



# Hekbergstraat 6 | Hoensbroek

Vraagprijs € 319.000 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](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Hekbergstraat 6 Hoensbroek

**Veel ruimer (totaal circa 200 m<sup>2</sup>) dan u van buiten zou verwachten: op een rustige locatie aan een met veel groen omgeven straat kunnen wij u deze geheel onderkelderde aan de achterzijde uitgebouwde halfvrijstaande woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer ruime woonkamer, zonnige tuinkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers, badkamer, zolderkamer via vaste trap, dakterras, inpandig bereikbare garage en ruime voor- en achtertuin te koop aanbieden, gelegen op een riant perceel van 476 m<sup>2</sup>**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 319.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1963

Perceeloppervlak: 476 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: circa 120 m<sup>2</sup>

Overig inpandige ruimte: circa 82 m<sup>2</sup> (kelder en zolder)

Gebouwgebonden buitenruimte: 9 m<sup>2</sup> (terras)

Inhoud: circa 671 m<sup>3</sup>

Energie label: F (geldig tot 11-11-2035)

## TYPERING

Deze twee-onder-een-kapwoning is fraai gelegen in een rustige straat, omgeven door veel groen. Diverse voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, scholen en sport- en recreatievoorzieningen zijn in de directe omgeving en op loopafstand aanwezig.

Het pand is degelijk en in spouw gebouwd en sindsdien netjes onderhouden, maar dient inmiddels op een aantal punten wel te worden gemoderniseerd. Het is inmiddels met uitzondering van de houten voordeur geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing. Daarnaast is het grotendeels voorzien van rolluiken, die ook bijna allemaal elektrisch bedienbaar zijn, op de parterre met afstandsbediening. Tenslotte zijn aan de achter- en zijzijde nog zonneschermen aangebracht, op de parterre elektrisch bedienbaar.

Uitermate sterke punten van deze woning zijn de mooie ligging, het gigantische (woon)oppervlak, de extra veel bergruimte en de mooi aangelegde omsloten tuin op het zuidoosten. Door de beschutte ligging is het bij een beetje zon op het terras al goed toeven, terwijl in de tuinkamer ook in de winter van ieder straaltje zon genoten kan worden.

## INDELING

### Souterrain:

Bereikbaar via deur vanuit hal en via garagepoort, keldergedeelte onder de aanbouw bereikbaar via trap vanuit achtertuin; kelderportaal (11,8 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met watermeter, witgoedaansluitingen en keukenblok met onderkasten, laden en werkblad met spoelbak; cv-/hobbykelder (7,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met cv-gas combiketel (Nefit Proline HR, bouwjaar 2019, eigendom); inpandig bereikbare garage (30,5 m<sup>2</sup>) met elektrisch op afstand bedienbare sectionaalpoort, aansluiting glasvezel en vaste kast; kelder/tuinberging (13,8 m<sup>2</sup>) aan achterzijde.

### Parterre:

Hal (7,8 m<sup>2</sup>) met natuurstenen vloer, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra- en gasmeter), garderobe, deur keldertrap en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en mechanische afzuiging; ruime woonkamer (31,6 m<sup>2</sup>) met parketvloer, schuifdeuren naar tuin/zitkamer en schouwpartij met granieten blad en gashaard; tuin-/zitkamer (13,9 m<sup>2</sup>) met deur naar terras; semi-open keuken (7,5 m<sup>2</sup>) met deur naar terras en keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits keramische kookplaat, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, ladendiepvries en werkblad met 1½ rvs spoelbak; deels overdekt dakterras (6,4 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, balustrade en trap naar achtertuin.

### Tuin:

Voortuin met gazon, talud naar garage, bloembakken, bomen en beplanting; zijtuin met trap naar achterste gedeelte souterrain onder de aanbouw, trapje naar voorzijde met stalen poort, borders en beplanting; fraai aangelegde besloten achtertuin met bestraat terras aansluitend aan de woning, zonneterras aan achterzijde, gazon, borders en beplanting.

### **1e Verdieping (geheel voorzien van laminaatvloer):**

Bereikbaar via vaste trap; overloop (4,5 m<sup>2</sup>); slaapkamer I (14,0 m<sup>2</sup>) aan achterzijde voorzien van vaste kast met schuifdeuren en eigen douche met cabine en mechanische afzuiging; slaapkamer II (15,3 m<sup>2</sup>) aan voorzijde; slaapkamer III (7,7 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; tussenportaal met toegang badkamer en trap naar tweede verdieping; geheel betegelde badkamer (5,9 m<sup>2</sup>) aan voorzijde voorzien van ligbad, toilet, bidet, wastafel met planchet en spiegel en 2 hoge kasten.

### **2e Verdieping (nokhoogte 2,09 meter):**

Bereikbaar via vaste trap; overloop (5,8 m<sup>2</sup>, hoogte > 1,5 meter) met Velux dakraam; zolderkamer (9,1 m<sup>2</sup>, hoogte > 1,5 meter) met Velux dakraam en bergruimte in de knieschotten.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Gelegen aan de rand van het centrum, nabij alle voorzieningen;
- Centraal gelegen ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen;
- Rustige straat met veel groen;
- Nagenoeg geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Grotendeels voorzien van elektrische rolluiken, parterre op afstand bedienbaar;
- Achter en zijzijde met zonneschermen, op de parterre elektrisch;
- Ruime woonkamer met parketvloer en gashaard;
- Semi-open keuken;
- Aanbouw met tuinkamer en extra kelderberging (buitenom bereikbaar);
- Drie slaapkamers en zolderkamer;
- Tweede verdieping via vaste trap;
- Omsloten achtertuin op het zuidoosten;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- 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	1963	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	476 m <sup>2</sup>	Isolatie	dubbel glas
Woonoppervlakte	120 m <sup>2</sup>	Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	82 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel, gashaard
Gebouwegeb. buitenruimte	9 m <sup>2</sup>	Voorzieningen	buitenzonwering, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, rookkanaal
Externe bergruimte	-		
Inhoud	671 m <sup>3</sup>		
Energie label	F		







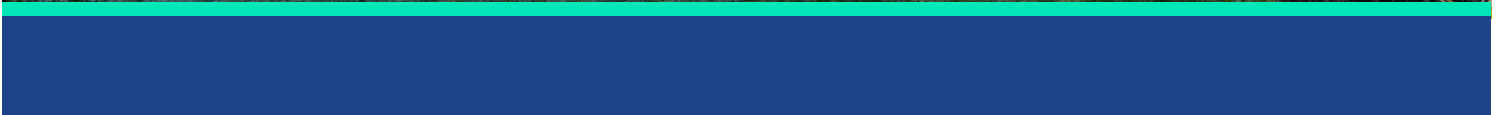




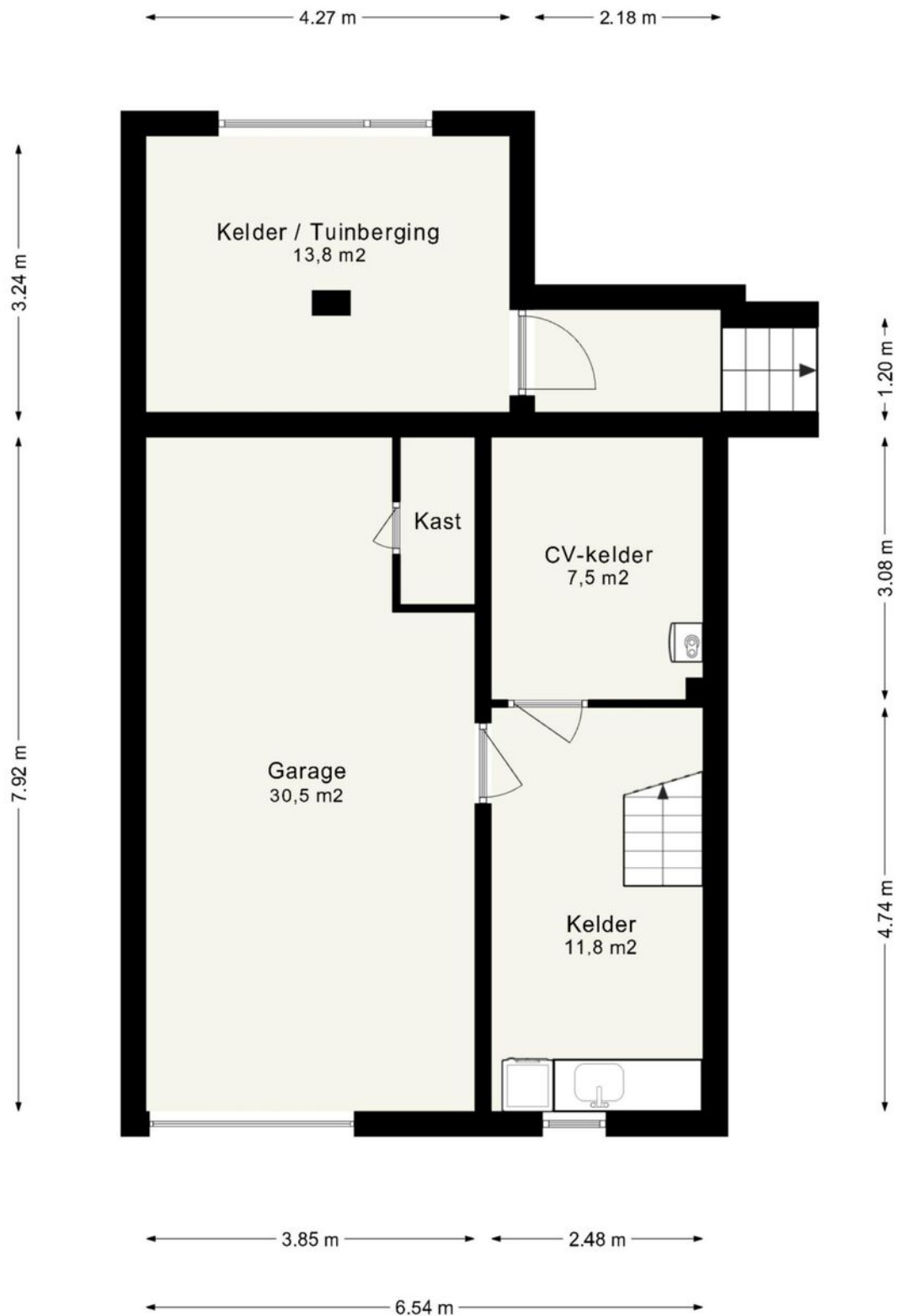




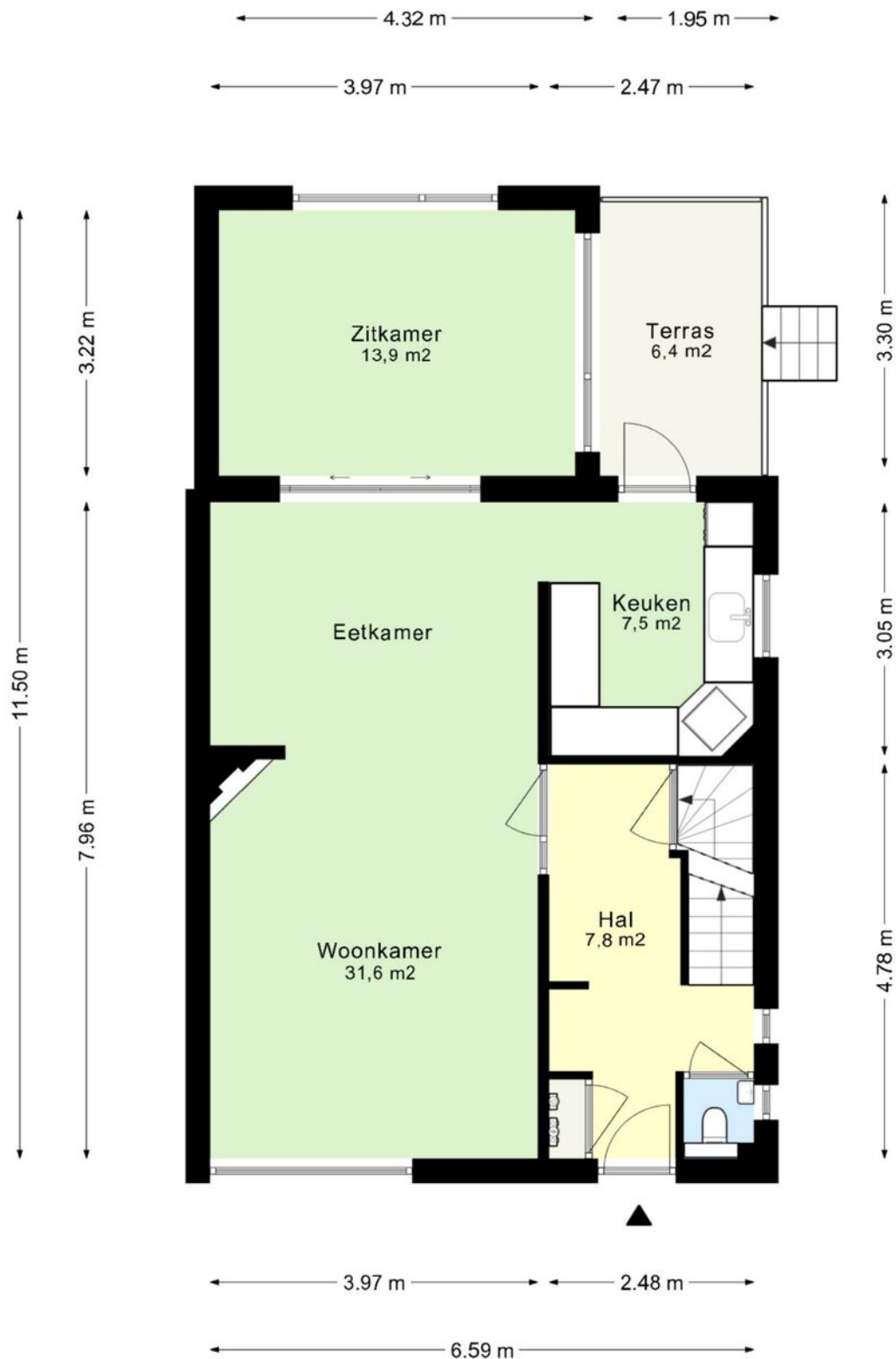








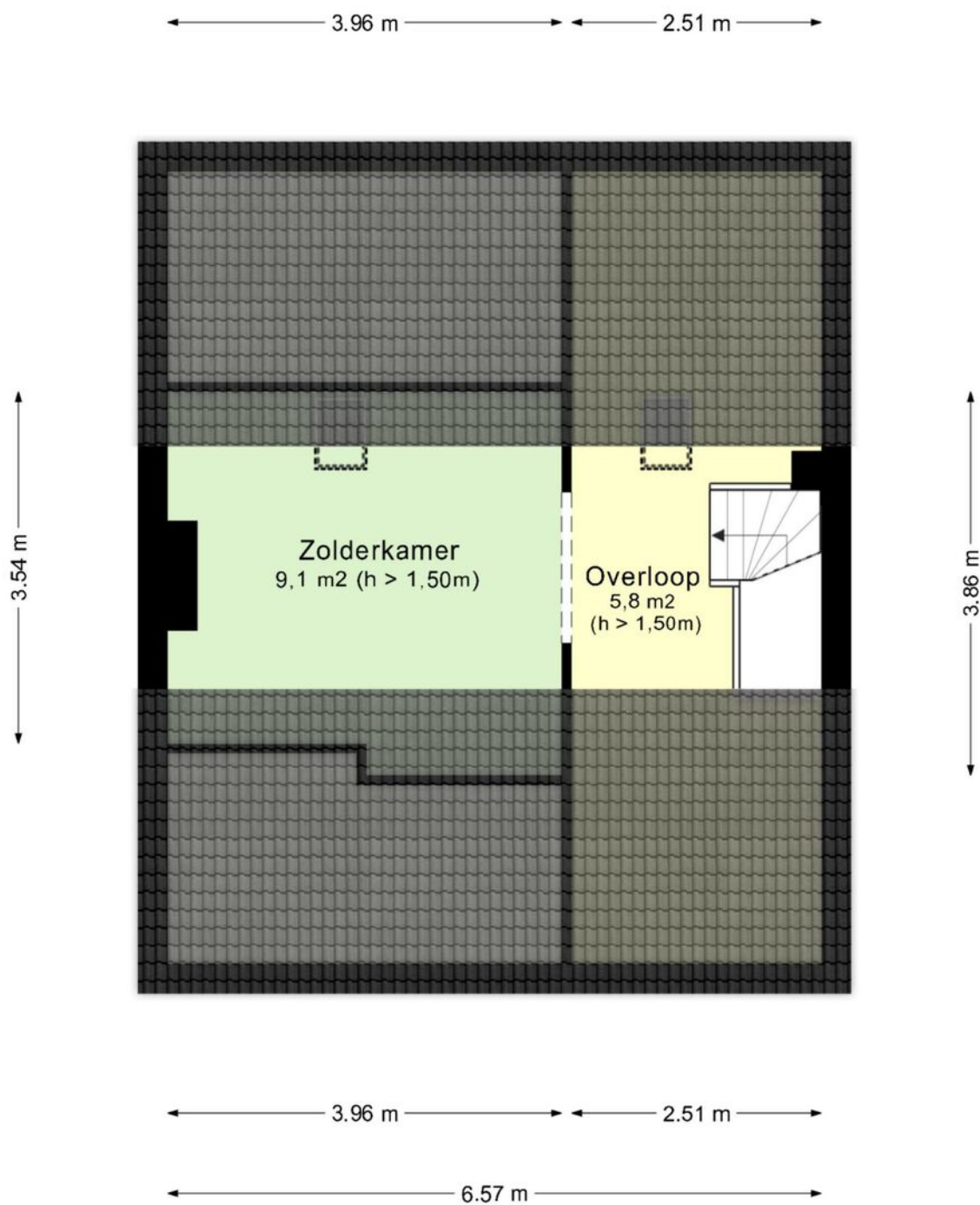
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



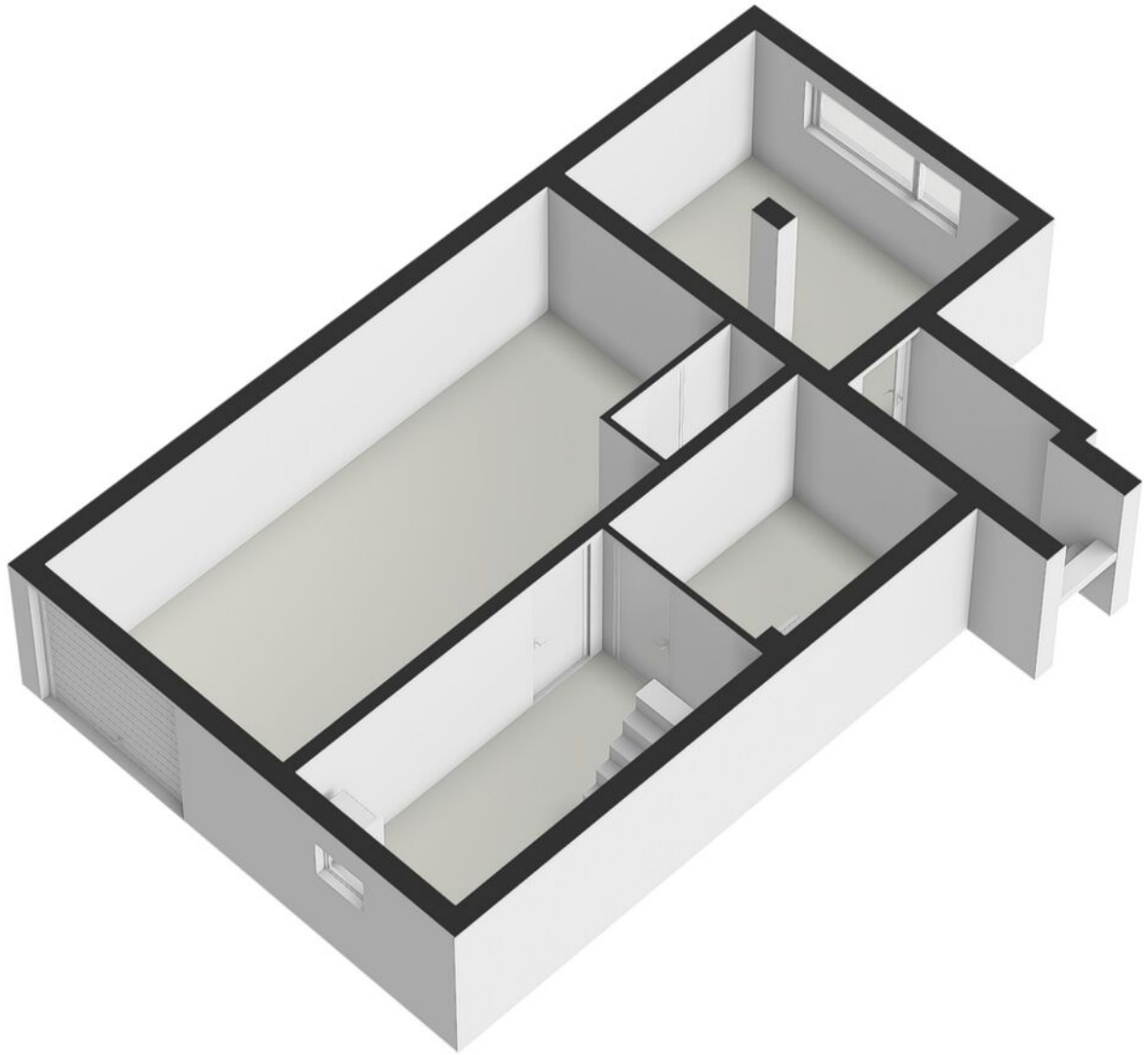
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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



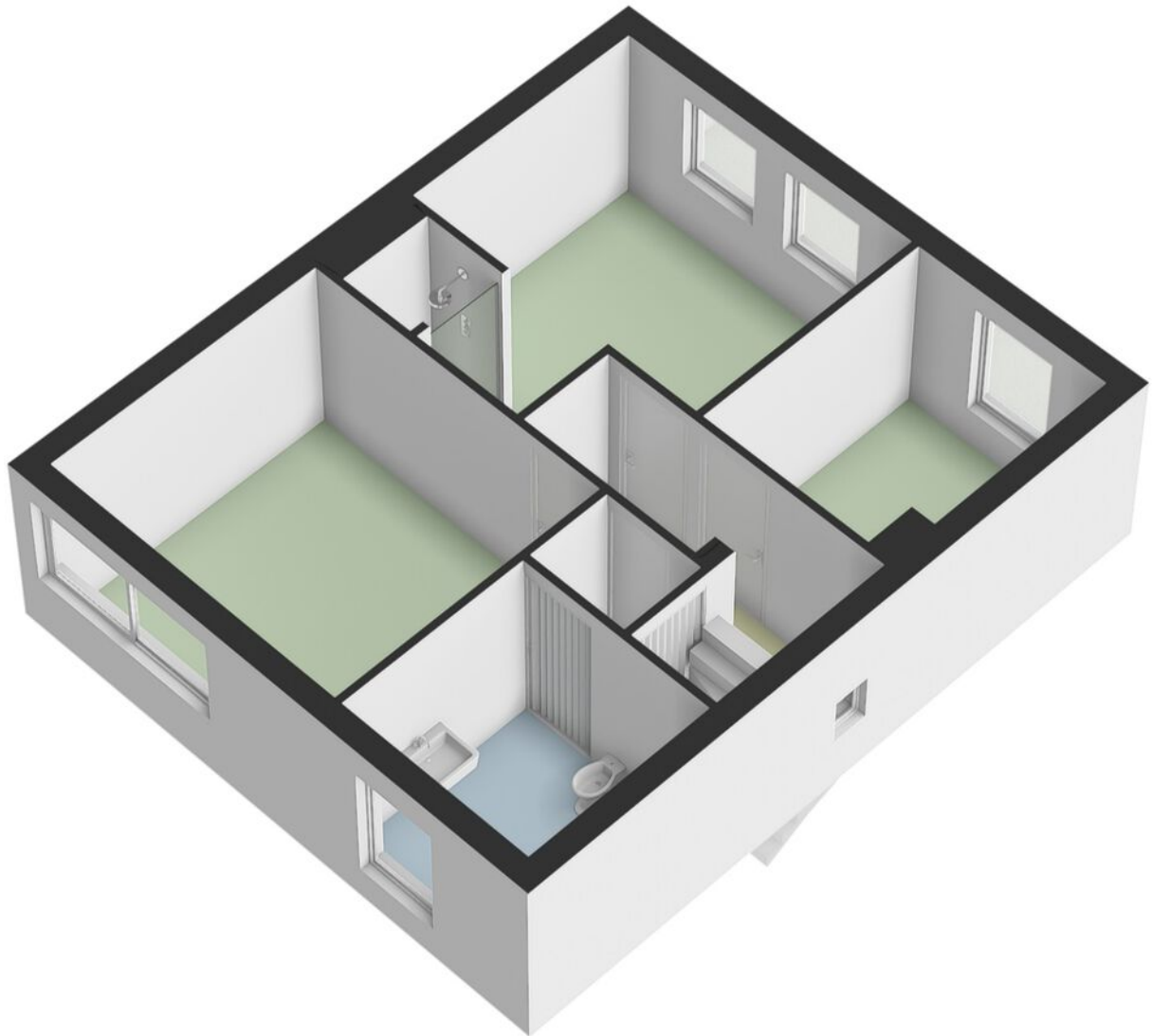
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



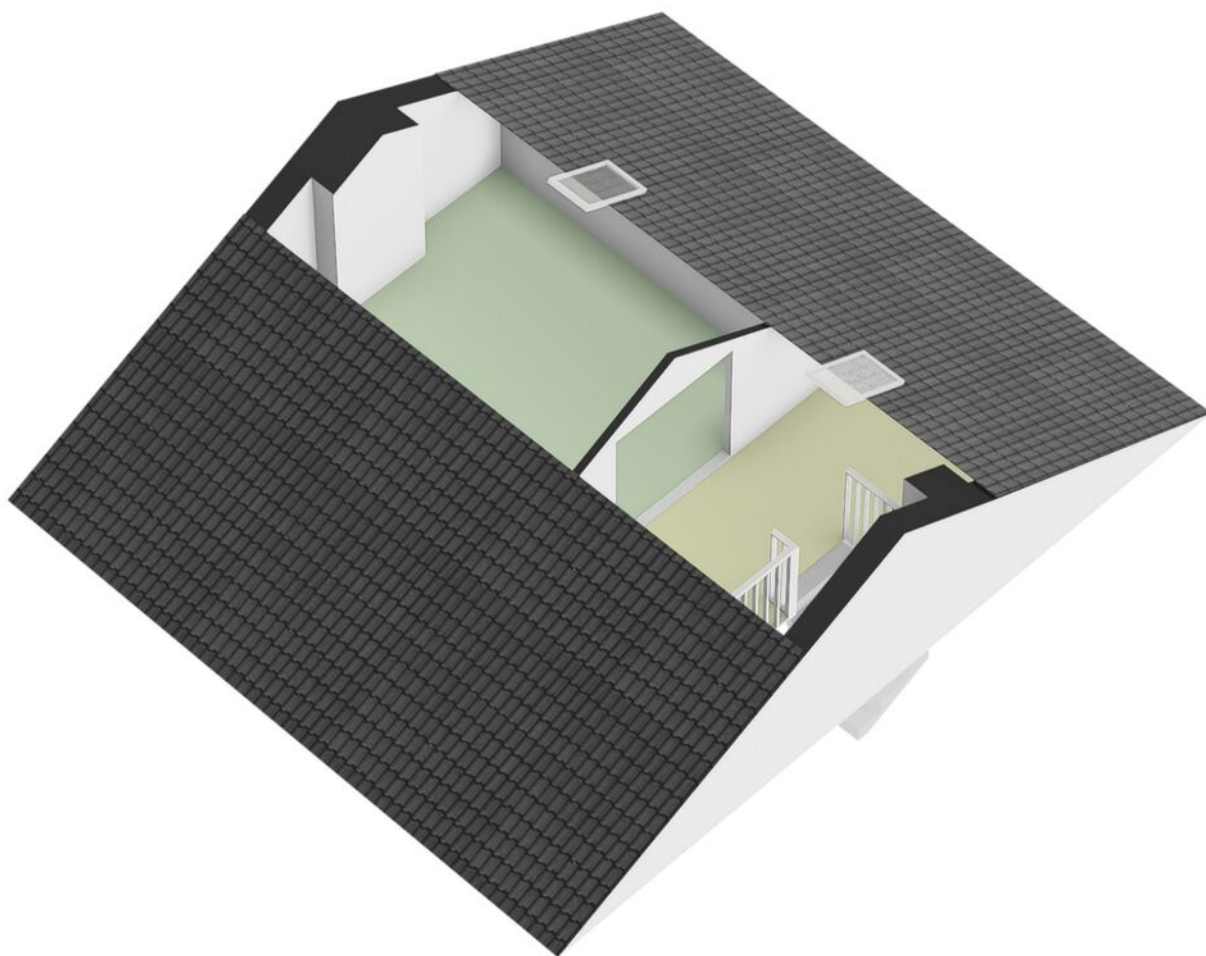
Souterrain 3D



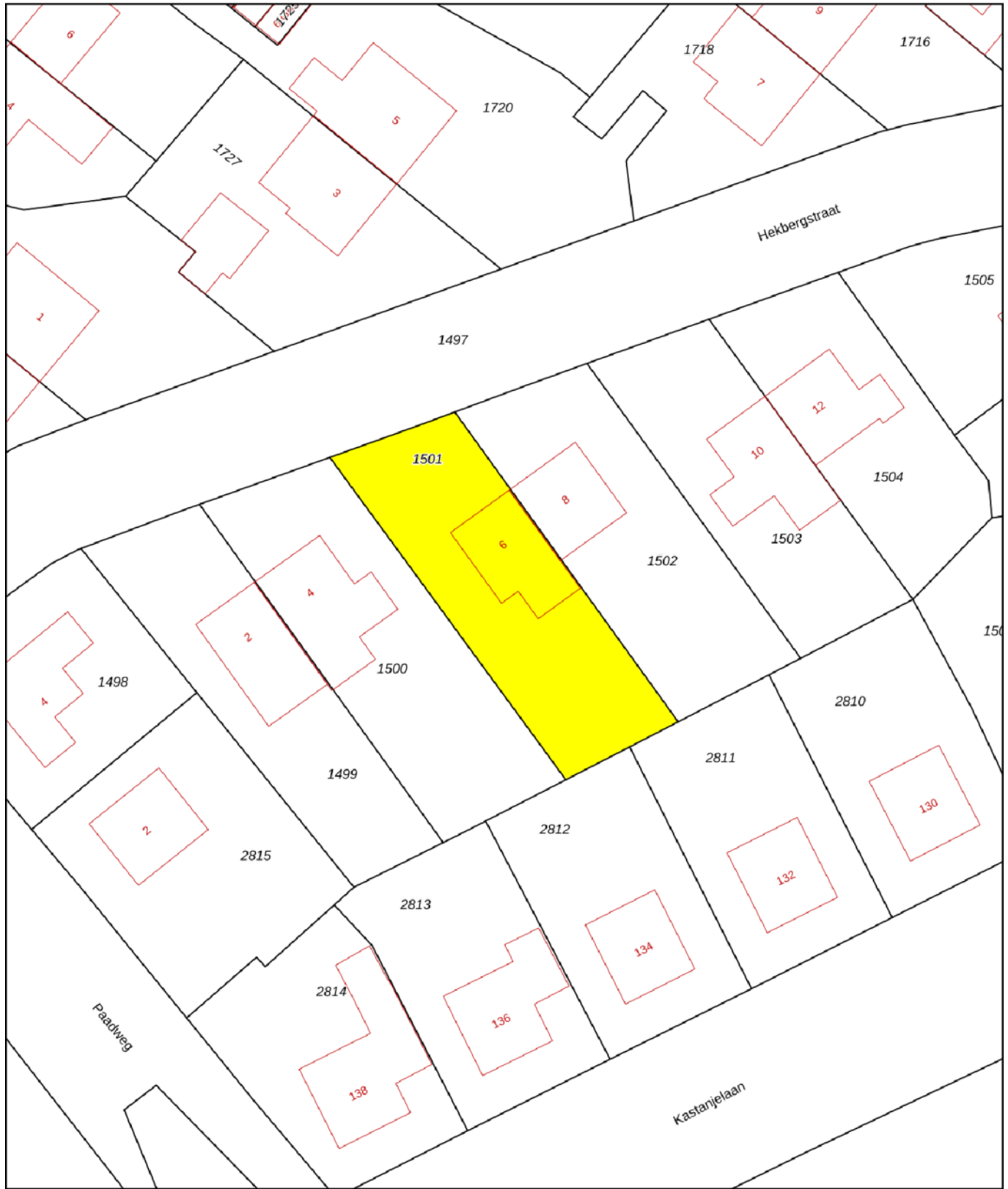
Parterre 3D




Eerste verdieping 3D



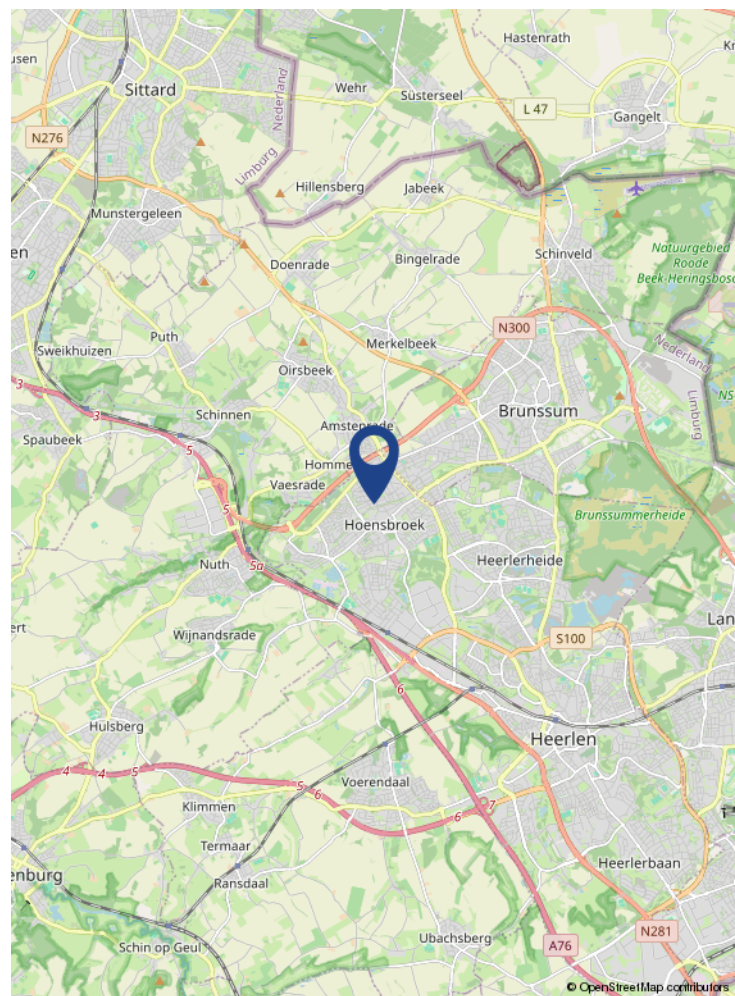
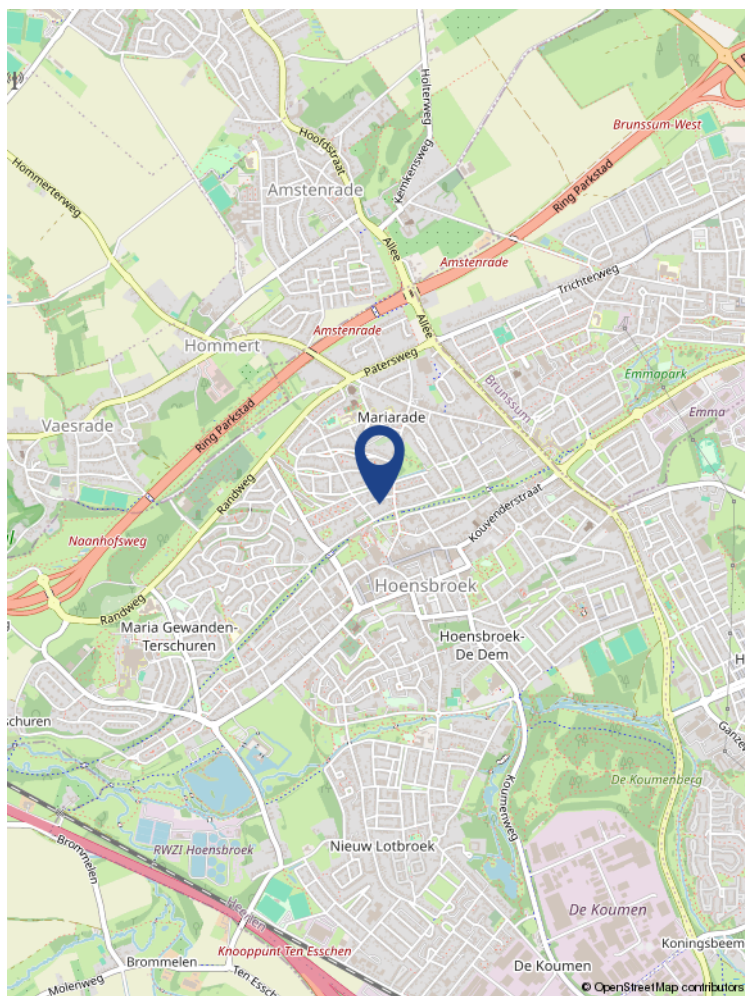
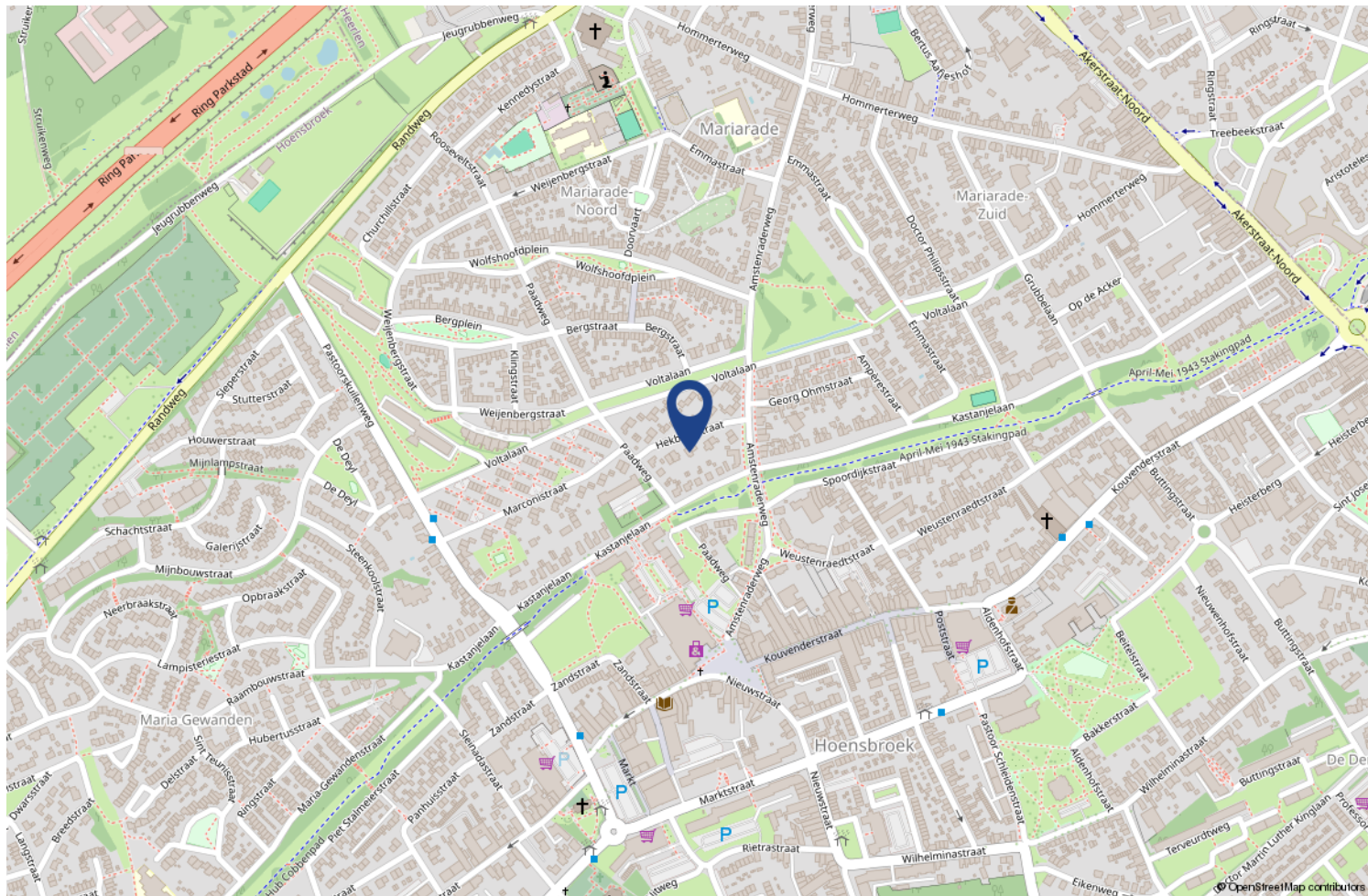
Tweede verdieping 3D



<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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Hoensbroek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1501</p>	<p><b>kadaster</b></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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2025  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.