Ralf Trafas
makelaardij



TE KOOP

Hubertusstraat 9
6432 CX, HOENSBROEK



VRAAGPRIJS
€ 245.000 k.k.



Waar je woont is waar je leeft!

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED









Omschrijving

ENERGIELABEL A EN INSTAPKLAAR! Op een fijne locatie, nabij het centrum van Hoensbroek, ligt deze goed onderhouden en instapklare woning. De woning beschikt onder meer over een moderne keuken (2019), een moderne badkamer en toiletruimte (2018), 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van een vierde slaapkamer, 8 zonnepanelen en kunststof kozijnen met isolerende beglazing. Ook de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin op het zuiden, met terras en achteringang, vormt een aantrekkelijke aanvulling op het geheel.

Indeling

Begane grond: Via de voortuin met berging (ca. 2,10 x 1,74m) bereikt u de overdekte entree. De hal beschikt over een moderne meterkast en een moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Aansluitend bevindt zich de wasruimte met witgoedaansluitingen. De ruime woonkamer met open keuken is voorzien van een pvc-vloer (2019) en een praktische trapkast. De moderne open keuken (2019) beschikt over een L-vormige keukenopstelling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin. Deze is voorzien van een terras, kunstgras en borders met beplanting. Dankzij de ligging op het zuiden kunt u hier volop van de zon genieten. De achteringang zorgt bovendien voor extra praktisch gemak. De tuin biedt daarnaast de nodige privacy.

Eerste verdieping: Ruime overloop. Slaapkamer 1 (ca. 4,35 x 3,40m), slaapkamer 2 (ca. 3,53 x 3,51m) en slaapkamer 3 (ca. 3,53 x 1,75m). De moderne, volledig betegelde badkamer (ca. 2,40 x 1,86m) is ingericht met een instapdouche, een badmeubel met dubbele wastafel en een wandcloset.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar, met een nokhoogte van ca. 2,12m. Hier bevindt zich tevens de opstelplaats van

de cv-combiketel (eigendom, 2018). De zolder biedt mogelijkheden om, afhankelijk van de bouwkundige situatie en de geldende eisen, een extra slaapkamer of hobbyruimte te realiseren.

Bijzonderheden:
* Energielabel A.
* Instapklare, goed onderhouden woning.
* Gelegen nabij het centrum van Hoensbroek, met winkels, scholen en sportaccommodaties in de omgeving.
* 8 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2023).
* Kunststof kozijnen met isolerende beglazing (2018 en 2022).
* Eén elektrisch bedienbaar rolluik aanwezig.
* Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin op het zuiden, met terras en achteringang.

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

- Instapklaar
- Nabij centrum Hoensbroek
- Moderne keuken (2019)
- 3 slaapkamers
- Onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin
- Achteringang

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1976
Bouwvorm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	100 m²
Perceeloppervlakte	133 m²
Overige inpandige ruimte	10 m²
Externe bergruimte	4 m²
Inhoud	414 m³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energielabel	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 kwaliteits-bewaking 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.




























Donald Duck

















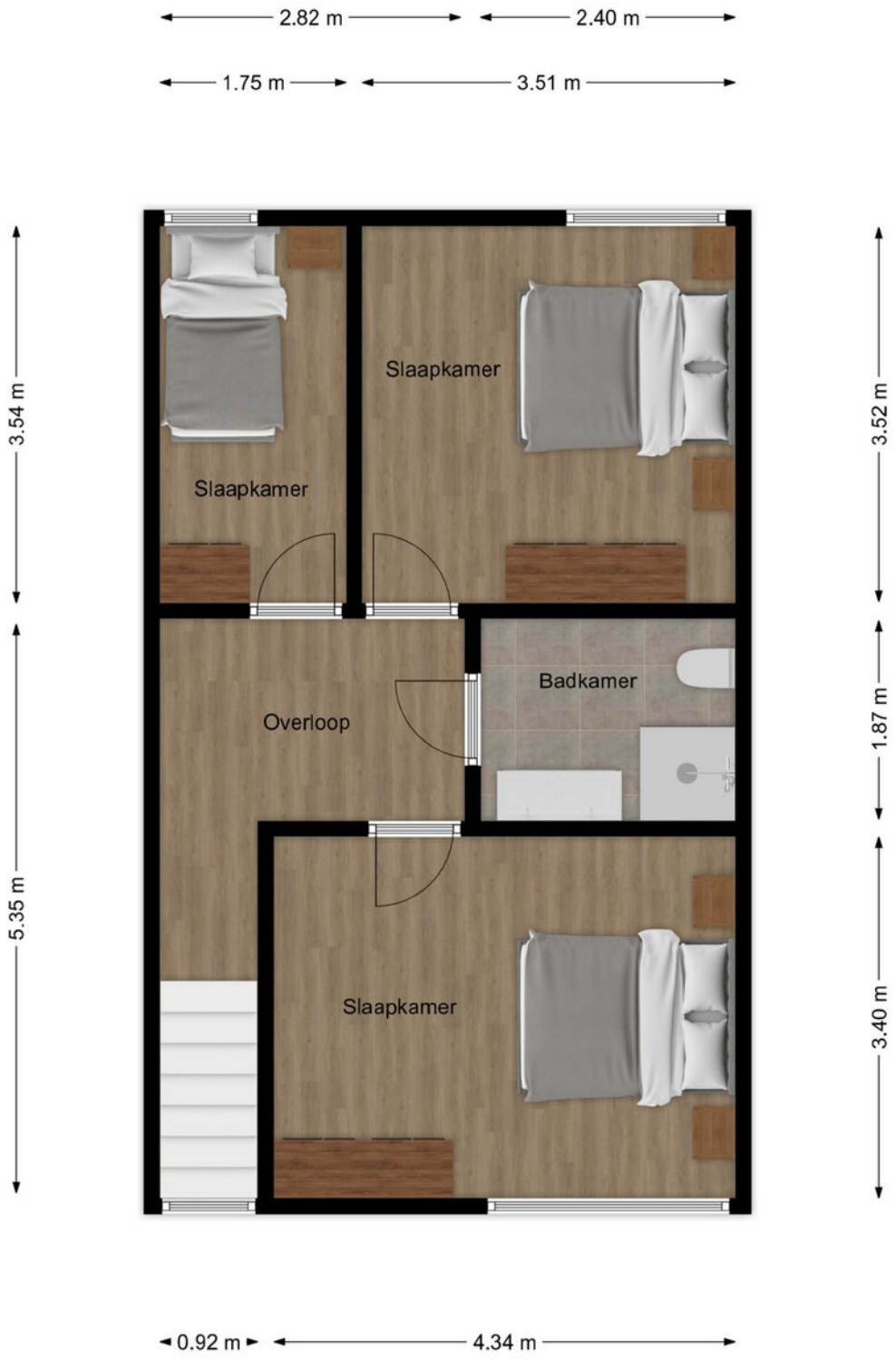




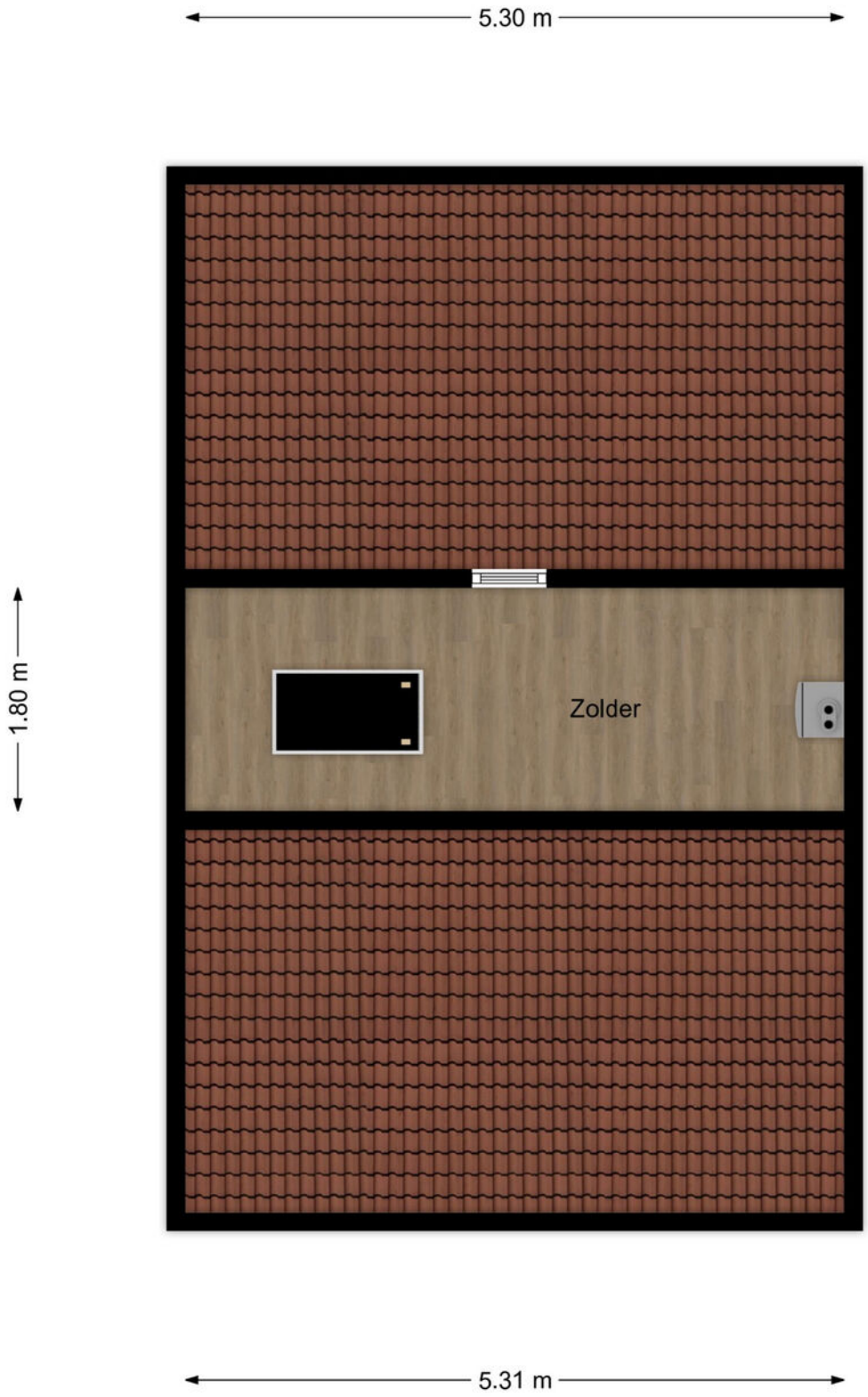
Plattegrond



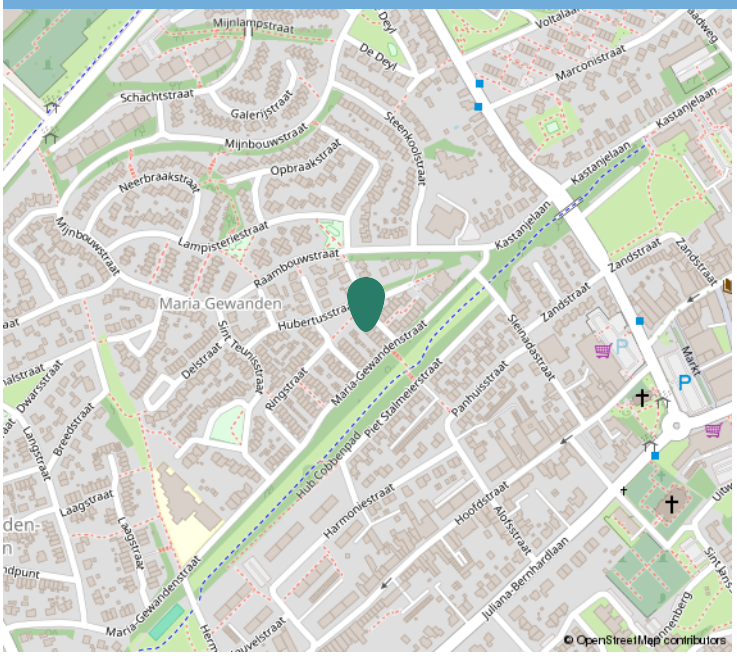
Plattegrond



Plattegrond



Locatie





Kadastrale informatie

Adres
Hubertusstraat 9

Postcode / Plaats
6432 CX, HOENSBROEK

Gemeente
Hoensbroek, Hoensbroek

Sectie / Perceel
A, A / 6247, 6090

Oppervlakte
133 m²

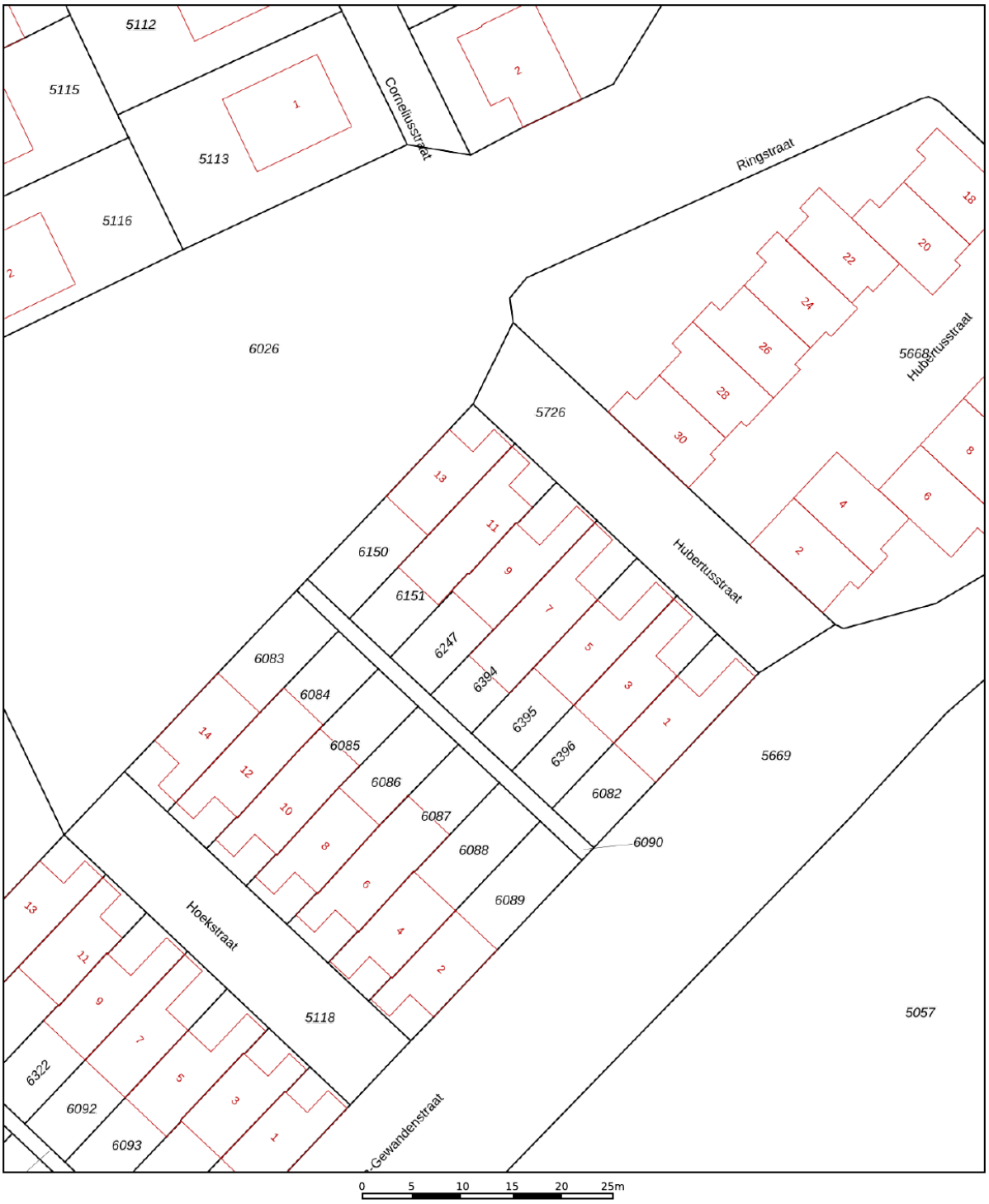
Soort eigendom
Volle eigendom, undefined



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hoensbroek
Sectie	A
Perceel	6247

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 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



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.

RALF TRAFAS 20 JAAR JUBILEUM MAKELAARDIJ

Dit kan uw woning worden!

Vastgoed Ned.

