



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Barbarastraat 46

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.



Eric Horsmans
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73

ehorsmans@aelmans.com

Barbarastraat 46

Geleen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 289.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1968
- **Woonoppervlakte:** 142 m²
- **Perceeloppervlakte:** 127 m²

Energie:

- **Energie label** C
- **Verwarming:** C.v.-ketel (eigendom)
- **Isolatie:** HR glas, HR ++ glas

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

Instapklaar wonen in een reeds gemoderniseerde drive-in woning op een geliefde locatie in Geleen-Zuid.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een multifunctionele ruimte op de begane grond, een inpandige garage, kelder en een zonnig balkon, waardoor ruimte en flexibiliteit volop aanwezig zijn.

Ook buiten is het genieten dankzij de onderhoudsvriendelijke tuin met royale overkapping.

Met 10 zonnepanelen en diverse modernisering is de woning bovendien klaar voor de toekomst.

Een compleet geheel waar stijl, functionaliteit en woonplezier op harmonieuze wijze samenkomen.



De indeling

Begane grond & Kelder

Praktische provisiekelder, ideaal voor het opslaan van voorraad, gereedschap of seizoensgebonden spullen. Extra bergruimte die altijd van pas komt.

Via de eigen oprit en verzorgde entree wordt deze verrassend ruime drive-in woning betreden. De ontvangsthal biedt toegang tot de meterkast, de inpandige garage en de karakteristieke spiltrap naar de woonverdiepingen.

Op deze woonlaag bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als hobbykamer, thuiswerkplek, speelkamer of extra zitkamer.

Dankzij de grote raampartijen en dubbele tuindeuren geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een directe verbinding met de achtertuin. Voor extra comfort is een airconditioning aanwezig.

Verder beschikt deze verdieping over een moderne toiletruimte, een praktische berging en een aparte wasruimte met aansluitingen voor witgoed. Ook is vanuit deze verdieping de kelder te bereiken.

Aan praktische voorzieningen ontbreekt het niet. De inpandige garage biedt volop ruimte voor het parkeren van een auto, fietsen en extra opslag, terwijl de eigen oprit parkeergelegenheid op eigen terrein biedt.









De indeling

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt het hart van de woning en biedt een heerlijke leefruimte met een prettige lichtinval.

De royale woonkamer met airconditioning beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde en dubbel openslaande deuren naar het balkon.

Vanuit hier geniet men van een uitzicht op de groene omgeving, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en veel privacy. Ook is hier nog een bergkast aanwezig.

Dankzij de royale afmetingen biedt de woonkamer volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek.

De open spiltrap vormt een speels architectonisch element en geeft de ruimte extra karakter.

Aan de achterzijde bevindt zich de moderne keuken, uitgevoerd met een eigentijdse inrichting en uitgerust met koelkast met vriesvak, afzuigkap, 4-piits inductiekookplaat en combi-magnetron.

Vanuit de keuken is er prettig zicht op de achtertuin. Daarnaast is een airconditioning aanwezig. De woonkamer en keuken zijn voorzien van een sfeervolle laminaatvloer.













De indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer.

De hoofdslaapkamer (ca. 14 m²) aan de achterzijde is royaal van opzet en voorzien van grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht en een aangenaam uitzicht. Daarnaast is deze slaapkamer nog voorzien van een muurkast en airconditioning.

Ook de overige slaapkamers (ca. 10 m² en 9 m²) zijn prima van formaat en daardoor geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De kleinste slaapkamer beschikt tevens ook van een muurkast.

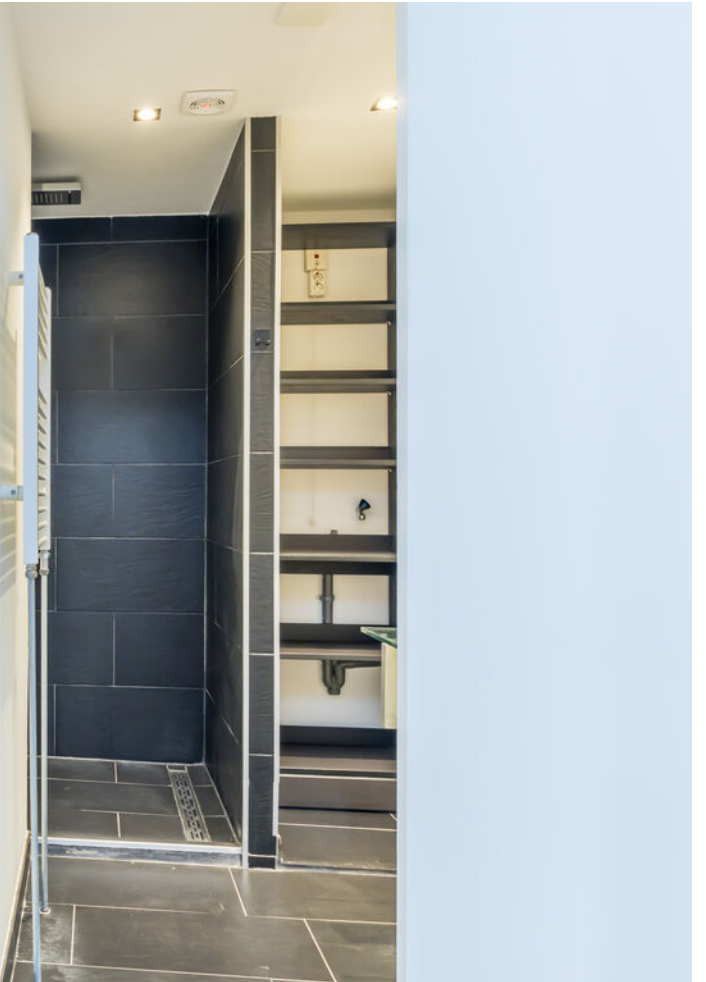
De stijlvolle badkamer is modern afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en mechanische ventilatie.

De toiletruimte is separaat van de badkamer en beschikt over een wandcloset met fonteintje.

Een ruime overloop met muurkast biedt toegang tot alle vertrekken op deze verdieping.

Dankzij de praktische indeling en de goede afmetingen vormt deze woonlaag een comfortabele slaapverdieping voor gezinnen, thuiswerkers of gasten.







De indeling

Garage en bijgebouwen

De inpandige garage bevindt zich op de begane grond en is rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar.

Dankzij de royale afmetingen biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van gereedschap of seizoensspullen.

De garage is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, verwarming en elektra, waardoor de ruimte niet alleen praktisch maar ook comfortabel in gebruik is.

Naast de garage is er op de eigen oprit ruimte voor het parkeren van een auto. Hierdoor beschikt de woning over uitstekende parkeervoorzieningen op eigen terrein.



De indeling

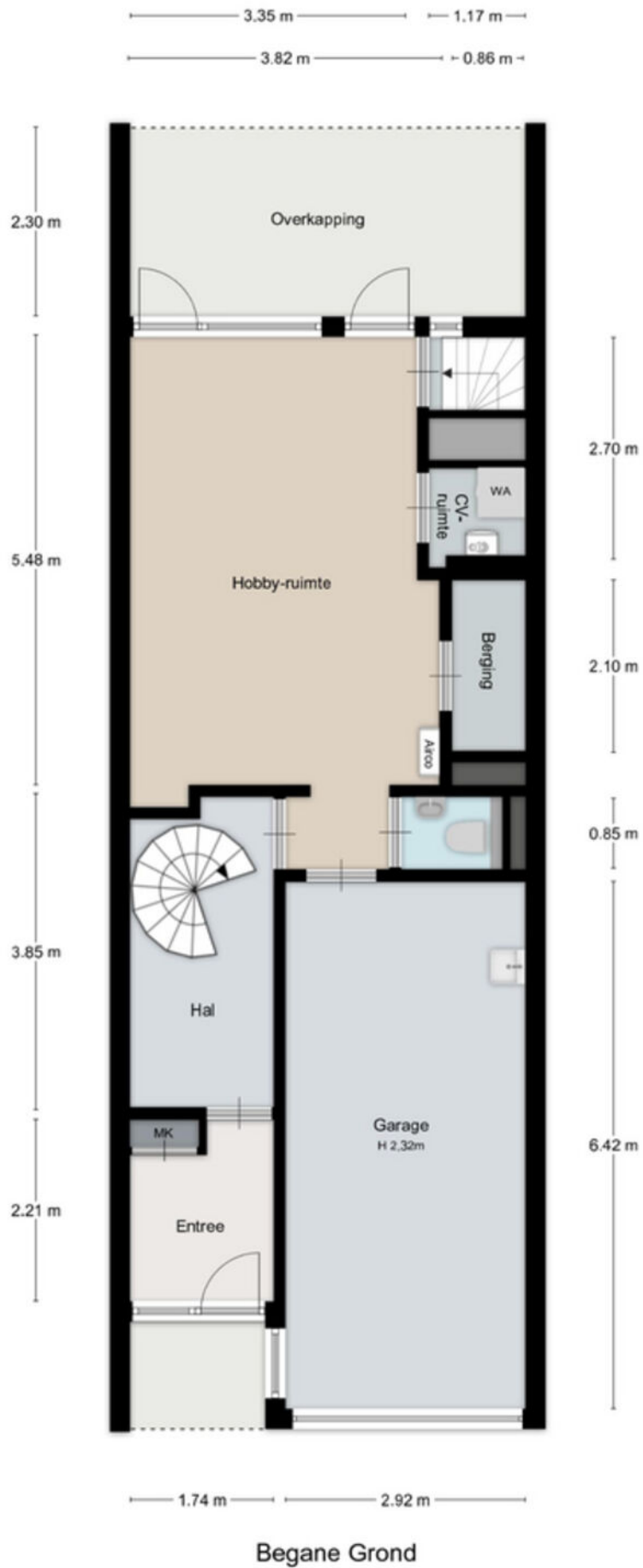
Tuin

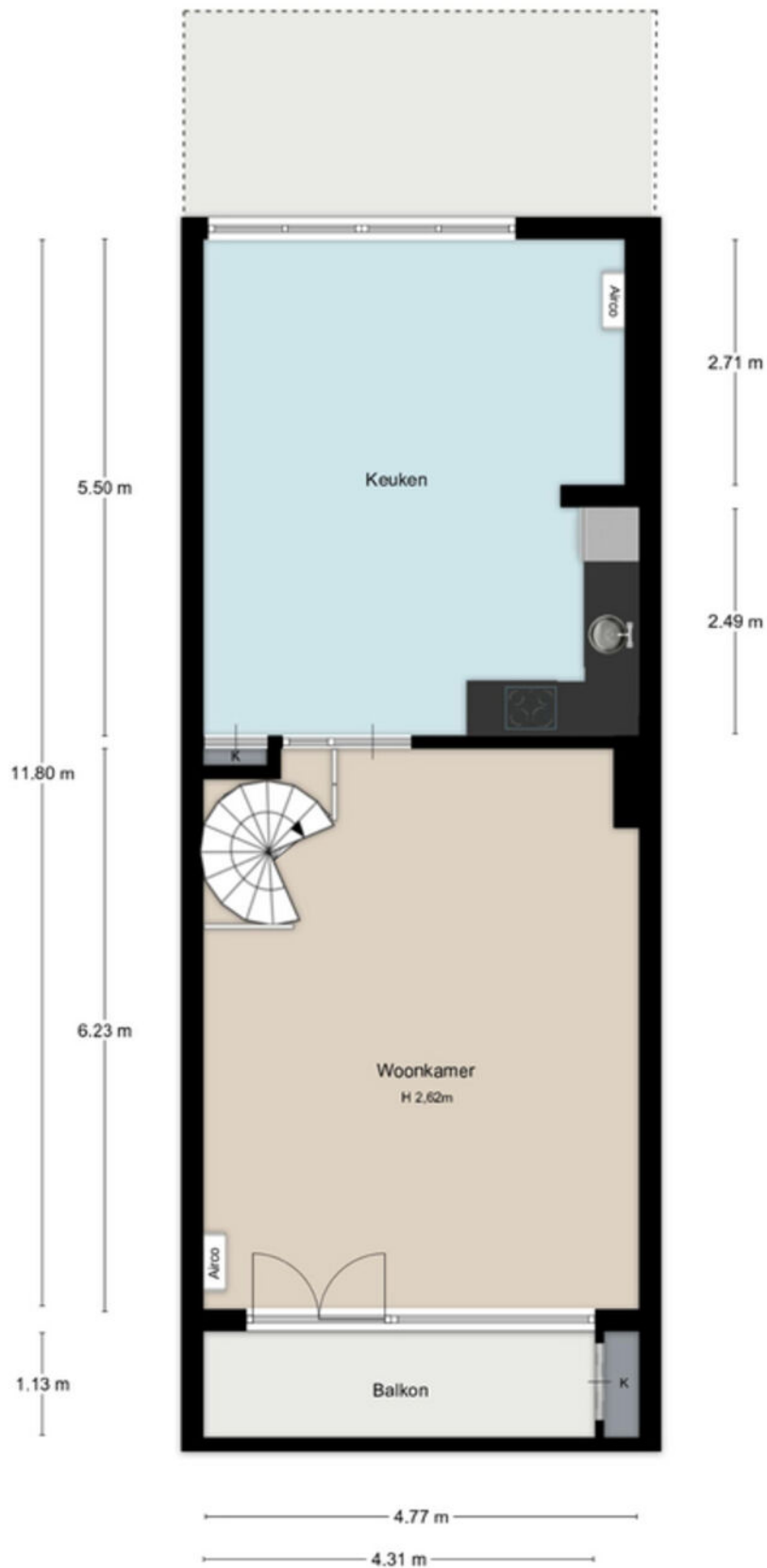
Onderhoudsvriendelijke achtertuin met een royaal betegeld terras en een fraaie terrasoverkapping. Dankzij de gunstige indeling vormt deze buitenruimte een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden.

De tuin biedt volop privacy en is rechtstreeks bereikbaar vanuit de multifunctionele ruimte op de begane grond.









1ste Verdieping

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



2de Verdieping

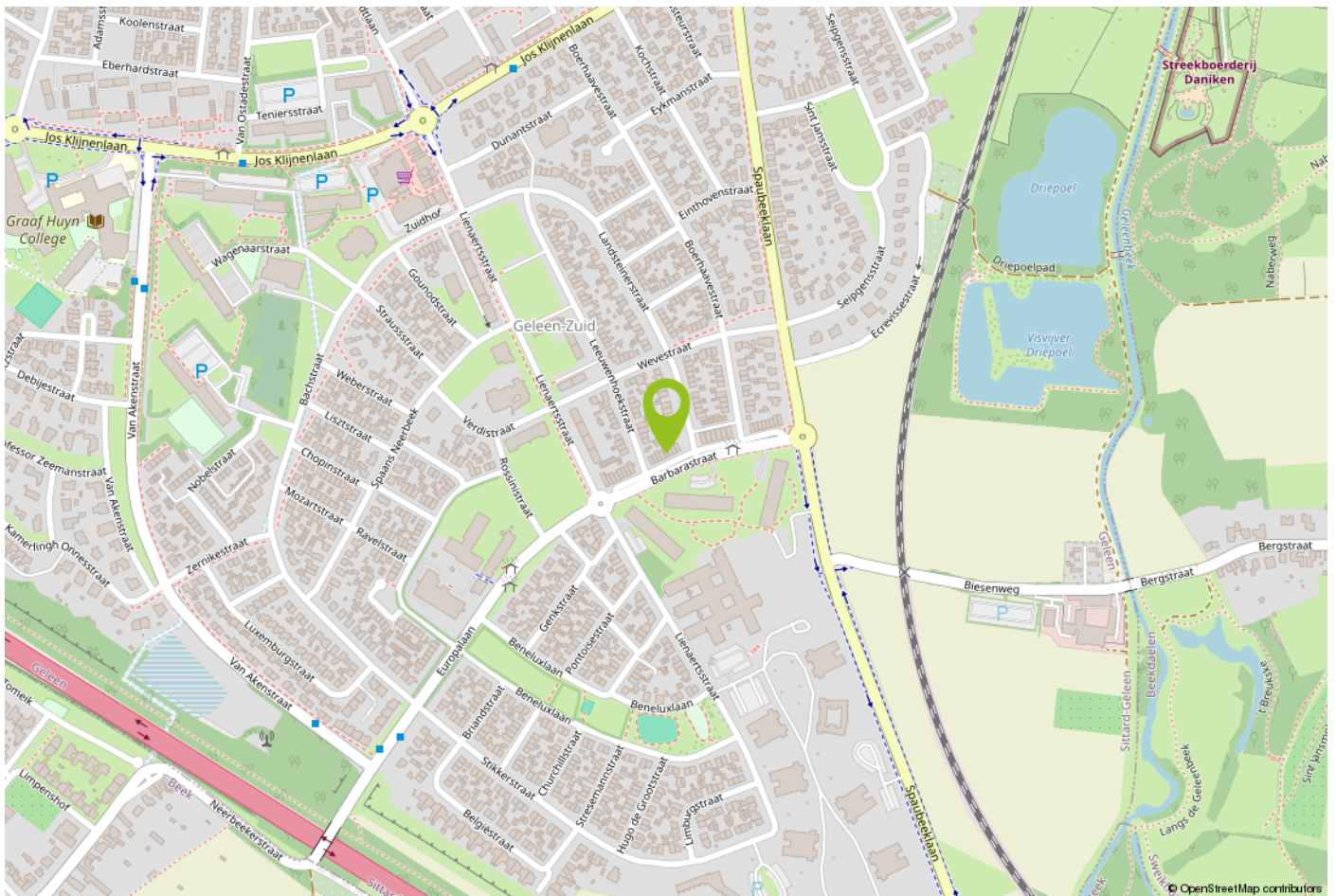
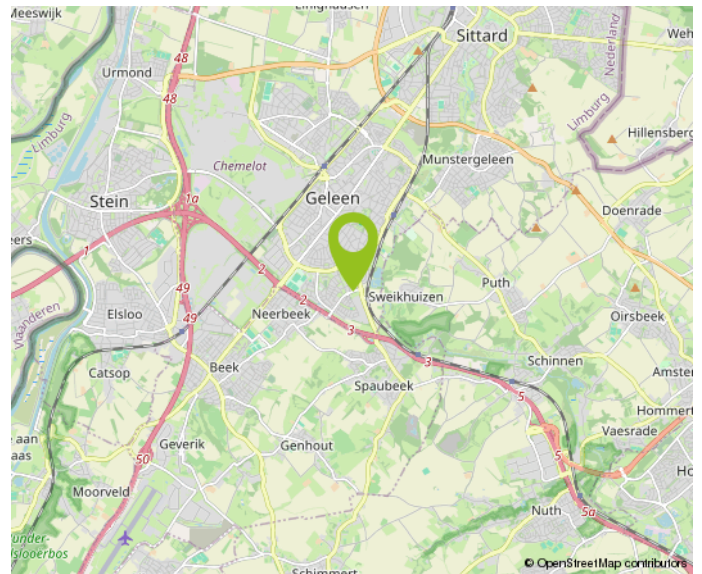
Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg

De ligging

Deze woning is gelegen aan de geliefde Barbarastraat in Geleen-Zuid, een rustige en groene woonomgeving die bekendstaat om haar prettige leefklimaat. De brede straat met volwassen bomen en groenvoorzieningen zorgt voor een aangename woonbeleving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Voor boodschappen, winkels, scholen, kinderopvang, sportaccommodaties en horecagelegenheden kan terecht worden in het nabijgelegen centrum van Geleen. Ook het NS-station Geleen Oost en diverse bushaltes zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor zowel het openbaar vervoer als de omliggende steden uitstekend toegankelijk zijn.

De locatie is uitstekend bereikbaar via de A2 en A76, waardoor Maastricht, Heerlen, Sittard en Eindhoven snel te bereiken zijn.



Liefhebbers van natuur en recreatie komen eveneens volop aan hun trekken. In de directe omgeving bevinden zich diverse wandel- en fietsroutes, het Geleenbeekdal, het Danikerbos en natuurgebied Stammenderbos.

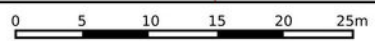
Deze groene gebieden bieden volop mogelijkheden om te ontspannen, sporten of genieten van de Limburgse natuur.

Daarnaast liggen recreatiegebieden zoals de Brunsummerheide en het Nationaal Landschap Zuid-Limburg op korte afstand.

Kortom, een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, groen, voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid op harmonieuze wijze samenkomen.



Kadastrale kaart



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geleen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2979</p>	
--	--	--

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.

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.



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; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans