



Zandstraat 41 | Spaubeek

Vraagprijs € 395.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Zandstraat 41 Spaubeek

Op een goede locatie aan de rand van het kerkdorp Spaubeek kunnen wij u deze halfvrijstaande via garage geschakelde woning (type "2-onder-1-kap") met onder meer zonnige woonkamer, ruime aanbouw met grote woonkeuken, drie slaapkamers, moderne badkamer, twee kelders, omsloten tuin met ruime overkapping en 11 zonnepanelen te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 395.000,-- k.k.

Aanvaarding: direct mogelijk

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1963

Perceeloppervlak: 361 m²

Woonoppervlakte: circa 130 m²

Overige inpandige ruimte: 68 m² (kelder en garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: 36 m² (balkon en overkapping)

Externe bergruimte: 11 m² (tuinberging)

Inhoud: circa 676 m³ (inclusief souterrain)

Energie label: C (geldig tot 09-05-2032)

TYPERING

De woning is gelegen aan de rand van Spaubeek, een dorp in het zuiden van Limburg dat na de gemeentelijke herindeling valt onder de gemeente Beek. Het eigen treinstation van Spaubeek is op een steenworp afstand gelegen en daarachter zijn rond de Geleenbeek voldoende mogelijkheden om een mooie wandeling of fietstocht te maken. De locatie is per auto goed bereikbaar door de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen richting Sittard, Roermond, Heerlen en Maastricht, alsook middels het openbaar vervoer. Daarnaast zijn (middelbare) scholen en winkelcentra op een steenworp afstand gelegen.

De woning is in 1963 gebouwd en keurig onderhouden. Inmiddels is er een grote aanbouw geplaatst, alwaar de ruime woonkeuken is gerealiseerd met schuifpui naar de achtertuin. Inmiddels is het geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing, schuifpui HR++ (2021). Daarnaast is het met uitzondering van de voordeur geheel voorzien van rolluiken, waarbij de grote exemplaren elektrisch bedienbaar zijn.

Dit jaar is de eerste verdieping nog grotendeels vernieuwd, waarbij er 3 prima slaapkamers zijn gerealiseerd, alsmede een ruime moderne badkamer met inloop-regendouche, tweede toilet en dubbele wastafel.

De achtertuin is fraai aangelegd, gelegen op het noordoosten en is ruim 15 meter diep. Aansluitend aan de woning is over de hele breedte van het perceel een fraai terras aangelegd met woning brede overkapping.

INDELING

Souterrain I (onder woning):

Bereikbaar vanuit woonkamer; provisiekelder (8,2 m²) met aansluiting glasvezel en watermeter.

Souterrain II (onder aanbouw):

Bereiken via trap vanuit de garage; verwarmde ruime hobbykelder (22,8 m²) met toegang kruipruimte en deur naar trap naar achtertuin; berg- en cv-ruimte (3,3 m²) met cv-gas combiketel (Remeha Calenta, bouwjaar 2016, eigendom).

Parterre (grotendeels voorzien van siergrind vloer, woonkamer laminaatvloer):

Hal met meterkast (voldoende automaten, aardlek, 3-fasen, slimme elektra- en gasmeter) en trap naar verdieping; geheel betegeld toilet met wandcloset; ruime L-vormige woonkamer (37,9 m²) met trapje naar woonkeuken, deur naar keldertrap en deur naar garage; ruime semi-open woonkeuken (30,0 m²) met bijna kamerbrede schuifpui naar achtertuin, convectorput, led inbouwspots en moderne keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, rvs schouw afzuigkap, 5-pits gaskookplaat met wok brander, vaatwasser, koelkast met vriesvak en granieten werkblad met dubbele rvs spoelbak; inpandig bereikbare verwarmde garage (32,2 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, witgoedaansluitingen, trap naar souterrain, deur naar achtertuin en schuifdeur naar extra bergruimte onder de garagevloer.

Tuin:

Voortuin met grindpartij, bloembakken en beplanting; ruime oprit met ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's; geheel omsloten achtertuin bereikbaar via de schuifpui vanuit de woonkamer, vanuit de garage en via een trap vanuit de kelder; groot betegeld terras (in houtnerfstructuur) met ruime overkapping (32,5 m²) aansluitend aan de woning, trapje naar lageregelegen gedeelte met gazon, vijverpartij en achterin gelegen houten tuinhuis met berging (10,6 m²) en aansluitende overkapping (12,3 m²).

1e Verdieping (voorzien van deels siergrind, deels laminaatvloer):

Overloop (6,6 m²); slaapkamer I (12,7 m²) aan voorzijde met led inbouwspots en toegang balkon (3,0 m²); slaapkamer II (11,5 m²) aan achterzijde met led inbouwspots; slaapkamer III (6,7 m²) aan voorzijde met omvormer zonnepanelen (11 stuks, eigendom); moderne geheel betegelde badkamer (7,8 m²), vernieuwd in 2026, voorzien van inloopdouche met regenarmatuur en spatscherm, wandtoilet, breed badkamermeubel met 2 wastafels, designradiator, mechanische afzuiging en led inbouwspots.

BIJZONDERHEDEN

- Gelegen aan de rand van Spaubeek, nabij station en natuur;
- Goede ligging nabij uitvalswegen;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing;
- Grotendeels (deels elektrisch bedienbare) rolluiken;
- L-vormige woonkamer met laminaatvloer;
- Grote woonkeuken;
- Drie slaapkamers;
- Moderne badkamer (vernieuwd in 2026);
- Ruim terras aansluitend aan woning met grote overkapping;
- Moderne achtertuin met tuinhuis en vijver;
- Twee separate kelders;
- Grote oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Elf zonnepanelen;
- Grotendeels stucwerk wanden en plafonds;
- Deels laminaatvloeren, deels siergrind vloeren;
- In de koopovereenkomst zullen een "ouderdoms-" en "niet-zelf-bewoonclausule" worden opgenomen;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;



Kenmerken

Bouwjaar	1963
Perceeloppervlakte	361 m ²
Woonoppervlakte	130 m ²
Overige inpandige ruimte	68 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	36 m ²
Externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	676 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	direct
Isolatie	dubbel glas
Ligging	in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel





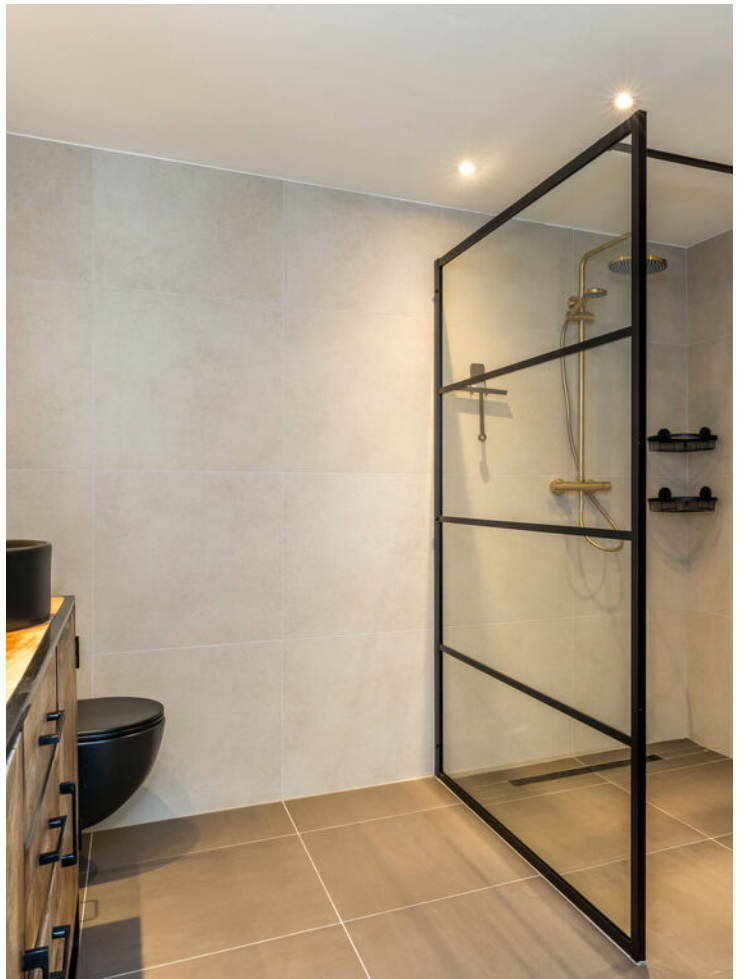


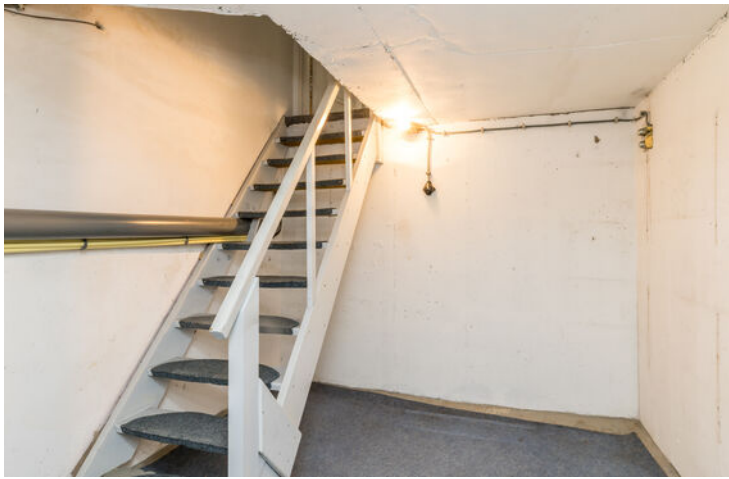










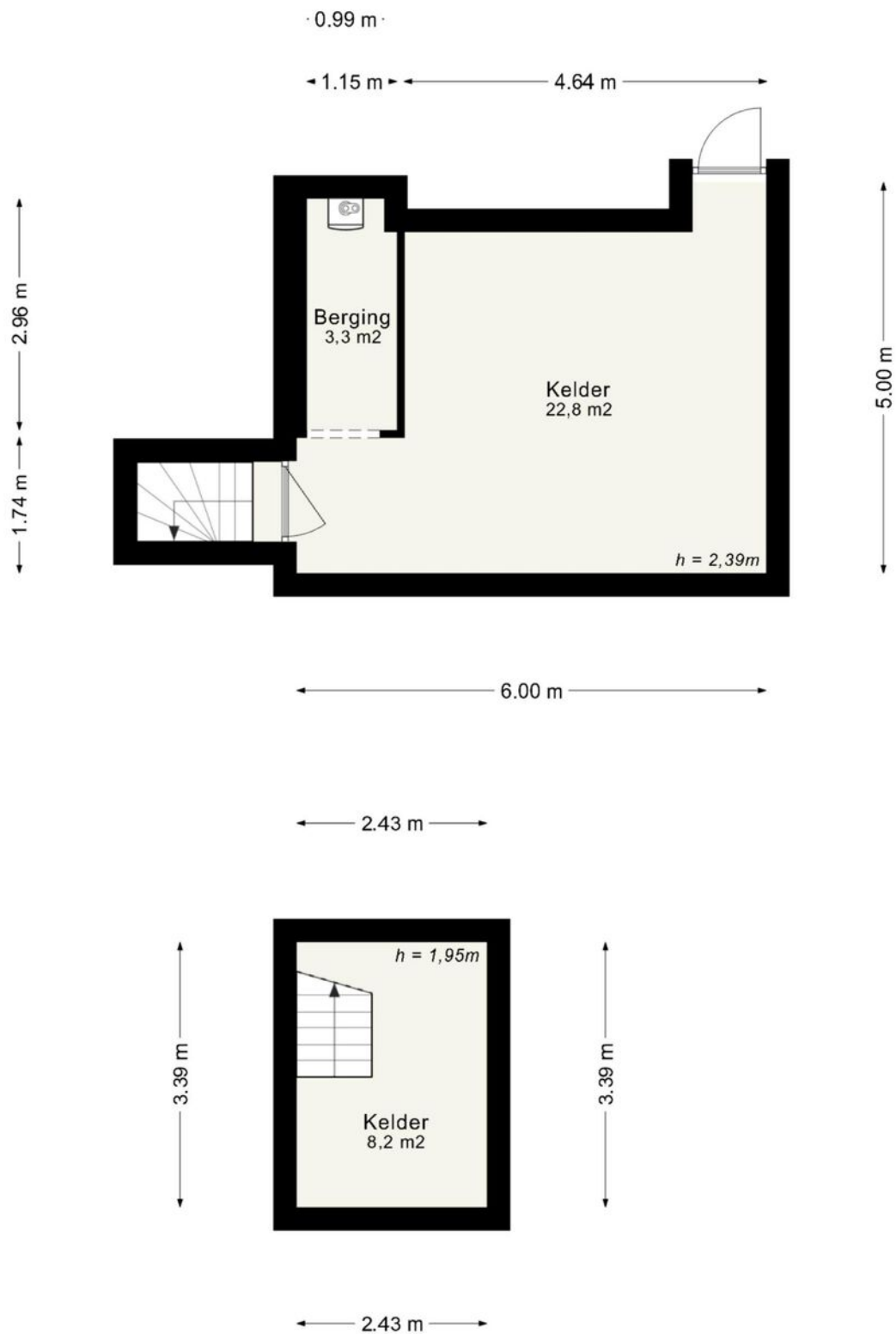








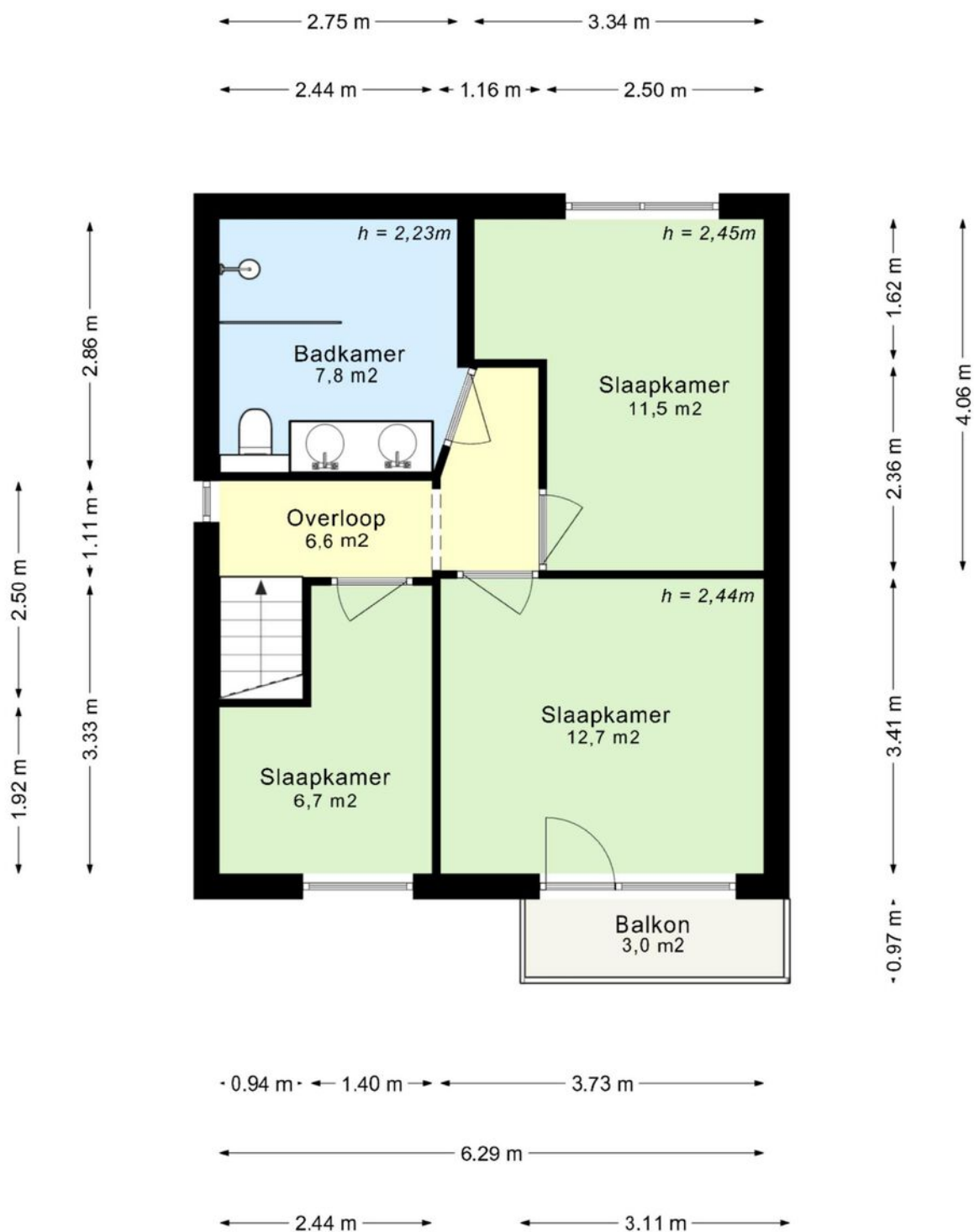




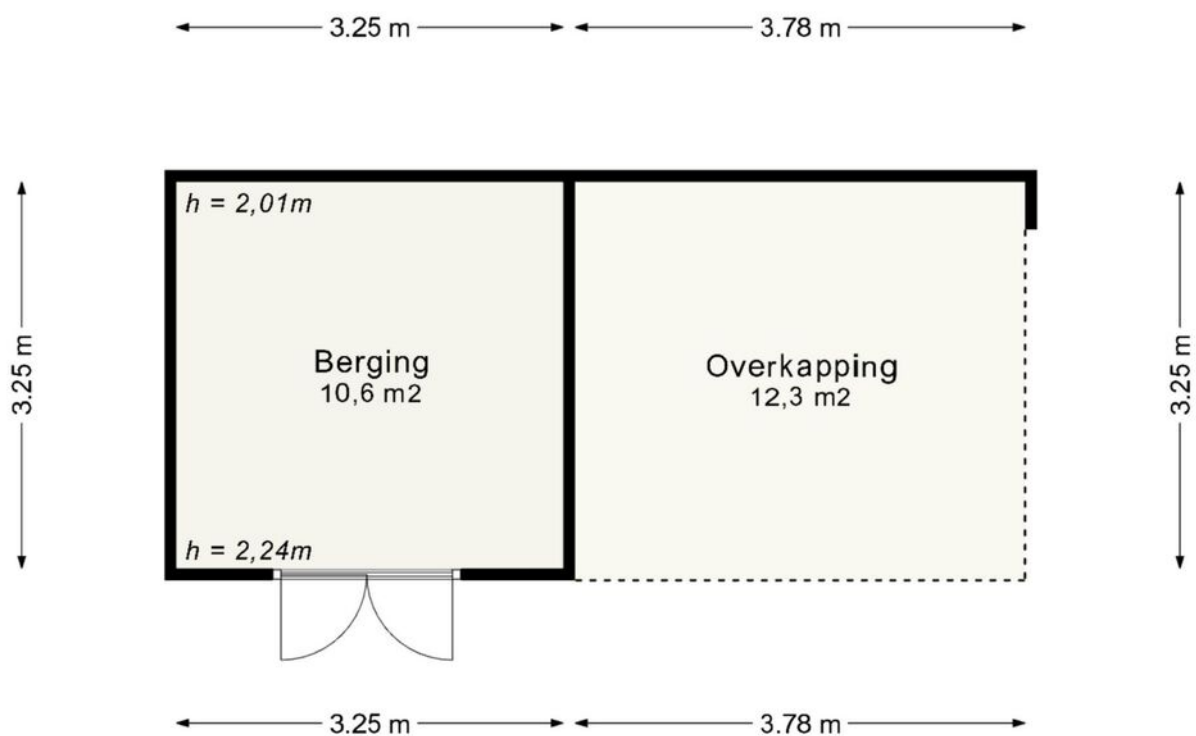
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



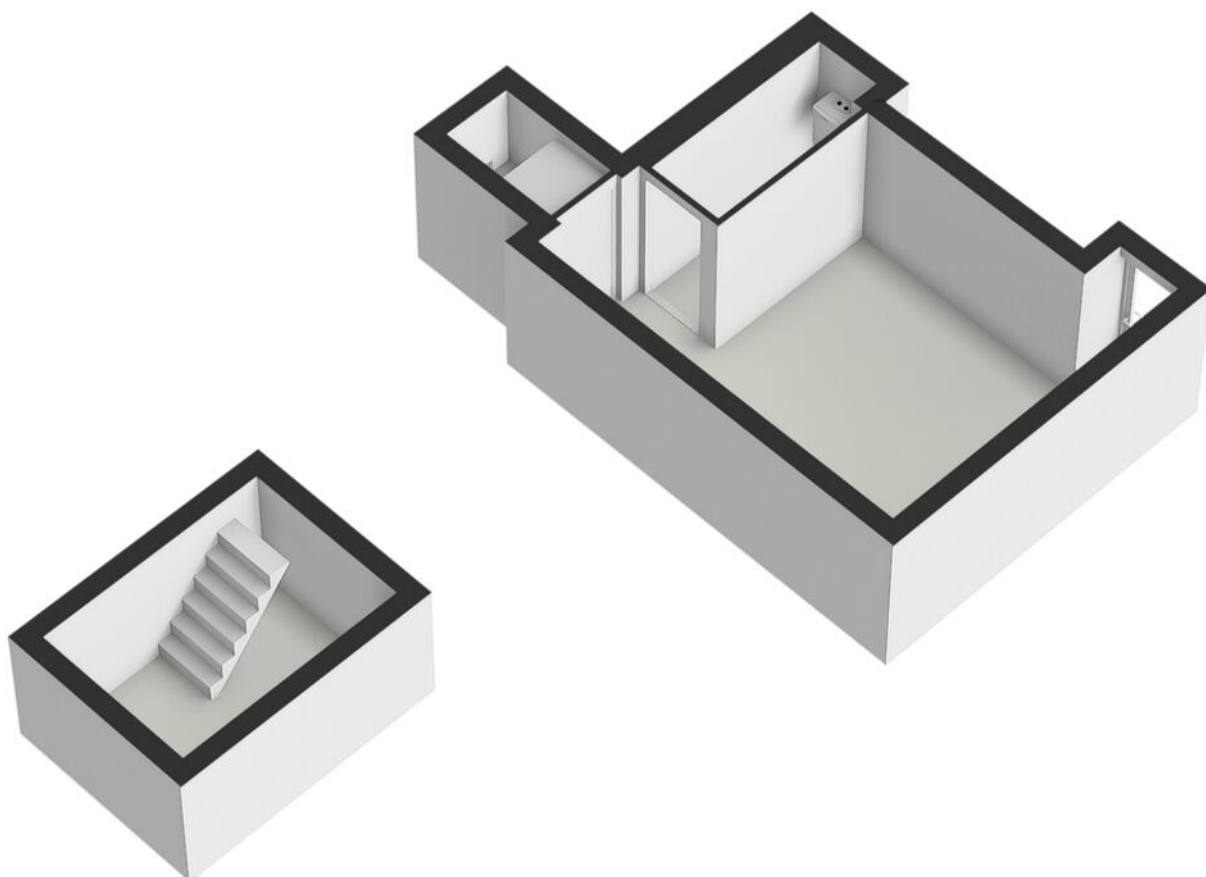
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

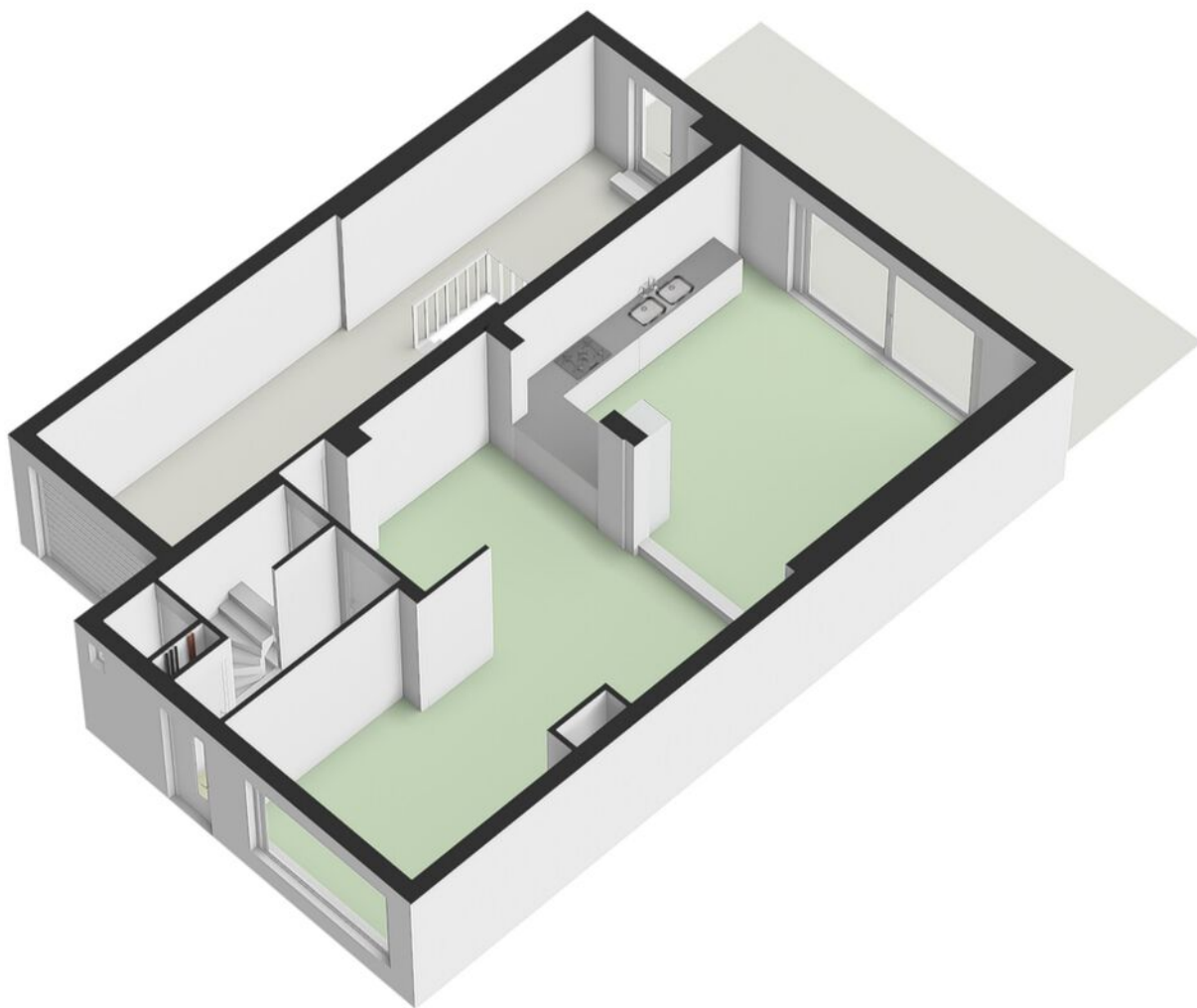


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

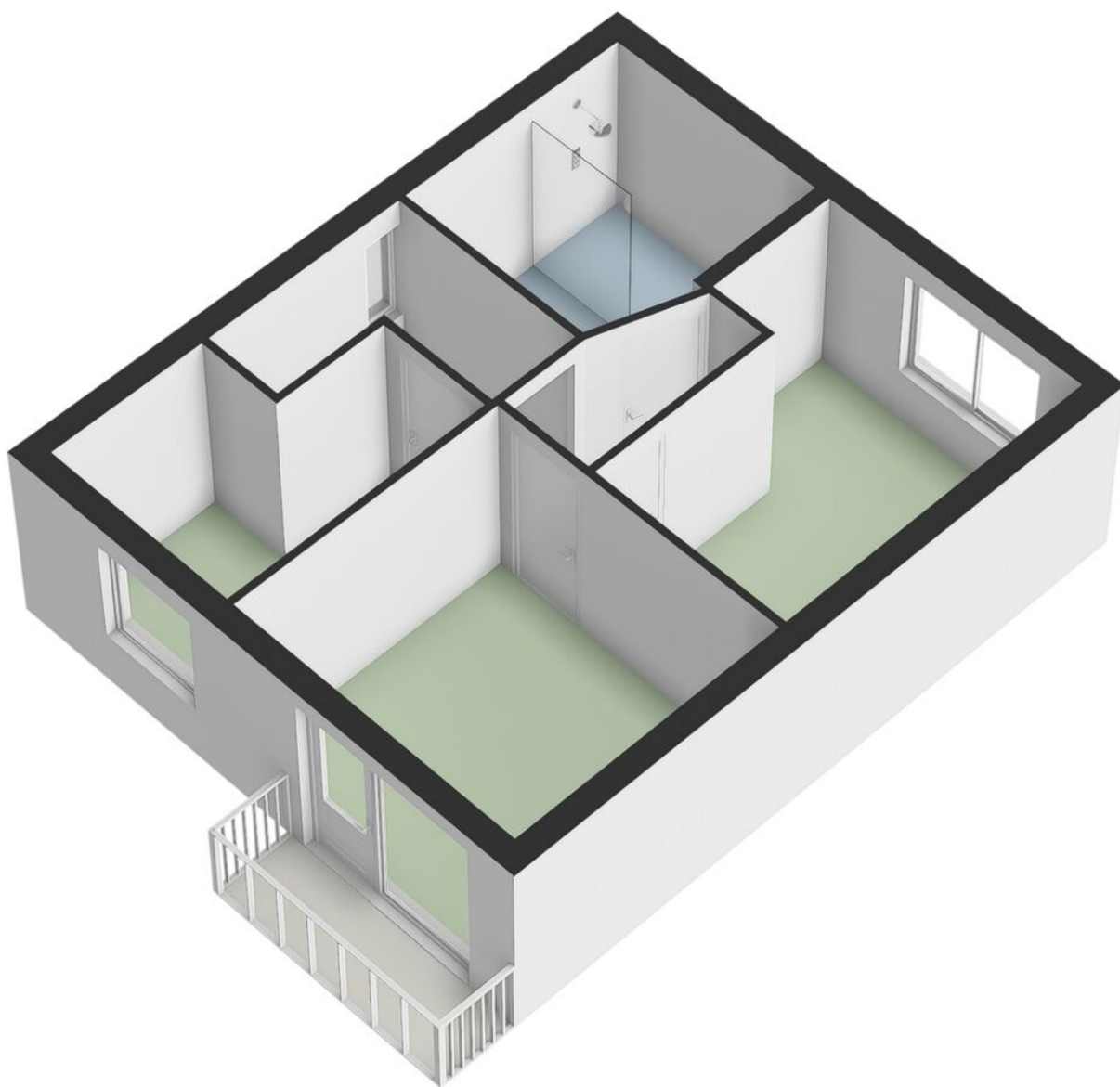


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

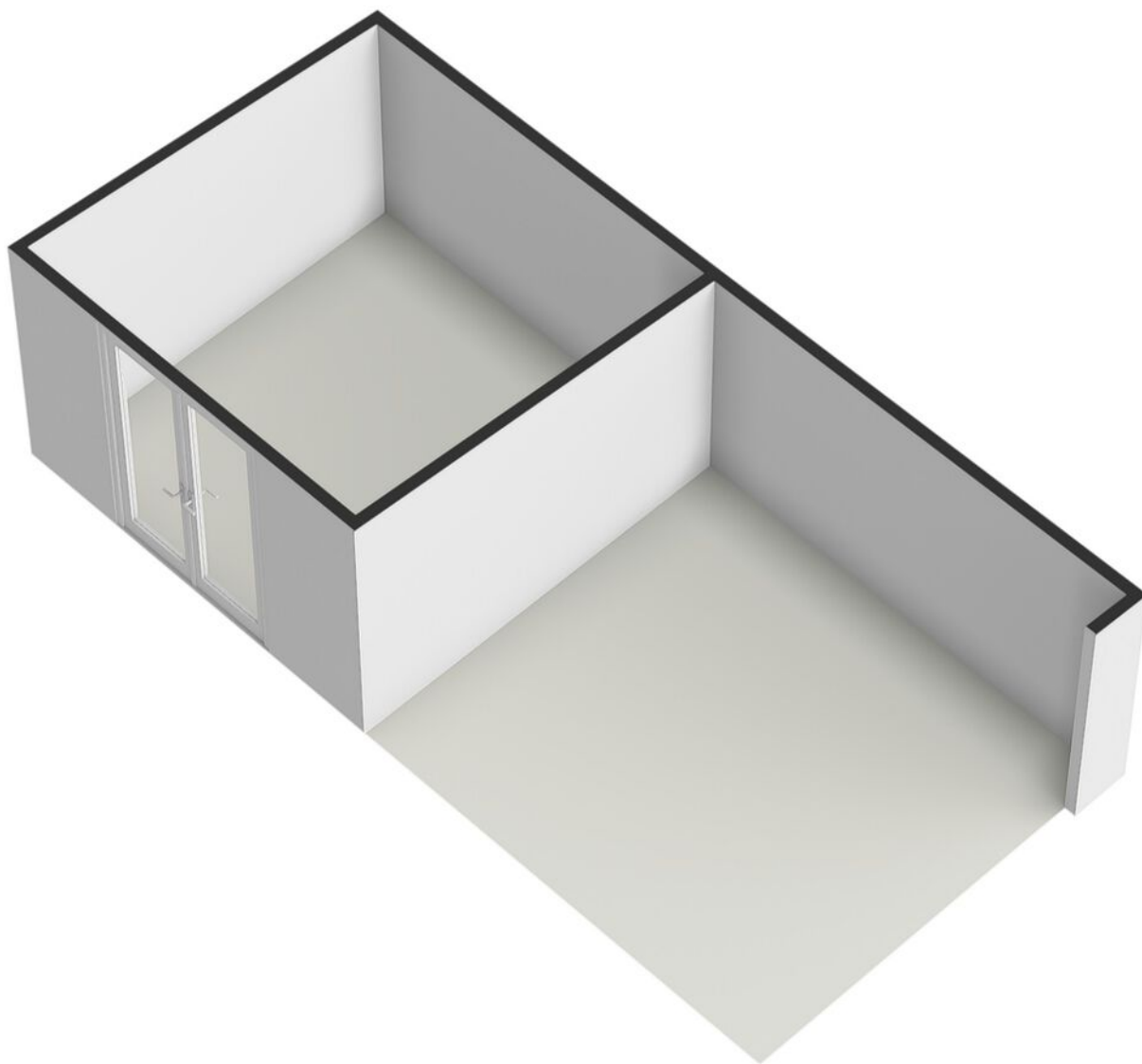


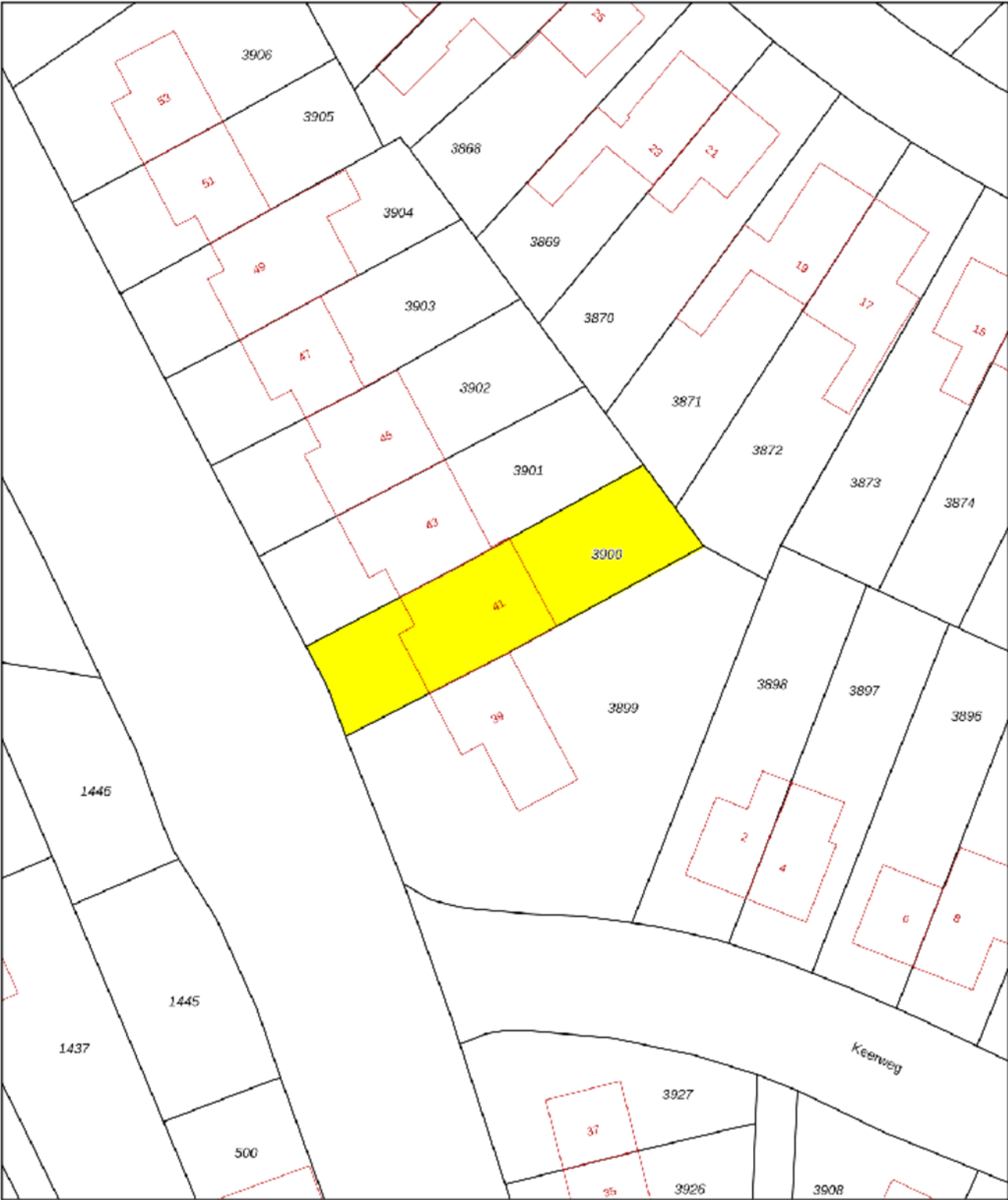


Parterre 3D



Eerste verdieping 3D





12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Spaubeek

Sectie B

Perceel 3900

kadaster

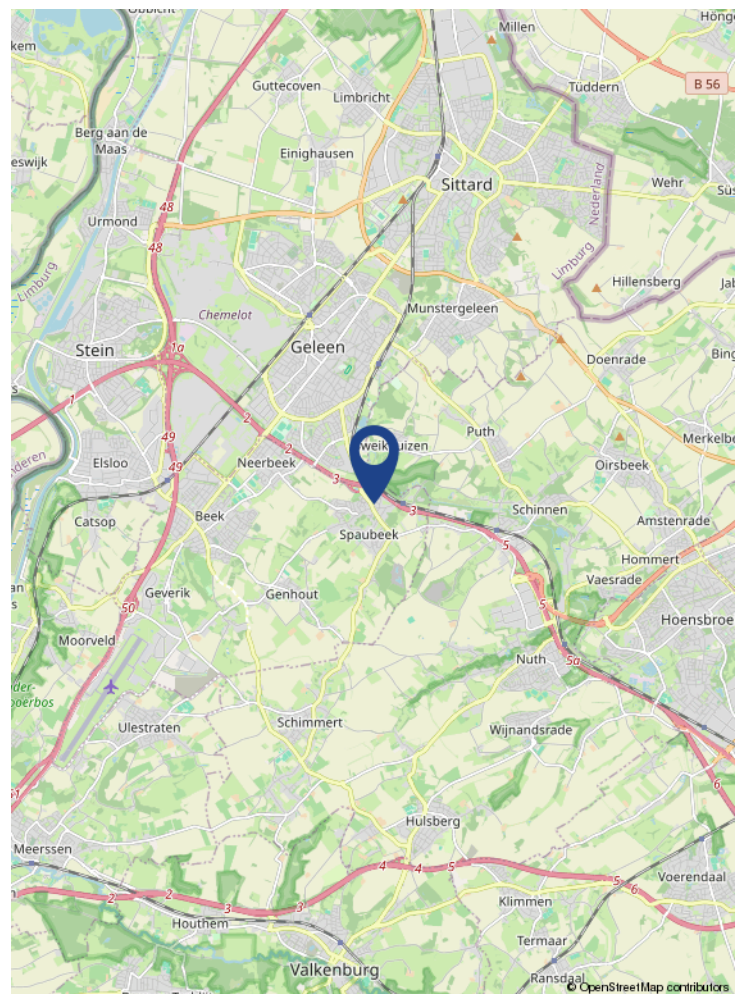
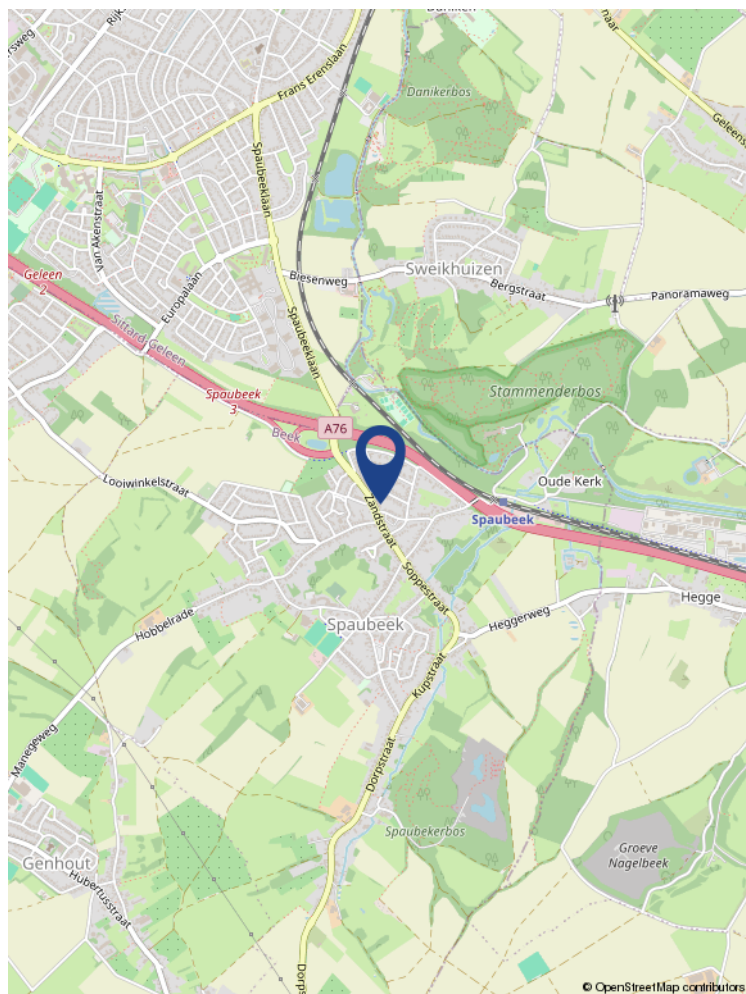
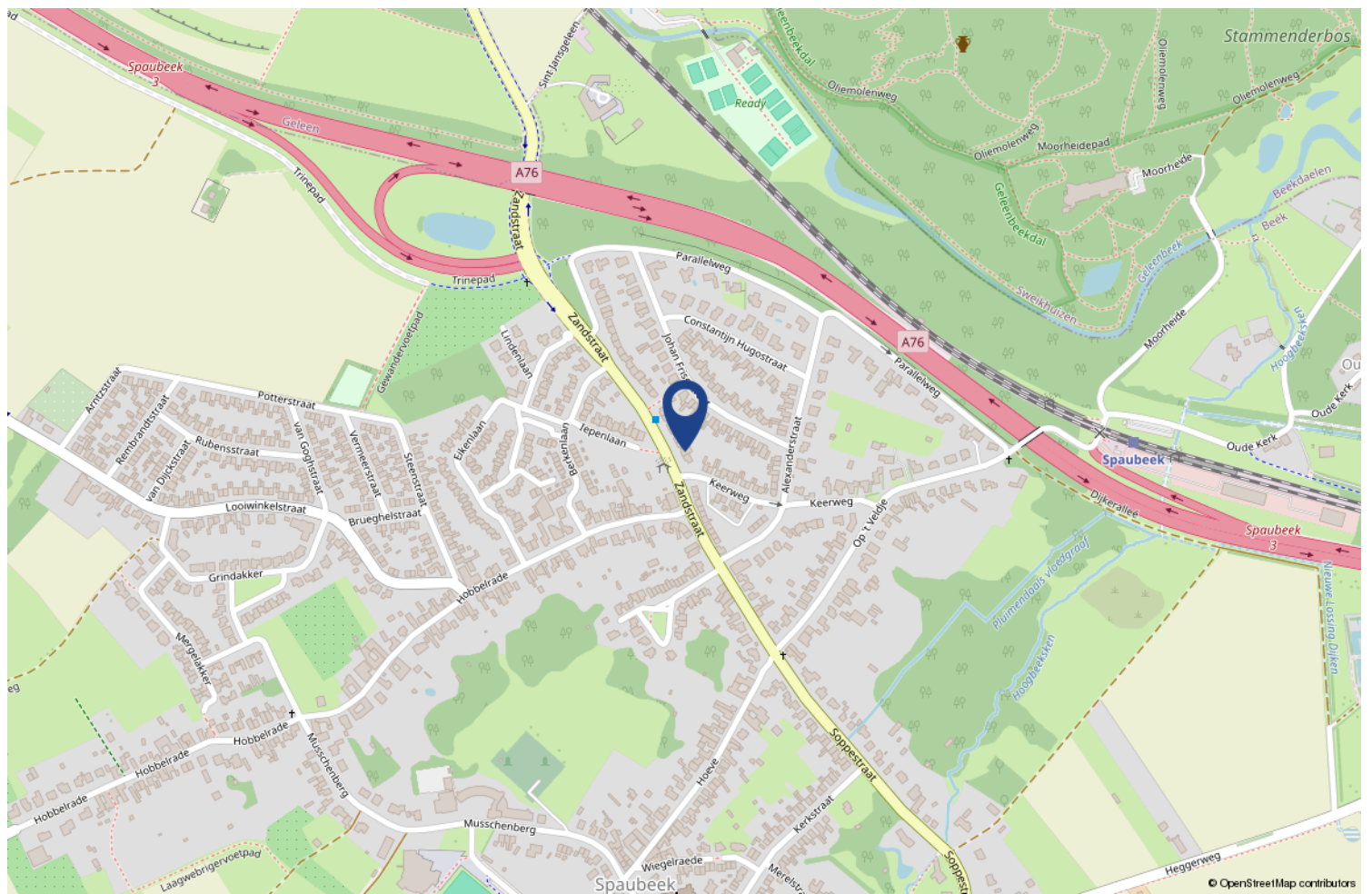


Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 15 februari 2024

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.



Locatie op de kaart



Wonen in Spaubeek

Spaubeek (Limburgs: Sjpaubik of Sjpaubik) is gelegen tegen de helling van het plateau van Schimmert. De plaatsnaam betekent waarschijnlijk "dat gedeelte van Beek waar zich de Spalt (een Grubbe) bevindt". Het naamsdeel "-beek" verwijst niet naar de Geleenbeek, maar naar de Keutelbeek, waaraan eveneens het dorp Beek haar naam dankt. Neer-Spaubeek is het oudste deel van het dorp en lag in het Geleendal bij kasteel Terborgh, de watermolen van Spaubeek en hoeve met de naam 'Hof van Spaubeek'.

Spaubeek voorziet qua voorzieningen in de dagelijkse behoefte. Wandel- en fietsroutes zijn in de directe omgeving gelegen, evenals horecagelegenheden.

Tevens heeft Spaubeek een eigen treinstation, voetbalclub V.V. Spaubeek, fanfare St. Cecilia en carnavalsvereniging "de Kwakkerte".

in Spaubeek woont u landelijk met voorzieningen van de stad in de nabije omgeving.

[illegible]

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.