

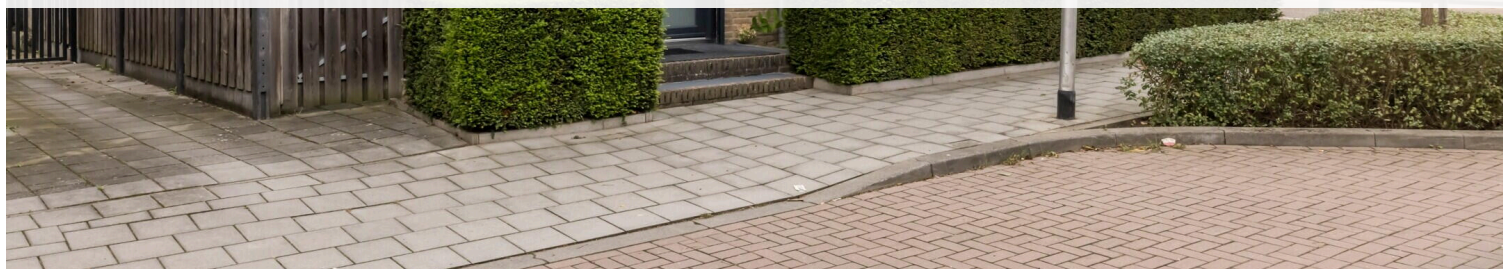
# Hoensbroek

Mgr. Lebouillestraat 40 | Vraagprijs € 307.500 k.k.

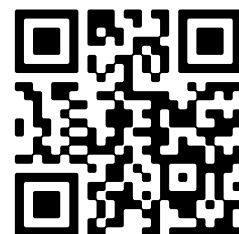


## BESCHIKBAAR

[WWW.MGRLEBOUILLESTRAAT40.NL](http://WWW.MGRLEBOUILLESTRAAT40.NL)



<b>Type object:</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar:</b>	1954
<b>Woonoppervlakte:</b>	102 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	460 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	4 kamers (3 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.mgrlebouillestraat40.nl">www.mgrlebouillestraat40.nl</a>



# Omschrijving

**Mgr. Lebouillestraat 40, 6431 KL Hoensbroek**

Mgr. Lebouillestraat 40

Vraagprijs: € 307.500 euro k.k.

Aanvaarding: in overleg

Instapklare geheel gemoderniseerde vrijstaande woning uit 1954 met energielabel C, omringende tuin en een vrijstaande garage.

Grijp nu je kans om deze instapklare vrijstaande woning, die klaar is voor de toekomst, te bezichtigen!

De bezichtigingen zullen 19 en 20 september a.s. plaatsvinden.

Ligging:

Welkom in Hoensbroek! Hier woon je dichtbij winkels, scholen en verenigingen.

De woning is gelegen in het centrum, in de directe nabijheid van de winkelstraat en het Aldenhofpark.

Indeling:

Begane grond:

Via de ruime hal/entree met meterkast (3-fasen, slimme meters) is er toegang tot de gesloten keuken, de voorraadkelder, het geheel betegeld toilet met fonteintje en de woonkamer. De trap is in 2023 gerenoveerd.

De lichte woonkamer is voorzien van een parketvloer en heeft strak gestucte muren. Ook is er een muurkast. Via de schuifpui heeft u toegang tot de onderhoudsvriendelijke tuin uit 2021 met veel privacy.

De gesloten moderne keuken uit oktober 2022 is voorzien van alle noodzakelijke inbouwapparatuur. Ook vanuit de keuken is directe toegang tot de tuin.

De vrijstaande garage is voorzien van een elektrische sectionaal poort uit 2023 en een aansluiting voor een oplaadpunt.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de 3 slaapkamers, separate witgoedruimte en een in 2021 gemoderniseerde badkamer met een vrijstaande douche, toilet en een dubbele wastafel. Ook is de badkamer voorzien van een airco. De badkamer en een slaapkamer hebben een muurkast.

Tweede verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar via een vlizotrap waar de huur Cv-installatie uit 2017 van het merk Vaillant HRC Ecotec Plus VHR CW4 (Volta) met een maandhuur van €36,58 is gesitueerd. Hier staat ook de zonneboiler AGPO Aquasol LB90, deze is in eigendom. De verdieping is nu in gebruik als bergzolder.

Isolatiepakket:

Het energielabel is momenteel C en geldig tot 16 november 2029. Hierin zijn de verduurzamingsmaatregelen die de afgelopen jaren door de verkopers zijn aangebracht, nog niet allemaal meegenomen. Het is aan te raden dat de

potentiële kopers een nieuw energielabel aanvragen dat wellicht extra rentevoordeel bij de hypotheekverstrekker kan opleveren in het kader van verduurzaming.

Bijzonderheden:

- Instapklare geheel gemoderniseerde vrijstaande woning
- Bouwjaar 1954
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++)
- Strak gestucte wanden in de gehele woning
- De gehele woning is voorzien van rolluiken
- Onderhoudsvriendelijke tuin in 2021 opnieuw aangelegd
- Vrijstaande ruime garage
- Perceeloppervlakte 275 m<sup>2</sup>/ woonoppervlakte 102 m<sup>2</sup>
- Inhoud 460 m<sup>3</sup>
- Energielabel C (zie isolatiepakket)
- In totaal 29 zonnepanelen (15 panelen uit 2019 en 14 panelen uit 2021). De zonnepanelen zijn allemaal in eigendom.
- Keuken is van oktober 2022 (met Siemens vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat, combi-magnetron/oven en Inventum plintboiler)
- Drie airco's (woonkamer, slaapkamer en badkamer)
- In 2011 is het dak geïsoleerd en vervangen, inclusief zinken dakgoten en 2 Velux dakramen
- Aansluiting voor oplaadpunt voor een elektrische auto is in de garage aanwezig
- In de nabijheid van scholen, winkels, voorzieningen en Aldenhofpark.

Voor de exacte maten in deze presentatie zie bijgevoegde plattegronden.

Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met verkopend makelaar: Tom van Houtem (06-20269830).

Volg ons op Facebook en/ of instagram om previews te zien van alle nieuwe aanbod. (Dichtbij Vastgoed)

Disclaimer;

- \* Alle maten zijn circa maten;
- \* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;
- \* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- \* Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud;
- \* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als 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 ("schriftelijkheidsvereiste")

## Kenmerken

Vraagprijs: € 307.500 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1954

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 102 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 275 m<sup>2</sup>

Inhoud: 460 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 17 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 43 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamers (1 toilet)

Badkamervoorzieningen: Toilet, wasbak, walk in douche

Aantal woonlagen: 4 woonlagen

## Energie

Energie label: C

## Buitenruimte

Ligging: In centrum, in woonwijk, vlakbij snelweg, nabij school

Tuin: Achtertuin, voortuin

Voortuin: 19.21 m<sup>2</sup> (1.7 meter diep en 11.3 meter breed)

Achtertuin: 80.8 m<sup>2</sup> (10.1 meter diep en 8 meter breed)

Ligging tuin: Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

## Garage

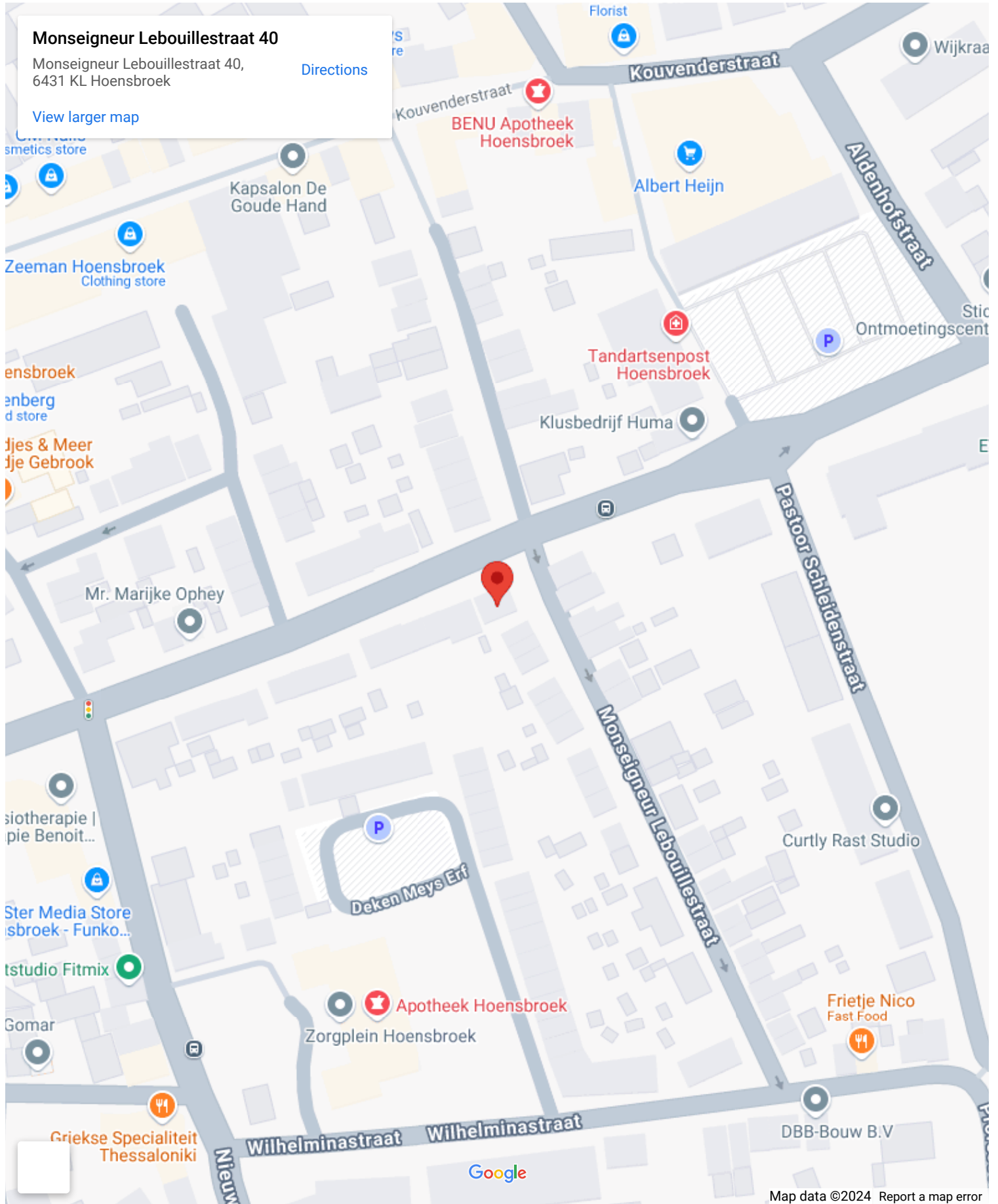
Soort garage: Vrijstaande stenen garage

Capaciteit garage: 1 auto

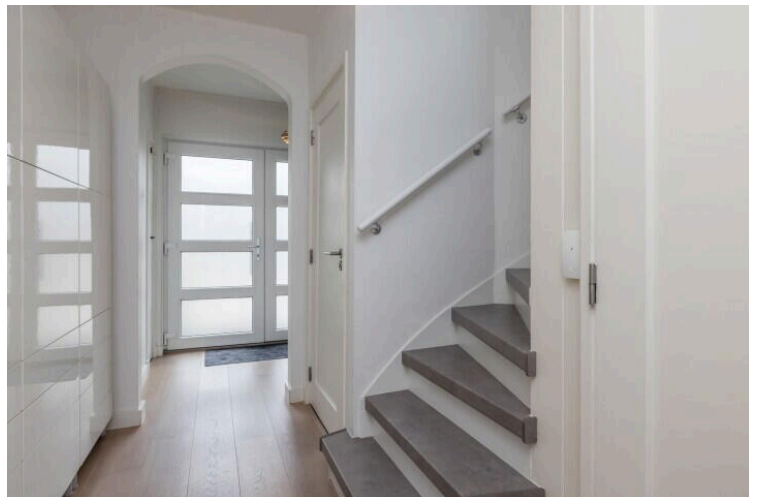
Voorzieningen garage:

Elektra, stromend water

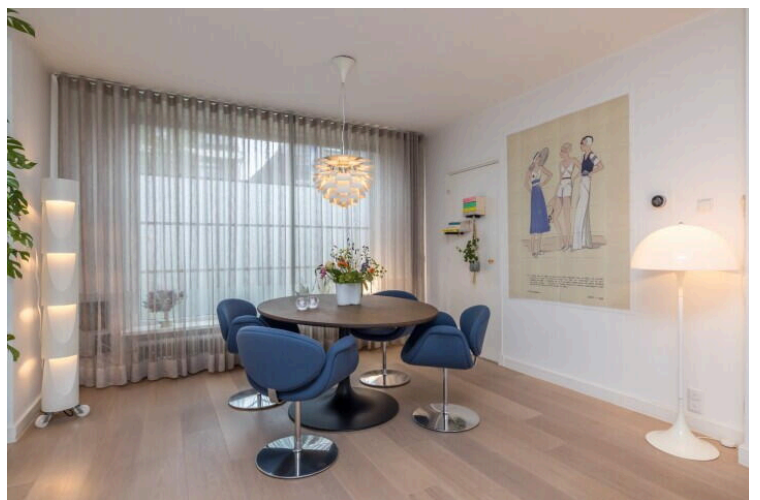
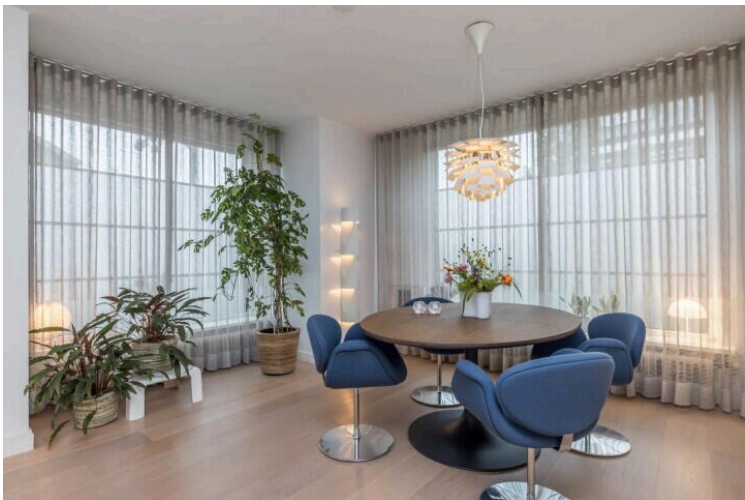
# Op de kaart

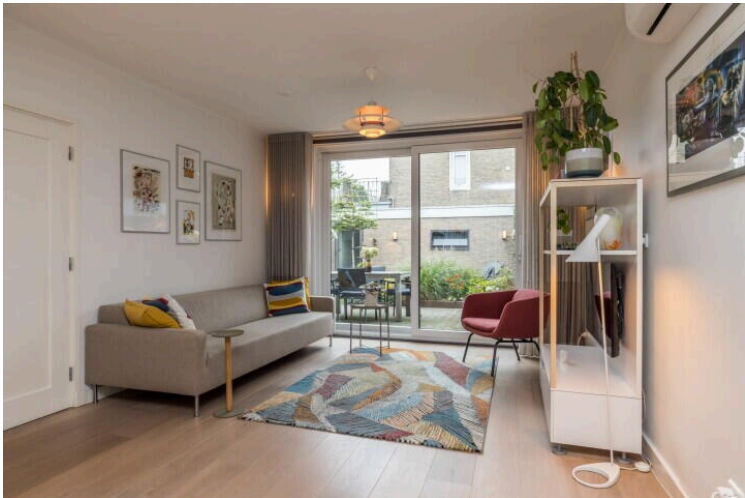
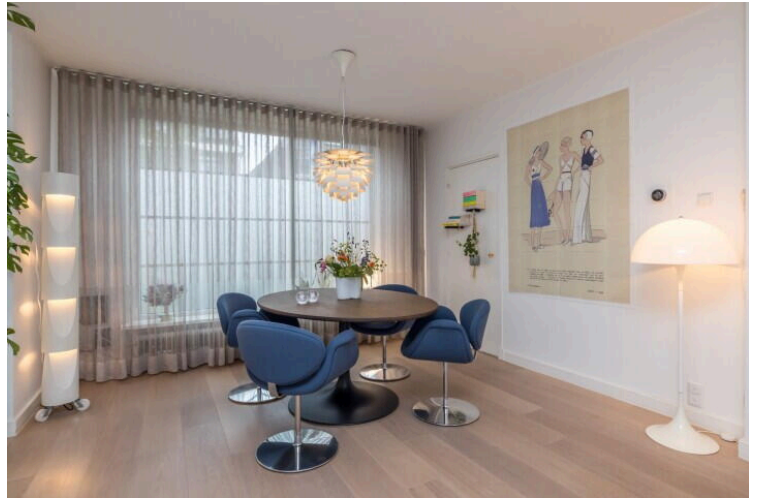










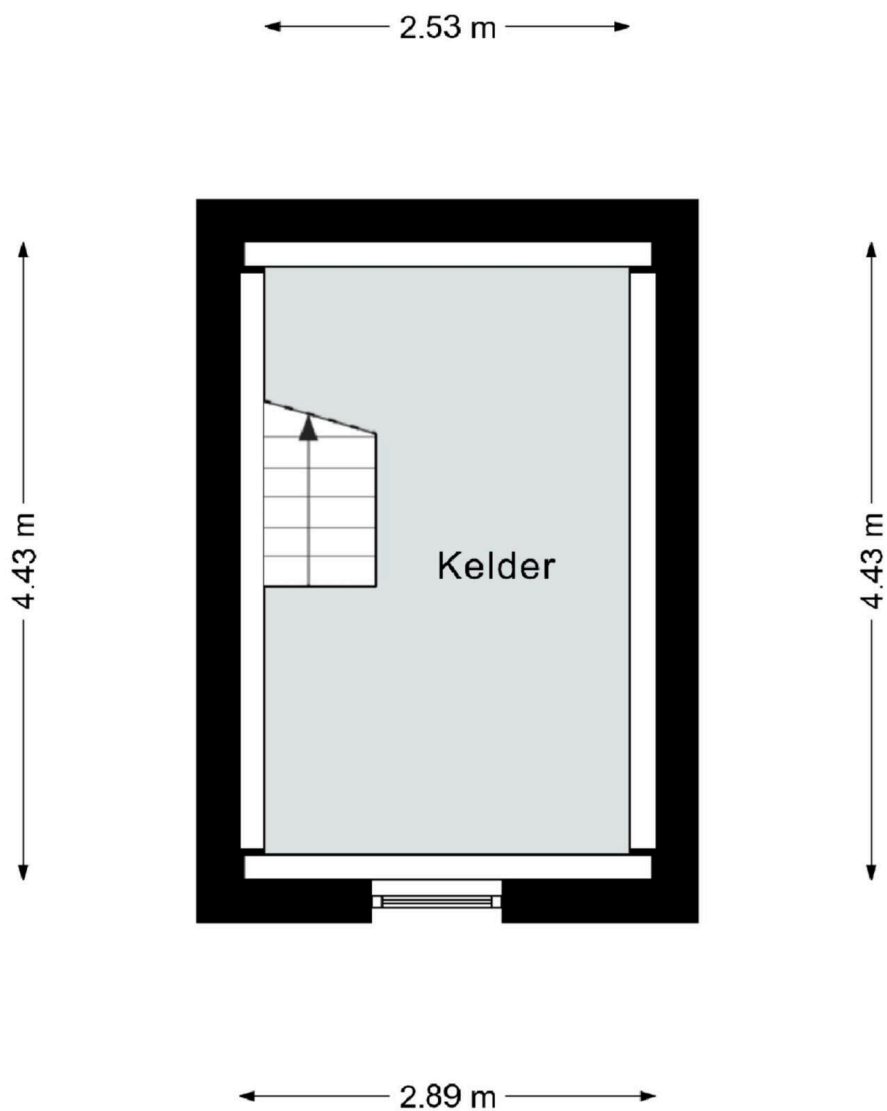




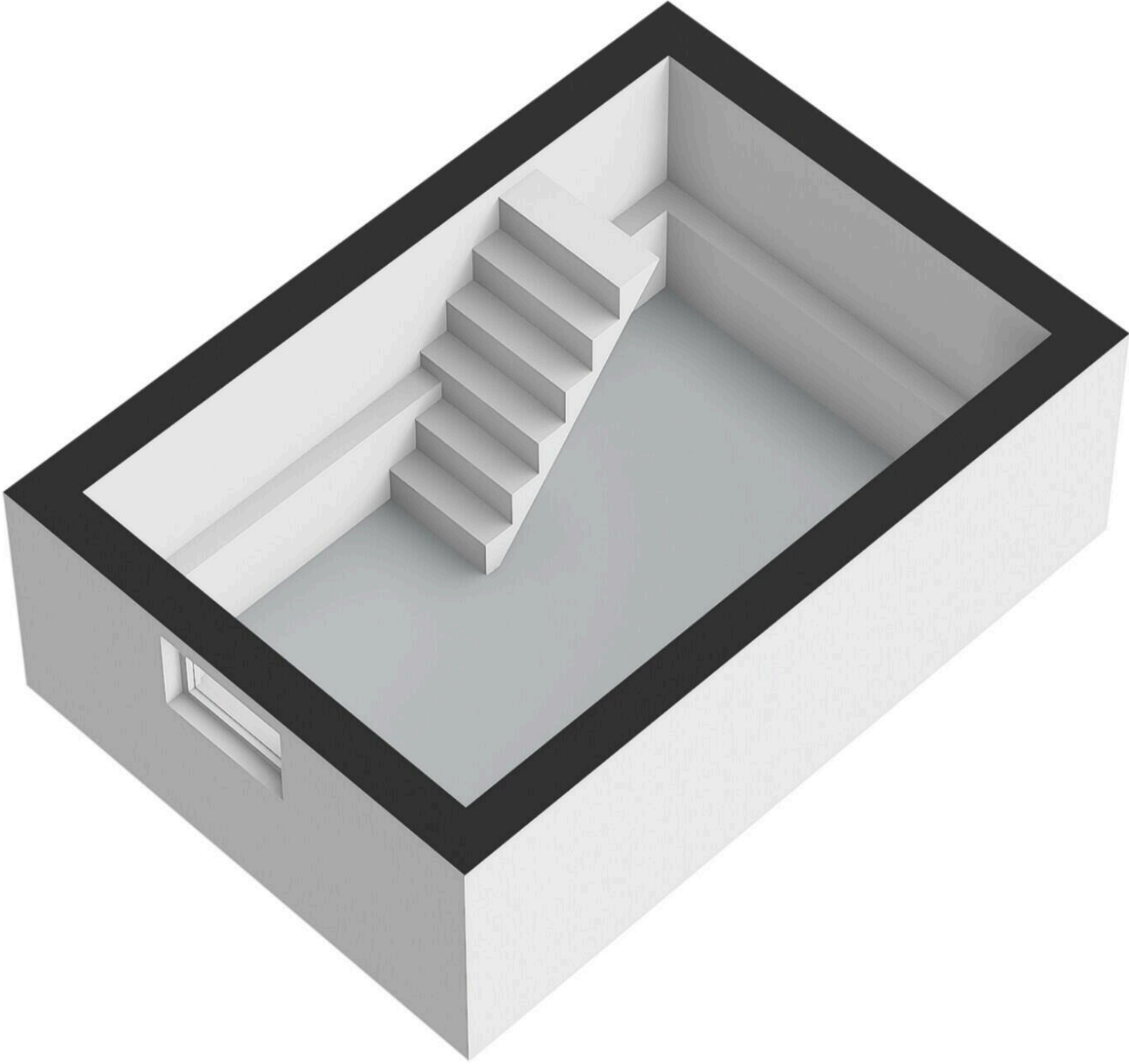




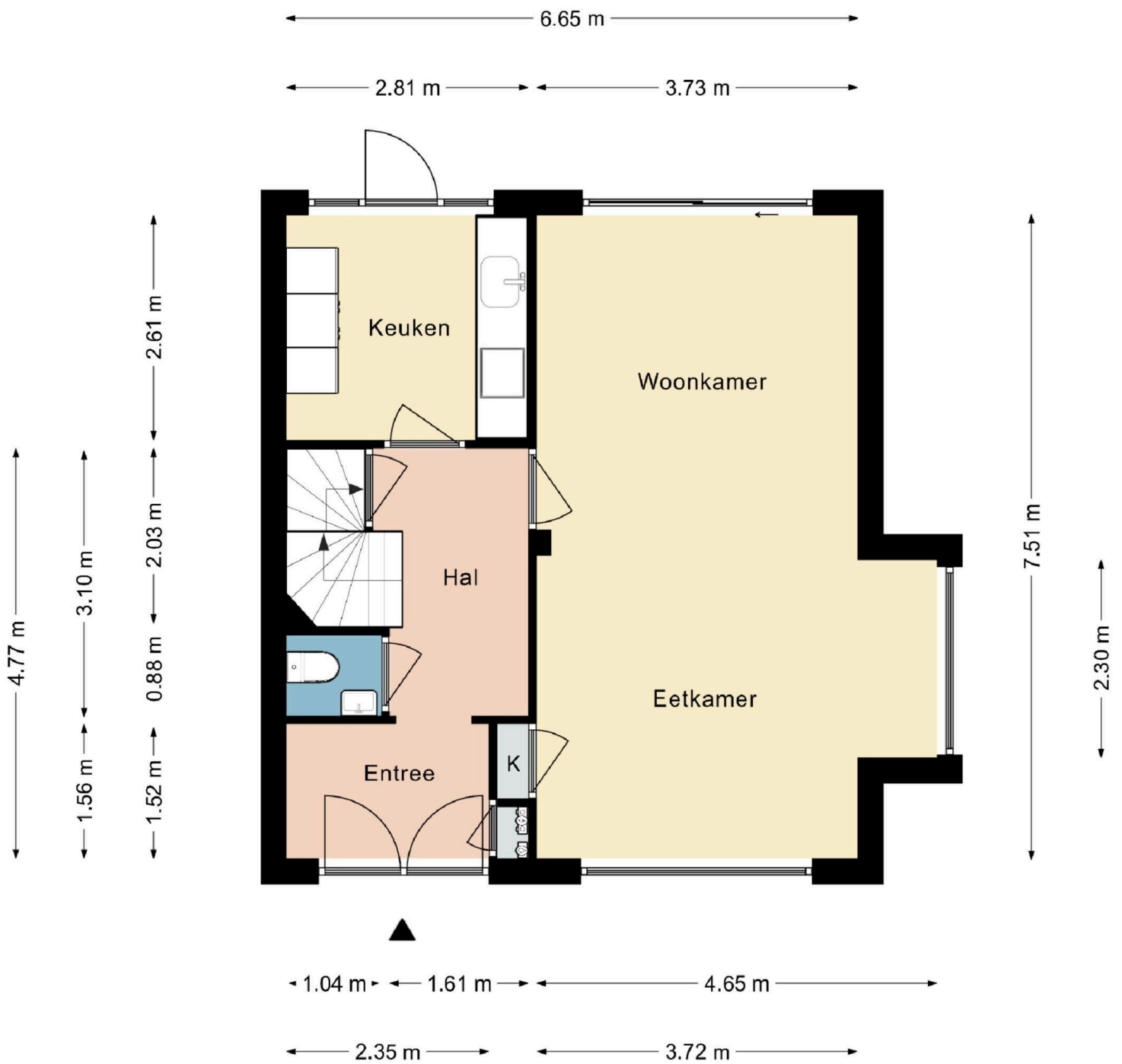




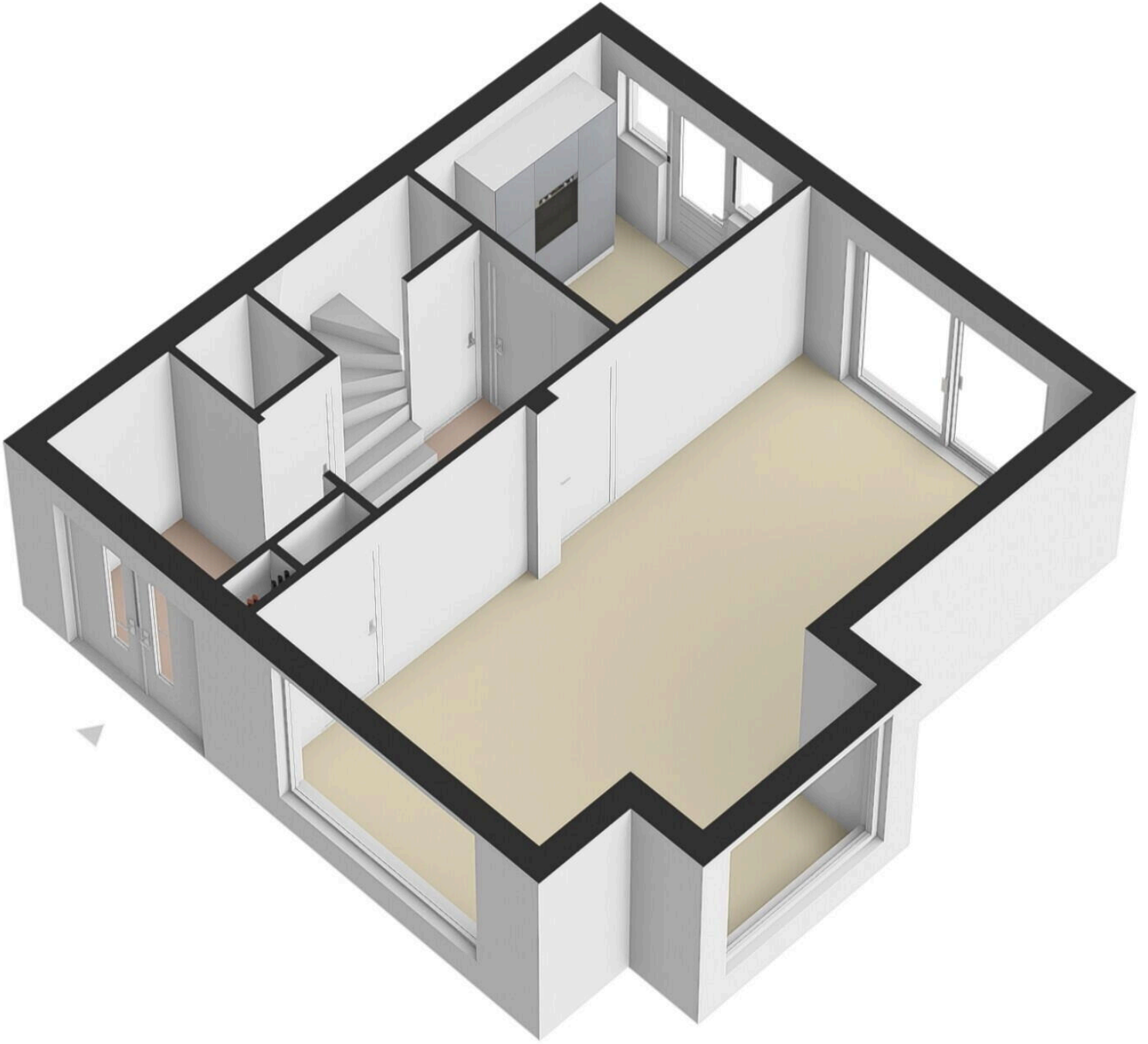
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

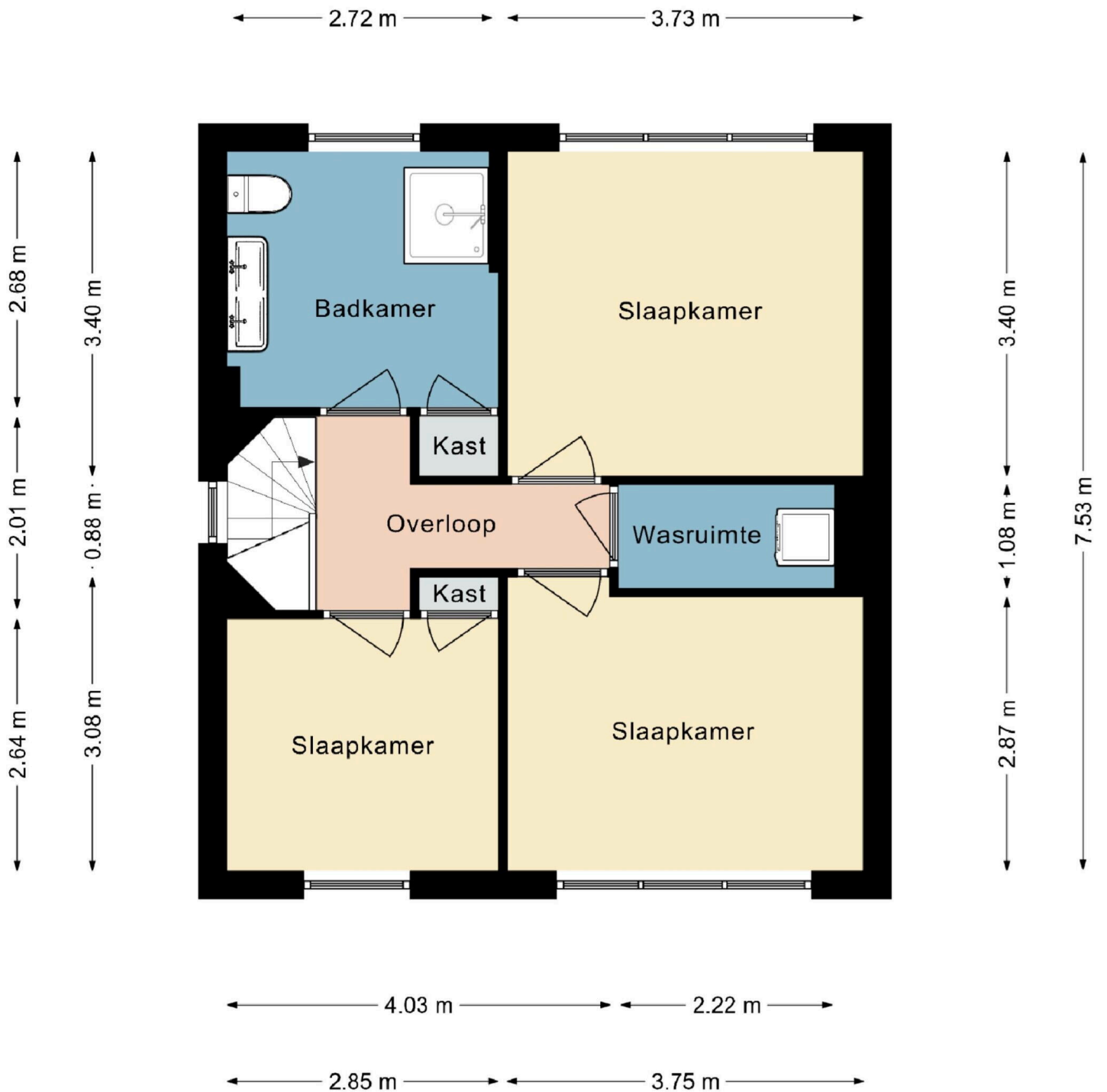




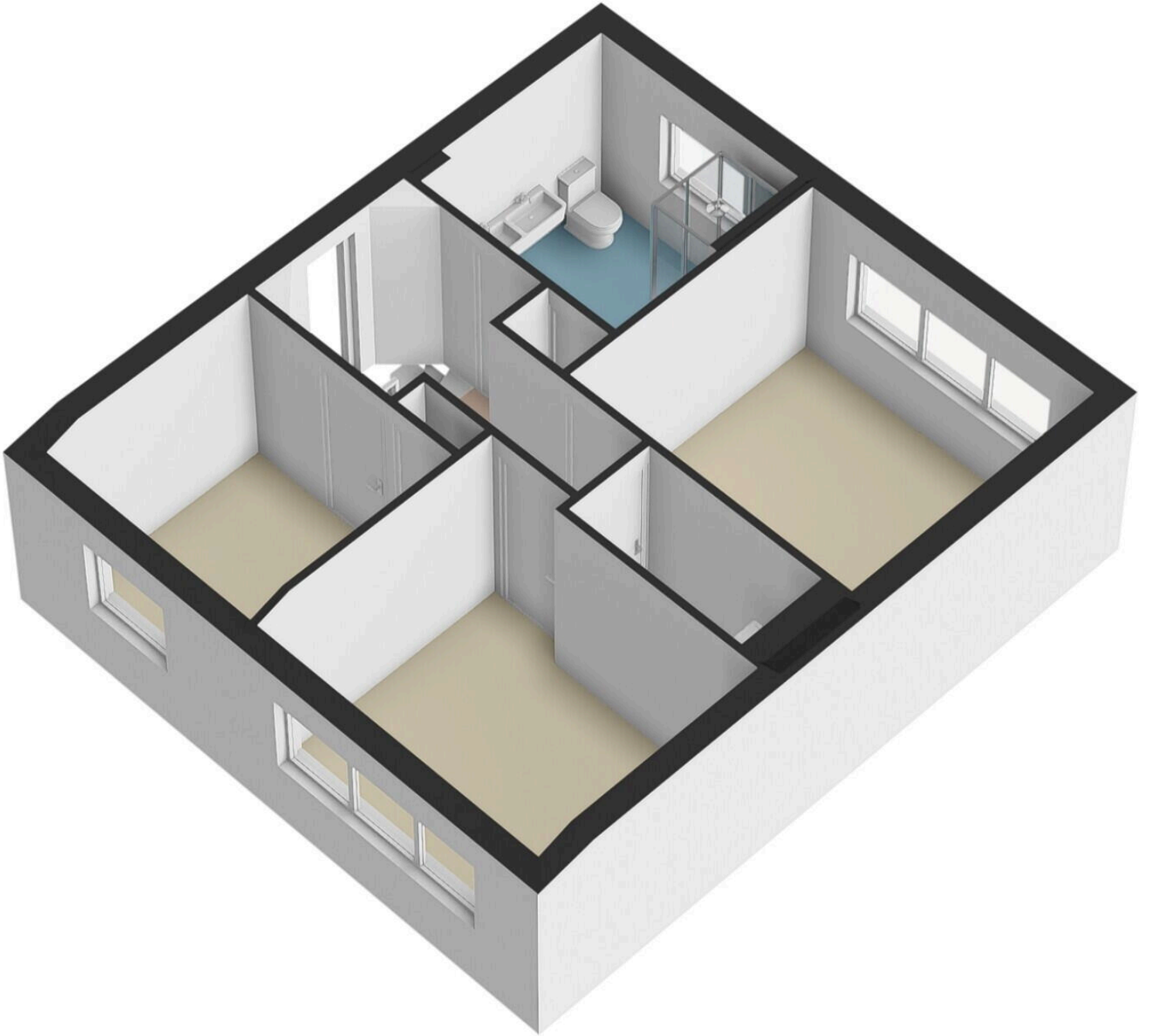


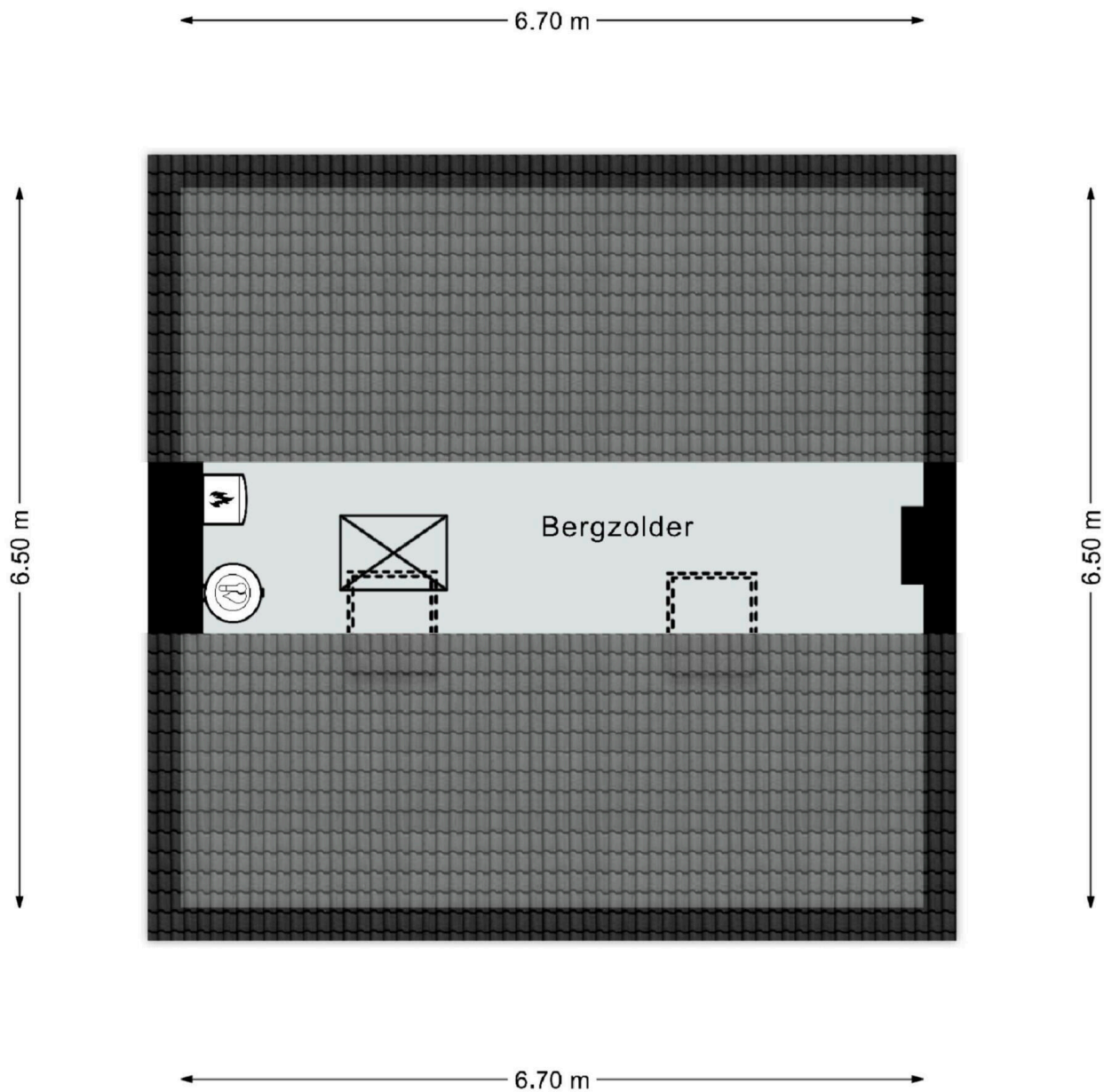
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



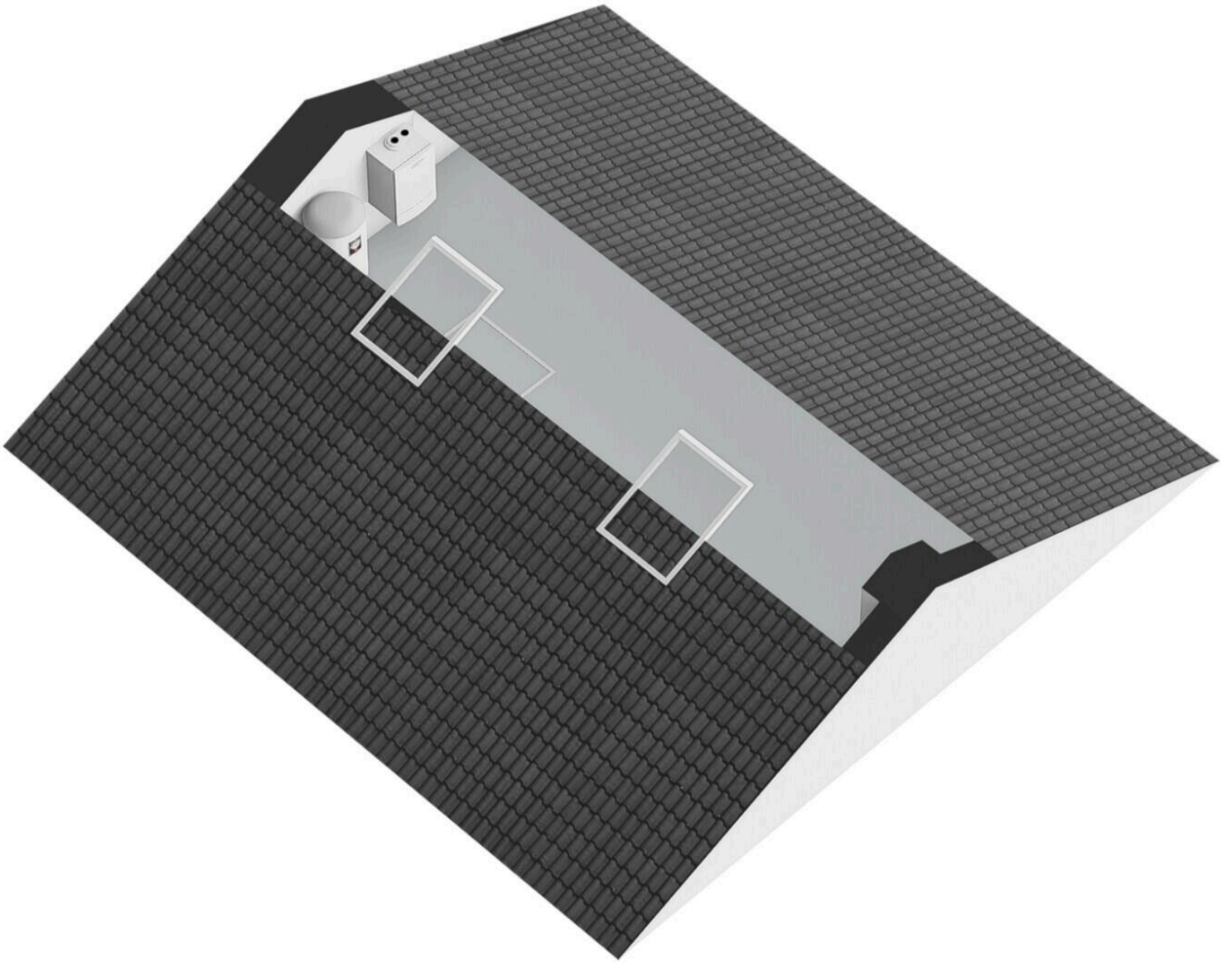


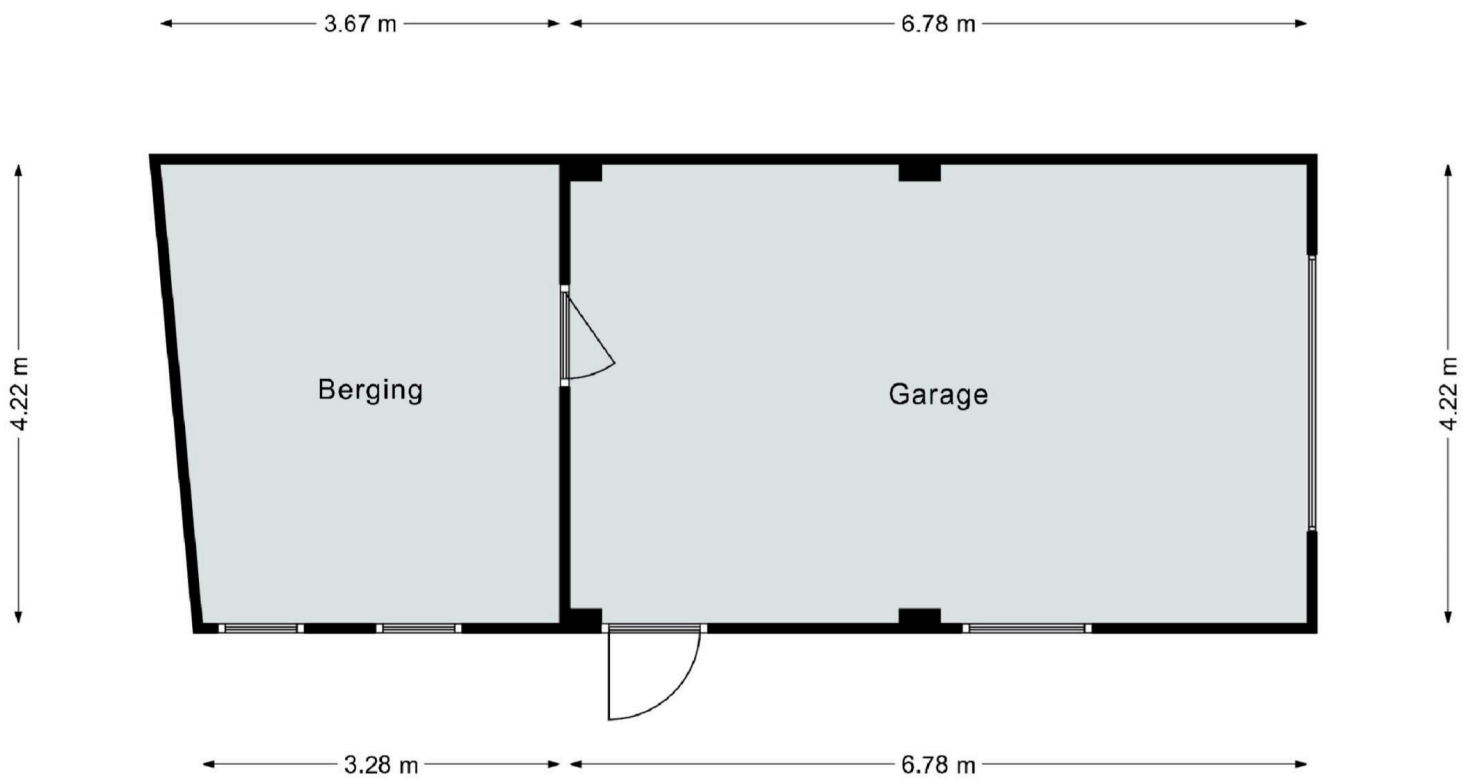
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



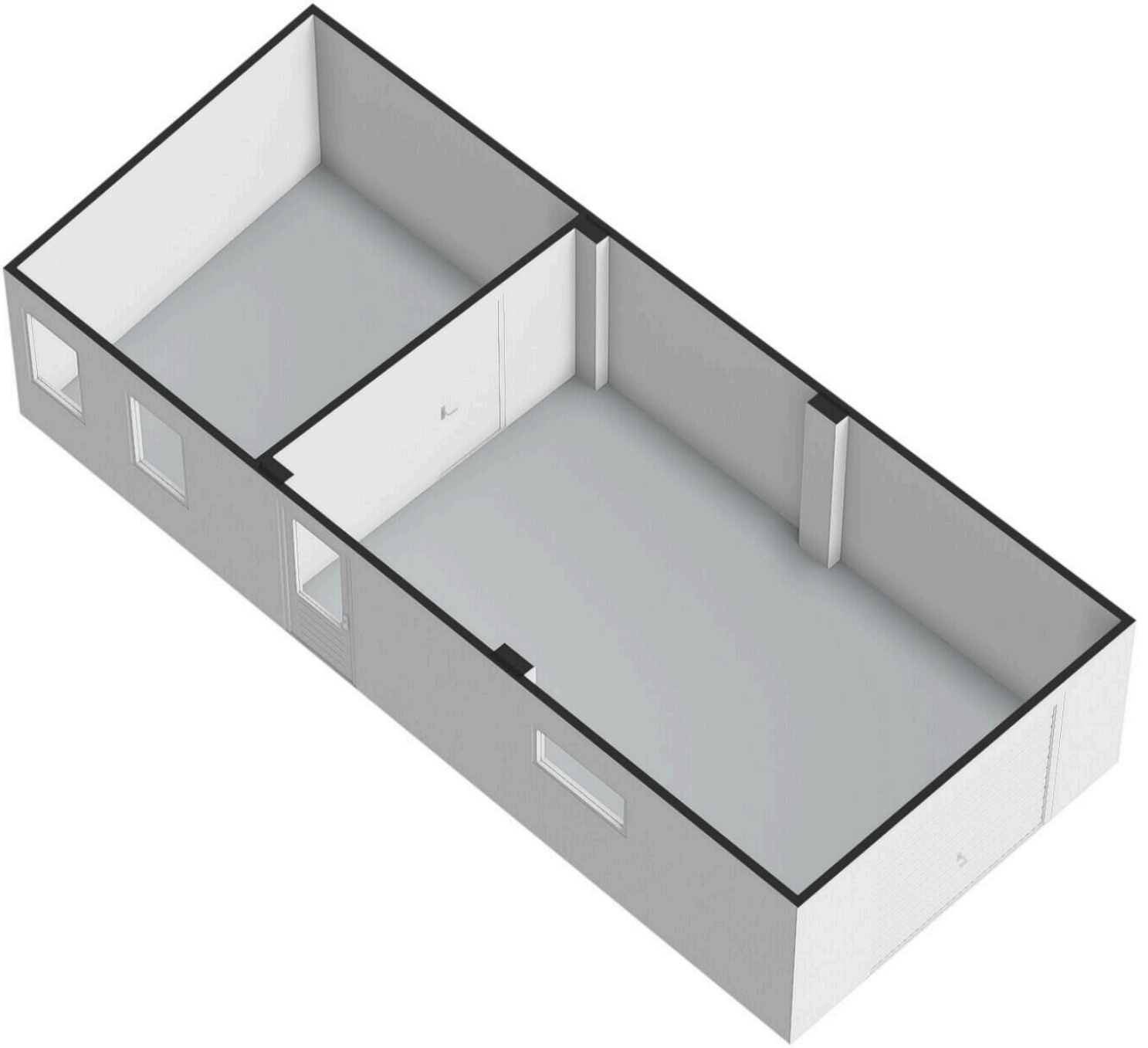


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





# Mgr. Lebouillestraat 40

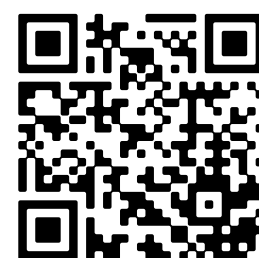
[www.mgrlebouillestraat40.nl](http://www.mgrlebouillestraat40.nl)



## Dichtbij Vastgoed

Desteynstraat 33  
6367 DA, Voerendaal

[www.dichtbijvastgoed.nl](http://www.dichtbijvastgoed.nl)  
045 - 820 0202



Scan Mij!