

# TE KOOP



## Onderste Wehr 53, Hoensbroek

Vraagprijs € 319.000 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



*“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”*



## Kenmerken

Bouwjaar

**1976**

Woonoppervlakte

**142 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**407 m<sup>2</sup>**

Inhoud

**544 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers

**4**

Verkoopprijs

**Vraagprijs € 319.000 k.k.**

Energie label

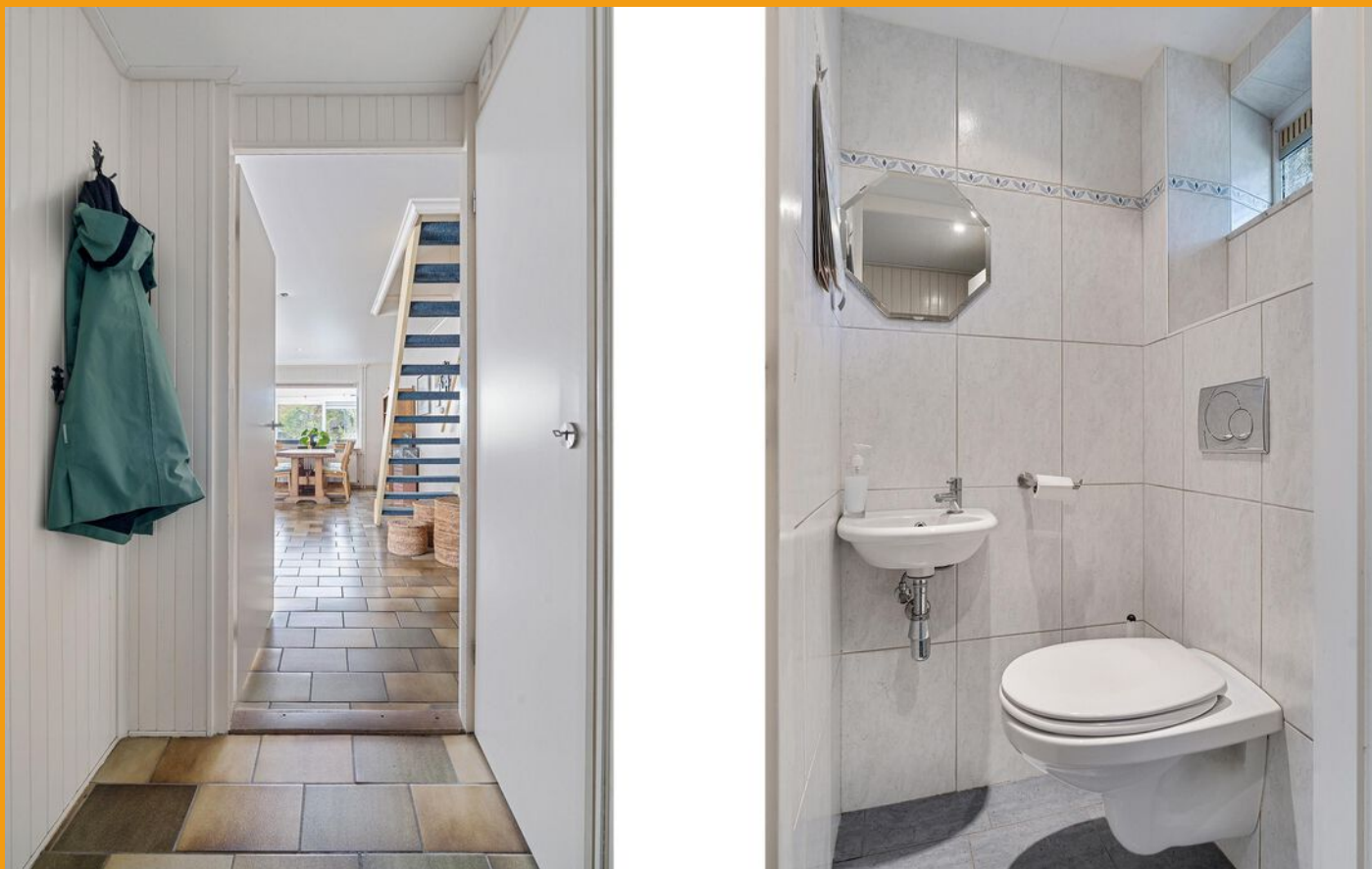
**C**

## Over deze woning

Op zoek naar een ruime woning op een rustige en kindvriendelijke locatie? Dan is Onderste Wehr 53 in Hoensbroek absoluut een bezichtiging waard! Deze halfvrijstaande woning beschikt over maar liefst 142 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een garage, serre én een fraai aangelegde tuin. Gelegen op een royaal perceel van 407 m<sup>2</sup>, in de gewilde wijk Nieuw Lotbroek, op steenworp afstand van het prachtige Kasteel Hoensbroek. De maten van alle ruimtes vindt u terug in de plattegronden!

### Leuk om te weten:

- Bouwjaar 1976 (conform BAG),
- Woonoppervlakte 124m<sup>2</sup>
- overige inpandige ruimte ca. 26m<sup>2</sup>,
- Inhoud: ca. 544m<sup>3</sup>;
- Energielabel C;
- Zonnepanelen 16 stuks uit 2015 (eigendom);
- Spouwmuurisolatie;
- CV gasketel Atag uit 2006 (eigendom);
- Geiser is gehuurd;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing en kunststof voordeur uit 2015;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Garage en oprit voor 2 auto's;
- Aanvaarding in overleg.



## **INDELING**

### **Begane grond:**

Je komt binnen via de oprit met ruimte voor twee auto's. De woning beschikt over een garage met een elektrische sectionaalpoort.

In de hal vind je het volledig betegelde toilet met fonteyntje, de meterkast en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is voorzien van een plavuizen vloer en biedt zowel een zit- als eetgedeelte. Dankzij grote ramen geniet je hier van veel natuurlijk lichtinval. De rolluiken zorgen daarnaast voor de nodige privacy en zonwering.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken (uit 2007), compleet met een 4-pits keramische kookplaat, combi-oven, afzuigkap, vaatwasser, koelkast. Via de keuken stap je zo de serre in – een heerlijke plek om het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Vanuit de serre bereik je zowel de tuin als de garage, die op zijn beurt toegang biedt tot de CV-ruimte met een CV-ketel uit 2006.

### **Eerste verdieping:**

Op de eerste verdieping kom je via de ruime overloop bij drie slaapkamers, alle voorzien van een keurige laminaatvloer. De nette badkamer beschikt over een wastafel met meubel, douche, toilet en aansluiting voor de wasmachine.

### **Zolder:**

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en beschikt over vloerbedekking. Deze verdieping leent zich uitstekend als extra slaapkamer, hobbyruimte of bijvoorbeeld een thuiswerkplek. De overloop zorgt voor een extra afscheiding en maakt de ruimte praktisch in gebruik.

### **Tuin:**

De fraai aangelegde tuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Er is één royaal terras waar je in alle privacy kunt genieten van de zon of een gezellige barbecue. Verder is er een vijver, een praktische berging én via de tuin heb je toegang tot een tuinkas. Een fijne buitenruimte waar je alle kanten mee op kunt – van ontspannen tot tuinieren.



De 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 (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v.ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

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 info 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.

De makelaar **Roy Ubachs** nodigt u uit voor een bezichtiging.

























# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**Begane grond**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

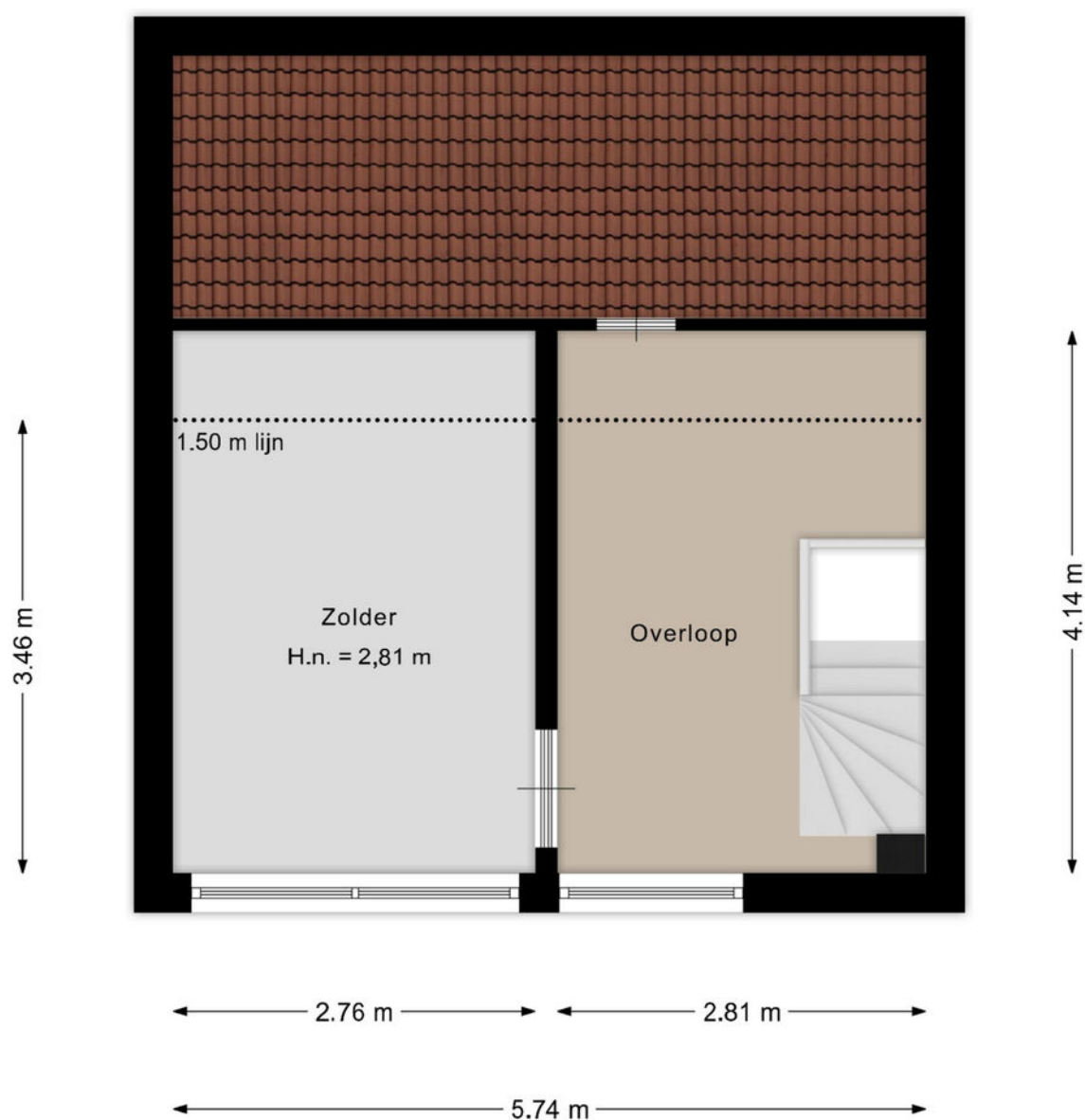
Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**1e verdieping**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

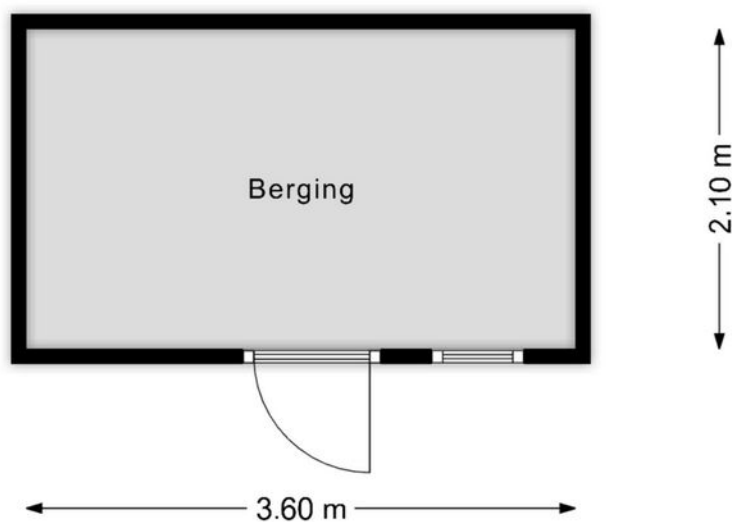
Bekijk hieronder de plattegrond van de  
**Zolder**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de **Berging**



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart  
van **Onderste Wehr 53**

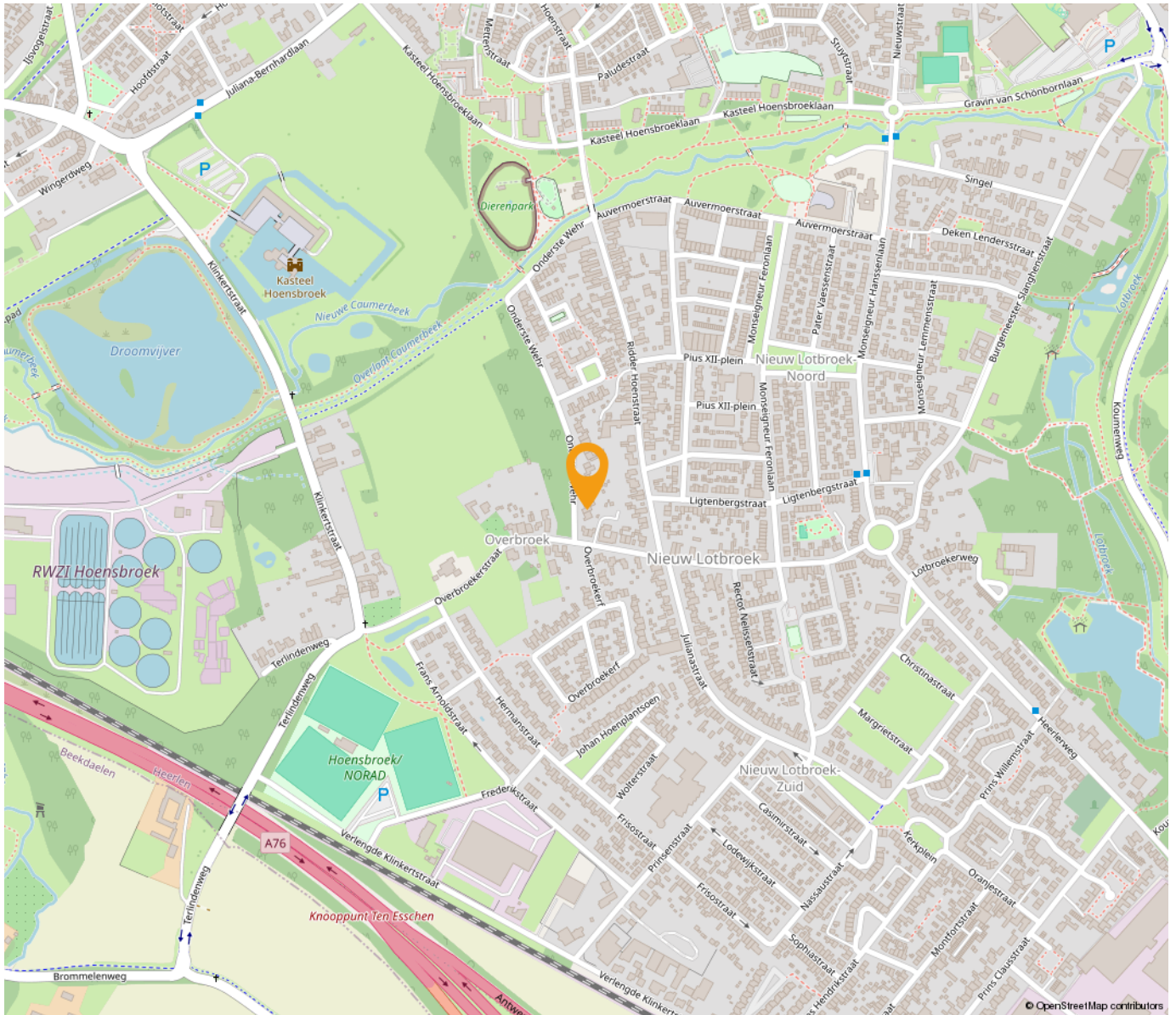
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



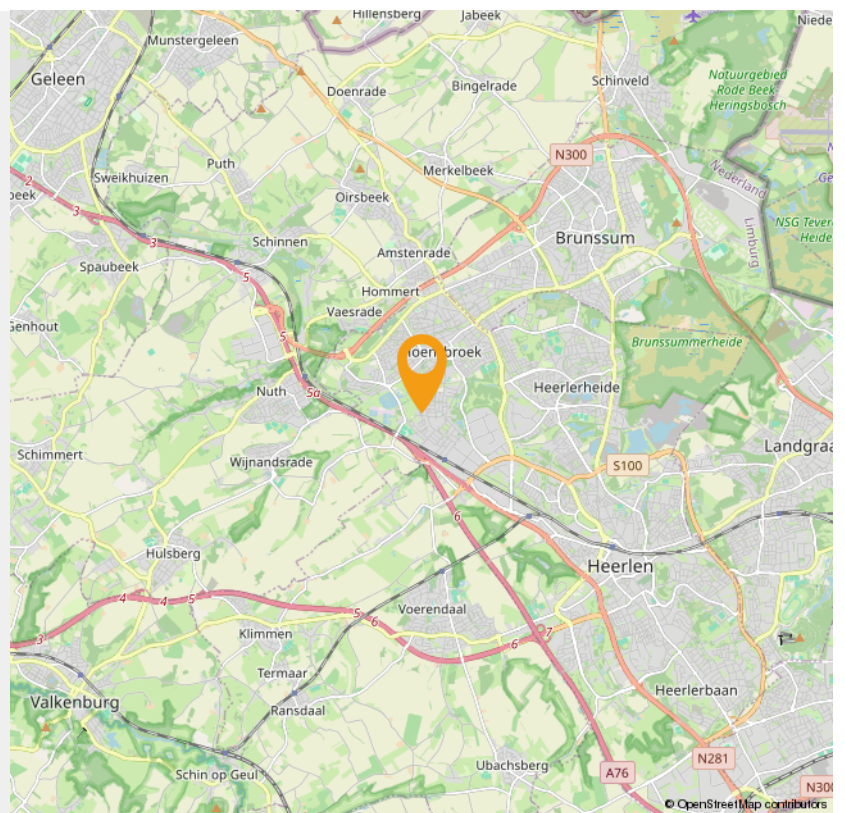
|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |         |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Heerlen |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              | V       |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 838     |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |         |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |         |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |         |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                             |                                  |                     |         |





*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---





## Wonen in Heerlen

Heerlen is een stad en gemeente in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Limburg. Op 31 januari 2022 had Heerlen 86.874 inwoners (CBS). Heerlen is daarmee de grootste gemeente in de Oostelijke Mijnstreek, en de vierde van Limburg, na Maastricht, Venlo en Sittard-Geleen.

De geschiedenis van Heerlen gaat ver terug. De Romeinen stichtten er een nederzetting met de naam Coriovallum en bouwden er een thermencomplex dat geldt als het best bewaarde antieke gebouw in Nederland. Als 'Herle' bleef de plaats bewoond in de middeleeuwen. Indrukwekkende groei volgde pas weer aan het begin van de twintigste eeuw, door de winning van steenkool. De mijnbouw zorgde voor welvaart en bevolkingsgroei. Na het verdwijnen van de mijnen kampte Heerlen lange tijd met werkloosheid en economische tegenspoed. Deze werd deels opgevangen door de vestiging van een aantal grote bedrijven en overheidsinstanties.

Bestuurlijk wordt Heerlen gevormd door vier stadsdelen - Heerlen-Stad, Heerlerheide, Heerlerbaan en Hoensbroek - die weer in afzonderlijke wijken zijn verdeeld. Heerlen maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg, waar in totaal rond de 240.000 mensen wonen. Sedert 2006 kende deze in oppervlakte kleine stadsregio de bijzondere status van plusregio. Deze status is in 2014 weer afgeschaft.

Klaar voor een frisse start, in een frisse stad? Heerlen heeft de afgelopen jaren een ware transformatie ondergaan. Het station is volledig vernieuwd en oude gebouwen hebben plaats gemaakt voor meer groen in de stad. Meer en meer winkels, cafés en restaurants vestigen zich in het centrum. Heerlen is ondertussen een levendige en gezellige stad aan het worden.

Heerlen wordt ook wel het centrum van de stadsregio Parkstad Limburg genoemd en ligt midden in de prachtige omgeving van het Limburgse Heuvelland. De stad is verdeeld in vier stadsdelen: Heerlerheide, Hoensbroek, Heerlen-stad en Heerlerbaan. Alle stadsdelen zijn weer onderverdeeld in buurten met een eigen karakter en eigen sfeer.



## Maankwartier

De bouw van het Maankwartier begon in 2012 en werd in 2019 voltooid. De totale investering bedroeg circa 180 miljoen euro, waarvan een derde afkomstig van de gemeente Heerlen en twee derde van private en commerciële partijen. Het totale bouwvolume bedraagt 94.000 m<sup>2</sup>. Hiervan is 14.000 m<sup>2</sup> bedoeld voor detailhandel, 8.000 m<sup>2</sup> voor hotel en horeca en 16.000 m<sup>2</sup> voor kantoren.[1] Het project werd in drie fasen gebouwd: bouwdeel Noord, bouwdeel Zuid en 'de Plaat'. De Plaat is een bebouwde brug over de spoorweg tussen bouwdeel Noord en Zuid, dat ten doel had de barrière van de spoorweg weg te nemen. De Plaat is geïnspireerd door de Ponte Vecchio in Florence en bestaat uit een brede straat, het Spoorplein, met aan weerszijden bebouwing.

# 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