BINNENKIJKEN

BIJ KELDERSTRAAT 4

STEIN

KEMPEN OBERDORF

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

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Kamers	9
Slaapkamers	5
Woonoppervlakte	206 m^2
Perceeloppervlakte	480 m^2
Inhoud	1008 m^3
Bouwjaar	1900
Tuin	achtertuin
Garage	souterrain
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Algemene omschrijving

Karakter, historie en duurzaamheid komen op unieke wijze samen aan de Kelderstraat 4 in Stein. Deze bijzondere vrijstaande woning, oorspronkelijk de veldwachterspost van Stein, bestaat uit een authentiek gedeelte van vóór 1900 en een uitbreiding uit 1950. Met een woonoppervlakte van circa 206 m², 135 geïntegreerde zonnepanelen, een energielabel B, een royale afgesloten oprit en een verrassende indeling biedt deze woning volop mogelijkheden. Dankzij het souterrain met eigen entree en voorzieningen is dubbele bewoning, een mantelzorgsituatie, praktijk aan huis of werken vanuit huis uitstekend mogelijk. De sfeervolle tuin op het zuiden, de karakteristieke details en de rustige ligging in de oude dorpskern, op steenworp afstand van natuurgebied 't Brook, maken dit een woning die u absoluut gezien moet hebben.

Algemeen
· Bouwjaar linkergedeelte van vóór 1900, rechtergedeelte 1950, dit pand is een gemeentelijk monument
· Zeer charmante en authentieke uitstraling
· Gezellig en goed onderhouden met liefde bewoond huis, met leuke originele details
· Totale woonoppervlakte ca. 206 m2
· Totaal perceeloppervlakte ca. 480 m2
· Inhoud ca. 1008 m3
· Isolatie: dakisolatie, muurisolatie (waar mogelijk)
· Houten kozijnen met HR++ glas met screens op de slaapkamers (1e verdieping), enkel glas atelier/zolderruimte en kelder
· Deze woning beschikt over 135 zonnepanelen (in het daksysteem ingebouwd)
· Met 4 slaapkamers; een ideaal gezinshuis
· Energielabel B
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A, B of C)
· Hybride CV-installatie (Nefit HR uit 2021) met warmtepomp (Bosch 2024) en een warmtepompboiler (2019), eigendom

Ligging
· Gelegen in de oude dorpskern en bij het natuurgebied 't Brook (https://www.visitzuidlimburg.nl/te-doen-in-zuid-limburg/attracties-bezienswaardigheden/detail/t-brook-en-ziepe/64905/)
· Op loopafstand van o.a. scholen, winkels en openbaar vervoer
· Met de auto binnen ca. 5 minuten op de autosnelweg richting Maastricht/Heerlen/Eindhoven en België
· NS-Station op ca. 15 minuten fietsafstand

Indeling
Souterrain links (straatniveau)
· Eigen entree op straatniveau
· Woonkamer/ hobbyruimte met tegelvloer
· Badkamer met douche, vaste wastafel en zwevend closet
· Berging/houtopslag met deur naar de onderste tuin

Souterrain rechts (straatniveau)
· Hal/entree met meterkast (10 groepen, 4x aardlekschakelaar)
· Technische ruimte met omvormer, cv-ketel, warmtepomp en boiler
· Zeer ruime garage met spoelbak

Begane grond

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

- Hal met plavuizenvloer, tuindeur en toilet met zwevend closet en fonteintje
- Heel gezellige woonkamer met een plavuizenvloer (deels origineel), een erkerrraampartij, een open haardpartij en openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de oprit is deze woonkamer eveneens bereikbaar.
- Gesloten leefkeuken met toegang tot een balkon en een keukeninstallatie v.v. de volgende apparatuur: 5-pits gaskookplaat, afzuiging, koelkast, vaatwasser, combimagnetron
- Bijkeuken met tegelvloer, een keukenblok met oven en de witgoedaansluitingen
- Ruime slaapkamer met tegelvloer v.v. vloerverwarming (radiator is overbodig)
- Badkamer met inloopdouche, ligbad, zwevend (douche)closet en een dubbele wastafel v.v. antiek blad. De badkamer is v.v. vloerverwarming en shutters.

1e verdieping
- Stijlvolle houten bordestrap naar de verdieping
- Vanaf de overloop met vaste ladenkastenwand, dakkapel en dakraam is er toegang tot 3 slaapkamers
- Op gehele verdieping ligt een houten plankenvloer
- Vanuit de tuin bereikbare zolderruimte/atelier/hobbyruimte met een spoelbak

Tuin
- De gezellige achtertuin heeft een goede zonligging op het zuiden
- De tuin op diverse niveaus beschikt over diverse terrassen, een gazon, toegang tot de benedenverdieping en de begane grond
- Vanuit de tuin is er toegang tot de extra ruimte op de eerste verdieping

Garage/oprit
- Ruime garage op straatniveau gelegen met een spoelbak
- Aan de linkerzijde van de woning gelegen met een electrische bedienbaar hekwerk af te sluiten ruime oprit

KORTOM: een unieke combinatie van historie, ruimte, comfort en toekomstbestendig wonen.

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

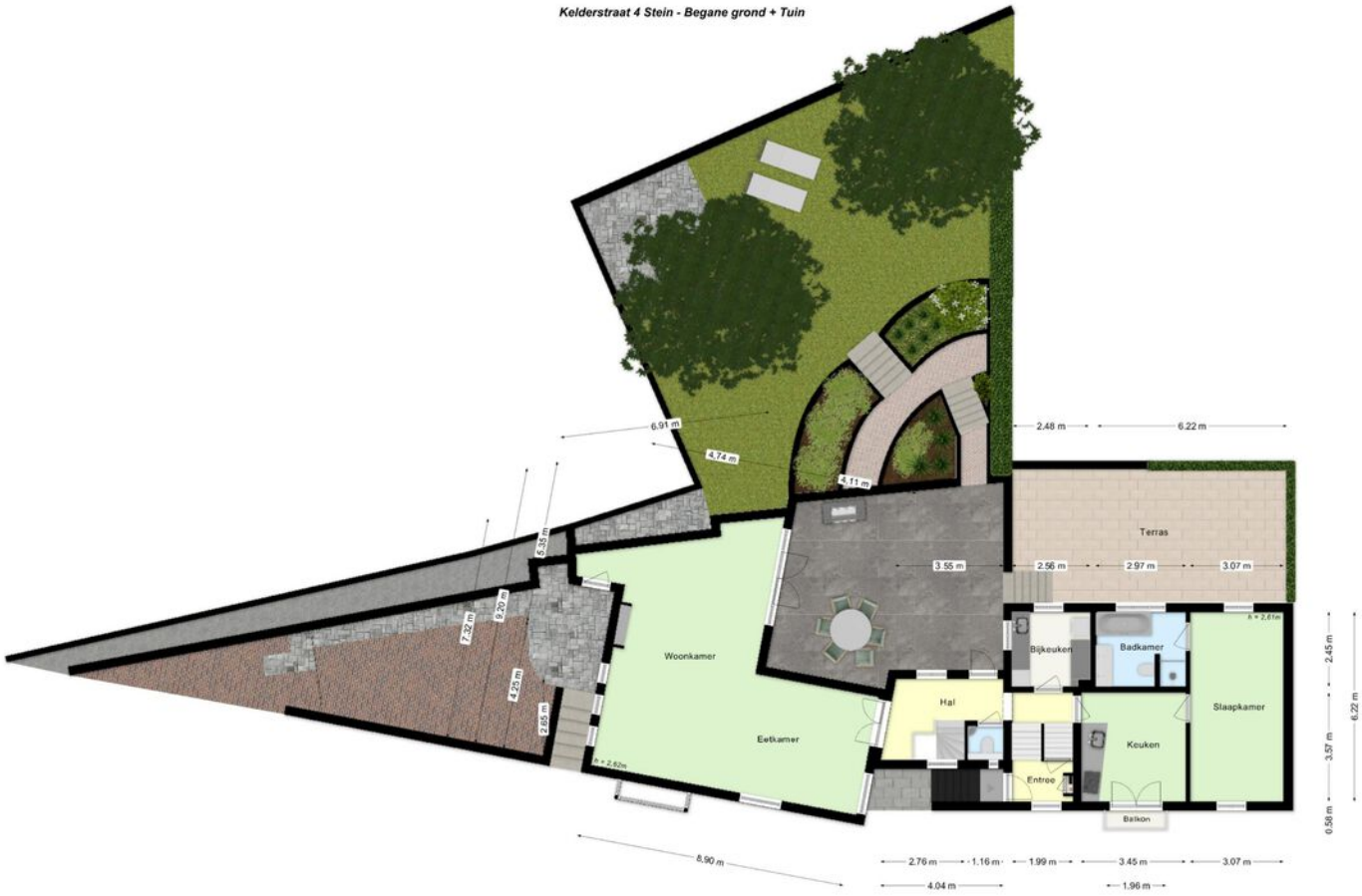
KEMPEN OBERDORF

KEMPEN OBERDORF

kempen & oberdorf

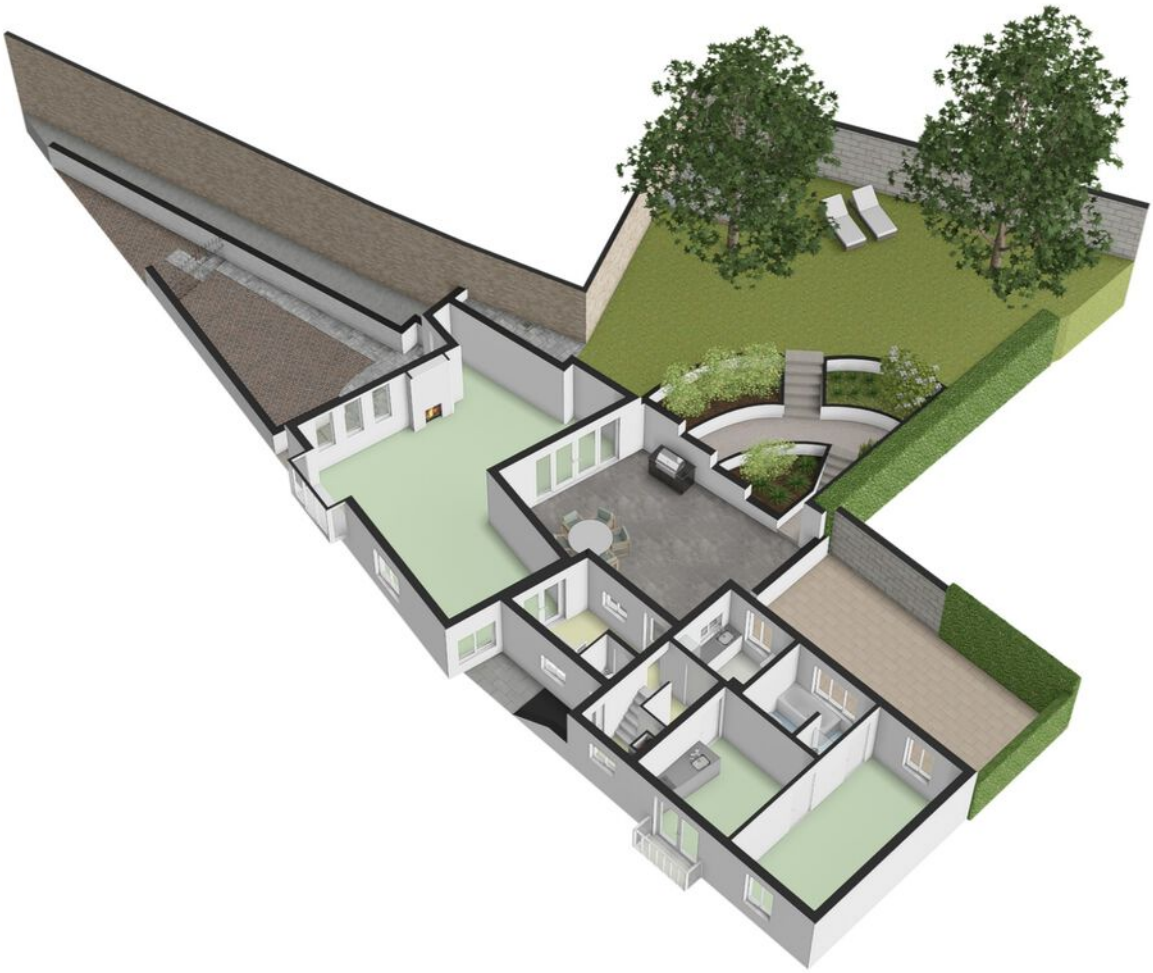
assurantiën | hypotheken | makelaardij o/z

Plattegronden

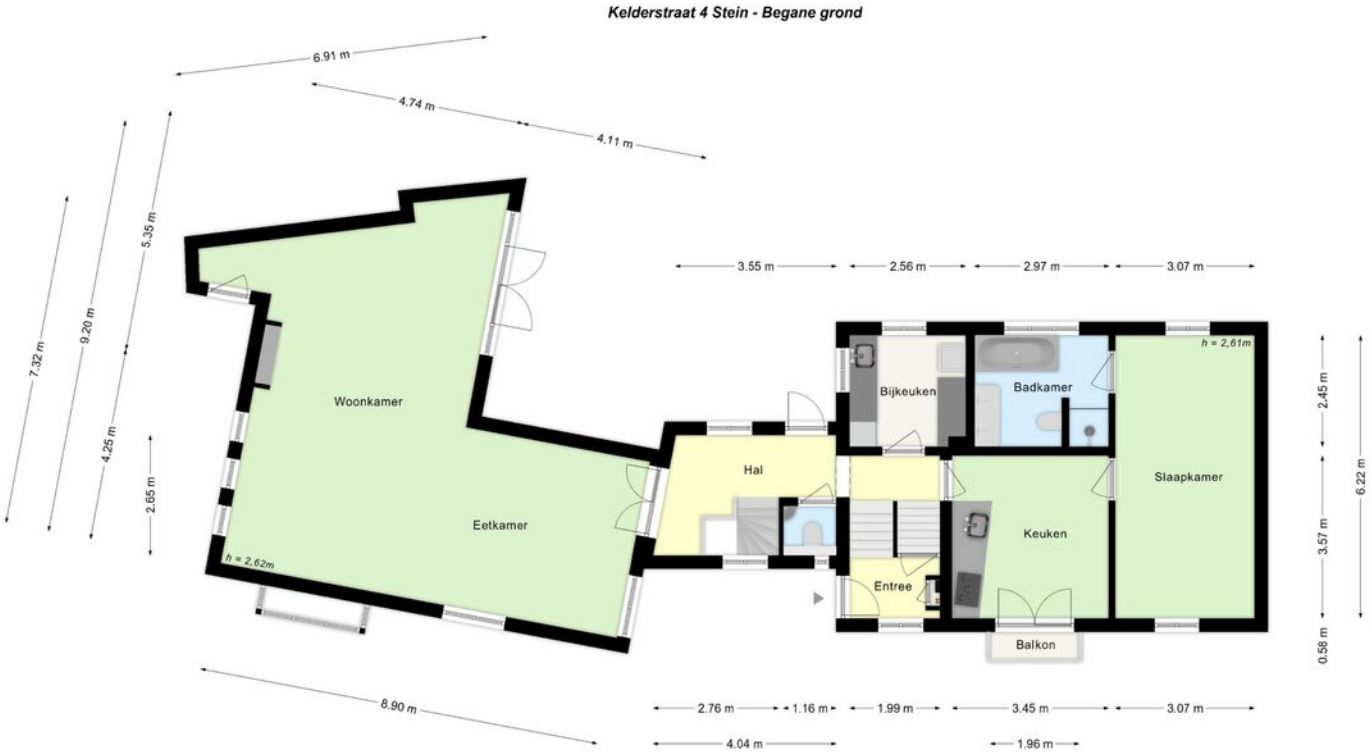


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



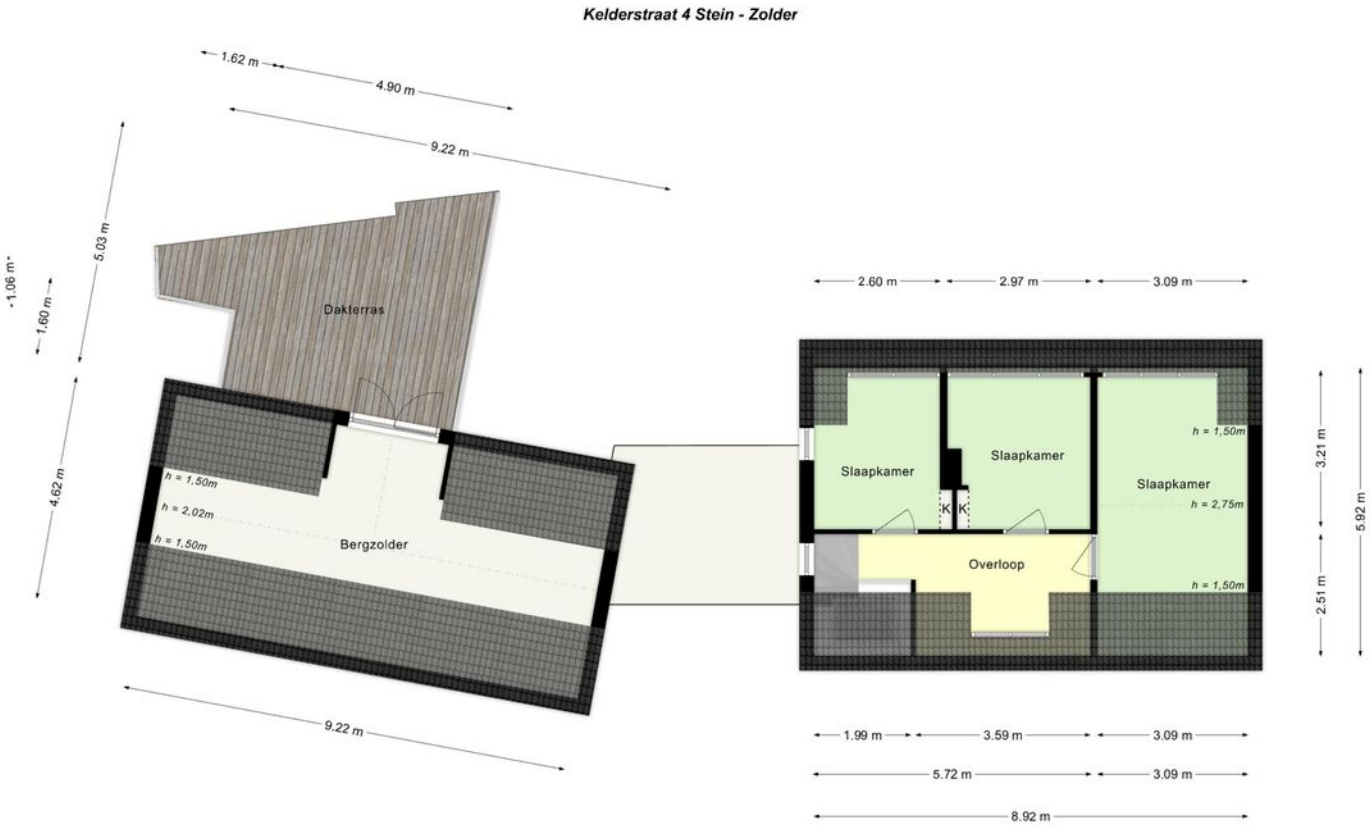
Plattegronden



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

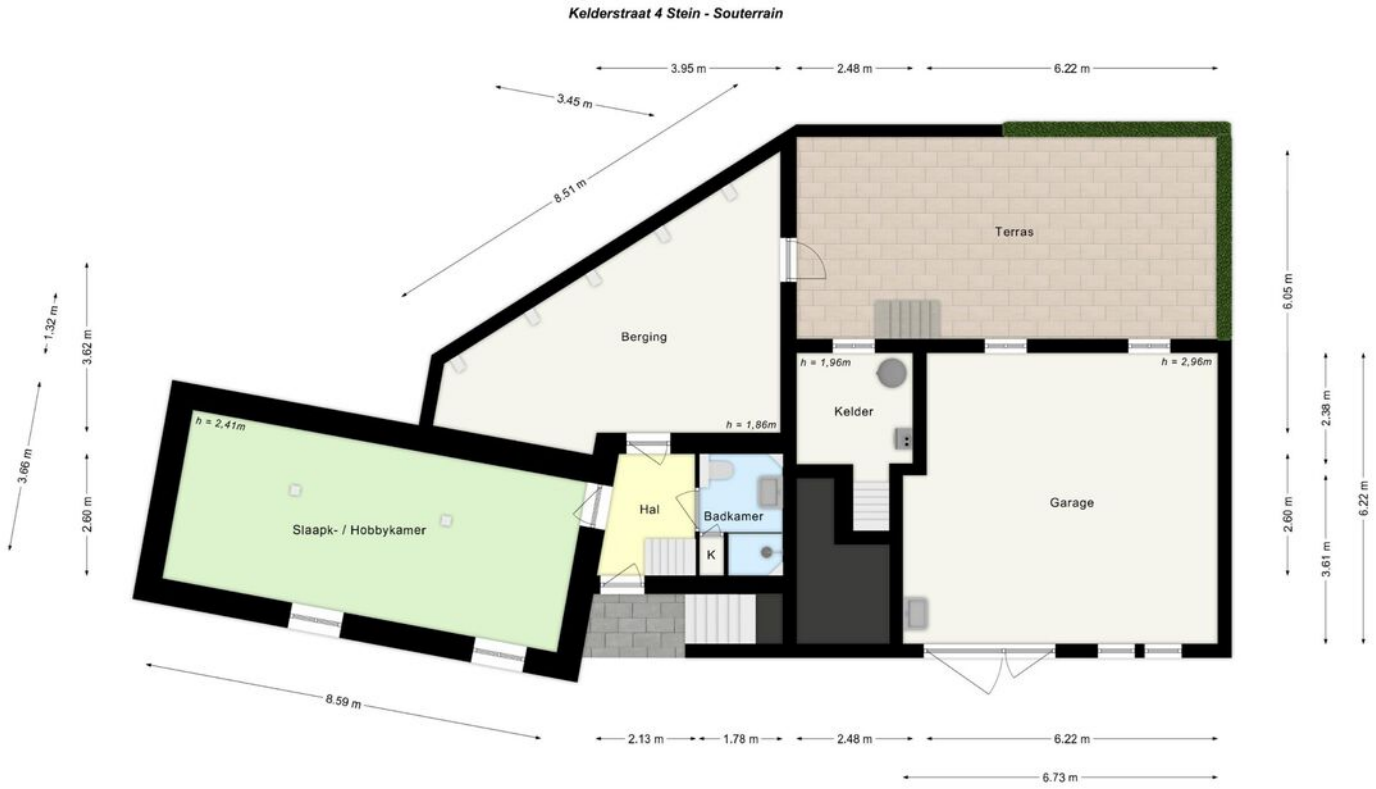
Plattegronden



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

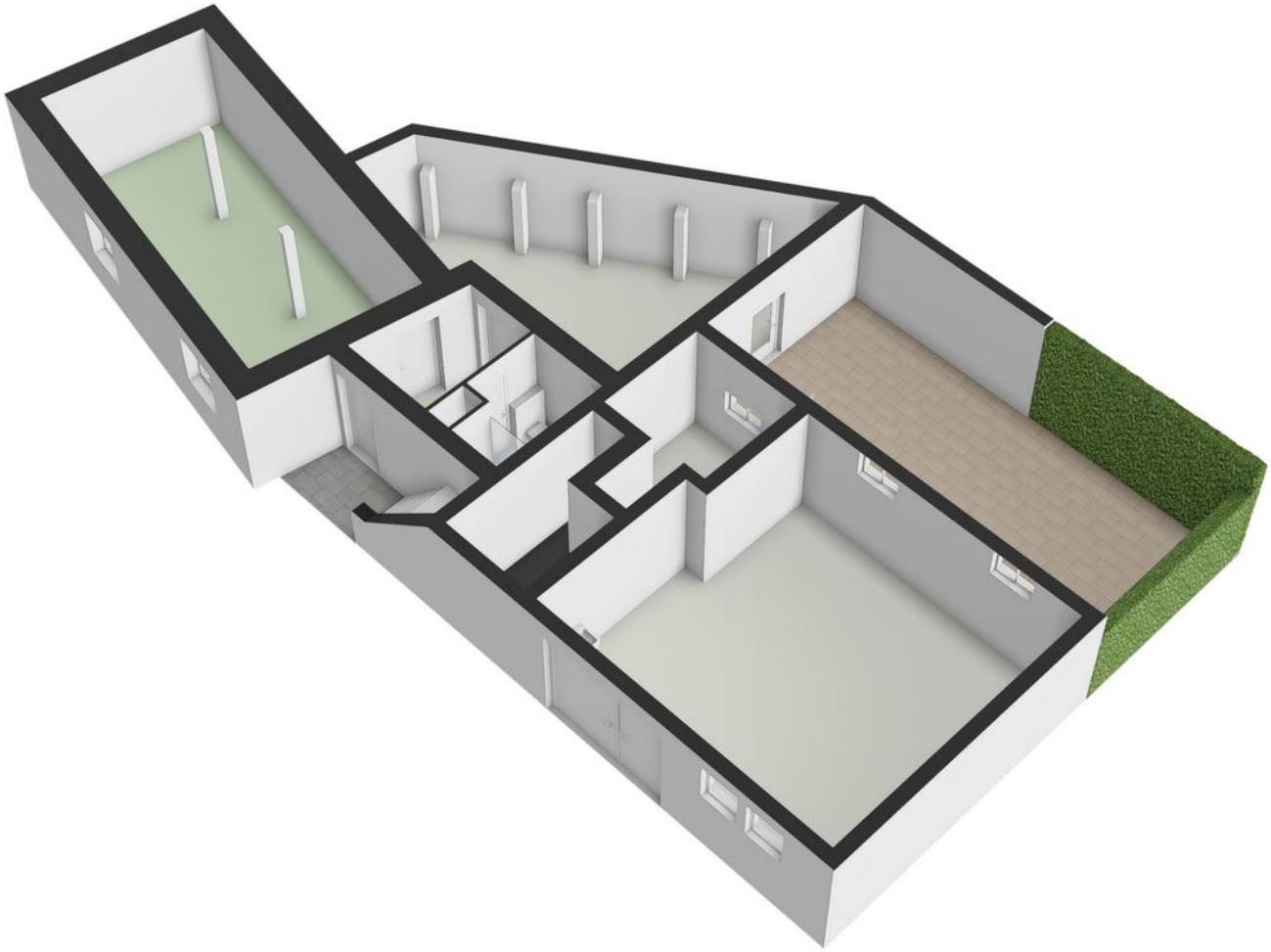
Plattegronden

Plattegronden



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

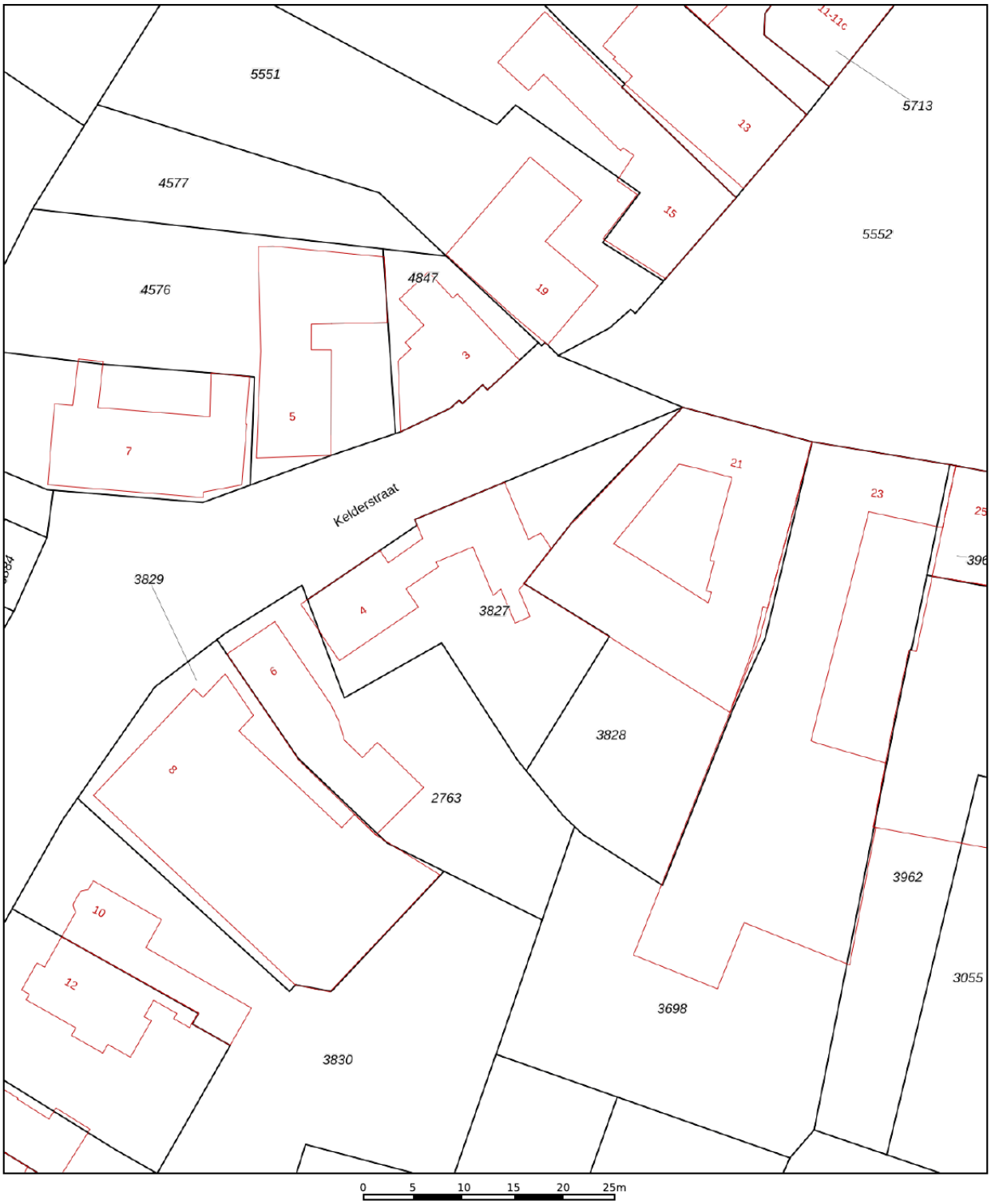
Plattegronden



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	Stein
Sectie	D
Perceel	3827

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 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

STEIN

Stein vormt sinds 1982 samen met de vroegere kleinere gemeenten Elsloo, Catsop, Meers, Kleine Meers, Maasband, Urmond, Berg aan de Maas en Nattenhoven de fusiegemeente Stein. Het inwonersaantal van deze gemeente bedraagt circa 25.000. De gemeente heeft een oppervlakte van 22,77 km2 (waarvan 1,42 km2 water).

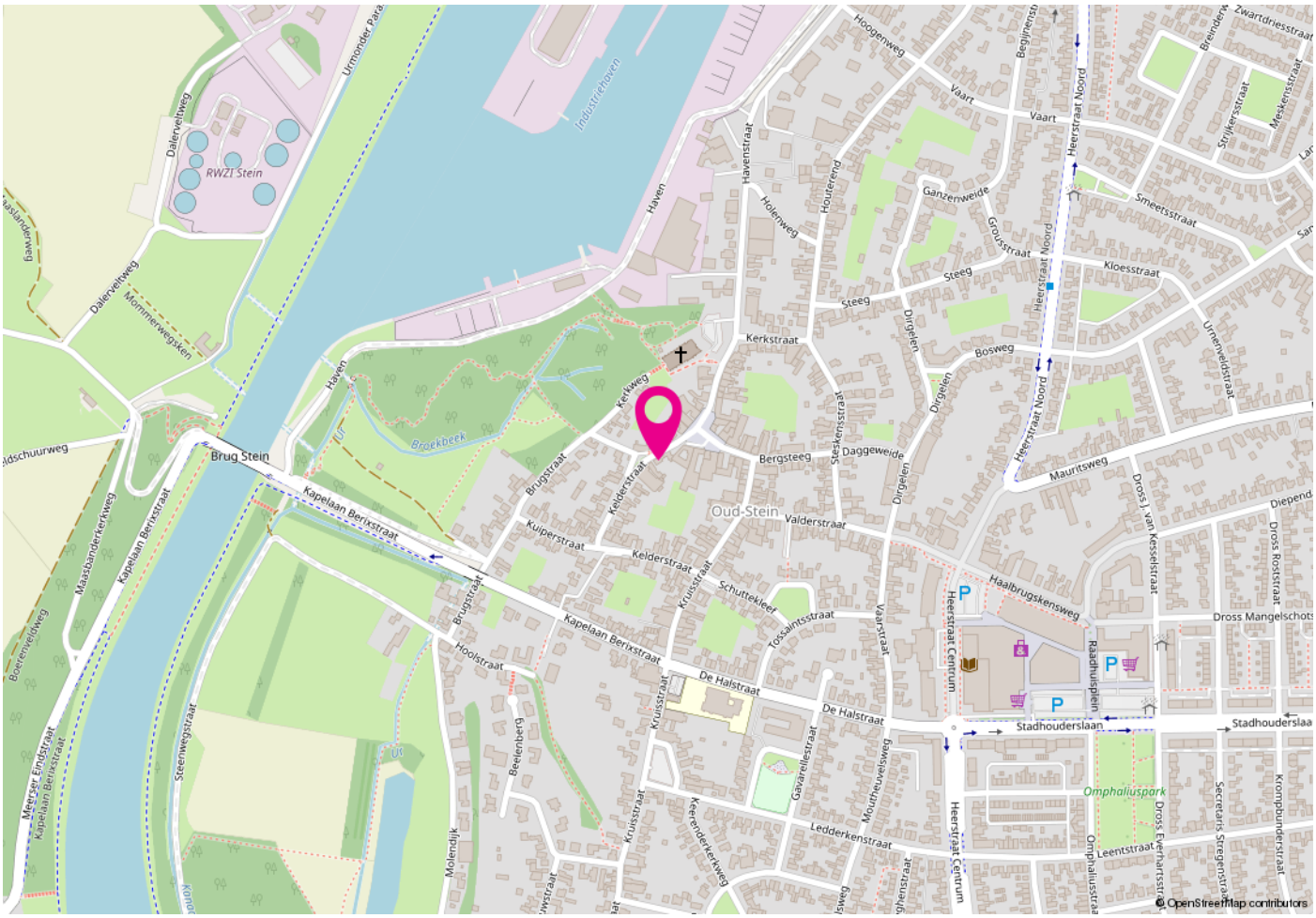
Stein heeft sinds 2016 (na een grote brand in 2009) een geheel nieuw winkelcentrum met voor ieder wat wils. Tevens zijn er in Stein een haven, het recreatiepark Steinerbos en diverse sportfaciliteiten aanwezig.

Stein heeft diverse onderwijsinstellingen, waaronder basisscholen en een middelbare school. Tevens biedt Stein een rijk verenigingsleven, waar voor ieder wat wils is.

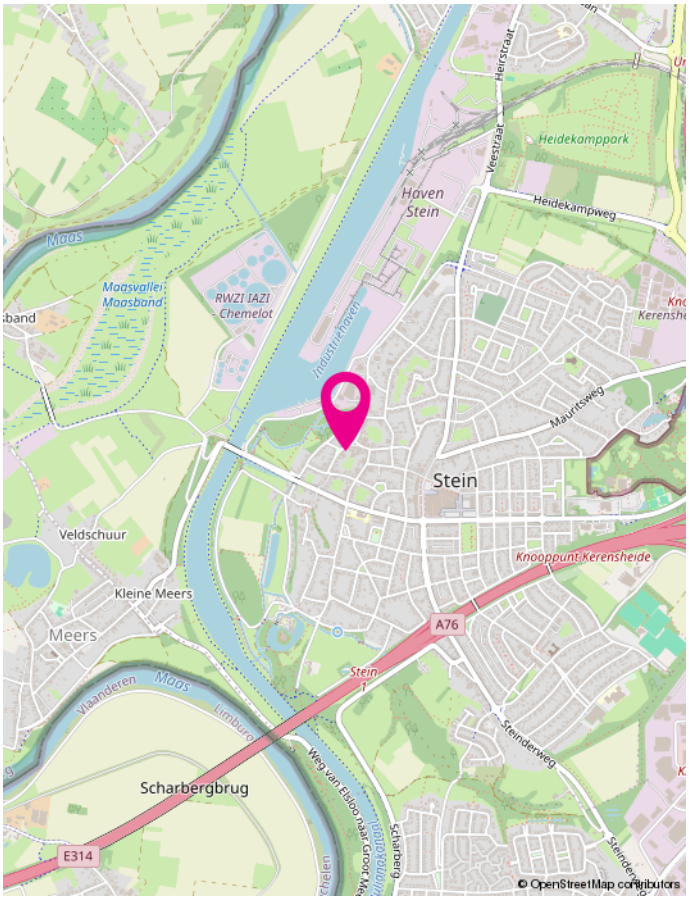
Stein is uitstekend te bereiken via openbaar vervoer en de autosnelwegen A2 en A76. Tevens is vanuit Stein België goed te bereiken.

Kortom, in de gemeente Stein is het goed toeven

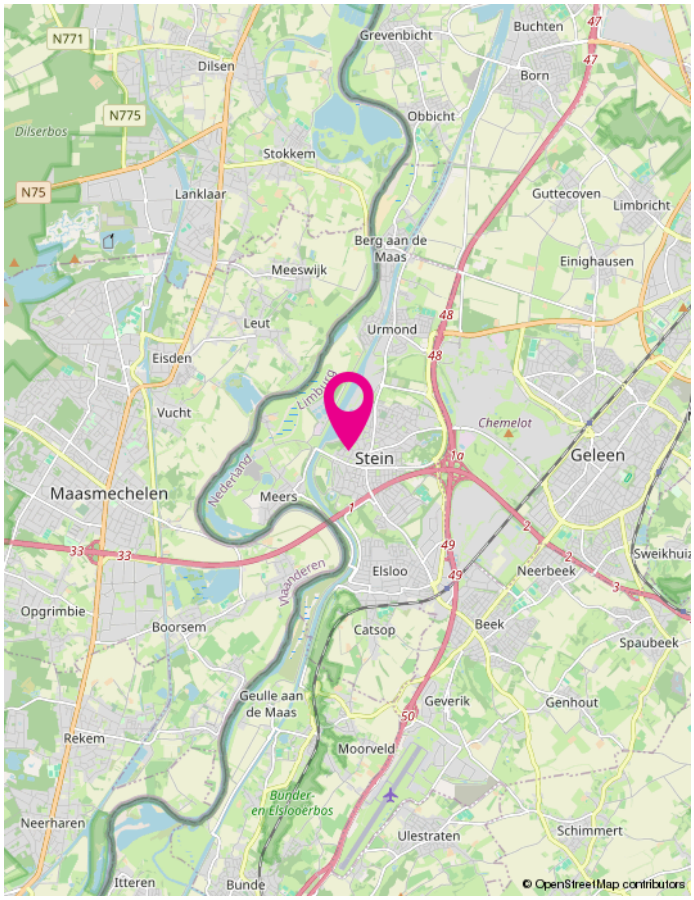
Locatie



Brug Stein
Kapelaan Berixstraat
Oud-Stein
Kerkstraat
Kerkweg
Brugstraat
Kelderstraat
Kuiperstraat
Hoolstraat
De Halstraat
Valderstraat
Bergsteeg
Daggeweide
Steeg
Bosweg
Mauritsweg
Haalbrugskensweg
Stadhouderslaan
Omphaliuspark
Leentstraat
Ledderkenstraat
Heerstraat Centrum
Raadhuisplein
Heerstraat Noord
Ganzenweide
Smeetsstraat
Kloesstraat
Dalerveltweg
Mommerwegsken
Maasbanderkerkweg
Boerenveldweg
Steenwegstraat
Molendijk
Beelenberg
Kruisstraat
Keerenderkerkweg
Gavarellestraat
Mouthuevelsweg
Vaarstraat
Tossaintsstraat
Schuttekleef
Kruisstraat
Dirgelen
Steskensstraat
Haven
Havenstraat
Holenweg
Houterend
Hoogenweg
Vaart
Grousstraat
Urmonder Parade
Industriehaven
Broekbeek
Dross J. van Kesselstraat
Dross Mangelschots
Dross Roststraat
Dross Everhartsstraat
Secretaris Stregenstraat
Krompbunderstraat
Urnenveldstraat
Meskensstraat
Strijkersstraat
Zwartdriesstraat
Breinderweg
Begijnenstr
Heerstraat Noord
Diepend
Meerser Eindstraat
Kapelaan Berixstraat
Maasbanderkerkweg
Kapelaan Berixstraat
Brugstraat
Kelderstraat
Kruisstraat
Hoolstraat
Steenwegstraat
Molendijk
Beelenberg
Kerkstraat
Kerkweg
Haven
Dalerveltweg
RWZI Stein
Urmonder Parade
Industriehaven
Broekbeek
Maasbanderweg
Beeldschuurweg
© OpenStreetMap contributors



Heidekamppark
Heidekampweg
Haven Stein
Veestraat
Heirstraat
Maas
Maasvallei Maasband
RWZI IAZI Chemelot
Industriehaven
Mauritsweg
Stein
Veldschuur
Kleine Meers
Meers
Knooppunt Kerensheide
A76
Stein
Vlaanderen
Limburg
Steinderweg
Scharbergbrug
E314
Weg van Elsloo naar Groot Meerssen
Scharberg
© OpenStreetMap contributors



N771
N775
N75
Grevenbicht
Buchten
Dilsen
Born
Obbicht
Dilserbos
Stokkem
Lanklaar
Guttecoven
Limbricht
Berg aan de Maas
Meeswijk
Einighausen
Leut
Urmond
Eisden
Vucht
Limburg
Chemelot
Stein
Geleen
Maasmechelen
Nederland
Meers
Elsloo
Neerbeek
Sweikhuizen
Opgrimbie
Boorsem
Catsop
Beek
Spaubeek
Geulle aan de Maas
Geverik
Genhout
Rekem
Moorveld
Bunder- en Elslooerbos
Neerharen
Ulestraten
Schimmert
Itteren
Bunde
© 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