



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Hingenderstraat 64, Sint Joost

€ 325.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Op een mooie en geliefde locatie in het landelijke Sint Joost ligt deze verrassend ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1967. De woning beschikt over een aanbouw/ serre, inpandige garage, een tweede vrijstaande garage, een ruime oprit, praktische zijingang en is gelegen op een royaal perceel van 308m².

Met een woonoppervlakte van 102m² en een inhoud van 500m³ mag deze woning binnen haar segment met recht als lekker ruim worden omschreven. De woning is gelegen aan een brede doorgaande weg, maar biedt tegelijkertijd een prettige en rustige woonomgeving. De achtertuin is meer dan 17 meter diep, gelegen op het zuidoosten, en biedt volop zon, privacy en ruimte. Dankzij het zijpad is het perceel bovendien praktisch en veelzijdig bereikbaar.

Globale indeling – een wandeling door de woning

Via de entree betreedt je de woning en komt je binnen in de hal. Vanuit hier loop je door naar de ruime L-vormige woonkamer, een fijne leefruimte waar licht, ruimte en sfeer samenkomen. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een prettige leefomgeving ontstaat met volop ruimte om te koken en te wonen.

Aan de achterzijde van de woning is tevens over de volledige breedte een serre aangebouwd. Deze lichte ruimte vormt een verlengstuk van het wooncomfort en biedt een mooi uitzicht op de diepe achtertuin. Vanuit de serre heeft u direct toegang tot zowel de tuin als de inpandige garage, alsook de oprit.

Via de trapopgang bereikt u de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers en de badkamer bevinden. Tot slot is er via een vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder, alwaar de CV-installatie is gesitueerd.

Tuin

De tuin maakt deze woning helemaal af.

De achtertuin is ca. 17 meter diep en circa 10 meter breed en is netjes onderhouden. Dankzij de ligging op het zuidoosten geniet u hier van een uitstekende bezonning gedurende de dag en veel privacy.

De ruime oprit biedt meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is in het dagelijks gebruik bijzonder praktisch. Het zijpad aan de rechterzijde van de woning zorgt voor een goede bereikbaarheid van het perceel en de tweede garage.



Garage / bergingen

De inpandige garage is bereikbaar via de serre én via de oprit. Deze garage is 6,89 x 3,68 m (ca. 25 m²) groot en is keurig verzorgd. De garage is voorzien van elektra en een wastafel en kan dagelijks bijzonder praktisch gebruikt worden voor het stallen van een auto, fietsen of als extra bergruimte.

Aan de rechterzijde van het perceel bevindt zich een zijpad, waarmee ook de tweede vrijstaande garage/berging van 16 m² goed bereikbaar is. Ideaal als extra opslagruimte, hobbyruimte of voor het stallen van een tweede voertuig.

Samenvattend betreft het een keurig verzorgde woning met een goede en degelijke basis, waarin comfort, ruimte en functionaliteit samenkomen. Een woning die direct bewoonbaar is, maar tevens volop mogelijkheden biedt om verder te moderniseren en aan te passen aan de wensen van de toekomstige eigenaar.

Een verrassend ruime woning met veel mogelijkheden. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele afwijkingen in de verstrekte informatie en tekeningen 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.



De indeling

Begane grond

Via de entree betreedt je de woning in de hal, waar zich de meterkast, een praktische garderoberuimte, de trapopgang naar de eerste verdieping, een trapkast en het gastentoilet bevinden. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de woonkamer.

De ruime L-vormige woonkamer van 25 m² vormt het hart van de woning en biedt volop leefruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een ruime eethoek. De woonkamer is afgewerkt met een travertin tegelvloer, wat zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling. Dankzij de gunstige maatvoering en de grote raampartijen is de ruimte licht en flexibel in te delen. De woonruimte is uitgerust met airconditioning.

Aansluitend bevindt zich de open keuken van 9m², die in directe en open verbinding staat met de woonkamer. De keuken is geplaatst in 2011 en voorzien van een eigentijdse keukeninstallatie. De opstelling biedt voldoende werk- en berg ruimte en is uitgerust met de volgende inbouwapparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is er een directe verbinding met de serre en de inpandige garage.

Over de volledige breedte van de woning is aan de achterzijde een aangebouwde stenen serre van 18m² gerealiseerd. Deze ruimte vormt een waardevolle aanvulling op het woonoppervlak en kan op meerdere manieren worden gebruikt, bijvoorbeeld als eetkamer, tuinkamer of extra zitruimte. De serre is verwarmd, uitgevoerd met houten kozijnen en enkel glas en biedt dankzij de grote raampartijen een uitstekende lichtinval en een fraai zicht op de diepe achtertuin. Vanuit de serre heeft u toegang tot de tuin, de oprit én de inpandige stenen garage, wat het dagelijks gebruik bijzonder comfortabel maakt.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een ruime bergkast en de badkamer.

De slaapkamers hebben de volgende afmetingen:

- Slaapkamer 1: 3,82 x 3,21 m
- Slaapkamer 2: 3,82 x 3,30 m
- Slaapkamer 3: 2,42 x 2,29 m

Alle kamers zijn prettig van formaat en praktisch in te delen.

De volledig betegelde badkamer is comfortabel en functioneel ingericht met een douche en wastafel.

De ruime bergkast op de overloop biedt extra opslagruimte en zou eventueel kunnen worden omgebouwd tot een separaat toilet of gebruikt kunnen worden voor het realiseren van een vaste trap naar de tweede verdieping.

De eerste verdieping is voorzien van aluminium kozijnen, dubbele beglazing en rolluiken.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en bestaat uit een ruime bergzolder. Hier bevindt zich tevens de CV-installatie. De CV-ketel is eigendom. Deze verdieping biedt volop extra bergruimte.

Algemeen

De woning aan de Hingenderstraat 64 is gebouwd in 1967 en is door de jaren heen netjes en zorgvuldig onderhouden. Het betreft een solide gebouwde woning met een degelijke constructie en een prettige basis voor comfortabel wonen, waarbij moderniseren naar eigen smaak uiteraard tot de mogelijkheden behoort. Het dak is circa 4 jaar geleden vernieuwd en geïsoleerd, wat een belangrijke verbetering vormt op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. Daarnaast is de woning voorzien van spouwmuurisolatie, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en een lagere energievraag. De woning is uitgerust met een combinatie van aluminium en hardhouten kozijnen. De woning is voorzien van dubbele beglazing, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort en een betere isolatie. De verwarming en het warm water in de woning worden voorzien door een HR combiketel (redelijk recent geplaatst). De CV-ketel is eigendomsgebonden bevindt zich op de tweede verdieping. Daarnaast is de woning uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Op het dak zijn 12 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een lagere energierekening en een duurzamer energieverbruik. Dankzij deze voorzieningen beschikt de woning over een goed energielabel, namelijk label "B".

Vraagprijs

€ 325.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 325.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	102 m ²
Perceel	308 m ²
Inhoud	500 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk, 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

Sint Joost is een kleinschalig dorp met een warm en actief verenigingsleven. Op loopafstand bevinden zich een basisschool, gemeenschapshuis, kerk en een boerderijwinkel met een ruim assortiment aan verse producten. Daarnaast ligt op korte afstand een uitgestrekt natuur- en bosgebied, ideaal voor wandelen en fietsen.

In de omliggende dorpen binnen circa 3 km zijn diverse winkelcentra, scholen, sport- en zwemvoorzieningen, kinderopvang en zorgvoorzieningen aanwezig. Dankzij de ligging aan de N276 en de nabijheid van de A2 en A73 is de bereikbaarheid uitstekend.

Locatie

Hingenderstraat 64
6111 AD 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

























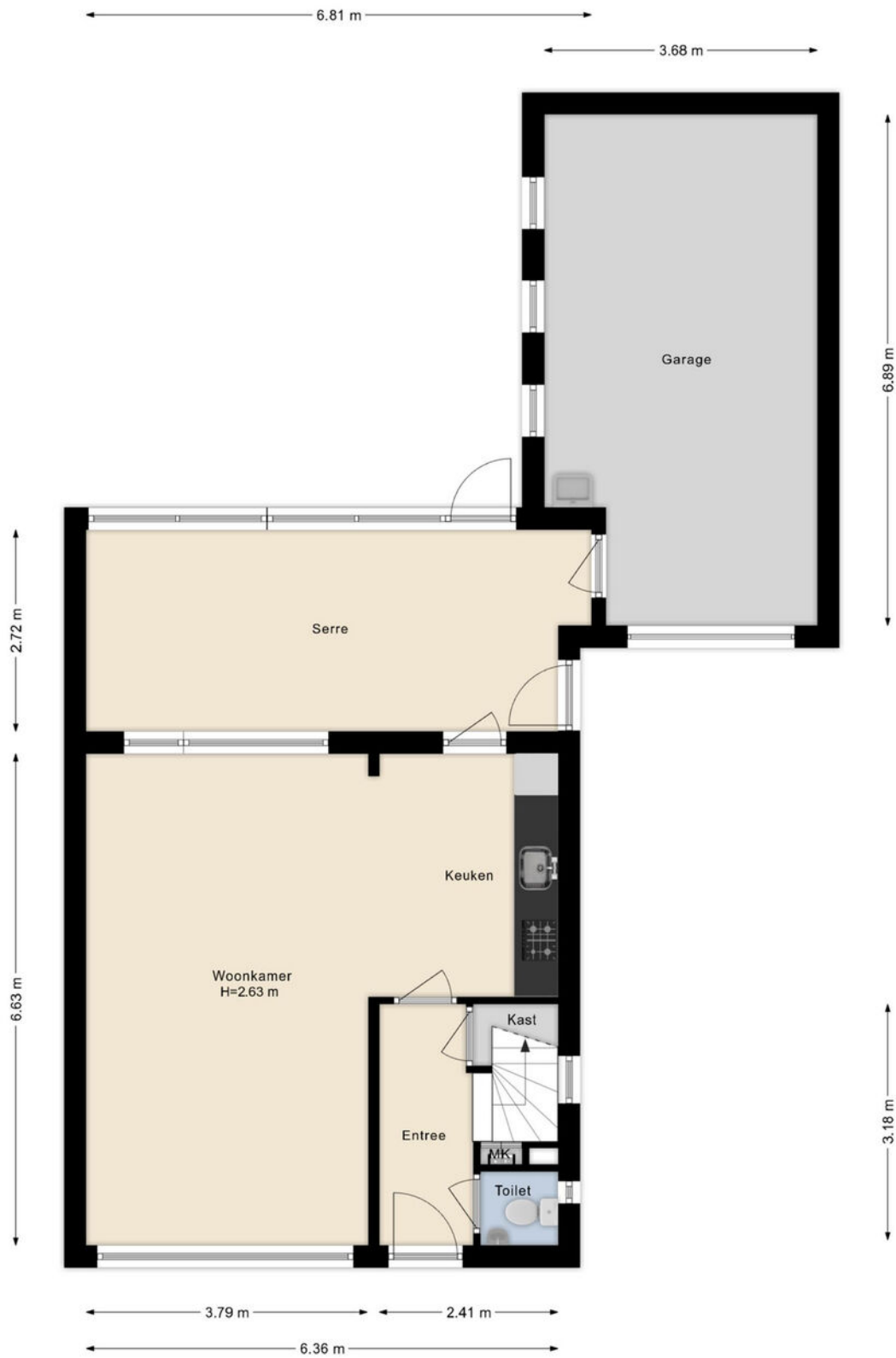








Begane grond



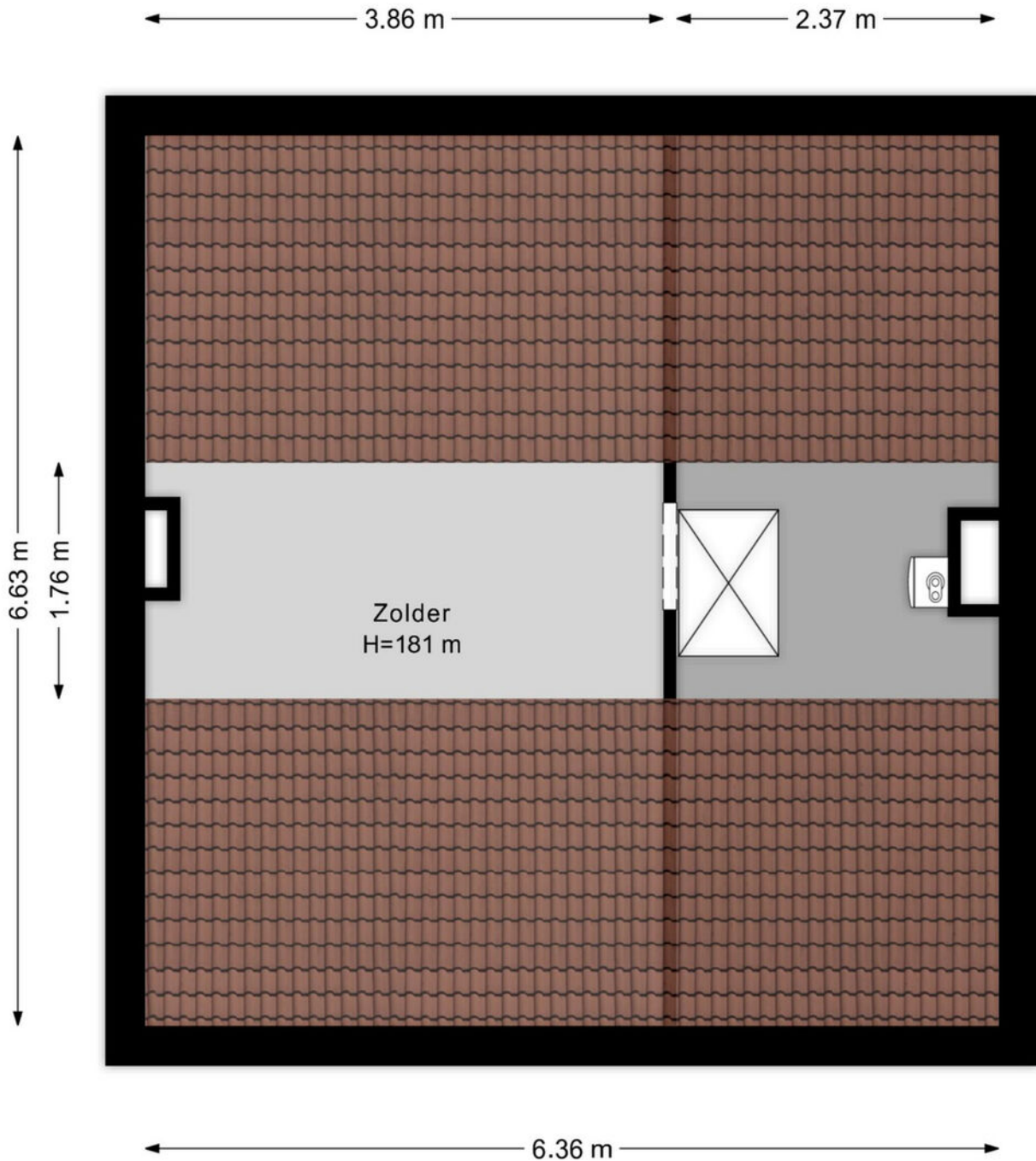


Eerste verdieping



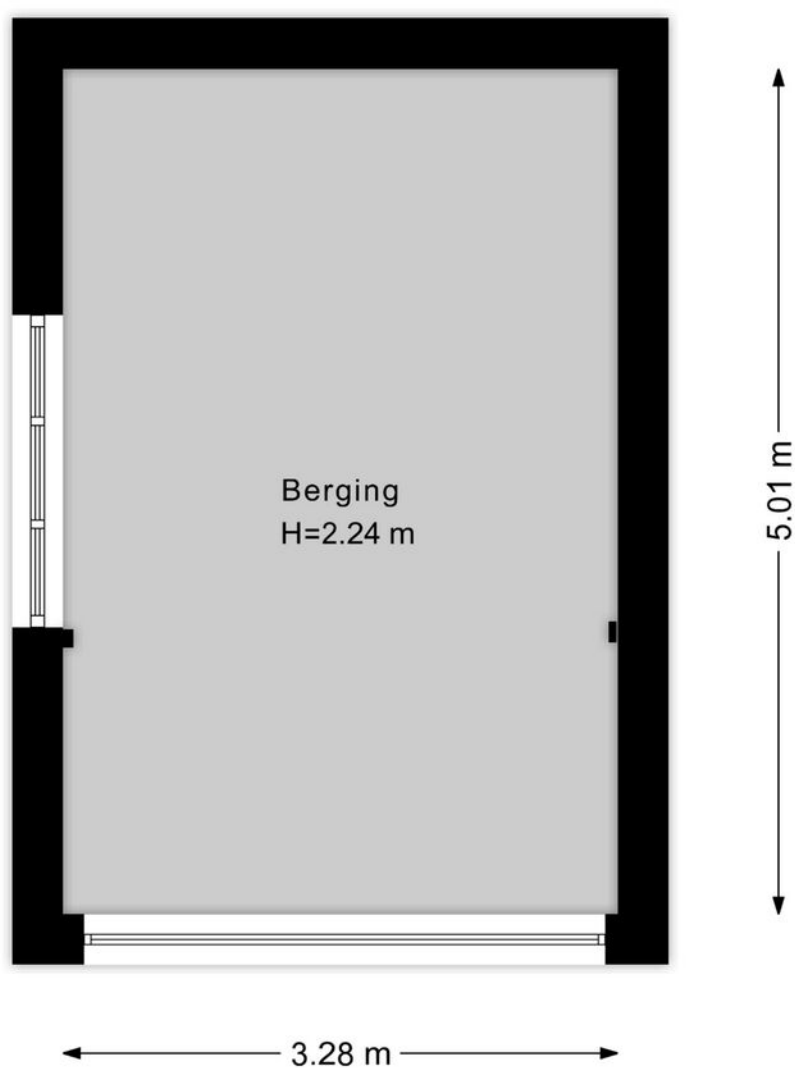


Tweede verdieping





Garage/berging






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hingenderstr 64



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Echt
	Huisnummer	Sectie		S
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	433	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 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

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.