

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 475.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:
Johan Hoenplantsoen 17, Hoensbroek



Topper!

Royale twee-onder-een-
kapwoning op toplocatie in
Hoensbroek



“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!

Royale twee-onder-een-kapwoning op
toplocatie in Hoensbroek

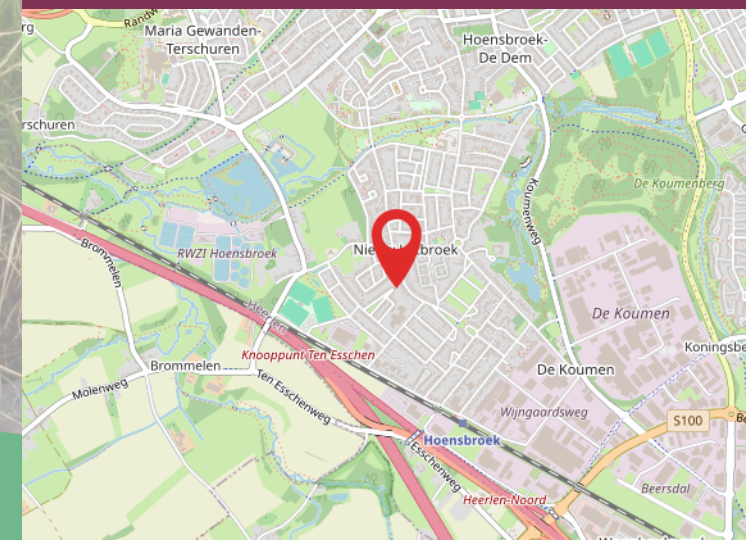
Ben je op zoek naar een moderne, ruime en
instapklare woning met volop comfort én
een centrale ligging?
Dan is deze twee-onder-een-kapwoning met
energielabel A precies wat je zoekt!

Deze woning ligt in een jonge,
kindvriendelijke wijk waar je geniet van rust
én gemak. Supermarkten, basisscholen,
sportvoorzieningen en uitvalswegen
bevinden zich allemaal op korte afstand.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Energielabel A;
- * Moderne, royale keuken met veel werk- en
opbergruimte ;
- * Lichte en gezellige woonkamer met directe
toegang tot de tuin en overdekte terras;
- * Drie comfortabele slaapkamers op de
eerste verdieping;
- * Luxe badkamer met dubbele wastafel,
inloopdouche en tweede toilet;
- * Zeer ruime zolderkamer (ca. 39 m²) - met
de mogelijkheid om extra slaapkamer(s) te
realiseren;
- * Ruime oprit én garage.

Kortom, maak gerust een afspraak voor een
bezoeking en ontdek zelf wat deze
prachtige woning te bieden heeft.





Energie label

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
2008

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
159 m²

Inhoud
563 m³

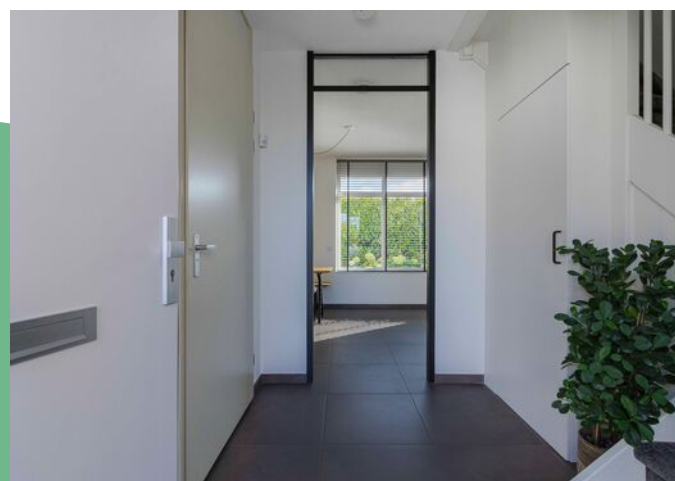
Perceeloppervlakte
435 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Type tuin
Verzorgd met voldoende groen en een
tuinhuisje voor extra opbergruimte. Zijpoort,
oprit en garage aanwezig.

Ligging
Gelegen in een jonge, kindvriendelijke wijk.

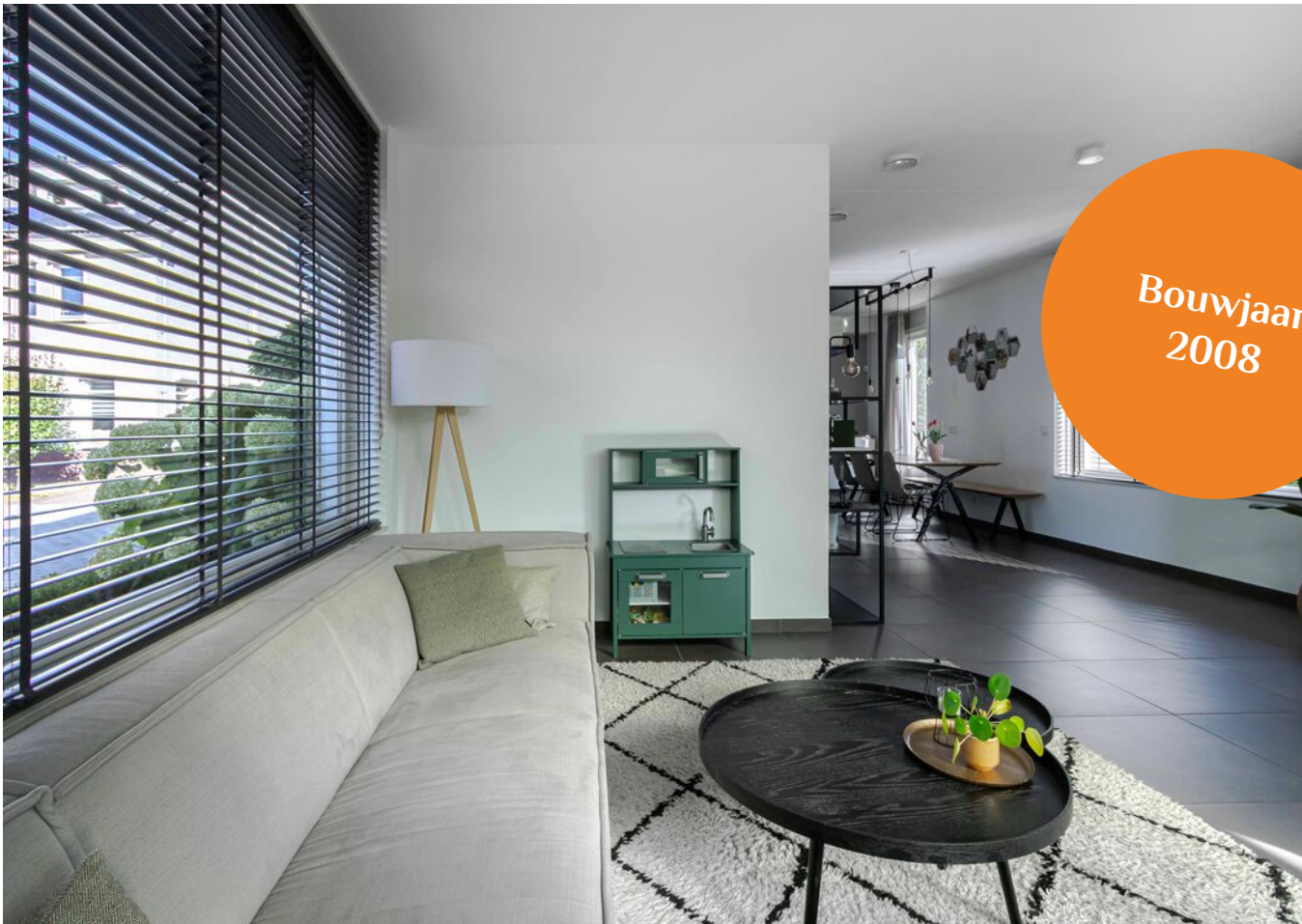
Kom binnen!

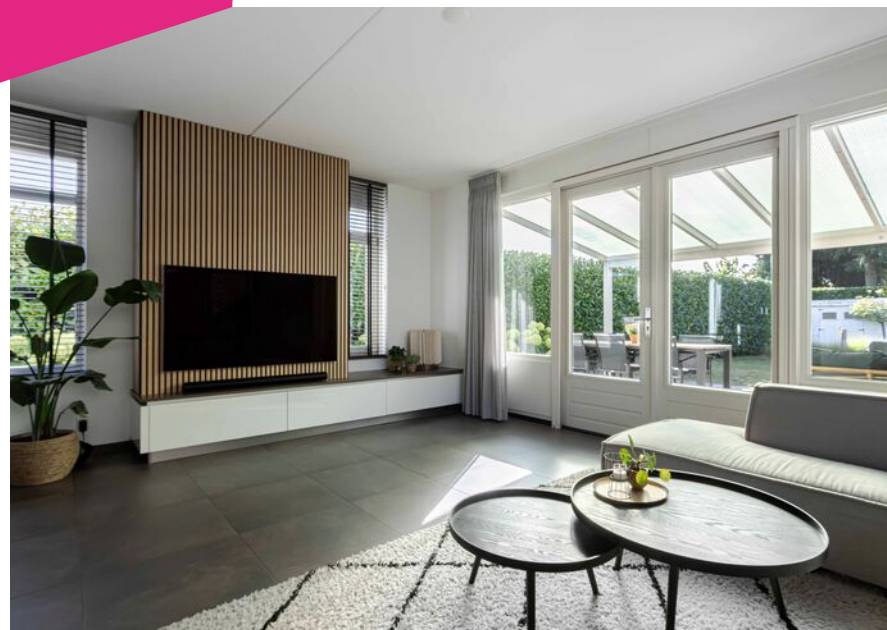


Plattegrond begane grond



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





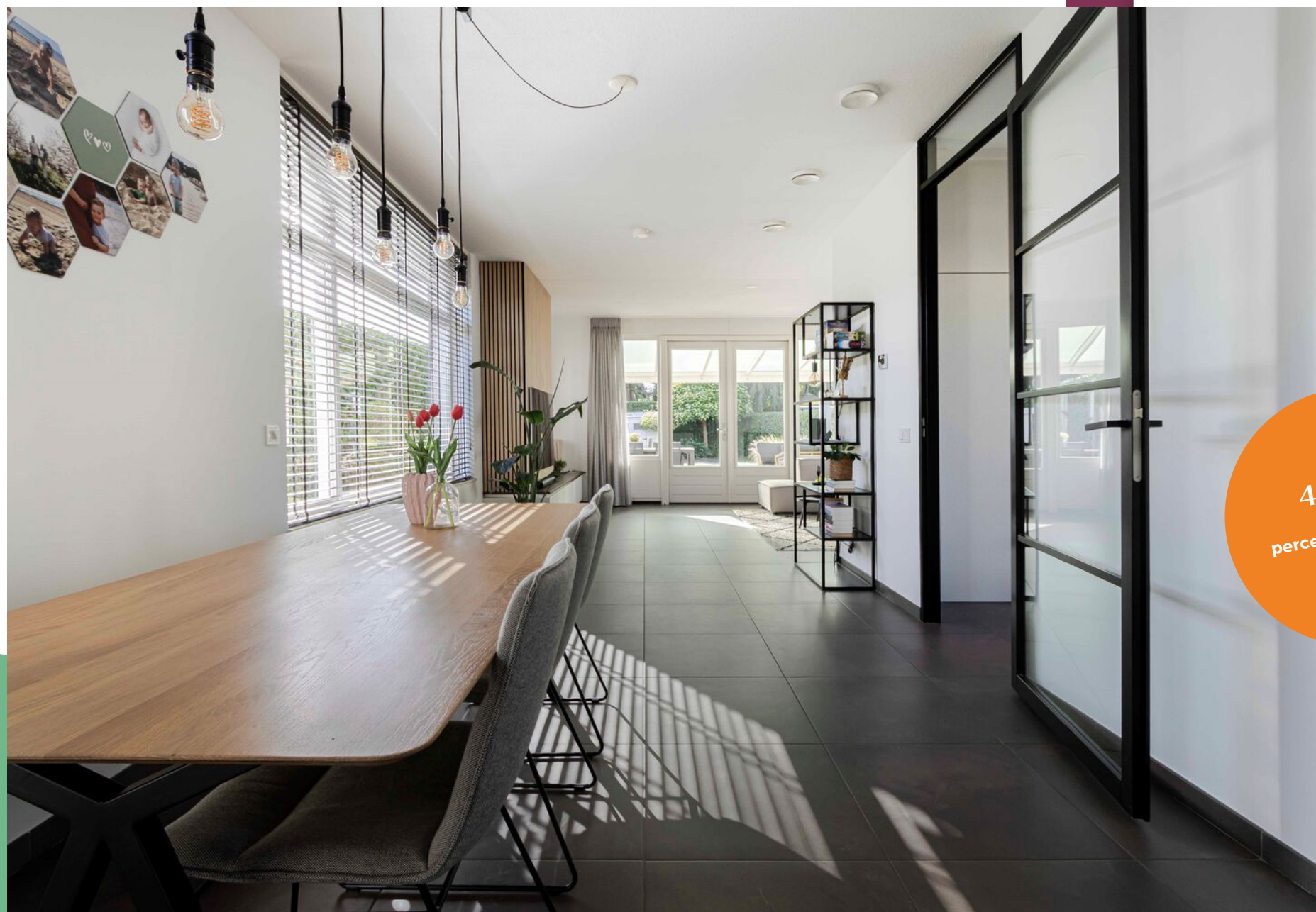
Een fijne lichte ruimte.

Begane grond

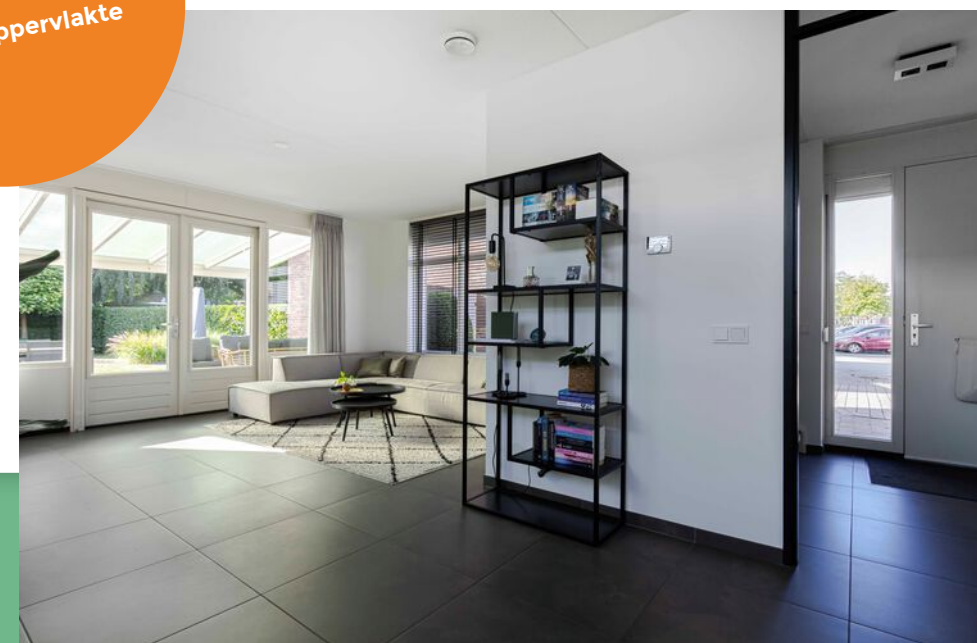
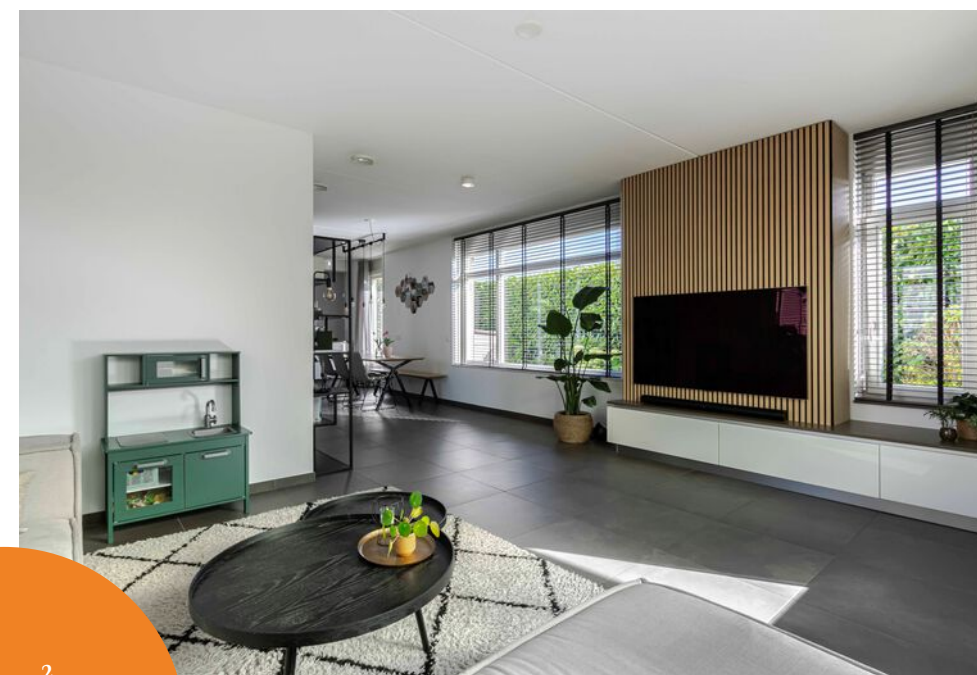
Bij binnenkomst stap je de ruime hal binnen, waar zich de meterkast bevindt, evenals het moderne, zwevend toilet met fonteintje. Vanuit hier heb je direct toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte die rust en comfort uitstraalt. De strak afgewerkte tegelvloer, die naadloos doorloopt over de gehele begane grond met vloerverwarming, versterkt het ruimtelijke karakter van het huis. Grote raampartijen aan meerdere zijden zorgen voor een overvloed aan daglicht en bieden een mooi zicht op de tuin, wat het gevoel van openheid extra benadrukt.

159 m²
woonoppervlakte



435 m²
perceeloppervlakte

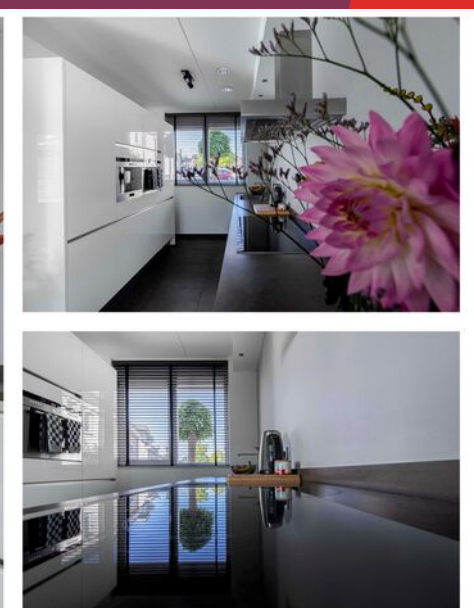
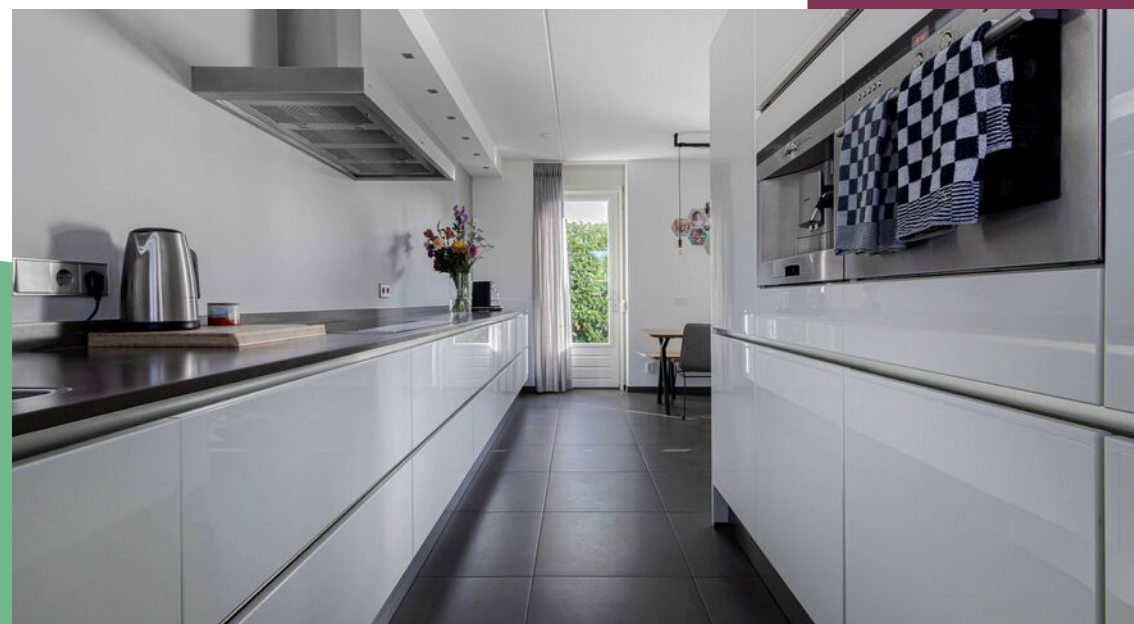


De keuken

Aan de voorzijde van de woning vind je de royale, open keuken. Deze luxe keuken is zeer compleet en van alle gemakken voorzien: een ingebouwde koffiemachine, combi-oven, inductiekookplaat met moderne afzuiging, een stijlvol stenen werkblad, vaatwasser, koelkast en vriezer. Dankzij de slimme indeling en de ruime werk- en opbergmogelijkheden is dit een ideale plek voor iedere kookliefhebber. Woonkamer en keuken samen hebben een gezamenlijk oppervlakte van ca. 48 m².



Een mooie en
moderne keuken!



Plattegrond eerste verdieping



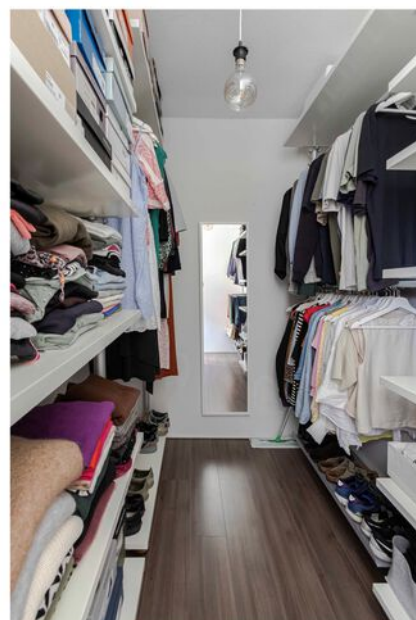
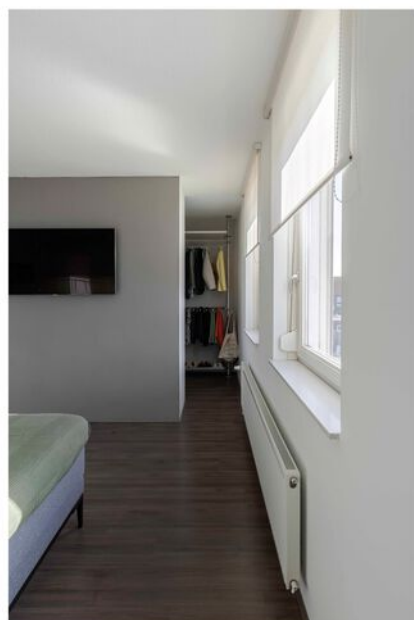
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



De slaapkamers

Via de trapopgang komen we op de overloop van de eerste verdieping. Vanaf hier is er toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de moderne badkamer.

De hoofdslaapkamer is bijzonder ruim (ca. 19 m²) en beschikt over een praktische inloopkast. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en maken de ruimte compleet. De tweede slaapkamer (ca. 11 m²) en de derde slaapkamer (ca. 10 m²) zijn eveneens ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn netjes afgewerkt en afgewerkt met een laminaatvloer.



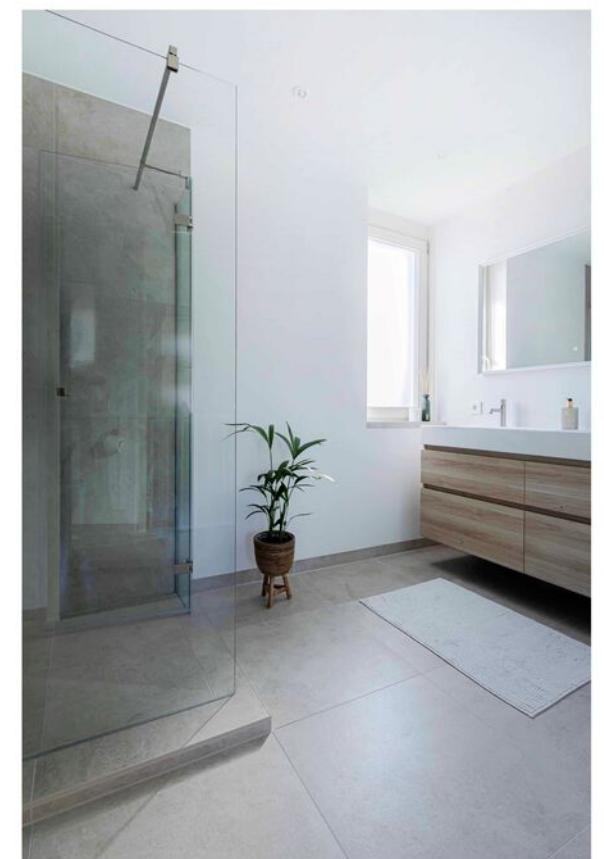
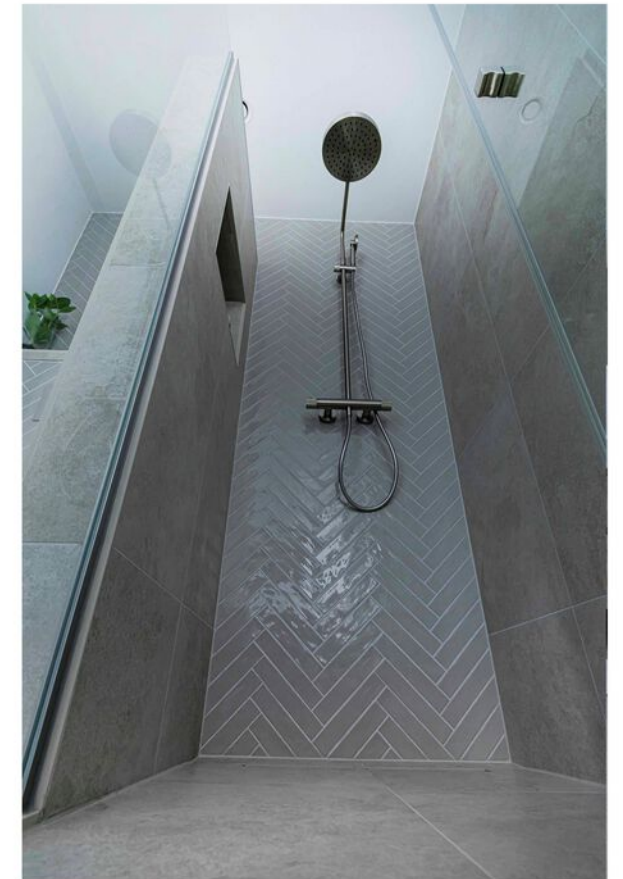
3 slaapkamers
op de
1e verdieping

Volledig instapklaar...



De badkamer

De moderne badkamer (recent volledig gemoderniseerd) is stijlvol afgewerkt en van alle gemakken voorzien. Hier vind je een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een tweede toilet.

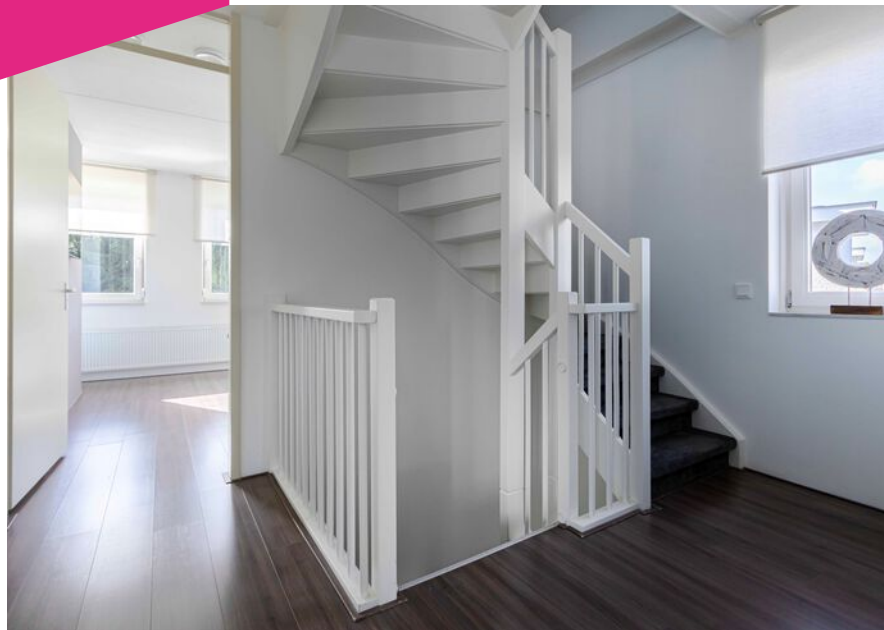


Plattegrond tweede verdieping



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





Slaapkamer 4 op de tweede verdieping

Tweede verdieping

Via de trap vanaf de eerste verdieping bereiken we de tweede verdieping – een verrassend royale ruimte van ruim 39 m².

Deze open zolder biedt talloze mogelijkheden: het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers, een hobbyruimte, thuiswerkplek of zelfs een luxe master bedroom behoort hier tot de opties.

Dankzij de ruime opzet en aanwezige daglichttoetreding voelt deze verdieping licht en luchtig aan. Daarnaast vind je hier de opstelplaats voor de cv-ketel én de aansluiting voor de wasmachine.



Tuin

De achtertuin is bereikbaar via openslaande deuren vanuit de woonkamer en beschikt over een ruim terras met een praktische overkapping. De tuin is verzorgd aangelegd met voldoende groen en biedt daarnaast een tuinhuisje voor extra opbergruimte.

Dankzij de zijpoort is de tuin ook buitenom bereikbaar, wat handig is voor fietsen of tuinmateriaal. Daarnaast is er toegang via de garage. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.







Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale gemeente Hoensbroek

Vastgestelde kadastrale grens Sectie C

Voorlopige kadastrale grens Perceel 7263

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 augustus 2025
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

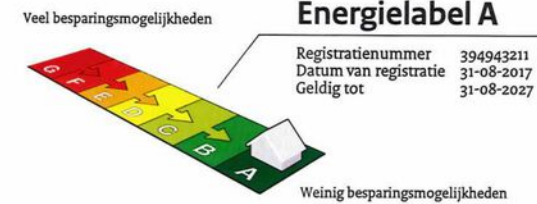
Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Johan Hoenplantsoen 17
6433DA Hoensbroek
BAG-ID: 0917010000047959



De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	2006 t/m 2013	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

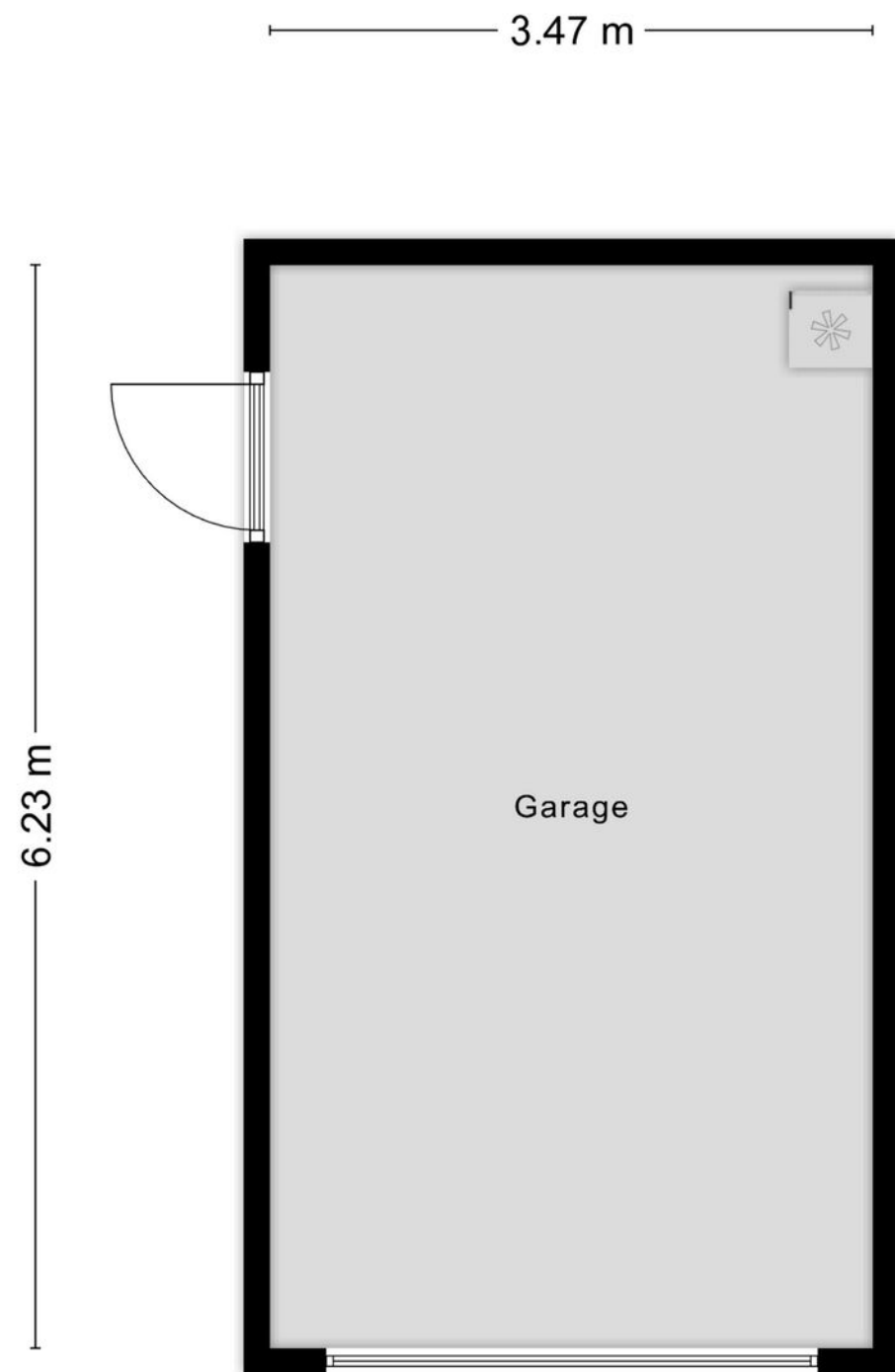
Naam	M. Terpstra
Examennummer	00000476
KvK nummer	34287938

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.zoekuwenergielabel.nl.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt alrijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Plattegrond garage



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

Bijzonderheden

- * Volledig geïsoleerd;
- * Houten kozijnen met HR++ beglazing, deels voorzien van rolluiken;
- * CV- ketel eigendom, 2024;
- * WTW-systeem, 2008;
- * Airco, 2021;
- * Begane grond voorzien van vloerverwarming;
- * Zonnepanelen, 12 stuks. 2020, eigendom;
- * 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 ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds 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



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.