

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 435.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Grubbelaan 67, Hoensbroek

Topper!

Volledig gemoderniseerde
jaren-30 woning, gelegen op
een royaal perceel van
453 m² in Mariarade.



“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

Welkom!

Charmante en sfeervolle twee-onder-een-kapwoning met karakter én comfort.
Zeer goed onderhouden woning in de geliefde wijk Mariarade – Hoensbroek

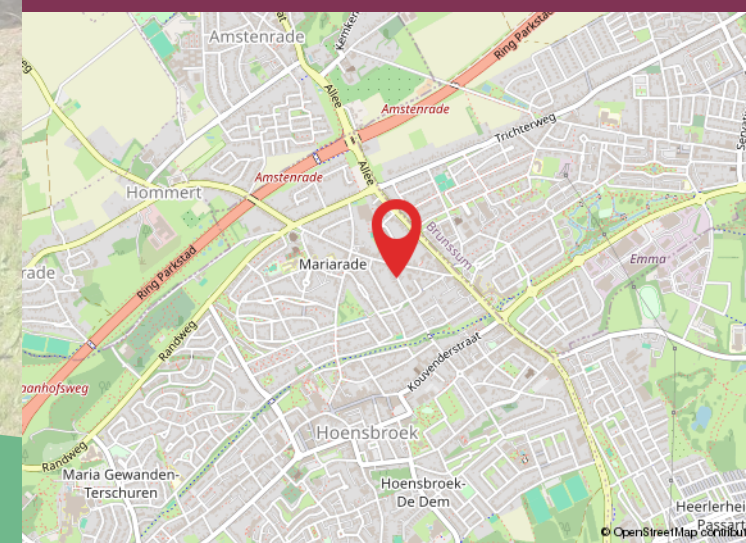
Deze karakteristieke woning is gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen! Denk hierbij aan de erker aan de voorzijde, de en-suite deuren in de woonkamer, de originele tegelvloer. Combineer dit met de mooie trappartij en de kenmerkende hoge plafonds en het plaatje is compleet.

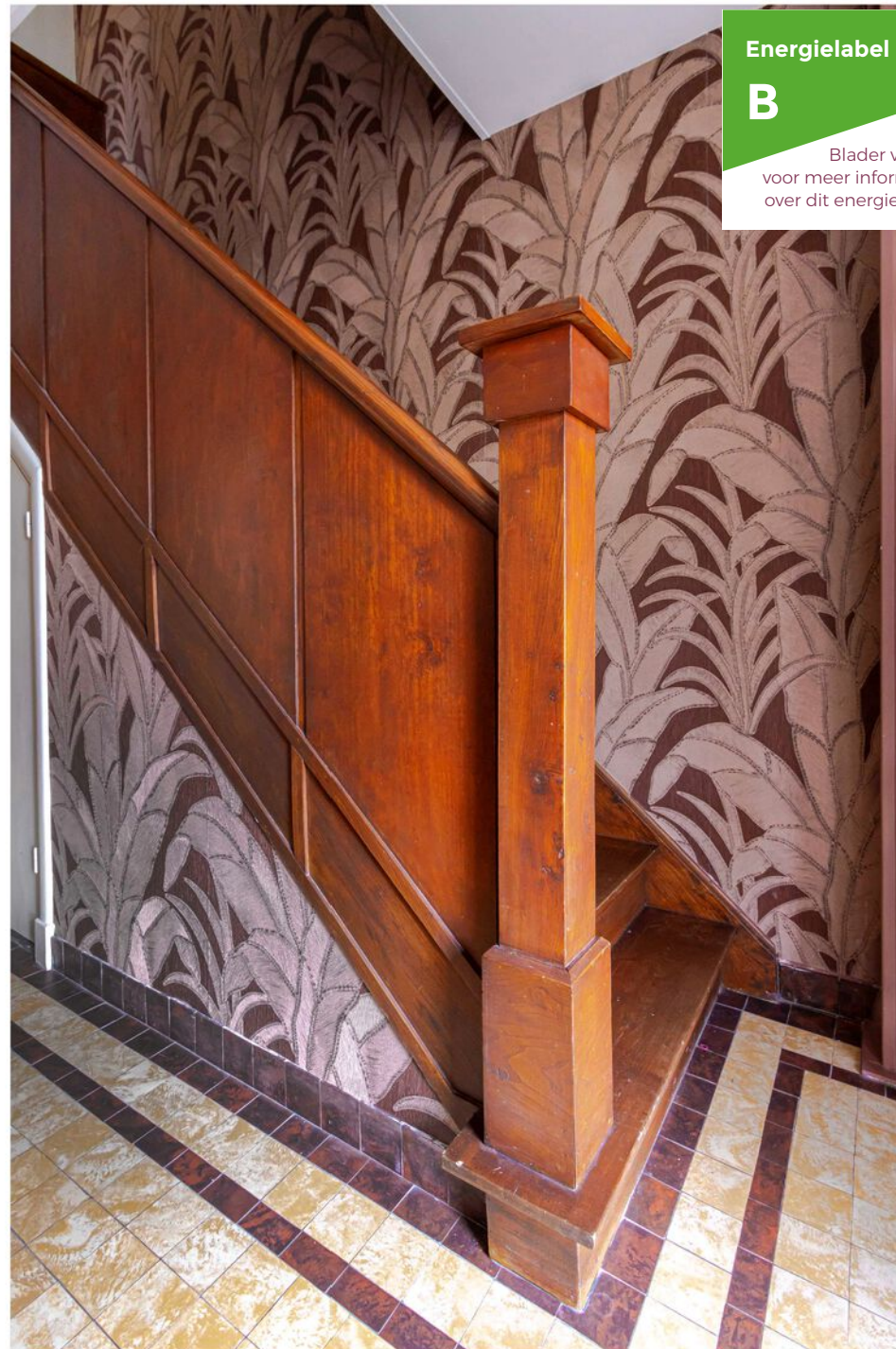
Wat deze woning te bieden heeft:

- * ruim 180 m² gebruikersoppervlakte;
- * Royale woonkamer met fijn tuincontact;
- * Ruime, moderne keuken, recent vernieuwd;
- * Ruime badkamer en drie slaapkamers op de eerste verdieping;
- * Vierde ruime slaapkamer op de tweede verdieping met badkamer en-suite;
- * Ruime achtertuin met veel groen;
- * Energielabel B;
- * Goede ligging ten opzichte van voorzieningen, scholen en uitvalswegen naar de snelweg.

Kortom: een heerlijk gezinswoning op een geliefde locatie in Hoensbroek!

Kom kijken en laat je verrassen door de warme uitstraling en het wooncomfort van deze unieke plek.





Energie label

B

Blader verder voor meer informatie over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1936

Aantal kamers
4 slaapkamers waarvan 1 master bedroom met badkamer en-suite

Gebruikersoppervlakte
180.8 m (waarvan 34,8 m² overig inpandig)

Inhoud
640.34 m³

Perceeloppervlakte
453 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
1,70 m²

Type tuin
Voor-zij en achtertuin. De achtertuin (ruim 40 meter diep) is gelegen op het zuidwesten met veel groen en privacy.

Kom binnen in deze prachtige woning!



Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





De woonkamer met mooie authentieke elementen

De woonkamer

Bij binnenkomst in deze woning valt direct de ruime hal op, die de toon zet voor de rest van het huis. De originele vloer en de mooie trapopgang benadrukken het karakter van de woning. Er is een praktische garderobeplek gecreëerd om jassen netjes op te bergen, en de hal biedt toegang tot de modern toiletruimte met zwevend toilet.

Vanuit de hal loop je door naar de eetkamer, waar een sfeervolle open haard zorgt voor warmte en gezelligheid. De eetkamer en de woonkamer zijn beide voorzien van een goed onderhouden parketvloer met omlijsting. Wat verder opvalt hier is de gezellige erker aan de voorzijde en de mooie en-suite deuren. Woonkamer en keuken hebben een totaal oppervlakte van ca. 40 m².



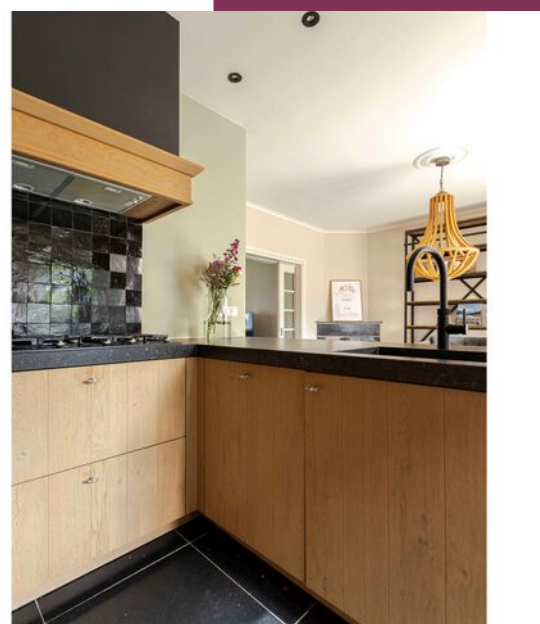
Keuken en bij-keuken

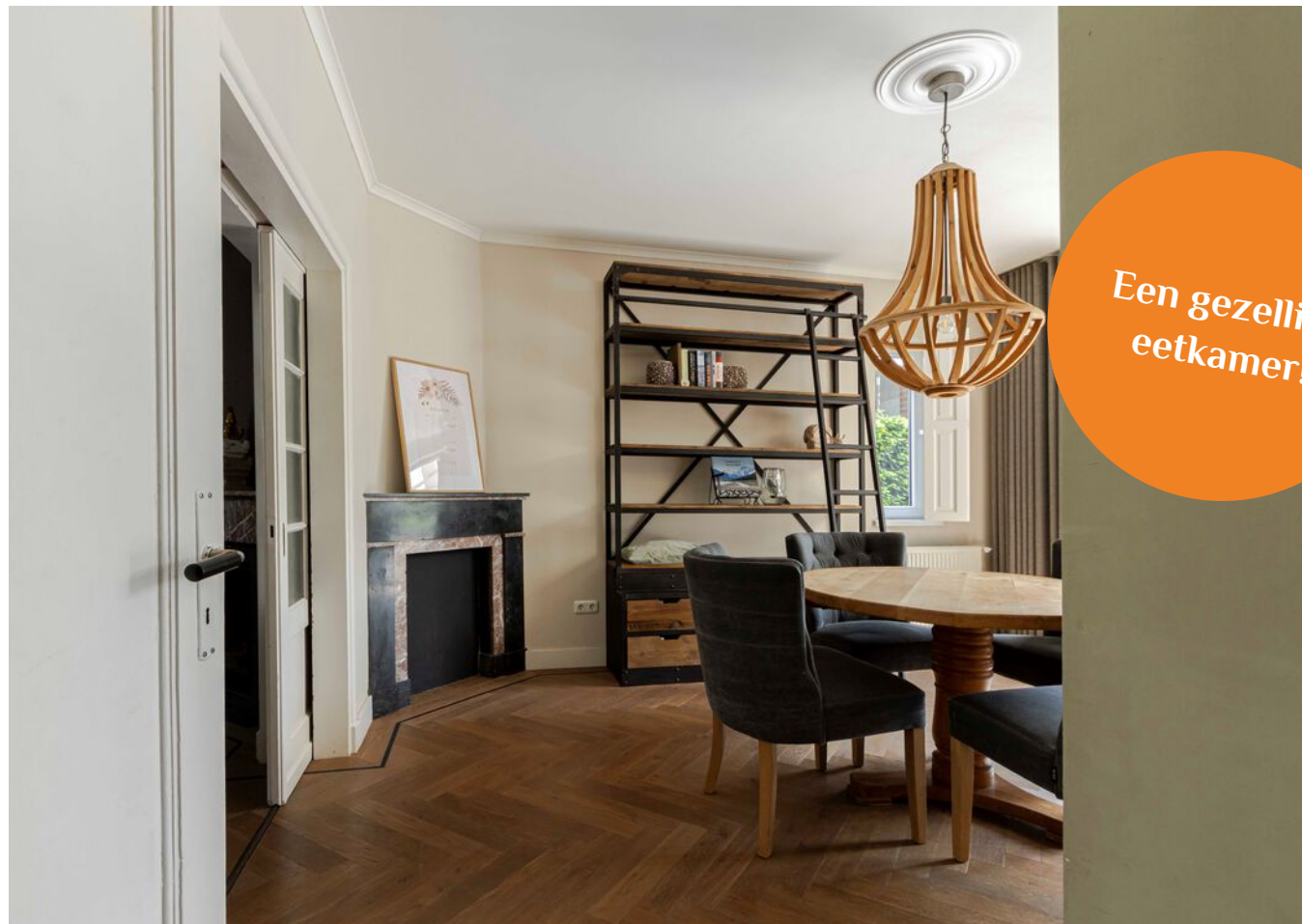
Aansluitend aan de eetkamer bevindt zich de moderne keuken, die is uitgerust met een composiet werkblad in combinatie met houten frontjes en hoogwaardige inbouwapparatuur. Denk hier bij aan een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, Quooker, koelkast, vriezer en vaatwasser.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken, deze twee ruimtes zijn beide voorzien van vloerverwarming. In de bijkeuken bevindt zich het aansluitpunt voor de wasmachine en droger, die netjes weggewerkt zijn in een op maat gemaakte kast. Daarnaast is er een keukenopstelling met close-in boiler. Vanuit zowel de bijkeuken als de eetkamer heb je uitzicht over de tuin, waardoor je altijd in verbinding staat met de buitenruimte.



De U-vormige keuken is recent vernieuwd en ligt aansluitend aan de eetkamer

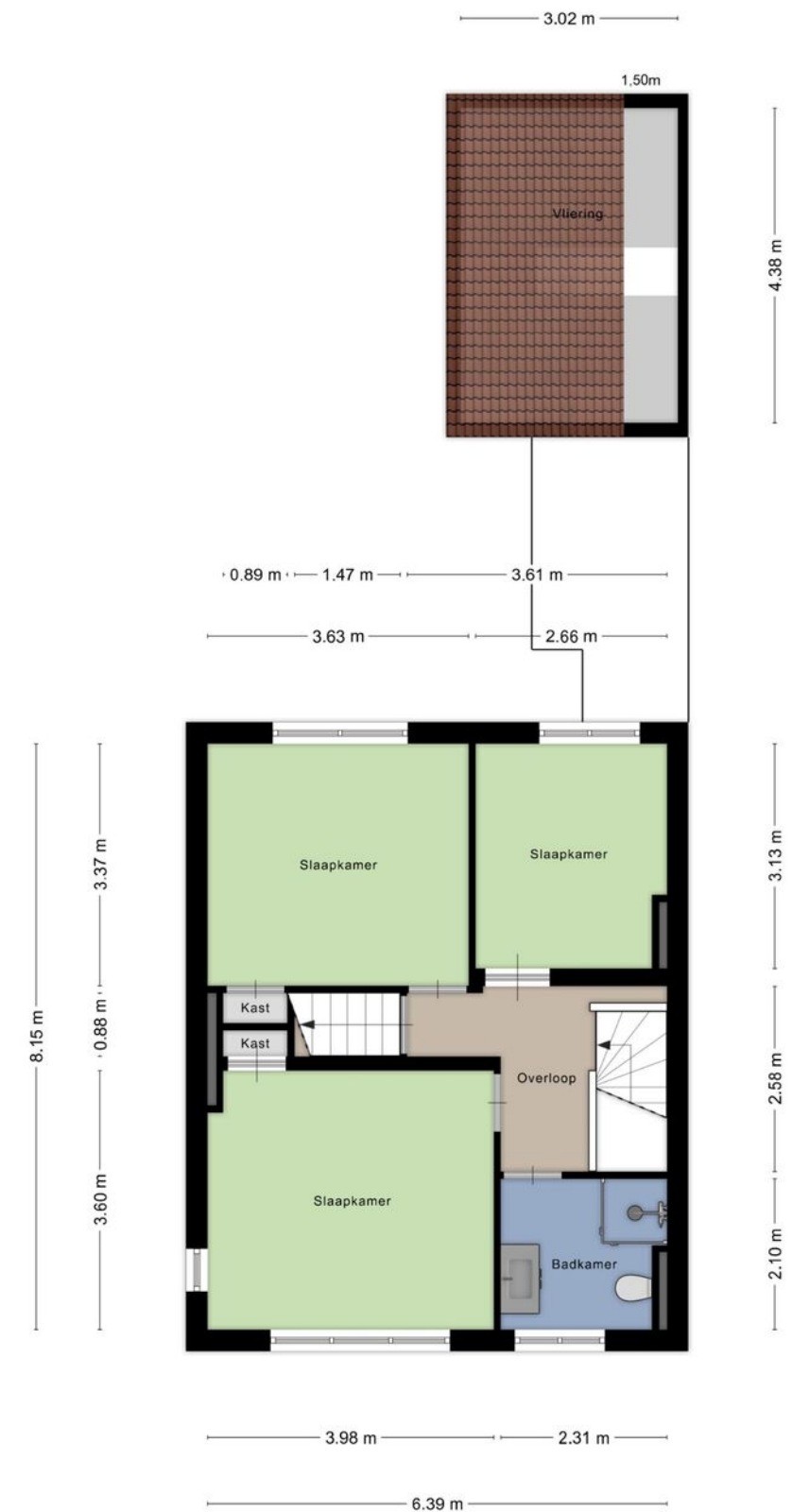




Een gezellige eetkamer!



Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

Eenmaal boven word je verwelkomd door een ruime overloop die toegang biedt tot drie royale slaapkamers en de badkamer.

Elke kamer is licht en fris dankzij de grote ramen die zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht. De nette afwerking met een laminaatvloer en kunststof kozijnen geeft de kamers een moderne uitstraling.



Prachtige kamers die volledig zijn afgewerkt.





Prettige ruimtes
voor rust,
ontspanning en
privacy.

Eerste verdieping

De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft met ruim 14 m² een royaal formaat. Slaapkamer twee en drie liggen aan de achterzijde van de woning en kijken uit op de groene achtertuin.

Deze kamers meten respectievelijk ruim 8 m².

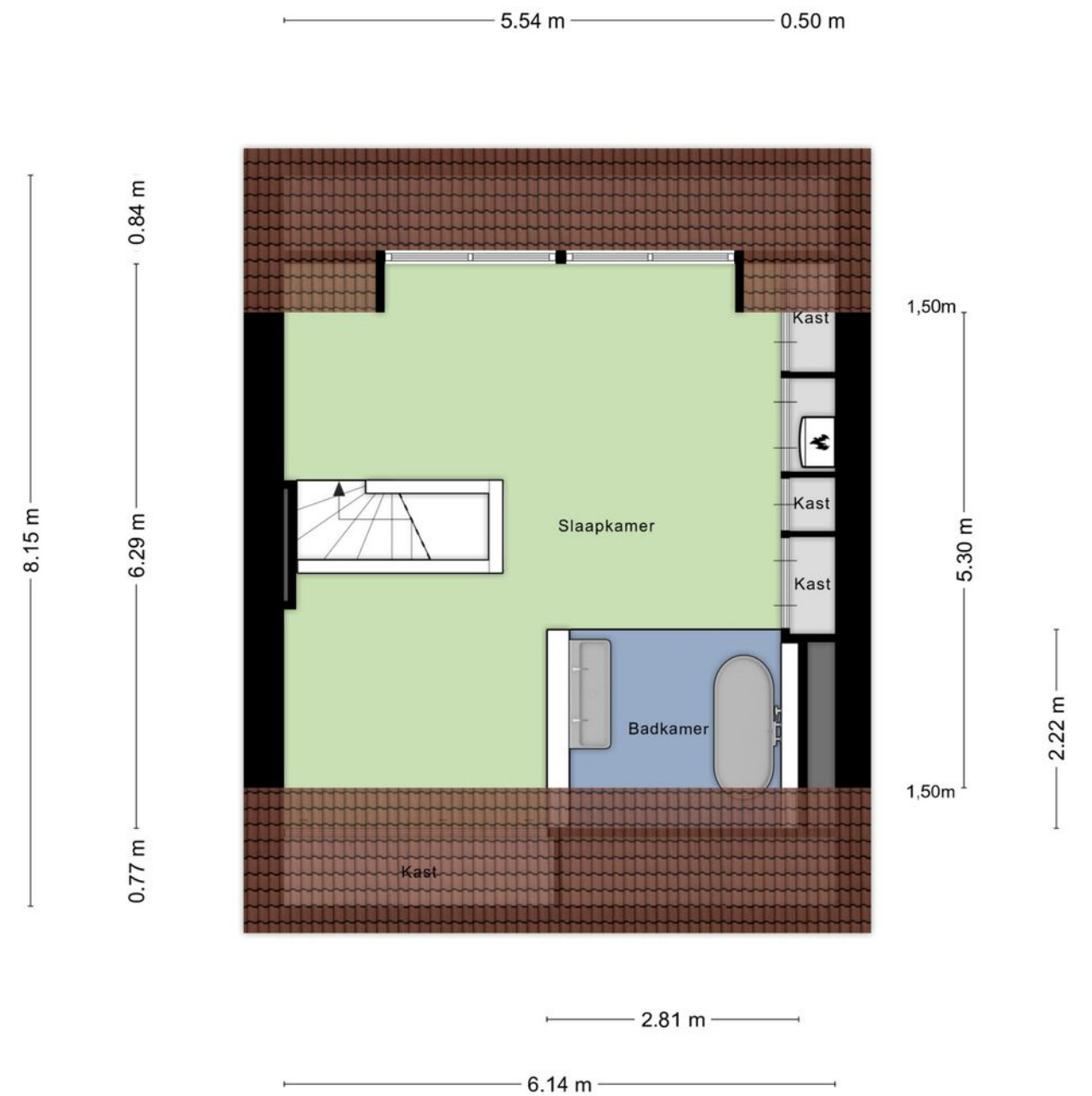
Twee slaapkamers zijn uitgerust met een handige muurkast, ideaal voor extra opbergruimte. Bovendien zorgen extra raampjes voor een prettige lichtinval en een levendig uitzicht.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingedeeld en voorzien van een inloepdouche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. Een groot raam zorgt voor voldoende daglicht en natuurlijke ventilatie.





Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Prachtige ruimte!

Vierde slaapkamer

Via een trapopgang bereiken we de tweede verdieping, waar zich het master bedroom bevindt van ruim 34². Deze ruime kamer ademt karakter dankzij de houten spanten in het plafond. De dakkapel zorgt voor een fijne lichtinval en biedt een mooi uitzicht op de tuin.

De en-suite badkamer maakt deze verdieping compleet. Deze is voorzien een ligbad, een wastafelmeubel met twee kranen en een grote spiegel. Daarnaast is er een op maat gemaakte kast geïntegreerd, die niet alleen praktisch is, maar ook bijdraagt aan de strakke en nette afwerking van de ruimte.



De woning is voorzien van een kelder en er is een vliering in de tuinberging.





Tuin

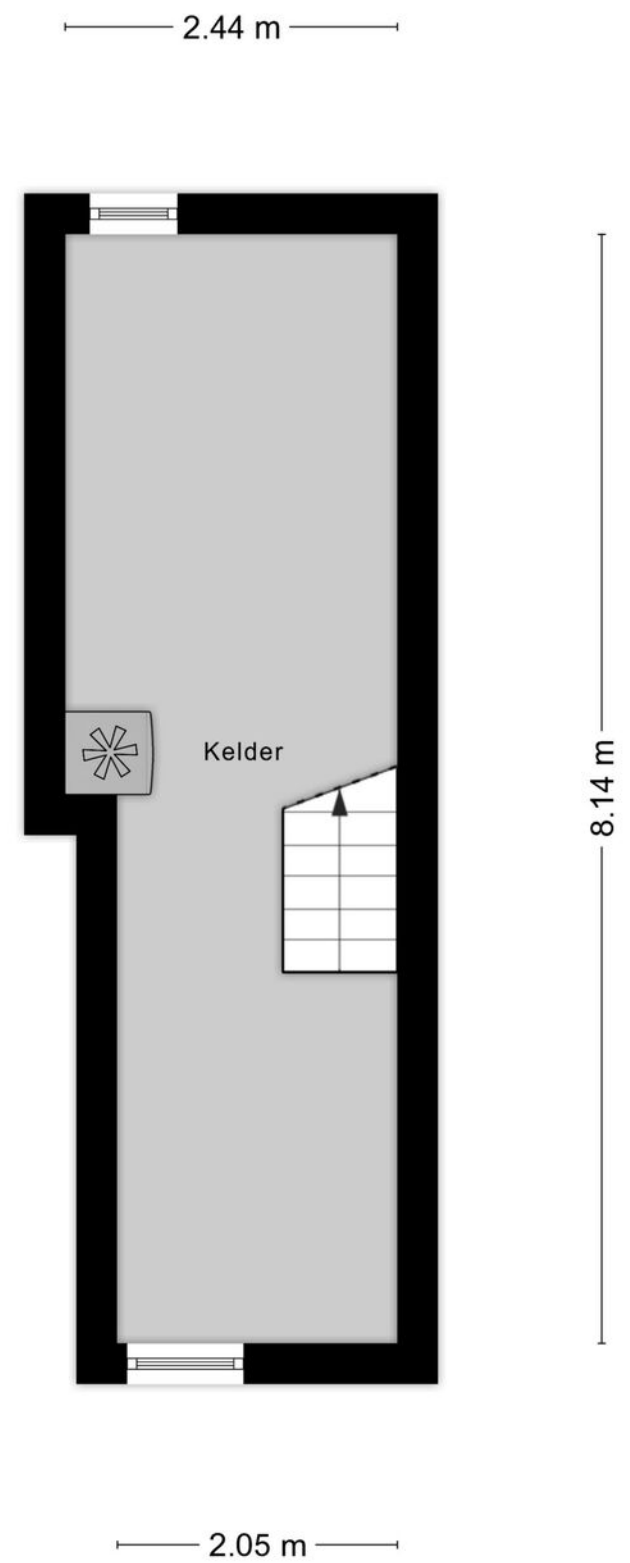
De zeer ruime achtertuin (ruim 40 meter diep!) op het zuidwesten is een heerlijke plek. Met veel groen en een deels betegeld terras met een elektrisch zonneschermbiedt deze tuin volop mogelijkheden voor zowel zon- als schaduwplekken. Je bereikt de tuin via een schuifpui in de eetkamer of via de zij-ingang naast de woning. Aansluitend aan de bijkeuken bevindt zich een praktische buitenberging, ideaal voor extra opbergruimte. Ook de voortuin is netjes onderhouden en zorgt voor een verzorgde entree van de woning.







Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	402870580	11-05-2025	02-05-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**



Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming
2 Gevelpanelen	8 Warm water
3 Daken	9 Zonneboiler
4 Vloeren	10 Ventilatie
5 Ramen	11 Koeling
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting	Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
	Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres	Naam
Grubbelaan 67	G. Messing
6431GE Hoensbroek	Vakbekwaamheidsnummer
BAG-ID: 0917010000030110	5772819
Detailaanduiding	Certificaathouder
Bouwjaar	Enven B.V.
Compactheid	Inschrijfnummer
Vloeroppervlakte	KvK-nummer
	SKGIKOB 012505
	80623581
	Certificerende instelling
	SKGIKOB
Woningtype	Soort opname
Twee-onder-één kap	Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid



Bijzonderheden

- * Kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
- * Spouwmuurisolatie en dakisolatie;
- * Gevel is recent gereinigd;
- * CV ketel 2009 eigendom;
- * Volledige elektra vernieuwd incl. meterkast;
- * Achterzijde woning deels voorzien van rolluiken;
- * Aanvaarding in overleg.



Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code
en vraag direct
een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als 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").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die
altijd tijd voor je maakte, ook als het
weekend was, dus geen 9- 18 u
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,
verstand van de prijzen in de regio en
goede adviezen. Ik raad iedereen deze
makelaar aan.