



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Hingenderstraat 34, Sint Joost

€ 398.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Aan de Hingenderstraat 34 in Sint Joost ligt deze verrassend ruime en multifunctionele woning met een fraai aangelegde tuin, diverse bijgebouwen en een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De woning combineert comfort, functionaliteit en duurzaamheid met een landelijke woonomgeving en biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en ontspannen.

Daarnaast leent deze woning zich uitstekend voor het realiseren van een levensloopbestendige woonoplossing, waardoor gelijkvloers wonen eenvoudig mogelijk is.

## **Globale indeling**

Via de oprit bereik je de entree van de woning. Vanuit de hal zijn de verschillende leefruimtes toegankelijk. De royale L-vormige woonkamer (ca. 34 m<sup>2</sup>) biedt volop leefruimte en kenmerkt zich door een aangename en huiselijke sfeer.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken (ca. 15 m<sup>2</sup>), een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. Via het portaal zijn de bijkeuken, het toilet en de overkapping bereikbaar, waardoor een prettige verbinding ontstaat tussen binnen en buiten. Vanuit de keuken is bovendien de ruime badkamer toegankelijk.

Door een gedeelte van de woonkamer af te scheiden, kan relatief eenvoudig een slaapkamer op de begane grond worden gerealiseerd. Hierdoor behoort gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden.

Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, ieder met een eigen uitstraling en indeling. De zolderverdieping biedt daarnaast extra ruimte voor opslag of een andere invulling naar wens. Ook buiten is het volop genieten dankzij de diepe tuin, het vrije uitzicht en de vele gebruiksmogelijkheden.



### Tuin en berging

De tuin vormt zonder twijfel één van de hoogtepunten van deze woning. Met een ruim gazon, diverse fruitbomen en een vrij uitzicht over de landerijen en bosrand geniet je hier van optimale rust, ruimte en privacy. De royale aluminium overkapping biedt bovendien een heerlijke plek om gedurende alle seizoenen van het buitenleven te genieten.

Opstallen (totaal incl. zolder ca. 80 m<sup>2</sup>)

Het perceel beschikt over diverse praktische bijgebouwen en voorzieningen. Zo is er een vrijstaande garage met zolder aanwezig, aangevuld met extra berg- en hobbyruimte. Via de oprit en poort is een separate achterom bereikbaar.

Achter de garage bevindt zich een extra berging met tegelvloer, voorzien van een grondwaterpomp en beregeningsinstallatie, ideaal voor het onderhoud van de tuin. Aan de achterzijde van het perceel is daarnaast een tweede garage/berging gesitueerd, waardoor er volop ruimte beschikbaar is voor opslag, hobby's of het stallen van voertuigen.

### Kortom

Een verrassend compleet en veelzijdig woonobject waar ruimte, comfort en functionaliteit op unieke wijze samenkomen. Een ideale woning voor wie landelijk wil wonen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en voorzieningen.

## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto: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.





# De indeling

## Begane grond

Entree/hal met meterkast (voorzien van extra groep) en toegang tot de droge kelder. De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van airconditioning en een schouw met vernieuwde pijp voor een pelletkachel.

De separate woonkeuken beschikt over vloerverwarming en airco en is uitgerust met een keukeninstallatie (2001) met gaskookplaat (2006), afzuigkap, combi-oven (2006), koelkast (2023) en vaatwasser (2017).

Vanuit de keuken bereik je de ruime, neutrale badkamer (2006) met ligbad, douche, wastafel en toilet. Via het portaal heb je toegang tot een separaat gastentoilet (2006), de bijkeuken met CV-opstelling en witgoed aansluitingen (plus extra wastafel), én de royale aluminium overkapping.

## Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers:

- Achterzijde: ca. 2.30 x 2.83 m, voorzien van muurkast
- Achterzijde: ca. 3.25 x 4.52 m
- Voorzijde: ca. 4.57 x 2.82 m, voorzien van muurkast

De verdieping is afgewerkt met een houten parketvloer en voorzien van kunststof kozijnen, HR-glas en rolluiken.

## Tweede verdieping

Bereikbaar via een vlizotrap. Deze verdieping biedt circa 150 m<sup>2</sup> aan ruimte en is ideaal als bergzolder. De vloer is geïsoleerd en ook het dak is voorzien van isolatie.

## Garage en bijgebouwen

De vrijstaande garage is voorzien van een tegelvloer, spouwmuren en isolatie. Tevens is hier een tweede meterkast met krachtstroom aanwezig. Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping boven de garage, die eveneens is geïsoleerd.

Achter de garage bevindt zich nog een praktische berging met tegelvloer, waar de grondwaterpomp en beregeningsinstallatie zijn geplaatst.

# Algemeen

De woning is gebouwd in 1950 en beschikt over energielabel C. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming, met uitzondering van de hal. Daarnaast zijn er drie airco-installaties aanwezig, die zowel in de zomer als in de winter bijdragen aan een aangenaam binnenklimaat.

Op het gebied van duurzaamheid is de woning uitgerust met 18 zonnepanelen (2022) met een jaarlijkse opbrengst van circa 8.068 kWh. De kunststof kozijnen zijn onderhoudsarm uitgevoerd en voorzien van isolerende beglazing en rolluiken. Daarnaast zijn zowel het dak als de verdiepingsvloeren geïsoleerd, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort en een gunstig energieverbruik.

De verwarming geschiedt middels een Nefit Ecomline HR-combiketel. In de garage is een tweede meterkast met krachtstroom aanwezig, wat extra mogelijkheden biedt voor hobby-, werk- of bedrijfsactiviteiten. De garage is degelijk gebouwd in spouw en eveneens geïsoleerd.

## Vraagprijs

€ 398.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 398.000,- k.k. |
| Status      | Beschikbaar      |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Bestaande bouw                          |
| Bouwjaar       | 1950                                    |
| Soort          | Eengezinswoning                         |
| Type           | Twee onder een kapwoning                |
| Dak type       | Zadeldak                                |
| Isolatievormen | Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |

## Oppervlaktes en inhoud

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 115 m <sup>2</sup> |
| Perceel         | 865 m <sup>2</sup> |
| Inhoud          | 500 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 7 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal badkamers   | 1 |

## Locatie

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

## Tuin

|          |             |
|----------|-------------|
| Type     | Achtertuint |
| Staat    | Verzorgd    |
| Ligging  | Zuidoost    |
| Achterom | Ja          |

## Energieverbruik

|               |  |
|---------------|--|
| Energie label |  |
|---------------|--|

## Algemeen

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Soorten warm water   | Cv ketel         |
| Parkeer faciliteiten | Op eigen terrein |



## De ligging

De woning is gelegen in het rustige en landelijke Sint Joost, onderdeel van de gemeente Echt-Susteren. Deze omgeving staat bekend om haar prettige woonklimaat, met volop rust en ruimte.

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

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



# Locatie

Hingenderstraat 34  
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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617















































# Begane grond



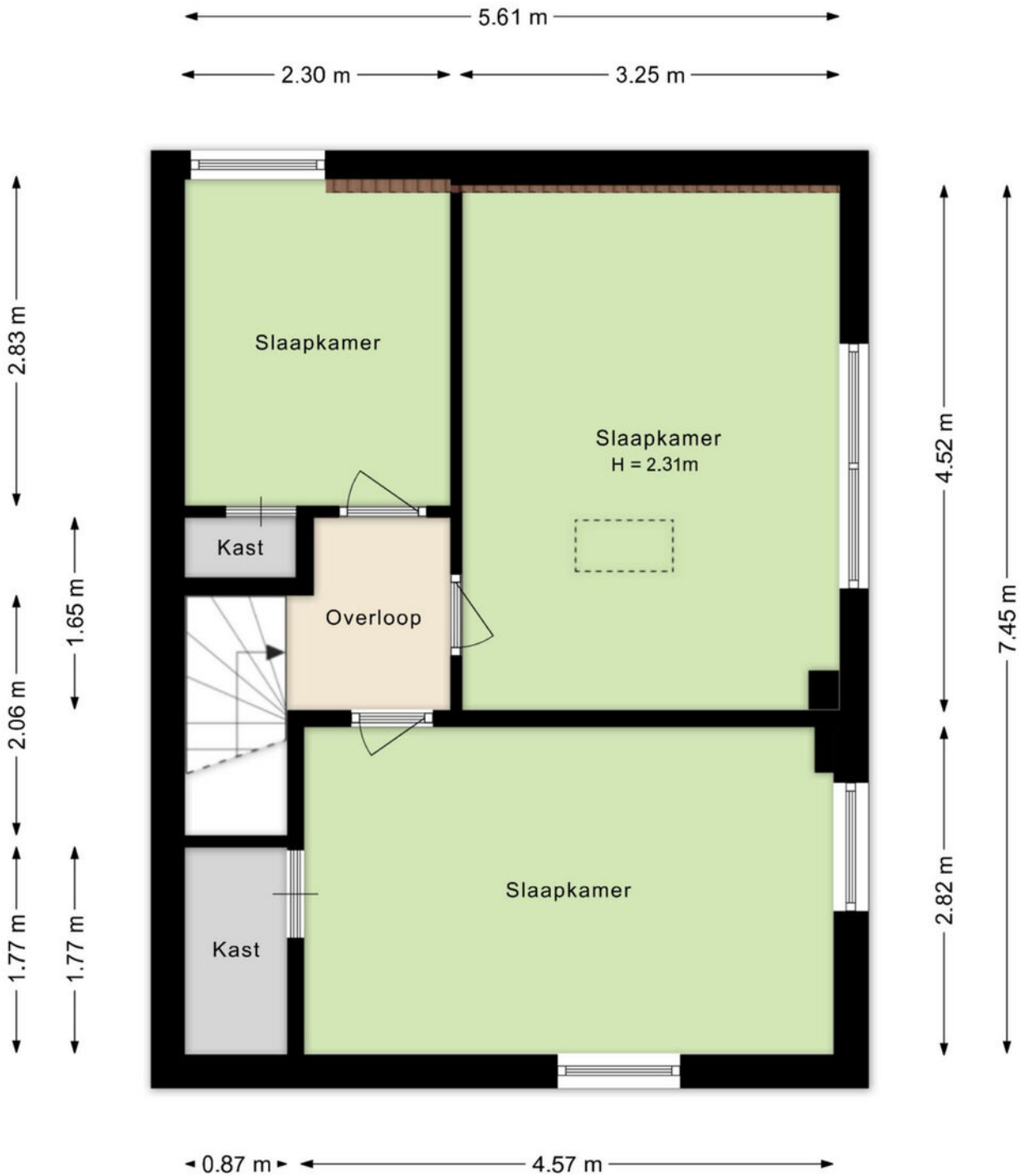


# Begane grond (woning)



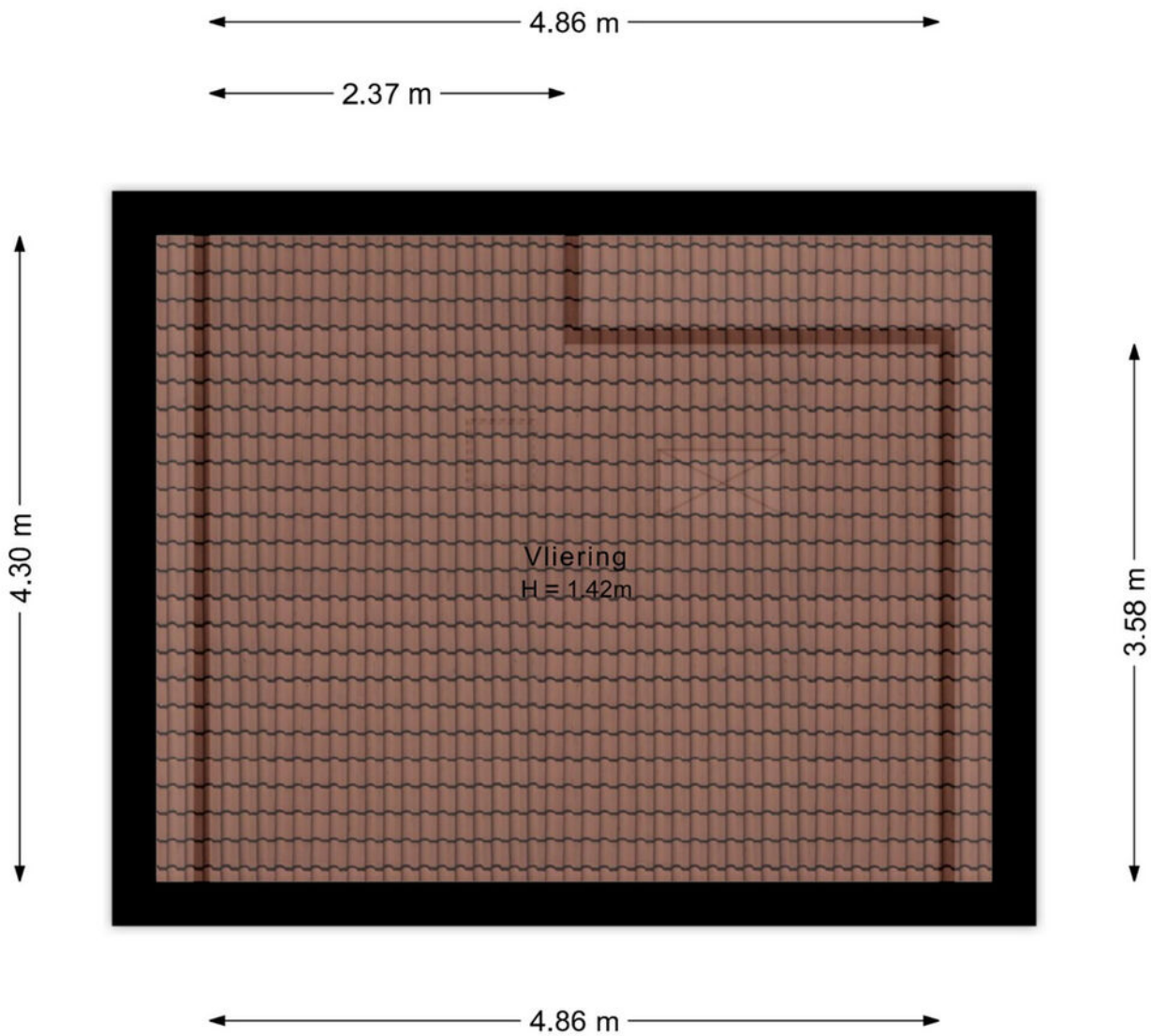


# Eerste verdieping



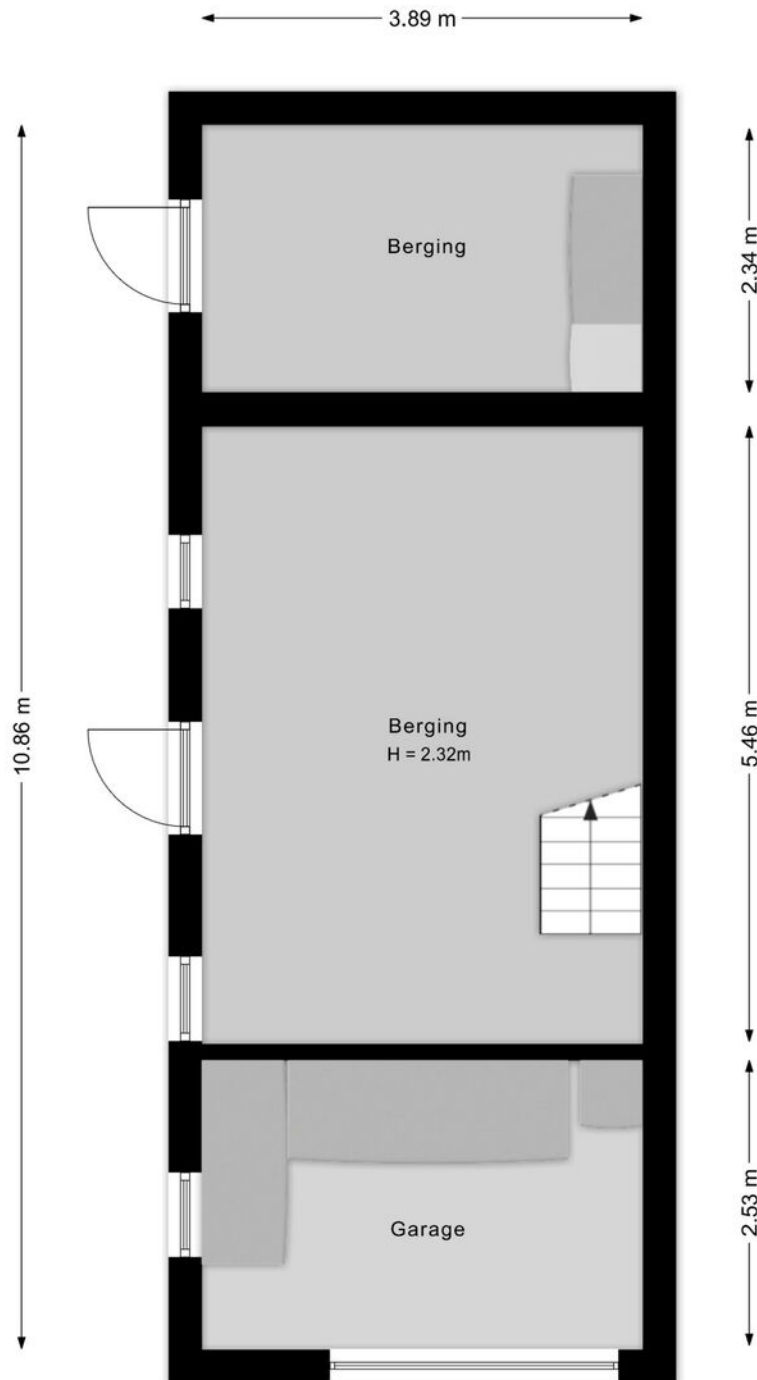


# Bergzolder



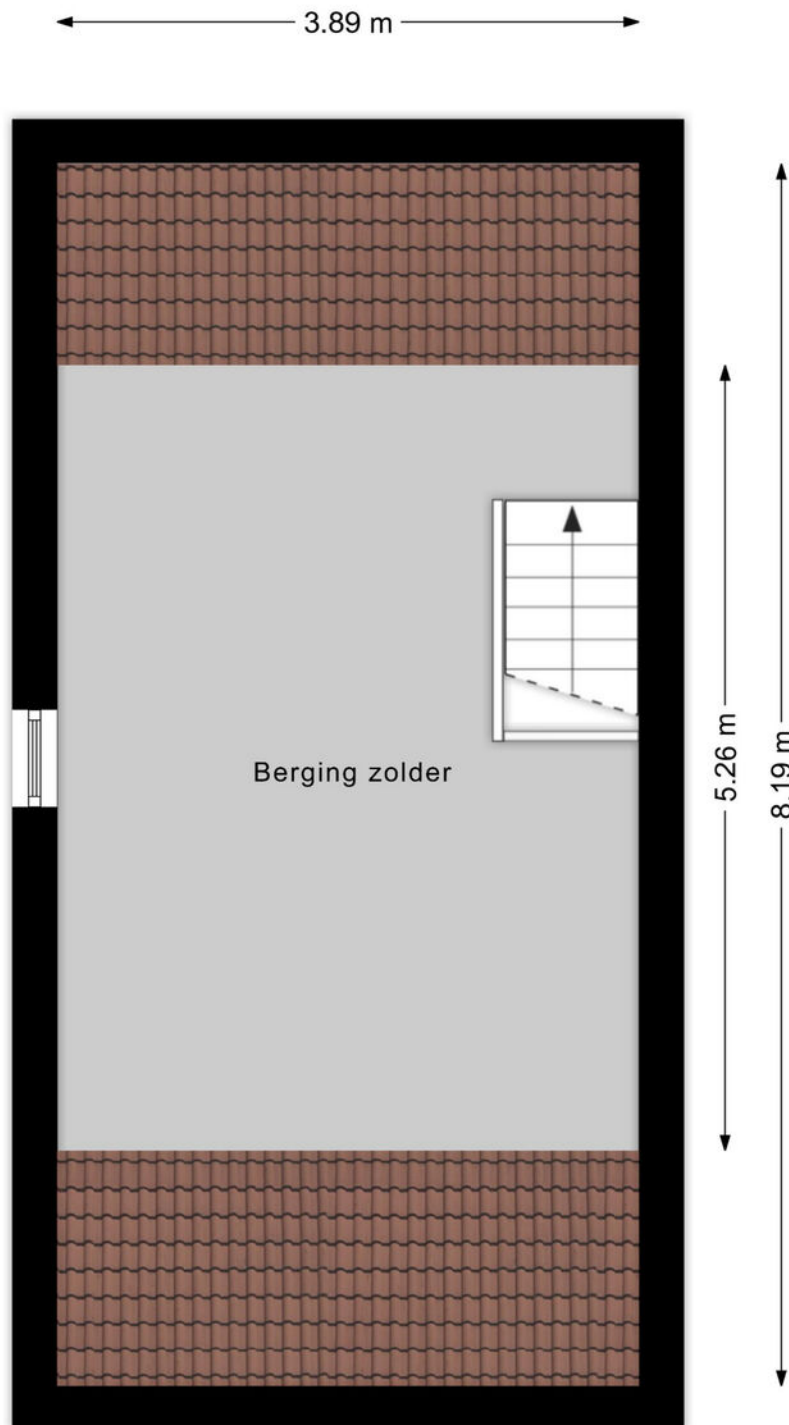


# Garage en berging



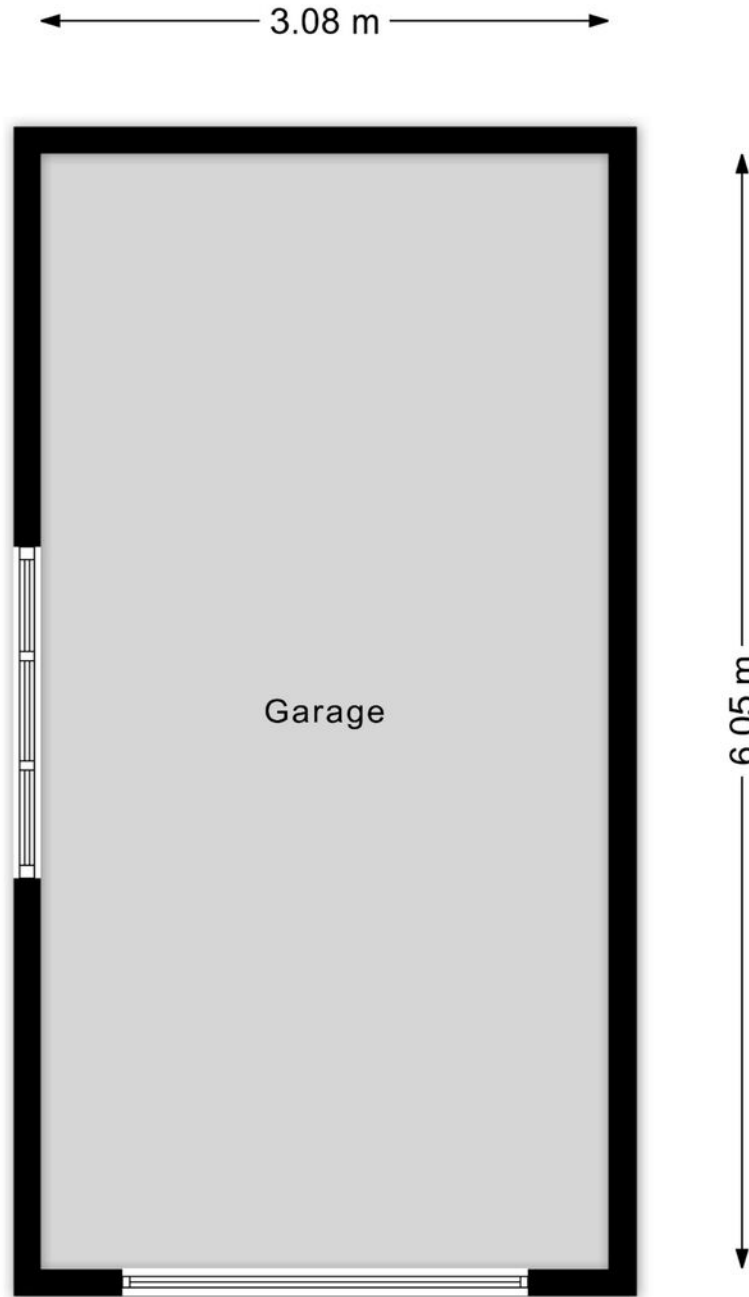


# Bergzolder garage





# Garage







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hingenderst 32



|       |                                  |                     |  |      |
|-------|----------------------------------|---------------------|--|------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000      |  |      |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |  | Echt |
| —     | Huisnummer                       | Secție              |  | S    |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             |  | 450  |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                     |  |      |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                     |  |      |
| —     | Bebouwing                        |                     |  |      |

Voor een eensluidend 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)

Handwritten signature in white ink.

# Het gevoel van thuis in huis



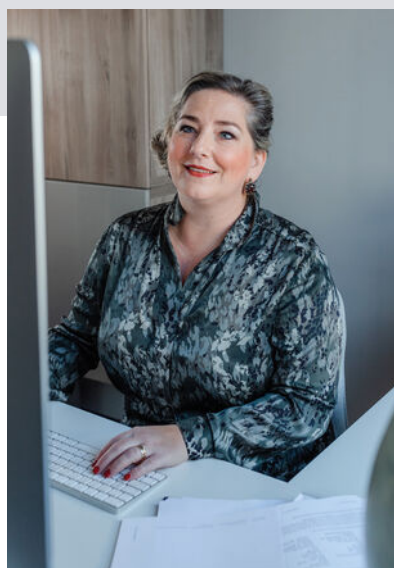
Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg 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.