BINNENKIJKEN

BIJ DORPSTRAAT 59

SPAUBEEK

KEMPEN OBERDORF

046 - 45 123 49 • makelaardij@kempenoberdorf.nl
www.kempenoberdorf.nl

Kenmerken

Soort	bungalow
Type	vrijstaande woning
Kamers	6
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	105 m²
Perceeloppervlakte	627 m²
Inhoud	748 m³
Bouwjaar	1969
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	-

Algemene omschrijving

Charmante semi-bungalow met 3 slaapkamers, ruime inpandige garage en fraai vrij uitzicht over het Limburgse landschap

In een rustige en geliefde woonomgeving in Spaubeek ligt deze karaktervolle semi-bungalow met een verrassend ruime indeling, drie volwaardige slaapkamers, een royale inpandige garage en een sfeervol aangelegde achtertuin op het noordwesten. De woning combineert een authentieke uitstraling met verrassend veel praktische leefruimte. Daarnaast geniet u van een prachtige ligging: aan de achterzijde heeft u een vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden, terwijl u aan de voorzijde uitkijkt op het fraaie Spaubeekerbos, dat zich op slechts circa 150 meter afstand bevindt.

Algemeen

· Bouwjaar: 1969
· Charmante woning met een authentieke uitstraling
· Beschikt over veel inpandige ruimte en diverse gebruiksmogelijkheden
· Totale woonoppervlakte ca. 105 m^2
· Perceeloppervlakte ca. 627 m^2
· Inhoud ca. 748 m^3
· Houten kozijnen met dubbele beglazing
· De woning beschikt grotendeels over screens
· Drie volwaardige slaapkamers; ideaal voor gezinnen of levensloopbestendig wonen
· Energielabel D
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
· CV-installatie: Remeha Quinta (2009)

Ligging

· Gelegen in een rustige woonwijk in Spaubeek
· Op loopafstand van scholen, winkels en openbaar vervoer
· Binnen enkele autominuten bereikbaar vanaf de autosnelweg richting Heerlen, Maastricht en Eindhoven
· NS-station op circa vijf minuten fietsafstand

Indeling
Kelder / garage

· De woning beschikt over een zeer ruime verwarmde inpandige garage en diverse praktische ruimtes
· Royale garage met tegelvloer, openslaande poort en eigen oprit
· Ruime voorraadkelder
· Verwarmde wasruimte met witgoedaansluitingen en opstelplaats van de cv-installatie, opgaande toegang tot de tuin

Begane grond

· Ruime hal met leistenen tegelvloer, meterkast en toiletruimte met zwevend closet en fonteintje
· Gezellige doorzonwoonkamer met tegelvloer, open haard, tuinzicht en toegang tot de keuken
· Gesloten keuken voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Algemene omschrijving

· Via een korte trap is de slaapverdieping bereikbaar
· Overloop met toegang tot drie slaapkamers, badkamer en praktische muurkast
· Drie volwaardige slaapkamers
· Volledig betegelde badkamer voorzien van stoomdouche, toilet en wastafel in badkamermeubel

Eerste verdieping

· De zolderverdieping biedt volop mogelijkheden voor uitbreiding of herinrichting
· Bereikbaar via een vaste trap en voorzien van een dakraam aan de achterzijde
· Ruime zolderkamer, momenteel in gebruik als berging, met veel renovatie- en gebruikspotentieel

Tuin

· Sfeervolle achtertuin gelegen op het noordwesten
· Prachtig vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden en het Limburgse landschap
· Voorzien van een overdekt terras, gazon en praktische zij-ingang
· Toegang tot een vrijstaand tuinhuis

Bijzonderheden

· Charmante semi-bungalow met authentieke uitstraling
· Drie slaapkamers en veel leefruimte
· Ruime inpandige garage en praktische kelderruimtes
· Fraai aangelegde tuin met vrij uitzicht
· Rustige ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen en uitvalswegen

Kortom: een verrassend ruime en karaktervolle semi-bungalow op een aantrekkelijke locatie in Spaubeek, met volop mogelijkheden voor gezinnen, levensloopbestendig wonen of kopers die op zoek zijn naar ruimte, rust en een prachtig uitzicht aan voor-en achterzijde. Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.

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").
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
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.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KEMPEN
OBERDORF

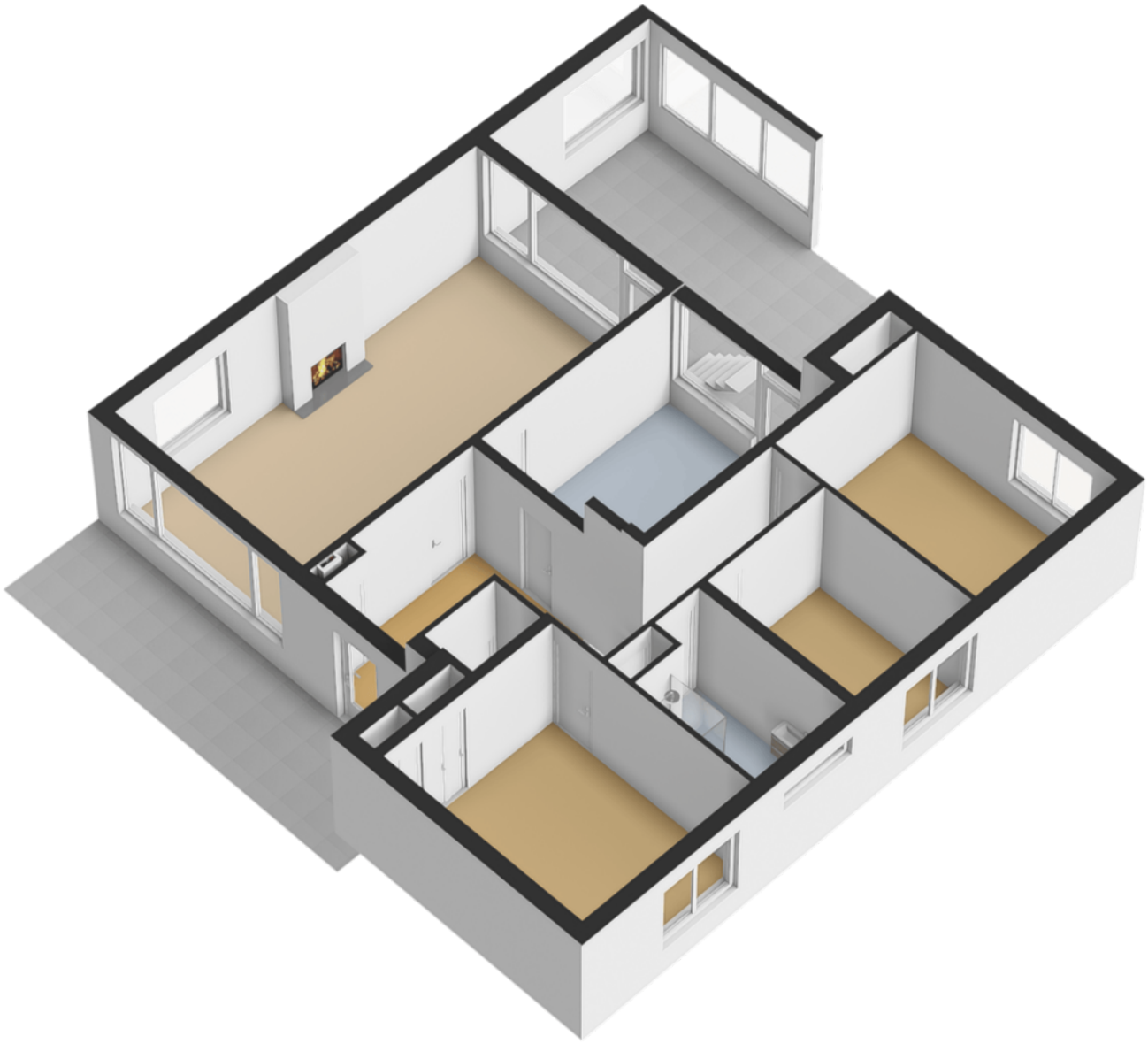
KEMPEN
OBERDORF

KEMPEN
OBERDORF

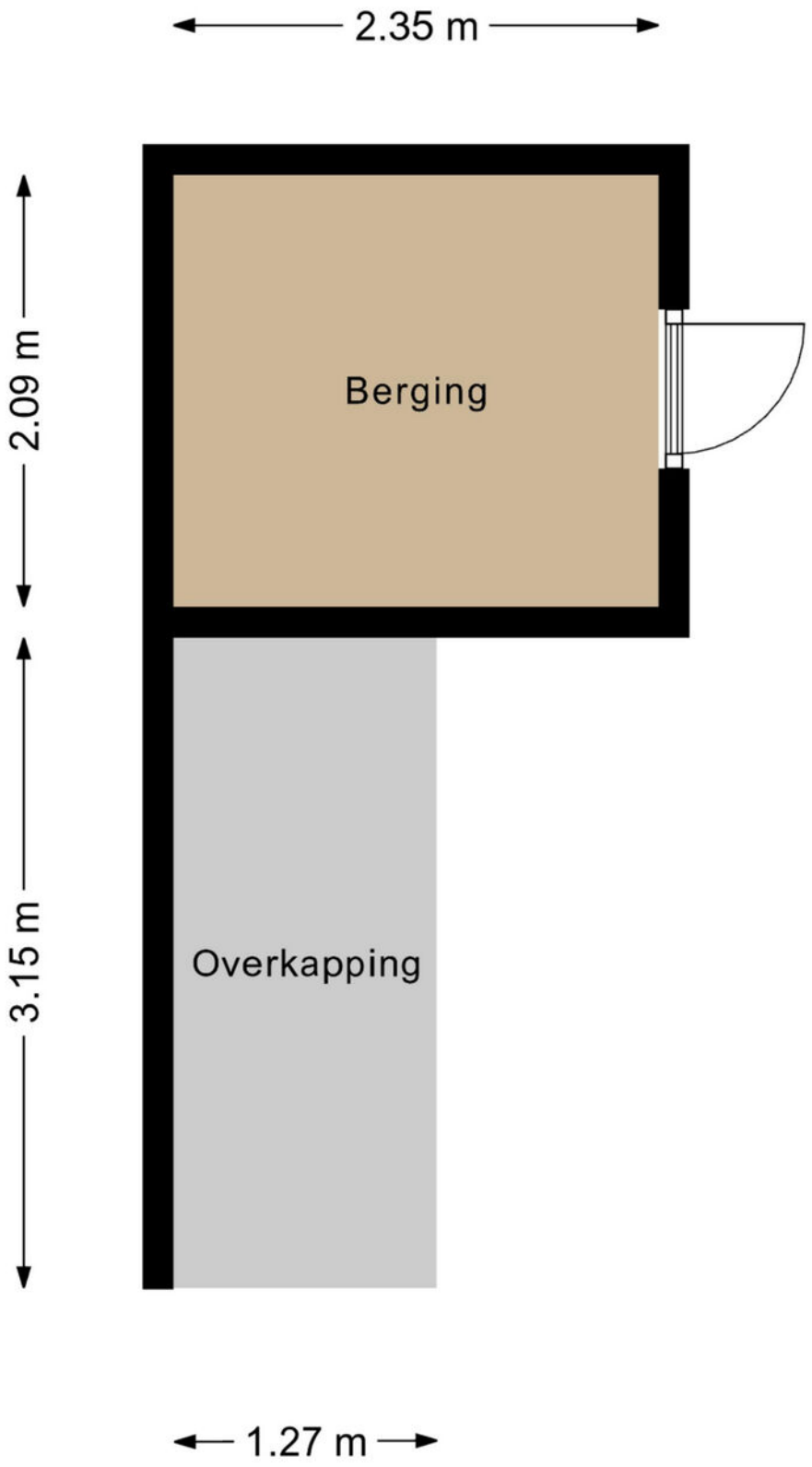
Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Groenhuys
www.groenhuys.com

Plattegronden



Plattegronden

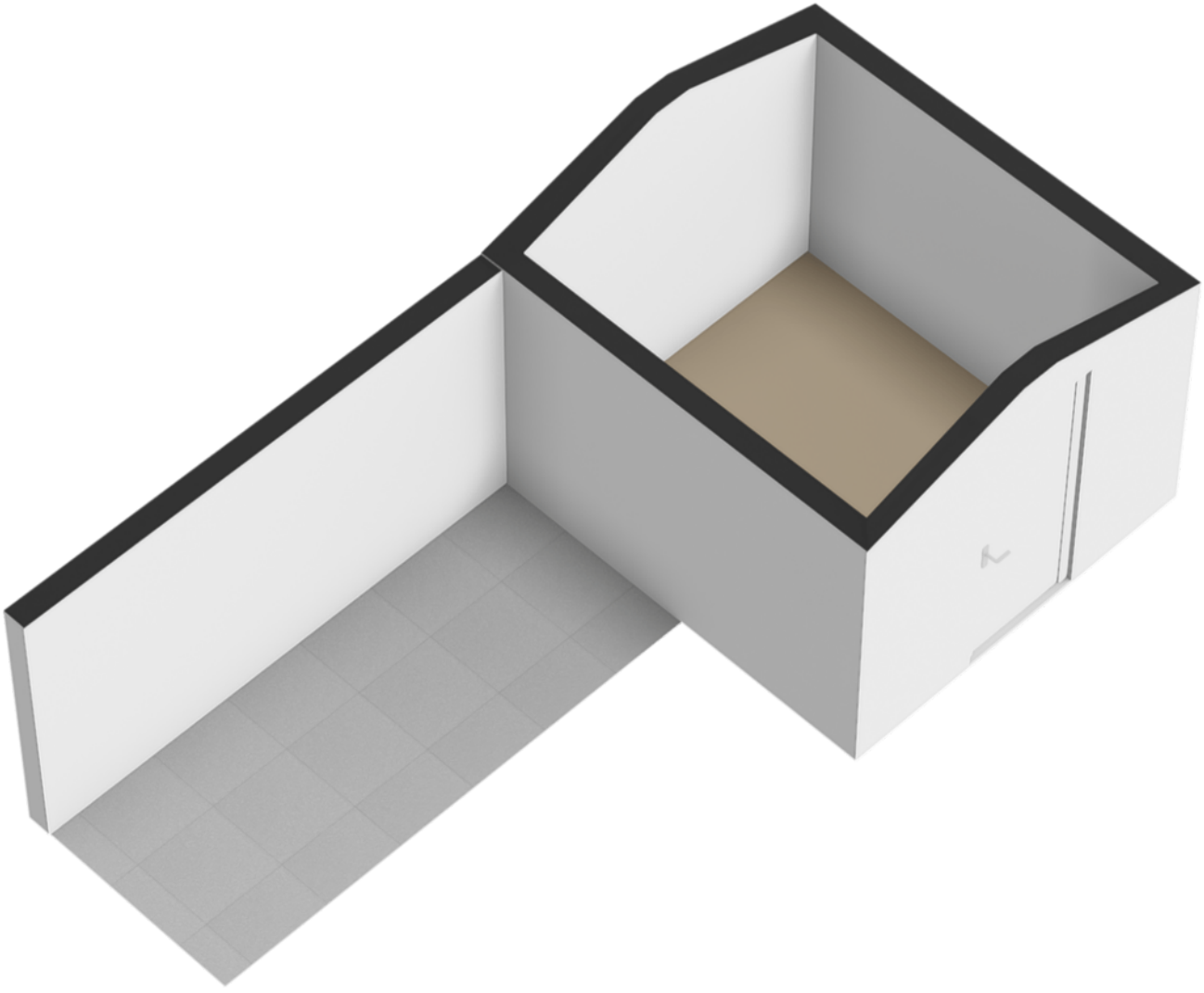


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

©Groenhuys

www.groenhuys.com

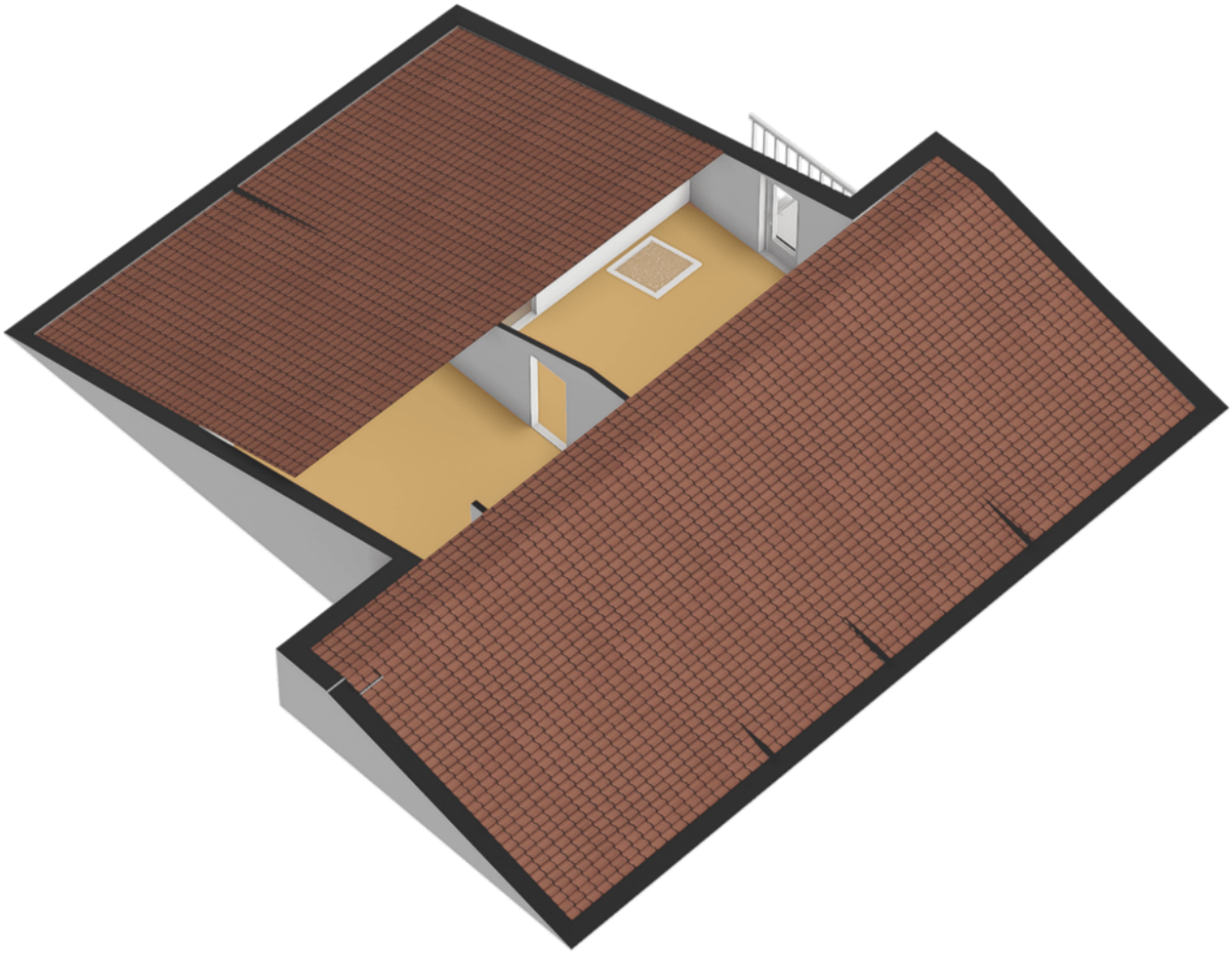
Plattegronden



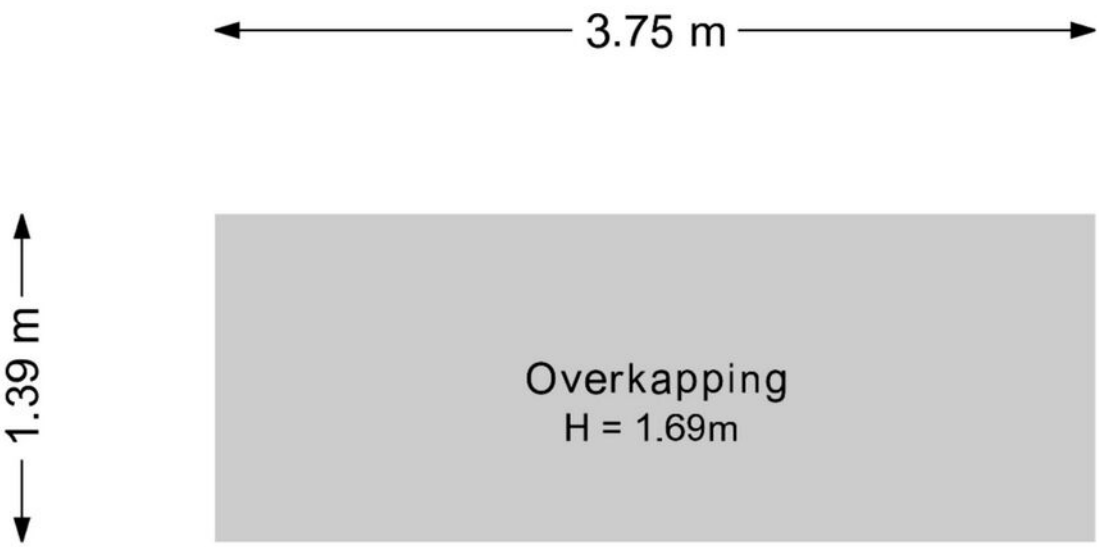
Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Groenhuys
www.groenhuys.com

Plattegronden

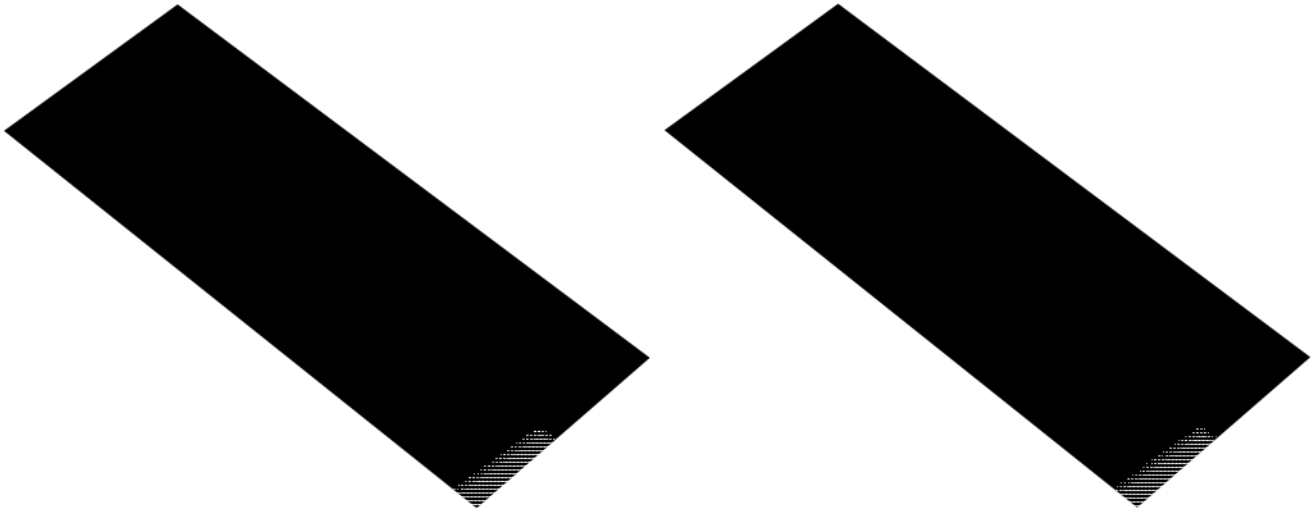


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Groenhuys
www.groenhuys.com

Plattegronden



Plattegronden

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Groenhuys
www.groenhuys.com

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: verkoop

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

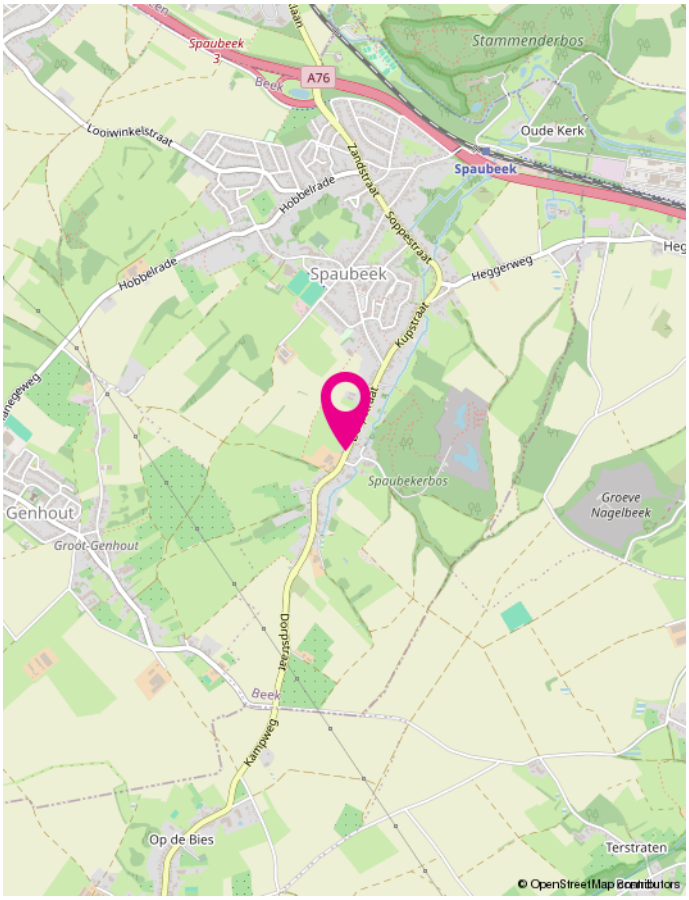
Kadastrale gemeente	Spaubeek
Sectie	B
Perceel	3241

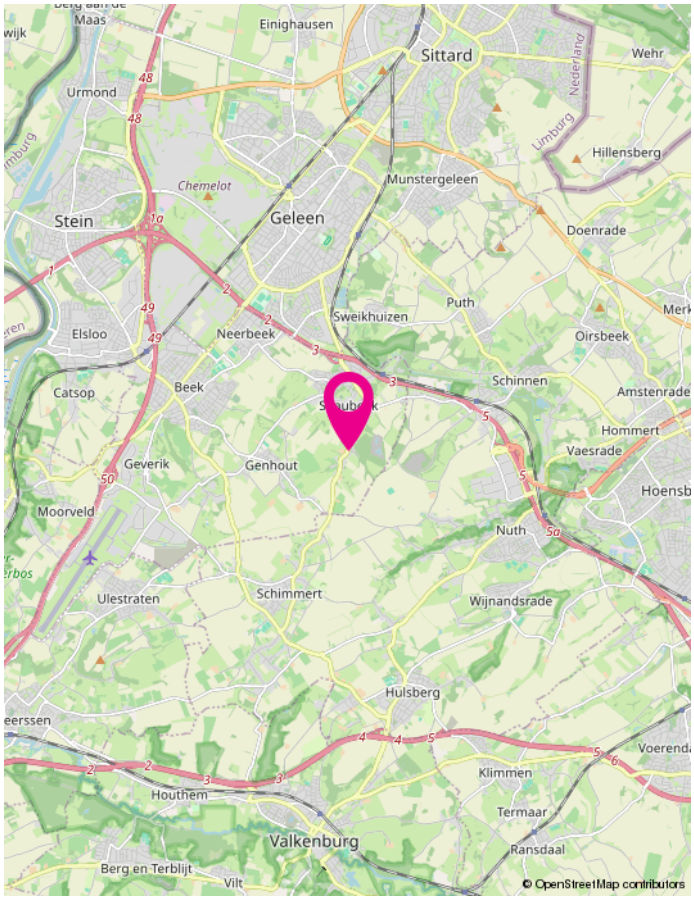
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie

Broekersteeg
Dorpstraat
Takkelindsweg
Hoeverweg
Webrigerweg
Roukuilsweg
Klein Veldje
Op 't Broek
Grubbenweg
Spaubekerbos
Voormalige Groeve Bruls
Hoornbergervoetpad
Hoornbergsweg
Hoogbeeksken
Streekweg
Streek
Beekdaelen
Molshaag
Holterweg
Hondsgracht
Spaubeek
Beek
© OpenStreetMap contributors


Spaubeek
A76
Stammenderbos
Oude Kerk
Looiwinkelstraat
Zandstraat
Hobbelrade
Doppestraat
Heggerweg
Kapstraat
Spaubekerbos
Groeve Nagelbeek
Genhout
Groot-Genhout
Dorpstraat
Kampweg
Op de Bies
Terstraten
© OpenStreetMap contributors


Maas
Einighausen
Sittard
Urmond
Chemelot
Stein
Geleen
Munstergeleen
Hillensberg
Doenrade
Puth
Sweikhuizen
Elsloo
Neerbeek
Oirsbeek
Catsop
Beek
Schinnen
Amstenrade
Hommert
Vaesrade
Geverik
Genhout
Moorveld
Nuth
Ulestraten
Schimmert
Wijnandsrade
Hulsberg
Klimmen
Houthem
Termaar
Valkenburg
Ransdaal
Berg en Terblijt
Vilt
© OpenStreetMap contributors

Veel gestelde vragen

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?
Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Kempen & Oberdorf werkt in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. 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, 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 maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?
Wij beantwoorden uw vragen graag. U kunt ook eens kijken op de site van NVM www.nvm.nl of loopt u eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

Welkom bij het team van Kempen Oberdorf

Kempen Oberdorf is al meer dan 100 jaar een vertrouwd en veelzijdig makelaars- en verzekeringskantoor in het hart van Sittard en Stein. Wat in 1924 begon als het assurantiekantoor van Harrie Kempen, is inmiddels uitgegroeid tot een familiebedrijf van drie generaties dat stevig geworteld is in de regio. Ons verzekerings-team bestaat uit deskundige en betrokken medewerkers die de tijd nemen om mee te denken en adviseren, met vakkennis als belangrijke pijler.

In 1999 hebben wij ons kantoor uitgebreid met de afdeling Makelaardij, en sinds 2006 zijn wij trots lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Met onze enthousiaste en deskundige aanpak hebben wij de afgelopen jaren een sterke positie opgebouwd in de Westelijke Mijnstreek. Ook binnen deze afdeling werken ervaren NVM-makelaars die u graag professioneel begeleiden.

Onze kleinschalige aanpak zorgt ervoor dat persoonlijke aandacht en betrokkenheid centraal blijven staan. Het kantoor wordt geleid door mannen en ondersteunt door mannen en vrouwen – iets waar wij met recht trots op zijn.

Bent u op zoek naar uw droomwoning, of wilt u uw huis verkopen, verhuren, verzekeren, taxeren of financieren? Dan bent u bij Kempen Oberdorf verzekeringen, hypotheken en makelaardij aan het juiste adres. We denken graag met u mee!

Overige diensten

Aankoop makelaardij

Je hebt de woning van je dromen gevonden en dan gaat de “roze bril “ op. De verkoper presenteert het huis prachtig en heeft een goed verhaal voor eventuele mindere punten. En nu? Wij kunnen je verder helpen!

Wat kun je hiervoor van ons verwachten?
Zoekopdracht aanmaken voor jou binnen ons systeem (inclusief Copaan zoekopdracht), mocht je dit nog niet gedaan hebben.
Als wij een match zien, sturen we je de informatie van de betreffende woning.
Je maakt zelf de afspraak voor de bezichtiging of wij doen dit voor jou.
Wij bezichtigen de woning ook en nemen daarna alles samen met jou door.
Wij voeren een juridisch onderzoek uit bij het kadaster (erfdienstbaarheden ed.).
Wij geven jou het advies of een bouwkundige keuring noodzakelijk is.
Wij bekijken de vraagprijs i.c.m. de reële waarde en voeren namens jou op professionele wijze de onderhandelingen.
Wij checken het koopcontract en nemen alle vragen hierover samen met jou door.
Wij regelen desgewenst de ondertekening van het koopcontract.
Wij adviseren jou (mocht je dit willen) een erkende hypotheekadviseur voor een geheel vrijblijvend en een onafhankelijk hypotheekadvies, een taxateur en een goede en goedkope notaris.
Wij controleren de leveringsakte en de afrekening van de notaris voor je.
Wij zijn samen met jou aanwezig bij de eindinspectie van de woning voordat je naar de notaris gaat.

Taxaties

Het taxeren van vastgoed kun je ook gerust aan de medewerkers van ons kantoor overlaten. Bij ons kantoor werken alleen gecertificeerde taxateurs en wij werken conform de richtlijnen van het NRVT en de Nederlandse Vereniging van Makelaars.

Derhalve worden al onze rapporten geaccepteerd door de Nederlandse financiële instellingen en overige instanties.

Verzekeringen

Wil je graag je verzekeringspakket laten nakijken (misschien kan het goedkoper…) of een gesprek over jouw toekomstige financiële situatie, bel ons dan voor het maken van een afspraak of kom langs bij ons kantoor!

Hypotheken

Ook voor een onafhankelijk hypotheekadvies kun je bij ons kantoor terecht. Rick Kempen is binnen ons kantoor opgeleid als erkend hypotheekadviseur. Hij helpt je dan ook graag verder met een deskundig hypotheekadvies! Hierbij wordt naast de maandlasten tevens gekeken naar jouw pensioensituatie, arbeidsongeschiktheid en werkeloosheid.

Wens je meer info over bovenstaande diensten bel of mail ons dan voor het maken van een vrijblijvende afspraak.

KEMPEN
OBERDORF

Kempen Oberdorf Makelaardij

T. 046 - 45 123 49
E. makelaardij@kempenoberdorf.nl

Erkend Hypotheek adviseur
NVM
NWWI
Register-Taxateur
funda