



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Spaubeeklaan 16

Geleen



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Geleen.
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:

- Spaubeeklaan 16, 6164 HH

Geleen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 360.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1962
- **Woonoppervlakte:** 107 m²
- **Perceeloppervlakte:** 380 m²

Energie:

- **Energielabel** D
- **Verwarming:** HR-ketel Atag (2011, eigendom)
- **Isolatie:** spouwmuurisolatie, HR++ beglazing

Overig: Rolluiken (verdieping)

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

Op een geliefde locatie in Geleen ligt deze karaktervolle en verrassend ruime woning met drie slaapkamers, een royale oprit en een heerlijk groene achtertuin. Binnen zorgen authentieke details, waaronder de sfeervolle erker en schouw, voor een karakteristieke uitstraling, terwijl de grote raampartijen veel natuurlijk licht binnenbrengen.

Daarnaast beschikt de woning over drie volwaardige slaapkamers en een ruim dakterras met uitzicht over het groen. Buiten vormt de diepe, privacyvolle achtertuin met terras en gazon een fijne plek om volop van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's is ook aan praktische ruimte geen gebrek.



De indeling

Begane grond

Via de entree wordt de ruime hal bereikt, die direct een eerste indruk geeft van het karakter van de woning. Opvallend is de vloer met Solnhofen tegels in verschillende warme tinten. De houten trap met houten balustrade en leuning leidt naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de toiletruimte, provisiekelder, bijkeuken, woonkamer en keuken toegankelijk; ook de meterkast bevindt zich hier. De toiletruimte is half betegeld en uitgevoerd met een hangcloset en fonteinje. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de praktische provisiekelder.

Een bijzonder ruime en lichte woonkamer vormt het hart van de begane grond. Aan de voorzijde springt de karakteristieke erker met grote raampartijen direct in het oog. In combinatie met de overige ramen aan de voor- en zijgevel zorgt dit voor een prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer biedt volop ruimte voor een afzonderlijk zit- en eetgedeelte en is afgewerkt met een laminaatvloer. Een schouw met natuurstenen bekleding vormt een karakteristiek element in de ruimte. Daarnaast is een praktische ingebouwde muurkast aanwezig.

Praktische provisiekelder is toegankelijk vanuit de hal.







De indeling

Begane grond

Vanuit de woonkamer is de gesloten keuken bereikbaar. Deze is ingericht in een praktische hoekopstelling met lichte kastfronten, enkele blauwe bovenkasten en een donker werkblad. Aan inbouwapparatuur zijn een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser aanwezig. Een groot raam zorgt voor veel natuurlijke lichtinval, terwijl een buitendeur rechtstreeks toegang geeft tot de achtertuin. Een speels aangebracht doorgeefluik zorgt voor een verbinding tussen de keuken en woonkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de bijkeuken, die vanuit de hal bereikbaar is. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger gerealiseerd. De tuin is ook vanuit de bijkeuken direct bereikbaar. Dankzij het formaat is er naast de wasopstelling tevens ruimte voor aanvullende opslag.





De indeling

Eerste verdieping

Via de houten trap in de hal wordt de overloop op de eerste verdieping bereikt. Vanuit hier zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk. Daarnaast geeft de overloop rechtstreeks toegang tot het royale dakterras aan de achterzijde, dat uitkijkt over de groene achtertuin.

Aan de voorzijde liggen twee ruime slaapkamers (beide ca. 13 m²). Beide vertrekken profiteren van een goede natuurlijke lichtinval dankzij de grote raampartijen. Eén van deze slaapkamers beschikt daarnaast over een ingebouwde muurkast. De derde slaapkamer (ca. 9 m²) bevindt zich aan de achterzijde en is eveneens praktisch van formaat. Hier is een vaste kastenwand aanwezig, waardoor direct veel bergruimte beschikbaar is.

Vrijwel de gehele verdieping is afgewerkt met een lichte houtlook laminaatvloer, wat de slaapkamers een rustige en verzorgde uitstraling geeft. De neutrale wandafwerking biedt bovendien een goede basis om de ruimtes geheel naar eigen smaak in te richten.

De badkamer is praktisch ingericht en gedeeltelijk betegeld. Aanwezig zijn een douche met glazen douchewand en een enkele wastafel. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en biedt tevens de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

Een mooi extraatje op deze verdieping is het ruime dakterras, rechtstreeks bereikbaar vanaf de overloop. Vanaf hier is er vrij uitzicht over het groen van de achtertuin, waardoor dit een fijne aanvullende buitenruimte vormt.









De indeling

Tuin

Achter de woning ligt een royale, volledig omsloten tuin met een groene en rustige uitstraling. Direct aan de achtergevel bevindt zich een ruim en bestraat terras, dat zowel vanuit de keuken als vanuit de bijkeuken bereikbaar is. Hier is volop plaats voor een royale tuinset of verschillende zithoeken.

Het overige gedeelte van de tuin bestaat grotendeels uit een ruim gazon, omgeven door volwassen groen en diverse beplanting. Dankzij de diepte en breedte biedt de tuin volop mogelijkheden. De aanwezige bomen en begroeiing zorgen bovendien voor veel privacy.

Naast de woning bevindt zich een zeer ruime, recent bestrate oprit, met plaats voor meerdere auto's op eigen terrein. Via een afsluitbaar poortje aan het einde van de oprit is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar, waardoor sprake is van een praktische vrije achterom.







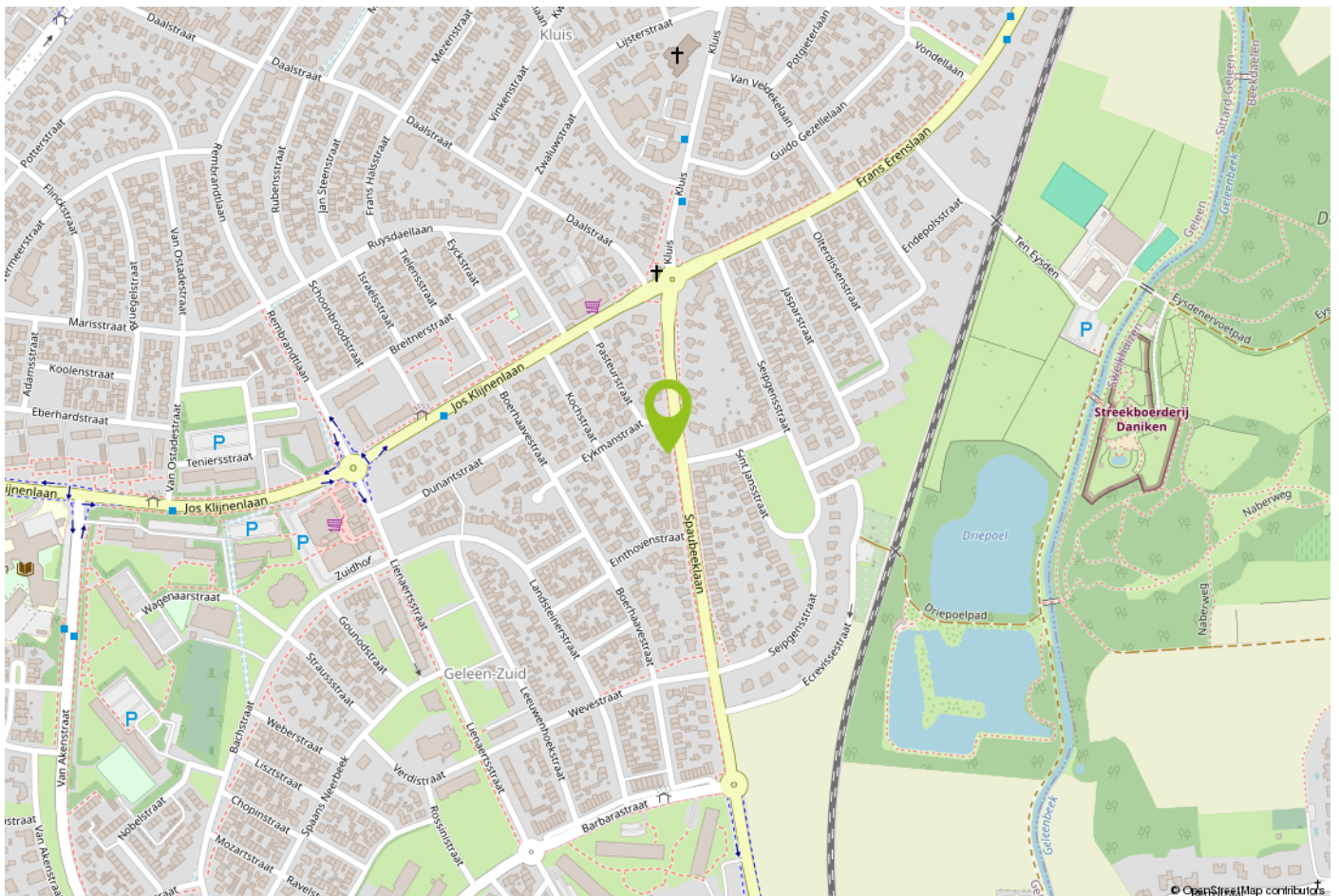
De ligging

De Spaubeeklaan ligt in Geleen-Zuid, in een prettige woonomgeving met een gunstige combinatie van dagelijkse voorzieningen en groen in de omgeving. Supermarkten, scholen, sportvoorzieningen en het centrum van Geleen zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook qua bereikbaarheid is de ligging gunstig. Station Geleen Oost bevindt zich op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A76 en A2 snel bereikbaar. Hierdoor zijn onder meer Sittard, Heerlen en Maastricht goed te bereiken.

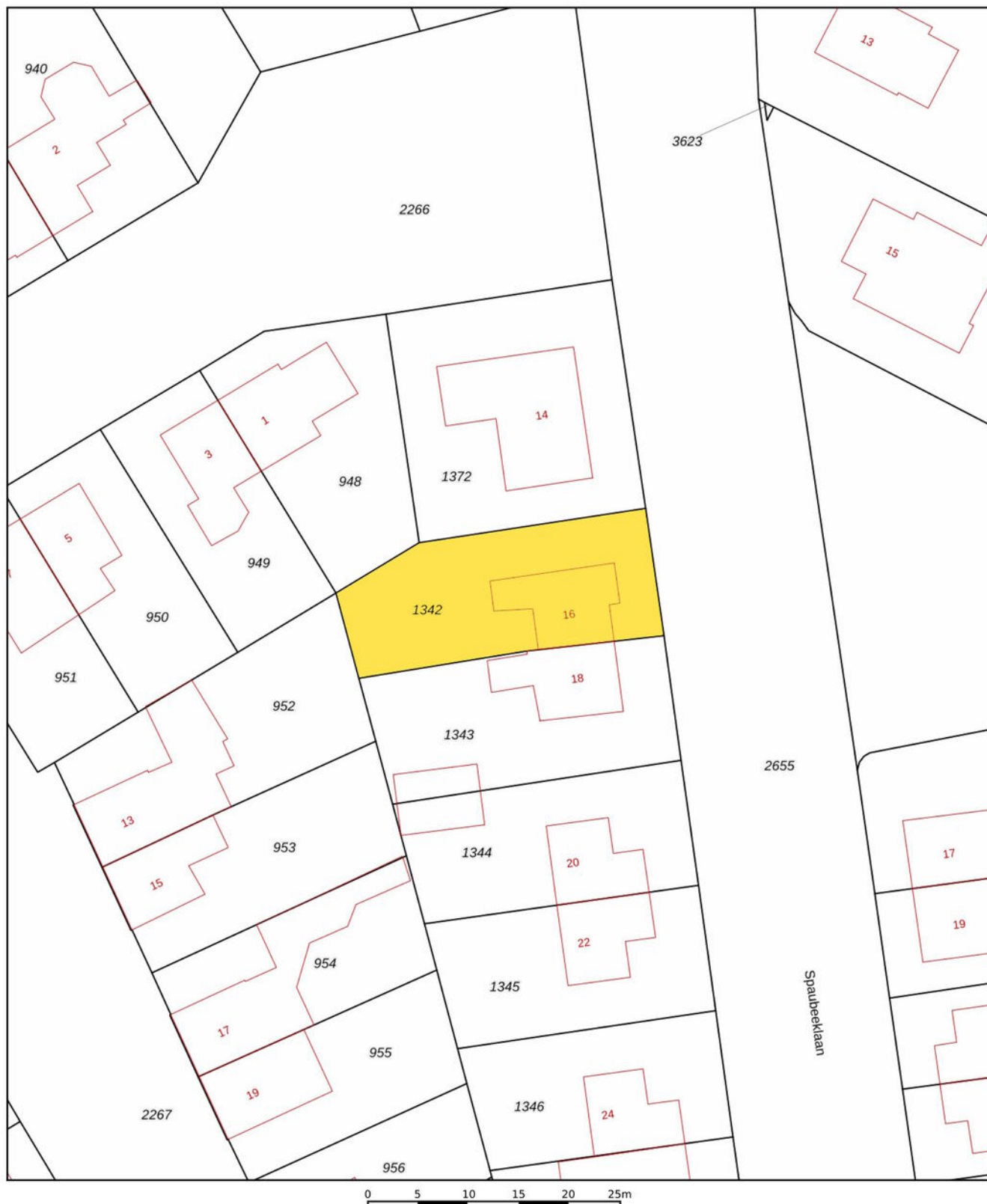
Voor liefhebbers van wandelen en natuur is er in de omgeving volop keuze. Het Geleenbeekdal biedt een afwisselend landschap met de Geleenbeek, hellingbossen, bloemrijke graslanden en hoogstamboomgaarden.

Ook het nabijgelegen Sweikhuizen is een aantrekkelijk vertrekpunt voor wandelingen. Het dorp ligt tussen het Stammenderbos en het Danikerbos en wordt omringd door het karakteristieke glooiende Zuid-Limburgse landschap. Vanuit hier lopen diverse routes door de bossen, langs holle wegen, weilanden en boomgaarden. Zo voert een wandelroute door het Stammenderbos, over het Stammenderveld en door de weidevelden rondom Sweikhuizen.

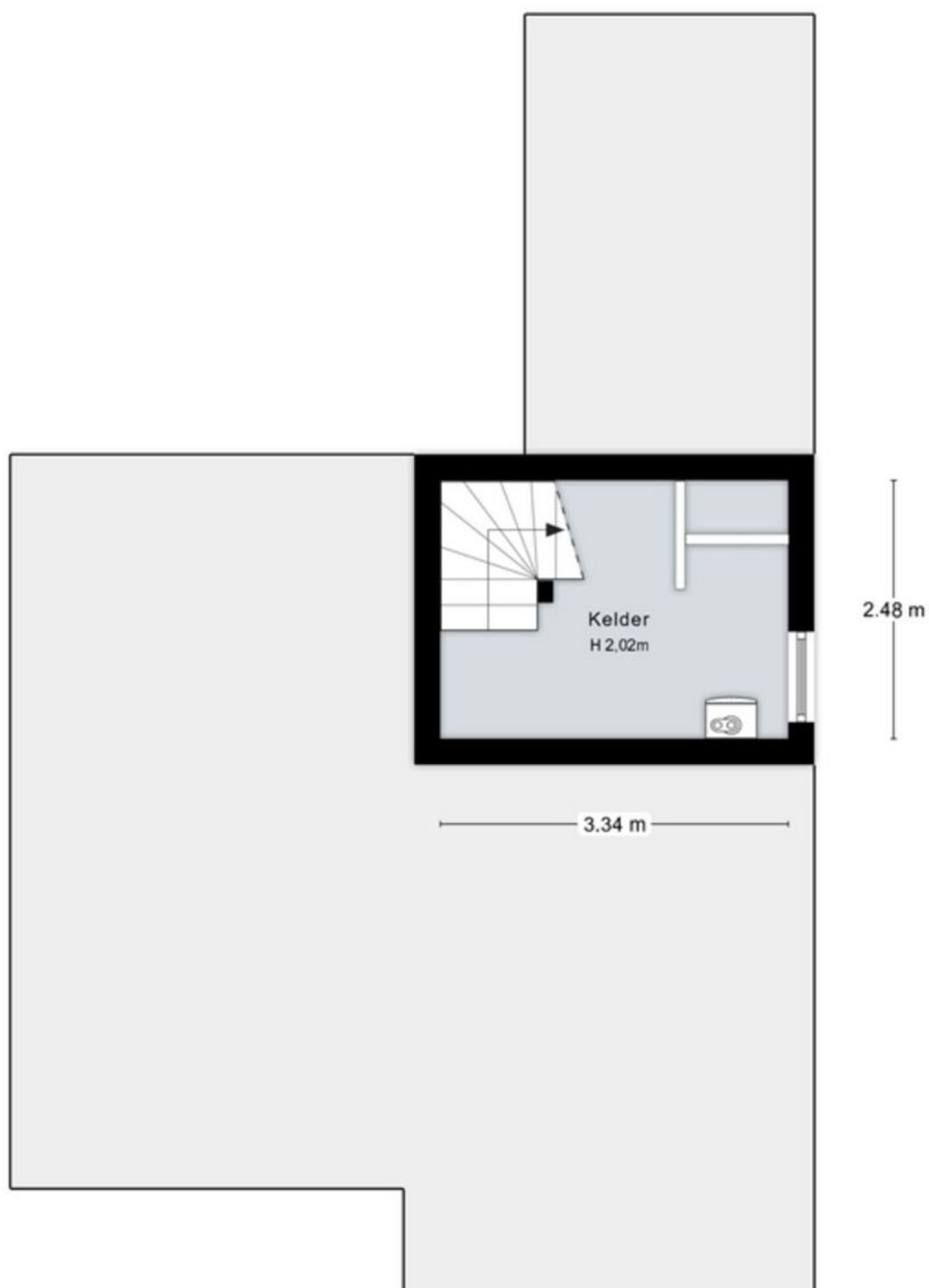
Een aantrekkelijke locatie die dagelijkse voorzieningen en goede bereikbaarheid combineert met verrassend veel natuur en recreatiemogelijkheden in de nabije omgeving.



Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Geleen Sectie F Perceel 1342 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.	kadaster 
---	--	--



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

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.





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/>

