

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

8

NIEUWE HOFSTRAAT

SINT GEERTRUID



WOONOPPERVLAKTE

130M²

PERCEELOPPERVLAKE

237M²

INHOUD

664M³

BOUWJAAR

1972

ENERGIELABEL

B

VRAAGPRIJS

€ 498.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 498.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1972
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	237 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	130 m ²
Inhoud	664 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	65 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

KENMERKEN

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	B
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Remeha Avanta
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan: Nieuwe Hofstraat
8A Sint Geertruid

In het mooie Sint Geertruid, op zo'n 10 kilometer rijden van Maastricht, staat deze geheel verbouwde vrijstaande woning met drie (voorheen vier) slaapkamers en een zeer ruime garage. De toiletruimte, keuken en luxe badkamer maken van dit huis een droomhuis dat niet alleen is verbouwd, maar ook is verduurzaamd. De circa 45 m² grote garage, geschakeld met de burens, is perfect als hobbyruimte en biedt ruimte aan meerdere auto's, de fietsen en andere voertuigen.

De Nieuwe Hofstraat is een rustige straat aan de westkant van het dorp. De bushalte is om de hoek, net als de huisarts, en de Dorpstraat is maar een paar minuten lopen. Hier vind je enkele horecavoorzieningen en een slagerij-traiteur. In het dorp is een basisschool en aan de zuidkant van het dorp zijn de voetbalclub en de gravelbanen van Tv Kalleberg. De prachtige omgeving, waaronder het Savelsbos, nodigt uit om te gaan wandelen, hardlopen en fietsen door een gevarieerd landschap.

Indeling:

Begane grond:

Achter de fraaie voordeur is de ruime hal, met een houtlook tegelvloer en strak stucwerk op de wanden en het plafond. Rechts in de hal zijn o.a. een handige muurkast, de luxe toiletruimte met fonteintje, de fraaie trap naar de eerste verdieping en de trap naar het souterrain.

De woonkamer met erker heeft een oppervlakte van circa 31.8 m², met het zitgedeelte aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. Qua vloer-, wand- en plafondafwerking is de woonkamer direct klaar om te gaan inrichten.

Bij het eetgedeelte is een brede doorgang naar de keuken (circa 9.4 m²), waar in 2010 een moderne hoekopstelling in een fraaie kleurstelling is geplaatst. Deze keuken biedt niet alleen veel bergruimte, maar ook alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en een vaatwasser.

Souterrain:

Voordat we naar de eerste verdieping gaan, eerst naar het souterrain. Vanaf de trapkelder zijn twee multifunctionele ruimtes van circa 9.4 en 5 m² te

bereiken, waarvan een met de aansluitingen voor de wasapparatuur. De apparaten kunnen, heel handig, op een verhoging staan.

Eerste verdieping:

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste en tweede verdieping zijn fraai verbouwd. Op de eerste verdieping zijn twee (voorheen drie) slaapkamers en de luxe, recent vernieuwde (2024) badkamer. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers samengevoegd tot een zeer ruime kinderkamer (circa 24.6 m²), waarvan een deel in gebruik is als kleedruimte. De slaapkamer aan de voorzijde (circa 13.9 m²) is eveneens in gebruik als kinderkamer van ruim formaat.

Fraai tegelwerk, modern sanitair en fraaie details bepalen de sfeer in de luxe badkamer. De ruimte is ingedeeld met een tweede toilet, designradiator, een dubbel wastafelmeubel en een fraaie inloopdouche met regendouche en een aparte douche. Boven de brede wastafel met zwarte kranen hangt een verwarmde spiegel met verlichting en verder heeft deze badkamer een ingebouwde bluetooth speaker, vloerverwarming en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, die ruimte biedt aan een overloop, twee zolderbergingen en de master bedroom van circa 18.9 m². De slaapkamer heeft een grote dakkapel aan de achterzijde, een dakraam, een mooie vloerafwerking en inbouwverlichting in het plafond.

Tuin:

Vanuit de keuken is de fraai aangelegde tuin te bereiken. Blikvanger is het overdekte terras (2022) van maar liefst 23 m² met een elektrisch bedienbaar zonnescherm, inbouwverlichting en terrasverwarming. De rest van de tuin is ingedeeld met gras, beplanting en een tweede terras. In het verlengde van de garage staat een stalen berging, die wordt gebruikt voor het tuingereedschap. De voortuin is ingedeeld over twee niveaus, met beplanting die weinig onderhoud nodig heeft.

Garage:

Auto-/motorliefhebbers en hobbyisten opgelet! De garage heeft een oppervlakte van maar liefst 45 m², met genoeg plek voor meerdere auto's en al je andere spullen. De vloer is deels voorzien van vloerverwarming, er hangt een radiator en een deel van de buitengevels is

voorzien van isolatie. Maar er is meer: zo is er een grote smeerput met een vaste trap, hangt er een stortbak met koud en warm water en is de sectionaalpoort (2018) met een druk op de knop te openen. Ook de combi c.v.-ketel is hier geïnstalleerd. Bijzonderheden:

- Energielabel B
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2012, eigendom). De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming
- Vloerverwarming op de begane grond, geïnstalleerd in 2021
- 12 zonnepanelen (2017, eigendom) aan de zuidkant
- Dakrenovatie in 2013 (nieuwe kant-/nokpannen, folie, regelwerk, dakraam, dakkapel, dakgoten en hemelwaterafvoeren)
- Spouwmuren zijn in 2016 nageïsoleerd met thermoparels, westgevel is in 2020 gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd
- Vloerisolatie onder woonkamer (2020)
- Vrijwel alle kozijnen, ramen en deuren zijn vervangen (met HR++ glas), deels in 2021
- Vliegenhorren aanwezig, 1 per ruimte
- Zeer ruime garage met elektra, verwarming en koud/warm water. Het dak is volledig vernieuwd (dakbalken, dakbeschot, isolatie en dakbedekking).













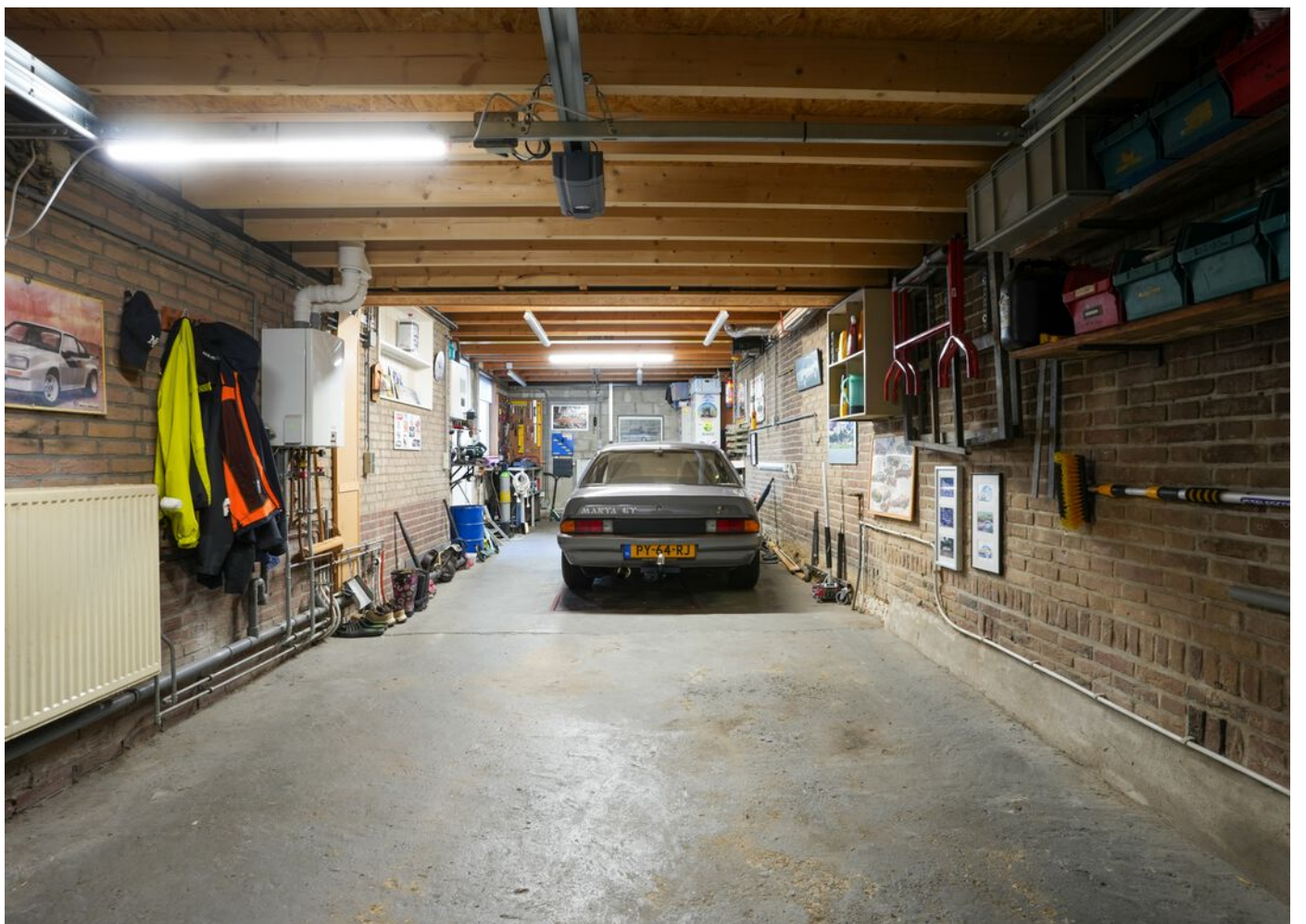














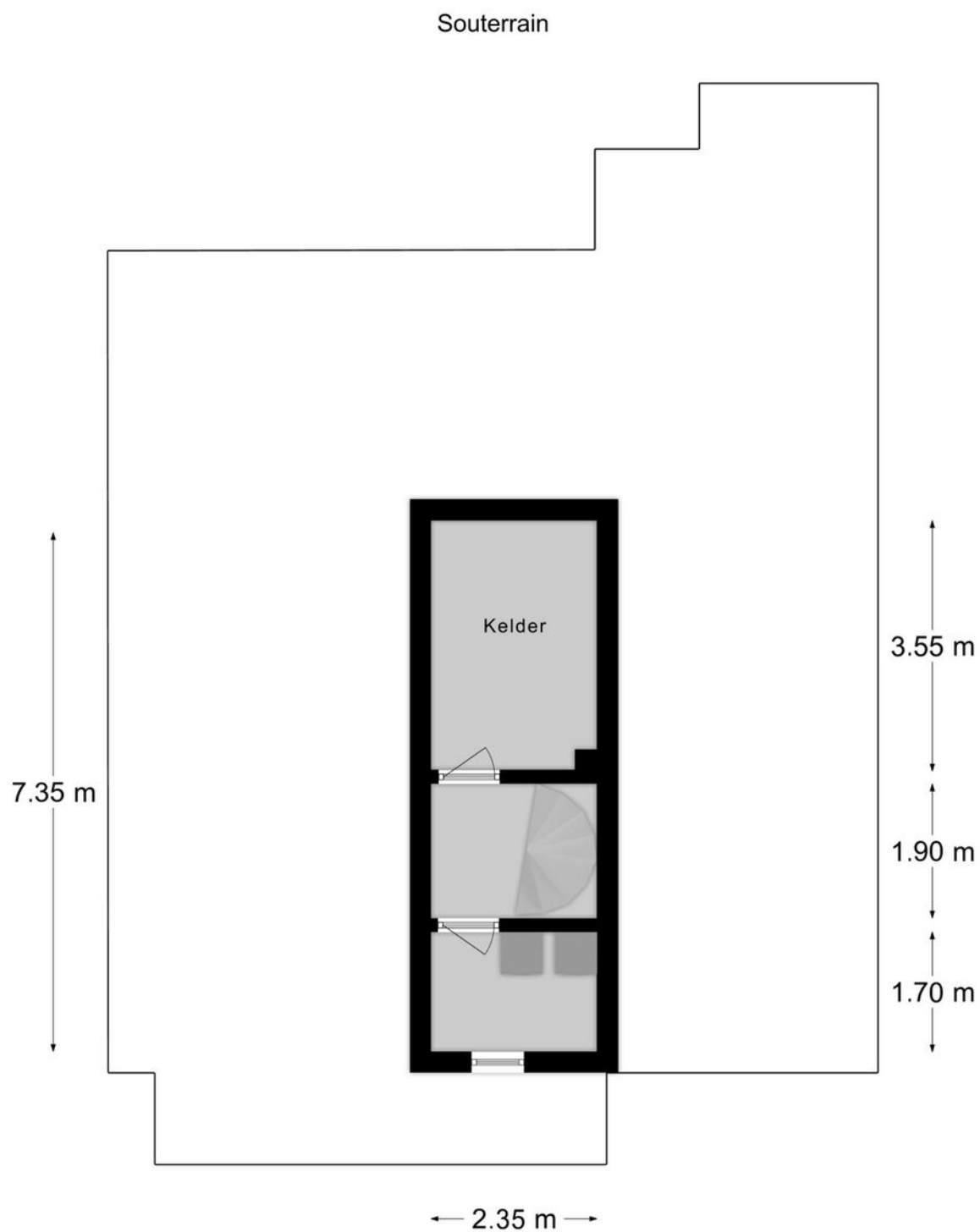








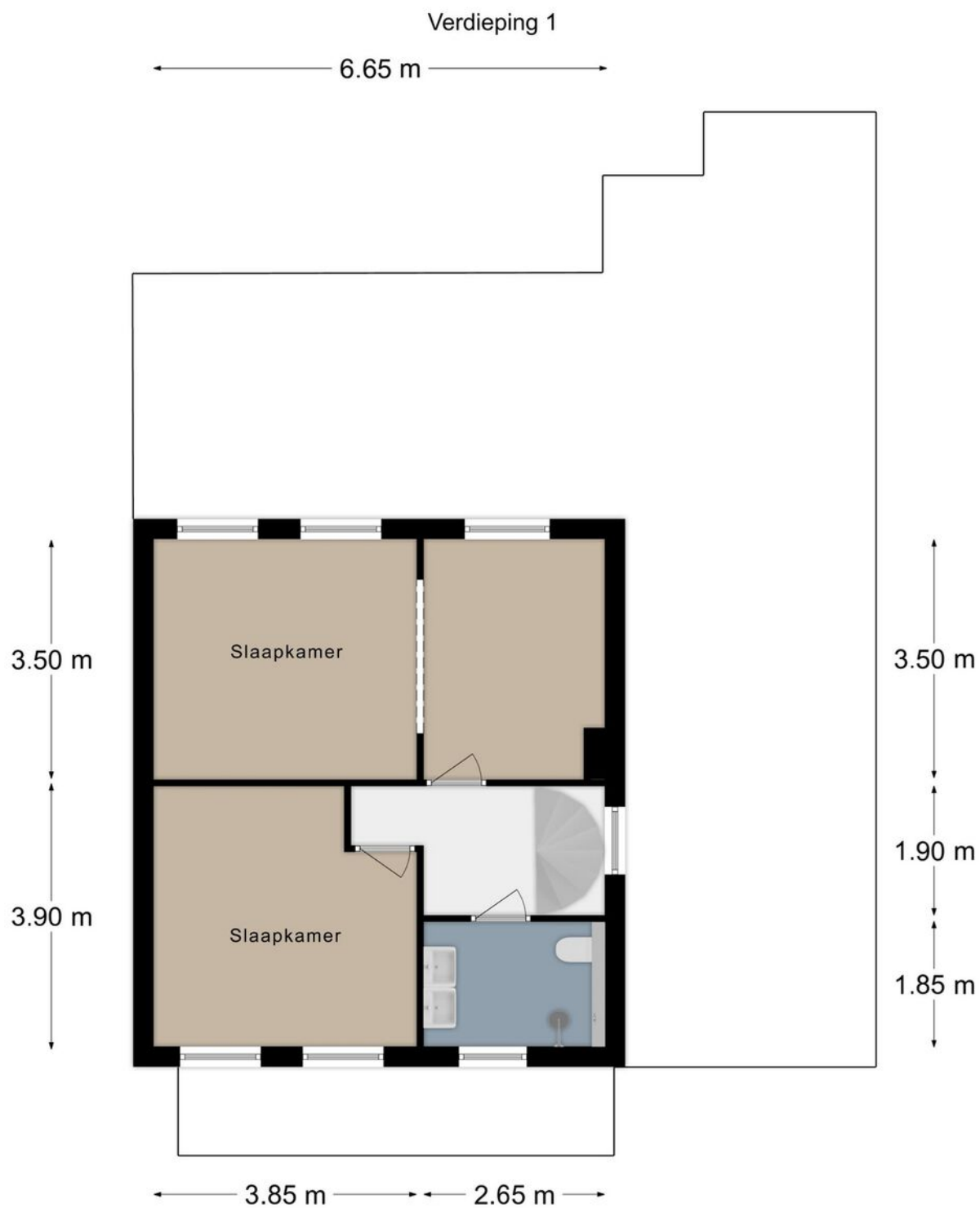
PLATTEGROND



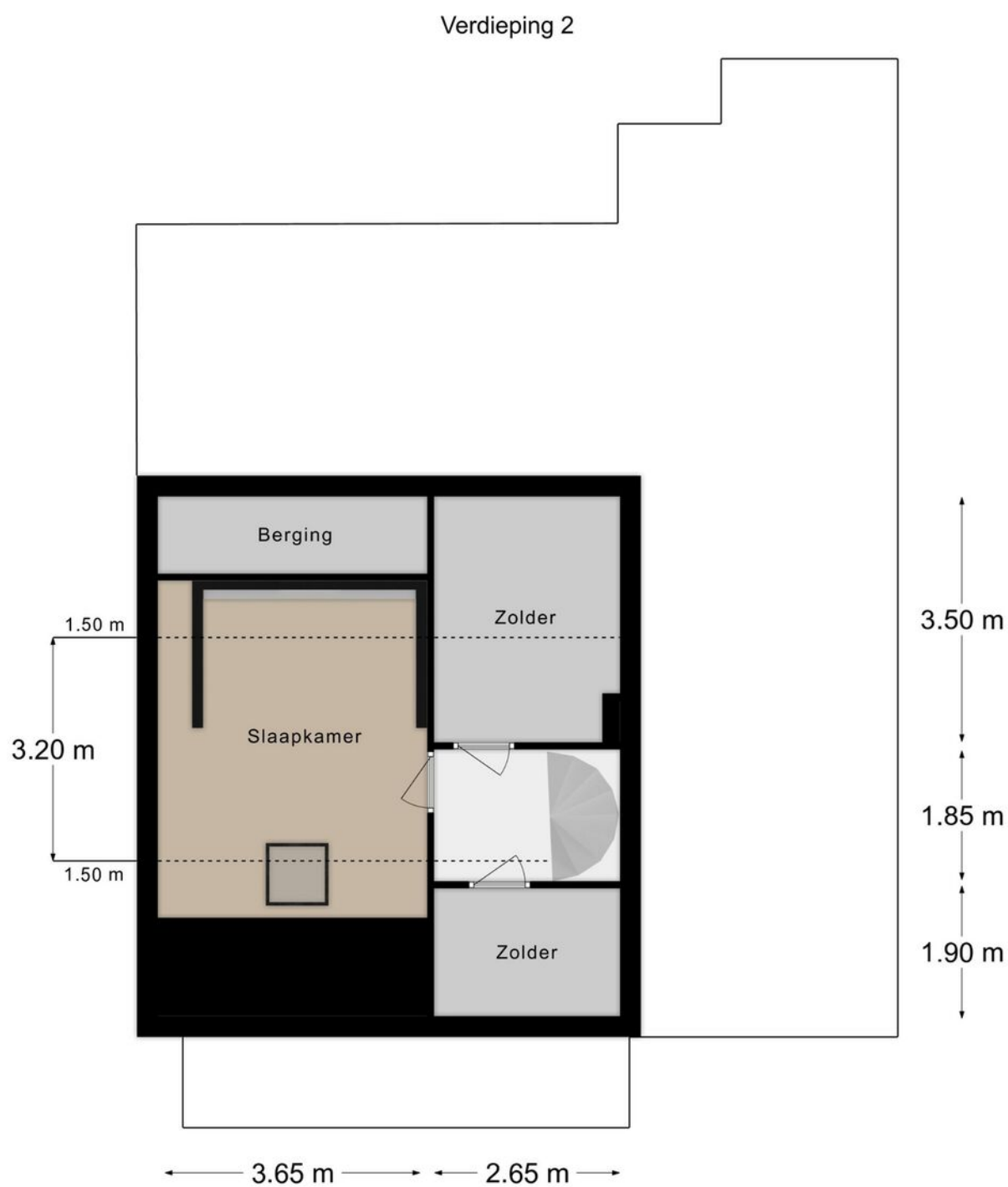
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Nieuwe Hofstraat 8A

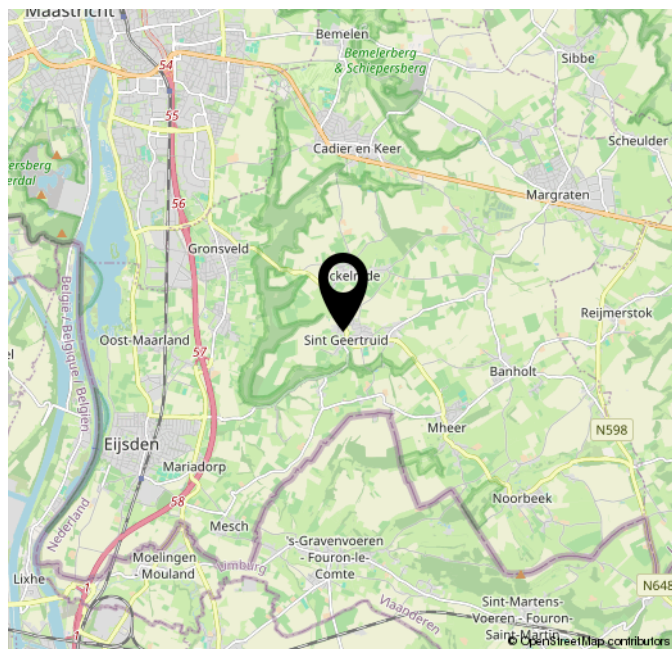
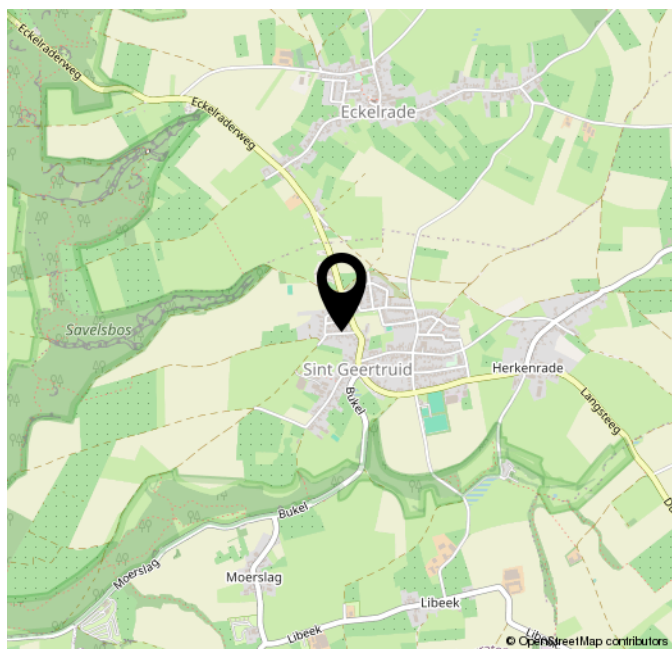
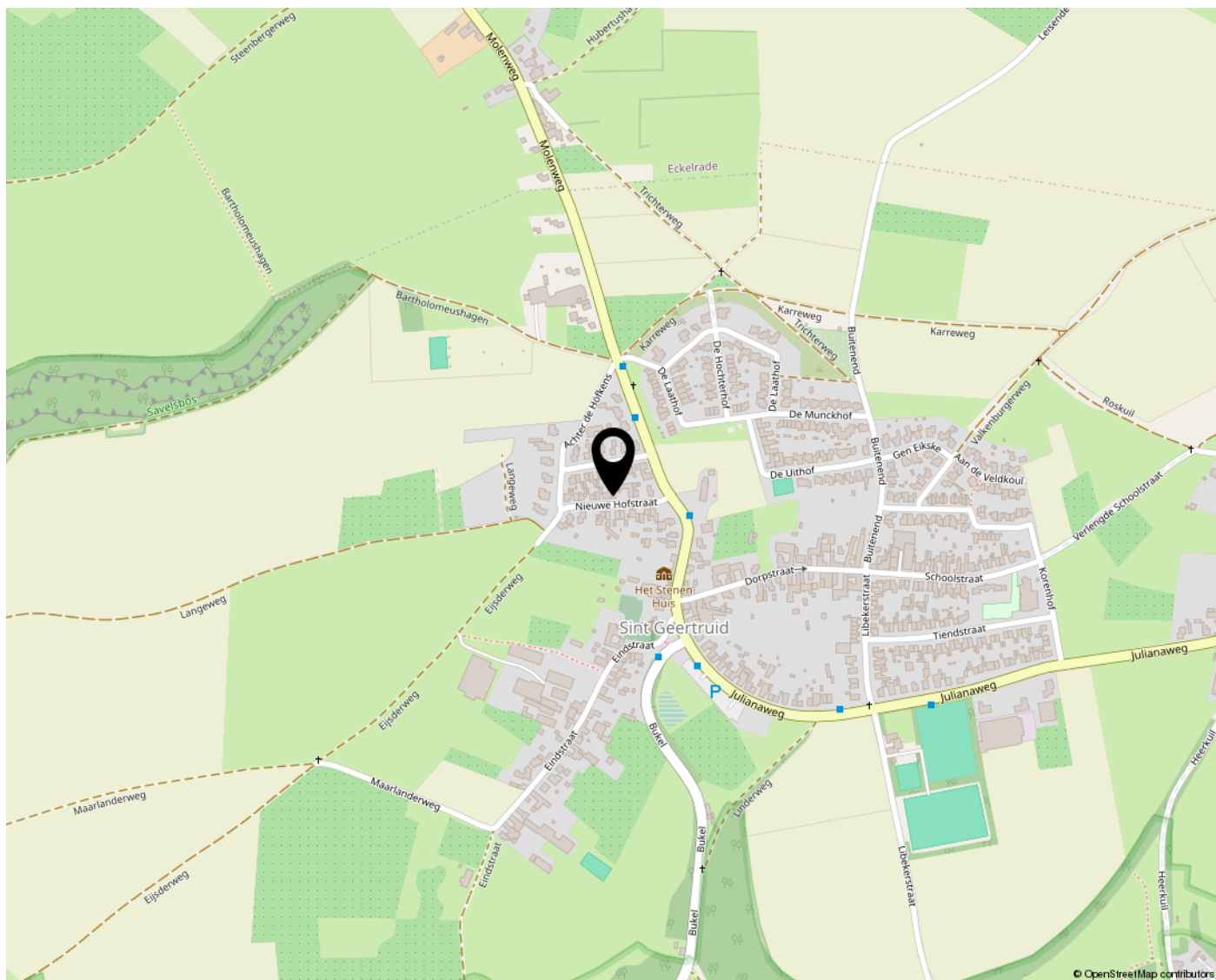


12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sint Geertruid Sectie B Perceel 1974	kadaster 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

nieuwe hofstraat8 a.nl

HELENE TERBROEK
Makelaar
Sint-Gertruidsestraat 10
3611 CA Utrecht
06-1234 5678

Nieuwe Hofstraat 8 A, Sint Geertruid



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



**STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN**

**INFO@HELENETERRA.NL
HELENETERRA.NL/**

