



**Zuid-Limburg**

**Aelmans Driessens Makelaars**

**Steenstraat 44**

*Spanbeek*



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Spaubeek. 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:**

- **Steenstraat 44, 6176 CM**

Spaubeek

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 235.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1961
- **Woonoppervlakte:** 81 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 21 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 223 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** G
- **Verwarming:** Gaskachels, elektrische verwarming
- **Isolatie:** HR+ glas, dakisolatie
- **Warmwater** Geiser (eigendom)

# 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

Starters opgelet! Een ideale kans om deze ruime twee-onder-een-kapwoning volledig naar eigen smaak om te vormen tot een fijn thuis.

Gelegen aan de rand van het geliefde Spaubeek biedt deze woning dankzij de praktische indeling, drie slaapkamers, ruime garage en fijne tuin volop mogelijkheden voor jarenlang woonplezier.

Bezichtigingen kunnen alleen gepland worden met starters!

Voorwaarden (tot 6 weken na publicatie):

- Sociale of economische binding met de gemeente Beek waar de woning te koop staat (momenteel wonen en/of werken);
- Jonger dan 40 jaar;
- Nog nooit eerder woningeigenaar geweest en thuiswonend is of gehuurd woont.

## De indeling

# Kelder

Vanuit de keuken is de provisiekelder bereikbaar.

Dankzij de vaste trap vormt deze ruimte een praktische plek voor opslag van voorraad en huishoudelijke spullen, doch is er momenteel wateroverlast in de kelder.

## De indeling

# Begane grond

Binnenkomst vindt plaats via de hal met toegang tot het half betegelde toilet met fonteintje, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Praktisch detail is de meterkast, welke netjes is weggewerkt achter een kast bij de trap.

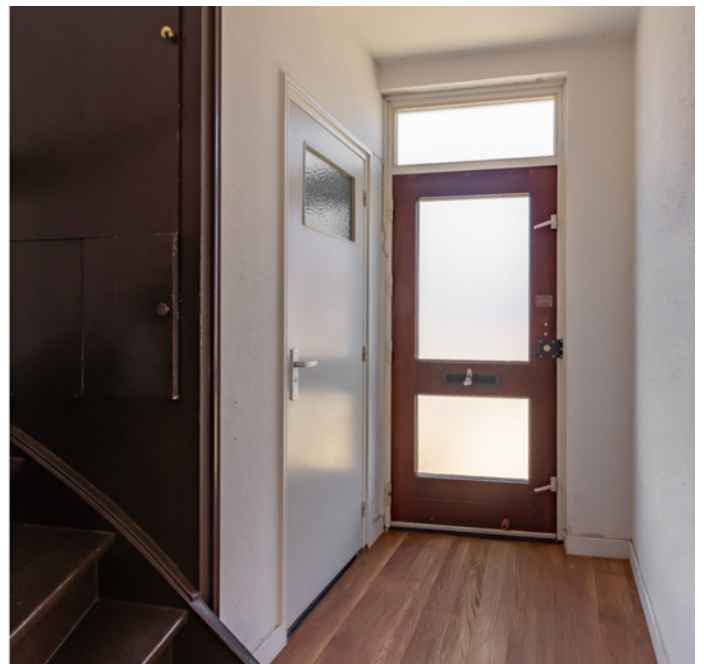
Aansluitend ligt de keuken met eenvoudig keukenblok, vinylvloer en half betegelde wand. Zowel de woonkamer en bijkeuken alsook de kelder zijn vanuit de keuken bereikbaar.

In de aangrenzende bijkeuken bevindt zich de geiser voor het warm water in de keuken en badkamer.

Licht en leefruimte komen samen in de woonkamer. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht, terwijl de eikenhouten parketvloer en gaskachel bijdragen aan een warme sfeer.

Via een schuifdeur vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk.

De bijkeuken biedt extra praktische ruimte en is voorzien van een vinylvloer, wasmachineaansluiting en een tweede gaskachel. Vanuit deze ruimte is directe toegang tot de achtertuin mogelijk.









## De indeling

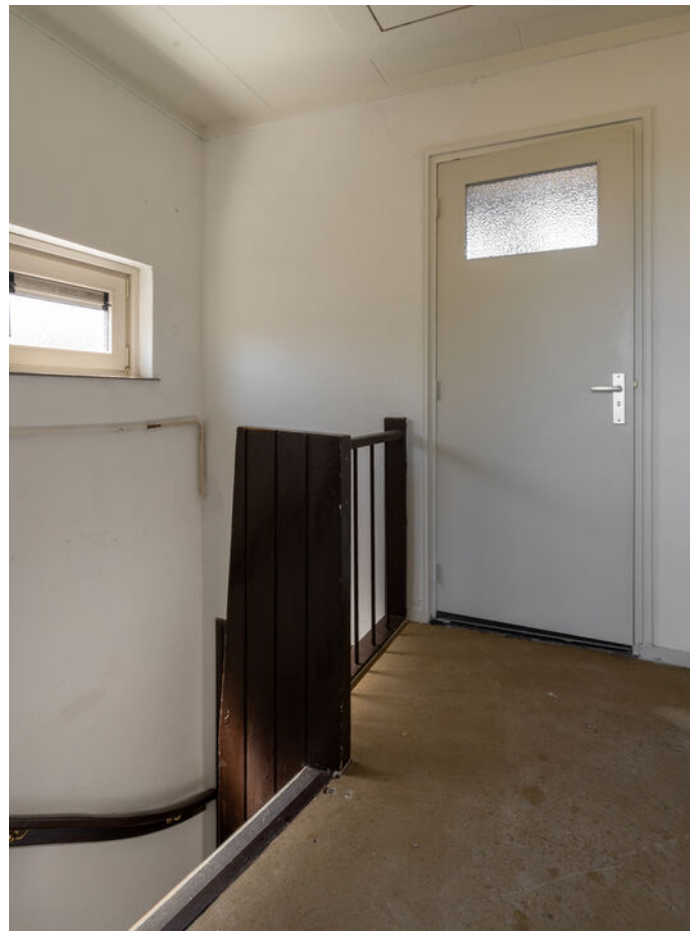
### *Eerste verdieping*

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Twee slaapkamers beschikken over een prettig formaat van circa 11 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup> en lenen zich uitstekend als hoofdslaapkamer of werkruimte. De derde slaapkamer van circa 4 m<sup>2</sup> is ideaal als hobbykamer, thuiswerkplek of extra bergruimte.

Een praktische muurkast op de overloop zorgt voor extra opbergmogelijkheden. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douche, wastafel en elektrische heater.

Vanuit de overloop is de zolder via een vlizotrap bereikbaar.







## De indeling

# *Tweede verdieping*

Boven de eerste verdieping bevindt zich een ruime bergzolder met een nokhoogte van circa 1,84 meter. Deze verdieping biedt volop ruimte voor opslag en mogelijkheden voor toekomstig gebruik.

## De indeling

# Tuin & Garage

Achter de woning ligt een verzorgde tuin, gelegen op het noordoosten, waar zowel zon als schaduw gedurende de dag prettig samenkomen. Een combinatie van gazon en terras zorgt voor een fijne balans tussen groen en praktisch buitenleven. Dankzij de breedte van het perceel ontstaat een ruimtelijk gevoel met volop mogelijkheden om de tuin verder naar eigen wens in te richten.

Direct achter de woning is een terras, ideaal voor een gezellige zithoek of buiten dineren tijdens zonnige dagen.

Groene elementen en klimplanten geven de tuin extra sfeer en zorgen voor een uitnodigende uitstraling. Door de omsloten ligging biedt deze buitenruimte veel privacy.

Via de achterom is de oprit eenvoudig bereikbaar. De vrijstaande garage met kantelpoort en stroomvoorziening vormt een praktische aanvulling en biedt volop ruimte voor opslag, hobby of het stallen van een auto en fietsen.





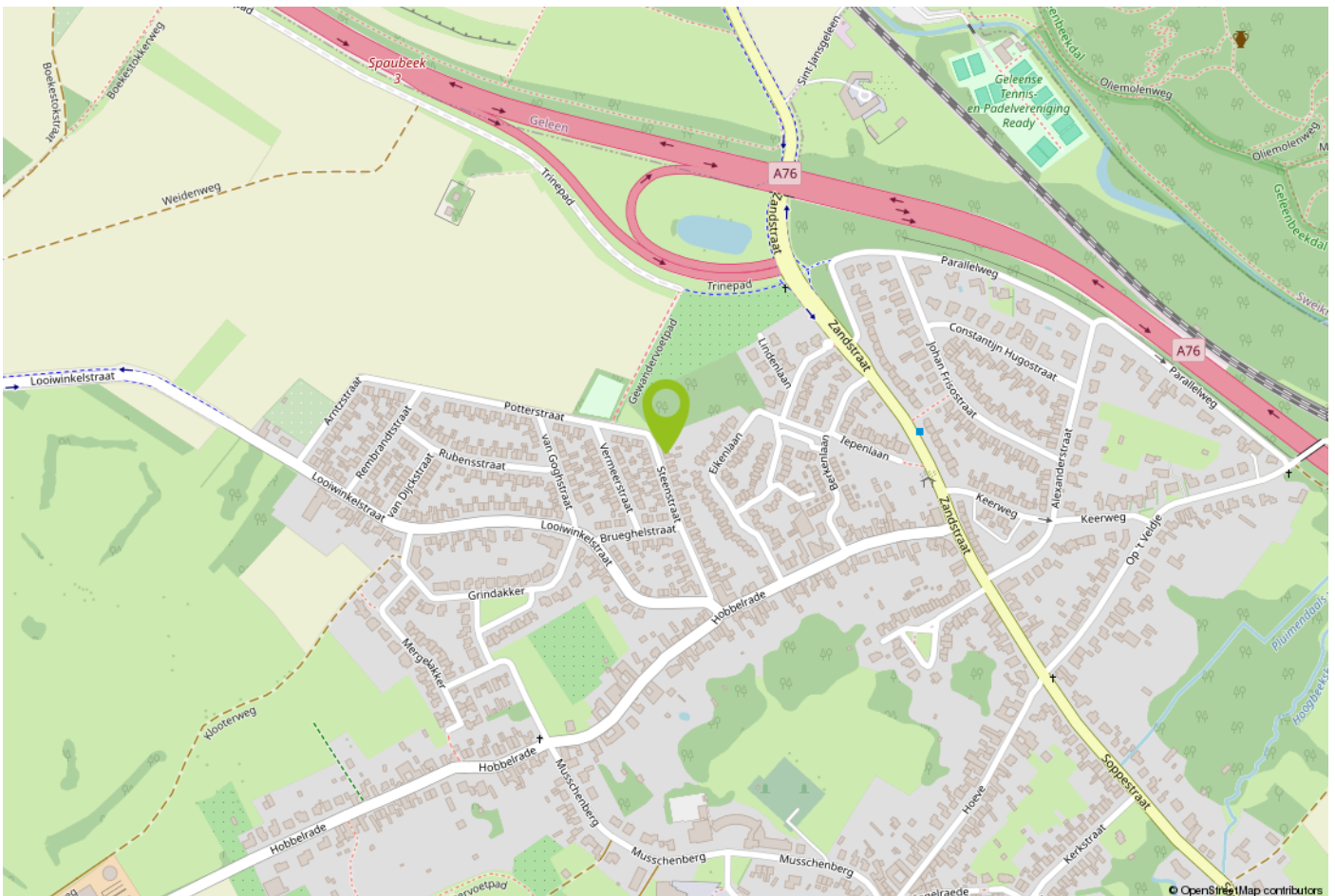


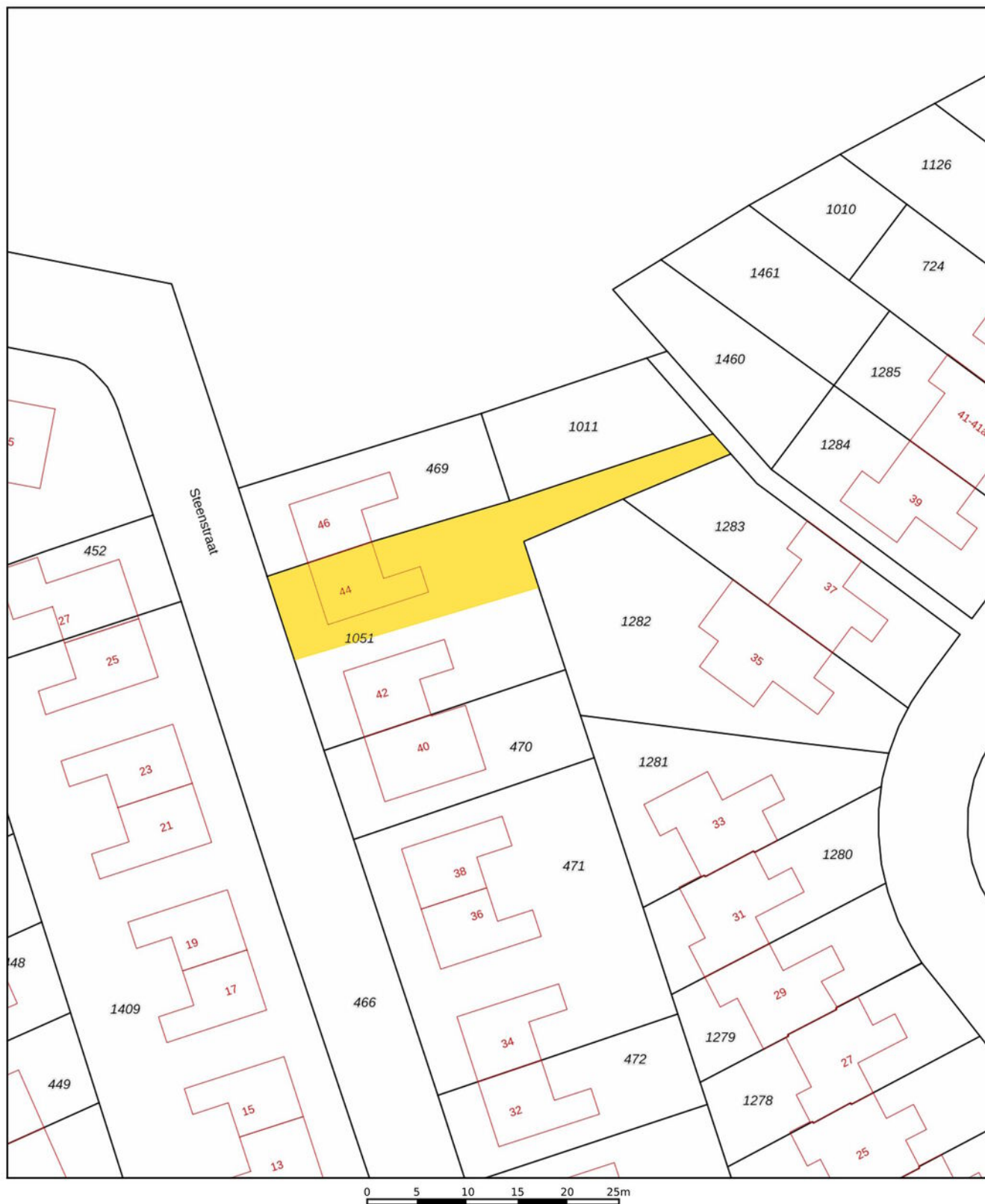
# De ligging

De Steenstraat is gelegen in het charmante dorp Spaubeek (Limburg), waar rust en een centrale ligging hand in hand gaan. In de directe omgeving bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten. Ook het verenigingsleven is hier goed vertegenwoordigd, wat bijdraagt aan een prettige en betrokken woonomgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend. Met de nabijgelegen A2 en A76 zijn steden als Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen snel bereikbaar. Daarnaast beschikt Spaubeek over een eigen treinstation en goede busverbindingen, wat zorgt voor een vlotte aansluiting op het openbaar vervoer.

Natuurlijkhebbers kunnen volop genieten van de groene omgeving. Het omliggende Zuid-Limburgse landschap biedt tal van wandel- en fietsroutes door heuvels, bossen en landelijke gebieden. Hierdoor vormt de Steenstraat een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, natuur en bereikbaarheid op harmonieuze wijze samenkomen.

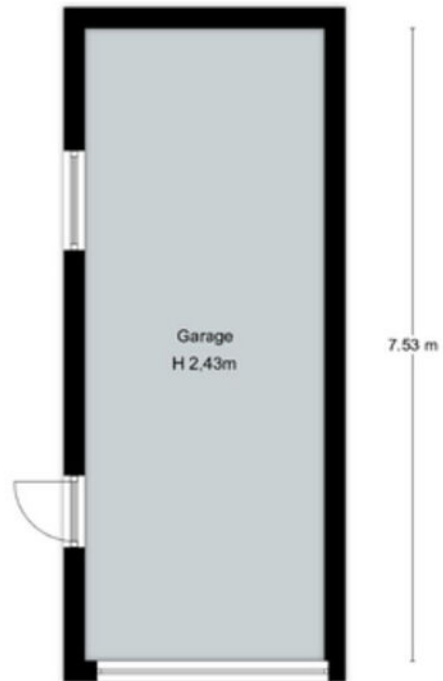


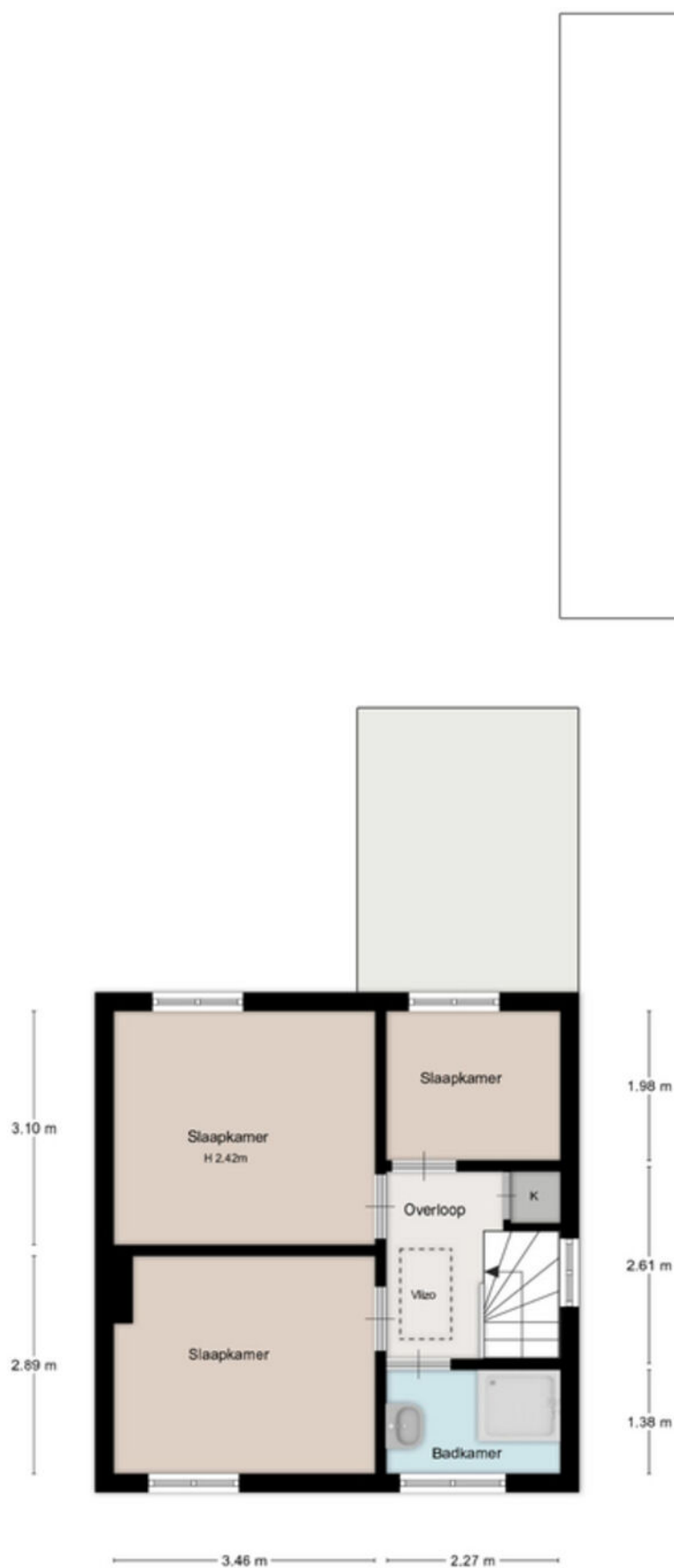


|                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>12345</b><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>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 Spaubeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1051</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

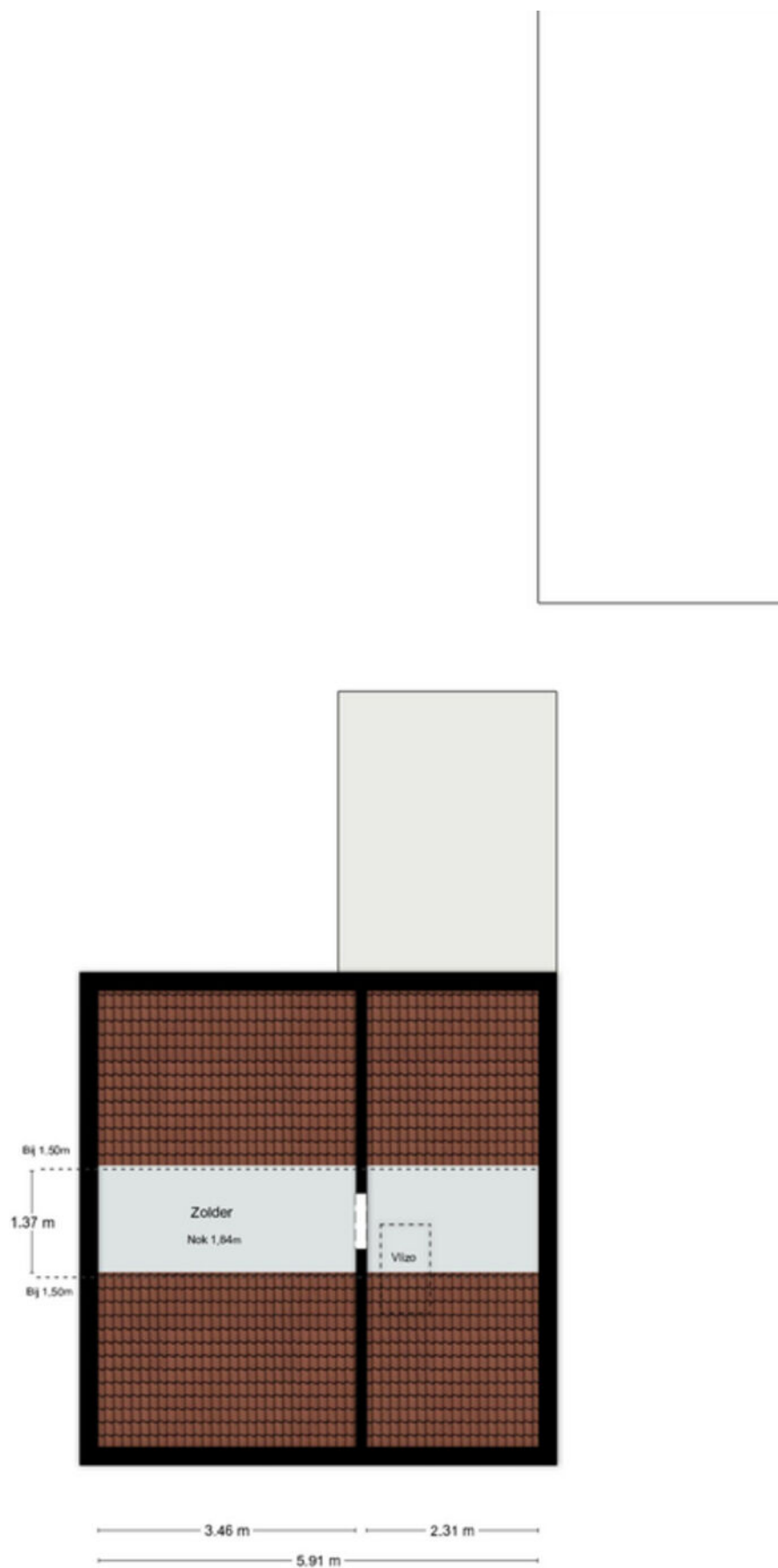






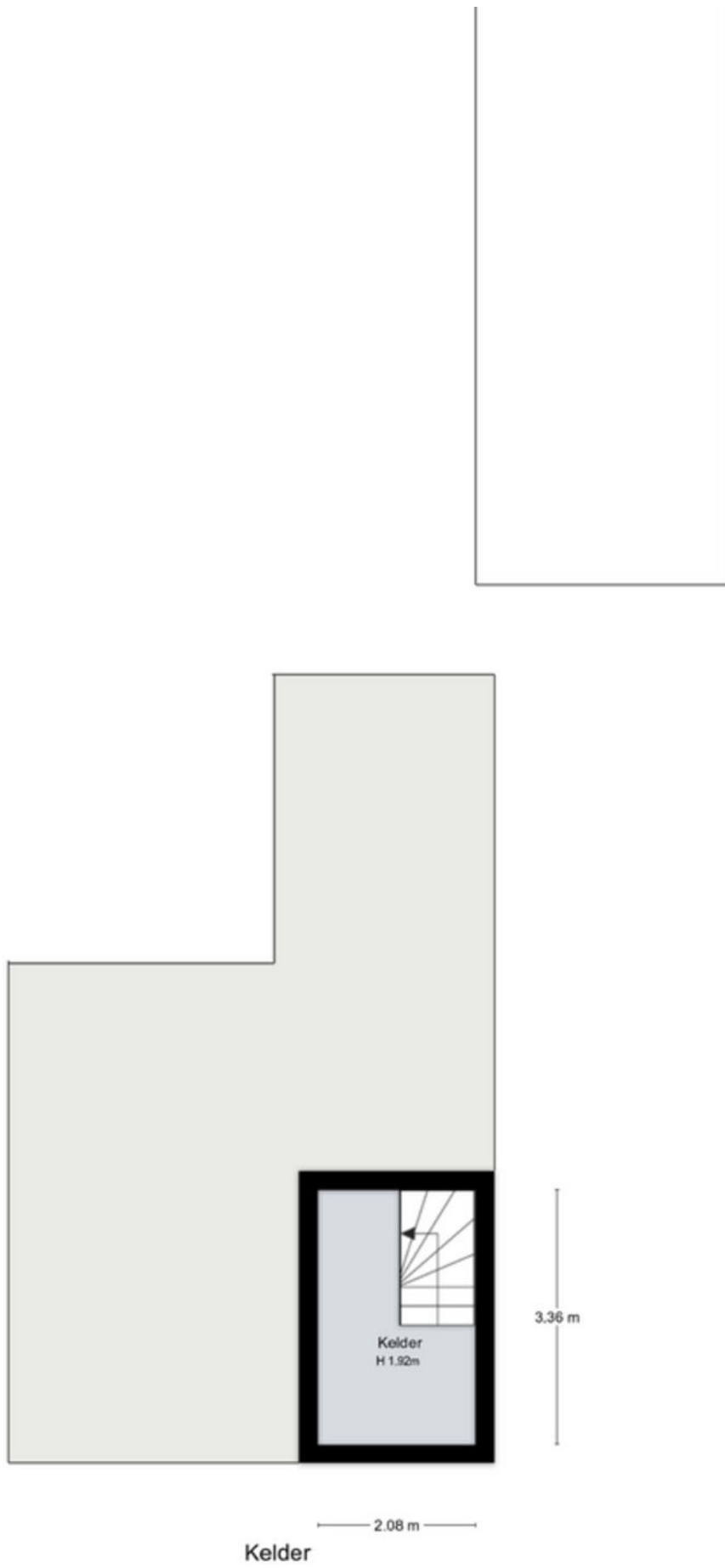
### 1ste Verdieping

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



## Zolder

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



## Bijzonderheden

Deze woning is eigendom van ZOwonen te Sittard, waarbij ZOwonen samen met Aelmans-Driessens Makelaars u graag een kans op de woningmarkt biedt om een woning aan te kunnen kopen.

ZOwonen bewoners/huurders en starters krijgen de eerste 6 weken voorrang in het verkooptraject. Een ZOwonen bewoner/huurder betreft een huurder met een lopend ZOwonen-huurcontract zonder huurachterstand.

Een starter wordt daarbij gedefinieerd als iemand die een sociale of economische binding met de betreffende Gemeente (Beek-Spaubeek) heeft waar de woning te koop staat, jonger dan 40 jaar, nooit eerder woningeigenaar is geweest, en thuiswonend is of gehuurd woont.

Deze woning is dan ook nadrukkelijk enkel bestemd voor eigen gebruik en niet voor o.a. beleggings- en/of verhuurdoeleinden dan wel doorverkoop. In dezen wordt in de koopovereenkomst een antispeculatiebeding opgenomen.

Verdere bijzonderheden:

- de kosten voor de kadastrale inmeting zijn voor rekening van koper, verzoek aan jullie om de aanvraag uitmeting via notaris te laten aanvragen;
- er zijn mogelijk asbesthoudende materialen verwerkt in verkochte;
- de mogelijkheid tot een bouwkundige inspectie in verband met de aansprakelijkheidsclausule;
- energieprestatiecertificaat, asbestinventarisatie en bouwkundig rapport worden toegevoegd aan de koopovereenkomst.

# 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/>

