

# TE KOOP



## Prins Willemstraat 78, Hoensbroek

Vraagprijs € 299.000 K.K.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



## Kenmerken

Bouwjaar

**1979**

Woonoppervlakte

**135m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**178m<sup>2</sup>**

Inhoud

**209m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**4**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 299.000 K.K.**

Energie label

**A**

++++

## Over deze woning

Welkom aan de Prins Willemstraat 78 in Hoensbroek!

Deze goed onderhouden, ruime (135m<sup>2</sup> woonoppervlakte) instapklare hoekwoning is gelegen aan een verkeersluw en kindvriendelijk woonerf in de geliefde woonwijk Nieuw Lotbroek. De woning beschikt onder andere over maar liefst 4 slaapkamers, 11 zonnepanelen en een ruime garage (8 meter diep) met een eigen oprit.

De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

De ligging is bijzonder gunstig. Op korte fietsafstand bevindt zich het centrum van Hoensbroek met een uitgebreid aanbod aan winkels en voorzieningen. Ook het treinstation is op loopafstand gelegen en de dichtstbijzijnde uitvalswegen zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor steden als Heerlen, Sittard en Maastricht uitstekend bereikbaar zijn.

Leuk om te weten:

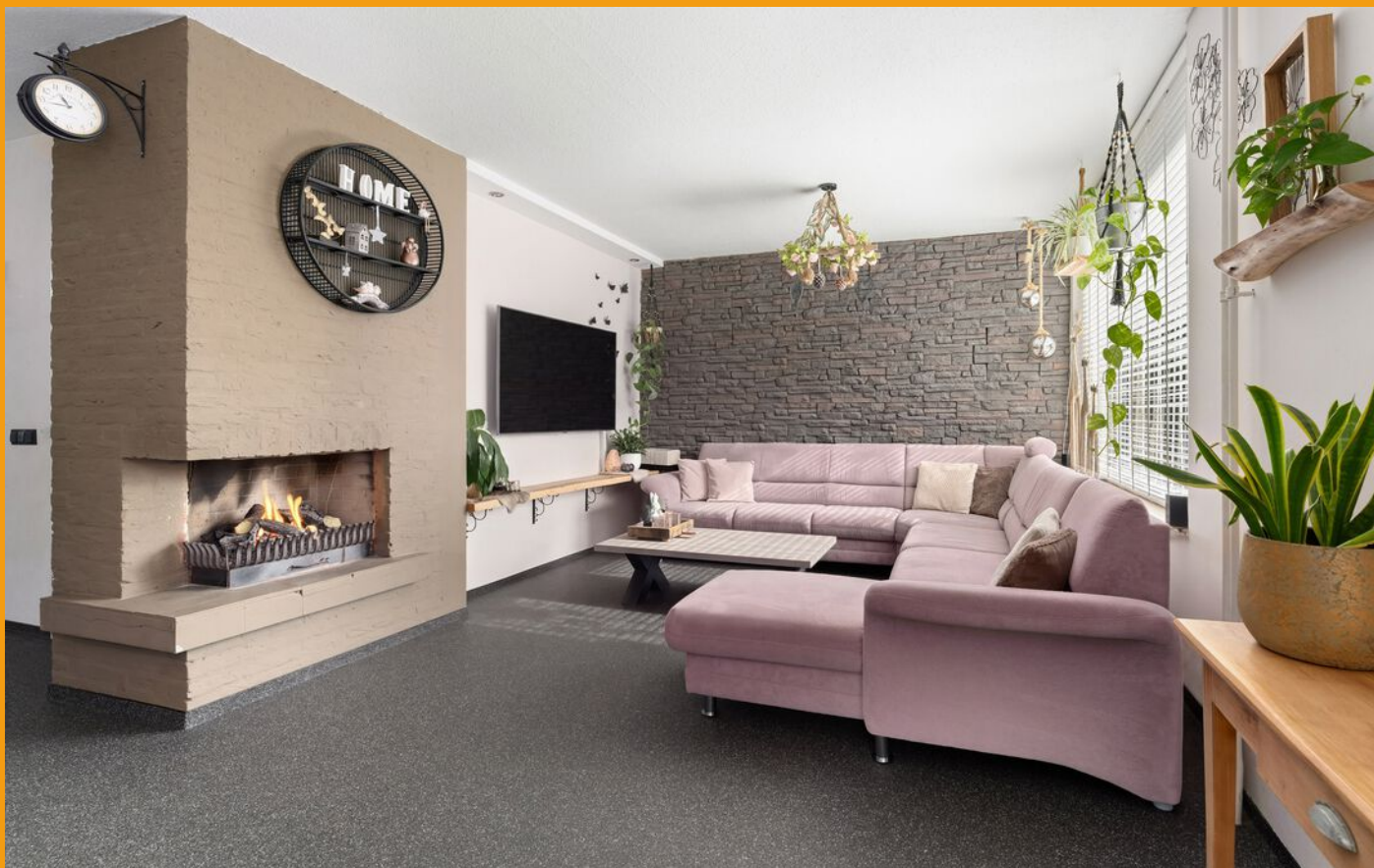
- Bouwjaar: 1979 (conform BAG);
- Woonoppervlakte ca. 135m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Perceel 350 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- 478,8 m<sup>3</sup> inhoud;
- Vier slaapkamers;
- 11 zonnepanelen;
- Ruime overkapping van 20 m<sup>2</sup>;
- Energielabel A;
- CV-installatie (2018) in huur (€ 45,- per maand);
- HR-glas en Kunststof kozijnen uit 2023 en 2024;
- Drie-fasenaansluiting aangebracht in 2026;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Aanvaarding in overleg.

INDELING:

Begane grond:

Onderhoudsvrije voortuin, oprit voor 1 auto en een prachtige entree met overkapping naar de woning.

Hal met garderoberuimte, vernieuwde meterkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, trapopgang en toegang tot de woonkamer.



De lichte woonkamer is ruim en is ingericht met grindvloer, royale zithoek en eetgedeelte. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a koelkast, vaatwasser, combi oven, afzuigkap en inductiekookplaat. Via de dubbele tuindeuren is de brede overkapping bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> vormt deze een prettige verlenging van de leefruimte en kun je ook bij minder goed weer beschut buiten zitten.

#### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een luxe badkamer. De badkamer is voorzien van een douche, een dubbele wastafel en een 2e toilet. De gehele verdieping is voorzien van een keurige laminaatvloer.

#### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. De verdieping is ingericht met een ruime vierde slaapkamer met velux dakraam en een wasruimte/bergruimte met aansluitingen voor de wasapparatuur en opstelling van de CV.

#### Buitenruimte:

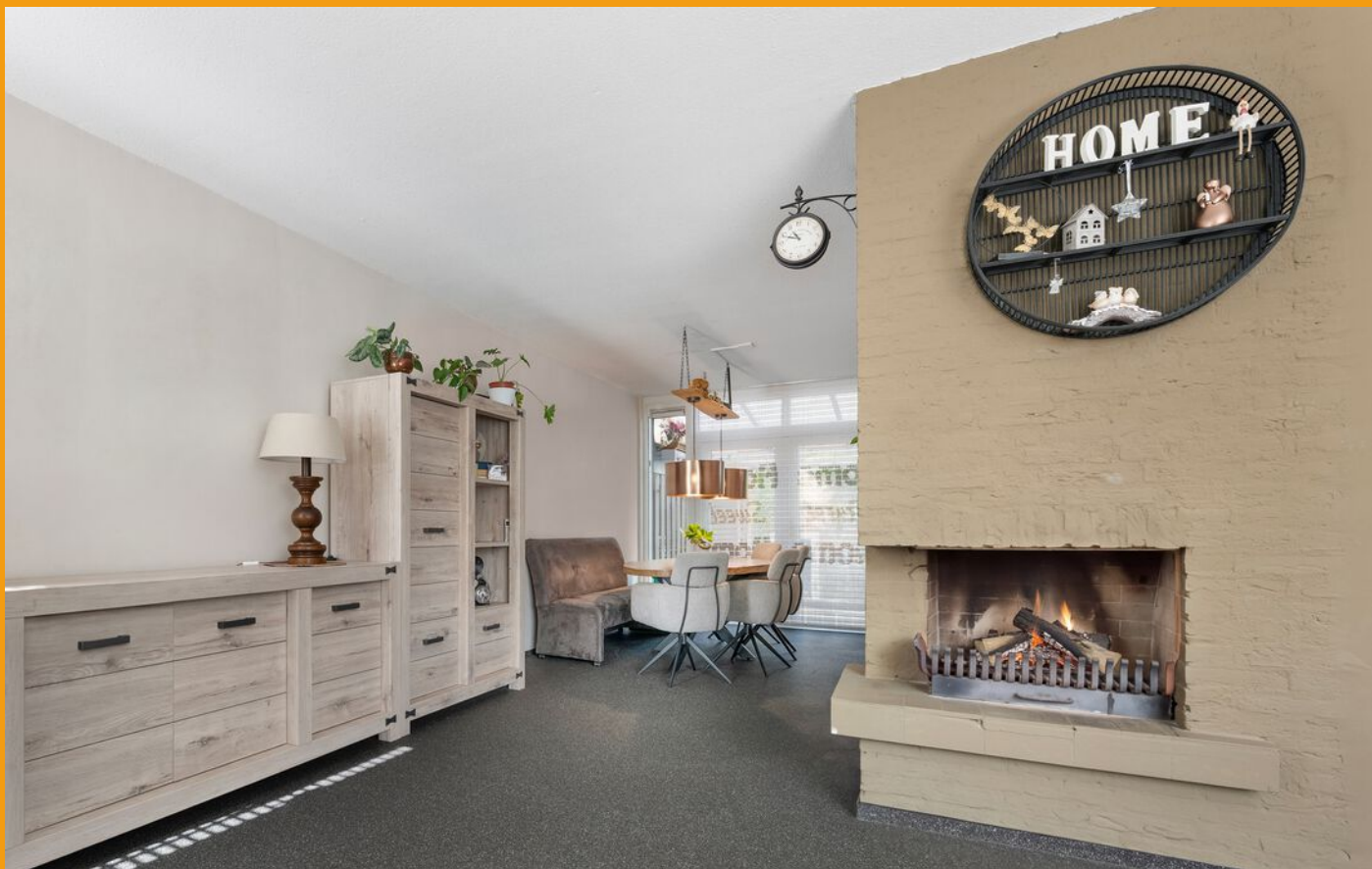
De sfeervolle achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten en biedt volop mogelijkheden om gedurende de dag van de zon te genieten. De tuin is ingericht met een overkapping met terras voorzien van een houten vlinder vloer en 2e terras.

De tuin is geheel omsloten, heeft volop privacy en direct toegang tot de garage en de zij-ingang.

Kortom de tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen met het gezin of vrienden.

#### Garage en parkeren:

De ruime garage (8 meter) biedt volop bergruimte en vormt een ideale plek voor het stallen van fietsen of het creëren van extra opslagmogelijkheden. Vanuit de tuin is deze praktische garage direct toegankelijk, wat het dagelijks gebruik bijzonder comfortabel maakt. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, waardoor je altijd verzekerd bent van een prettige en veilige parkeerplek.



#### Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook 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 (schriftelijkheids vereiste).

#### Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar Roy Ubachs nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

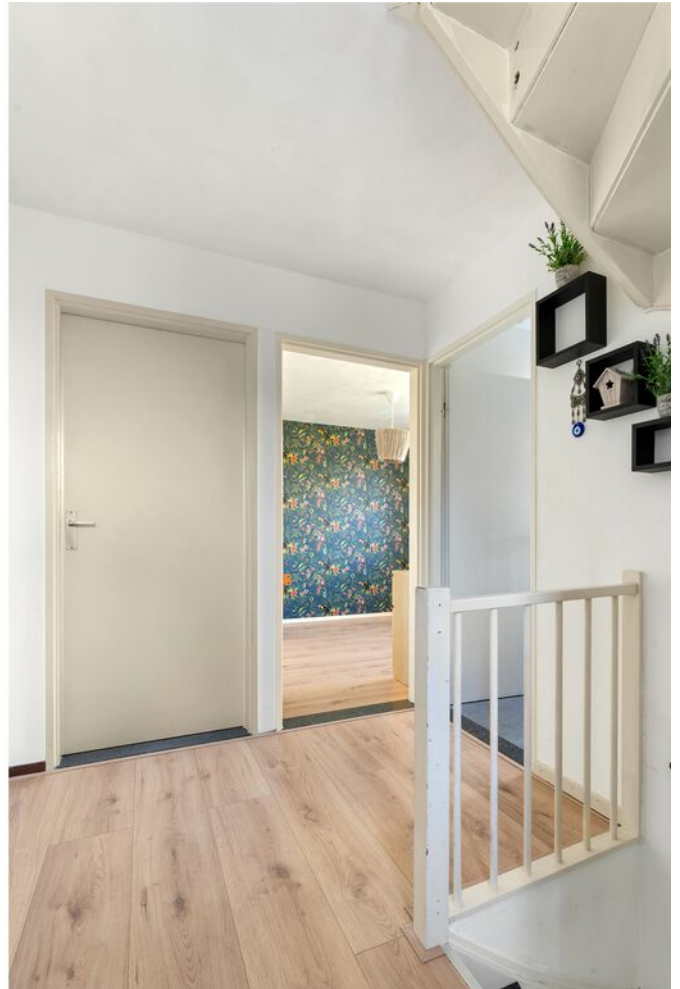


























# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



# Plattegrond

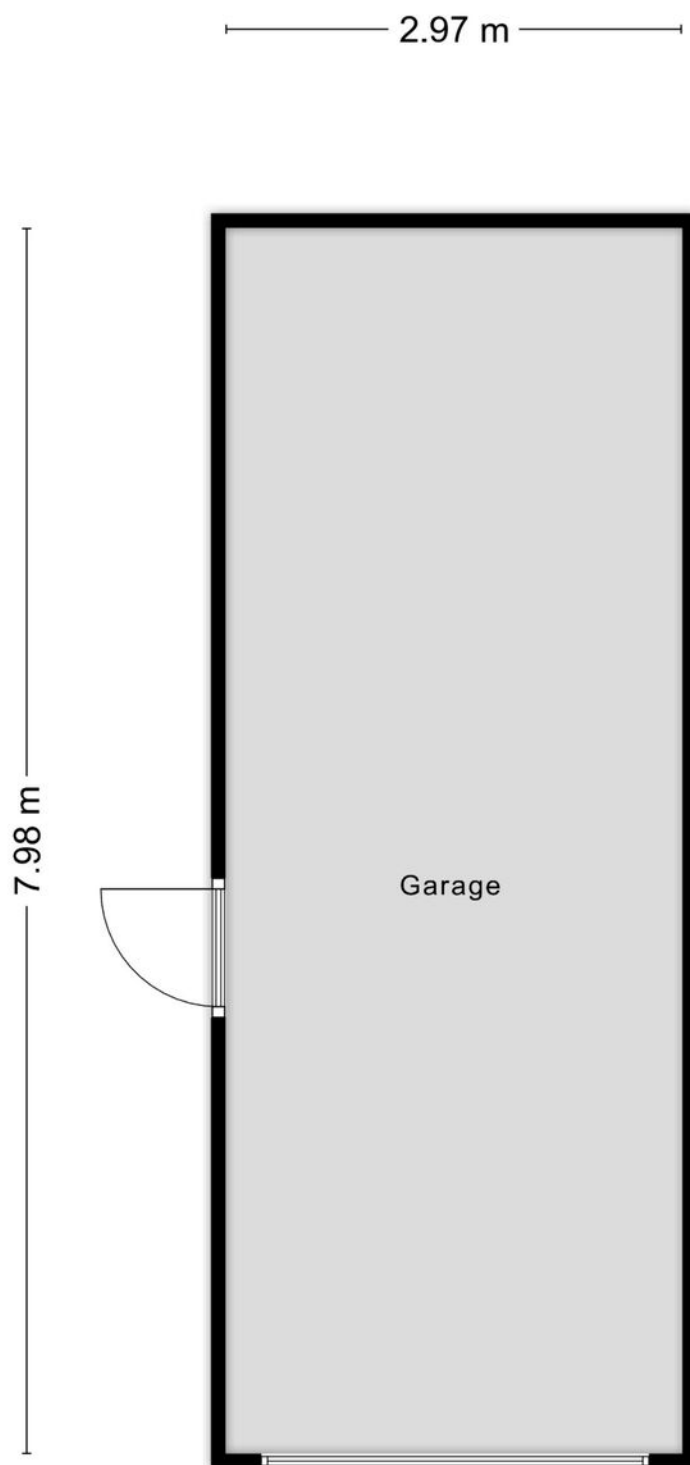
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



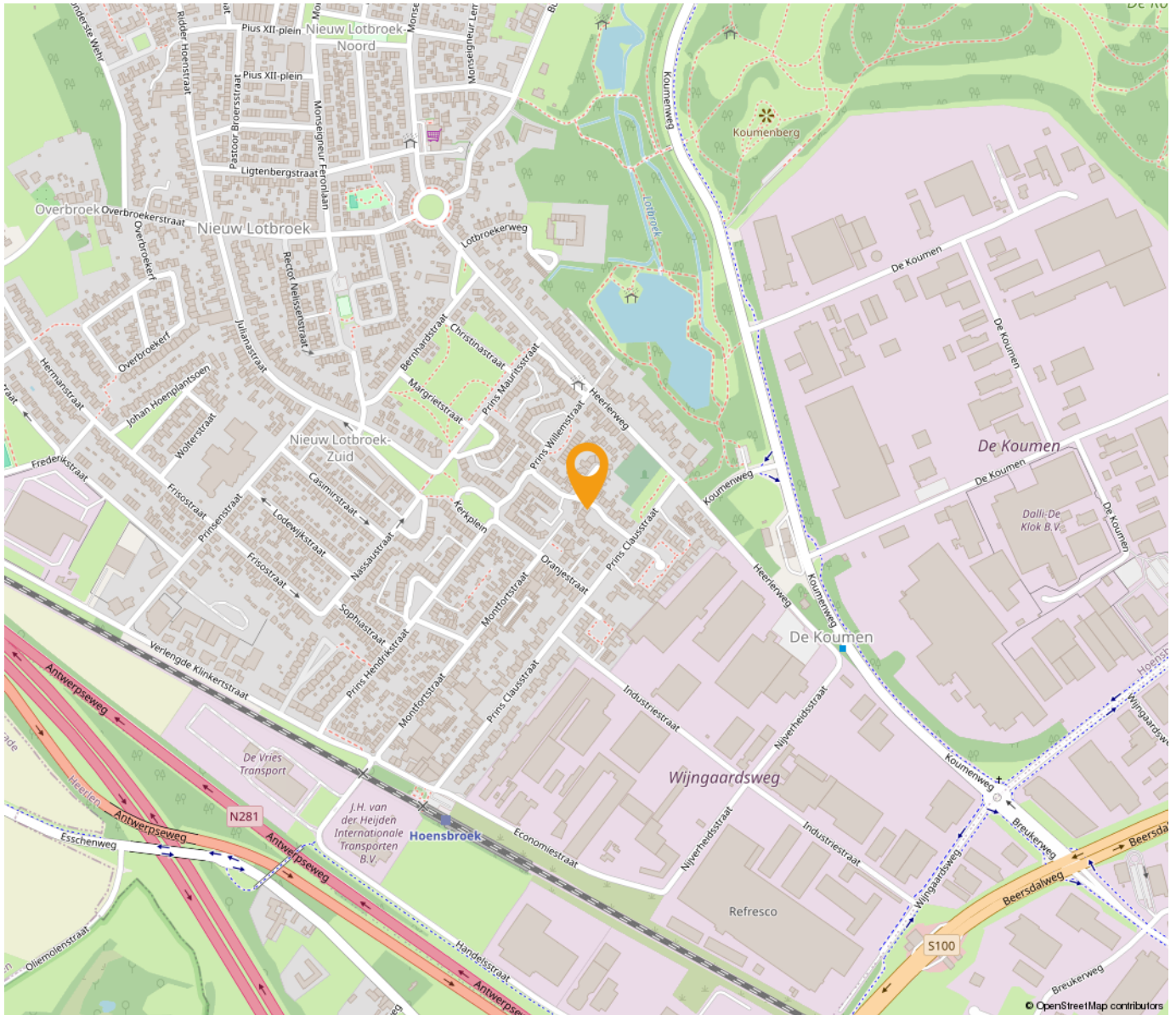
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Plattegrond

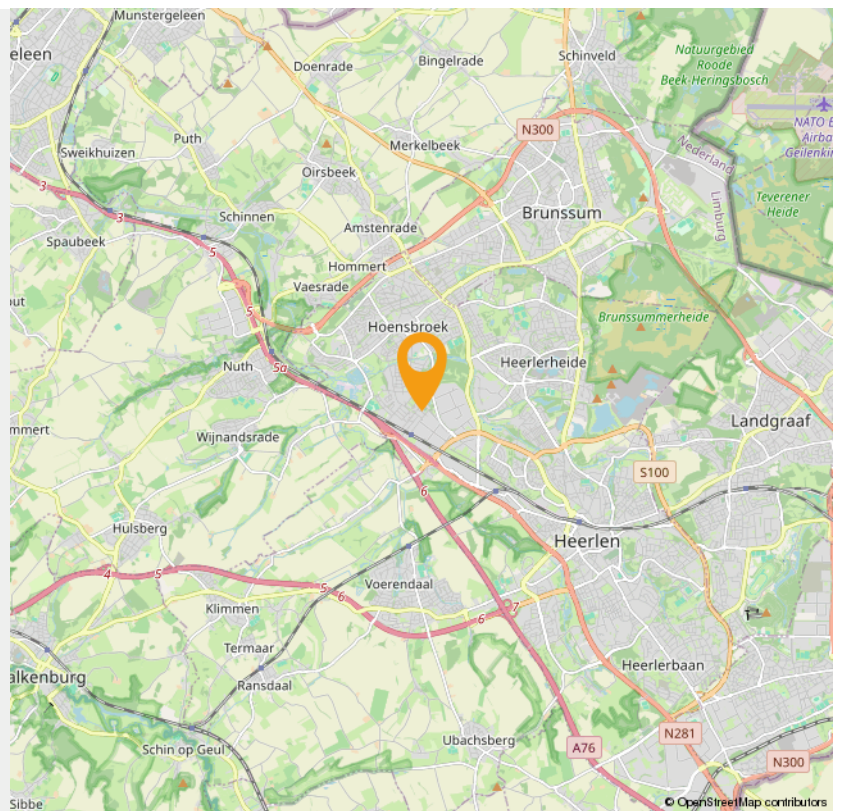
Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*





## Wonen in Landgraaf

Pinkpop, de langste trappen van Nederland en jaarrond skiën vanaf een oude mijnsteenbergt, daar staat Landgraaf om bekend. Landgraaf bestond vroeger uit allerlei aparte kernen, maar door de mijnbouw zijn die aaneengegroeid tot een netwerk van wijken. Er liggen nog steeds verschillende centra in Landgraaf, zoals Nieuwenhagen, Schaesberg en Ubach over Worms.

Landgraaf verrast met veel groen. Naast Wereldtuinen Mondo Verde, zijn de natuurgebieden rondom Rimburch, richting de Brunssummerheide en het Strijthagerbeekdal onontdekte parels. Er is ook veel erfgoed te bewonderen in Landgraaf, zoals Kasteel Strijthagen, Slot Schaesberg en mooie mijnwerkerswijken, zoals Leen hof en Eikske.

Het wapen van gemeente **Landgraaf** bevat elementen uit de wapens van de voormalige gemeenten waaruit Landgraaf is gevormd. Het schild heeft een gaffelvormige driedeling.

In het bovenste gedeelte is het wapen van het geslacht Schaesberg aangebracht: drie koeken van keel (rood), met een barensteel van azuur (blauw) in een veld van zilver.

In het linkerdeel van het schild staat de leliescepter uit het wapen van Ubach over Worms, in een veld van azuur. Deze leliescepter is ontleend aan het oude zegel van de abdij van Thorn. Ubach over Worms behoorde vroeger tot de heerlijkheid van die abdij.

In het rechterdeel is het wapen van Nieuwenhagen geplaatst, in een veld van zilver: een groene haag van eikenbladeren, waaruit een dubbelstaartige rode gekroonde leeuw omhoog komt. Het schild wordt gedekt met een gouden kroon met drie bladeren en twee parels. Het wapen herinnert aan de oude banden, die Nieuwenhagen verbonden met het toenmalige Land van Valkenburg en de schepenbank van Heerlen. Ook herinnert het aan de oorsprong van de gemeente zoals die blijkt uit de naam.



## PINKPOP

Pinkpop is een jaarlijks, driedaags popfestival in Landgraaf, dat sinds 1970 normaal gesproken in het weekeinde van Pinksteren plaatsvindt. Het festival duurt sinds 1996 drie dagen en trekt per dag ongeveer 68.000 mensen. Sinds de eerste editie heeft het festival ruim anderhalf miljoen bezoekers gehad en hebben er meer dan 500 verschillende artiesten en bands opgetreden.

Op 1 juni 2019 is aangekondigd dat Pinkpop vanaf 2020 t/m 2029 niet met Pinksteren zal plaatsvinden. Met als reden dat Pinksteren in dit decennium te vroeg in het jaar valt en dat Pinkpop dan te veel concurrentie uit Amerika zal ondervinden.

# INTERESSE

in deze woning in Hoensbroek?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs