



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Kleingenhouterstraat 55

Beek



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Beek.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



John Driessens
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 44 11 38 15
jdriessens@aelmans.com

Adres:

- Kleingenhouterstraat 55, 6191 PN

Beek

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 395.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1959
- **Woonoppervlakte:** 117 m²
- **Externe bergruimte:** -
- **Perceeloppervlakte:** 275 m²

Energie:

- **Energielabel** A+++
- **Verwarming:** C.v.-ketel, warmtepomp
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Overig:

16 stuks zonnepanelen (eigendom, 2018 en 2023)
Airconditioning, rolluiken, zonnescreens (elektrisch)

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met een moderne afwerking, verrassend veel ruimte en een praktische indeling.

De woning beschikt over drie slaapkamers, met de mogelijkheid om op de zolderverdieping eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren.

Een royale garage, sfeervolle terrasoverkapping en een privacyvolle achtertuin maken het geheel compleet.

Daarnaast is de woning gelegen op een geliefde woonlocatie in Klein-Genhout.



De indeling

Begane grond

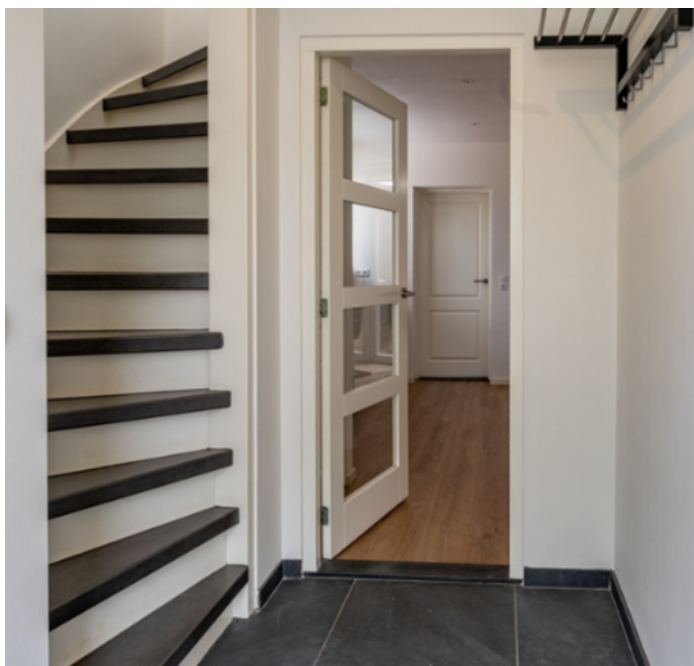
Binnenkomst vindt plaats in de verzorgde hal, die toegang biedt tot de gemoderniseerde toiletruimte en de royale leefruimte.

Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een modern hangcloset. Ook bevinden zich hier de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De uitgebouwde woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de open indeling ontstaat een lichte en ruimtelijke leefomgeving waarin wonen, koken en tafelen naadloos in elkaar overlopen.

Dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer met de achtertuin en zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. Een doorlopende laminaatvloer geeft het geheel een warme en eigentijdse uitstraling.

Aansluitend ligt de moderne open keuken, compleet ingericht met een koelkast, vaatwasser, afzuigkap, inductiekookplaat en combimagnetron. De praktische opstelling biedt volop werk- en bergruimte, waardoor deze keuken uitstekend geschikt is voor dagelijks gebruik.













De indeling

Kelder

Vanuit de keuken is de praktische provisiekelder bereikbaar.

Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van voorraad en huishoudelijke spullen.

Tevens is hier de warmtepomp opgesteld, waarmee de woning voorbereid is op energiezuinig wonen.



De indeling

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een nette laminaatvloer en hebben oppervlaktes van circa 7 m², 11 m² en 11 m². De grootste slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat tijdens warme dagen.

In 2017 is de badkamer volledig gemoderniseerd en uitgevoerd in een eigentijdse stijl. De ruimte beschikt over een ruime douche met rainshower, een tweede toilet en een dubbele wastafel.







De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de royale zolderverdieping bereikbaar. Authentieke houten balken geven deze ruimte extra karakter, terwijl de grote dakkapel uit 2023 zorgt voor veel natuurlijk daglicht en extra bruikbare woonruimte.

Hierdoor is deze verdieping uitermate geschikt als vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Achter een systeemwand is de cv-installatie netjes weggewerkt en in de dakschuinten bevindt zich praktische bergruimte.





De indeling

Tuin

Achter de woning ligt een verzorgde, volledig omsloten tuin waar rust en privacy centraal staan. Een fraai terras loopt naadloos over in de royale terrasoverkapping, uitgevoerd met een lichtstraat en sfeervolle houten afwerking.

Hierdoor ontstaat een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door buiten te genieten. Het gazon zorgt voor een groene uitstraling en biedt voldoende ruimte voor spel, ontspanning of het creëren van een kleurrijke tuin.

Dankzij de verzorgde aanleg vormt de achtertuin een perfect verlengstuk van de leefruimte.









De indeling

Garage en bijgebouwen

De royale vrijstaande garage is gebouwd in 2017 en vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Uitgerust met een elektrische poort en een uitstortgootsteen is deze ruimte ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby.



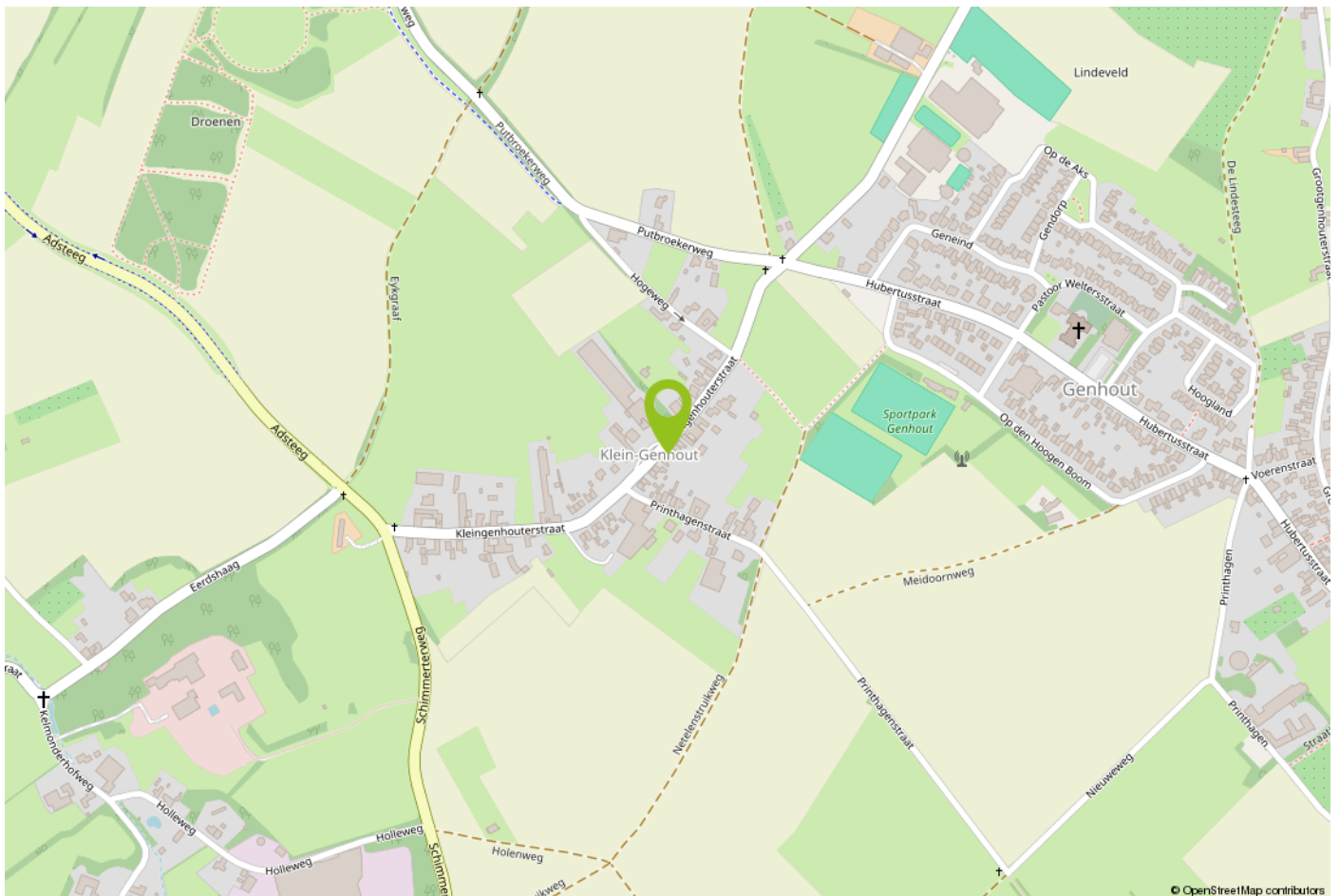


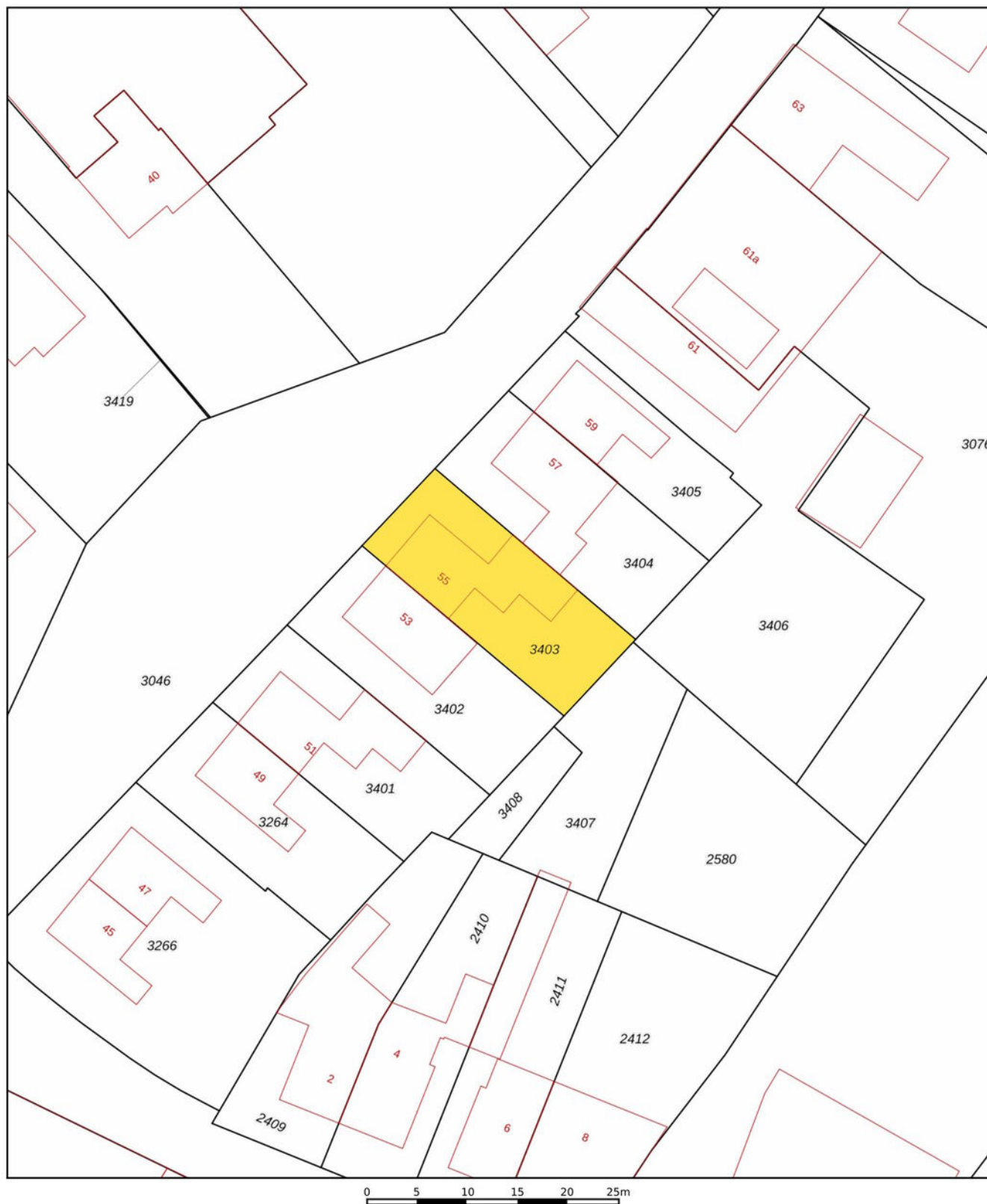
De ligging

De woning ligt aan de Kleingenhouterstraat in Beek, een doorgaande en kindvriendelijke straat in de wijk Kleingenhout. De omgeving combineert een landelijke uitstraling met het gemak van voorzieningen dichtbij. Scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen op korte afstand, terwijl winkels, supermarkten en het gezellige centrum van Beek eveneens eenvoudig te bereiken zijn.

Ook horecagelegenheden, medische voorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van het treinstation en de snelwegen zijn omliggende steden als Maastricht, Sittard en Heerlen snel bereikbaar.

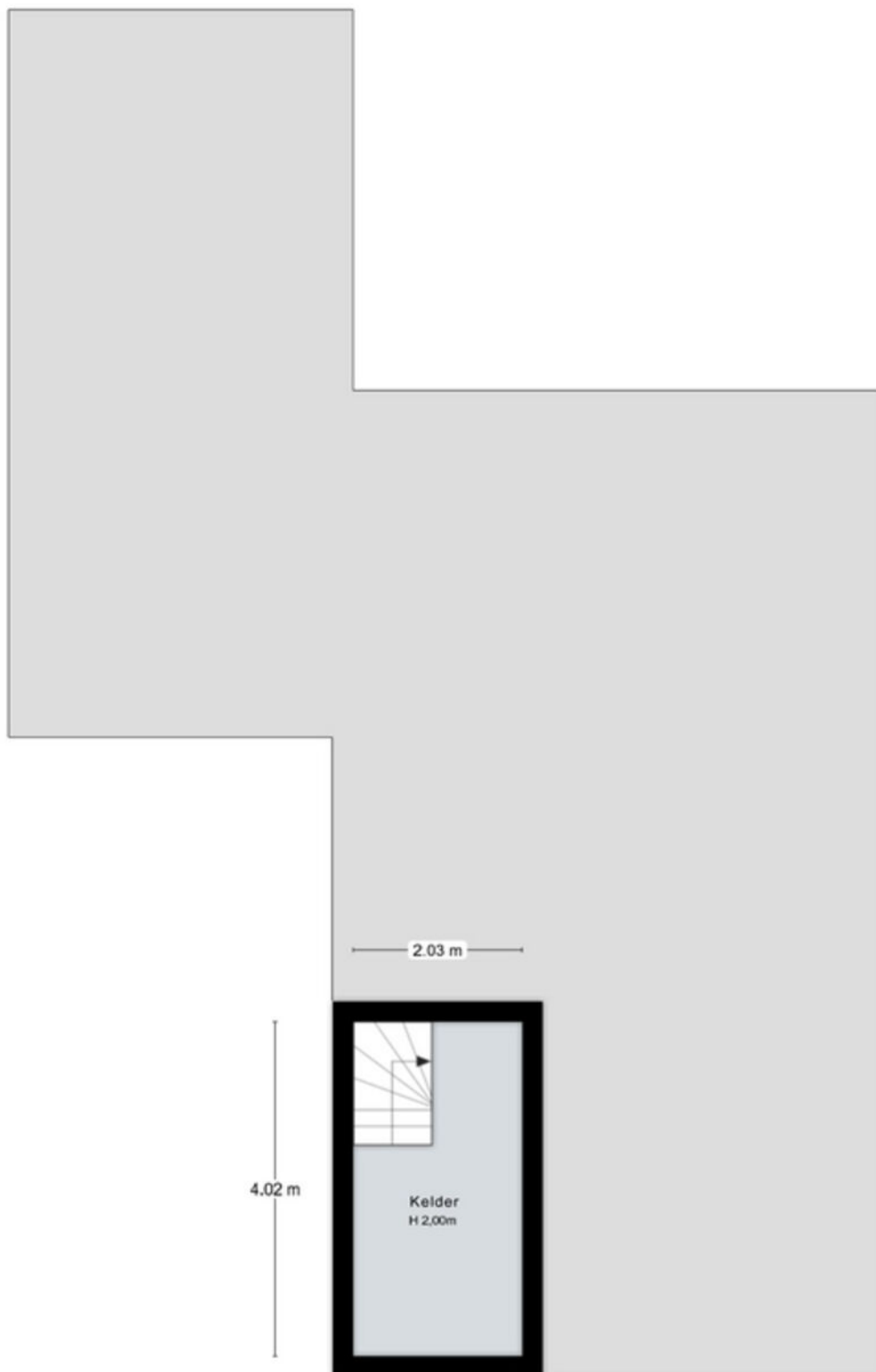
De straat kenmerkt zich door een mix van karaktervolle woningen en ruime percelen, wat zorgt voor een sfeervol en divers straatbeeld. Kleingenhout staat bekend als een prettige woonomgeving, waar rust en gezelligheid samenkomen.





Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 500		Kadastrale gemeente Beek Sectie C Perceel 3403	
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voor een eensluidend uittreksel, 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.



Kelder

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg

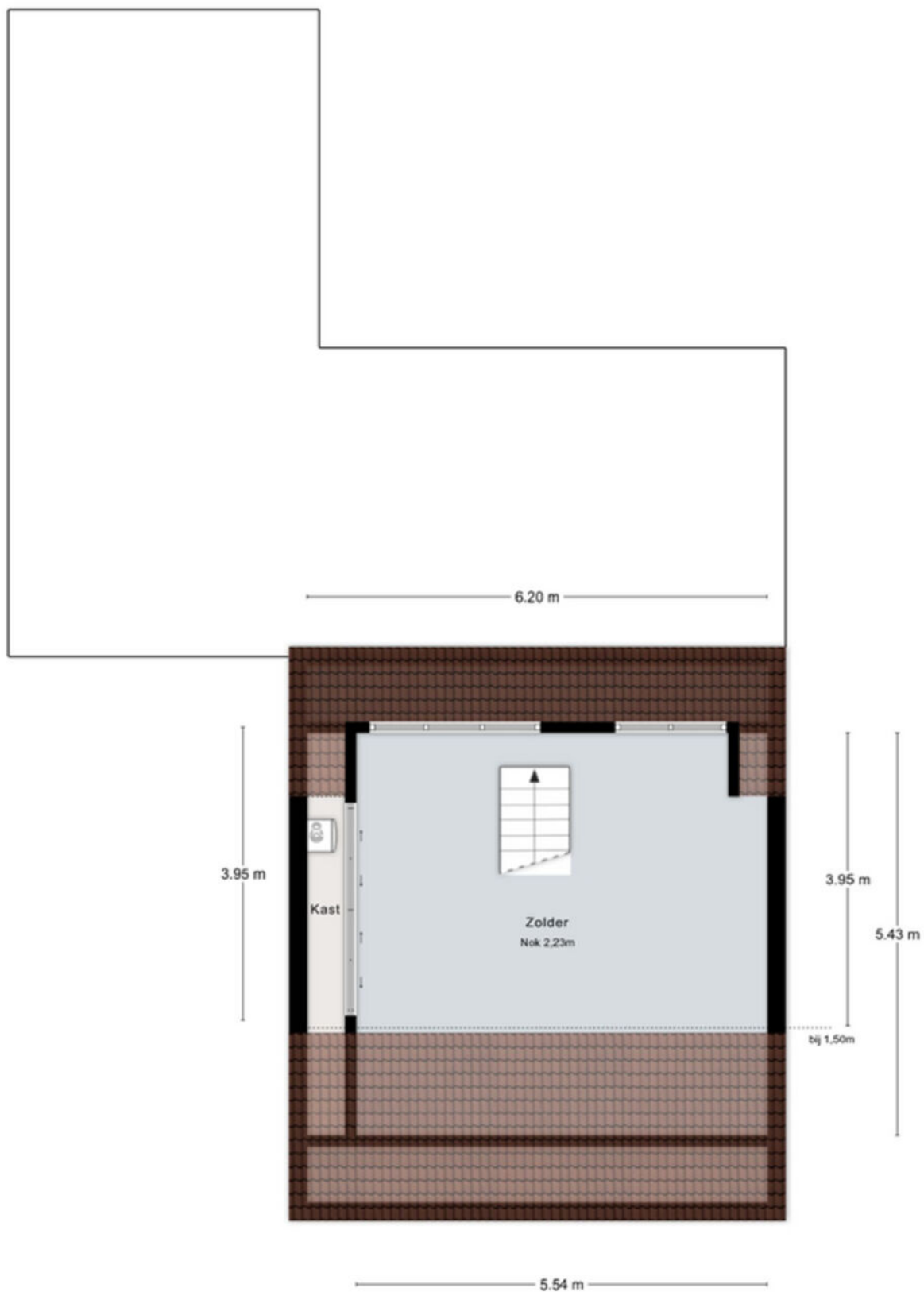


Begane Grond



1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg



Zolder

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg

Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Aantekeningen

Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)46 - 437 43 40
beek@aelmans.com

Markt 16b
6191 JH Beek



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
<https://aelmansdriessens.com/>

