



# LUXEMBURG STRAAT 8 GELEEN



€ 239.000,- k.k.



ca. 203 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte  
ca. 82 m<sup>2</sup>



goossens  
vastgoed

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



VBO Vereniging van  
makelaars en taxateurs



Register-Taxateur



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 239.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Geleen E 1095
Postcode:	6164 BT Geleen
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1971
Typedak:	Plat dak
Dakbedekking:	Bitumen
Kozijnen:	Houten kozijnen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	203 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca.	82 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	ca.	31 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca.	9 m <sup>2</sup>
Gebonden buiten ruimte:	ca.	14 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca.	358 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	ca.	27 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamers
Woonlagen:	1 woonlagen
Berging:	Kelder, tuinhuis en schuur

## Energie

Energie label:	Energie label E
Verwarming:	Cv-ketel Remeha (2013) gehuurd

**Huurovereenkomst dient mee overgenomen te worden!**

## Bijzonderheden

- Levensloopbestendig: De woning is perfect aangepast voor comfortabel wonen op één niveau, wat het ideaal maakt voor senioren of personen met beperkte mobiliteit.
- Voor extra privacy en veiligheid is de woning grotendeels uitgerust met nieuwe rolluiken. Deze rolluiken bieden niet alleen bescherming tegen zonlicht en warmte, maar dragen ook bij aan de energie-efficiëntie van de woning door isolatie te verbeteren.
- Instapklaar: De woning is instapklaar en vereist geen verdere renovaties of grote aanpassingen.
- Gelegen in het aantrekkelijke Geleen Zuid, staat deze woning in een rustige en vriendelijke buurt.

**Kenmerken**



# Levensloopbestendige woning in het hart van Geleen Zuid

Ontdek deze prachtige levensloopbestendige woning, ideaal gelegen in Geleen Zuid, een buurt met uitstekende voorzieningen zoals een supermarkt, diverse speciaalzaken, en snelle toegang tot uitvalswegen en lokale wandelgebieden. Deze woning combineert comfort met gemak op een perfecte locatie. Bij binnenkomst verwelkomt een ruime ontvangsthall u in het huis, leidend naar een lichte doorzon woonkamer waar daglicht rijkelijk binnenstroomt. De gesloten keuken is praktisch en biedt alles wat nodig is voor dagelijks gebruik. De slaapkamer is ruim en geniet van veel natuurlijk licht. Naast een nette badkamer is er ook een werkkamer, perfect voor thuiswerken of als hobbyruimte. Een van de unieke kenmerken van deze woning is de grote provisiekelder, ideaal voor extra opslag. De achtertuin is zeer goed verzorgd en biedt veel privacy, perfect voor ontspanning of tuinieren in een rustige omgeving. Deze woning is niet alleen praktisch en comfortabel, maar ook klaar om direct te betrekken. Een perfecte keuze voor wie op zoek is naar een thuis dat gemak en levensloopbestendigheid biedt in het charmante Geleen Zuid.

U betreedt de woning via een overdekte entree, die leidt naar een ontvangsthall met een garderobe en een meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot alle belangrijke ruimtes van de woning: de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer.

De ruime doorzon woonkamer is voorzien van een prachtige eikenhouten parketvloer en een sfeervolle houtkachel. Grote ramen zorgen voor veel natuurlijk licht en bieden toegang tot het overdekte terras in de achtertuin, waar u heerlijk kunt ontspannen en van de buitenlucht genieten.

De keuken is uitgerust met een hoekopstelling, een granieten werkblad en veel kastruimte. De keuken beschikt over alle benodigde inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Een aangrenzende technische ruimte biedt plaats aan de cv-installatie en witgoed aansluitingen.

De slaapkamer heeft een warme eikenhouten parketvloer, dubbele muurkasten voor extra opbergruimte en geniet van veel daglicht dankzij een groot raam dat uitzicht biedt op de achtertuin.

De badkamer is uitgerust met een grote inloop douche cabine met glazen schuifdeuren, een badkamermeubel met wasbak, een spiegelkast met verlichting, een toilet, en een design radiator.

Vanuit de hal heeft u toegang tot een overloop, die niet alleen extra opbergruimte biedt maar ook toegang geeft tot een veelzijdige ruimte, perfect als thuishok of hobbykamer. Deze kamer is afgewerkt met eikenhouten parketvloer en biedt toegang tot de achtertuin.

De woning is grotendeels voorzien van nieuwe rolluiken en airconditioning voor optimale temperatuurregeling.

De provisiekelder is toegankelijk via een luik in de achtertuin. Deze ruime kelder biedt ruim voldoende opslagmogelijkheden voor huishoudelijke voorraden en seizoensgebonden items.

De zeer goed verzorgde achtertuin bevat diverse plantenborders met een diversiteit van planten, die het hele jaar door kleur en leven bieden. Verlichting zorgt 's avonds voor een sfeervolle ambiance. Een handig tuinhuis biedt opslag voor tuingereedschap en een aparte schuur biedt extra bergingsmogelijkheden. De tuin beschikt over meerdere terrassen en een overkapping, waardoor u altijd een aangename plek in de zon of schaduw kunt vinden.

Dit huis is direct klaar voor nieuwe bewoners en biedt alles wat u nodig heeft in een comfortabele, moderne woning. Bent u klaar om deze prachtige woning uw nieuwe thuis te noemen? Wacht niet langer en neem vandaag nog actie om deze droomwoning te bezichtigen!

# Entree



De entree beschikt over een garderobe en een meterkast en fungeert als centraal punt dat leidt naar de diverse leefruimtes van de woning.

Bovendien bevat de ruimte een airconditioningsysteem dat zorgt voor een optimale temperatuurregeling in de woning.





# Woonkamer



De ruime woonkamer met veel lichtinval heeft een prachtige eikenhouten parketvloer en een gezellige houtkachel. Dankzij de grote ramen is er veel natuurlijk licht en heeft u toegang tot het overdekte terras in de achtertuin, waar u heerlijk kunt ontspannen en van de frisse lucht kunt genieten.



(ca. 8.41 x 4.00)



# Keuken



De keuken heeft een hoekopstelling met een granieten werkblad en veel kastruimte. Alle benodigde inbouwapparatuur is aanwezig, zoals een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. In de aangrenzende technische ruimte is er ruimte voor de cv-installatie en witgoed aansluitingen.

(ca. 3.21 x 2.51)



# Slaapkamer

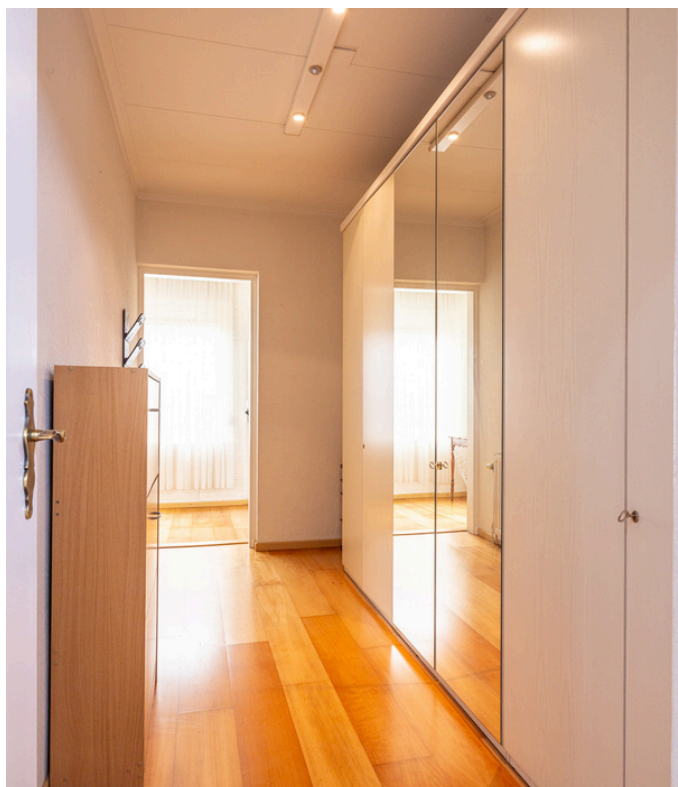


De slaapkamer is voorzien van een eikenhouten parketvloer, dubbele muurkasten voor extra opbergruimte en profiteert van veel daglicht dankzij een groot raam dat uitkijkt op de achtertuin. Daarnaast heeft de kamer een rolluik voor een goede nachtrust.



(ca. 3.63 x 3.65)

# Werkkamer




Vanuit de hal heeft u toegang tot een overloop, die niet alleen extra opbergruimte biedt maar ook toegang geeft tot een veelzijdige ruimte, perfect als thuishkantoor of hobbykamer. Deze kamer is afgewerkt met eikenhouten parketvloer en biedt toegang tot de achtertuin.

(ca. 2.12 x 2.82)



# Badkamer





De badkamer heeft een ruime inloop douche cabine met glazen schuifdeuren, een badkamermeubel met wastafel, een spiegelkast met verlichting, een toilet en een designradiator.



(ca. 1.83 x 2.42)



# Souterrain



De kelder is bereikbaar via een luik in de achtertuin en biedt aanzienlijke opslagruimte voor huishoudelijke benodigdheden en seizoensgebonden spullen.

(ca. 8.06 x 3.85)



# Tuin

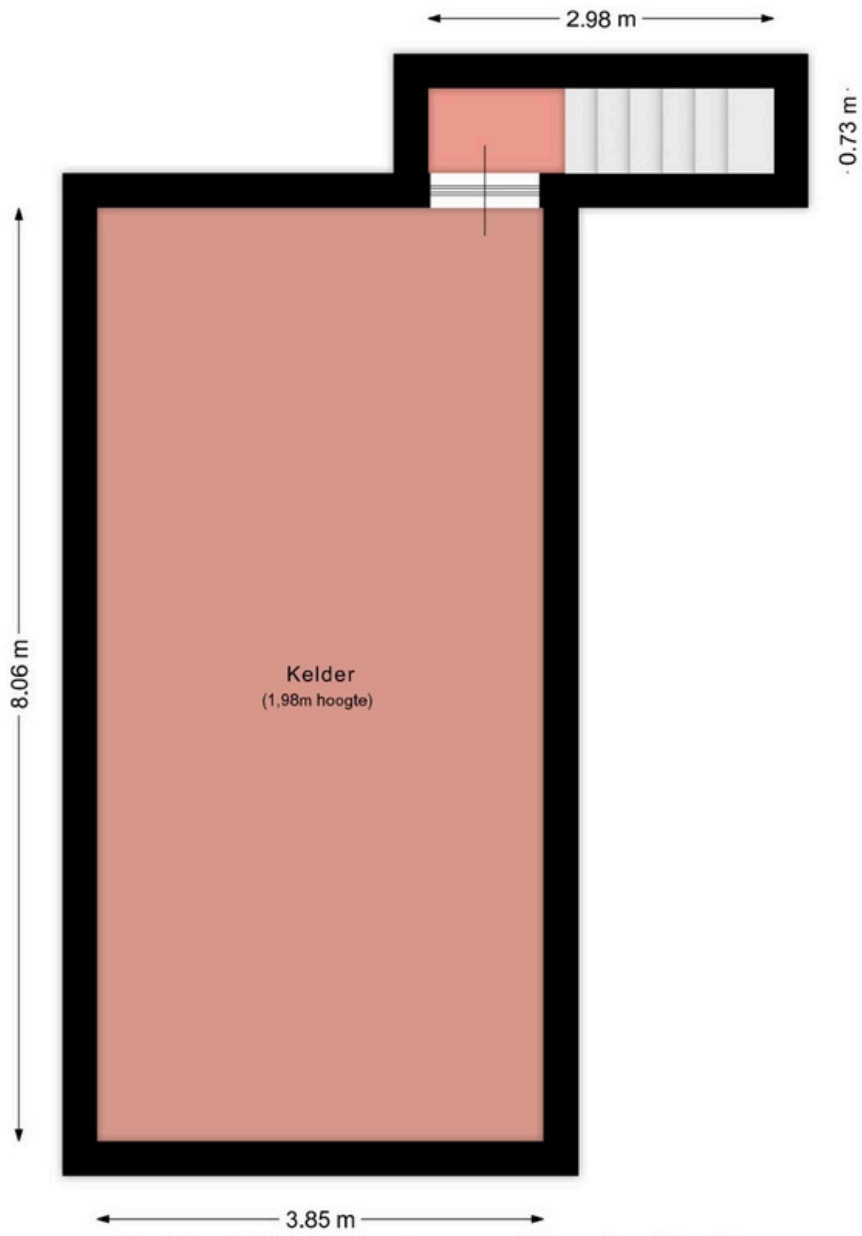


De goed onderhouden achtertuin bevat verschillende plantenborders met een verscheidenheid aan planten die het hele jaar door kleur en leven brengen. 's Avonds zorgt verlichting voor een sfeervolle ambiance. Een praktisch tuinhuisje biedt opslag voor tuingereedschap, terwijl een aparte schuur extra opbergruimte biedt. De tuin heeft meerdere terrassen en een overkapping, waardoor u altijd een aangename plek in de zon of schaduw kunt vinden.

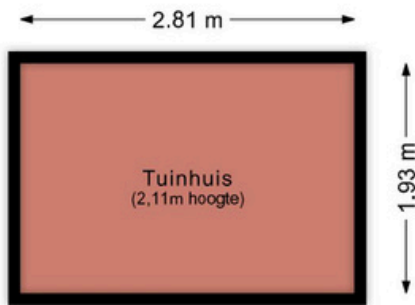






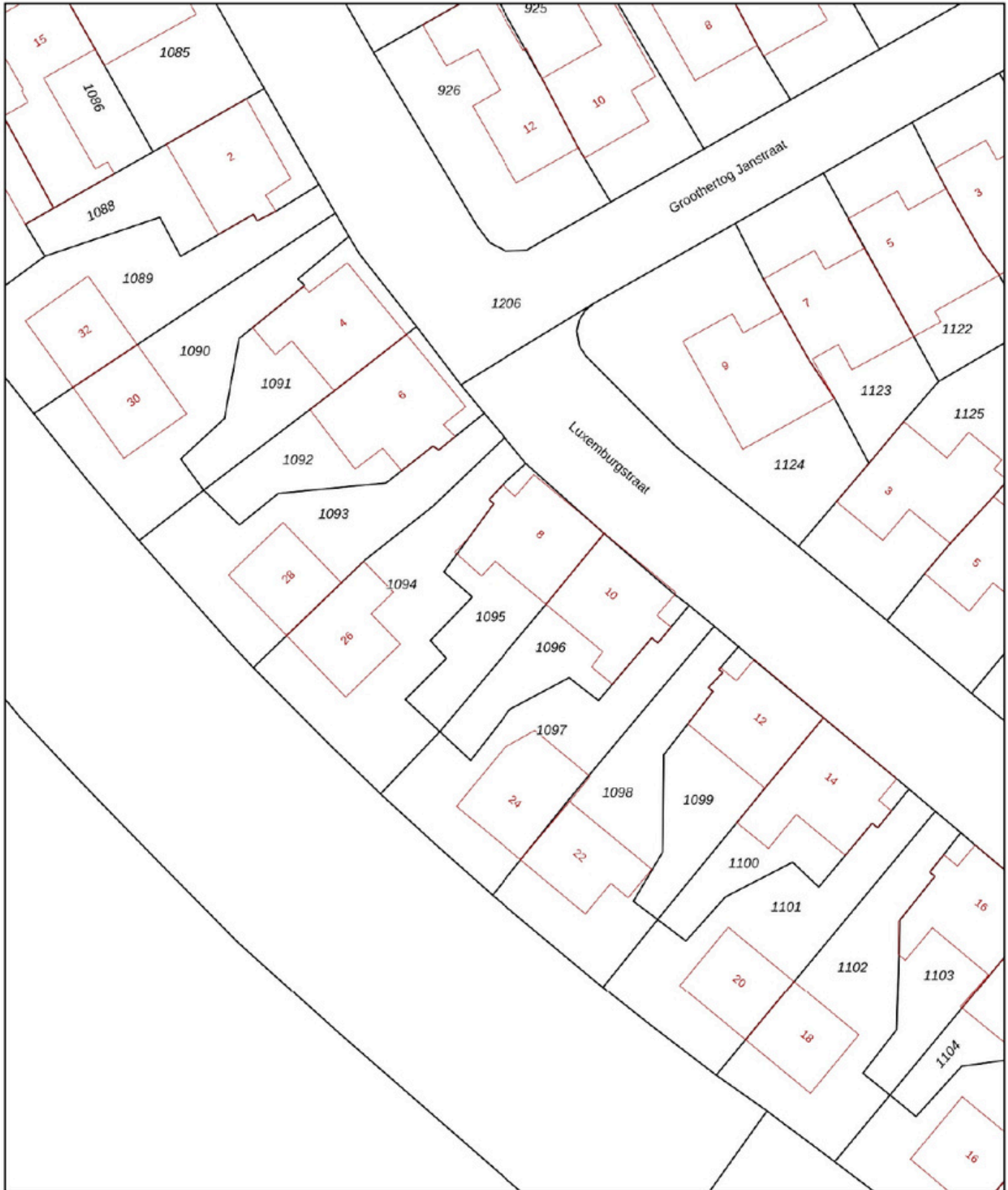



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 4 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geleen</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 1095</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)





