

Molenweg 49  
6225 NB Maastricht  
tel: 043-3610969  
info@wijnandstilli.nl  
www.wijnandstilli.nl

# Hoensbroek, Overbroekerstraat 37



## Hoensbroek, Overbroekerstraat 37

<b>Bouwjaar</b>	1976	Vloerverwarming	✓
<b>Slaapkamers</b>	3	Terras	✓
<b>Woonoppervlakte</b>	116 m <sup>2</sup>	Tuin	✓
<b>Perceel</b>	355 m <sup>2</sup>	Garage	✓
<b>Soort</b>	Woonhuis		
<b>Type</b>	Twee-onder-1-kapwoning		
<b>Soort bouw</b>	Bestaande bouw		
<b>Verwarming</b>	HR-cv installatie eigendom 2022		
<b>Carport</b>	Ja		

**€ 325.000,- k.k.**



## Omschrijving:

**Geen zin meer om te klussen? Dan is deze woning beslist iets voor u!**  
De afgelopen jaren is deze woning ingrijpend gerenoveerd.

Deze royale halfvrijstaande woning met carport en flinke (verwarmde) vrijstaande garage (ca. 8,5 x 2,80m) en tuin op het Zuiden is gelegen in de kern van Hoensbroek, met alle faciliteiten onder handbereik. HR++ beglazing in kunststof kozijnen, vloerverwarming en dak- en spouwmuurisolatie hebben geresulteerd in energielabel "B".

### Indeling:

#### **Begane grond:**

Entree: meterkast; garderobe; toilet met fonteintje. Woonkamer (30m<sup>2</sup>); gesloten keuken voorzien van koelkast, vaatwasser, combi-oven, 5-pits gasfornuis en afzuigkap (Bosch).

Naast de woning ligt de ruime oprit met carport (ca. 30m<sup>2</sup>) geschikt voor meerdere auto's. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. De lange geïsoleerde garage is voorzien van een elektrische rolpoort.

#### **Eerste verdieping:**

Via een hardhouten open trap bereikt u de overloop voorzien van voldoende lichtinval; 3 fijne slaapkamers (resp.: 17m<sup>2</sup>, 12,5m<sup>2</sup> en 10,5m<sup>2</sup>); Badkamer (ca. 2,68x2,28m) met keramische tegelvloer, ligbad-/douchecombinatie, vaste wastafel, toilet en witgoedaansluiting. Badkamer is v.v. een draai-/kiepraam.

#### **Tweede verdieping:**

De bergzolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt plaats aan de cv-ketel (eigendom/Intergas).  
Er bestaat een mogelijkheid om een vaste trap te realiseren waardoor de zolder als slaap- of werkruimte benut kan worden.

#### **Tuin:**

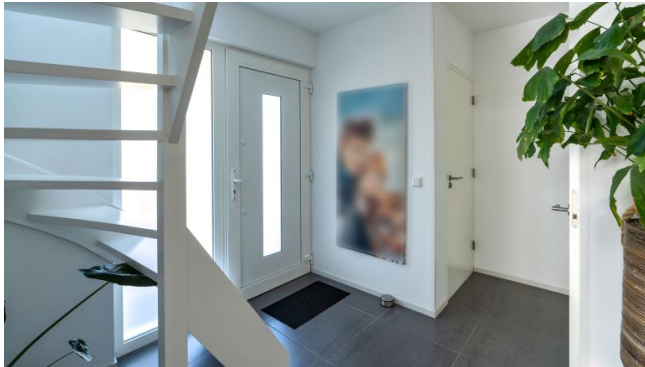
De omsloten zuidelijke achtertuin beschikt over:

- een terras
- overkapping (ca 22m<sup>2</sup>).
- zij-ingang
- gazon.
- toegang tot de garage.
- tuinhuis (totaal 7,85 x 3,5m) ingedeeld als berging (3,5 x 3,5m) en lounge gedeelte (3,8 x 3,5m).
- voldoende privacy d.m.v. klimop hagen en leilinde bomen.

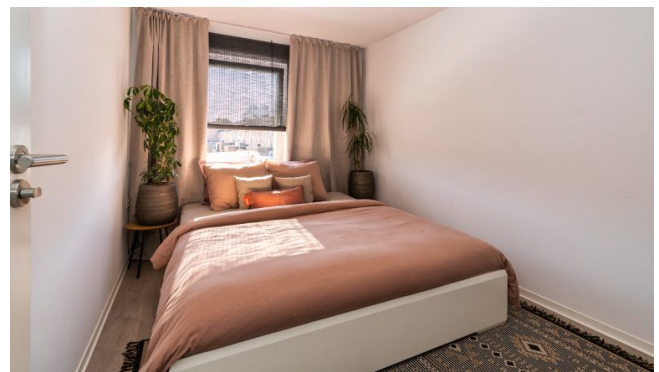
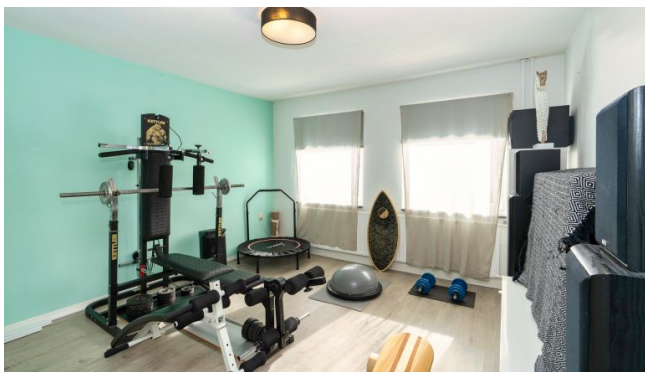
#### **Bijzonderheden:**

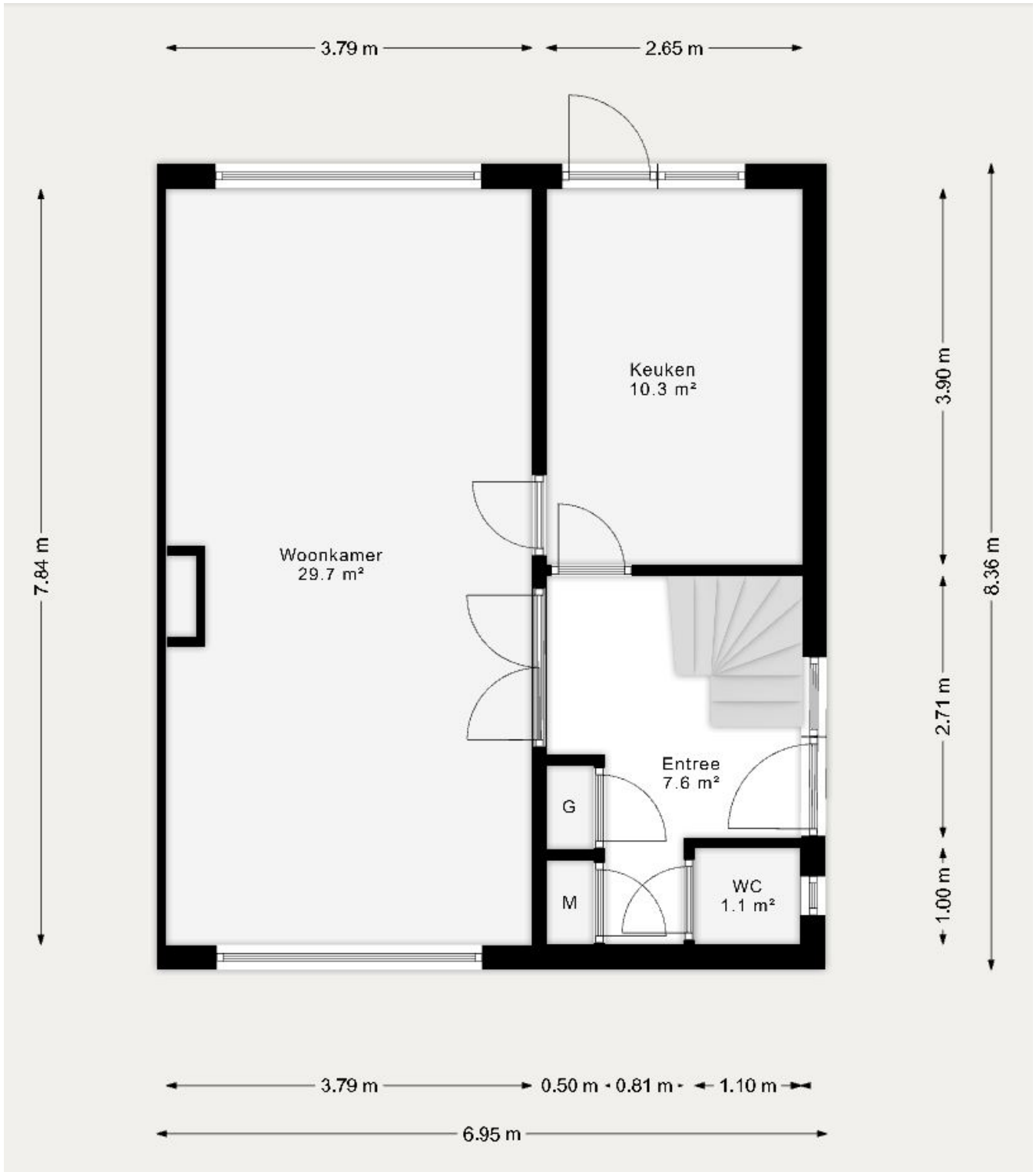
Perceeloppervlak 355m<sup>2</sup>. Energielabel B. Kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Geïsoleerde kruipruimte.



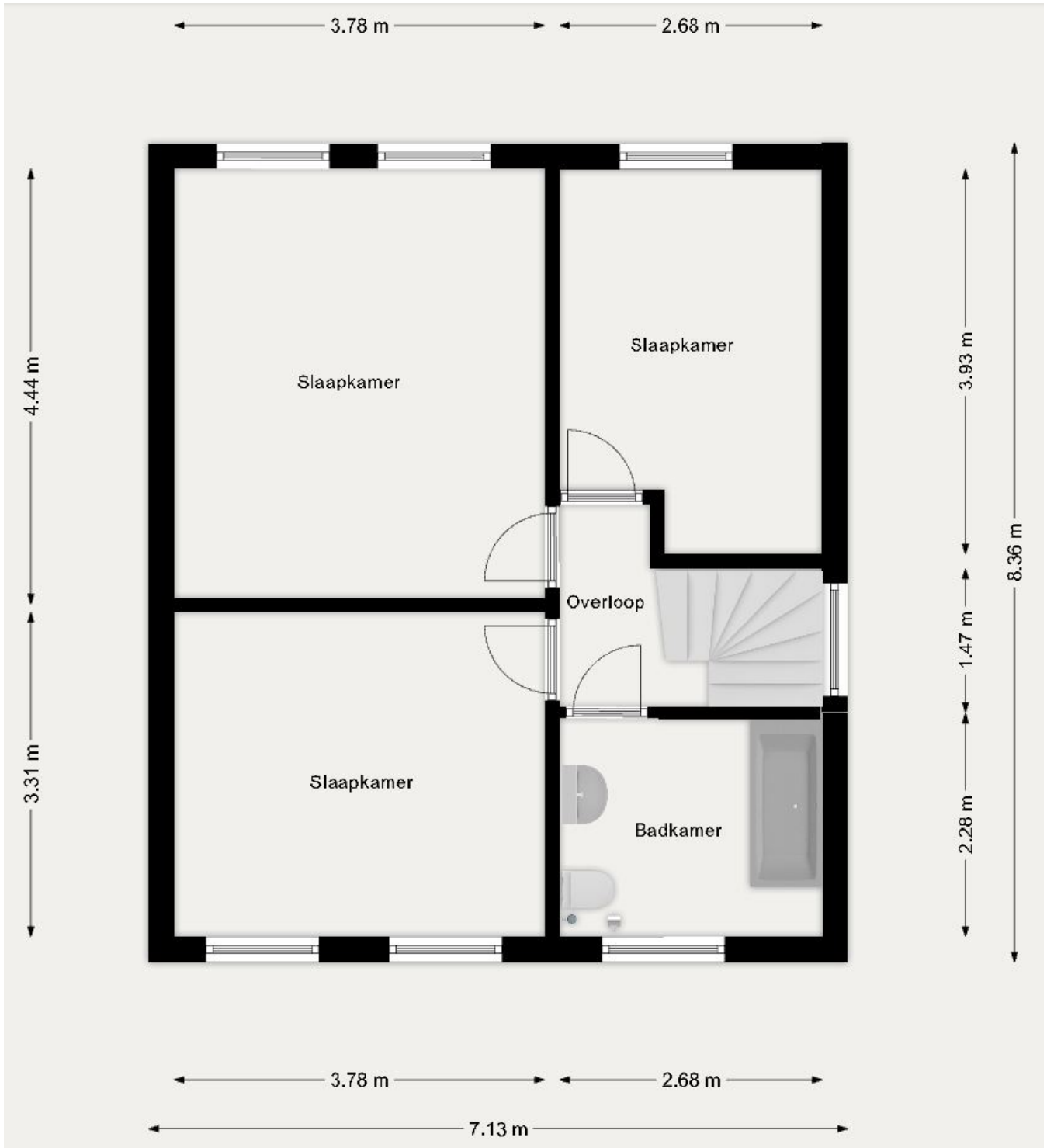


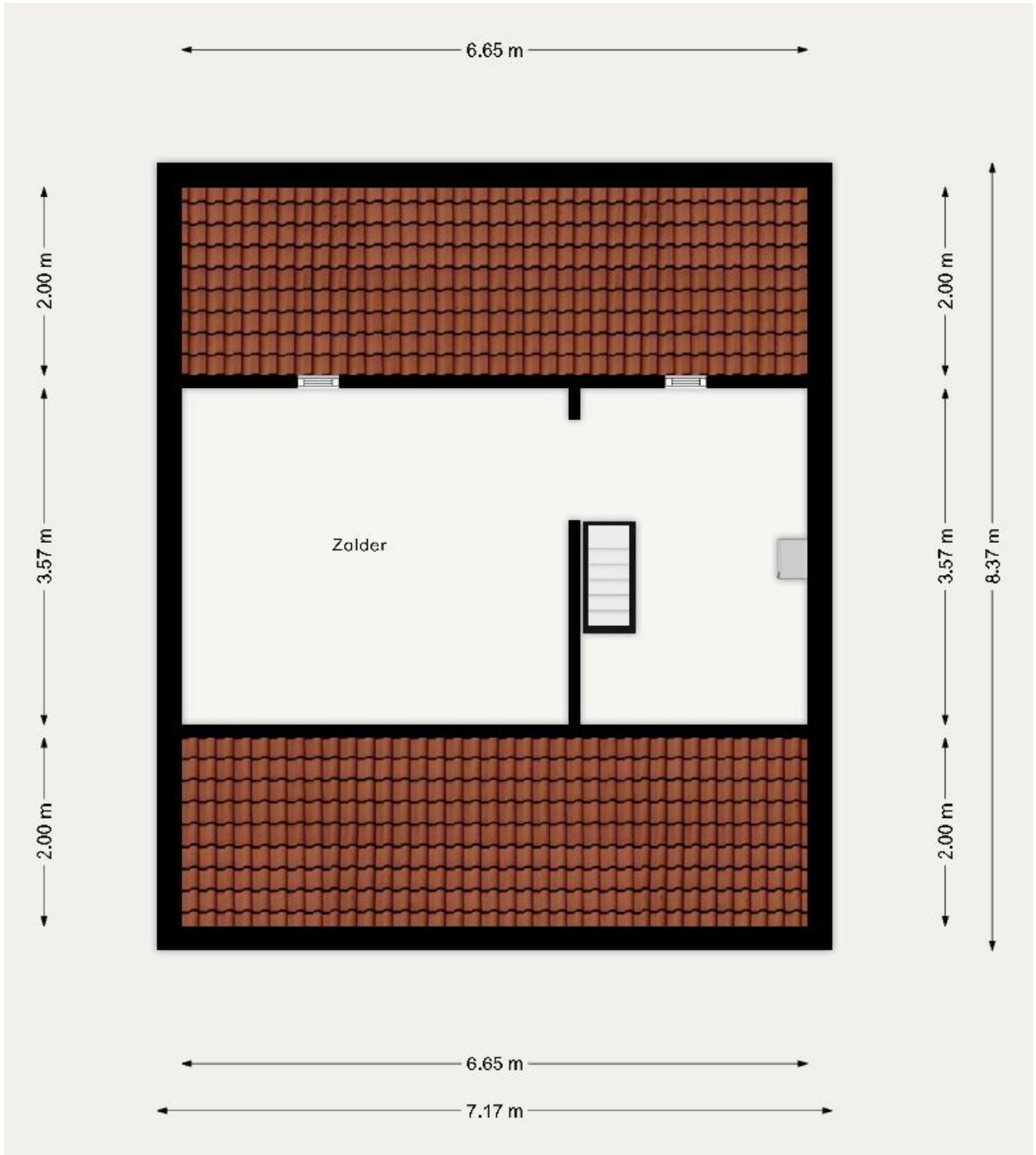


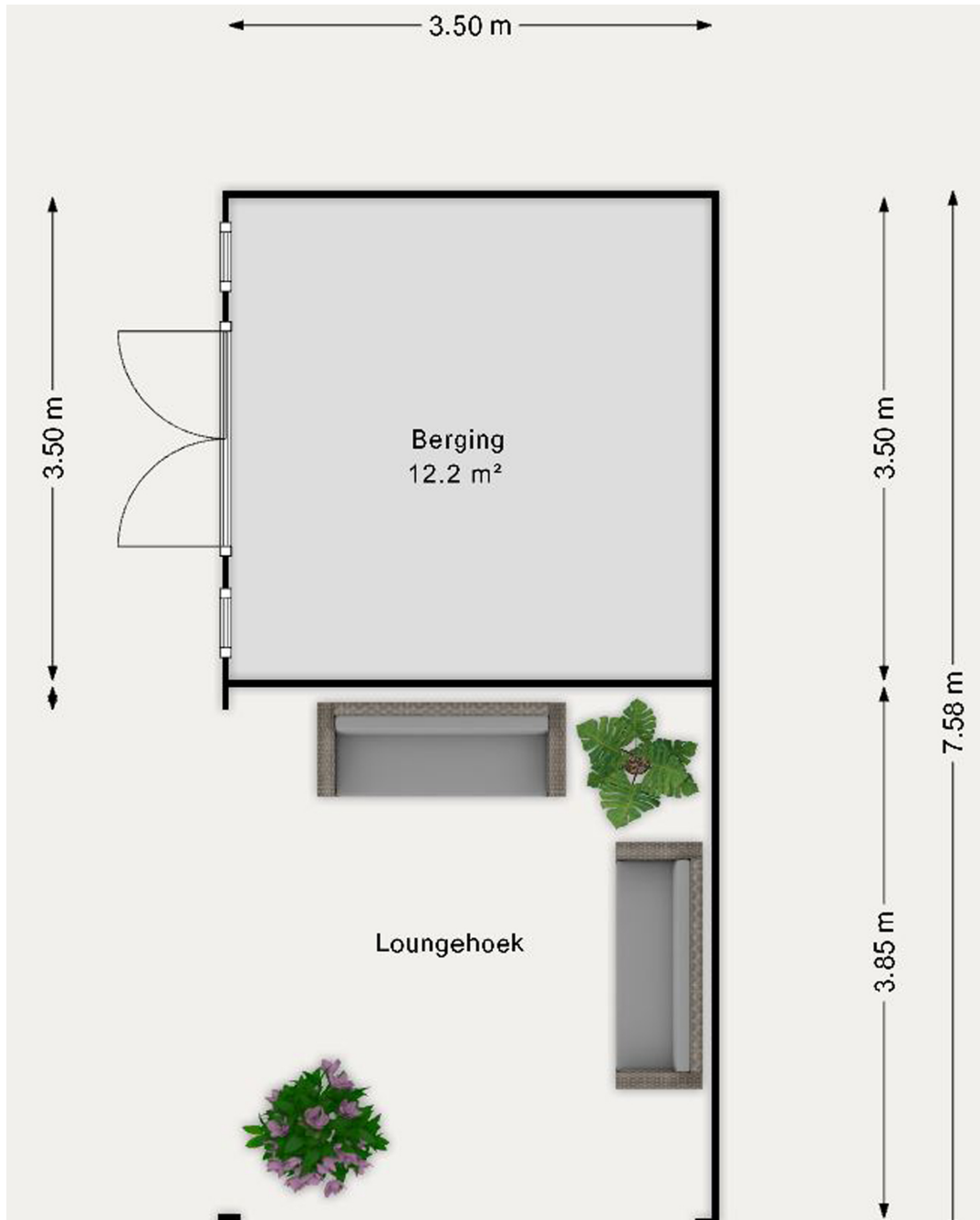


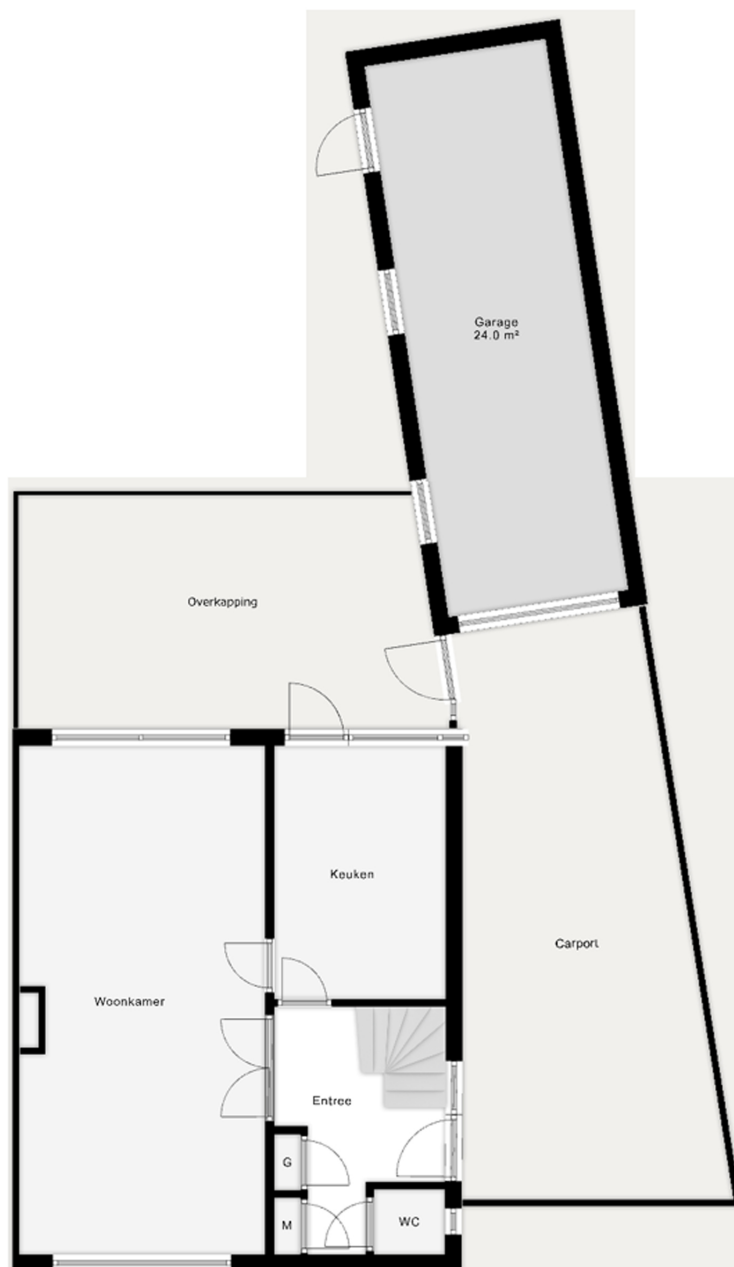


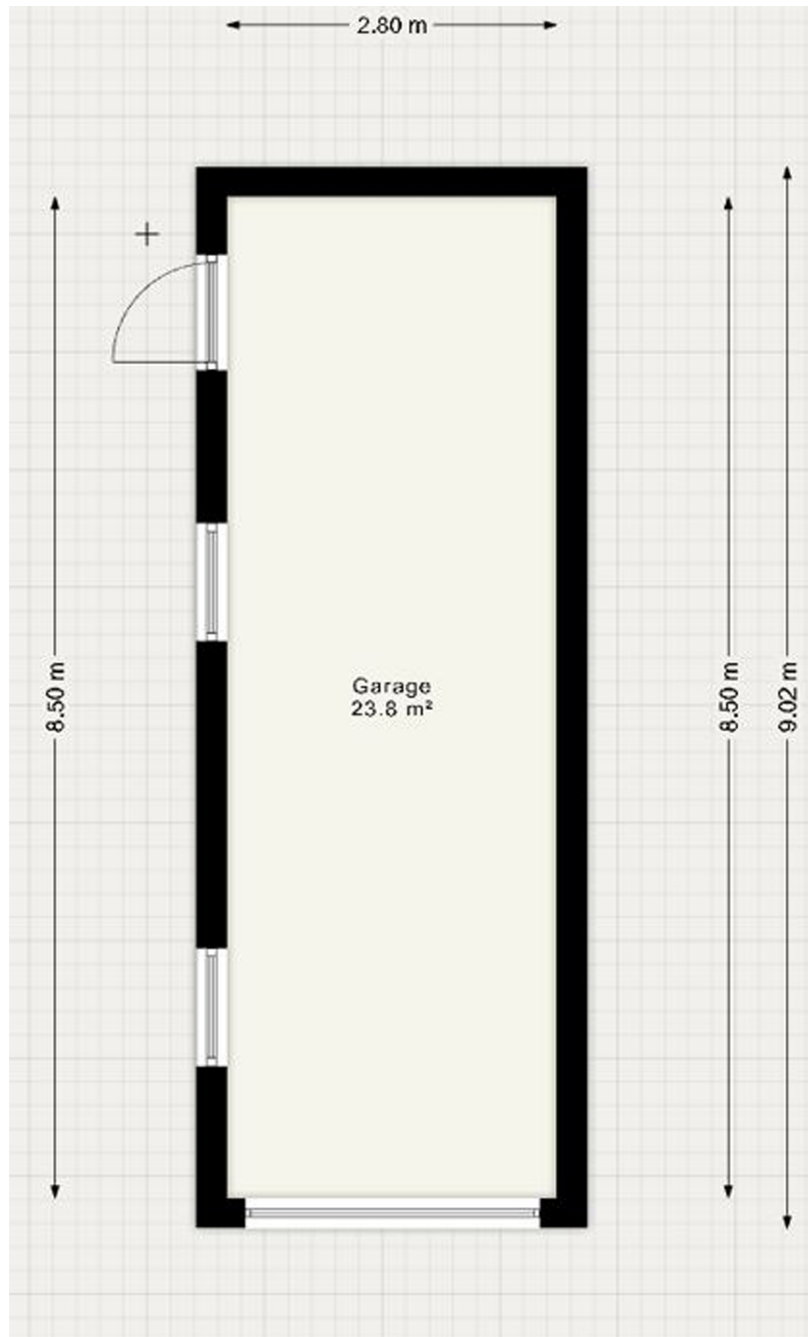












## Heeft deze brochure uw interesse in dit object vergroot?

- U kunt ons bellen of mailen voor meer informatie en/of het maken van een afspraak, voor zover nog nodig, voor een vrijblijvende bezichtiging. Of bezoek ons kantoor in Maastricht.
- Als het pand u interesseert doet u er goed aan dit duidelijk te maken en niet te lang daarmee te wachten. Onze makelaars adviseren u graag omtrent daartoe te nemen stappen.
- Voor over te nemen roerende zaken moet een waardebedrag worden bepaald, dat in de koopprijs wordt opgenomen.
- Ons kantoor staat niet in voor de juistheid van de verstrekte gegevens, zoals maatvoering etc.
- In het kader van het schriftelijkheidsvereiste is het voor beide partijen van belang dat er spoedig een koopovereenkomst wordt gemaakt waarin de afspraken bekrachtigd worden. Voorts dient deze overeenkomst door beide partijen ondertekend te worden. Gebruikelijk is dat het moment tussen overeenstemming en ondertekening niet langer dan 10 dagen in beslag neemt.
- Nieuwe wetgeving voorziet erin dat de (particuliere) koper van een onroerende zaak in Nederland, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst, nog 3 dagen (hoe dit precies bepaald wordt verdient nadere uitleg) de tijd heeft om zich te bedenken en de koop te ontbinden. Verkopers kunnen dat niet, maar onze opdrachtgevers behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is getekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- In het merendeel van de gevallen wordt een door koper te storten waarborgsom in de koopovereenkomst opgenomen (eventueel door een bankgarantie te vervangen).
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe of nieuwere woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit garandeert, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, dak, gevels, fundering, installaties, leidingen, riolering en aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Hij verzwijgt echter niet moedwillig gebreken aan bovenstaande zaken.
- In verband met de wettelijke onderzoeksplicht van de koper, adviseren wij deze een bouwkundig onderzoek te laten verrichten.
- Wijnands Tilli assurantiën en makelaardij is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

## Is dit niet de woning van uw dromen, maar vindt u elders een geschikt huis?

### Profiteer dan nu van onze spectaculaire (NWWI)taxatietarieven:

Getaxeerde waarde	Tarief
tot € 250.000,-	€ 525,00
van € 250.000,- tot € 300.000,-	€ 550,00
van € 300.000,- tot € 350.000,-	€ 575,00
van € 350.000,- tot € 400.000,-	€ 600,00
van € 400.000,- tot € 450.000,-	€ 625,00
> € 450.000,-	€ 650,00

Deze bedragen zijn exclusief € 20,- legeskosten en exclusief BTW, maar inclusief kadasterkosten, verschotten en administratiekosten. U komt dus niet voor verrassingen te staan bij het ontvangen van de factuur. Voor taxaties met het NWWI-keurmerk moet een NWWI-bijdrage afgedragen worden van € 39,95 excl. BTW. Deze bijdrage is NIET in het bovenstaand taxatietarief verwerkt.

Gaat het om een object in België en heeft u geen volledig rapport nodig maar volstaat een taxatieverklaring? Vraag dan een taxatieverklaring aan. Deze verklaring verrichten wij voor € 175,- (excl. BTW). Een taxatieverklaring wordt veelal gebruikt voor uw eigen administratie, WOZ-bezwaar, rechtbank, notaris, accountant, maar ook als u verkoopplannen hebt kan een taxatieverklaring een waardevol document zijn. Let een taxatieverklaring voor een Nederlandse object is helaas niet mogelijk.



# Er is nog veel meer

## Wij hebben alles voor u in huis!

WijnandsTilli Assurantien heeft alles in huis onder 1 dak. Hierdoor kunnen we goed inspringen op de wensen van onze klant. Bij ons kunt u voor alle soorten financieringen, hypotheek en verzekeringen terecht. Of het nu gaat om uw huis, auto, boot, vakantie, ziektekosten, rechtsbijstand, pensioen of leven, wij staan voor u paraat om u op adequate wijze te adviseren.

## Verzekeringen

U wenst een afgewogen verzekeringspakket dat toegesneden is op uw individuele situatie, tegen gunstige voorwaarden en passend bij u als persoon of heeft u mogelijk twijfels of u thans op de juiste manier verzekerd bent? Of bent u het overzicht kwijtgeraakt door verzekeringen af te sluiten bij meerdere tussenpersonen? Wij kunnen een en ander voor u bekijken. U bent van harte welkom voor een kop koffie en een vrijblijvend gesprek om uw verzekeringspakket eens tegen het licht te houden en u hierover te laten adviseren.

Mocht u op enig moment schade hebben, staan wij garant voor een snelle afwikkeling van deze schade. U hebt bij dit ongemak geen extra werk. Wij handelen de schade voor u af.

## Hypotheek

De meeste kopers van een huis hebben een hypotheek nodig om een huis te kunnen kopen of verbouwen. Daarbij heeft u de keuze uit diverse hypotheekvormen. Wij zijn u graag van dienst bij de keuze van de financieringsvorm die het beste past bij uw wensen en uw persoonlijke situatie. Wij rekenen graag voor u uit welk bedrag in uw situatie verantwoord is om te lenen. Voor het kiezen van de juiste hypotheek wijzen wij u graag de weg.

Maak vrijblijvend eens een afspraak met een van onze adviseurs. Een afspraak is zo gemaakt en verplicht u tot niets!