

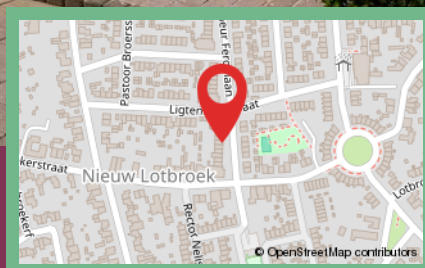
Kom kijken!

Vraagprijs
€ 239.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:
Mgr. Feronlaan 106, Hoensbroek

Topper!

Goed onderhouden
tussenwoning met
energietabel A en fijne tuin 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!

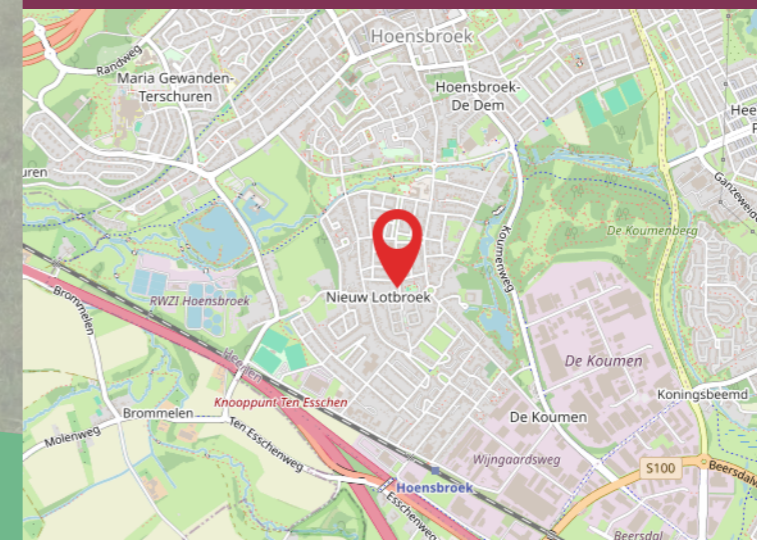
Goed onderhouden tussenwoning met energielabel A en fijne tuin in Hoensbroek

De woning beschikt over drie slaapkamers en dankzij energielabel A woon je hier energiezuinig en comfortabel. De achtertuin is een fijne plek om buiten te genieten en is voorzien van een overkapping, berging en een praktische achteringang.

Wat maakt deze woning bijzonder:

- Energielabel A;
- Voorzien van dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie;
- 3 slaapkamers;
- Mogelijkheden voor slapen, hobby of het realiseren van een inloopkast;
- Netjes onderhouden.

De woning is gunstig gelegen met diverse voorzieningen in de omgeving. Winkels, scholen, supermarkten en uitvalswegen zijn snel bereikbaar en ook het openbaar vervoer bevindt zich op korte afstand.





Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1994

Aantal kamers
3 slaapkamers

Woonoppervlakte
78m²

Inhoud
275m³

Perceeloppervlakte
167m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
14 m²

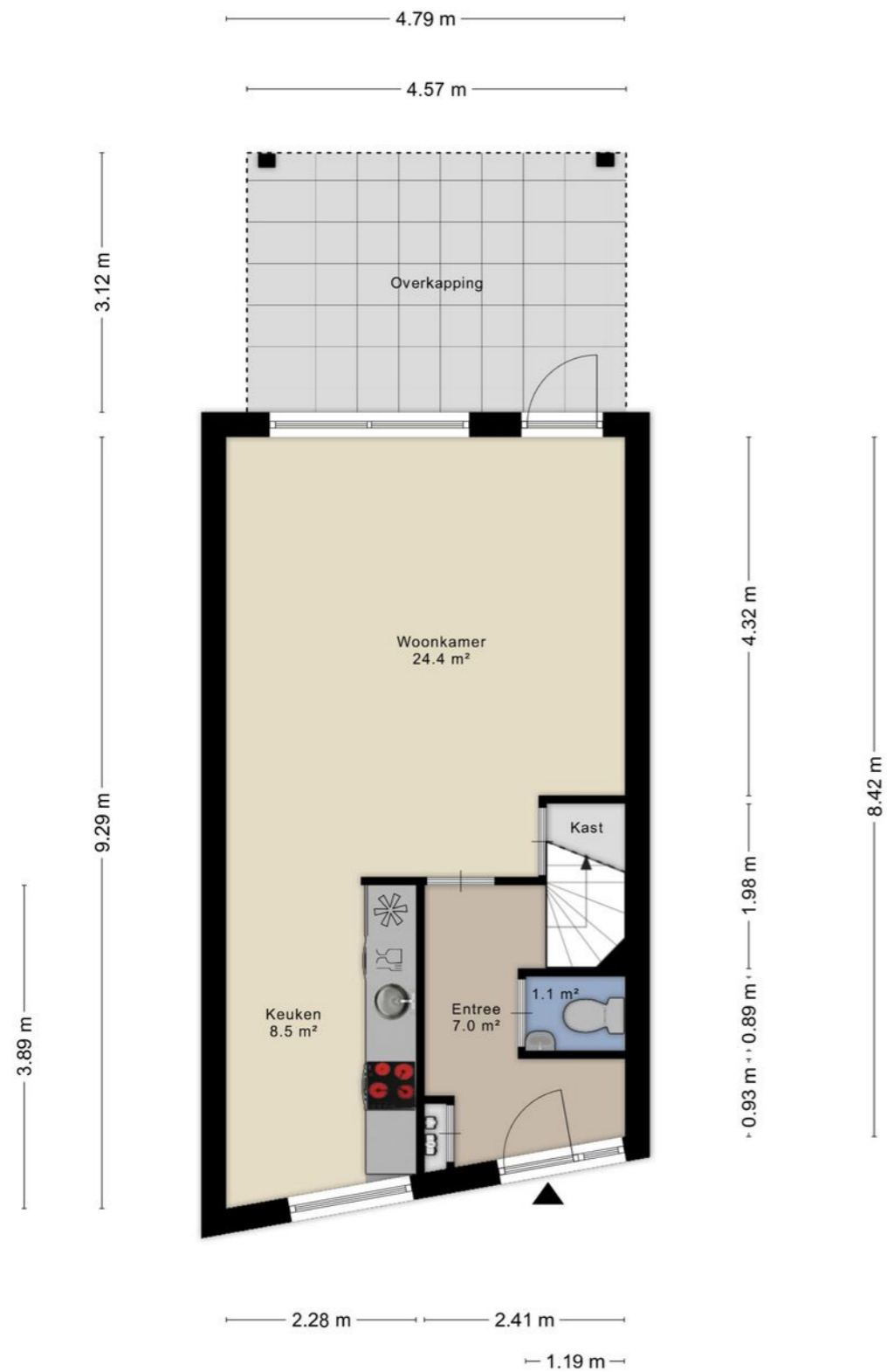
Externe bergruimte
6 m²

Type tuin
Verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het westen. Met overkapping, berging en achteringang.

Kom binnen!

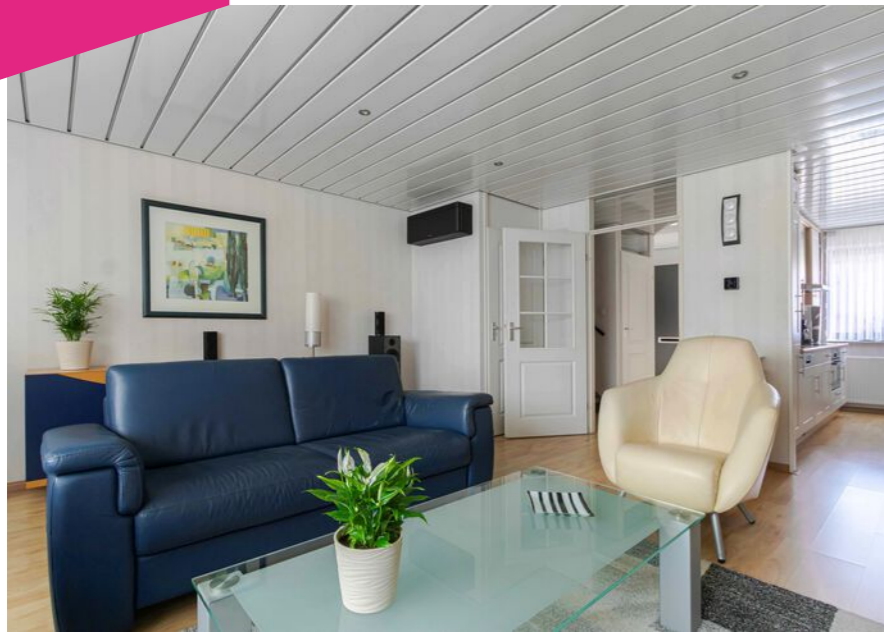


Plattegrond begane grond



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





De woonkamer
heeft een
oppervlakte van
ca. 24 m²

Begane grond

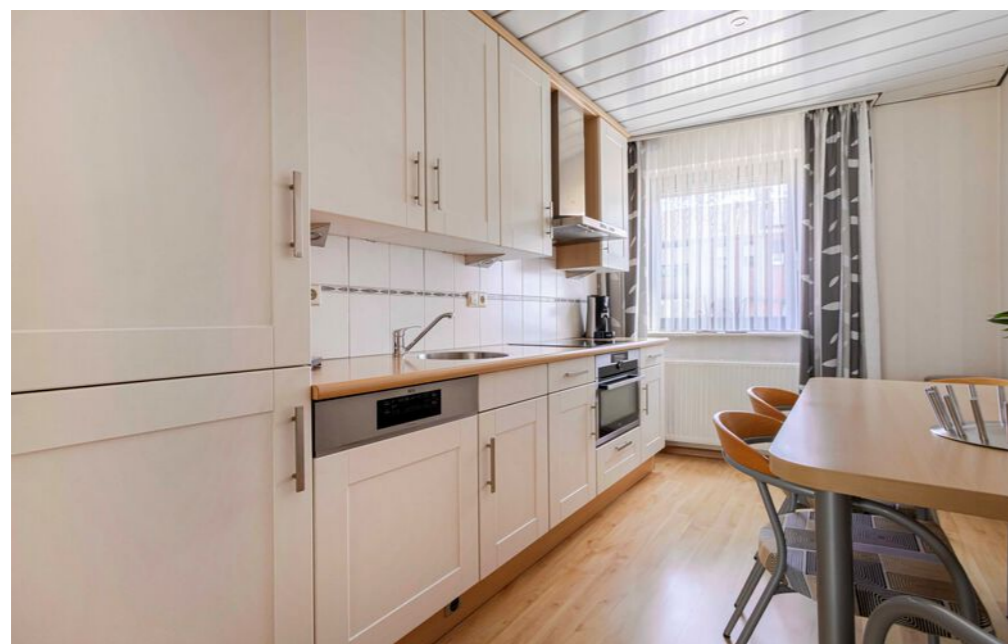
Via de nette en verzorgde voortuin bereiken we de entree van de woning. Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde afwerking op, mede dankzij de doorgelegde laminaatvloer die grotendeels over de woning is doorgetrokken. Vanuit de hal zijn de woonkamer, de meterkast en het staand toilet met fonteintje bereikbaar. De toiletruimte is volledig betegeld.

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 24 m² en biedt een fijne leefruimte met directe toegang tot de achtertuin. Daarnaast beschikt de woonkamer over een praktische trapkast, ideaal voor extra bergruimte.

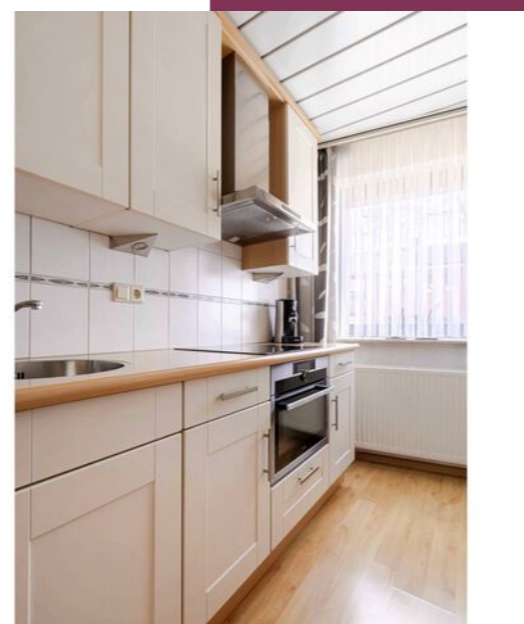


De keuken

De open keuken is gelegen aan de voorzijde van de woning en kijkt uit over de voortuin. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriescombinatie, vaatwasser, elektrische kookplaat, afzuigkap en oven.



Netjes onderhouden!



Plattegrond eerste verdieping



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



Eerste verdieping

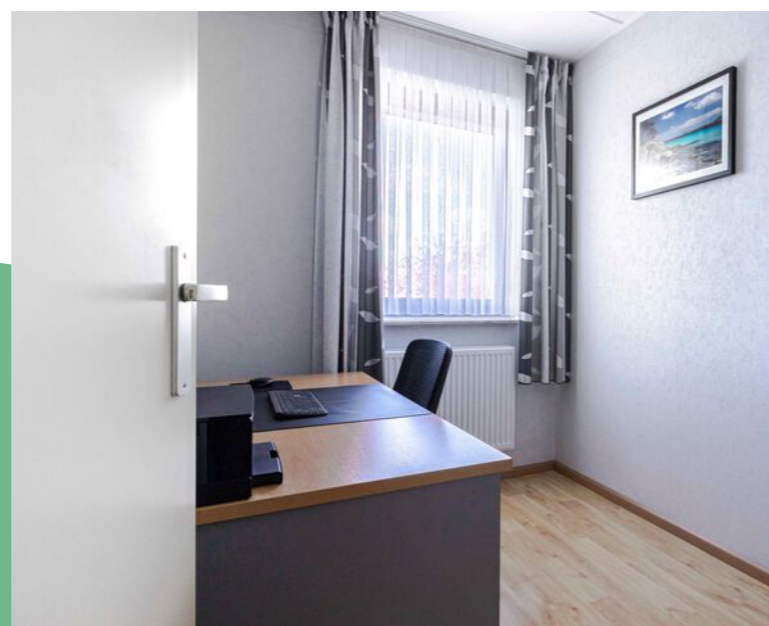
We lopen verder naar de eerste verdieping, waar de overloop, voorzien van vloerbedekking, toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een kast met de opgestelde cv-ketel.

Alle slaapkamers hebben eenzelfde verzorgde afwerking en zijn voorzien van rolluiken. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 7 m². De tweede en derde slaapkamer liggen aan de achterzijde en hebben een oppervlakte van ca. 10,5 m² en ca. 5,5 m².

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een tweede toilet, een wastafelmeubel, een douche en een designradiator.



3 slaapkamers





Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
318446820

Datum registratie
12-03-2026

Geldig tot
12-03-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	+	+++
2 Gevelpanelen	+/-	+++
3 Daken	+	+++
4 Vloeren	+	+++
5 Ramen	+	+++
6 Buitendeuren	-	+/-

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	1346 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



13,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Mgr. Feronlaan 106
6433CL Hoensbroek
BAG-ID: 0917010000033622

Detailaanduiding

Bouwjaar 1994
Compactheid 1,66
Vloeroppervlakte 77m²

Woningtype
Tussenvoning



Opnamedetails

Naam WHF Winthagen
Vakbekwaamheidsnummer 3006.5822.3195

Certificaathouder
Energielabel Deskundige

Inschrijfnummer EPG2022-69W
KvK-nummer 85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



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

Tuin

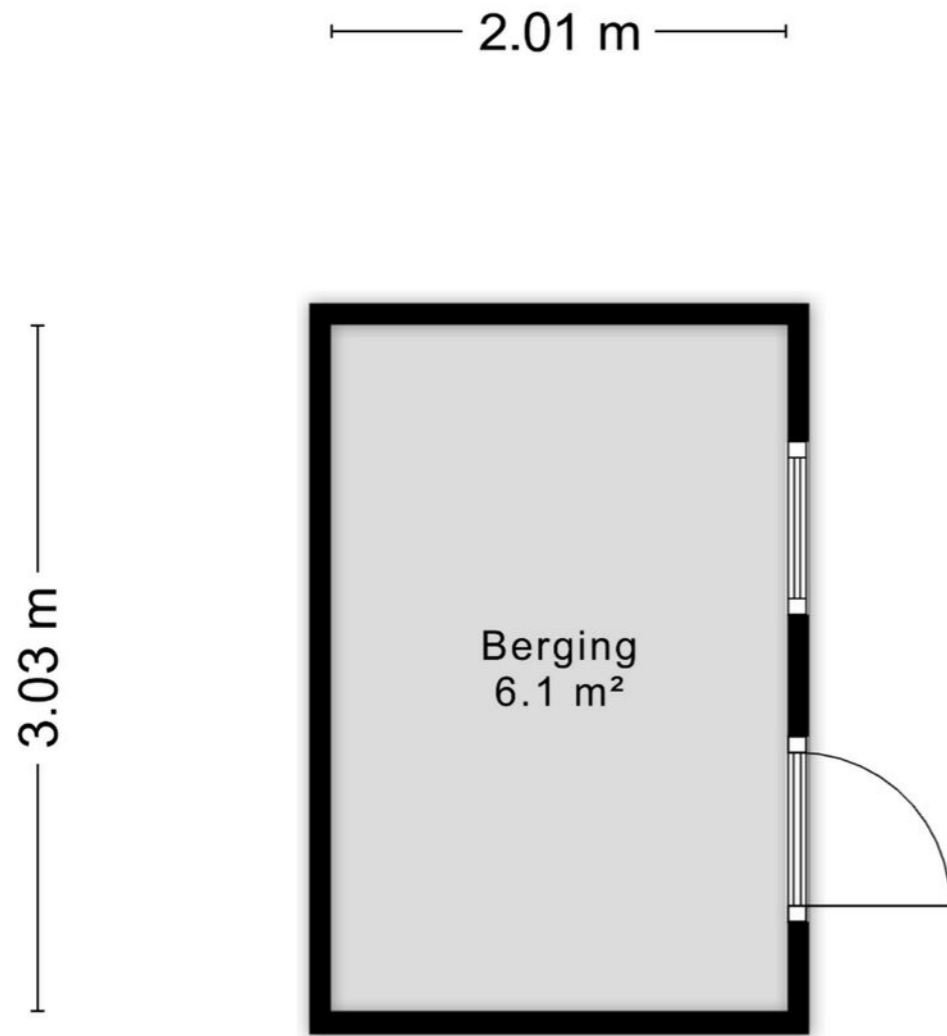
De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin. De achtertuin is gelegen op het westen, waardoor je in de middag en avond heerlijk van het buitenleven kunt genieten. De tuin is keurig onderhouden en biedt een aangename combinatie van groen en praktische voorzieningen. Zo is er een overkapping waar je beschut kunt zitten, een berging (ca. 6 m²) voor extra opslag en een achteringang voor gemakkelijke toegang. Het is een fijne en veelzijdige buitenruimte die uitnodigt tot ontspanning, hobby of gezellige momenten.







Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart



Bijzonderheden

* Muurisolatie, dakisolatie, vloerisolatie;

* Houten kozijnen, dubbelglas;

* CV- ketel, eigendom, 2020;

* Zonnepanelen, eigendom, 4 stuks, 2022 en 2024;

* Aanvaarding liefst per augustus/ september 2026.

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 bouwknudige 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. 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.