



TE KOOP

Holset 57

Lemiers

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.*

In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- Perceel
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Omgevingsplan / Bestemming
- Belangrijke informatie voor u



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Lemiers.
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

Holset 57, 6295 ND

Lemiers

Kenmerken:

- **Bouwjaar:** 1700 en in 2001 gerenoveerd
- **Inhoud woning:** circa 1.640 m³
- **Inhoud bedrijfsgedeelte:** circa 302 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 127 m²
- **Perceeloppervlakte:** circa 1.928 m²
- **Monument:** Rijksmonument (Hoeve Einrade)
- **Vraagprijs:** € 655.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **Gasaansluiting:** propaangasinstallatie met ondergrondse tank
- **Energielabel:** B
- **Centrale verwarming:** vloerverwarming, radiatoren en houtkachel
- **Centrale stofzuiginstallatie:** aanwezig
- **Schotelantenne:** aanwezig
- **Kozijnen:** hardhouten kozijnen
- **Beglazing:** grotendeels HR++ beglazing

Unieke kans

Deze karakteristieke woonboerderij gelegen in het landelijke gebied tussen Holset en Vijlen mogen wij u geheel vrijblijvend te koop aanbieden. Deze bijzondere woning maakt deel uit van een historisch boerderijcomplex waarvan de geschiedenis teruggaat tot circa 1200. Het betreffende woonhuis (huisnr. 57) is gerealiseerd in een voormalige vakwerkschuur uit circa 1700 en is in 2001 gerenoveerd, waarbij onder meer een nieuwe fundering, nieuwe binnenmuren, plafonds en installaties zijn aangebracht.

De woning beschikt over een royale gebruiksoppervlakte wonen (302 m²) en overige inpandige ruimte, waaronder een garage en diverse bergingen.

Het geheel is gelegen op een perceel van circa 1.928 m² en biedt dankzij de ruime opzet, het bestemmingsplan en meerdere toegangen, tal van mogelijkheden voor gebruik als ruime gezinswoning, combinatie wonen en werken of het creëren van meerdere woon- of leefruimtes.

De huidige eigenaar heeft het object bijvoorbeeld laatstelijk gebruikt als woning in combinatie met twee vakantiewoningen.

Verder bestaat optioneel de mogelijkheid om de huisweide aan te kopen met een oppervlakte van circa 1.56.79 ha.

De woning heeft ook een aantal bijzonderheden die u niet dagelijks tegenkomt bij een woning. Het betreft onder andere:

- een ruime bestemming
- 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 inpandige parkeerplaatsen
- 5 douches en 5 toiletten
- een ruim perceel met de mogelijkheid dit optioneel uit te breiden

De indeling

Begane grond

Via het tochtportaal betreedt u de hal, die toegang biedt tot de keuken, woonkamer, badkamer, hobby/opslagruimte. De royale keuken (circa 30 m²) met originele bordeaux rode tegels is praktisch ingericht en voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en diepvries. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de 2e verdieping.

De hobbyruimte kenmerkt zich door een sfeervolle uitstraling dankzij de plavuizen vloer, zichtbare balklagen en een wand met in het zicht liggende veldbrandstenen. Dit geeft de ruimte een warm en gezellig karakter.

Aansluitend bereikt u de ruime schuur, geschikt voor het parkeren van maar liefst twee auto's. De schuur heeft een afmeting van circa 18,60 meter lang en 3,70 meter breed. Deze is zowel bereikbaar via de hobbyruimte, de keuken als via de houten openslaande deuren met geïntegreerde loopdeur. Daarnaast is er eveneens gedeeltelijk een verdiepingsvloer aanwezig.

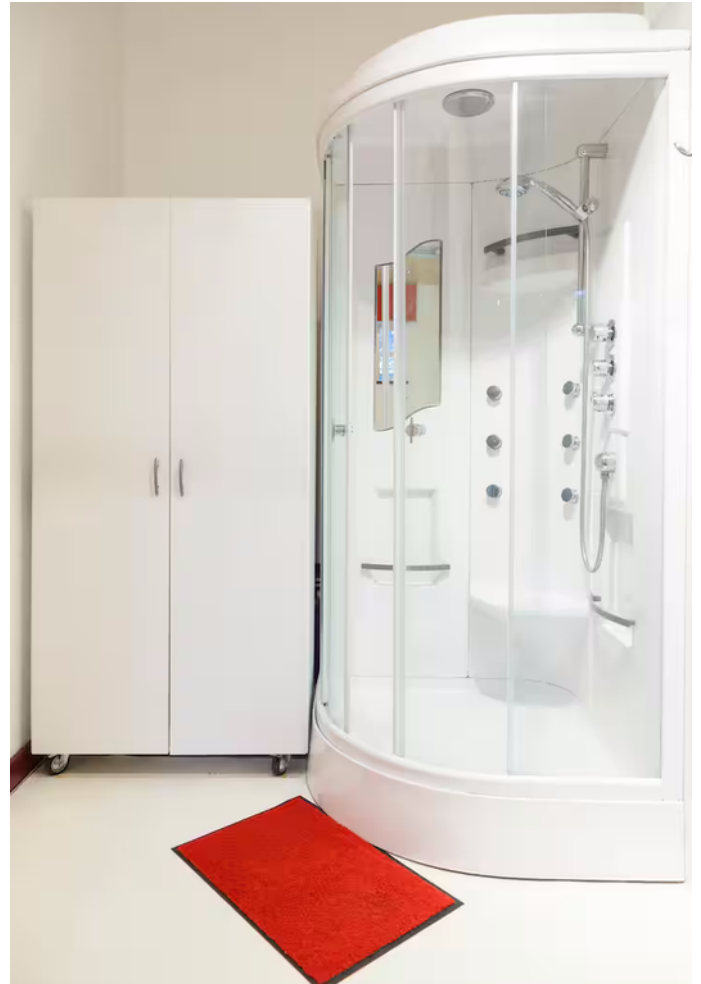
Aan de rechterzijde van het hoofdgebouw is een separaat woongedeelte bereikbaar en toegankelijk via de openslaande glazen deuren en via het tochtportaal. Dit gedeelte beschikt over een woonkamer met open keuken. Aangrenzend is een slaapkamer met badkamer en separaat toilet gelegen.











De indeling

Eerste verdieping & Zolder

Vanuit de centrale hal bereikt men de overloop met vide. De overloop geeft toegang tot een slaapkamer met keukenblok en (stoom)douchecabine aan de voorzijde van het pand. Het is mogelijk om deze kamer tevens te bereiken via het trappenhuis aan de voorzijde van de woning. Echter dient de afgeschermdde deur weer opgemaakt te worden.

Verder bereikt men vanaf de overloop de bergruimte in de schuur en de tweede hobbyruimte met een oppervlakte van circa 44 m².

De tweede verdieping is zoals eerder omschreven bereikbaar via een vaste trap vanuit de keuken. Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, ieder voorzien van een eigen badkamer.

Via een vlizotrap is de zolder te bereiken, waar zich de nieuwe propaan cv-opstelling bevindt.







De indeling

Perceel

De woning is bereikbaar via een ruime oprijlaan. De tuin is gelegen aan de voorzijde van de woning en bestaat uit diverse terrassen en grasvelden. Verder is er ruime parkeervoorziening aanwezig (tot wel 12 auto's).

Optioneel bestaat de mogelijkheid om de huisweide met prachtige vijver en hoogstambomen aan de kopen. De huisweide heeft een oppervlakte van ca. 15.679 m² (1.56.79 ha.) en maakt het mogelijk om paarden en/of (klein)vee aan huis te houden. Heeft u interesse in het aankopen van de huisweide, neem dan contact op met de makelaar.

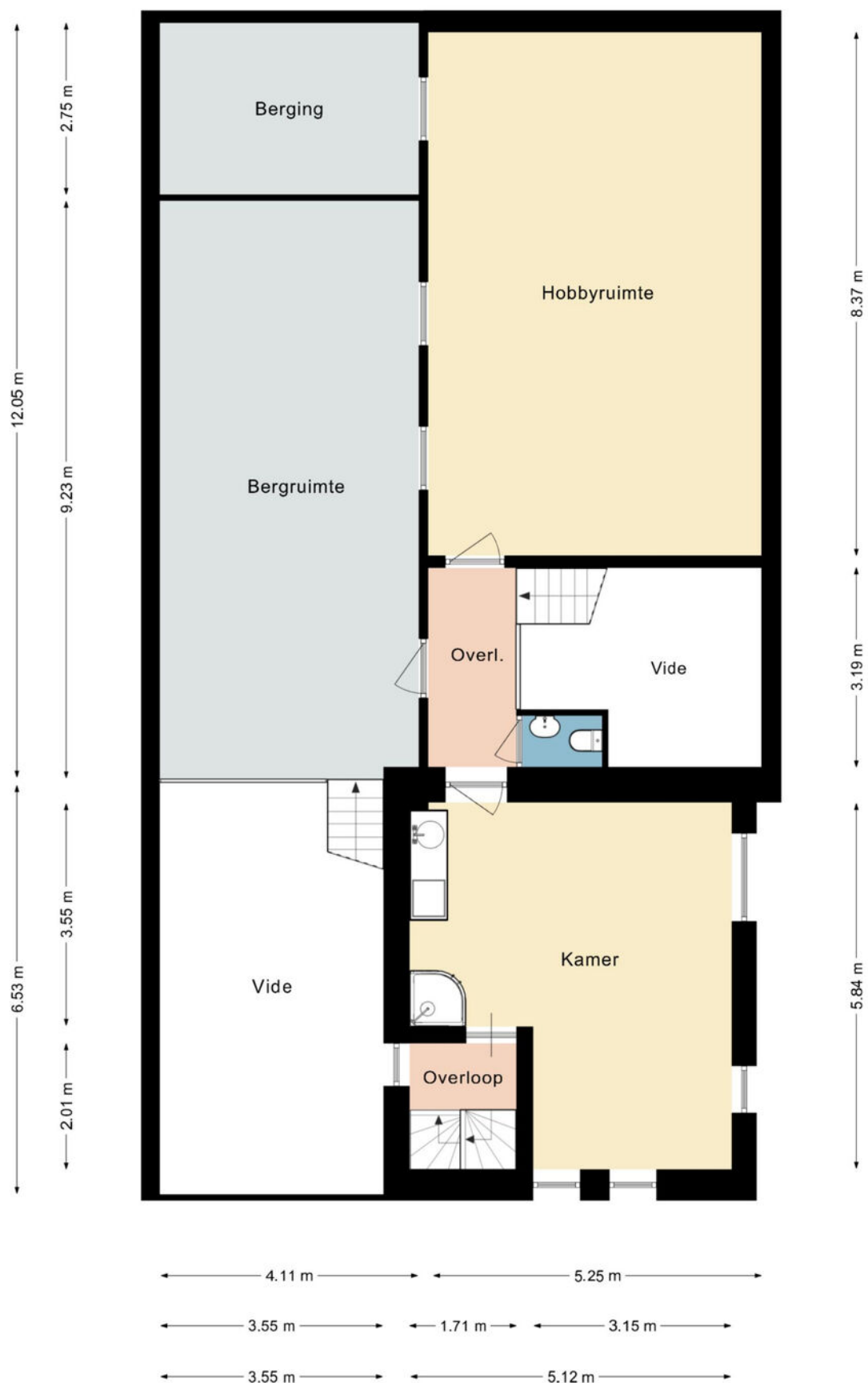


Plattegrond - Begane grond



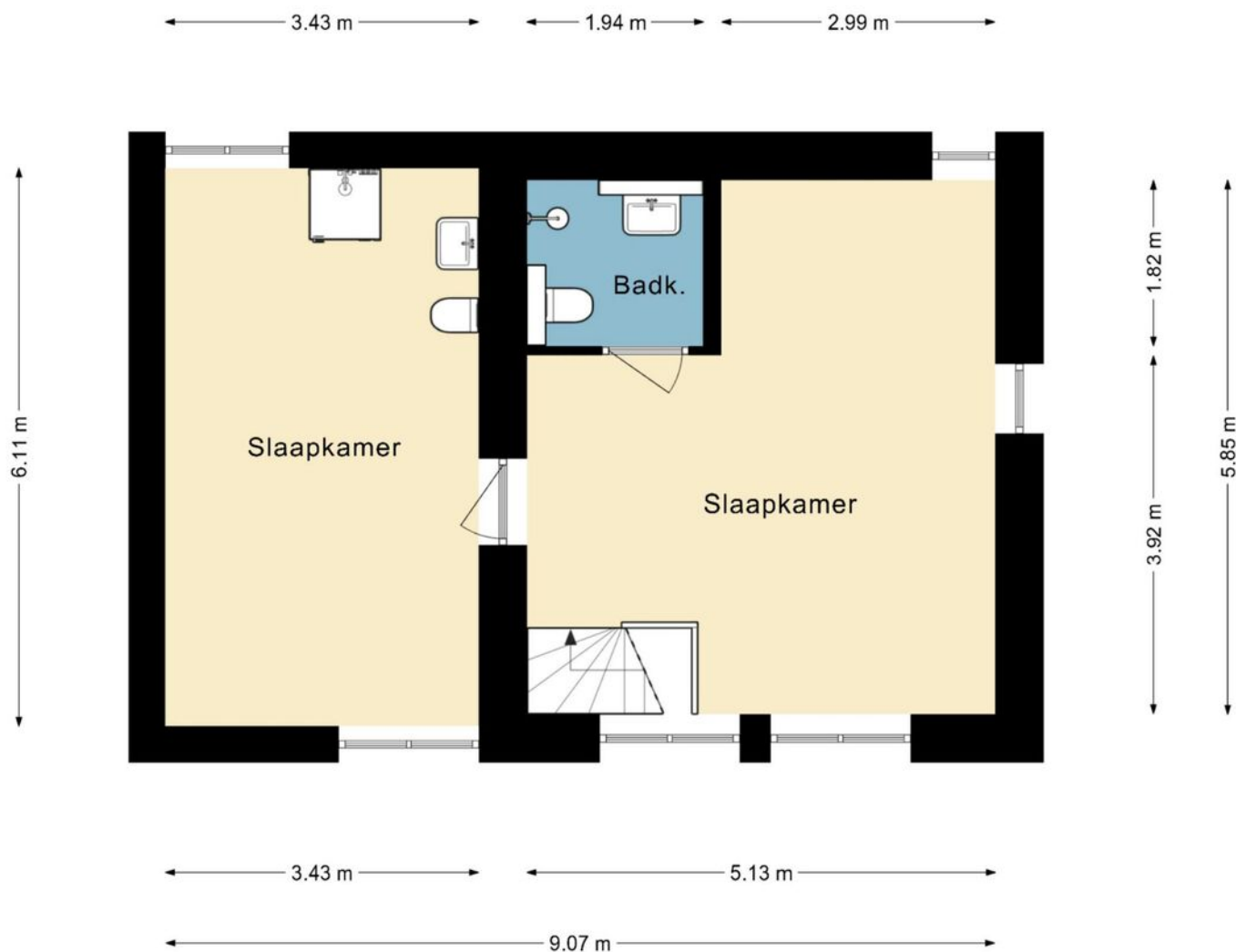
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping



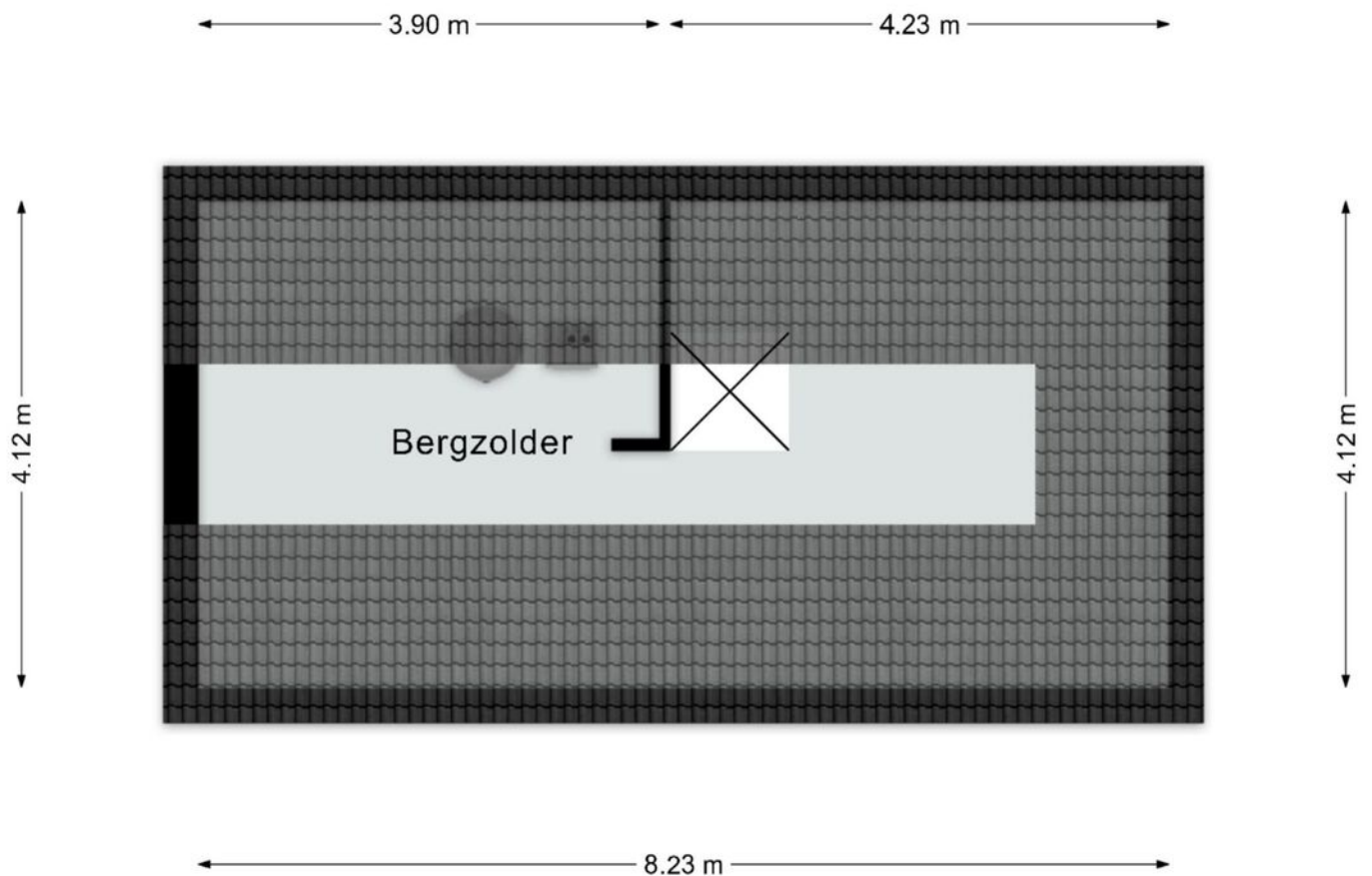
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning

Plattegrond - Tweede verdieping



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

Plattegrond - Zolder



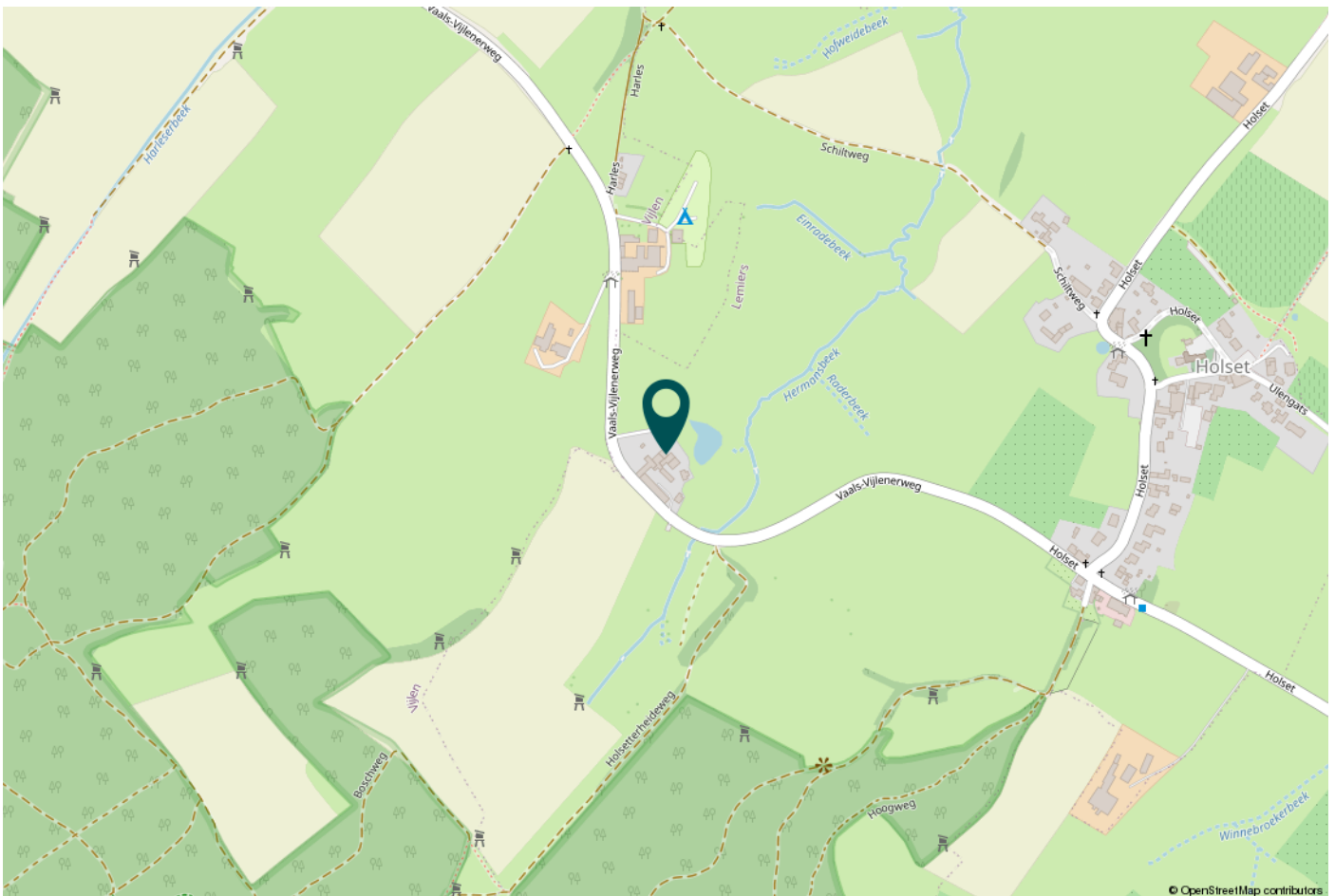
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De woning is gelegen in het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland, tussen de karakteristieke dorpen Holset en Vijlen. Deze omgeving staat bekend om haar glooiende landschap, uitgestrekte weilanden, holle wegen en fraaie vergezichten. Het gebied biedt een unieke combinatie van rust, natuur en ruimte en is bij uitstek geschikt voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven.

In de directe omgeving bevinden zich diverse wandel- en fietsroutes door het heuvelachtige landschap en langs de typische Limburgse vakwerkhuisen en boomgaarden. Het nabijgelegen Vijlen – het hoogstgelegen kerkdorp van Nederland – beschikt over onder meer een dorpswinkel, horeca en diverse recreatieve voorzieningen. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kunt u terecht in Vaals, op korte rijafstand gelegen.

Daarnaast ligt de Duitse stad Aken (Aachen) op circa 15 minuten rijden, waar u een uitgebreid aanbod vindt aan winkels, medische voorzieningen, onderwijsinstellingen en culturele faciliteiten. Ook steden als Maastricht, Heerlen en Sittard zijn goed bereikbaar.



Kadastrale kaart



Het perceel (geel gearceerd) is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie F, nummers 853, 861, 864 en 853 (gedl.), totaal ter grootte van circa 1.928 m².

Het perceel kan optioneel worden uitgebreid met een huisweide (paars gearceerd) kadastraal bekend Vaals, sectie F, nummer 853 gedl. met een oppervlakte van circa 1.56.79 ha. Voor meer informatie neem dan contact op met ons kantoor.

Omgevingsplan / Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de ruime enkelbestemming 'Natuur - Landgoed' toegekend gekregen.

De bestemming laat onder andere wonen, recreatiefverblijf, sociaal-educatieve doeleinden, horeca, congresdoeleinden en kantoren tot 150 m² toe.

Heeft u vragen over de door u gewenste planologische invulling neem dan contact op met de makelaar.

Aantekeningen

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.





**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

**BUITEN
STATE**
makelaars

Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buiten-state doet een aantal zaken net even anders. Zo kiest zij nadrukkelijk voor het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met **www.buitenstate.nl** kan dat nu wel.

Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouw-de kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buiten-leven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate- makelaardijen.

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.





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.

