



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Hingenderstraat 32, Sint Joost

€ 469.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Welkom aan de Hingenderstraat 32 in Sint Joost – een verrassend compleet en veelzijdig woonobject waar ruimte, comfort en functionaliteit op unieke wijze samenkomen.

Het geheel bestaat uit een gerenoveerde woning met multifunctionele ruimte/woonstudio (totaal ca. 159 m²), een ruime overkapping/stalling van circa 60m² en een luxe, in 2023 gerealiseerde loods van maar liefst 102 m². In combinatie met het fraaie perceel van 1.055 m² en het volledig vrije, panoramische uitzicht over de omliggende landerijen ontstaat een uitzonderlijk geheel dat zelden op de markt verschijnt.

De karakteristieke woning, oorspronkelijk gebouwd in 1952, is door de jaren heen grondig gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij veel aandacht is besteed aan hedendaags wooncomfort en toekomstbestendigheid.

Dankzij de royale opzet en veelzijdige gebruiksmogelijkheden is dit een object dat zich uitstekend leent voor dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, hobby- of opslagdoeleinden, of voor iedereen die wil genieten van rust, ruimte, privacy en een prachtig vrij uitzicht.

Globale indeling

Bij binnenkomst ervaart u direct de verzorgde afwerking en de solide basis van deze woning. De entreehal vormt het centrale middelpunt van het huis en biedt toegang tot de verschillende leefruimtes. De royale woonkamer is dankzij de doorzonopstelling aangenaam licht en biedt een warme, uitnodigende sfeer. Via de openslaande deuren staat de leefruimte bovendien in directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De moderne open keuken vormt het hart van de woning en sluit perfect aan op de woonkamer. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk geheel waar koken, tafelen en ontspannen op natuurlijke wijze samenkomen. Aan de achterzijde bevinden zich diverse praktische ruimtes, waaronder een portaal, een bijkeuken en een tweede badkamer.

Verder is het perceel voorzien van een eigen grondwaterpomp voor tuinberegening en beschikt het over een praktische achterom via een pad richting de hoofdweg. Een combinatie van ruimte, functionaliteit en een uitzonderlijke ligging die deze buitenruimte werkelijk uniek maakt.



De eerste verdieping beschikt over meerdere slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is middels een vlizotrap bereikbaar en biedt volop praktische bergruimte. Ook buiten weet dit object te verrassen. Het perceel biedt een bijzonder compleet geheel met onder meer een sfeervolle patio, een royale oprit, een volledig ingerichte salon die tevens uitstekend geschikt is als woonstudio of mantelzorgruimte, een grote overkapping/stalling en een luxe, recent gerealiseerde loods.

Ook buiten weet dit object te verrassen. Het perceel biedt een bijzonder compleet geheel met onder meer een sfeervolle patio, een royale oprit, een volledig ingerichte salon die tevens uitstekend geschikt is als woonstudio of mantelzorgruimte, een grote overkapping/stalling en een luxe, recent gerealiseerde loods. Achter dit alles strekt zich een meer dan 60 meter diepe tuin uit, waar rust, privacy en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen zorgen voor een unieke woonbeleving.

Tuin en berging

De buitenruimte vormt zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Direct achter het woonhuis bevindt zich een sfeervolle patio met aansluitend een fraaie, royale houten overkapping. Deze beschutte buitenruimte vormt een verlengstuk van de woning en biedt de ideale plek om in alle seizoenen te ontspannen, te dineren of gasten te ontvangen.

De ruime oprit, afsluitbaar middels een toegangspoort, biedt volop parkeergelegenheid en geeft toegang tot de achtergelegen opstallen. Dit zorgt niet alleen voor optimaal gebruiksgemak, maar versterkt tevens het gevoel van privacy en exclusiviteit. Hier bevinden zich de multifunctionele salon/woonstudio en de in 2023 gerealiseerde luxe loods.

Achter deze gebouwen ontvouwt zich een verrassend diepe en fraai aangelegde tuin. Met een ruim terras, een verzorgd gazon en een houten berging biedt deze buitenruimte volop mogelijkheden voor ontspanning, hobby of recreatie. De achterzijde van het perceel grenst aan open landerijen, waardoor u geniet van volledige vrijheid, optimale privacy en een weids panoramisch uitzicht over het Limburgse landschap.



Hingenderstraat 32 is niet zomaar een woning, maar een plek waar mogelijkheden samenkomen. Of u nu op zoek bent naar royaal wonen, ruimte voor een onderneming aan huis of simpelweg wilt genieten van rust, privacy en een vrij uitzicht – hier vindt u het allemaal.

Een huis met karakter, comfort en toekomstperspectief, gelegen op een locatie waar binnen en buiten naadloos in elkaar overvloeien. Laat u verrassen door de ruimte, ervaar de rust en ontdek zelf de unieke sfeer van deze bijzondere woning. U bent van harte welkom voor een bezichtiging.

Disclaimer

Onze presentatiebrochures worden met grote zorg samengesteld. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.

A stylized, handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark grey text box.



De indeling

Provisiekelder

Begane grond

Via de entree betreedt u de hal, welke toegang biedt tot de trapopgang naar de eerste verdieping en de kelder. De kelder is droog, praktisch en voorzien van een nette tegelvloer – ideaal als provisieruimte.

De woonkamer is royaal van opzet en uitgevoerd als L-vormige doorzonruimte. Dankzij de grote raampartijen en de brede achterpui met openslaande deuren geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval. De aanwezigheid van een airconditioning zorgt voor extra comfort in alle seizoenen. De afwerking met een laminaatvloer en de verbinding met buiten maken dit tot een bijzonder aangename leefruimte.

De moderne open keuken (2018) is luxe uitgevoerd en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Hier wordt functionaliteit gecombineerd met een eigentijdse uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich een portaal dat toegang biedt tot de tuin, een luxe en modern gastentoilet en een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is hier de opstelling van de CV-ketel gesitueerd.

Daarnaast beschikt de begane grond over een tweede badkamer, uitgevoerd in neutrale stijl maar enigszins gedateerd, voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel.

Eerste verdieping

De overloop is voorzien van airconditioning, waardoor ook op warme dagen een aangenaam binnenklimaat gewaarborgd blijft.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers, elk met een eigen karakter:

- een zeer ruime hoofdslaapkamer
- een royale slaapkamer met praktische schuifkastenwand
- een goed bemeten derde slaapkamer

De badkamer is functioneel en neutraal ingericht en voorzien van een ligbad en wastafel met meubel. Hoewel netjes in gebruik, biedt deze ruimte mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak.



De indeling (2)

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Deze zolderruimte is voorzien van dakisolatie en een geïsoleerde tussenvloer. Met een hoogte van circa 1,40 meter is deze verdieping uitermate geschikt als bergruimte.

Salon (bijgebouw)

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de volledig ingerichte, multifunctionele salon. Deze ruimte is hoogwaardig afgewerkt met een tegelvloer, voorzien van radiatoren en airconditioning. De verdieping biedt nog eens ruimte aan twee aanvullende kamers. Dit gebouw is daardoor zeer geschikt voor diverse doeleinden zoals praktijk aan huis, kantoor of woonstudio/ gastenverblijf.

De salon beschikt over een luxe separaat toilet, een keukenblok met spoelbak en een verdieping met overloop en twee kamers. Het geheel is goed geïsoleerd (dak en vloer) en voorzien van een eigen boiler, wat het comfort en de zelfstandigheid van deze ruimte onderstreept.

Loods

De recent gebouwde loods (2022/2023) vormt een waardevolle aanvulling op het geheel en is uitgevoerd met oog voor kwaliteit en functionaliteit:

- Geïsoleerde muren en dak
- Gevlinderde betonvloer
- Krachtstroomvoorziening
- Spoelbak aanwezig
- Poorthoogte ca. 2,95 meter
- Nokhoogte ca. 5 meter

Deze ruimte is uitermate geschikt voor opslag, werkplaats of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Algemeen

Deze woning, oorspronkelijk gebouwd in 1952, is door de jaren heen op zorgvuldige wijze onderhouden, gemoderniseerd en verduurzaamd. Met een totaal woonoppervlak van circa 159m² (woning én multifunctioneel gebouw), aangevuld met ongeveer 18m² aan overige inpandige ruimte, biedt het geheel een solide en comfortabele basis voor jarenlang woonplezier.

Op technisch vlak is de woning grotendeels gemoderniseerd. Zo is het volledige leidingwerk vernieuwd (met uitzondering van de badkamer) en is ook de riolering vervangen. Dit draagt bij aan een betrouwbare en toekomstbestendige installatie. Daarnaast is de elektrische installatie aangepakt en voorzien van een nieuwe meterkast.

Op het gebied van isolatie en energiezuinigheid zijn eveneens belangrijke stappen gezet. In 2022 is de spouwmuur geïsoleerd en ook het dak is deels voorzien van isolatie. Tevens zijn zowel de verdiepingvloer van de eerste verdieping als de zoldervloer geïsoleerd, wat bijdraagt aan een aangenaam woonklimaat en een efficiënter energieverbruik.



De woning beschikt over maar liefst 19 zonnepanelen met een vermogen van 400 WP per paneel, wat een aanzienlijke bijdrage levert aan de eigen energieopwekking. Het huidige elektriciteitsverbruik bedraagt circa 6.478 kWh per jaar.

Wat betreft kozijnen is de woning grotendeels uitgerust met onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen, aangevuld met deels houten kozijnen. De beglazing bestaat uit dubbele beglazing, variërend van HR tot HR++ glas. Daarnaast zijn er rolluiken aanwezig, waarvan een gedeelte elektrisch bedienbaar is, wat bijdraagt aan comfort, privacy en isolatie.

Voor extra wooncomfort zijn zowel de woonkamer als de verdieping voorzien van airconditioning, waardoor het binnenklimaat het gehele jaar door aangenaam blijft.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Nefit CV-installatie uit 2012. De keuken is in 2018 vernieuwd en sluit daarmee aan bij de moderne voorzieningen die in de woning zijn doorgevoerd. Kortom, een woning waarin karakter en bouwkwaliteit uit het verleden hand in hand gaan met hedendaagse verbeteringen op het gebied van comfort, duurzaamheid en techniek.

Vraagprijs

€ 469.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1952
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, hr glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	159 m ²
Perceel	1055 m ²
Inhoud	550 m ³

Indeling

Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2


Locatie

Ligging	Vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
---------	-------------------------------------

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidoost
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energielabel	
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein, op afgesloten terrein



De ligging

De woning is gelegen in het rustige en landelijke Sint Joost, onderdeel van de gemeente Echt-Susteren. Deze locatie kenmerkt zich door een prettige woonomgeving waar rust en ruimte centraal staan.

Voorzieningen zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is dankzij de nabijheid van uitvalswegen richting onder andere Roermond, Sittard en de A2.

De vrije ligging aan de achterzijde, met uitzicht over uitgestrekte landerijen, maakt dit tot een bijzonder aantrekkelijke woonplek voor liefhebbers van natuur, privacy en comfort.

Locatie

Hingenderstraat 32
6111 AC Sint Joost





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617





































































Begane grond totaal



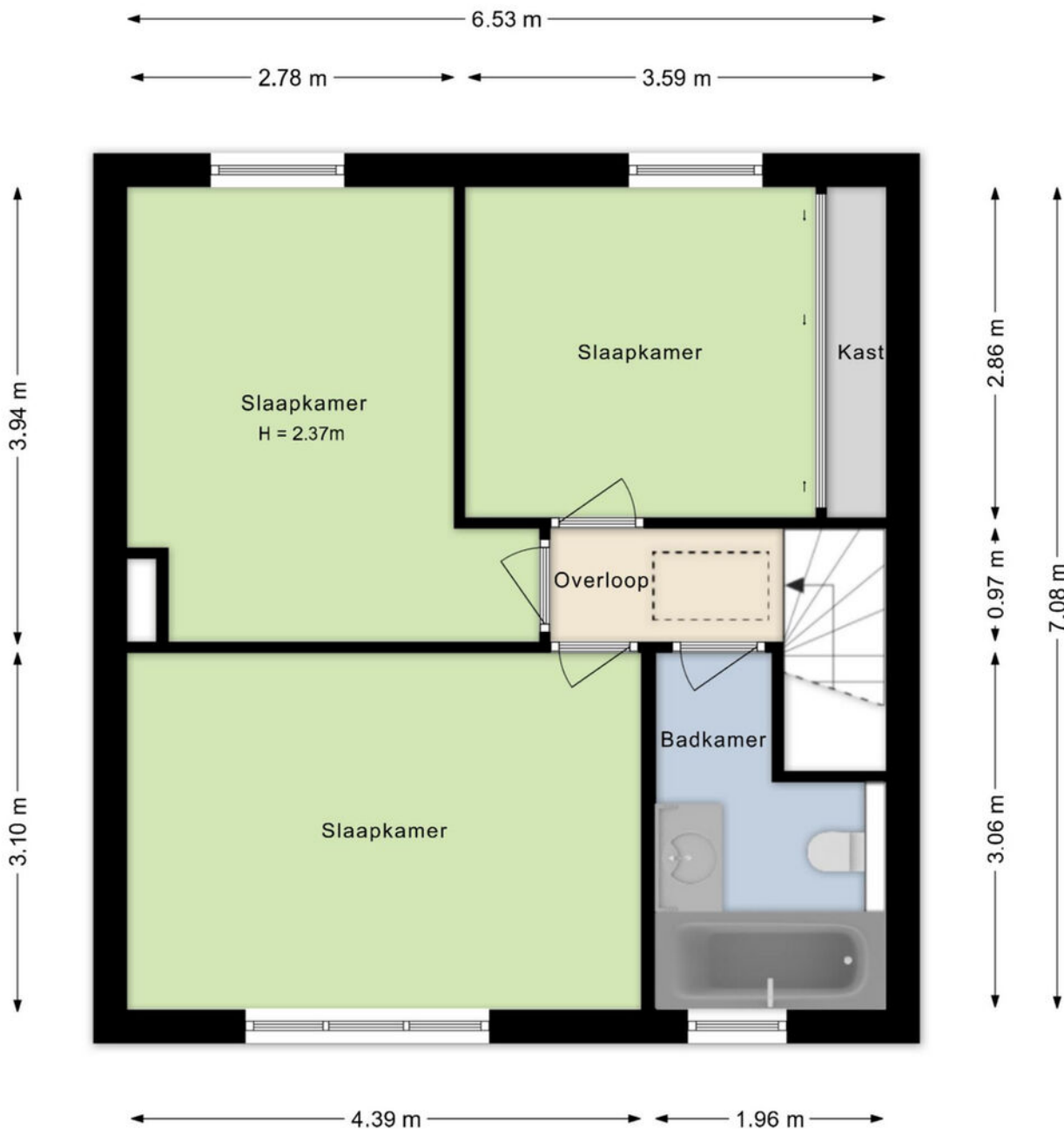


Begane grond woning



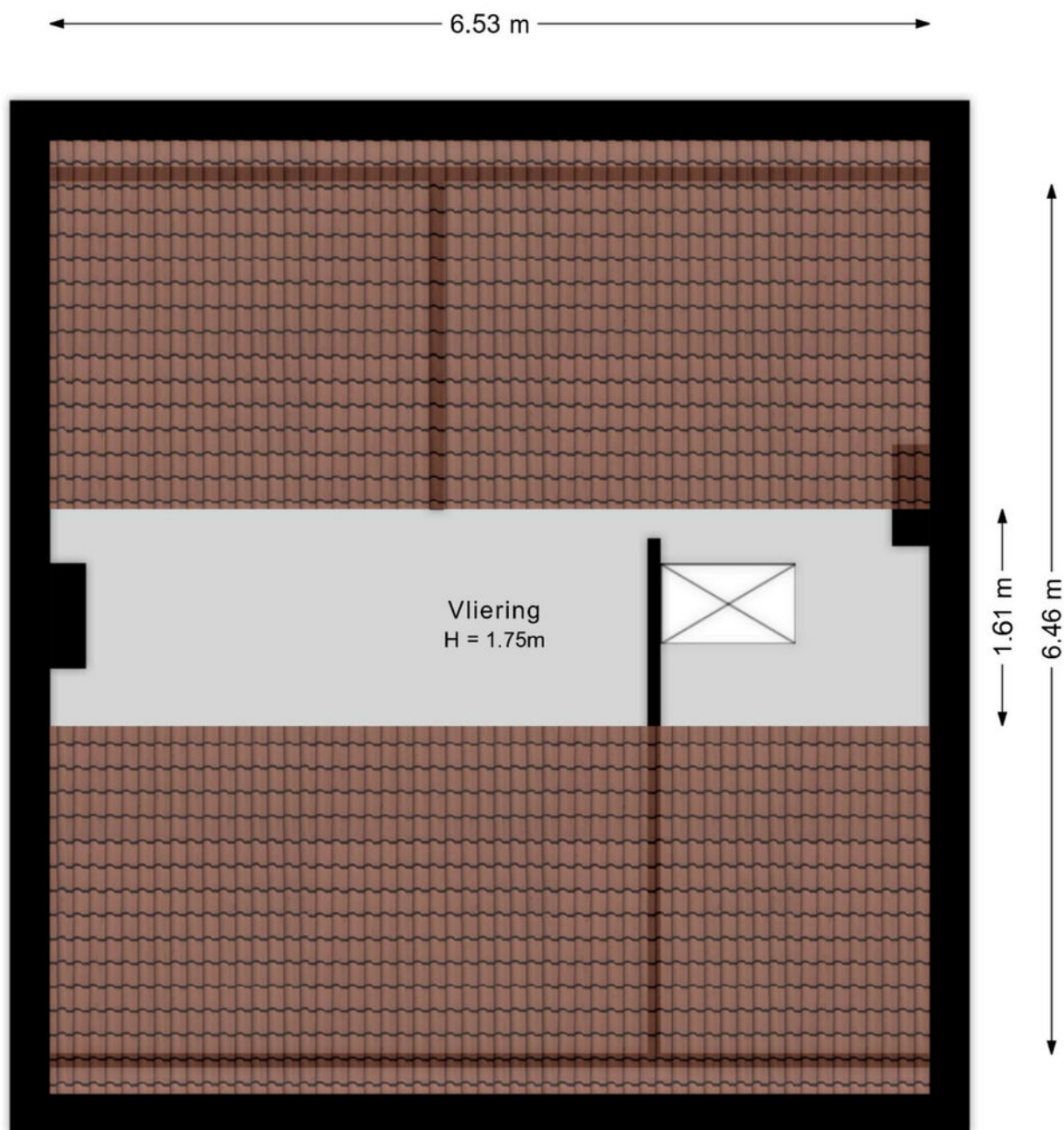


Eerste verdieping woning





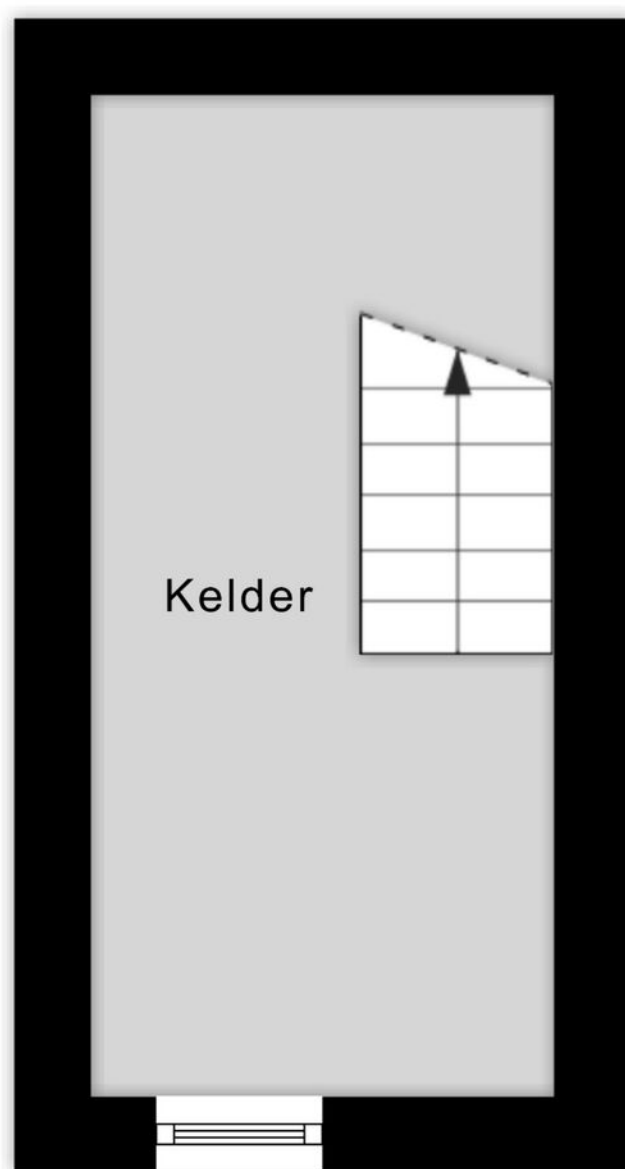
Bergzolder woning





Provisiekelder

← 1.81 m →



↑ 3.93 m ↓

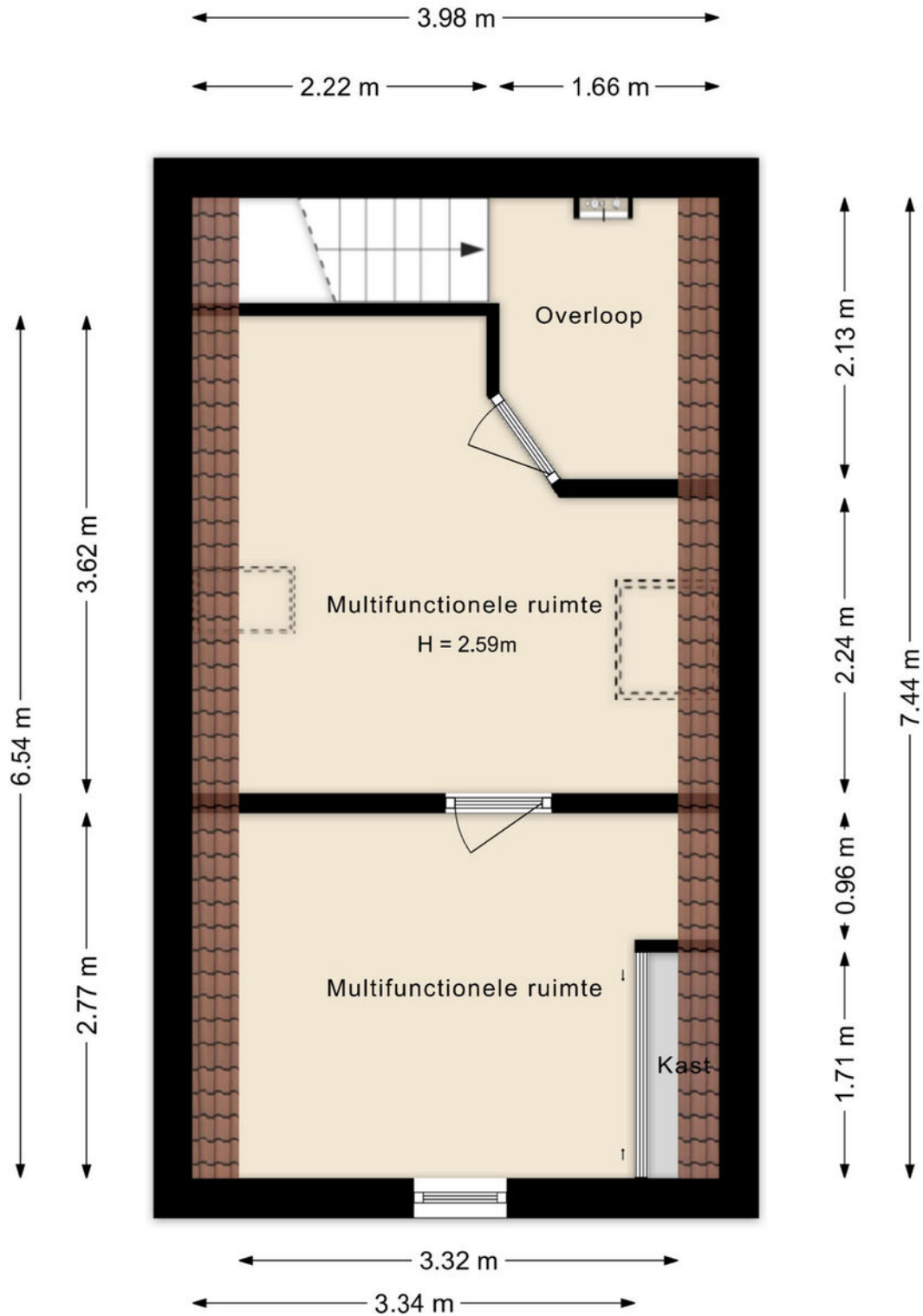


Begane grond bijgebouwen





Eerste verdieping salon





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Hingenderst 32



12345	Perceelnummer	Schaal 1: 1000	
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Echt
—	Vastgestelde kadastrale grens	Secctie	S
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	450
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026
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.





Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. ketel

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Merry'.

Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.