



TE KOOP

Klinkertstraat 35

6433 PA, Hoensbroek



VRAAGPRIJS

€ 449.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

VRIJSTAAND WONEN OP EEN UNIEKE LOCATIE! Op een centrale locatie, nabij alle voorzieningen en op steenworp afstand van het imposante Kasteel Hoensbroek, ligt deze uitgebouwde (2004), karakteristieke vrijstaande woning. De woning beschikt onder andere over een royale woonkamer met woonkeuken (samen ca. 55m²), 13 zonnepanelen, een eigen oprit, een vernieuwd dak inclusief Unidek-isolatie (2004) en een fraai aangelegde, groene achtertuin op het zuidwesten met optimale privacy.

Indeling

Souterrain: Diverse provisieruimten.

Begane grond: Ruime oprit. Entree/hal met tegelvloer, moderne meterkast en geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. De L-vormige woonkamer (ca. 33m²) is voorzien van een massieve eikenhouten vloer en een vaste kastenwand met witgoed aansluitingen. De royale uitbouw met leefkeuken (ca. 5,67m x 3,82m) vormt zonder twijfel het middelpunt van de woning. De keuken beschikt over een granieten werkblad, een tegelvloer met vloerverwarming en een rechte keukenopstelling met een vaatwasser, heteluchtoven, 6-pits gaskookplaat en afzuigkap. Via een vlizotrap is de praktische bergvliering bereikbaar. Middels openslaande deuren bereikt u de riante achtertuin met een royaal terras, zij-ingang, gazon, borders met diverse beplanting, meerdere fruitbomen en een vrijstaande berging (ca. 3,50m x 3,30m) met bergvliering. De fraai aangelegde tuin biedt optimale privacy.

Eerste verdieping: Ruime overloop. Slaapkamer 1 (ca. 4,10m x 3,45m) en slaapkamer 2 (ca. 2,16m x 2,04m). De riante, volledig betegelde badkamer (ca. 4,02m x 3,55m) is voorzien van een ligbad, instapdouche, vaste wastafel, elektrische vloerverwarming en natuurlijke daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare riante zolderverdieping (ca. 23m²) met dakkapel en diverse bergkasten. Op de overloop bevindt zich de cv-/bergruimte met de opstelplaats van de cv-combiketel (eigendom, 2013). Deze verdieping

biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van één of meerdere extra (slaap)kamers.

Bijzonderheden

- Instapklare, uitgebouwde vrijstaande woning.
- Perceeloppervlakte: 665m².
- Vernieuwd dak inclusief Unidek-isolatie (2004).
- Spouwmuurisolatie (2022).
- 13 zonnepanelen (eigendom/2022).
- Eerste en tweede verdieping nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren.
- Kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Rolluiken aanwezig.

De ligging is werkelijk uniek. Tegenover het prachtige Kasteel Hoensbroek bevindt zich de geliefde droomvijver, een sfeervolle plek waar natuur en historie samenkomen. Vanuit huis wandelt u zo langs het water, door het beekdal van de Geleenbeek en over de mooie wandelpaden rondom het kasteel.

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

- Karakteristieke vrijstaande woning
- Royale woonkamer met woonkeuken (samen ca. 55m²)
- 13 zonnepanelen
- Vernieuwd dak inclusief Unidek-isolatie (2004)
- Groene achtertuin op het zuidwesten met optimale privacy.

Kenmerken

Status	Prospect
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1929
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	136 m ²
Perceeloppervlakte	665 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	-
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	12 m ²
Inhoud	550 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4
Energie label	C





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.

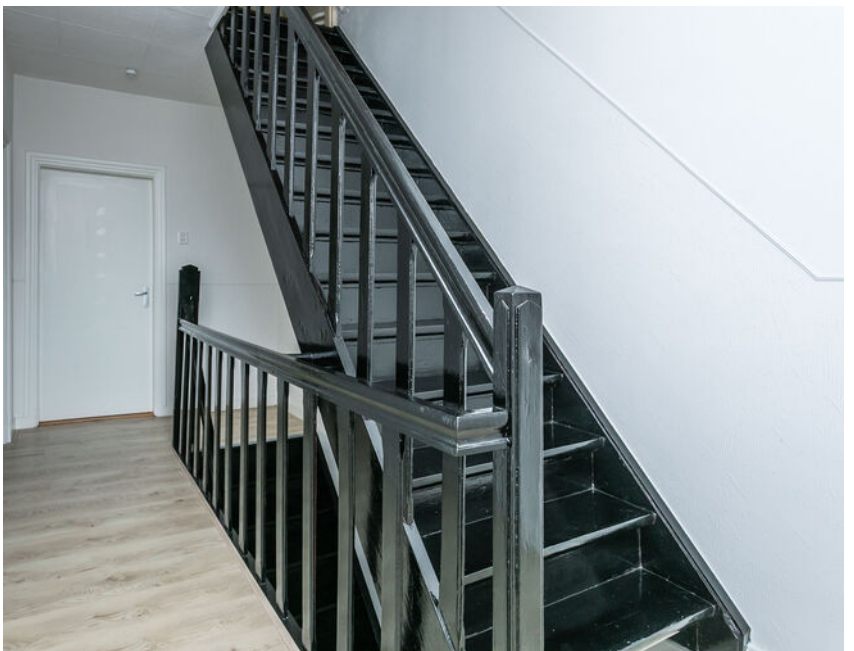
Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

**Vastgoed
Ned.**



















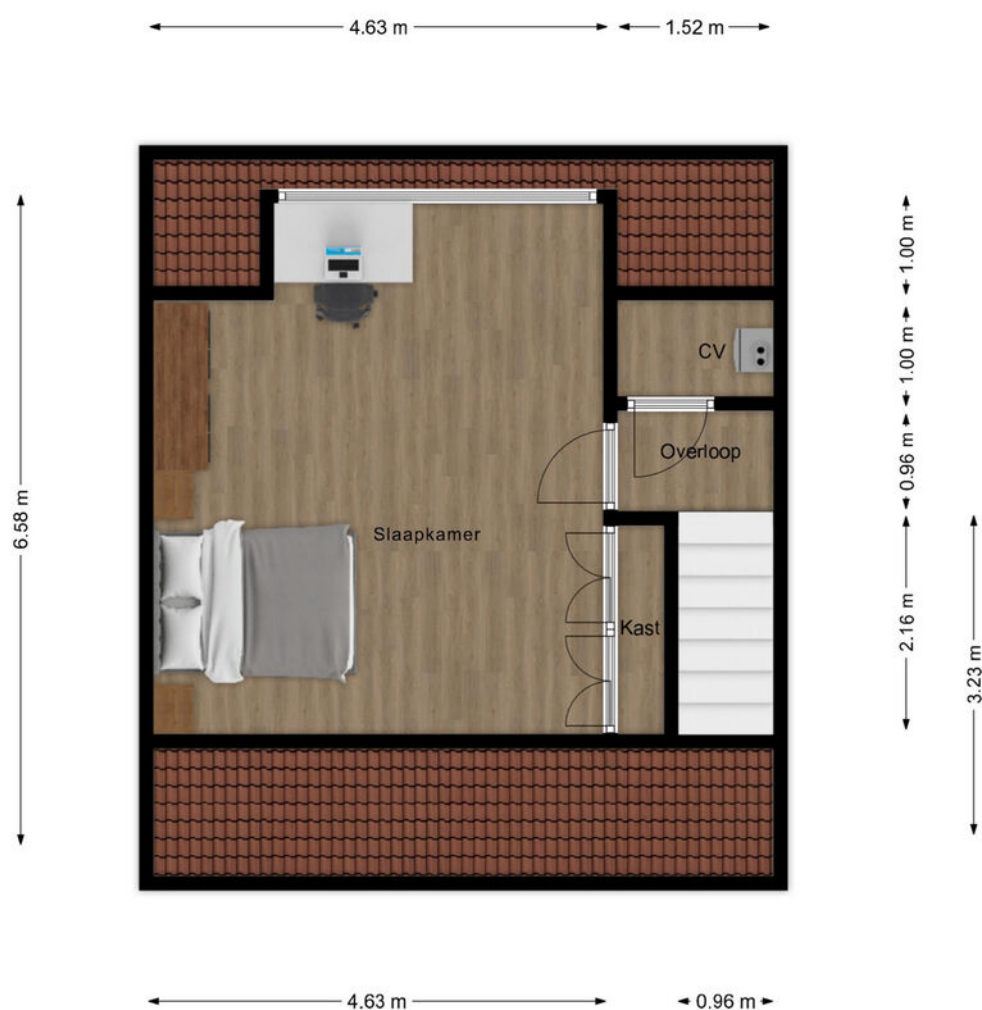
Plattegrond



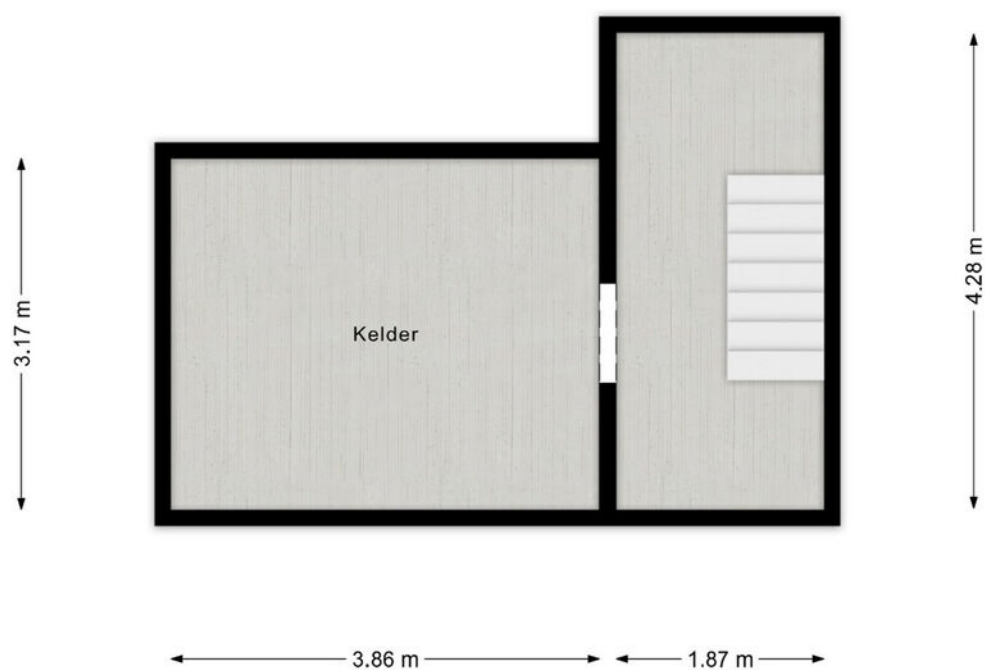
Plattegrond



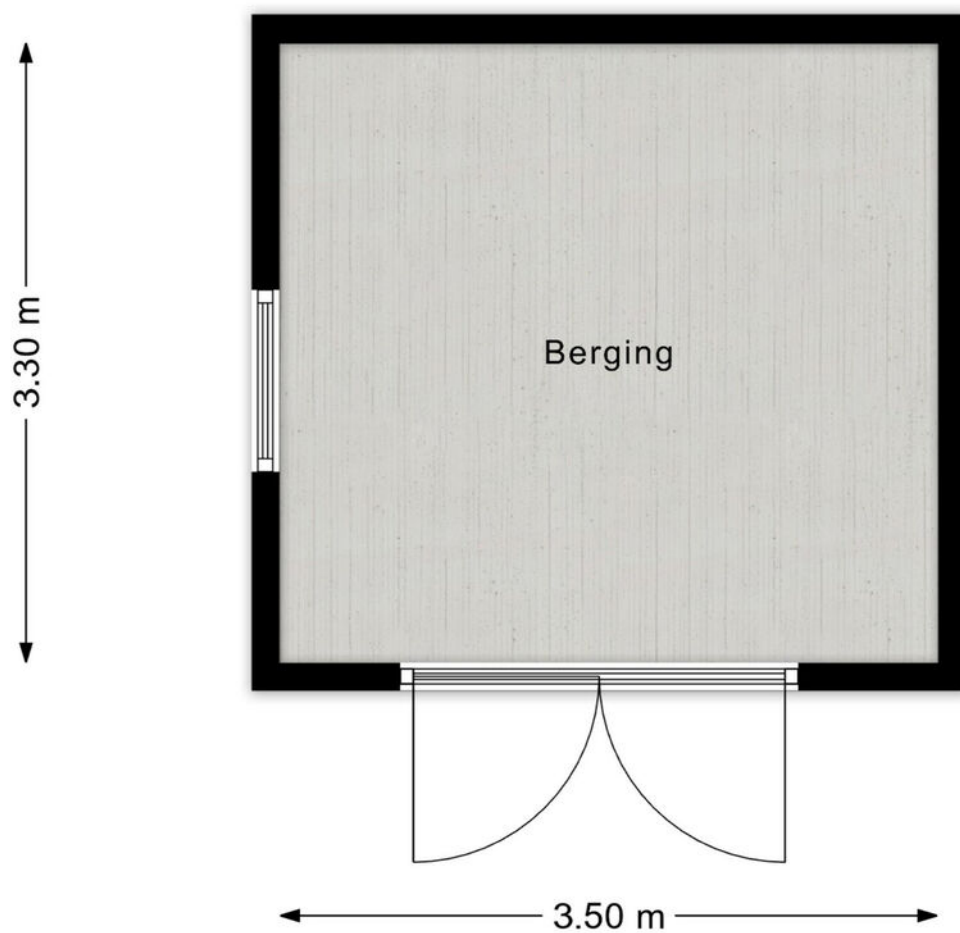
Plattegrond



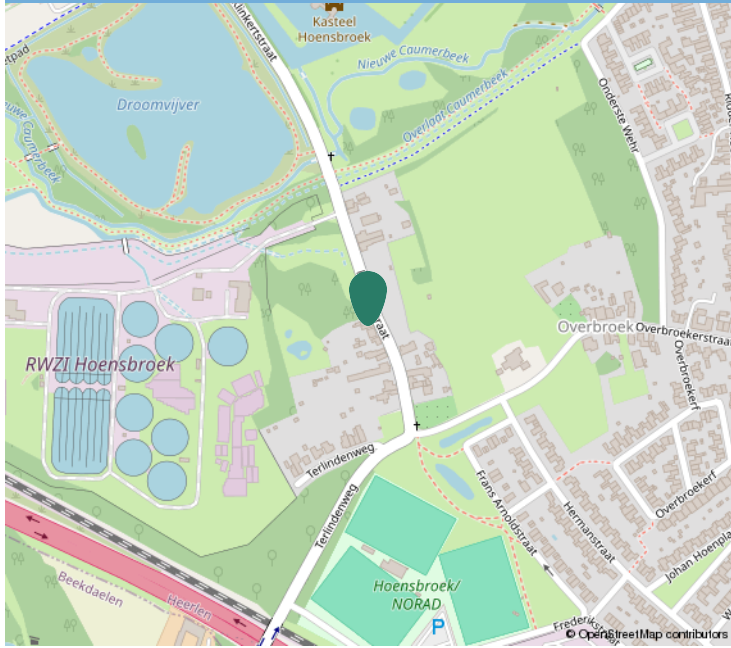
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Klinkertstraat 35

Postcode / Plaats

6433 PA, Hoensbroek

Gemeente

Heerlen

Sectie / Perceel

V / 609

Oppervlakte

665 m²

Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Uw referentie: ---



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.



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

