aelmans



# Geleenbeeklaan 37

— *Geleen*

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Aelmans is niet aansprakelijk voor onjuistheden en/of drukfouten.



# Is dit *de woning* van **uw dromen?**

*Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Geleen! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.*




Uw makelaar:

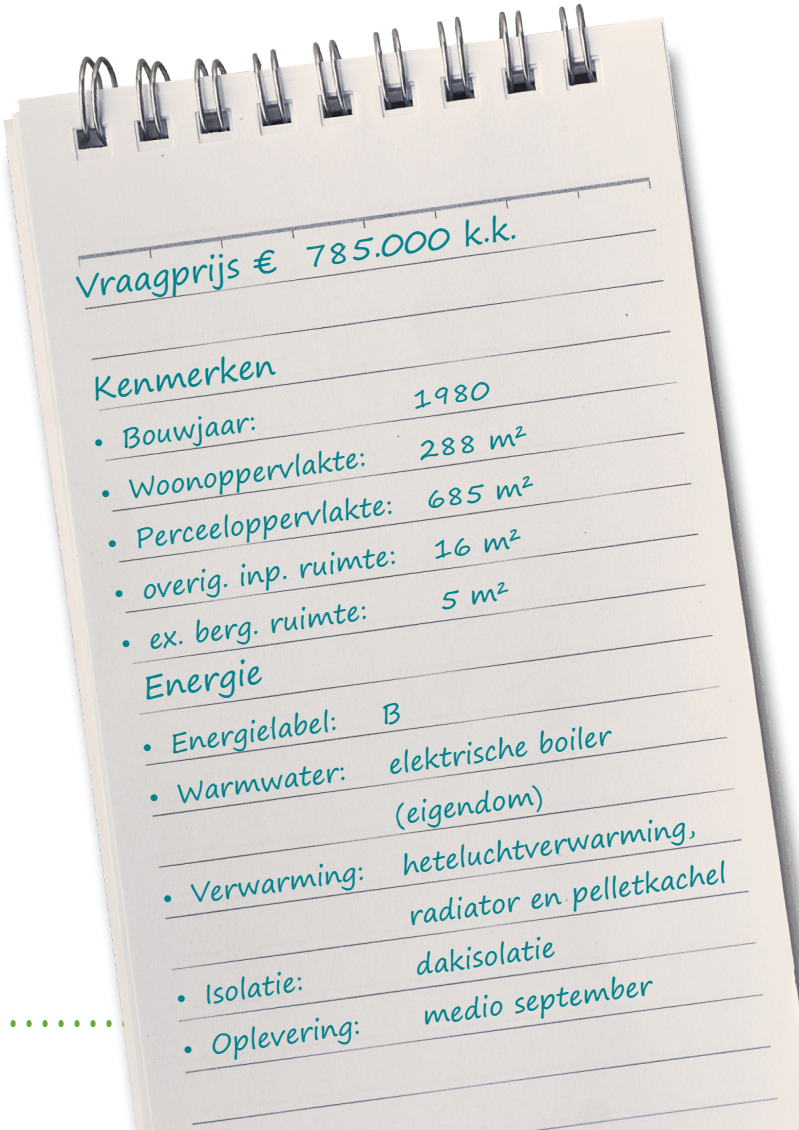
**Richard Vroonen**
**rvroonen@aelmans.com**
**043-3030117**


## Geleenbeeklaan 37

## — *Geleen*

Een van de mooiste villa's in Oud Geleen/Haesselderveld staat nu te koop. Aan de Geleenbeeklaan staat dit exclusieve woonhuis met een moderne architectuur. De speelse en ruimtelijke indeling wordt bepaald door hoge ruimtes met een open karakter. De imposante schoorsteen, de lichtinval door de vele raampartijen en de strak vormgegeven tuin met uitstekende zonligging zijn kenmerkend voor deze woning.

Het verrassende souterrain, met een eigen entree, biedt een royale leefruimte met bar. De woning, met mogelijkheid tot werken aan huis, beschikt over een grote living, diverse haardpartijen, luxe keuken, bijkeuken, vijf slaapkamers en twee badkamers. Een villa van topkwaliteit op een uitstekende locatie in Geleen.



De indeling

# Begane grond

In de voortuin ligt het pad naar de entree, waarachter een royale ontvangsthal schuilgaat. Hier bevinden zich de garderobe, modern gastentoilet, meterkast en de trappen naar het souterrain en de eerste verdieping.

De speels ingedeelde woon-/eetkamer met een totale oppervlakte van circa 65 m² heeft schuine daklijnen en een vide met glazen wand. Grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en fraai uitzicht naar de rondom gelegen tuin. Sfeermakers zijn de hoge plafonds, de open haard, een ingebouwde pelletkachel, marmeren plateaus en een leistenen vloer die bij verschillende interieurstijlen past. De lager gelegen tv-kamer met parketvloer bevindt zich aan de voorzijde van de woning.


















BASURA
BUNGANGAS

In de exclusieve keuken zijn luxe en sfeer volop aanwezig. Met een hapje en een drankje loopt u zo naar het terras, waar u in de middag- en avondzon kunt zitten.

De royale keukenopstelling met eiland in Corian is van topkwaliteit, heeft een fraai design en bevat alle denkbare inbouwapparatuur: PITT cooking in rvs-keukenblad, afzuiging in schouw, vaatwasser, Quooker, heteluchtoven, combi-magnetron en koelkast.

Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met ruime inbouwkasten voor extra opslag, een ingebouwde koel-vriescombinatie en aansluitingen voor wassen en drogen. De bijkeuken biedt toegang tot de carport en oprit. Hier bevindt zich tevens de buitenberging.







De indeling

# Eerste verdieping

De royale overloop biedt middels een glazen wand zicht op de tv-kamer. De overloop biedt ruimte voor sporten, hobby of ontspanning. De open haard op deze verdieping is een sfeermaker. De rijke lichtinval, grote hoogte en speelse daklijnen zijn ook hier weer aanwezig.



Aan de overloop grenzen drie slaapkamers en de badkamer, allen van groot formaat. Een van de slaapkamers, ingericht als werkkamer, heeft een schuifpui naar het balkon en in de twee overige slaapkamers is een maatwerk kastenwand gebouwd.

Een matglazen deur biedt toegang tot de luxe badkamer met vloerverwarming. Deze oase van rust is ruimtelijk ingedeeld met een tweepersoons ligbad, een inloopdouche, een apart toiletgedeelte, een maatwerkmeubel met natuurstenen blad, een tweepersoons wastafel en een xl-spiegel met verlichting.

















## De indeling

# *Souterrain*

Het souterrain is een volwaardige etage die, net als de rest van de villa, smaakvol is verbouwd. Vanaf de overloop heeft u toegang tot een toiletruimte en een badkamer, ingedeeld met een douche en wastafel.

Aan de voorzijde zijn twee royale slaapkamers, met voldoende lichtinval en genoeg ruimte voor een tweepersoonsbed. De grootste ruimte in het souterrain is een fraaie leef- en ontspanningsruimte met een goed uitgeruste bar. Deze multifunctionele ruimte biedt tal van mogelijkheden op het gebied van werken en ontspannen.



Aan de achterzijde, naast de bar, is een brede doorgang naar een berging. Ook bevinden zich hier twee technische ruimtes, met alle benodigde installaties om comfortabel te wonen. Het souterrain is eveneens bereikbaar via een aparte toegang middels een buitentrap aan de noordzijde.














WARNING
ZONE
STOP

## De buitenruimte

# Tuin

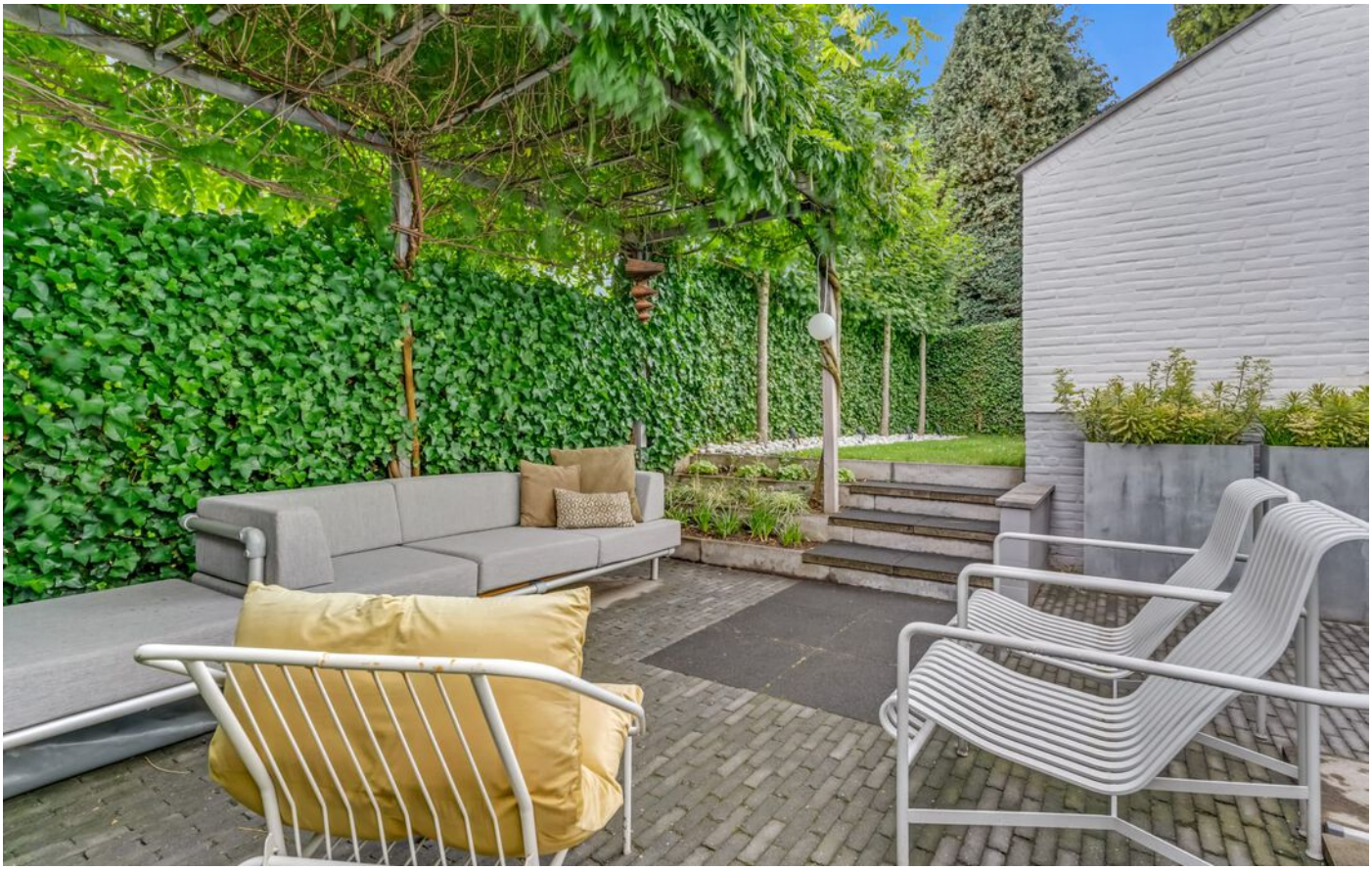
Deze unieke, onder fraaie architectuur gebouwde villa staat op een perceel van 685 m² eigen grond. De rondom gelegen, uitstekend onderhouden tuin is een oase van groen en luxe. U ziet groene hagen, gevarieerde beplanting en er zijn meerdere terrassen om van het buitenleven te genieten; op het lager gelegen terras met pergola geniet u in de ochtend al van de zon.

Op een tweede terras geniet u van de middag- en avondzon. In de zijtuin ziet u de eigen entree van het souterrain, wat een zakelijke invulling gecombineerd met luxe wonen mogelijk maakt.













## Ligging

Oud Geleen/Haesselderveld wordt beschouwd als een van de mooiste wijken in Geleen. Natuurgebied Geleenbeekdal, het centrum van Geleen en het Zuyderland ziekenhuis bevinden zich in de nabijheid.

Zowel basisscholen als middelbare scholen zijn op fietsafstand net als twee treinstations en vele andere voorzieningen, zowel op sport als medisch vlak. Oud Geleen/Haesselderveld heeft een uitstekende ligging ten opzichte van Sittard, Parkstad en de snelwegen A2/A79.



## Bijzonderheden

- 23 zonnepanelen aan de zuidwestkant
- Royale parkeergelegenheid op eigen terrein met ruimte voor vier auto’s
- Goed onderhouden tuin met een uitstekende zonligging en meerdere terrassen
- Multifunctioneel souterrain met een eigen entree en een leef-/relaxruimte
- Vijf slaapkamers en twee badkamers (souterrain en eerste verdieping)
- Zeer royale woon-/eetkamer en een luxe keuken op de begane grond
- Energielabel B



## Souterrain

GELEENBEEKLAAN 37
SOUTERRAIN




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE. ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

## Begane grond



## Eerste verdieping

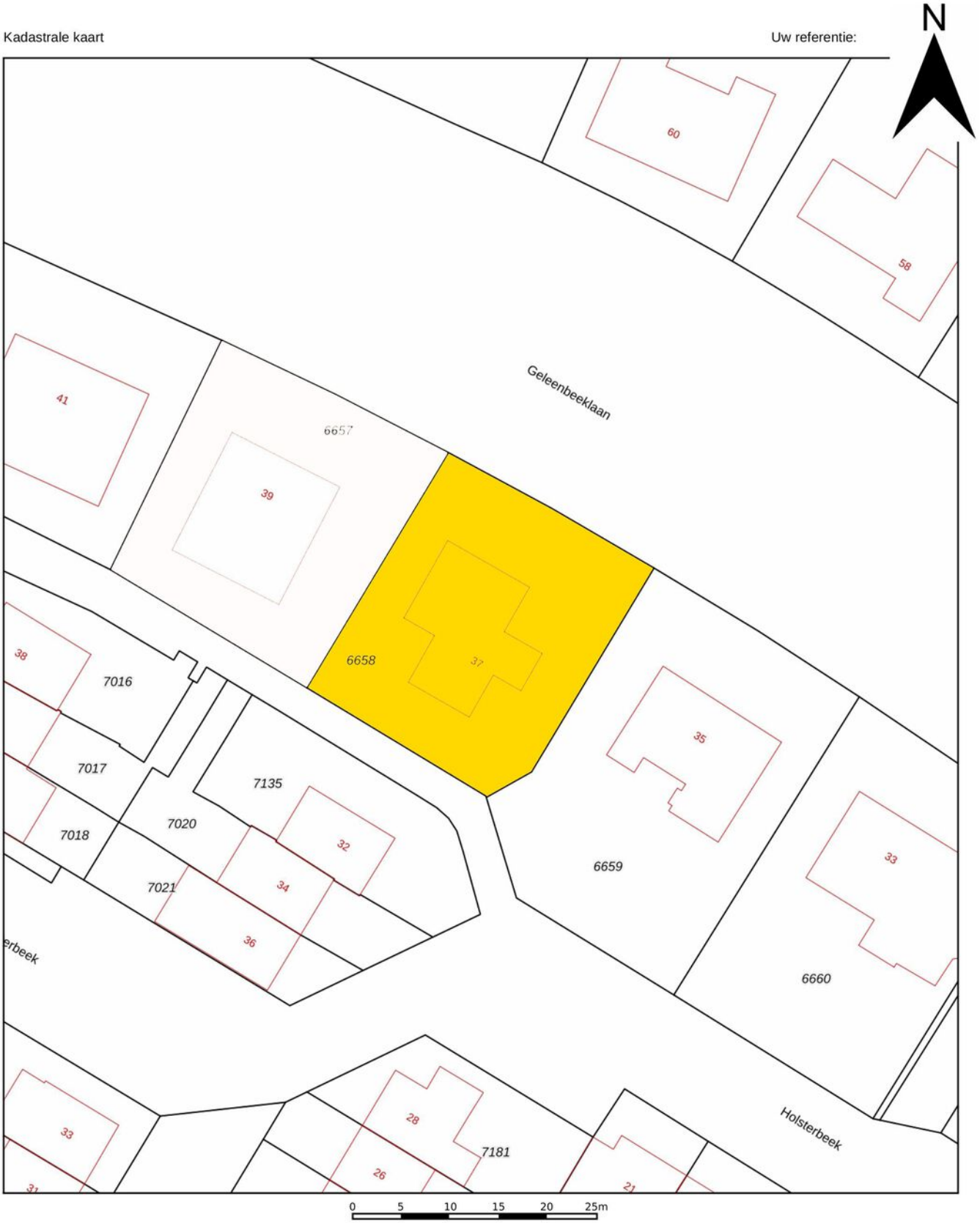
GELEENBEEKLAAN 37
1E VERDIEPING




DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

Kadastrale kaart

Uw referentie:




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Geleen |
| Sectie | B |
| Perceel | 6658 |

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.

kadaster

## Aantekeningen

## Aantekeningen

## Aantekeningen

# Belangrijke informatie voor u

**Brochure**
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

**Uitnodiging**
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

**Bezichtiging**
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

**Onderzoeksplicht**
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

**Voor de bieding**
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

**Aankoopmakelaar**
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

**Uitbrengen bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

**Gunning**
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

**Overeenkomst**
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Koopakte**
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

# Belangrijke informatie voor u

**Waarborgsom/Bankgarantie**
Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

**NVM**
Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

**Onafhankelijkheid**
Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

**Uw eigen woning**
Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

**Aelmans, méér dan uw makelaar**
Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

# De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

**INTERESSE?**

**043 - 30 30 117**



aelmans

**Aelmans Woningmakelaars BV**
Amerikaplein 78, 6269 DA Margraten
043 - 30 30 117
margraten@aelmans.com

Ubachsberg
Voerendaal
Margraten
Baexem
Panningen
Nijmegen
Rosmalen
Beek

**Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com**