

Opbraakstraat 41, 6432 BR Hoensbroek

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Omschrijving

Opbraakstraat 41, 6432 BR Hoensbroek

Verzorgde, volledig gasloze twee-onder-een-kapwoning met ruime garage, drie slaapkamers en een multifunctionele zolderverdieping!

In een rustige en aangename woonwijk in Hoensbroek, waar uitsluitend bestemmingsverkeer komt, ligt deze goed onderhouden en verzorgde twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, een nette halfopen keuken, drie slaapkamers met de mogelijkheid tot een vierde slaapkamer op zolder, een luxe badkamer en een royale L-vormige garage. Daarnaast beschikt de woning over een onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin, een carport en een ruime oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's.

Een bijzonder kenmerk van deze woning is het volledig gasloze verwarmingssysteem. De combinatie van een pelletkachel, warmtepomp, een boilervat van maar liefst 1.000 liter en 13 zonnepanelen zorgt voor een energievoorziening waarbij geen aardgas wordt gebruikt. Daarmee is de woning voorbereid op een toekomst waarin duurzaam en energiezuinig wonen steeds belangrijker wordt.

Indeling

Begane grond
Via de entree bereik je de ontvangsthal met meterkast en een luxe, in 2017 vernieuwde toiletruimte.

Vanuit de hal is er toegang tot de ruime en sfeervolle woonkamer, die is afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde staat de woonkamer bovendien in directe verbinding met de achtertuin.

De halfopen keuken is in 2017 vernieuwd en voorzien van dezelfde PVC-vloer, waardoor een mooi geheel ontstaat met de woonkamer. De nette keukenopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, vaatwasser, inductiekookplaat (2025) en wasemkap.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de witgoedaansluitingen. Vanuit de bijkeuken is de ruime, L-vormige garage inpandig bereikbaar. Deze garage beschikt over een elektrisch bedienbare kantelpoort en biedt naast ruimte voor opslag en andere gebruiksmogelijkheden ook plaats aan de technische installaties van de woning. Hier bevinden zich de pelletkachel, warmtepomp en het boilervat van 1.000 liter.

Eerste verdieping
De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de ruime, compleet ingerichte badkamer.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

- Slaapkamer 1: circa 5,40 x 2,90 meter.
- Slaapkamer 2: circa 3,94 x 2,90 meter.
- Slaapkamer 3: circa 2,92 x 2,89 meter.

Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer. De grootste slaapkamer is bovendien voorzien van airconditioning. Op de kleinste slaapkamer bevindt zich een vlizotrap die toegang biedt tot een aanvullende vliering.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

De royale en luxe uitgevoerde badkamer is compleet ingericht en beschikt over een whirlpool, een comfortabele regendouche, een toilet en een wastafel met luxe badkamermeubel.

Zolderverdieping
Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Deze ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden en kan desgewenst worden ingericht als vierde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

De zolder is afgewerkt met een vinylvloer en beschikt over kunststof kozijnen met HR-beglazing. Aan de achterzijde zijn bovendien rolluiken aanwezig.

Buitenruimte
De hoofdtuin bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft afmetingen van circa 8,40 x 7,40 meter. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een prettige buitenruimte om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime eigen oprit met parkeergelegenheid voor maar liefst drie auto's. Een gedeelte van deze parkeerruimte bevindt zich onder een carport.

Daarnaast is er een praktische buitenberging aanwezig met afmetingen van circa 2,11 x 1,68 meter.

Bijzonderheden;
- Volledig gasloos in gebruik.
- De bestaande gasleidingen zijn nog aanwezig, waardoor het in beginsel mogelijk is om opnieuw een cv-ketel aan te sluiten.
- Eigen verwarmingssysteem bestaande uit een pelletkachel, warmtepomp en een boilervat van 1.000 liter.
- 13 zonnepanelen, geplaatst in 2018 en volledig in eigendom.
- Ruime woonkamer met PVC-vloer in visgraatmotief.
- Halfopen keuken vernieuwd in 2017, met inductiekookplaat uit 2025.
- Luxe toiletruimte vernieuwd in 2017.
- Mogelijkheid tot een vierde slaapkamer op de zolderverdieping.
- Airconditioning aanwezig in de grootste slaapkamer.
- Luxe badkamer met whirlpool, regendouche, toilet en wastafelmeubel.
- Kunststof kozijnen met HR-beglazing op de zolderverdieping.
- Alle kozijnen aan de voorgevel zijn van kunststof en de achterzijde van hout en deels kunststof.
- Rolluiken aan de achterzijde van de zolder.
- Royale, inpandig bereikbare L-vormige garage met elektrische kantelpoort.
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's, gedeeltelijk onder een carport.
- Separate buitenberging aan de voorzijde.
- gehele woning is voorzien van horren.

Kortom: een verzorgde en verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met volop praktische voorzieningen, een luxe badkamer, een royale garage en een volledig gasloze energievoorziening. Een aantrekkelijke woning voor wie comfortabel wil wonen in een rustige woonomgeving in Hoensbroek.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
* 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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.
* Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!
* 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.

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

Kenmerken

Vraagprijs	:	€ 369.000,00
Soort	:	Woonhuis
Type woning	:	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	:	7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	:	Ca. 470 m^3
Perceel oppervlakte	:	259 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	:	Ca. 132 m^2
Soort woning	:	Eengezinswoning
Bouwjaar	:	1978
Ligging	:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	:	Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin		Achtertuin 62 m2
Garage	:	Aangebouwd steen
Energielabel	:	A
Verwarming	:	Warmtepomp
Isolatie	:	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen		Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Domotica, Zonnepanelen

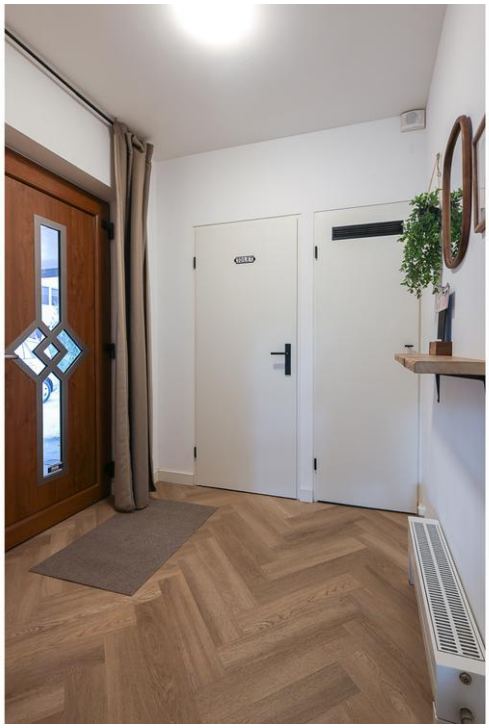
Locatie

Opbraakstraat 41
6432 BR HOENSBROEK



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl







Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

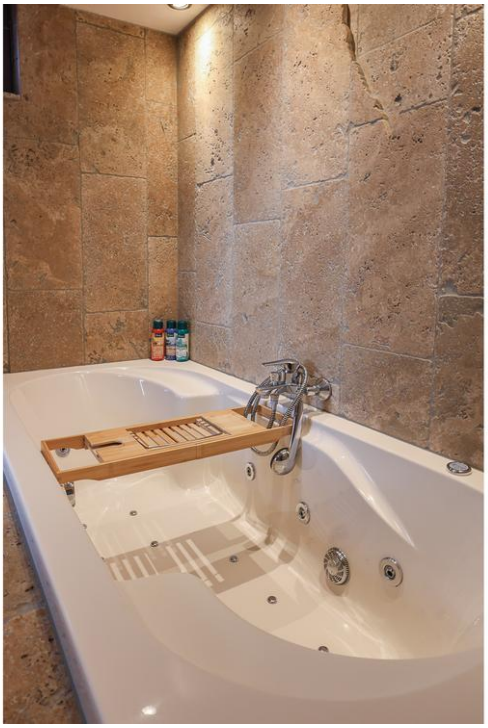




Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl







Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





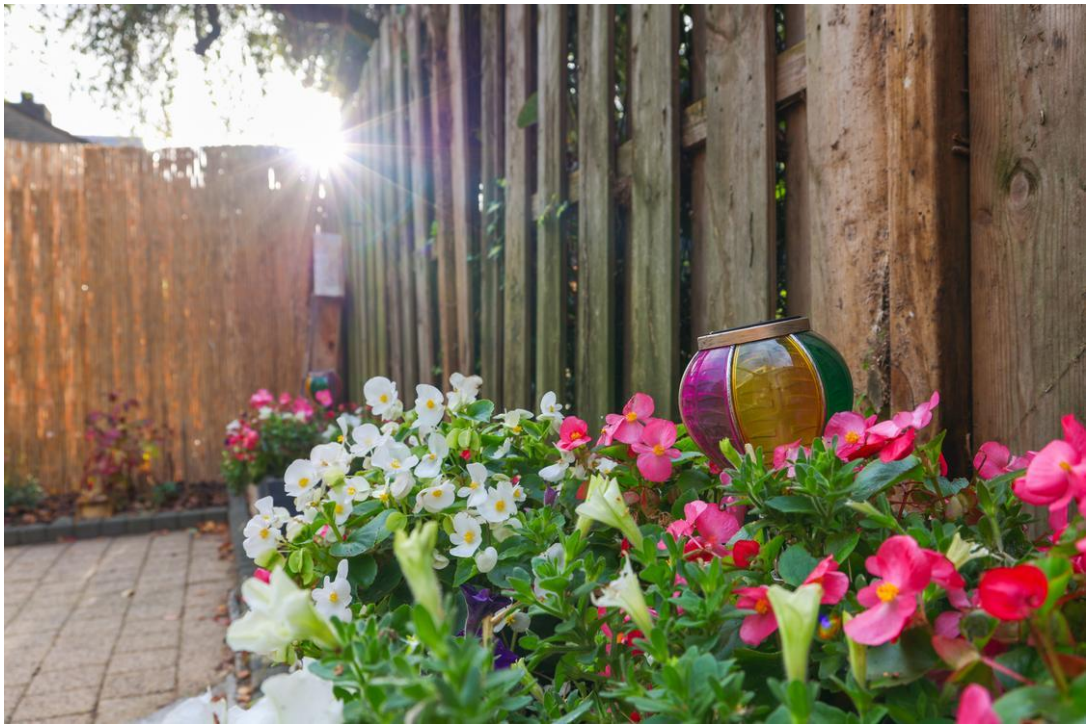
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl





Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

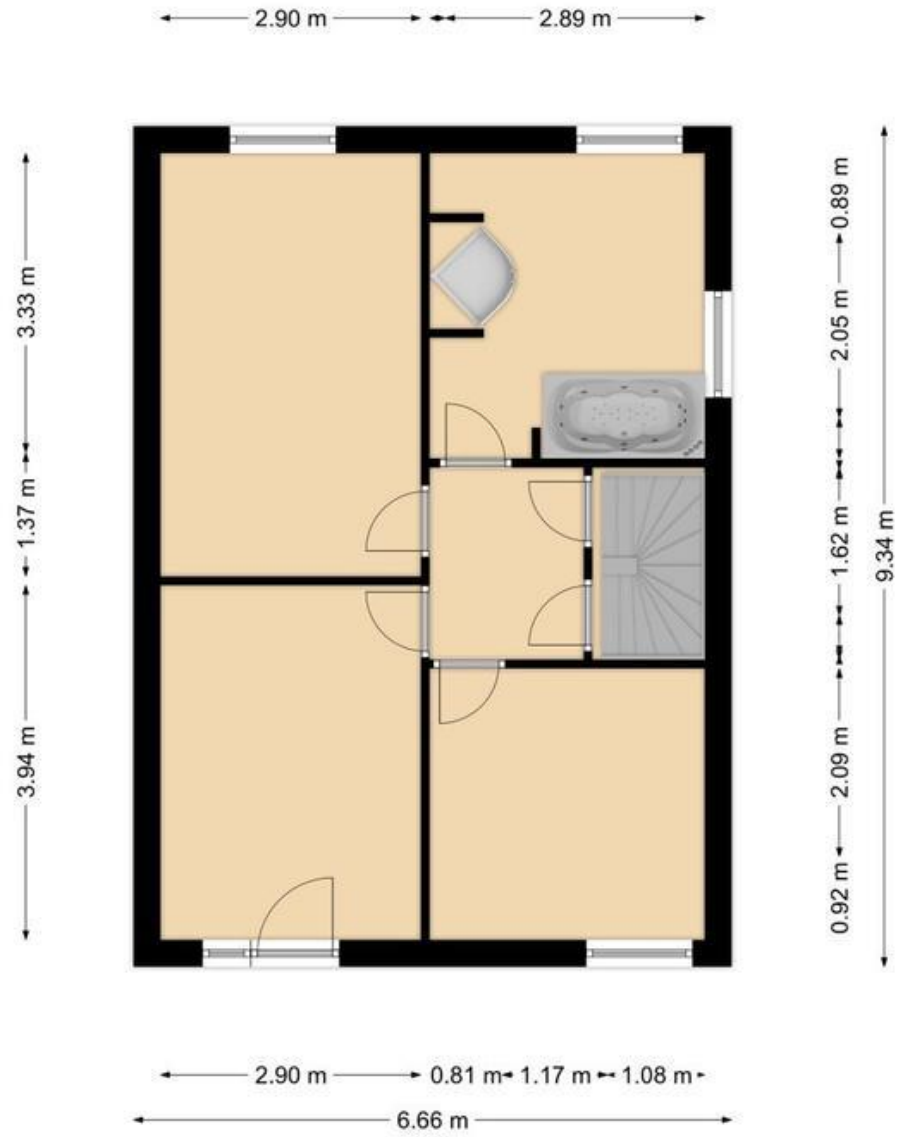




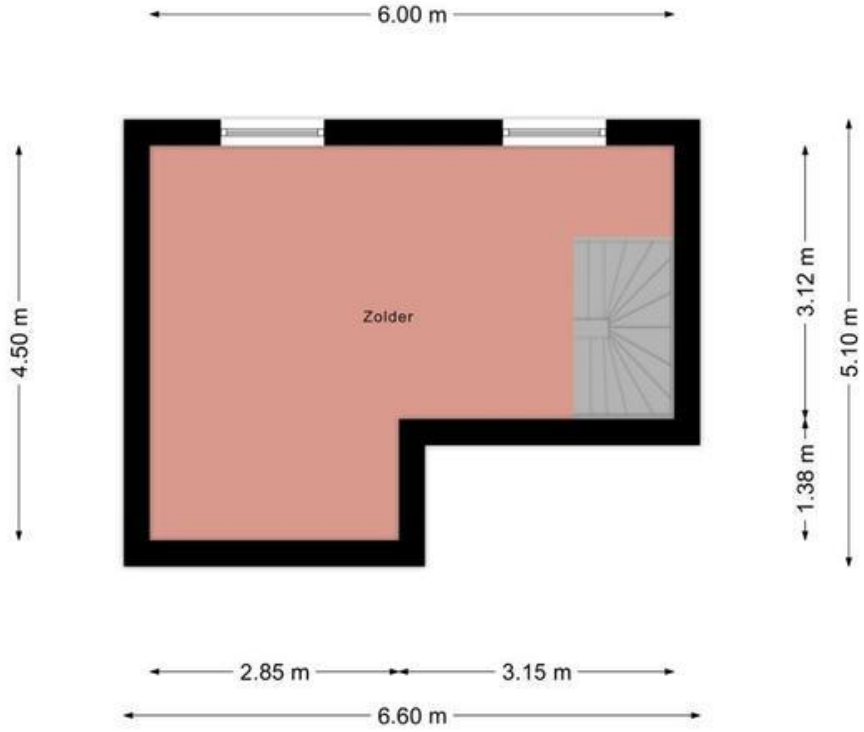
Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

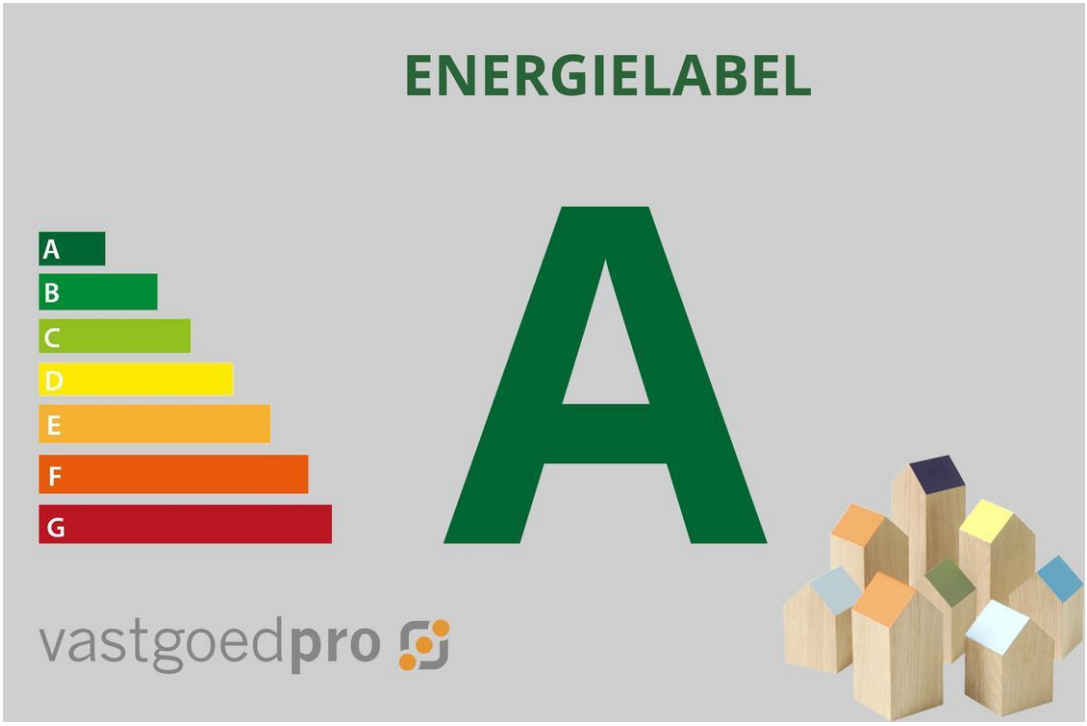


Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

consten vastgoed



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

ONDERHOUD
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

AANSPRAKELIJKHEID
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor 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.

KOOPAKTE
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

ONTBINDING
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

ONDERMAAT/OVERMAAT
Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN
De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheken en beslagen blijkende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

NOTARIS
Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER
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.

ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST
Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

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. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

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

CONTACTGEGEVENS
Bart Consten, register makelaar/taxateur
Consten Vastgoed