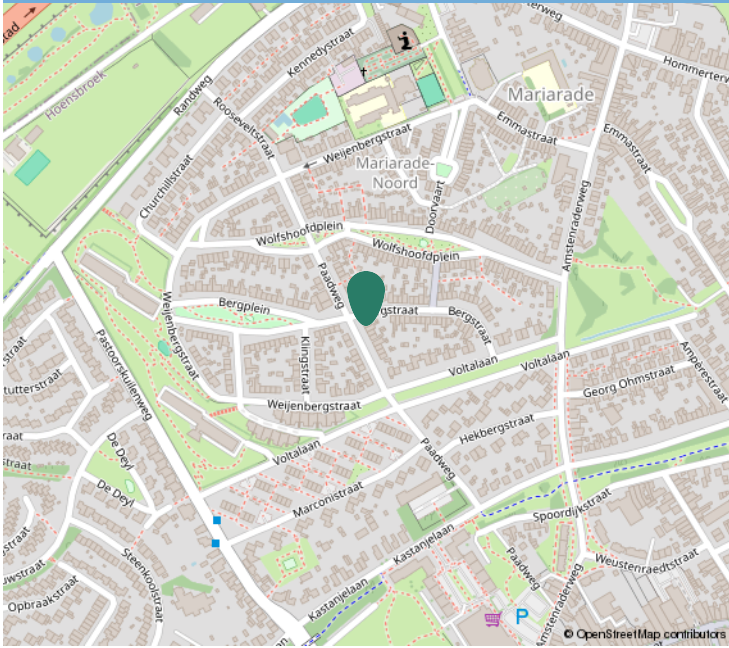
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoensbroek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2291</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

Paadweg 40

Postcode / Plaats

6431 BV, Hoensbroek

Gemeente

Hoensbroek, Hoensbroek

Sectie / Perceel

D, D / 2291, 2594

Oppervlakte

300 m²

Soort eigendom

Volle 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

