



Pastoor Halmansstraat 29

— *Ulestraten*

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 Ulestraten! 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:

John Driessens
beek@aelmans.com
06 - 44 11 38 15

Pastoor Halmansstraat 29

— Ulestraten

Tussenwoning met een ruime aanbouw, gelegen in het rustige en centraal gelegen Ulestraten, biedt verrassend veel leefruimte én comfort. Met drie slaapkamers, een lichte woonkamer, een tuingerichte eetkamer en een multifunctioneel bijgebouw met overkapping is dit een ideale gezinswoning of woonplek voor wie thuis wil werken.

De onderhoudsvriendelijke tuin, de aan achterzijde toegankelijke garage en gunstige ligging met uitstekende bereikbaarheid richting Maastricht, Eindhoven en Aken.





— De indeling

Begane grond

De nette betegelde hal geeft direct toegang tot de L-vormige woonkamer, de trap naar de eerste verdieping, de kelder en meterkast.

In de ruime L-vormige woonkamer valt direct de grote raampartij aan de voorzijde op, die voor een prettige lichtinval zorgt. Een warme laminaatvloer geeft de ruimte een huiselijk karakter. Vanuit de woonkamer is de keuken te bereiken.

De keuken, opgesteld in een praktische hoekvorm, is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, koelkast, oven en afzuigkap.

Aan de achterzijde bevindt zich een aangename eetkamer in de aanbouw, die door twee lichtkoepels en pui met openslaande tuindeur baadt in natuurlijk licht. Een elektrisch bedienbaar zonnescherf geeft schaduw. Deze indeling biedt een directe en prettige verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit deze ruimte zijn zowel de praktische bijkeuken als het tussenportaal met toegang tot de toiletruimte bereikbaar.

De bijkeuken beschikt over aansluitingen voor witgoedapparatuur en de wandopstelling van de cv-installatie. De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangcloset en fonteintje.

Voor extra comfort en privacy is de woning deels uitgerust met rolluiken.











De indeling

Eerste verdieping

Via de overloop met muurkast zijn drie comfortabele slaapkamers en een verzorgde badkamer toegankelijk.

De slaapkamers zijn respectievelijk 13 m², 11 m² en 6 m². Alle kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Volledig betegelde badkamer met een ligbad, hangcloset en wastafelmeubel.







— De indeling

Kelder

Middels hal te bereiken provisiekelde





— De buitenruimte

Tuin

De volledig omsloten achtertuin biedt optimale privacy en is voorzien van borders die zorgen voor een aangename sfeer. Dankzij de volledige bestrating is de tuin bijzonder onderhoudsvriendelijk, ideaal voor wie graag geniet van buiten zonder het werk van tuinonderhoud.





— De indeling

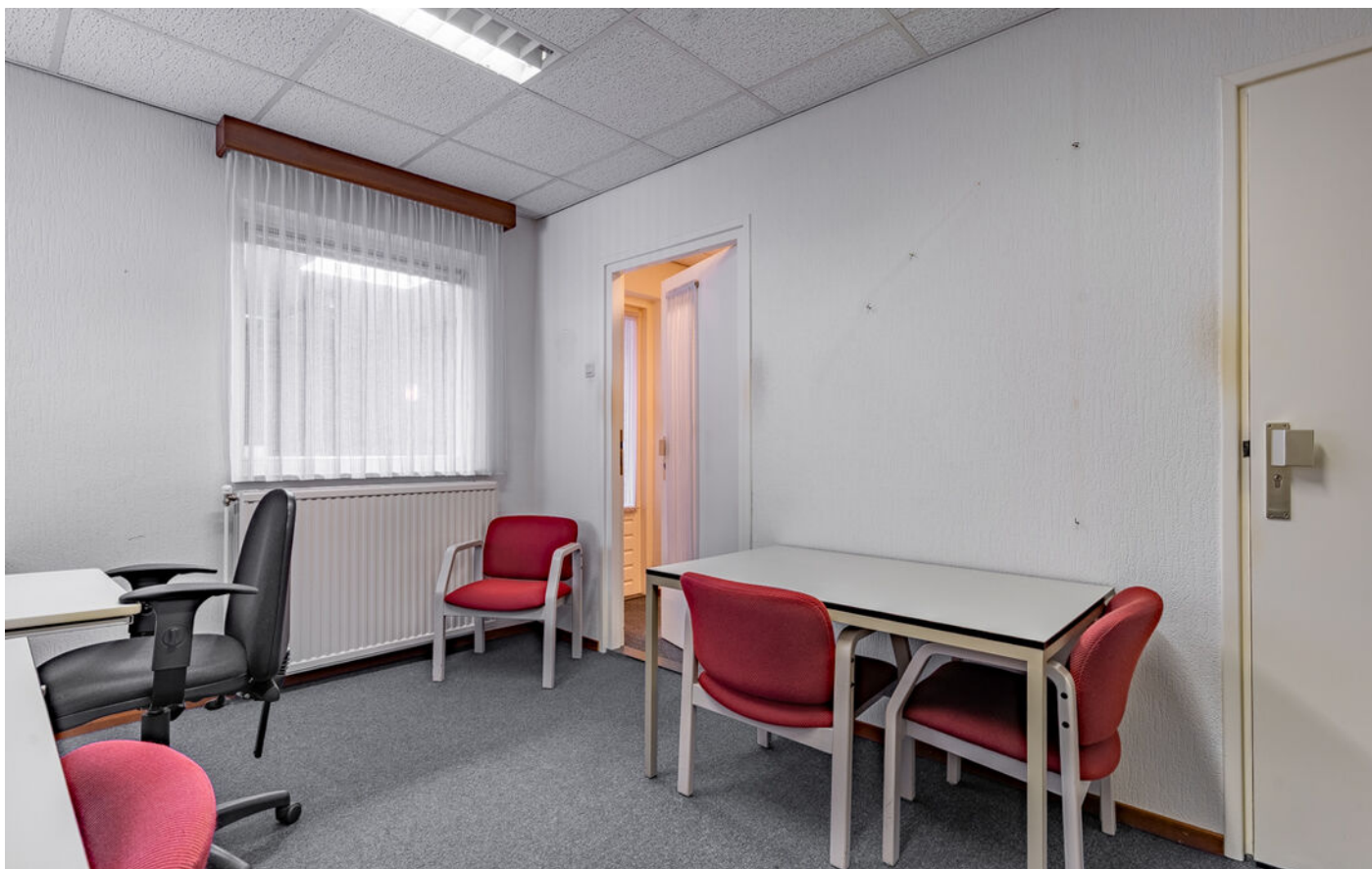
Bijgebouwen

Achterin de tuin bevindt zich een vrijstaand kantoorgebouw, ideaal als thuiswerkplek, praktijkruimte of hobbyruimte. Dankzij de multifunctionele opzet met overkapping zijn de mogelijkheden hier divers.

Daarnaast is er een aparte berging aanwezig, handig voor bijvoorbeeld fietsen, tuingereedschap of extra opslag.

De garage is aan de achterzijde goed bereikbaar en voorzien van een elektrische sectionaalpoort. De toegang is eenvoudig via het naastgelegen Schoolplein.









— Ligging

Ulestraten is strategisch bijzonder gunstig gelegen en biedt het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur, gecombineerd met uitstekende bereikbaarheid. Op slechts 5 kilometer afstand ligt het gezellige, bourgondische Meerssen, en ook het centrum van Beek is binnen 10 minuten bereikbaar (ca. 8 km).

Dankzij de landelijke ligging zijn er volop wandel- en fietsroutes beschikbaar, waardoor natuurliefhebbers en buitensporters hier volledig aan hun trekken komen. Toch ligt de oprit naar de A2 op slechts 2,5 km afstand, wat snelle verbindingen biedt richting Maastricht, Eindhoven en Aken.

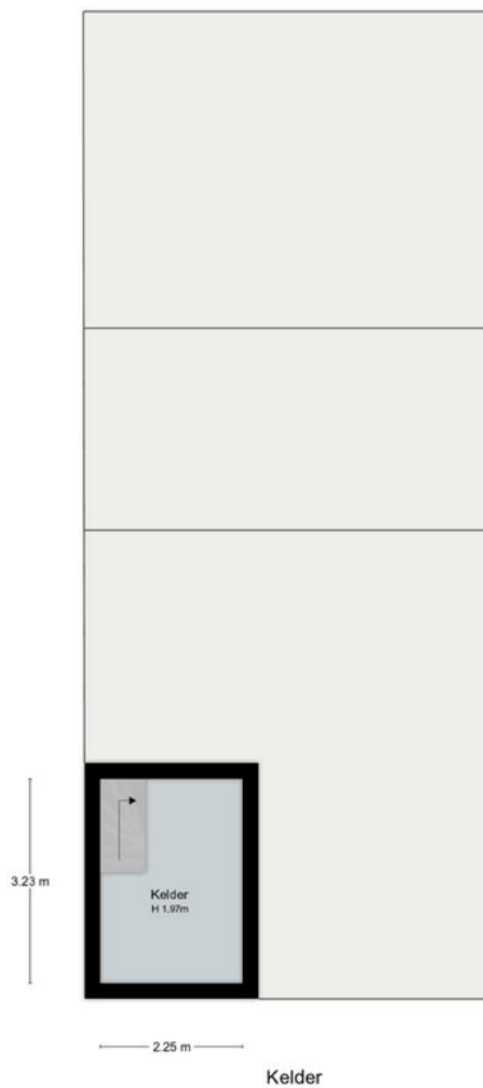
Ulestraten beschikt daarnaast over een actief verenigingsleven, met onder andere een harmonie, fanfare en diverse sportverenigingen voor onder meer voetbal, tennis en hockey. Voor gezinnen zijn voorzieningen als een basisschool en een kleine supermarkt aanwezig, waardoor het dorp een prettige, complete woonomgeving vormt voor jong en oud.





12345 25 Deze kaart is noordgericht 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: 500 Kadastrale gemeente Ulestraten Sectie B Perceel 2298 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 
---	--	--

Kelder



Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. © H.J.L.



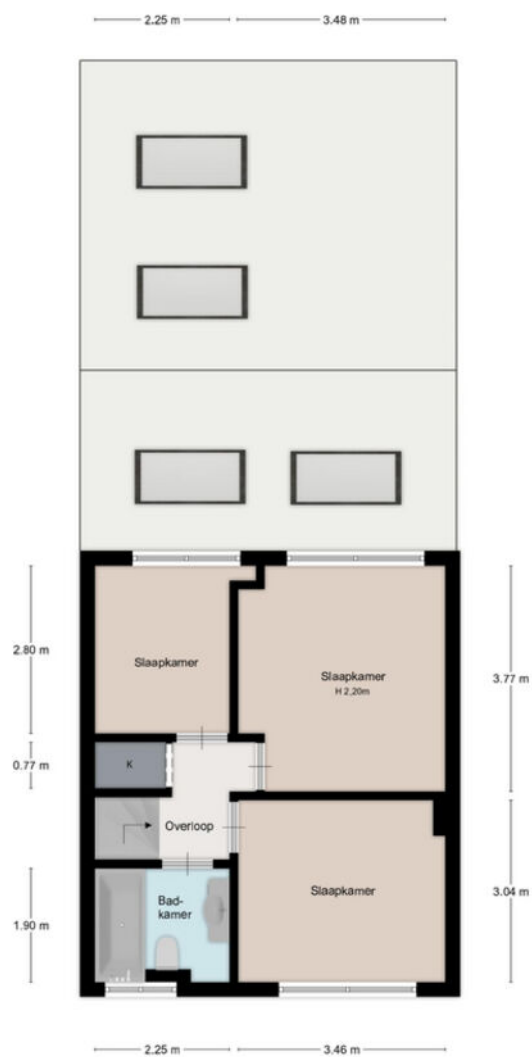
Begane grond



Begane Grond

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. © H. J. S. L.

Eerste verdieping

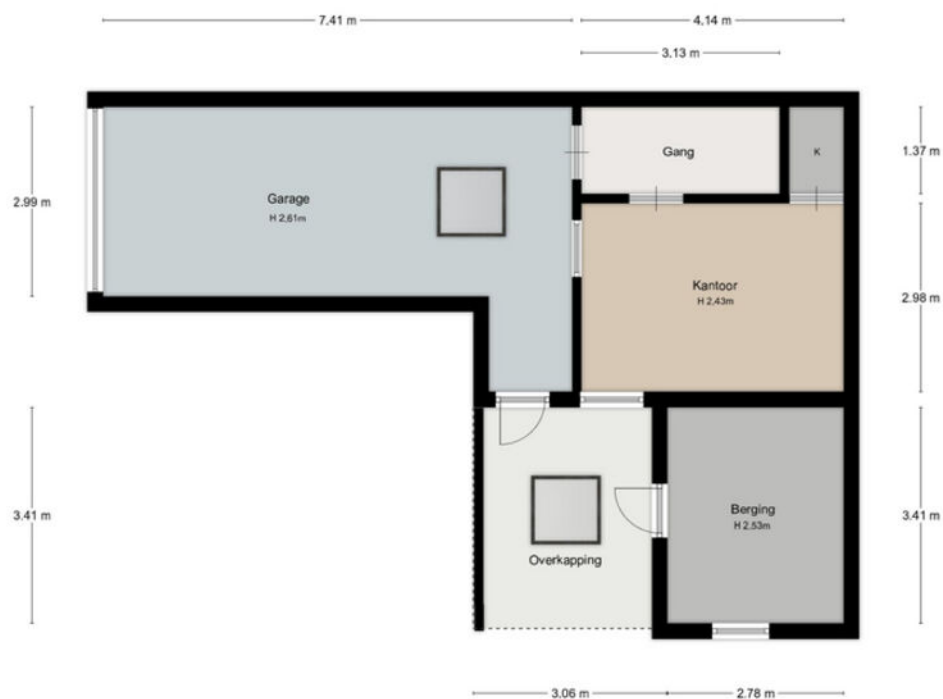


1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. © H.S.L.



Kantoor/garage



Garage / Kantoor/ Berging

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. H.S.L.



— 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 u biedt 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 Driessens makelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Driessens makelaars 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 Driessens Makelaars

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?

046 - 437 43 40



Aelmans Driessens makelaars
Markt 16b, 6191 JH Beek
046 - 437 43 40
beek@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

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