



Mgr. Paredisstraat 4
Hoensbroek



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 345.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Heerlen V 1059
Bouwjaar:	1967
Woning oppervlakte:	135 m ²
Inpandige bergruimte:	30 m ²
Perceel oppervlakte:	321 m ²
Inhoud woning:	529 m ³
Energie label:	B
Verwarming:	Twee houtkachels, cv-installatie (2017,eigendom)
Zonnepanelen:	20 stuks (2023, eigendom)
Aantal kamers:	5

Bijzonderheden:

- ◆ Energielabel B
- ◆ 20 zonnepanelen (eigendom)
- ◆ Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- ◆ Bovenverdiepingen voorzien van rolluiken
- ◆ Houtkachel in de woonkamer
- ◆ Aanbouw met schuifpui
- ◆ Derde slaapkamers mogelijk
- ◆ Complete badkamer met jacuzzi en inloepdouche
- ◆ Verzorgde tuin met tuinkamer, schuur en klein zwembad
- ◆ Garage met elektra, verlichting en houtkachel

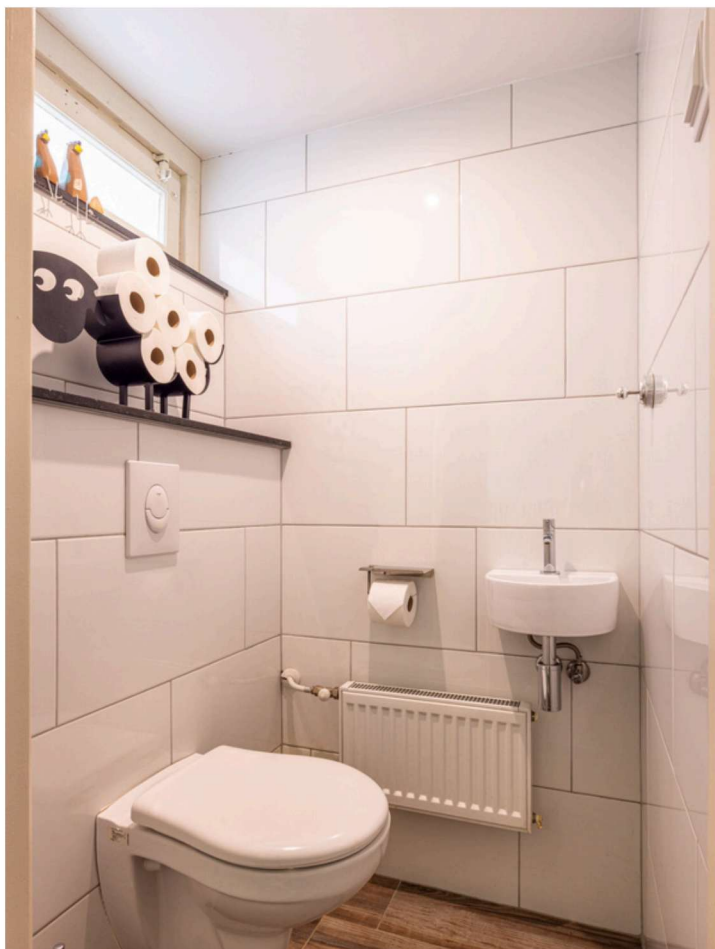
Een instapklare gezinswoning met fijne leefruimtes, aanbouw en verzorgde tuin

Aan een rustige straat in een prettige woonomgeving in Hoensbroek ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden gezinswoning. De Mgr. Paredisstraat kenmerkt zich door het overwegend lokale verkeer en een gemoedelijke sfeer. De woning beschikt over een doordachte indeling met meerdere leefruimtes, waardoor er volop mogelijkheden zijn voor comfortabel wonen. Op de begane grond zorgen de woonkamer, keuken, bijkeuken en aanbouw samen voor een aangename leefomgeving met een goede verbinding naar de tuin. De verdiepingen bieden meerdere slaapkamers en een badkamer, terwijl de tweede verdieping extra ruimte toevoegt voor werken of slapen.

Door de jaren heen is de woning met zorg onderhouden en op verschillende punten verbeterd. Zo is de woning voorzien van een nieuw hoofd dak (vernieuwd in 2006), 20 zonnepanelen in eigendom, grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing, twee houtkachels en rolluiken op de bovenverdiepingen. Dit draagt bij aan een prettig wooncomfort en een gunstig energieverbruik. Met energielabel B is sprake van een solide en toekomstgerichte basis.

Ook buiten is het aangenaam vertoeven. De verzorgde tuin biedt ruimte om te ontspannen, te spelen of samen te komen, terwijl de aanwezigheid van een tuinhuis, overkapping en garage zorgt voor extra gebruiksgemak en bergruimte. Alles bij elkaar is dit een complete gezinswoning waar je zonder grote aanpassingen direct kunt gaan wonen.

In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook uitvalswegen richting Heerlen, Kerkrade en de A76 zijn vlot bereikbaar, wat de ligging zeer aantrekkelijk maakt voor zowel gezinnen als forenzen.





Begane grond

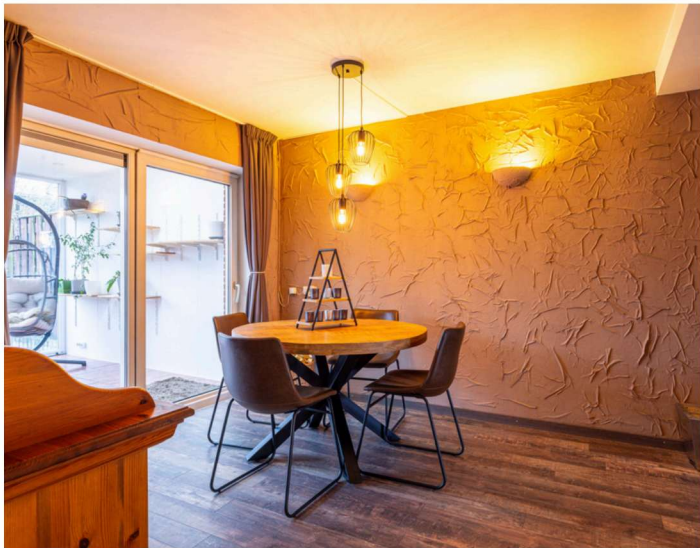
Bij aankomst valt direct de nette voortuin op, die zorgt voor een verzorgde en uitnodigende eerste indruk. Via de voordeur kom je in de ontvangsthall, welke is afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit hier zijn de verschillende ruimtes op de begane grond toegankelijk. In de hal bevinden zich de meterkast en het toilet. Het toilet is uitgevoerd met een zwevend closet, een fonteintje en een raam, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

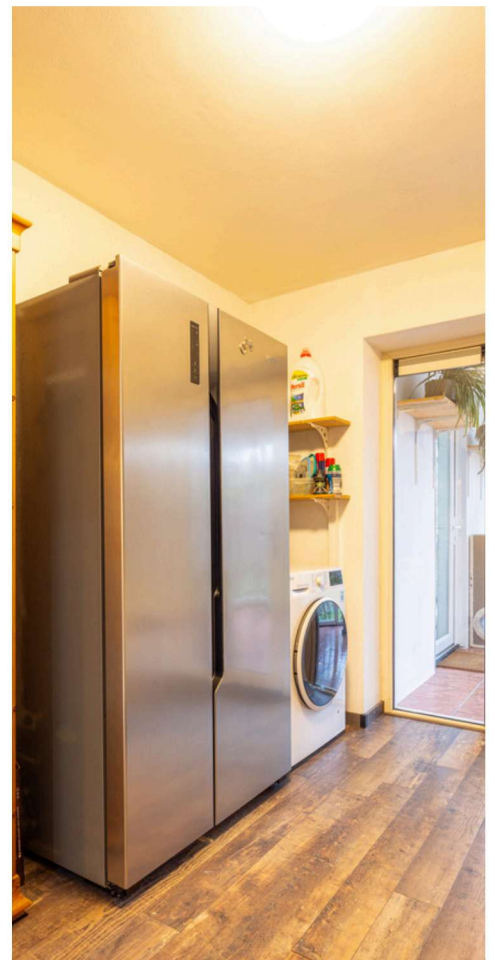
De halfopen keuken sluit mooi aan op zowel de hal als de woonkamer en is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer, waardoor er een rustig en samenhangend geheel ontstaat. De keuken beschikt over veel werk- en opbergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, een combi heteluchtoven, een koelkast en een vaatwasser. Hierdoor is de keuken prettig in gebruik en blijft er tijdens het koken eenvoudig contact met de leefruimte.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de witgoedaansluitingen te vinden en is extra ruimte aanwezig voor opslag. Vanuit de bijkeuken is er directe toegang tot de aanbouw, wat deze ruimte een functionele schakel maakt tussen keuken en extra leefruimte.

De woonkamer is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer en wordt gekenmerkt door de prettige lichtinval. De houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en draagt bij aan een aangename warmte tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer is de aanbouw bereikbaar via de schuifpui, waardoor hier een extra leefruimte is ontstaan die uitstekend kan worden ingericht als bijvoorbeeld een tuinkamer. In de zomermaanden kunnen de schuifpuien worden geopend, wat zorgt voor een open en directe verbinding met de achtertuin. De schuifpui is uitgevoerd in kunststof kozijnen met HR++ beglazing, terwijl de houten kozijnen aan de voorzijde zijn voorzien van dubbel glas.

Vanuit de aanbouw is er tevens toegang tot de inpandige garage. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als extra zitkamer en is voorzien van een houtkachel, wat bijdraagt aan een aangename en warme sfeer. Het voorste gedeelte van de garage beschikt daarnaast over een eigen toegang tot de







Eerste verdieping

Via de trap bereik je de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot drie kamers en de badkamer. Twee van deze kamers zijn ingericht als slaapkamer en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Beide kamers beschikken over veel daglicht en zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort. Eén slaapkamer is uitgerust met houten kozijnen met dubbel glas, terwijl de andere slaapkamer beschikt over kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De kamers zijn prettig van formaat en lenen zich uitstekend voor gebruik als slaap-, werk- of hobbykamer. De derde kamer op deze verdieping is momenteel ingericht als inloopkast en biedt veel opbergruimte. Deze ruimte kan desgewenst ook worden aangepast voor een andere invulling, afhankelijk van de woonwensen. De badkamer is compleet uitgevoerd en afgewerkt met een tegelvloer. Ook hier is aan comfort gedacht dankzij de kunststof kozijnen met HR++ glas en het aanwezige rolluik. De ruimte is ingericht met een inloopdouche en een jacuzzi met warmtepomp, voorzien van verlichting en radio. Daarnaast beschikt de badkamer over een badkamermeubel met spiegel en verlichting, een zwevend toilet en een designradiator



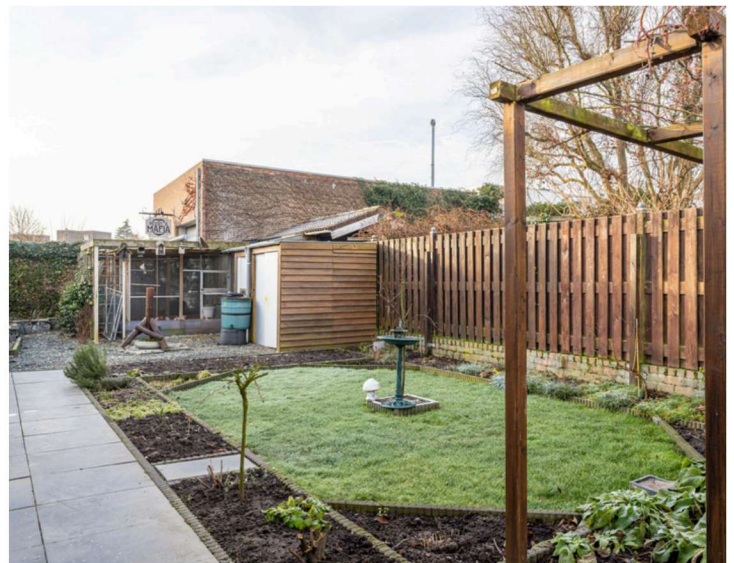
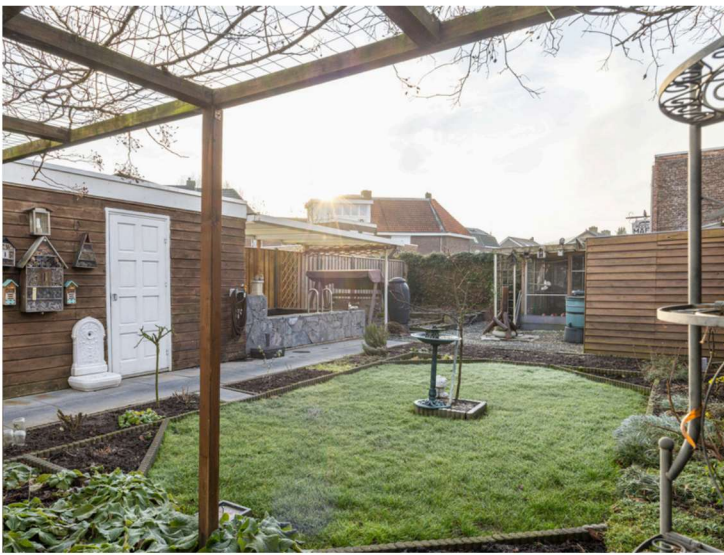




Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en vormt een volwaardige aanvulling op het woonoppervlak. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een dakkapel, waardoor er veel daglicht binnenvalt. De ruimte is uitstekend geschikt als derde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en biedt daarmee extra flexibiliteit binnen de woning.





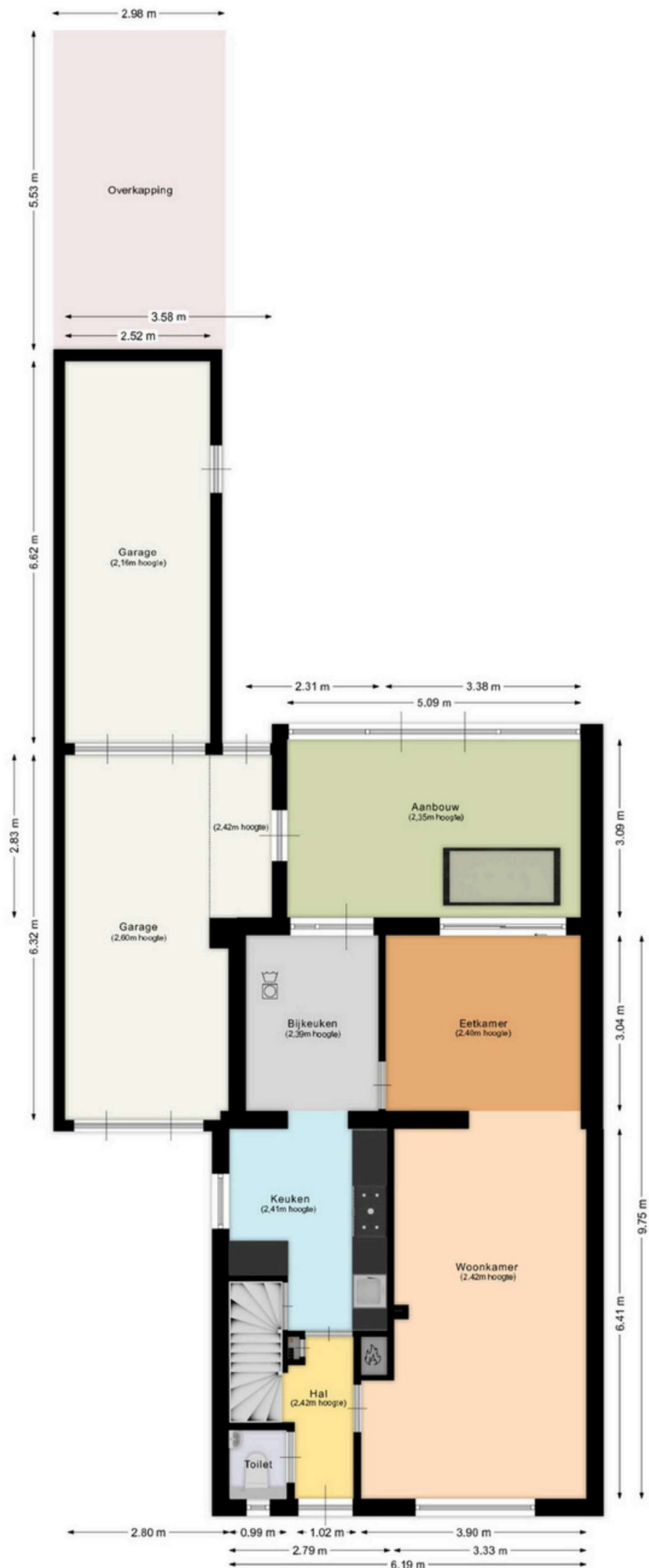
Tuin en garage

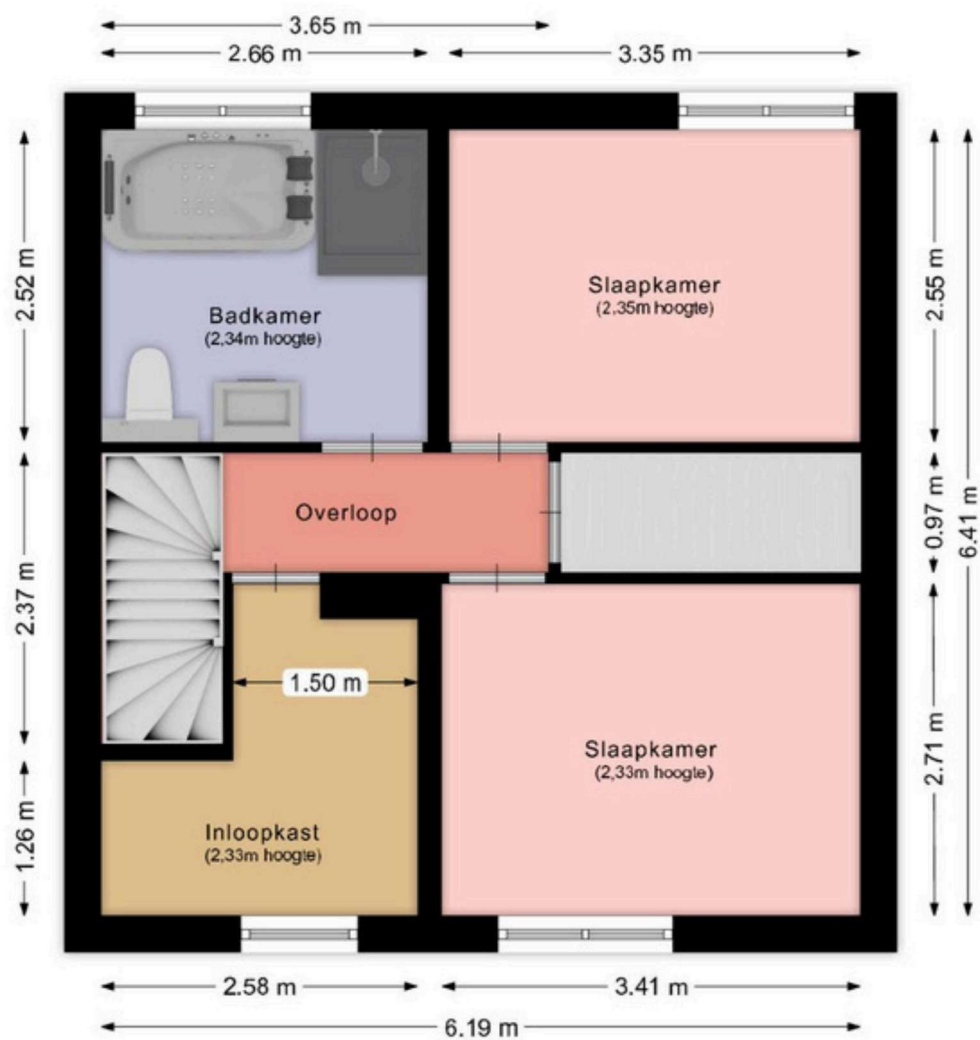
De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een prettige afwisseling tussen gras en bestrating. Het grasgedeelte nodigt uit tot spelen of ontspannen, terwijl de betegelde delen geschikt zijn voor het plaatsen van tuinmeubilair.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de extra ruimte die als tuinkamer in gebruik is. Deze ruimte is via grote schuifpuien volledig te openen, waardoor er in de zomermaanden een open en directe verbinding met de tuin ontstaat. De tuinkamer vormt daarmee een waardevolle verlenging van de woonruimte en is geschikt om vrijwel het hele jaar door van te genieten.

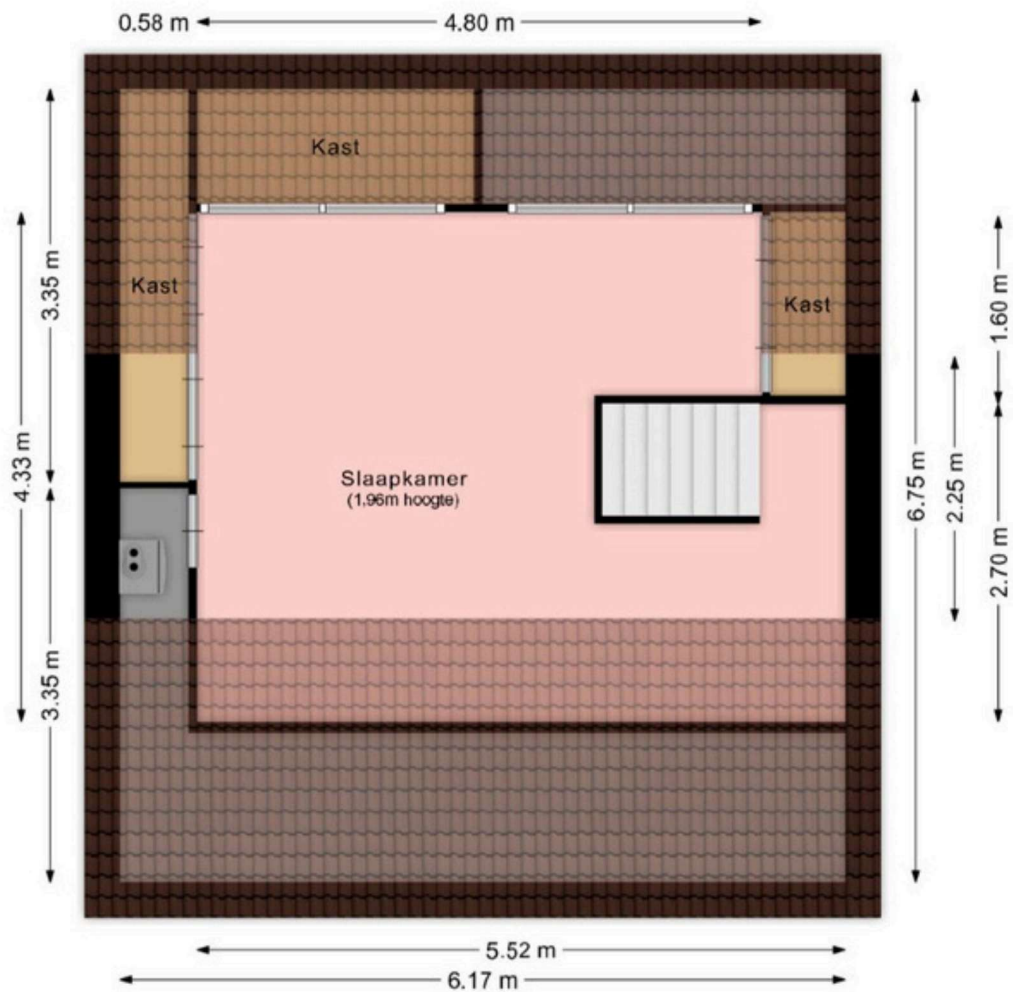
In de tuin is een klein zwembad (200 cm x 321 cm x 160 diep) geplaatst. Bij het zwembad bevindt zich een overkapping, waardoor je hier ook bij wisselende weersomstandigheden prettig kunt verblijven. Het zwembad zorgt op warme dagen voor extra plezier voor jong en oud. De groene invulling van de tuin geeft de buitenruimte een verzorgde uitstraling en biedt voldoende privacy. Verder beschikt de tuin over een tuinhuis dat is voorzien van elektra en geschikt is voor het opbergen van tuingereedschap, fietsen en andere spullen.

De garage als geheel biedt daarnaast ruime mogelijkheden voor opslag of het stallen van fietsen. De

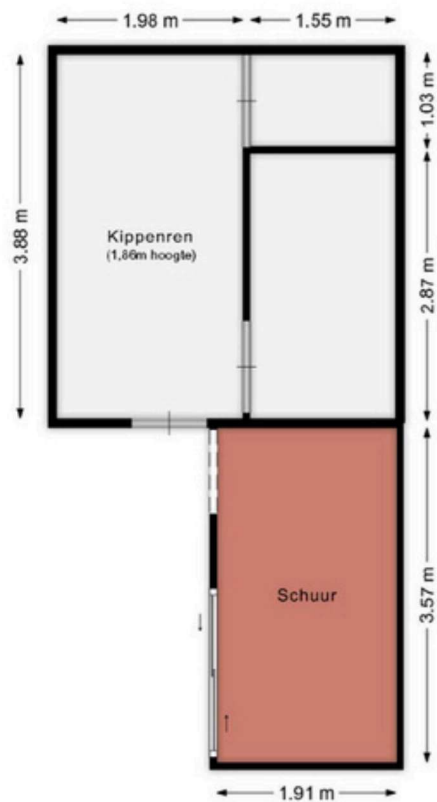




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heerlen

Sectie V

Perceel 1059

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2026
 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.

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 evenly spaced horizontal grey lines across its entire width, providing a template for handwriting practice or general note-taking. The margins are consistent on all sides.



06 -