ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET



Rijksweg Centrum 53 & 55

Geleen

Vastgoed Ned.

MARKT 100, 6161 GN GELEEN - T 046 - 870 10 87 - INFO@ODCVASTGOED.NL - WWW.ODCVASTGOED.NL



Kenmerken

Vraagprijs:	€ 410.000 k.k. .
Soort:	Woonhuis / Winkelpand
Kadastrale gegevens:	Geleen F 343
Bouwjaar:	1948
Woning oppervlakte:	217 m²
Inpandige ruimte:	69 m²
Perceel oppervlakte:	250 m²
Externe bergruimte:	32 m²
Energielabel:	G
Verwarming:	Cv-installatie Nefit (2016 eigendom)
Water:	Boiler (eigendom)
Aantal kamers winkel:	3
Aantal kamers appartement:	5

Bijzonderheden:

- Gelegen midden in het centrum van Geleen
- Combinatie van winkel-/bedrijfsruimte en bovenwoning met eigen entrees
- Eigen patio, achtertuin en ruim dakterras
- Ruime woonkamer en woonkeuken op de eerste verdieping
- Twee slaapkamers en badkamer op de tweede verdieping
- Grote open zolderverdieping met diverse gebruiksmogelijkheden
- Karakteristiek houten trappenhuis met glas-in-loodramen
- Vrijstaande garage met elektrische sectionaalpoort en elektra
- Energielabel G
- Nefit cv-ketel uit 2016 (eigendom)
- Warmwaterboiler aanwezig

Wonen én werken midden in het centrum van Geleen

Op een centrale locatie in Geleen ligt dit karakteristieke woon-/winkelpand met verrassend veel ruimte en een indeling die wonen en werken uitstekend met elkaar combineert. Aan de voorzijde bevindt zich de winkelruimte met daarachter meerdere kantoor- en verblijfsruimtes. De bovenverdiepingen vormen het woongedeelte met een ruime woonkamer, grote woonkeuken, twee slaapkamers, badkamer en een flinke zolder. Daarnaast beschikt het pand over een patio, achtertuin en een vrijstaande garage.

Wat vooral opvalt, is de hoeveelheid ruimte achter de gevel. Het pand loopt ver door naar achteren en biedt daardoor aanzienlijk meer dan u vanaf de Rijksweg zou verwachten. De combinatie van commerciële ruimte op de begane grond en een volwaardige woning daarboven maakt het object interessant voor iemand die zijn onderneming en woonruimte op één adres wil combineren. Uiteraard zijn gebruiksmogelijkheden mede afhankelijk van de geldende bestemming en eventuele benodigde toestemmingen.

Ook de ligging is een sterk punt. Het pand ligt aan de Rijksweg Centrum, midden in het centrum van Geleen. Winkels, horeca, supermarkten en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook het openbaar vervoer en de uitvalswegen richting onder meer Sittard, Beek en de A2 en A76 zijn goed bereikbaar.



Begane grond – Winkelruimte

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich de winkelruimte van nummer 55, met een eigen entree en een brede aluminium pui. Door deze grote pui heeft de winkel een duidelijke presentatie richting de Rijksweg en valt er bovendien veel daglicht naar binnen. De winkelruimte is afgewerkt met een pvc-vloer en biedt voldoende mogelijkheden voor een verkoopopstelling, balie of andere commerciële invulling.

Achter de winkel liggen twee achter elkaar gelegen ruimtes. De eerste is bereikbaar via een hardhouten deur en beschikt over een parketvloer. Via een schuifdeur loopt u door naar de achterste ruimte, eveneens voorzien van parket en met hardhouten kozijnen en een buitendeur. Door deze indeling kunnen de verschillende ruimtes afzonderlijk worden gebruikt, bijvoorbeeld als kantoor, spreekkamer, werkruimte of aanvullende ruimte bij de winkel. Hierdoor biedt de begane grond meer mogelijkheden dan aan de voorzijde direct zichtbaar is. De meterkast van het winkelgedeelte beschikt over vier groepen en bevindt zich in de gang van het woonhuis.

De woning op nummer 53 heeft aan de voorzijde een eigen entree en is daarmee duidelijk gescheiden van de winkel. Via de aluminium voordeur komt u in de hal met laminaatvloer. Hier bevindt zich de meterkast met zes groepen en een slimme meter. Een deur met glas-in-lood geeft toegang tot de tweede hal en het karakteristieke trappenhuis. Vanuit deze centrale gang zijn zowel het winkelgedeelte als de overige ruimtes op de begane grond bereikbaar. De afzonderlijke entrees aan de voorzijde, gecombineerd met de interne verbinding, maken het mogelijk om wonen en werken binnen hetzelfde pand goed met elkaar te combineren.

Onder de trap bevindt zich de toegang tot de ruime kelder. Deze biedt volop plaats voor voorraad, opslag en andere spullen die u niet dagelijks nodig heeft. Tevens zijn hier de gas- en watermeter en de Nefit cv-ketel uit 2016 (eigendom) ondergebracht. Verderop in de gang ligt het toilet, uitgevoerd met een staand closet en betegelde wanden en vloer.

Aan de achterzijde bevindt zich een keuken/bijkeuken met wastafel, hardhouten kozijnen met rolluiken. Aansluitend ligt een extra kamer met laminaatvloer, die momenteel als logeerkamer wordt gebruikt. Door het formaat kan deze ruimte ook uitstekend worden ingericht als werk-, hobby- of verblijfsruimte. Via de naastgelegen gang bereikt u de afzonderlijke wasruimte met de aansluitingen en opstelling voor wassen en drogen.

Vanuit het achterste gedeelte loopt u door naar de tuin. Daarmee beschikt het pand, ondanks de ligging midden in het centrum van Geleen, over een eigen buitenruimte. De tuin is grotendeels betegeld en aangevuld met groen. Er is voldoende plaats voor een terras met tuinmeubilair en door de ligging achter de bebouwing vormt deze ruimte een prettige aanvulling op zowel het woon- als het werkgedeelte.

Achter op het perceel staat de vrijstaande garage, voorzien van elektra en een elektrische sectionaalpoort. De garage biedt ruimte voor een auto, fietsen, gereedschap en aanvullende opslag. Langs de garage loopt bovendien een afzonderlijke gang. De combinatie van een winkelruimte, meerdere aanvullende vertrekken, een eigen woonentree, kelder, tuin en garage maakt de begane grond bijzonder veelzijdig en geschikt voor verschillende vormen van wonen en werken onder één dak.






CENTEN
MOMENTEN









Eerste verdieping

Via het karakteristieke houten trappenhuis bereikt u de eerste verdieping. Het trappenhuis past goed bij de uitstraling en leeftijd van het pand en heeft verschillende oorspronkelijke details behouden. De houten trap, de forse trapbalustrade en met name de glas-in-loodramen springen hierbij in het oog. Deze ramen komen op meerdere niveaus terug en zorgen voor een mooie lichtinval in het trappenhuis. Vanaf de overloop zijn de woonkamer, woonkeuken en het separate toilet bereikbaar. Op de overloop bevindt zich daarnaast een vaste kast, die zorgt voor extra bergruimte.

De woonkamer ligt aan de voorzijde van het pand en beslaat vrijwel de volledige breedte. De drie afzonderlijke raampartijen aan de straatzijde zorgen voor veel natuurlijk daglicht. De houten vloer en ook de schouw en het hoge plafond dragen bij aan de uitstraling van deze ruimte. Door het ruime vloeroppervlak kan de woonkamer op verschillende manieren worden ingericht. Er is zonder moeite plaats voor een grote zithoek, kasten en eventueel een extra lees- of werkplek.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime woonkeuken. Ook hier is duidelijk gekozen voor een opzet waarbij voldoende leefruimte overblijft. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte. Er is onder meer een gaskookplaat en een oven aanwezig. Midden in de ruimte blijft volop plaats over voor een grote eettafel met meerdere stoelen. Hierdoor is de keuken niet alleen functioneel ingericht, maar vormt deze ook een tweede volwaardige leefruimte op deze verdieping.

Een belangrijk pluspunt is het ruime dakterras. Dit biedt, midden in het centrum van Geleen, een flinke hoeveelheid eigen buitenruimte. Het terras is grotendeels betegeld en door de afmetingen zijn er verschillende mogelijkheden voor de inrichting. Zo is er voldoende plaats voor een grote tuinset of loungeset, maar kunnen ook meerdere afzonderlijke zitplekken worden gecreëerd.

De groene erfafscheiding zorgt voor beschutting en privacy, terwijl het open karakter ervoor zorgt dat u hier prettig buiten kunt zitten. Ook voor planten en bloembakken is volop ruimte aanwezig. Het dakterras vormt daarmee een mooie aanvulling op de woonverdieping en geeft de bovenwoning iets wat bij een pand op deze centrale locatie zeker niet vanzelfsprekend is: een ruime eigen buitenruimte bij het woongedeelte.











tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de bovenste woonlaag van de woning. Op deze verdieping komen wonen, comfort en flexibiliteit op een aantrekkelijke manier samen.

Direct aan de rechterzijde bevindt zich badkamer. Deze ruimte is voorzien van een ligbad en wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheden.

De centrale ruimte van deze verdieping wordt momenteel gebruikt als woonkamer. Dankzij de royale afmetingen, de prettige lichtinval vormt dit een comfortabele verblijfsruimte. Uiteraard kan deze kamer, afhankelijk van uw woonwensen, ook uitstekend dienstdoen als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime slaapkamer met een brede raampartij die zorgt voor veel natuurlijk daglicht. De kamer biedt voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.

Dankzij de aanwezigheid van meerdere multifunctionele vertrekken biedt deze verdieping diverse indelingsmogelijkheden. Hierdoor is het eenvoudig om de woning aan te passen aan uw persoonlijke woonwensen, bijvoorbeeld door extra slaap-, werk- of hobbykamers te creëren. Dit maakt de woning niet alleen aantrekkelijk voor een een- of tweepersoonshuishouden, maar ook voor kopers die behoefte hebben aan extra ruimte voor werken aan huis of een hobby.
Met uitzondering van de badkamer is de gehele verdieping voorzien van een verzorgde laminaatvloer, wat zorgt voor een nette en uniforme uitstraling.




Rolling
Stones







Zolder

Via de trap bereikt u de bovenste verdieping, waar zich een opvallend ruime open zolder bevindt. De hoge kap, de zichtbare houten dakconstructie en de houten vloer geven deze verdieping een karakteristieke uitstraling. Door de open indeling komt de omvang van de ruimte hier goed tot zijn recht.

De zolder biedt aanzienlijk meer dan alleen bergruimte. Dankzij het grote vloeroppervlak zijn er volop mogelijkheden om deze verdieping naar eigen behoefte te gebruiken. Denk aan een ruime hobby- of werkruimte, atelier, speelruimte of natuurlijk extra opslag. Ook een verdere indeling behoort tot de mogelijkheden, waarbij uiteraard rekening moet worden gehouden met de geldende bouwkundige eisen en regelgeving.

De zichtbare balken en dakconstructie geven de ruimte bovendien een geheel eigen sfeer.
Samen met de verdiepingen eronder onderstreept deze zolder vooral hoeveel bruikbare ruimte en mogelijkheden er achter de gevel van dit pand schuilgaan.



Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Perceel



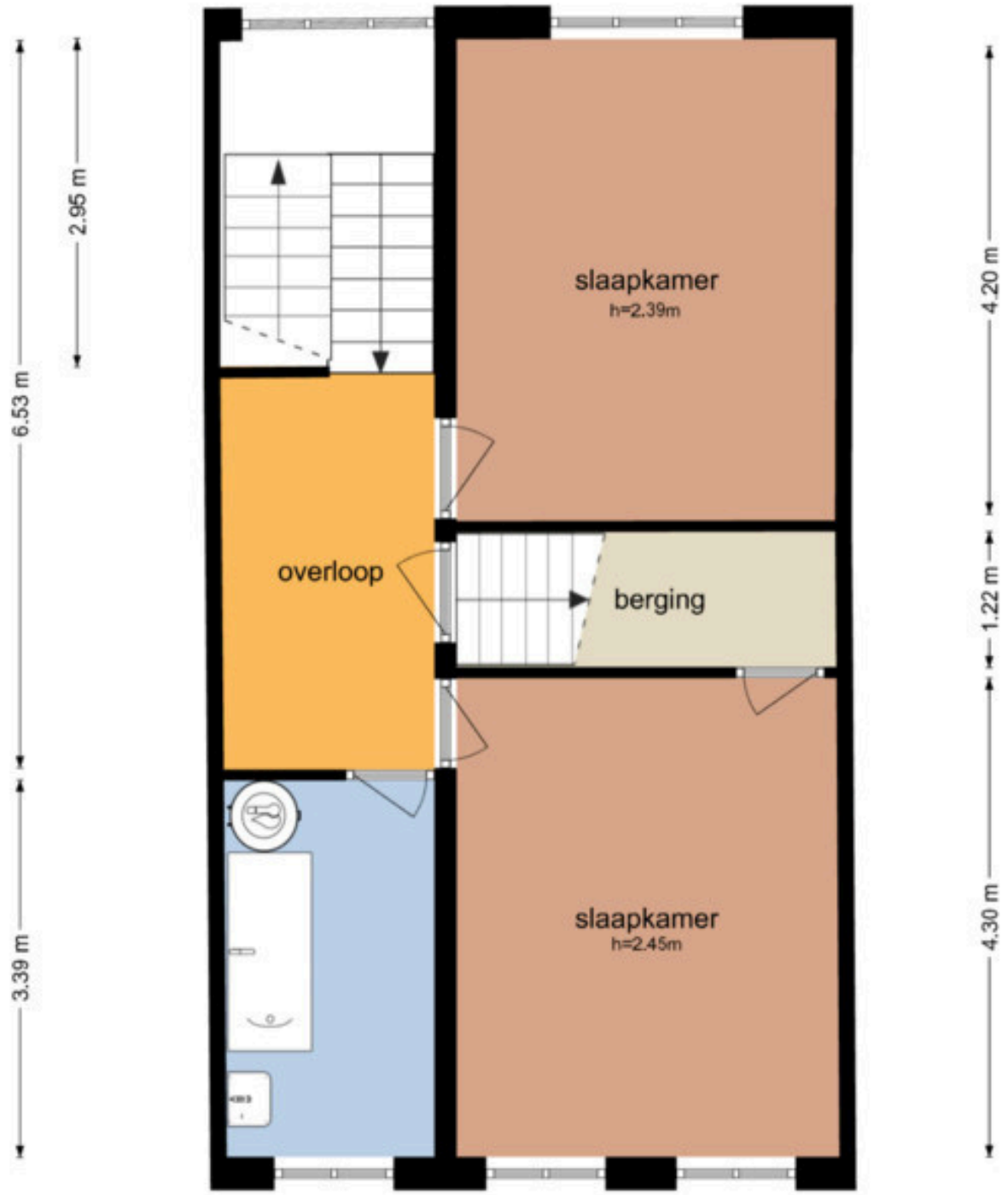
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Eerste Verdieping



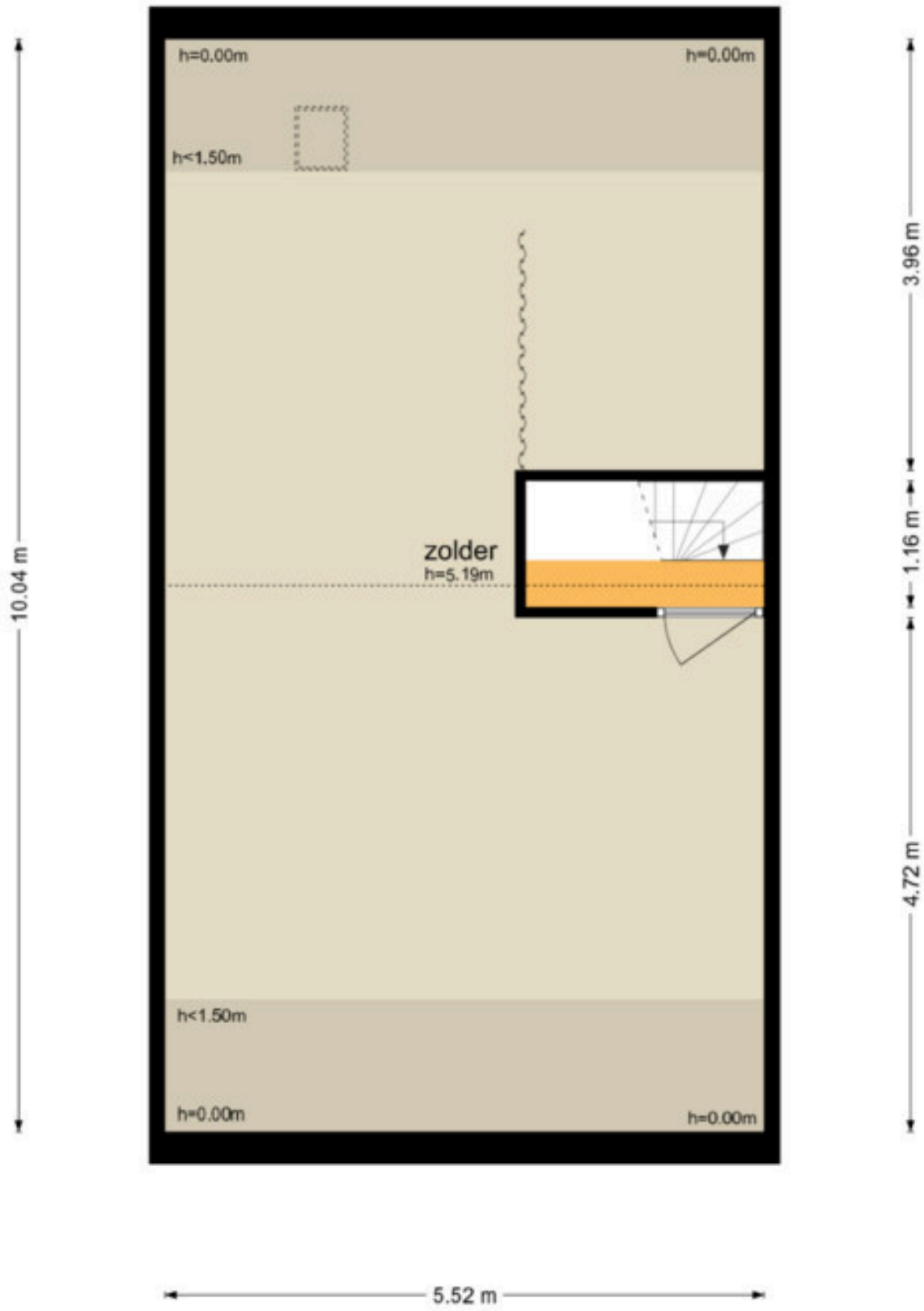
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Tweede Verdieping



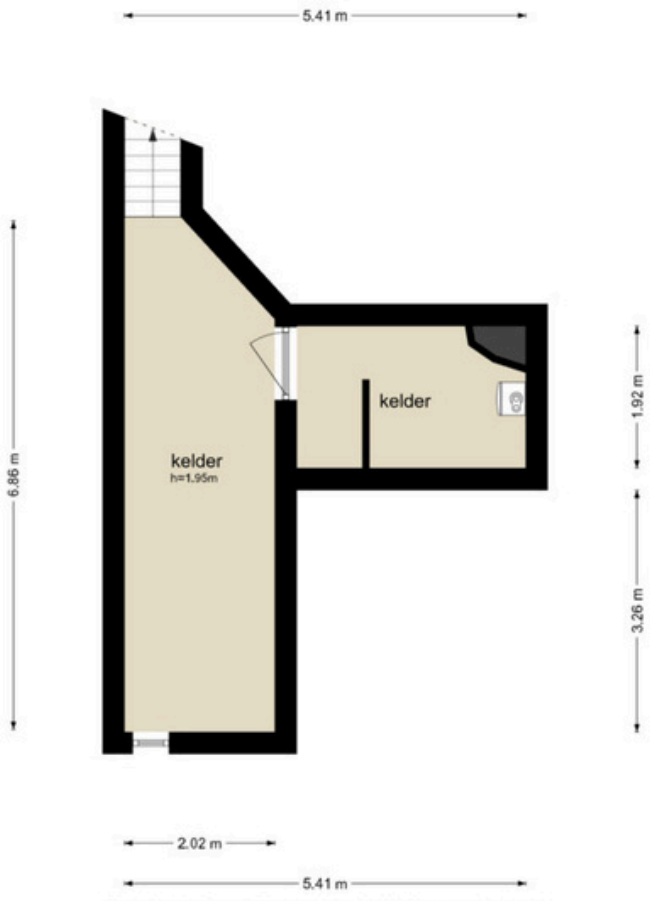
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Derde Verdieping



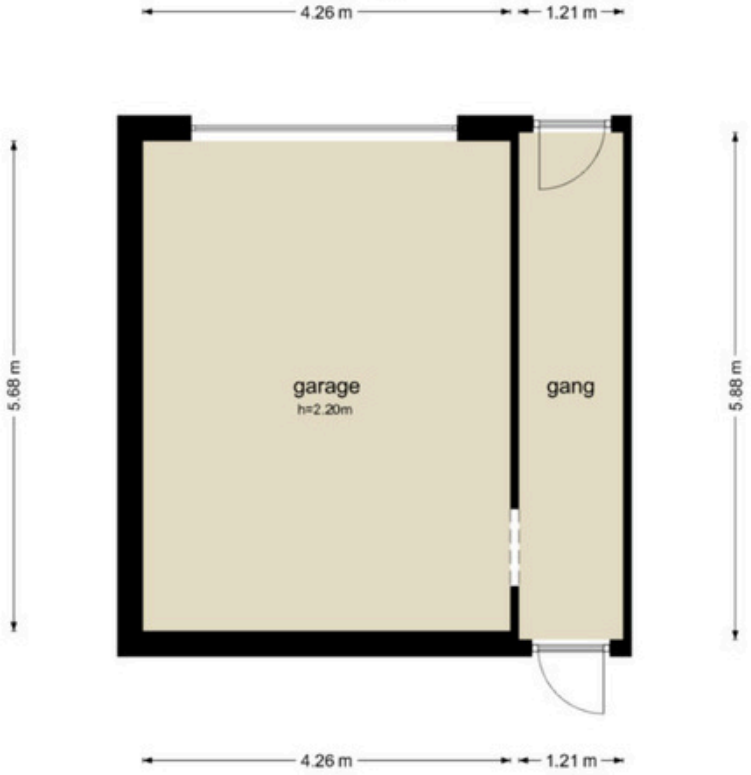
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

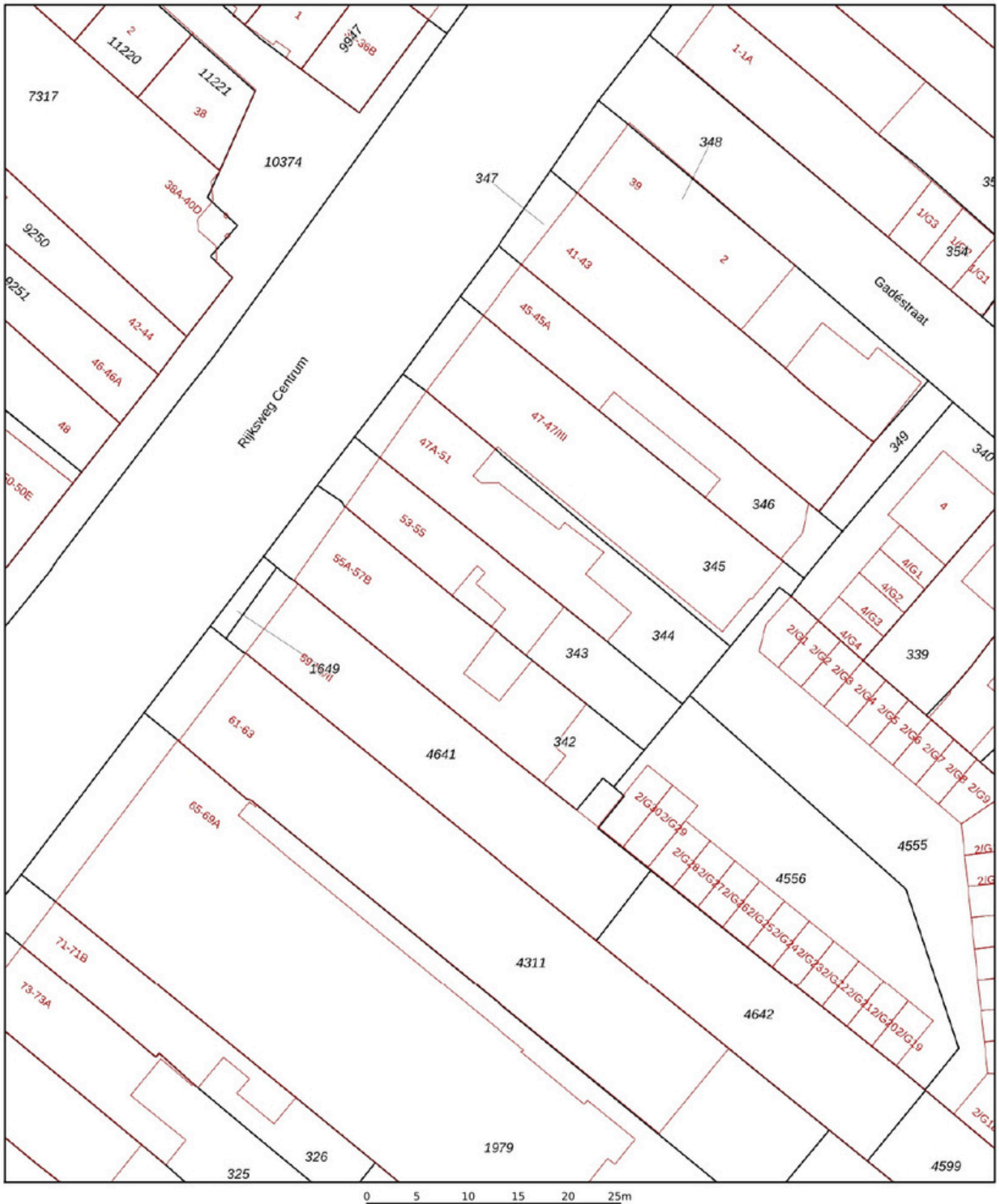
Rijksweg Centrum 53-55 - GELEEN
Garage



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rijksweg Centrum



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Geleen
Sectie	F
Perceel	343

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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 ontlenen.

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 brancheverenigingVastgoed Nederland.

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, Remco Rademakers, Chantal van Doezelaar en Monique Vanhingel
Markt 100, 6161 GN Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl

ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET

NOTITIES


Erwin
Op den Camp
Eigenaar / Makelaar
06 - 44 77 57 98 // 046 - 87 010 87
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
ODC
VASTGOED
ONDERSCHEIDEND • DYNAMISCH • COMPLEET