



Visserweert 17

Roosteren



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Roosteren. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Evelien Corbey
NVM Register Makelaar &
Taxateur

ecorbey@aelmans.com
+(0)6 35 31 12 10



Adres:

- Visserweert 17, 6116 AM

Roosteren

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 1.250.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1937
- **Woonoppervlakte:** 234 m²
- **Externe bergruimte:** 178 m²
- **Perceeloppervlakte:** 7916 m²

Energie:

- **Energie label** A++
- **Verwarming:** Zonneboiler, zonnecollectoren, Pellet cv ketel
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR +
+ glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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.

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

Op een uitzonderlijke locatie gelegen in het historische buurtschap Visserweert, direct aan de Maas bevindt zich deze karaktervolle woonboerderij uit circa 1937, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 7.916 m². Een plek waar rust, ruimte en privacy samenkomen, met vrij uitzicht over het landschap en de Maas. Deze unieke woonplek biedt veel wooncomfort en de mogelijkheid voor het houden van paarden of andere dieren.

De woonboerderij is recent nagenoeg geheel gerenoveerd (2023-2024), waarbij authentieke elementen zorgvuldig zijn behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort. De voormalige koeienstal is omgebouwd tot een indrukwekkende leefruimte, waardoor de woning een unieke indeling en sfeer heeft gekregen. Houten spanten, zichtbare balken en royale raampartijen zorgen voor een warme,

karaktervolle uitstraling en een prachtige verbinding met het buitenleven. Het dak is deels vernieuwd en voorzien van isolatie omstreeks 2024. De gehele woning is voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing. Op de begane grond bevindt zich vloerverwarming met isolatie in de woonkamer, keuken, bijkeuken, hal en toiletruimte. Bovendien is er aan duurzaamheid gedacht. Er zijn namelijk 19 zonnepanelen aanwezig (430 WP p/stuk), geplaatst in 2023. Het geheel wordt verwarmd en voorzien van warm water middels een Biodom Pellet C.V.-kachel met boiler en collectoren (2023).

Aan de rechterzijde van het perceel bevindt zich een ruime schuur met vijf paardenboxen, een hooizolder en uitgebreide bergruimte. Het rode pannendak, de houten deuren en stalramen sluiten naadloos aan bij de landelijke architectuur van het geheel.

De omliggende weides, boomgaard en volwassen bomen, waaronder een imposante notenboom, versterken het idyllische karakter van deze unieke woonplek.





De indeling

Begane grond

Via de afgesloten oprit met automatische toegangspoort bereikt u de entree aan de rechterzijde van de woonboerderij. De fraaie voordeur geeft toegang tot een statige hal met donkere tegelvloer en een houten bordestrap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal zijn de zit-/eetkamer en de keuken bereikbaar.

De L-vormige zit-/eetkamer ademt authenticiteit met een houten vloer, een schouw met open haard, een oud Makkums tegeltableau en originele ramen met roedeverdeling. Deze ruimte is multifunctioneel inzetbaar, bijvoorbeeld als zitkamer, speelkamer, hobbyruimte of kantoor.

De zeer ruime keuken, bereikbaar vanuit zowel de hal als de woonkamer, is uitgevoerd in een luxe opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een fraaie doorkijk naar het hart van de woning: de royale woonkamer. Deze indrukwekkende leefruimte combineert luxe, ruimte en karakter, met grote raampartijen die uitzicht bieden over de tuin. De zichtbare houten spanten en balken versterken het authentieke karakter.

De vloeren in de woonkamer, keuken en bijkeuken zijn geïsoleerd en afgewerkt met een betonnen gietvloer. Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met vaste kasten en aansluitingen voor witgoed. Aansluitend bevindt zich een tweede hal met garderobe en een separaat toilet, uitgevoerd in een landelijke, moderne stijl.

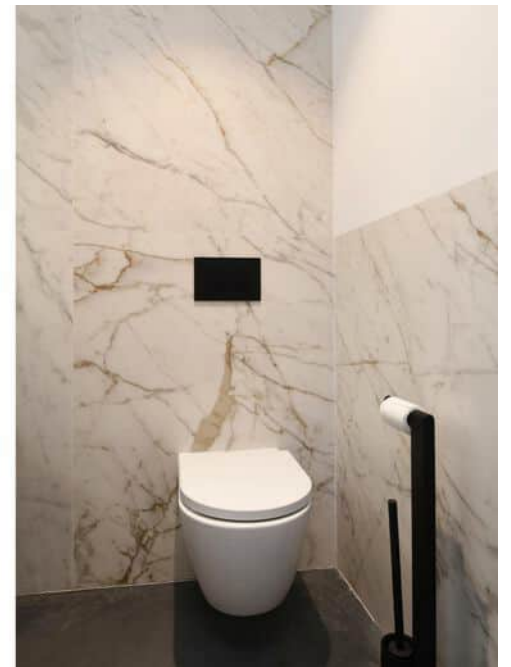
Daarnaast is vanuit de woonkamer een royale bergruimte bereikbaar mét een sportruimte. Aansluitend bevindt zich de c.v.-ruimte met Biodom Pellet-c.v.-kachel (2023) en voldoende opslagruimte.













De indeling

Eerste verdieping

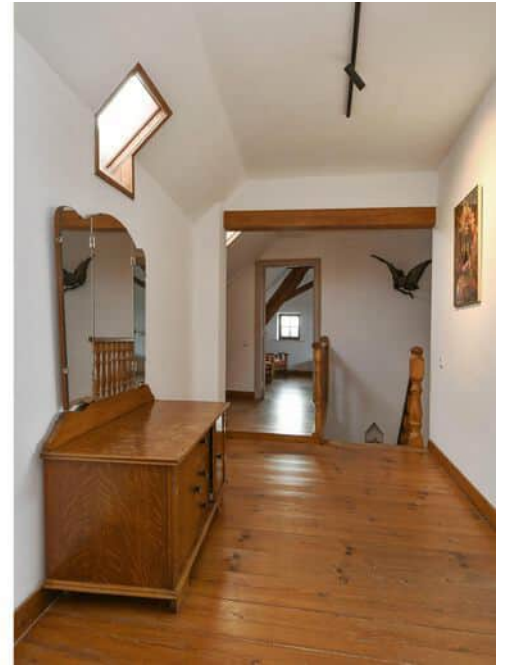
De overloop met twee dakramen biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de zolderruimte.

De slaapkamer aan de rechterzijde beschikt over een inloopkast.

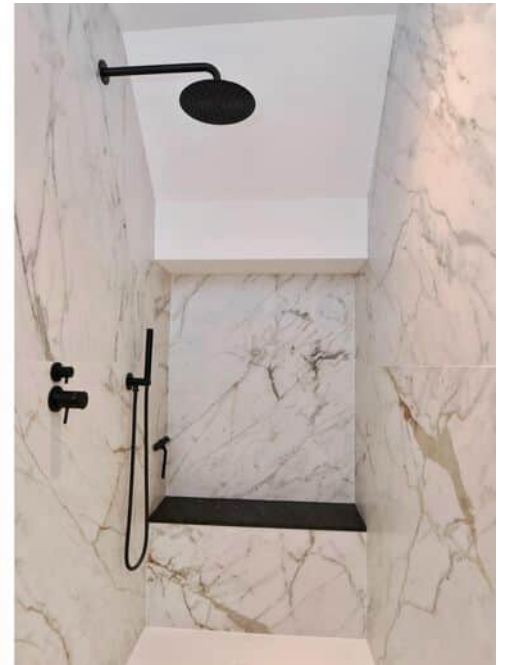
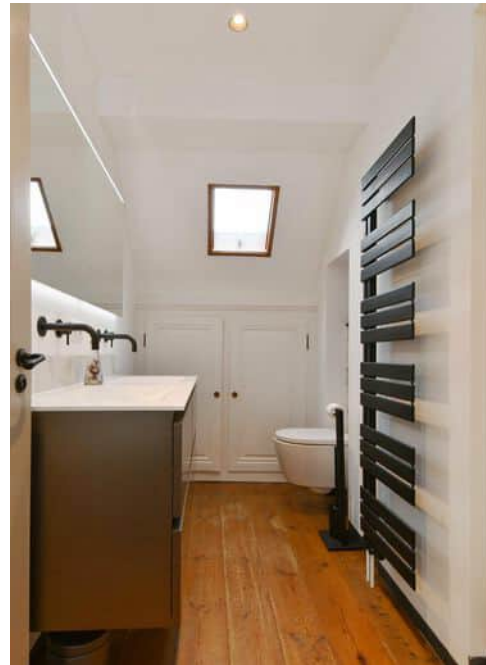
De badkamer is voorzien van een toilet, wastafelmeubel en inloopdouche.

Op meerdere plaatsen is de houten dakconstructie in het zicht gehouden.

Op nagenoeg de gehele verdieping ligt een fraaie houten vloer en er zijn diverse maatwerkkasten aanwezig.







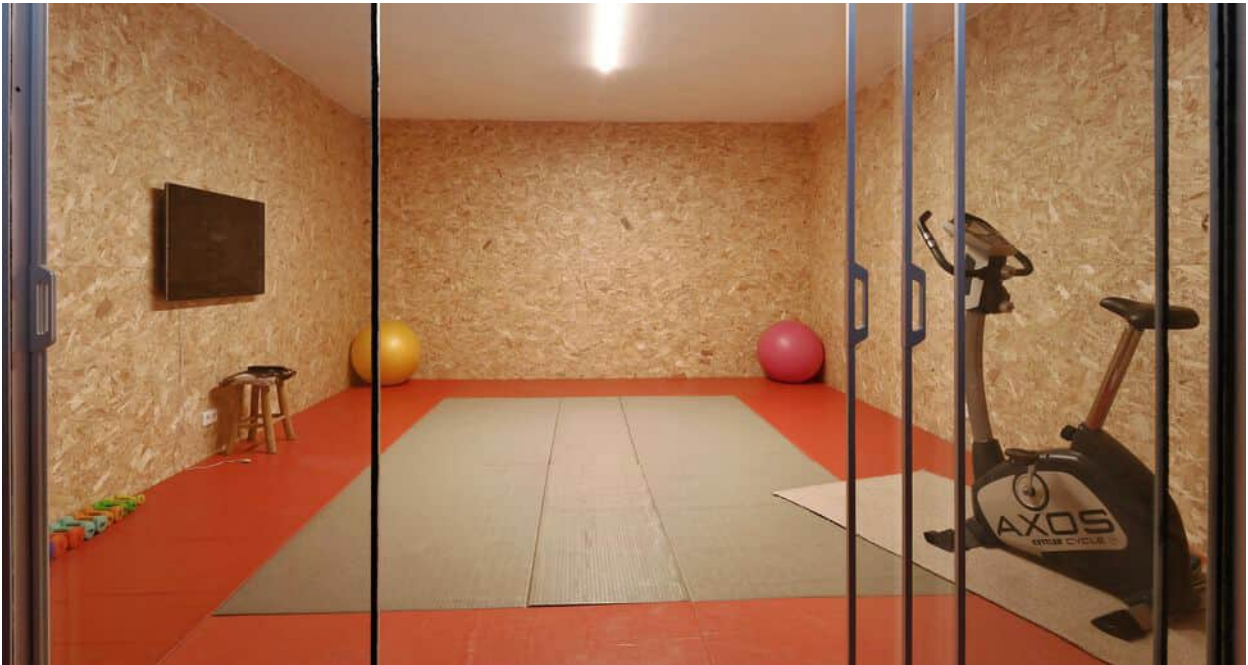
Buitenruimte

Aan de andere zijde van de oprit bevindt zich het tweede stallencomplex met meerdere ruimtes, een hooizolder en vijf paardenboxen, allen voorzien van elektra. Ook hier zorgen het rode pannendak, de stalramen en houten deuren voor een karaktervolle uitstraling.

Het perceel is fraai aangelegd met uitgestrekte gazons, hagen, volwassen bomen en een fruitboomgaard. De omliggende weilanden bieden volop mogelijkheden voor het houden van dieren. Direct aan de woonkamer grenst een terras van gevulderd beton. Via een trap over de dijk heeft u een prachtig uitzicht over de Maas en de omliggende landerijen.





















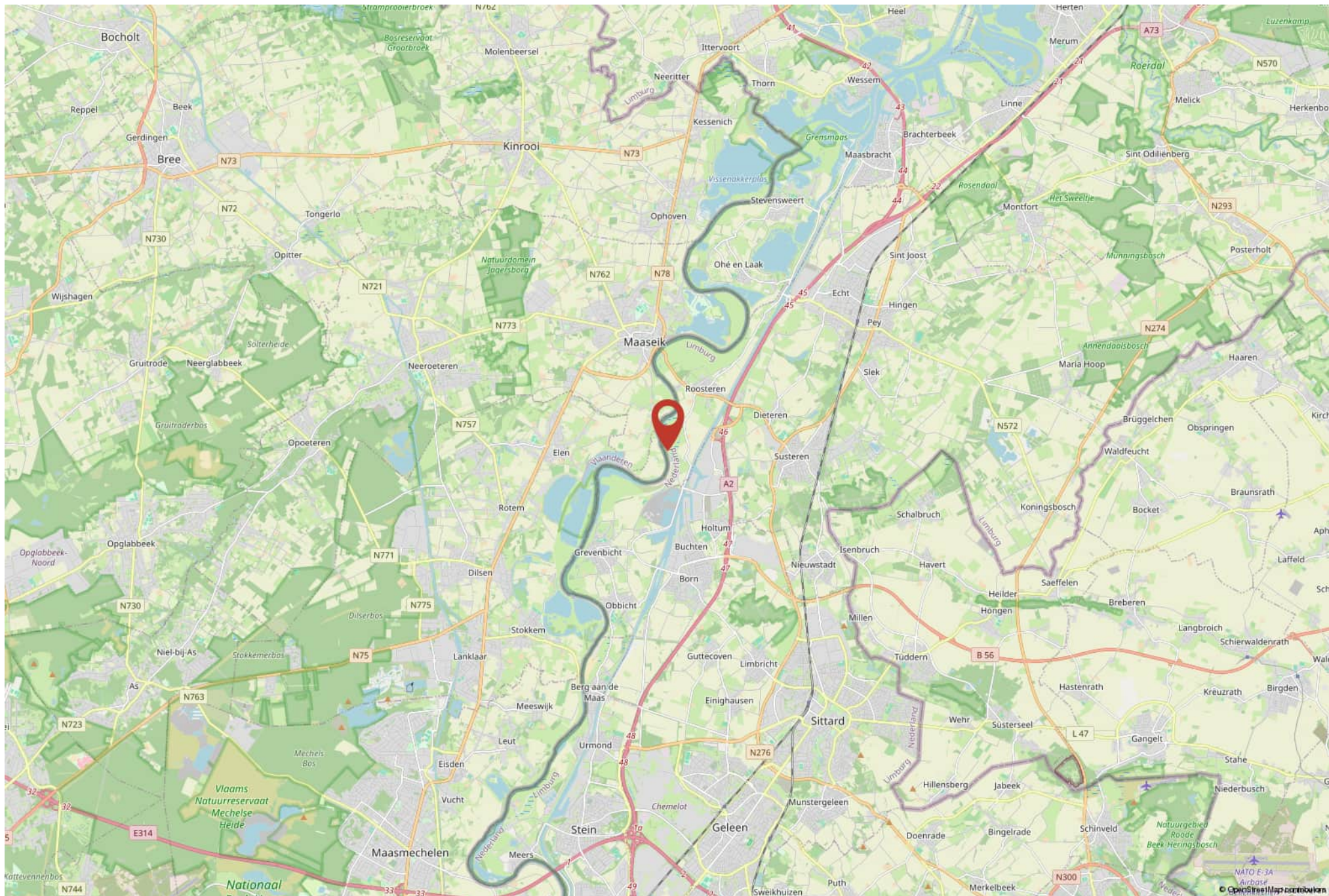
Ligging

Visserweert is een bijzonder en historisch buurtschap in het buitengebied van Roosteren, gelegen aan een bocht van de Maas. Dit kleinschalige, eilandachtige gebied maakt deel uit van de voormalige “vrye heerlijkheid Visscherweert” en wordt gekenmerkt door zijn rijke historie, landelijke karakter en unieke ligging tussen rivier en natuur.

Wat Visserweert uitzonderlijk maakt, is de rust en exclusiviteit: er is geen doorgaand verkeer en de omgeving bestaat uit slechts een beperkt aantal woningen, omringd door weilanden, uiterwaarden en natuur. Bewoners genieten hier van volledige privacy, ruimte en een sterk gevoel van verbondenheid met het landschap.

De ligging aan de Maas biedt fraaie vergezichten en directe toegang tot wandel- en fietsroutes in de uiterwaarden. Tegelijkertijd is Visserweert uitstekend bereikbaar. In de directe omgeving bevinden zich diverse autosnelwegen, waaronder de A2 en A76, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven en Düsseldorf snel te bereiken zijn. Voor dagelijkse voorzieningen, winkels en supermarkten kan men terecht in onder meer Echt, evenals in Roosteren, Born en Susteren.

Visserweert biedt daarmee een zeldzame combinatie van landelijk en vrij wonen, met de voordelen van goede bereikbaarheid en voorzieningen binnen handbereik, een woonomgeving met karakter die maar zelden beschikbaar komt.



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 ontleen, 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.



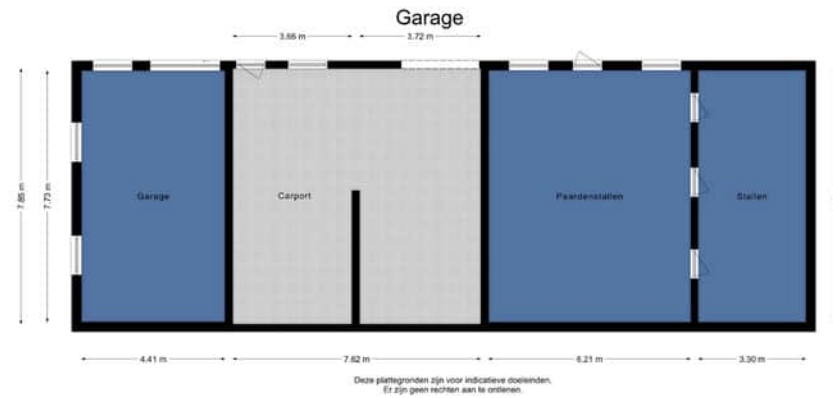
Plattegrond



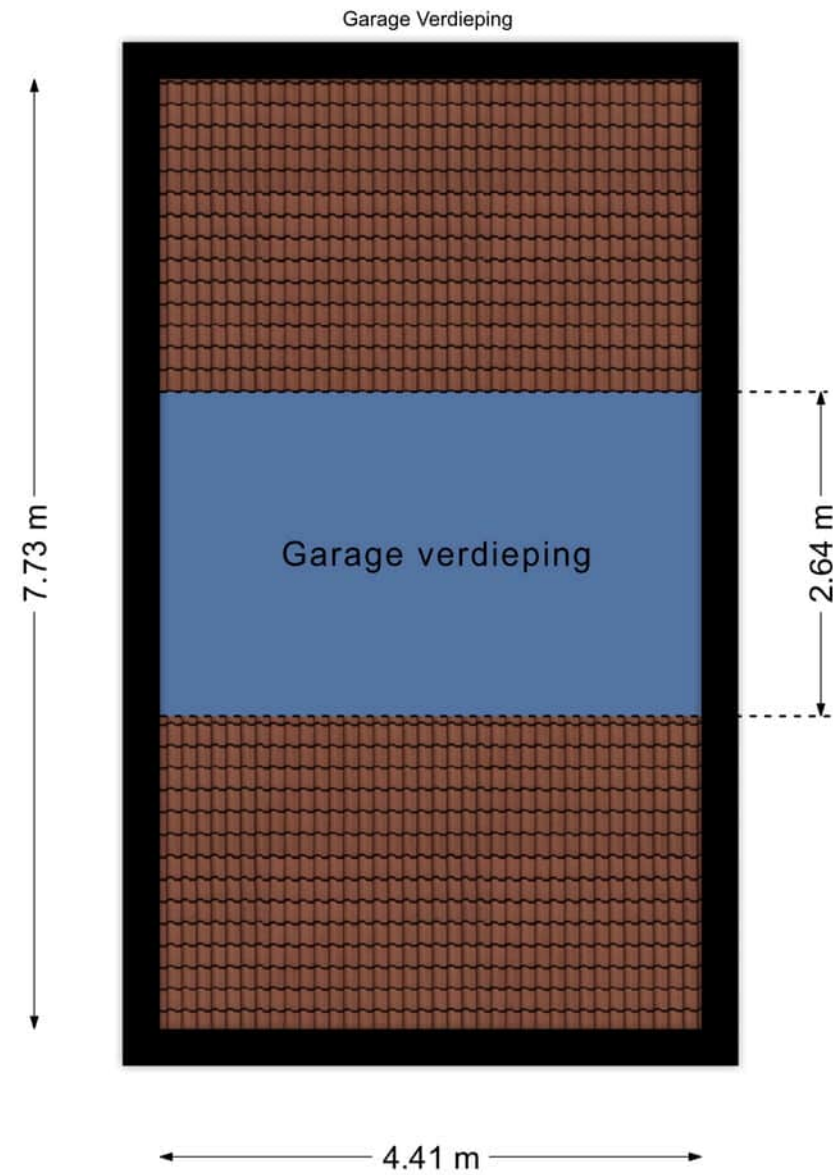
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden.
Er zijn geen rechten aan te ontfenen.

Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

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.



Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)475 459 260
baexem@aelmans.com

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem



Bekijk deze woning en ons
overige Christie's-aanbod op
[aelmans.com/christies](https://www.aelmans.com/christies).

