BINNENKIJKEN

BIJ GEULSTRAAT 16

GELEEN

KEMPEN OBERDORF

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

Kenmerken

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	6
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	95 m²
Perceeloppervlakte	1 m²
Inhoud	365 m³
Bouwjaar	1980
Tuin	achtertuin, voortuin
Garage	geen garage
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie

Algemene omschrijving

Getaxeerde marktwaarde € 220.000,00

Voorrang voor starters
Periode: tot 6 weken na publicatie.
Voorwaarden:
- Sociale of economische binding met de gemeente waar de woning te koop staat én;
- Jonger dan 40 jaar én;
- Nog nooit eerder woningeigenaar geweest en thuiswonend is of gehuurd woont.

Hoe te bieden: ná de bezichtiging zult u uw bieding invoeren via Move voordat de biedingstermijn afloopt.

Interesse?
Neem contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen. Zorg ervoor dat u aan de voorrangscriteria voldoet.

Deze woning is nadrukkelijk enkel bestemd voor eigen gebruik en niet voor o.a. beleggings- en/of verhuurdoeleinden dan wel doorverkoop.

EENVOUDIGE TUSSENWONING MET 3 SLAAPKAMERS, EEN ZONNIGE ACHTERTUIN OP HET ZUIDOOSTEN EN VOLOP MOGELIJKHEDEN OM NAAR EIGEN SMAAK TE MODERNISEREN

Algemeen
· Bouwjaar 1980
· Totale woonoppervlakte ca. 95 m²
· Totale perceeloppervlakte nog onbekend. Het perceel dient nog door het Kadaster te worden ingemeten, waarbij de kosten voor rekening van koper komen
· Inhoud ca. 365 m³
· Isolatievoorzieningen: dakisolatie en muurisolatie
· Kunststof kozijnen met HR-glas
· Bouwkundig gekeurde woning, mede in verband met de opgenomen aansprakelijkheidsclausule
· Energielabel C
· Funderingsrisico-categorie: geen verhoogd risico (A-label)
· Cv-installatie: Intergas, bouwjaar 2022, eigendom

Ligging
· Gelegen in de woonwijk Landgraaf in Geleen
· Op loopafstand van diverse voorzieningen, waaronder scholen en openbaar vervoer
· Binnen ca. 10 autominuten zijn de autosnelwegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven bereikbaar
· NS-station op ca. 15 minuten rijafstand

Indeling

Begane grond
· Entree/hal met laminaatvloer, meterkast en toiletruimte voorzien van een fonteintje
· Woonkamer met laminaatvloer en een directe toegang tot de achtertuin middels een loopdeur
· Open keuken met een eenvoudige keukeninstallatie, die mogelijkheden biedt om geheel naar eigen wens te worden vernieuwd

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

1e verdieping
· Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast
· De gehele verdieping is voorzien van een vinylvloer
· Badkamer met een douche, toilet, wastafel en aansluiting voor de wasmachine

2e verdieping
· Middels een vaste trap bereikbare tweede verdieping, voorzien van een klein dakraam aan de achterzijde
· Praktische bergzolder met de opstelling van de cv-installatie en aanvullende bergruimte

Tuin
· De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor hier heerlijk van de zon kan worden genoten
· De tuin is ingericht met een terras en een gazon en biedt mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak aan te leggen
· Dankzij de aanwezige achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar

Berging
· Praktische, inpandig bereikbare berging met extra ruimte voor het opbergen van diverse spullen

KORTOM: EEN IDEALE STARTERSWONING MET 3 SLAAPKAMERS EN EEN HEERLIJKE ACHTERTUIN

De aanwezige apparatuur is door verkoper niet op deugdelijkheid getest
Tot deze woning behoort tevens een aandeel in het mandelige perceel, kadastraal bekend Gemeente Geleen, Sectie G, nummer 3870, totaal groot 144 m².
Er wordt een erfdienstbaarheid tot handhaving van gemeenschappelijke voorzieningen (woonblok) gevestigd
Er zijn geen asbesthoudende toepassingen gevonden in de woning met laag risico (asbestrapport bij makelaar aanwezig). Ondanks deze inspectie kan de aanwezigheid van meer asbesthoudende materialen niet volledig worden uitgesloten.
Koper krijgt de mogelijkheid tot een bouwkundige inspectie in verband met de aansprakelijkheidsclausule
De kosten voor de kadastrale inmeting zijn voor rekening van koper. De notaris van de koper dient dit te regelen.
De leveringsakte dient te worden gepasseerd bij de één van de vaste projectnotarissen (Palmen & Dassen-Stein/Metis-Sittard/Moonen-Sittard) en is niet ter keuze van koper.
Deze woning is eigendom van ZOwonen te Sittard, waarbij ZOwonen samen met Kempen & Oberdorf Makelaardij u graag een kans op de woningmarkt biedt om een woning aan te kunnen kopen. Deze woning is dan ook nadrukkelijk enkel bestemd voor eigen gebruik en niet voor o.a. beleggings- en/ of verhuurdoeleinden dan wel doorverkoop. In dezen wordt in de koopovereenkomst een antispeculatiebeding opgenomen.

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

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

14

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

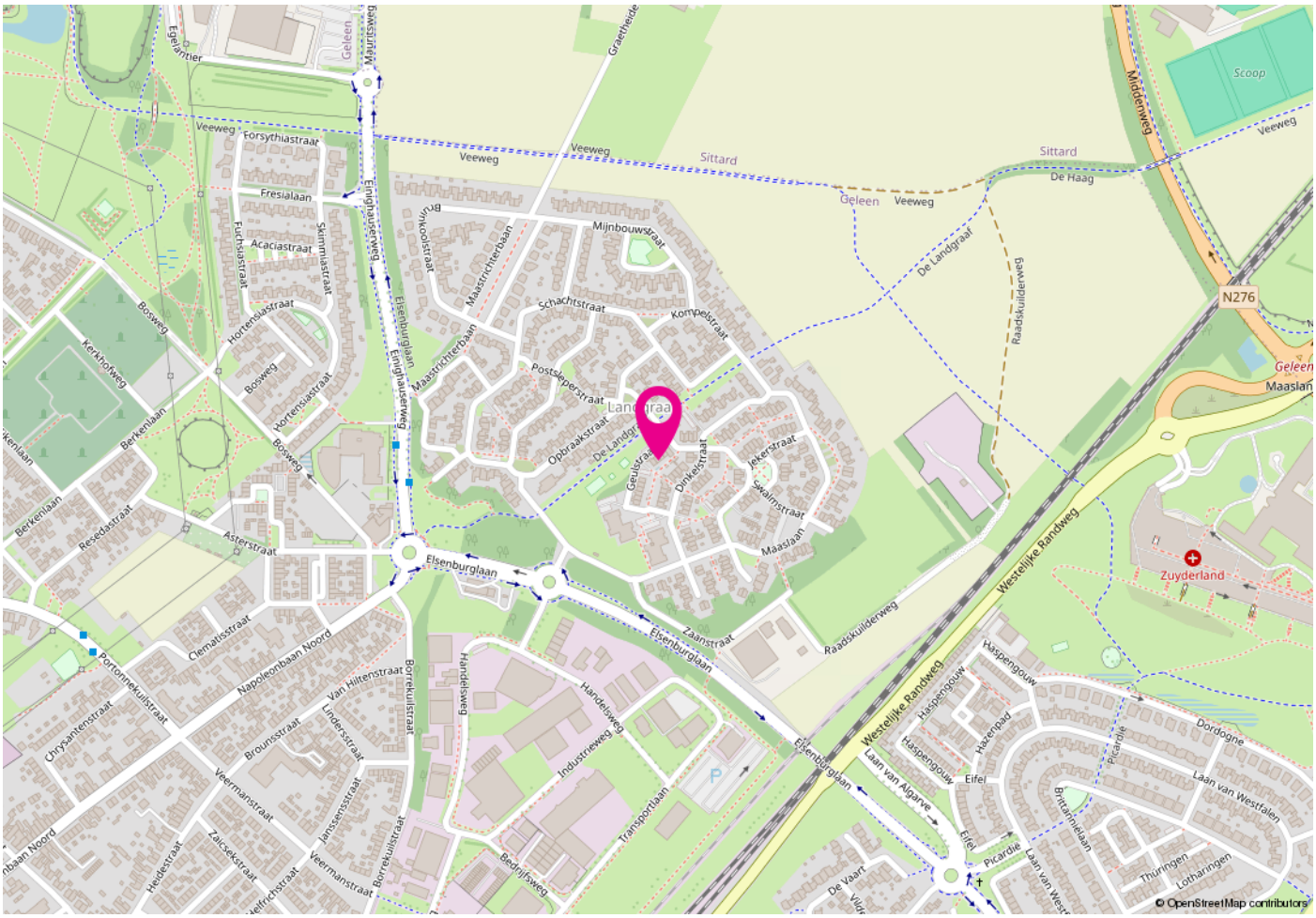
Schaal 1: 500

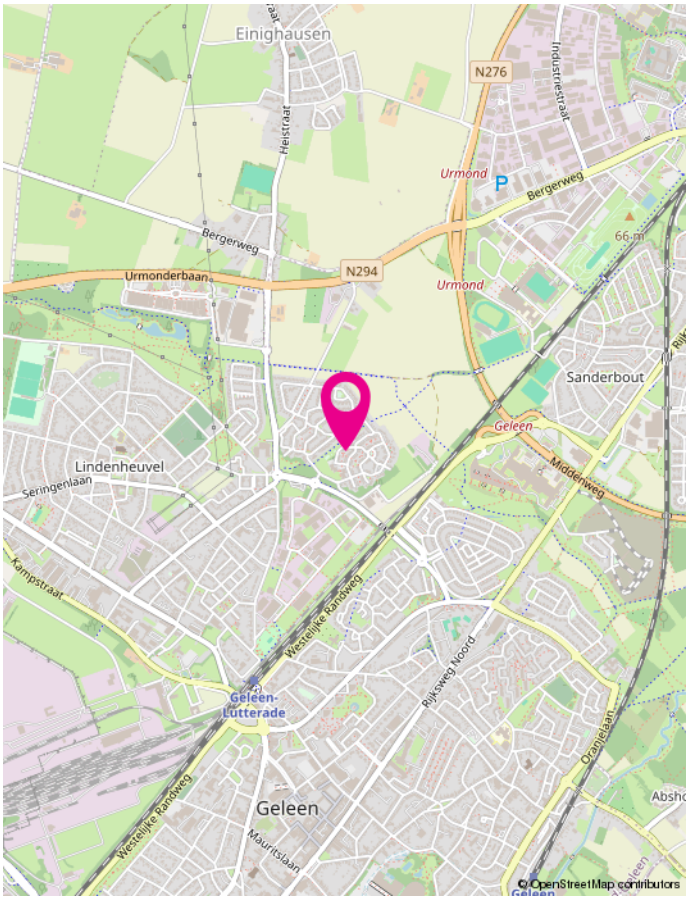
Kadastrale gemeente	Geleen
Sectie	G
Perceel	4126

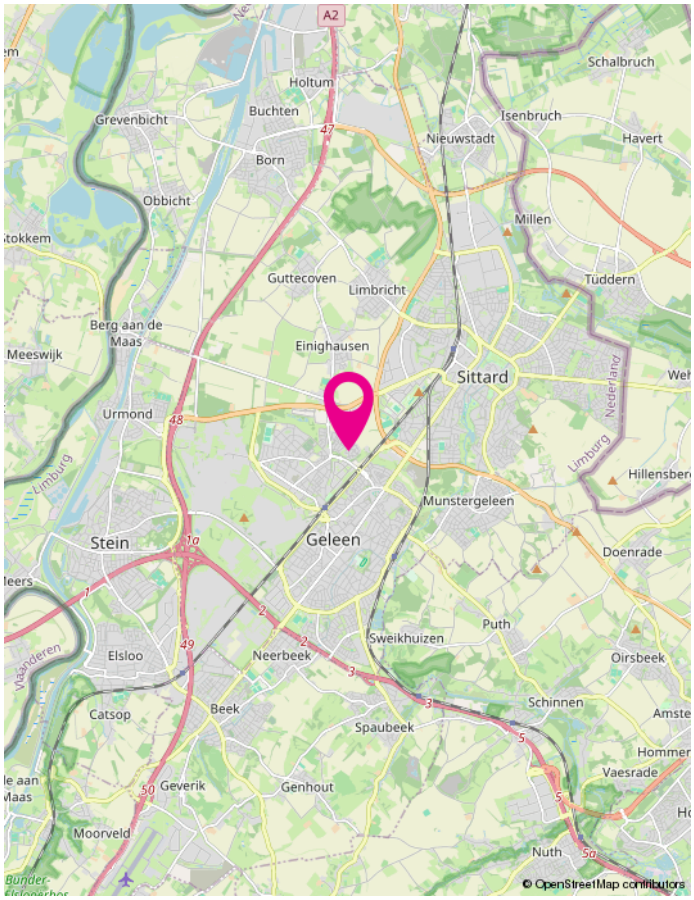
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie


Sittard
Geleen
Veeweg
Forsythiastraat
Fresialaan
Acaciastraat
Mijnbouwstraat
Schachtstraat
Kompelstraat
Postsleperstraat
Opbraakstraat
Dinkelstraat
Jekerstraat
Swalmstraat
Maaslaan
Elsenburglaan
Zaanstraat
Raadskuilderweg
Westelijke Randweg
Haspengouw
Hazenpad
Eifel
Laan van Algarve
Picardie
Dordogne
Laan van Westfalen
Thüringen
Lotharingen
Zuyderland
Maaslan
N276
De Haag
Middenweg
Scoop
Bosweg
Kerkhofweg
Berkenlaan
Resedastraat
Asterstraat
Clematisstraat
Napoleonbaan Noord
Portonnekuilstraat
Chrysantenstraat
Van Hiltenstraat
Borrekuilstraat
Handelsweg
Industrieweg
Transportlaan
Bedrijfsweg
Veermanstraat
Heidestraat
Zaicsekstraat
Jansensstraat
Lindersstraat
Brounsstraat
Hortensiastraat
Fuchsiastraat
Skimmiastraat
Einighauserweg
Maastrichterbaan
Brunkoolstraat
Egelantier
Mauritsweg
Graetheide
De Landgraaf
© OpenStreetMap contributors


Einighausen
N276
Industriestraat
Heistraat
Urmond
Bergerweg
N294
Urmonderbaan
Sanderbout
Geleen
Middenweg
Lindenheuvel
Seringenlaan
Kampstraat
Westelijke Randweg
Rijksweg Noord
Oranjelaan
Geleen-Lutterade
Mauritslaan
© OpenStreetMap contributors


A2
Holtum
Buchten
Grevenbicht
Born
Obbicht
Nieuwstadt
Isenbruch
Schalbruch
Havert
Millen
Tüddern
Guttecoven
Limbricht
Berg aan de Maas
Meeswijk
Einighausen
Sittard
Urmond
Limburg
Nederland
Hillensberg
Munstergeleen
Stein
Geleen
Doenrade
Puth
Sweikhuizen
Elsloo
Neerbeek
Oirsbeek
Catsop
Beek
Schinnen
Spaubeek
Geverik
Genhout
Vaesrade
Moorveld
Nuth
© 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