

Raar 49 B

— *Meerssen*

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

*Het bij elkaar brengen van
vraag en aanbod. Dat is waar
makelaardij om draait.*

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.



—
Uw contactpersoon:

Stef Limpens

06-45123177

slimpens@aelmans.com

Uniek wijndomein te koop op toplocatie in Zuid-Limburg



- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| • Adres: | Raar 49 B, 6231 RP Meerssen |
| • Bouwjaar: | 2014 |
| • Inhoud woning: | circa 2.305 m ³ |
| • Gebruiksoppervlakte woning: | circa 396 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | circa 201 m ² |
| • Gebouwsgebonden buitenruimte | circa 155 m ² |
| • Bedrijfsmatig gebruiksoppervlak: | circa 134 m ² |
| • Perceeloppervlakte: | 26.710 m ² |
| • Vraagprijs: | € 1.775.000 k.k. |
| • Aanvaarding: | In overleg |



Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bedrijfsgebouw en erf
- De wijngaard
- Voorzieningen en installaties
- Bestemming
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u



**Droomt u van
wonen
temidden van
een eigen
wijngaard,
met eindeloos
uitzicht over
glooiende
landerijen?
Dat is nu
mogelijk.**

Geheel vrijblijvend bieden wij u deze unieke locatie aan: een prachtig wijndomein zoals u dat doorgaans alleen in het buitenland aantreft.

Deze bijzondere plek omvat een statige woning met karakter, wijnkelders, diverse bijgebouwen en professioneel aangelegde wijngaarden. Het geheel is ruimtelijk opgezet, onder architectuur gebouwd en biedt tal van gebruiksmogelijkheden — van luxe wonen tot zakelijke exploitatie. Hier komen het landelijke leven en modern wooncomfort op harmonieuze wijze samen.

De woning is in 2014 met oog voor detail en duurzaamheid gebouwd met bakstenen van eigen klei. Volledig geïsoleerd en voorzien van moderne energieoplossingen zoals zonnepanelen met batterijopslag en een warmtepomp.



De begane grond

De entreehal is voorbereid voor het plaatsen van een lift (van kelder tot zolder). Vanuit de hal betreedt u de ruime woonkamer met open keuken, die via openslaande deuren toegang biedt tot het terras met een fraai uitzicht over de tuin en wijngaarden.

De luxe keuken is volledig uitgerust met een gasfornuis met oven, afzuigkap, drie spoelbakken, ingebouwde stenen pizzaoven en een sfeervolle koffiecorner. Het royale kookeiland biedt volop werk- en opbergruimte. Aansluitend vindt u de praktische bijkeuken, voorzien van vaste kasten, spoelbak en witgoedaansluitingen.

Het terras beschikt over een overdekte loungehoek en een stijlvol zwembad. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping twee ruime slaapkamers (respectievelijk ca. 14,8 m² en 15,65 m²), elk met een eigen badkamer. De badkamers zijn elk voorzien van een douche, toilet en wastafel met meubel.













De eerste verdieping &

Een hardstenen trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich een studeerkamer/kantoor en een master bedroom met werkkamer en inloopkast. De master bedroom (ca. 60 m²) is voorzien van een sfeervolle houthaard, een royale inloopkast en een luxe badkamer ensuite met inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Via een schuifpui bereikt u het grote bamboe dakterras van maar liefst 55 m², met adembenemend uitzicht over het Zuid-Limburgse landschap en de eigen wijngaarden. Het terras is via een vaste trap verbonden met de tuin.

Zolder

De zolderverdieping biedt bergruimte en huisvest de technische installaties.







Souterrain &

Wijnkelder en proeflokaal

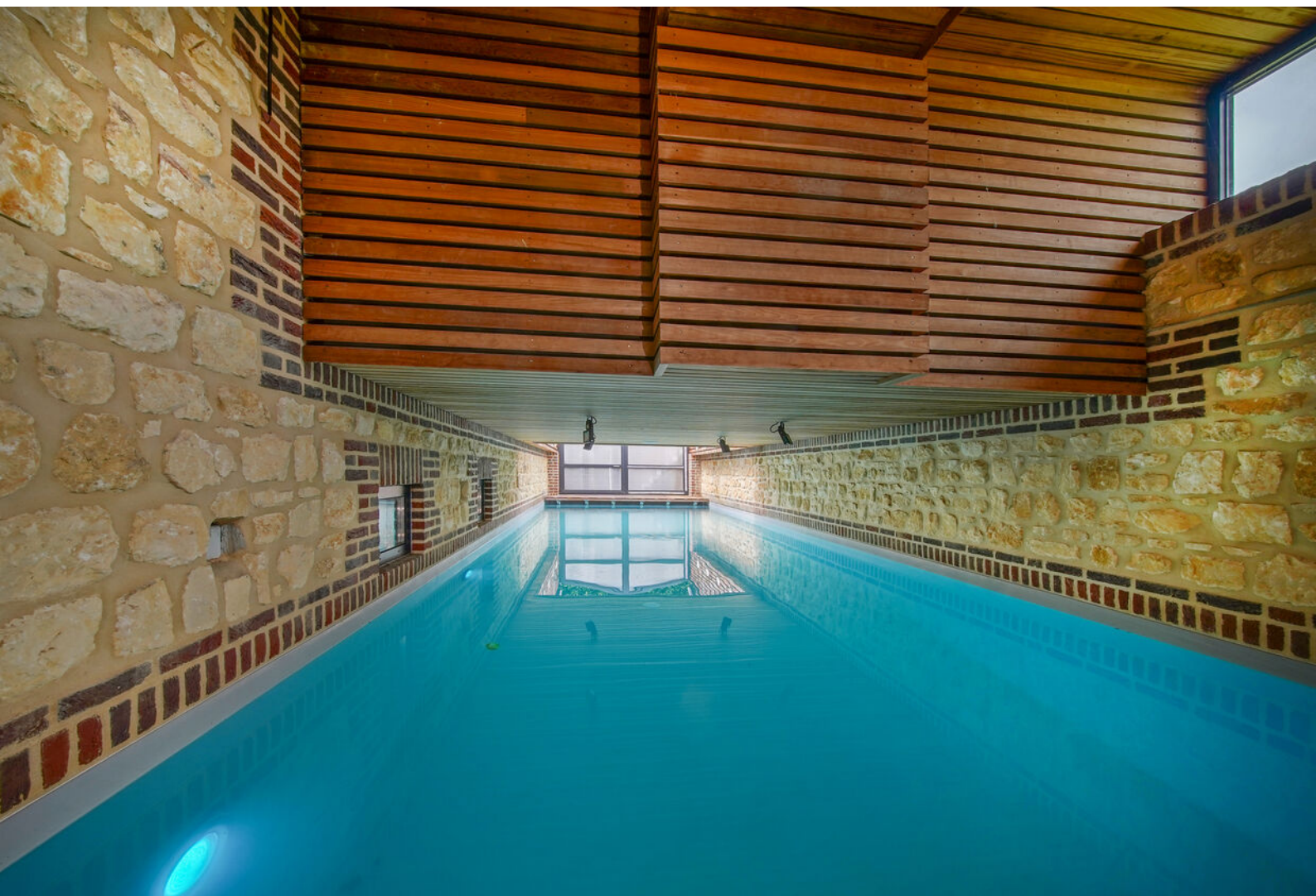
Via een portaal op de begane grond betreedt u het souterrain. Hier vindt u op split-level niveau het verwarmde binnenzwembad (10 x 3,8 m), afgewerkt met Kunradersteen, evenals een sauna met bijbehorende badkamer. Dankzij de volledig te openen luifel is het mogelijk om vanuit het binnenbad naar buiten te zwemmen.

De technische installaties van het zwembad zijn netjes weggewerkt in een aparte ruimte in de kelder.

Het absolute pronkstuk van het huis bevindt zich eveneens in het souterrain: een indrukwekkend proeflokaal met bijbehorende wijnkelder.

De gewelfde kelder is afgewerkt met een blauwstenen vloer en een keuken van eikenhout met hardstenen werkblad. Het proeflokaal (ruim 155 m²) beschikt over een aparte entree voor gasten en is daarmee uitstekend geschikt voor evenementen of wijnproeverijen.









Op het achterterrein bevinden zich een grote machineberging en het verwerkingslokaal, dat deels is onderkelderd voor de opslag van wijnvaten en -tanks. Het bedrijfsgedeelte is separaat ontsloten.

Behalve de aanwezigheid van circa 1,5 hectare wijngaard, bestaat het overige terrein van ongeveer 1,5 hectare uit logistieke ruimtes, moestuinen, 40 hoogstam kersenbomen van diverse rassen, een truffelbosje, waterbuffers en een recreatieweide, geschikt voor bijvoorbeeld het "Wijnrestaurant op het Land".

Voor een indruk kunt u terecht op de website:
www.wijnrestaurantophetland.nl











De wijngaard ligt op ca. 125 meter boven NAP op de zonrijke helling van de Raarberg, die geleidelijk afloopt richting het dal van de Watervalderbeek. De bodem bestaat uit leem en kalkrijke löss, ontstaan uit windafzettingen uit de IJstijd — een ideale terroir voor wijnbouw.

De mergelrijke ondergrond en het microklimaat van Zuid-Limburg vertonen opvallende overeenkomsten met wijnregio's als de Bourgogne en de Champagne. Door klimaatverandering kent Zuid-Limburg inmiddels vergelijkbare groeiomstandigheden als deze topgebieden een eeuw geleden.



Aangeplante druivenrassen (selectie):

- Chardonnay – een wereldwijd geliefd ras met oorsprong in de Bourgogne streek.
- Pinot Noir – klassiek ras uit de Bourgogne streek, gebruikt voor zowel rode wijn als Champagne. Eén van de oudste bekende druivenrassen.
- Regent - is een rode druivensoort die uitstekend geschikt is voor het Nederlandse klimaat. Hij is speciaal ontwikkeld om goed te presteren in koelere wijngebieden en is daarom een van de populairste rassen in de Nederlandse wijnbouw.



Raar Saint Remi wijnen seizoen 2024-2025

Onderstaand een overzicht met een omschrijving van de smaak en een wijnadvis als begeleider voor bijpassende gerechten:



Onze wijnen:

Raar Saint Remi Chardonnay 2024



Een elegante wijn met een florale geur, frisse zuren en een aromatisch karakter dat het geheel levendig en verfijnd maakt.

Raar Saint Remi Chardonnay Barrique 2023



Zacht, bloemig en elegant, met fijne houttonen uit tien maanden rijping op nieuwe eikenhouten vaten.

Raar Saint Remi Pinot Noir / Regent 2024



Dieprood en krachtig, met verfijnde tannines en tonen van rood fruit. In de neus domineren kruidnagel en rijp rood fruit

Raar Saint Remi Pinot Noir / Regent Barrique 2023



Na tien maanden rijping op nieuwe eiken vaten heeft deze wijn zich prachtig ontwikkeld. In de neus toont hij aroma's van vanille, rood fruit, kruidnagel en specerijen. In het glas is hij dieprood en krachtig, met mooie, rijpe tannines en een edele afdronk. Hij mag zeker nog enkele jaren verder rijpen op een koele, donkere plek.

Raar Saint Remi "Sacremant" Méthode Traditionnelle 2022 Blanc de Noir demi-sec



2018, 2020 en 2022 waren uitstekende wijnjaren, zowel kwalitatief als kwantitatief. Gestart in 2018 als proef, produceren zij inmiddels in de goede wijnjaren een bescheiden oplage Méthode Traditionnelle uit de Pinot Noir-druif: een Blanc de Noirs, demi-sec. En daar zijn zij zeker niet ontevreden over. Zijn naam is Sacremant — met een knipoog naar de plaatselijke Basiliek van het Heilig Sacrament én naar de méthode crémant die we volgen. Een demi-sec, mooi als aperitief, begeleider van amuses of desserts

Raar Saint Remi Méthode Porto 2021

In 2019 zijn we gestart met een bijzondere proef: het creëren van een eigenzinnige Méthode Porto. Anders dan bij het traditionele Portoproces gebruiken wij geen druivendestillaat, maar een unieke combinatie van appel- en kersendestillaat. Het resultaat is verrassend verfijnd en vol karakter. De wijn rijpt ongeveer drie jaar op eikenhouten vaten en ontwikkelt zich tot een robuuste Ruby LBV-stijl. Begin 2023 is dit nieuwe product op de markt gebracht onder de naam: echt “Waar” van op Raar — een speelse verwijzing naar hun herkomst en visie. Jaarlijks, rond september, bottelen zij de jaargang van drie jaar eerder. Zo ontstaat een mooie traditie van geduld, vakmanschap en eigenzinnige smaak.

Raar Saint Remi Méthode Calvados

Op de hellingen van de Raarberg groeien meer dan achttien oude appelrassen. Van de landeigenaren mogen zij deze bijzondere appels oogsten. Van dit rijke en diverse fruit maken we een complexe appelcider, die zij vervolgens destilleren tot een verfijnde Calvados. Het stoken gebeurt deels in eigen beheer, deels in samenwerking met Mworveld Distillery. Deze ambachtelijke Méthode Calvados werd in de zomer van 2021 gepresenteerd tijdens het 80-jarig bestaan van de Prinses Irene Brigade in Oirschot. Onder de naam “Fuselier” is het sindsdien de officiële lijfdrank van het Garderegiment der Fuseliers geworden — een eerbetoon aan traditie, vakmanschap en verbondenheid.





De wijngaard telt circa 5.800 wijnstokken, waarvan ongeveer 700 stokken zijn beplant met Chardonnay. De resterende 5.100 rode druivenstokken zijn verdeeld in twee rassen: ongeveer één derde Pinot Noir (circa 1.700 stokken) en twee derde Regent (circa 3.400 stokken).

- 1. 2/3 Regent en 1/3 Pinot Noir 2016
- 2. Regent 2023
- 3. Regent 2013
- 4. Chardonnay 2016
- 5. Biotoop

- 6. Chardonnay 2023
- 7. Regent 2013
- 8. Pinot Noir 2013
- 9. Pinot Noir 2023

— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	meterkast
• Wateraansluiting:	aanwezig
• Gasaansluiting:	aanwezig
• Riolering:	aanwezig
• Kozijnen:	aluminium bezet met triple glas
• Isolatie:	volledig geïsoleerd
• Energielabel:	A++
• Centrale verwarming:	warmtepomp
• Warm watervoorziening:	CV-ketel
• Zonnepanelen:	72 stuks met batterijopslag
• Mechanische ventilatie:	Warmte Terugwin installatie
• Vloerverwarming:	aanwezig

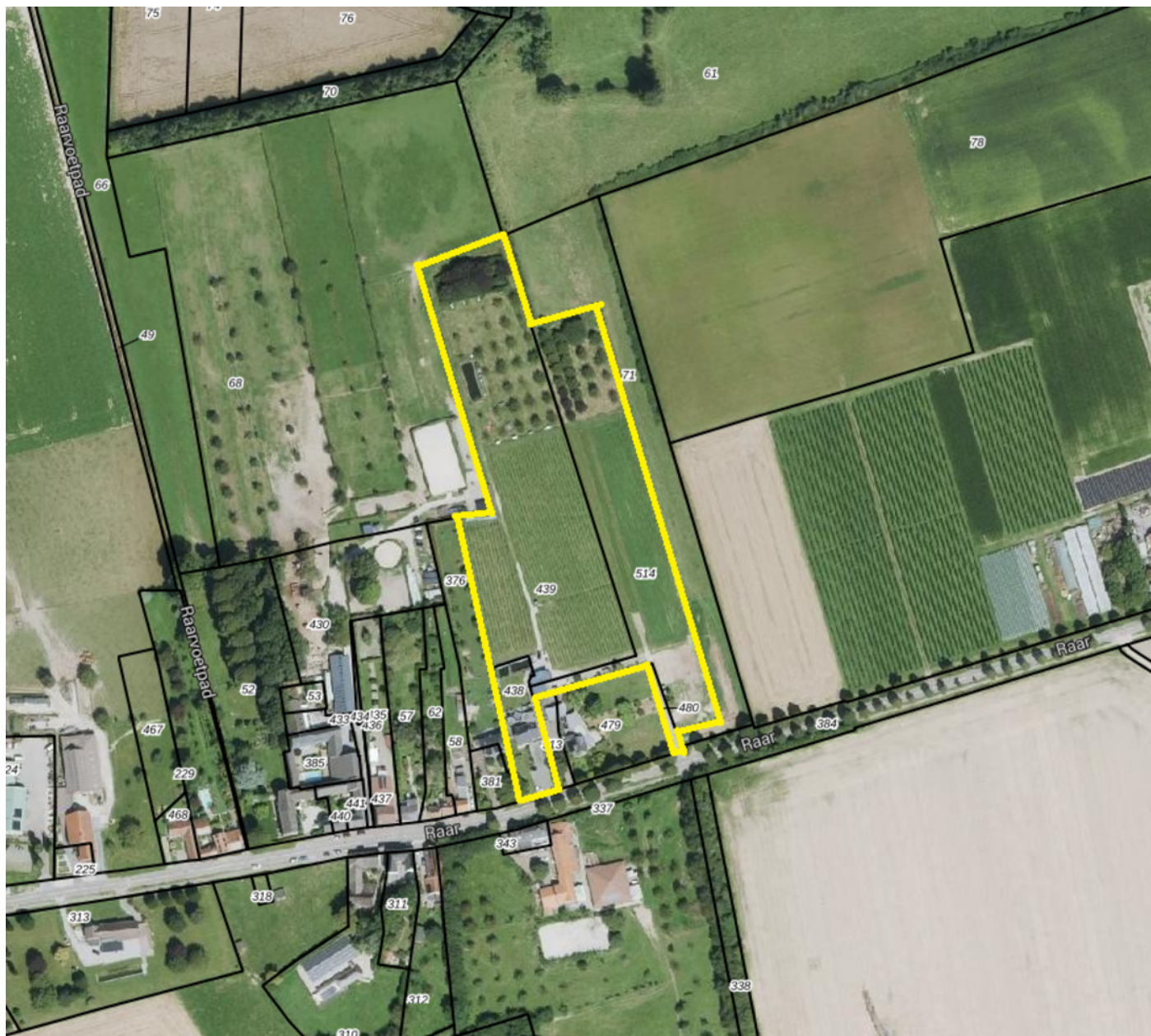


Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Meerssen' van de gemeente Meerssen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de enkelbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden' toegekend gekregen.

— Ligging

Het wijndomein is gelegen aan de doorgaande weg van Schimmert naar Meerssen, in de buurtschap Raar in de gemeente Meerssen. Deze buurtschap ligt op het Centraal Plateau, tussen Meerssen en Groot Haasdal, op een hoogte van ongeveer 125 meter. De locatie is goed bereikbaar en ligt nabij diverse uitvalswegen (A2, A79 en N298).





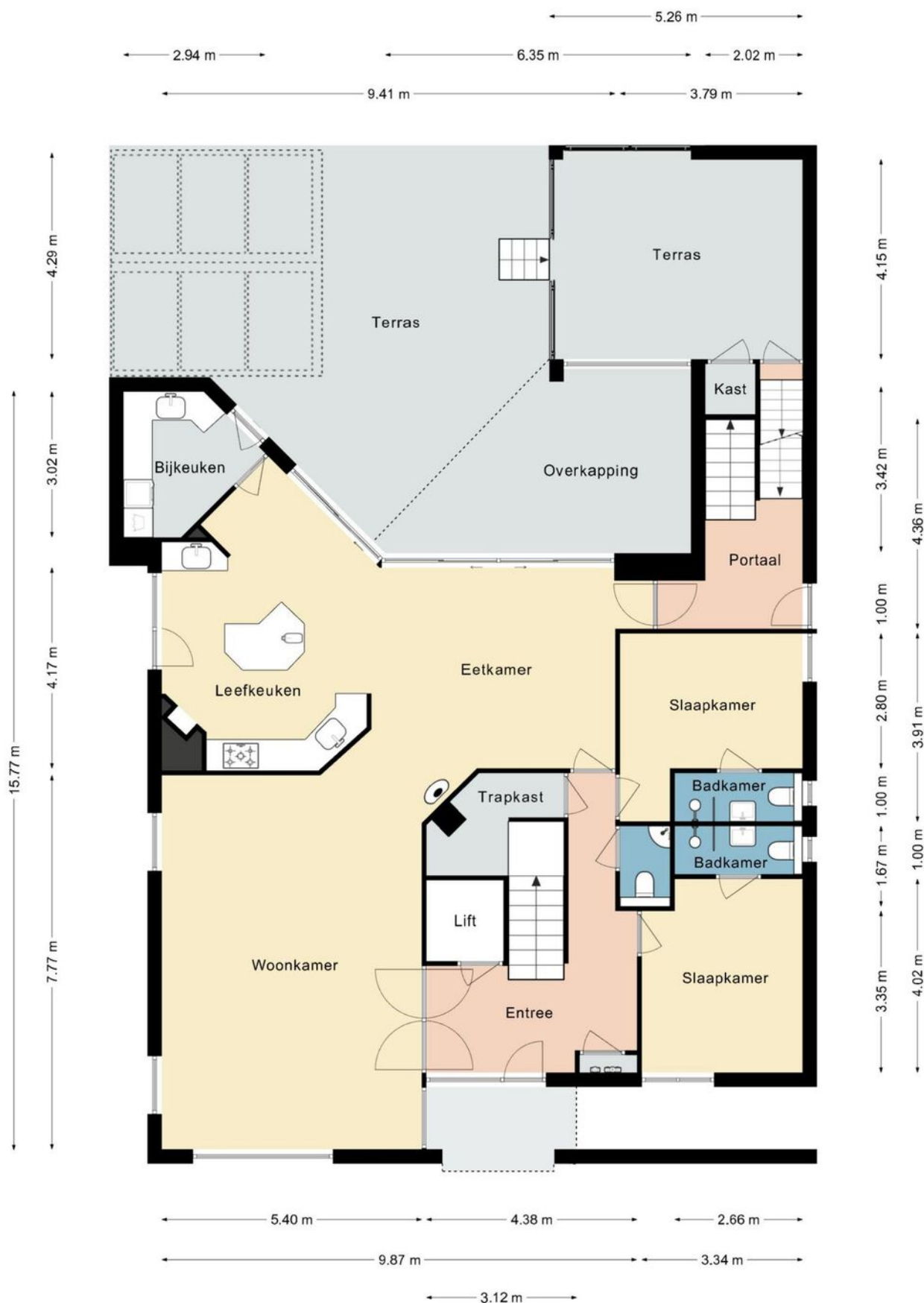
Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Meerssen, sectie L, nummers 514, 438, 439, 480, ter grootte van circa 2.67.10 ha (ca. 26.710 m²).



Dit object biedt een zeldzame combinatie van luxe wonen, landelijk leven en professionele wijnbouw op een uitstekend gelegen perceel in het hart van Zuid-Limburg.

Een kans voor levensgenieters, ondernemers of investeerders die op zoek zijn naar een uitzonderlijk bezit.

Plattegronden - Begane grond



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

Plattegronden - Eerste verdieping



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

— Plattegronden - Zolder

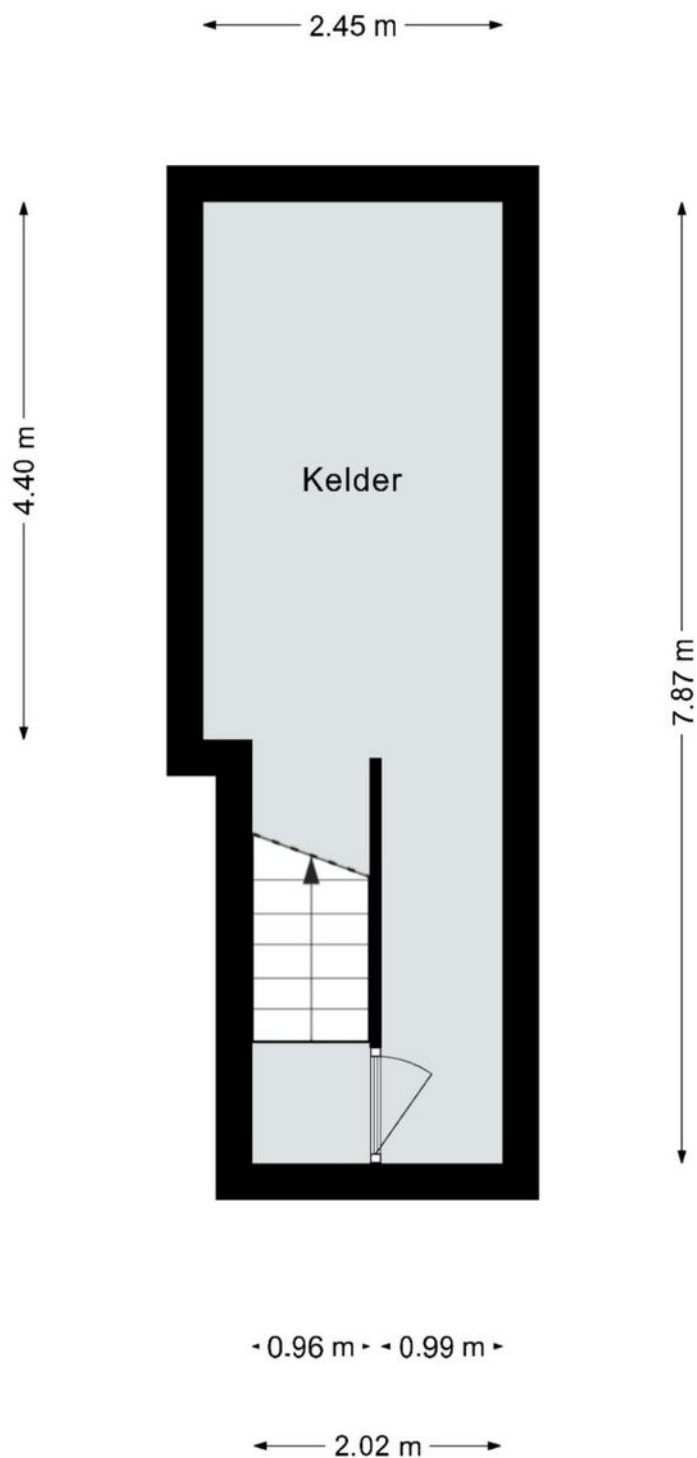


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Souterrain



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

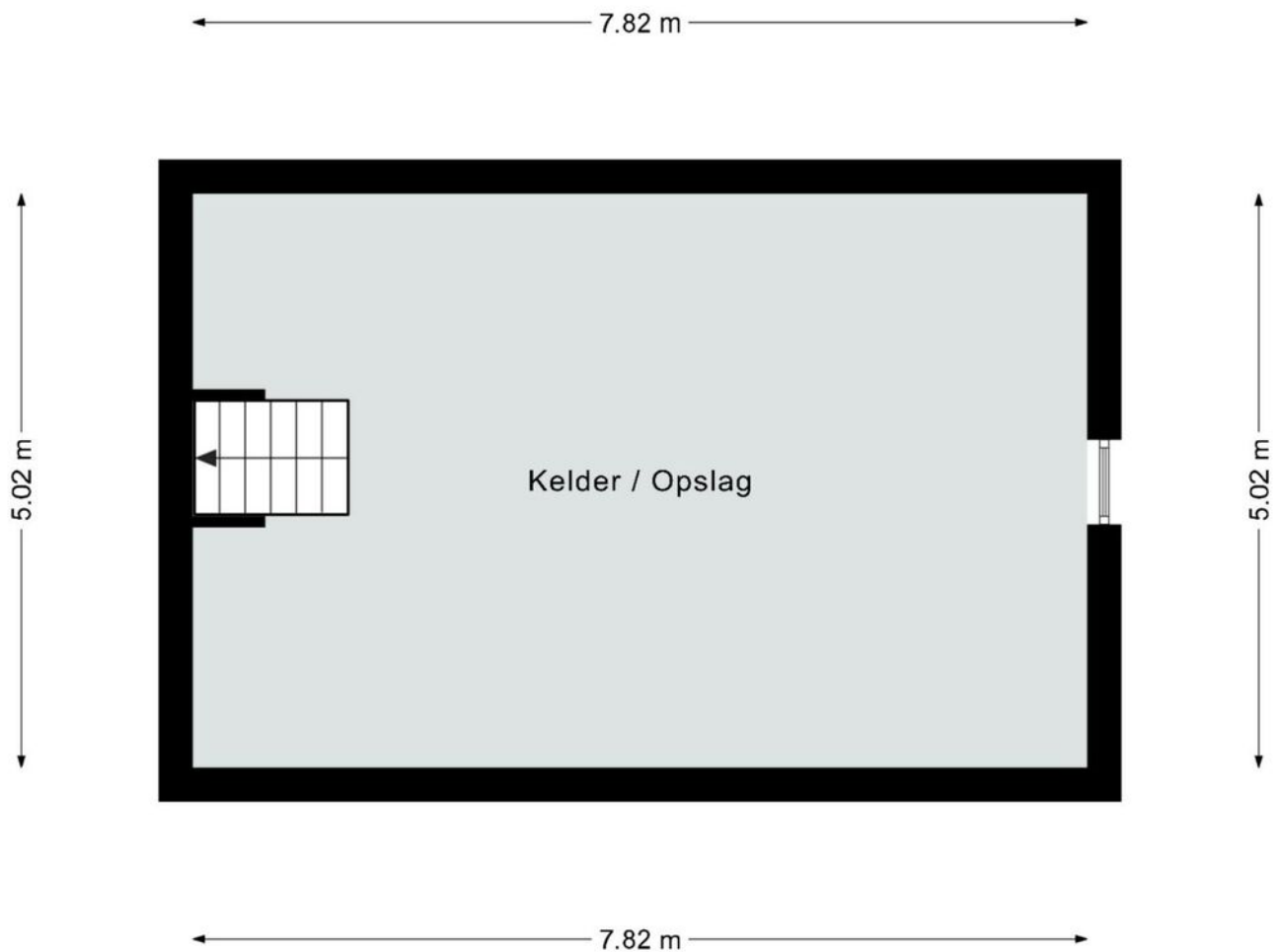


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden Bedrijfsgebouwen begane grond



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



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

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.

[illegible]

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

— 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 tot bezichtiging.

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 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 consumentenboden 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 koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

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 Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars 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, bouwkvavels, 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*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

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