



Berkenlaan 30, 6176 DC Spaubeek

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Omschrijving

Deze woning wordt aangeboden door het ONAFHANKELIJKE makelaarskantoor Corten & Steijns Makelaardij en Taxaties

Bent u op zoek naar een moderne en goed afgewerkte woning met onder andere vier slaapkamers, een inpandige garage, een ruime bijkeuken en een onderhoudsvriendelijke tuin? Maak dan zeker een afspraak voor een bezichting van deze goed geïsoleerde woning, voorzien van 16 zonnepanelen en energielabel B.

De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met HR++-glas en draaikiepramen. De afgelopen jaren zijn diverse vernieuwingen uitgevoerd, waardoor de woning een eigentijdse en verzorgde uitstraling heeft. De isolatie is goed op orde en omvat onder andere vloer-, gevel-, glas- en dakisolatie.

Ook de indeling is praktisch en biedt volop leefruimte. Zo beschikt de woning over een ruime eethoek, een praktische bijkeuken, een inpandige garage en vier slaapkamers. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een ruime dakkapel bevindt en extra mogelijkheden voor gebruik of bergruimte zijn.

Een comfortabele, energiezuinige en goed onderhouden woning met veel praktische voorzieningen. Wij nodigen u graag uit om de woning tijdens een bezichting zelf te komen ervaren

Ligging

Deze woning is gelegen aan een rustige woonstraat. Spaubeek is gekenmerkt door een dorps en landelijk karakter, gecombineerd met de natuurlijke plooingen van het Zuid-Limburgse landschap. Spaubeek heeft een NS-treinstation en is gelegen op korte afstand tot de aansluiting naar de snelweg A76 en de voorzieningen van Beek en Geleen. Buiten- en wandelgebieden zoals het Stammenderbos en het Mariabos liggen op loopafstand.

Indeling

Parterre: hal/entree met trapopgang, meterkast, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, woonkamer met halfopen keuken (ca. 7.55 x 4.09 + 3.50 x 1.00) met installatie (voorzien van graniet blad, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, stoomoven) en bergkast, eethoek (ca. 5.07 x 3.12) aan tuinzijde voorzien van dubbele tuindeur, lichtstraat en verbinding naar bij-/ waskeuken (ca. 4.09 x 2.89) met aanrecht voorzien van spoelbak, deur naar tuin en naar inpandige garage (5.51 x 2.89) met stalen kantelpoort en vliering, onderhoudsvriendelijke achtertuin, voortuin met oprit;

1e verdieping: overloop met vaste trap naar 2e verdieping, slaapkamer I (ca. 2.71 x 4.44) aan de achterzijde, slaapkamer II (ca. 2.93 x 2.26) aan de achterzijde, slaapkamer III (ca. 2,96 x 2.71) aan voorzijde, volledig betegelde badkamer (2.27 x 1.97) met douche, wandcloset en dubbele wastafel in meubel;

2e verdieping: overloop voorzien van Velux dakraam, slaapkamer IV (ca. 10 m²) met dakkapel en elektrische rolluiken, berging dakkapel en opstelplaats cv-ketel en aansluiting wasautomaat.

Bijzonderheden

- Gevels zij- en voorzijde 2026 gerenoveerd
- Lichtstraat in de aanbouw
- Voornamelijk kunststof kozijnen met HR++ (2020)
- Glas-, gevel-, vloer- en dakisolatie
- 16 pv-panelen
- Energielabel B
- Cv-combiketel eigendom Nefit 2016
- Rolluiken
- Zonnescherm 2025
- Dakpannen 2022 vernieuwd
- Meterkast vernieuwd 2026

- Vier slaapkamers
- Inpandige garage
- Bijkeuken
- Achtertuin met infiltratie

Koppelverkoop, hypotheekadvies en belangenverstrengeling

Wij maken geen onderscheid tussen kopers met of zonder een eigen woning. Daarmee distantiëren wij ons nadrukkelijk van de – helaas nog regelmatig voorkomende – praktijk van onrechtmatige koppelverkoop. Bij koppelverkoop geeft een verkoopmakelaar bewust de voorkeur aan een bepaalde kandidaat-koper, omdat hij daar financieel voordeel uit kan halen. Zo komt het voor dat een koper alleen in aanmerking komt voor de woning als hij ook de verkoop van zijn eigen woning aan dezelfde makelaar toevertrouwt. Dit is een ongewenste vorm van economisch machtsmisbruik. Bovendien benadeelt deze werkwijze potentiële kopers zonder eigen woning, zoals starters en huurders, die hierdoor een aanzienlijk kleinere kans maken op de aankoop van een woning.

Ons kantoor distantieert zich eveneens van het verstrekken van hypotheekadvies aan (kandidaat-)kopers van woningen die wij namens de verkoper aanbieden. Ook hierbij kan sprake zijn van een ongewenste belangenverstrengeling. Het komt voor dat een verkoopmakelaar de voorkeur geeft aan een kandidaat-koper die zijn hypotheek afsluit via de makelaar zelf of via een aan hem gelieerde onderneming. Hierdoor kan de indruk ontstaan dat niet uitsluitend het belang van de verkoper wordt gediend, maar dat ook commerciële belangen van de makelaar een rol spelen.

Wij vinden dat een verkoopmakelaar te allen tijde onafhankelijk moet handelen en uitsluitend het belang van de verkoper dient te behartigen. Transparantie, gelijke behandeling van alle kandidaten en het voorkomen van belangenverstrengeling vormen daarom de basis van onze werkwijze.

Ons advies

Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uitsluitend jouw belangen. Je krijgt deskundig advies over de waarde, de bouwkundige staat en de kansen en risico's van de woning. Daarnaast voert de aankoopmakelaar namens jou de onderhandelingen, zodat je met vertrouwen de juiste beslissingen kunt nemen. Dat bespaart je niet alleen veel tijd en zorgen, maar kan ook financieel voordeel opleveren. Vind een NVM-aankoopmakelaar bij jou in de buurt via Funda.

Algemeen

Bezichtigingen worden uitsluitend telefonisch ingepland.

Een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak komt pas tot stand nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend (het schriftelijkheidsvereiste).

De termijn voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een financieringsvoorbehoud, bedraagt doorgaans 4 tot 6 weken na het bereiken van de mondelinge wilsovereenkomst.

Uiterlijk bij het vervallen van de ontbindende voorwaarden dient de koper via de aangewezen notaris een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom te stellen.

De koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te (laten) uitvoeren om een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat van de woning.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden, onvolledigheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten, oppervlakten en overige gegevens zijn indicatief.

Etages

Parterre

Hal/entree met trapopgang, meterkast, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, woonkamer (ca. 7.55 x 4.09 + 3.50 x 1.00) met halfopen keuken (ca. 2.10 x 2.90) met installatie (voorzien van graniet blad, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, stoomoven) en bergkast, eethoek (ca. 5.07 x 3.12) aan tuinzijde voorzien van dubbele tuindeur, lichtstraat en verbinding naar bij-/ waskeuken (ca. 4.09 x 2.89) met aanrecht voorzien van spoelbak, deur naar tuin en naar inpandige garage (5.51 x 2.89) met stalen kantelpoort en vliering, onderhoudsvriendelijke achtertuin, voortuin met oprit;

1e verdieping

Overloop met vaste trap naar 2e verdieping, slaapkamer I (ca. 2.71 x 4.44) aan de achterzijde, slaapkamer II (ca. 2.93 x 2.26) aan de achterzijde, slaapkamer III (ca. 2,96 x 2.71) aan voorzijde, volledig betegelde badkamer (2.27 x 1.97) met douche, wandcloset en dubbele wastafel in meubel;

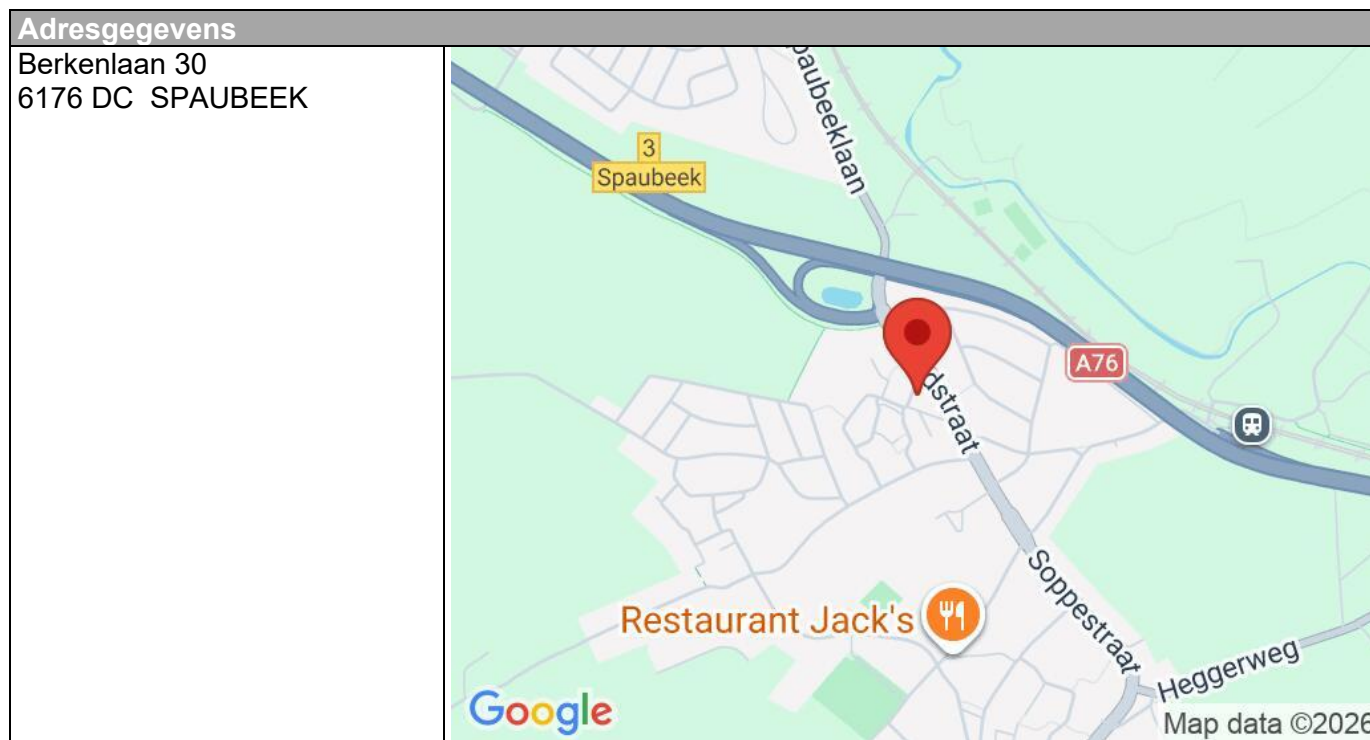
2e verdieping

Overloop voorzien van Velux dakraam, slaapkamer IV (ca. 10 m²) met dakkapel en elektrische rolluiken, berging dakkapel en opstelplaats cv-ketel en aansluiting wasautomaat.

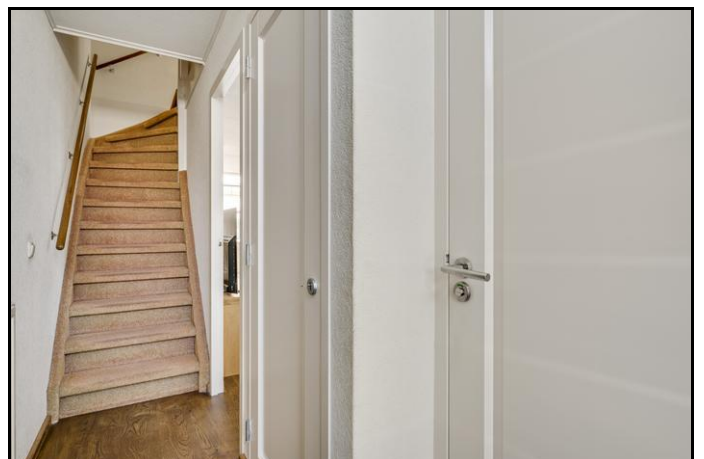
Kenmerken

Vraagprijs	: € 349.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 518 m ³
Perceel oppervlakte	: 192 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 130 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Aangebouwd steen, Inpandig 16 m ² (551 bij 289 cm)
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie

Locatie



Foto's



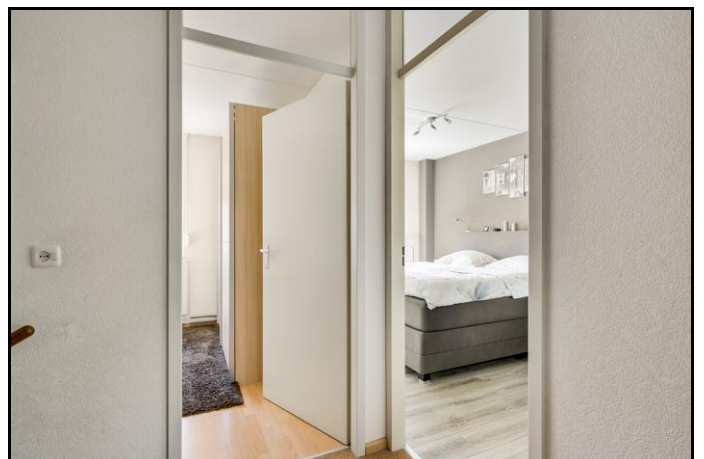
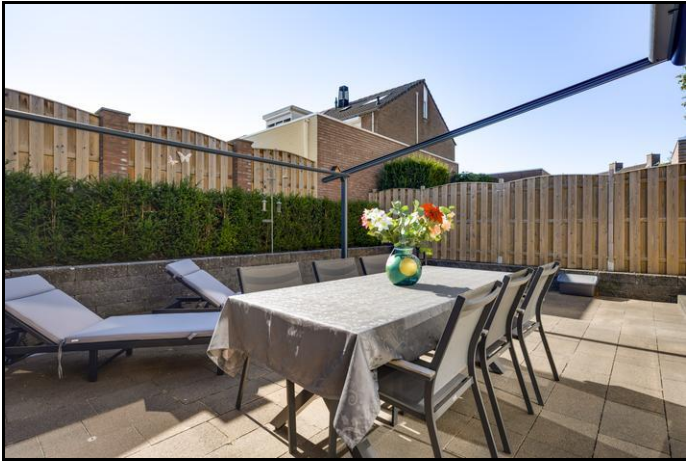
Foto's



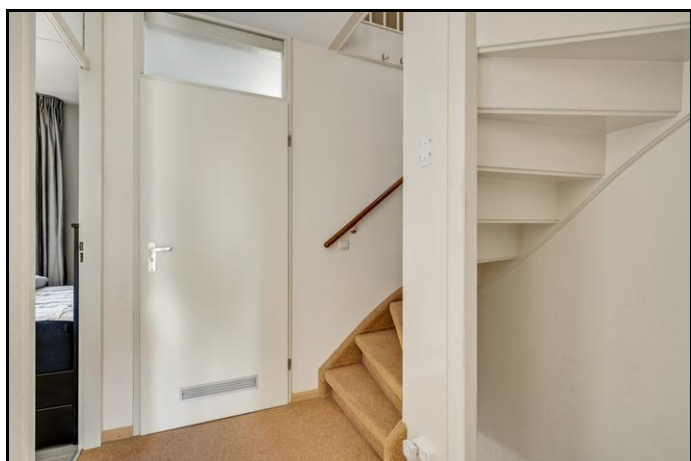
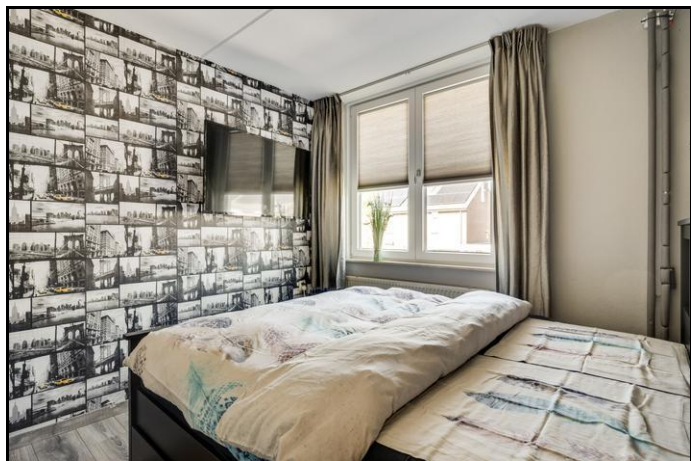
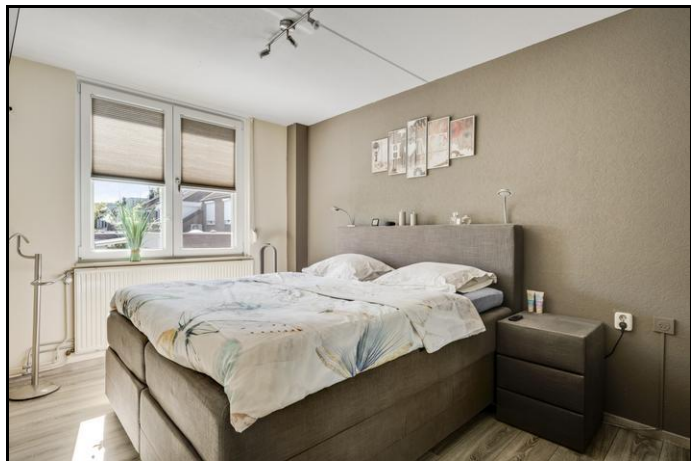
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



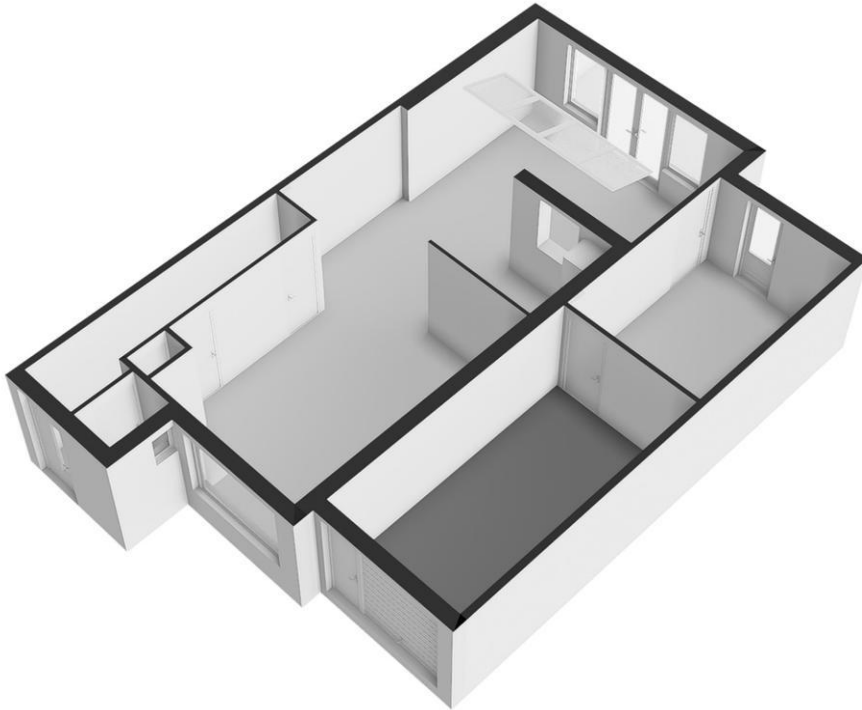
Foto's





Begane grond

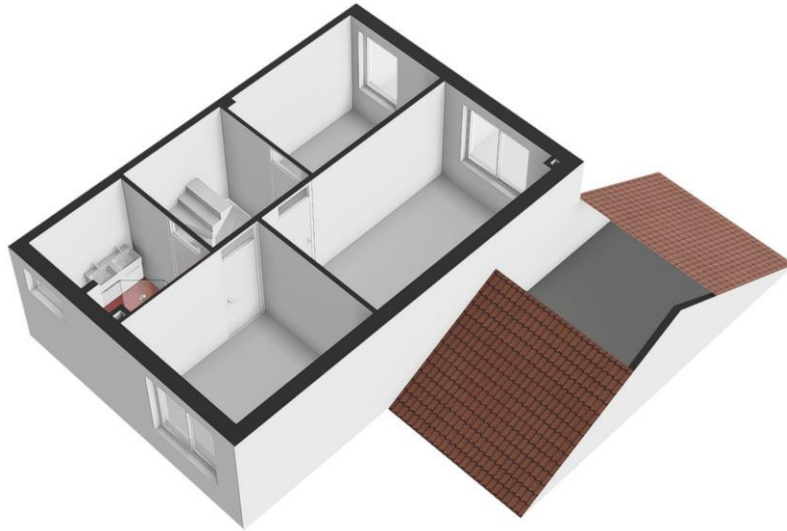
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

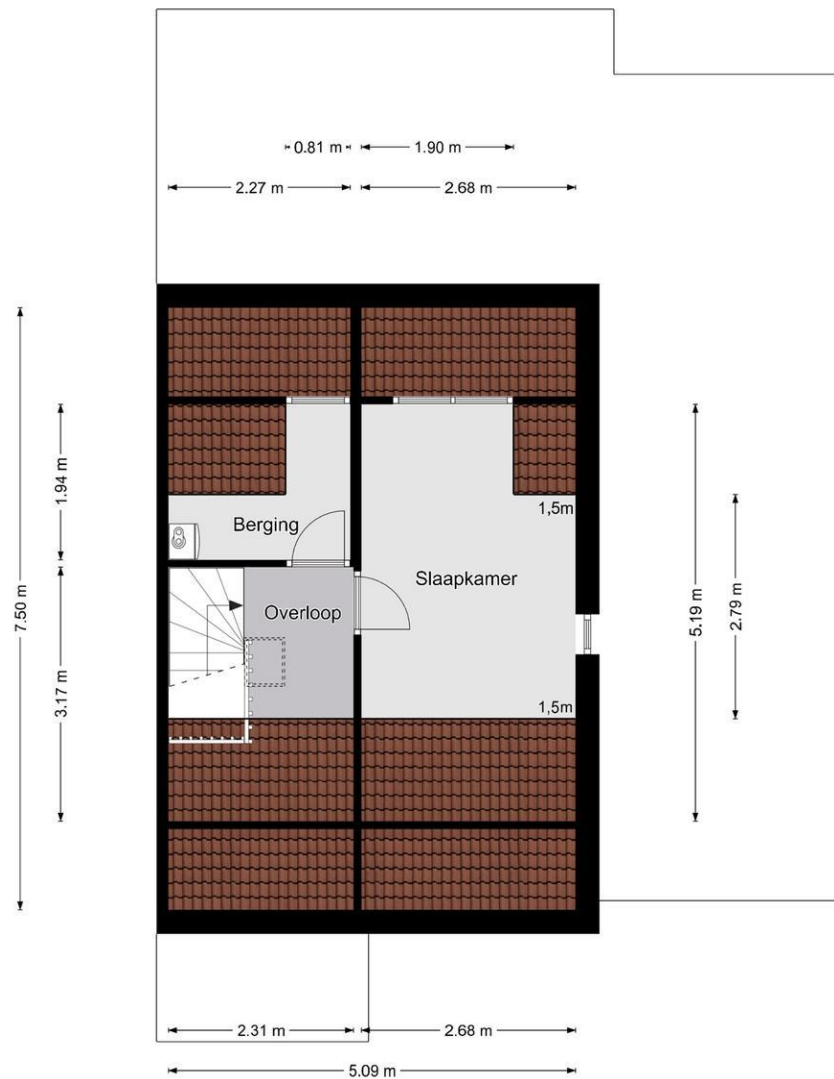




Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie





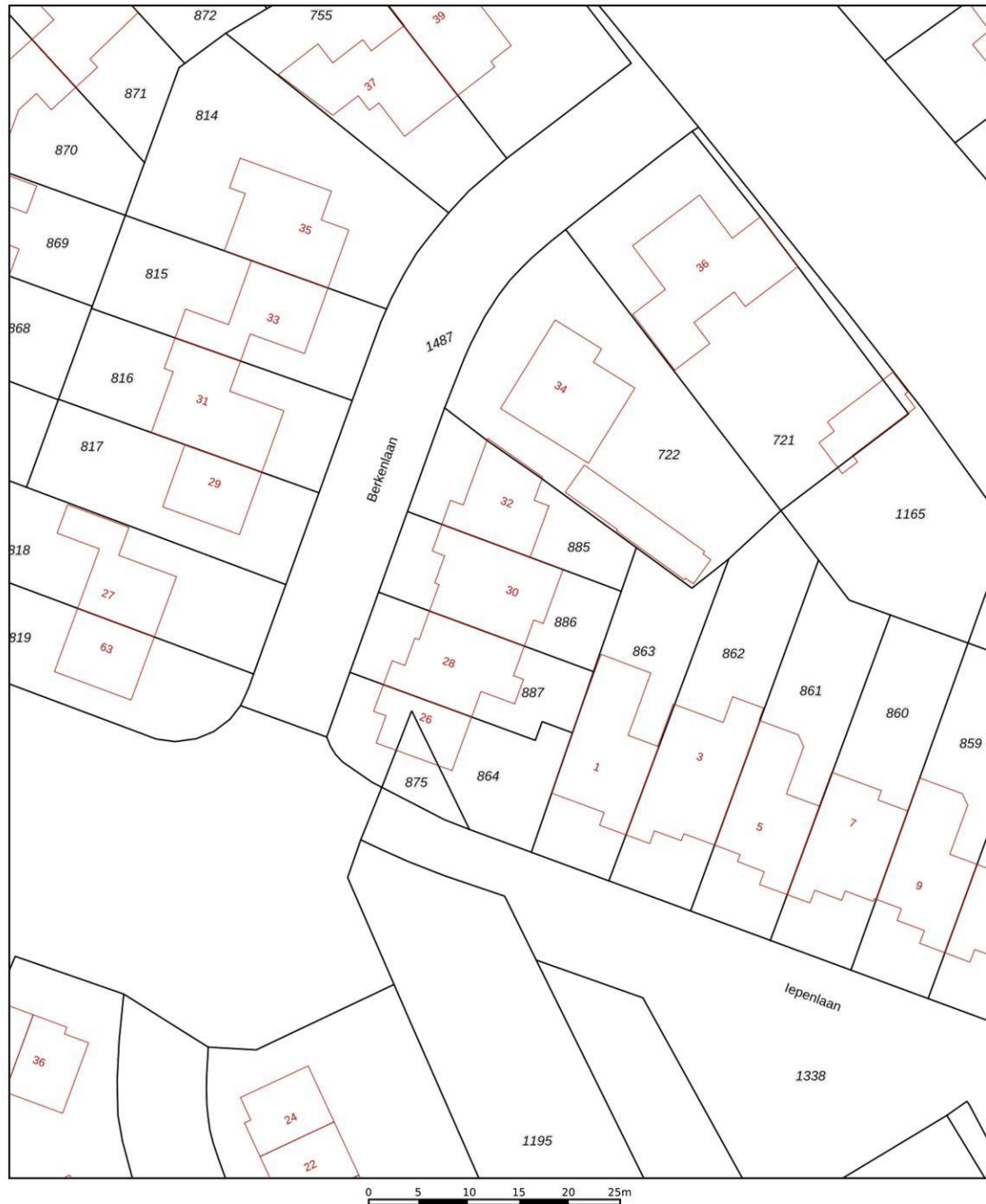
Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Spaubeek Sectie C Perceel 886	kadaster 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

10 VRAGEN EN ANTWOORDEN

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 doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 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 bidders 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. 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.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt 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.

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.