



MARC MERRY  
MAKELAARDIJ



Hingenderstraat 72, Sint Joost

€ 348.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

In het gemoedelijke Sint Joost op een fijne locatie staat deze verrassend ruime woning met riante aanbouw, grote inpandige garage, 16 zonnepanelen en tal van extra ruimtes. Een huis dat door de jaren heen met zorg is bewoond en dat volop mogelijkheden biedt voor nieuwe bewoners.

Of u nu op zoek bent naar extra bergruimte, een hobbyruimte, praktisch aan huis, gelijkvloers wonen of gewoon een fijne gezinswoning met veel leefruimte: hier kan het allemaal.

## **Globale indeling** – een korte wandeling

De entree is ruim opgezet en biedt plaats aan een garderobe. Hier bevindt zich tevens het gastentoilet en de meterkast (oudere uitvoering). De doorzonwoonkamer (27m<sup>2</sup>) is licht en ruim, met een tegelvloer uit circa 1980, een schouw en een houtkachel die zorgt voor extra sfeer.

De separate eetkeuken (11m<sup>2</sup>) heeft een antraciet tegelvloer en is keurig netjes uitgevoerd. De aanwezige apparatuur bestaat uit een keramische kookplaat, afzuigkap en oven.

Achter de woonkamer ligt de aanbouw/tuinkamer uit begin jaren '80 (15m<sup>2</sup>). Deze ruimte valt direct op door de grote lichtkoepel en de brede pui met loopdeur naar de patio. De witte tegelvloer en het vele daglicht maken dit tot een prettige extra leefruimte – ideaal als eetkamer, speelkamer of hobbyruimte.

Via een ruime tussenhal bereikt u de garage. Hier bevinden zich ook praktische bergruimtes, waaronder een dubbele muurkast met close-in boiler en het systeem voor de zonnepanelen, evenals een extra enkele muurkast. Aan de rechterzijde van de woning ligt nog een ruime, verwarmde berging/bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier is tevens een kleine douche gerealiseerd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allen bereikbaar via de overloop, evenals een complete badkamer. De zolderverdieping is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt praktische extra opslagruimte.



### Tuin

De tuin is ca. 15m. diep en 9m. breed en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Een fijne plek om in alle rust buiten te zitten. Dankzij de toegang vanuit zowel de tuinkamer als de garage is de tuin praktisch in gebruik. De gunstige ligging en situering op het zuiden zorgen voor een goede bezonning en optimale privacy. Heerlijk genieten dus!

### Tot slot

Hingenderstraat 72 is een woning met verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Een solide basis, extra voorzieningen en een fijne ligging maken dit huis bijzonder interessant voor wie ruimte zoekt – nu én in de toekomst.

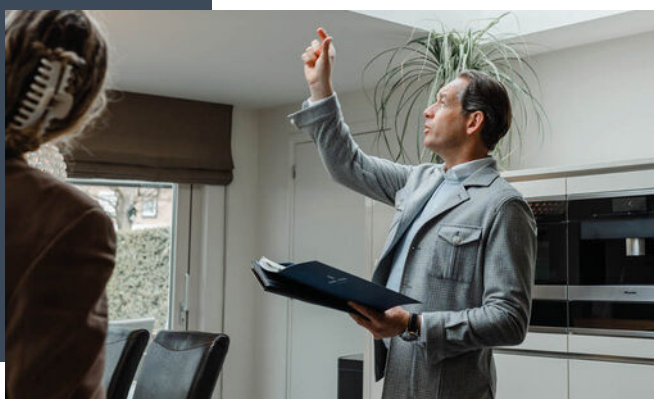
Bent u benieuwd wat deze woning u te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de ruimte en potentie van deze woning.

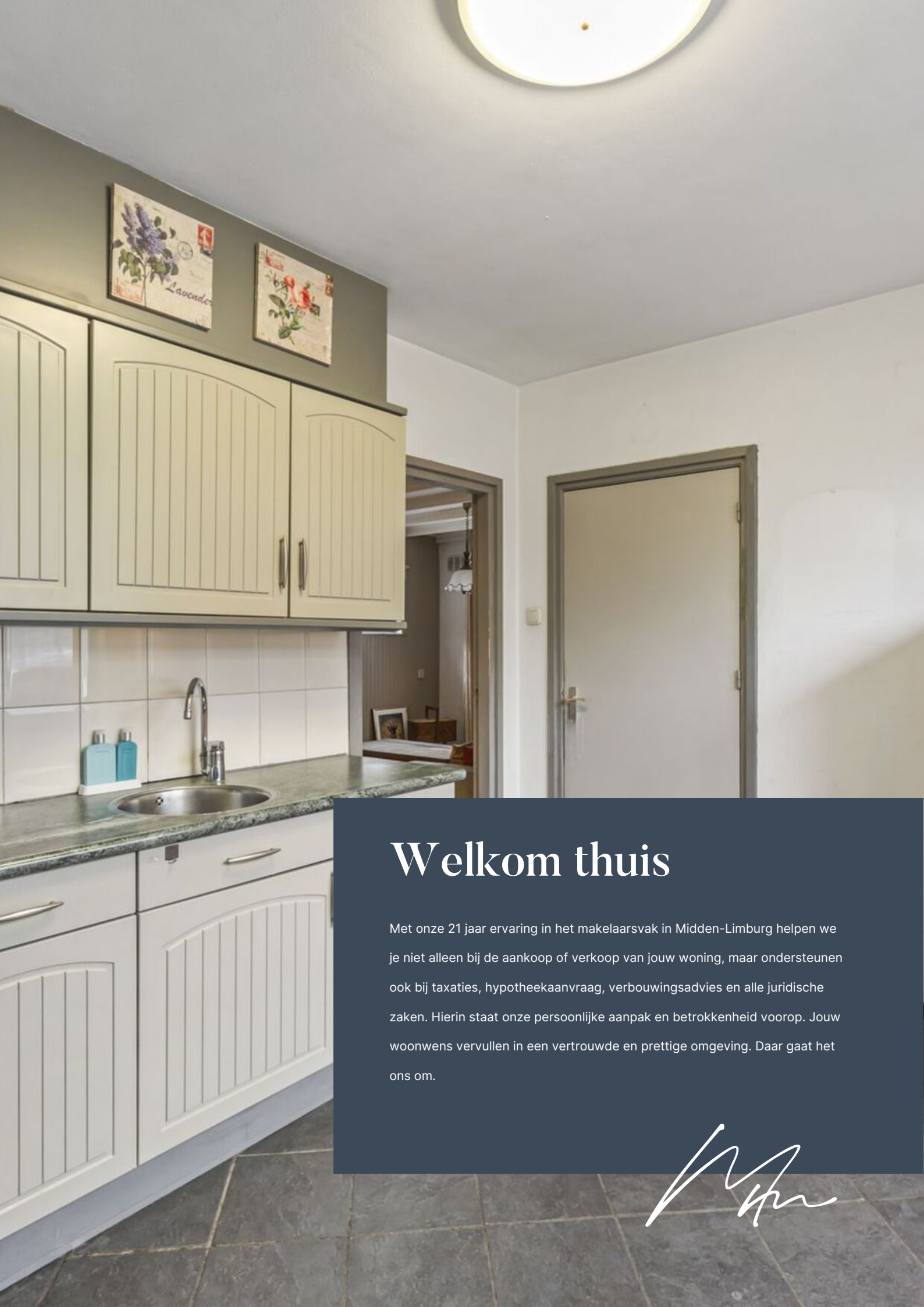
Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid samengesteld. Aan eventuele afwijkingen in de verstrekte informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](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**

U betreedt de woning via een ruime en lichte hal, waar voldoende plaats is voor een garderobe. Hier bevinden zich tevens het gastentoilet en de meterkast. De hal vormt een prettige ontvangst en geeft direct een gevoel van ruimte.

Vanuit de hal loopt u door naar de doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van veel natuurlijk daglicht gedurende de hele dag. De schouw met houtkachel vormt een sfeervol middelpunt in de kamer en zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de separate eetkeuken. Deze is praktisch ingedeeld, voorzien van een keurige installatie met apparatuur en biedt voldoende plaats voor een eettafel, waardoor het een fijne plek is voor dagelijks gebruik.

Direct achter de woonkamer is de aanbouw gerealiseerd: een ruime tuinkamer die begin jaren '80 is toegevoegd aan de woning. Deze extra leefruimte is een echte verrassing. De grote lichtkoepel zorgt voor een aangename lichtinval en versterkt het open karakter van de ruimte. De brede pui met loopdeur biedt direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Deze tuinkamer leent zich uitstekend als tweede zitkamer, speelruimte, werkplek of royale eetkamer.

Via een tussenhal, die tevens praktische bergruimte biedt met vaste kasten, bereikt u de royale inpandige garage. Deze multifunctionele ruimte is aanzienlijk groter dan een standaardgarage en biedt daarnaast toegang tot een extra badkamer. Aansluitend aan de tuinkamer is tevens een royale bijkeuken met douche beschikbaar.

## **Berging / Garage**

De inpandige garage is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Met een oppervlakte van ca. 37m<sup>2</sup> is dit een uitzonderlijk ruime en veelzijdige ruimte. Hier parkeert u met gemak een auto, terwijl er daarnaast nog volop plaats overblijft voor fietsen, gereedschap, kasten of een werkbank.

Door de royale opzet is de garage niet alleen geschikt voor het stallen van voertuigen, maar ook uitermate interessant voor hobbyisten, klussers of mensen die behoefte hebben aan extra opslagruimte. Denk aan een eigen werkplaats, sportruimte of zelfs een praktijk- of hobbyruimte aan huis. De aanwezigheid van water en afvoer maakt het gebruik extra praktisch en biedt aanvullende mogelijkheden.

Een bijzonder detail is dat in de garage een tweede badkamer is gerealiseerd, voorzien van een douche, wastafel en wastafelmeubel. Dit vergroot het comfort aanzienlijk. Het biedt kansen voor bijvoorbeeld gelijkvloers gebruik van de woning, een eigen sanitaire voorziening voor gasten of tieners, of extra gemak wanneer u de garage als hobby- of werkruimte benut.



# De indeling

De garage is bovendien toegankelijk via een poort aan de voorzijde én een poort aan de achterzijde. Hierdoor kunt u eenvoudig van de straatzijde doorrijden of doorlopen naar de tuin. Dit maakt de ruimte niet alleen functioneel, maar ook praktisch in het dagelijks gebruik.

Achter de garage is daarnaast nog een houten tuinberging aangebouwd. Deze extra bergruimte is ideaal voor tuingereedschap, tuinmeubilair of seizoensopslag, waardoor alles netjes en overzichtelijk kan worden opgeborgen.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers.

- De slaapkamer linksachter is de kleinste kamer, maar beschikt over een praktische dubbele muurkast 308 x 253cm.).
- De slaapkamer rechtsachter is ruim opgezet 385 x 370cm.).
- De slaapkamer rechtsvoor is eveneens royaal van formaat (385 x 309cm.).

De badkamer is neutraal uitgevoerd en is voorzien van een ligbad, toilet, wastafel met wastafelmeubel.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de zolder. Deze is geïsoleerd, voorzien van een dakraam en biedt praktische bergruimte onder de schuine kap.

# Algemeen

De woning is degelijk gebouwd en door de jaren heen op een aantal belangrijke punten aangepakt. Zo zijn er maar liefst 16 zonnepanelen geplaatst. Dat merkt u niet alleen in duurzaamheid, maar ook in de maandelijkse energielasten. Een prettige gedachte, zeker met het oog op de toekomst. Het platte dak is in het verleden vernieuwd en bevindt zich nog in goede staat. Daarnaast is er een kruipruimte aanwezig, wat praktisch is voor bereikbaarheid van leidingen en ventilatie onder de vloer. Op de eerste verdieping is gekozen voor een betonnen dekvloer, wat zorgt voor een solide en stabiele basis. De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR-beglazing – een duurzame keuze die bijdraagt aan comfort en isolatie. De zolder is geïsoleerd en beschikt over een dakraam. Hier zijn nog eterniet platen aanwezig. Met een nokhoogte van circa 220 cm is er voldoende stahoogte in het midden van de ruimte, wat de zolder geschikt maakt als praktische bergzolder. De verwarming en warmwatervoorziening verlopen via een Nefit HR combiketel (bouwjaar onbekend). Met een energielabel C biedt de woning een nette uitgangspunt. Alles bij elkaar betreft het een huis met een goede, solide basis. Een woning die netjes is onderhouden en tegelijkertijd ruimte biedt om verder te moderniseren en naar eigen smaak aan te passen.

## Vraagprijs

€ 360.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 360.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, hr glas

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	140 m <sup>2</sup>
Perceel	370 m <sup>2</sup>
Inhoud	530 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	3

## Locatie

Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	-----------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Normaal
Ligging	Zuidoost
Achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

## Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel, elektrische boiler eigendom
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



## De ligging

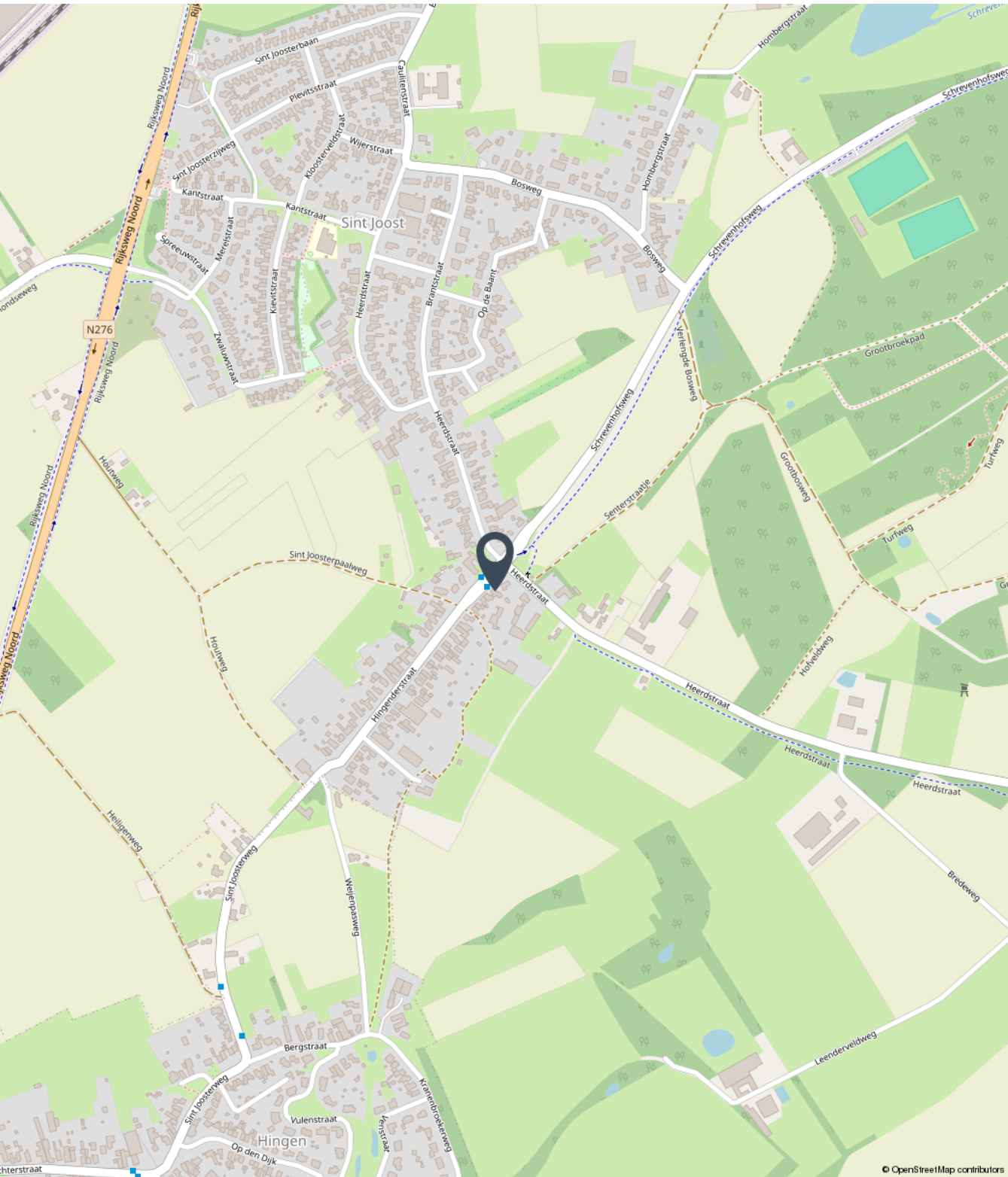
Sint Joost is een kleinschalig en vriendelijk dorp met een warm en actief verenigingsleven. Op loopafstand vindt u onder andere een basisschool, gemeenschapshuis, kerk en een boerderijwinkel met een ruim assortiment aan verse producten. Op korte afstand ligt een uitgestrekt natuur- en bosgebied, ideaal voor wandel- en fietsliefhebbers.

In omliggende dorpen (binnen circa 3 kilometer) 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. Een ideale woonomgeving voor gezinnen: rustig, groen en sociaal betrokken.

A stylized, handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the page.

# Locatie

Hingenderstraat 72  
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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617

A handwritten signature in white ink, likely belonging to a real estate agent, located in the bottom right corner of the page.











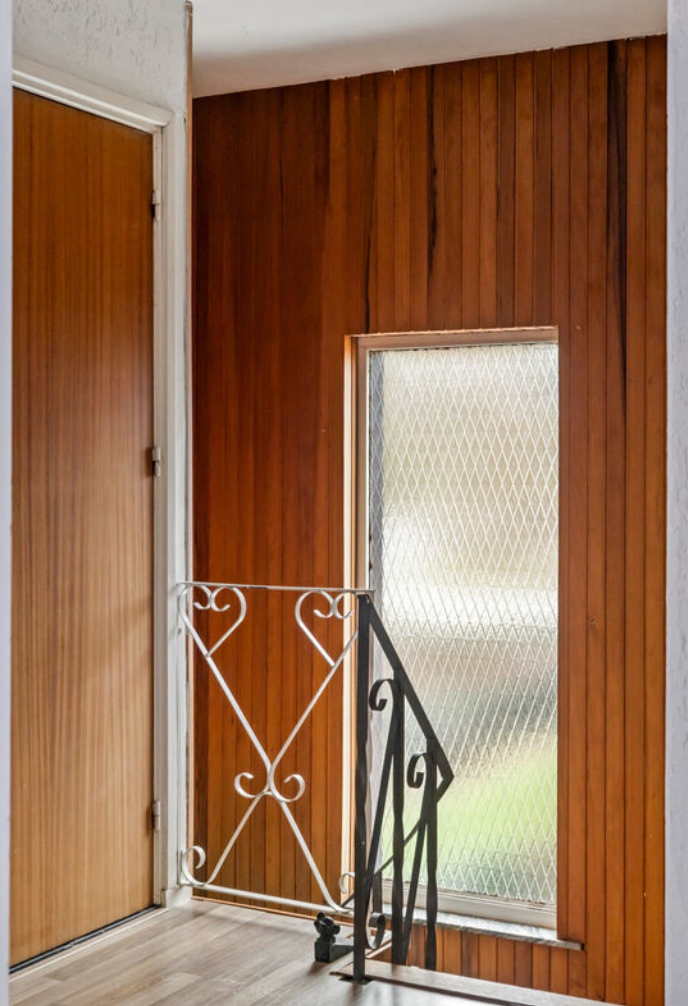
























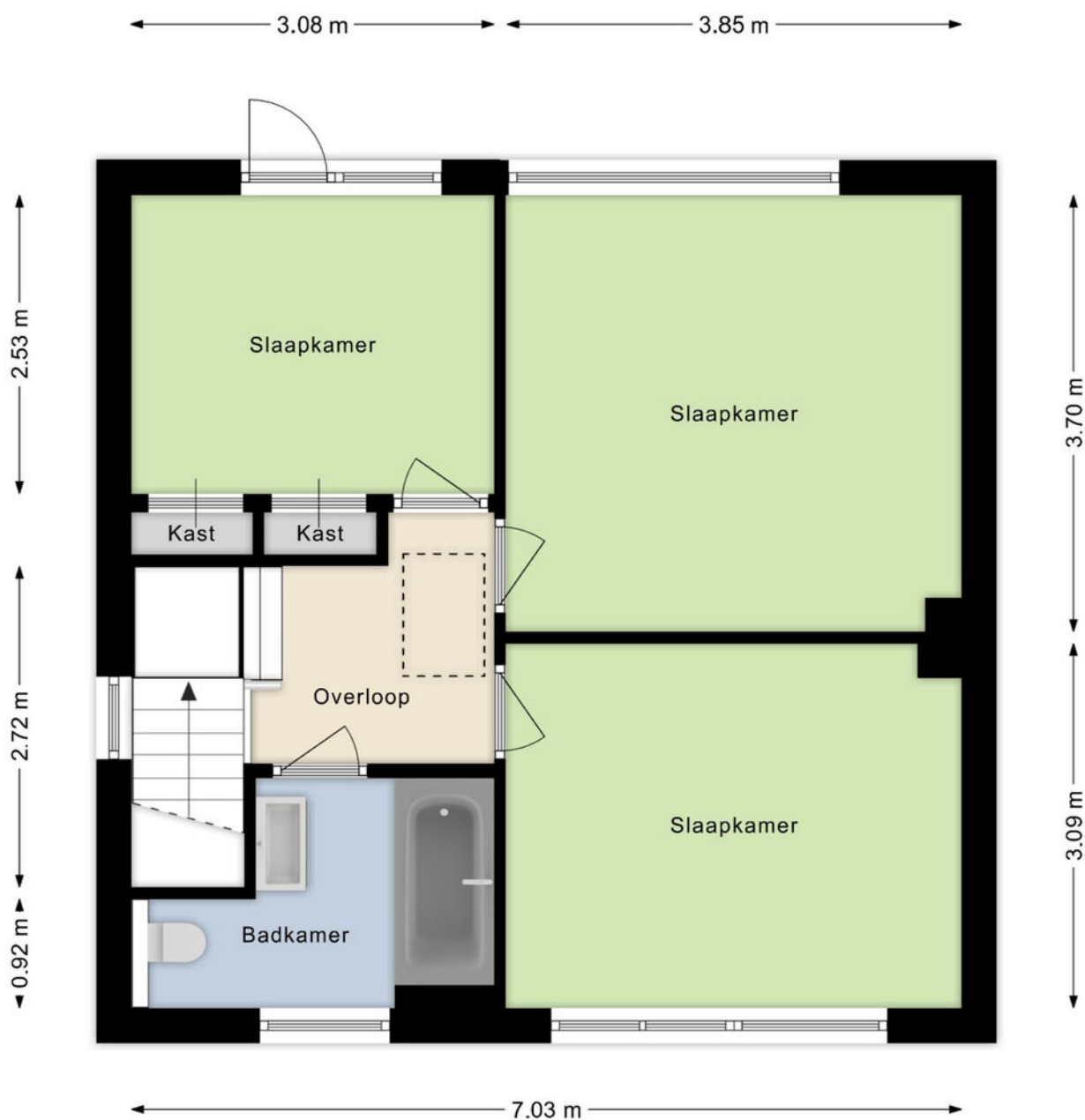


# Begane grond



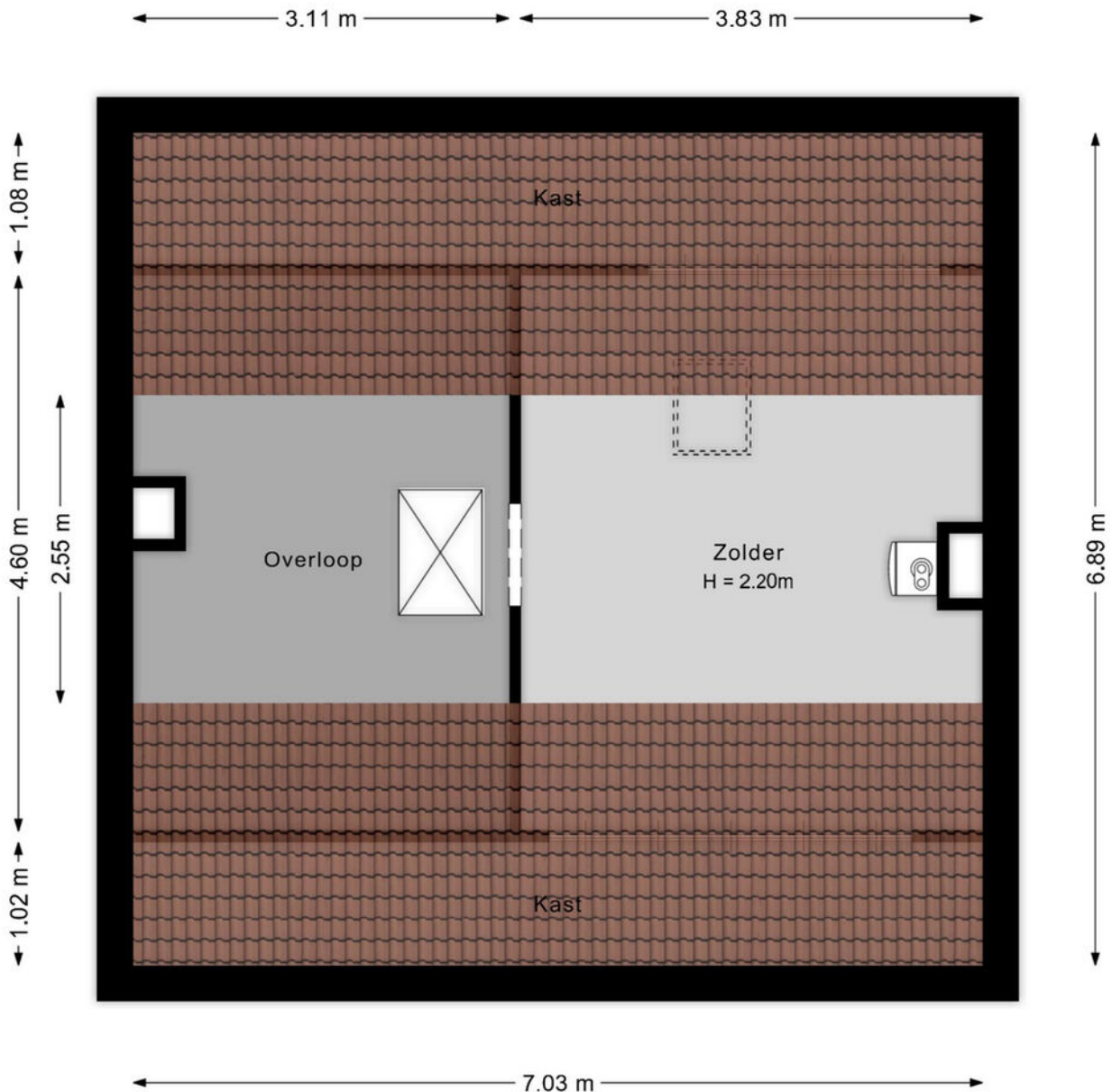


# Eerste verdieping



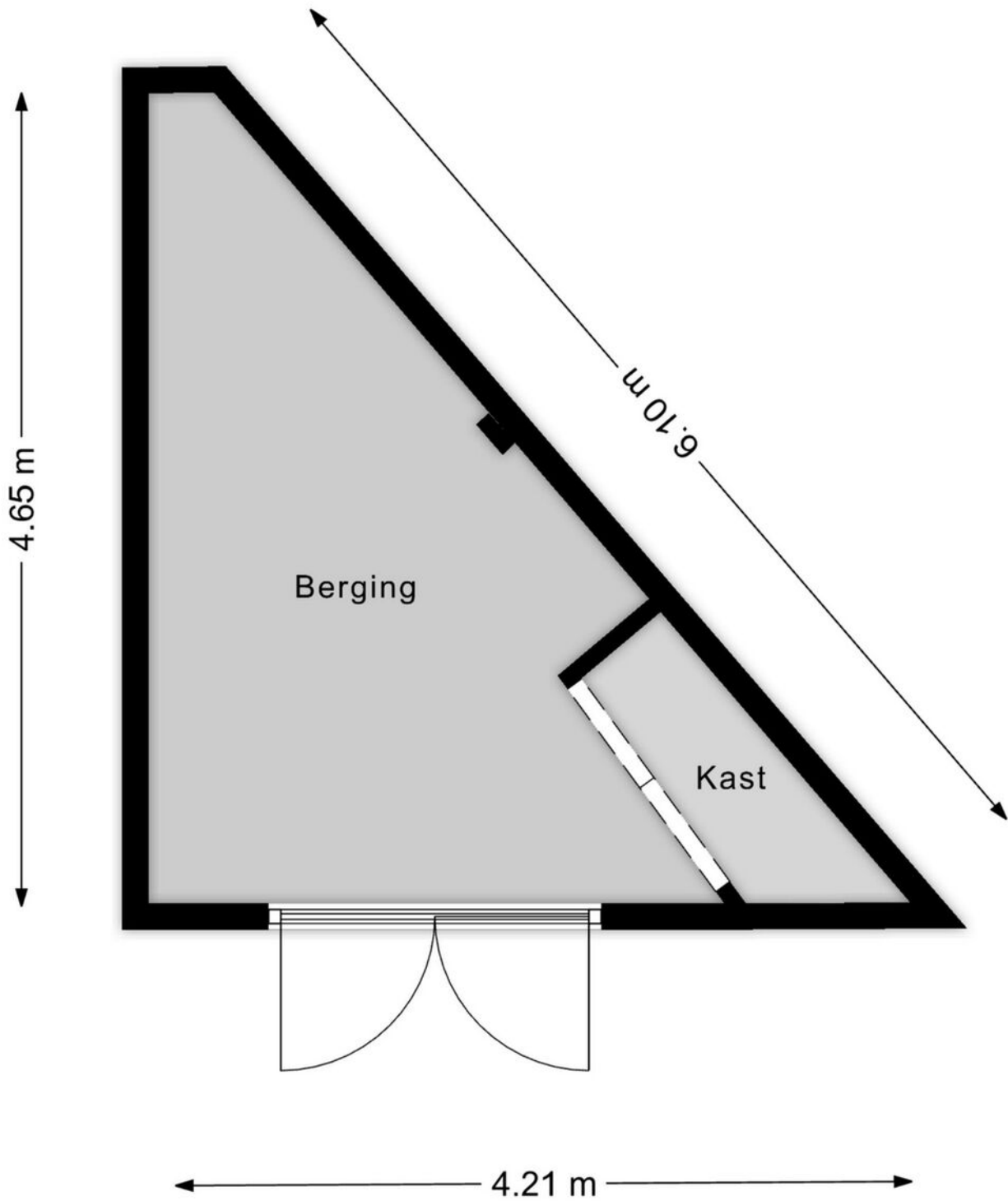


# Tweede verdieping





# Tuinberging





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Hingender 77



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie	S
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	429
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 december 2025  
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.