

BINNENKIJKEN

BIJ DOHMENSTRAAT 1 A



GELEEN

**KEMPEN
OBERDORF**

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



Kenmerken

Soort	herenhuis
Type	vrijstaande woning
Kamers	10
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	218 m ²
Perceeloppervlakte	500 m ²
Inhoud	761 m ³
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Algemene omschrijving

Volledig gerenoveerde en charmante vrijstaande woning met 5 slaapkamers, 3 badkamers, 3 garageboxen en een verrassend sfeervolle tuin in hartje Oud-Geleen

ALGEMEEN

- Bouwjaar 1980, grotendeels recent gerenoveerd en gemoderniseerd
- Charmante woning met een karakteristieke en authentieke uitstraling
- Sfeervol en goed onderhouden woonhuis met diverse originele details
- Verzorgd afgewerkt in een lichte en eigentijdse kleurstelling
- Totale woonoppervlakte ca. 218 m²
- Totaal perceeloppervlakte ca. 500 m²
- Inhoud ca. 761 m³
- Voorzien van dak en muurisolatie
- Voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas en HR++ glas, gecombineerd met kunststof kozijnen met HR++ glas
- Maar liefst 5 volwaardige slaapkamers; ideaal voor een groter gezin
- Maar liefst 3 badkamers, verdeeld over de verschillende woonlagen
- Energielabel: C
- Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
- CV-installatie: ATAG, bouwjaar 2023, eigendom
- Beschikt over 3 separate garageboxen

LIGGING

- Centraal gelegen nabij het historische centrum van Oud-Geleen
- Scholen, winkels en diverse dagelijkse voorzieningen bevinden zich op loopafstand
- Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- Het treinstation bevindt zich op loopafstand
- Binnen circa 5 autominuten bereikt u de autosnelweg met goede verbindingen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven

INDELING

SOUTERRAIN

- Vanuit de bijkeuken bereikbaar
- Hal met witgoedaansluitingen en toegang tot de overloop en een praktische provisieruimte
- Ruime provisieruimte met volop mogelijkheden voor opslag
- Vanuit de overloop zijn 2 ruime slaapkamers, een separaat toilet, de badkamer en een provisiekast bereikbaar
- Beide slaapkamers zijn volwaardig van formaat en multifunctioneel te gebruiken
- Badkamer voorzien van een douchecabine en wastafel

BEGANE GROND

- Entree via een zeer fraaie, moderne hal met opvallend hoge plafonds, die direct zorgt voor een ruimtelijke binnenkomst
- Toiletruimte met zwevend closet en fonteintje
- Praktische garderoberuimte en meterkast

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

- Royale L-vormige woonkamer met een fraaie mozaïekparketvloer, airconditioning en openslaande deuren naar de tuin
- De openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de sfeervolle achtertuin
- Halfopen keuken met een moderne keukeninstallatie en een praktische gietvloer
- De keuken is voorzien van een 6-pits gaskookplaat, professionele afzuiging, koelkast, dubbele oven, combimagnetron/oven, vaatwasser, vaste koffiezetapparatuur en wijnkoelkast
- Vanuit de keuken is er rechtstreeks toegang tot de tuin en de aangrenzende bijkeuken
- Praktische bijkeuken met een extra keukenblok
- Vanuit de bijkeuken zijn zowel het souterrain als de zijtuin bereikbaar

1E VERDIEPING

- Via een stijlvolle trap is de eerste verdieping bereikbaar
- Zeer ruime overloop met toegang tot 2 volwaardige slaapkamers, de badkamer en een provisieruimte
- De gehele verdieping is voorzien van een parketvloer
- De royale hoofdslaapkamer beschikt over airconditioning en biedt aan de achterzijde een leuk uitzicht richting het centrum van Oud-Geleen
- De tweede slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en eveneens ruim van formaat
- Complete badkamer met inloopdouche, zwevend closet en dubbele wastafel in een badkamermeubel
- Praktische provisieruimte met opstelling van de cv-ketel

2E VERDIEPING

- Bereikbaar via een vaste trap
- Aan de achterzijde voorzien van een brede dakkapel, waardoor veel extra ruimte en daglicht is ontstaan
- Royale zolderkamer, uitstekend geschikt als werkkamer, hobbyruimte of 5e slaapkamer
- De zolderkamer is voorzien van airconditioning
- Aangrenzend bevindt zich de 3e badkamer, compleet uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafel in een badkamermeubel
- Extra provisieruimte voor het praktisch opbergen van spullen

TUIN

- Verrassend ruime, sfeervolle en fraai aangelegde achtertuin met veel zoninval
- Vanuit de tuin is er een fraai uitzicht richting het historische centrum van Oud-Geleen
- De tuin beschikt over meerdere plekken om heerlijk buiten te verblijven
- Voorzien van een terras, een overdekt terras, gazon en sfeervolle groenvoorzieningen
- Via de zij-entree is er een praktische verbinding met de oprit
- Een heerlijke buitenruimte die, ondanks de centrale ligging, verrassend veel sfeer en ruimte biedt

GARAGES

- De woning beschikt over maar liefst 3 ruime, separate garageboxen
- Alle garageboxen zijn voorzien van een elektrisch bedienbare kantelpoort

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
OVERDORF









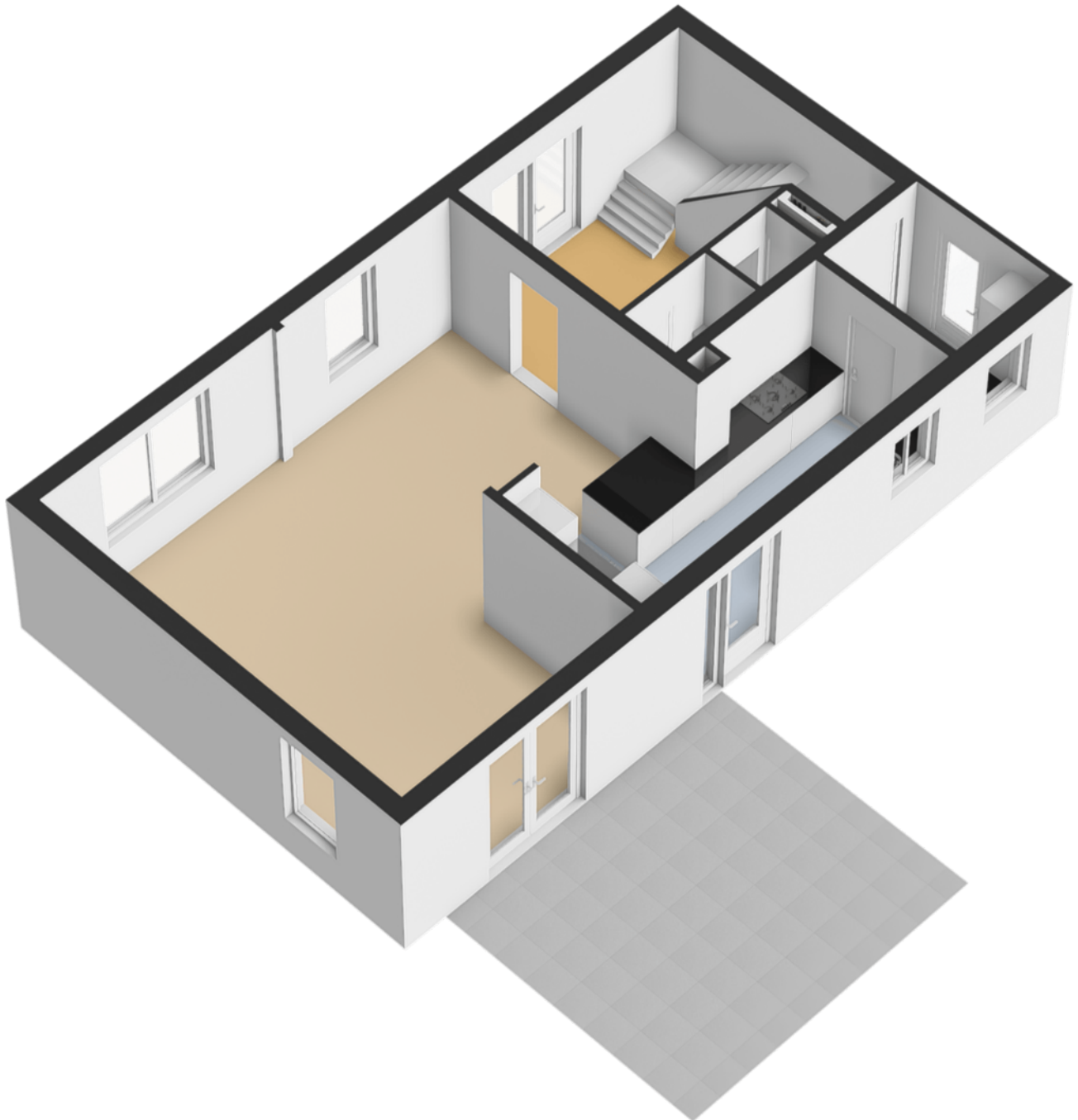




Plattegronden



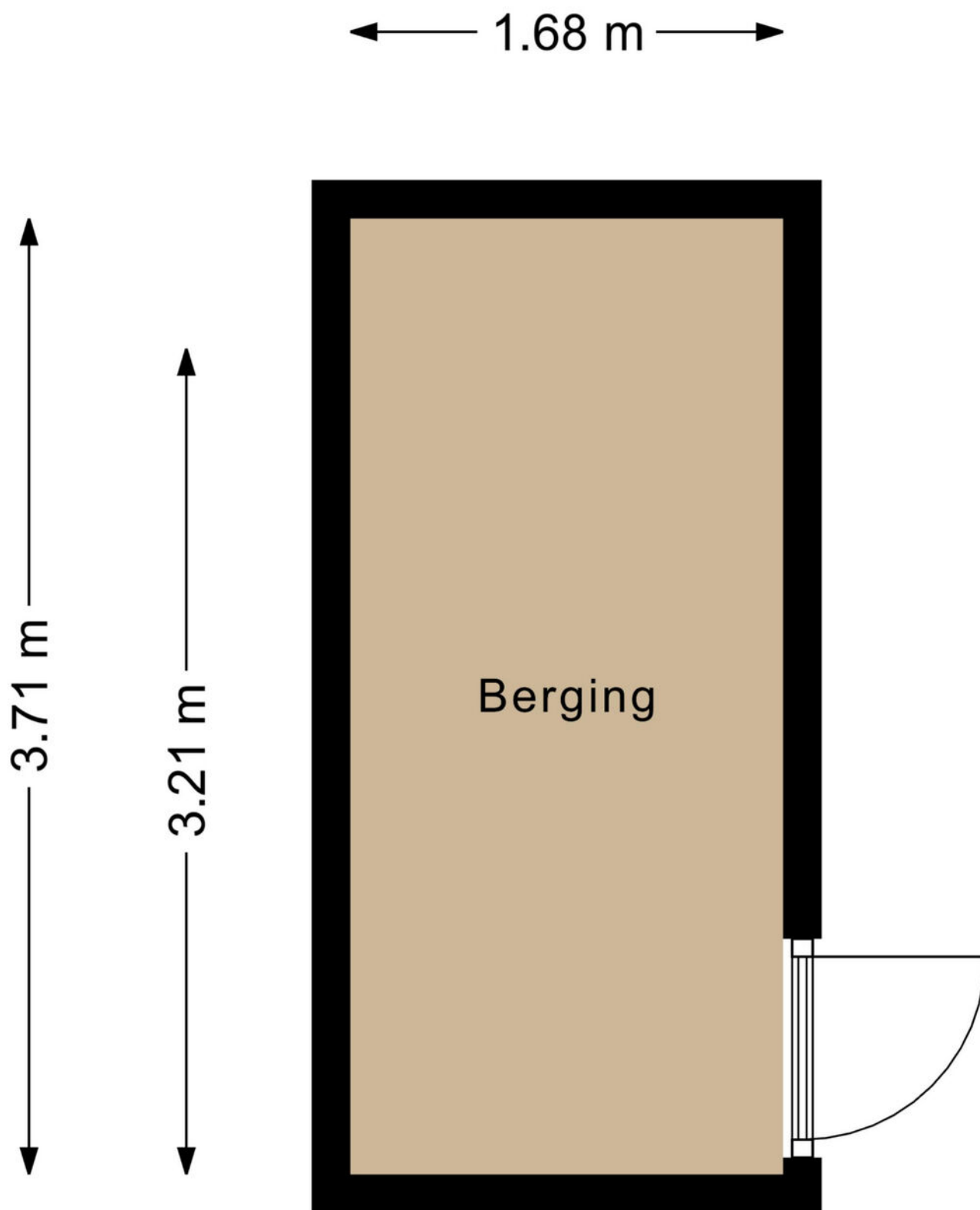
Plattegronden



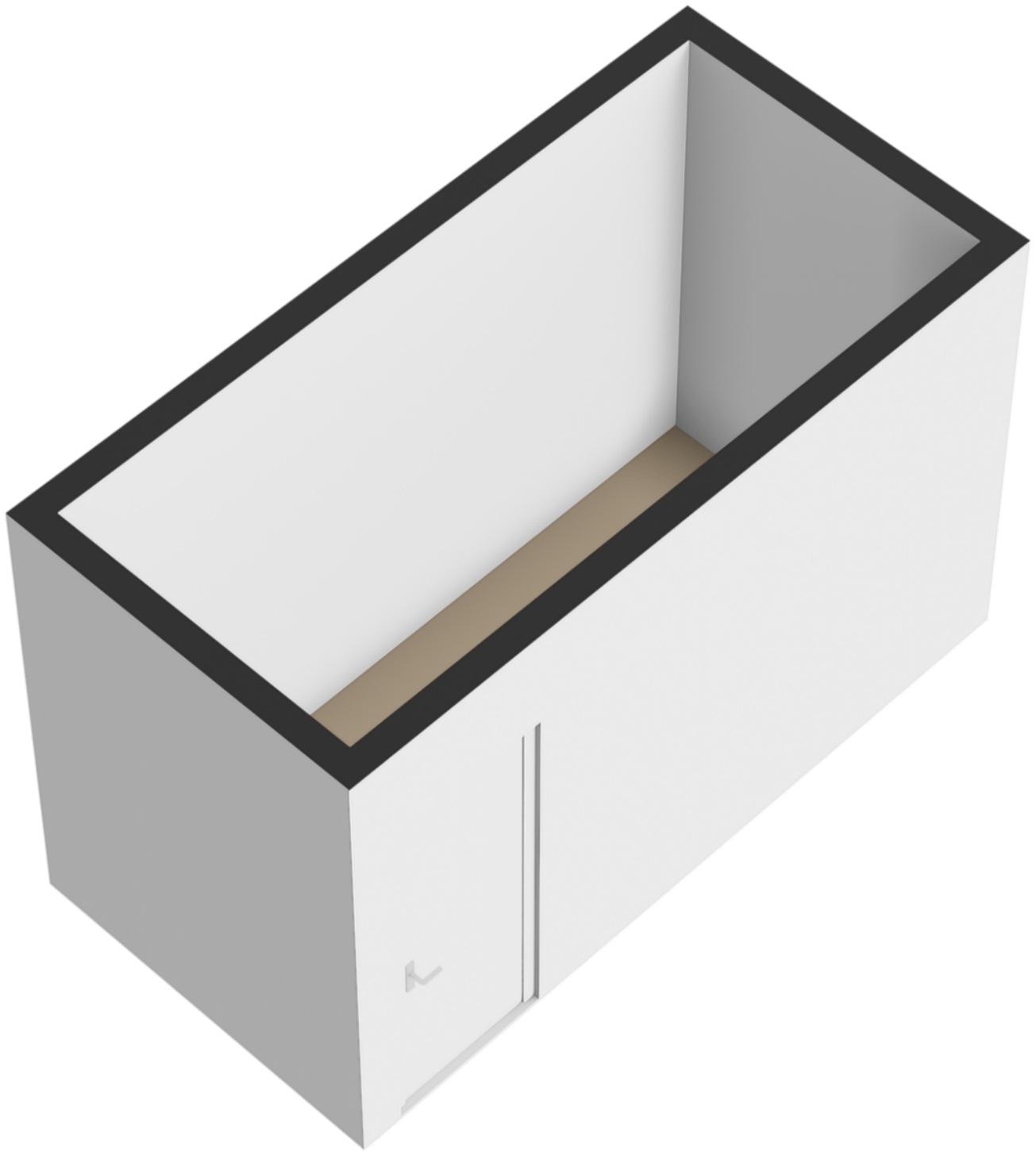
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden

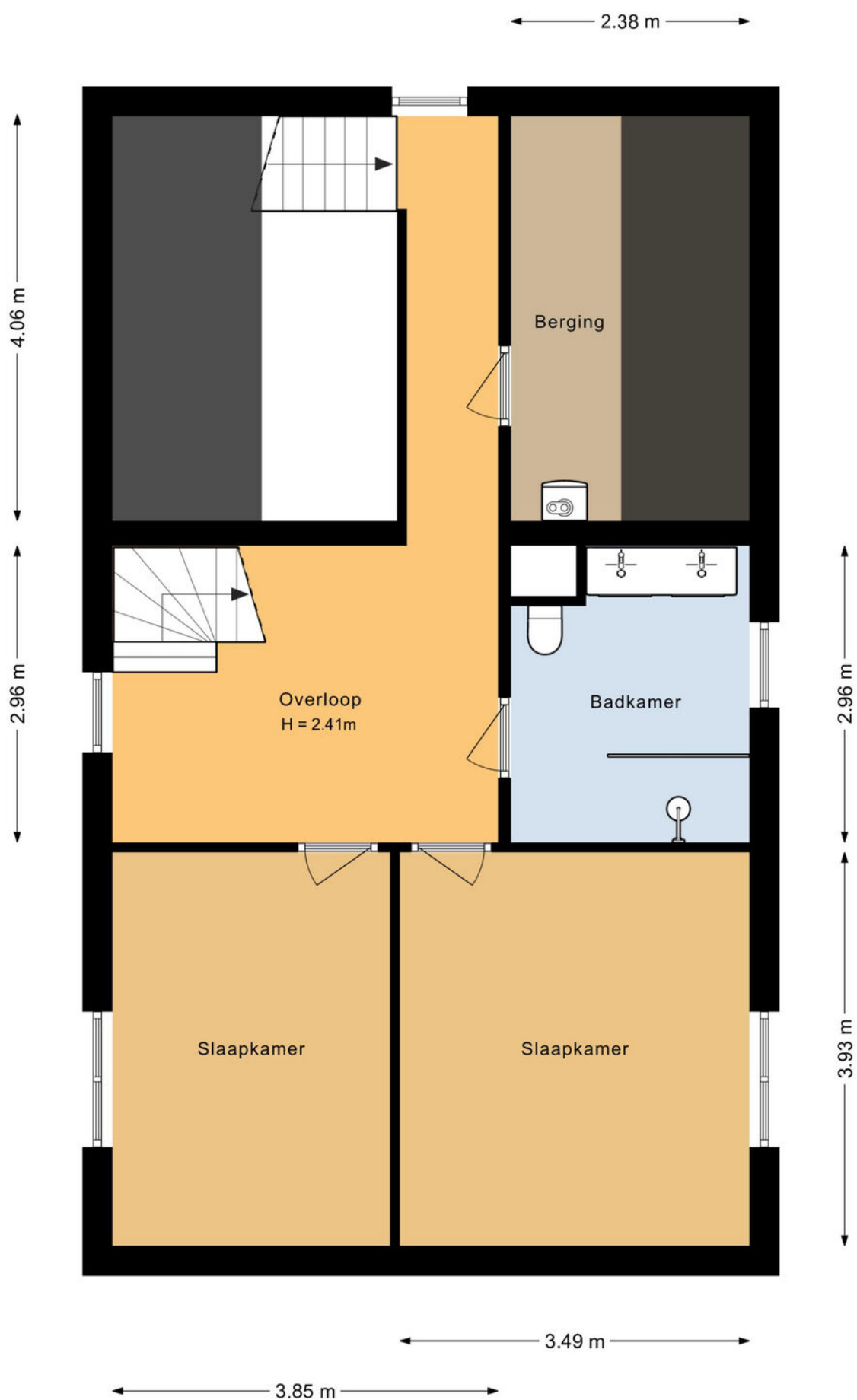
← 1.68 m →

3.71 m

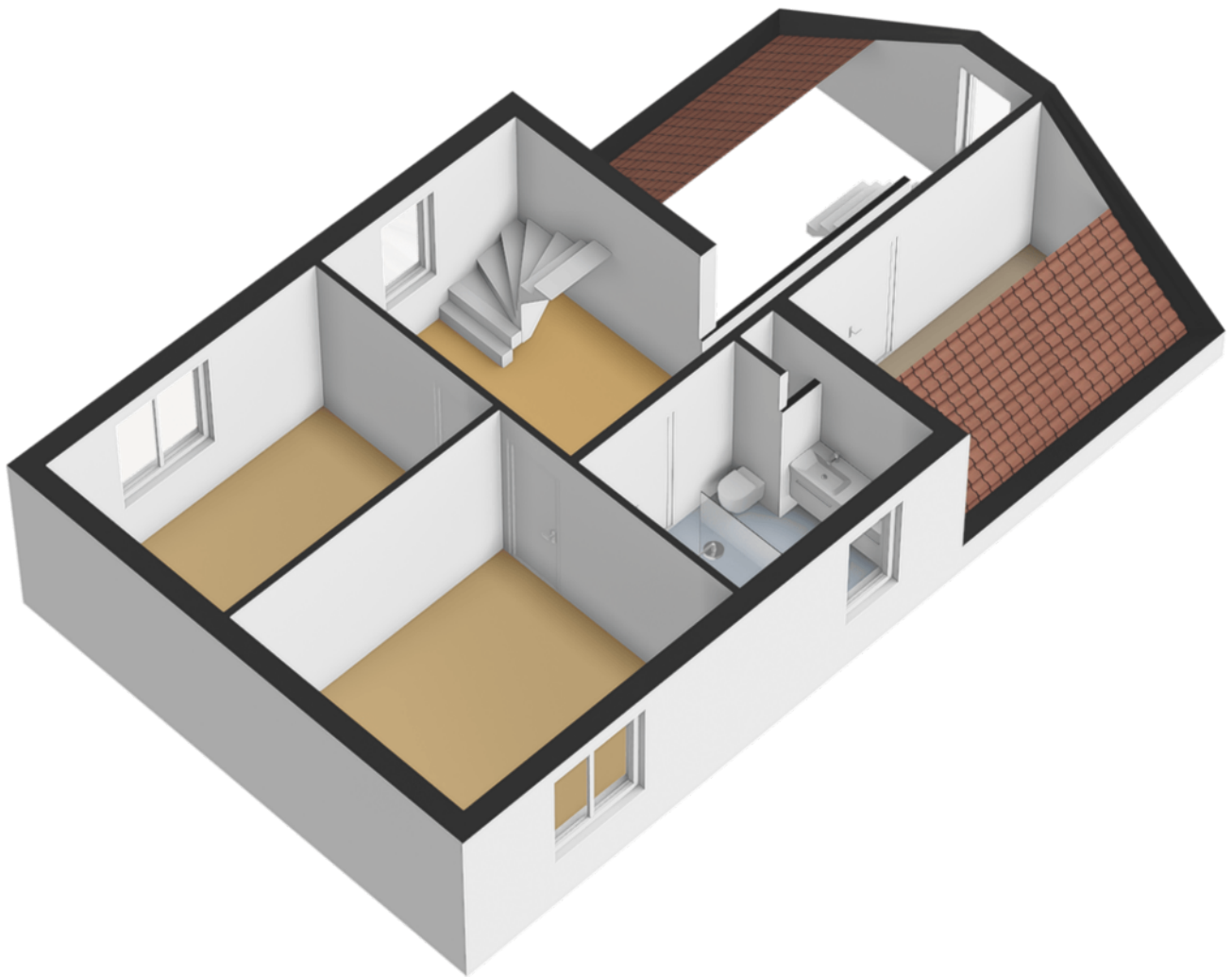
3.21 m



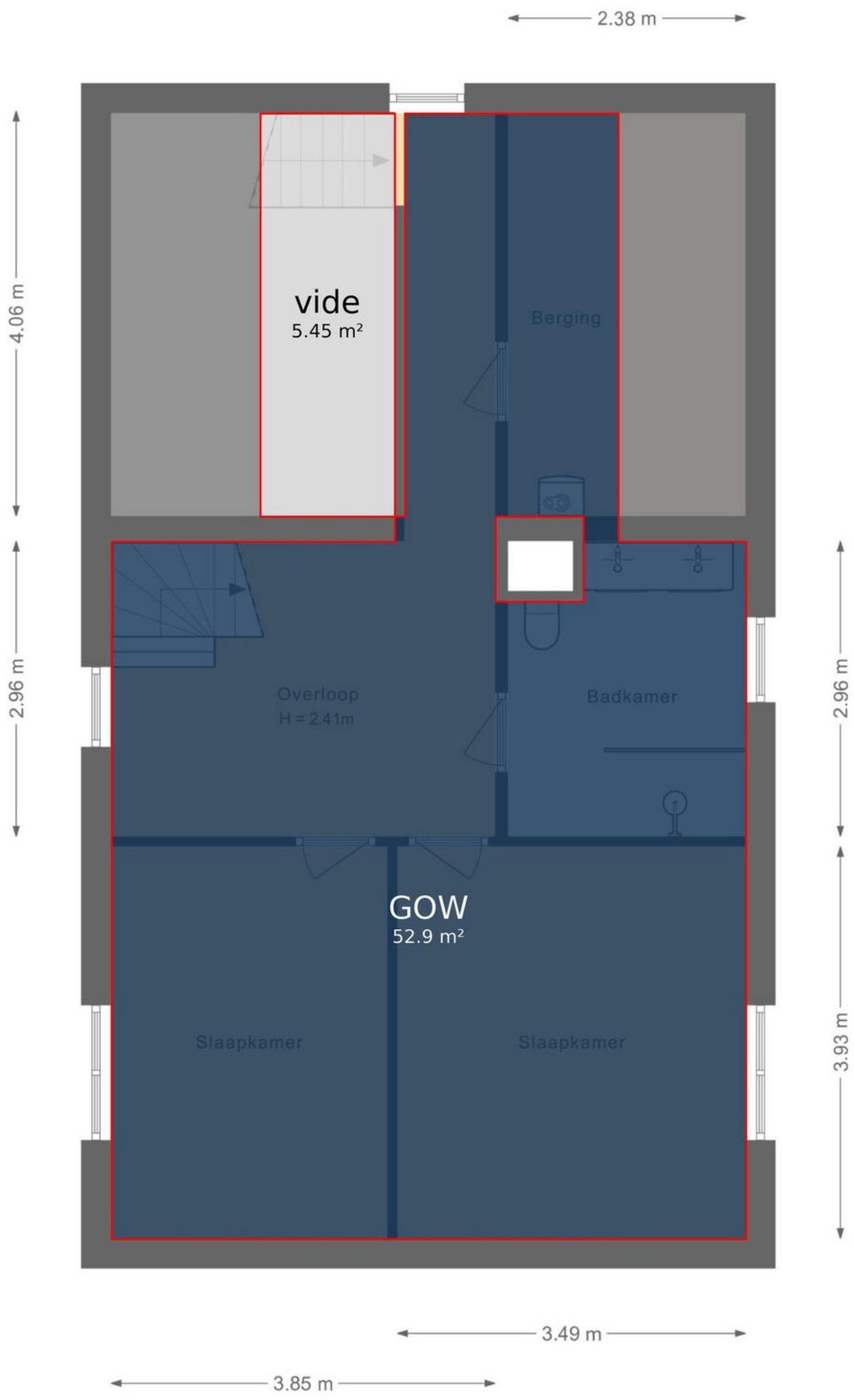
Plattegronden



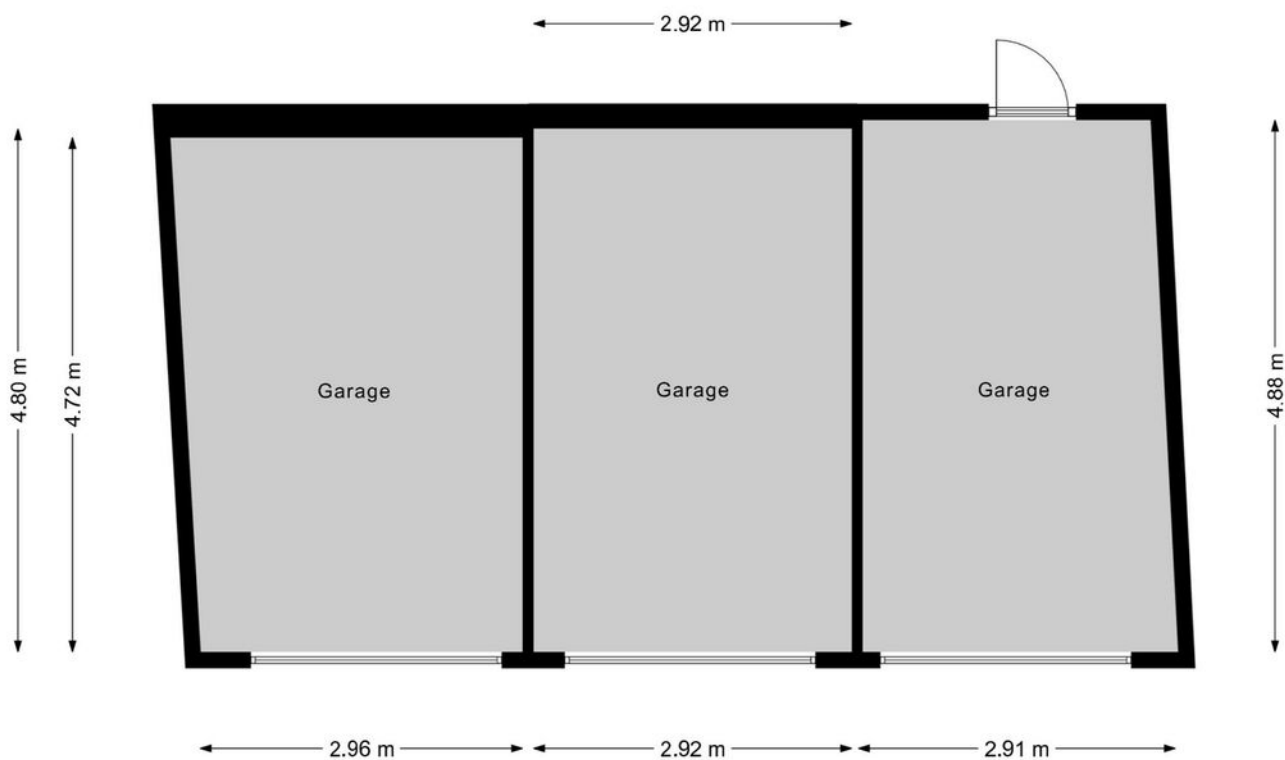
Plattegronden



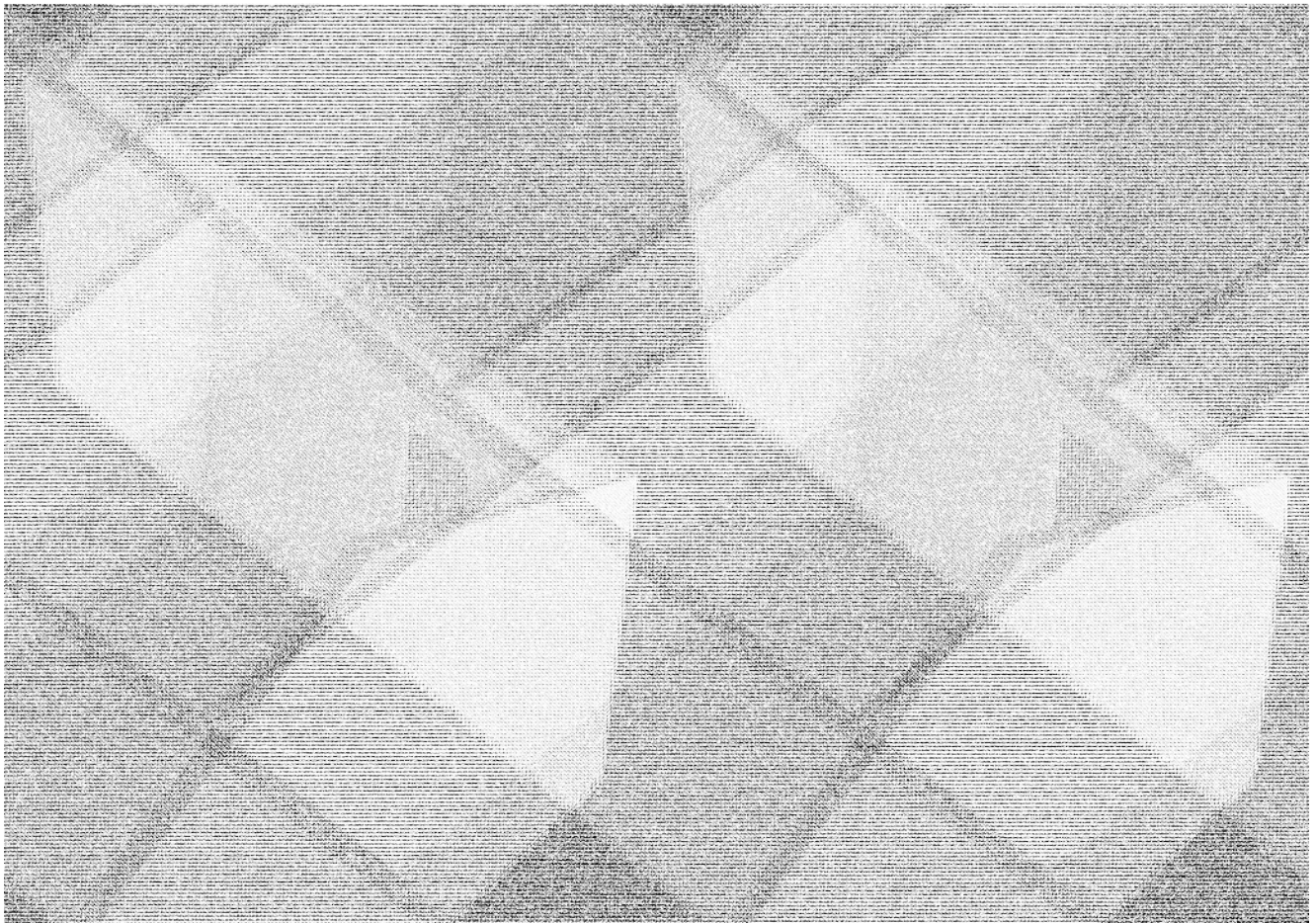
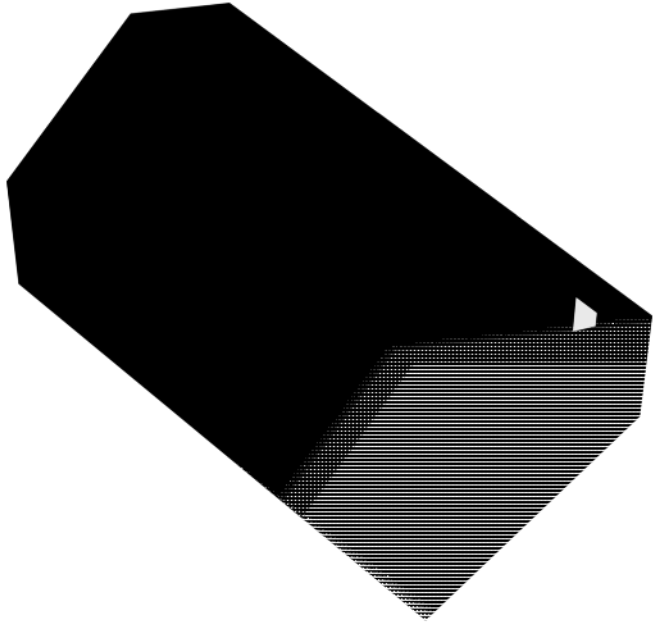
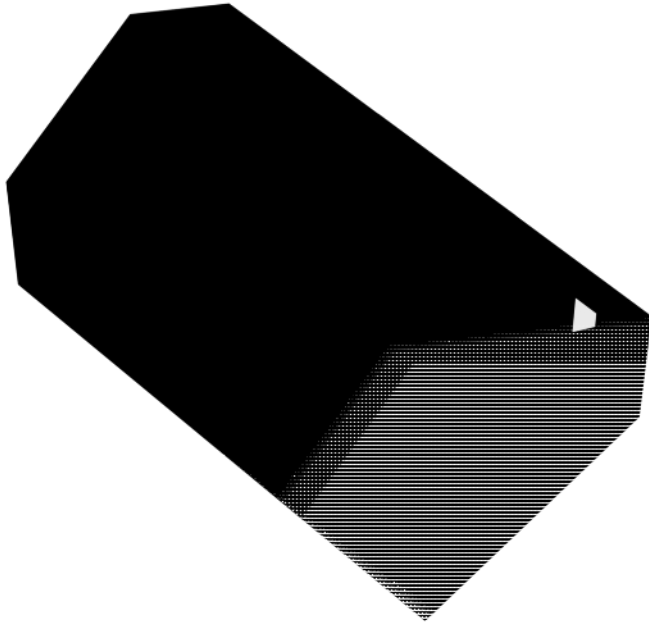
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



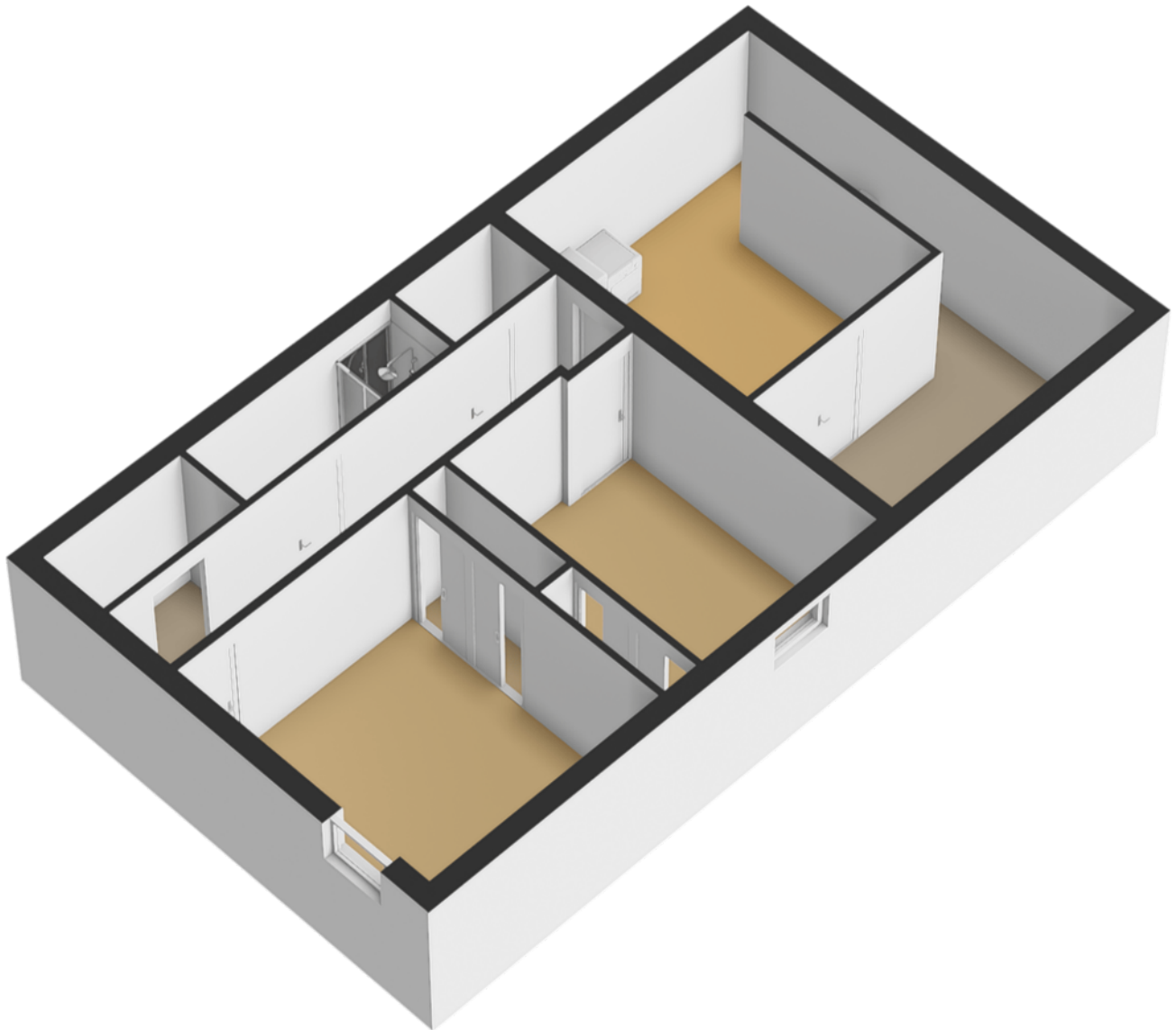
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



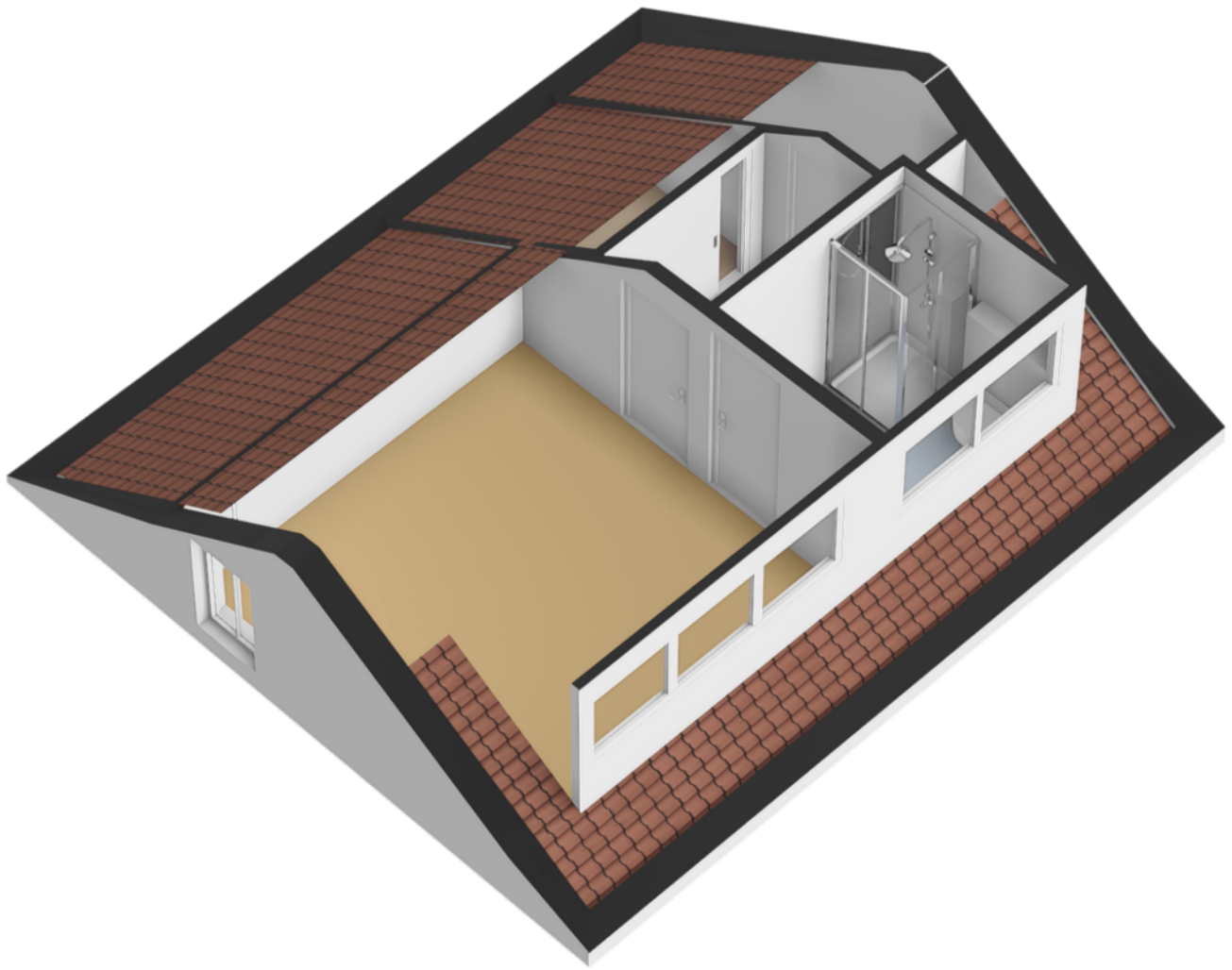
Plattegronden



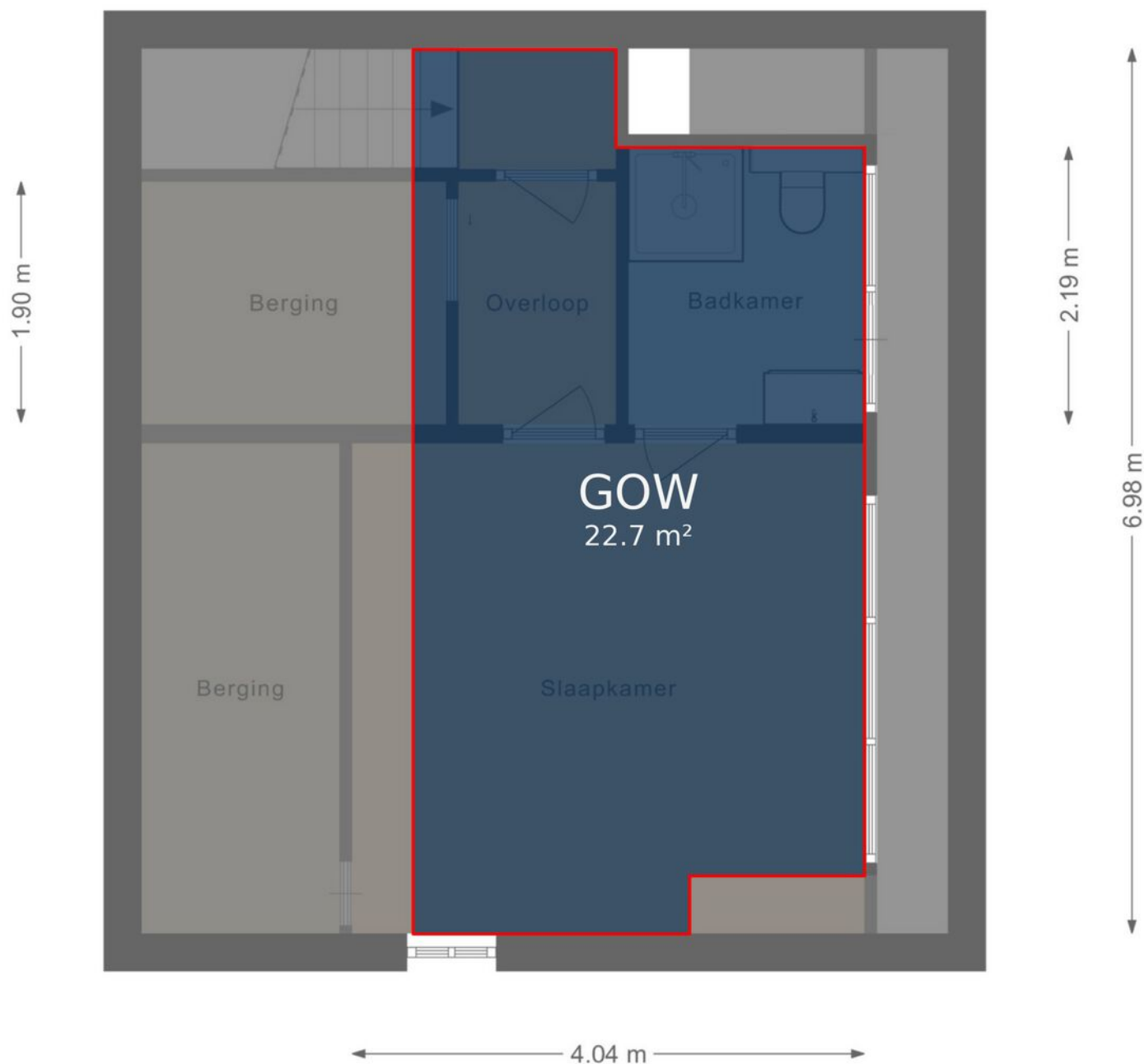
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Geleen

F

4252

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.



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.

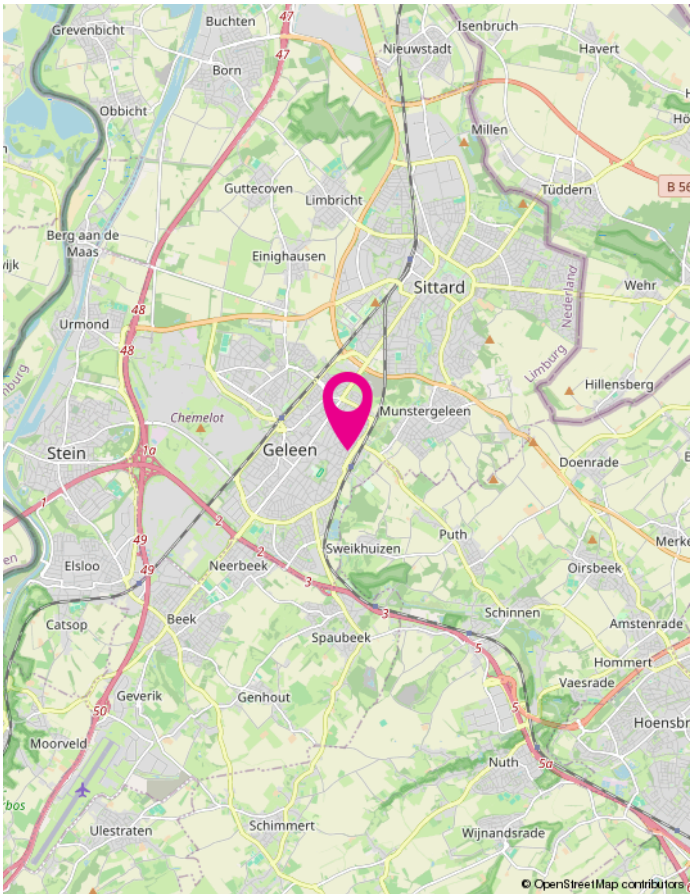
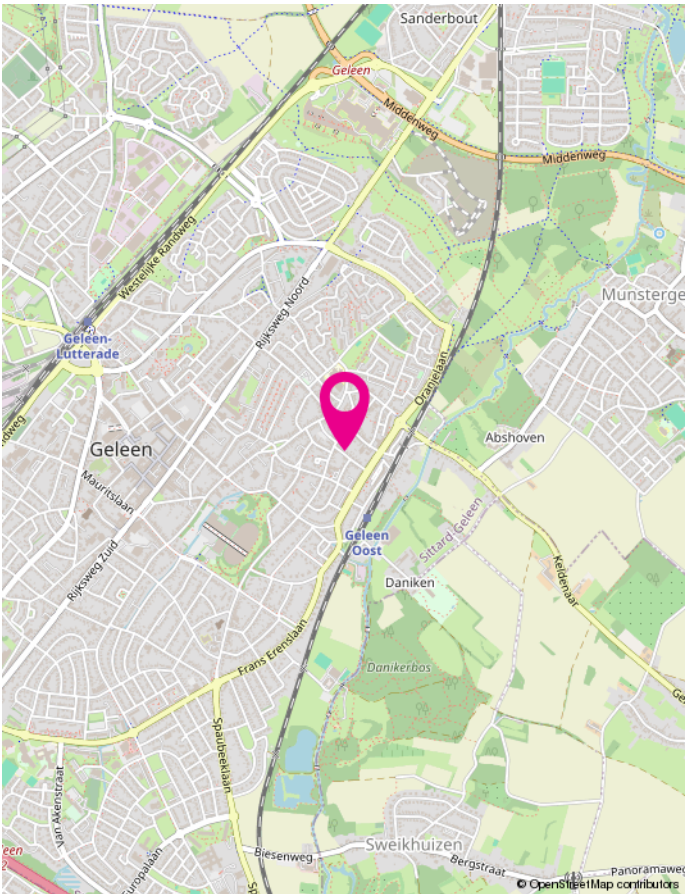
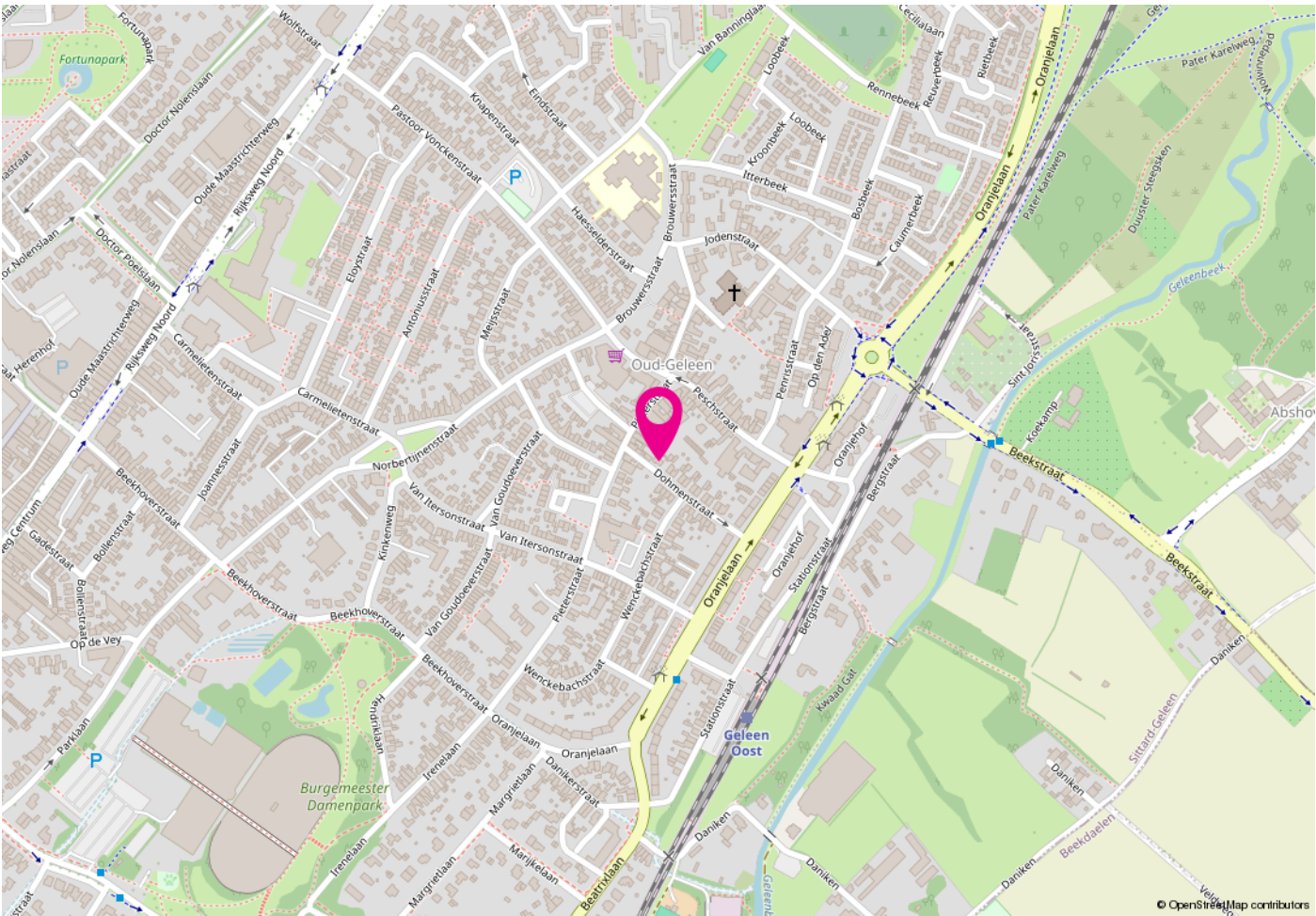
Geleen is rijk aan onderwijsinstellingen, waaronder de vele basisscholen, middelbare scholen. Tevens biedt Geleen een rijk verenigingsleven, waar voor ieder wat wils is.

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



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 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. 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, hypotheke 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