



**TE KOOP**

Gerendalsweg 12 C

*Schenlder*

# 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.*

# In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Belangrijke informatie voor u



## Ligt hier uw toekomst?

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



**Stef Limpens**

Makelaar Agrarisch en Landelijk  
Vastgoed & Register Taxateur

+31 (0)6 451 231 77

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

Gerendalsweg 12 C, 6307 PG

# Scheulder

## Kenmerken:

- **Bouwjaar:** circa 2003
- **Inhoud woning:** circa 767 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 159 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** circa 49 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 12 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 565 m<sup>2</sup>
- **Vraagprijs:** € 495.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

## Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** Aanwezig, moderne meterkast met schakelautomaten en alarminstallatie.
- **Watersaansluiting:** Aanwezig
- **Gasaansluiting:** Aanwezig
- **Riolering:** Aanwezig
- **Kozijnen:** Uitgevoerd in hout
- **Energie label:** B
  
- **Centrale verwarming:** Cv-ketel (eigendom, 2004)
- **Warm watervoorziening:** Cv-ketel
- **Isolatie:** Dak-, vloer-, muurisolatie en dubbel glas

## Unieke kans

In het Zuid-Limburgse dorp Scheulder bieden wij deze, in 2003 gebouwend, landelijk gelegen vrijstaande woning te koop aan. De woning geniet aan de achterzijde prachtig panoramisch uitzicht over het glooiende Limburgse heuvelland. Daarnaast beschikt de woning over een royale leefruimte met half open keuken, vier slaapkamers met de mogelijkheid tot een vijfde slaapkamer, een overdekt terras en een garage.

Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie net zo enthousiast als wij? Neem dan contact op met ons voor het inplannen van een bezichtiging.



## De indeling

# Begane grond & Tuin

U betreedt de woning via de hal van waaruit de eerste verdieping, de kelder, de garage, de toiletruimte en de woonkamer te bereiken zijn. Het toilet is voorzien van een zwevend toilet en fonteintje. De provisiekelder is bereikbaar via een vaste trap en mag omschreven worden als zeer ruim.

Vanuit de hal is de lichte woonkamer met eetkamer te bereiken. Vanuit de eetkamer heeft men toegang tot de tuin via de openslaande deuren. De eetkamer biedt eveneens toegang tot de half open keuken met keuken blok.

De keuken is voorzien van een oven met 5-pits kookplaat, koelkast, vaatwasser, afzuigkap en gootsteen.

Vanuit de keuken is het overdekt terras bereikbaar, van waaruit de garage te bereiken is. Hier bevindt zich de wasmachine aansluiting. De ruime tuin heeft een fraai uitzicht over het omliggende heuvellandschap.



















## De indeling

# Eerste verdieping

Via de houten trapopgang is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Aan de overloop zijn 3 slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet gelegen.

De slaapkamers zijn allen te omschrijven als ruim en zijn respectievelijk circa 10,0 m<sup>2</sup>, 19,5 m<sup>2</sup> en 14,7 m<sup>2</sup> groot. Twee slaapkamers zijn voorzien van een eigen wastafel.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douche en wastafel. Het separate toilet is voorzien van een zwevend toilet en wastafel.









De indeling

# Zolder

De zolder is via een vaste houten trap te bereiken.

Op de zolder bevinden zich een ruime slaapkamer met wastafel, een berging en een zolderkamer (eventueel te gebruiken als slaapkamer).

Tevens bevinden zich hier de cv-installatie en de WTW-unit.

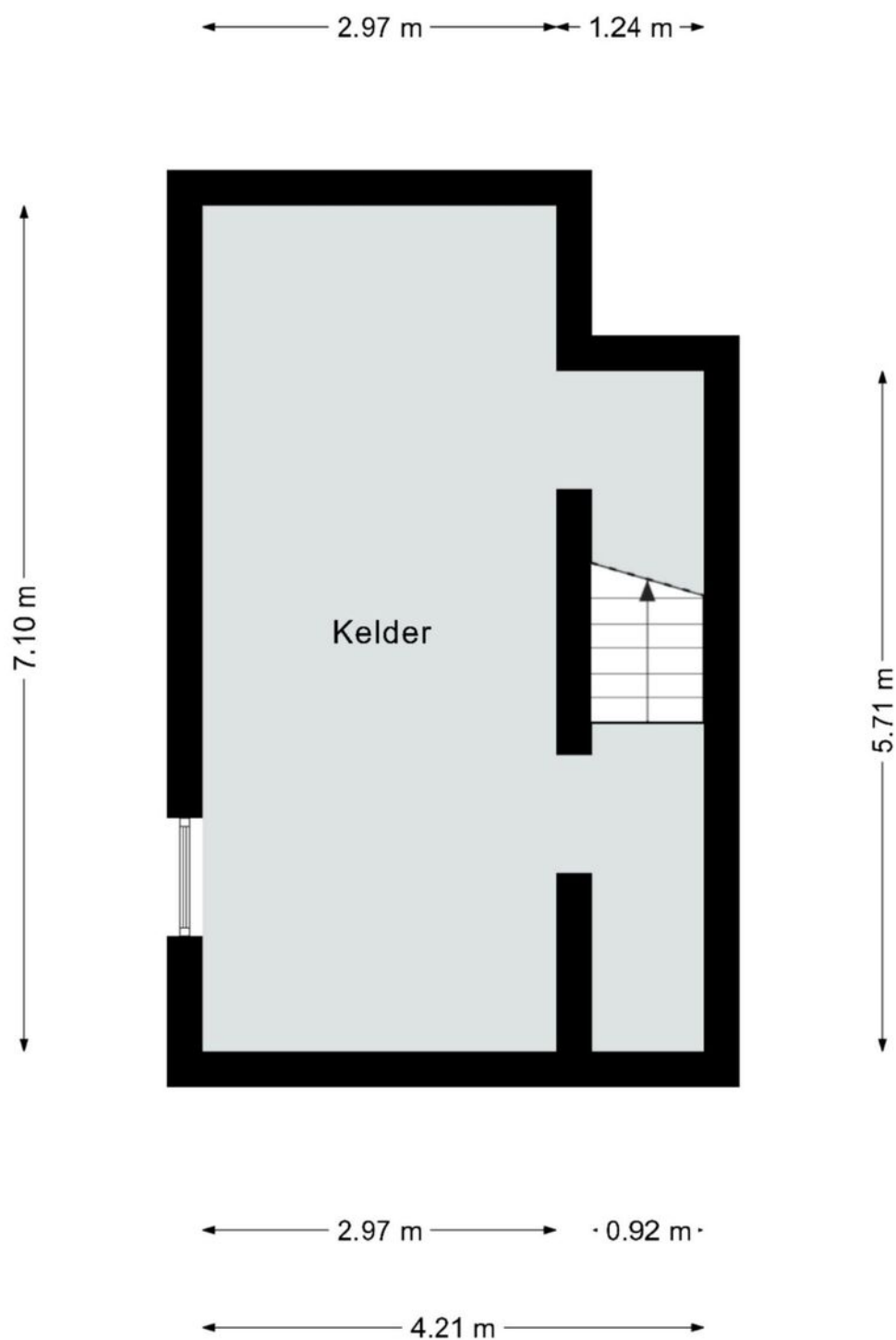
De totale oppervlakte van de zolder is ruim circa 34,3 m<sup>2</sup>.







# Plattegrond - Kelder



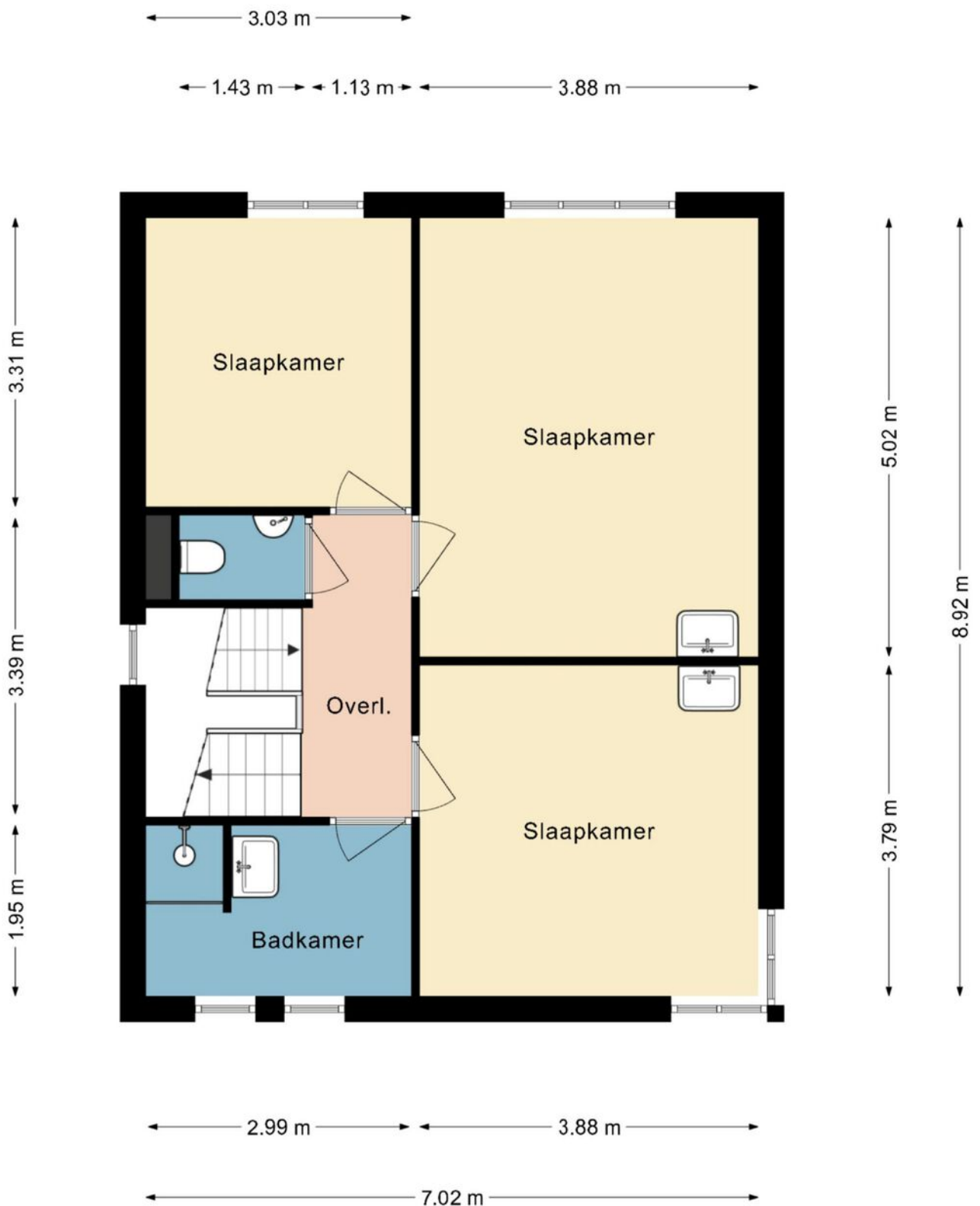
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Begane grond



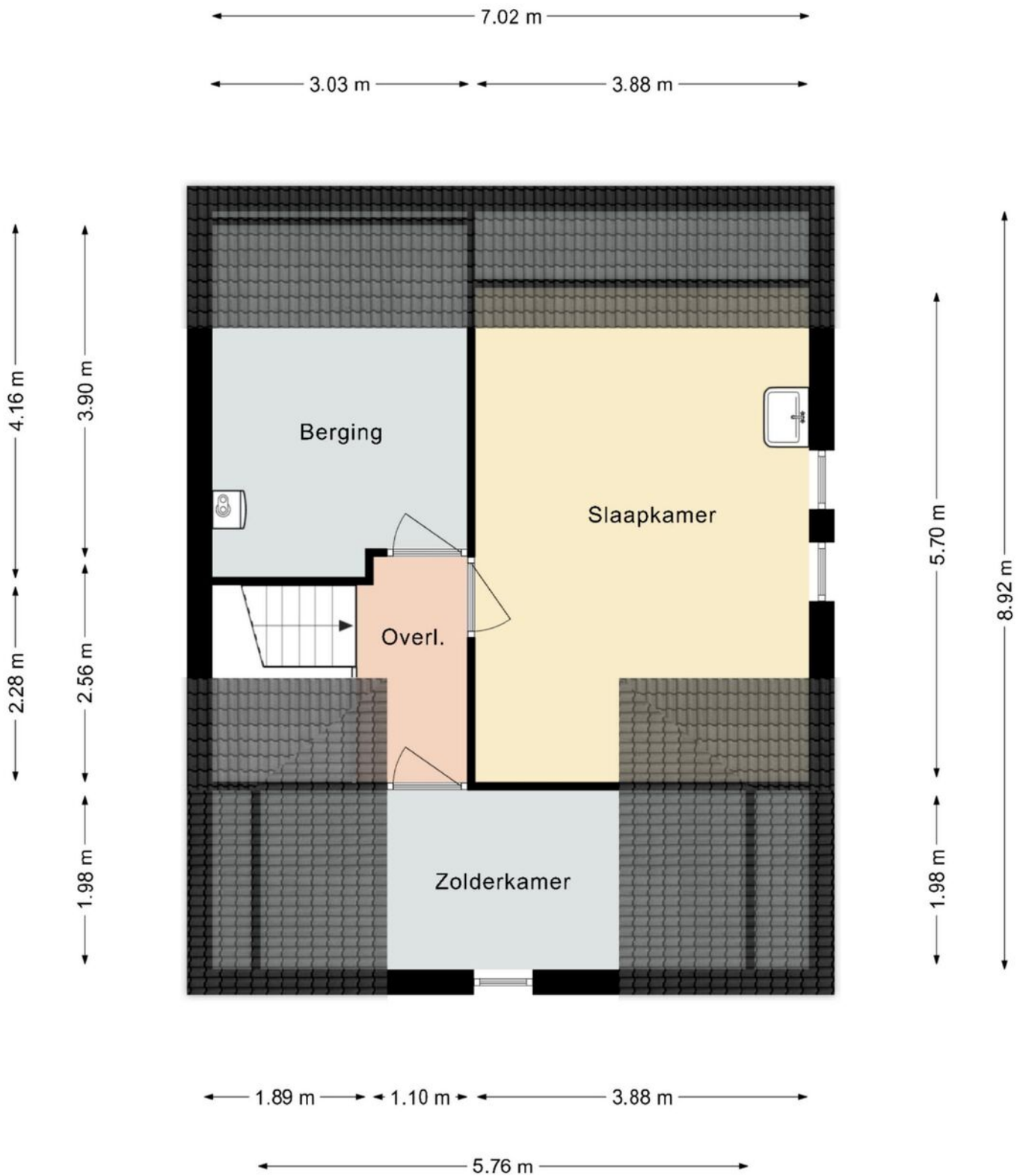
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



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

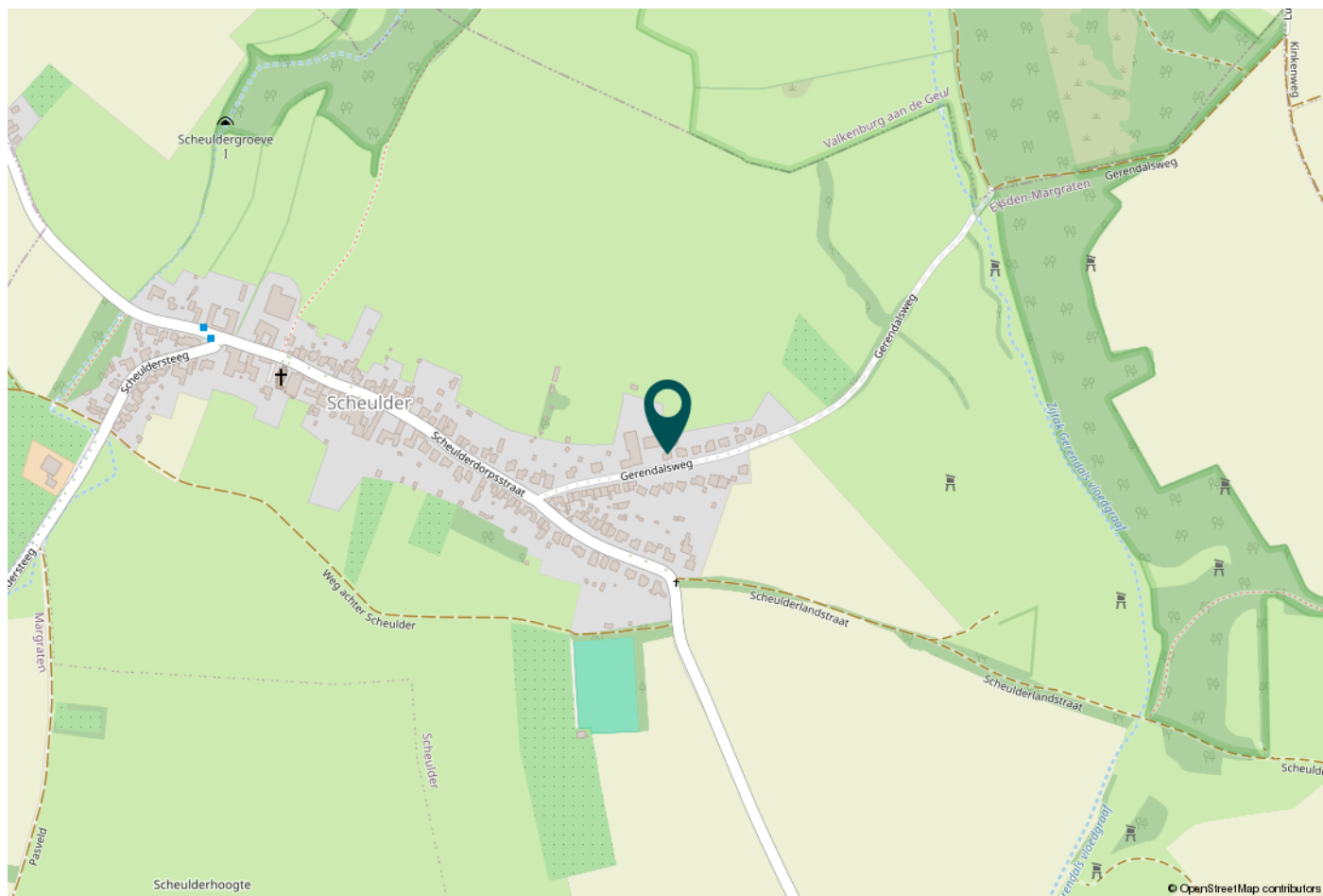
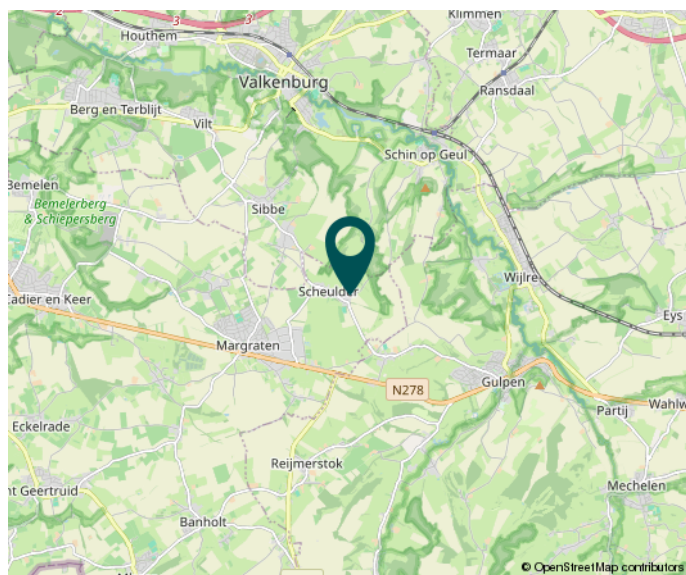
# Plattegrond - Zolder



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

# De ligging

Dit unieke object is landelijk gelegen in Scheulder doch strategisch gelegen in het Heuvelland. In het nabijgelegen Margraten en Valkenburg vindt u alle benodigde voorzieningen, zoals diverse sportfaciliteiten, supermarkten, winkels en gezellige cafés en restaurants. Prachtige wandel- en fietsroutes vindt u in de directe omgeving van de woning met het prachtige natuurgebied het Gerendal.



# Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie K, nummers 458, 738, 740 en 462.

Tezamen ter grootte van 5 are en 65 centiare (565 m<sup>2</sup>).

# 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; 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).





045 - 575 32 55  
ubachsberg@aelmans.com

Kerkstraat 4  
6367 JE Voerendaal



Ons actueel aanbod en meer informatie vind je op [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod).

