BINNENKIJKEN

BIJ TIELENSSTRAAT 4

GELEEN

KEMPEN OBERDORF

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

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Kamers	6
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	113 m^2
Perceeloppervlakte	240 m^2
Inhoud	452 m^3
Bouwjaar	1963
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	vrijstaand steen
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Algemene omschrijving

Verrassend ruime en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een royale aanbouw, drie volwaardige slaapkamers, een gemoderniseerde badkamer en een ruime garage, gelegen op een rustige locatie in de wijk "De Kluis"

Deze verzorgde twee-onder-een-kapwoning biedt een aangename combinatie van ruimte, comfort en een praktische indeling. Dankzij de aanbouw aan de achterzijde beschikt de begane grond over bijzonder veel leefruimte. De lichte afwerking, moderne keuken, vernieuwde badkamer en diverse comfortabele voorzieningen maken dit een aantrekkelijk gezinshuis. Ook buiten is het prettig vertoeven in de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het zuidwesten, met een overdekt terras en toegang tot de ruime garage.

Algemeen

· Bouwjaar 1963
· Verrassend veel leefruimte op de begane grond dankzij de royale aanbouw aan de achterzijde
· Goed onderhouden woning met een verzorgde afwerking in lichte kleurstellingen
· Totale woonoppervlakte ca. 113 m^2
· Totale perceeloppervlakte ca. 240 m^2
· Inhoud ca. 452 m^3
· Isolatie: dakisolatie en muurisolatie
· Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
· De woning beschikt grotendeels over rolluiken
· Voorzien van 10 zonnepanelen, geplaatst in 2021
· Dankzij de aanbouw aan de derde slaapkamer beschikt de woning over drie volwaardige slaapkamers.
· Energielabel: D
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (categorie A, B of C nader te bevestigen)
· CV-installatie: Remeha, bouwjaar 2021, eigendom

Ligging

· Gelegen in een rustige en prettige woonwijk "De Kluis"
· Op loopafstand van diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder scholen, winkels en openbaar vervoer
· Gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven, bereikbaar binnen circa 4 autominuten
· NS-station gelegen op fietsafstand

Indeling

Kelder

· Ruime en praktische voorraadkelder met opstelling van de cv-installatie en witgoedaansluitingen

Begane grond

· Entree/hal met tegelvloer, meterkast en een modern toilet voorzien van een zwevend closet en fonteintje

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

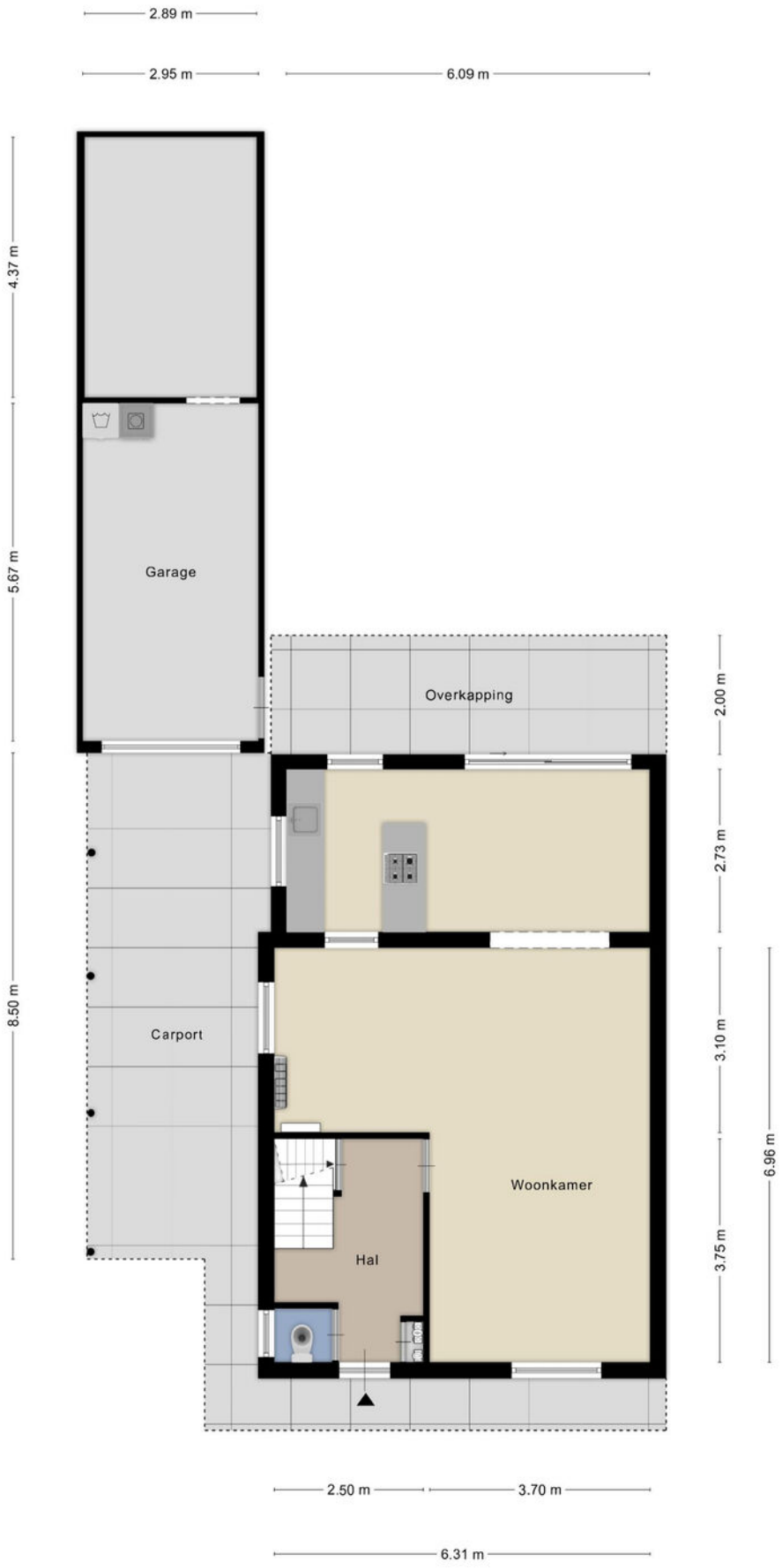
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een aanbod. Ten aanzien van de juistheid kan door Kempen & Oberdorf Makelaardij geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

KEMPEN OBERDORF

KEMPEN
OBERDORF

KEMPEN OBERDORF

Plattegronden

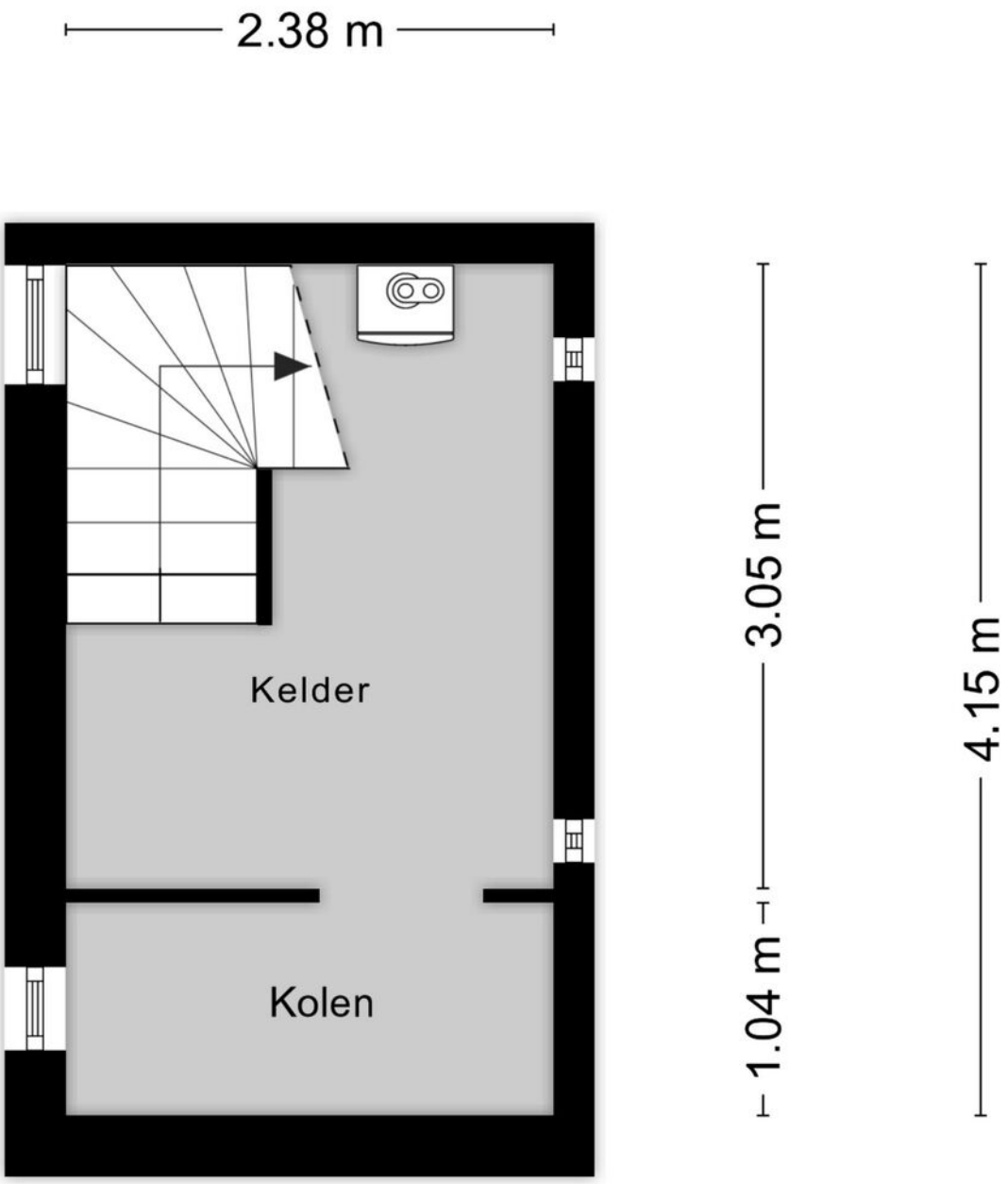


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

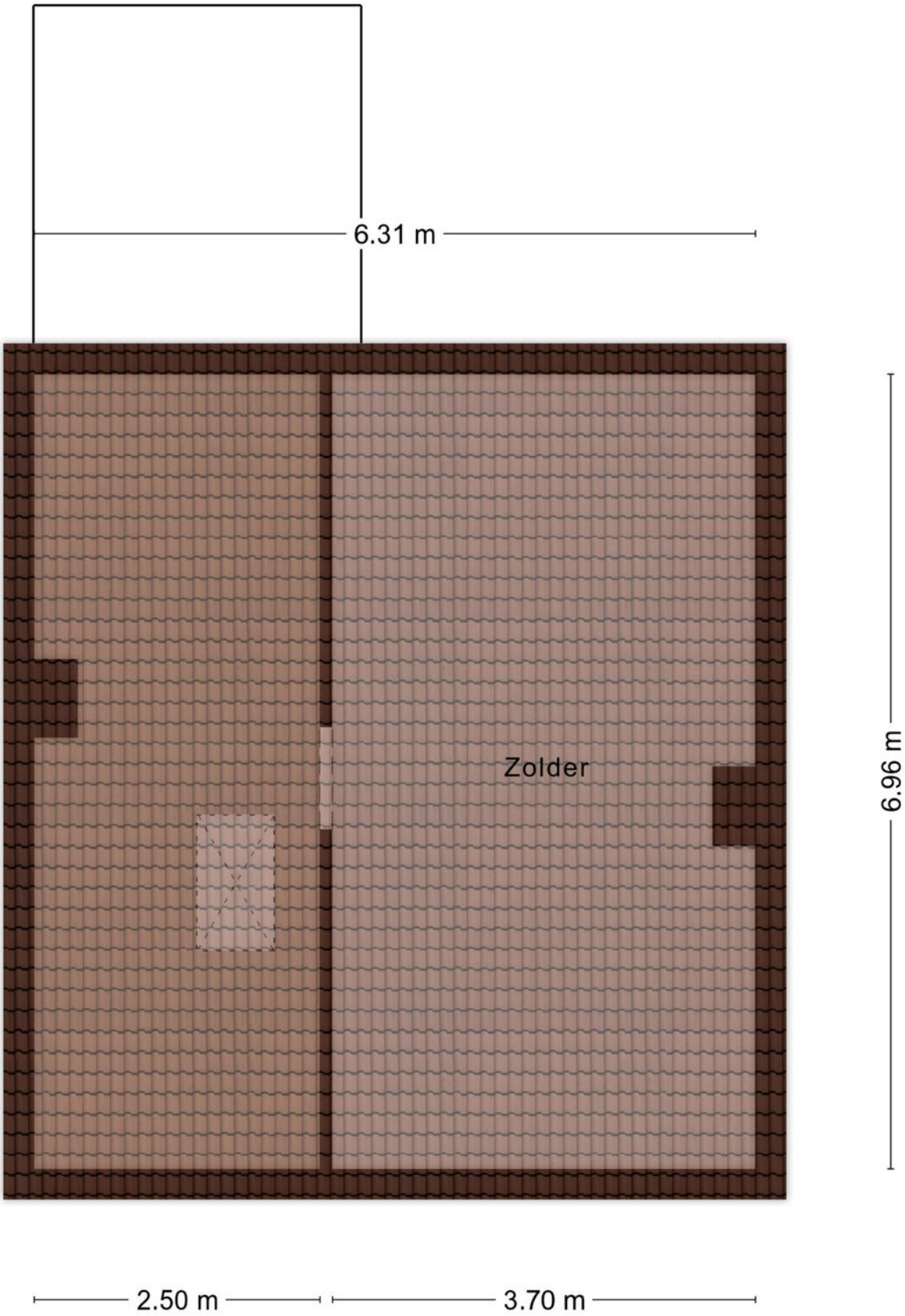
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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	1903

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 september 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.

kadaster

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.

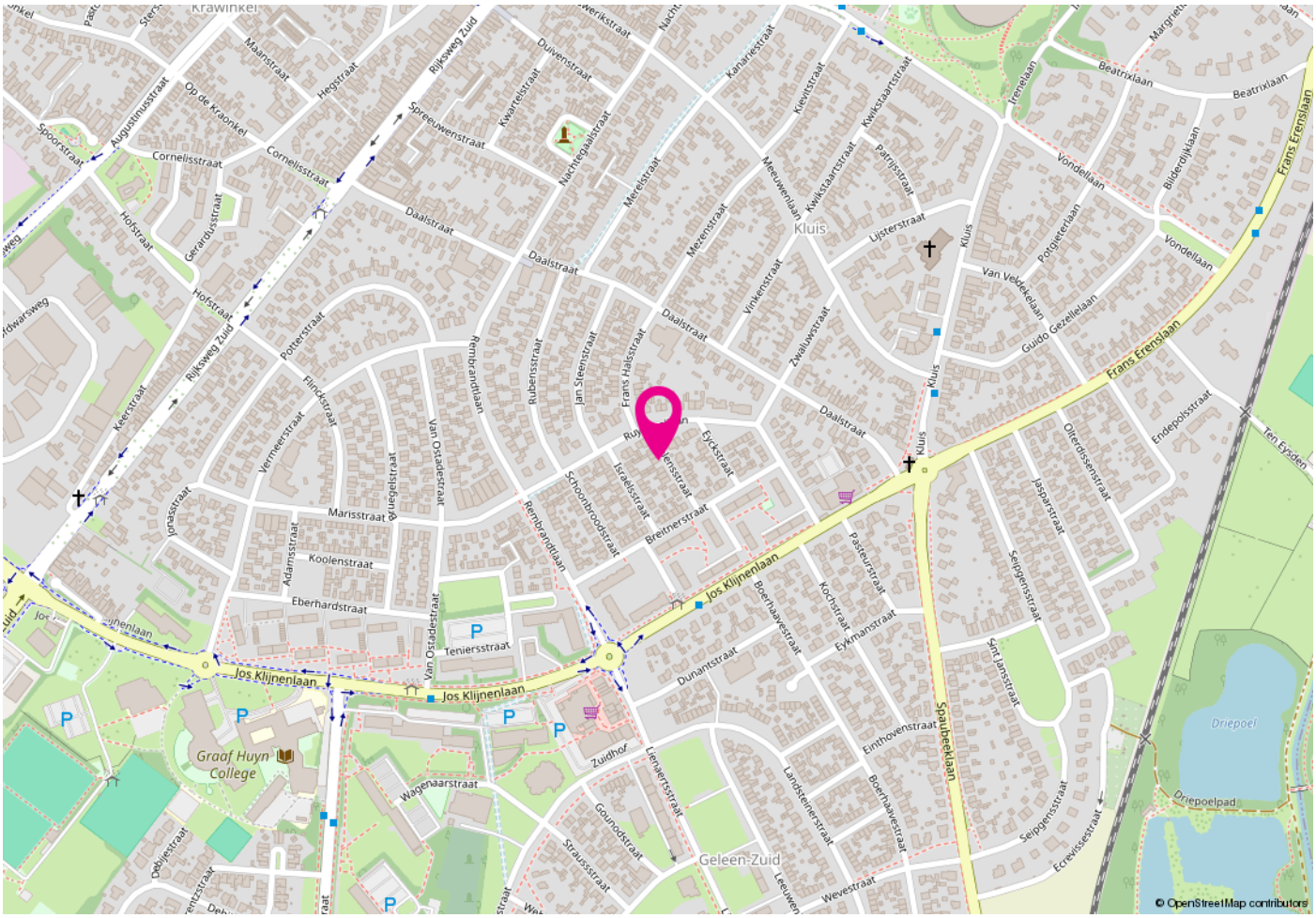
Geleen heeft een vernieuwd winkelcentrum met voor ieder wat wils. In 2017 werd de nieuwe winkelboulevard Gardenz geopend, aanvankelijk als tuinboulevard maar later werden de voorwaarden voor vestiging van bedrijven verruimd ten gunste van doe het zelf, wonen, sport enz.

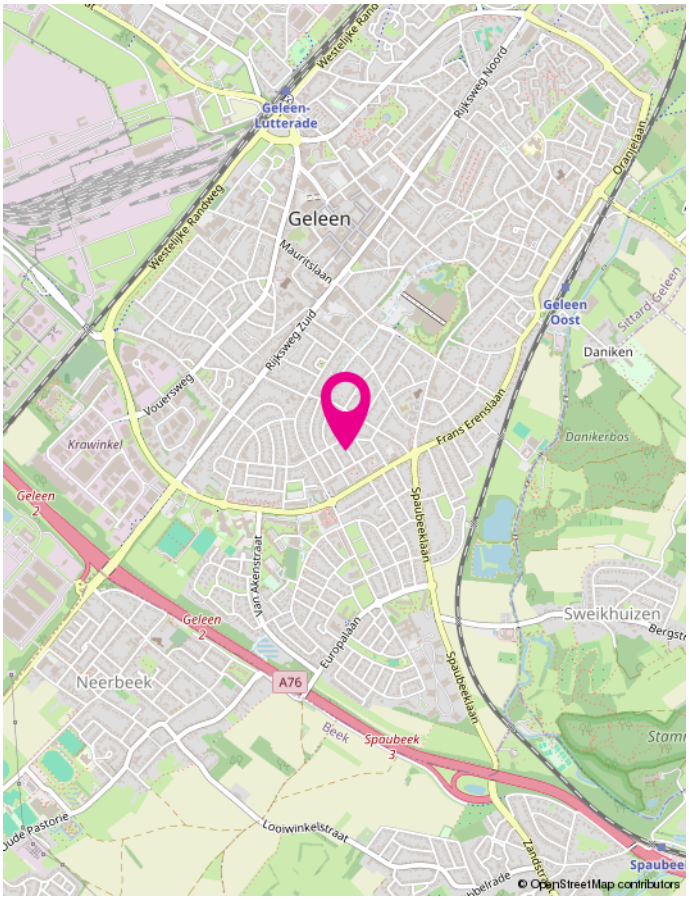
Geleen is rijk aan onderwijsinstellingen, waaronder de vele basisscholen, middelbare scholen. Tevens biedt Geleen een rijk verenigingsleven, waar voor ieder wat wils is.

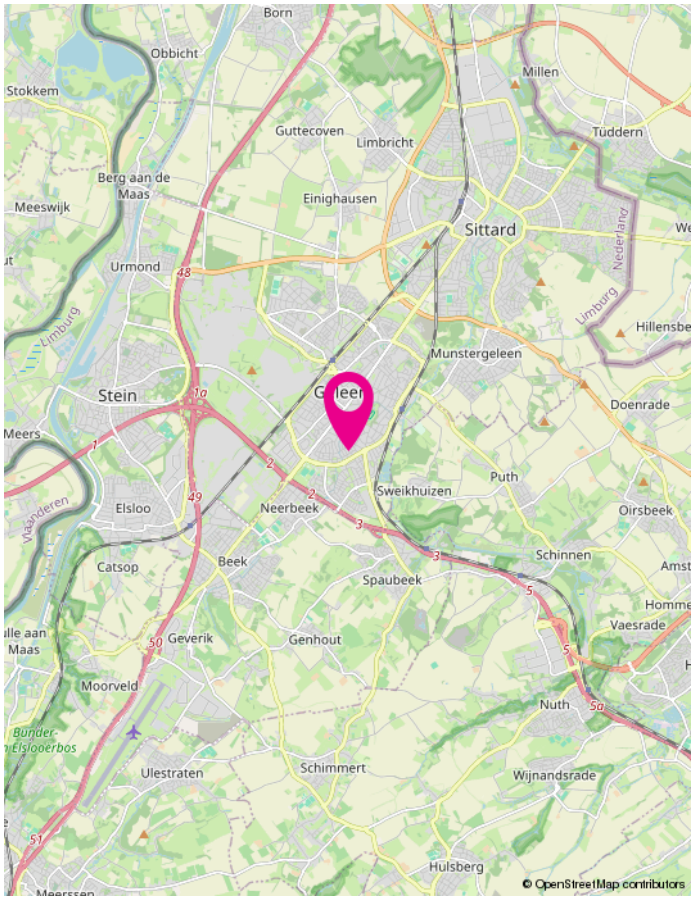
Geleen is uitstekend te bereiken via openbaar vervoer en de autosnelweg A2. Tevens zijn vanuit Geleen België en Duitsland goed te bereiken.

Kortom, in Geleen is het goed toeven.

Locatie


Jos Klijnenlaan
Frans Erenslaan
Spaubeeklaan
Graaf Huyn College
Kluis
Geleen-Zuid
Daalstraat
Eberhardstraat
Koolenstraat
Marisstraat
Tenjersstraat
Wagenaarstraat
Zuidhof
Dunantstraat
Einthovenstraat
Eykmanstraat
Kochstraat
Pasteurstraat
Boerhaavestraat
Landsteinerstraat
Leiharstraat
Gounodstraat
Strausstraat
Wevestraat
Seipgenstraat
Ecrevissestraat
Sint Jansstraat
Jasparstraat
Oltersissenstraat
Endepolstraat
Ten Eysden
Van Velekelaan
Guido Gezelleplaan
Potgieterlaan
Vondellaan
Beatrixlaan
Irenelaan
Bilderdijklaan
Ijsterstraat
Meeuwenhaan
Kwikstaartstraat
Kwiekstaartstraat
Patrijstraat
Kieftstraat
Kanariestraat
Vinkenstraat
Zwaluwstraat
Meesenstraat
Merelstraat
Nachtegaalstraat
Kwartelstraat
Duivenstraat
Spreeuwenstraat
Rijksweg Zuid
Hegstraat
Maanstraat
Op de Kraonkel
Cornelisstraat
Augustinusstraat
Spoorstraat
Hofstraat
Gerardusstraat
Potterstraat
Flindstraat
Vermeerstraat
Keerstraat
Jonasstraat
Van Ostadestraat
Rembrandtlaan
Rubensstraat
Jan Steenstraat
Frans Halsstraat
Eyckstraat
Israëlsstraat
Schoonbroodstraat
Bretnerstraat
Boerhaavestraat
Driepoel
Drepoelpad
Krawinkel
© OpenStreetMap contributors


Geleen-Lutterade
Geleen
Geleen Oost
Daniken
Sittard
Sittard-Geleen
Krawinkel
Neerbeek
Sweikhuizen
Westelijke Ring
Westelijke Randweg
Rijksweg Noord
Rijksweg Zuid
Mauritslaan
Vouersweg
Frans Erenslaan
Spaubeeklaan
Van Akenstraat
Europalaan
Looiwinkelstraat
Danikerbos
Beek
Spaubeek
A76
© OpenStreetMap contributors


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