

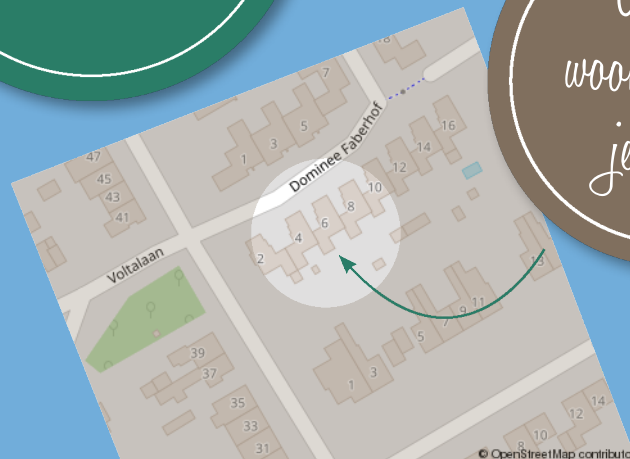


# TE KOOP

**Ds. Faberhof 6**  
6431 GE, Hoensbroek



**VRAAGPRIJS**  
€ 369.000 k.k.



*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*



## Omschrijving

ENERGIELABEL A! In een verkeersluwe en jonge woonstraat gelegen vrijstaand geschakeld woonhuis (2003) met onder andere 4 slaapkamers, een ruime living, 2 badkamers, garage, royaal dakterras, tuin op het zuidoosten en een goed isolatieniveau.

### Indeling

Begane grond: Oprit geschikt voor twee auto's, voortuin en overdekte entree. Hal met plavuizenvloer, meterkast en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Royale L-vormige woonkamer (ca. 38m<sup>2</sup>) met laminaatvloer en openslaande tuindeuren. De semi-open keuken (ca. 5,5m<sup>2</sup>) beschikt over een L-vormige keukenopstelling en de volgende apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, heteluchtoven, magnetron en koelkast. Vanuit de woonkamer en keuken is er toegang tot de tuin met terras en borders met aanplant. De tuin biedt veel privacy en is gunstig gelegen op het zuidoosten. Te verwarmen wasruimte (ca. 7,5m<sup>2</sup>) met witgoedaansluitingen en tegelvloer. Aansluitend bevindt zich de garage (ca. 4,61m x 3,06m).

Eerste verdieping: Overloop met separate toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. Slaapkamer 1 (ca. 8m<sup>2</sup>), slaapkamer 2 (ca. 10m<sup>2</sup>) en royale slaapkamer 3 (ca. 19m<sup>2</sup>) met toegang tot badkamer 1 (ca. 4m<sup>2</sup>), voorzien van ligbad en vaste wastafel. Badkamer 2 (ca. 3m<sup>2</sup>) beschikt over een instapdouche en vaste wastafel.

Tweede verdieping: Overloop en slaap-/hobbykamer (ca. 13m<sup>2</sup>) met toegang tot een royaal dakterras (ca. 16m<sup>2</sup>). Tevens bevinden zich hier de opstelplaats van de cv-combi-installatie (huur, Volta) en de mechanische ventilatie-unit met warmteterugwinning (momenteel defect).

### Bijzonderheden

- \* Vrijstaand geschakeld woonhuis uit 2003
- \* Gelegen in een verkeersluwe en jonge woonomgeving
- \* 4 slaapkamers en 2 badkamers
- \* Tuin op het zuidoosten met veel privacy



- \* Garage en oprit voor twee auto's
- \* Goed isolatieniveau: dak-, spouw- en vloerisolatie
- \* Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (buitenschilderwerk kozijnen uitgevoerd in 2025)
- \* Eerste en tweede verdieping grotendeels voorzien van laminaatvloer
- \* Voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer en sportaccommodaties bevinden zich in de directe omgeving



#### 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.

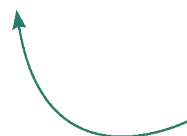
#### Toelichtingsclausule NEN2580

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 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.



*Royaal dakterras!*

## Bijzonderheden

- Energielabel A
- 4 slaapkamers
- 2 badkamers
- Ruime living
- Garage

# Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2003
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	116 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	198 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Inhoud	401 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Energie label	A





## Vastgoed Nederland

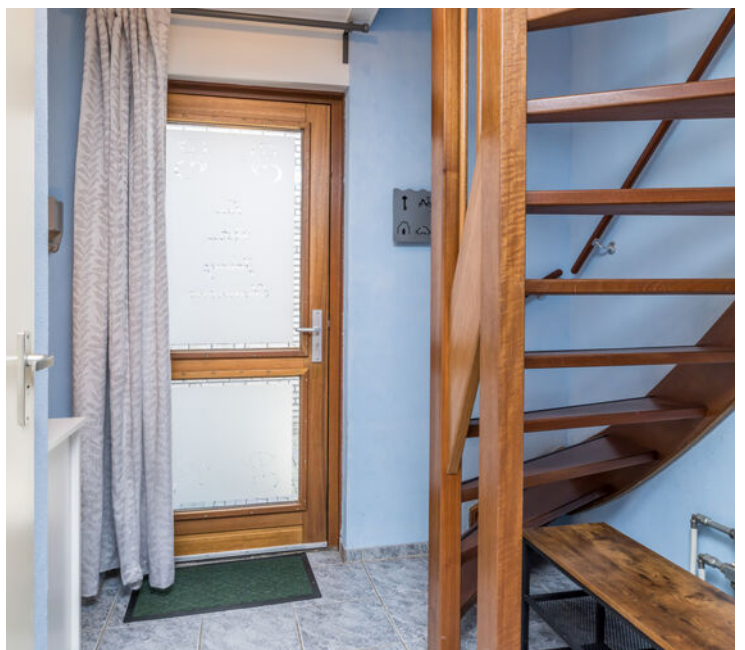
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedNederland**.

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](http://www.vastgoednederland.nl) voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed  
Ned.

















# Plattegrond

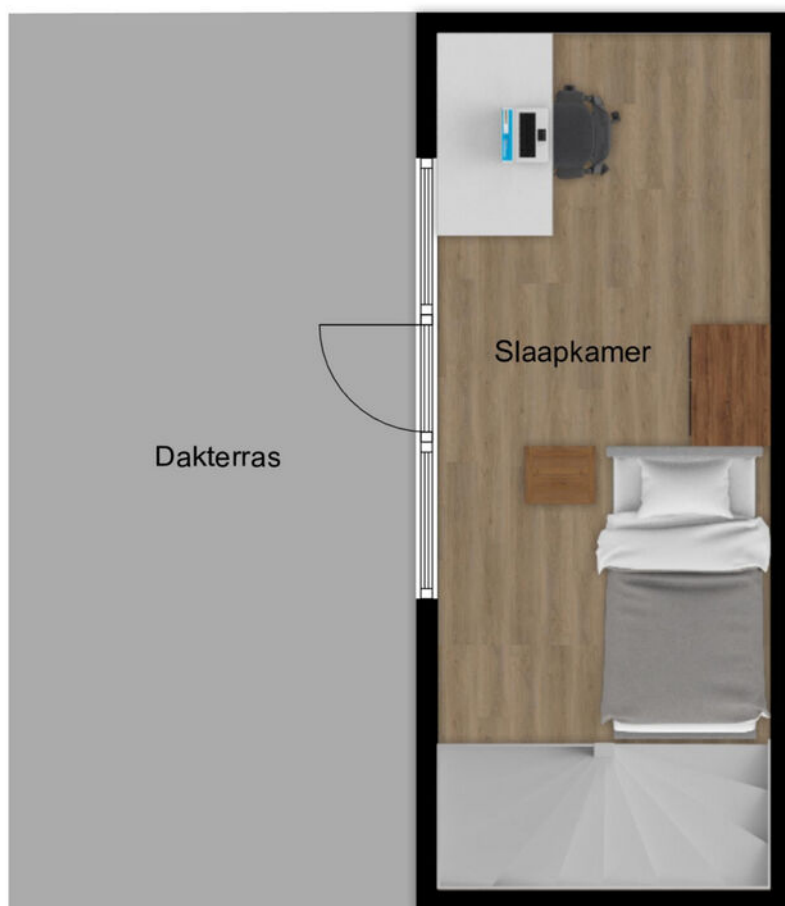


# Plattegrond

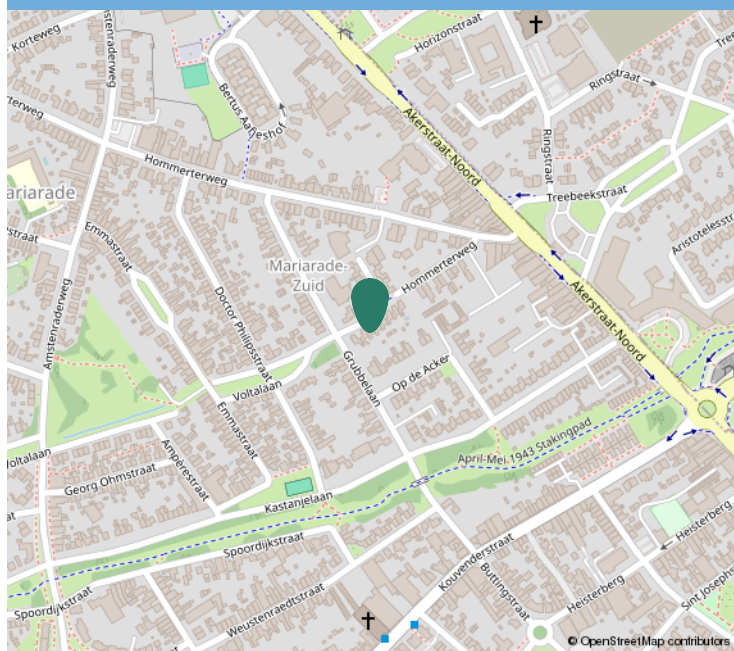


# Plattegrond

← 2.80 m → ← 2.30 m →



# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

Ds. Faberhof 6

### Postcode / Plaats

6431 GE, Hoensbroek

### Gemeente

Hoensbroek

### Sectie / Perceel

D / 4261

### Oppervlakte

198 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

Volle eigendom




# Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 17 maart 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 4261</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>	
---	--	---



# Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | [info@trafas.nl](mailto: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

