



BUITEN
STATE

makelaars

Sittarderweg 5

— *Born*

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Born! 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:

Eric Horsmans

ehorsmans@aelmans.com

045-3030600

Sittarderweg 5

— Born

Wellicht ééns in een mensenleven komen landgoederen zoals "Den Decker" beschikbaar. Dit sfeervolle, romantische landhuis uit 1937, met luxe gastenverblijf, zonnepaneel structuur, en een uiterst moderne werkplaats, wasplaats en showroom bevindt zich op een droomlocatie, daar waar Maastricht, Aken en Luik elkaar naderen.

Dit imposante landgoed op een ruim bemeten omheind perceel van maar liefst 7,5 hectare heeft een prachtige ligging aan de rand van het Limbrichterbos en maakt op grond van haar originele en historische karakter gebruik van de fiscaal aantrekkelijk NSW status (natuurschoonwet 1928) zonder openstelling verplichting. Het geheel heeft daardoor een unieke en gewaarborgde privacy.





Het landhuis en beide bijgebouwen verkeren in een uitstekende staat van onderhoud en zijn voorzien van hoogwaardige materialen zoals koperen dakgoten, gebakken leistenen, hardhouten kozijnen. De ramen zijn voorzien van isolatieglas/renovatieglas met voorzetramen en het landhuis is geïsoleerd. Ook beide bijgebouwen zijn geïsoleerd; hier zijn kosten noch moeite gespaard om perfectie te benaderen.

Het landhuis is verdeeld over vier verdiepingen; het souterrain, de begane grond, eerste- en de tweede verdieping. Met respect voor de stijlenmerken uit de jaren '30 is het landhuis vanaf 2001 langjarig gerestaureerd en verbeterd met veel geduld en aandacht, en met gebruik van hoogwaardige originele materialen zoals eikenhout, Naamse steen, marmer en Farrow & Ball Engelse verf producten.



— De indeling

Begane grond

Op de begane grond is de uitnodigende entree van het landhuis die in verbinding staat met de verbindingscorridor. Vanuit deze corridor zijn onder andere een werk-/studeerkamer en een vestibule met het gastentoilet te bereiken. De originele wand- en vloertegels zijn tijdens de renovatie behouden en geven goed weer in welke ambiance al meer dan 80 jaar wordt gewoond op dit landgoed.

De linkervleugel is in gebruik als kantoor-/vergaderruimte en bestaat uit drie ruimtes: een sfeervolle vergaderruimte met een prachtige schouw, een zeer ruime kantoorruimte met uitzicht over het landgoed en een praktische berging/archiefkamer. Houtkachels zorgen samen met de visgraat parketvloer en de mooie kleuren op de muren voor een inspirerende werkomgeving.



Het hart van het landhuis wordt gevormd door de prachtige hall met de grote 17e eeuwse historische schouw, oorspronkelijk uit het kasteel in Born, een balkenplafond en dubbele deuren naar het zonnige terras. De prachtige vloer vormt een smaakvolle compositie met het stucwerk en de enigszins verborgen trappartij naar de eerste verdieping.

Vanuit de corridor loopt u via een portaal naar de sfeervolle keuken die in verbinding staat met een ruime bijkeuken. Deze keuken toont een mix & match van klassieke en moderne elementen met een mooi resultaat. Er is ruimte om te ontbijten, de krant te lezen en (uiteraard) om te koken. Alle benodigde moderne apparatuur is ingebouwd waarbij het inductie fornuis met grill en professionele afzuigkap een opvallend item zijn. De keuken staat in verbinding met een tussenhal met een grote hoeveelheid kasten, verborgen achter mooie paneeldeuren. De bijkeuken fungeert als garderobe en berging en heeft een portaal met een eigen entree en een tweede toiletruimte. Er is een woonkamer op de begane grond, verdeeld in een zit- en een eetgedeelte. Ramen aan drie zijden, een dubbele Stûv haard, tegels met vloerverwarming in combinatie met een visgraatvloer zijn de zorgvuldig afgewogen ingrediënten voor optimaal wooncomfort.

.....





— De indeling

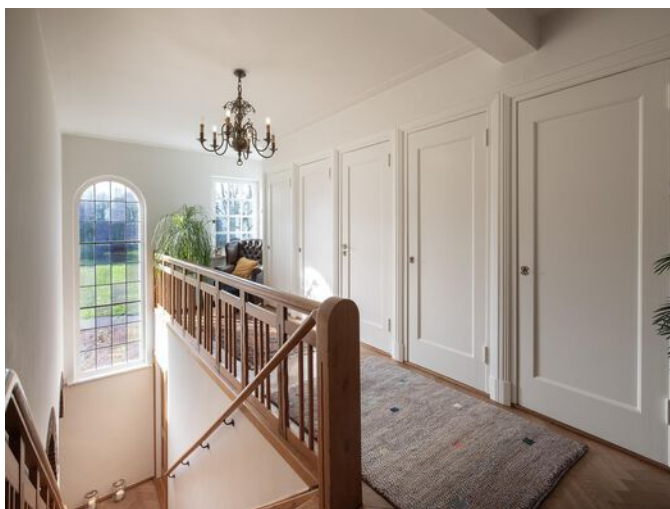
Verdiepingen

Via de prachtige trap komt u op de overloop met een hoog glas-in-loodraam, statige massief eikenhouten deuren met bijpassende deurkozijnen en een visgraat parketvloer. U ziet een rij van 5 paneeldeuren; 4 ervan geven toegang tot een bergkast, en de middelste deur vormt de verbinding naar een verborgen vleugel van het huis met laundry, berging en een slaapkamer, met badkamer.

Deze luxe badkamer is ingedeeld met een ligbad, wastafel, douche en een dakkapel. Vanaf de hal is een separate toiletruimte te bereiken evenals een strijkkamer die ook als kleedkamer gebruikt kan worden.

Op deze verdieping zijn maar liefst vijf slaapkamers, elk met charme en prachtig uitzicht op het landgoed. Alle slaapkamers zijn voorzien van een parketvloer en een van de kamers aan de achterzijde, heeft dubbele deuren naar het balkon. Aan de achterzijde is de hoofdslaapkamer met een grote kastenwand en een lichte erker. Deze slaapkamer heeft een eigen badkamer voorzien van een hoekbad, toilet, wastafel, wandradiator en een luxe douche.

De trappartij vervolgt zijn weg naar de tweede verdieping waar de overloop toegang geeft tot drie ruime slaapkamers. Hier kunt u naar wens een appartement voor uw au pair of inwonende kinderen realiseren. Alle slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel, massief eikenhouten vloer en een authentieke wastafel. Ook zijn op deze verdieping twee praktische bergingen.





— De indeling

Overige ruimtes

- Garage met gastenverblijf

Op het landgoed staat een vrijstaande garage met een gastenverblijf, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Het gastenverblijf heeft een eigen entree die toegang geeft tot een sfeervolle keuken, voorzien van een Stûv houtkachel en een hardstenen vloer. Op de eerste verdieping is een ruime slaapkamer met een ensuite badkamer. De schuine dakvlakken, houten dakconstructie en de massief eikenhouten vloer zijn de sfeermakers in deze verrassend grote ruimte. De en-suite badkamer is ingedeeld met een vrijstaand ligbad, een toilet en een wastafelmeubel.

- Hobbyruimte/bijgebouw

Het tweede, tevens grootste bijgebouw is een multifunctionele ruimte waar op dit moment de liefde voor klassieke auto's en youngtimers tot uiting komt. De vloeroppervlakte is meer dan 300m², voorzien van vloerverwarming en geheel geïsoleerd. De buitenzijde is afgewerkt met Red Cedar en er zijn voorzieningen zoals een wasplaats, werkplaats, showroom, inbouwverlichting, overkapping en een toilet.

- Overkapping

Tussen de garage en de hobbyruimte is een grote overkapping gebouwd, geheel voorzien van zonnepanelen met maar liefst 32.000 watt vermogen, genoeg voor een net-zero electriciteitsvoorziening voor het hele landgoed. Deze overkapping is een perfecte plek voor de opslag van materialen, machines, een paardentrailer of hooi en stro.



Het gehele perceel is omheind waardoor dit een fantastische locatie is om paarden te houden. Er is een dubbele toegang aan de voorzijde en een extra entree aan de achterzijde van het landgoed.

Er zijn verschillende waterpartijen, weilanden, fruitbomen, een bos met monumentale eiken en beukenbomen, en een mooie gedraineerde en geïrrigeerde tuin die perfect past bij het landgoed. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, ruimte om te manoeuvreren en meer dan voldoende buitenverlichting aanwezig.



— Ligging

Het landgoed heeft een prachtige ligging aan de rand van het Limbrichterbos; centraal tussen het stadsdeel Born en het dorp Limbricht.

Beide woonkernen bieden diverse voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport, supermarkten en winkels.

Grote werkgevers zoals Het Zuyderland Medisch Centrum, Nedcar en Chemelot zijn op gepaste afstand gelegen. De A2, A76, A73 en de N297 zorgen voor goede verbindingen met de Euregio, Maastricht Aachen Airport, Eindhoven Airport en het vliegveld in Düsseldorf.

Dit is een plek voor levensgenieters, voor het ontvangen van gasten, om wonen met werken te combineren en voor het houden van dieren. Maar bovenal is dit een plek om te ontsnappen aan de dagelijkse hectiek waar je optimaal kunt genieten van de natuur.





This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

— 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 biding

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.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

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 hypotheeken 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.

BUITEN STATE

makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate doet een aantal zaken net even anders.

Zo kiest zij nadrukkelijk voor

het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met

www.buitenstate.nl kan dat nu wel. Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouwde kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buitenleven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate-makelaardijen.



**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

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

INTERESSE?

045 - 30 30 600

**BUITEN
STATE**
makelaars



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	

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