

# Corten Steijns



**Rubensstraat 25, 6176 CV Spaubeek**

**Vraagprijs € 379.000,- k.k.**



funda

**Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties**  
Aldenhofstraat 5  
6191 GP, BEEK LB  
Tel: 046-4280348  
Fax:  
E-mail: [info@corten-steijns.nl](mailto:info@corten-steijns.nl)



## Omschrijving

Deze woning wordt aangeboden door het ONAFHANKELIJKE makelaarskantoor Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties

Je wilt centraal en rustig wonen in een volkomen instapklare woning met een garage, een royale living/woonkeuken, 4 slaapkamers, een tuin op Zuid en je wilt niet meer verduurzamen?

Plan de afspraak voor de bezichtiging van deze 'Parel'.

Deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning heeft een prachtige living/woonkeuken met veel lichtinval en optimaal tuincontact, een bijkeuken, een inpandig bereikbare garage en een fraai verzorgde tuin op Zuid.

Op de verdieping zijn 3 slaapkamers en via een vaste trap een 4e slaapkamer met dakkapel op de 2e verdieping. De woning heeft vrijwel geheel kunststof kozijnen met HR++ beglazing, dak-, spouw en vloerisolatie en beschikt over energielabel B.

### Ligging

Deze woning is gelegen aan een rustige straat in de nabijheid van een speeltuintje. De achtertuin ligt aan de Zuidzijde. Spaubeek is gekenmerkt door een dorps en landelijk karakter, gecombineerd met de natuurlijke plooiingen van het Zuid-Limburgse landschap. Spaubeek heeft een supermarkt en NS-treinstation en is gelegen op korte afstand tot de aansluiting naar de snelweg A76 en de voorzieningen van Beek en Geleen. Buiten- en wandelgebieden zoals het Stammenderbos en het Mariabos liggen op loopafstand.

### Indeling

Parterre: geheel afgewerkt met grindvloer (geseald) waarvan woonkamer en keuken met vloerverwarming, hal/entree met meterkast en garderobe, U-vormige living (ca. 32 m<sup>2</sup>) met palletkachel en muurkast onder trapopgang, royale woonkeuken (ca. 8.00 x 3.20) met veel lichtinval middels 3 Velux dakramen, optimaal tuincontact middels grote pui (hardhout) en 2 loopdeuren naar royaal overdekt terras (ca. 3.30 x 8.45), moderne aanbouwcombinatie (2017) voorzien van 5-pits gaskookplaat en afzuigkap, bijkeuken (ca. 2.37 x 2.89), portaal met trapopgang en toiletruimte voorzien van fontein, inpandig bereikbare garage (ca. 4.79 x 2.89) met stalen kantelpoort voorzien van loopdeur, prachtig aangelegde achtertuin op Zuid met tuinhuis (ca. 1.93 x 2.95);

1e verdieping: overloop met vaste trap, slaapkamer I (ca. 3.09 x 2.67), slaapkamer II (ca. 4.71 x 2.67), slaapkamer III (ca. 3.54 x 2.23), badkamer (ca. 2.08 x 2.23) met ligbad met douchewand, wastafel met 2 kranen en elektrische vloerverwarming;

2e verdieping: via vaste trap, 4e slaapkamer (ca. 3.00 x 5.00) met dakkapel, zolderberging alwaar aansluitpunt wasmachine en droger en standplaats cv-ketel (Bosch ca. 2012, eigendom).

### Bijzonderheden

Energielabel B

Vloerverwarming op water

Pelletkachel

Rolluiken 1e verdieping

9 Zonnepanelen 2023

Airco in woonkeuken

Kunststof kozijnen met HR++ glas 2005

Motor mechanische ventilatie 2026

Pomp cv-ketel recent vernieuwd

Uitgebouwd 1996

Verrassend ruim

Uitstekend onderhouden



Absoluut instapklaar  
4 slaapkamers  
Prachtige woonkeuken  
Inpandige garage  
Veel lichtinval  
Keuken 2017  
Tuin op Zuiden

#### Koppelverkoop - Hypotheekadvies - Belangenverstrengeling

Wij maken géén verschil tussen koper mét en zonder 'eigen woning' en daarmee distantiëren we ons van de nogal veel voorkomende onrechtmatige koppelverkoop. Bij een koppelverkoop heeft een verkoopmakelaar bewust voorkeur voor een kandidaat-koper, waar hij nogmaals aan kan verdienen. Het komt zelfs voor dat kandidaat-koper uitsluitend de woning gegund krijgt als hij zijn eigen woning door betreffende makelaar laat verkopen. Dit is een vorm van economisch machtsmisbruik. Bovendien zouden potentiële kopers zonder eigen woning zoals starters en huurders kansloos zijn.

Ons kantoor distantieert zich tevens van hypotheekadvies aan de (kandidaat-)koper. Helaas komt het voor dat verkoopmakelaars de woning wensen te verkopen aan de kandidaat-koper die de hypotheek afsluit bij de verkoopmakelaar of bij een aan hem gelieerd kantoor. De vraag is dan of de verkoopmakelaar in dat geval niet het belang van verkoper voorop stelt maar juist het belang van de koper. Belangenverstrengeling treedt in alle gevallen al heel snel op!

#### Ons ADVIES

Schakel je eigen onafhankelijke NVM-aankoopmakelaar in! Deze komt op voor jouw belang, geeft jou advies inzake de waarde en de bouwkundige staat en neemt de onderhandeling van jou over. Hij bespaart je veel tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.

#### Algemeen

Bezichtigingen worden uitsluitend telefonisch gepland en met een maximaal aantal van 15 1e bezichtigingen.

Een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak komt eerst dan tot stand, 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 gelijktijdig met 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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



## Etages

### Parterre

geheel afgewerkt met grindvloer (geseald) waarvan woonkamer en keuken met vloerverwarming, hal/entree met meterkast en garderobe, U-vormige living met palletkachel en muurkast onder trapopgang, royale woonkeuken met veel lichtinval middels 3 Velux dakramen, optimaal tuincontact middels grote pui (hardhout) en 2 loopdeuren naar royaal overdekt terras (ca. 3.27 x 8.42), moderne aanbouwcombinatie (2017) voorzien van 5-pits gaskookplaat en afzuigkap, bijkeuken (ca. 2.35 x 2.89), portaal met trapopgang en toiletruimte voorzien van fontein, inpandig bereikbare garage (ca. 4.75 x 2.89) met stalen kantelpoort voorzien van loopdeur, prachtig aangelegde achtertuin op Zuid met tuinhuis (ca. 1.93 x 2.95)

### Verdieping 1

overloop met vaste trap, slaapkamer I (ca. 3.09 x 2.68), slaapkamer II (ca. 4.73 x 2.68), slaapkamer III (ca. 3.56 x 2.25), badkamer met ligbad met douchewand, wastafel met 2 kranen en elektrische vloerverwarming

### Verdieping 2

via vaste trap, 4e slaapkamer met dakkapel, zolderberging alwaar aansluitpunt wasmachine en droger en standplaats cv-ketel (Bosch ca. 2012, eigendom).

## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Rubensstraat 25
Postcode / Plaats	6176 CV Spaubeek
Gemeente	Spaubeek
Sectie / Perceel	C / 843
Oppervlakte	235 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

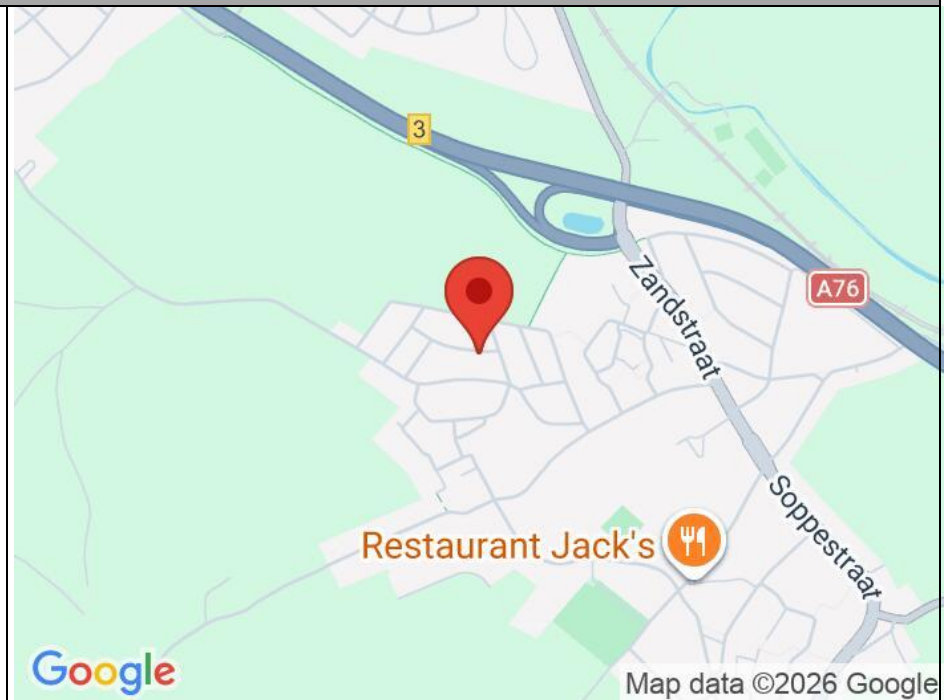
## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 379.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 2slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 522 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 235 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 138 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1987
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Garage</b>	: Aangebouwd steen, Inpandig 14 m <sup>2</sup> (479 bij 289 cm)
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Pelletkachel, Airco
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

## Locatie

### Adresgegevens

Rubensstraat 25  
6176 CV SPAUBEEK



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's




## Foto's



Kadastrale kaart

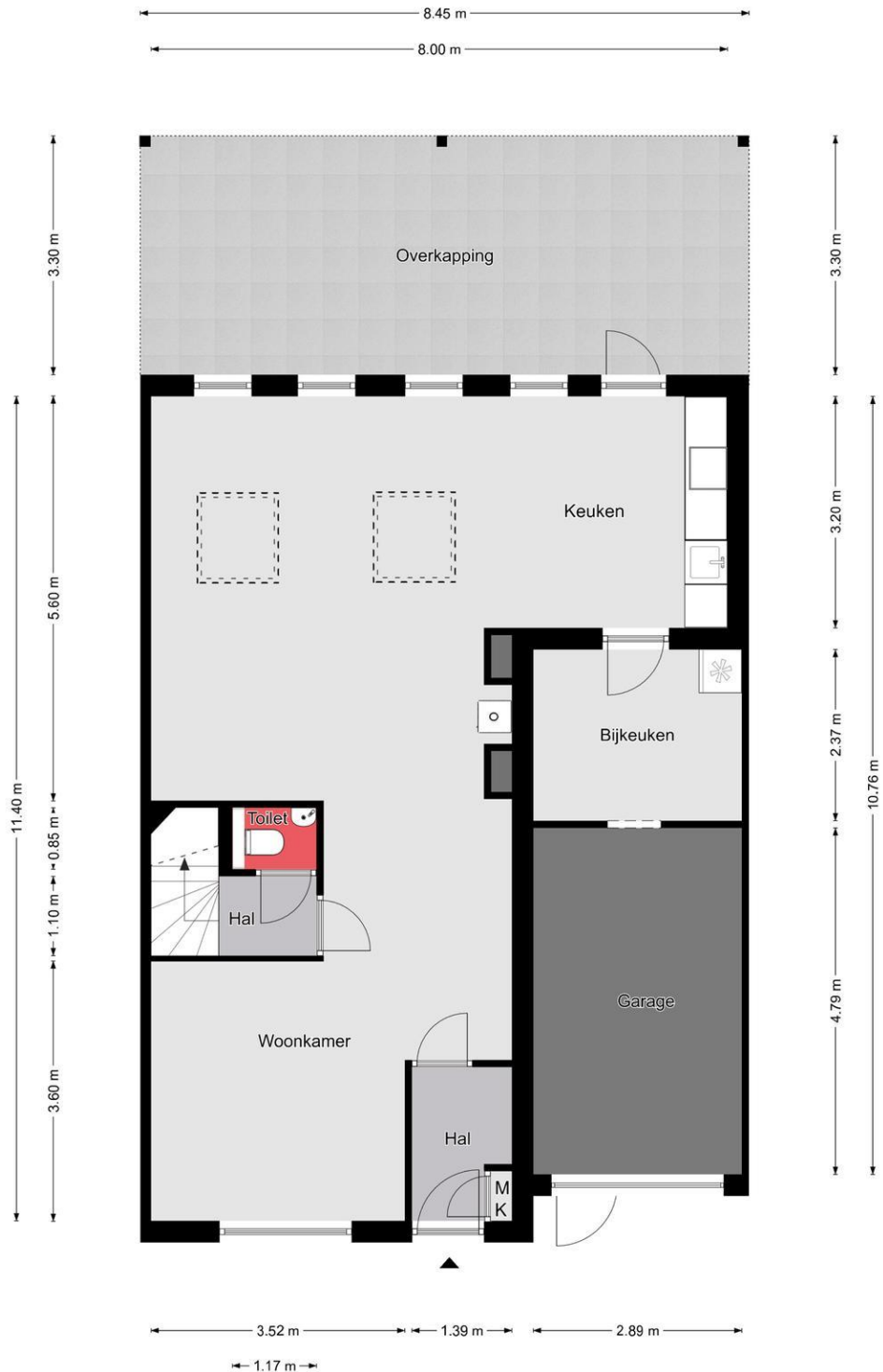
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Spaubeek	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 843	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

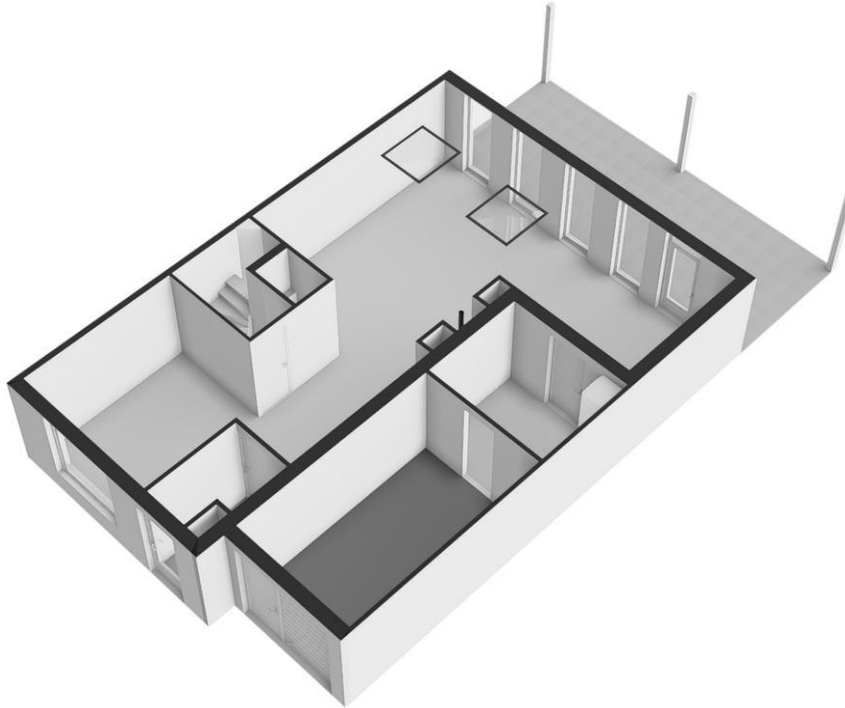
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

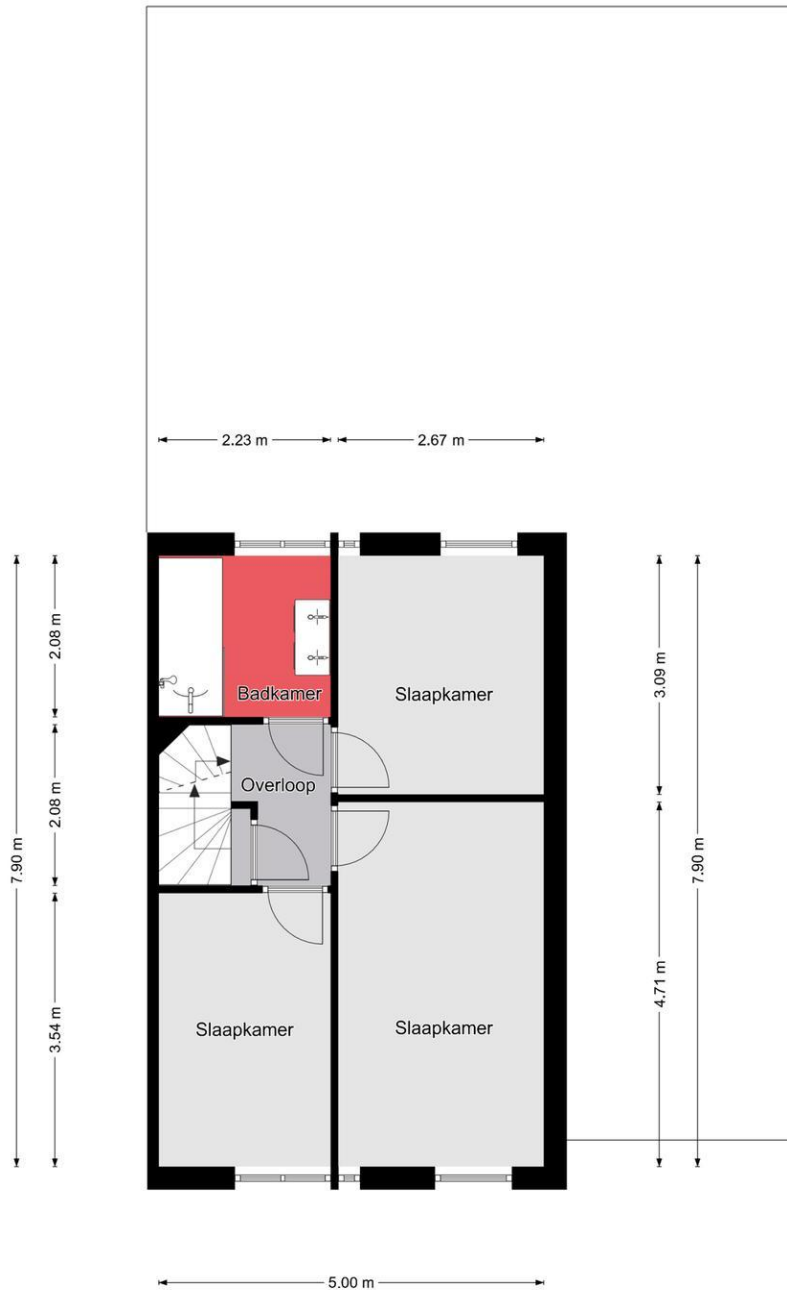
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Begane grond

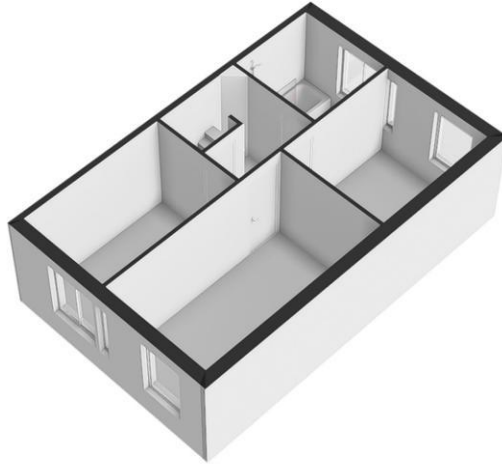
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

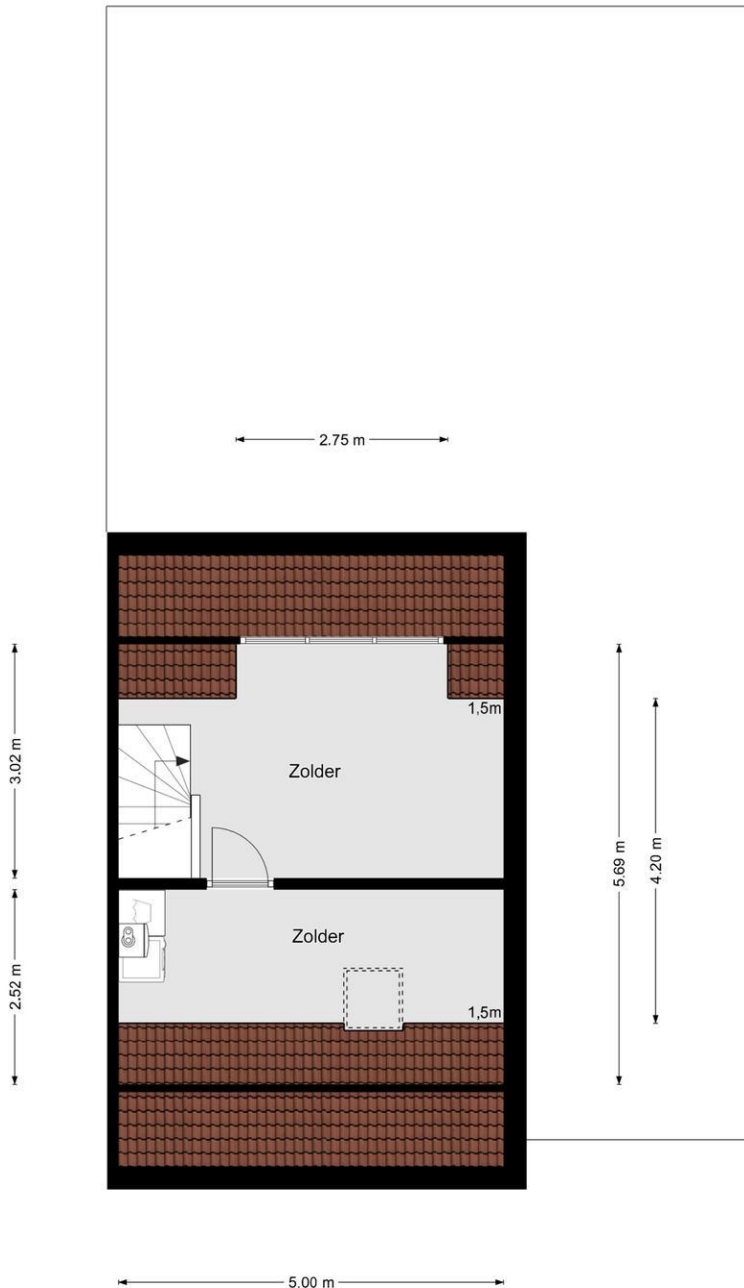




## Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie





## Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
©MaKeRS Vastgoedpromotie



## 10 VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag.

Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

### **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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **8. 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.

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

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. 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, 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.

*Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.*