



**Pastorskuilenweg 8**  
6432 AC, Hoensbroek

**Vraagprijs € 175.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33





# Omschrijving

## Algemeen:

In woonwijk nabij centrum van Hoensbroek gelegen geschakelde (te renoveren) woning met ruime garages, voor- en achtertuin.

De woning beschikt over 2 slaapkamers en ruime badkamer.

De woonoppervlakte bedraagt circa 81 m<sup>2</sup> en exclusief 31 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en 65 m<sup>2</sup> externe ruimte. Gelegen op een perceel van 275 m<sup>2</sup>.

Centrale bereikbaarheid en voldoende faciliteiten binnen handbereik (supermarkt op loop afstand).

## Bijzonderheden:

De woning dient gerenoveerd te worden naar de huidige maatstaven en comfort maar biedt derhalve de keuze voor inbreng van eigen smaak.

Gelegen in goede prettige rustige woonomgeving met alle voorzieningen in de nabije omgeving.

Het pand is voorzien van kunststof kozijnen met isolatie glas.

Voorzien van van deels rolluiken.

Definitieve energielabel is F.

Vermelde maatvoering betreft circa maten.

Aanvaarding op korte termijn mogelijk.

Het pand bevindt zich op enkele autominuten van autosnelwegen naar Maastricht, Heerlen en Landgraaf.

# Bijzonderheden t.a.v. aankoop:

## 1. Tijdelijk verbod tot doorverkoop / Zelfbewoningsplicht:

- De woning is voor een minimale duur van 5 jaar bestemd voor eigen gebruik door koper (en zijn gezin). Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- Koper mag de woning gedurende het eerste jaar niet verkopen. Na dit eerste jaar is verkoop toegestaan mits schriftelijke toestemming van de woningcorporatie is gevraagd en verkregen. Bovendien dient de opvolgend verkrijger de woning wederom voor eigen bewoning te gebruiken. Na 5 jaar na initiële verkoop door de woningcorporatie vervalt deze verplichting voor koper of diens rechtsopvolgers.

## 2. Anti-speculatiebeding; -

- Naast de verplichtingen zoals opgelegd in het voormelde artikel "Tijdelijk verbod tot doorverkoop/ Zelfbewoningsplicht", dient koper bij verkoop binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de woning door de woningcorporatie aan Koper te voldoen aan de volgende betalingsverplichting:

- a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
- b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
- c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
- d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
- e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

## 3. Vestiging kwalitatieve verplichting:

- Koper verplicht zich jegens verkoper de woning niet anders te gebruiken dan als woning. Het is uitdrukkelijk verboden het verkochte te gebruiken voor o.a. bedrijf, kamerverhuur, pension, B&B. Deze verplichting gaat over op de rechtsopvolgers van de koper. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

## 4. Gelet op het feit dat de huidige eigenaar (woningcorporatie) de woning nooit zelf heeft bewoond wordt er bij de verkoop een zogenaamde 'niet-bewonersclausule' opgenomen.

## 5. De eigendomsoverdracht dient t.z.t. plaats te vinden ten kantore van Metis Notarissen te Maastricht Airport óf Hendriks & Fleuren Zuyd Notarissen te Heerlen.

## 6. 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").

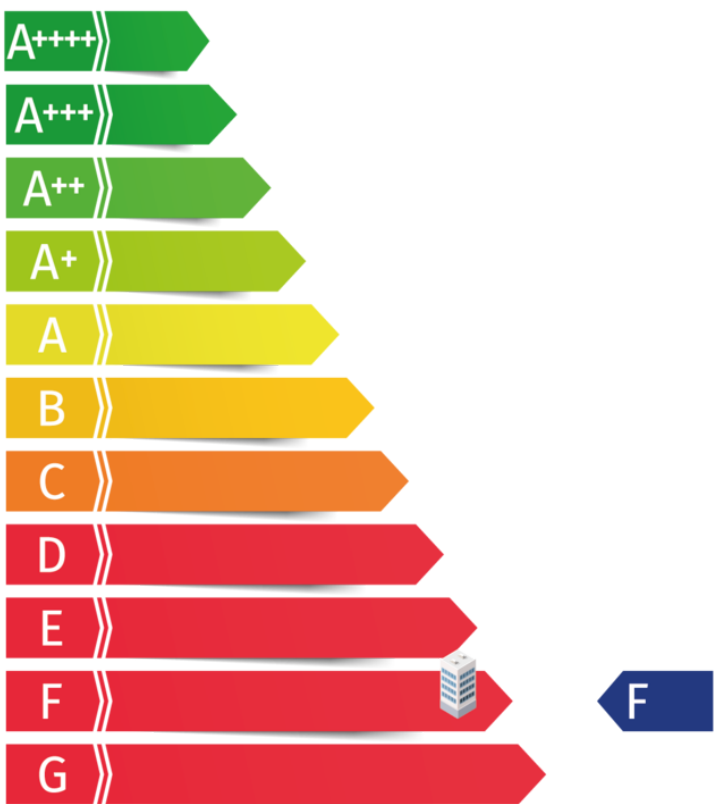
## 7. De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## 8. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## 9. 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 over de staat van onderhoud.

# Kenmerken

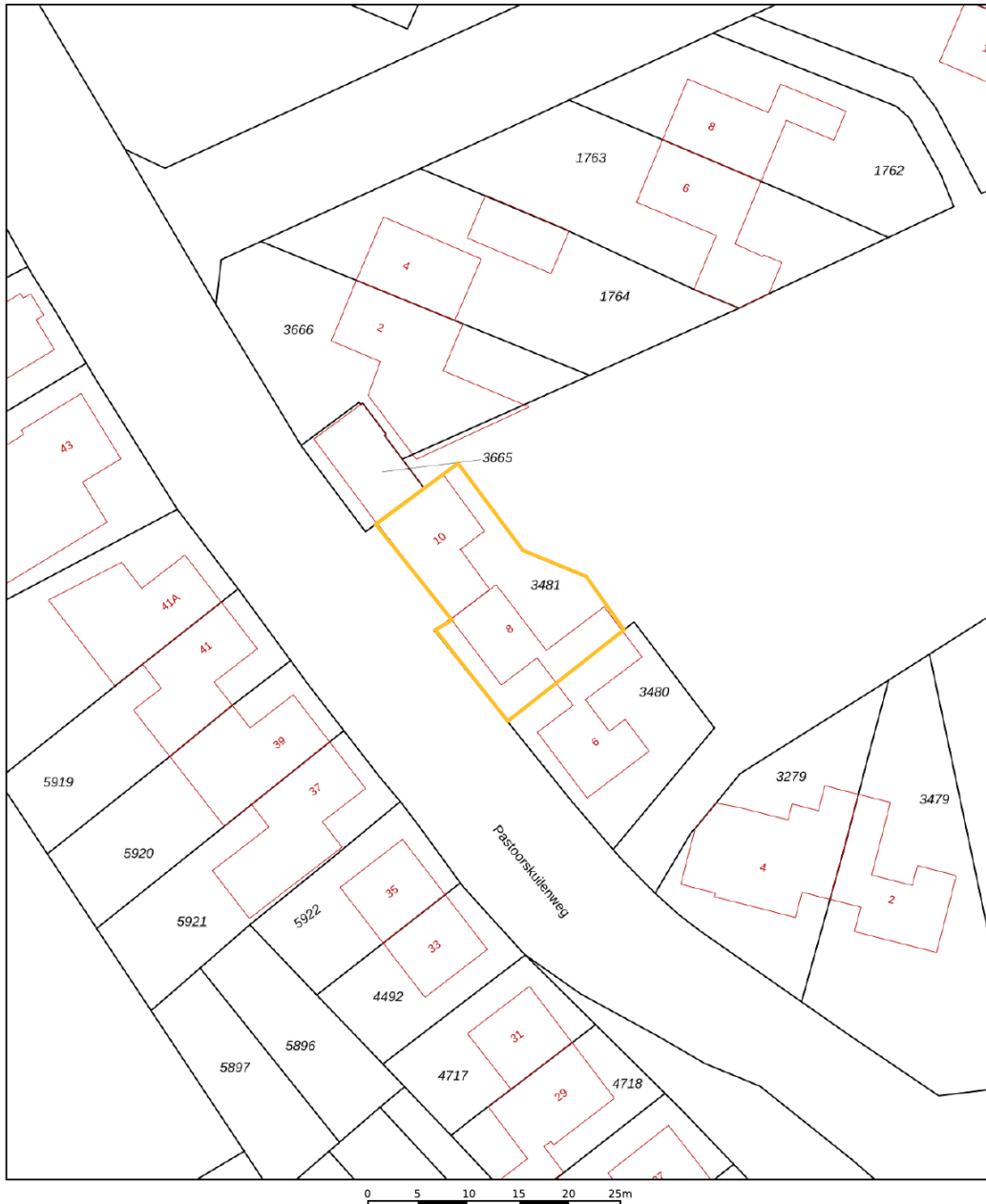
<b>Vraagprijs</b>	€ 175.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, plaats
<b>Soot</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	aangebouwd steen
<b>Type</b>	geschakelde woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	3	<b>Isolatie</b>	dubbel glas
<b>Slaapkamers</b>	2	<b>Woonoppervlakte</b>	81 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1949	<b>Perceeloppervlakte</b>	275 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	31 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	397 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hoensbroek	
	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3481	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2024  
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.

**Adres:**  
Pastoorskuilenweg 8

**Gemeente:**  
Hoensbroek

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
6432 AC, Hoensbroek

**Perceelgrootte**  
275 m<sup>2</sup>



# Plattegronden

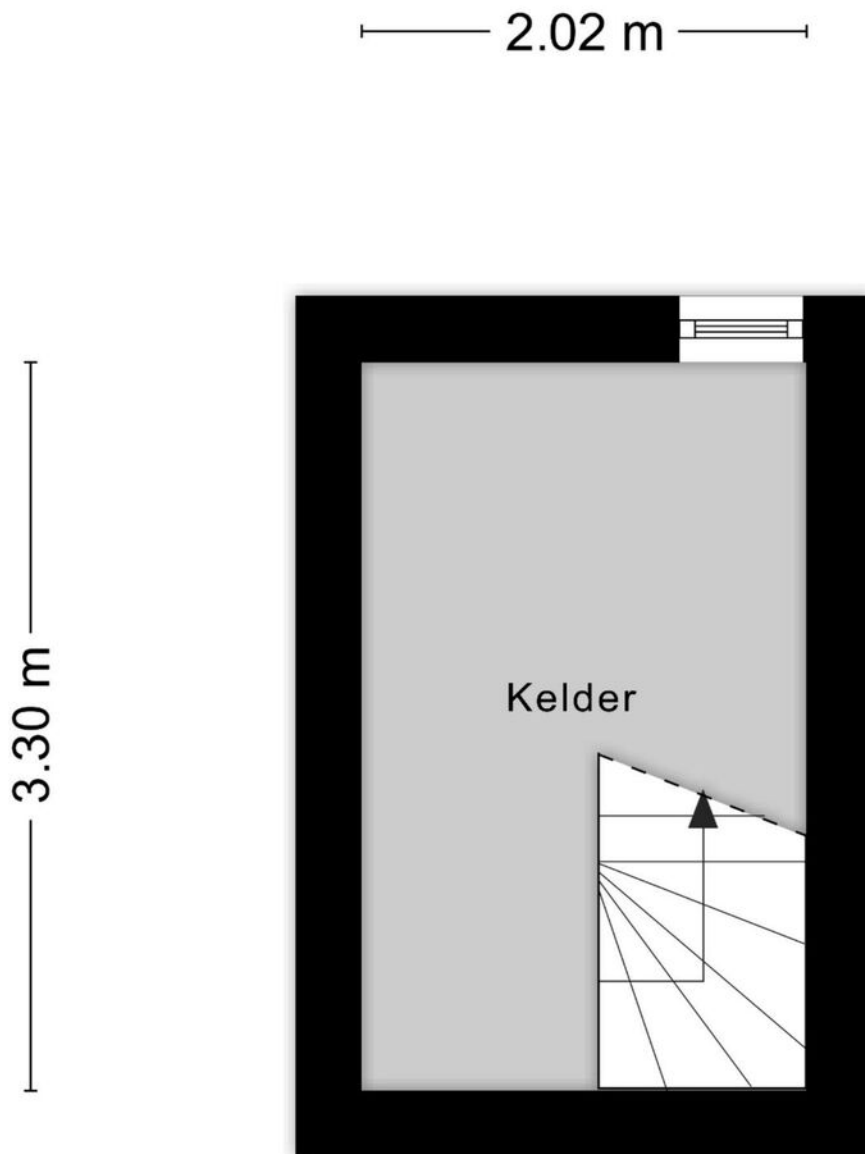


# Plattegronden



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

# Plattegronden



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



# Indeling

## Begane grond:

Voortuin met inrit.

Entree.

Ontvangsthal met trap naar eerste verdieping.

Toiletruimte.

Woonkamer (4.32 x 4.30 m).

Keuken (3.27 x 1.92 m) met eenvoudige keuken inrichting.

Zeer ruime achtertuin gelegen op noord/oost, met ruim terras.

Ruime garage/berging (9.26 x 4.26 m) met boven liggende vloering, gaskachel en dubbele houten poort.

Berging (4.81 x 1.92 m).

Garage (5.06 x 3.13 m) met sectionaal poort.

Berging (3.05 x 3.01 m) met wateraansluiting.

Doorgang aan de achterzijde.

## Eerste verdieping:

Overloop.

Technische ruimte met opstelling Cv combi installatie (Nefit HR, bouwjaar 2019 en eigendom).

2 Slaapkamers.

Slaapkamer 1 (5.24 x 3.21 m).

Slaapkamer 2 (4.42 x 2.09 m).

Betegelde ruime badkamer (3.25 x 2.01 m) met ruime inloopdouche, vaste wastafel en zwevend toilet.





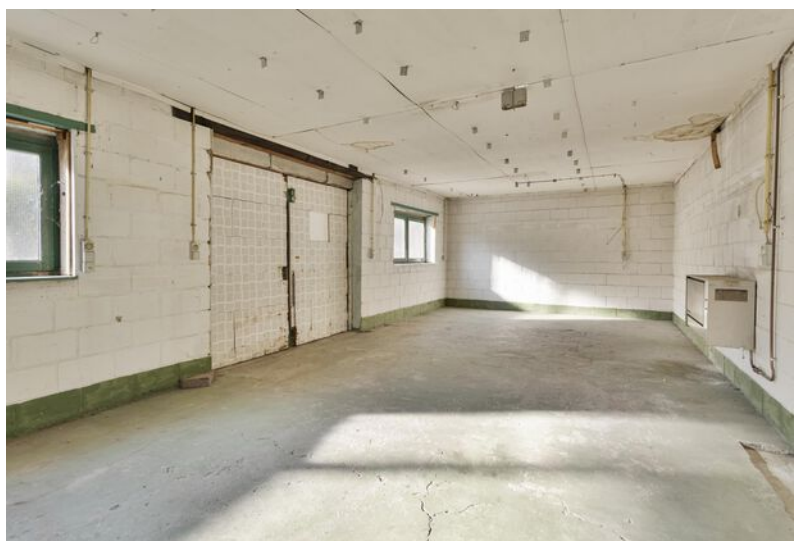


















## Gemeente Heerlen

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex. Op dit moment telt Heerlen 86.826 inwoners en is hiermee de 4e grootste gemeente van Limburg.



## Heerlen bruist!

Op cultuurhistorisch gebied kun je je hart ophalen in kasteel Hoensbroek of het Thermenmuseum. Voor de winkelliefhebbers is er natuurlijk de grootste woonboulevard van Europa waar je urenlang kunt 'shoppen'. In Heerlen is altijd wel iets te doen. Of het nu gaat om sportiviteit, muzikaliteit of hilariteit: Heerlen bruist!





# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.





# Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Alex Knoren RM**

[alexknoren@boek-offermans.nl](mailto:alexknoren@boek-offermans.nl)

06-46 28 72 84 | 045-574 32 33

Woningmakelaar



# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

**Vraag je Boek & Offermans makelaar!**





# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

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.

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)