

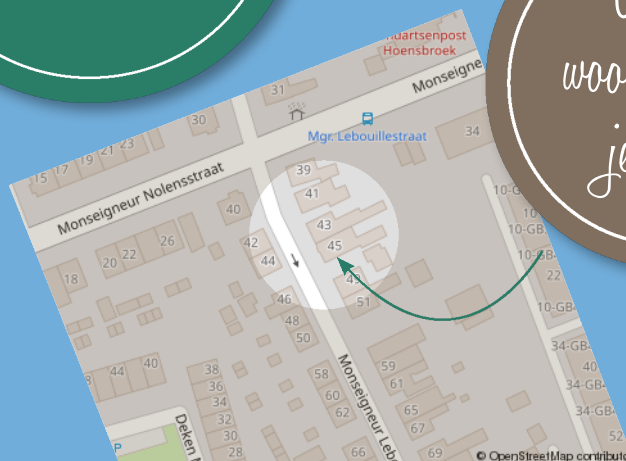


TE KOOP

Mgr. Lebouillestraat 43
6431 KJ, Hoensbroek

VRAAGPRIJS
€ 375.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*





Omschrijving

GASLOOS WONEN! Aan de rand van het centrum, op een gunstige locatie in Hoensbroek nabij de winkelstraat, Aldenhofpark, scholen, sportaccommodaties, openbaar vervoer en uitvalswegen ligt deze instapklare, halfvrijstaande woning met verrassend veel leefruimte. De woning beschikt onder andere over een royale aanbouw met lichtkoepel, woonkamer (ca. 73m², incl. keuken), 3 slaapkamers, royale tuin met achteringang, 2 airco's en 16 zonnepanelen (eigendom).

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 7m²)

Begane grond: Entree, via de hal met meterkast (3-fasen aansluiting) is er toegang tot de betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje en naar de ruime woonkamer (ca. 73m², incl. keuken) met royale aanbouw v.v. een lichtkoepel. De open keuken is v.v. van alle noodzakelijke inbouwapparatuur. Vanuit de woonkamer is er middels een schuifpui toegang tot de diepe achtertuin.

Eerste verdieping: Ruime en lichte overloop met toegang naar slaapkamer 1 (ca. 14m²), slaapkamer 2 (ca. 12m²) en de recent gemoderniseerde betegelde badkamer (ca. 7m²) met een inloofdouche, vaste wastafel en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, voorzien van een royale dakkapel over vrijwel de gehele daklengte. Slaapkamer 3 (ca. 38m²) biedt volop mogelijkheden en kan eenvoudig worden opgesplitst tot een volwaardige 4e slaapkamer.

Bijzonderheden

- * Instapklare en volledig gemoderniseerde woning met behoud van authentieke elementen
- * Per direct beschikbaar
- * Volledig gasloos en voorzien van 2 warmtepompen
- * Royale aanbouw met leefkeuken op de begane grond

- * Kunststof kozijnen met HR++ beglazing door de gehele woning
- * Begane grond voorzien van vloerverwarming
- * Eerste verdieping voorzien van elektrische verwarming
- * Zolder voorzien van een luchtwarmtepomp en airconditioning
- * Nieuwe meterkast (2025/2026)
- * Gehele woning opnieuw gestuct (2025/2026)
- * Vernieuwd leidingwerk (2025/2026)
- * 16 zonnepanelen in eigendom (295 Wp, SolarEdge)
- * Royale aanbouw voorzien van 18 cm isolatie
- * Diepe tuin met terras en achterom
- * Energielabel C
- * Gelegen nabij winkels, scholen, voorzieningen en het Aldenhofpark

Dit object wordt u aangeboden in collegiale samenwerking met Dichtbij Vastgoed.

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. Mooi

Bijzonderheden

- Gasloos
- Instapklaar
- 3 slaapkamers

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1936
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Woonoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	318 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Inhoud	627 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4





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.



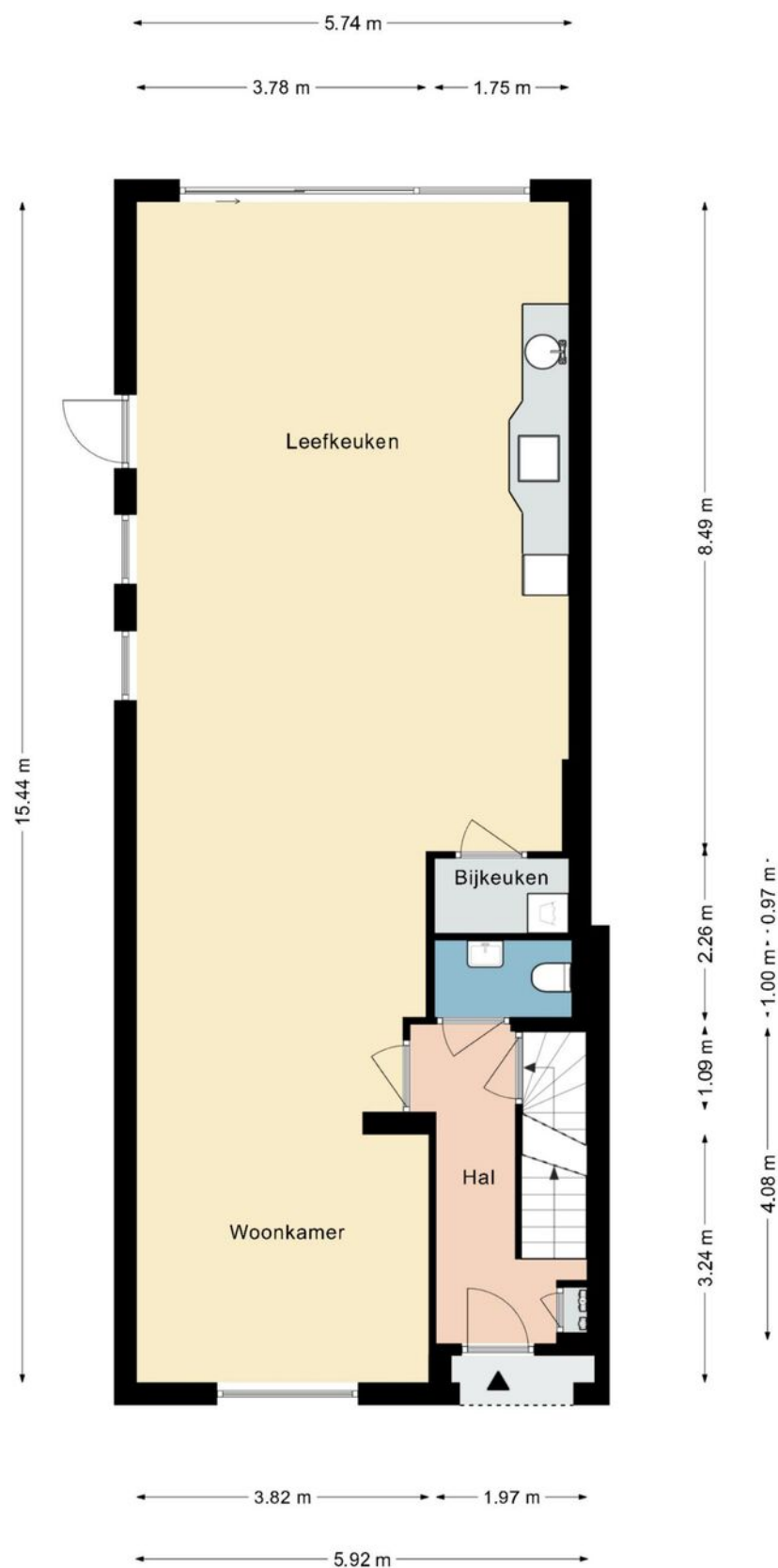






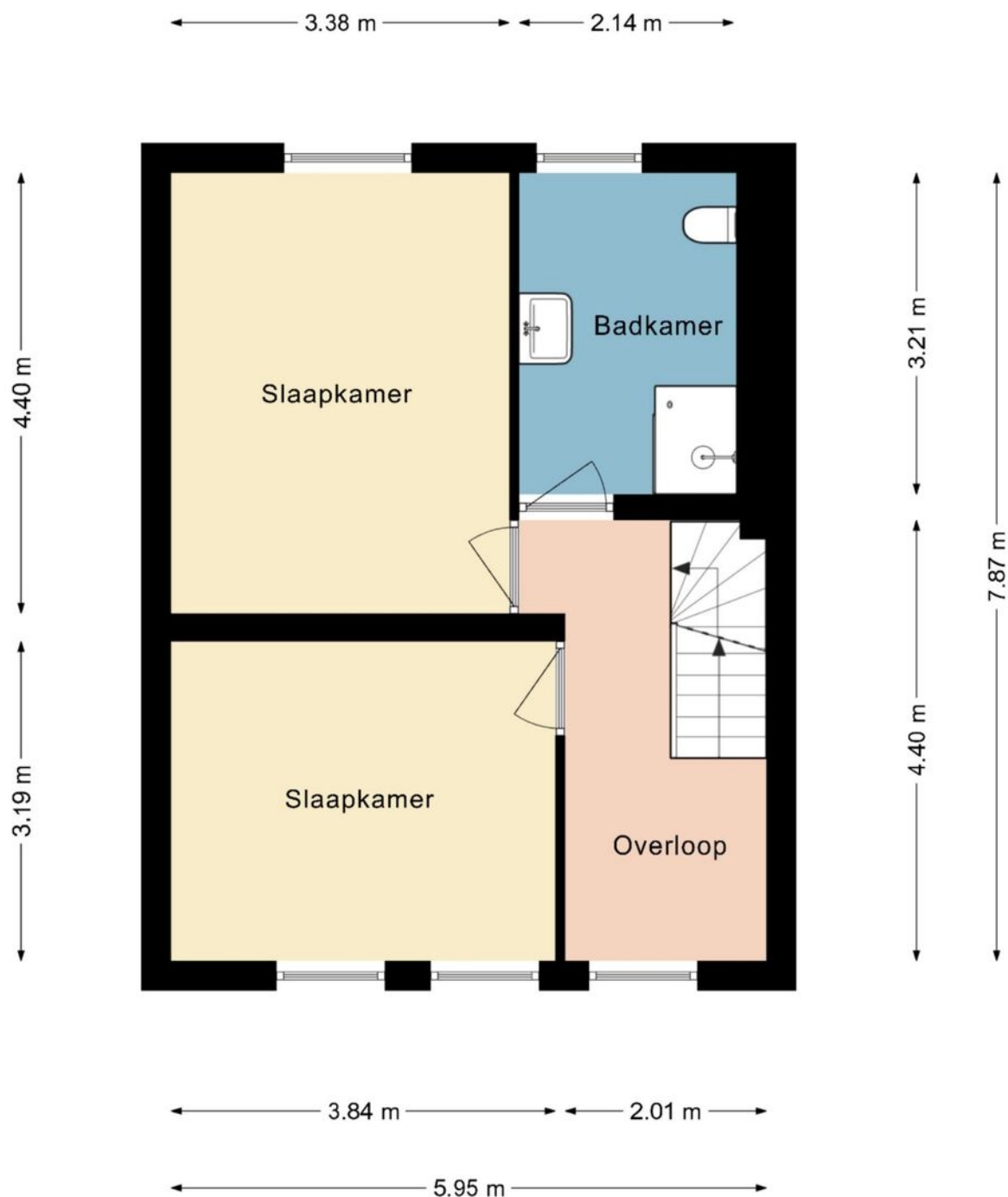


Plattegrond



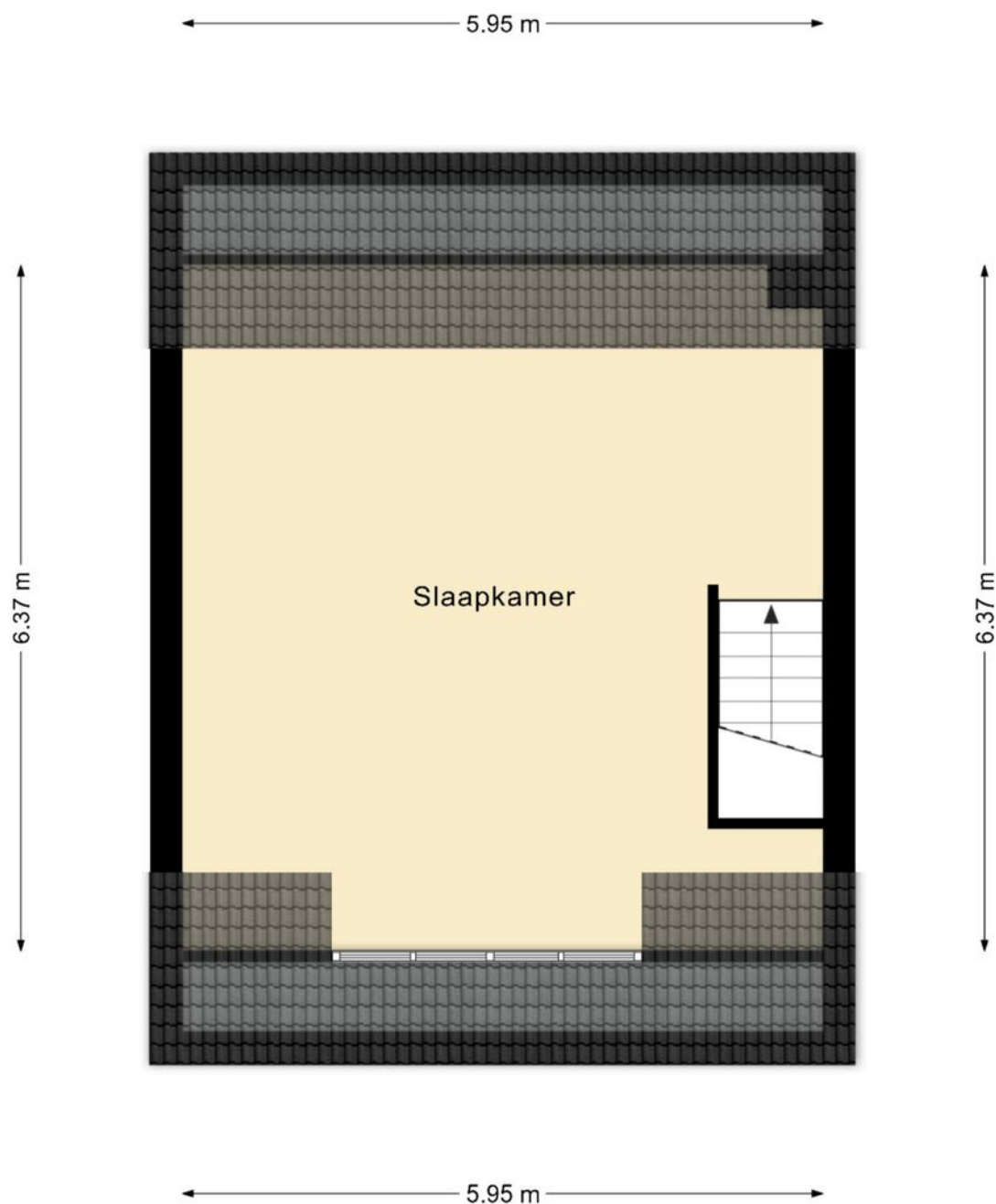
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



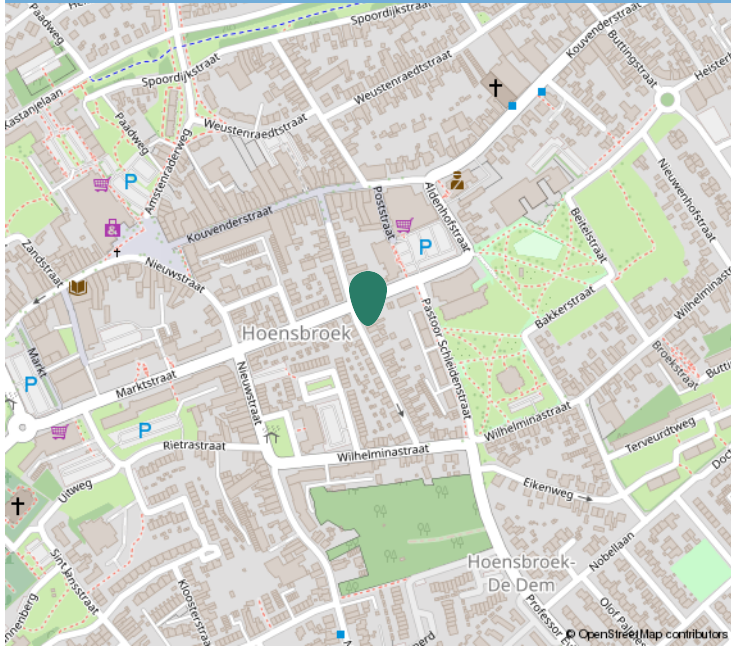
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



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

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Mgr. Lebouillestraat 43

Postcode / Plaats

6431 KJ, Hoensbroek

Gemeente

Hoensbroek

Sectie / Perceel

D / 720

Oppervlakte

318 m²

Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dichtbij Vastgoed



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Hoensbroek
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	D
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	720
	Bebouwing		
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 13 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





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.



Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

