



## Dorpstraat 86 Spaubeek





## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 515.000,- k.k.
Soort:	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens:	Beek N 34
Bouwjaar:	1962
Woning oppervlakte:	165 m <sup>2</sup>
Inpandige ruimte:	36 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	58 m <sup>2</sup>
Perceel oppervlakte:	540 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	673 m <sup>3</sup>
Energie label:	C
Verwarming:	Cv-installatie Vaillant Ecotec plus (2024, Eigendom)
Aantal kamers:	5

## Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning met blijvend vrij uitzicht over het achtergelegen groen
- Ruim perceel van ca. 540 m<sup>2</sup>
- Dak in 2021 vernieuwd inclusief isolatie, nieuwe afwatering en dakbedekking
- Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ en triple glas
- Cv-installatie vernieuwd in 2024
- Energie label C
- Elektrische rolluiken aanwezig
- Inpandige garage voor 2 auto's met aluminium openslaande deuren en 5-puntsslots
- Vrijstaande garage met woonbestemming en ruimte voor circa 4 auto's
- Kelder met bijkeuken, witgoed aansluitingen en extra toilet
- Nieuwe, hoogwaardige schutting geplaatst in juli 2025

## Vrijstaand wonen aan de rand van Spaubeek met vrij uitzicht over het groen

Vrijstaand wonen met blijvend vrij uitzicht over het Heuvelland, dat is wat deze woning aan de Dorpstraat 86 in Spaubeek direct onderscheidt. Aan de achterzijde kijk je volledig vrij weg over glooiend groen en natuur, en dat uitzicht ervaar je niet alleen in de tuin, maar ook vanuit de woonkamer en meerdere slaapkamers.

De woning staat op een ruim perceel van ca. 540 m<sup>2</sup> en heeft een duidelijke en ruime indeling. Op de begane grond vind je een lichte woonkamer met parketvloer en houtkachel, een gesloten keuken met inbouwapparatuur en toegang tot de kelder. In de kelder bevindt zich een bijkeuken met keukenblok, witgoed aansluitingen en extra bergruimte, evenals de inpandige garage die plaats biedt aan twee auto's. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers, een badkamer en toegang tot zowel een balkon als een dakterras. Daarnaast is er een bergzolder aanwezig en beschikt het perceel over een vrijstaande garage met woonbestemming.

De ligging is een sterke combinatie van rust en bereikbaarheid. Je woont hier aan de rand van het dorp, met directe toegang tot het Heuvelland. Wandelroutes, de MTB-route en het Pieterpad liggen in de directe omgeving, net als het openluchttheater. Tegelijkertijd zijn winkels en dagelijkse voorzieningen dichtbij en bevindt zich een bushalte letterlijk voor de deur.

Ook technisch is er al veel gedaan: het dak is in 2021 vernieuwd en geïsoleerd, inclusief nieuwe afwatering en een zolderraam. De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met HR++ en triple glas, een cv-installatie uit 2024 en een nieuwe, hoogwaardige schutting die in 2025 is geplaatst. De inpandige garage is voorzien van nieuwe deuren met 5-puntsslotsen.





## Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning, die via een trapje en een afdak toegankelijk is. Je komt binnen in de ontvangsthall met een tegelvloer, waar zich het toilet en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. Deze ruimte is royaal opgezet en valt direct op door de hoeveelheid daglicht die via de grote raampartijen naar binnen komt. De warme parketvloer geeft het geheel een prettige uitstraling en vormt een mooie basis voor verschillende indelingsmogelijkheden met een zit- en eetgedeelte. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer en maakt de ruimte ook in de koudere maanden aangenaam. Wat deze woonkamer echt onderscheidt, is de ligging aan de achterzijde. Vanuit hier kijk je vrij weg over het achtergelegen groen, zonder directe bebouwing. Dit uitzicht zorgt voor rust en geeft de ruimte een open karakter. Daarnaast is de woonkamer voorzien van elektrische rolluiken.

De gesloten keuken ligt aansluitend aan de woonkamer en is ingericht met voldoende werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, heteluchtoven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Vanuit de keuken is er toegang tot een berging, een trap naar de eerste verdieping en een trap naar de kelder, die uitkomt in een hal met toegang tot zowel de achtertuin als de bijkeuken.

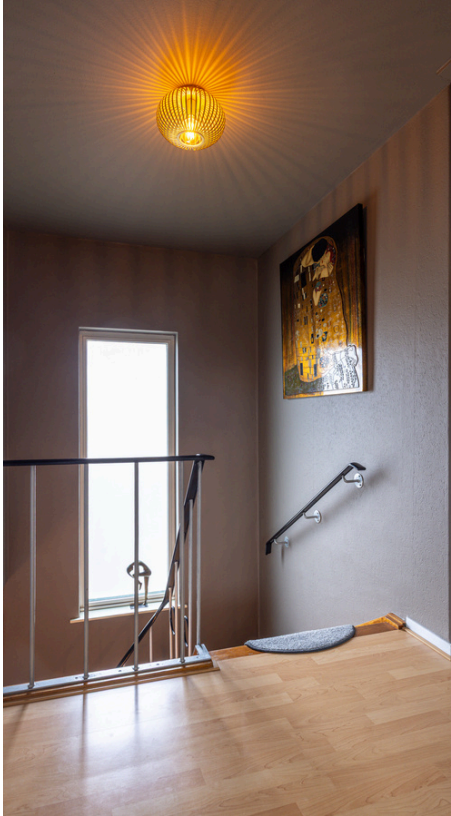
De kelder is praktisch ingedeeld en bestaat uit meerdere ruimtes. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok met kastruimte, een spoelbak en een koelkast. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen en de meterkast.

Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot een separate kelderruimte waar de cv-installatie (2024) is geplaatst en een extra toilet aanwezig is. Ook is vanuit hier de inpandige garage bereikbaar. Deze garage biedt ruimte voor twee auto's en is voorzien van aluminium openslaande deuren met 5-puntsslotsen. Dezelfde hoogwaardige openslaande deuren zijn ook toegepast bij de bijkeuken.









## Eerste en tweede verdieping

Via een houten trap bereik je de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met een laminaatvloer en geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische inbouwkast.

De slaapkamers zijn allen voorzien van een laminaatvloer en beschikken over veel daglicht. De slaapkamers aan de achterzijde van de woning bieden een prachtig vrij uitzicht over het achtergelegen groen, wat zorgt voor een rustige en open beleving. De kleinste kamer beschikt over een muurkast en geeft toegang tot het dakterras, een fijne plek om even buiten te zitten. De master bedroom is gelegen aan de voorzijde van de woning en is voorzien van elektrische rolluiken en toegang tot het balkon aan de voorzijde, met uitzicht over de straatzijde. De badkamer is functioneel ingericht met een douchebak, toilet en een badkamermeubel met wastafel, spiegel en kastruimte.

Via een vlizotrap op de overloop is de tweede verdieping bereikbaar. Deze zolder is bedoeld als bergruimte.







## Tuin en garage

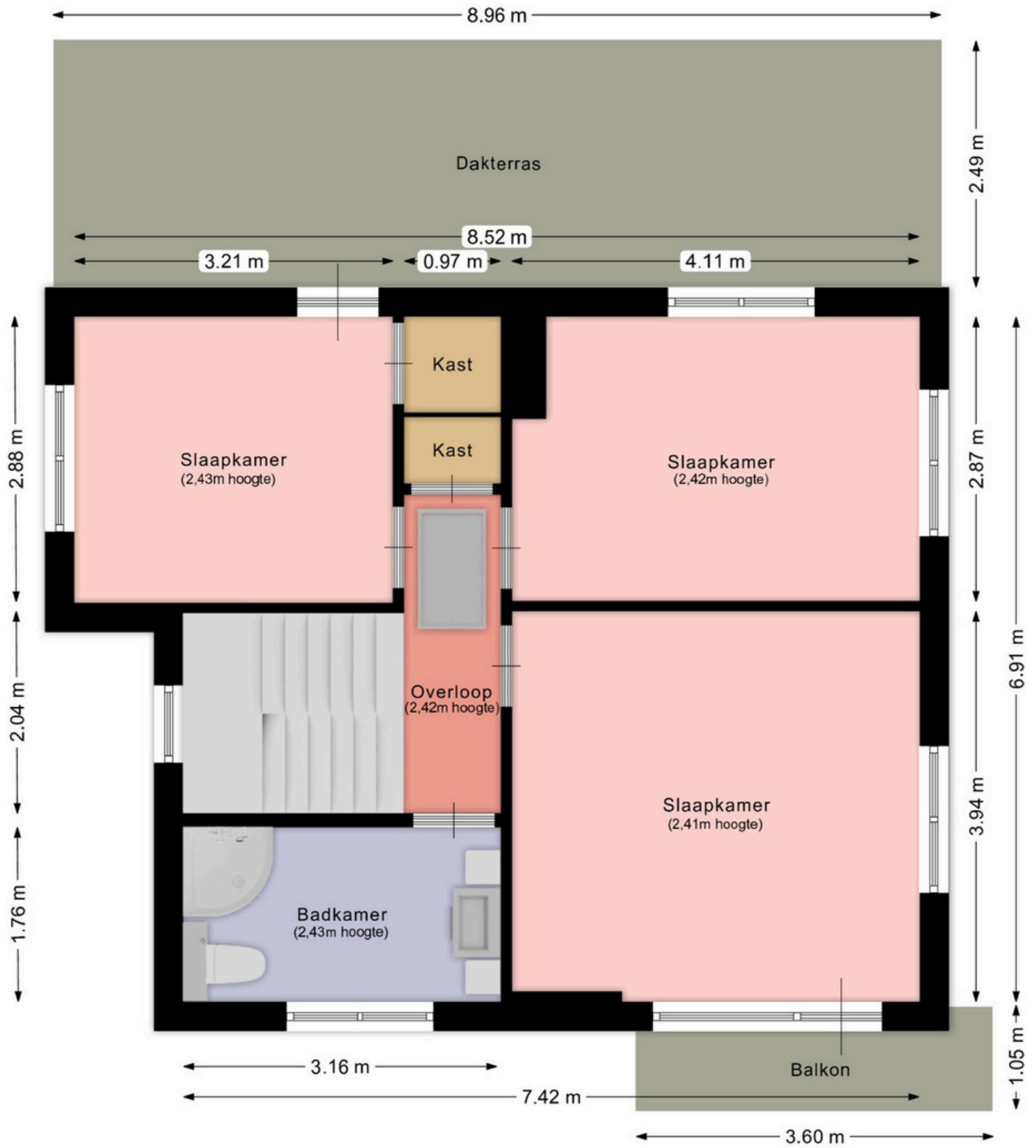
De achtertuin is ruim opgezet en sluit direct aan op het vrije uitzicht over het achtergelegen groen. Door de diepte en de ligging heb je hier volop ruimte om de tuin naar eigen wens in te richten, met verschillende plekken om te zitten of te gebruiken. De tuin is bereikbaar via een grote poort en is in juli 2025 voorzien van een nieuwe schutting, wat zorgt voor een nette en verzorgde afbakening van het perceel.

Op het perceel bevindt zich daarnaast een vrijstaande garage met woonbestemming en ruimte voor circa 4 auto's. Deze ruimte biedt diverse gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als berging, hobbyruimte of werkruimte aan huis.





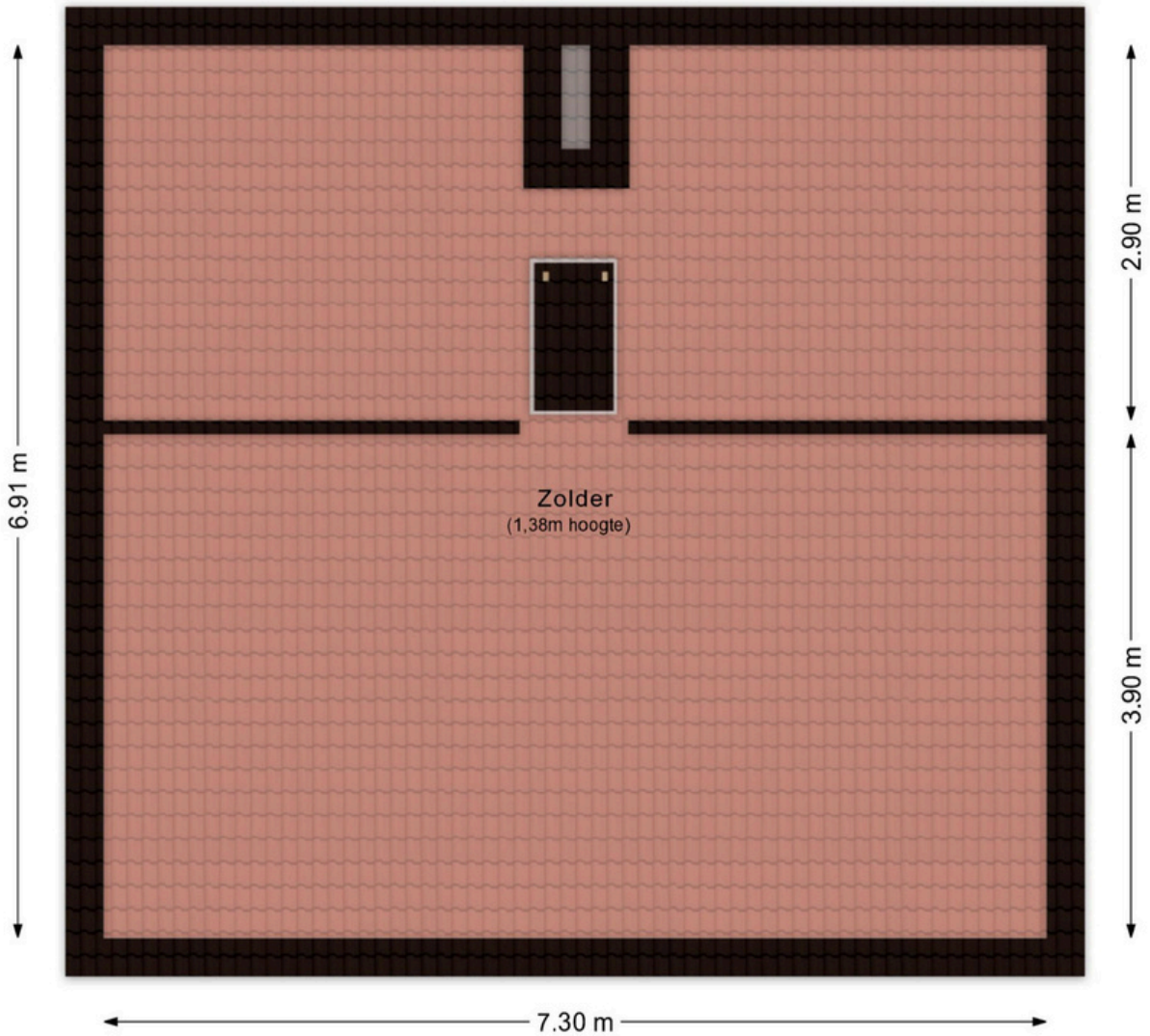
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



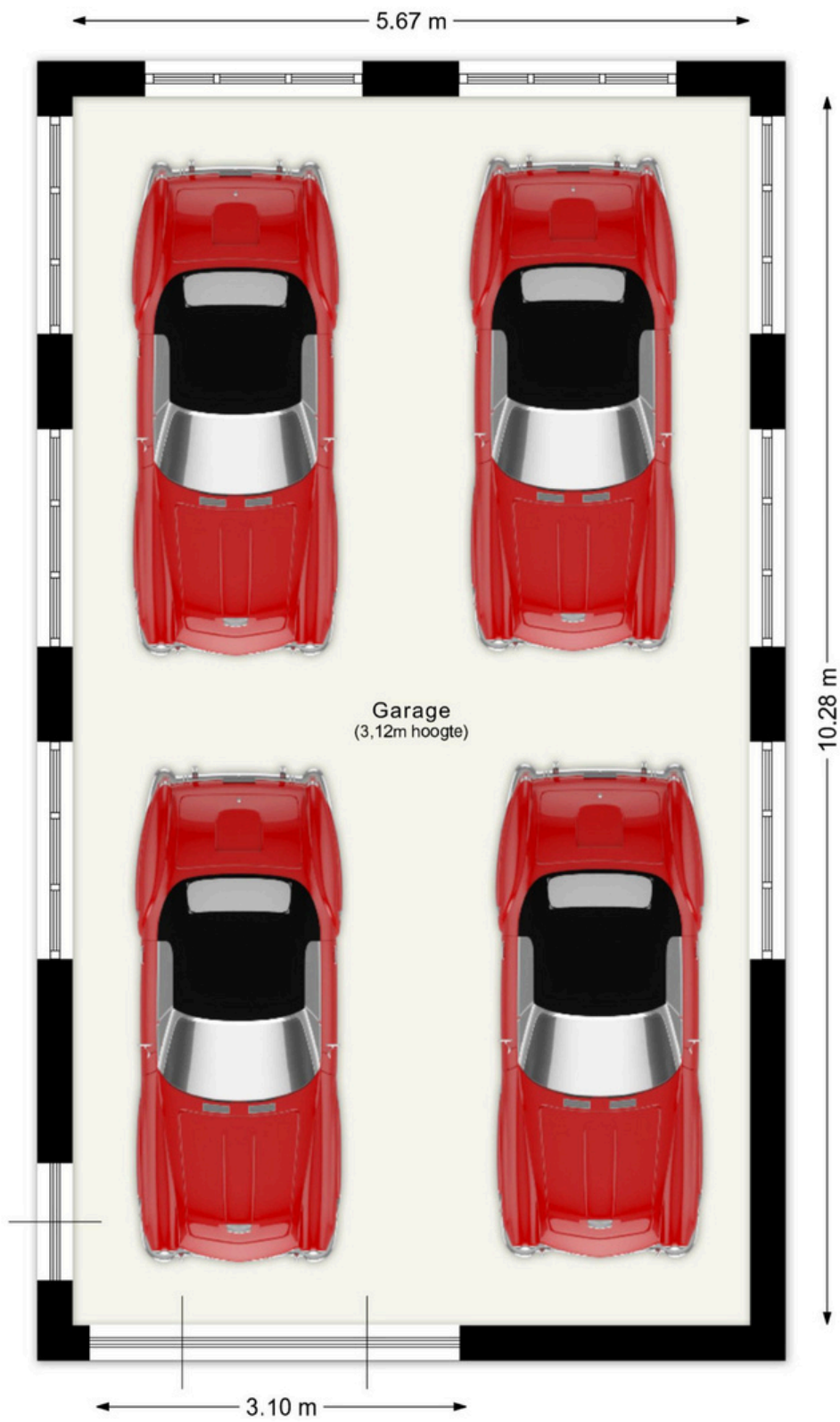
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



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>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Beek</p> <p>Sectie                        N</p> <p>Perceel                      34</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 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen  
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl  
www.odcvastgoed.nl



