

S P O O R S T R A A T 6 6  
G E L E E N

€ 295.000,- k.k.

ca. 377 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
ca. 169 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:  | € 295.000 k.k. |
| Aanvaarding: | In overleg     |

## Bouw

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Kadastrale omschrijving: | Geleen D 4565      |
| Postcode:                | 6161 AD Geleen     |
| Type object:             | Woonhuis           |
| Soort bouw:              | Bestaande bouw     |
| Bouwjaar:                | 1920               |
| Typedak:                 | Zadeldak           |
| Dakbedekking:            | Dakpannen          |
| Kozijnen:                | Kunststof kozijnen |

## Oppervlaktes en inhoud

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Perceeloppervlakte:        | ca. 377 m <sup>2</sup> |
| Woonoppervlakte:           | ca. 169 m <sup>2</sup> |
| Inpandige ruimte:          | ca. 24 m <sup>2</sup>  |
| Externe bergruimte:        | ca. 4 m <sup>2</sup>   |
| Gebonden buiten ruimte:    | ca. 41 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud woning:             | ca. 660 m <sup>3</sup> |
| Inhoud externe bergruimte: | ca. 10 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Aantal kamers:    | 7 kamers (4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers: | 1 badkamers              |
| Woonlagen:        | 2 woonlagen              |
| Berging:          | Kelder, opslag en zolder |

## Energie

|               |  |
|---------------|--|
| Energietabel: | Energietabel D                         |
| Verwarming:   | Cv-ketel Nefit Ecoline (1999) Eigendom |
| Water:        | Boiler, eigendom                       |

## Bijzonderheden

- Levensloopbestendig indeling: Met de badkamer, toilet en hobbyruimte op de begane grond is deze woning levensloopbestendig te maken.
- Veelzijdige hobbykamer: Deze kamer kan voor diverse doeleinden worden gebruikt, zoals een thuishok, praktijkruimte, speelkamer, slaapkamer of tuinkamer.
- Vier slaapkamers: Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers
- Centrale locatie in Geleen: met winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportverenigingen op loopafstand. Ook de uitvalswegen A76 en de westelijke randweg zijn snel bereikbaar.

# Ruime en sfeervolle tussenwoning in Geleen

Welkom in deze fijne tussenwoning in Geleen, ideaal gelegen voor iedereen die van gemak houdt. Hier woont u op een steenworp afstand van winkels voor de dagelijkse boodschappen, scholen en sportverenigingen. Daarnaast zit u zo op de A76 en de westelijke randweg, perfect voor snelle verbindingen naar omliggende steden.

De woning biedt een ruime woonkamer en eetkamer, waar de openslaande deuren u uitnodigen naar een gezellige patio met overkapping, de perfecte plek voor uw ochtendkoffie. Deze patio is op verschillende manieren bereikbaar. Je kunt er naartoe vanuit de woonkamer, via de hal die achter de keuken ligt, en vanuit de hobbyruimte. Daarnaast is er een handige gang die direct leidt naar een grote poort naast de voordeur, waardoor de patio ook eenvoudig vanaf de straat toegankelijk is.

De gesloten keuken is voorzien van alle nodige inbouwapparatuur, zodat u direct aan de slag kunt.

Op de begane grond vindt u ook een badkamer met zowel een douche als een ligbad, en een separaat toilet.

Vanuit de badkamer heeft u toegang tot vier persoons sauna. Daarnaast is er een veelzijdige hobbykamer, die u bijvoorbeeld als thuishkantoor, praktijkruimte, atelier of speelkamer kunt gebruiken. Deze ruimte heeft openslaande deuren naar zowel de patio als naar een overdekt terras en de grote groene achtertuin. De hobbykamer beschikt bovendien over twee grote lichtkoepels, die zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht, en een eigen meterkast, wat de ruimte nog functioneler en flexibel inzetbaar maakt.

De ligging van de badkamer en hobbyruimte op de begane grond maakt deze woning levensloopbestendig. Via deze extra ruimte heeft u ook toegang tot de wasruimte met aansluitingen voor uw witgoed.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, perfect voor een gezin of extra werkruimte.

Via een vlizotrap heeft u toegang tot een praktische bergzolder.

De grote, groene tuin achter de hobbyruimte is een heerlijke plek om van zomerse dagen te genieten. Kortom, een comfortabele woning met veel mogelijkheden, op een toplocatie in Geleen!

## Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u een ruime hal met een tegelvloer. Hier vindt u een handige garderobe en de meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer en eetkamer zijn afgewerkt met een prachtige eikenhouten parketvloer, die zorgt voor een warme en uitnodigende sfeer. Door de grote raampartijen komt er veel daglicht naar binnen, wat de ruimte heerlijk licht en open maakt. Het raam aan de straatzijde van de woning heeft een elektrisch zonnescherm voor optimale zonwering. De openslaande deuren geven toegang tot de gezellige patio, een ideale plek om buiten te zitten. Deze patio met overkapping heeft een eigen toegang via een gezamenlijke brandgang, bereikbaar vanaf de straatzijde, wat het extra handig maakt. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot een provisiekelder, perfect voor het opslaan van voorraad.

De keuken is praktisch ingedeeld, met een tegelvloer en twee lange keukenblokken die zorgen voor veel kastruimte. De keuken is voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser. Boven de spoelbak heeft u een mooi uitzicht over de patio, wat de keuken een extra fijne plek maakt om te koken. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een tussenportaal met toegang tot de patio, de badkamer en een separaat toilet met zwevend closet en fonteintje.

De badkamer is ruim en geheel betegeld, voorzien van een douche met glazen wand en deur, een ligbad en twee wastafels met spiegels. Daarnaast is er een designradiator voor extra comfort.

Vanuit de badkamer stapt u zo een ontspanningsruimte binnen waar een luxe 4-persoons sauna op u wacht.

Vanuit deze ontspanningsruimte heeft u bovendien directe toegang tot de aangrenzende hobbyruimte.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is de ruime hobbykamer. Deze kamer is voor meerdere doeleinden te gebruiken, zoals een thuishkantoor, praktijkruimte, atelier, speelkamer, slaapkamer of tuinkamer. De kamer is afgewerkt met een grindvloer en heeft aan beide zijden openslaande deuren: één set deuren leidt naar de patio met overkapping, en de andere set geeft toegang tot de groene achtertuin. Daarnaast zorgen twee grote lichtkoepels voor een overvloed aan daglicht, wat de ruimte extra aangenaam maakt. De hobbykamer beschikt ook over een eigen meterkast en een wasruimte met CV-installatie, boiler en aansluitingen voor witgoed, wat deze ruimte extra veelzijdig maakt.

### Eerste verdieping en tweede verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer, veel daglicht en rolluiken voor extra comfort. Twee van de vier kamers zijn uitgerust met handige inbouwkasten, ideaal voor extra opbergruimte. Via een vlizotrap heeft u toegang tot de zolder, waar u nog meer bergruimte vindt.

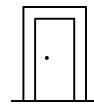
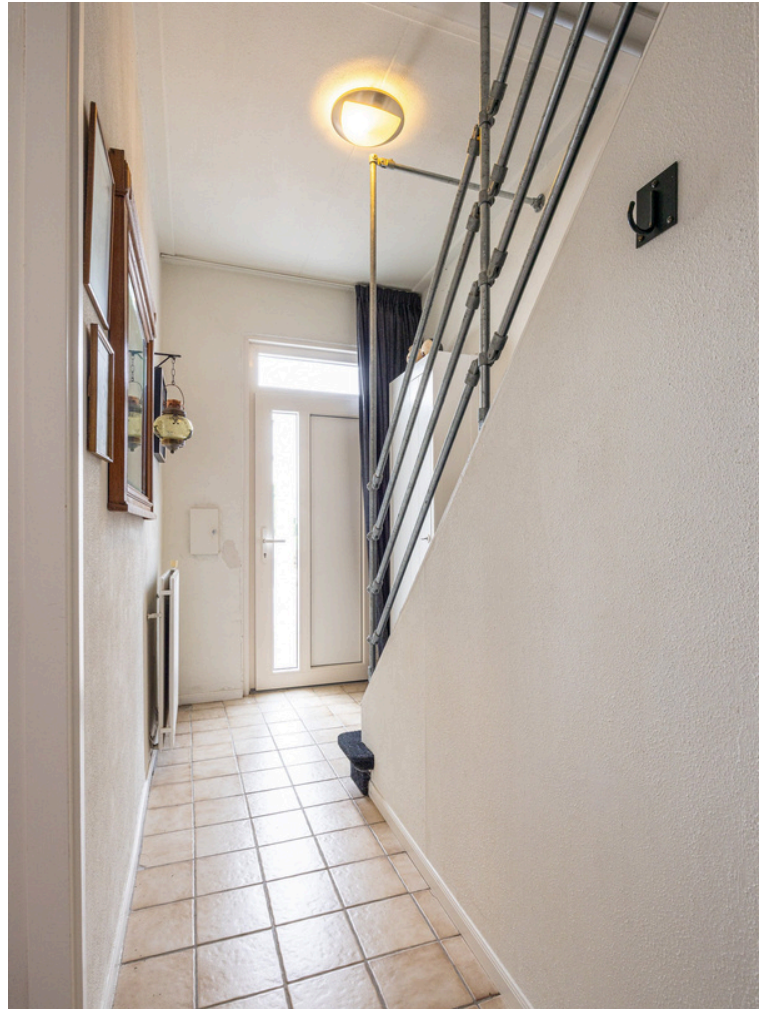
### Tuin en garage

De achtertuin is een groene oase, bereikbaar via de openslaande deuren van de hobbykamer. De tuin is voorzien van meerdere terrassen, waarvan één terras overdekt is en voorzien van verlichting—een perfecte plek om lange zomeravonden door te brengen. De tuin is verder aangekleed met diverse borders vol beplanting en een kleine kapschuur voor het opbergen van tuingereedschap. Ook heeft de tuin een eigen achterom, wat altijd handig is. Deze gezellige achtertuin biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven in alle rust en privacy.

**Bent u enthousiast geworden over deze veelzijdige woning met al zijn extra's? Wacht dan niet langer en plan snel een bezichtiging! Dit huis biedt tal van mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die op zoek is naar ruimte en comfort.**



# Entree



De ontvangsthal is voorzien van een garderobe en de meterkast. Vanuit de hal heeft u toegang tot de woonkamer.

# Woonkamer



De woonkamer en eetkamer zijn voorzien van een prachtige eikenhouten parketvloer, die een warme en uitnodigende sfeer creëert. Dankzij de grote raampartijen stroomt er veel daglicht binnen, waardoor de ruimte licht en open aanvoelt. Via de openslaande deuren betreedt u de gezellige patio. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de keuken en een provisiekelder.



(ca. 4.38 x 4.11)



(ca. 3.84 x 6.50)

# Keuken



De keuken heeft een tegelvloer en is uitgerust met twee lange keukenblokken die veel kastruimte bieden. Alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, heteluchtoven, koelkast en vaatwasser, zijn aanwezig. Vanaf de spoelbak heeft u een prachtig uitzicht over de patio.

(ca. 3.04 x 2.19)



# Badkamer



Deze badkamer is ruim en praktisch ingericht. De badkamer beschikt over een ligbad en een aparte inloopdouche met een glazen wand. Aan de rechterkant zijn twee wastafels naast elkaar geplaatst. Het smalle raam zorgt voor voldoende daglicht, terwijl privacy behouden blijft.



(ca. 2.59 x 2.61)

# Hobbyruimte



De hobbykamer is voor meerdere doeleinden te gebruiken, zoals een thuishkantoor, praktijkruimte, atelier, speelkamer, slaapkamer of tuinkamer. De kamer is afgewerkt met een grindvloer en heeft aan beide zijden openslaande deuren: één set deuren leidt naar de patio met overkapping, en de andere set geeft toegang tot de groene achtertuin. Daarnaast zorgen twee grote lichtkoepels voor een overvloed aan daglicht. De hobbykamer beschikt ook over een eigen meterkast en een wasruimte met CV-installatie, boiler en aansluitingen voor witgoed, wat deze ruimte extra veelzijdig maakt.



(ca. 6.74 x 3.11)

# Slaapkamer



Deze eerste slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en heeft een laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne en onderhoudsvriendelijke uitstraling. De kamer krijgt veel natuurlijk daglicht dankzij het grote raam, wat de ruimte licht en uitnodigend maakt. Voor extra privacy en comfort is er een rolluik aanwezig.

(ca. 2.36 x 1.83)

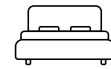
# Slaapkamer



Deze tweede slaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een nette laminaatvloer, die gemakkelijk te onderhouden is en de ruimte een strakke uitstraling geeft. Dankzij de grote ramen valt er veel natuurlijk daglicht naar binnen, wat de kamer licht en uitnodigend maakt. Voor extra comfort en privacy zijn er rolluiken aanwezig. De kamer beschikt bovendien over twee praktische muurkasten, die veel opbergruimte bieden.

(ca. 3.79 x 4.50)

# Slaapkamer



De derde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en heeft een laminaatvloer. De kamer ontvangt veel natuurlijk daglicht. Daarnaast is er rolluik aanwezig voor extra privacy en verduistering. De kamer beschikt verder over een praktische wastafel en een ingebouwde muurkast, wat zorgt voor extra opbergruimte. Vanuit de kamer heb je bovendien een uitzicht over de patio en de hobbyruimte.

(ca. 3.99 x 3.93)

# Slaapkamer



De vierde slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een nette laminaatvloer. De kamer ontvangt volop natuurlijk daglicht door het grote raam. Daarnaast is er een rolluik aanwezig, waardoor u zelf de hoeveelheid lichtinval kunt regelen en de kamer eenvoudig kunt verduisteren voor een goede nachtrust. Ook vanuit deze slaapkamer heeft u een fraai uitzicht over de patio en de hobbyruimte

(ca. 2.73 x 2.43)

# Patio



De ruime patio is op meerdere manieren toegankelijk: via de hal achter de keuken, de openslaande deuren in de woonkamer en hobbyruimte, én via een buitengang die uitkomt bij de grote poort naast de voordeur, direct aan de straatkant. Vanuit de keuken heeft u een prachtig uitzicht op de patio, wat deze plek ideaal maakt voor een ontspannen ochtendkoffie of gezellige diners. De patio is bovendien voorzien van een stijlvolle overkapping met ingebouwde verlichting.



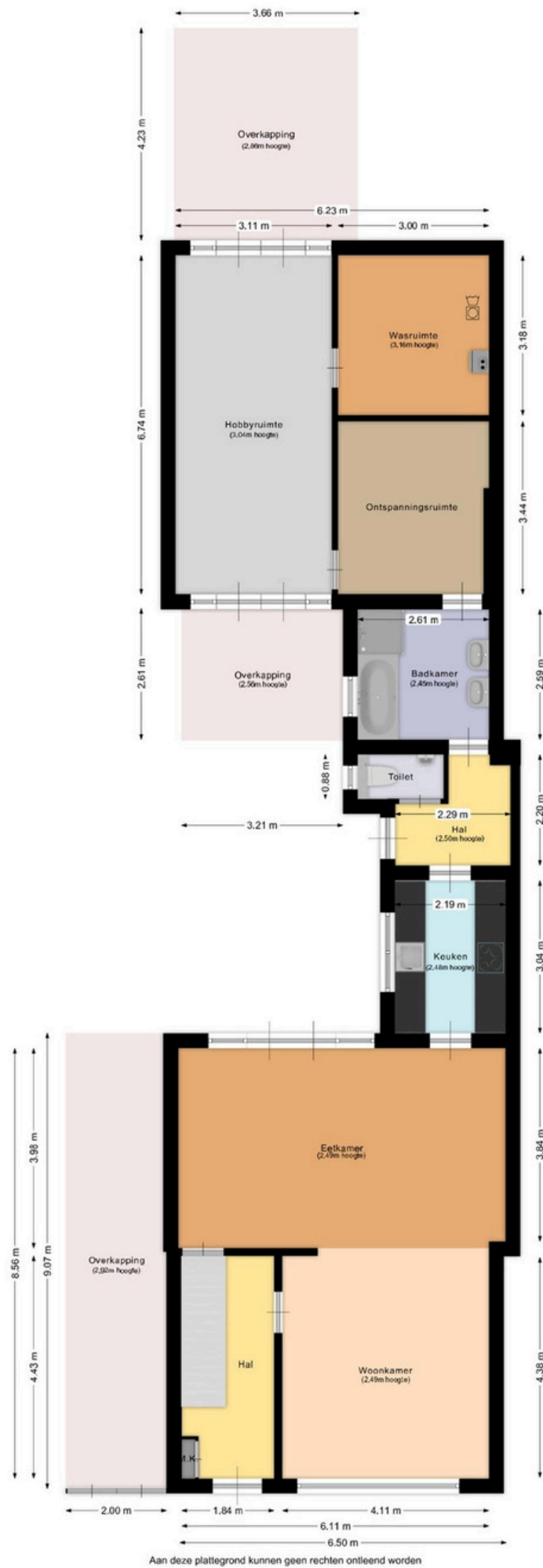
# Tuin

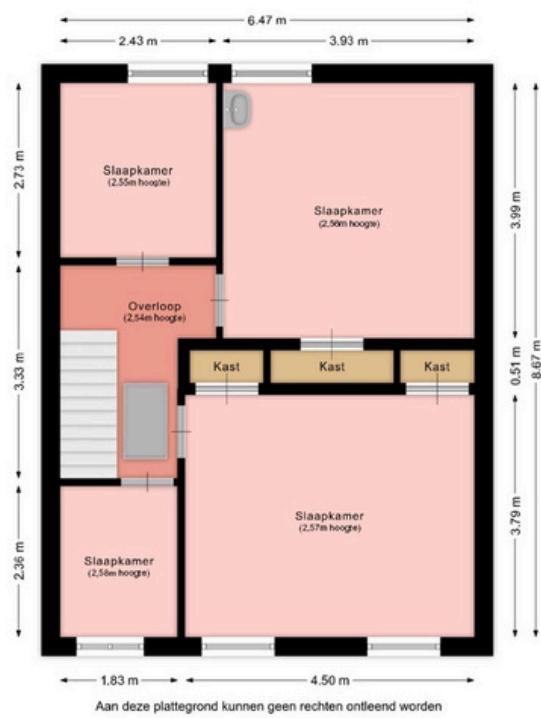


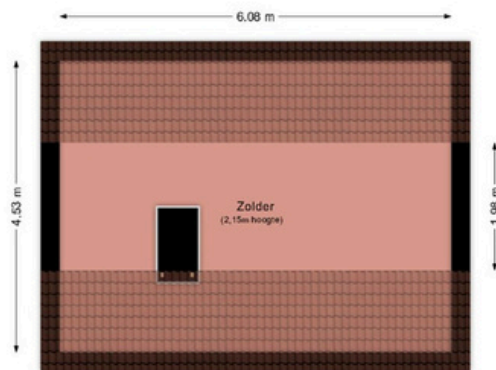
De tuin is voorzien van meerdere terrassen, waarvan één terras overdekt is en voorzien van verlichting—een perfecte plek om lange zomeravonden door te brengen. De tuin is verder aangekleed met diverse borders vol beplanting en een kleine kapschuur voor het opbergen van tuingereedschap. Ook heeft de tuin een eigen achterom. Deze gezellige achtertuin biedt volop mogelijkheden om te genieten van het buitenleven in alle rust en privacy.



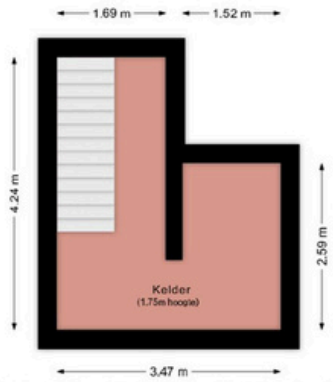




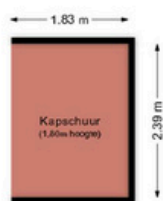




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geleen<br/>Sectie D<br/>Perceel 4565</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | <p><b>kadaster</b></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)



