



## Neerbraakstraat 17 Hoensbroek





# Neerbraakstr.

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Soort:	Twee onder een kapwoning
Kadastrale gegevens:	Hoensbroek A 5066
Bouwjaar:	1975
Woning oppervlakte:	125m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	18m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte:	276 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	412 m <sup>3</sup>
Energielabel:	A
Verwarming:	Cv-installatie Remeha (2015, eigendom) en airco's 2021, eigendom
Zonnepanelen:	18 stuks, 2021, eigendom
Aantal kamers:	6

## Bijzonderheden:

Energielabel A

18 zonnepanelen eigendom

Airco-installaties 2021 aanwezig (woonkamer en 2 slaapkamers)

Kunststof en houten kozijnen, grotendeels HR++ beglazing

Keuken vernieuwd in 2022

Badkamer vernieuwd in 2021

Eigen oprit en garage met elektrische sectionaalpoort

Alarmsysteem geïnstalleerd in de woning 2024

Elektriciteit vernieuwd in de hele woning 2022

Voorzijde woning voorzien van een elektrische laadpaal 2022

Twee Huawei thuisbatterijen 2022

Aquarium met alle behorende spullen zullen achterblijven in de woning

# Ruime gezinswoning met serre, garage en eigen oprit op een fijne locatie in Hoensbroek

Aan de Neerbraakstraat 17 in Hoensbroek staat deze verrassend ruime en goed onderhouden woning met eigen oprit en garage. De woning biedt een prettige leefomgeving met op de begane grond een ruime woonkamer, een gesloten keuken en een serre, waardoor er zichtbaar meer leefruimte is ontstaan. Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers, een nette badkamer en een aparte wasruimte, wat het geheel zeer geschikt maakt voor een gezin.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is het comfortniveau. Zo is de woning voorzien van 18 zonnepanelen, meerdere airco-installaties (woonkamer en slaapkamers) en grotendeels HR++ beglazing. In combinatie met de twee thuisbatterijen in de garage zorgt dit voor een energiezuinig en toekomstgericht geheel. Daarnaast zijn er rolluiken aanwezig en is er een goede mix van kunststof en houten kozijnen toegepast.

De woning ligt in een rustige en aangename woonstraat in Hoensbroek, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Op korte afstand bevinden zich winkels, supermarkten, basisscholen en sportfaciliteiten. Ook het centrum van Hoensbroek en het karakteristieke Kasteel Hoensbroek zijn snel bereikbaar. Voor wie werkt buiten de regio zijn de uitvalswegen richting Heerlen, Sittard en Maastricht goed toegankelijk, evenals het openbaar vervoer.





## Begane grond

Via de eigen oprit bereik je de woning en de garage, waarna je binnenkomt in de ontvangsthal. Deze is netjes afgewerkt met een tegelvloer en vormt een praktische binnenkomst met toegang tot de meterkast en het toilet met zwevend closet en fonteintje. De woning is daarnaast voorzien van een alarmsysteem dat in 2024 is geïnstalleerd, wat bijdraagt aan een veilig en comfortabel gevoel.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer, die direct een ruimtelijk en verzorgd gevoel geeft. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht, waardoor de ruimte prettig en licht aanvoelt gedurende de dag. De woonkamer is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van een rolluik aan de voorzijde. De combinatie van kunststof en houten kozijnen met HR++ beglazing draagt bij aan een aangenaam wooncomfort. De aanwezige airco-installatie (2021) maakt het mogelijk om de ruimte zowel te koelen als te verwarmen, wat het comfort in alle seizoenen vergroot.

In het verlengde van de woonkamer bevindt zich de eetkamer, die zorgt voor extra leefruimte op de begane grond. Deze ruimte sluit naadloos aan op de woonkamer en geeft toegang naar de achtertuin. Dankzij de indeling is hier voldoende plaats voor een ruime eettafel, waardoor dit een centrale plek in huis is voor dagelijks gebruik en samenzijn.

Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken, die in 2022 is vernieuwd en praktisch is ingericht. De keuken beschikt over een tegelvloer en biedt volop kast- en werkruimte, waardoor deze geschikt is voor dagelijks gebruik en voor wie graag kookt. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast, vriezer en vaatwasser. Door de gesloten opstelling blijft de woonkamer rustig en afgescheiden van de kookruimte.

De eetkamer loopt vervolgens over in de serre, die dankzij de grote glaspartijen en het glazen dak zorgt voor een zeer lichte en aangename plek in huis. Hier ervaar je het buitengevoel, terwijl je toch beschut zit. De serre biedt voldoende ruimte voor een extra zit- of eethoek en vormt een fijne overgang tussen binnen en buiten. Door de ligging en de lichtinval is dit een plek waar je al vroeg in het jaar en tot laat in het seizoen comfortabel kunt verblijven, met een prettig zicht op de tuin.







## Eerste verdieping en tweede verdieping

Via de houten trap bereik je de eerste verdieping, waar de overloop is afgewerkt met een laminaatvloer. Vanuit hier heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een aparte wasruimte met de aansluitingen voor het witgoed. Deze indeling zorgt ervoor dat alle ruimtes praktisch en overzichtelijk bereikbaar zijn. De drie slaapkamers zijn van goed formaat en netjes afgewerkt met dezelfde laminaatvloer, wat zorgt voor een rustig geheel. Dankzij de aanwezige raampartijen beschikken alle kamers over prettig daglicht. De slaapkamers zijn daarnaast voorzien van rolluiken en kunststof kozijnen met HR++ beglazing, wat bijdraagt aan zowel comfort als isolatie. De twee grootste slaapkamers zijn uitgerust met een airco-installatie (2021), waardoor het ook tijdens warme dagen aangenaam blijft. De kamers bieden voldoende ruimte voor een bed, kastruimte en eventueel een werkplek, waardoor ze flexibel in te delen zijn.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en volledig betegeld uitgevoerd. Deze is ingericht met een inloopdouche met glazen wand, een badkamermeubel met wastafel en spiegel, een tweede toilet en een designradiator. Dankzij de praktische indeling is de ruimte efficiënt in gebruik en geschikt voor dagelijks comfort.

Via een vlizo trap is de tweede verdieping bereikbaar, die in gebruik is als bergzolder. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie. Deze verdieping biedt extra opslagruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen en draagt bij aan de praktische bruikbaarheid van de woning.







## Tuin en garage

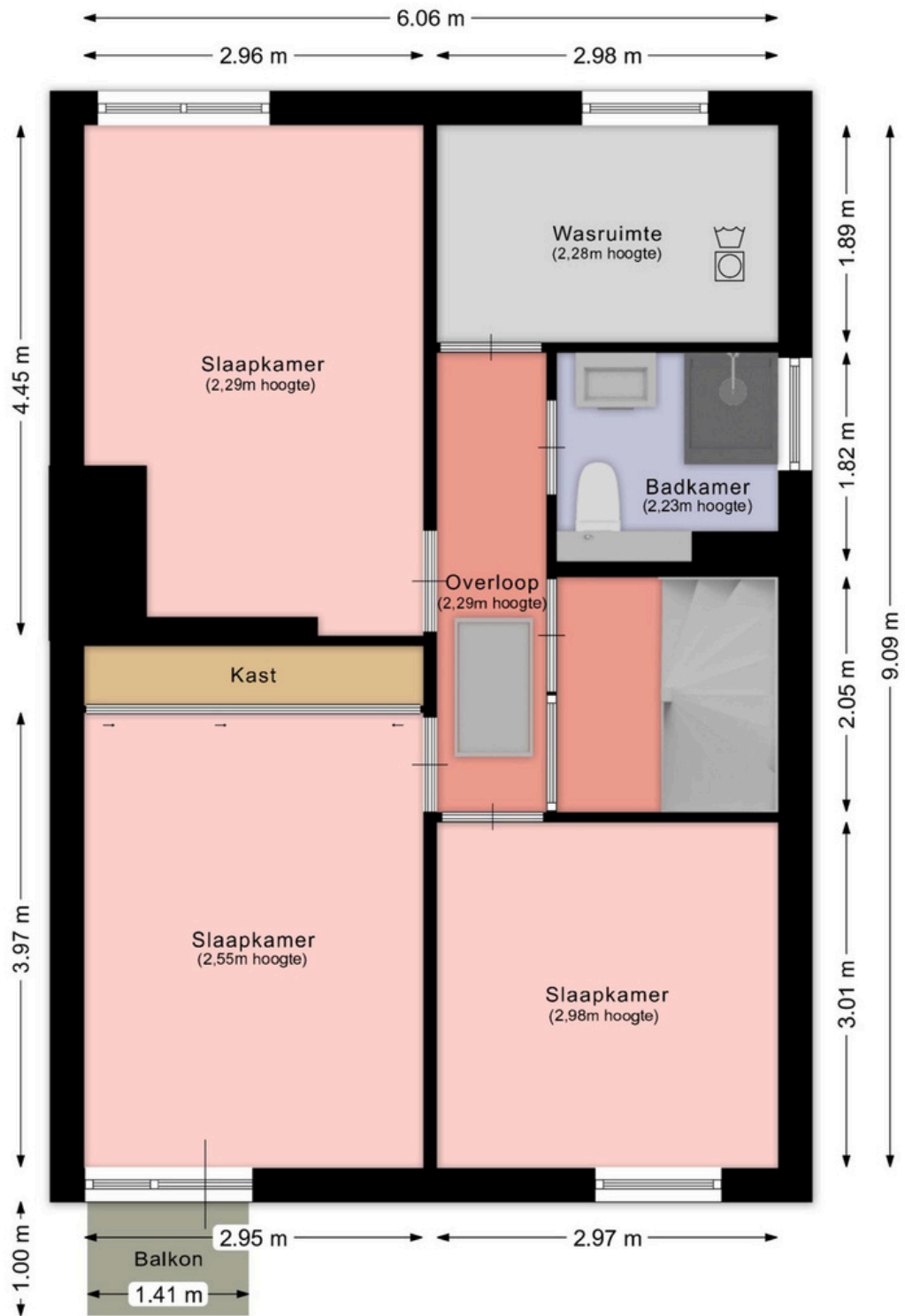
De achtertuin is grotendeels betegeld en aangevuld met diverse groenvoorzieningen, wat zorgt voor een verzorgde en levendige uitstraling. Het aanwezige groen vraagt om onderhoud, maar geeft de tuin wel extra sfeer en karakter. Door de opzet van de tuin is er voldoende ruimte om deze naar eigen wens in te richten. Hierdoor kun je op verschillende momenten van de dag kiezen voor zon of schaduw. De tuin biedt een fijne mate van privacy en is overzichtelijk ingericht, waardoor deze geschikt is voor zowel ontspanning als praktisch gebruik. Denk hierbij aan het plaatsen van tuinmeubilair of een loungehoek.

Een groot pluspunt is de directe verbinding met de garage. Deze is zowel vanuit de tuin als via de eigen oprit bereikbaar, wat het gebruik erg praktisch maakt, bijvoorbeeld voor het stallen van fietsen, gereedschap of het binnenrijden van een auto. De garage is voorzien van een elektrische sectionaalpoort en elektra.

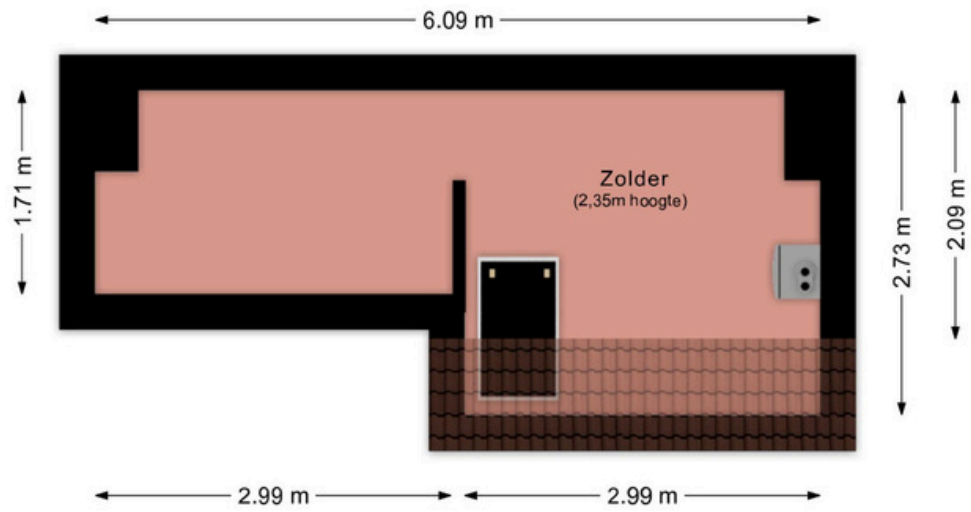
Daarnaast bevindt zich in de garage de omvormer met twee thuisbatterijen (2 x 5 kWh). In combinatie met de aanwezige zonnepanelen draagt dit bij aan een efficiënter energiegebruik en maakt het de woning toekomstgericht op het gebied van energievoorziening.



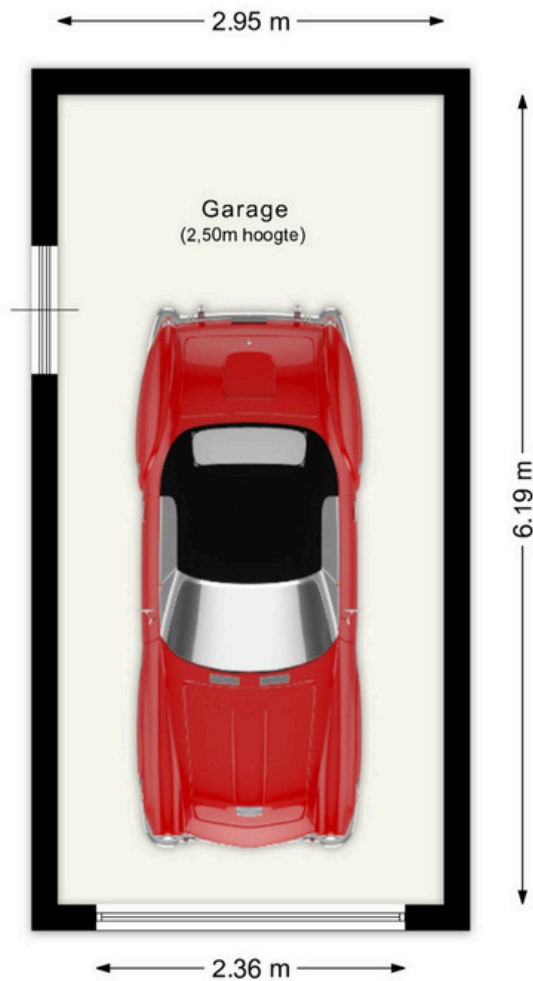
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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 ontlenen.

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

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl



