



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Rijksweg Noord 48

6162 AK, Geleen

VRAAGPRIJS

€ 489.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



© OpenStreetMap contributors

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

KARAKTERISTIEK, INSTAPKLAAR ÉN ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWD! Aan de Rijksweg Boulevard, op korte afstand van het centrum van Geleen, het Zuyderland ziekenhuis, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen, ligt dit markante en onder architectuur gebouwde halfvrijstaande woonhuis met een karakteristieke uitstraling. De opvallende gevel, fraaie erker en authentieke stijlelementen geven de woning direct een onderscheidend karakter. De woning is uitgebouwd, uitstekend onderhouden en gelegen op een ruim perceel met een geïsoleerde garage (2019), sfeervolle woonkamer ensuite, moderne leefkeuken, stijlvolle badkamer (2019), vier slaapkamers én een fraai aangelegde achtertuin.

Indeling

Souterrain: Ruime provisiekelder (ca. 27m²) met opstelplaats van de warmtepompboiler (Daikin, eigendom, 2024).

Begane grond: Oprit en entree/hal met vernieuwde voordeur (2024), garderobekast, moderne meterkast, authentieke tegelvloer en toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De sfeervolle woonkamer ensuite (ca. 38m²) beschikt over een fraaie erker, veel lichtinval en een parketvloer. De uitgebouwde leefkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van een moderne keukenopstelling met kookeiland, betonnen werkblad, tegelvloer, lichtkoepel en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, vaatwasser (2026), combi oven-magnetron en afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een airco en een praktische vaste kastenwand. Vanuit de keuken is er toegang tot de cv-/wasruimte met witgoedaansluitingen en opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2012). Aangrenzend bevindt zich een bijkeuken/kantoorruimte (ca. 3,18m x 2,00m) met extra keukenblok. Via aluminium openslaande deuren (2019) bereikt u de fraai aangelegde en verrassend ruime achtertuin. Hier geniet u van meerdere terrassen (deels overdekt), een gazon, borders met aanplant, een zij-ingang, achterom via dubbele poort én een praktische berging (ca. 4,90m x 1,96m) met doorgang naar de in spouw gebouwde,

geïsoleerde garage (ca. 5,01m x 4,98m) met wateraansluiting. De garage is multifunctioneel inzetbaar en uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkruimte of extra opslag.

Eerste verdieping: Overloop met opstelplaats van de elektrische boiler (eigendom, 2019). Slaapkamer 1 (ca. 4,30m x 3,95m) voorzien van airco en slaapkamer 2 (ca. 4,67m x 3,34m). De stijlvolle en complete badkamer (ca. 10m²) is uitgerust met een ligbad, ruime instapdouche, fraai badmeubel met dubbele wastafel, wandcloset, verwarmde spiegel met verlichting, designradiator en natuurlijke daglichttoetreding. De verdieping is nagenoeg volledig voorzien van een houten plankenvloer.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping met overloop, slaapkamer 3 (ca. 14m²) en slaapkamer 4 (ca. 13m²). Beide kamers beschikken over een dakvenster en praktische bergruimtes. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Ligging: De woning is gelegen aan de Rijksweg, centraal tussen Geleen en Sittard. Dankzij deze gunstige ligging bevinden tal van voorzieningen, winkels, horeca, scholen en zorgvoorzieningen zich op korte afstand. Tevens zijn diverse uitvalswegen snel bereikbaar en bevinden bushaltes zich op loopafstand.

Bijzonderheden

- * Onder architectuur gebouwd door Jos Wielders
- * Vernieuwd pannendak met Unidek-isolatie (2016)
- * Uitbouw inclusief keuken gerealiseerd in 2014
- * 18 zonnepanelen (eigendom, 2020)
- * Warmtepompboiler (Daikin, eigendom, 2024)
- * Twee airco's (Daikin) en infraroodpanelen
- * Stijlvolle badkamer vernieuwd in 2019
- * Grotendeels voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- * In spouw gebouwde en geïsoleerde garage gerealiseerd in 2019
- * Keuken, wasruimte en kantoorruimte voorzien van vloerverwarming
- * Authentieke jaren '30-uitstraling met behouden stijlelementen zoals het trappenhuis, de erker en

glas-in-looddetails

Kortom: een karakteristieke, instapklare woning met verrassend veel leefruimte, moderne voorzieningen en een unieke uitstraling. Maak snel een afspraak en ervaar zelf de sfeer, ruimte en mogelijkheden van deze bijzondere woning!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren '30 uitstraling
- Met uitbouw (keuken)
- Stijlvolle badkamer
- Met geïsoleerde garage
- 18 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1935
Bouwworm	Bestaande bouw
Woonoppervlakte	163 m ²
Perceeloppervlakte	443 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	11 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Externe bergruimte	34 m ²
Inhoud	730 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4
Energie label	D





Vastgoed Nederland

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedNederland**.

Bij VastgoedNederland zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedNederland moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

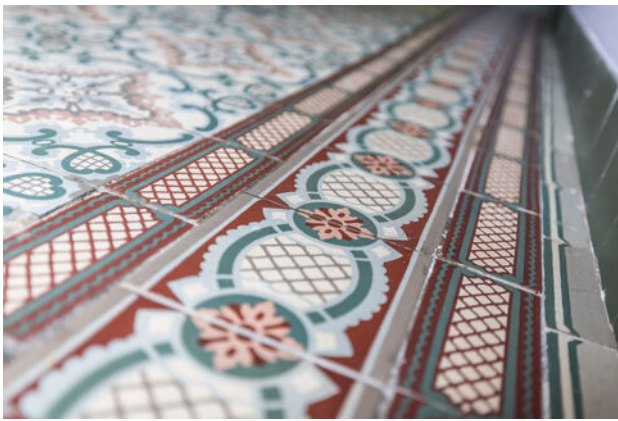
Vastgoed
Ned.





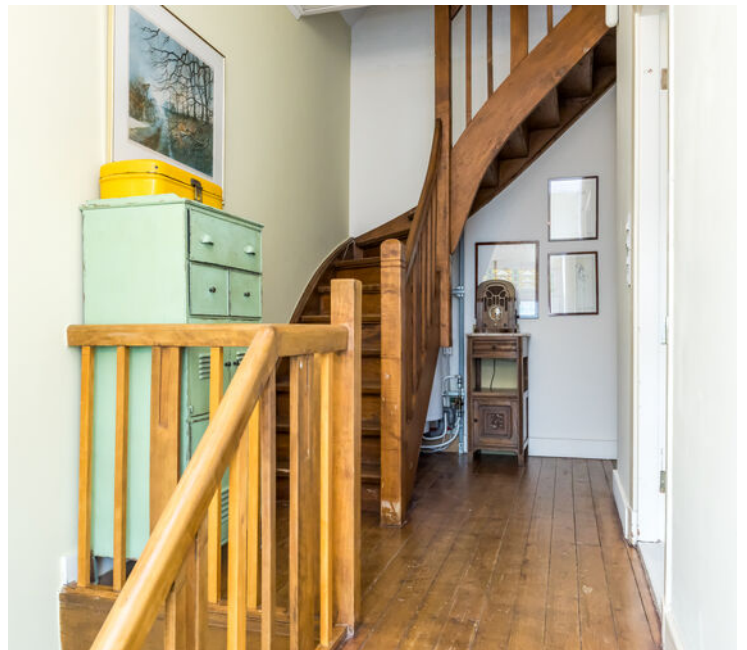
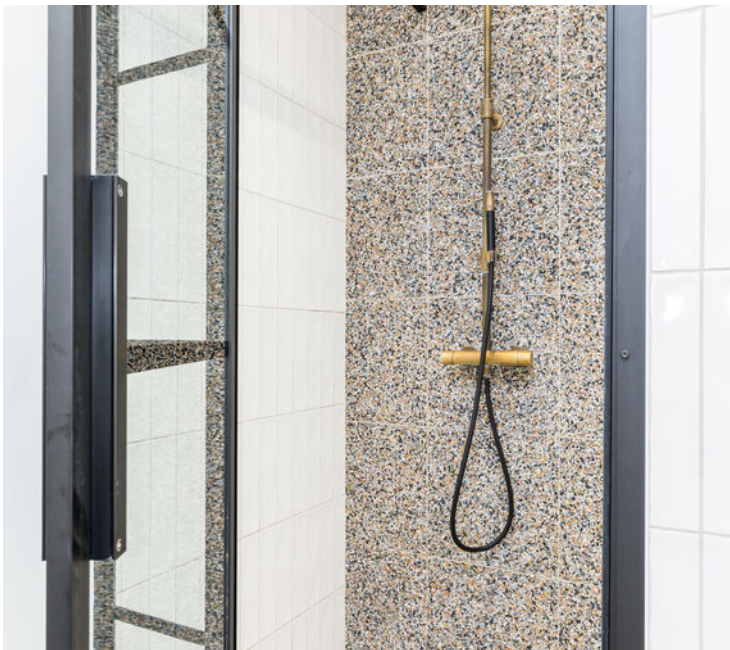


















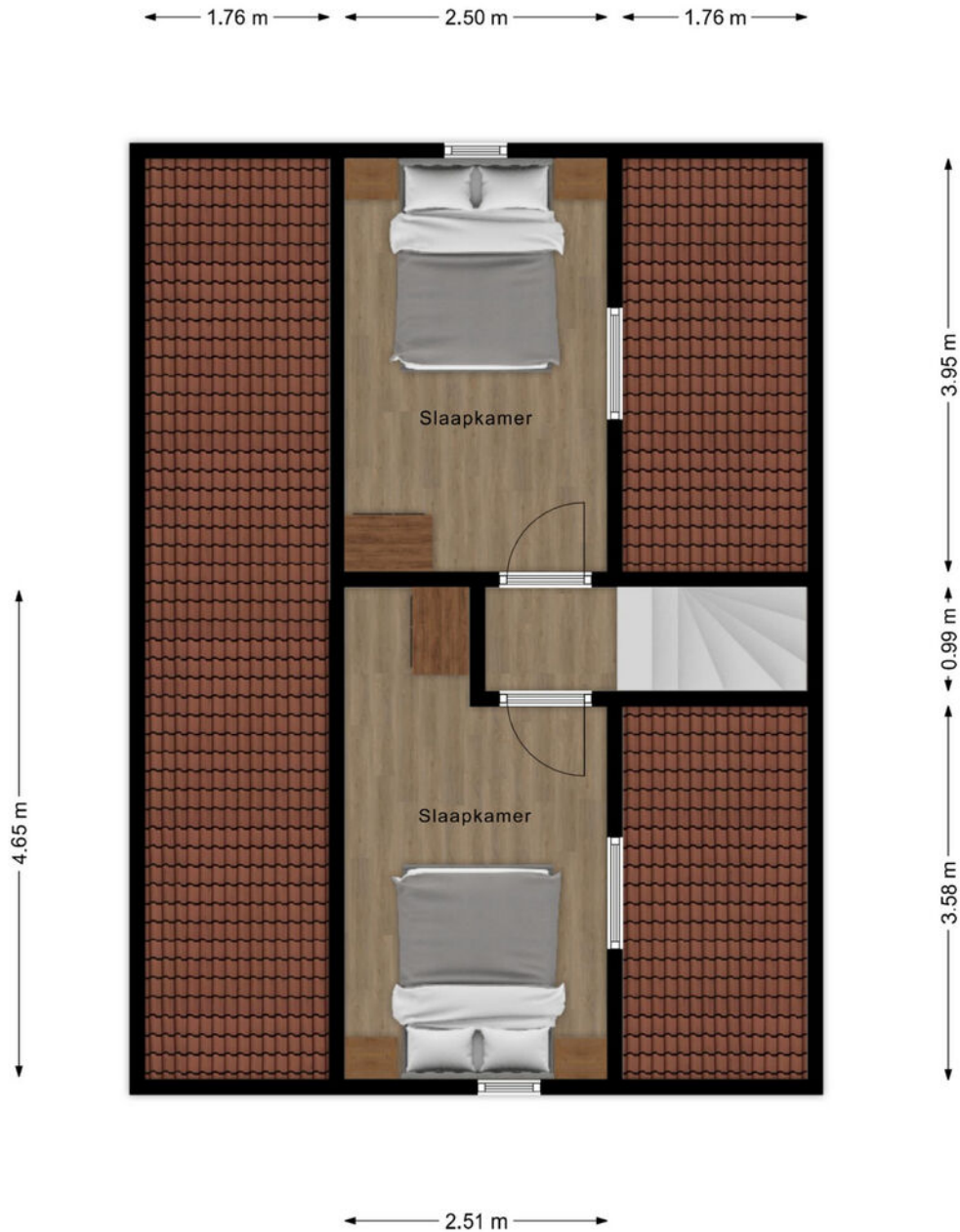
Plattegrond



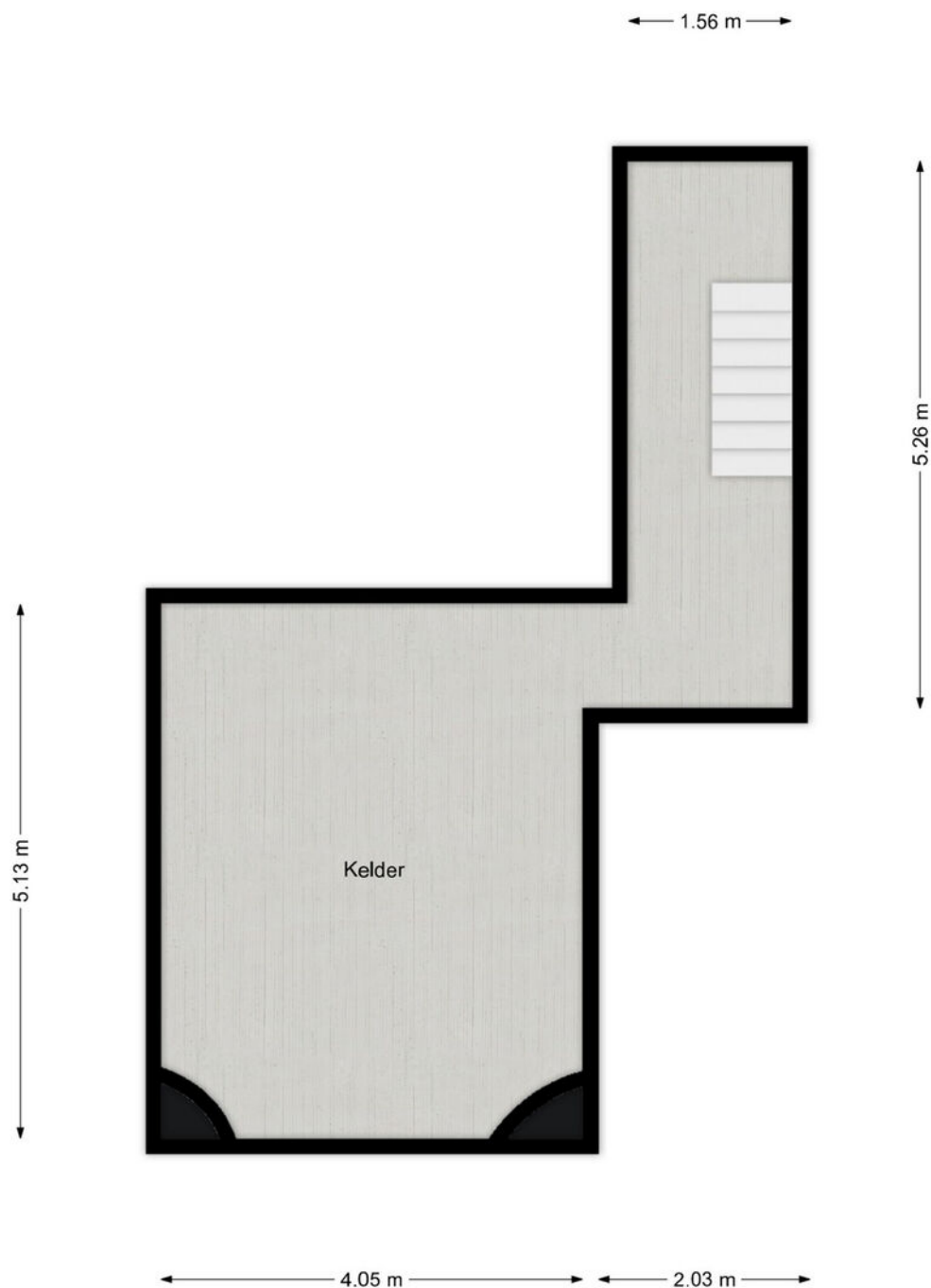
Plattegrond



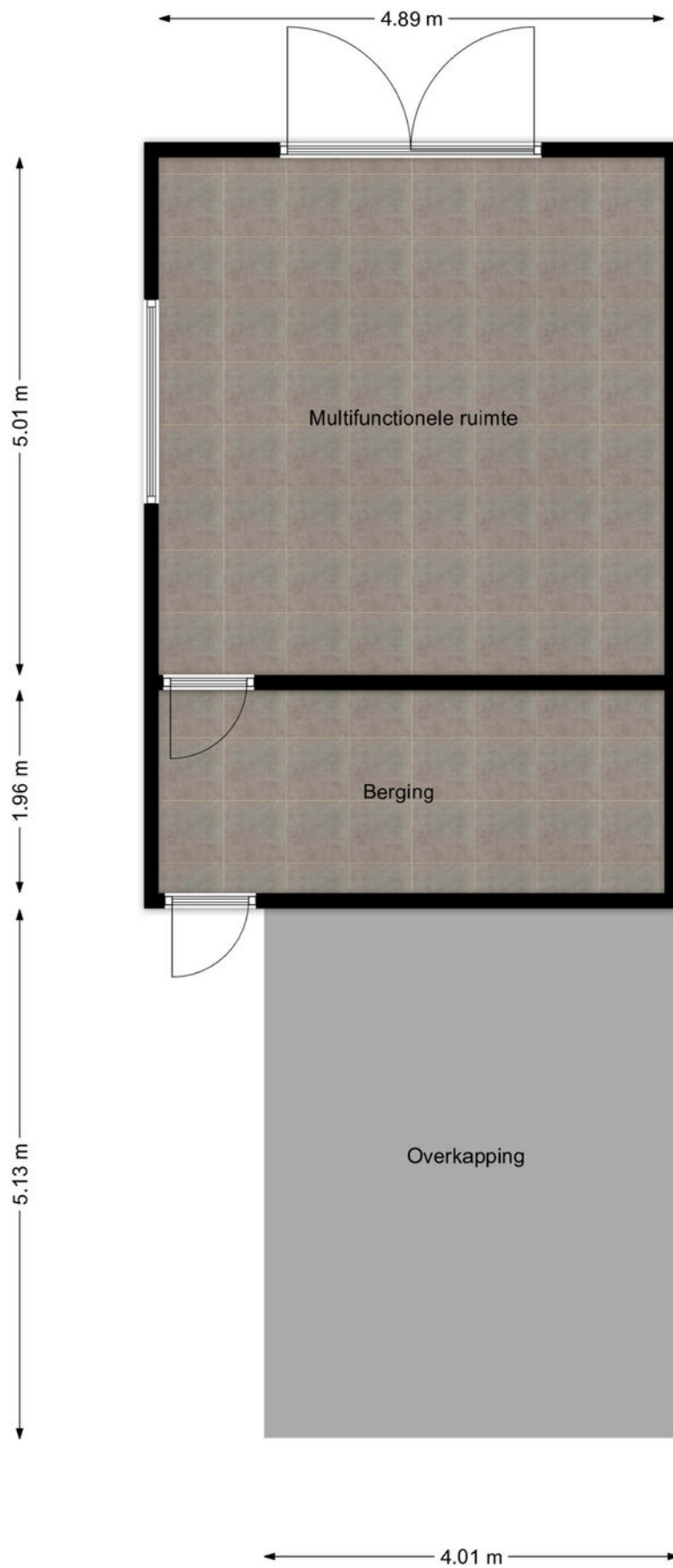
Plattegrond



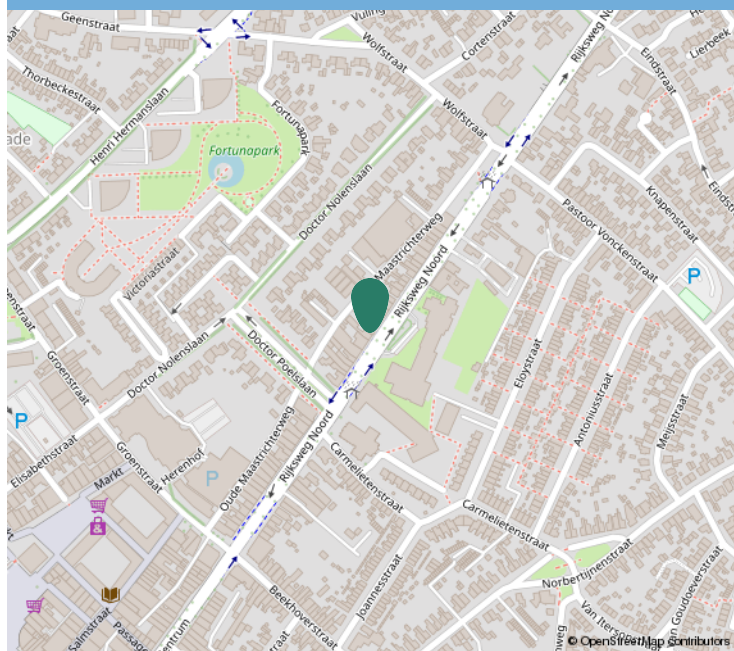
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Rijksweg Noord 48

Postcode / Plaats

6162 AK, Geleen

Gemeente

Geleen

Sectie / Perceel

A / 7833

Oppervlakte

443 m²

Soort eigendom

Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske Van Dael - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

