



Holset 59, 6295 ND Lemiers

Vraagprijs € 670.000,- k.k.

Omschrijving

Holset 59, 6295 ND Lemiers

Uniek wonen in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland!

Stelt u zich eens voor: wakker worden tussen de glooiende heuvels, met uitzicht op een landschap dat voelt als vakantie, elke dag opnieuw. In het idyllische gebied tussen Holset en Vijlen ligt deze bijzondere woonboerderij verscholen — een plek waar historie en wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

Deze woning maakt onderdeel uit van het karakteristieke rijksmonument Hoeve Einrath, een historisch boerderijcomplex met wortels die teruggaan tot circa 1200. Het woonhuis zelf is gevestigd in een voormalige vakwerkschuur uit omstreeks 1700 en is begin deze eeuw met veel zorg en respect voor het verleden volledig gerenoveerd. Denk aan een vernieuwde fundering, moderne installaties en een eigentijdse afwerking, terwijl de authentieke elementen (o.a. vakwerk) behouden zijn gebleven.

Binnen ervaart u direct de sfeer: een verrassende en zeer goed afgewerkte woning met volop mogelijkheden. De indeling leent zich uitstekend voor wie wonen wil combineren met werken, of droomt van een atelier of praktijk aan huis. Met een perceel van 270 m² en praktische inpandige bergruimte is dit een plek waar comfort en functionaliteit hand in hand gaan. Buiten begint het echte genieten. Vanuit de voordeur loopt u zó het Zuid-Limburgse landschap in, langs boomgaarden, kronkelende holle wegen en schilderachtige vakwerkhuisen. Hier woont u in alle rust en privacy, midden in de natuur — en toch zijn dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Een woning met karakter, historie en een ligging die zelden voorkomt. Hier woont u niet alleen mooi, maar ook bijzonder.

Indeling

We komen aan de voorkant binnen in de woning, nadat we na het parkeren van de auto al uitgebreid hebben genoten van het weidse uitzicht en een leuke voortuin.

Entree/hal met vernieuwde meterkast. Moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De gehele woning is voorzien van glazen binnendeuren met mat zwarte stalen frames.

De leefkeuken is aan de voorzijde gelegen en een ideale ontmoetingsplek in dit huis. Het uitzicht als je aan het aanrecht staat en je tijdens het koken laat wegdromen. De keuken is uitgerust met een natuurstenen werkblad en diverse apparatuur; 5-pits gaskookplaat, vaatwasser, koelkast en oven. De keramieken tegelvloer en de houtkachel maken er een hele gezellige ruimte van. Via een klein opstapje komen we in de grote living, waar meteen het hoge plafond (3.35m) opvalt. Ook hier staat in een fraaie schouw een houtkachel en we kunnen vanuit hier ook het knusse terras aan de achterzijde bereiken. Achter de living vinden we een hele fijne en lichte studeer-/werkkamer (mogelijk atelier) met zicht op het eerder genoemde terras. De bijkeuken met o.a. de witgoed aansluitingen completeert de begane grond.

Verdiepingen

Min of meer een split level. Onderweg naar boven (de trap bevindt zich in de leefkeuken) komen we eerst op een overloop met bergruimte, alwaar ook het cv toestel staat) en vervolgens in de mooie badkamer. Een badkamer die klasse en rust uitstraalt. de grote inloopdouche springt in het oog. verder hier ook nog de beschikking over een wandcloset, een wastafel op een wandmeubel, een ligbad (nog niet op de foto), bergruimte en twee Velux dakvensters. Als we verder naar boven lopen komen we al heel snel in de riante ouderslaapkamer. Hier heeft men een verlaagd plafond met inbouwspots gerealiseerd en is de vloer voorzien van parket. Aansluitend een inloopkaste(en)kamer. Heel praktisch allemaal. Maar we zijn er nog niet. We gaan nog verder naar boven. Op de bovenste overloop staat een sauna en hier vinden we verder nog de tweede hele ruime slaapkamer (voorheen waren dit twee slaapkamers). Ook deze kamer is afgewerkt met een mooie parketvloer.

Bijzonderheden

- Rijksmonument – onderdeel van historisch boerderijcomplex Hoeve Einrath
- Oorsprong van het complex rond 1200
- Badkamer + algemene ruimtes gerenoveerd in 2014, Binnendeuren + bijkeuken gerenoveerd in 2022
- Hardhouten kozijnen met grotendeels HR++ beglazing
- Volledig geïsoleerd dak
- Royale gebruiksoppervlakte met veel inpandige ruimte
- Geschikt voor wonen en werken aan huis
- Gelegen op perceel van 270 m²

Wonen in het Zuid-Limburgse Heuvelland betekent dagelijks genieten van een landschap dat voelt als vakantie in eigen land. Deze woning ligt tussen de pittoreske dorpen Holset en Vijlen, midden in een omgeving die bekendstaat om haar glooiende heuvels, kronkelende holle wegen en weidse uitzichten.

Direct vanuit de woning loopt u zo de natuur in. Het gebied is rijk aan wandel- en fietsroutes die u langs boomgaarden, vakwerkhuisen en schilderachtige vergezichten voeren. Vijlen, het hoogstgelegen kerkdorp van Nederland, ligt op korte afstand en biedt onder meer horeca en kleinschalige voorzieningen.

Voor een breder aanbod aan winkels en dagelijkse voorzieningen is Vaals snel bereikbaar. Ook de ligging ten opzichte van Aken is bijzonder gunstig; deze levendige Duitse stad bevindt zich op circa 15 minuten rijden en biedt een uitgebreid aanbod op het gebied van winkels, zorg, onderwijs en cultuur.

Ondanks de landelijke en rustige setting zijn steden als Maastricht, Heerlen en Sittard goed bereikbaar. Zo combineert deze locatie het gevoel van buiten wonen met het gemak van de stad binnen handbereik.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 670.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Inhoud woning	: Ca. 873 m ³
Perceel oppervlakte	: Ca. 270 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 218 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1700
Ligging	: Aan rustige weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Tuin	: Voortuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Sauna
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketeteigendom

Locatie

Holset 59
6295 ND LEMIER

































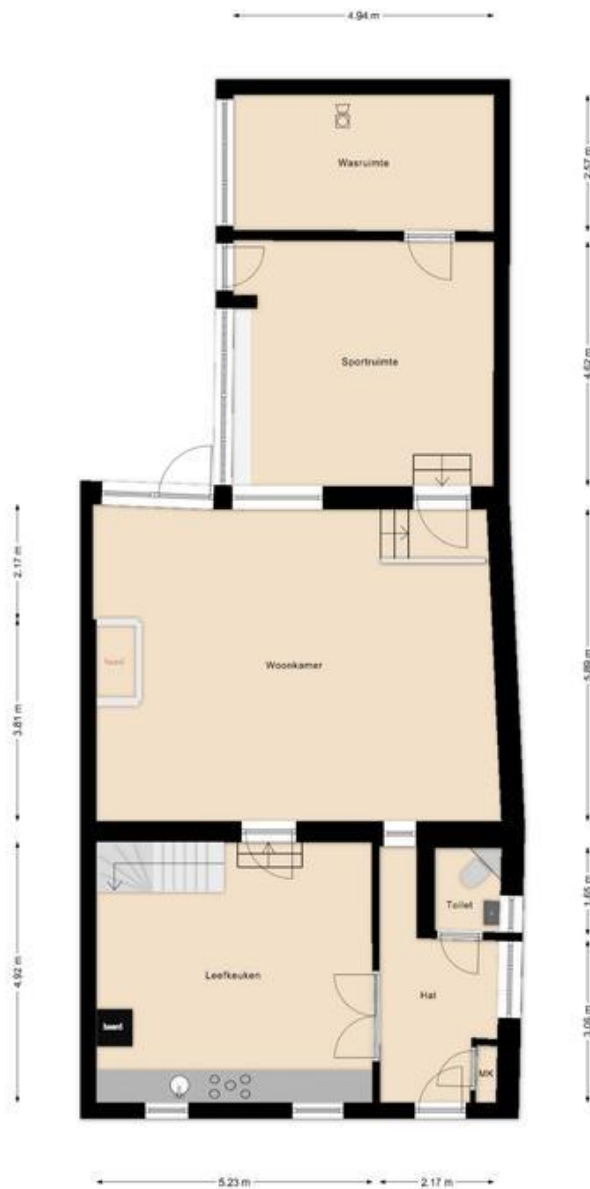






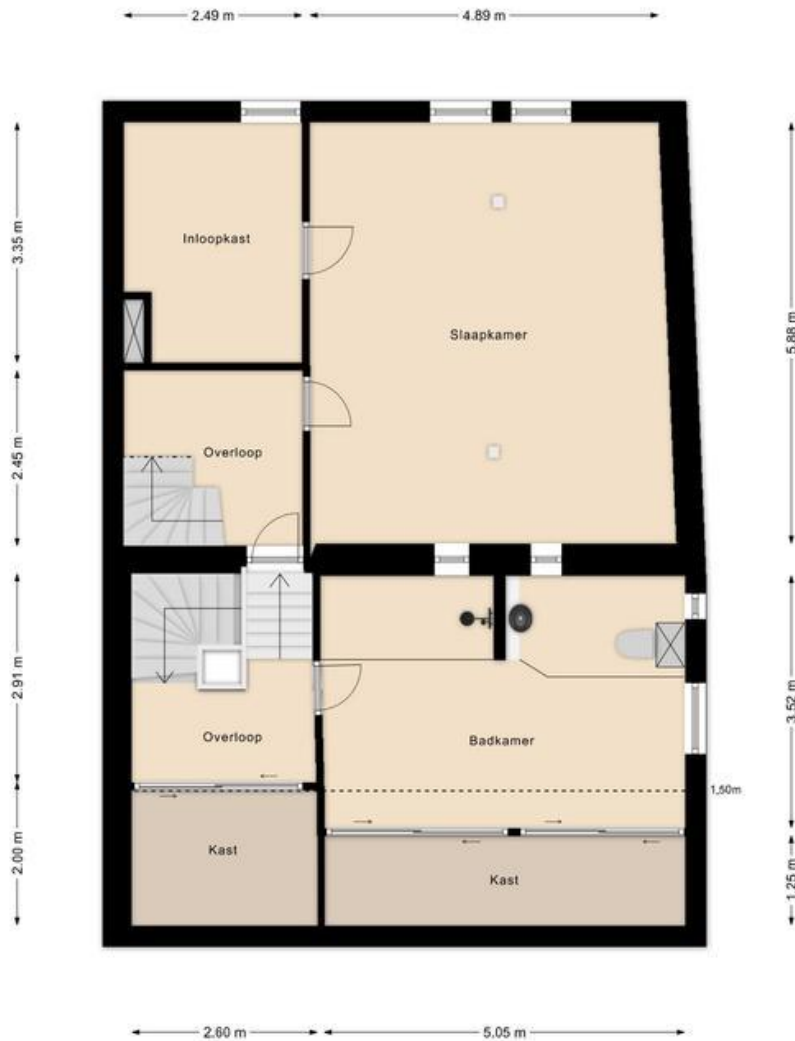






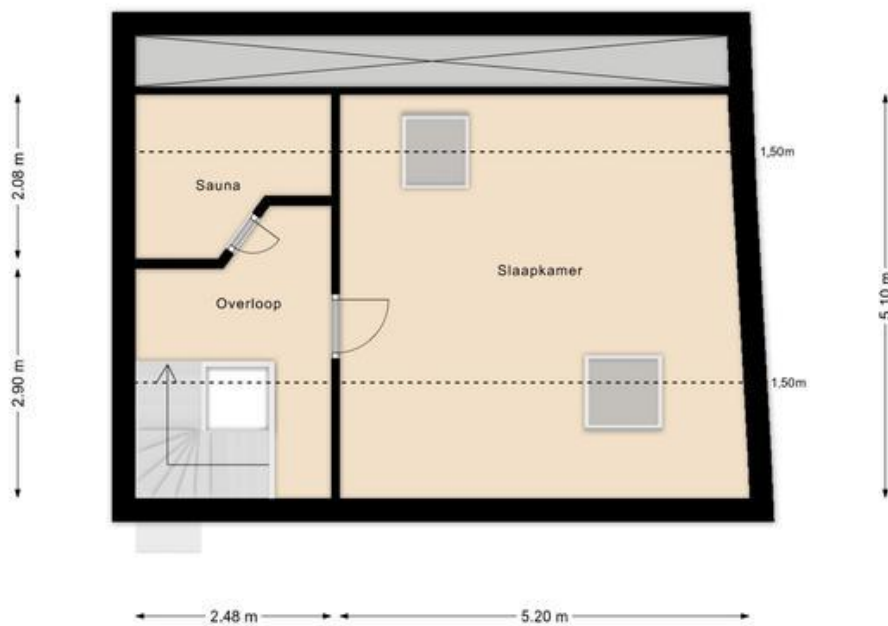
Holsel 59, Lemiers
Begane grond

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.kuitervastgoedpresentatie.com



Holset 59, Lemiers
Eerste verdieping

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klustervastgoedpresentatie.com*



Holset 59, Lemiers
Tweede verdieping

*Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.kiutervastgoedpresentatie.com*

ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

ONDERMAAT/OVERMAAT

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

NOTARIS

Koper is vrij te bepalen welk notaris-kantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattgrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

INFORMATIE

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

CONTACTGEGEVENS

Bart Consten, register makelaar/taxateur
Consten Vastgoed



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl

GOED FINANCIËEL ADVIES VIND JE HEEL DICHTBIJ



Bel nu voor een passend advies:
06 41 57 50 56

HYPOTHEKEN
VERZEKERINGEN
AANKOOPBEGELEIDING
VERDUURZAMING
FINANCIËEL FIT PLAN


Financieel Fit[®]

Benzenraderweg 1
6411 EC Heerlen
www.financieelfit.nl



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl