



SOPPESTRAAT 15  
SPAUBEEK



€ 325.000,- k.k.



ca. 502 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte  
ca. 165 m<sup>2</sup>



MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)  
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29  
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL  
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Spaubeek C 133 & 652
Postcode:	6176 AN
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1968
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Kunststof kozijnen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 225 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 165m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	ca. 8 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 6 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca. 524 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	ca. 21m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Woonlagen:	3 woonlagen
Berging:	Zolder en tuinhuis

## Energie

Energielabel:	Energielabel C
Isolatie:	Gevel-, dak- en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel Nefit Trendline (2017) eigendom

## Bijzonderheden

- Grotendeels voorzien van rolluiken voor extra privacy en comfort.
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig.
- Vier slaapkamers zorgen voor voldoende ruimte voor het hele gezin.
- Thuiswerk mogelijkheden
- Gelegen in een prachtige omgeving met veel wandelmogelijkheden.
- Definitief Energielabel C.
- Ruim perceel van circa 502 m2 met achtertuin op het zuid-westen.

**Kenmerken**

# Indeling

Welkom in het pittoreske dorp Spaubeek. Hier vind je een dorpscentrum met diverse winkels en gezellige restaurants. Het treinstation van Spaubeek biedt uitstekende verbindingen naar nabijgelegen steden, waardoor je gemakkelijk kunt reizen. Omringd door natuurlijke landschappen, zoals het Vrouwenbos en het uitgestrekte Spaubekerbos, is Spaubeek een paradijs voor natuurliefhebbers en wandelaars.

Ontdek deze ruime twee-onder-een-kapwoning, waar comfort en functionaliteit samenkomen. De doorzonwoonkamer en leefkeuken vormen het hart van de woning, ideaal voor gezellig samenzijn en culinaire avonturen. Met een handige bijkeuken en een veelzijdige ruimte voor een thuishokantoor of hobbyruimte, is er volop ruimte voor praktisch gebruik. Twee badkamers bieden gemak en luxe, terwijl vier slaapkamers op de bovenverdiepingen rust en privacy garanderen. Buiten geniet je van een ruime achtertuin.

## **Begane grond**

Bij binnenkomst verwelkomt de ontvangsthal je met een garderobe, toilet en toegang tot de keuken. De keuken, vernieuwd in 2017, straalt luxe uit met veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast en vaatwasser. Perfect voor het bereiden van heerlijke maaltijden voor het hele gezin.

De ruime doorzonwoonkamer biedt veel natuurlijk licht en ruimte om te ontspannen, met openslaande deuren die uitnodigen tot een naadloze overgang naar de achtertuin.

Grenzend aan de keuken bevindt zich een veelzijdige ruimte die perfect is als thuishokantoor, speelruimte of hobbyruimte.

De luxe badkamer op de begane grond is een oase van rust, met een stijlvolle wastafel, inloopdouche en toilet. De bijkeuken, compleet met keukenblok en witgoed aansluitingen, biedt extra opbergruimte.

## **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, elk afgewerkt met een prachtige pvc vloer en voorzien van veel daglicht en rolluiken voor een goede nachtrust.

De tweede badkamer biedt comfort en gemak met een ligbad met douche, toilet en badkamermeubel.

## **Tweede verdieping**

De tweede verdieping biedt een ruime overloop en een vierde slaapkamer met een grote dakkapel, ideaal voor extra slaapruiimte of een knusse speelkamer.

## **Tuin**

Buiten geniet je van de ruime tuin met vrij uitzicht, gelegen op het zuid-westen en is voorzien van borders met een diversiteit aan planten, meerdere terrassen en een berging, perfect voor zomerse avonden en buitenplezier.

# Entree



De entree geeft toegang tot de garderobe, meterkast, toilet, keuken en trap naar de eerste verdieping.

Het toilet is volledig betegeld en heeft een zwevend toilet en een fonteintje.



# Keuken



De moderne keuken (2017) beschikt over voldoende kastruimte en alle essentiële inbouwapparatuur. Denk hierbij aan een inductiekookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, magnetron, koelkast en vaatwasser.

(ca. 2.54 x 2.80)

# Woonkamer



De sfeervolle woonkamer is geheel voorzien van een donkere PVC vloer wat zorgt voor een warme uitstraling.

Het betreft een lichte woonkamer met veel tuincontact door de opslaan deuren.



(ca. 7.49 x 3.88-5.95)

# Werkkamer



De werkkamer/hobbyruimte is een multifunctionele ruimte die ideaal is als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.



(ca. 7.40 x 3.20)

# Bijkeuken



(ca. 2.02 x 3.20)



# Badkamer



De luxe badkamer op de begane grond heeft een inloopdouche, een badkamermeubel met waskom en een tweede toilet.



(ca. 3.32 x 2.13)

# slaapkamer



De eerste slaapkamer ligt aan de voorkant van het huis.

De kamer is voorzien van een PVC-vloer en heeft kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken.



(ca. 3.32 x 3.87)

# Slaapkamer



De tweede slaapkamer  
bevindt zich aan de  
achterkant van het huis.

De kamer is afgewerkt met  
een PVC vloer en heeft een  
kunststof kozijn met dubbel  
glas en rolluik.

(ca. 4.06 x 3.25)

# Slaapkamer



De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en geeft een mooi uitzicht over de achtertuin.

De kamer is afgewerkt met een PVC vloer en is voorzien van een kunststof kozijn met dubbel glas en rolluik.

(ca. 2.60 x 2.97)

# Badkamer



De badkamer is  
compleet betegeld en  
voorzien van een ligbad  
met douche,  
douchewand,  
badkamermeubel met  
wastafel, designradiator  
en een derde toilet.

(ca. 2.13 x 2.06)

# Slaapkamer



Via een vaste trap bereikt u de ruime zolder.

Deze ruimte is afgewerkt met een overloop, mooie laminaatvloer en een ruime dakkapel, wat het uitermate geschikt maakt als vierde slaapkamer.

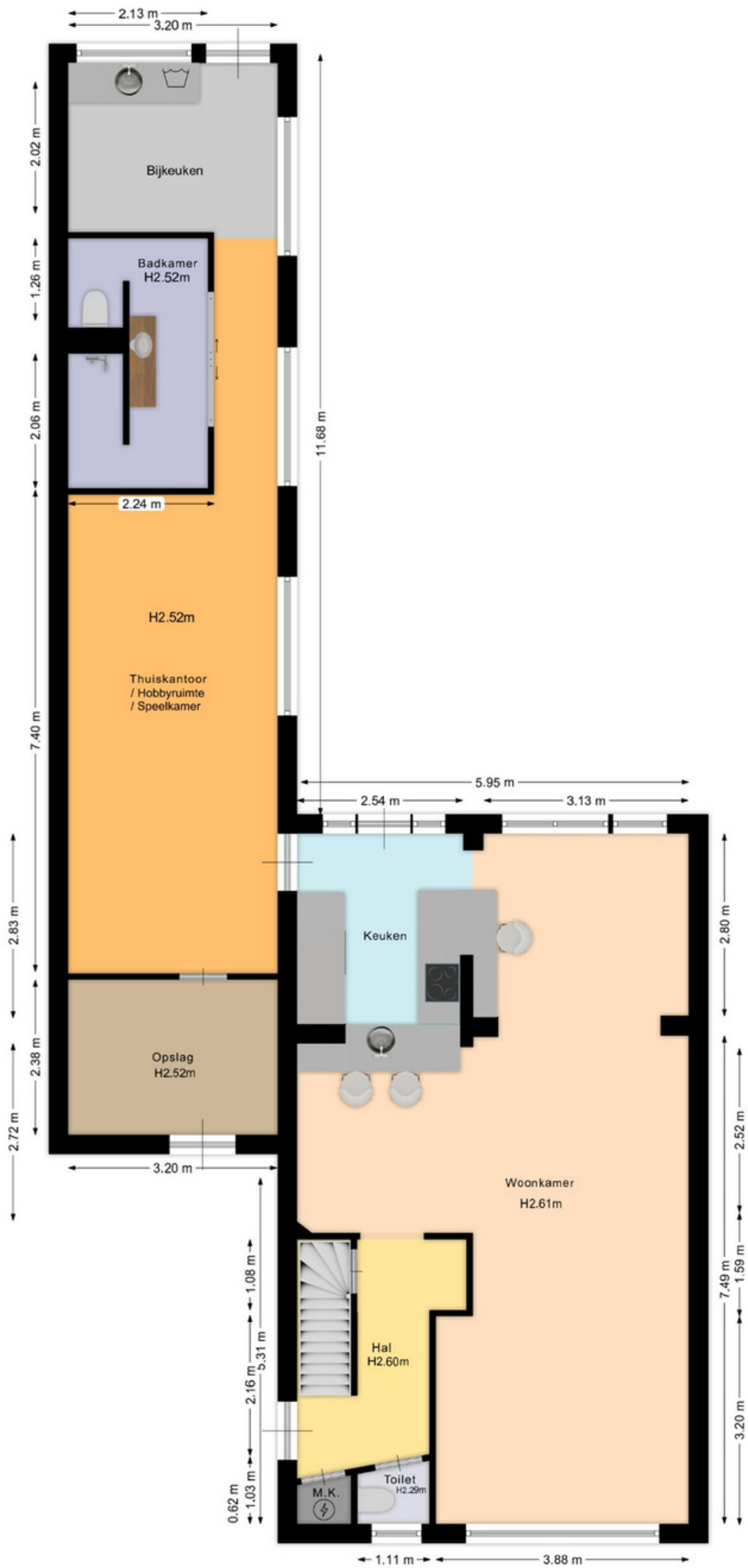
(ca. 2.60 x 2.37/3.85)

# Tuin

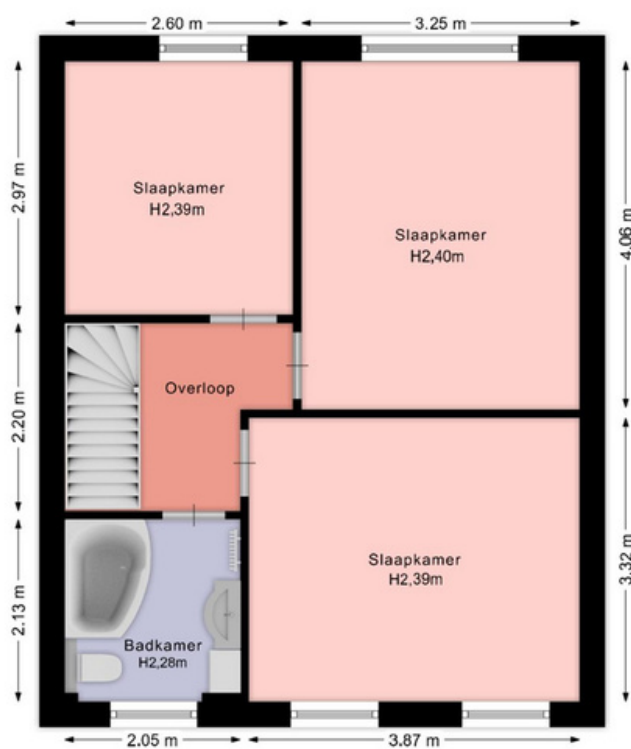


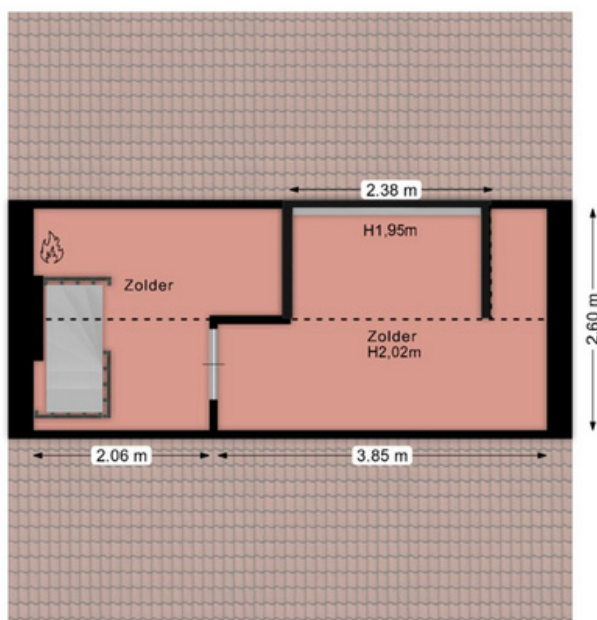
De woning beschikt over een ruime achtertuin met vrij uitzicht die is voorzien van borders met een diversiteit aan planten, berging en een zonnig terras waar het heerlijk zitten is op zomerse avonden.














<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Spaubeek</p> <p>Secctie C</p> <p>Perceel 652</p> <p>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.</p>	
---	--	---

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra 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 koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en  
Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport  
tel.: 046 - 711 36 29

[info@goossensvastgoed.nl](mailto:info@goossensvastgoed.nl)   [www.goossensvastgoed.nl](http://www.goossensvastgoed.nl)



