



**D.L.E. Kerkhoffs RMT**  
Register Makelaar-Taxateur  
Lid vakgroep NVM Wonen

**Drs. P.W.M. Kerkhoffs BRE RMT**  
Register Makelaar-Taxateur  
Lid vakgroep NVM Wonen

Kleingenhouterstraat 50  
6191 PP BEEK  
Tel: 046-4373427  
Fax: 046-4379959

[WWW.KERKHOFFS.NL](http://WWW.KERKHOFFS.NL)  
[makelaardij@kerkhoffs.nl](mailto:makelaardij@kerkhoffs.nl)



**NVM MAKELAARS EN TAXATEURS**

**Hoensbroek Hoekstraat 2**



In rustige woonwijk gelegen sfeervolle hoekwoning met berging en fijne tuin. Wie op zoek is naar een woning met potentie, een functionele indeling en volop mogelijkheden om er iets eigens van te maken, voelt zich hier direct thuis. De woning staat op een perceel van 140 m<sup>2</sup> en is voorzien van houten kozijnen met dubbel glas – een uitstekende basis voor verdere modernisering.

U kunt deze woning bezichtigen op de volgende kijk momenten (u hoeft zich hiervoor niet van te voren aan te melden):

Dinsdag 16 juni 2026 van 15:30 tot 16:30 uur.  
Woensdag 24 juni 2026 van 15:30 tot 16:30 uur.  
Woensdag 01 juli 2026 van 15:30 tot 16:30 uur.

Inschrijfprocedure loopt tot 06 juli 2026 om 12.00 uur. De woning wordt aangeboden met prijsstelling bieden vanaf € 229.000,-- Biedingsproces loopt via inscannen QR code die aanwezig is bij de woning.

PS: huurders van woningcorporaties van de gemeente Heerlen die momenteel een woning of een appartement huren binnen de gemeente Heerlen krijgen tot en met 06 juli 2026 voorrang op het doen van een bod op deze woning (voorrangsregeling).

Indeling:

Begane grond:

Entree met hal, meterkast en toilet. De ruime woonkamer biedt uitzicht op de tuin en heeft een open keuken, die is voorzien van een eenvoudig keukenblok. Leuke tuin waar je volop kunt genieten van rust en privacy.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een badkamer met douche, toilet en wastafel.

Zolder:

Via een vlizotrap bereik je de bergzolder – handig voor extra opbergruimte.

Kenmerken:

Perceeloppervlakte: ca. 140 m<sup>2</sup>

Woonoppervlak: circa 100 m<sup>2</sup>

Verwarming: gasgestookte cv-installatie (Nefit 2023 – eigendom)

Isolatie: houten kozijnen met dubbel glas, op de verdieping HR++ glas.

Bouwjaar: 1976

Energielabel: C

Aanvaarding: in overleg

Kortom: een heerlijk ruime woning met volop kansen, op een mooi perceel en met een stevige basis. Dé ideale plek om je eigen woondromen werkelijkheid te maken!

Bijzonderheden t.a.v. aankoop:

1. Tijdelijk verbod tot doorverkoop / Zelfbewoningsplicht:

- De woning is voor een minimale duur van 5 jaar bestemd voor eigen gebruik door koper (en zijn gezin). Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

- Koper mag de woning gedurende het eerste jaar niet verkopen. Na dit eerste jaar is verkoop toegestaan mits schriftelijke toestemming van de woningcorporatie is gevraagd en verkregen. Bovendien dient de opvolgend verkrijger de woning wederom voor eigen bewoning te gebruiken. Na 5 jaar na initiële verkoop door de woningcorporatie vervalt deze verplichting voor koper of diens rechtsopvolgers.

2. Anti-speculatiebeding:,-

- Naast de verplichtingen zoals opgelegd in het voormelde artikel "Tijdelijk verbod tot doorverkoop/Zelfbewoningsplicht", dient koper bij verkoop binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de woning door de woningcorporatie aan Koper te voldoen aan de volgende betalingsverplichting:

a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;

b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;

c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;

d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;

e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

3. Vestiging kwalitatieve verplichting:

- Koper verplicht zich jegens verkoper de woning niet anders te gebruiken dan als woning. Het is uitdrukkelijk verboden het verkochte te gebruiken voor o.a. bedrijf, kamerverhuur, pension, B&B. Deze verplichting gaat over op de rechtsopvolgers van de koper. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Gelet op het feit dat de huidige eigenaar (woningcorporatie) de woning nooit zelf heeft bewoond wordt er bij de verkoop een zogenaamde 'niet-bewonersclausule' opgenomen.

5. De eigendomsoverdracht dient t.z.t. plaats te vinden ten kantore van Metis Notarissen te Maastricht Airport óf Hendriks & Fleuren Zuyd Notarissen te Heerlen.

---

#### BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSpraak MET ONS KANTOOR.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.



6. 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").

7. De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

8. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

9. 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.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



---

#### BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSpraak MET ONS KANTOOR.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.





**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSpraak MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.





**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.



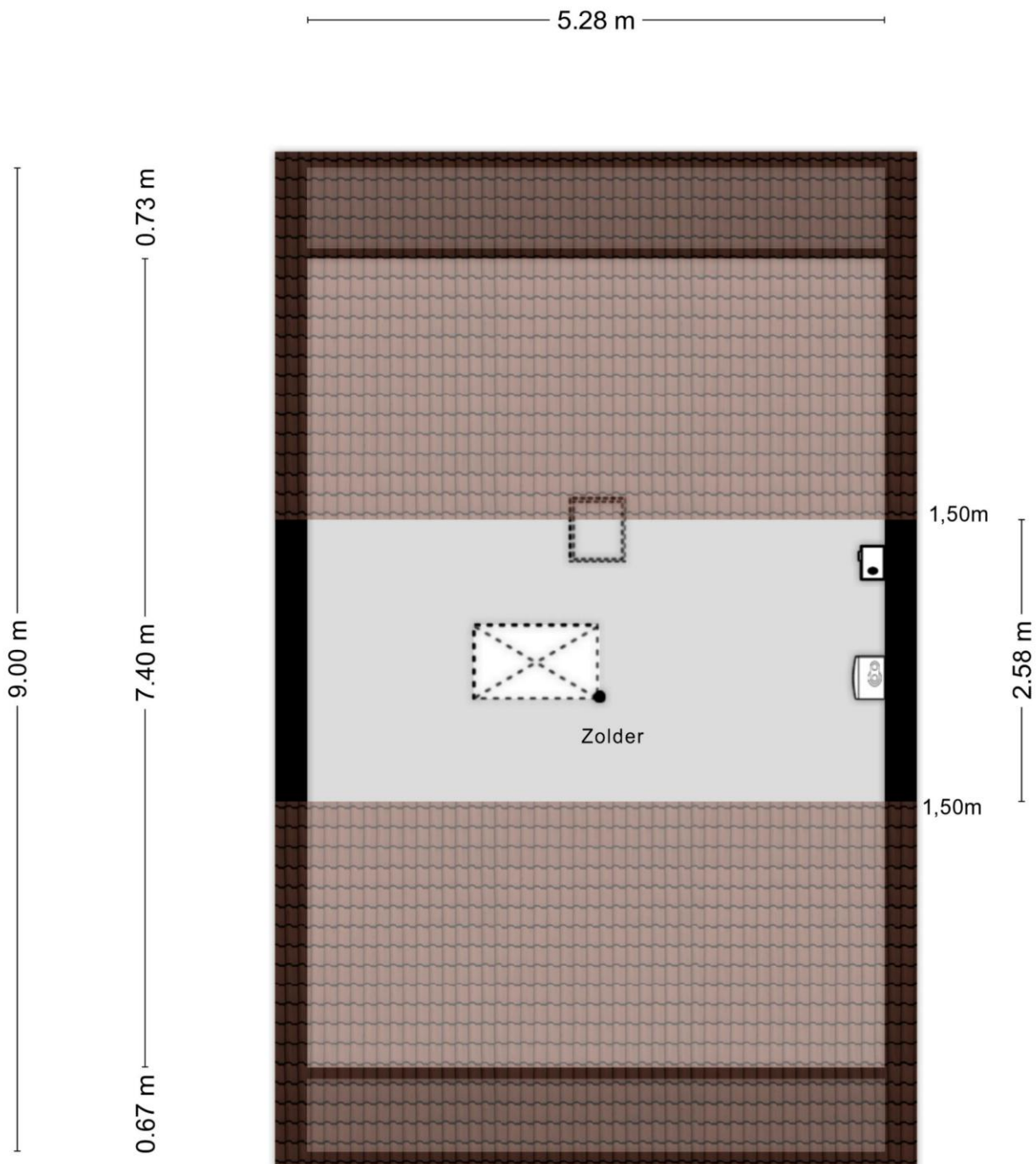


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.



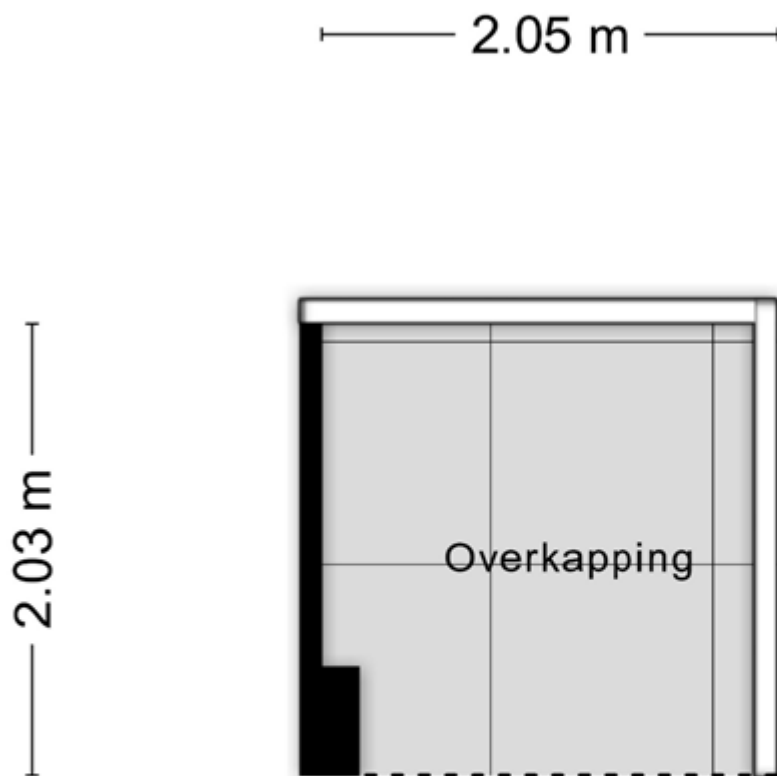


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.



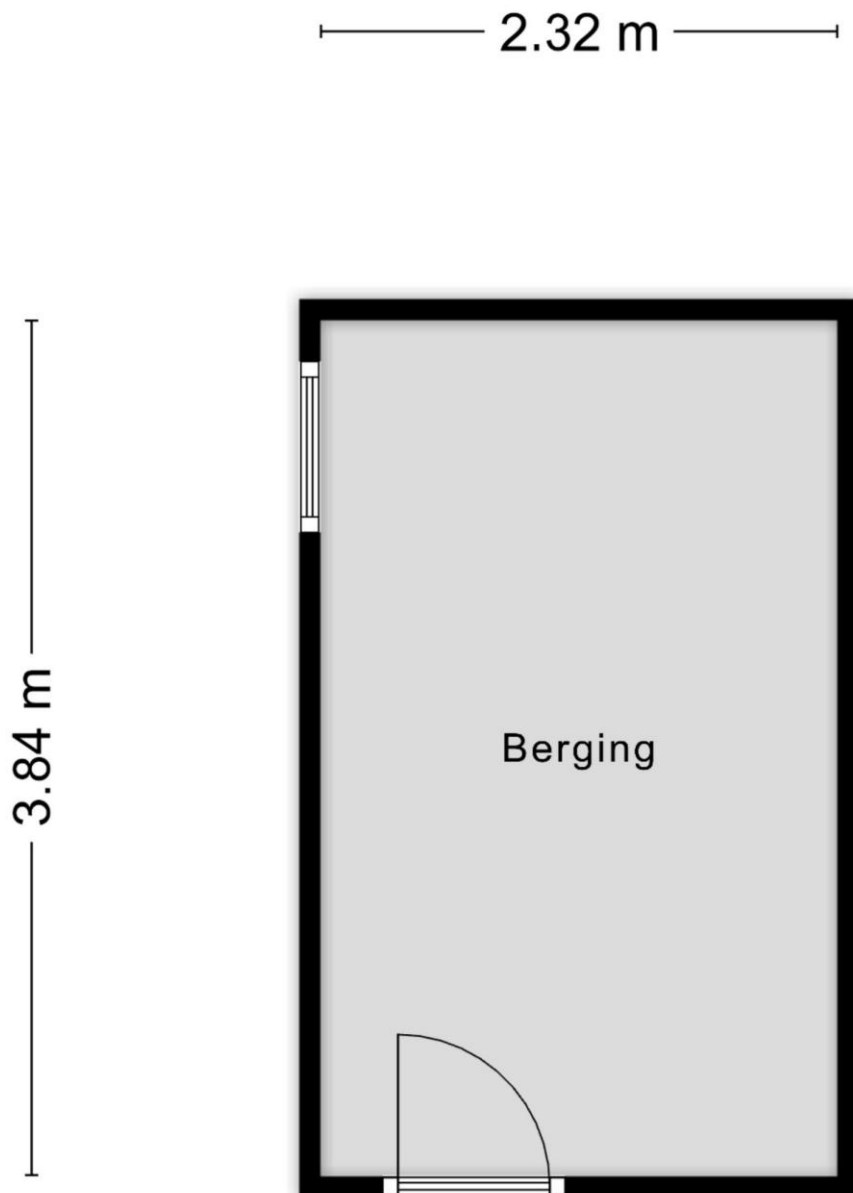


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSpraak MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**U heeft een bezichtiging gehad met een van onze makelaars !**

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.



Graag vernemen wij ook even van u wanneer de bekeken woning niet is wat u zoekt zodat wij onze opdrachtgever hierover kunnen informeren.

Wanneer u een woning wilt gaan kopen bij een andere makelaar kunnen wij u van dienst zijn met onze aankoopbegeleiding. Tevens kunnen wij voor u als beëdigd taxateurs een taxatie verzorgen van de woning die u wilt gaan kopen of heeft gekocht.

**Gratis zoekservice:**

Wilt u in ons bestand worden opgenomen als woningzoekende, vul dan op onze website: [www.kerkhoffs.nl](http://www.kerkhoffs.nl) uw gegevens in en uw zoekprofiel. U wordt dan zodra een nieuw pand via onze bemiddeling wordt aangeboden hiervan op de hoogte gesteld.

**Woning verkopen**

Wilt u uw eigen woning verkopen, neem dan gerust contact op met een van onze NVM makelaars voor het maken van een vrijblijvende afspraak om de mogelijkheden te bespreken.

Kerkhoffs Makelaardij BV

Enkele voordelen.....

NVM makelaarskantoor (het A-merk binnen de makelaardij)

Deskundig, professioneel en persoonlijk contact

Centraal in de Regio

Grote database woningzoekenden

Optimale presentatie van uw woning

Optimale internetvindbaarheid van uw woning

Optimaal gebruik van social media

Eerlijke prijs kwaliteitverhouding



Alvorens u in onderhandeling treedt willen wij u op een aantal zaken wijzen.

Een koopovereenkomst komt pas tot stand op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst door zowel koper als verkoper is ondertekend.

Van koper wordt ten allen tijde een waarborgsom of bankgarantie verlangd.

Eventuele van toepassing zijnde ontbindende voorwaarden uwerzijds (zoals onder meer ten behoeve van het verkrijgen van een financiering) dienen uitdrukkelijk bij het uitbrengen van een bod kenbaar te worden gemaakt.

Kerkhoffs Makelaardij BV

Als u kiest voor kwaliteit !

**BEZICHTIGEN UITSLUITEND OP AFSPRAAK MET ONS KANTOOR.**

Deze informatie is geheel vrijblijvend en moet gezien worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Er kunnen Derhalve geen rechten aan worden ontleend. Alle maten zijn circa maten en dienen slechts ter indicatie. Voor de goede orde Wijzen wij er nu reeds op dat een koopovereenkomst pas tot stand komt op het moment dat de schriftelijke koopovereenkomst Door zowel koper als verkoper is ondertekend.

