



**BUITEN
STATE**

makelaars

Ravensboschstraat 57 a
— *Hulsberg*



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 Hulsberg! 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

Ravensboschstraat 57 a

— Hulsberg

Aan de Ravensboschstraat 57a te Arensgenhout/Hulsberg (gemeente Beekdaelen) bieden wij u deze prachtige vrijstaande woning in Landhuisstijl aan. Omringd door een uitgestrekte, fraai aangelegde tuin biedt het huis een unieke combinatie van rust en luxe. De royale tuin beschikt over een huisweide met separate toegang aan de achterzijde, ideaal voor het houden van bijvoorbeeld hertjes of schapen. Een natuurlijke koi/zwembijver met filtertechniek nodigt uit tot ontspanning en verkoeling in een prachtige, natuurlijke setting.

Een plek waar je geniet van de seizoenen en het buitenleven, ideaal voor liefhebbers van een landelijke, serene leefomgeving met luxe voorzieningen. Een "Buitenstate" ten top.

Mis deze unieke kans niet om te wonen in dit schitterende landhuis! Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de luxe en de kwaliteit van deze bijzondere woning.



— De indeling

Begane grond

Vanuit de ruime entreehal is er toegang tot de kelder. Deze bestaat uit meerder ruimten met een grote hoogte. Optimaal voor technische ruimte, opslag en/of hobby.

De ruime hal met vide verschaft u toegang tot de inpandige garage, toilet en meterkast. Bij binnenkomst valt het oog direct op het waterbekken met koi-karpers. Openslaande tuindeuren zorgen voor optimaal tuincontact.







De lager gelegen royale woonkamer straalt warmte en gezelligheid uit mede dankzij een prachtige haardpartij die centraal in de ruimte is geplaatst.

Ook hier zorgen openslaande deuren voor tuincontact, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overgaan.









De leefkeuken is voorzien van een groot kookeiland, dit biedt niet alleen volop werkruimte maar ook comfortabele zitplaatsen waar familie en vrienden kunnen aanschuiven.

De keuken is uitgerust met hoogwaardige apparatuur en beschikt over veel opbergruimte, waardoor koken hier een plezier wordt. Diverse raampartijen laten het daglicht rijkelijk binnen en bieden een prachtig uitzicht op de tuin, waardoor je hier echt kunt genieten van de landelijke omgeving. Kortom, een warme, sfeervolle ruimte die uitnodigt om samen te koken, eten en genieten.





De indeling

Eerste verdieping

Via een open trap bereikt u de ruime vide. Niet alleen voor u of uw gezin maar ook voor familie en gasten is er ruimte dankzij vier ruime slaapkamers en twee badkamers. De "master-bedroom" kent een eigen luxe en uitgebreide badkamer met een sfeervolle tunnelhaard tussen deze twee open ruimten.

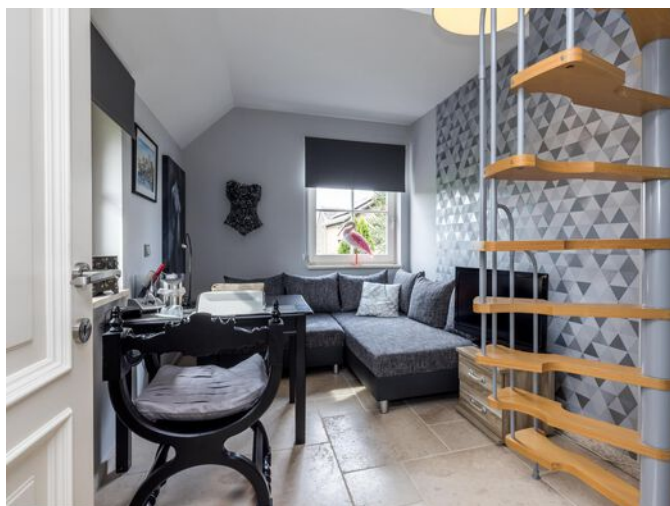
De badkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met meubel, ruime inloopdouche, toilet en urinoir.

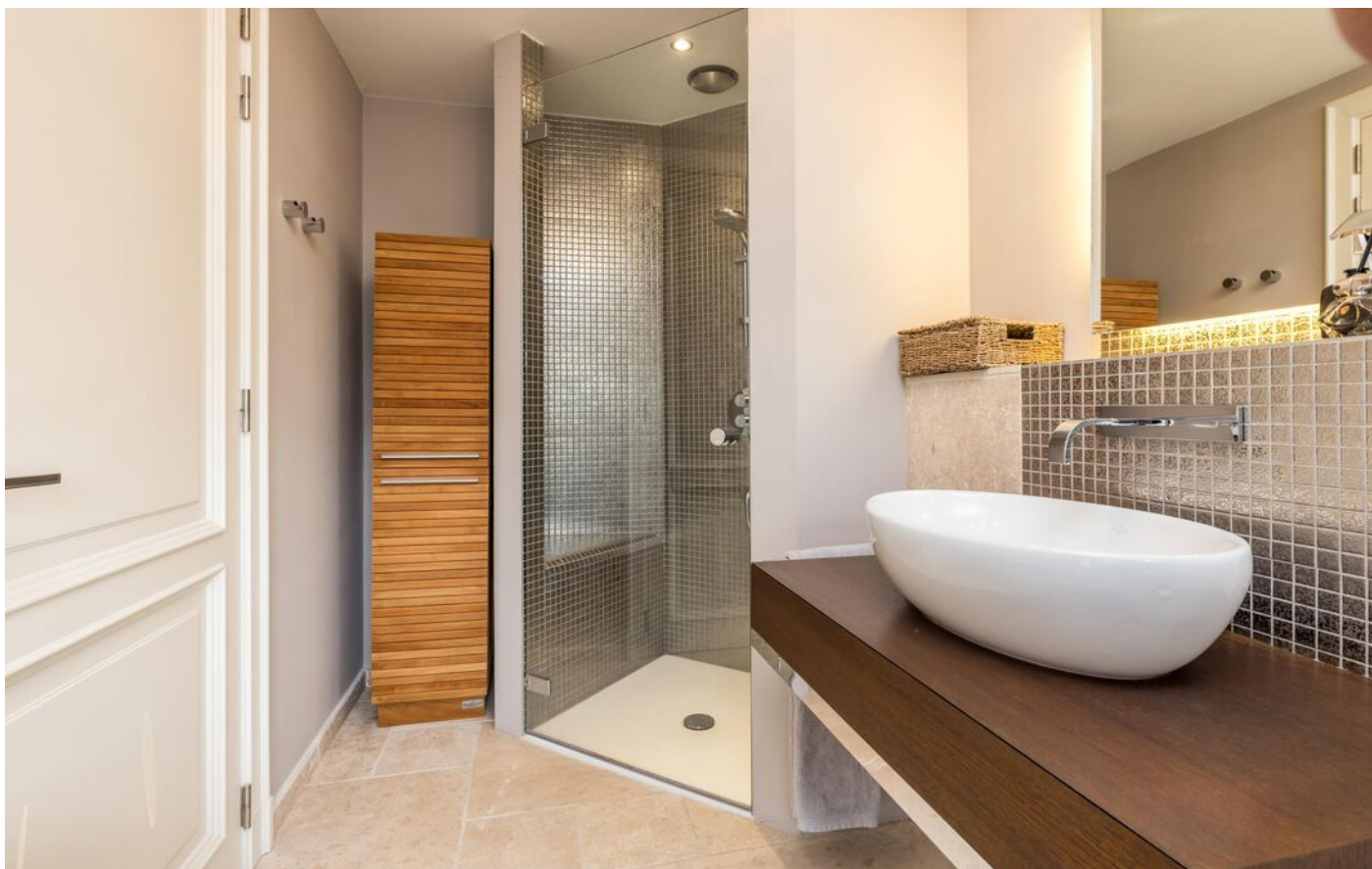
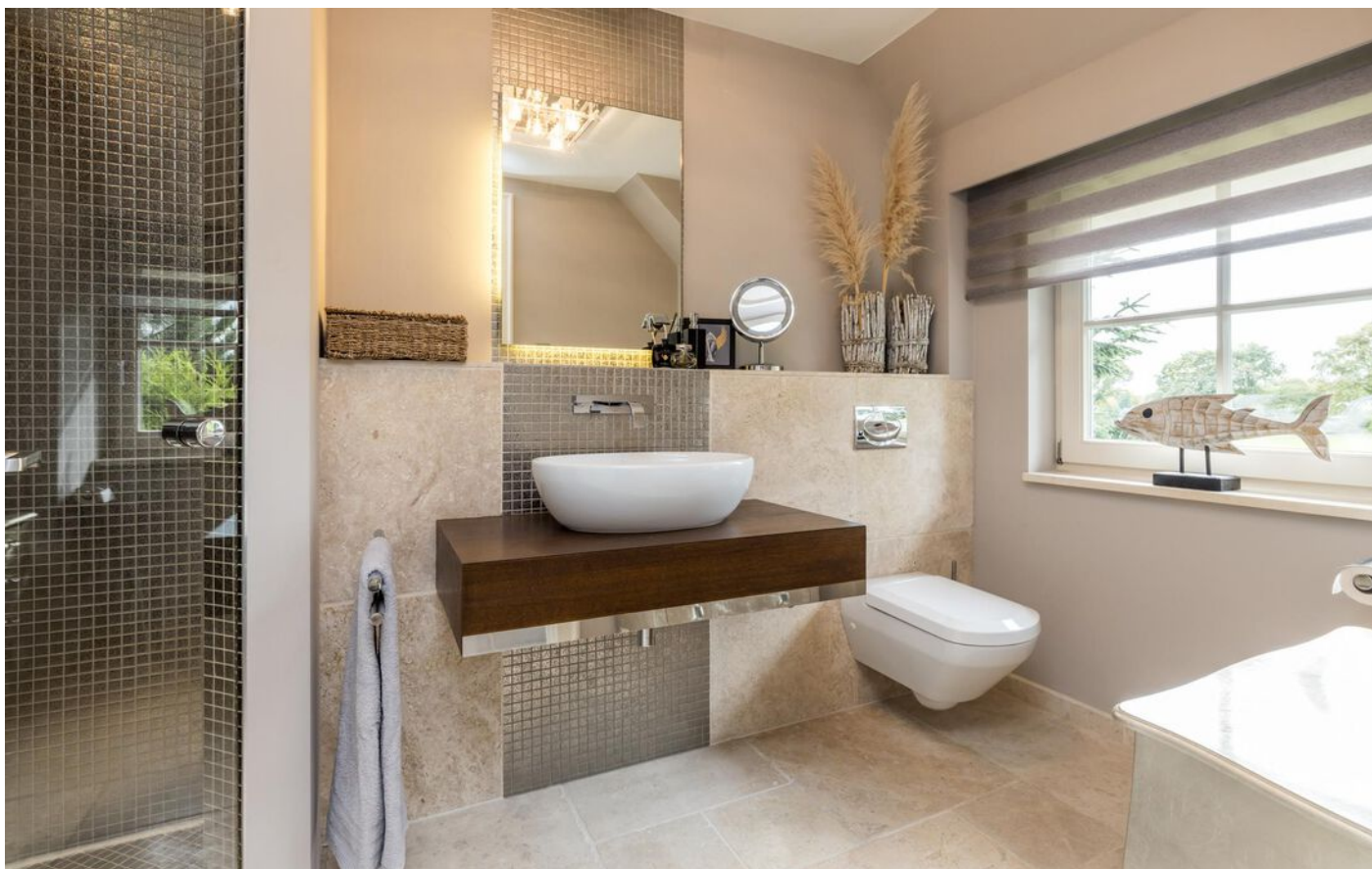
De tweede badkamer is voorzien van een douche, toilet, en wastafel. Via een wenteltrap op een van de slaapkamers is de bergzolder bereikbaar.













— De indeling

Tuin







Stap de deur uit naar uw eigen grote natuurlijke koi/zwembijver, compleet met 18 bodemdrains t.b.v. de filtertechniek. Deze is prachtig geïntegreerd in het landschap, omgeven door weelderige beplanting die een ontspannen, bijna parkachtige sfeer creëert.

De combinatie van de koi/zwembijver en de huisweide maakt deze tuin tot een paradijs voor liefhebbers van rust, natuur en ruimte.





De prachtige (herten-)weide biedt volop mogelijkheden voor recreatie en ontspanning.

De tuin kent een aantal functionele bijgebouwen: De buitenkeuken is perfect voor de culinaire liefhebber en biedt de mogelijkheid om heerlijk buiten te koken en te dineren.



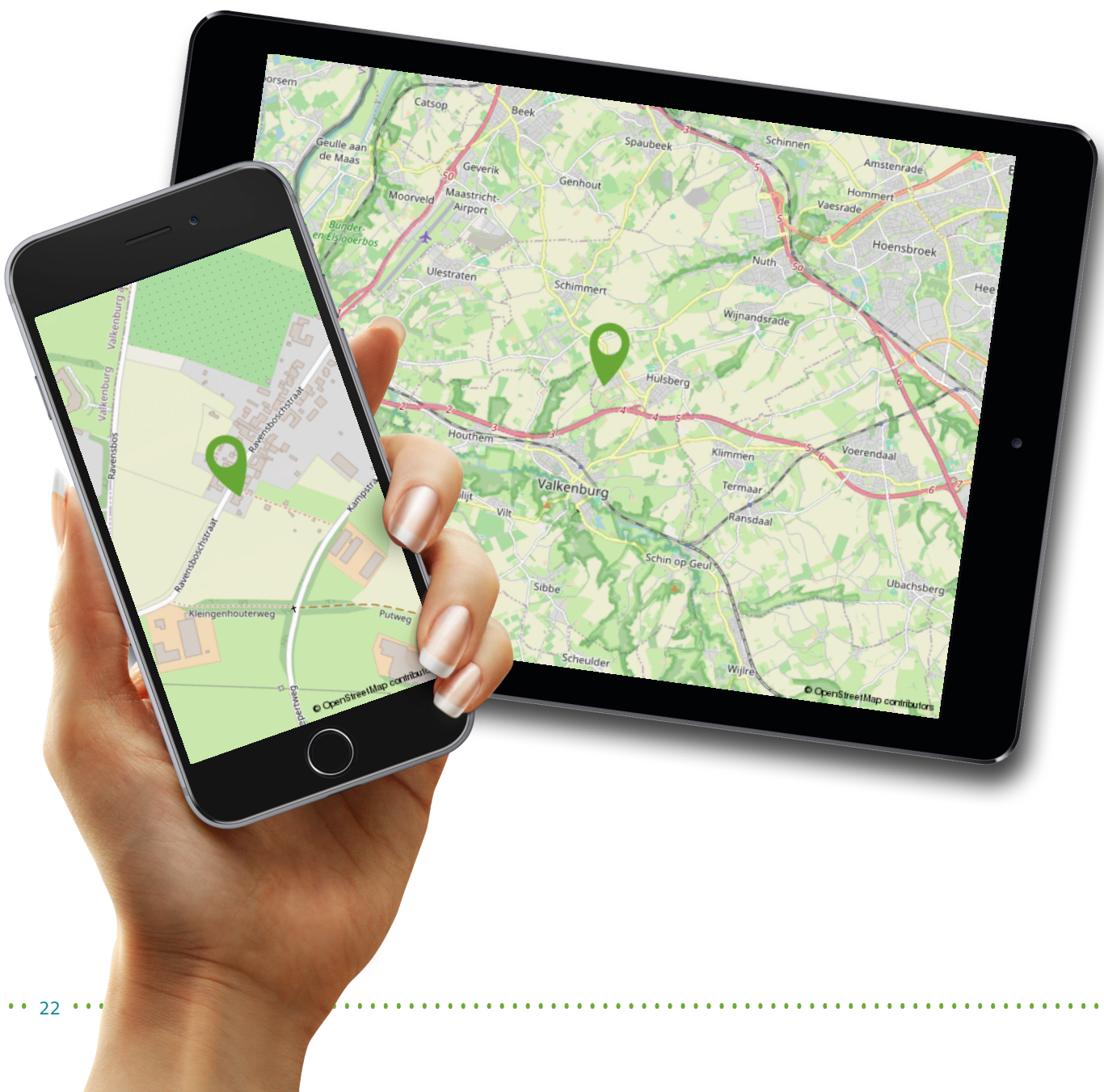


— Ligging

De woning is uitstekend bereikbaar en biedt een perfecte balans tussen de rust van het platteland en de nabijheid van voorzieningen in het dorp.

Arensgenhout is een rustige, oorspronkelijk agrarische, gemeenschap en de omgeving is geliefd door wandelaars, fietsers en ruiters die in het vlakbij gelegen Ravensbos en het Heuvelland hun hart kunnen ophalen.

In het nabijgelegen Hulsberg zijn alle winkelveorzieningen en scholen bereikbaar. Tevens zijn de belangrijkste uitvalswegen in de nabijheid gelegen, waardoor Heerlen en Maastricht en Geleen in slechts circa 15 autominuten te bereiken zijn.





Kelder



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



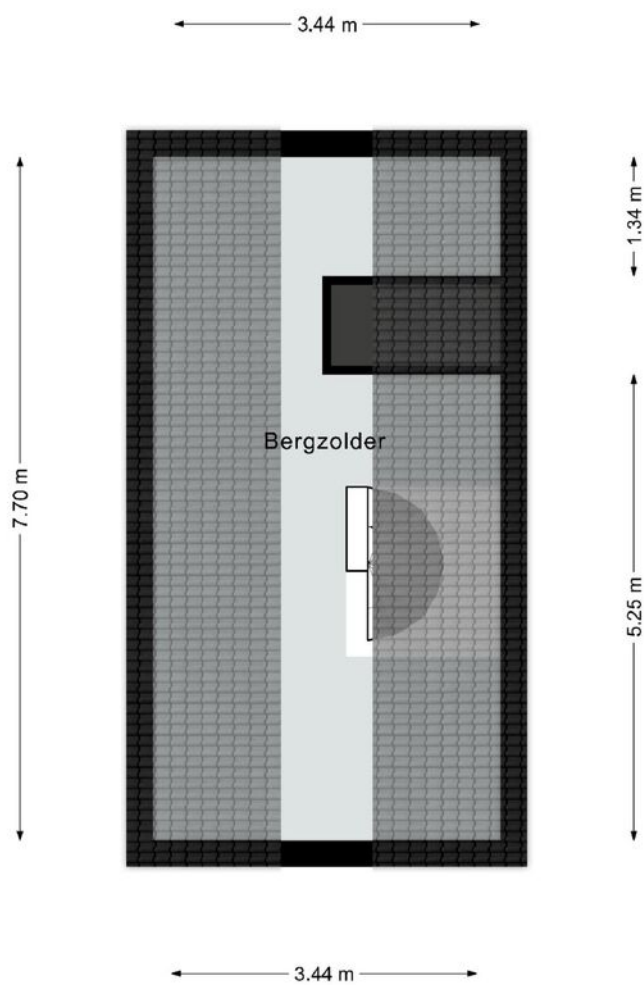
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



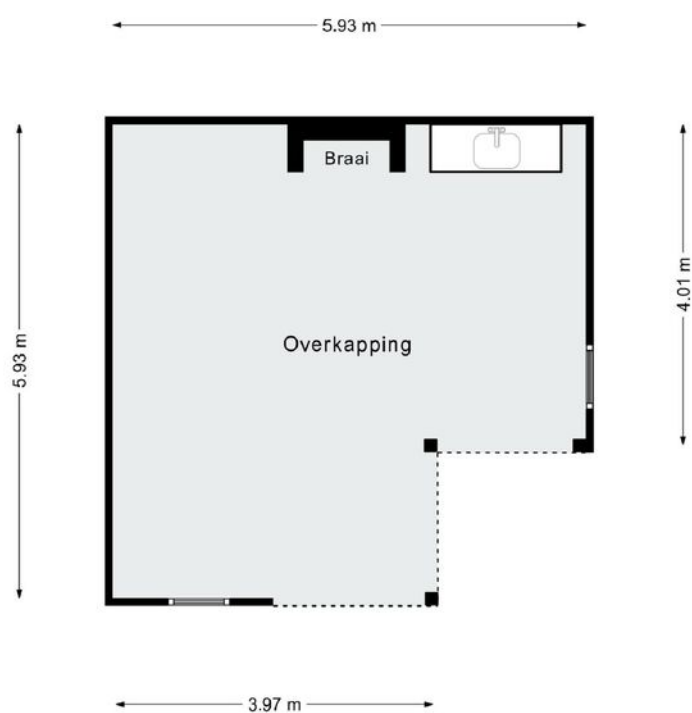
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



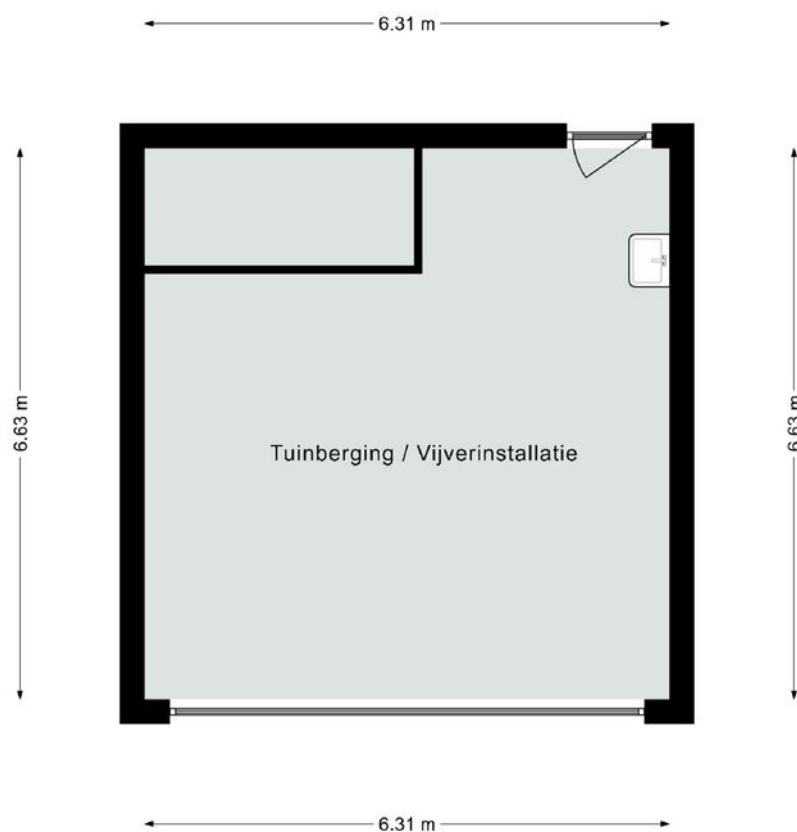
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Overkapping

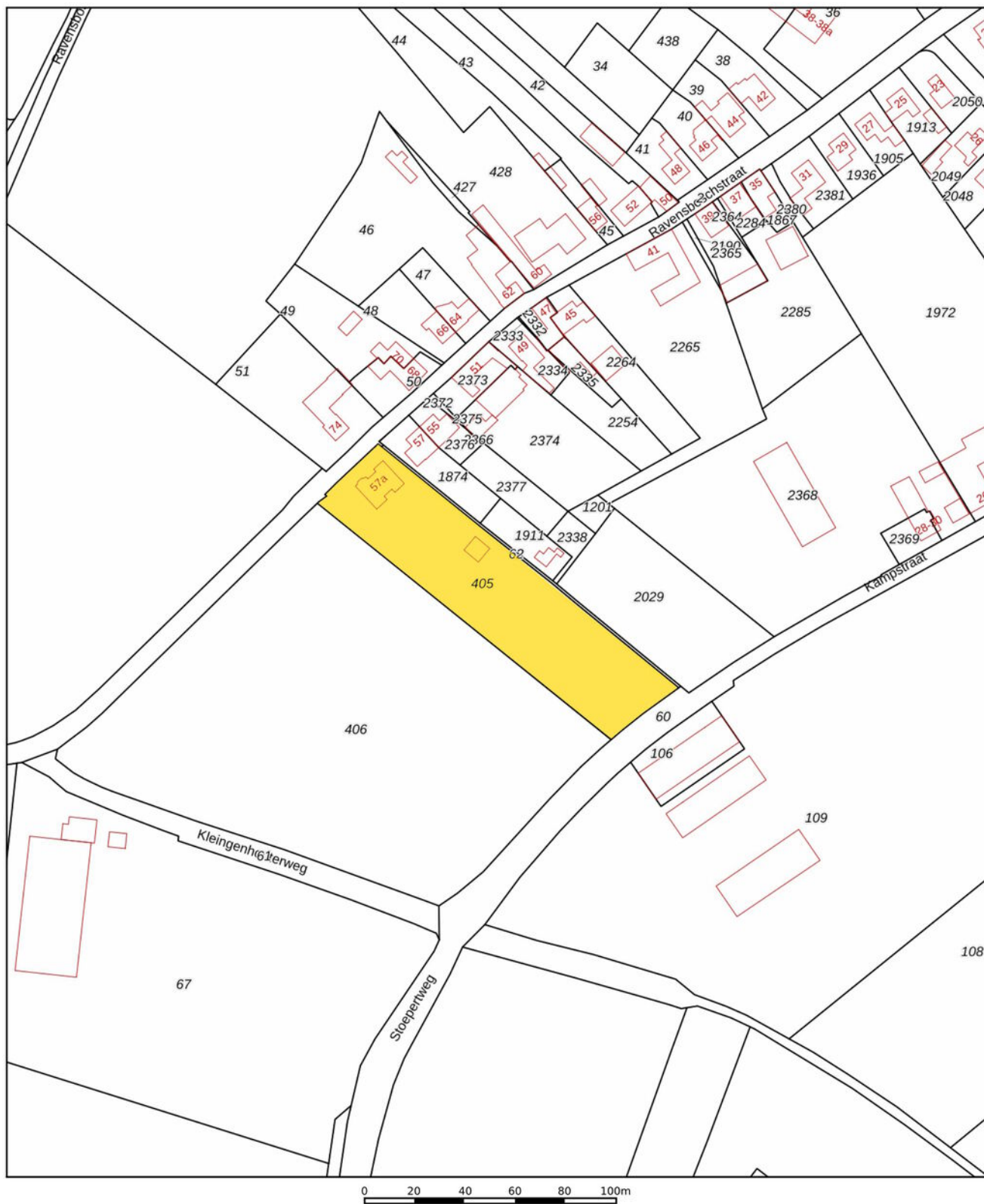


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Berging



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze kaart is noordgericht

12345
25

Perceelnummer

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: 2000

Kadastrale gemeente Nuth

Sectie L

Perceel 405

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

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.

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 vertical margin lines or other markings present. The paper appears to be a standard sheet of notebook 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.



DE BOMEN ÉN HET BOS ZIEN

**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