

# YLO

MAKELAARDIJ

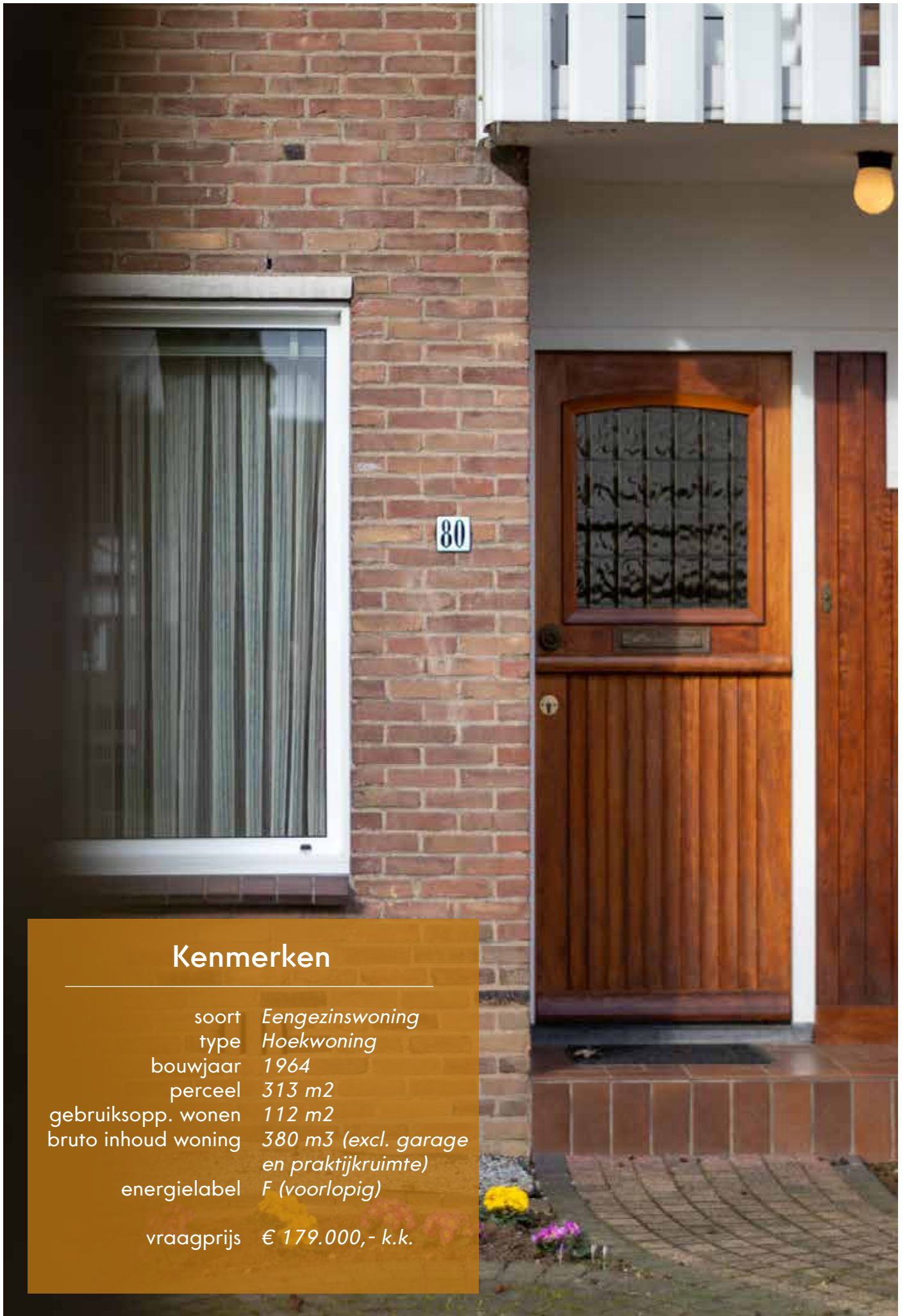


**Landsteinerstraat 80**

6164 XJ Geleen

€ 179.000,- k.k.





## Kenmerken

soort	<i>Eengezinswoning</i>
type	<i>Hoekwoning</i>
bouwjaar	<i>1964</i>
perceel	<i>313 m<sup>2</sup></i>
gebruiksopp. wonen	<i>112 m<sup>2</sup></i>
bruto inhoud woning	<i>380 m<sup>3</sup> (excl. garage en praktijkruimte)</i>
energielabel	<i>F (voorlopig)</i>
vraagprijs	<i>€ 179.000,- k.k.</i>

# Hoekwoning met werkruimte en garage in Geleen

## Algemene informatie

De hoekwoning is gelegen aan de Landsteinerstraat 80 in de rustige en groene wijk Geleen-Zuid. De woning bevindt zich op steenworp afstand van het winkelcentrum Zuidhof. Dit winkelcentrum bevat een supermarkt, drogist, bloemist en diverse horecagelegenheden. Daarnaast zijn uitvalswegen zeer goed bereikbaar. Het pand is gebouwd op een perceel van 313 m<sup>2</sup> en beschikt over een garage en praktijk/kantoorruimte. Dit maakt deze woning zeer geschikt als woning met werkruimte.

## Bouw

De woning is in 1964 traditioneel gebouwd. De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk. Het bitumineuze dak is voorzien van dakisolatie en vrij van asbest. Vrijwel alle kozijnen zijn van aluminium, met uitzondering van de voordeur en de dubbele tuindeuren. Deze zijn uitgevoerd in hardhout. De vloeren zijn van beton, met uitzondering van de woonkamervloer. De woonkamervloer is van hout. De woning bestaat uit 3 bouwlagen: de kelder, de begane grond en de eerste verdieping. Daarnaast bevat de woning een separate garage en praktijk/kantoorruimte. De woning is in bouwkundige perfecte staat, maar dient gemoderniseerd te worden.

## Werken vanuit huis

Naast een separate garage, welke bereikbaar is via de Leeuwenhoekstraat, bevat de woning ook een praktijk/kantoorruimte. Deze ruimte is toegankelijk via de poort direct naast de woning. Hierdoor blijft de privacy van het woonhuis gewaarborgd, ondanks de prettige bereikbaarheid vanaf de straat. De ruimte is voorzien van een keukenblok en elektrische verwarming. Door de twee kozijnen aan de voorzijde is het mogelijk om te anticiperen op naderende personen.

## Kelder

De woning bevat een kelder met aansluiting voor de wasmachine en droger. Deze is bereikbaar vanuit de hal. Deze kelder is voorzien van een koekoek, waardoor het mogelijk is deze ruimte te ventileren. Daarnaast is de kelder de opstelplaats voor de cv-installatie. Deze Remeha Avanta 35c uit 2010 is in eigendom.

## Begane grond

De begane grond bevat een hal met garderobe,

de meterkast en een volledig betegelde toiletruimte met staand toilet en fontein. Via de hal is er toegang naar de eetkamer, de aangrenzende woonkamer en de keuken.

De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en elektrische oven. De vloer op de begane grond is, met uitzondering van de keuken en toilet, voorzien van vloerbedekking.

## Eerste verdieping

Via de trap in de hal is de eerste verdieping bereikbaar. Op deze verdieping bevinden zich een overloop, 4 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning bevat een balkon. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douche en wastafel. De vloeren zijn belegd met vloerbedekking en laminaat.

## Tuin

De achtertuin is toegankelijk via de achterdeur in de keuken of de dubbele tuindeuren in de eetkamer. Zowel de voor- als achtertuin zijn netjes aangelegd. De achtertuin (circa 12,5 x 9 m) is georiënteerd op het noordwesten en is voorzien van een stenen berging. De achtertuin is tevens bereikbaar via een poort aan de zijgevel.

De praktijkruimte grenst aan de garage en beide ruimtes zijn toegankelijk vanuit de achtertuin. De garage biedt parkeergelegenheid voor een personenauto en bevat een garagepoort aan de Leeuwenhoekstraat.

## Bijzonderheden

- Bevat 4 slaapkamers
- Biedt veel mogelijkheden bij renovatie
- Separate praktijk-/kantoorruimte
- Reeds voorzien van dubbele beglazing en dakisolatie



## Indeling

Kelder, gebruiksoppervlakte circa 7 m<sup>2</sup>

- Kelder, afmetingen circa 4,1 x 1,9 m

Begane grond, gebruiksoppervlakte circa 47 m<sup>2</sup>

- Hal, afmetingen circa 4,3 x 1,2 m
- Toiletruimte, afmetingen circa 1,2 x 0,9 m
- Woonkamer, afmetingen circa 3,5 x 3,7 m
- Eetkamer, afmetingen circa 4,3 x 3,4 m
- Keuken, afmetingen circa 2,9 x 2,5 m
  
- Praktijkruiimte, afmetingen circa 5,2 x 3 m
- Garage, afmetingen circa 5,2 x 2,8 m

Eerste verdieping, gebruiksoppervlakte circa 47 m<sup>2</sup>

- Overloop, afmetingen circa 2,4 x 1,3 m
- Hoofdslaapkamer, afmetingen circa 3,4 x 3,8 m
- Slaapkamer, afmetingen circa 2,9 x 3,4 m
- Slaapkamer, afmetingen circa 2,9 x 2,4 m
- Slaapkamer, afmetingen circa 2,7 x 2,1 m
- Badkamer, afmetingen circa 1,3 x 1,5 m





12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing  
 — Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2020  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500  
 Kadastrale gemeente Geleen  
 Sectie F  
 Perceel 2306



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.







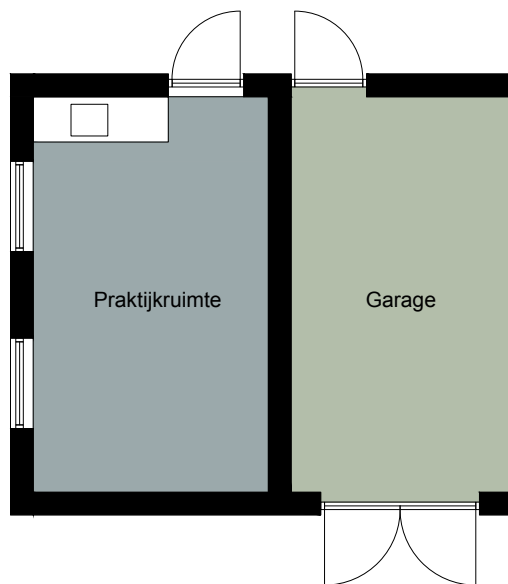






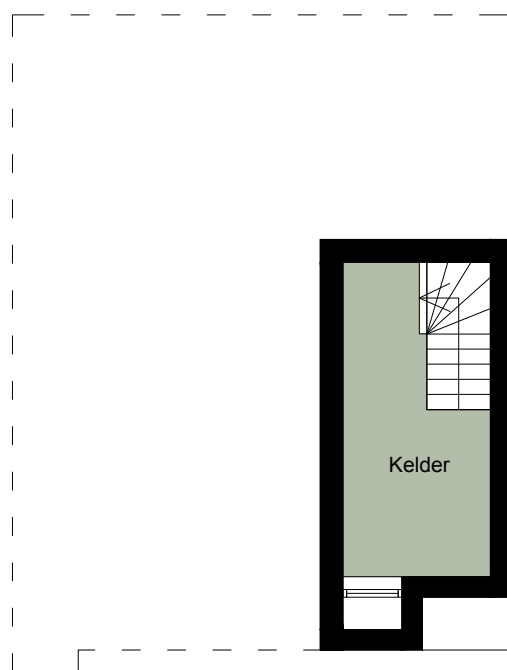




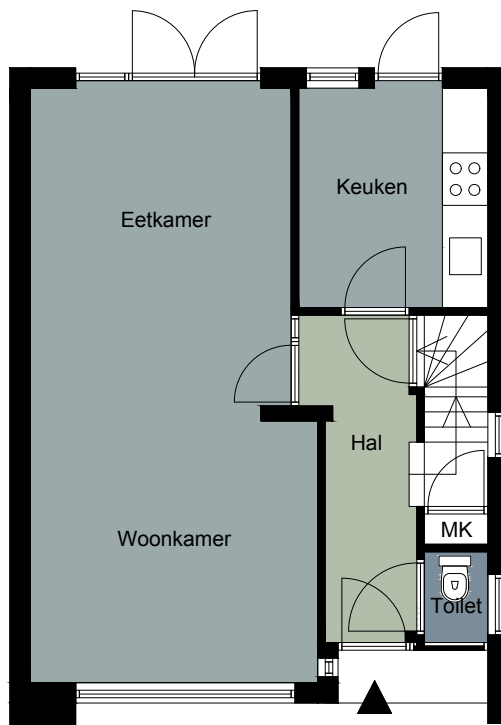


Landsteinerstraat 80  
6164 XJ Geleen

Praktijkruimte en garage

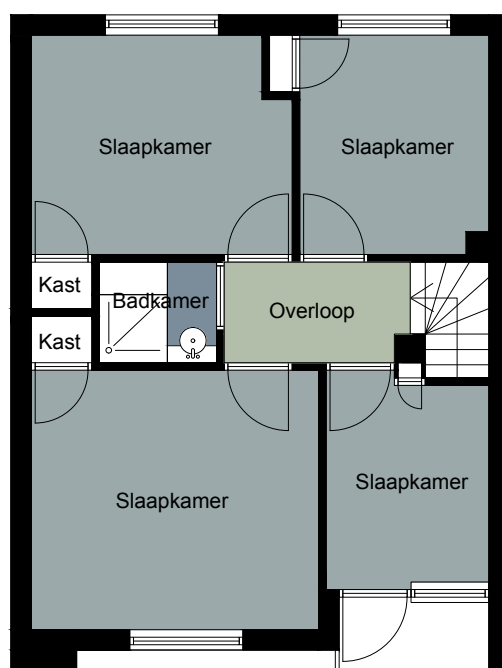






Landsteinerstraat 80  
6164 XJ Geleen

Begane grond



Landsteinerstraat 80  
6164 XJ Geleen

Eerste verdieping



# YLO Makelaardij

Wij helpen u bij alle vraagstukken op gebied van vastgoed. Van aan- en verkoop tot beheer en onderhoud.

## Kies de makelaar die bij u past.

Bij YLO Makelaardij bent u verzekerd van intensieve begeleiding bij uw aan- of verkooptraject. Dit traject wordt gekenmerkt door het maken van beslissingen die gevolgen hebben voor de toekomst. Onze makelaars bewaken deze toekomstvisie. Hierbij is het belangrijk de wens van de koper af te spiegelen tegen het huidige marktaanbod. Het team van YLO Makelaardij onderscheidt zich juist op dit vlak. Door de ruime ervaring en kennis op het gebied van vastgoed, bouwkunde en architectuur is het mogelijk u in de breedste zin van het woord te begeleiden. Binnen het begeleidingstraject kunt u over de volgende onderwerpen advies bij ons inwinnen:

- Waardebepalingen met verkoopadvies;
- Verkoop en/of verhuur van uw woning;
- Aankoopbegeleiding;
- Advies bij verbouwen of verhuizen;
- Transformatie t.b.v. betere verkoop;
- Beheer & onderhoud van vastgoed.

## Makelaar als intermediair.

De makelaars van YLO Makelaardij fungeren als een intermediair voor u als klant. Hierdoor ontstaat er een scheiding tussen de aankopende en verkopende partij. Deze scheiding is belangrijk voor het zakelijke aspect van het koop/verkoop-proces. Ons team toetst daarnaast de betrouwbaarheid van potentiële kopers/huurders. Ook bewaken wij de voorgestelde doelen met betrekking tot vraagprijs en verkoopprijs. Het is belangrijk om vooraf aan de verkoop/aankoop al realistische doelen op te stellen, om zo ook uw woonplezier in de toekomst veilig te stellen.

## Hoe kunt u ons bereiken?

Heeft u vragen? Twijfel niet en neem contact met ons op via telefoon: **046-207 7144**. U kunt ook een e-mail sturen naar **info@ylomakelaardij.nl**.

Hopelijk mogen wij u binnenkort begroeten op ons kantoor gelegen aan de **Rijksweg Noord 61 in Sittard**.

**Nieuw!**  
**E-book 'woning verkopen'**

kijk op [www.ylomakelaardij.nl](http://www.ylomakelaardij.nl)



De inhoud van deze brochure is met de grootste zorg samengesteld en is bedoeld als sfeerimpressie en om u een indruk van de woning en de woonomgeving te geven. De teksten, maatvoering en foto's zijn indicatief, hieraan kunnen geen juridische rechten worden ontleend. Voor vragen of voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor. Dit kan telefonisch via 046-207 7144 of per mail naar [info@ylomakelaardij.nl](mailto:info@ylomakelaardij.nl).