TE KOOP



Nieuwstraat 181, Hoensbroek

Vraagprijs € 235.000 k.k.

DT Makelaardij
Rumpenerstraat 4 a
6443 CD Brunssum

045- 528 54 33
www.dtmakelaardij.nl
info@dtmakelaardij.nl

DT MAKELAARDIJ



> Kenmerken

Woonoppervlakte
136 m²

Perceeloppervlakte
232 m²

Inhoud
575 m³

Bouwjaar
1920



> Omschrijving

Deze voormalige slagerij is een aantal jaren geleden omgebouwd tot volledige woning met drie verdiepingen en een onderhoudsvriendelijke tuin. Het woonhuis heeft een woonkamer met open keuken, een aangrenzende nader in te richten ruimte, een badkamer en een bijkeuken op de begane grond. Verdieping 1 heeft een master bedroom met aangrenzende kleed/waskamer en een badkamer met zitbad en 2e toilet. De zolderverdieping is ingedeeld in twee slaapkamers. Parkeergelegenheid is voor de deur aanwezig en alle voorzieningen in Hoensbroek centrum zijn snel en makkelijk bereikbaar.

Souterrain:
Kelderruimte (3.33 x 3.67m) met een beperkte stahoogte van 1.57m

Begane grond:
Entree van de woning met een hal richting de trapopgang, de keldertoegang, de meterkast en een deur naar de achtertuin met overkapping.
In de woonkamer met open keuken (8.57 x 4.27/3.45m) ligt een laminaatvloer en hier staat een hoekkeuken opgesteld voorzien van keramische kookplaat, losse vaatwasser, koelkast, oven, wasemkap en veel opbergruimte. Een airco zorgt voor verkoeling in de zomerdag.
In het verlengde van de woonkamer ligt een nader in te richten ruimte (6.85 x 3.74m) welke als slaapkamer, werkkamer of nieuw te realiseren keuken kan worden benut.
Achter deze ruimte ligt de voormalige badkamer (2.18 x 3.44m) met douche, wastafel en toilet en deze badkamer geeft weer toegang tot de bijkeuken (3.65 x 2.91m) met de opstelplaats van de cv ketel.
De gezellig aangelegde achtertuin is bereikbaar vanuit de bijkeuken en de tussenruimte. Deze is voorzien van moderne onderhoudsvriendelijke bestrating en enkele borders met begroeiing. De buitenberging is van hieruit toegankelijk. Er loopt een pad richting de poort aan de achterzijde van waaruit een gemeenschappelijk terrein wordt bereikt met een pad en poort naar de straat.



Eerste verdieping:
Vanaf de overloop is er toegang tot de grote slaapkamer (4.00 x 5.65m) aan de voorzijde van de woning. Hier ligt een laminaat vloerafwerking. Vanuit de slaapkamer wordt de kleedkamer of waskamer (3.33 x 2.59/1.96m) bereikt met de aansluitingen voor de wasmachine.
De overloop geeft ook toegang tot de geheel betegelde badkamer met een zitbad, een vaste wastafel en een tweede vast toilet.
De bordestrap leidt naar de zolderverdieping.

Tweede verdieping:
Vanaf de overloop worden de beide slaapkamers bereikt welke zijn voorzien van vloerbedekking en dakramen. De afmetingen zijn (2.43 x 5.57m) en (2.54 x 4.57m).

Bijzonderheden:
De woning is voorzien van kunststof en houten kozijnen met dubbele en enkele beglazing.
De woning in van binnenuit gedeeltelijk na-geïsoleerd in de wanden.
De Bosch HR combi cv ketel (2020) is in eigendom.
Enige modernisering en afbouw van kamers en ruimtes is wenselijk.
Voorzieningen zoals scholen, winkels en uitvalswegen liggen in de nabijheid.

Bijzonder object vol mogelijkheden op loopafstand van bosgebied Koumenberg.

Overige informatie:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, binnen 2 weken na ondertekening koopovereenkomst zonder financieringsvoorbehoud of binnen 3 dagen nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen, bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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).

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie.
Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Aan deze woning is in de NVM-software een risicoklasse (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De risicoklasse is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de risicoklasse en de gebruikte data van FunderMaps. De risicoklasse is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de risicoklasse kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (verkennend of uitgebreid) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!









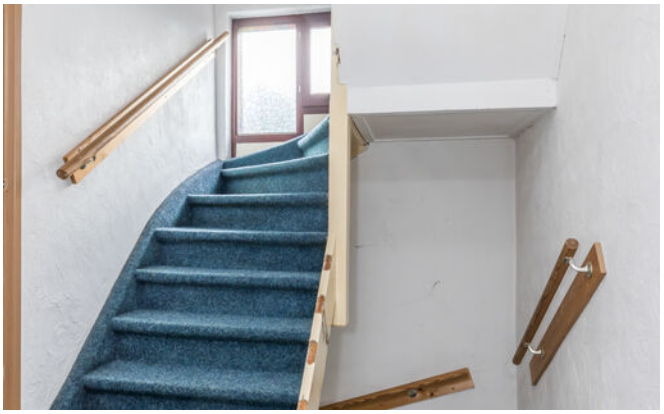







PRECIOUS AMBER

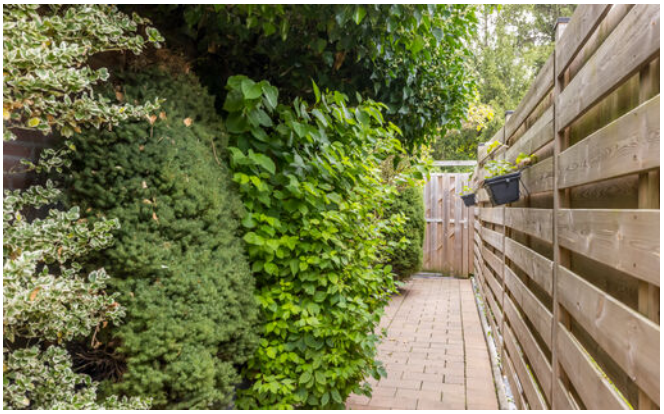















181

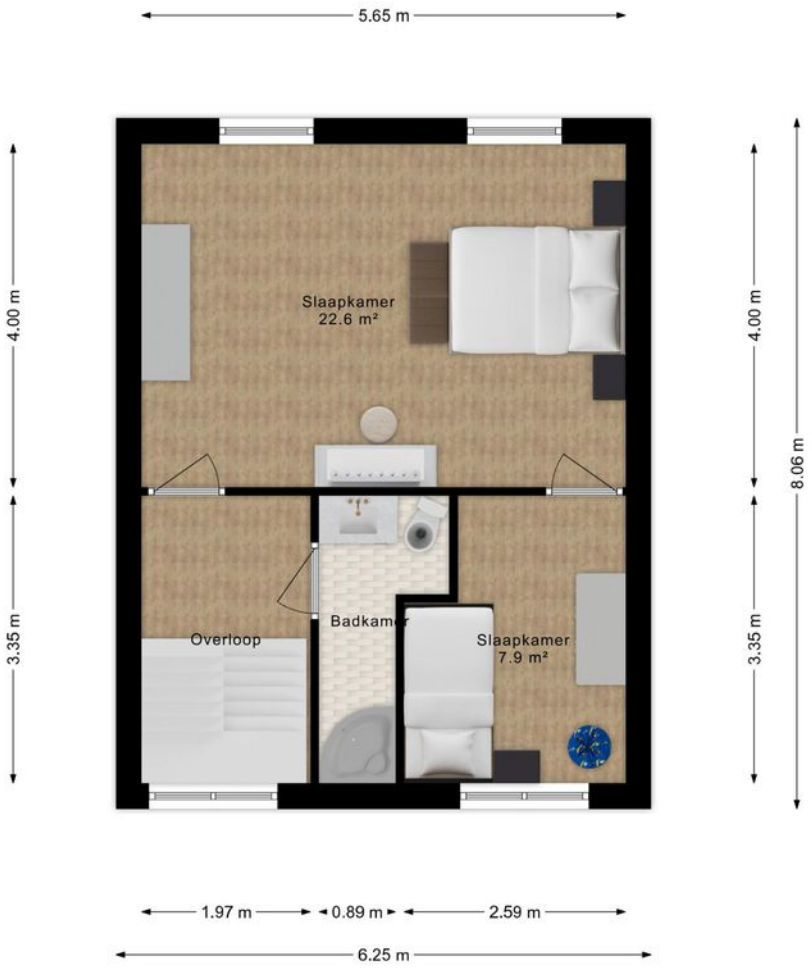
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



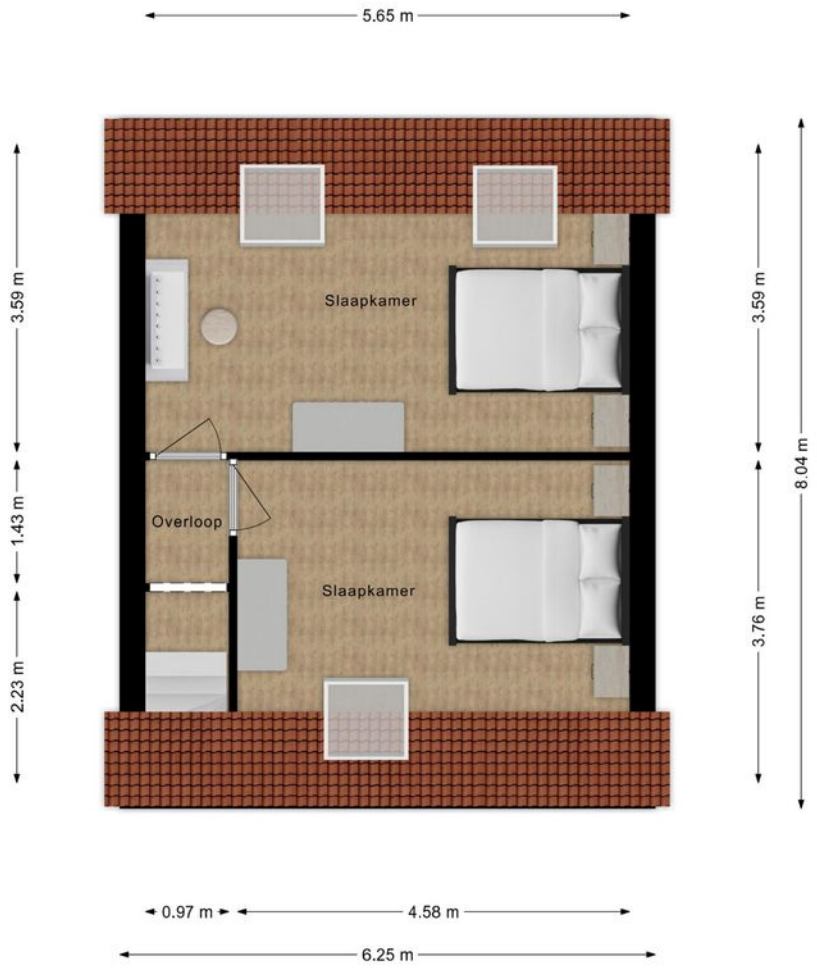
> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping



> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Nieuwstraat 181

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6431KS 181



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

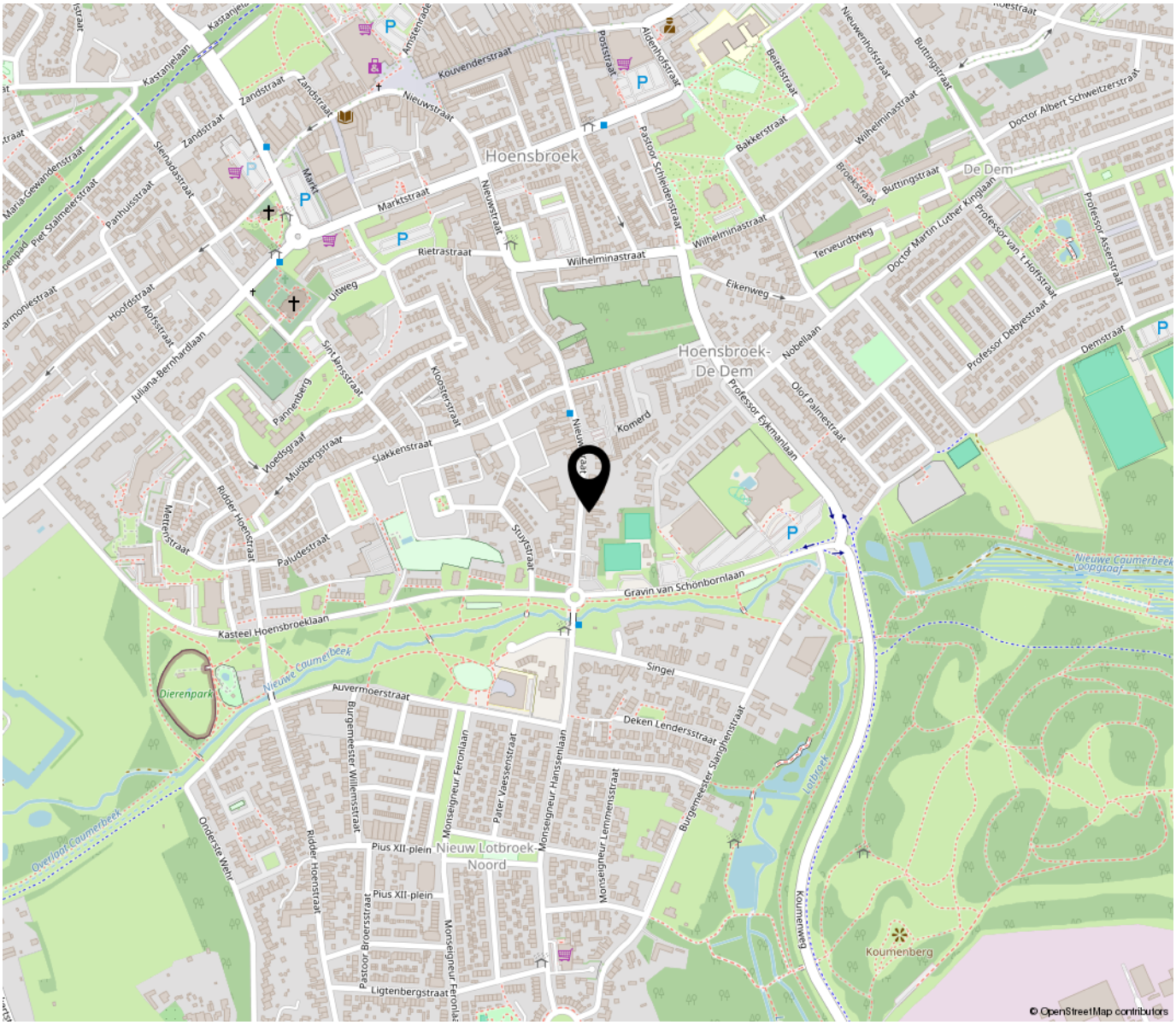
Schaal 1: 500

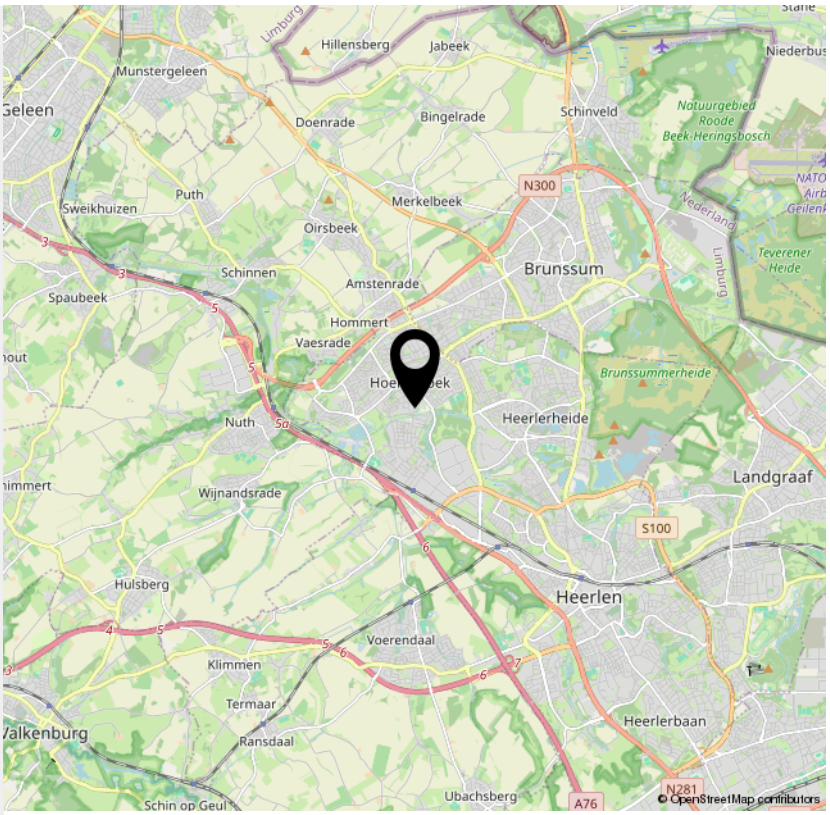
Kadastrale gemeente	Hoensbroek
Sectie	B
Perceel	3772

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

OP LOOPAFSTAND VAN BOSGEBIED KOUMENBERG

HOENSBROEK CENTRUM MET AL HAAR VOORZIENINGEN LIGT NABIJ

CENTRALE LIGGING, GOED BEREIKBAAR VIA N300 OF N276

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DT Makelaardij
Rumpenerstraat 4 a
6443 CD Brunssum

045- 528 54 33
www.dtmakelaardij.nl
info@dtmakelaardij.nl

DT MAKELAARDIJ