



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Kruisstraat 1

Meerssen



## Ligt hier uw toekomst?

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



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

043 303 0117  
[pvanholten@aelmans.com](mailto:pvanholten@aelmans.com)

**Adres:**

- Kruisstraat 1, 6231 LJ

*Meerssen*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 625.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1900
- **Woonoppervlakte:** 262 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 4 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 230 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** C (geldig tot 28-01-2033)
- **Verwarming:** Bosch HR-ketel (huur, 2015)
- **Isolatie:** Dakisolatie en HR++beglazing m.u.v. glas in lood ramen

**Overig:**

Centrale verwarming via Quat Warmtepomp (eigendom, 2025)  
Zonnepanelen 14 stuks (eigendom / 2021)

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

# Unieke kans

Op een markante hoeklocatie in het historische hart van Meerssen staat dit karaktervolle Gemeentelijk monument dat authentieke charme combineert met hedendaags wooncomfort.

De ligging aan de Kruisstraat zorgt voor een levendig dorpsgevoel, terwijl de Markt en alle dagelijkse voorzieningen zich op comfortabele loopafstand bevinden.

Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een verrassend ruim woonhuis met een ruime en lichte woonkamer, een gezellige leefkeuken en maar liefst drie volwaardige slaapkamers, ideaal voor gezinnen of voor wie ruimte zoekt om wonen en werken te combineren.

Historische details en de monumentale uitstraling geven het pand een warme sfeer die direct aanspreekt. Een bijzonder pluspunt is de vergunning voor het exploiteren van een B&B op de begane grond.

Deze zelfstandige ruimte beschikt over een eigen leefruimte, slaapkamer en badkamer, wat uitstekende mogelijkheden biedt voor gastenverblijf, praktisch aan huis of mantelzorg, zonder in te leveren op privacy.

Kortom, een uniek object op een toplocatie: een monumentaal pand met karakter, ruimte én veelzijdige gebruiksmogelijkheden in het centrum van Meerssen. Een zeldzame kans voor liefhebbers van authentiek wonen met toekomstwaarde.



## De indeling

# Begane grond

Bij binnenkomst in de knusse hal springt meteen de houten trap en de natuurstenen vloer in het oog. Vanuit de hal is er toegang tot wasruimte. De begane grond biedt diverse gebruiksmogelijkheden.

Aan de linkerzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte van ca. 29 m<sup>2</sup>, welke voorzien is van een authentieke schouwmantel. Deze ruimte kan o.a. gebruikt worden als woonkamer, hobbyruimte, praktijkruimte of als extra kamer voor de B&B.

Aan de rechterzijde van de hal is de B&B te betreden. De B&B bestaat uit een gezellige leefruimte van ca. 23 m<sup>2</sup> met een keukenblok voorzien van een koelkast en gootsteen.

Aansluitend aan de leefruimte bevindt zich het portaal met de toiletruimte. Vanuit het portaal is de ruime slaapkamer van ca. 19 m<sup>2</sup> bereikbaar, welke voorzien is van een vaste kast en toegang biedt tot de tuin.

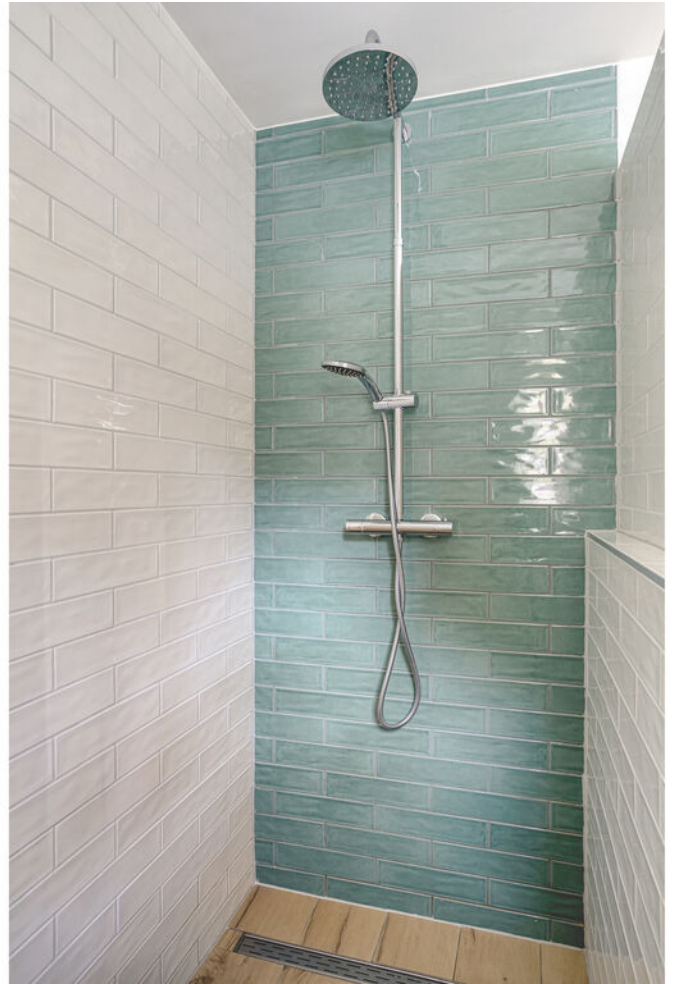
Via het portaal met de warmwatervoorziening is vervolgens de moderne badkamer van ca. 9 m<sup>2</sup> toegankelijk, welke is uitgerust met een dubbele vaste wastafel, elektrische vloerverwarming en een inloopdouche met regendouche.











## De indeling

# Eerste verdieping

Middels de authentieke houten trap bereikt u de ruime overloop, welke toegang biedt tot het balkon aan de voorzijde, de woonkamer en de leefkeuken. De ruime woonkamer van ca. 30 m<sup>2</sup> is gelegen op de hoek, waardoor meerdere ramen zorgen voor veel daglichttoetreding en een aangename sfeer.

De leefkeuken zorgt met een oppervlakte van ca. 28 m<sup>2</sup> voor een aangename ruimte om te kunnen tafelen met het gezin en gezelschap. De keuken bestaat uit een eiland en aanrechtcombinatie voorzien van een vaatwasser, gootsteen, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en koelkast.

Aansluitend aan de leefkeuken betreedt u de ruime slaapkamer I van ca. 21 m<sup>2</sup>

Met uitzondering van de slaapkamer is de gehele verdieping voorzien van een originele houten vloer.















## De indeling

# Tweede verdieping

De volwaardige 2e verdieping is te bereiken middels een vaste trap en biedt een separaat gelegen toiletruimte met fonteintje, de badkamer en 2 slaapkamers.

De neutrale uitgevoerde badkamer van ca. 8 m<sup>2</sup> is voorzien van een douche, dubbele vaste wastafel en biedt tevens toegang tot het dakterras.

Het dakterras van ca. 21 m<sup>2</sup> biedt veel privacy en hier kunt u in alle rust genieten van de zon en de omgeving. Slaapkamer II van ca. 10 m<sup>2</sup> is voorzien van een dakkapel. Slaapkamer III van ca. 10 m<sup>2</sup> is voorzien van 2 dakkapellen.

Tot slot is er een praktische bergruimte van ca. 7 m<sup>2</sup> met aansluiting voor witgoedapparatuur.













## De indeling

# Tuin

De op het Zuid-oosten georiënteerde tuin biedt een plek om in alle rust te genieten van optimale privacy, de zon of om in de schaduw rustig een boek te lezen.

De ommuurde tuin, het terras en de bloemperken zorgen voor de sfeer van een gezellige stadstuin. Tevens bevindt zich hier een praktisch berghok van ca. 4 m<sup>2</sup>.







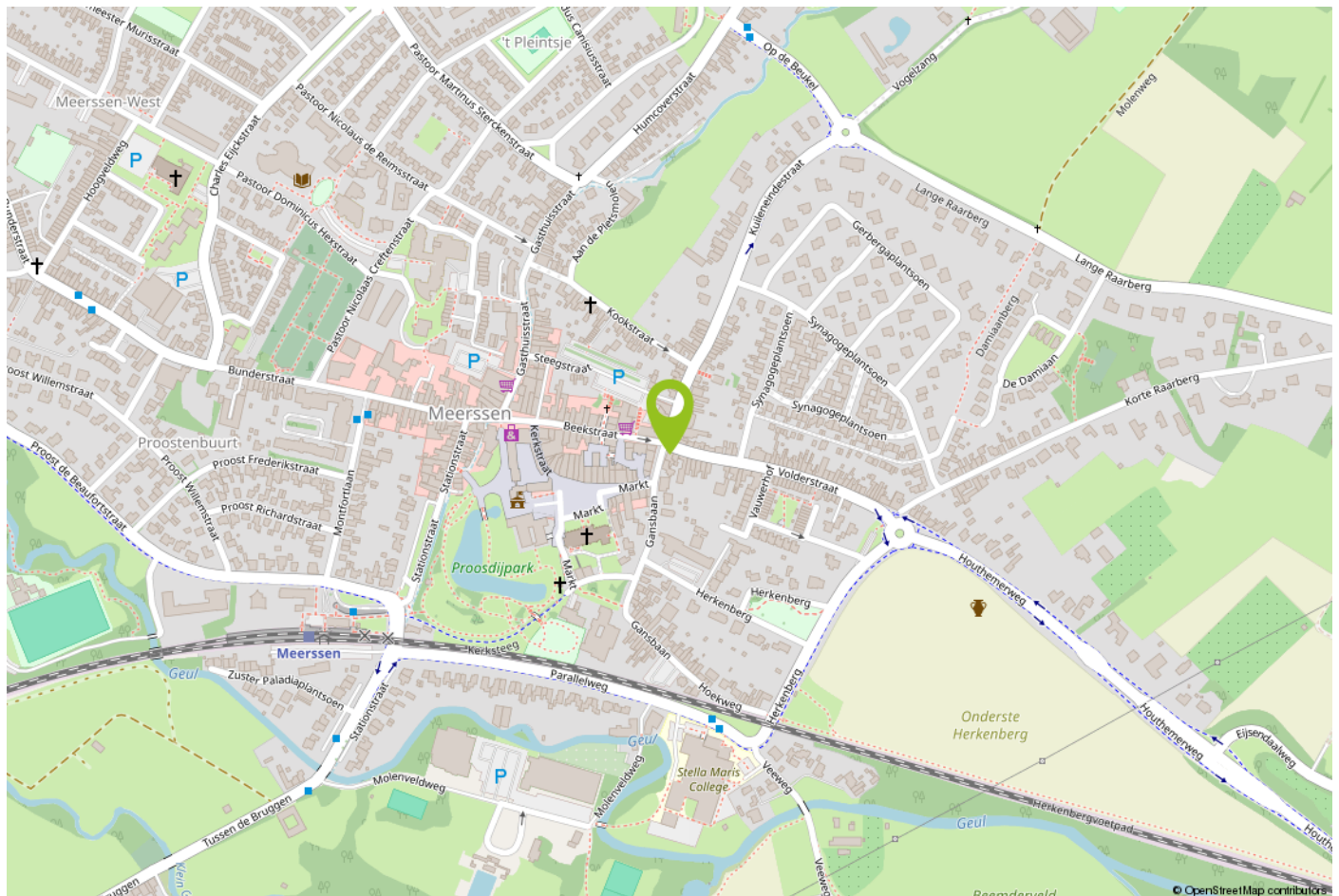
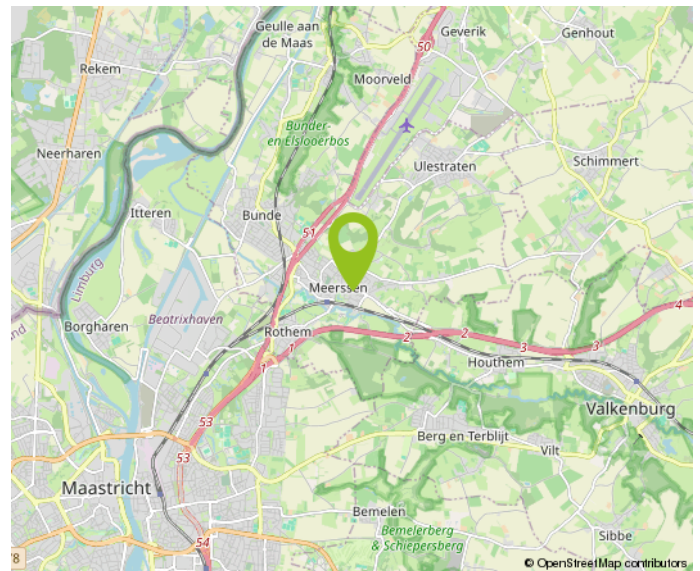
# De ligging

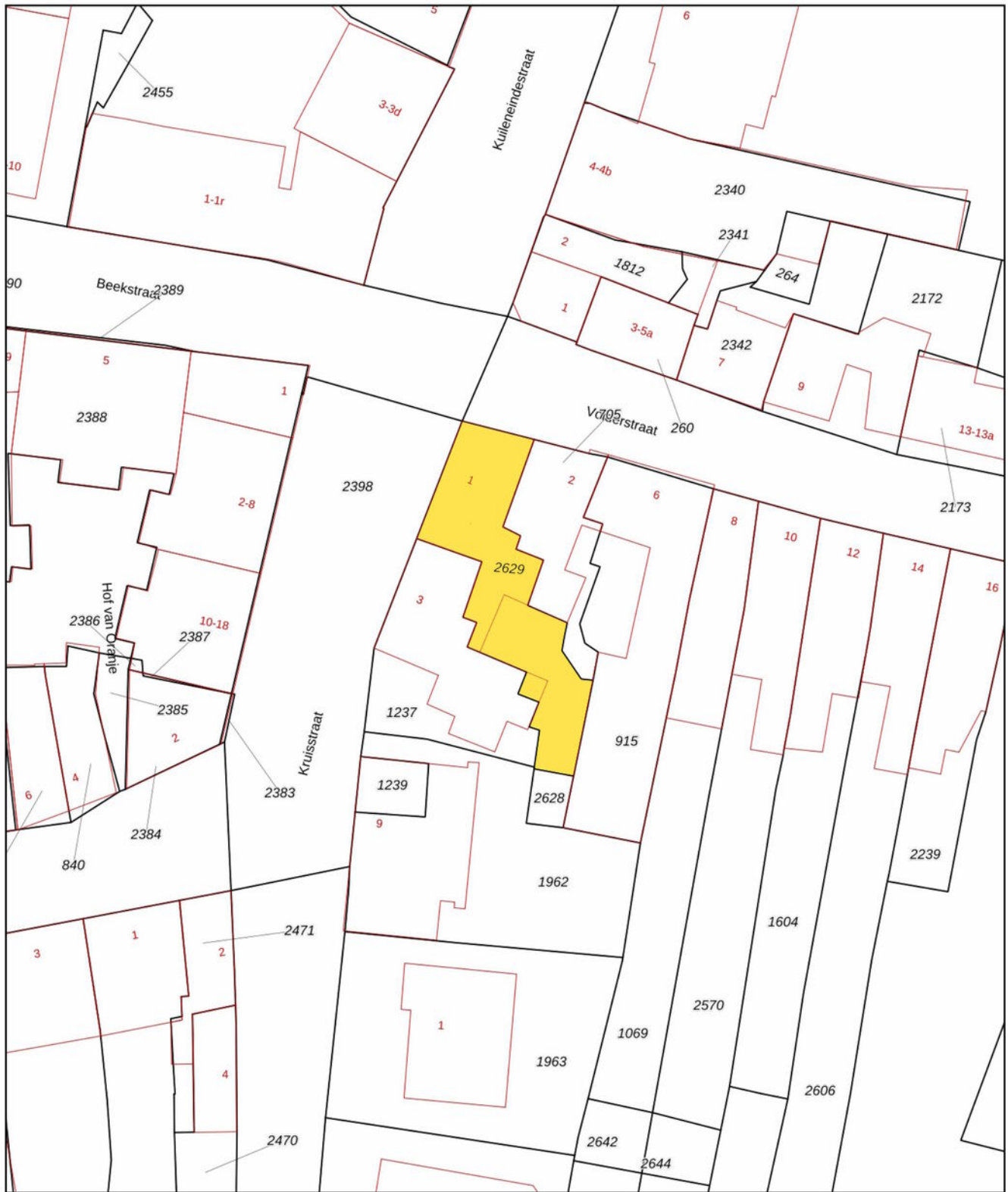
De Kruisstraat is hartje centrum gelegen. De Markt is aan de overzijde, waar een wekelijkse markt is. In de directe omgeving zijn leuke winkels, een supermarkt, speciaalzaken en diverse horecagelegenheden.

Op loopafstand zijn een bushalte, treinstation en onderwijsvoorzieningen (basis- en middelbaar onderwijs) aanwezig.

Meerssen ligt gunstig ten opzichte van uitvalswegen (A2/A79) en rondom Meerssen is prachtige natuur, wat zich uitstekend leent om te fietsen en te wandelen.

Valkenburg en Maastricht zijn binnen tien minuten te bereiken; Luik, Aken en Hasselt zijn op ca. 30 km afstand gelegen.





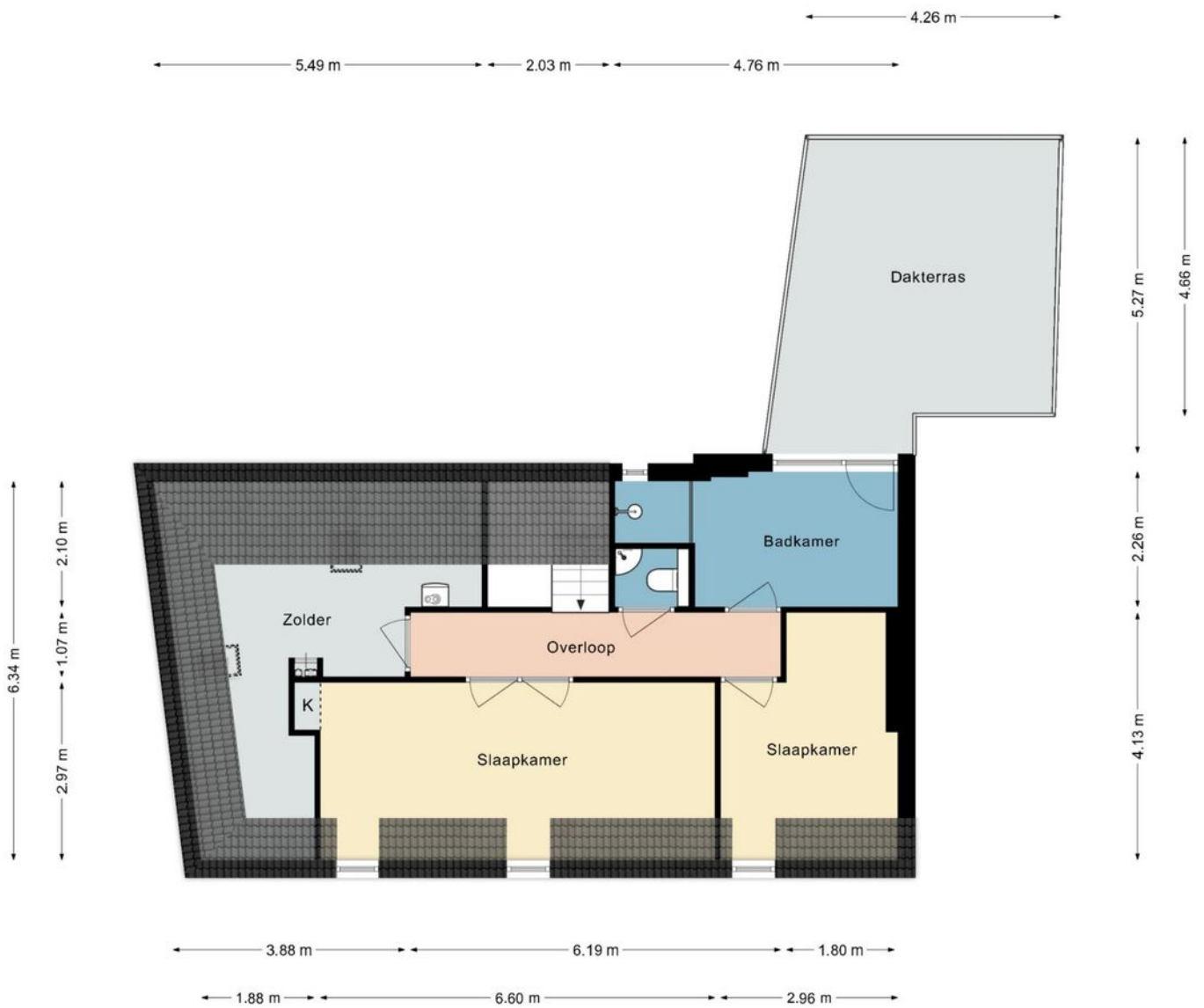
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Meerssen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2629</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>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------



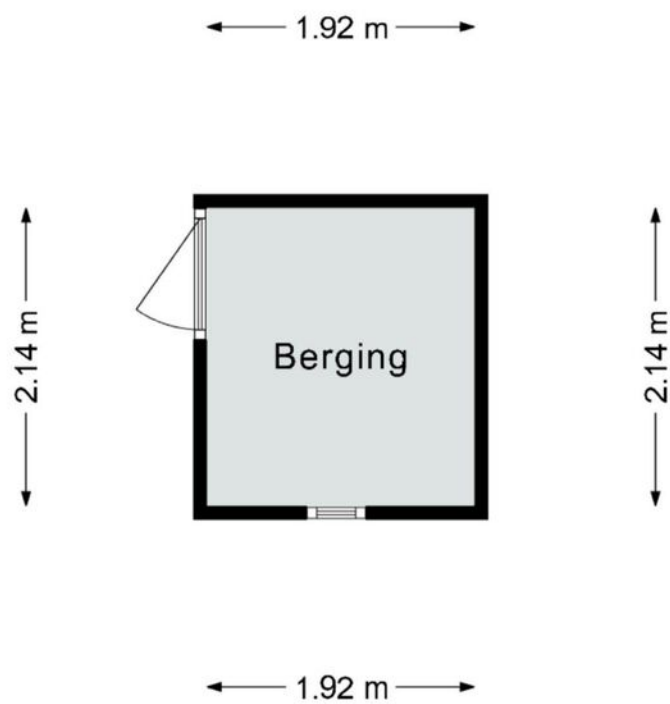
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



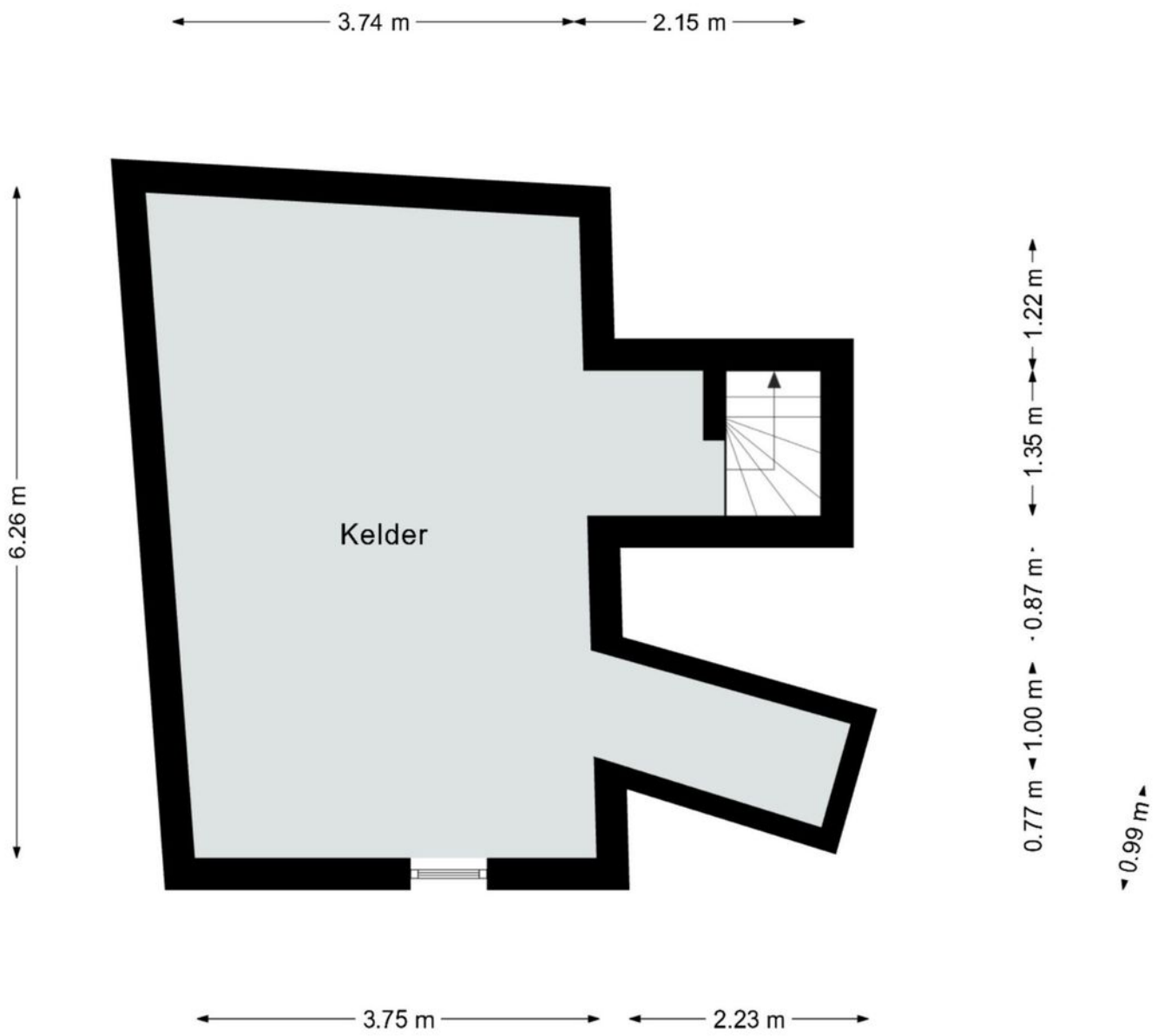
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



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

# 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](http://www.aelmans.com).











Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans