



# STEENSTRAAT 3 SPAUBEK



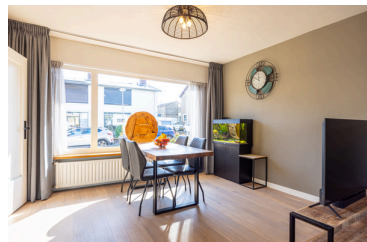
€ 225.000,- k.k.



ca. 272 m<sup>2</sup>



Woonoppervlakte  
ca. 81 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



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 225.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Spaubeek C 463
Postcode:	6176 CL Spaubeek
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1969
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Kunststof kozijnen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca.	225 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca.	81 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	ca.	32 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca.	21 m <sup>2</sup>
Gebonden buiten ruimte:	ca.	2 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca.	332 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	ca.	119 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	2 woonlagen
Berging:	Kelder, zolder en garage

## Energie

Energielabel:	Energielabel E
Verwarming:	Cv-ketel Bosch HRC 30 (2011)

## Bijzonderheden

- Grotendeels voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (2024)
- Grotendeels voorzien van rolluiken
- Drie slaapkamers
- Instapklaar

# Sfeervolle Twee-onder-een-kapwoning in Spaubeek

In het hart van het gezellige Spaubeek, waar u op korte afstand winkels, scholen en restaurants vindt, ligt deze charmante twee-onder-een-kapwoning. De gunstige ligging nabij de uitvalswegen maakt deze woning ideaal voor wie graag centraal woont. Binnen geniet u van een doorzon woonkamer die uitkijkt op de tuinkamer. De half open keuken biedt eveneens toegang tot deze fijne ruimte, waar het heerlijk zitten is met zicht op de zonnige achtertuin. De woning beschikt over drie slaapkamers, waarvan één met een balkon, en een badkamer met ligbad. Verder biedt de woning een praktische provisiekelder voor extra voorraadopslag, een zolder voor berging en een garage met witgoedvoorzieningen. De ruime achtertuin is de perfecte plek om te ontspannen op zomerse dagen. Daarnaast is de woning grotendeels voorzien van nieuwe kunststof kozijnen (2024), wat zorgt voor extra comfort en energiebesparing. Kortom, een ideale gezinswoning op een mooie locatie in Spaubeek!

## Begane grond

Bij aankomst parkeert u eenvoudig op de oprit, die plaats biedt aan maar liefst twee auto's. Via de entree komt u in de ontvangsthal, waar een garderobe, meterkast en een volledig betegeld toilet met staand closet en fonteintje zich bevinden. Voor extra opslagruimte is er een handige provisiekelder, perfect voor het opslaan van uw voorraad en andere benodigdheden.

De doorzon woonkamer is een lichte en ruime plek met veel daglichtinval, mede dankzij de grote ramen aan beide zijden. De mooie eikenhouten parketvloer, afgewerkt met hoge muurplinten, geeft de ruimte een warme en klassieke uitstraling. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot de tuinkamer, waar u heerlijk kunt zitten en genieten van het uitzicht op de achtertuin. Deze tuinkamer is een fijne plek om te ontspannen en biedt bovendien een handige toegang tot de tuin en de oprit.

De half open keuken, met een praktische hoekopstelling, biedt volop kastruimte en is uitgerust met de nodige inbouwapparatuur: een gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. De keuken is voorzien van dezelfde mooie parketvloer als de woonkamer en biedt ook toegang tot de tuinkamer.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van veel daglicht, rolluiken en een mooie parketvloer met strakke witte muurplinten. De slaapkamer aan de voorzijde heeft bovendien een klein balkon, ideaal voor een frisse start van de dag. De compacte badkamer is uitgerust met een wastafel, ligbad met douche en glazen wand. De badkamer is functioneel, maar kan naar eigen smaak vernieuwd worden.

## Tweede verdieping

Middels een vlizotrap bereikt u de bergingszolder, waar de cv-installatie is geplaatst. Deze zolder biedt extra bergruimte voor uw seizoensgebonden spullen.

## Achtertuintuin en garage

De achtertuin is ruim en biedt een groot grasveld, perfect voor buitenactiviteiten of om heerlijk te ontspannen. Er is ook een terras waar u kunt genieten van zomerse avonden in alle rust. De tuin biedt volop mogelijkheden en kan geheel naar eigen wens worden aangepast, waardoor u de perfecte buitenruimte kunt creëren.

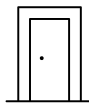
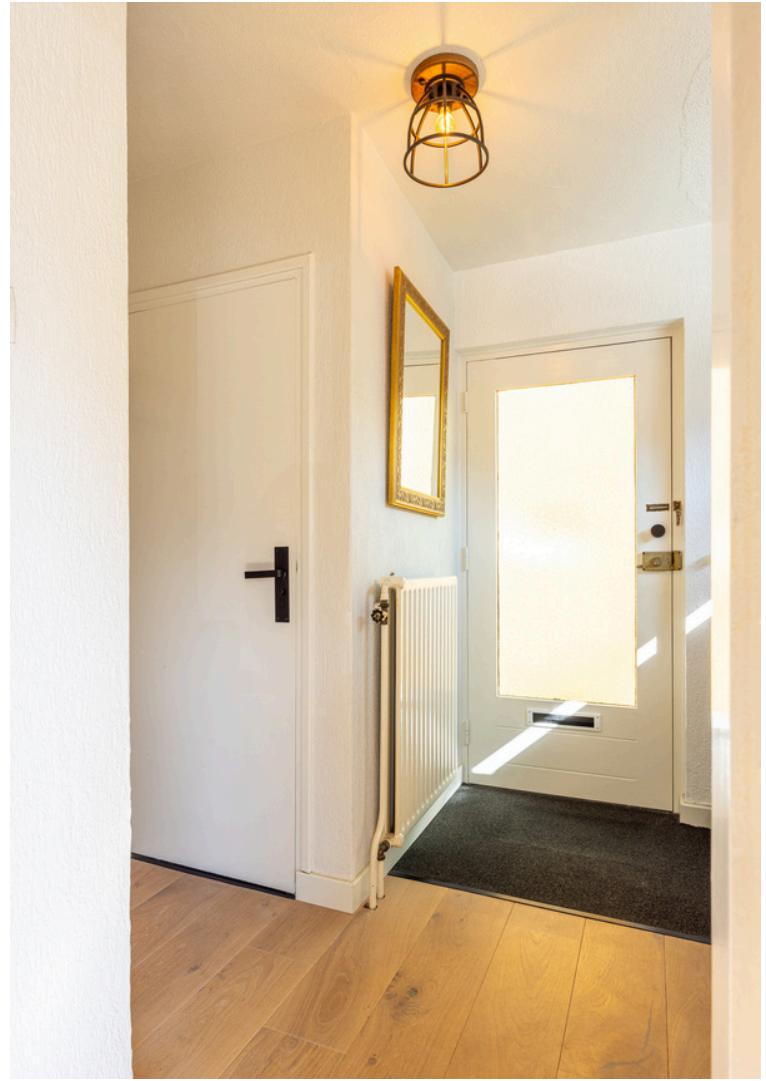
De garage is toegankelijk via de achtertuin en is voorzien van een stalen kantelpoort. Daarnaast is de garage uitgerust met water, elektra en de witgoedaansluitingen.

**Deze woning in Spaubeek biedt een heerlijke woonomgeving met veel ruimte en mogelijkheden.**

**Bent u klaar om van deze woning uw nieuwe thuis te maken? Neem dan vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging. We helpen u graag verder op weg naar uw nieuwe woonplezier!**



# Entree



Bij binnenkomst betreedt u de ontvangsthal met een garderobe, meterkast en een volledig betegeld toilet met staand closet en fonteintje. Daarnaast is er een provisiekelder voor extra opslagruimte, ideaal voor het bewaren van voorraad en andere benodigdheden.



# Woonkamer



De doorzon woonkamer is een lichte en ruime plek met veel daglichtinval, mede dankzij de grote ramen aan beide zijden. De mooie eikenhouten parketvloer, afgewerkt met hoge muurplinten, geeft de ruimte een warme en klassieke uitstraling. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot de tuinkamer.



(ca. 6.26 x 3.86)

# Tuinkamer



Hier kunt u heerlijk zitten en genieten van het uitzicht op de achtertuin. De tuinkamer is een gezellige plek om te ontspannen en biedt handige toegang tot de tuin en de oprit.



(ca. 2.50 x 6.49)

# Keuken



De halfopen keuken, met een handige hoekopstelling, heeft veel kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een gasfornuis, afzuigkap, oven en koelkast. De keuken heeft dezelfde prachtige parketvloer als de woonkamer en biedt toegang tot de tuinkamer.

(ca. 3.00 x 2.55)



# Slaapkamer



De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is een sfeervolle ruimte met een klein balkon, waar u kunt genieten van een frisse ochtendbries. De kamer is afgewerkt met een mooie parketvloer en strakke witte muurplinten, wat zorgt voor een stijlvolle uitstraling. Voor extra comfort en privacy is de kamer voorzien van een rolluik.



(ca. 2.99 x 3.85)

# Slaapkamer



De slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het huis en is een lichte en uitnodigende ruimte dankzij het overvloedige daglicht dat naar binnen stroomt. De kamer is afgewerkt met een prachtige parketvloer en strakke witte muurplinten, wat zorgt voor een moderne en nette uitstraling. Om extra comfort en privacy te bieden, heeft de slaapkamer een rolluik.

(ca. 3.19 x 3.85)

# Slaapkamer



De slaapkamer aan de achterzijde van het huis profiteert van veel daglicht. De kamer is afgewerkt met een prachtige parketvloer en strakke witte muurplinten. Om extra comfort en privacy te bieden, is er een rolluik geïnstalleerd. Met de ideale grootte is deze kamer perfect geschikt als slaapkamer of thuishkantoor, afhankelijk van uw wensen.

(ca. 2.20 x 2.56)

# Badkamer



De badkamer is helemaal betegeld en praktisch ingericht. Met een wastafel en spiegel is er een functionele plek voor uw dagelijkse routine. Bovendien heeft de badkamer een ligbad met douche, inclusief een glazen wand.

(ca. 2.86 x 1.37)

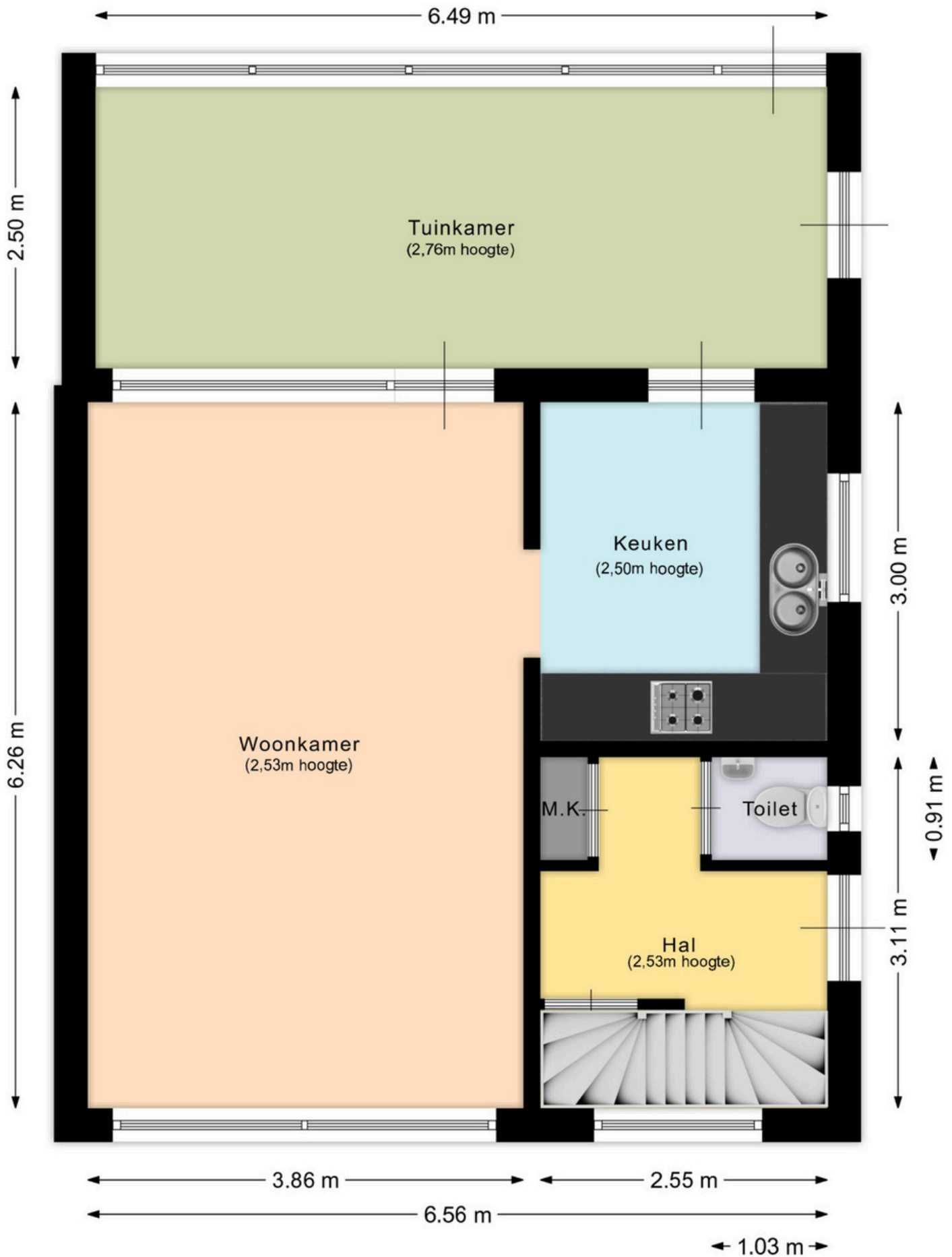
# Tuin



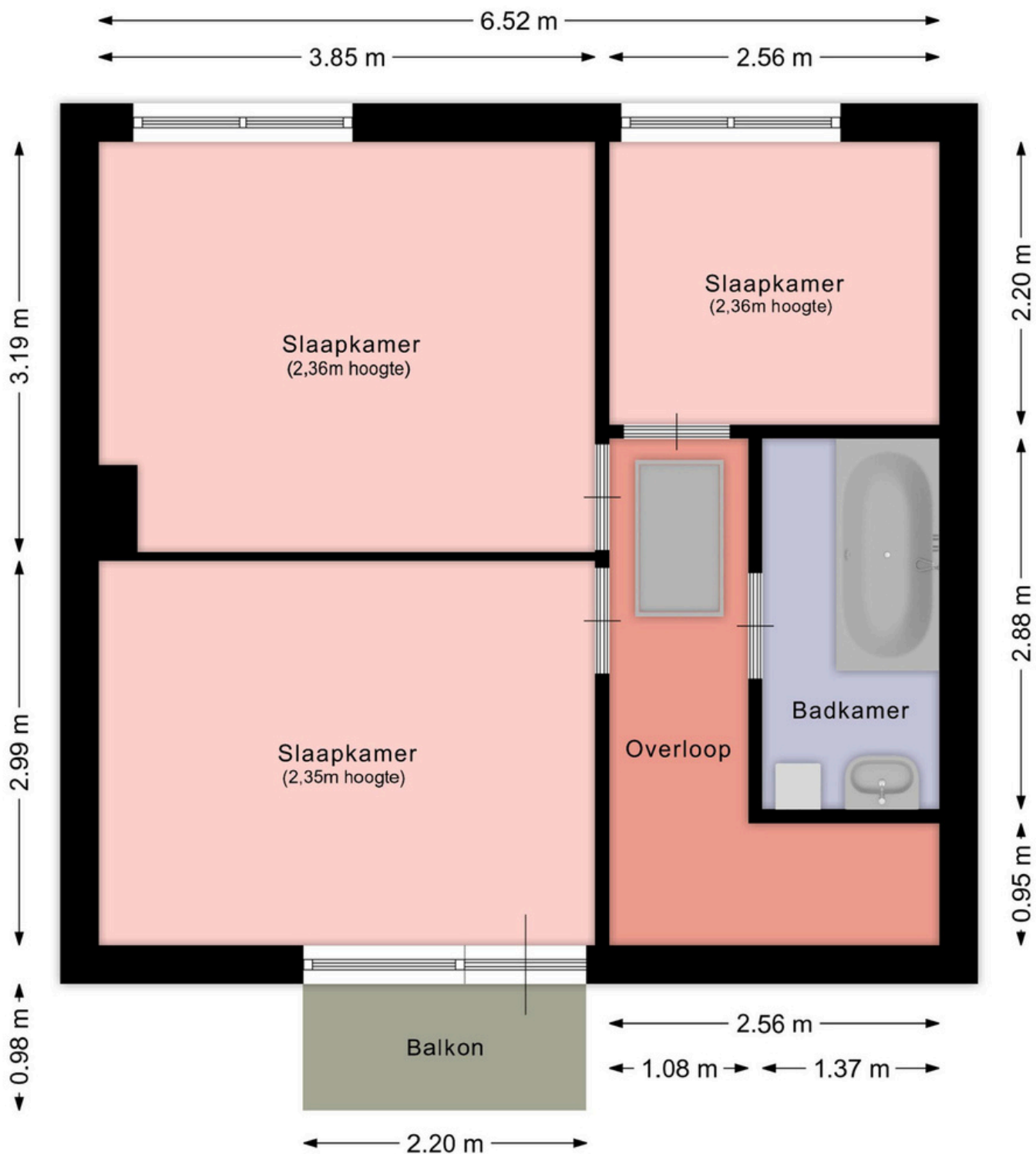
De achtertuin biedt volop ruimte met een groot grasveld en een gezellig terras, perfect om te ontspannen en te genieten van lange zomerse avonden. Deze tuin biedt u de mogelijkheid om de ruimte geheel naar eigen wens aan te passen, zodat u uw ideale buitenomgeving kunt creëren.

De garage, toegankelijk via de achtertuin, is voorzien van een stalen kantelport en biedt extra gemak met witgoedaansluitingen.

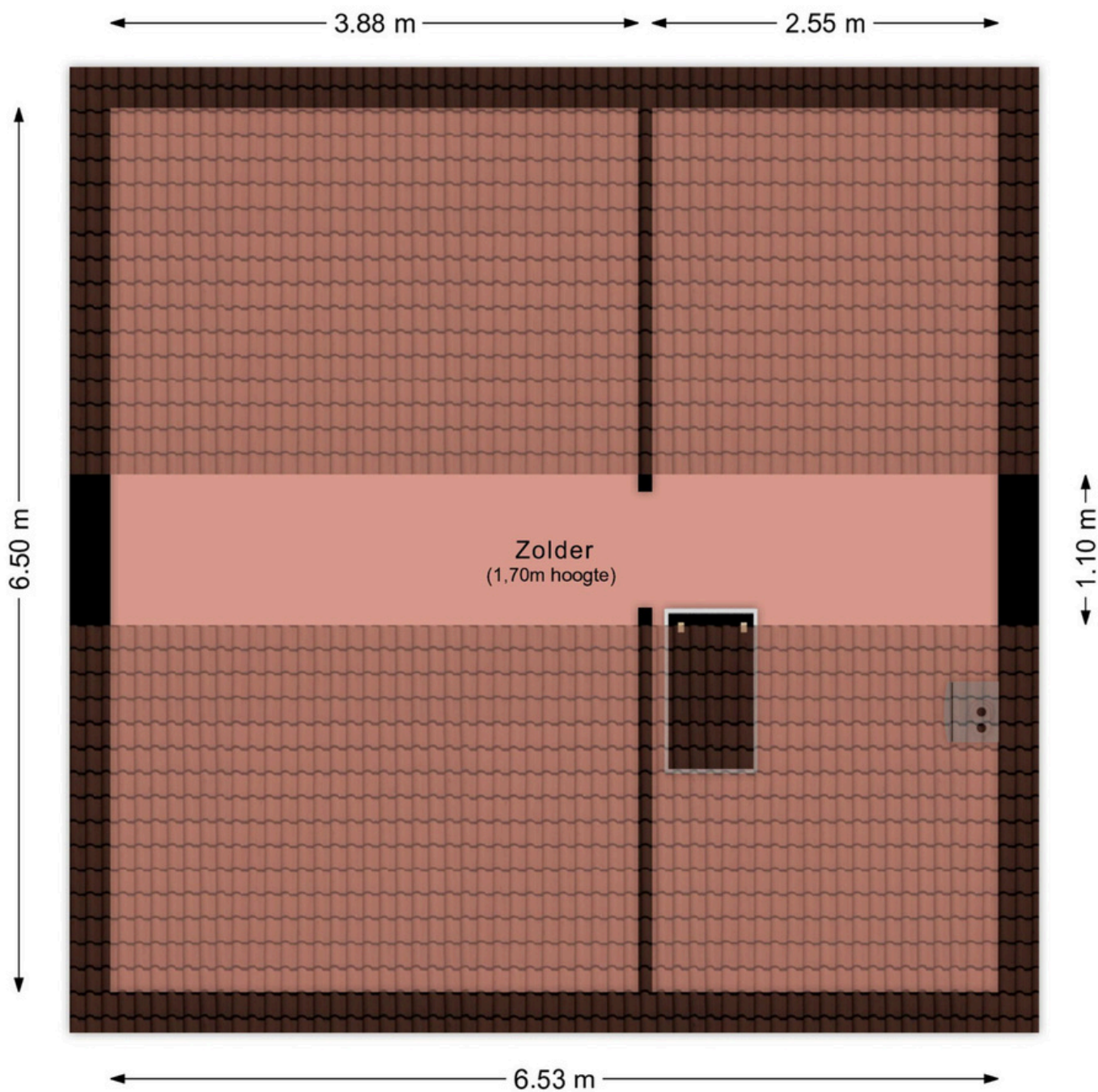




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

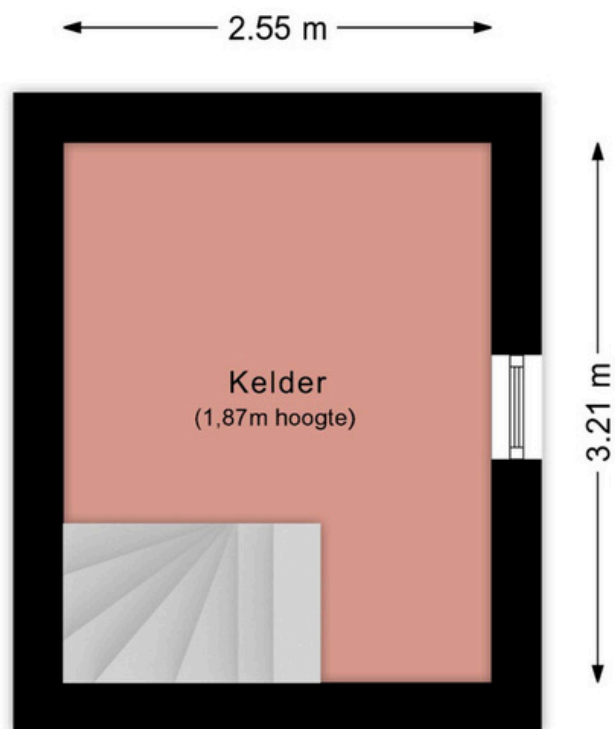


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.

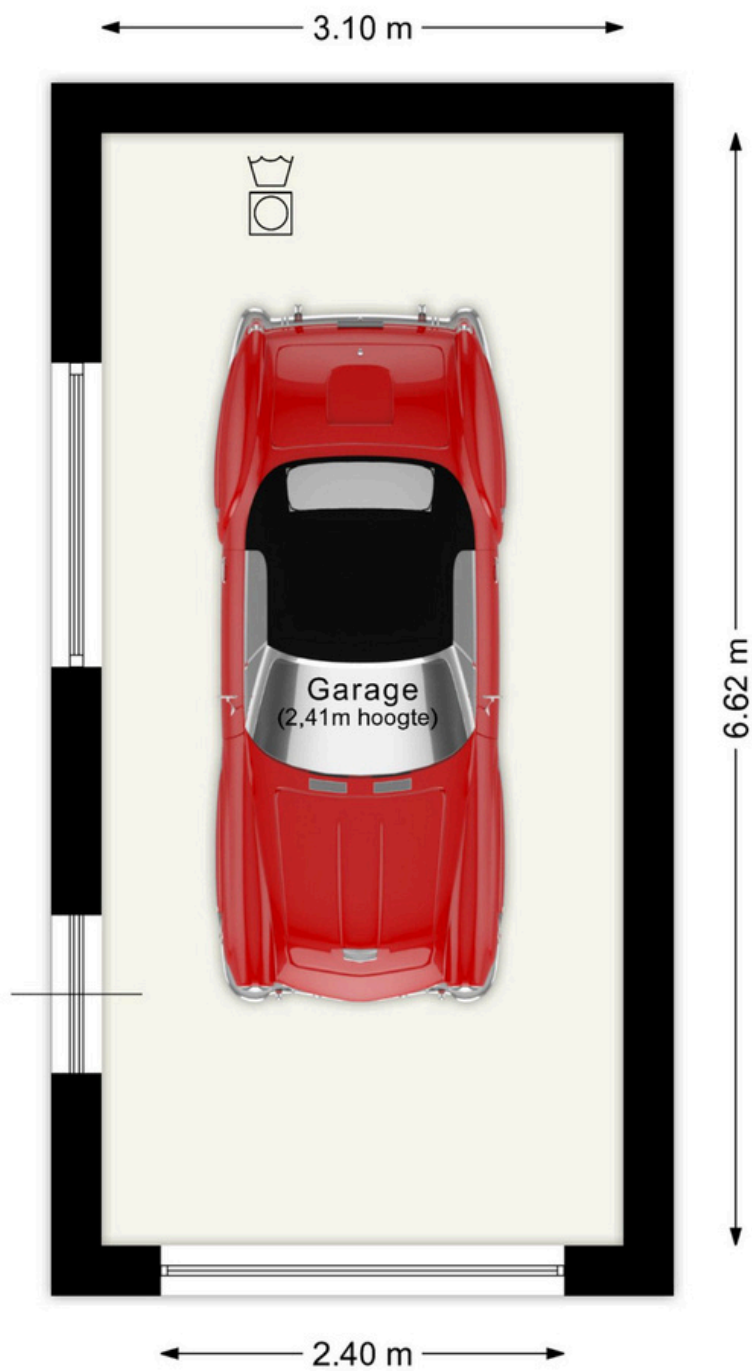


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.






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 2 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Spaubeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 463</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)



