



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Haesselderstraat 3

*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.



John Driessens  
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 44 11 38 15  
[jdriessens@aelmans.com](mailto:jdriessens@aelmans.com)

**Adres:**

- Haesselderstraat 3, 6166 EG

*Geleen*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 315.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1985
- **Woonoppervlakte:** 117 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 5 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 243 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** VR-ketel Bosch (2009, eigendom)
- **Isolatie:** Dakisolatie, spouwmuurisolatie en dubbel 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Gelegen op een geliefde locatie in Oud-Geleen staat deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning met een verrassend ruime indeling. De woning beschikt over drie slaapkamers, een aanpandige garage en een praktische indeling die volop mogelijkheden biedt.

Achter de woning ligt een privacyvolle achtertuin, waar in alle rust van het buitenleven kan worden genoten. Een fijne gezinswoning op een aantrekkelijke locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.



## De indeling

# Begane grond

Via de entree wordt de ruime hal bereikt, waar de authentieke tegelvloer direct een sfeervolle eerste indruk achterlaat. Vanuit hier zijn de meterkast, de half betegelde toiletruimte met fonteintje en de woonkamer bereikbaar.

Licht, ruimte en een prettige indeling kenmerken de royale woonkamer. Grote raampartijen aan de voorzijde en een schuifpui aan de achterzijde zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een fijne verbinding met de tuin.

De eikenhouten vloer geeft de leefruimte een warme en tijdloze uitstraling, terwijl de open verbinding met de keuken zorgt voor een ruimtelijk geheel waarin wonen en koken moeiteloos samenkomen.

Aansluitend bevindt zich de keuken, uitgevoerd in een karaktervolle eikenhouten opstelling. Deze is voorzien van een koelkast, afzuigkap, gaskookplaat en een oven met grillfunctie. Vanuit de keuken is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.









## De indeling

# Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een fraaie mozaïekparketvloer, die de verdieping een verzorgde en warme uitstraling geeft.

Met oppervlaktes van circa 16 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup> bieden beide slaapkamers volop ruimte voor een comfortabele inrichting. Grote raampartijen zorgen ook hier voor veel natuurlijke lichtinval.

De badkamer is royaal van opzet en ingericht met een douche, wastafel, toilet en aansluiting voor de wasmachine. Dankzij de praktische indeling biedt deze ruimte volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren.





## De indeling

# *Tweede verdieping*

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een volwaardige derde slaapkamer van circa 13 m<sup>2</sup>, afgewerkt met vloerbedekking en voorzien van een prettige lichtinval. Bergruimte is aanwezig achter de knieschotten in de dakschuinten.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate technische ruimte waar de HR-ketel en de elektrische boiler zijn opgesteld.





## De indeling

# Tuin

Achter de woning ligt een volledig omsloten en privacyvolle achtertuin waar rust en groen centraal staan. Een combinatie van een verzorgd gazon, een terras en een vrijstaand houten tuinhuis zorgt voor een prettige buitenruimte met volop mogelijkheden om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

Dankzij de beschutte ligging vormt de tuin een heerlijk verlengstuk van de woning, waar in alle rust van het buitenleven kan worden genoten.





De indeling

## *Garage en bijgebouwen*

Een grote meerwaarde van deze woning is de aanpandige garage. Deze is voorzien van een kantelpoort, een praktische loopdeur en een vliering, waardoor volop ruimte aanwezig is voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van gereedschap of seizoenspullen.



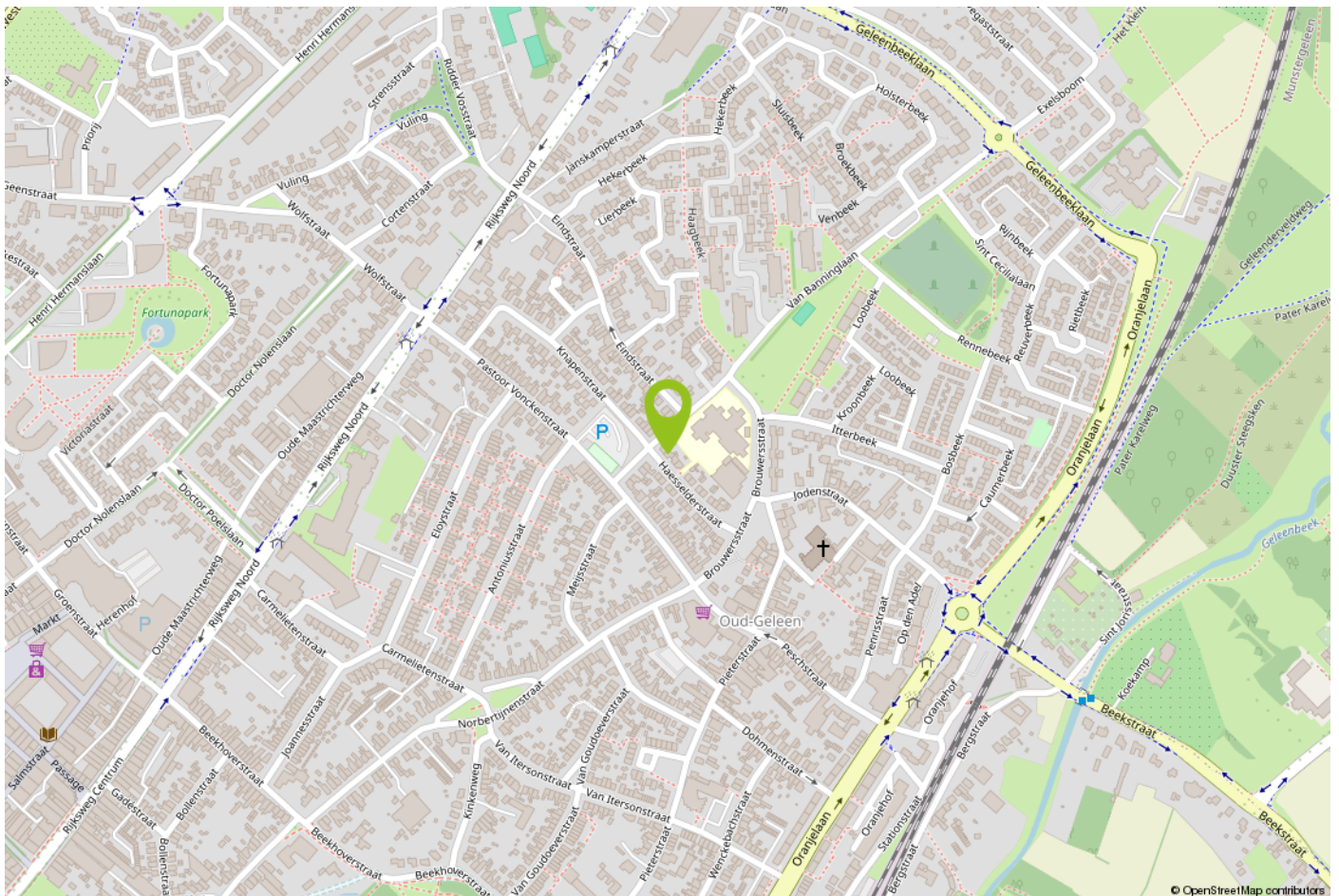
# De ligging

De Haesselderstraat is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Oud-Geleen, met een uitstekende balans tussen voorzieningen, bereikbaarheid en groen. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook sportverenigingen, zorgvoorzieningen en het centrum van Geleen zijn eenvoudig bereikbaar.

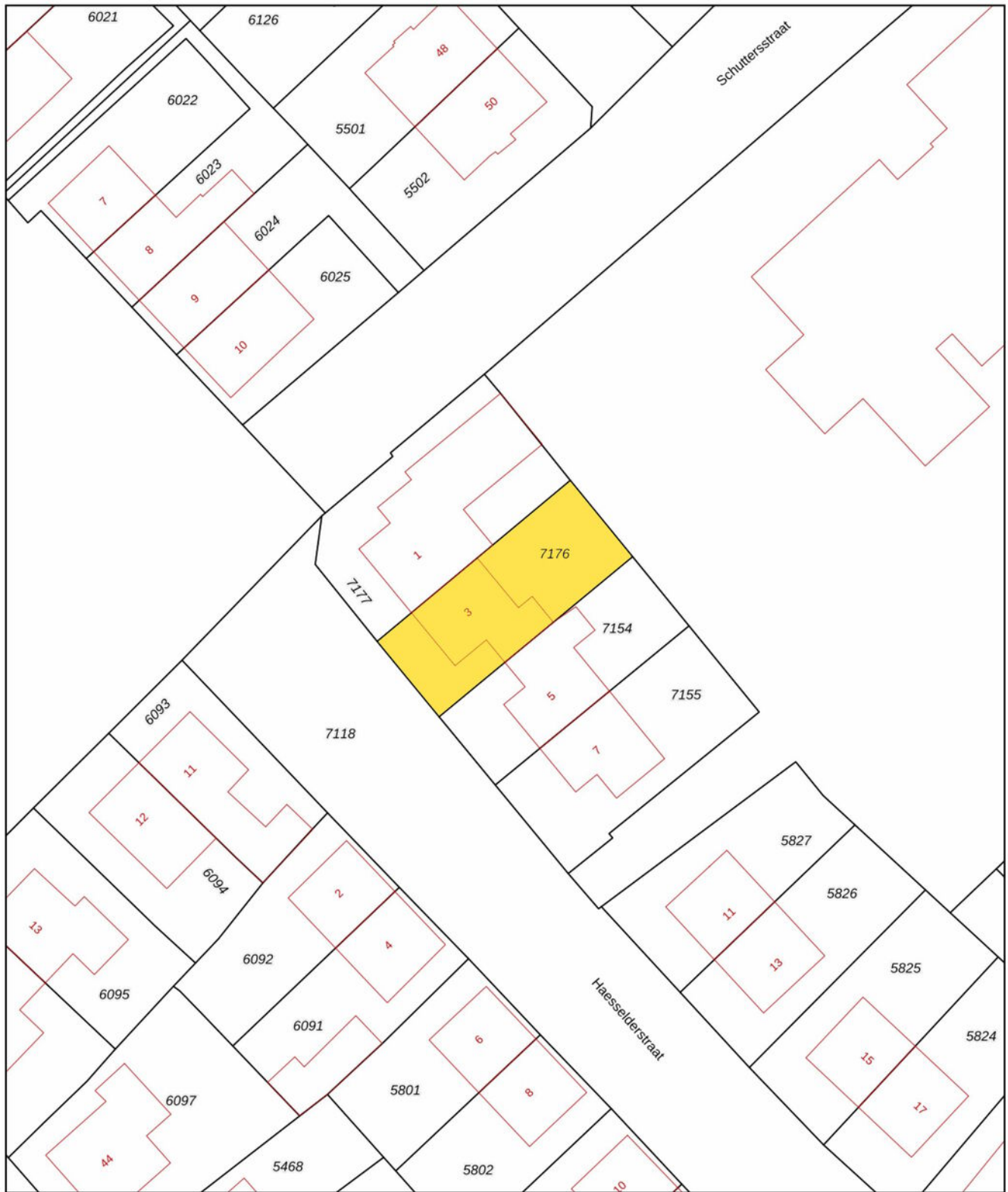
De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A76 zijn steden als Maastricht, Sittard, Heerlen en Eindhoven snel te bereiken.


Daarnaast beschikt Geleen over goede busverbindingen en meerdere treinstations in de omgeving, waardoor ook het openbaar vervoer uitstekend is geregeld.

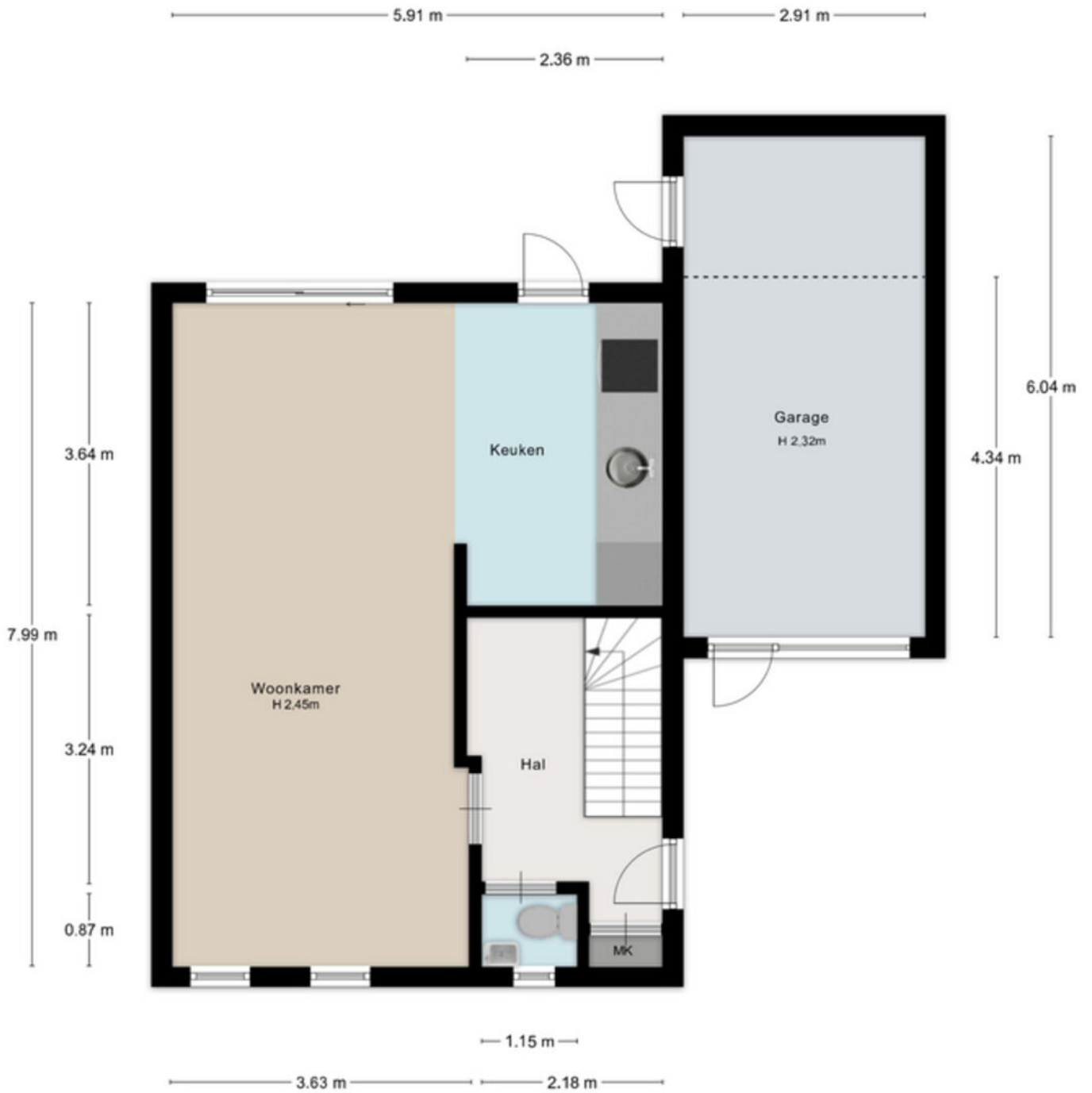
Voor ontspanning en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Op korte afstand liggen het Geleenbeekdal, natuurgebied Danikerbos en het Stammenderbos, waar diverse wandel- en fietsroutes door het groene Limburgse landschap voeren. Hierdoor vormt de Haesselderstraat een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, natuur en een uitstekende bereikbaarheid op harmonieuze wijze samenkomen.



Kadastrale kaart

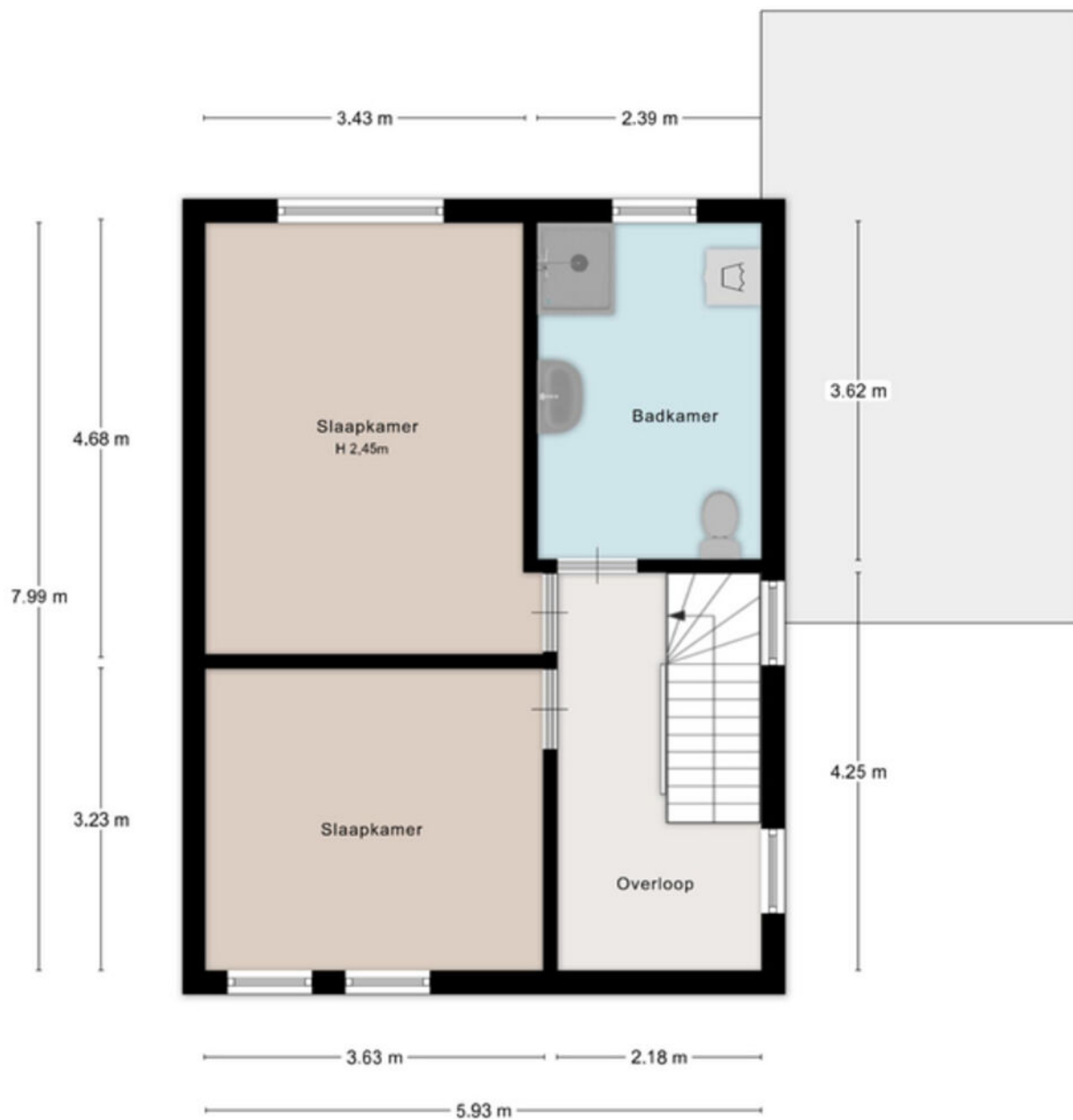


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geleen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7176</p> <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.</p>	
---	--	---



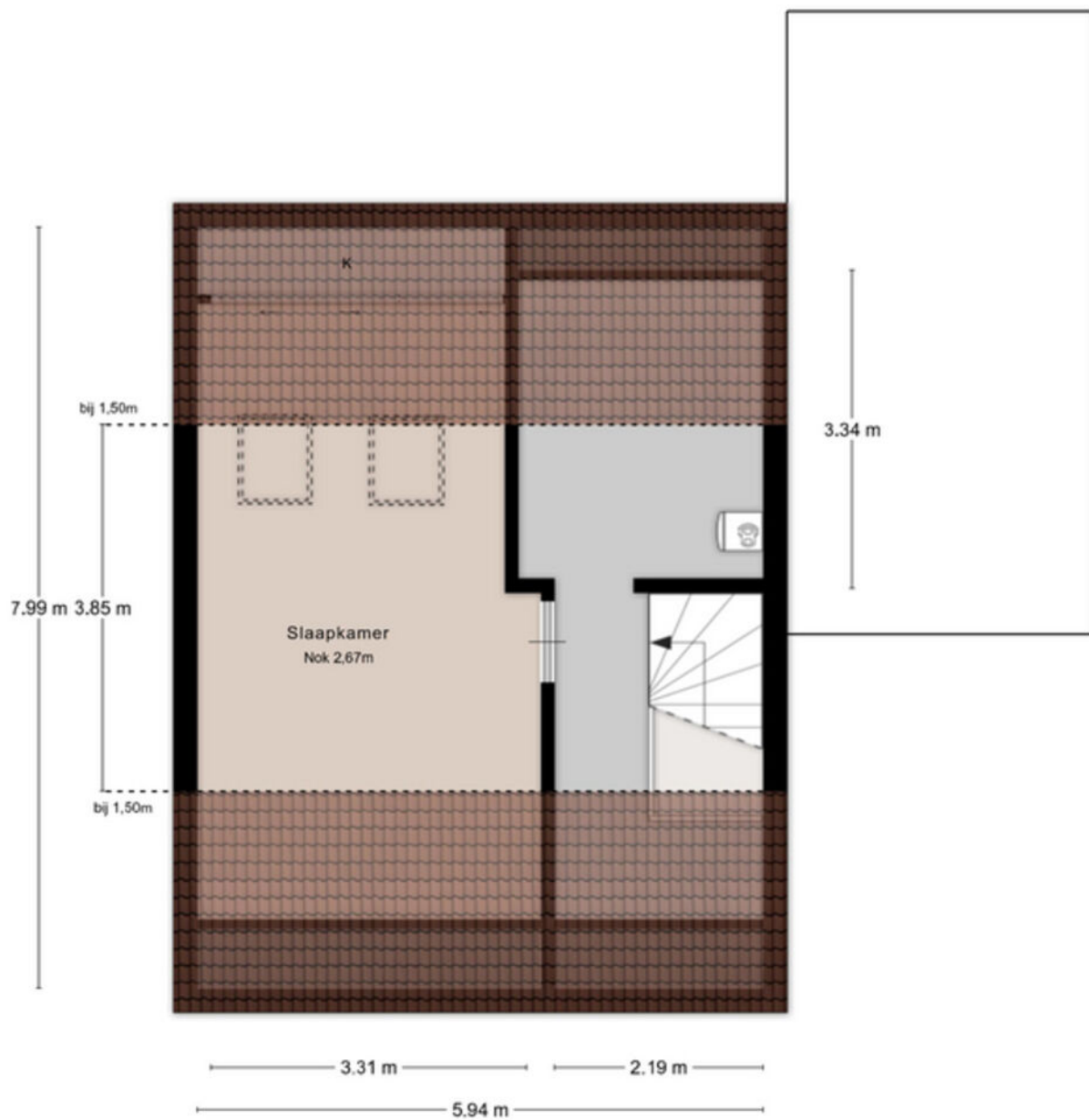
### Begane Grond

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



### 1ste Verdieping

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



### Zolder

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

# 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; aanvullende condities en voorwaarden.

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](http://www.aelmans.com).











Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)46 - 437 43 40  
beek@aelmans.com

Markt 16b  
6191 JH Beek



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
<https://aelmansdriessens.com/>

