



## Napoleonbaan Noord 25 Geleen





## Kenmerken

|                      |                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs:          | €300.000 k.k.                                                         |
| Soort:               | Hoekwoning                                                            |
| Kadastrale gegevens: | Geleen 2152                                                           |
| Bouwjaar:            | 1947                                                                  |
| Woning oppervlakte:  | 161 m <sup>2</sup>                                                    |
| Externe bergruimte:  | 57 m <sup>2</sup>                                                     |
| Perceel oppervlakte: | 414 m <sup>2</sup>                                                    |
| Inhoud woning:       | 507 m <sup>3</sup>                                                    |
| Energie label:       | C                                                                     |
| Verwarming:          | Cv-installatie: Remeha (2025 Eigendom), airco: haier (2025, eigendom) |
| Aantal kamers:       | 6                                                                     |

## Bijzonderheden:

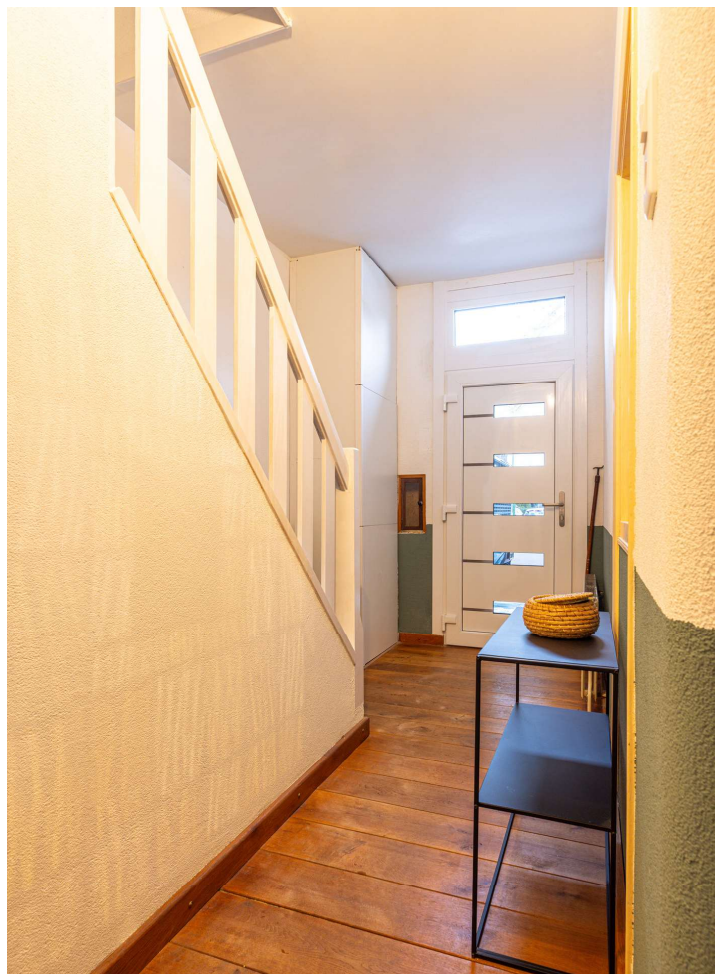
- ◆ Hoekwoning met extra lichtinval
- ◆ Grotendeels kunststof kozijnen met HR+++ glas
- ◆ Energie label C
- ◆ Vernieuwde keuken (2024)
- ◆ Woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning
- ◆ Praktische provisiekelder
- ◆ Drie slaapkamers op de eerste verdieping
- ◆ Tweede verdieping met drie multifunctionele ruimtes
- ◆ Bijkeuken met witgoedaansluitingen en cv-installatie
- ◆ Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en verlichting
- ◆ Dubbele garage met grote vliering en twee kantelpoorten
- ◆ Eigen parkeerplaats op oprit

# Hoekwoning met dubbele garage, wooncomfort en eigen oprit in Geleen

Aan de Napoleonbaan Noord 25 in Geleen ligt deze ruime hoekwoning met eigen parkeerplaats, Dubbele garage met grote vliering en een onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy. De woning is door de jaren heen op diverse punten gemoderniseerd, waaronder een vernieuwde keuken in 2024 en grotendeels kunststof kozijnen met HR+++ glas.

Deze hoekwoning biedt een prettige combinatie van wooncomfort en functionaliteit. De indeling is logisch en ruim opgezet, met op de begane grond een lichte woonkamer, een open keuken en een praktische bijkeuken. De verdiepingen bieden meerdere slaapkamers en extra ruimtes, waardoor de woning geschikt is voor uiteenlopende woonwensen. Dankzij de goede isolatie, de aanwezige airconditioning en de vele gebruiksmogelijkheden is dit een woning waar je direct prettig kunt wonen, met ruimte om het geheel naar eigen smaak verder in te richten.

De ligging is praktisch en centraal: dagelijkse voorzieningen, scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Dankzij de hoekligging profiteer je bovendien van extra lichtinval en een ruimtelijk gevoel, zowel binnen als buiten. Een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte en comfort.





## Begane grond

Via de entree betreed je de woning in de ontvangsthall, afgewerkt met een houten parketvloer. In de hal bevinden zich de meterkast en de toegang tot de kelder.

Onder de woning ligt een praktische provisiekelder, die zich uitstekend leent voor het opbergen van voorraad en overige spullen.

De woonkamer is ruim opgezet en prettig ingedeeld. De houten parketvloer zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de kunststof kozijnen met HR+++ glas bijdragen aan een comfortabel binnenklimaat. De aanwezige airconditioning maakt de ruimte geschikt voor zowel koelen als verwarmen. Dankzij de hoekligging en de grote raampartijen geniet de woonkamer van een fijne lichtinval en een open, aangename sfeer.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. De keuken is uitgevoerd met een tegelvloer met vloerverwarming, kunststofkozijnen met HR++ glas en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin en de bijkeuken.

De bijkeuken is functioneel ingericht en biedt plaats aan de witgoedaansluitingen en de cv-installatie. Deze ruimte is voorzien van vloerverwarming en van een combinatie van houten en kunststof kozijnen met enkelglas en HR++ glas. Vanuit de bijkeuken is het toilet bereikbaar. Het toilet (vernieuwd in 2024) is netjes afgewerkt met een tegelvloer en uitgerust met een zwevend toilet en een fonteintje.

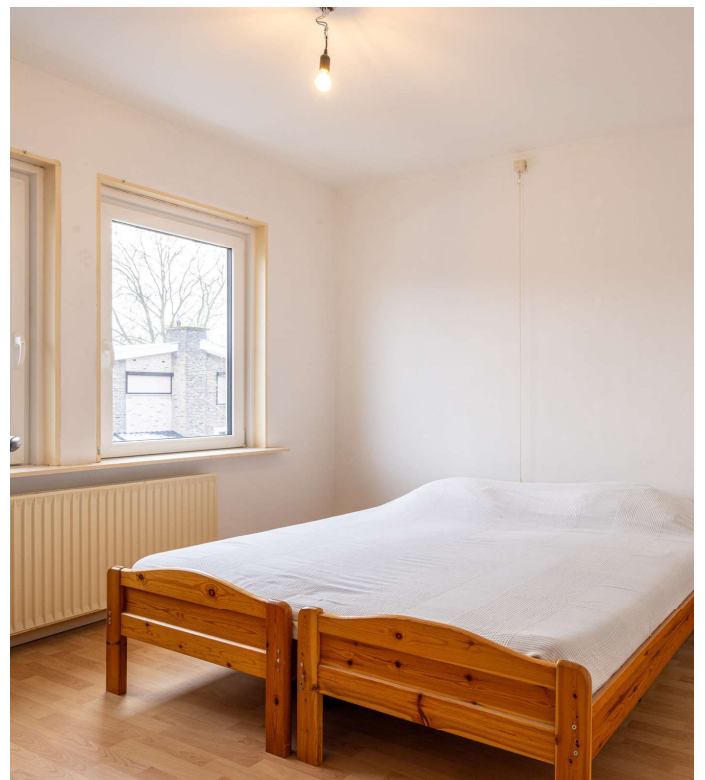




### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De indeling is praktisch en overzichtelijk, waardoor alle ruimtes prettig bereikbaar zijn. De drie slaapkamers zijn allen afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van kunststof kozijnen met HR+++ glas, wat bijdraagt aan een comfortabel en goed geïsoleerd binnenklimaat. De hoofdslaapkamer is daarnaast uitgerust met een airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen en nachten.

De badkamer is volledig betegeld en beschikt eveneens over HR+++ glas. De ruimte is ingericht met een douchecabine, een zwevend toilet en een enkele wastafel met spiegel en verlichting. Daarnaast is er een radiator aanwezig. Het geheel is netjes onderhouden en functioneel ingericht, waardoor de badkamer direct in gebruik kan worden genomen.







## **Tweede verdieping**

Via een vaste houten trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit drie afzonderlijke ruimtes, allen afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van ramen met HR+++ glas en dakisolatie. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor extra slaapkamers, een werkruimte of hobbyruimtes.

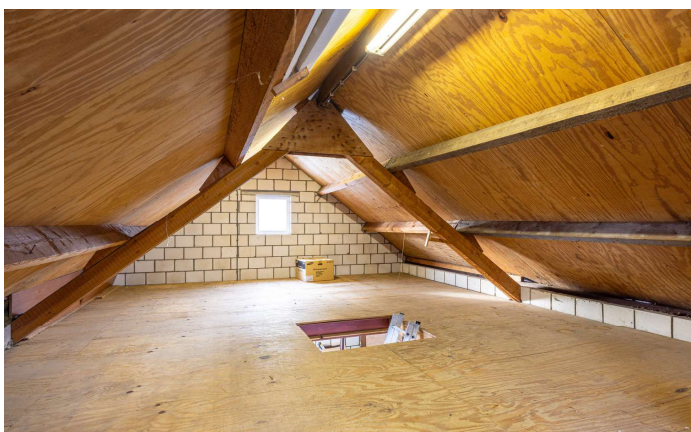


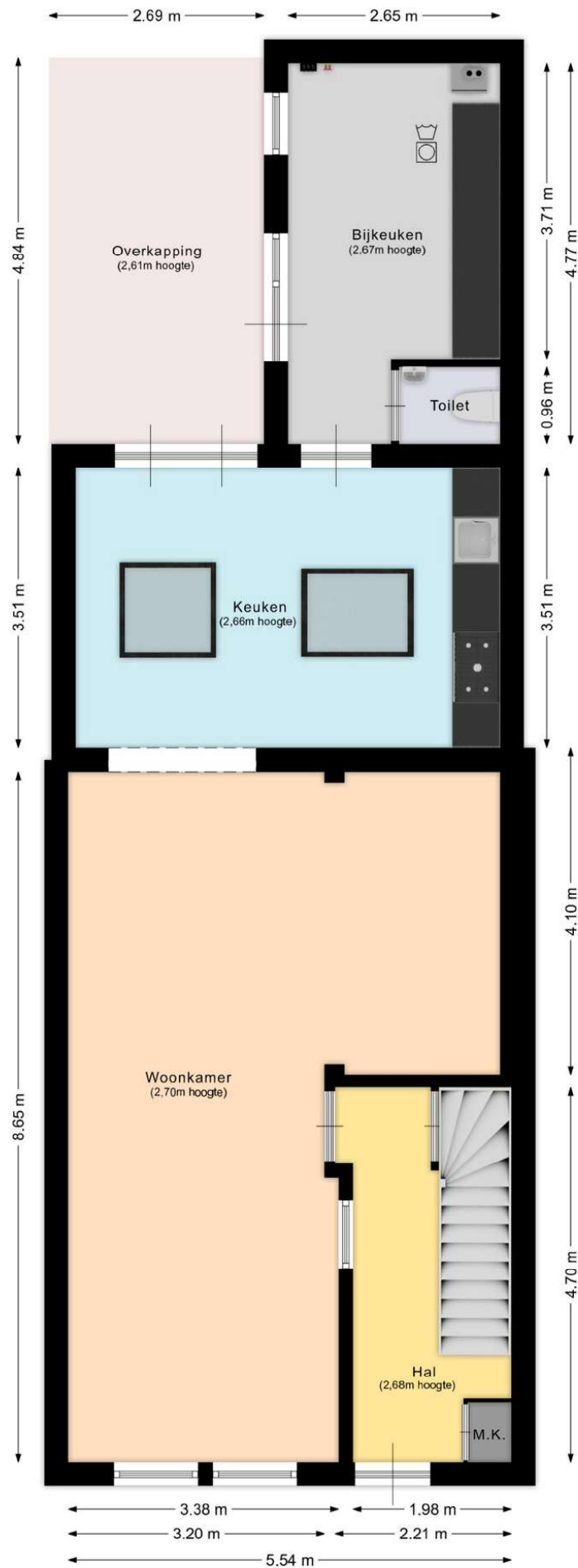


## Tuin en garage

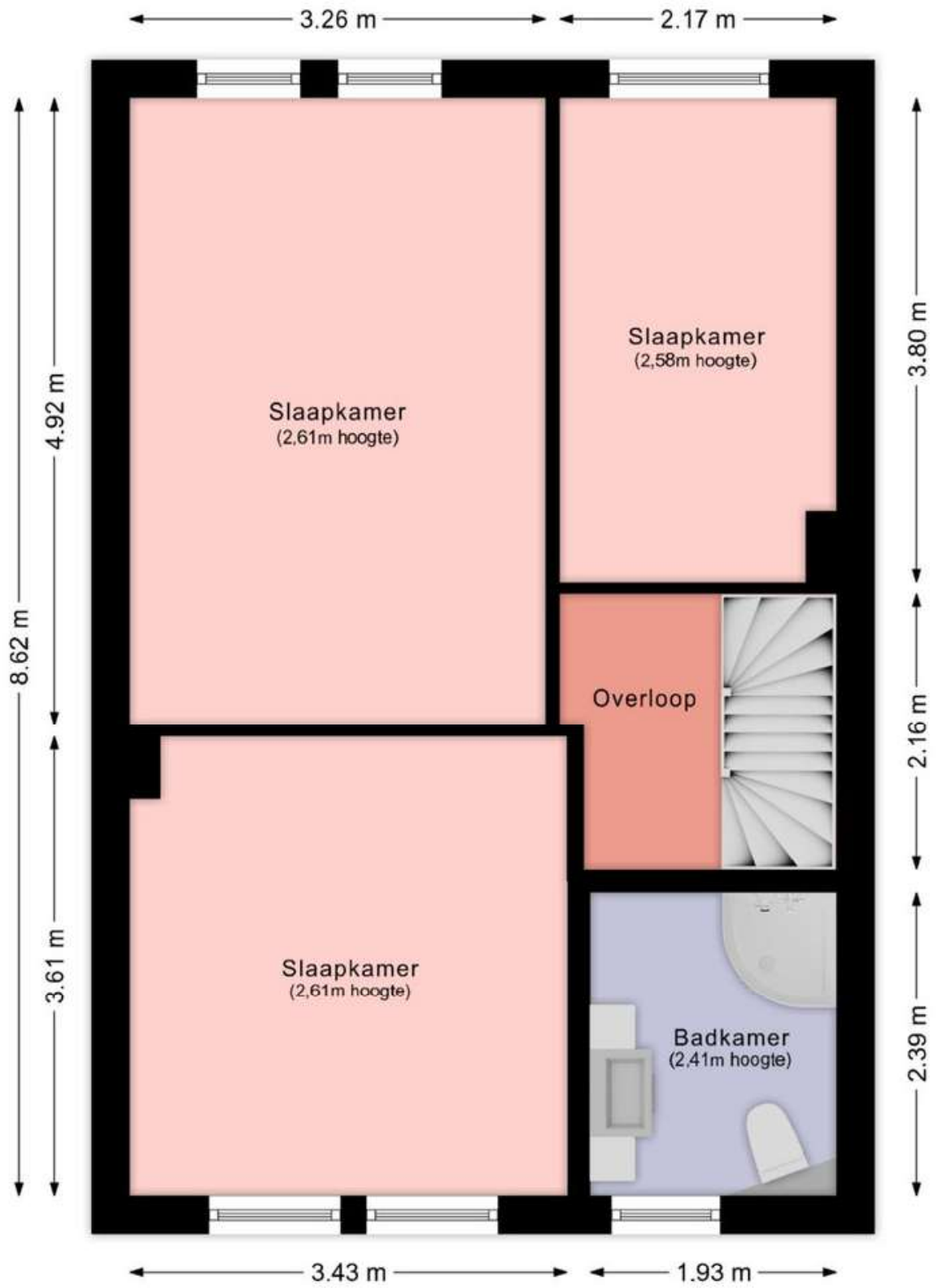
De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en grotendeels betegeld, maar beschikt daarnaast ook over een grasveld, wat zorgt voor een prettige afwisseling en extra gebruiksmogelijkheden. Het terras is voorzien van een overkapping met verlichting, waardoor je hier ook in de avonduren comfortabel kunt zitten. De tuin biedt veel privacy en vormt een fijne, beschutte buitenruimte.

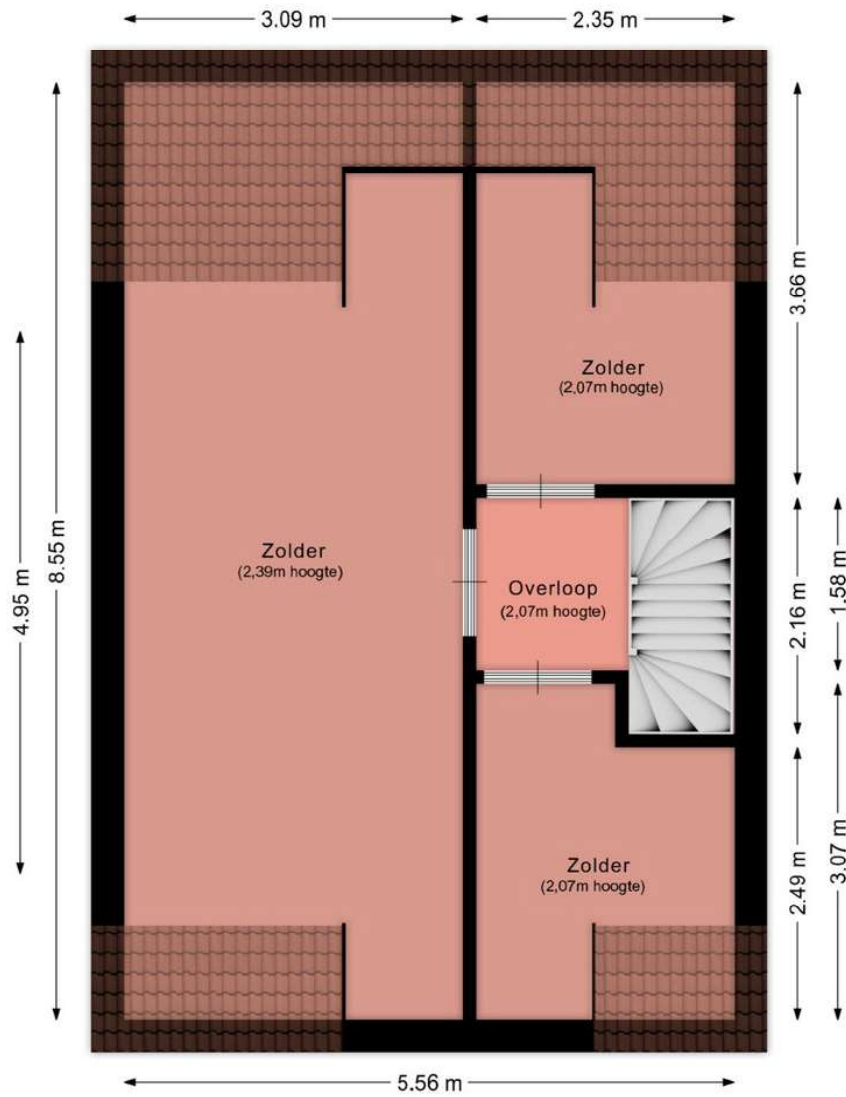
Vanuit de tuin is er directe toegang tot de garage. De garage is uitgerust met twee kantelpoorten en beschikt bovendien over een zolder, wat zorgt voor extra opslagruimte. Daarnaast is er een eigen parkeerplaats aanwezig, wat bijdraagt aan het dagelijkse gemak.



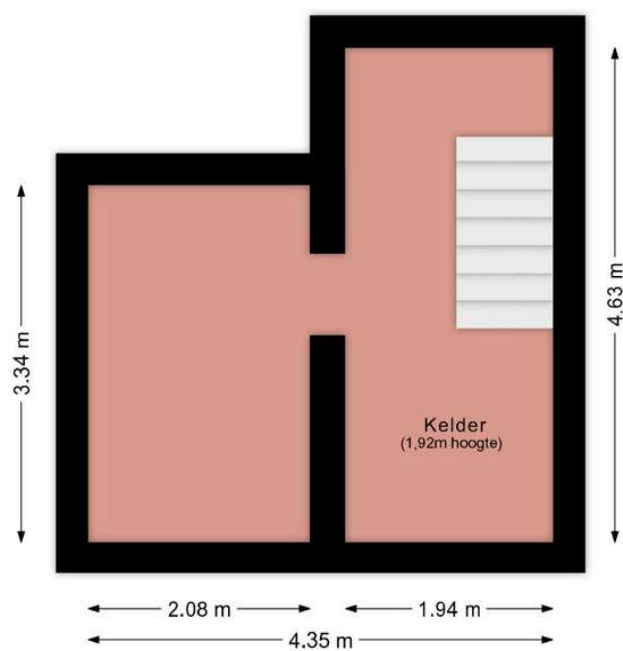


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

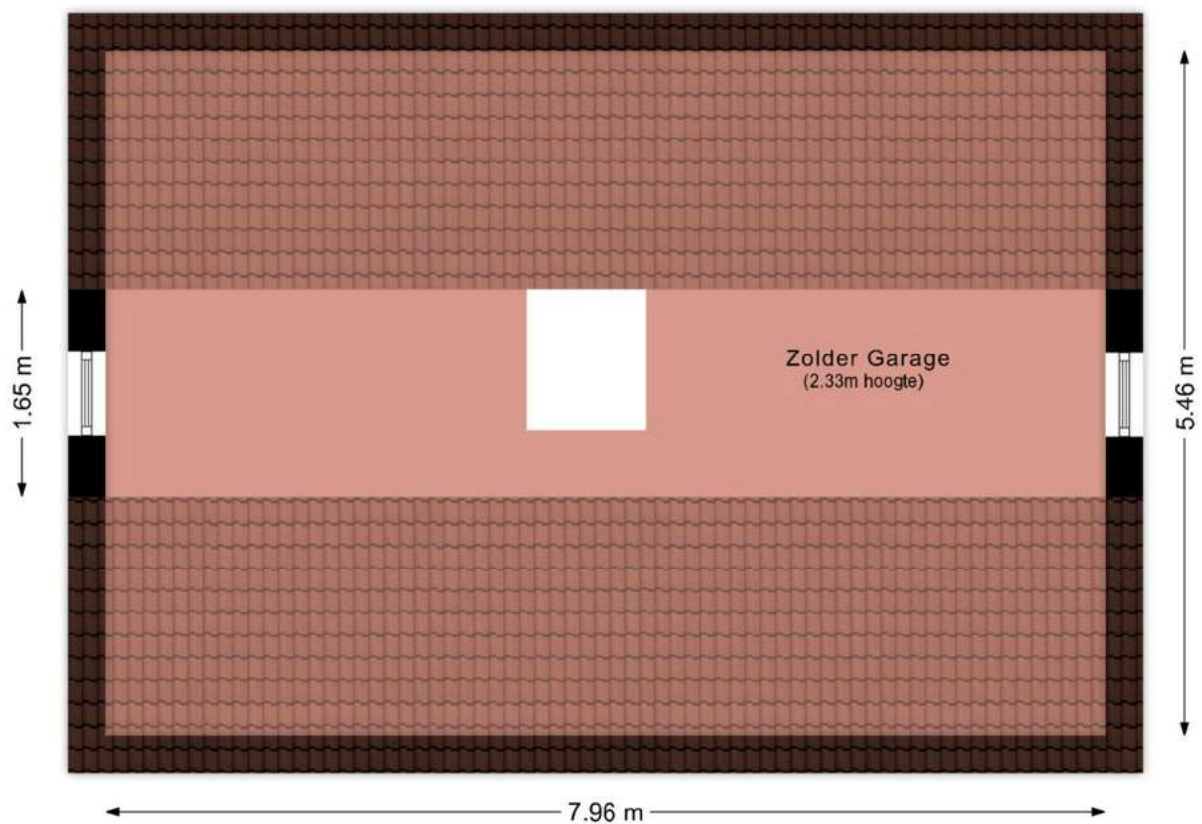




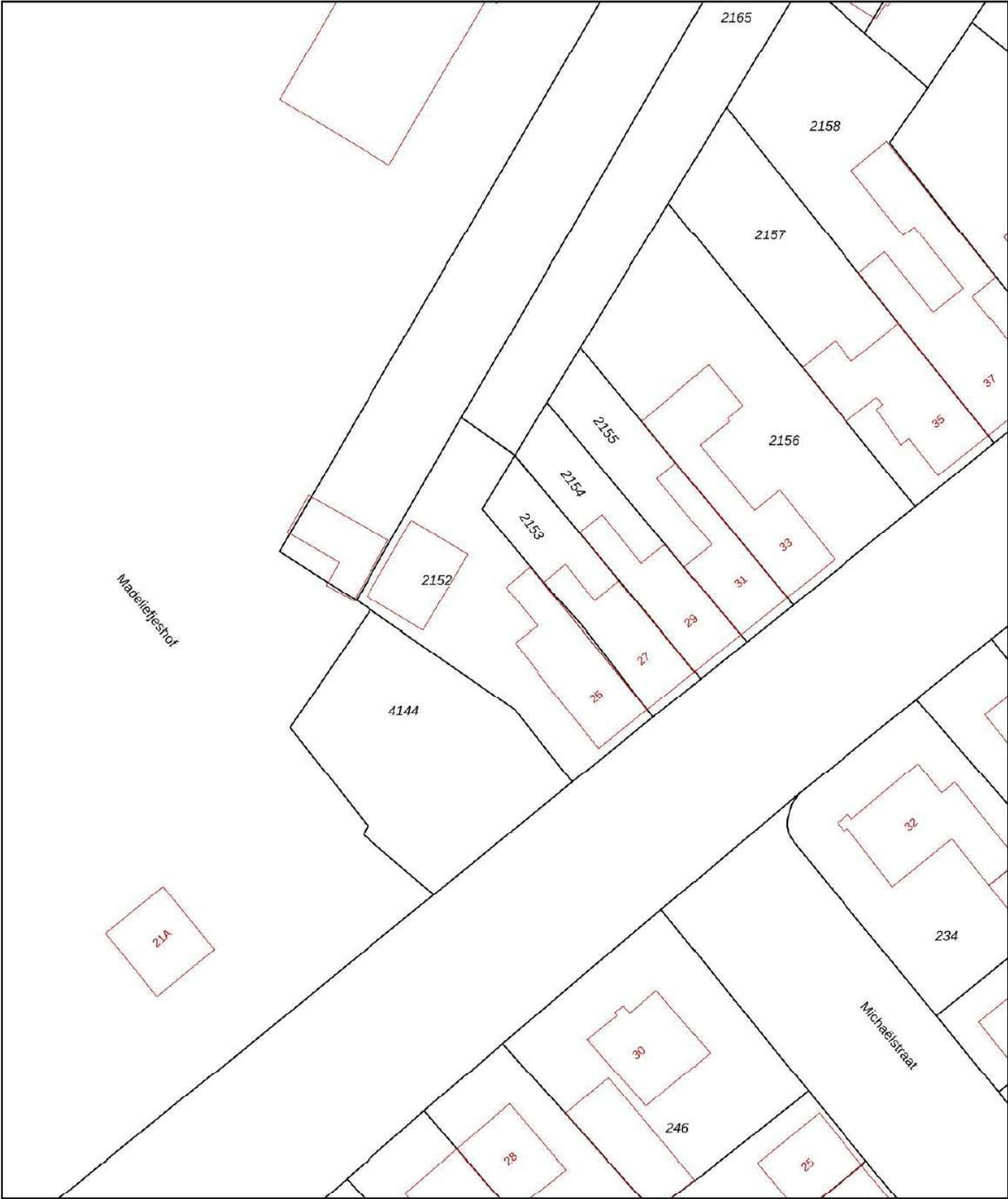
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Geleen

G

2152

kadaster



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 13 december 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (Vastgoed Nederland).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen  
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl



[illegible]