bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:
Sint Josephstraat 61, Hoensbroek

Topper!

Karakteristieke jaren '30 woning met verrassend veel leefruimte, 5 slaapkamers en een royale aanbouw!

bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl





“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

bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES



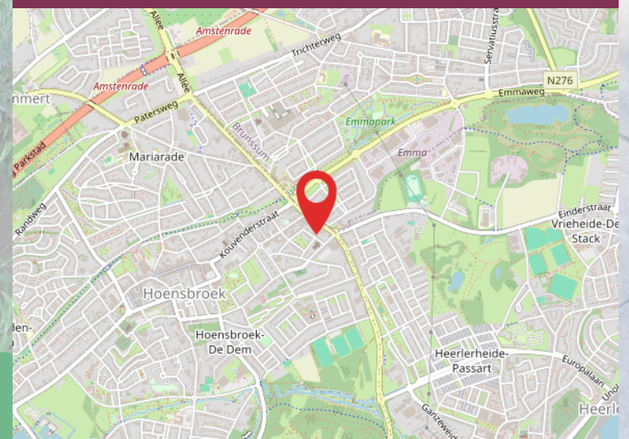
Welkom!

Sfeer, karakter én verrassend veel ruimte!

Deze karakteristieke jaren '30 woning aan de Sint Josephstraat 61 in Hoensbroek combineert authentieke elementen met een verrassend royale indeling van circa 174 m² woonoppervlakte. De woning biedt volop leefruimte en mogelijkheden voor grotere gezinnen, werken aan huis of hobbyruimte. Met daarnaast een garage, kelder, berging en meerdere overkappingen is ook aan praktische ruimte geen gebrek.

Highlights:
* Karakteristieke jaren '30 woning met sfeervolle authentieke elementen;
* Verrassend ruim, woonoppervlakte van ruim 170 m²;
* Maar liefst 5 slaapkamers;
* Royale aanbouw met leefkeuken en tuinkamer;
* Overkapping direct aan de woning én extra overkapping achterin de tuin;
* Aanpandige garage en eigen oprit;
* Halfvrijstaand geschakelde woning;
* Netjes onderhouden geheel.

De woning is gelegen op een fijne en centrale locatie in Hoensbroek. Diverse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder supermarkten, winkels, basisscholen, middelbare scholen en sportvoorzieningen. Ook het openbaar vervoer en uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht en Eindhoven zijn goed bereikbaar.









Energielabel

B

Blader verder voor meer informatie over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1937

Aantal slaapkamers
5

Woonoppervlakte
172m²

Inhoud
735m³

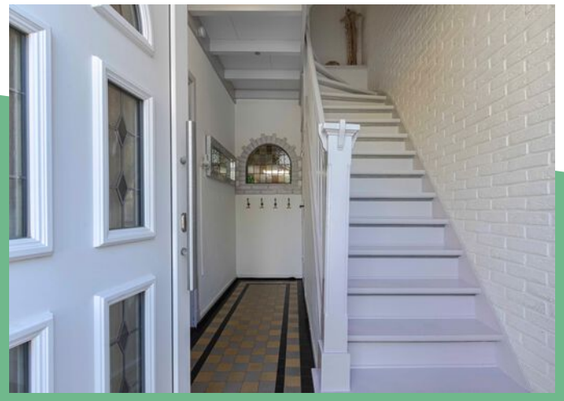
Perceeloppervlakte
227m²

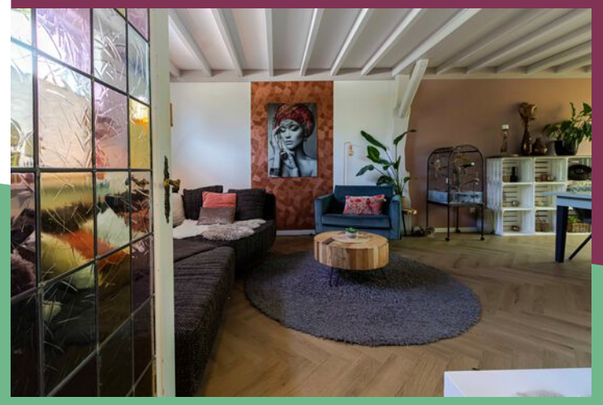
Oppervlakte overige inpandige ruimten
34m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
26m²

Type tuin
De achtertuin beschikt over meerdere gezellige zit- en loungehoekjes. Gelegen op het noordoosten.

Kom binnen!





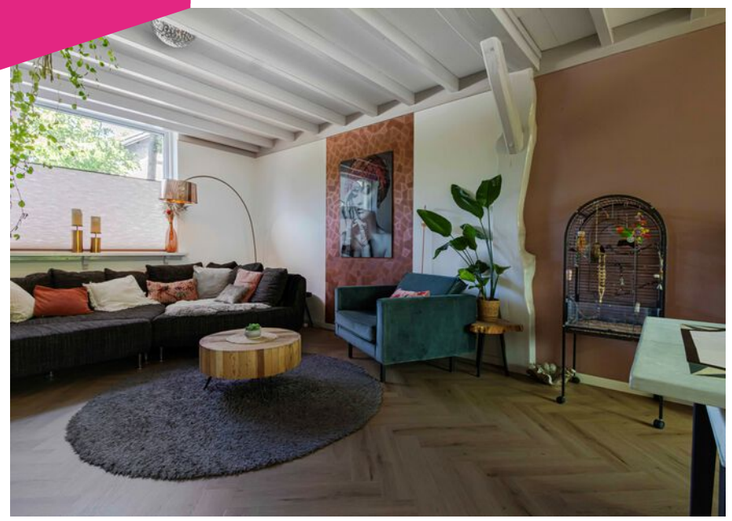
Plattegrond begane grond



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







Een sfeervolle woonkamer!

Begane grond

Via de entree met trapopgang en praktische kastruimte bereikt u de sfeervolle woonkamer met aansluitend de eetkamer. De fraaie PVC visgraatvloer loopt door over de gehele begane grond en zorgt voor een warme uitstraling passend bij het karakter van de woning.







De keuken

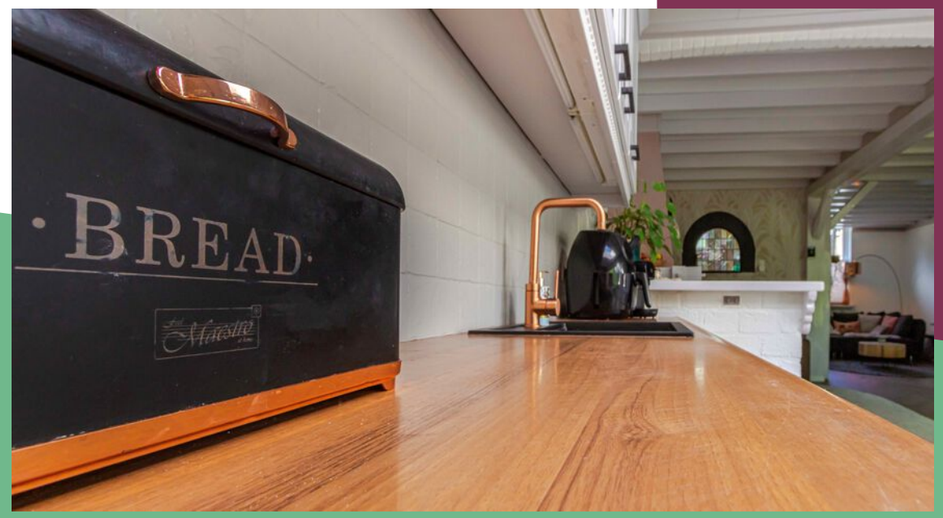
Aan de achterzijde bevindt zich de royale aanbouw met leefkeuken en tuinkamer. De landelijke keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een fornuis met oven, afzuigkap en ingebouwde oven/magnetron, en biedt daarnaast volop werk- en bergruimte. Zowel de keuken als de overkapping zijn voorzien van een lichtkoepel, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een extra ruimtelijk gevoel. Dankzij de directe verbinding met de overkapping vormt dit een heerlijke leefruimte met optimaal tuincontact. Tevens bevindt zich op de begane grond een extra kamer, ideaal als eetkamer, kantoor-, of hobbyruimte. Aangrenzend bevinden zich een toiletruimte en de inpandige berging. De aanpandige garage is eveneens binnendoor bereikbaar.







Kom gerust een kijkje nemen...









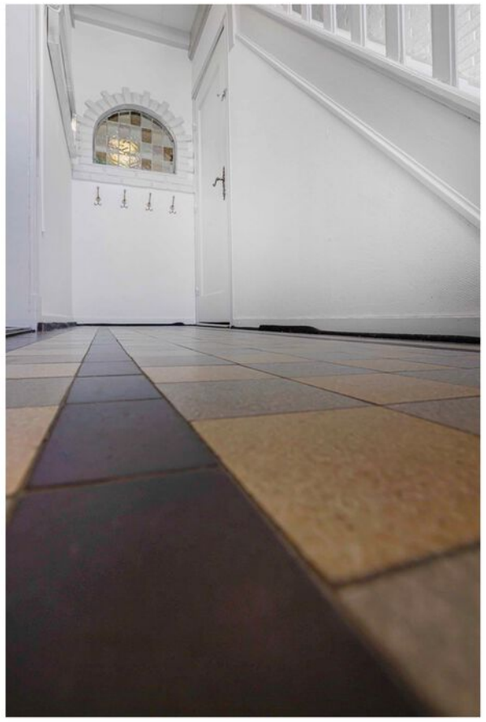


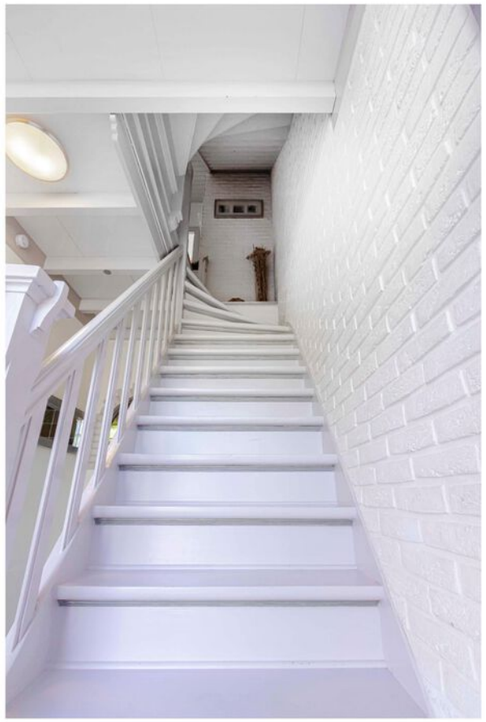
Een fijne extra ruimte!

Plattegrond eerste verdieping



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







Eerste verdieping

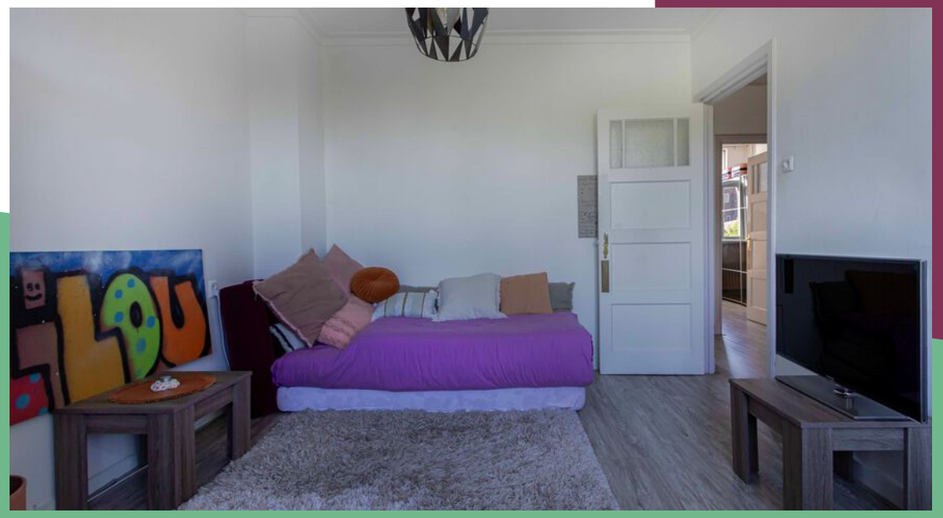
De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers, allen voorzien van een laminaatvloer. De hoge plafonds en karakteristieke paneeldeuren versterken ook op deze verdieping de sfeervolle jaren '30 uitstraling van de woning.

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Vanaf de overloop is tevens een praktische bergkast bereikbaar.

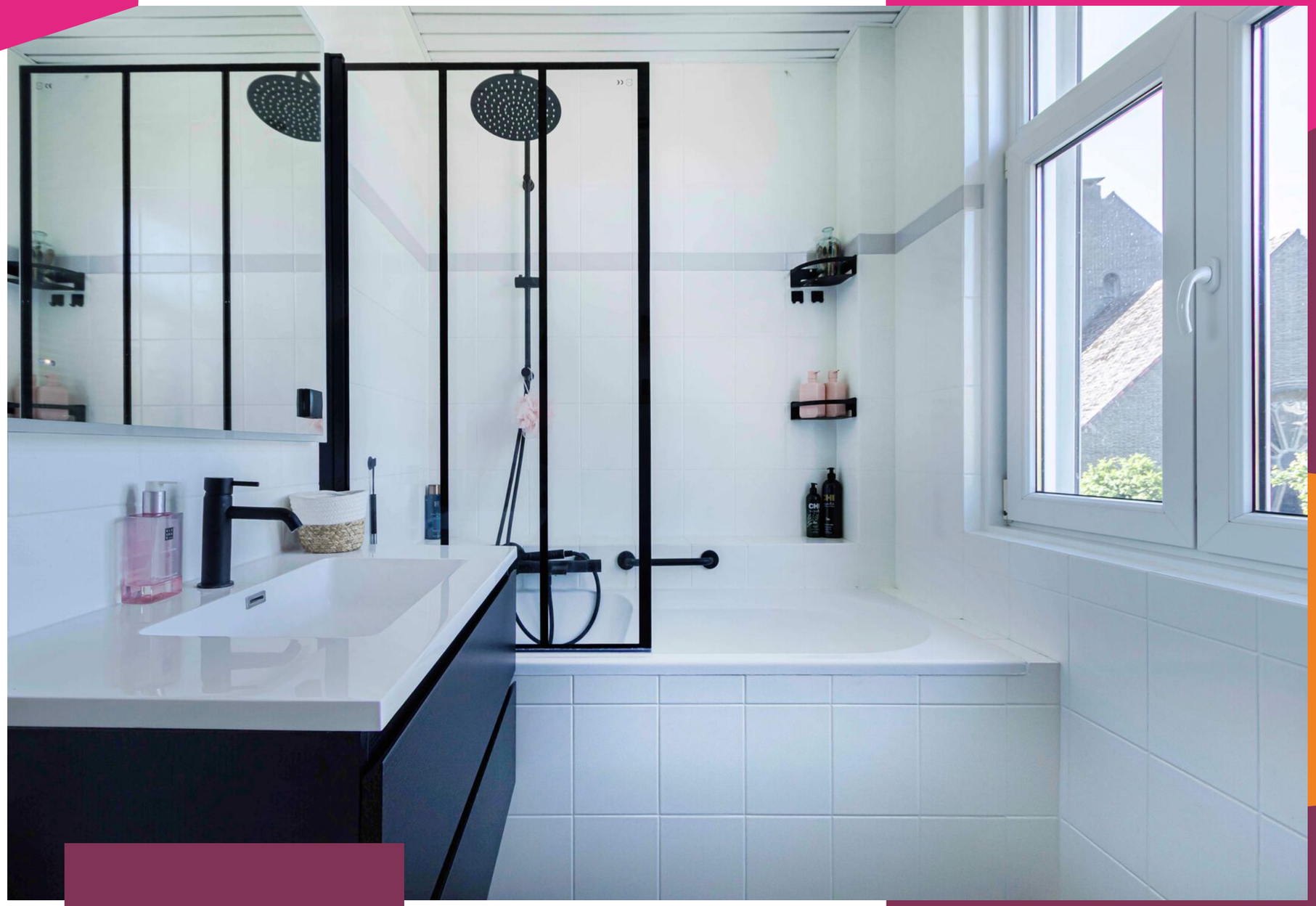




3 slaapkamers op de eerste verdieping



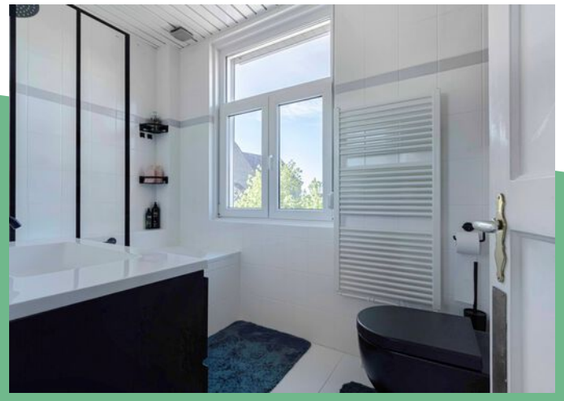


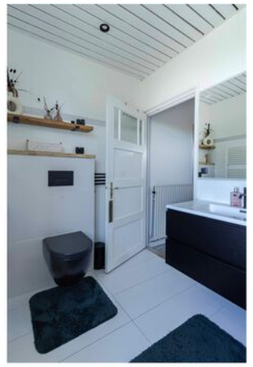


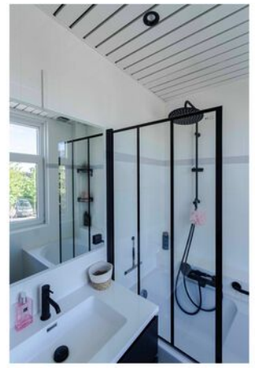




Een moderne badkamer







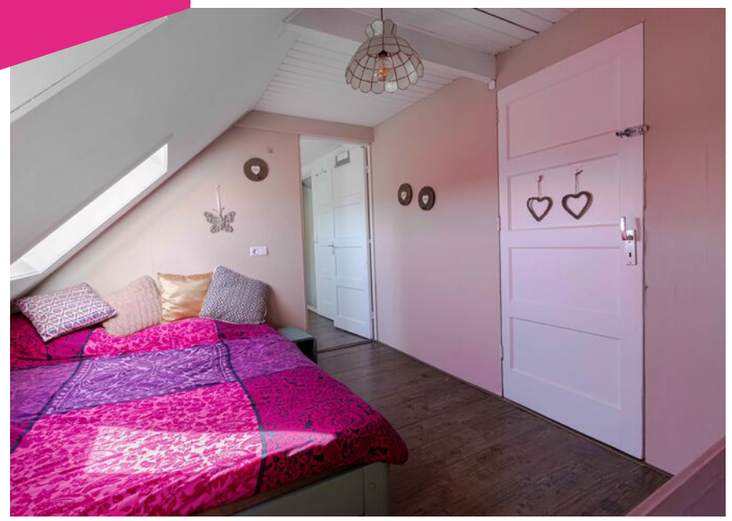
Plattegrond tweede verdieping



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







2 slaapkamers op de tweede verdieping

Tweede verdieping

Middels een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal beschikt over maar liefst vijf slaapkamers.

Slaapkamer 4: ca. 3,61 x 3,57 m (ca. 12,9 m²)
Slaapkamer 5: ca. 4,17 x 4,64 m (ca. 19,3 m²)

Daarnaast is er een separate berging aanwezig, ideaal voor extra opslagruimte.

Praktische provisiekelder van circa 10 m².







De tuin

De achtertuin is omstreeks 2018 vernieuwd en gelegen op het noordoosten. De tuin beschikt over meerdere gezellige zit- en loungehoekjes. Zowel direct aan de woning als achterin de tuin bevindt zich een overkapping, waarvan één is voorzien van een fijne lichtkoepel. Beide overkappingen zijn omstreeks 2017 geplaatst. Hierdoor is er op ieder moment van de dag een prettige plek om optimaal van het buitenleven te genieten.





Achtertuin vernieuwd omstreeks 2018.











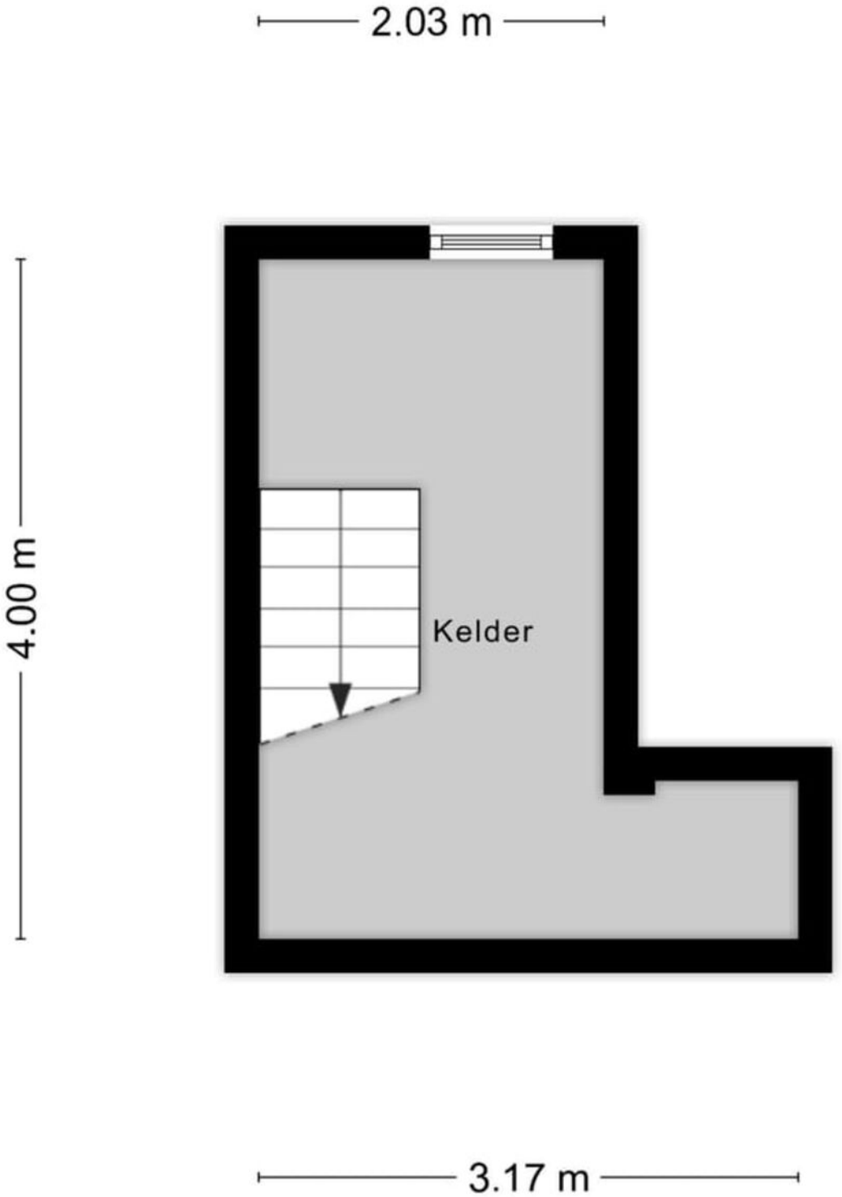
Genieten van de buitenlucht







Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	407676156	09-09-2024	13-06-2034	Definitief

Deze woning heeft energielabel **B**

G F E D C **B** A ++++

Isolatie

1	Gevels		+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Geen koeling	
12	Zonnepanelen	3253 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Laag | **Gemiddeld** | Hoog

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Laag | **Hoog**

Aandeel hernieuwbare energie

11,1 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

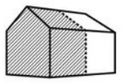
Over deze woning

Adres
St. Josephstraat 61
6431XJ Hoensbroek
BAG-ID: 0917010000040228

Detailaanduiding

Bouwjaar 1937
Compactheid 2,08
Vloeroppervlakte 164m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam
P.M.A. Gelissen

Examennummer
55152235

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer
SKGIKOB 013038

KvK-nummer
39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

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

Bijzonderheden

* Volledig voorzien van kunststof kozijnen, m.u.v. de dakramen op de tweede verdieping, die zijn van hout;

, Volleidig HR++ beglazing;

* Volledig voorzien van dakisolatie;

* Platte daken ca. 4 jaar geleden vernieuwd;

* CV- ketel 2015, eigendom;

* Zonnepanelen, 11 stuks, 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 bouwkunidge 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



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.

Nobelstraat 44 A Heerlen
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht
T: 043 363 5778