

# Kom kijken!

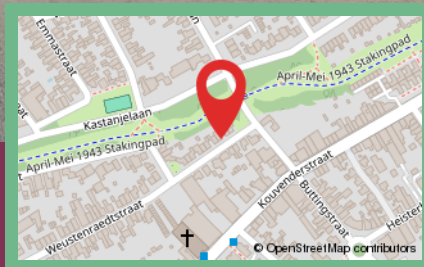
Vraagprijs  
€ 295.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Weustenraedtstraat 91**  
**Hoensbroek**



## Topper!

2-onder-1-kapwoning met  
aanbouw, garage met carport  
en energielabel B nabij het  
centrum van 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!

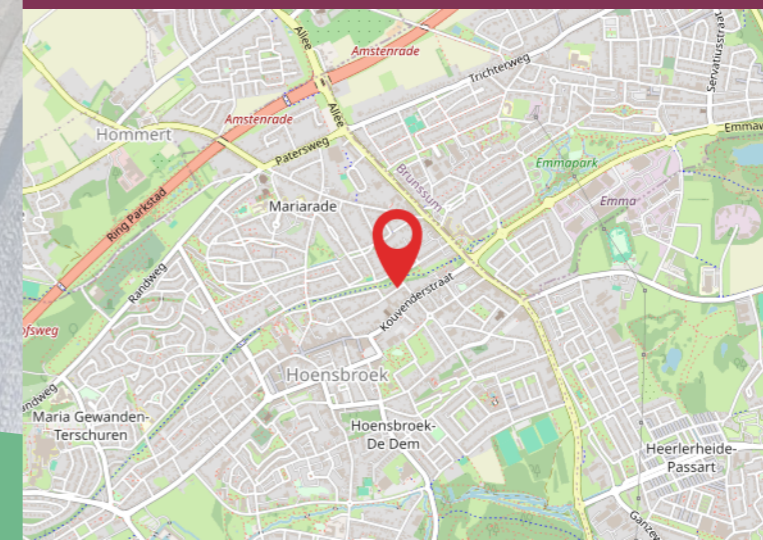
Geschakelde 2-onder-1-kapwoning met aanbouw, garage met carport en energielabel B op korte afstand van centrum Hoensbroek.

De woning is modern en instapklaar en beschikt over een fijne aanbouw met lichtstraat. De indeling is praktisch met een lichte woonkamer, een nette keuken en badkamer en drie volwaardige slaapkamers op de verdieping.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- \* Instapklaar;
- \* Energielabel B;
- \* Drie slaapkamers;
- \* Nette keuken en badkamer;
- \* Aanbouw met lichtstraat;
- \* Garage met oprit en carport.

De ligging is zeer gunstig: op korte afstand van het centrum van Hoensbroek, met winkels, scholen en voorzieningen in de directe omgeving. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Heerlen en Maastricht snel bereikbaar.





Energie­label

**B**

Blader verder  
voor meer informatie  
over dit energie­label.

## Kenmerken

Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1995

**Aantal slaapkamers**  
3

**Woonoppervlakte**  
97m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
410 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
161 m<sup>2</sup>

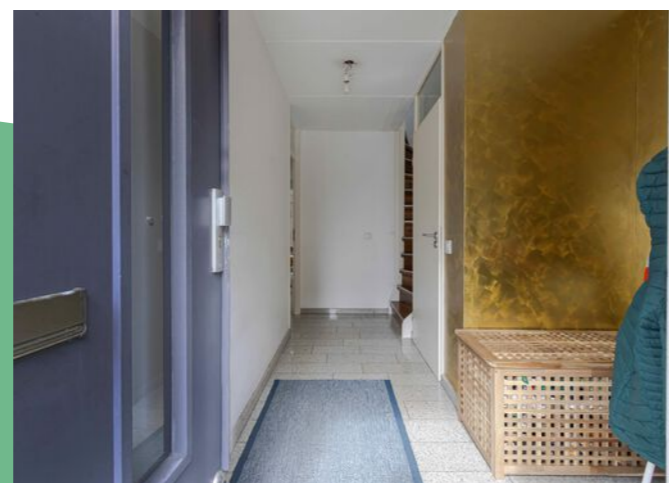
**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
16 m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
22 m<sup>2</sup>

**Type tuin**  
Tuin met veel privacy op het Noordwesten

**Ligging**  
Centrale ligging op korte afstand van het centrum Hoensbroek

Kom binnen!

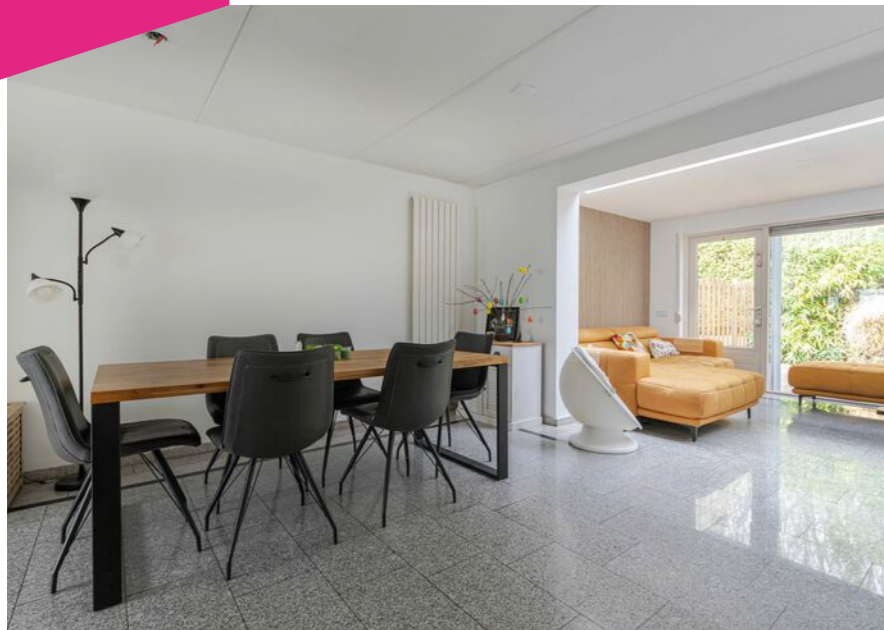


# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





De aanbouw met lichtstraat op de begane grond zorgt voor extra licht en leefruimte

## Begane grond

Via de entree komen we binnen in de woning, die toegang biedt tot de woonkamer, meterkast en de toiletruimte. Direct valt de fraaie tegelvloer op, die grotendeels over de begane grond is doorgelegd en zorgt voor een strakke en verzorgde uitstraling.

Bij binnenkomst in de woonkamer ervaar je direct het ruimtelijke gevoel, mede dankzij de royale oppervlakte van ca. 38 m<sup>2</sup>. De aanbouw vormt een mooie aanvulling op de leefruimte en is voorzien van een lichtstraat, waardoor er veel natuurlijk daglicht naar binnen valt. De begane grond is grotendeels voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de aanbouw, die is uitgerust met een sfeervolle gashaard. De afwerking is netjes en strak,



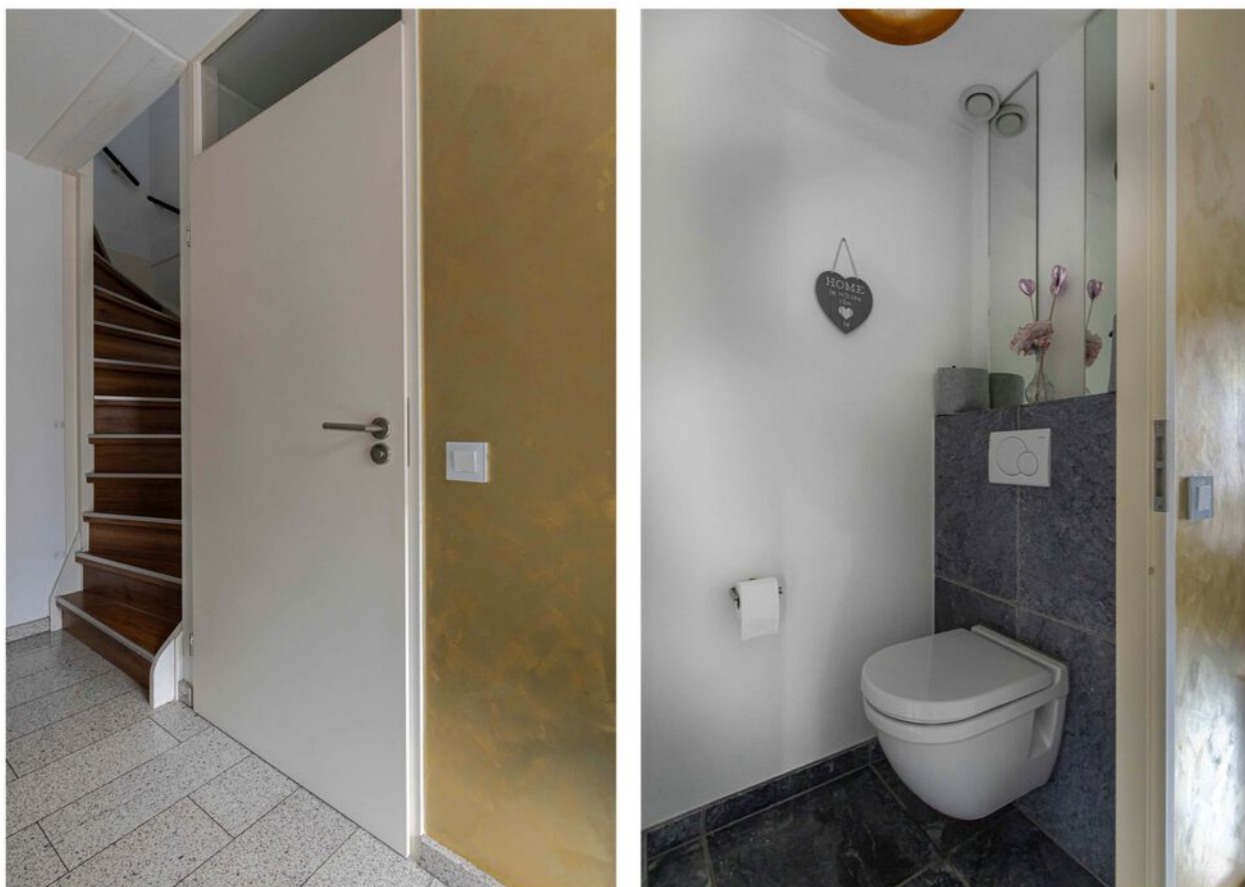


Een luxe, open  
keuken met  
apparatuur

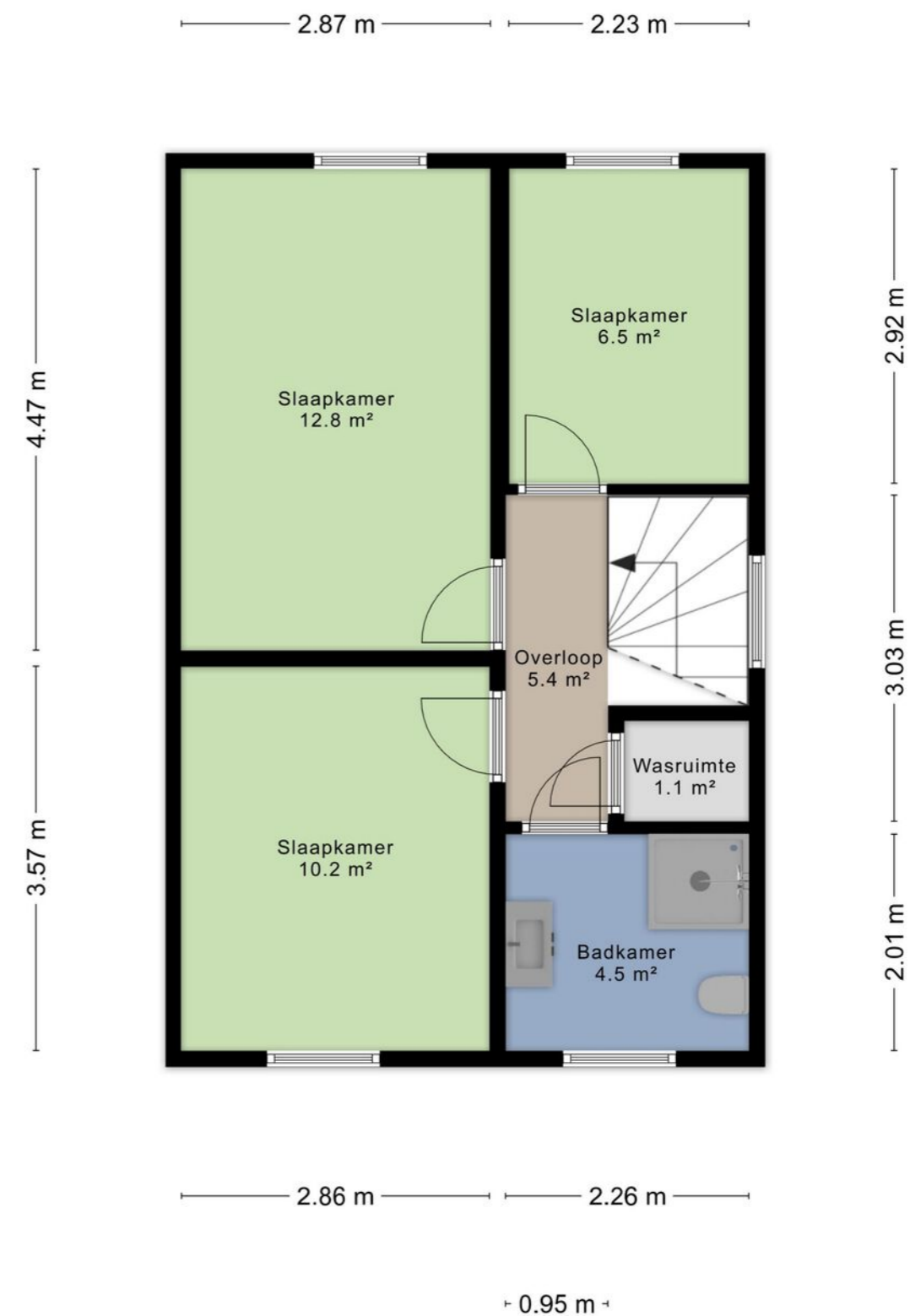
## De keuken

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de U-vormige keuken, met uitzicht over de voortuin. De open keuken heeft een U-opstelling en is uitgevoerd met een granieten werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gas-kooktoestel, afzuiginstallatie, heteluchtoven, koelkast met vriezer en een vaatwasser.





## Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

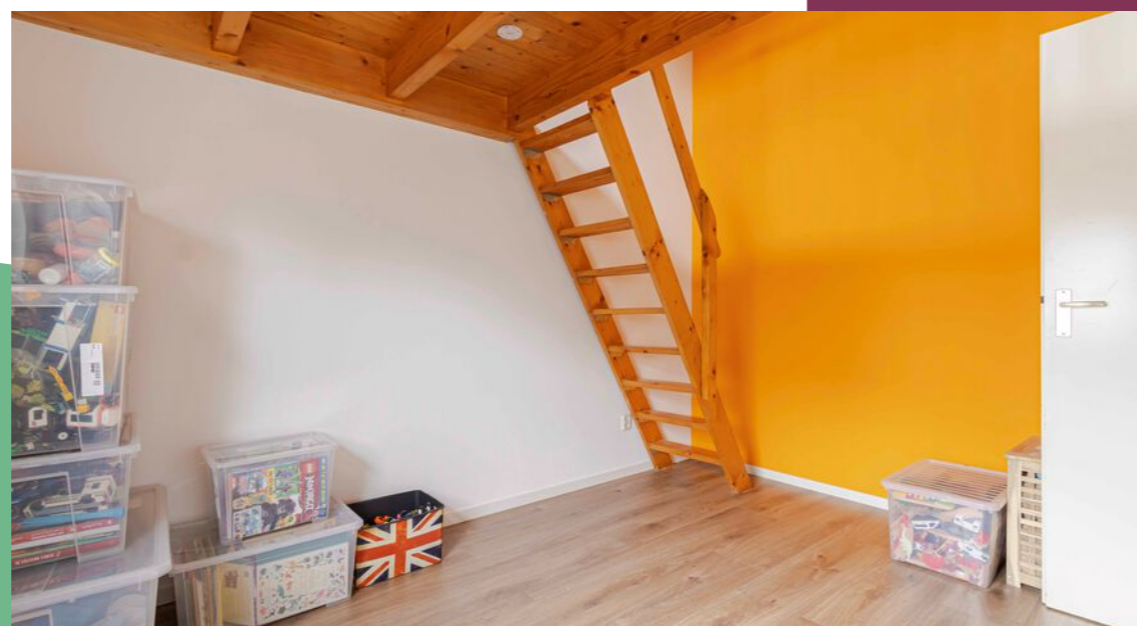


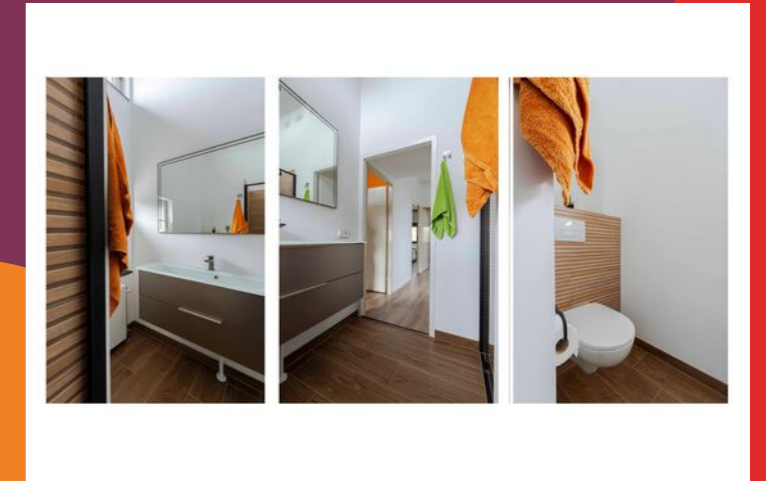
## Eerste verdieping

Via de trapopgang bereiken we de overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de wasruimte. De eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>. Deze kamer beschikt over een praktische vloering, ideaal voor extra bergruimte of bijvoorbeeld een speelhoek, en is voorzien van een raampartij voor natuurlijk daglicht. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, heeft een oppervlakte van bijna 13 m<sup>2</sup> en is sfeervol en modern afgewerkt. Ook de derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een oppervlakte van ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van dezelfde nette laminaatvloer. De wasruimte is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en dient tevens als opstelplaats voor de cv-ketel.



De verdieping heeft drie slaapkamers met hoge plafonds en een speelse indeling



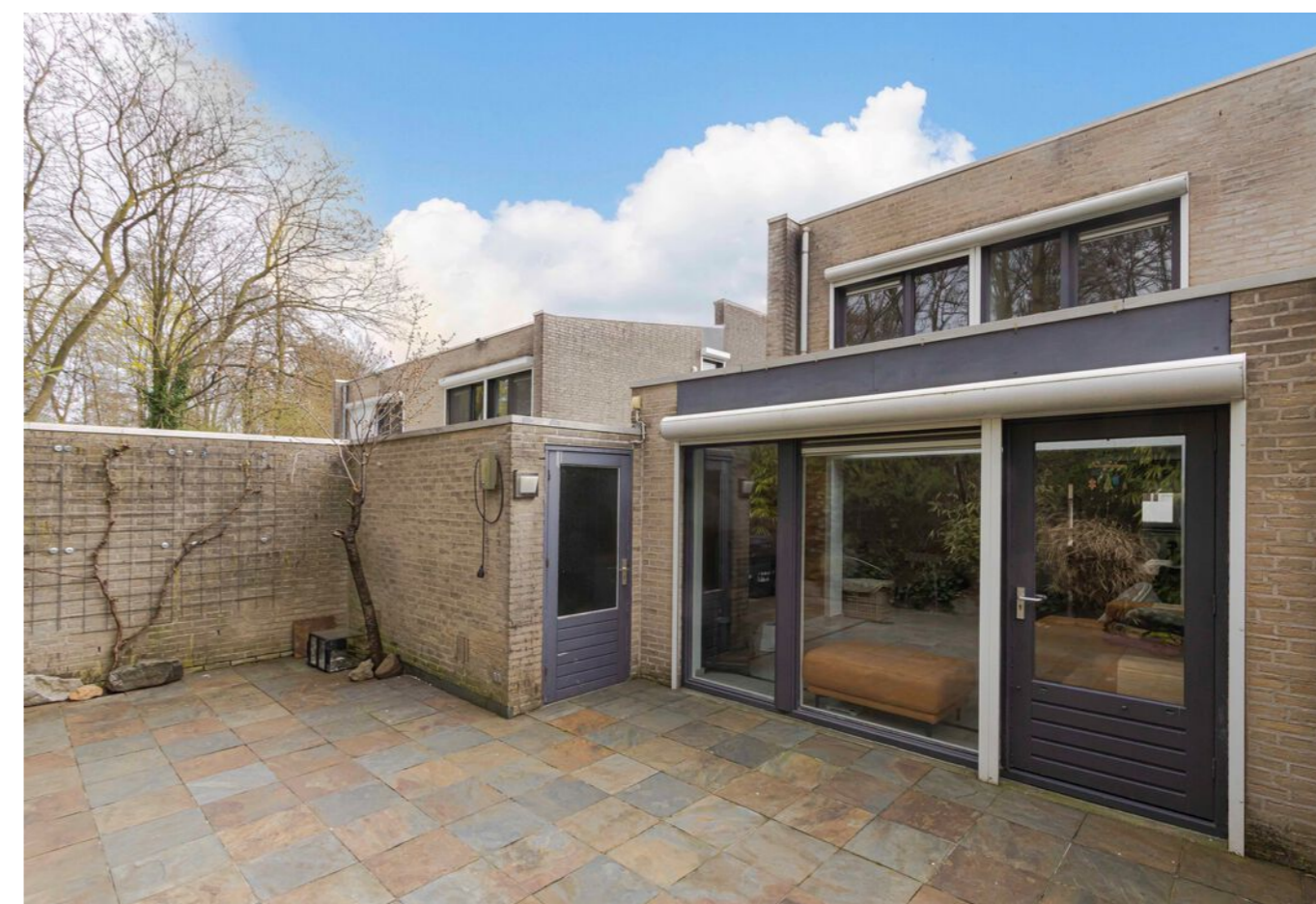


Een luxe badkamer  
recent vernieuwd

# Tuin

De achtertuin is bereikbaar via de woonkamer en via de garage. De tuin is fraai aangelegd met een terras (met Mongoolse leisteen) en biedt een ruim en prettig zitgedeelte. Dankzij de volledige omheining geniet je hier van veel privacy. De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd. De tuin biedt veel privacy en grenst aan het groene wandelgebied "de Spoordijk".

De garage is vanuit de tuin te bereiken. Deze is ca. 5,44 m x 3,01 m) en voorzien van een en kantelpoort met loopdeur.





## Bijzonderheden

- \* Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie;
- \* Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de aanbouw;
- \* Hardhouten kozijnen voorzien van dubbelglas en deels met rolluiken;
- \* CV- ketel, eigendom, 2022;
- \* Airconditioning, 2015;
- \* Aanvaarding voorkeur per augustus 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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling 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



### 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.