



**TE KOOP**



**Hunsstraat 4**  
**6367 JL Voerendaal**

**€ 396.000,- k.k.**

**Dionne  
Schrouff-Vanderheijden**  
Register makelaar-taxateur



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



## **Dionne makelaars**

### **De huizenspecialist in Zuid Limburg**

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Voerendaal.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





## Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



## Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



## Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



## Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

[dionne@dionnemakelaars.nl](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

### Hunsstraat 4, 6367 JL Voerendaal

Karakteristiek wonen op een plek waar historie en sfeer samenkomen, dat ervaar je bij deze charmante woonboerderij aan de Hunsstraat 4 in Ubachsberg.

Verscholen achter de gevel, deels opgetrokken in streekeigen Kunradersteen en voorzien van authentieke luiken, ligt een bijzonder woonhuis dat zijn oorsprong vindt rond 1620.

Al bij aankomst voel je dat dit geen alledaagse woning is.

De grote poort vormt de toegang tot de binnenplaats en zodra je deze passeert ontvouwt zich een besloten, sfeervolle cour.

Hier zorgen groene beplanting en verschillende zitplekjes voor een intieme en rustige setting, een plek waar je volledig tot jezelf komt en in alle privacy kunt genieten van het buitenleven.

We stappen de woning binnen en worden direct omarmd door de warme en authentieke sfeer.



Houten vloeren, zichtbare vakwerkconstructies en karakteristieke details geven het geheel een unieke uitstraling.

De indeling is speels en verdeeld over verschillende woonniveaus, wat zorgt voor een verrassend en levendig woongevoel.

Iedere ruimte heeft zijn eigen karakter en beleving, waardoor het huis je blijft verrassen. De leefruimtes sluiten op een natuurlijke manier op elkaar aan en bieden volop mogelijkheden om het geheel naar eigen wens in te richten.

Onder het huis bevindt zich een gewelfde wijnkelder, een prachtig element dat het historische karakter van de woning extra onderstreept.

Op het erf vinden we daarnaast een ruime garage/berging, een fijne plek voor de hobbyist of voor extra opslagruimte. De ligging maakt het plaatje compleet.

Aan de rand van het Heuvelland woon je hier in een rustige en groene omgeving, met talloze wandel- en fietsroutes direct vanuit de voordeur. Tegelijkertijd zijn Heerlen en diverse autosnelwegen goed bereikbaar, waardoor je profiteert van zowel rust als bereikbaarheid.

We concluderen: een unieke en karaktervolle woonboerderij voor de echte liefhebber, waar sfeer, historie en wonen samenkomen op een bijzonder plekje in Zuid-Limburg.

Ubachsberg, door haar eigen inwoners liefkozend "Gen Berg" genoemd, is één van de kernen van de gemeente Voerendaal.

Een authentiek Limburgs dorp, strategisch gelegen daar waar het Heuvelland en Parkstad in elkaar overvloeien.

De charme van het Heuvelland is hier overal voelbaar. Dat zie je terug in de cultuur van het dorp, met onder andere een actieve schutterij en fanfare, maar ook in de karakteristieke bebouwing met historische panden en sfeervolle vakwerkboerderijen die het straatbeeld bepalen.

De grootste aantrekkingskracht blijft echter het omliggende landschap. Glooiende heuvels, groene weilanden, graften en kalkwanden vormen hier het decor van je dagelijkse woonomgeving. Vanuit huis wandel of fiets je zó de natuur in, waarbij het hier nét wat rustiger is dan in de meer toeristische delen van het Heuvelland.

Tegelijkertijd woon je hier verrassend centraal. Binnen enkele minuten bereik je Heerlen met al haar voorzieningen en ook het medisch centrum Zuyderland ligt praktisch om de hoek. Uitvalswegen en autosnelwegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

Kortom, een strategische locatie voor wie landelijk en rustig wil wonen, met de stad altijd binnen handbereik.





## Bijzonderheden

Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing

HR combi CV installatie Nefit Topline, installatiejaar 2006, eigendom

Pelletkachel op de bovenverdieping, installatiejaar 2022

Sinds 2019 zijn er diverse renovaties en onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd: dakisolatie, beglazing, plafondisolatie, de gevels werden gestraald en gevoegd, luiken voorgevel, badkamer vernieuwd, de keukeninstallatie werd gerenoveerd, dak schuur vernieuwd

Aanvaarding in overleg



# Globale indeling

## Souterrain

Gewelfde wijnkelder

## Begane grond

Entree, hal met trapopgang

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met zit en eetgedeelte, voorzien van plankenvloer, schouw met open haard

Semi open keuken voorzien van hardstenen blad, porseleinen gootsteen, gaskookplaat, oven, afzuigkap

## Eerste verdieping

Overloop met open werkkamer

Slaapkamer I voorzien van pelletkachel, slaapvide en glazen pui

Badkamer voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en hangend toilet

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van planken vloeren

Bergzolder

## Tweede verdieping

Zolderruimte, deels bereikbaar via vlizotrap

## Extern

Overkapping

Berging met witgoedaansluiting en CV installatie

Poortgebouw eventueel te gebruiken als carport

Besloten binnentuin

Garage



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	woonboerderij
<b>Type woning</b>	geschakelde woning
<b>Bouwjaar</b>	1620
<b>Aantal kamers</b>	7
<b>...waarvan slaapkamers</b>	3
<b>Perceel</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	139 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	15 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	21 m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	HR combi CV installatie Nefit Topline, installatiejaar 2006, eigendom
<b>Isolatie</b>	dakisolatie, dubbel glas
<b>Energie label</b>	E
<b>Ligging tuin</b>	zuid

KENMERKEN



**Historie  
voelbaar in  
elke ruimte**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



Iedere  
ruimte heeft  
zijn eigen  
karakter en  
beleving





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS



**Sfeervol  
genieten in  
alle rust en  
beslotenheid**





PHOTOS





PHOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

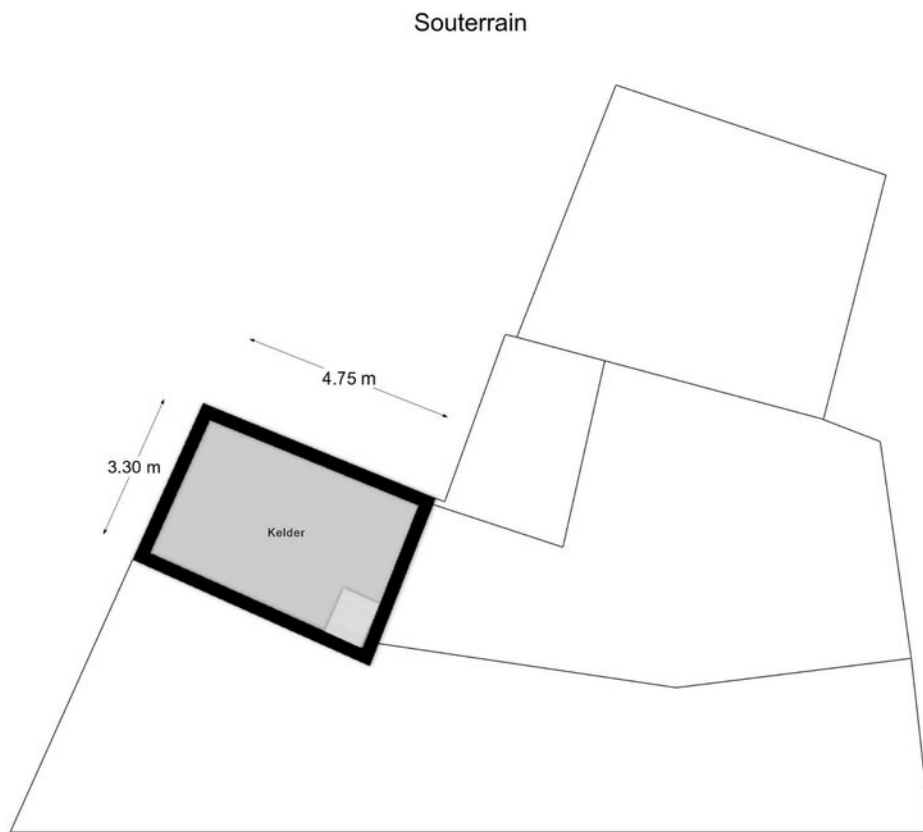




FOTOS



# Plattegronden

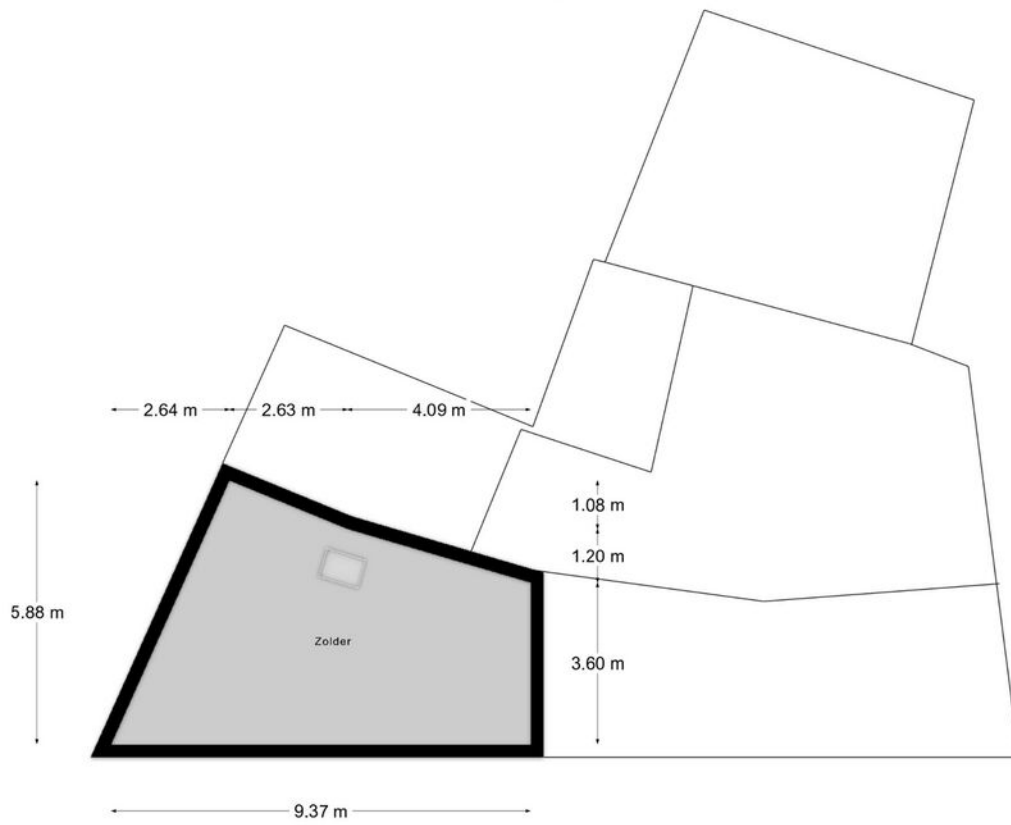




Verdieping 1

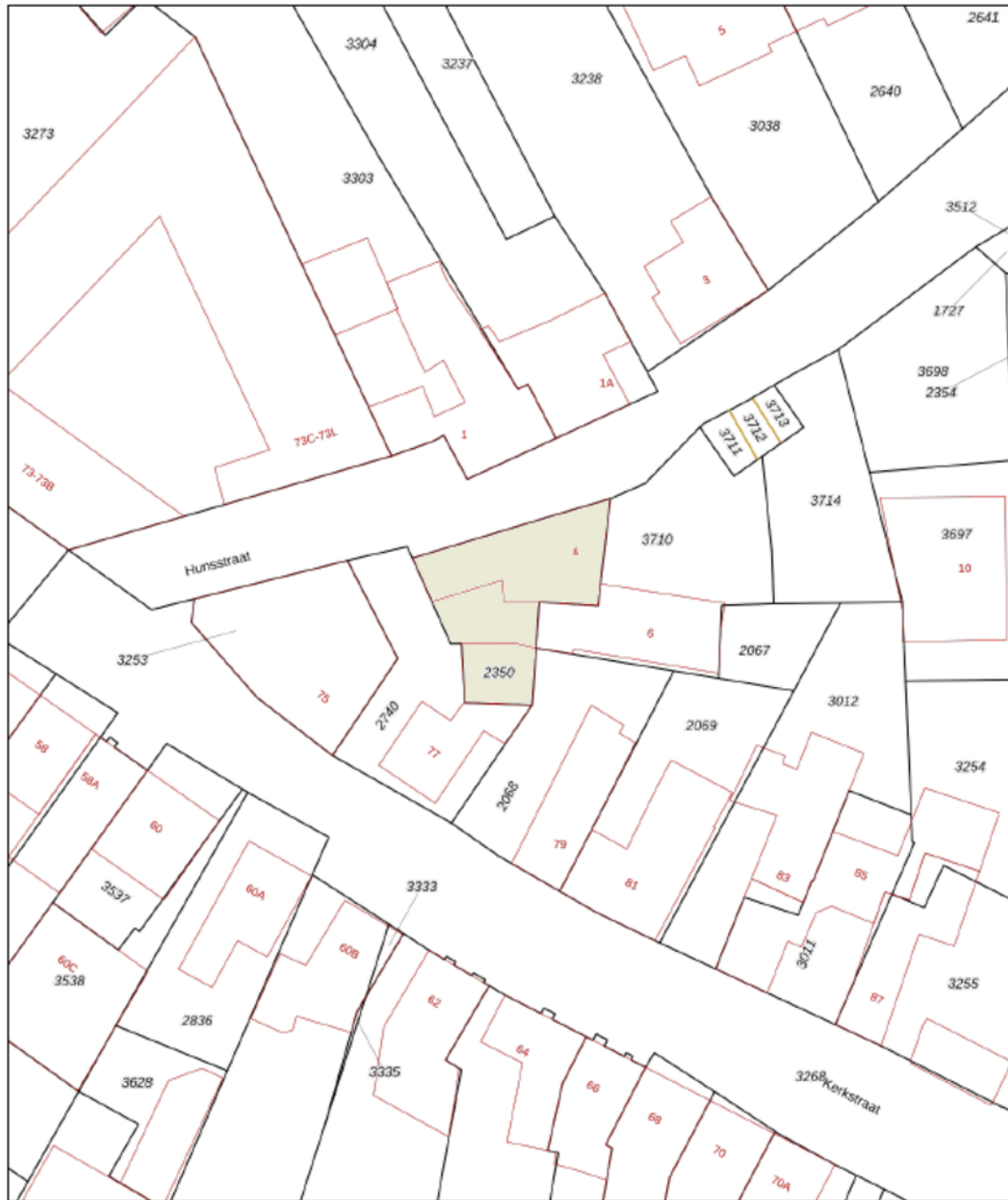



Verdieping 2



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: Hunsstraat 4

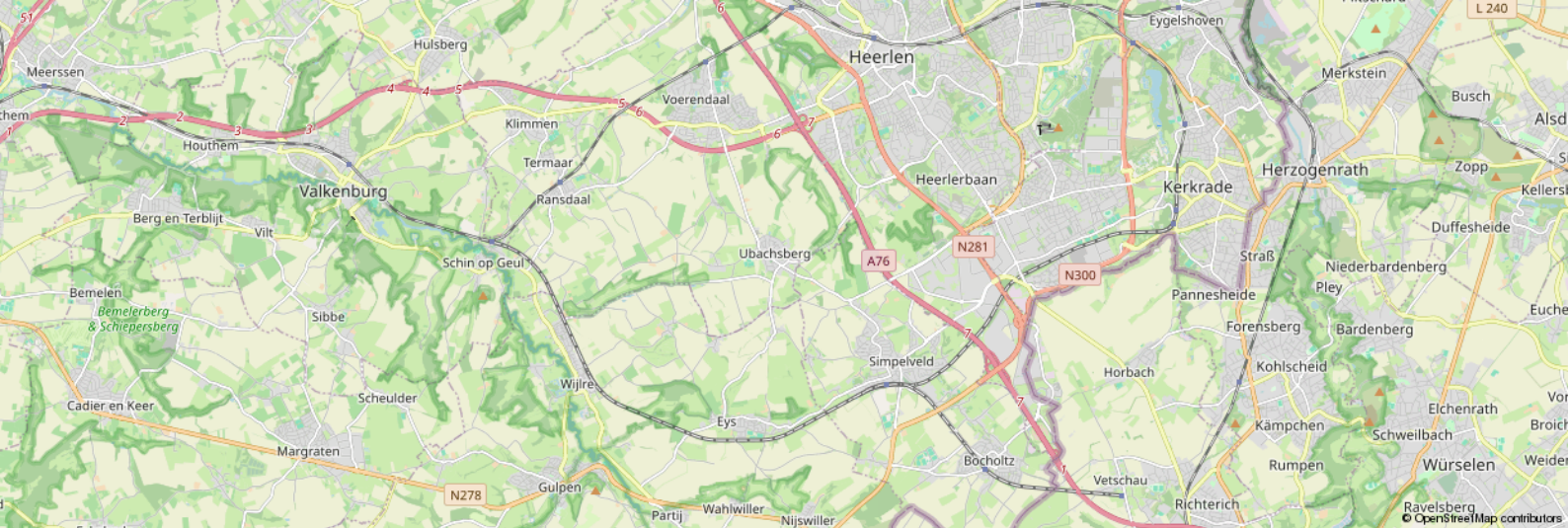


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voerendaal Sectie C Perceel 2350</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen bebouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
---	---	---

KADASTRALE KAART







### Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

### Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

### Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

### CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

# Dienstbaar

## De huizenspecialist

### **Gratis waardebepaling**

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

### **Gecertificeerde taxaties**

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

### **Jouw verkoopmakelaar**

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

### **Aankoopbegeleiding**

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?

Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”**

---

Janus Lievens





## Contact

[info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)