



# Dorpstraat 84 | Spaubeek

Vraagprijs € 648.000 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](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



## Dorpstraat 84 Spaubeek

Op een goede landelijke locatie aan de rand van het bos kunnen wij u dit verrassend ruime met behoud van karakteristieke elementen gemoderniseerde boerenwoonhuis met onder meer zonnige woonkamer, woonkeuken met houtaard, ruime eet-/werkkamer, 4 ruime slaapkamers (uitbreidbaar), stallen, carport/open stal en diepe tuin te koop aanbieden, goed geïsoleerd (label B) en ideaal voor bijvoorbeeld het houden van dieren, bedrijf aan huis of mantelzorg

### ALGEMEEN

Vraagprijs: € 648.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1950

Perceeloppervlak: 1.188 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 218 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 157 m<sup>2</sup> (kelderruimten, schuur en stallen)

Inhoud: circa 1975 m<sup>3</sup>

Energie label: B (geldig tot 31-12-2030)

## TYPERING

De woning is gelegen aan de rand van Spaubeek, aan de weg naar Schimmert en aan de rand van het Spaubekerbos, waarbij het vanuit de achtertuin aansluit op de prachtige wandelgebied(en) richting Nuth, Schimmert en Schinnen. Het eigen treinstation van Spaubeek is in de nabijheid gelegen en ook daarachter zijn rond de Geleenbeek voldoende mogelijkheden om te wandelen en fietsen. 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.

Het object is degelijk en in spouw gebouwd en goed onderhouden. De woning is nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing, een houten voordeur met dubbele beglazing, een recent geplaatst aluminium kozijn in de vorm van de voormalige koetspoort met HR++ beglazing en nostalgische stalen dakramen met HR++ beglazing. Daarnaast zijn van de woning in 2019 de spouwmuren geïsoleerd en in 2020 het dak vervangen en geïsoleerd met Unidek isolatieplaten. Qua verduurzaming is het tenslotte in 2020 nog voorzien van 18 zonnepanelen (op de carport), waardoor het beschikt over het uitstekende energielabel B.

Uitermate sterke punten van deze woning zijn natuurlijk de fraaie landelijke stijl met karakteristieke elementen, de ruime slaapkamers, de stallen, de ruimte carport en het circa 48 meter diepe deels verharde achterterrein (bereikbaar via openbare weg aan achterzijde), waardoor de mogelijkheid bestaat om aan huis dieren te houden, maar natuurlijk ook voor een bedrijf aan huis, voor grote gezinnen of voor mantelzorg/een kangoeroewoning.

Kortom een ruim opgezette, bijzondere woning die een bezichtiging meer dan waard is!

## INDELING

### Souterrain:

Kelderportaal (6,2 m<sup>2</sup>) moet toegang schuur en stallen; verwarmde waskelder (7,9 m<sup>2</sup>) met witgoed aansluitingen; berging/opslagkelder (15,0 m<sup>2</sup>).

### Parterre:

Centrale hal (8,2 m<sup>2</sup>) met authentieke tegelvloer, meterkast (voldoende automaten, aardlek en slimme elektrameter, vernieuwd in 2019 en in 2025 uitgebreid) en deur naar trap verdieping; woonkamer (24,1 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde met parketvloer en openslaande dubbele deuren naar aansluitend terras; woonkeuken (21,1 m<sup>2</sup>) aan linkerzijde met authentieke tegelvloer, trap naar de opkamer, deur naar keldertrap, houtkachel en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, heteluchtoven, vaatwasser en werkblad met rvs spoelbak; eet-/ werkkamer (29,4 m<sup>2</sup>) met parketvloer, fraaie raampartij in de vorm van een koetspoort met deels oorspronkelijke bakstenen gevels; geheel betegelde badkamer (2,9 m<sup>2</sup>) met inloopdouche, wandtoilet, wastafel met meubel, mechanische afzuiging en led spots.

### **Stallen (nokhoogte 9,07 meter):**

Bereikbaar vanuit de kelder en vanaf het achterterrein: schuur/garage (39,5 m<sup>2</sup>) met deur naar kelderruimte onder de keuken en grote dubbele poort naar achterterrein; stal/box (9,9 m<sup>2</sup>); stal/bergruimte/zadelkamer (27,9 m<sup>2</sup>); stal (42,4 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; erboven gelegen open (hooi)zolders met spanten en dakpannen in het zicht. Deze ruimte(n) zijn multifunctioneel inzetbaar en kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt voor bedrijf aan huis, hobby, het stallen van dieren en kunnen tevens worden ingedeeld en afgewerkt als extra (eigen) woonruimte, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van mantelzorg.

### **Buitenterrein:**

Poortje vanaf de openbare weg rechts van de woning met toegang tot zijtuin; verhoogd terras aansluitend aan de woonkamer met trapje naar lageregelegen achterterrein; halfopen stal/schop/carport (94,8 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde met stalen spanten, aluminium dak- en zijpanelen, omvormer zonnepanelen (18 stuks, eigendom), geplaatst op het dak; stallencomplex (zie hiervoor) aan linkerzijde; verhard buitenterrein met diverse terrassen, onverharde uitloop en via de openbare weg "Op het broek" achterom bereikbaar middels een schuifpoort.

### **1e Verdieping:**

Overloop (11,7 m<sup>2</sup>) met open vaste trap naar tweede verdieping; riante recent gerealiseerde ouderslaapkamer I (27,8 m<sup>2</sup>, nokhoogte 5,47 meter) aan linkerzijde met parketvloer, spanten in het zicht en 3 elektrische op afstand bedienbare nostalgische stalen dakramen; slaapkamer II (15,2 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met laminaatvloer; slaapkamer III (20,4 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met laminaatvloer; slaapkamer IV (8,2 m<sup>2</sup>) aan rechterzijde met laminaatvloer; geheel betegelde badkamer (3,0 m<sup>2</sup>) voorzien van douche, toilet, wastafel en mechanische afzuiging. De slaapkamers bieden aan de voor- en achterzijde een fraai uitzicht over het Limburgse heuvellandschap.

### **2e Verdieping (nokhoogte 3,11 meter):**

Bereikbaar via bordestrap; overloop (11,6 m<sup>2</sup>) met dakraam, cv-gas combiketel (Remeha Calenta HR, bouwjaar 2019, eigendom); zolderkamer V (20,1 m<sup>2</sup>) met 4 nostalgische stalen dakramen. Na afwerking is deze ruimte uitstekend geschikt als ruime extra slaapkamer, maar is eventueel ook nog te splitsen in 2 slaapkamers.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Sfeervol boerenwoonhuis op ruim perceel;
- Ideaal voor het houden van dieren aan huis, bedrijf aan huis of mantelzorg;
- Gemoderniseerd met behoud van authentieke elementen;
- Aan de rand van Spaubeek nabij station en natuur;
- Goede ligging nabij uitvalswegen;
- Dak- (2020) en spouwisolatie (2019);
- Nagenoeg geheel kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2019);
- Fraai aluminium kozijn in de vorm van een koetspoort met HR+++ glas;
- Achttien zonnepanelen (2020);
- Energielabel B;

- Nostalgische stalen dakramen, in de ouderslaapkamer op afstand bedienbaar;
- Doorzon woonkamer met veel lichtinval;
- Woonkeuken met landelijke keukenopstelling;
- Ruime eet-/werkkamer;
- Vier ruime slaapkamers, eenvoudig uit te breiden;
- Riante en fraaie ouderslaapkamer met spanten in zicht (nokhoogte 5,47 meter);
- Vanuit slaapkamers fraaie vergezichten over het Limburgse heuvellandschap;
- Achterterrein circa 48 meter diep met stallen, grote open carport, omheinde uitloop en diverse terrassen;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Achterom met auto bereikbaar via een schuifpoort;
- Stallen met zolders voor diverse doeleinden te gebruiken;
- Grote carport/open stal 95 m<sup>2</sup>;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



# Kenmerken

Bouwjaar	1950	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	1188 m <sup>2</sup>	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Woonoppervlakte	218 m <sup>2</sup>	Ligging	in woonwijk, open ligging
Overige inpandige ruimte	157 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel, houtkachel
Gebouwegeb. buitenruimte	-	Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, tv kabel, rookkanaal
Externe bergruimte	-		
Inhoud	1975 m <sup>3</sup>		
Energie label	B		

























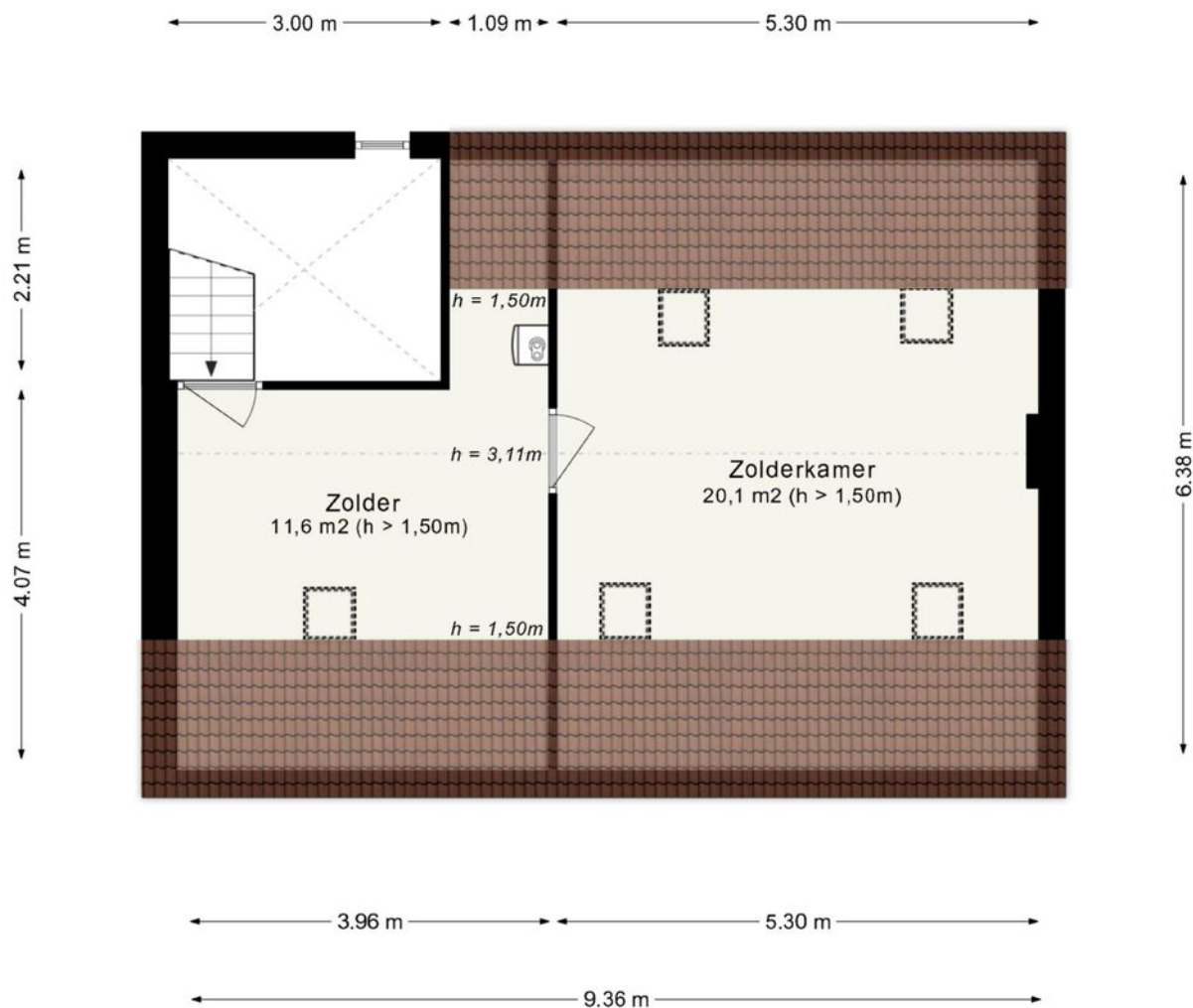
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



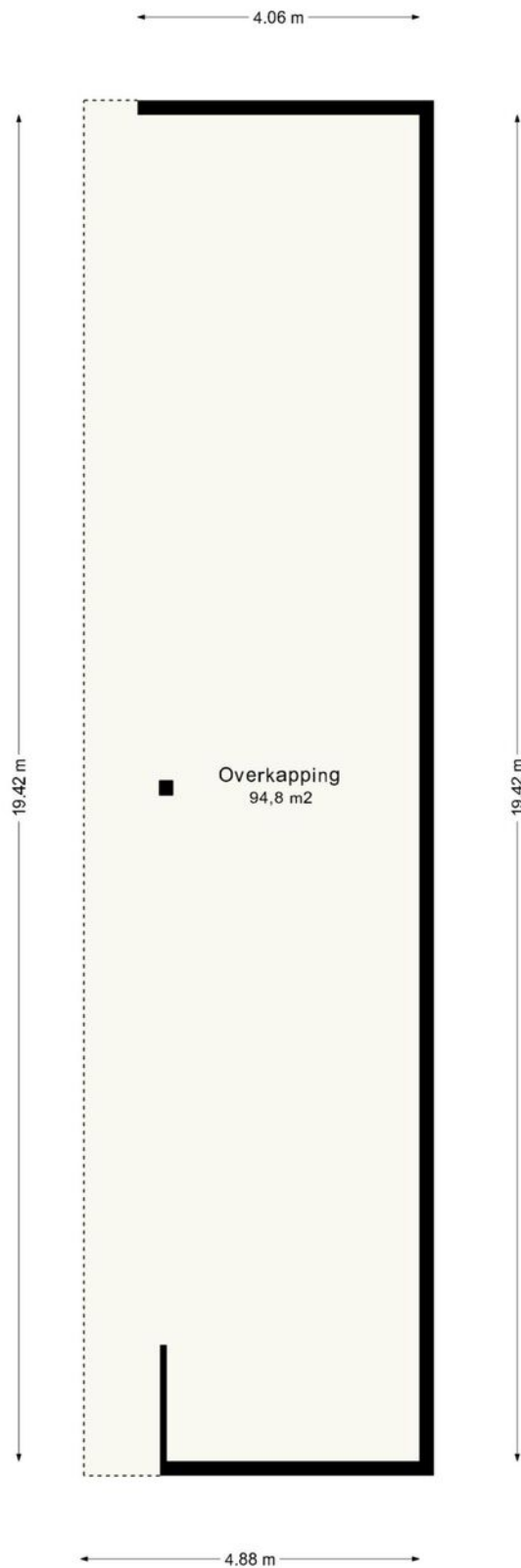
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



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

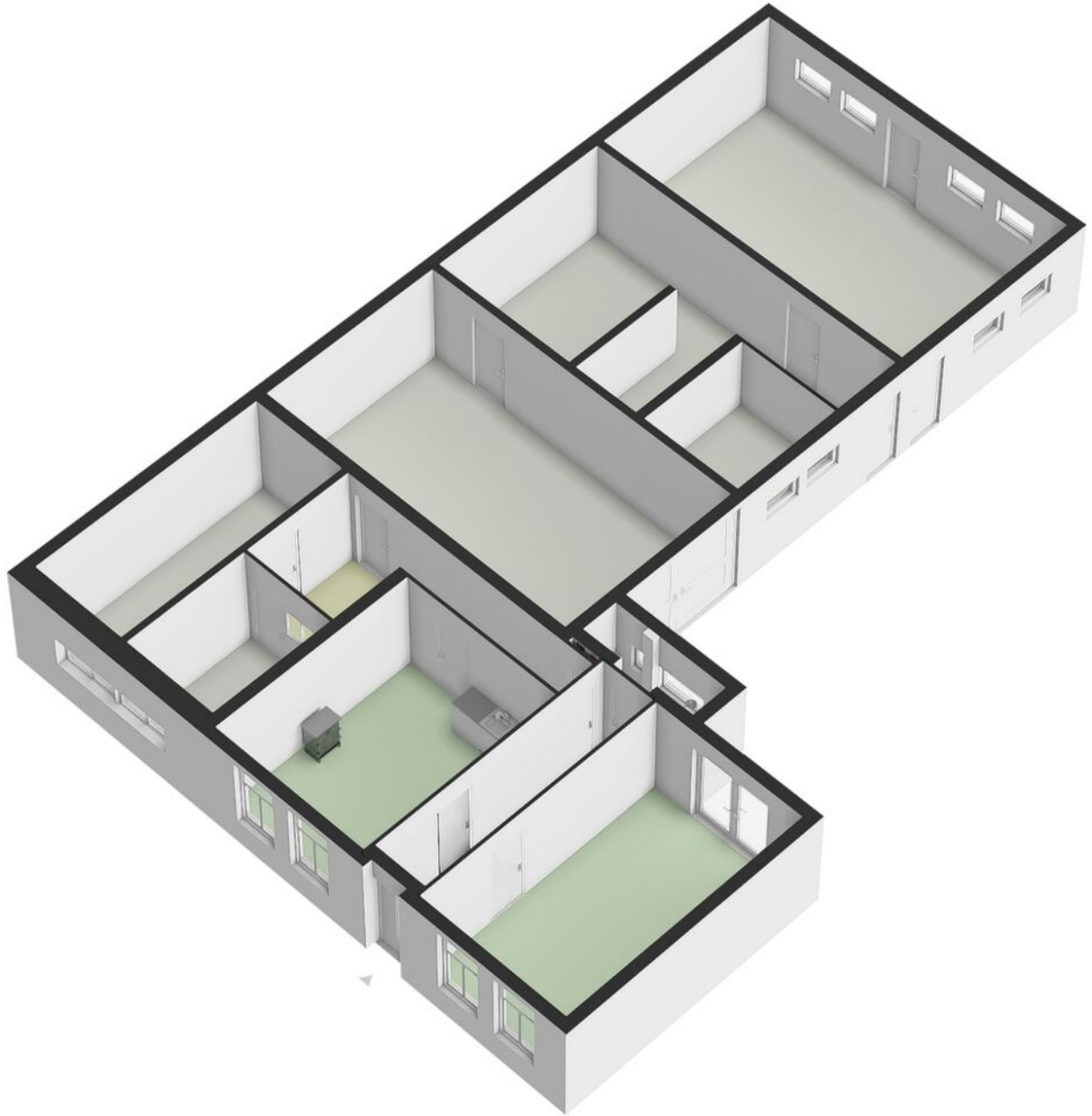


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

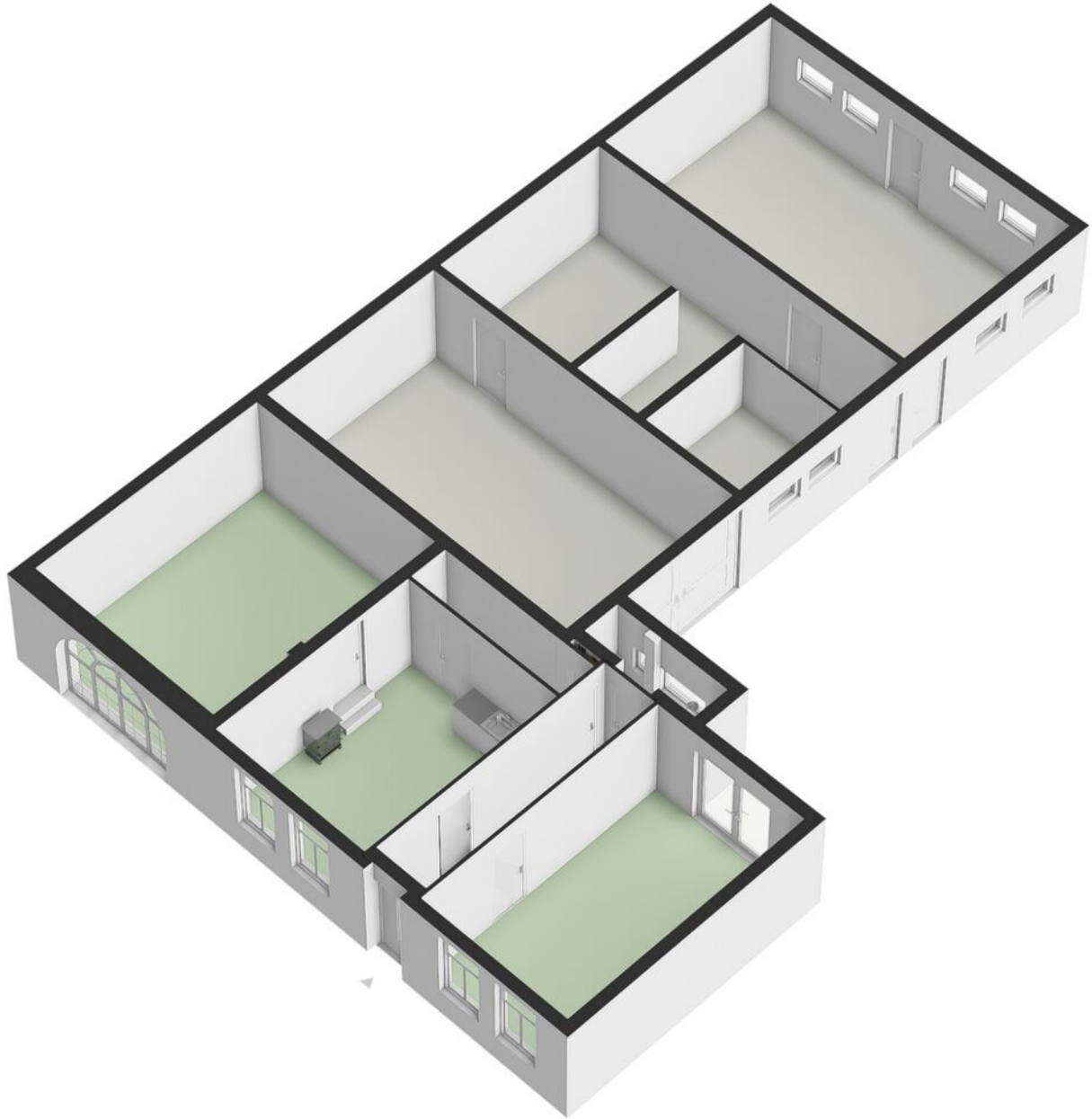


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Carport/open stal**



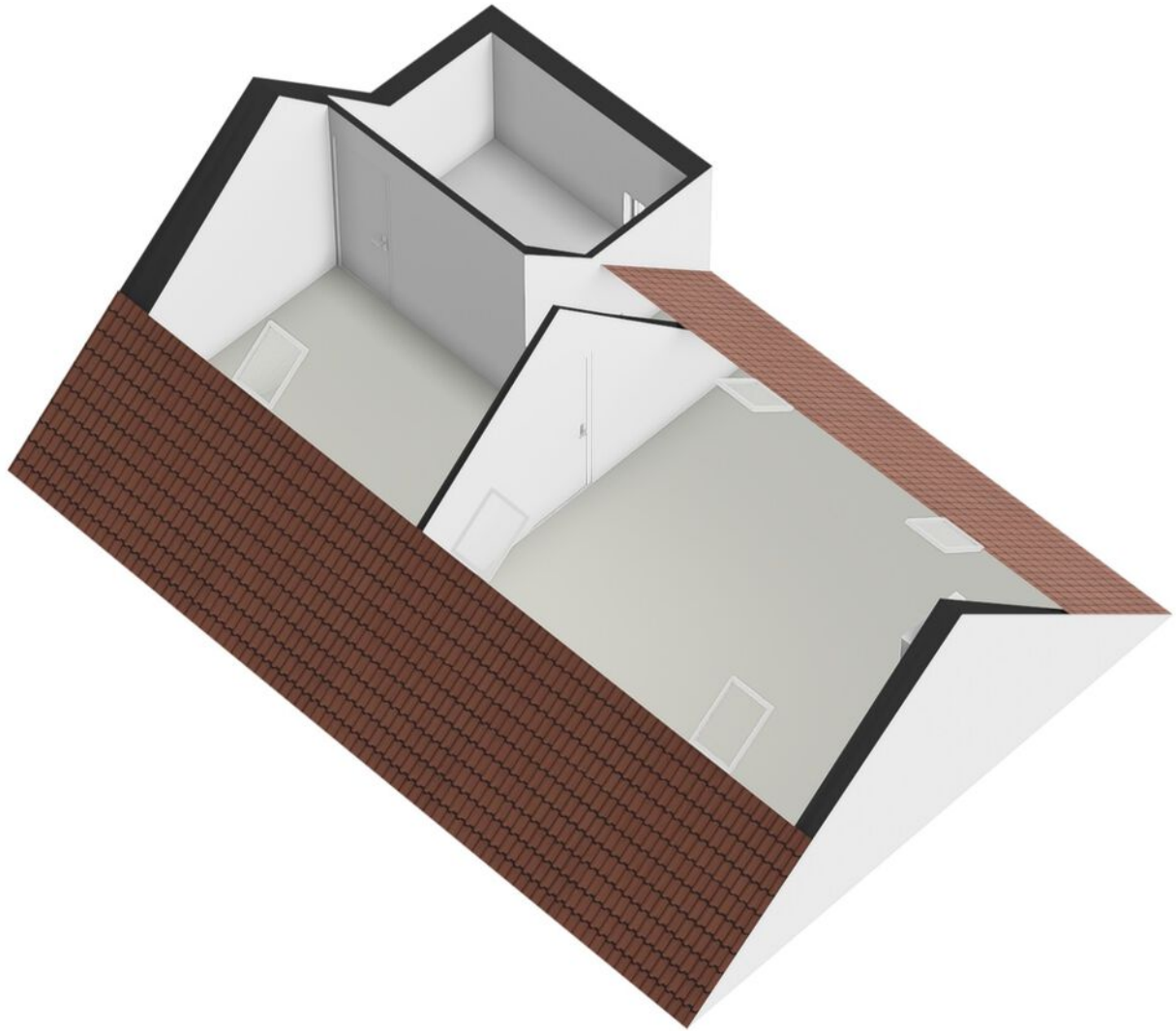
Souterrain-parterre 3D



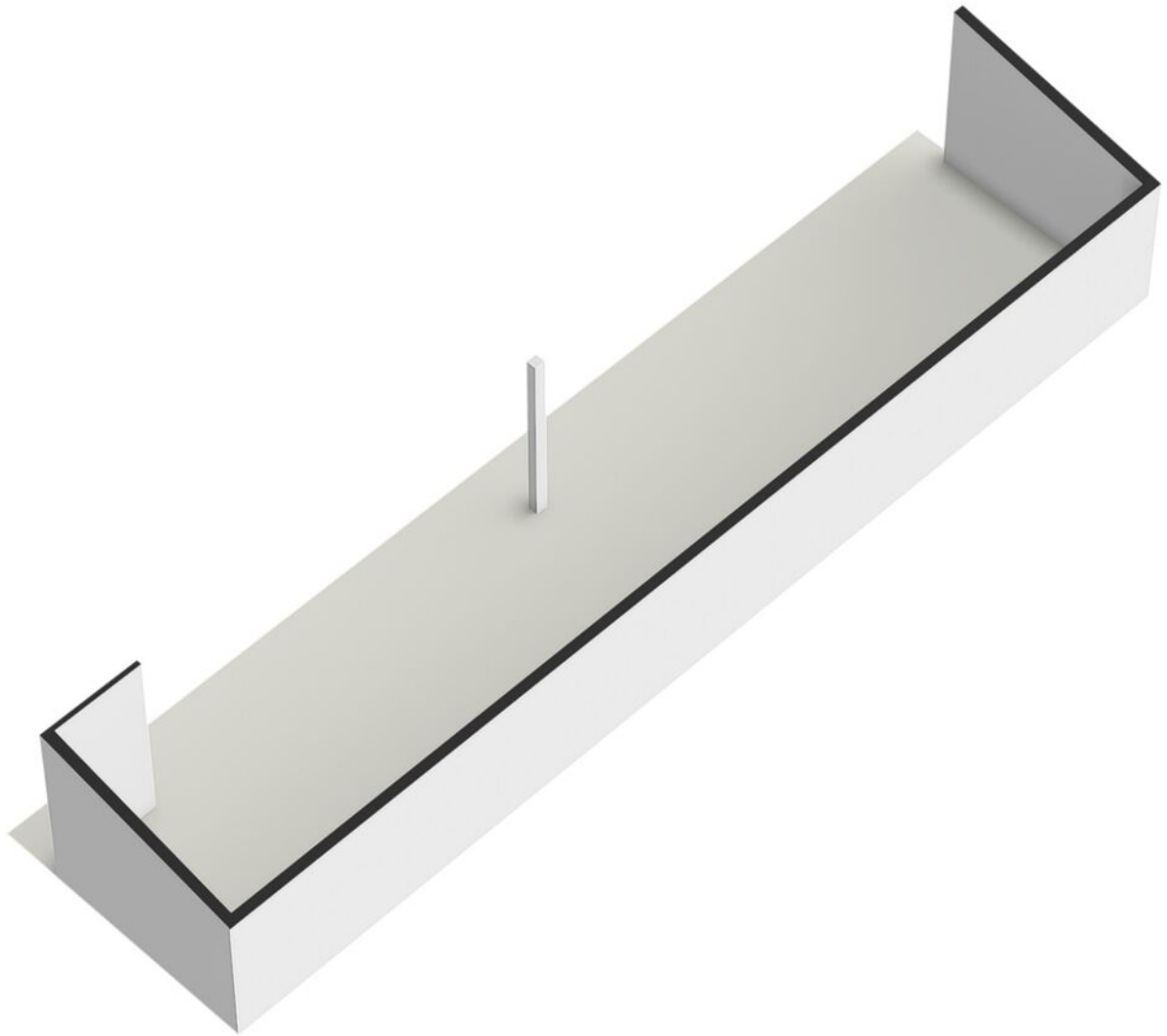
Parterre + 1/2 3D



Eerste verdieping 3D

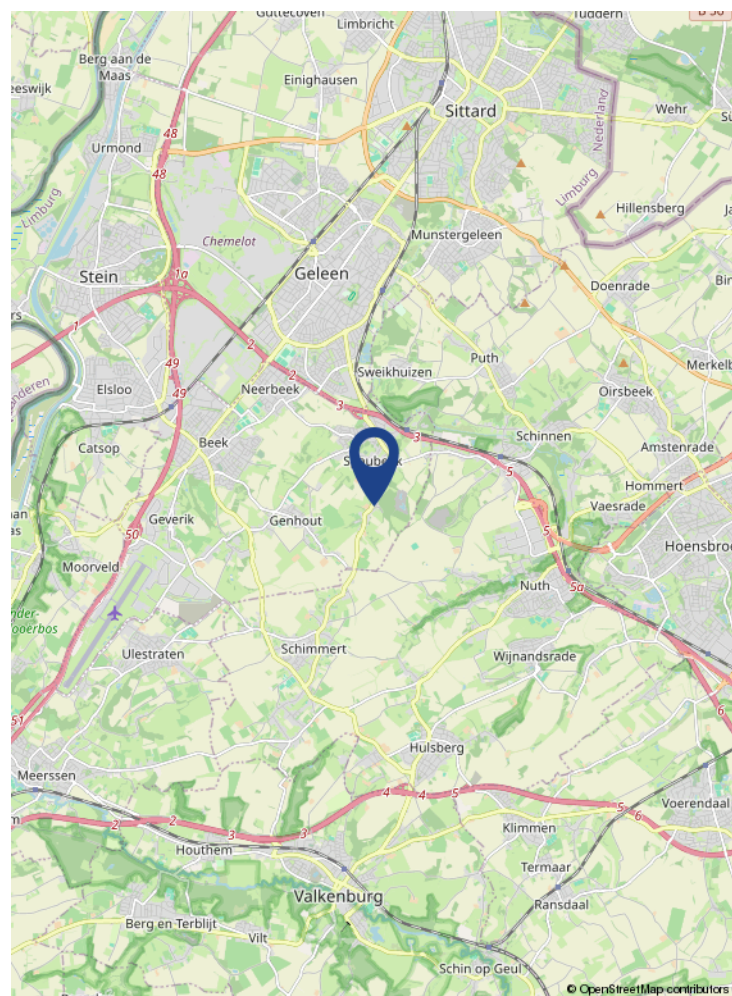
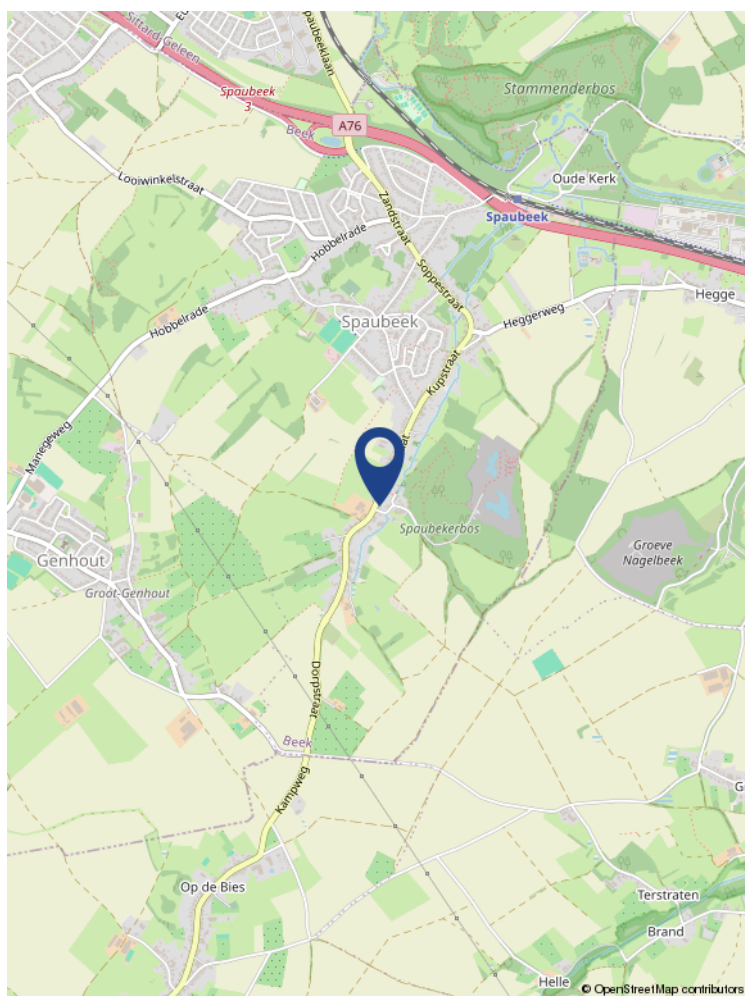
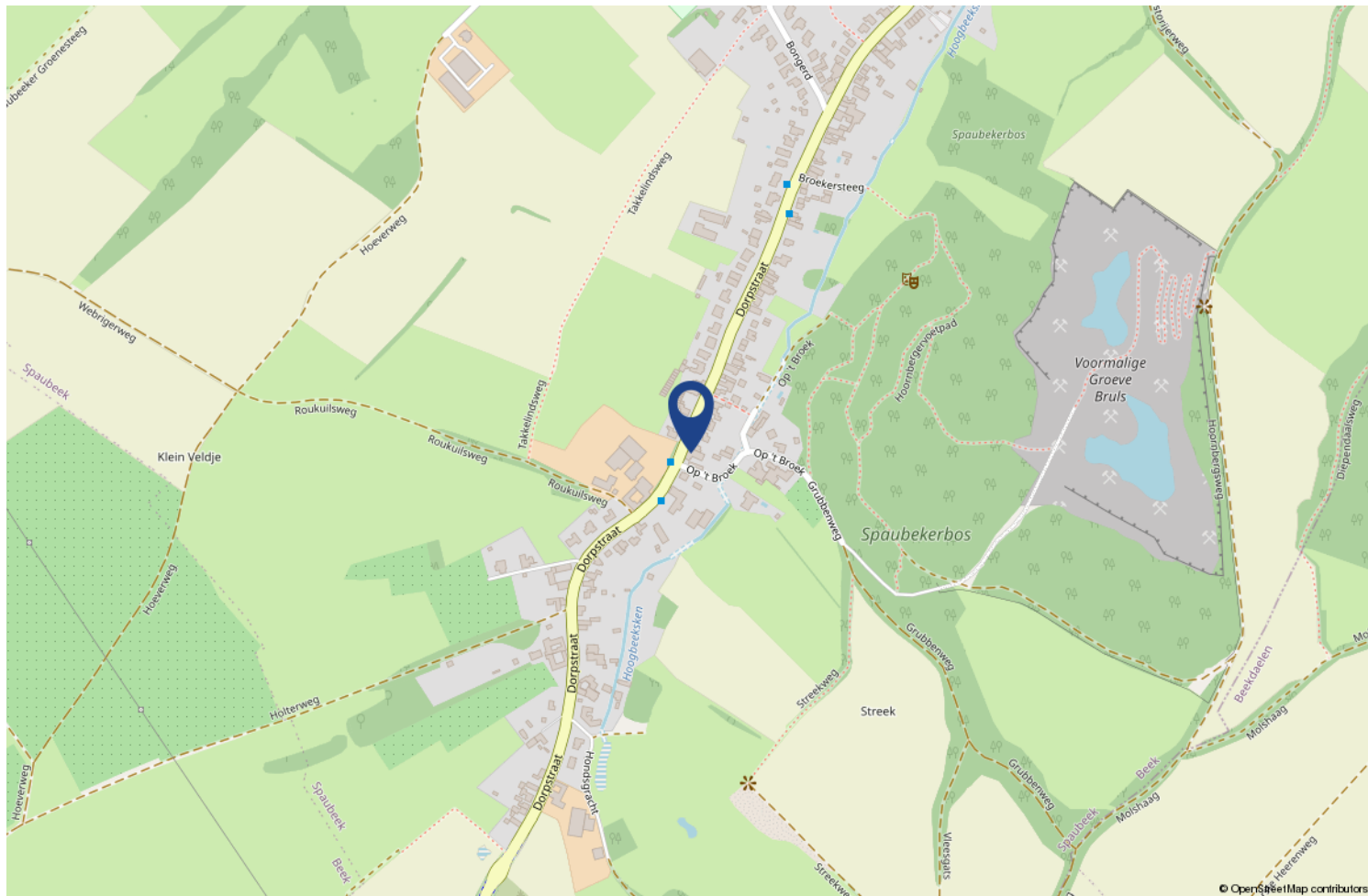


Tweede verdieping 3D



Carport/open stal 3D





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.



### **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 bieders 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.