



Kerkstraat 17/17A

— *Wittem*

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 Wittem! 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
06-46223373

Kerkstraat 17 — Wittem

In het Idyllisch gelegen Nijswiller, te midden van het schilderachtige Zuid-Limburgse Heuvellandschap, bieden wij dit karakteristieke object aan dat uitermate geschikt is voor **dubbele bewoning**. Het object beschikt over 2 huisnummers (17 en 17A) en daarbij enkele volledig ingerichte gastenverblijven, waardoor het mogelijk is om wonen en werken te combineren, alsook privé gasten een eigen plekje te bieden als ze op bezoek komen. Het object is uitermate geschikt om te gebruiken als levensloopbestendige (kangoeroe woning) en gezinswoning cq. bovenwoning met eigen voorzieningen en dakterras.

Het geheel is thans in gebruik als "Bed & Stay de Kersenbloesem" en is onlangs gemoderniseerd (2020-2022). Door de aanwezigheid van o.a. een warmtepomp zijn de objecten klaar voor de toekomst. Men geniet hierdoor ook van lage energiekosten.

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1920
- Inhoud: 1247 m³
- Woonoppervlakte: 308 m²
- Perceeloppervlakte: 323 m²

Energie

- Energielabel: E
- Warmwater: elektrische boiler
- Verwarming: Nefit warmtepomp met boiler
- Isolatie: dubbel glas, dakisolatie (plat dak)



— De indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de keuken. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gelegen. De keuken beschikt over een rechte en moderne keukenopstelling. Vanuit de keuken is de eet- cq. zitkamer bereikbaar. Aansluitend via lichte tussenruimte is de eerste badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel bereikbaar.





— De indeling

Eerste verdieping

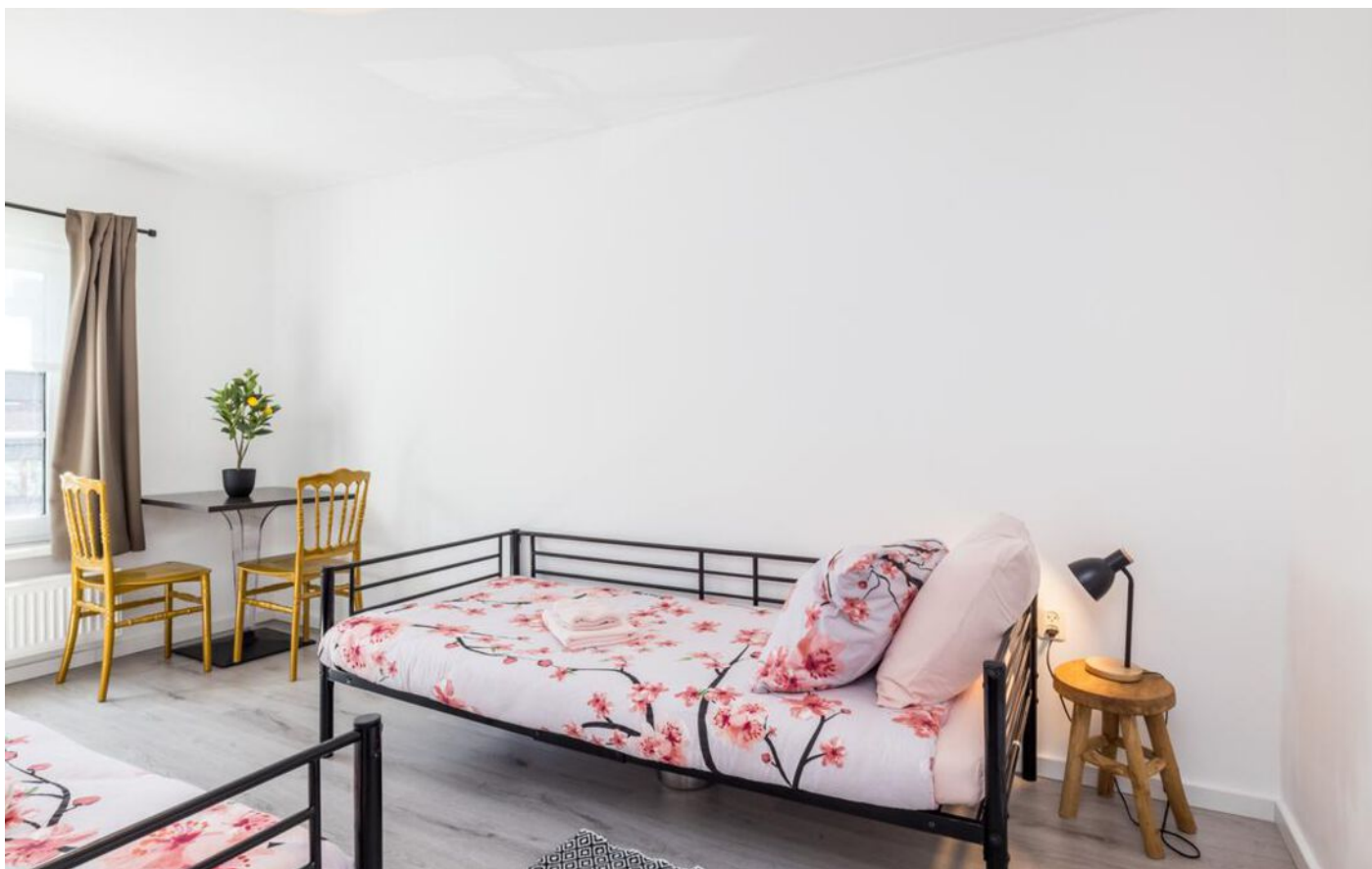
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en is een 4e slaap-/woonkamer bereikbaar.

Vanuit een van de slaapkamers is een 2e badkamer ensuite gelegen.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting. Vanuit de overloop is tevens het dakterras en de zolder (waar CV-installatie is opgesteld) toegankelijk.

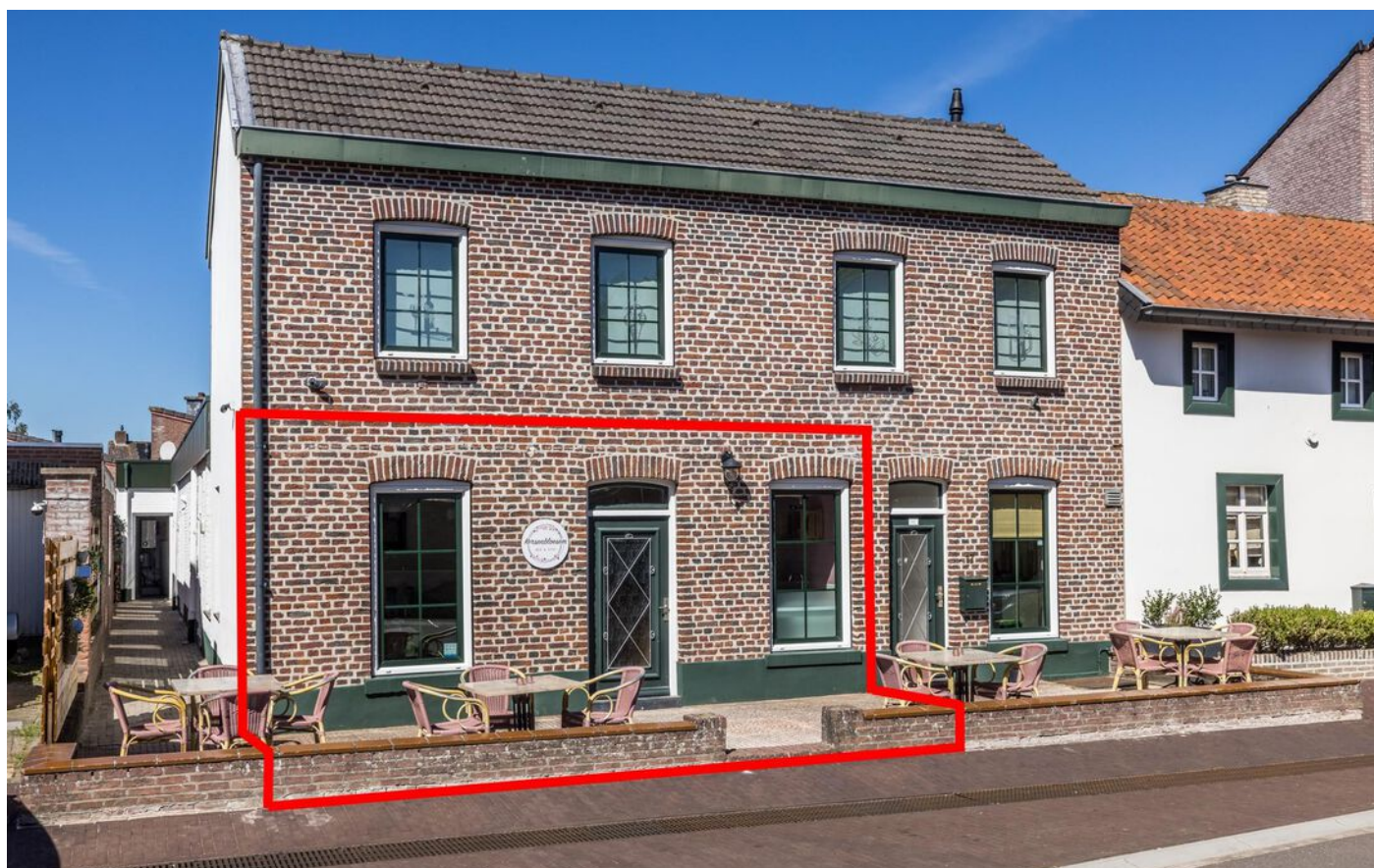












— De indeling

Begane grond

Entree met toegang tot de voormalige horecaruimte. Zeer geschikt als grote leefkeuken / woonkamer en voorbereid voor het realiseren van een slaapkamer met badkamer ensuite. Thans beschikt de sanitaire ruimte over een wastafel en 2 toiletten, de voorzieningen zijn echter ook aangelegd voor het realiseren van een inloopdouche i.p.v. het 2e toilet.

De bijkeuken zou ook kunnen fungeren als gastentoilet en er is ook een wasmachineaansluiting en mogelijkheid om de kelder te bereiken.

Naar behoefte kan via het middelste 'halletje' heel eenvoudig toegang tot extra slaapkamer en badkamer verkregen worden.







— De indeling

Gastenverblijven

Het is mogelijk om de woning te vergroten, door een van de achtergelegen gastenverblijven bij de ruimte te betrekken. Ieder gastenverblijf beschikt over een eigen badkamer en eigen ingang aan de buitenzijde.

Indeling gastenverblijven, welke los staan van het privé gedeelte:

Op de begane grond zijn achter de (te realiseren) levensloopbestendige woning, 4 gastenverblijven gelegen. Het is mogelijk om de gastenverblijven bij de levensloopbestendige woning te betrekken om zo een grotere woning te creëren.

Gastenverblijf 1, beschikt over een slaapkamer met zij ingang, pantry, badkamer met toilet, inloofdouche en wastafel.

Gastenverblijf 2 en 3, beschikken over 2 slaapkamers, een keukenopstelling en badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel. De verblijven zijn eveneens via de zijkant toegankelijk, deze ruimtes zouden ook eventueel als woonkamer/kantoor/atelier gebruikt kunnen worden.

Gastenverblijf 4, beschikt eveneens over 2 slaapkamers en/of 1 slaapkamer en 1 woonkamer, een separate pantry met keukenblok en badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel.













— De overige ruimte

Bijgebouwen

Aan de achterzijde van het gebouw is de fietsenbergingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen, cq. stookruimte (Nefit warmtepomp met boiler) gelegen, van waaruit ook een inpandige berging met doorgang naar de kelder bereikbaar is. In de fietsenberging cq. stookruimte is tevens een meterkast gerealiseerd voor de gastenverblijven, ieder verblijf heeft 2 eigen groepen.





Varianten



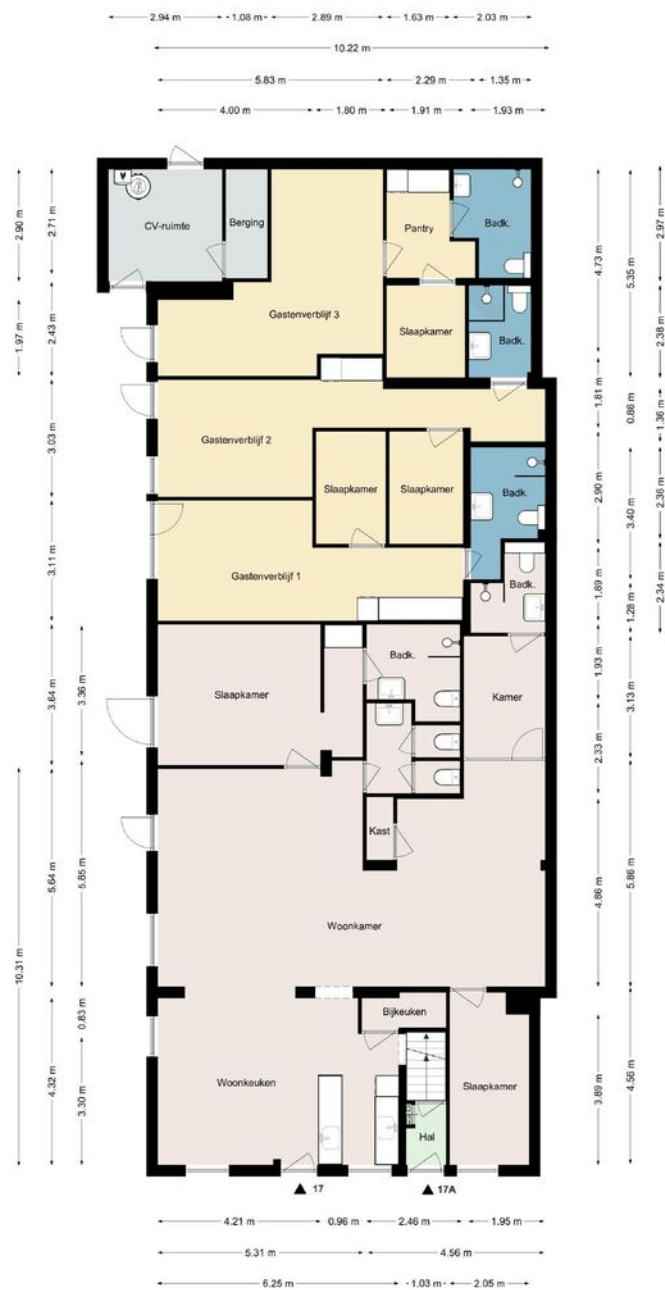
De objecten zijn ook uitermate geschikt als levensloopbestendige woning i.c.m. een bovenwoning. Op de plattegronden zijn 2 verschillende varianten ingetekend:

1. De eerste variant beschikt over een ruime levensloopbestendige woning op de begane grond, met 2 slaapkamers, 2 badkamers en een voortuin. De bovenwoning beschikt over 2 slaapkamers, een keuken, badkamer, woonkamer en dakterras.
2. De tweede variant lijkt het meest op de bestaande situatie, waarbij er een levensloopbestendige woning is ingetekend met 1 slaapkamer, 1 badkamer en voortuin. De naastgelegen woning beschikt over een woonkeuken op de begane grond, 3 slaapkamers en een woonkamer op de 1e verdieping, met een dakterras als buitenruimte.

"Zonder ingrijpende aanpassingen"

Kunt u eenvoudig de gewenste indeling realiseren, omdat alle voorzieningen reeds aanwezig zijn.

Variant 1) BG



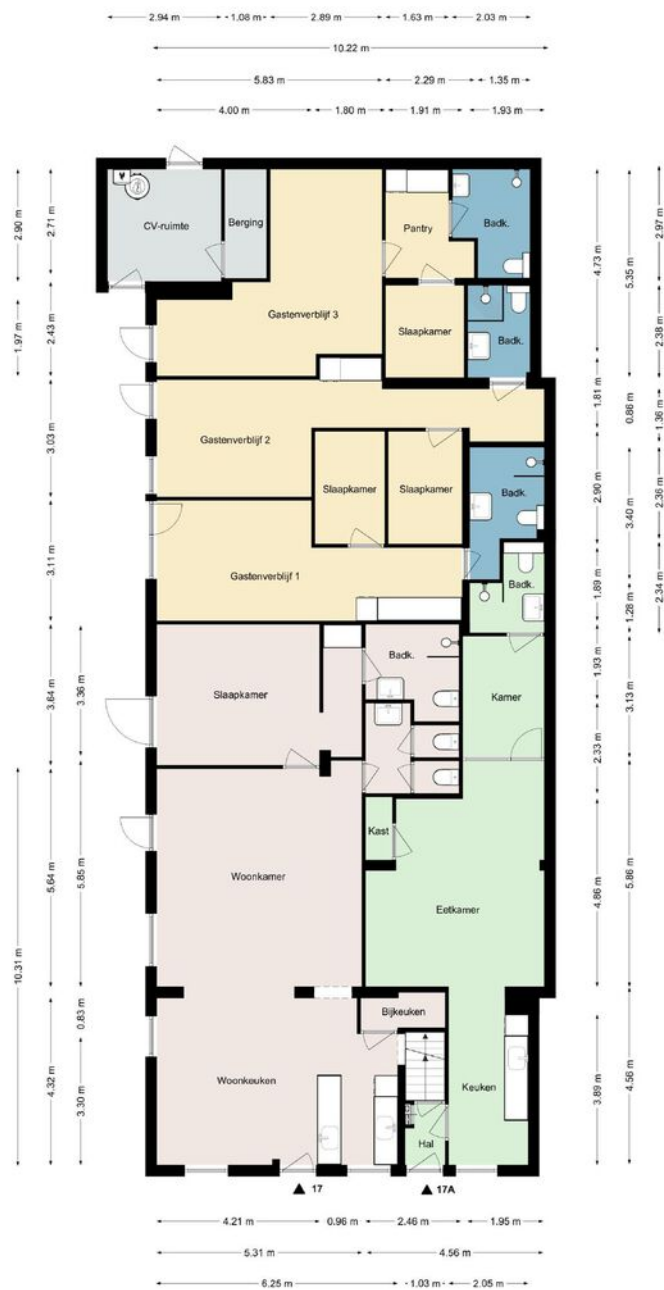
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Variant 1) 1ste



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

Variant 2) BG



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

Variant 2) 1ste



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



Overig



De objecten zijn thans in gebruik als B&S, met de naam “Kersenbloesem”. De huidige eigenaar heeft de verblijven voorzien van sfeer en alle moderne gemakken. De B&S wordt met liefde en toewijding gerund, deze gastvrije traditie kan ook door een koper worden voortgezet.

— Ligging

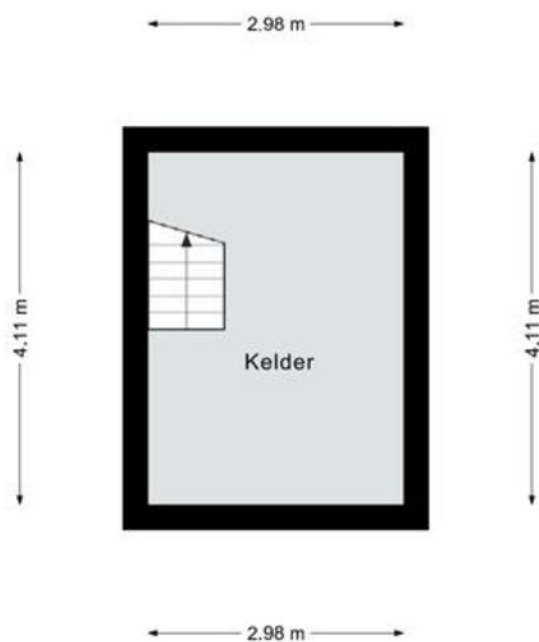
De woningen zijn gelegen in het idyllische dorpje Nijswiller, wat behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem in het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Dé perfecte locatie om te genieten van rust en sereniteit. Bewonder de karakteristieke vakwerkhuisen die de geschiedenis van het dorp weerspiegelen, geniet van de prachtige natuur met verschillende wandel- en fietsroutes en ga een hapje eten bij de gezellige restaurants en eetgelegenheden in de buurt.

De steden Maastricht, Valkenburg, Vaals (drielandenpunt), Duitsland (Aken) en België (Luik) liggen op steenworp afstand. Parkeren kan gratis voor de deur. Het openbaar vervoer ligt op 100 m afstand.

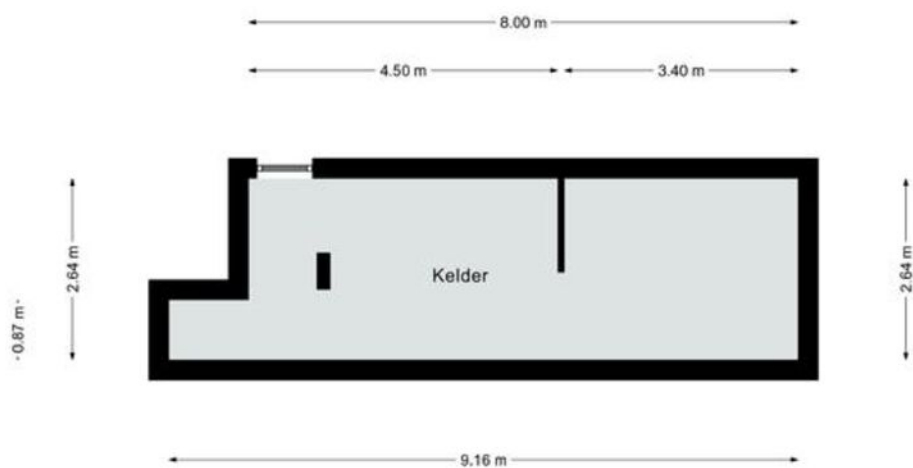


Kelder (voor)



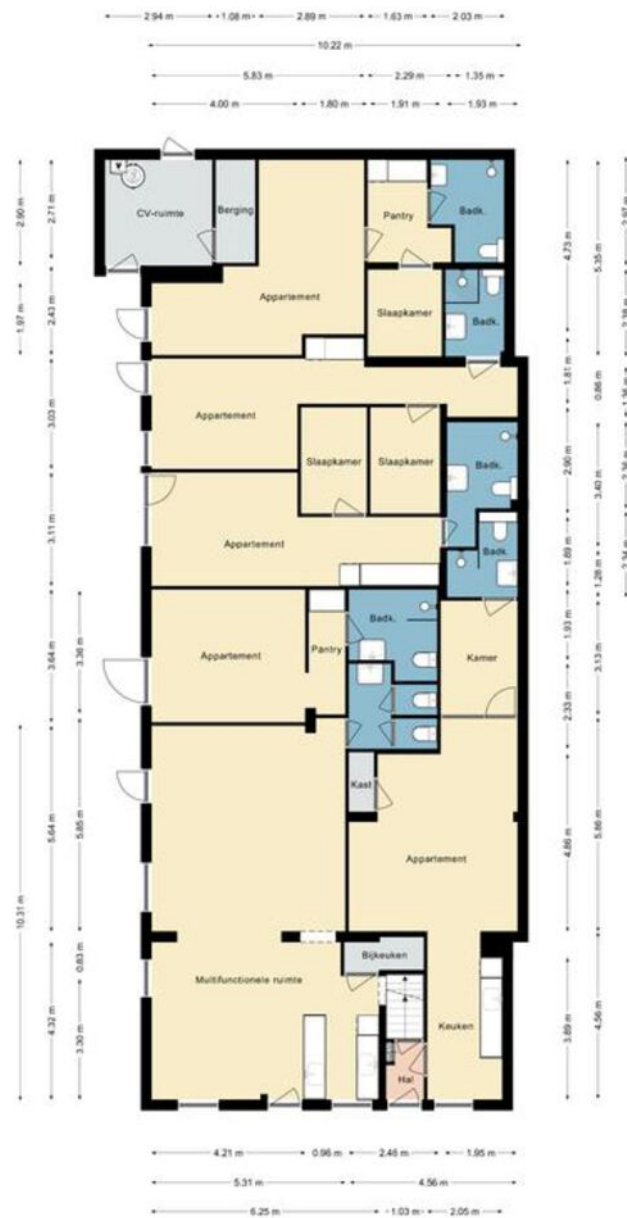
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kelder (achter)



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.

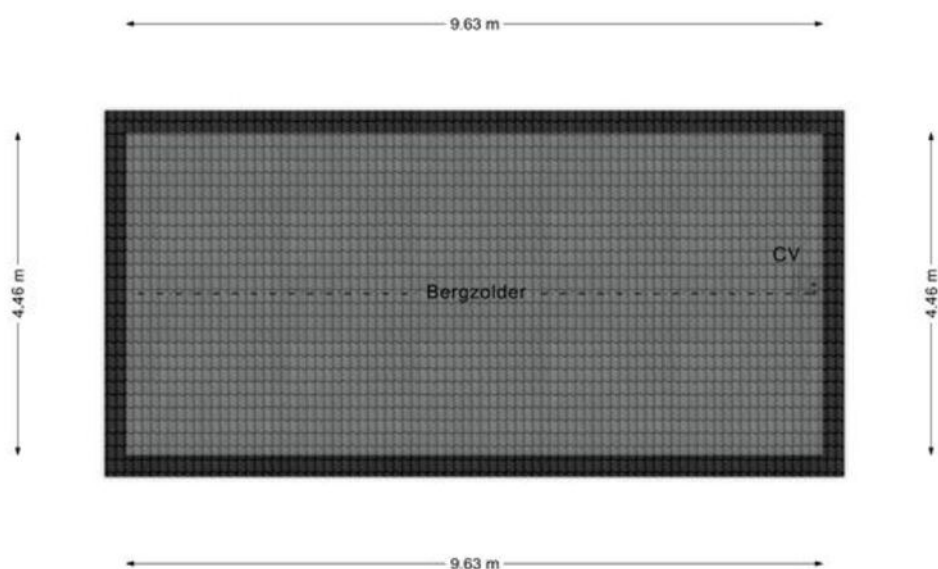


Eerste verdieping



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.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue 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]

— 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 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 hypotheek 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.

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

INTERESSE?

045 - 30 30 600



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

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

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