



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Irenehof 46

Bocholtz



Ligt hier uw toekomst?

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



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 575 923 43
rpijls@aelmans.com

Adres:

- Irenehof 46, 6351 AZ

Bocholtz

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 339.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1976
- **Woonoppervlakte:** 136 m²
- **Overige inpandige ruimte:** 32 m²
- **Externe bergruimte:** 7 m²
- **Perceeloppervlakte:** 221 m²

Energie:

- **Energielabel** D
- **Verwarming:** Via cv-combiketel (gehuurd via Hesi)
- **Isolatie:** Dakisolatie, dubbel glas

- Overig:** Zonnepanelen: 14 zonnepanelen in eigendom
Airco: 2 airco's aanwezig

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.*

Unieke kans

Op een rustige locatie in Bocholtz mogen wij u deze verrassend ruime drive-in woning aanbieden. Deze hoekwoning ligt aan een platsoen/speelveldje en biedt een zee aan ruimte met een woonoppervlak van maar liefst 136 m².

Het object verkeert in een goede onderhoudsstaat en kenmerkt zich door de volgende punten: inpandige garage, gezellige living met parketvloer en open keuken, moderne keukeninstallatie, 4 ruime slaapkamers, nette badkamer en een mooie aangelegde achtertuin met terrasoverkapping.

Kortom, zoek je naar een ruime gezinswoning op een rustige en kindvriendelijke locatie in Bocholtz? Dan is deze drive-in woning aan de Irenehof 46 zeker een bezichtiging waard!



De indeling

Begane grond (achtertuinniveau)

Oprit met aansluitend de garage en via een poortje toegang naar de achtertuin.

Overdekte entree. Hal met berging met opstelling cv-ketel, toiletruimte, (vernieuwde) meterkast en trapopgang.

Ruime garage in L-vorm met aansluitingen voor witgoedapparatuur en toegang naar de achtertuin.



De indeling

Eerste verdieping (woonkamerniveau)

Overloop met toegang tot de woonkamer met parketvloer en open keuken met moderne hoekopstelling v.v. inbouwapparatuur (combi-oven, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en 4-pits inductiekookplaat).

Aan zowel de voor- en achterzijde is er toegang tot een balkon.









De indeling

Tweede verdieping

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is ingericht met een inloopdouche, toilet, handdoekradiator en vaste wastafel met badkamermeubel.





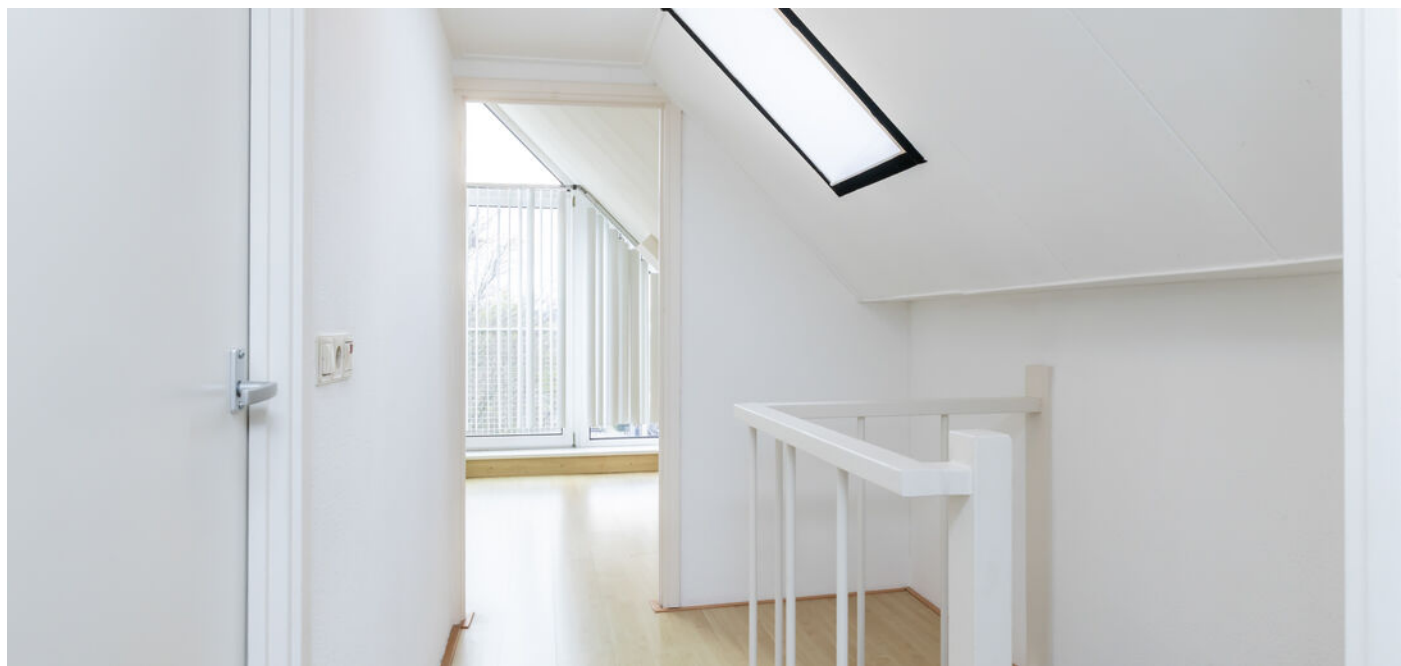


De indeling

Zolderverdieping

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers en bergzolder.

Boven de gehele berging op de bovenste verdieping bevindt zich nog een vliering.







De indeling

Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen. Een tuin op het westen staat bekend om de vele zonuren, vooral in de middag en avond.

De zon draait vanaf de middag de tuin in, wat zorgt voor een aangename opwarming en lange avonden in de zon.

Verder is de achtertuin aangelegd met een recent geplaatste houten tuinberging met terrasoverkapping, terras, graszone en borders met aanplant.







Ligging

De woning is gelegen in een rustige doodlopende straat. Het ligt pal aan een speelveldje, ideaal voor een gezin met jonge kinderen. Op circa 5 minuten loopafstand ligt de dorpskern van Bocholtz.

Bocholtz wordt door haar eigen inwoners uitgesproken als Bóches, het dialect behoort tot het Middelduits of Ripuarisch. Het dorp was tot 1981 een zelfstandige gemeente, sindsdien vormt het een gemeente samen met buurdorp Simpelveld. Bocholtz ligt aan de grens met Duitsland, net ten zuiden van de A76 en N281.

Bereikbaarheid is dan ook een van de sterke pluspunten van het dorp, binnen een mum zit je op uitvalswegen naar Heerlen, Maastricht en Aken. Ook behoren een aantal typisch Limburgse buurtschappen tot de kern, zoals de Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg. Doordat de woonplaats een relatief hoog inwonersaantal kent, heeft het de beschikking over een brede basisschoolvoorziening. Ook is er een bijzonder actief verenigingsleven, waar eenieder iets van zijn gading kan vinden. De kern zelf heeft een prima voorzieningenniveau met onder meer supermarkt, slager, winkels en horeca.

Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne meterkast met ruim voldoende groepen

Kozijnen: kunststof kozijnen met dubbelglas

Isolatie: dakisolatie

Zonnepanelen: 14 zonnepanelen in eigendom

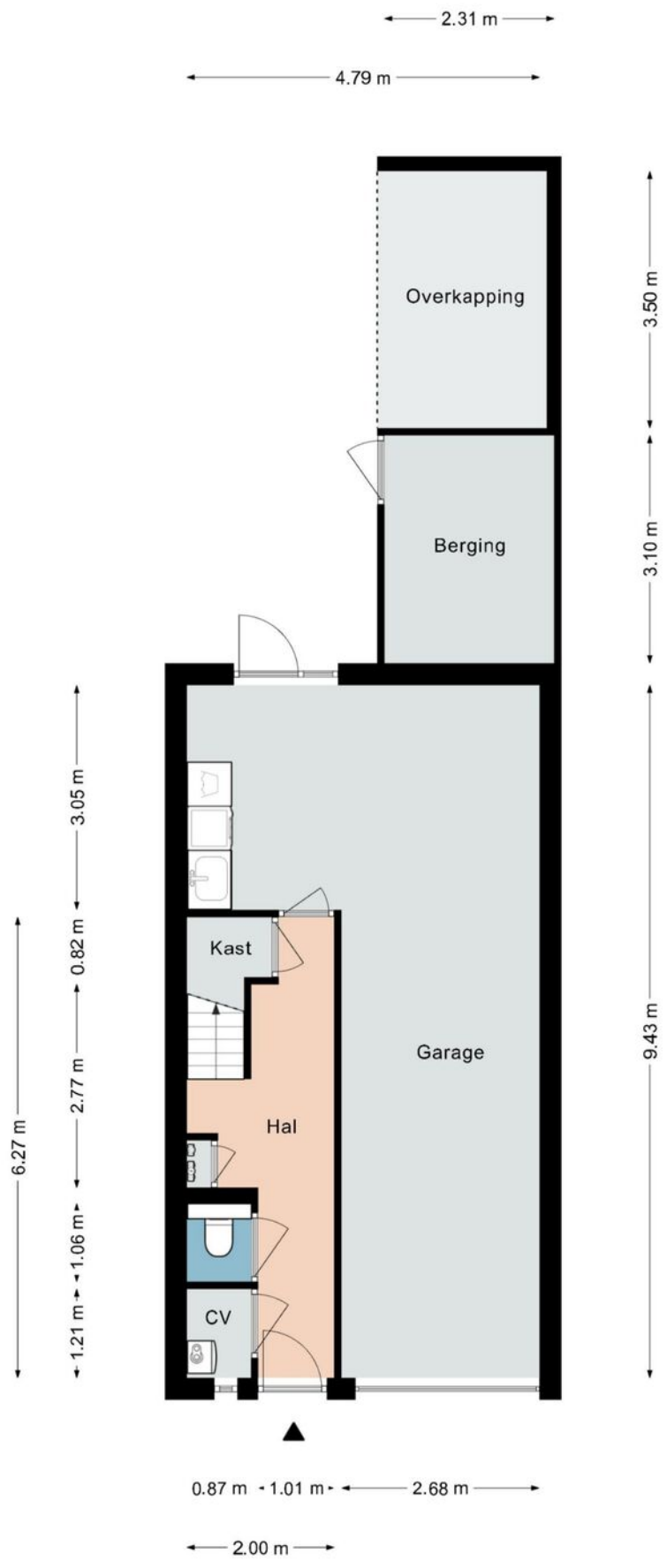
Airco: 2 airco's aanwezig

Installaties:

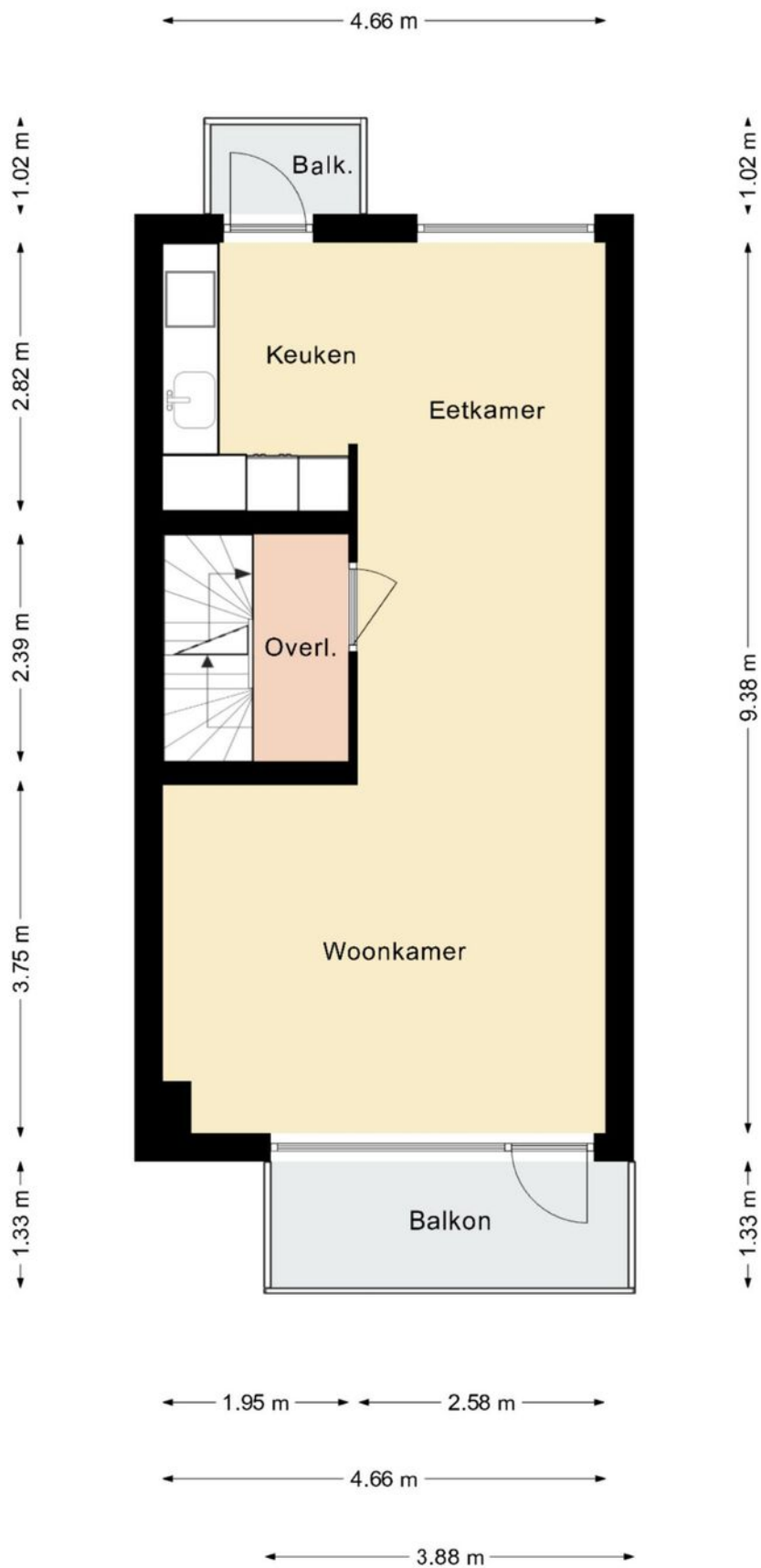
Centrale verwarming: via cv-combiketel (gehuurd via Hesi)

Warm water voorziening: via de cv-ketel

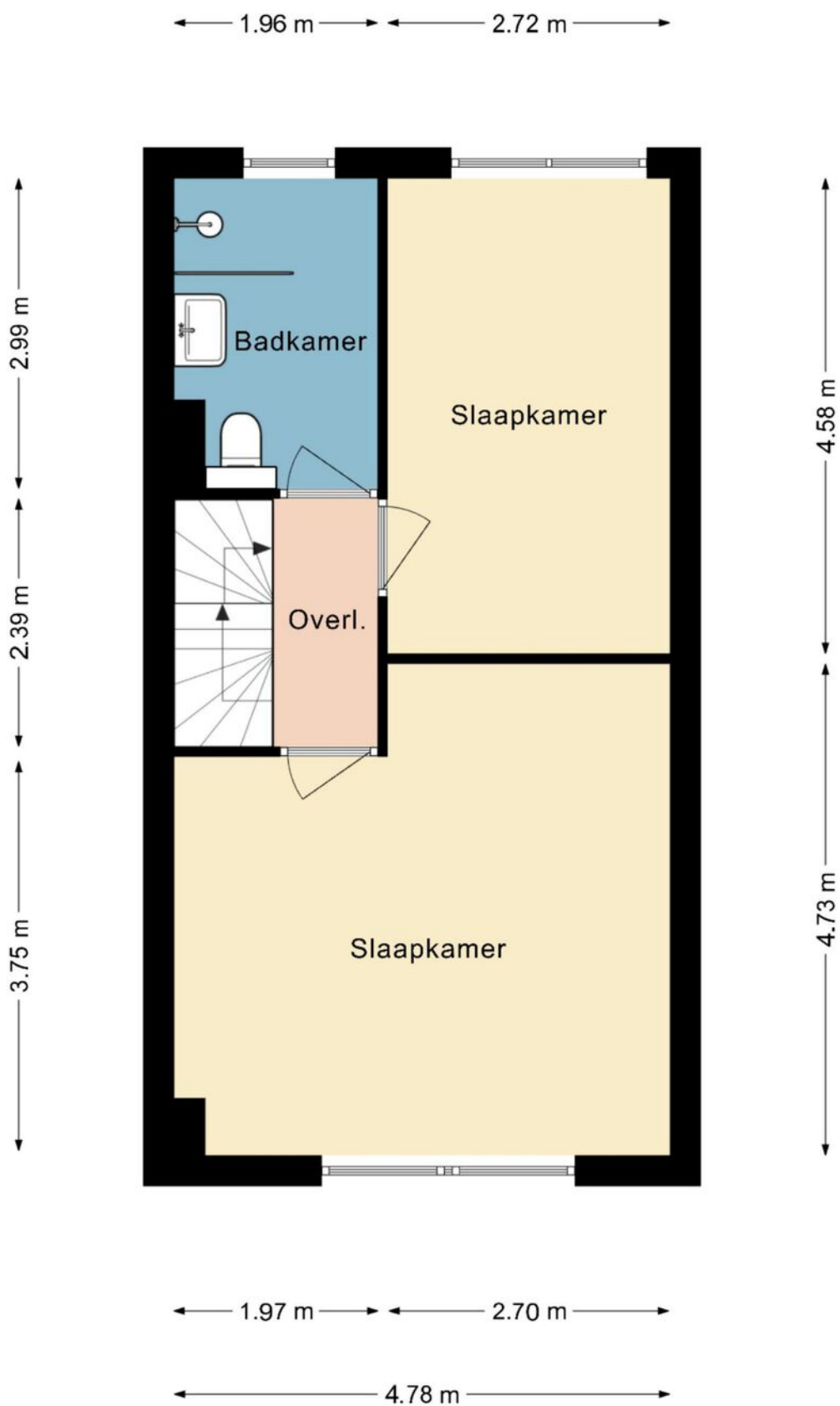




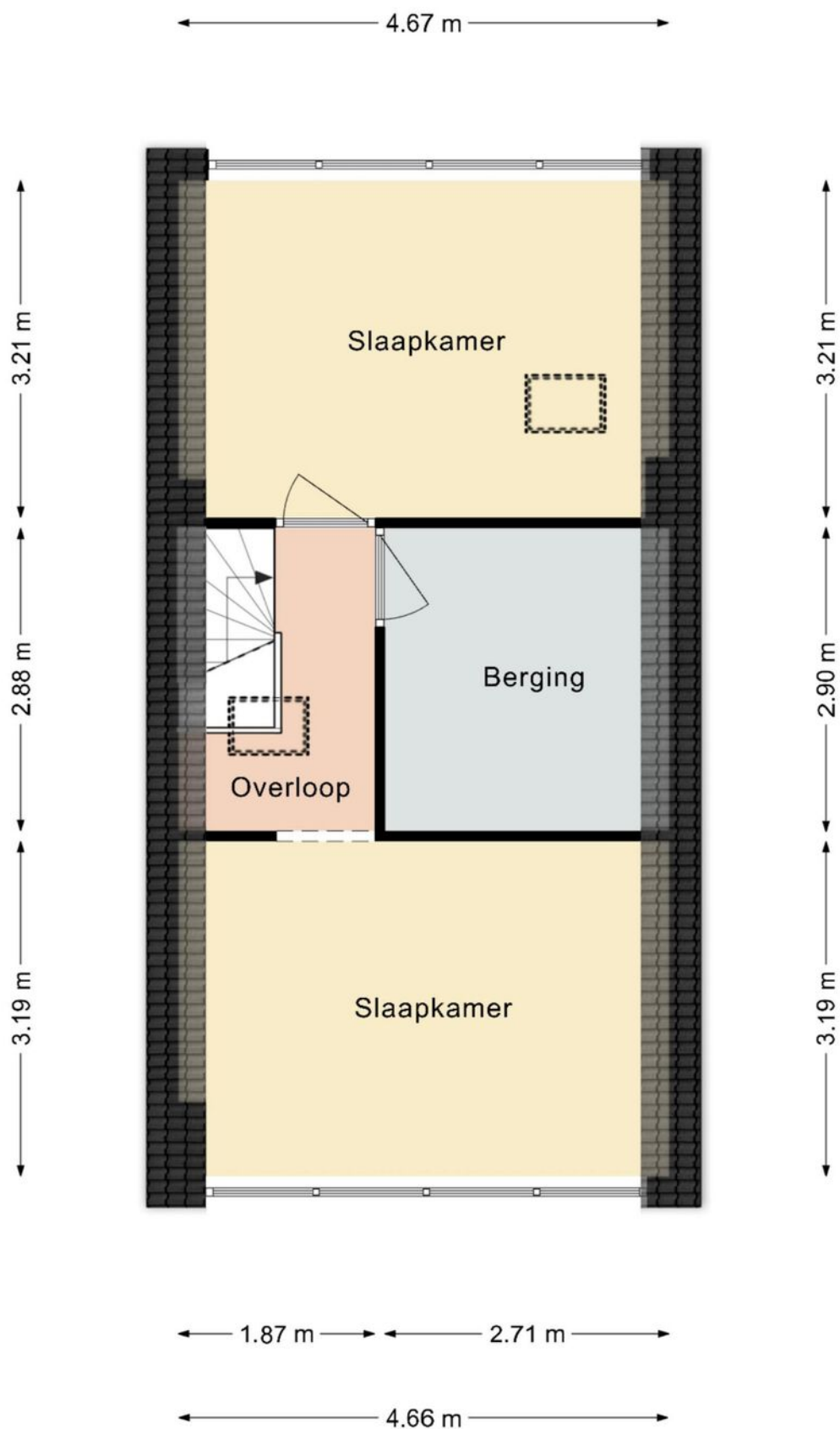
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning



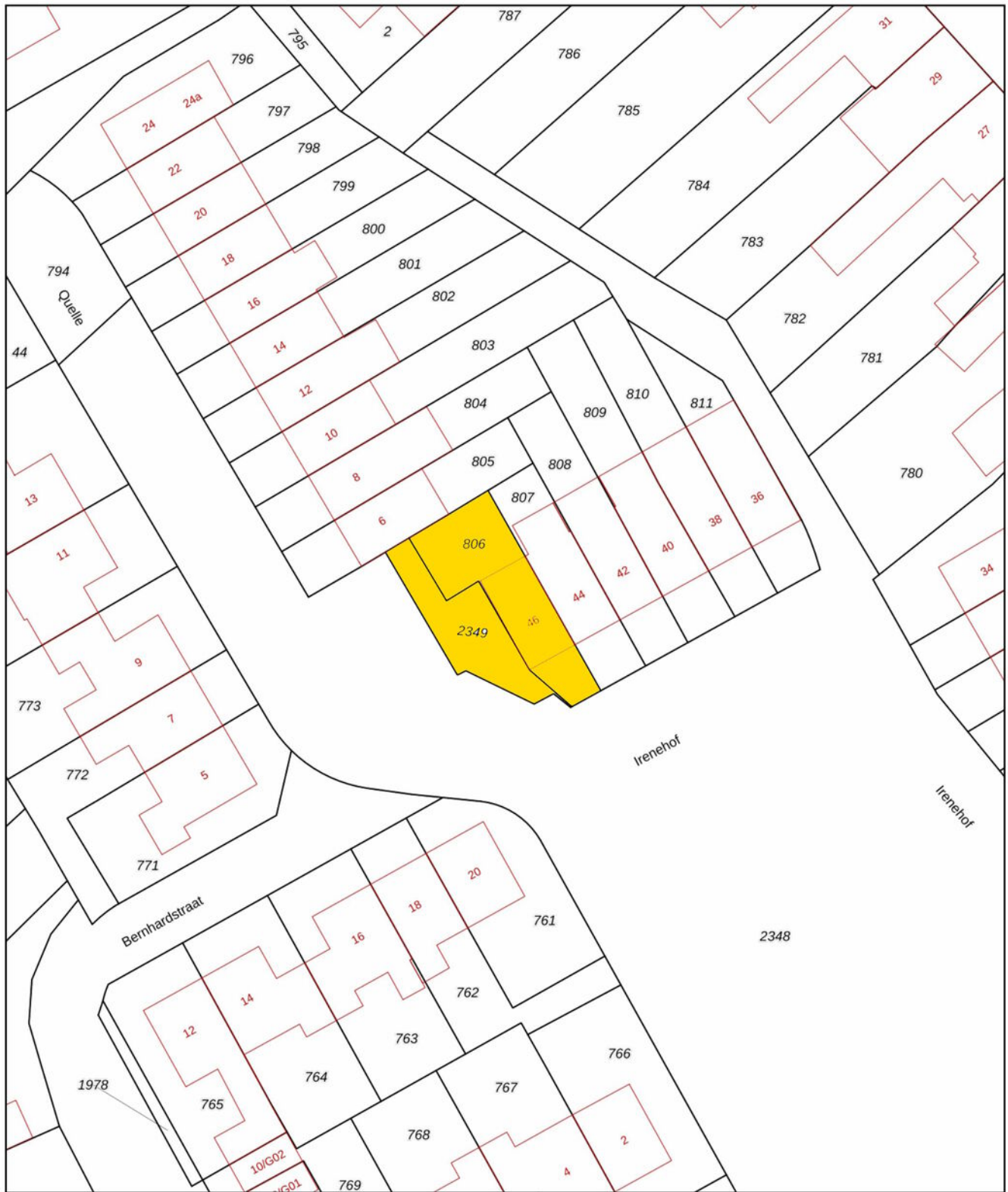
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



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.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Simpelveld</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 806</p> <p>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.</p>	
---	---	---

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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



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.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans