



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Schalenboschweg 17

*Klimmen*



## Ligt hier uw toekomst?

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



Beate Felix-Pieters  
NVM-makelaar Wonen

+31 (0)6 125 398 15  
[bpieters@aelmans.com](mailto:bpieters@aelmans.com)

**Adres:**

- Schalenboschweg 17, 6343 ED

# Klimmen

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** €
- **Bouwjaar:** 1976
- **Woonoppervlakte:** 133 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 48 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 317 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energie label** A
- **Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
- **Isolatie:** dubbele beglazing

**Overig:**

Zonnepanelen: 16 (eigendom, uit 2022)  
Rolluiken  
Airconditioning begane grond en slaapkamers

# 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

Gelegen op een geliefde, landelijke woonlocatie in het buurtschap Termaar, mogen wij u deze charmante en goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aanbieden.

Vanuit de woning geniet u aan de voorzijde van een prachtig panoramisch uitzicht over het omliggende landschap. De woning is in de loop der jaren gemoderniseerd en beschikt onder meer over een ruime aanbouw, drie slaapkamers, een praktische zolder, afsluitbare carport, een sfeervolle tuin met overkapping en 16 zonnepanelen.

Hier woont u in alle rust, omringd door groen en natuur, terwijl u toch profiteert van een fijne en centrale woonomgeving. Een ideale plek voor wie comfortabel en landelijk wil wonen.



## De indeling

# Begane grond

Vanuit de oprit aan de linkerkzijde van de woning bereikt u de overdekte entree. De hal biedt toegang tot de meterkast, het modern afgewerkte toilet, de woonkamer en de 1e verdieping.

De royale woonkamer kenmerkt zich door de grote raampartijen aan de voorzijde, waardoor u kunt genieten van een prachtig vrij uitzicht over de omliggende landerijen en een aangename lichtinval. Aansluitend bevindt zich de moderne keuken in praktische L-opstelling. Deze is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en spoelbak. Daarnaast beschikt de keuken over volop bergruimte en een stijlvol granieten werkblad.

Vanuit de keuken bereikt u de ruime aanbouw, momenteel ingericht als sfeervolle eetkamer. Dankzij de grote schuifpui staat deze ruimte in directe verbinding met de overkapping en de tuin. Tevens is hier een airconditioning aanwezig voor extra comfort. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne pvc-vloer in combinatie met vloerverwarming.

De royale bijkeuken van circa 16 m<sup>2</sup> is bereikbaar via de eetkamer en beschikt over aansluitingen voor witgoedapparatuur en een wastafel met meubel. Vanuit de bijkeuken heeft u tevens toegang tot de afsluitbare carport, welke middels een rolpoort volledig af te sluiten is. Hierdoor parkeert u uw auto altijd droog en veilig op eigen terrein.











## De indeling

# Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en moderne badkamer. De slaapkamers zijn allen voorzien van een nette laminaatvloer en hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 15 m<sup>2</sup>. Extra comfortabel is dat iedere slaapkamer beschikt over een eigen airco.

De moderne badkamer gemoderniseerd in 2022 is volledig betegeld en uitgerust met een ruime douche, toilet en een wastafel met meubel.

Middels vlizotrap te bereiken bergzolder alwaar de CV ketel is gesitueerd (december 2021, eigendom).







## De indeling

# Tuin

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het westen, waardoor u optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt over een ruim terras met een terrasoverkapping van circa 22 m<sup>2</sup>.

Daarnaast is de tuin grotendeels betegeld en daarmee onderhoudsvriendelijk aangelegd. Verder beschikt de tuin over een vijver en een praktische houten tuinberging voor extra opslagruimte.





## Voorzieningen & installaties:

### Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne groepenkast

Kozijnen: grotendeels kunststof en deels hout  
(garagedeur)

Isolatie: dubbele beglazing

Zonnepanelen: 16 (eigendom, uit 2022)

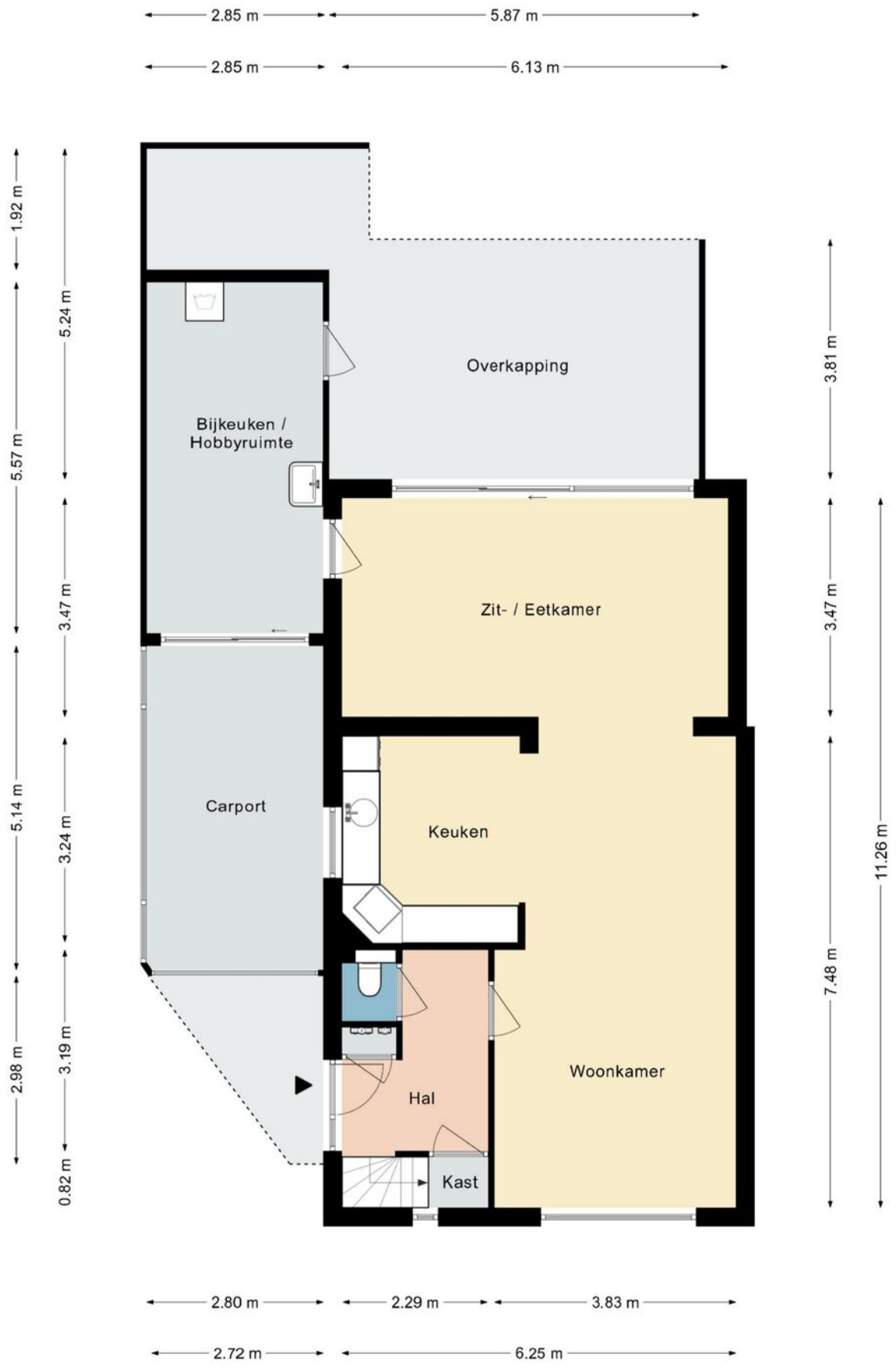
Overig: rolluiken

### Installaties:

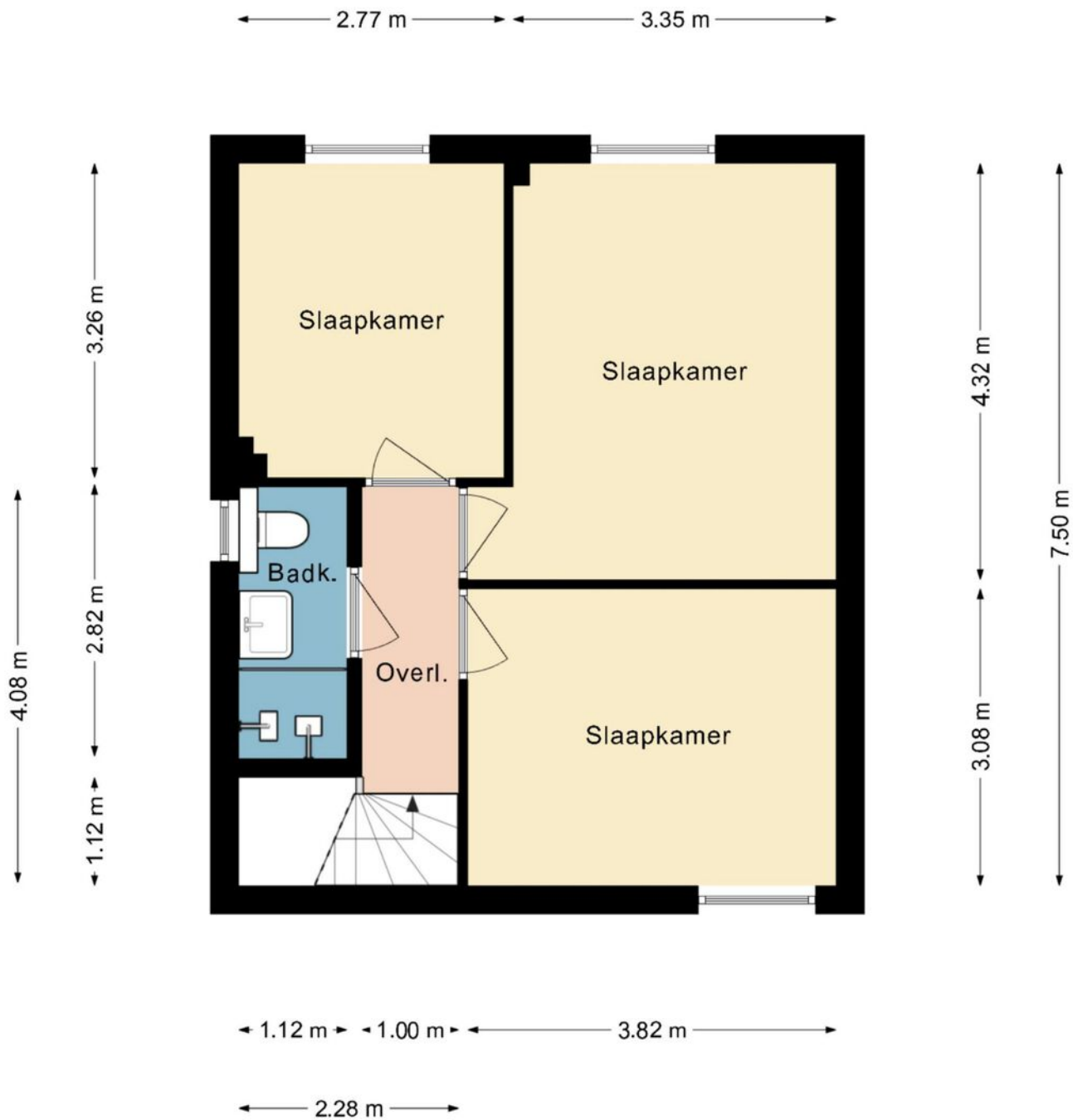
Centrale verwarming: c.v.-ketel Nefit Proline(eigendom, uit 2021), vloerverwarming begane grond

Warm water voorziening: middels c.v.-ketel

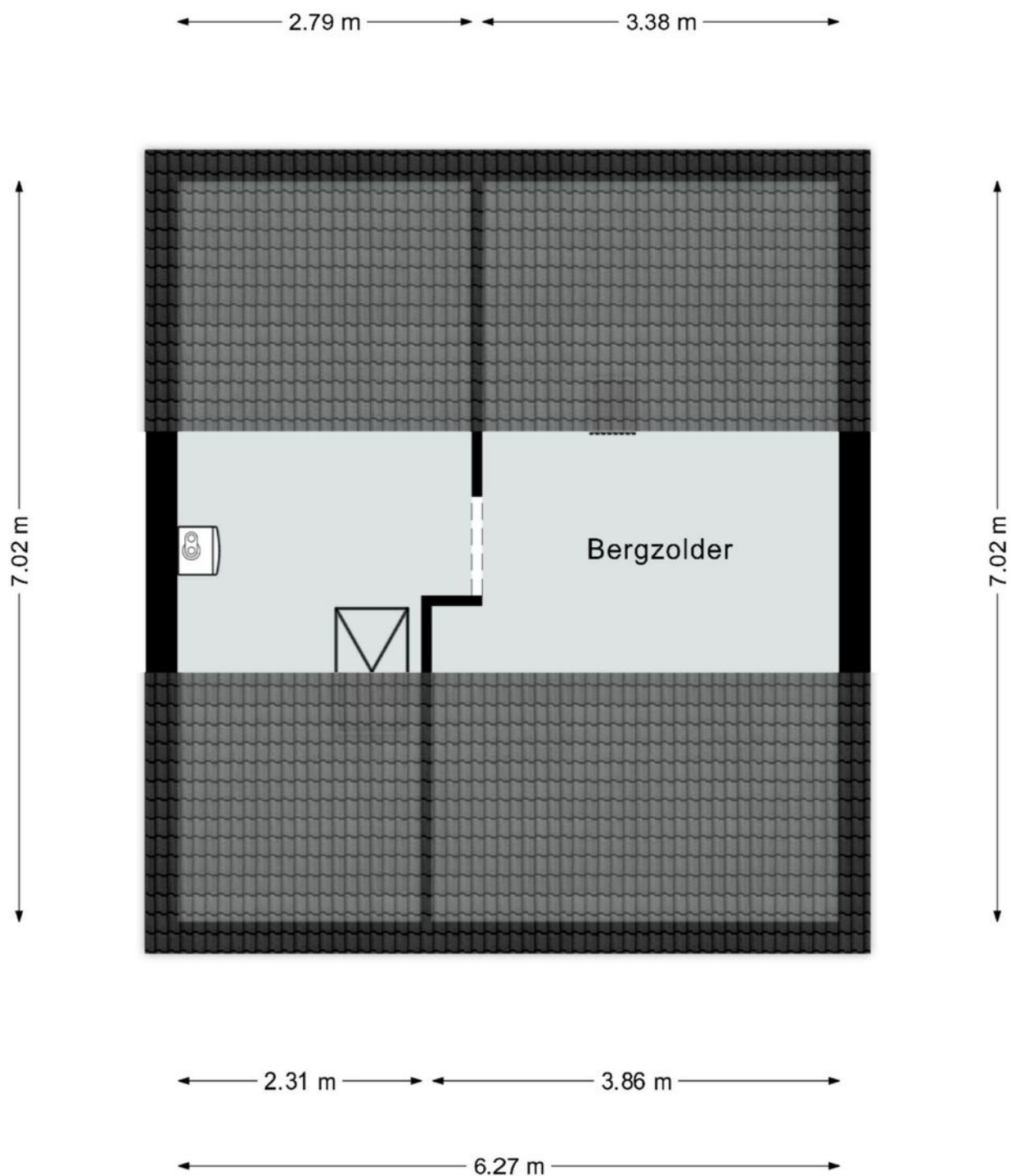
Overig: airconditioning begane grond en slaapkamers



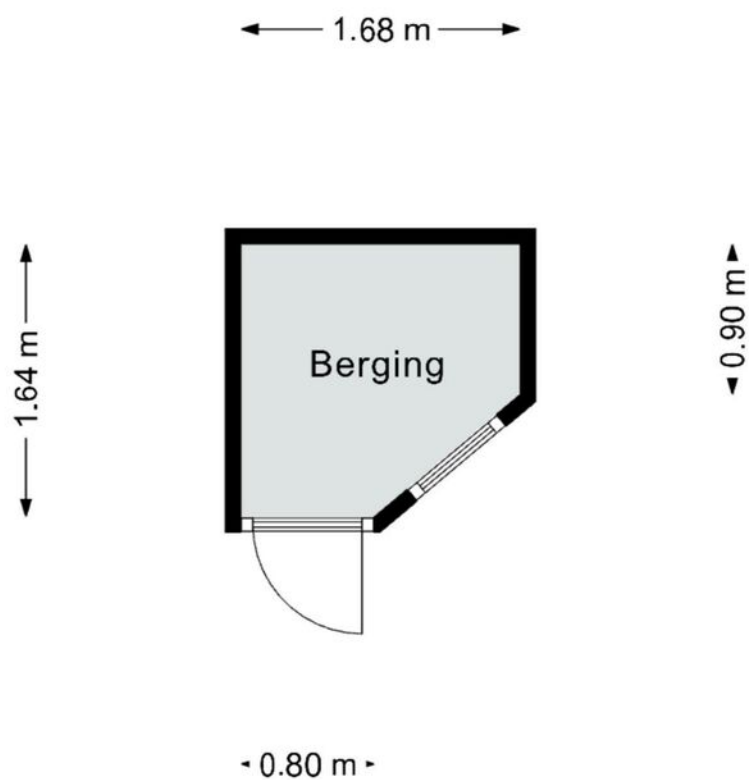
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning



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



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.

# De ligging

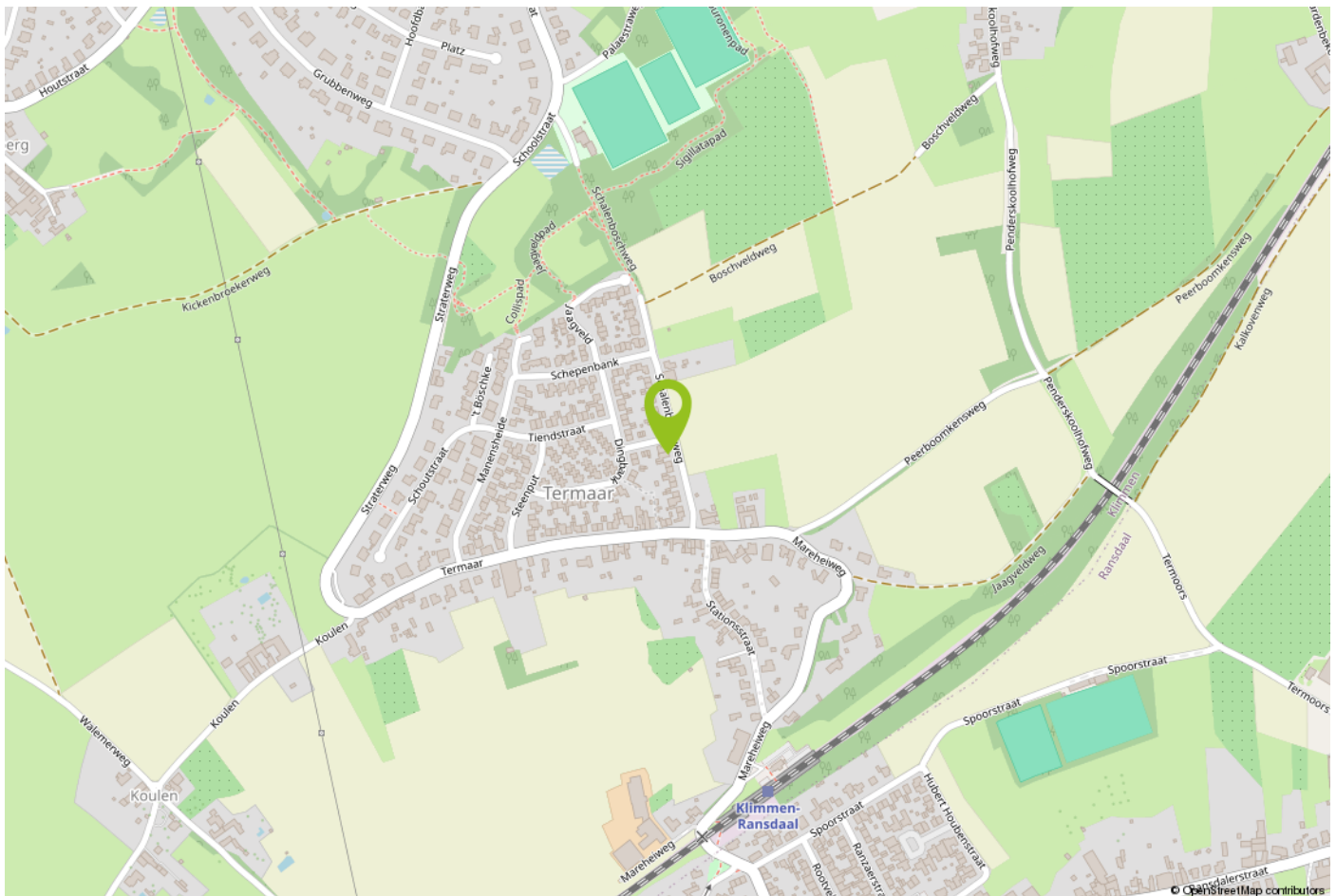
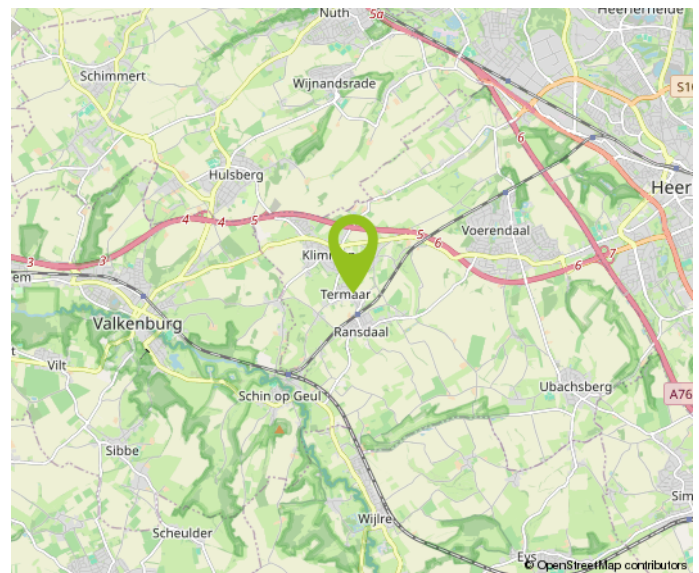
De woning is gelegen in het buurtschap Termaar, gelegen tussen Klimmen en Ransdaal. Termaar is een kindvriendelijke woonwijk en beschikt o.a. over een eigen speeltuin. De basisschool van Klimmen is op loopafstand gelegen. Voor de dagelijkse boodschappen in Valkenburg a/d Geul/ Voerendaal en/of Hulsberg.

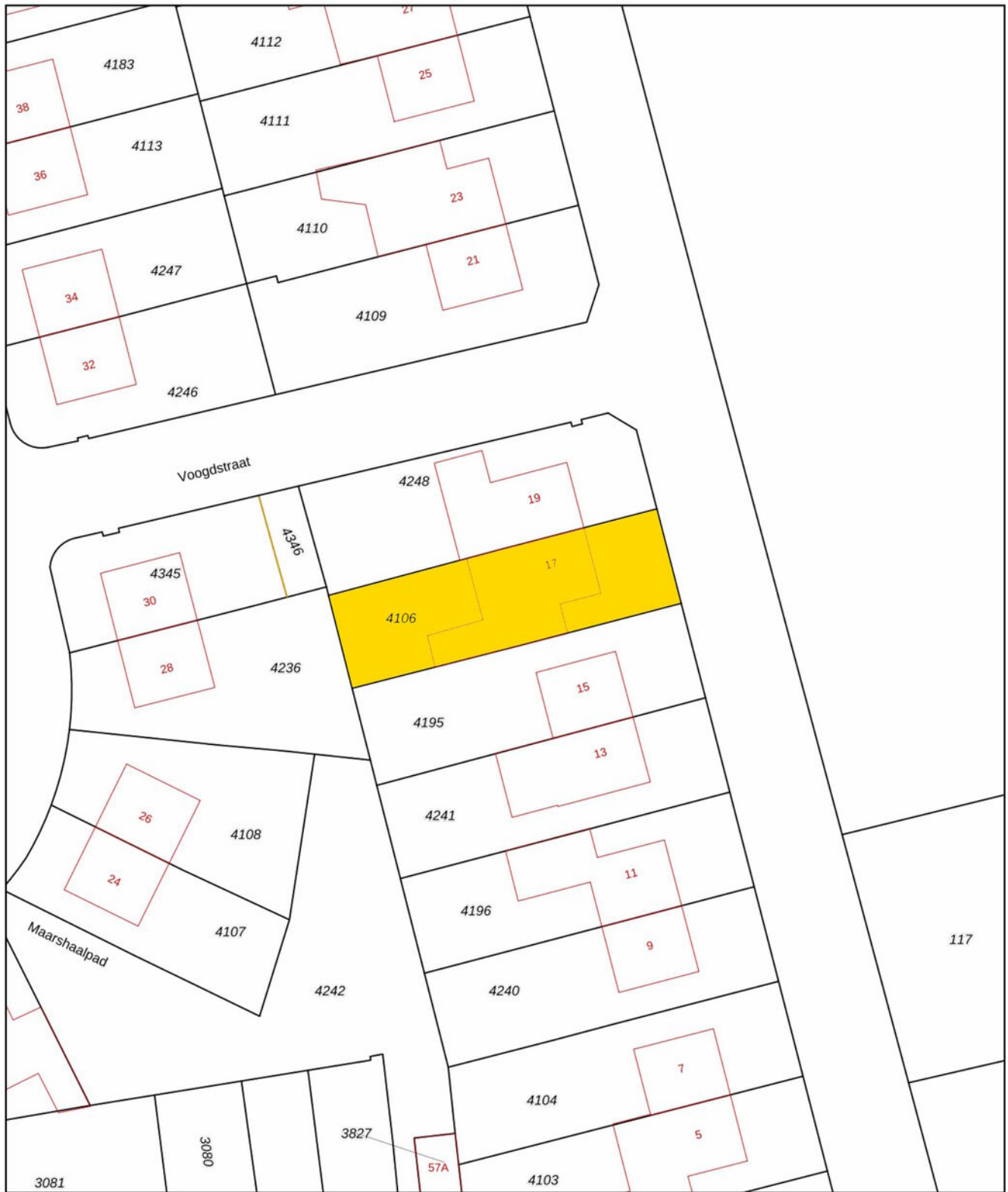
Het openbaar vervoer is goed bereikbaar vanuit Termaar, doordat het buurtschap grenst aan het treinstation Klimmen-Ransdaal. Vanuit Klimmen is er ook een busverbinding.


Vanuit Termaar is de A79 binnen circa 5 autominuten bereikbaar, vanwaar uit men de nabij gelegen steden zoals o.a. Heerlen en Maastricht gemakkelijk kan bereiken.

Ook de natuurliefhebber is hier op de juiste plek.

Termaar wordt omringd door het Limburgse heuvellandschap en diverse wandelpaden om hiervan te kunnen genieten.





<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 Klimmen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4106</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>	
---	---	---

# 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