



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Kleingenhouterstraat 40

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 40, 6191 PP

Beek

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 425.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1918
- **Woonoppervlakte:** 153 m²
- **Externe bergruimte:** 47 m²
- **Perceeloppervlakte:** 3200 m²

Energie:

- **Energie label** E
- **Verwarming:** HR-ketel Nefit (2025, eigendom)
- **Isolatie:** HR++ beglazing (gedeeltelijk)

Overig: Zonnepanelen 15 stuks (2019, eigendom)

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

Halfvrijstaande, karakteristieke en goed onderhouden woning (linker gedeelte van huize Nieuwenhof) in het geliefde Klein-Genhout, omgeven door rust, ruimte en een eigen huisweide.

Drie comfortabele slaapkamers en de mogelijkheid om een vierde te realiseren bieden flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen.

De ruime garage, zonnepanelen en het royale perceel van 3.200 m² zorgen voor een toekomstbestendige en veelzijdige woonplek. Een bijzondere combinatie van charme, vrijheid en mogelijkheden.



De indeling

Begane grond

Via de entree volgt een verzorgde hal met garderobenis, tegelvloer en karakteristiek glas-in-loodraam dat zorgt voor een warme, klassieke uitstraling.

Vanuit deze ruime hal zijn zowel de meterkast als de omvormer van de zonnepanelen te bereiken, waardoor techniek compact en overzichtelijk is weggewerkt.

Twee praktische ruimtes vormen samen een royale provisiekelder, bereikbaar via de hal.

Het volledig betegeld toilet is in 2022 gerestyled en is uitgerust met een fonteintje.

De woonkamer (ca 32 m²) beschikt over een eiken parketvloer en vormt een aangename leefruimte met een prettige lichtinval.

Aansluitend ligt de aanbouw, ingericht als bijkeuken/ multifunctionele ruimte (ca 22 m²) met wasmachineaansluiting en grote vernieuwde lichtkoepel, waardoor deze ruimte verrassend licht en functioneel is.

De gesloten (ca 14 m²) keuken (2022) in een praktische hoekopstelling beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en hete luchtoven met grill.











De indeling

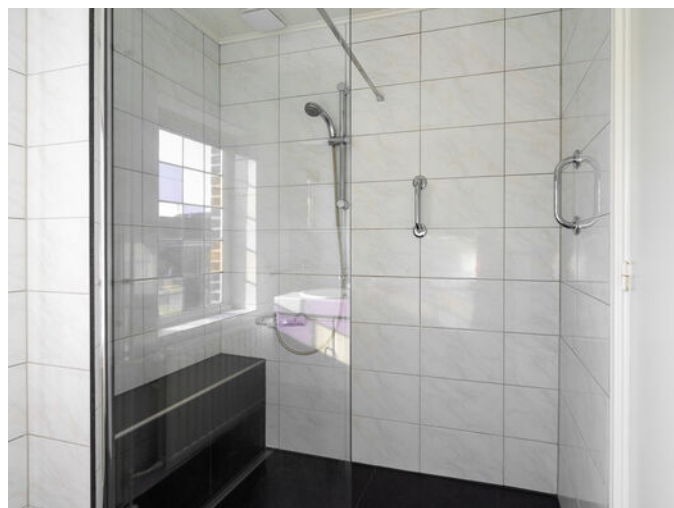
Eerste verdieping

De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers met oppervlaktes van circa 18 m², 16 m² en 13 m². Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde leidt een vlizotrap naar de zolder.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van douche en wastafel in badmeubel. Een separate, eveneens betegelde toiletruimte is op deze verdieping aanwezig.



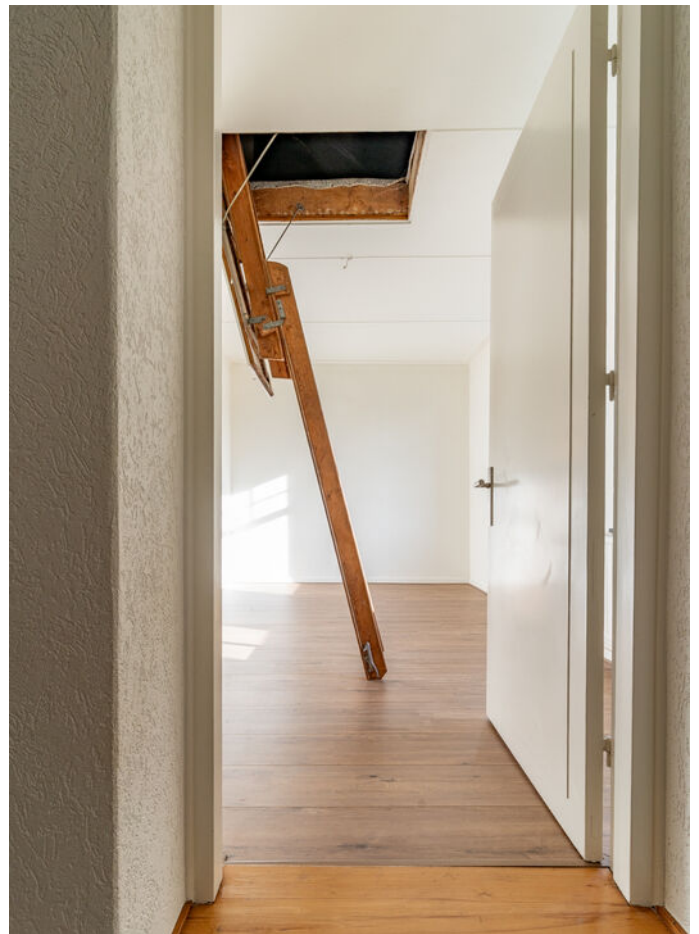




De indeling

Tweede verdieping

Via een van de slaapkamers is de bergzolder te bereiken.
Deze ruimte biedt mogelijkheden voor het realiseren
van een vierde slaap-/hobbykamer.





De indeling

Garage en bijgebouwen

Naast het woonhuis staat een ruime in spout gemetselde garage met geïsoleerde vloering en houten toegangspoort.

De aanwezigheid van extra bergruimte onder de kap biedt opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld seizoensartikelen, gereedschap of hobbyspullen.





De indeling

Tuin

Naast het huis ligt een onderhoudsvriendelijke, volledig beklinterde tuin. Deze buitenruimte is eenvoudig te onderhouden en biedt plaats voor zitplekken, groenvoorziening of andere gewenste invulling.

Daarnaast is er op achterzijde perceel een huisweide aanwezig.









De ligging

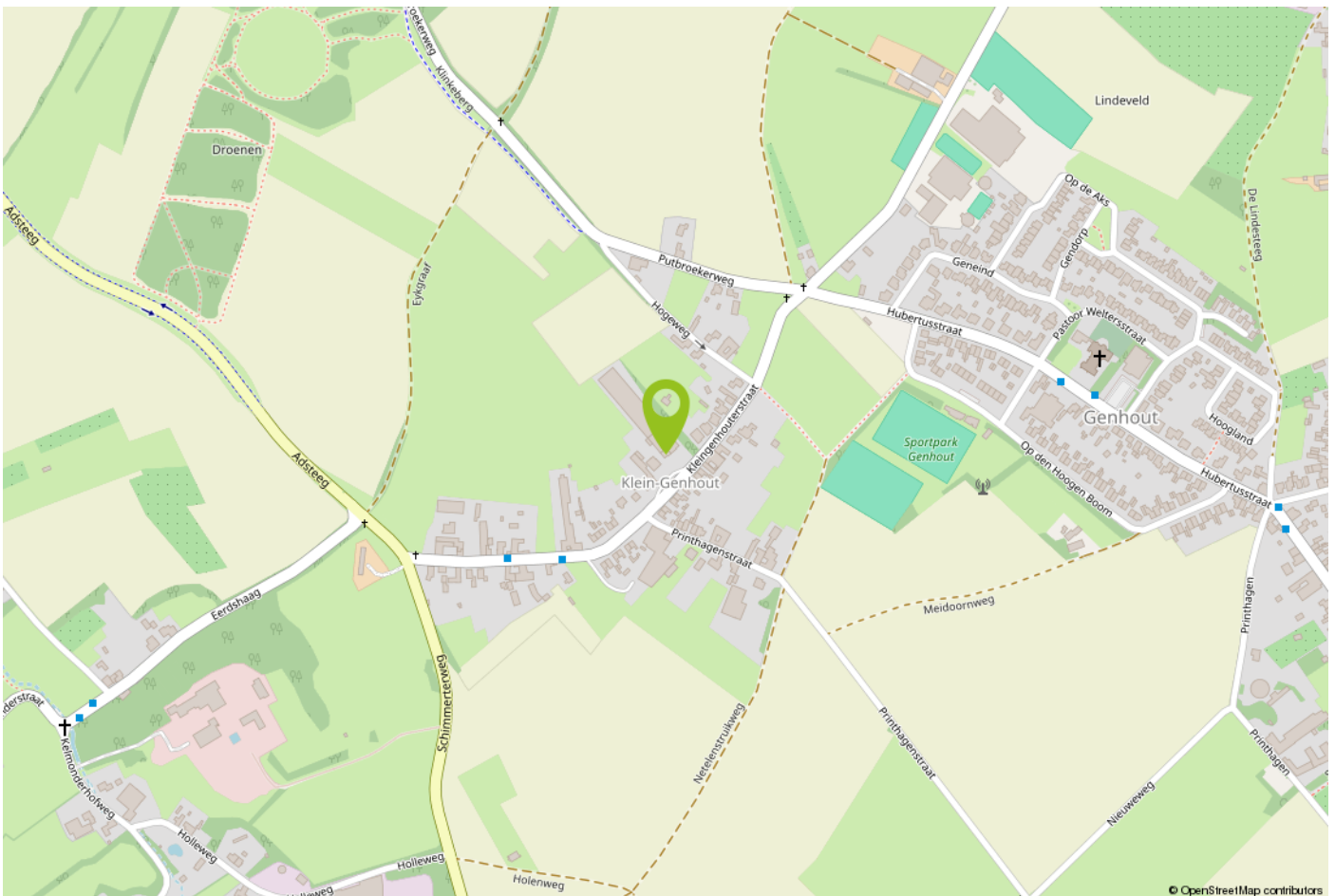
De woning ligt aan de Kleingenhouterstraat in Beek, een doorgaande en kindvriendelijke straat in de wijk Kleingenhout.

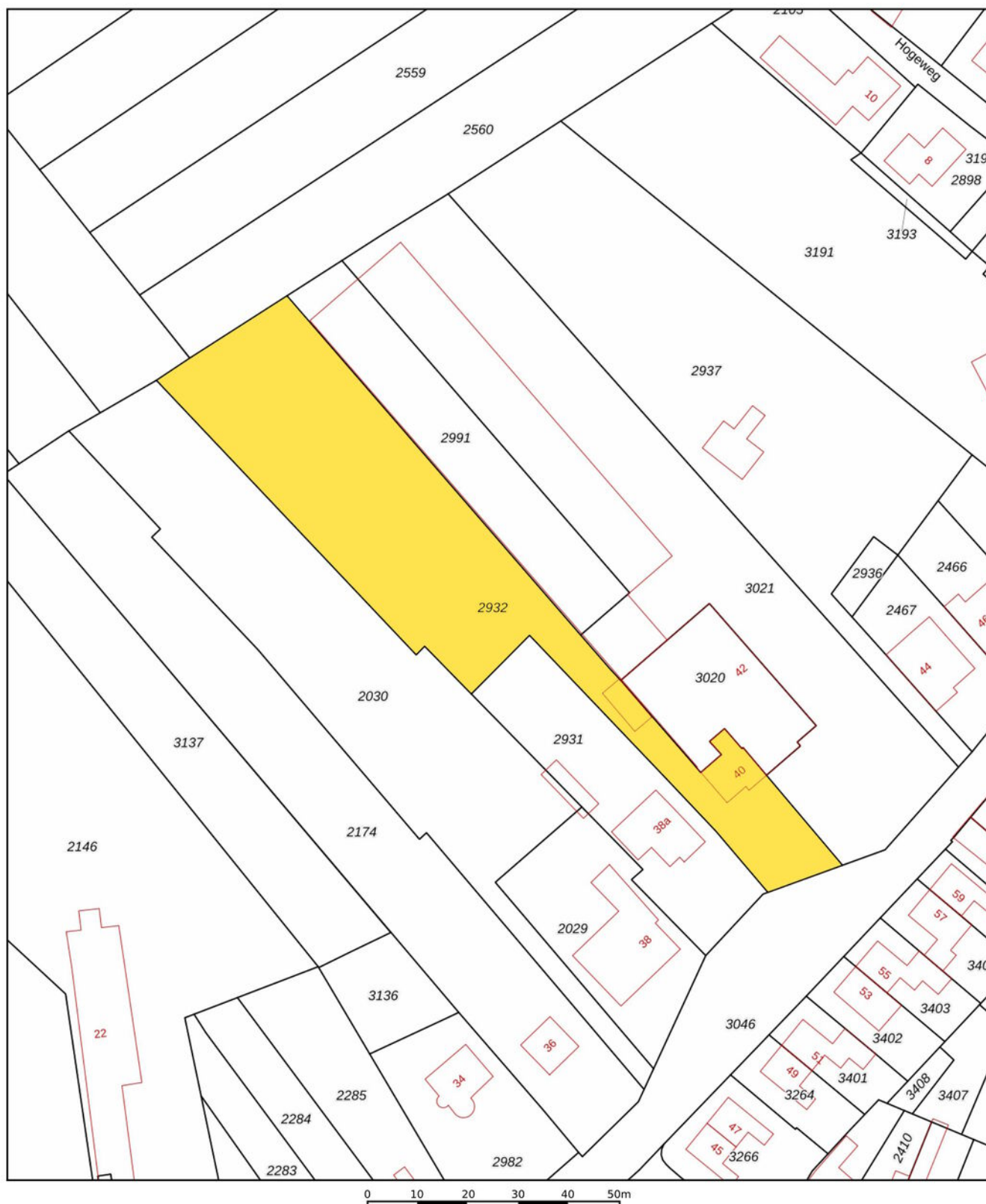
De omgeving combineert een landelijke uitstraling met het gemak van voorzieningen dichtbij. Scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten liggen op korte afstand, terwijl winkels, supermarkten en het gezellige centrum van Beek eveneens eenvoudig te bereiken zijn.

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.

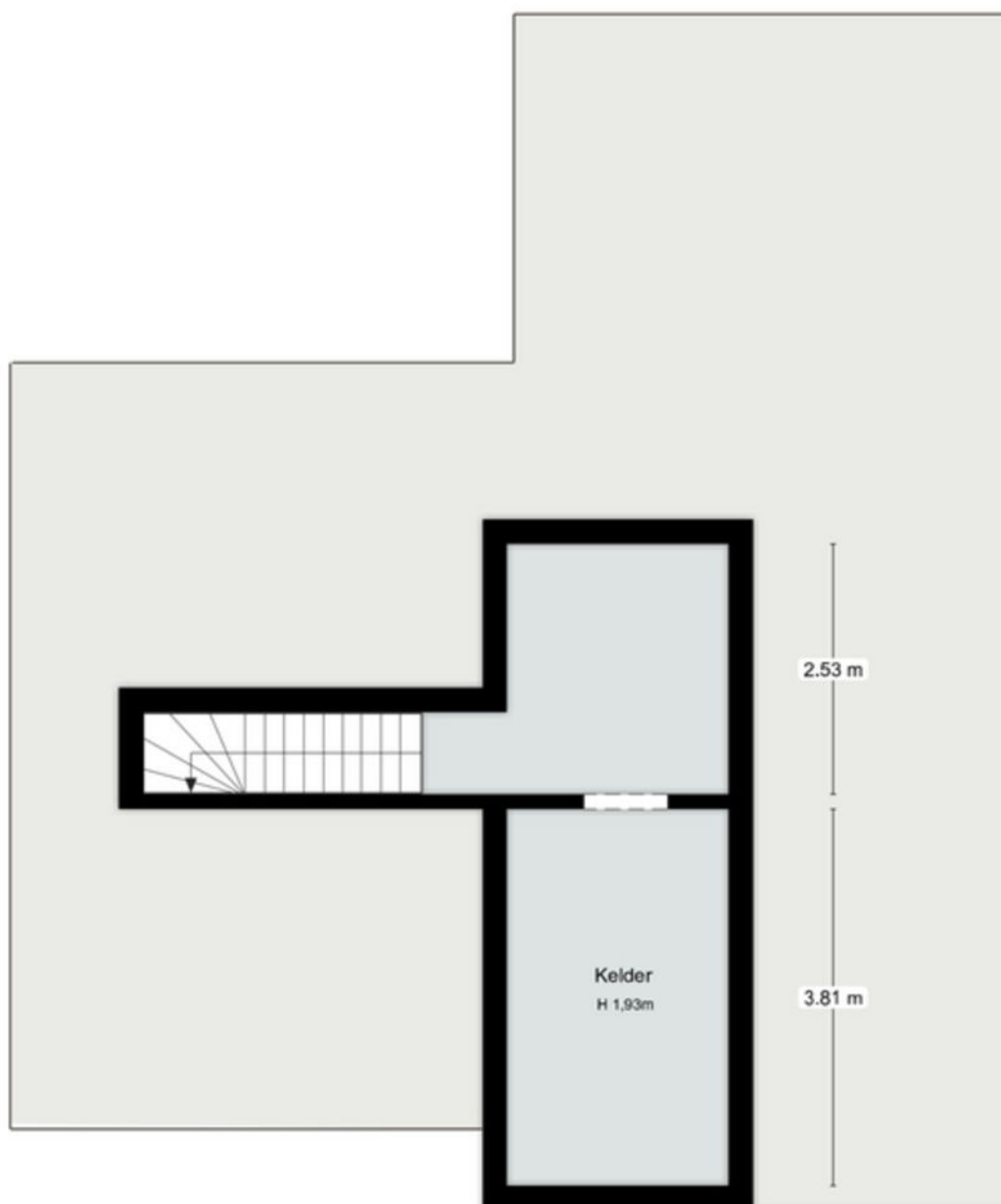




12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Beek Sectie C Perceel 2932	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.
--	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers





2.24 m

Kelder

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

© H S L



Begane Grond

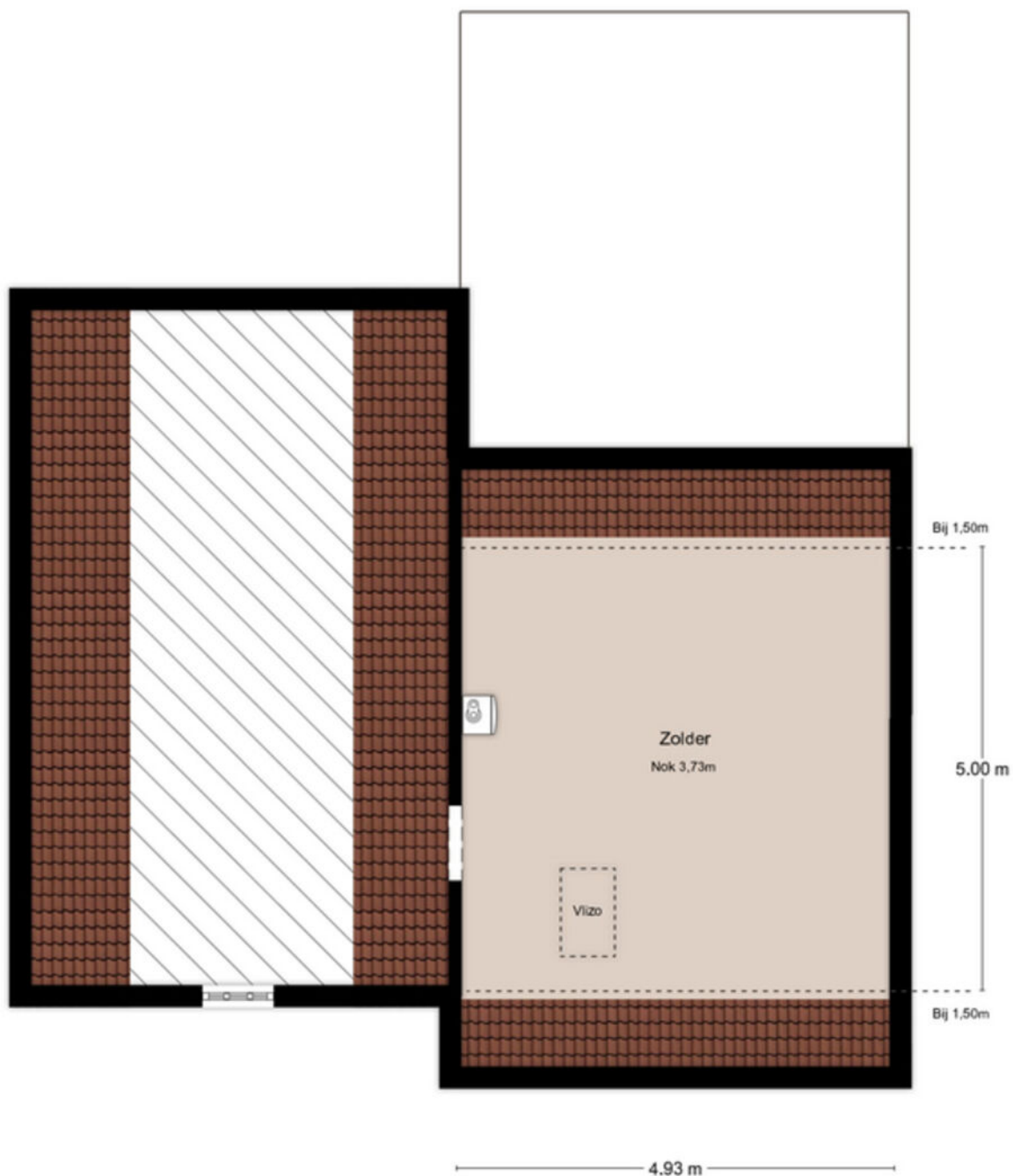
Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @ H S L



1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

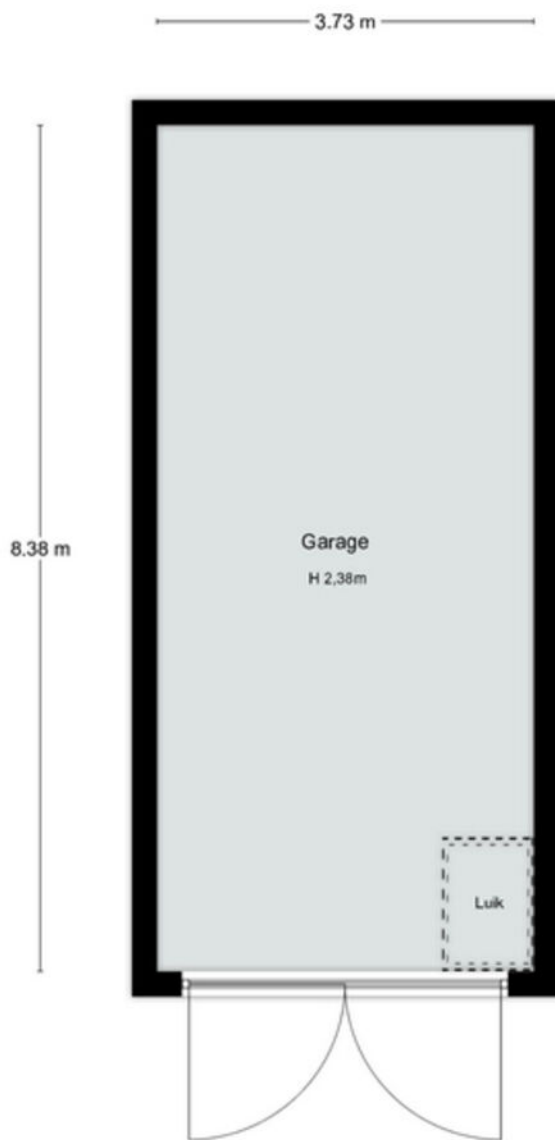
@ H S L



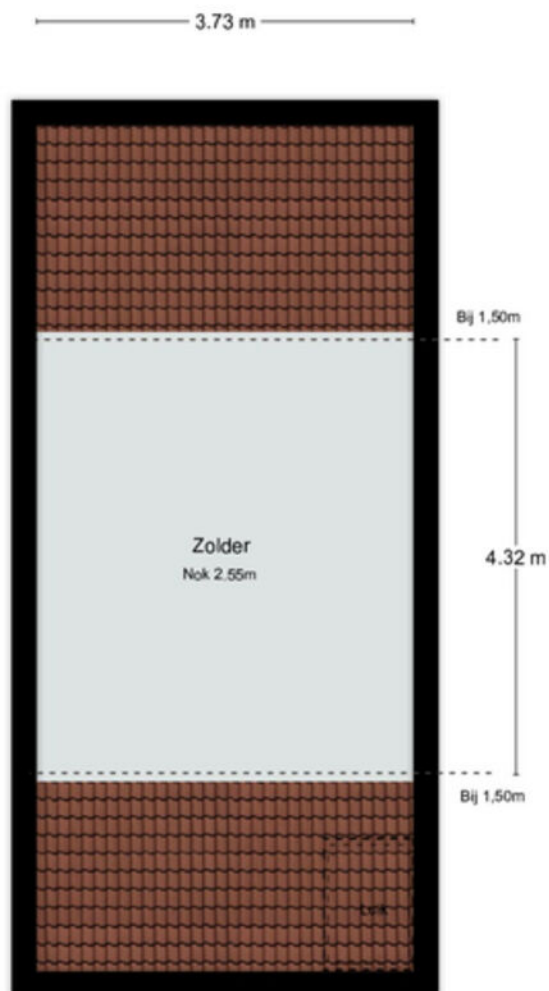
2de Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

© H S L



Garage



Zolder Garage

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

© H S L

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



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/>


aelmans
DRIESSENS