



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Spoorstraat 14

*Ransdalaal*



## Ligt hier uw toekomst?

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



Eric Horsmans  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73

[ehorsmans@aelmans.com](mailto:ehorsmans@aelmans.com)

**Adres:**

- Spoorstraat 14, 6311 AH

# Ransdaal

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 339.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1970
- **Woonoppervlakte:** 99 m<sup>2</sup>
- **Externe berguimte:** 20 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 282 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
- **Isolatie:** Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas  
14 zonnepanelen

# 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 rustige locatie in Ransdaal mogen wij u deze goed onderhouden halfvrijstaande woning met garage te koop aanbieden.

De woning beschikt onder andere over 3 slaapkamers, grote kelder en onderhoudsvriendelijke tuin.



## De indeling

# Begane grond & Kelder

Riante kelder met toegang tot de kruipruimte. Kelder is ingedeeld in meerdere ruimtes; één ruimte dient als opstelplaats voor het witgoed. Één ruimte is de provisiekelder, van hieruit is er toegang tot de tuin.

Entree/hal met toegang tot meterkast, toilet, kelder, eerste verdieping en woonkamer.

Zowel de hal als de woonkamer zijn voorzien van een tegelvloer, woonkamer en keuken zijn tevens voorzien van vloerverwarming.

Openslaande deuren geven toegang tot het terras van de tuin. De open keuken in hoekopstelling is voorzien van een gastoestel, wasemkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast.

Vanuit de keuken is er ook toegang tot het terras en de tuin.









## De indeling

# Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

Een slaapkamer is voorzien van een op maat gemaakte muurkast.

De geheel betegelde badkamer is voorzien van een douche, toilet, ligbad, designradiator en een wastafel met meubel.





De indeling

## Tuin & Garage

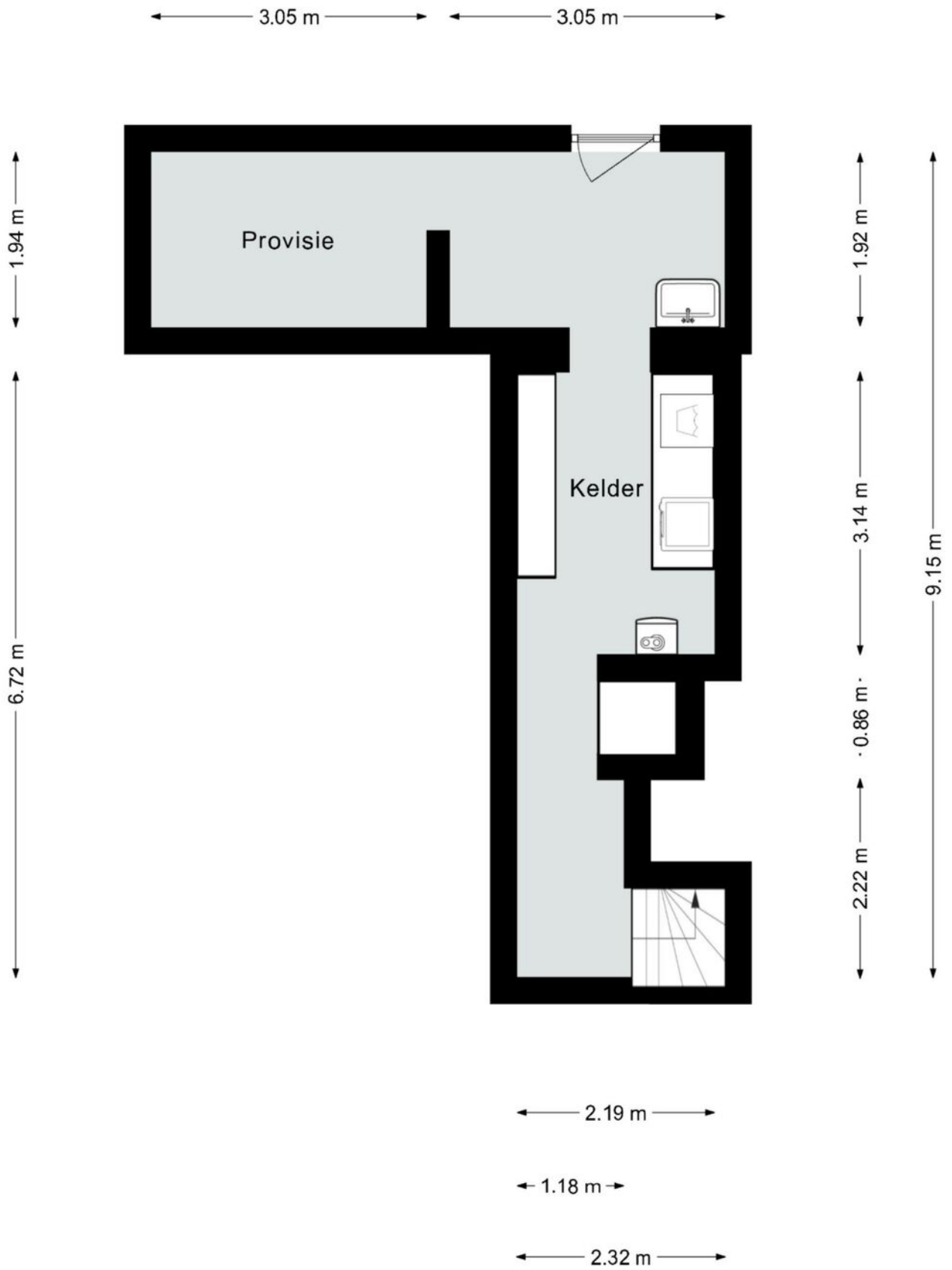
De verzorgde voortuin ligt er fris bij en de achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd. Via het hoger gelegen terras is er toegang tot de tuin.

Deze is ingedeeld in een ruim terras en gazon. De strak geschoren hagen zorgen voor optimale privacy. Vanuit de tuin is er tevens toegang tot de kelder en de garage.

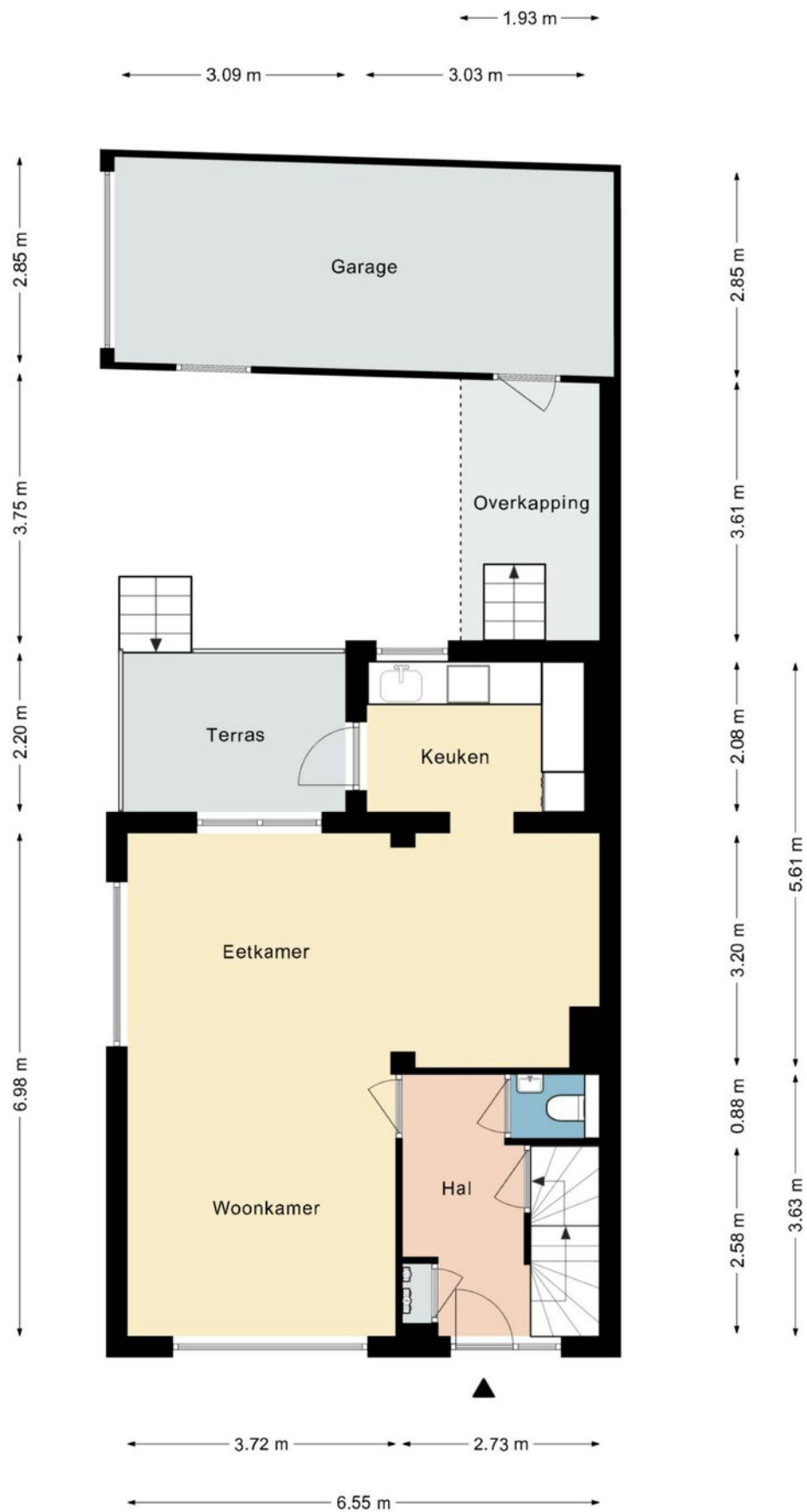
Garage, toegankelijk via de oprit aan de zijkant van de woning en via de tuin.



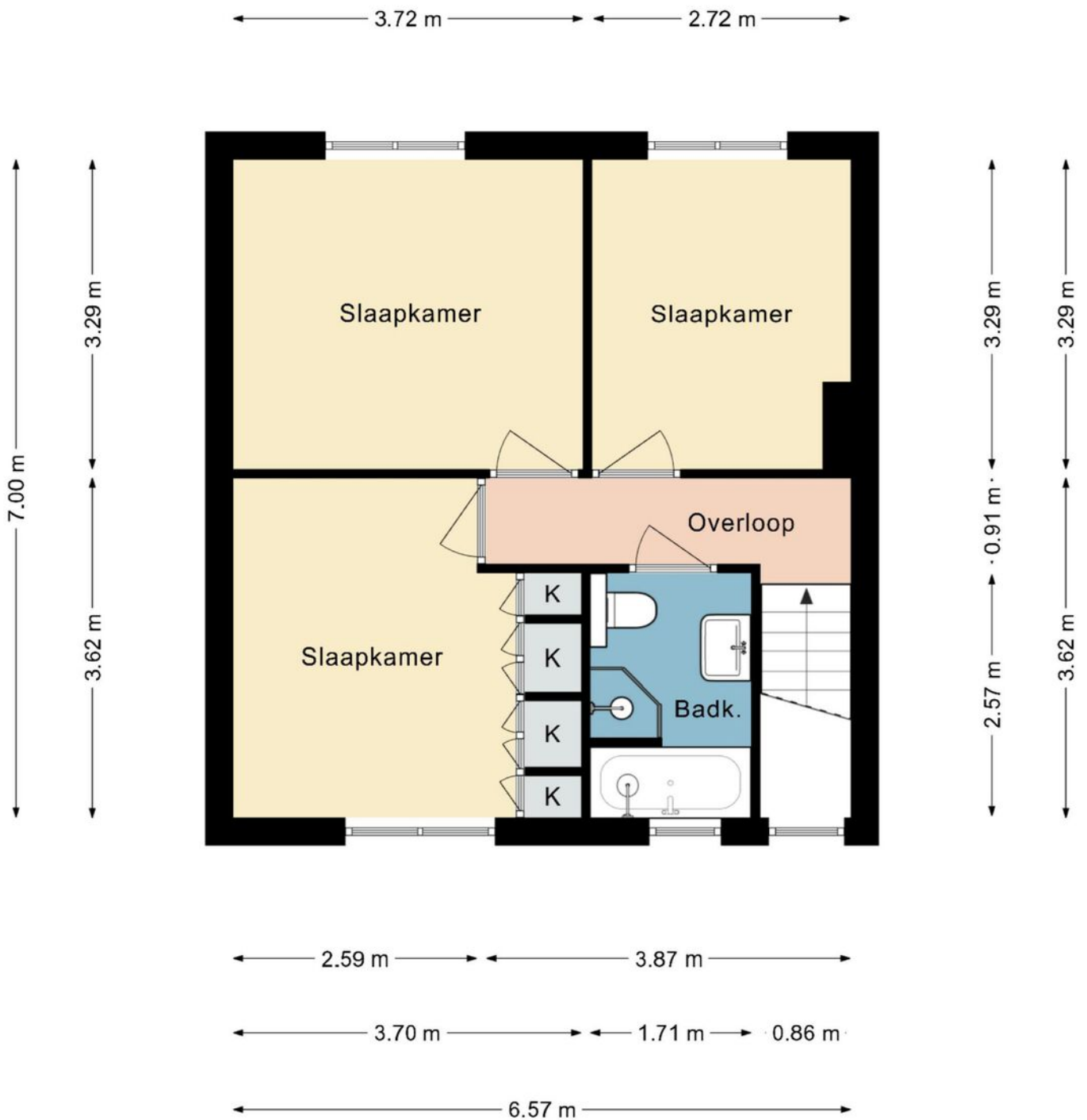




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



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.

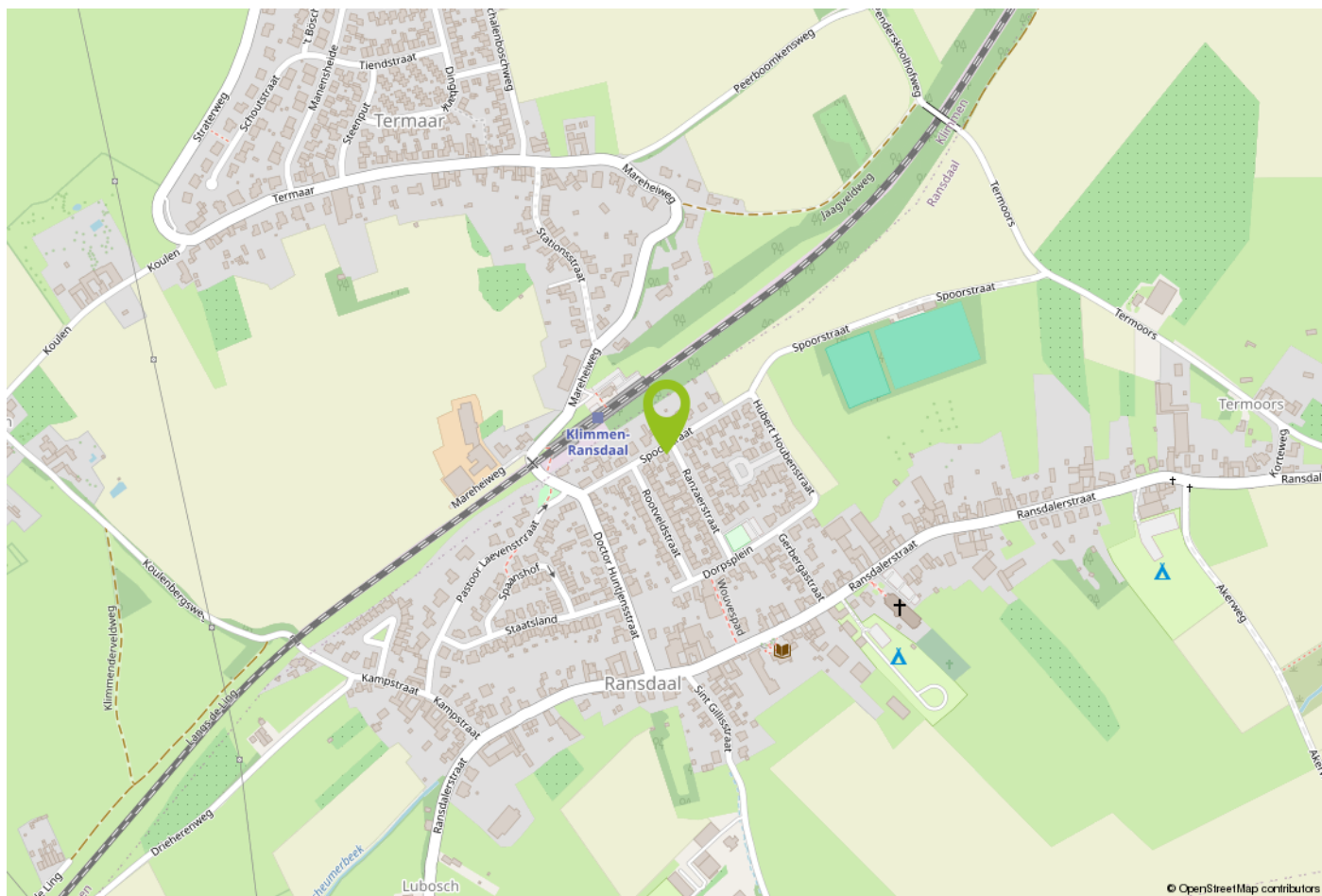
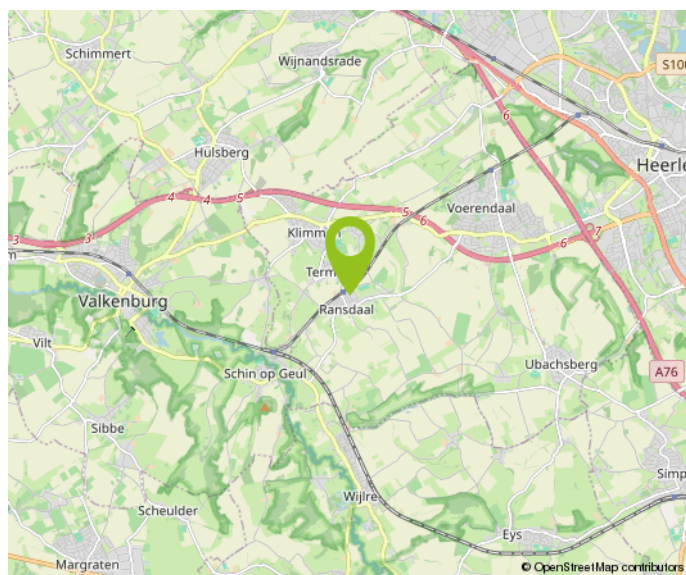
# De ligging

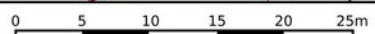
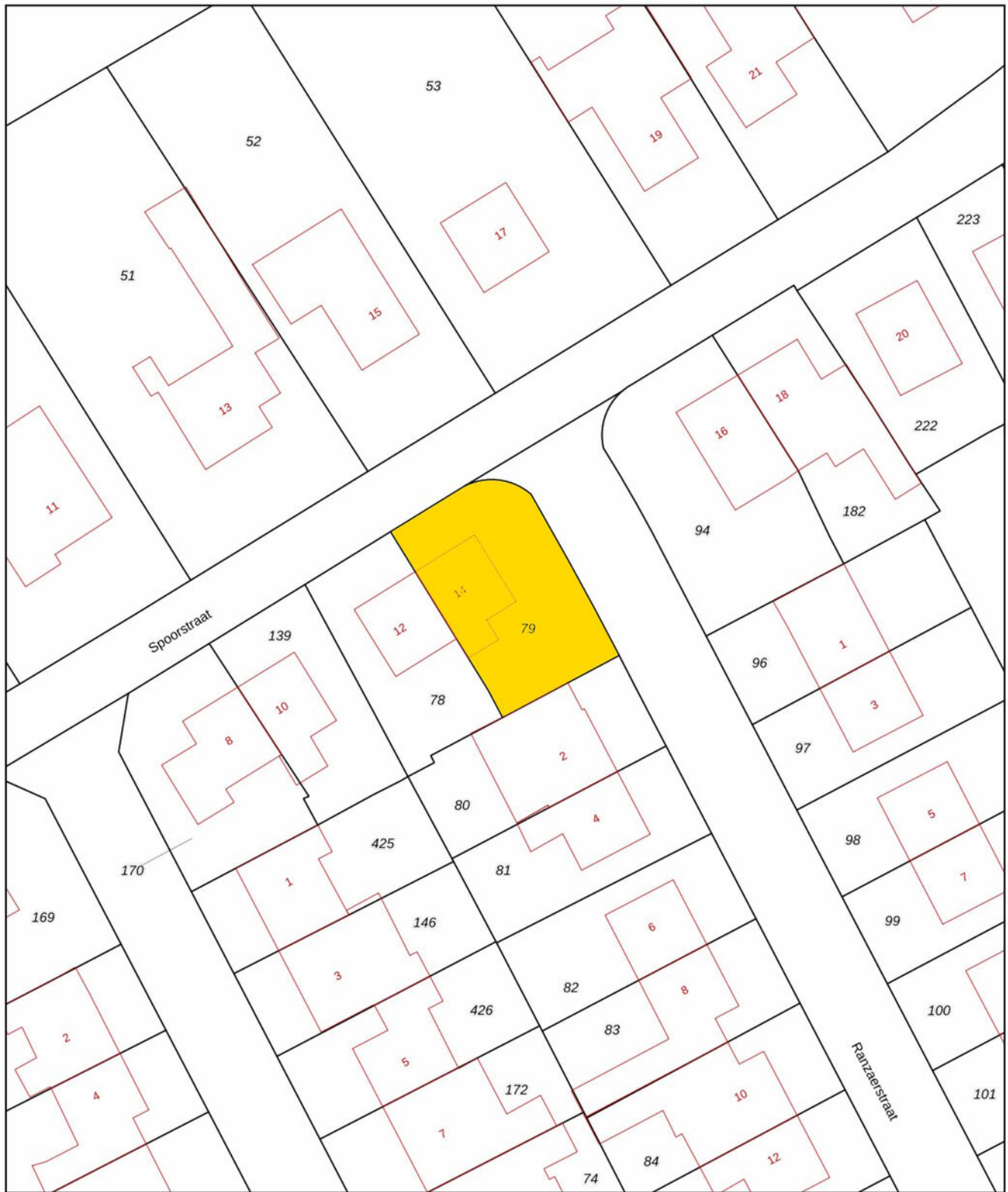
Ransdaal behoort als kerkdorp bij de gemeente Voerendaal. Op loopafstand van de woning is de basisschool van Ransdaal gelegen; daarnaast heeft het dorp een rijk verenigingsleven.


Op enkele minuten loopafstand ligt NS station Klimmen-Ransdaal op de lijn Heerlen-Maastricht. De diverse uitvalswegen A79 als de A76 zijn ter beschikking, waardoor o.a. de steden Maastricht, Aken en Eindhoven binnen “handbereik” liggen.

Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u zowel in het naastgelegen kerkdorp Klimmen alsook in het centrum van Voerendaal terecht.

Ransdaal ligt tegen het Heuvelland aan en de natuur is daarmee “om de hoek” gelegen. Lekker wandelen richting “de Fromberg” of fietsen door het omringende





<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Klimmen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 79</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.

# 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) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



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

  
aelmans