BINNENKIJKEN

BIJ SPAUBEEKLAAN 38

GELEEN

KEMPEN OBERDORF

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

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	7
Slaapkamers	4
Woonoppervlakte	198 m^2
Perceeloppervlakte	492 m^2
Inhoud	854 m^3
Bouwjaar	1961
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	inpandig
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie,

Algemene omschrijving

STIJLVOL GEMODERNISEERDE VRIJSTAANDE WONING MET INPANDIGE GARAGE EN PRACHTIGE TUIN OP HET WESTEN

Deze royaal opgezette vrijstaande woning die ruimte, comfort en een hoogwaardig afwerkingsniveau op bijzonder fraaie wijze combineert.
De woning is in de periode 2020-2022 geheel gemoderniseerd en deels aangebouwd.
Het resultaat is een eigentijds en comfortabel familiehuis met royale leefruimtes, vier slaapkamers, een luxe keuken, moderne badkamer, praktische kelderverdieping en inpandige garage.

Een absoluut hoogtepunt is de onder architectuur aangelegde achtertuin in Japanse stijl. Hier zorgen de riante koivijver, twee overdekte terrassen en de fraaie pagode voor een bijzondere ambiance.
Dankzij de ligging op het westen en de grote mate van privacy is dit een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

ALGEMEEN

· Bouwjaar 1961
· Geheel gemoderniseerd en deels aangebouwd in de periode 2020-2022
· Op de begane grond zeer veel leefruimte door aanbouw aan de achterzijde
· Woonoppervlakte ca. 198 m^2
· Overige inpandige ruimte ca. 43 m^2
· Inhoud ca. 854 m^3
· Perceeloppervlakte 492 m^2
· Eigentijdse "look and feel" met een open keuken en glad gestuukte wanden
· Goed onderhouden en afgewerkt in een lichte kleurstelling
· Vloerverwarming met zoneregeling in de gehele woning, met uitzondering van de garage
· De woning is voorzien van een camerasysteem
· De woning is deels voorzien van houten kozijnen en deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en deels rolluiken
· Tevens is de woning voorzien van dak-, muur- en deels vloerisolatie
· Elektrische installatie geheel vernieuwd in 2020
· De woning is voorzien van 51 zonnepanelen van 320 Wp per paneel, geplaatst in 2021
· Tevens is de woning voorzien van maar liefst 2 thuisbatterijen en een laadpaal voor elektrische auto
· Verwarming geschiedt middels een Remeha cv-combiketel uit 2023, eigendom
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
· Energielabel A
· Aanvaarding in overleg

LIGGING

De woning is gelegen in een nette woonomgeving in Geleen Zuid, nabij het natuurgebied " Daniken" en op korte afstand van het centrum van Geleen
Tevens zijn er goede uitvalswegen naar de A76 en de A2

INDELING

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

SOUTERRAIN

· Hal met twee praktische bergkasten
· Wasruimte met tegelvloer en inbouwkast met opstelling van de cv-installatie en aanrecht
· Hobby-/werkkamer met tegelvloer
· Inpandige garage met elektrische bedienbare sektionaalpoort
· De garage is voorzien van een tegelvloer en praktische inbouwkasten
· Tevens zijn hier de omvormers van de zonnepanelen opgesteld in de garage, alsmede de 2 thuisbatterijen.

BEGANE GROND

· De begane grond kenmerkt zich door een eigentijdse, luxe uitstraling en royale leefruimtes.
· De ruime open hal biedt toegang tot het geheel betegelde moderne toilet met zwevend closet en fonteintje en de uitgebreide meterkast
· De modernisering en gedeeltelijke aanbouw hebben gezorgd voor een comfortabel geheel waarin wonen, koken en genieten op een natuurlijke manier samenkomen.
· De tegelvloeren sluiten fraai aan bij het moderne karakter van het interieur.
· De woonkamer vormt een sfeervolle leefruimte, welke voorzien is van een gashaard en aan de achterzijde een mooie verbinding met de bijzondere tuin.
· De luxe keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en beschikt over een uitgebreid pakket aan hoogwaardige inbouwapparatuur.
· De keuken is voorzien van een Quooker met koolzuurfunctie, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelkast, diepvries, vaatwasser, koffieapparaat, stoomoven en warmhoudlade.
· Een keuken die zowel qua uitstraling als functionaliteit volledig aansluit bij het luxe karakter van de woning.

1E VERDIEPING

· Vanaf de overloop zijn de slaapkamers en de badkamer bereikbaar.
· De woning beschikt in totaal over vier slaapkamers en biedt daarmee volop ruimte voor een gezin, maar ook voor het realiseren van bijvoorbeeld een comfortabele thuiswerkplek of logeerkamer.
· Ook hier zorgt de doorgevoerde afwerking met tegelvloeren voor een rustig en verzorgd geheel.
· De luxe moderne badkamer is volledig betegeld en royaal uitgevoerd.
· Deze beschikt over een ruime inloopdouche, whirlpool, dubbele wastafel in een badkamermeubel en een zwevend toilet.
· De combinatie van het moderne sanitair en de complete uitrusting geeft de badkamer een comfortabele wellnessuitstraling.

ZOLDER

· Bereikbaar via een vlizotrap
· Praktische bergzolder

TUIN

· De achtertuin is zonder twijfel een van de meest onderscheidende onderdelen van deze

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.

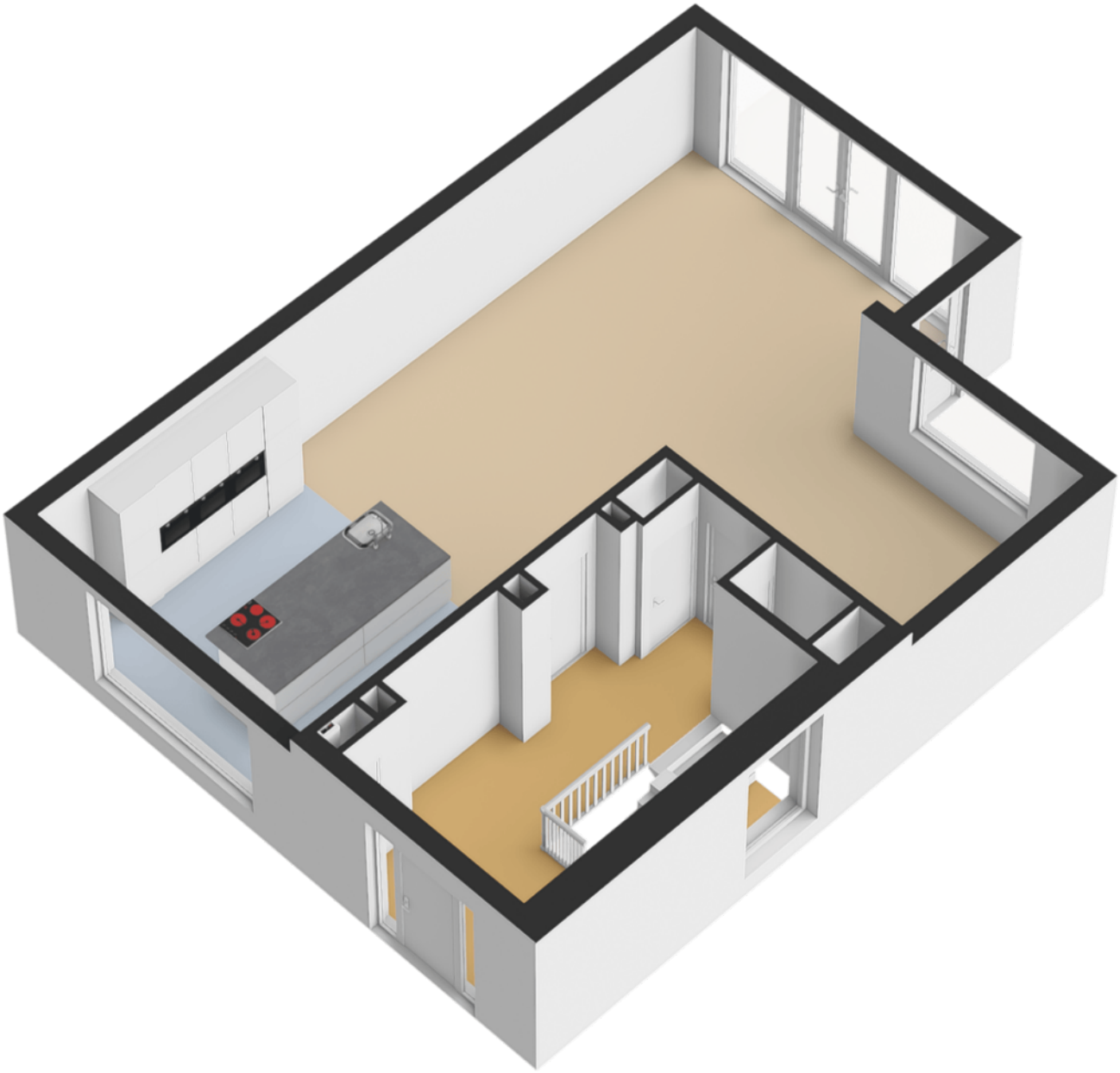
KEMPEN OBERDORF

KEMPEN OBERDORF

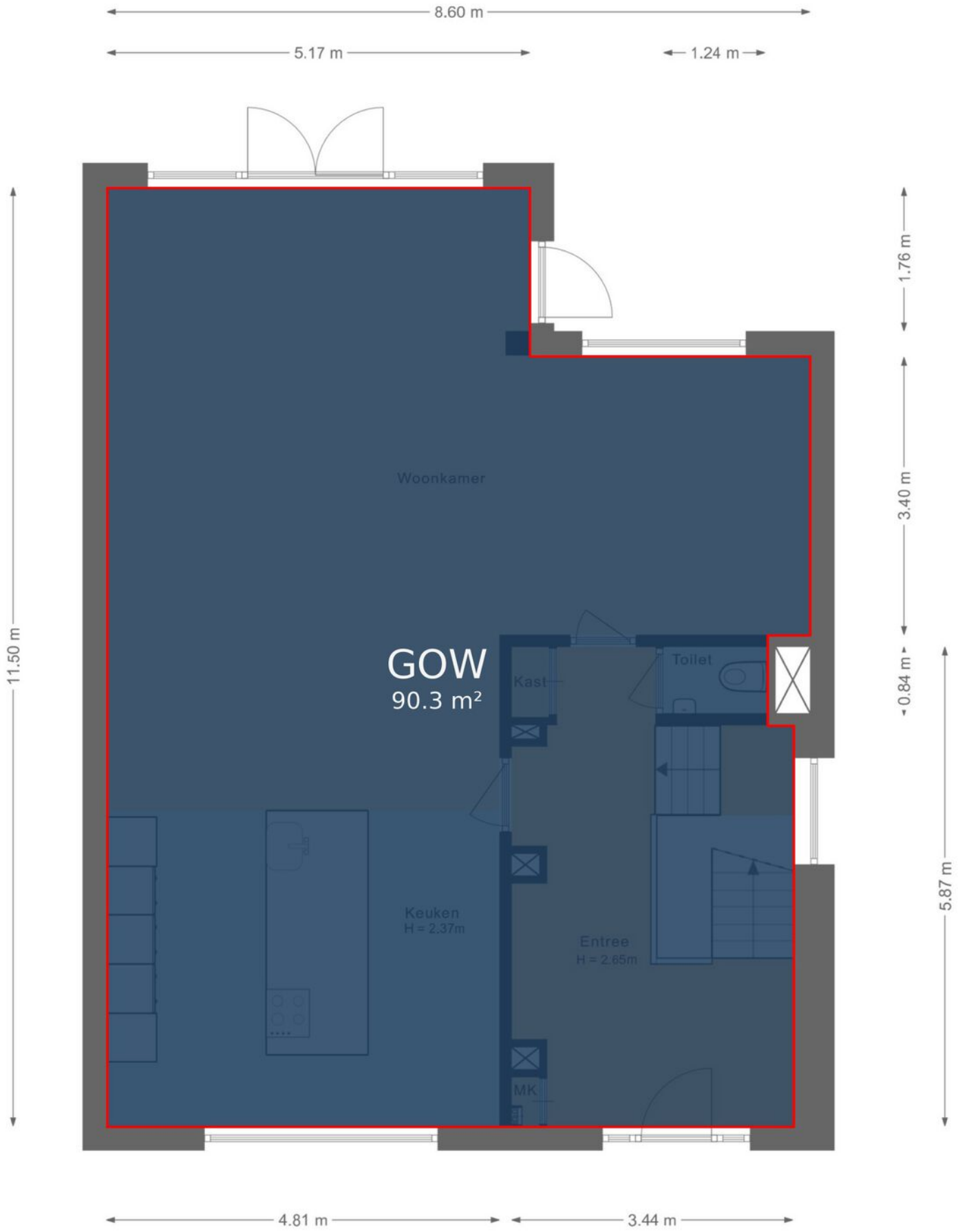
KEMPEN OBERDORF

Plattegronden

Plattegronden

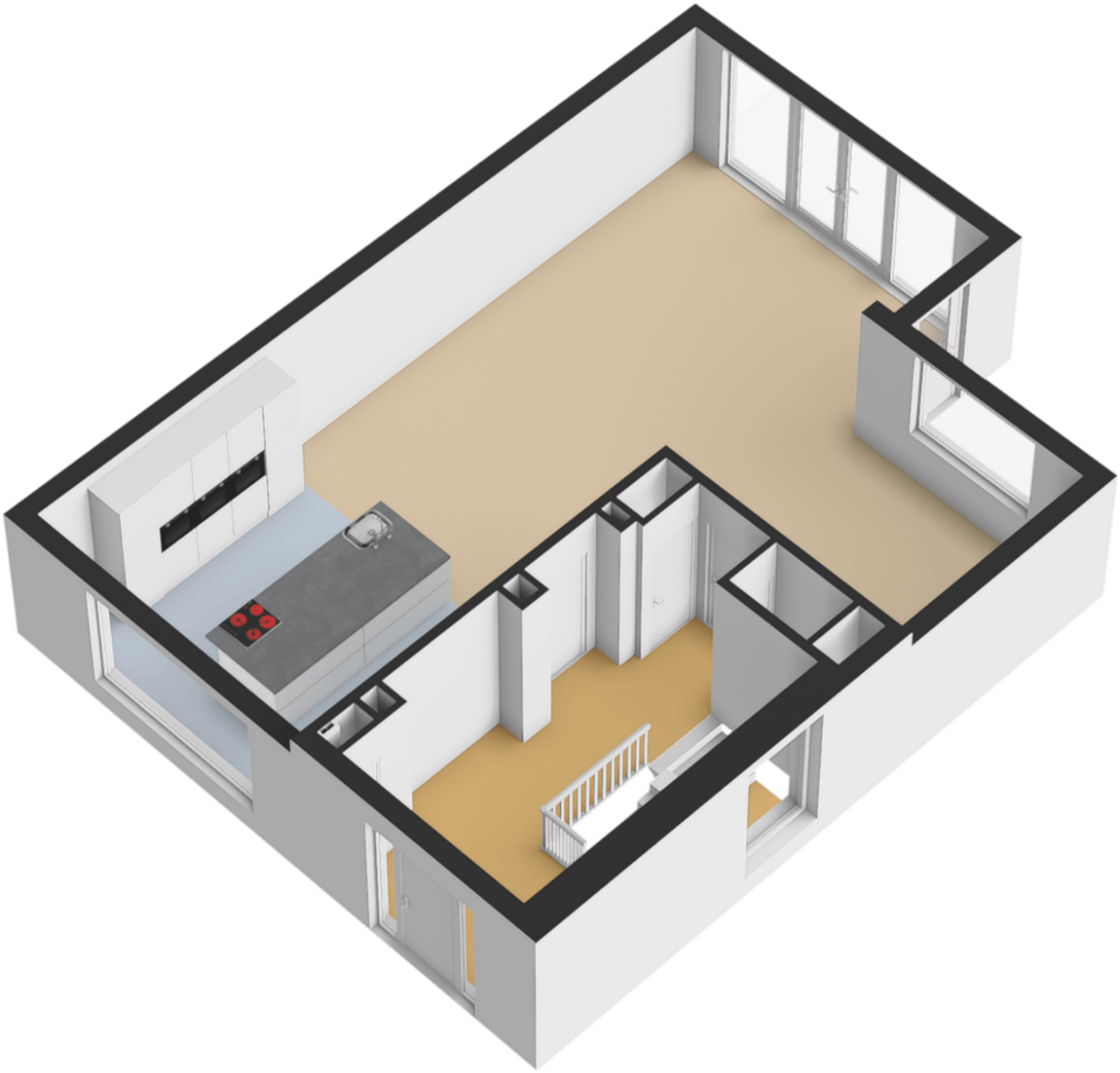


Plattegronden

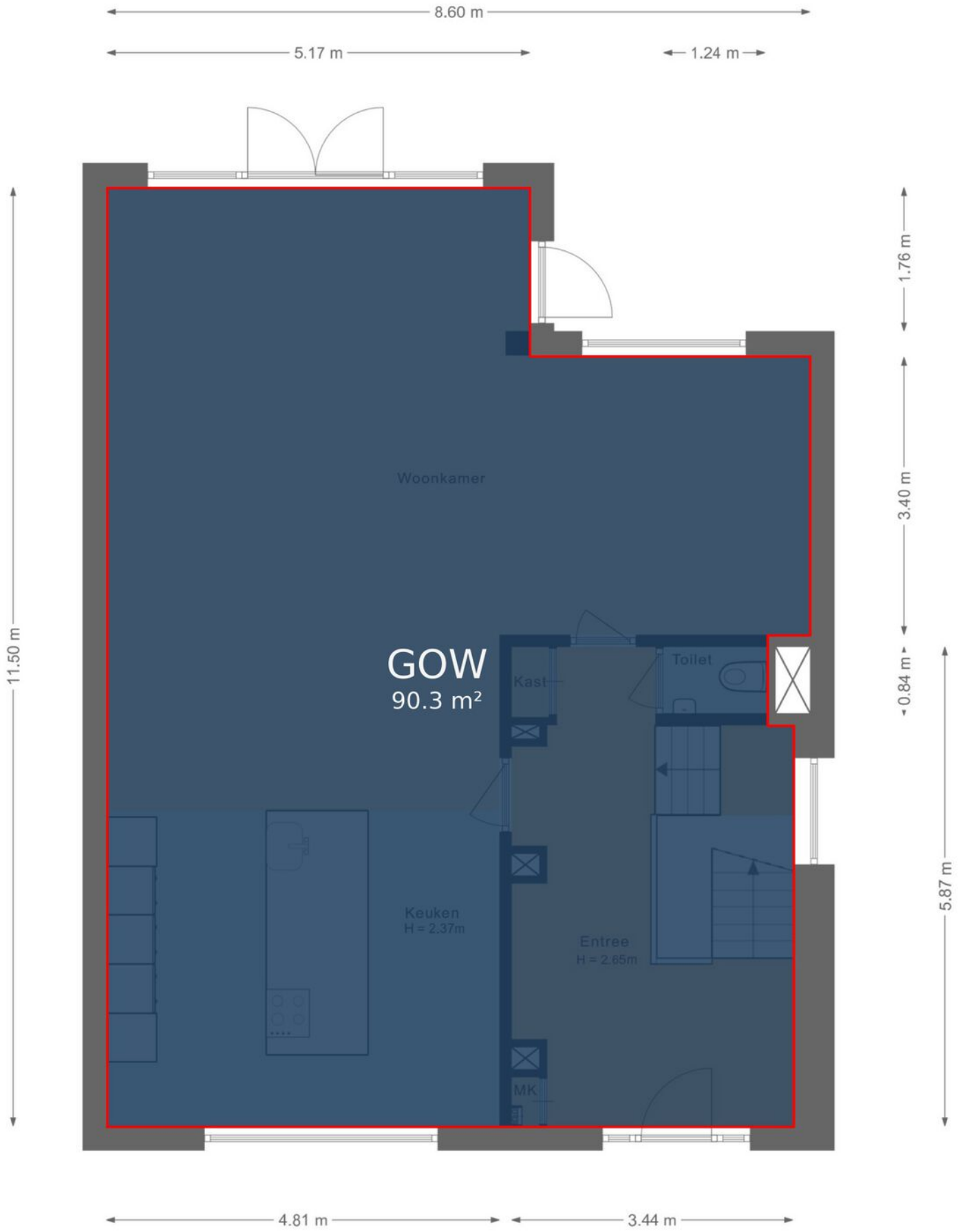


Plattegronden

Plattegronden

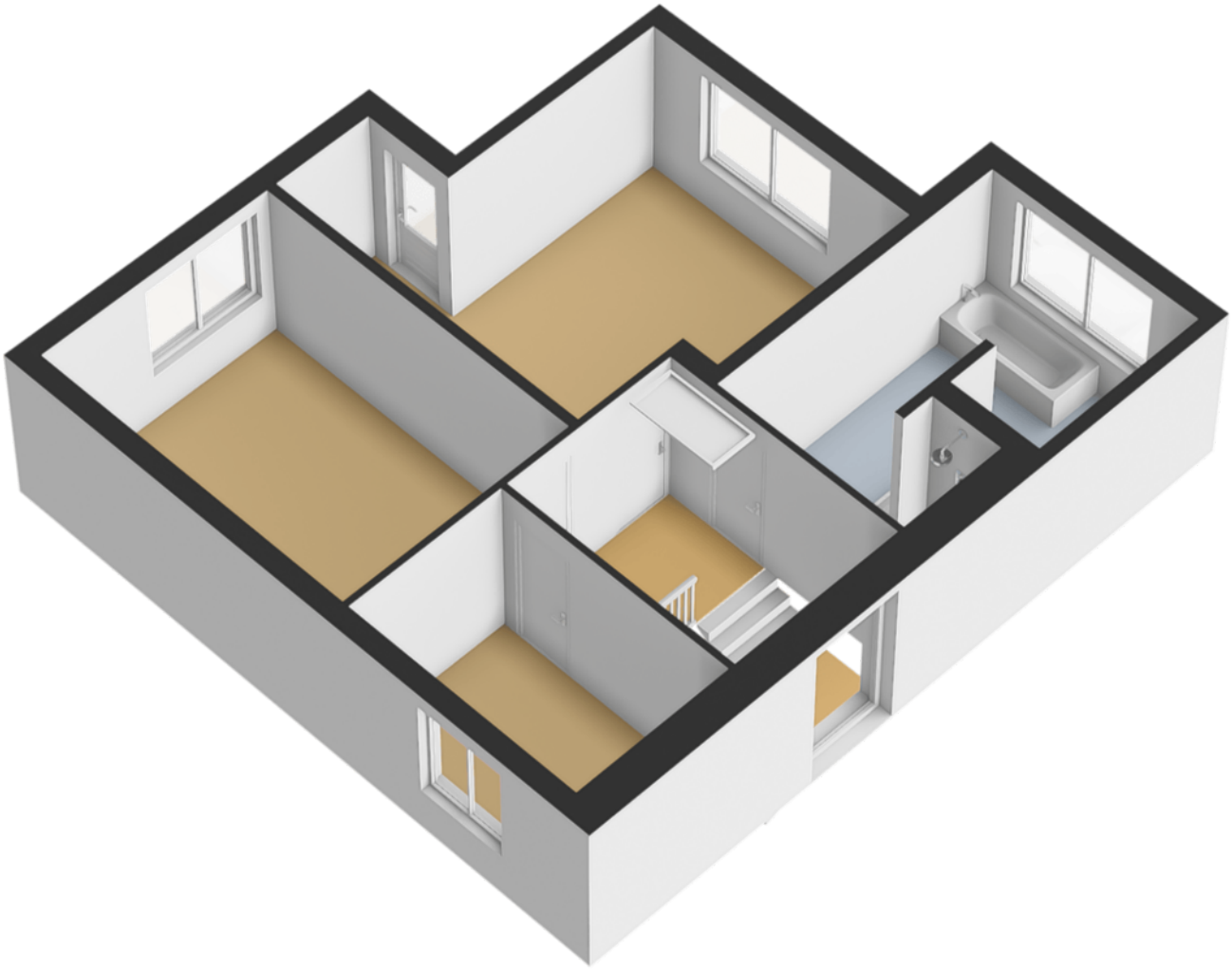


Plattegronden



Plattegronden

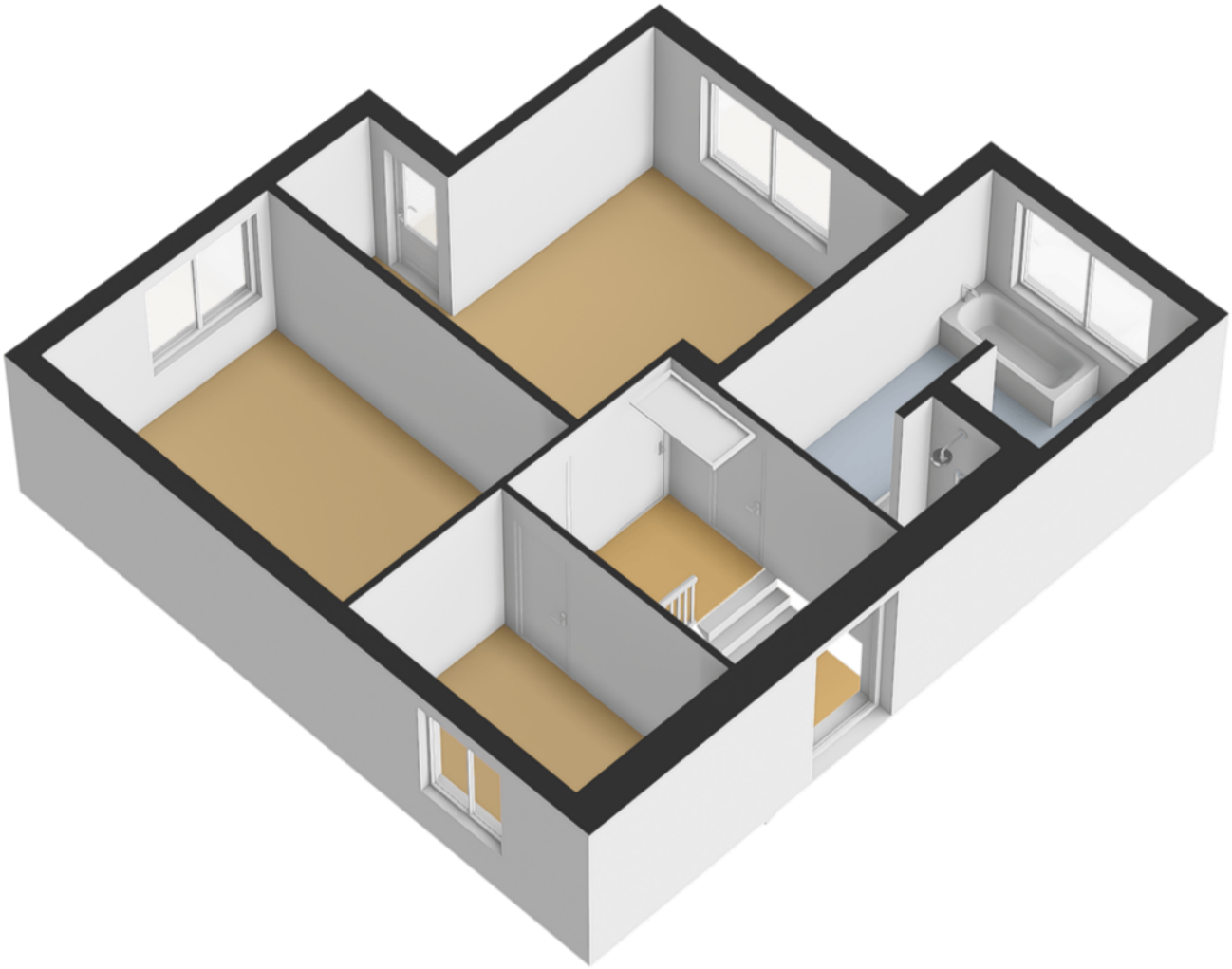
Plattegronden



Plattegronden

Plattegronden

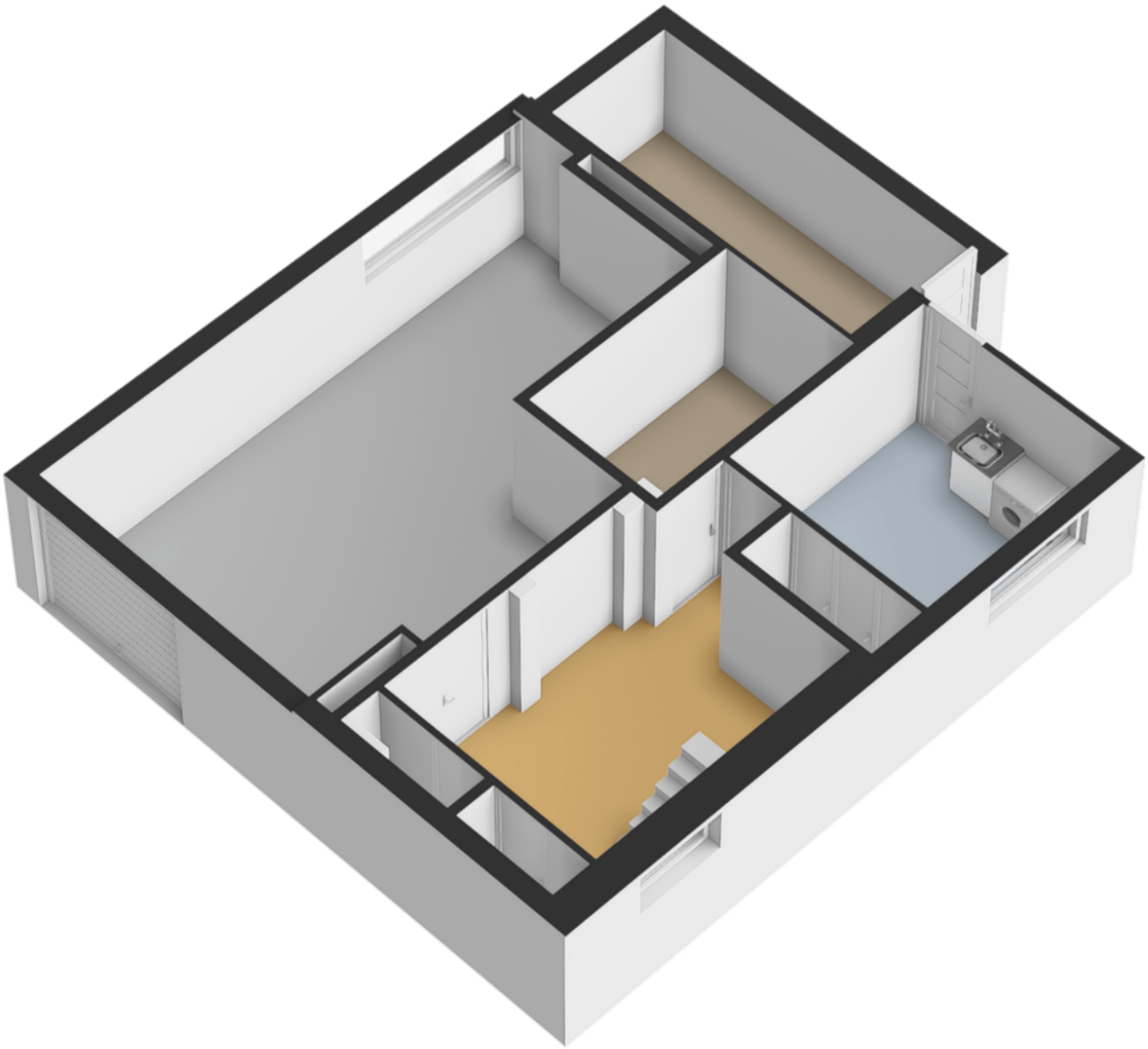
Plattegronden



Plattegronden

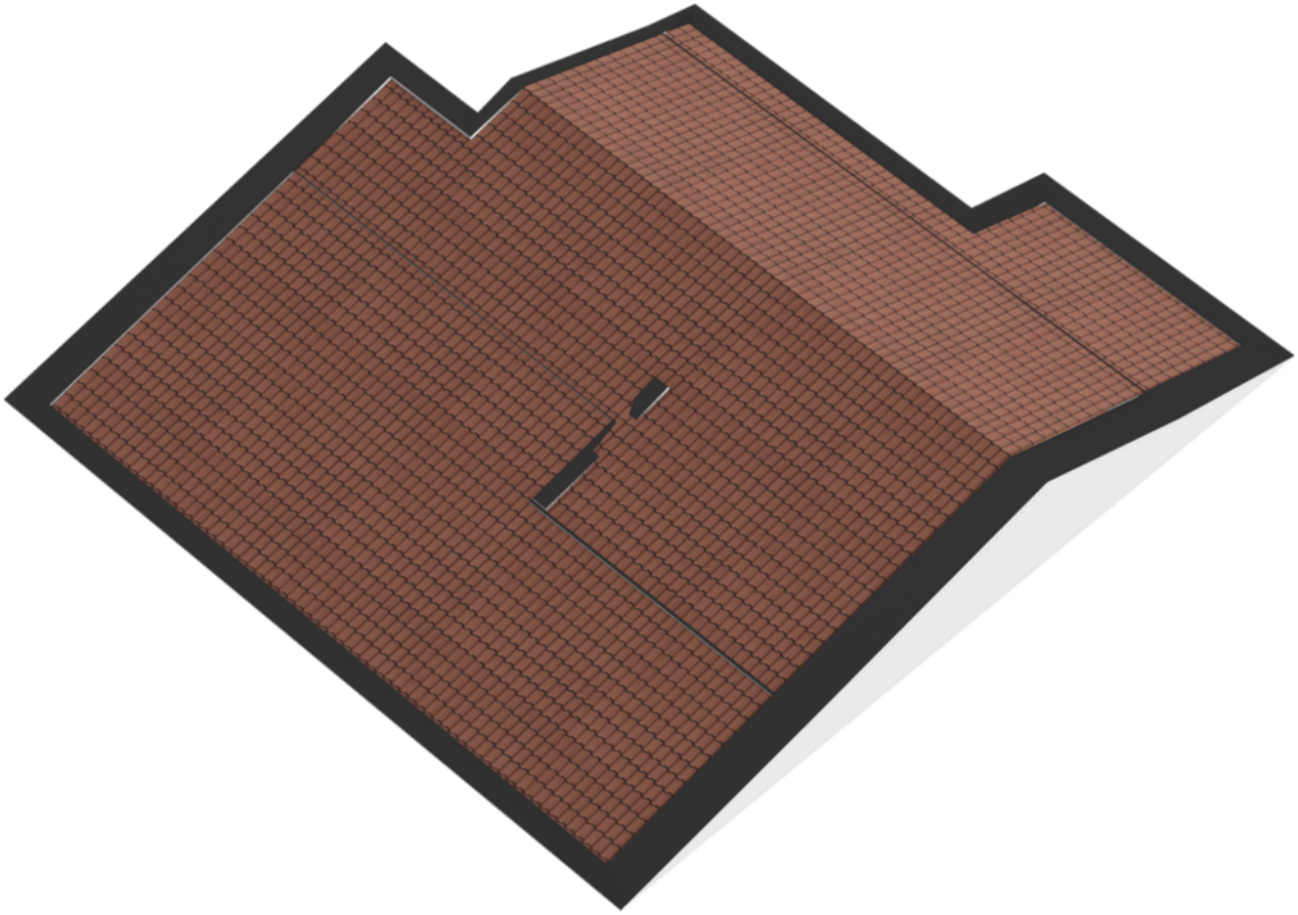
Plattegronden

Plattegronden

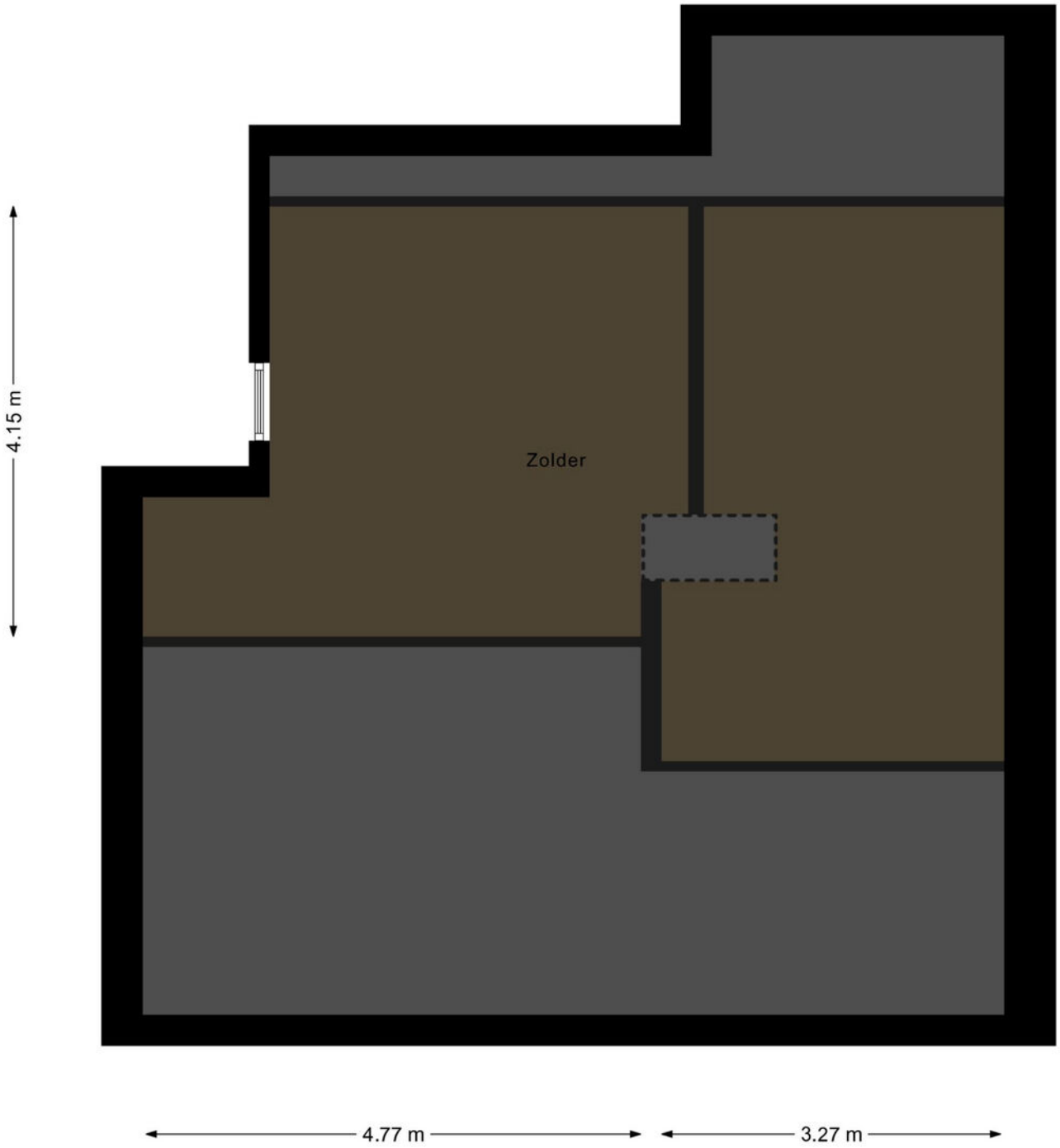


Plattegronden

Plattegronden

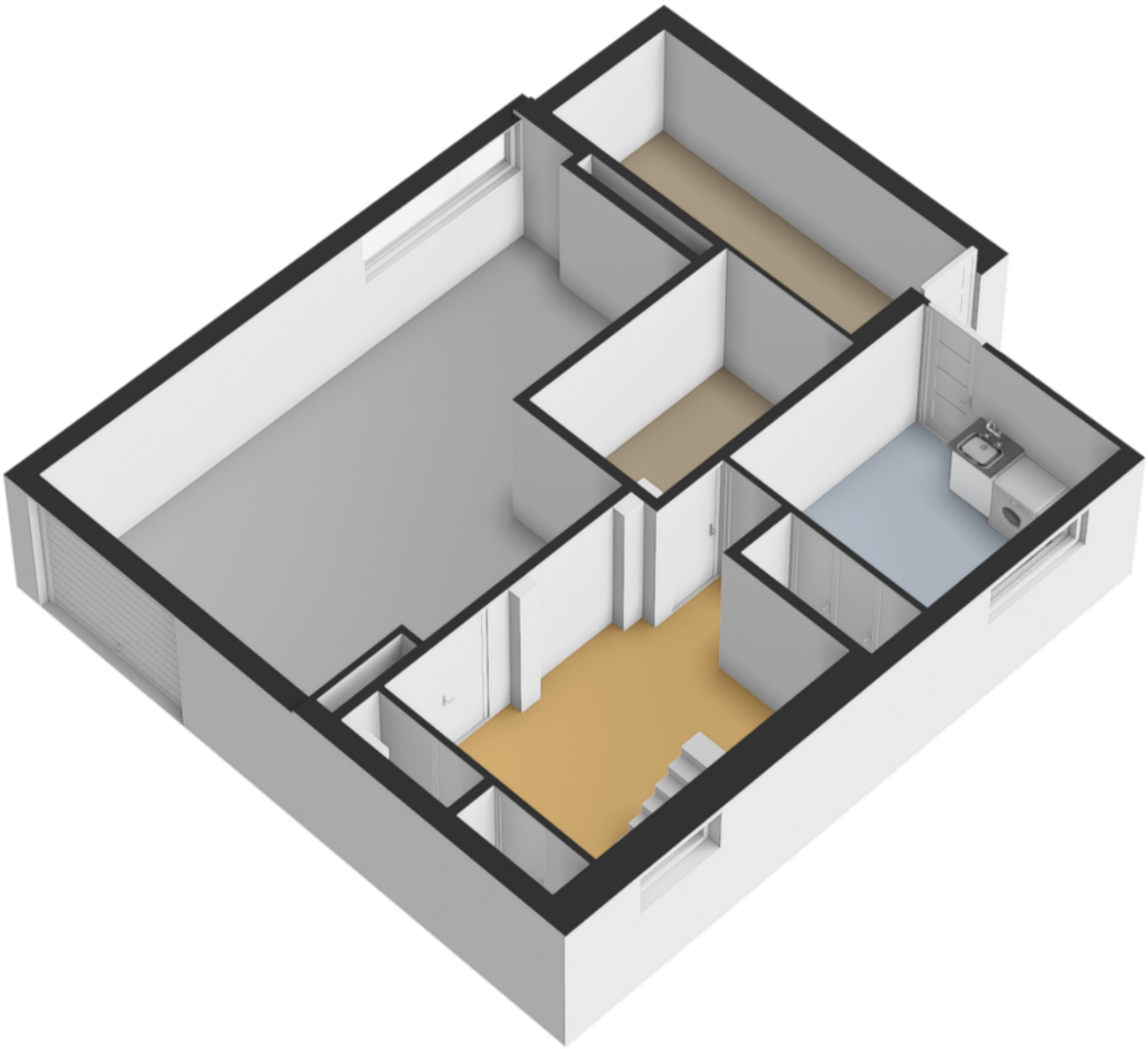


Plattegronden



Plattegronden

Plattegronden



Plattegronden

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geleen
Sectie	F
Perceel	2488

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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.

WONEN IN
GELEEN

Geleen vormt sinds 2001 tezamen met het iets noordelijker , in de voormalige Westelijke Mijnstreek gelegen Sittard en een aantal kleinere plaatsen, waaronder Born, de gemeente Sittard-Geleen. Door deze fusie is de gemeente Sittard-Geleen qua inwonertal (ca. 95.000) de derde van de provincie geworden.

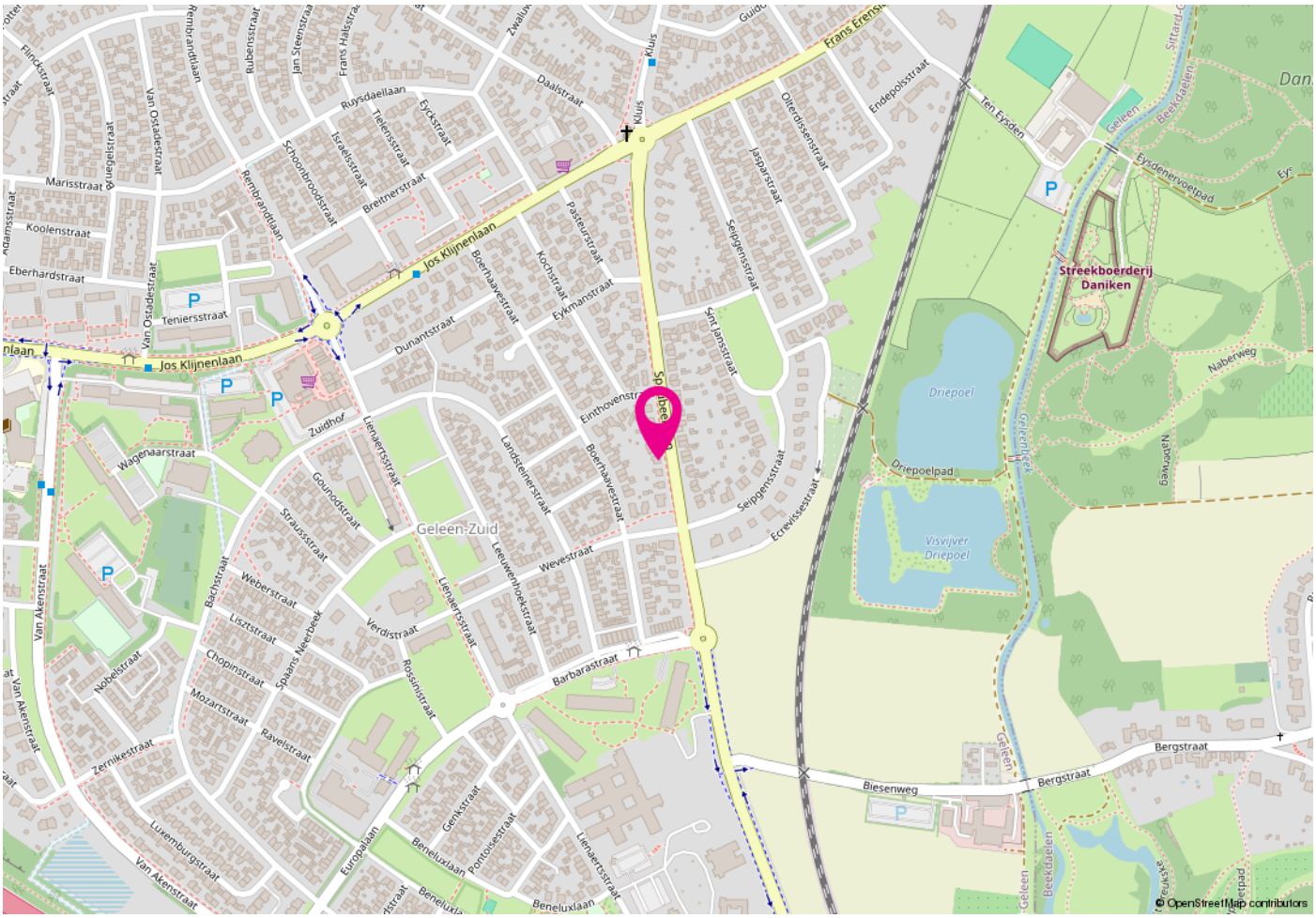
Geleen heeft een vernieuwd winkelcentrum met voor ieder wat wils. In 2017 werd de nieuwe winkelboulevard Gardenz geopend, aanvankelijk als tuinboulevard maar later werden de voorwaarden voor vestiging van bedrijven verruimd ten gunste van doe het zelf, wonen, sport enz.

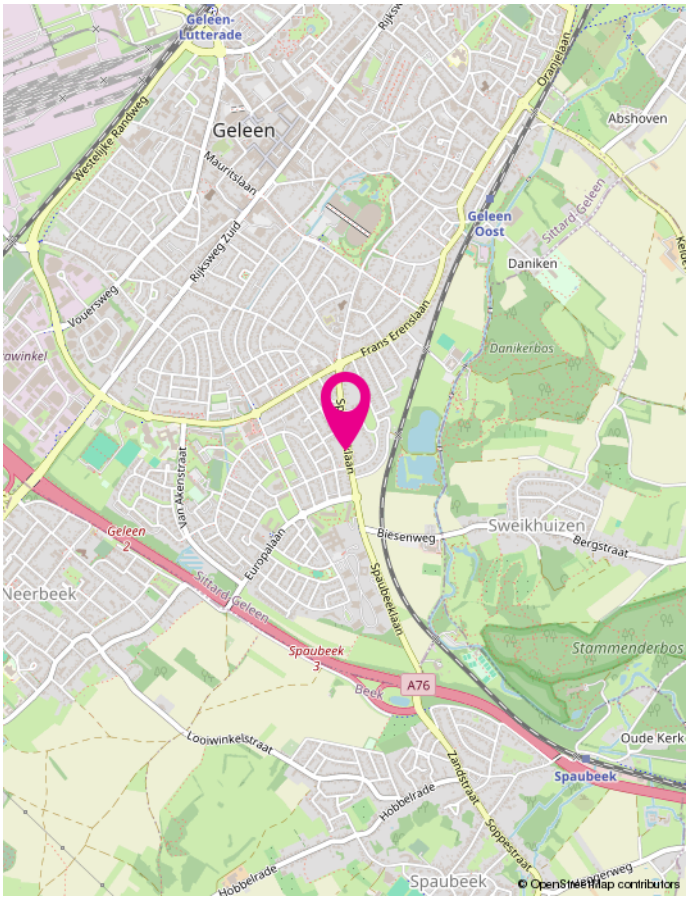
Geleen is rijk aan onderwijsinstellingen, waaronder de vele basisscholen, middelbare scholen. Tevens biedt Geleen een rijk verenigingsleven, waar voor ieder wat wils is.

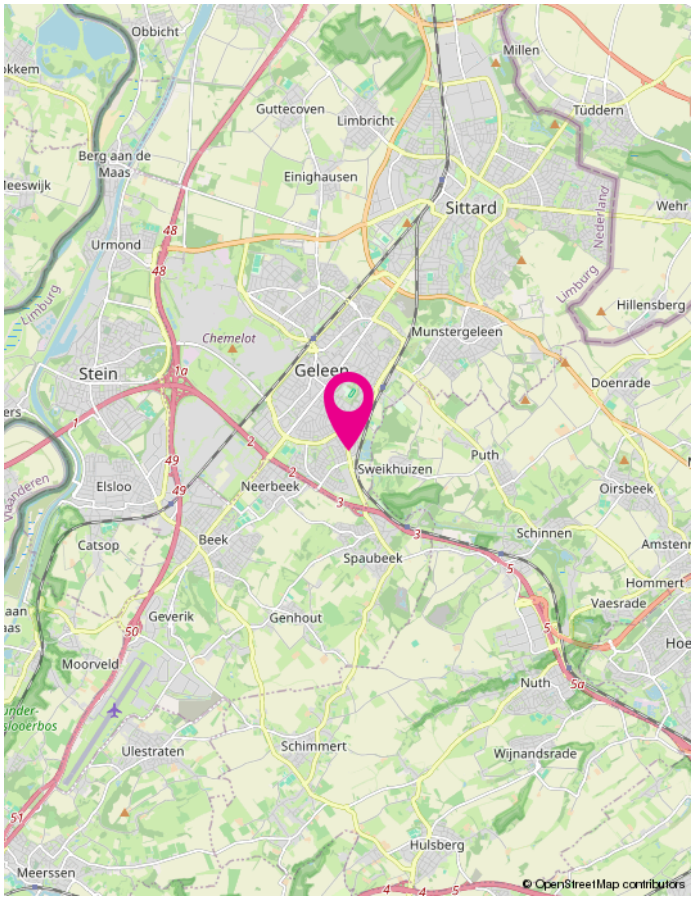
Geleen is uitstekend te bereiken via openbaar vervoer en de autosnelweg A2. Tevens zijn vanuit Geleen België en Duitsland goed te bereiken.

Kortom, in Geleen is het goed toeven.

Locatie


Jos Klijnenlaan
Streekboerderij Daniken
Driepoel
Visvijver Driepoel
Geleen-Zuid
Barbarastraat
Biesenweg
Bergstraat
Ten Eysden
Eysdenervoetpad
Naberweg
Van Akenstraat
Van Ostadestraat
Eberhardstraat
Koolenstraat
Marisstraat
Wagenaarstraat
Zuidhof
Dunantstraat
Eykmanstraat
Pasteurstraat
Boerhaavestraat
Landsteinerstraat
Wevestraat
Leeuwenhoekstraat
Verdistraat
Rossinistraat
Spaans Neerbeek
Bachstraat
Weberstraat
Lisztstraat
Chopinstraat
Mozartstraat
Ravelstraat
Zernikestraat
Nobelstraat
Luxemburgstraat
Europalaan
Beneluxlaan
Genkstraat
Pontoisestraat
Lienaertsstraat
Gounodstraat
Straussstraat
Eindhovenstraat
Seipgensstraat
Ecrevissestraat
Sint Jansstraat
Jasparstraat
Olterdissenstraat
Endepolsstraat
Daalstraat
Ruysdaellaan
Breitnerstraat
Schoonbroodstraat
Rembrandtlaan
Van Ostadestraat
Teniersstraat
Flinckstraat
Rubensstraat
Jan Steenstraat
Frans Halsstraat
Eyckstraat
Tielensstraat
Israëlstraat
Kluis
Frans Erenslaan
Geleen
Beekdaelen
© OpenStreetMap contributors


Geleen-Lutterade
Geleen
Abshoven
Geleen Oost
Daniken
Danikerbos
Sittard-Geleen
Westelijke Randweg
Mauritslaan
Rijksweg Zuid
Vouersweg
Frans Erenslaan
Oranjelaan
Van Akenstraat
Europalaan
Biesenweg
Bergstraat
Sweikhuizen
Neerbeek
Spaubeek
Spaubeeklaan
Stammenderbos
A76
Oude Kerk
Looiwinkelstraat
Hobbelrade
Zandstraat
Soppestraat
© OpenStreetMap contributors


Obbicht
Millen
Guttecoven
Limbricht
Tüddern
Berg aan de Maas
Einighausen
Sittard
Urmond
Nederland
Limburg
Hillensberg
Chemelot
Munstergeleen
Stein
Geleen
Doenrade
Puth
Sweikhuizen
Elsloo
Neerbeek
Oirsbeek
Catsop
Beek
Schinnen
Spaubeek
Hommert
Vaesrade
Geverik
Genhout
Moorveld
Nuth
Ulestraten
Schimmert
Wijnandsrade
Hulsberg
Meerssen
© 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