



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Dorpstraat 33

Ulestraten



Ligt hier uw toekomst?

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



Patrick van Holten
NVM Register Makelaar &
Taxateur

043 303 0117
pvanholten@aelmans.com

Dorpstraat 33, 6235 AC

Ulestraten

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 515.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1962
- **Woonoppervlakte:** 153 m²
- **Externe bergruimte:** 16 m²
- **Perceeloppervlakte:** 490 m²

Energie:

- **Energie label** D
- **Verwarming:** C.v.-ketel Remeha (eigendom, 2015)
- **Isolatie:** dakisolatie (Unidek), gedl. gevelisolatie en dubbele beglazing
- **Zonnepanelen:** 16 stuks (eigendom, 2022)

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.*

Unieke kans

Vrijstaand wonen in een rustige straat op een geliefde locatie in Ulestraten! Aan de Dorpstraat 33 bevindt zich deze instapklare en uitstekend onderhouden eengezinswoning, waar ruimte, comfort en sfeer perfect samenkomen. De lichte L-vormige woonkamer met open keuken vormt het hart van de woning en biedt een prettig uitzicht op de verzorgde achtertuin. Met een praktische bijkeuken, vier slaapkamers en een handige bergzolder is er volop ruimte voor het hele gezin.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime oprit met overkapping, geschikt voor maar liefst vier auto's. Buiten geniet u van een fraai aangelegde tuin met veel privacy, een terras, gazon, berging en een gezellige houten overkapping. Een heerlijke plek om direct thuis te komen en jarenlang van te genieten.



De indeling

Begane grond

U betreedt de woning via de entree en bereikt zo de meterkast en de toiletruimte met fonteintje.

Bij binnenkomst valt meteen de ruime L-vormige woonkamer van ca. 34 m² op. Dankzij de raampartijen geniet deze leefruimte van een prettige hoeveelheid daglicht gedurende de hele dag. De aanwezige houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor een gezellige en praktische leefruimte ontstaat waar koken, tafelen en ontspannen naadloos in elkaar overlopen.

Vanuit de keuken heeft u bovendien een prettig zicht op de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

De open keuken van ca. 13 m² voorziet in een nette keukenopstelling met een koel-vriescombinatie, magnetron, vaatwasser, gootsteen en 5-pits gasfornuis met 2 ovens en een grill.

Ook aan praktisch gemak is gedacht.

Via een klein tussenportaal, alwaar de cv-ketel is geïnstalleerd, bereikt u de bijkeuken van ca. 14 m².

De bijkeuken biedt toegang tot de tuin, extra bergruimte en is voorzien van een keukenblok met gootsteen en de aansluiting voor witgoedapparatuur.











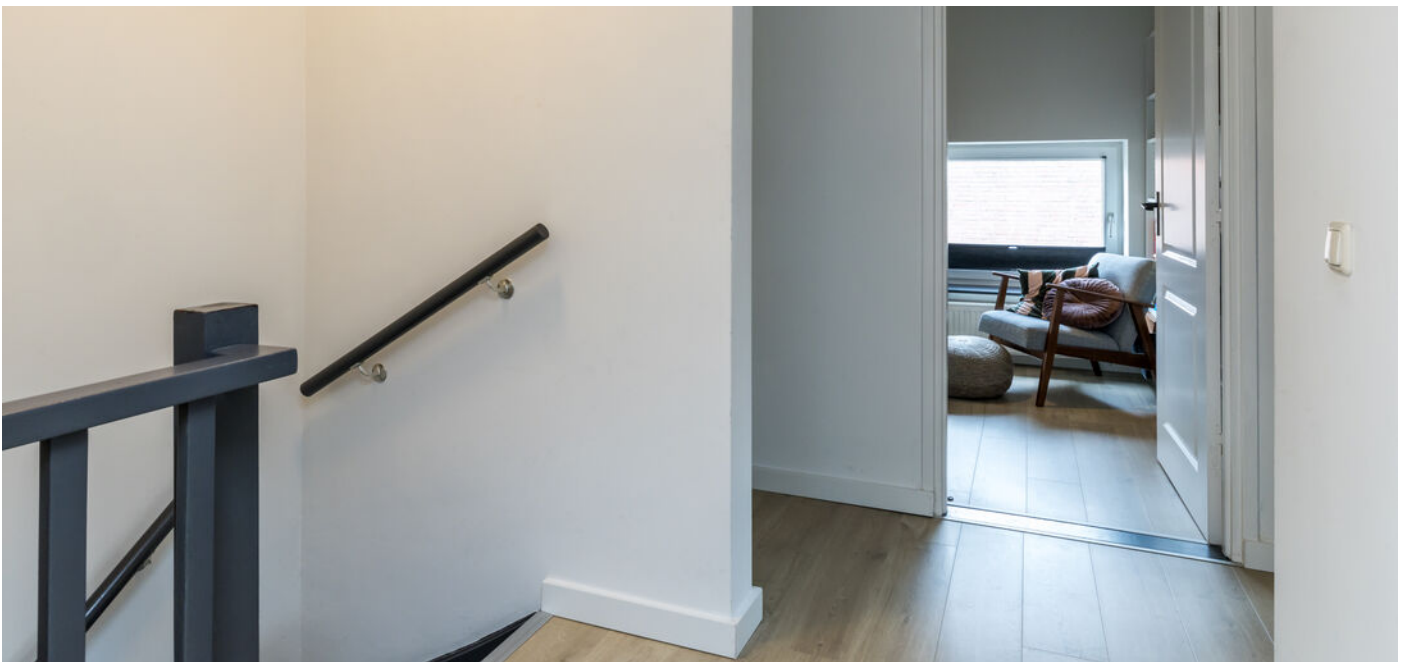




De indeling

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers en een badkamer, ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of hobbyliefhebbers. Slaapkamer 1 van ca. 14 m² is voorzien van een op maat gemaakte inbouwkast en een velux-raam. Slaapkamer 2 van ca. 15 m², slaapkamer 3 van ca. 9 m² en slaapkamer 4 van ca. 11 m². De moderne badkamer van ca. 8 m² biedt een dubbele vaste wastafel in een badmeubel, ruime inloopdouche, toilet, ligbad en mechanische ventilatie. Met uitzondering van de badkamer is deze gehele verdieping voorzien van een nette laminaatvloer.













De indeling

Zolder & Kelder

Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder voor het netjes opbergen van seizoenspullen en andere zaken die u graag binnen handbereik houdt.

De bergzolder is bereikbaar middels een vlizotrap

Vanuit de keuken bereikt u de uit mergel opgetrokken gewelfde provisiekelder van ca. 13 m² met voldoende bergruimte.



De indeling

Tuin

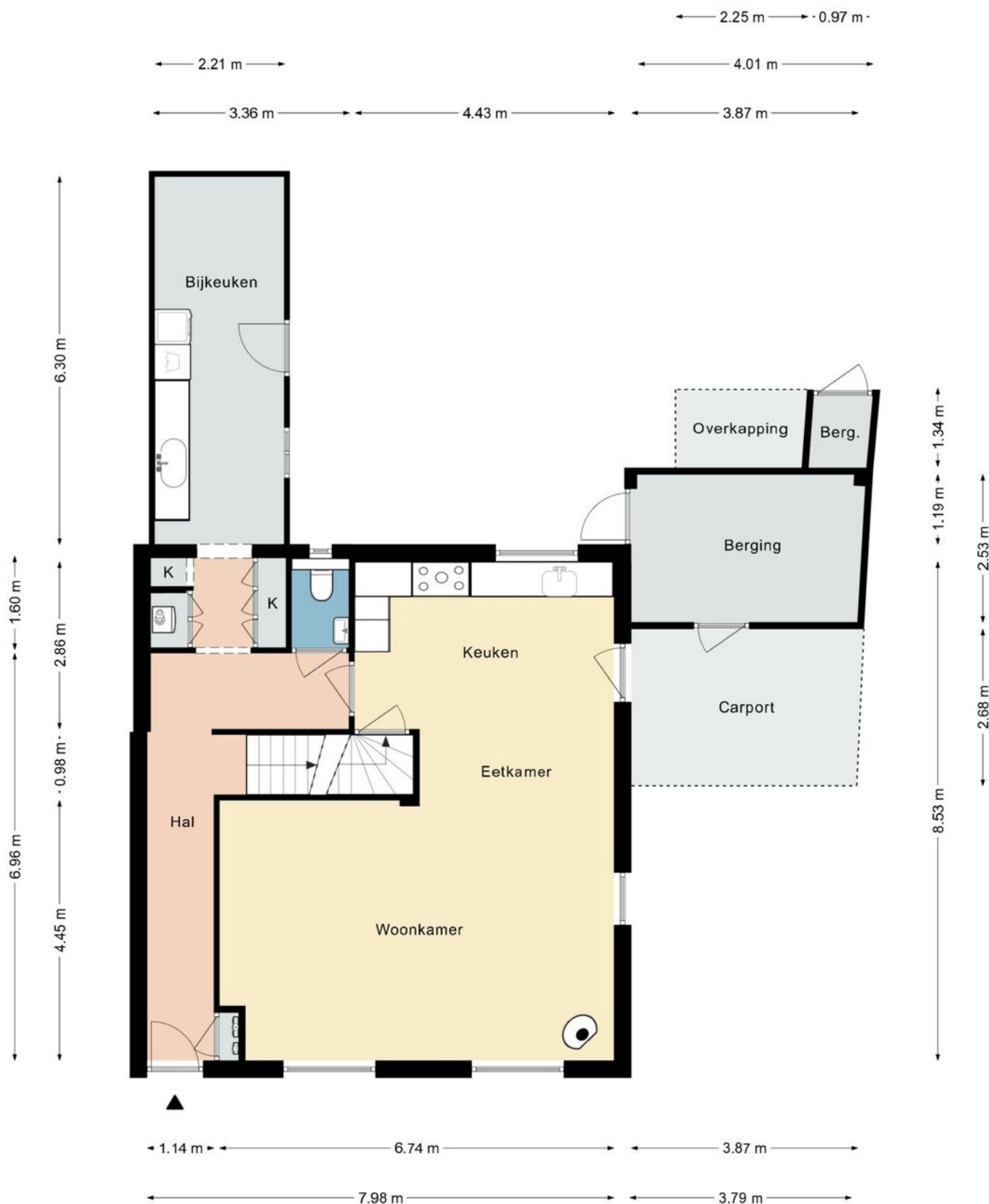
Buiten wacht een verzorgde achtertuin waar privacy en ontspanning centraal staan. Hier geniet u van een ruim terras, een fraai gazon en een praktische berging met toegang tot de oprit. De sfeervolle houten overkapping van ca. 17 m² met een bergruimte van ca. 6 m² vormt een heerlijke plek om tot in de late uurtjes te genieten van het buitenleven, ongeacht het seizoen.





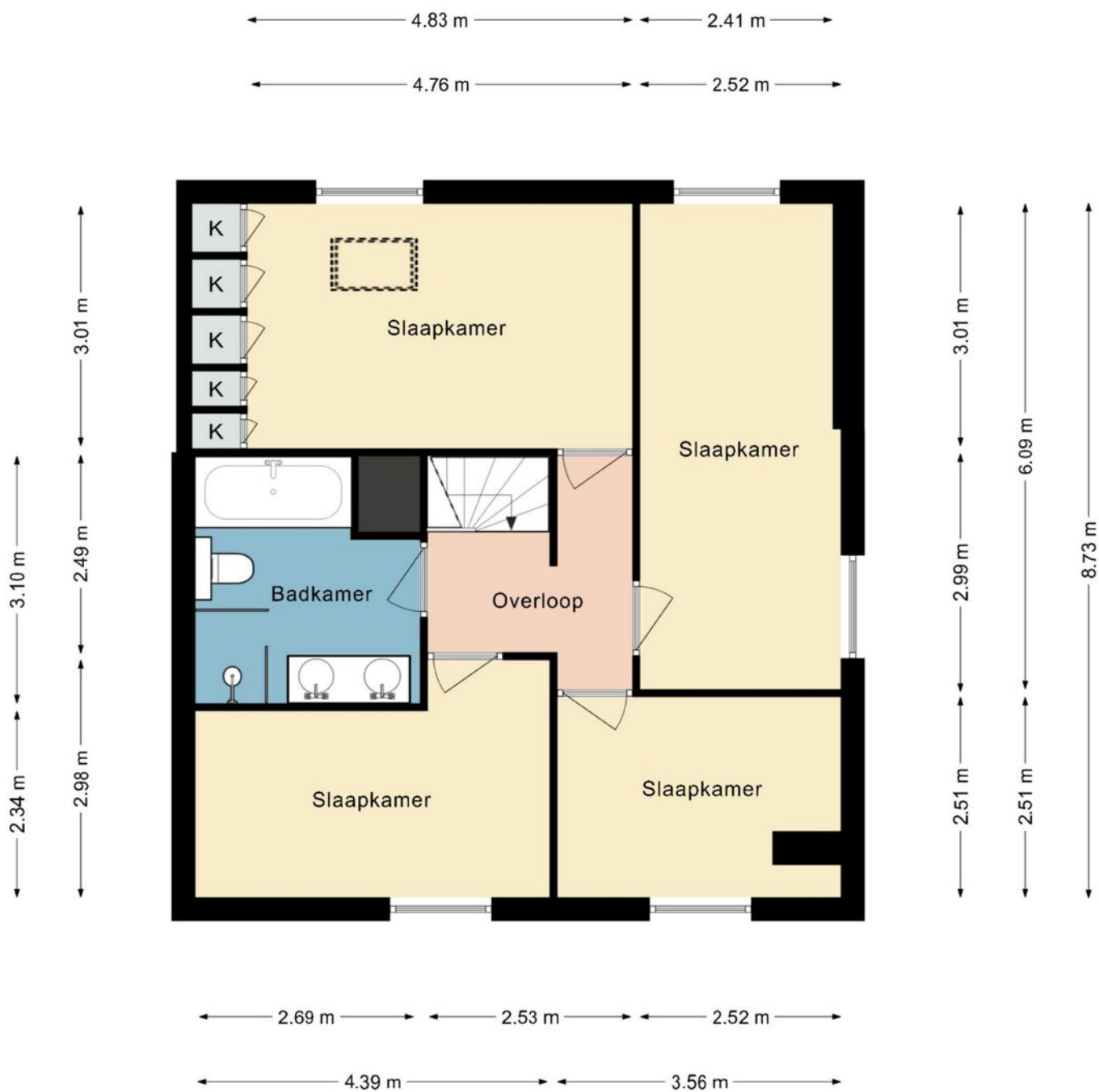


Plattegrond - Begane grond



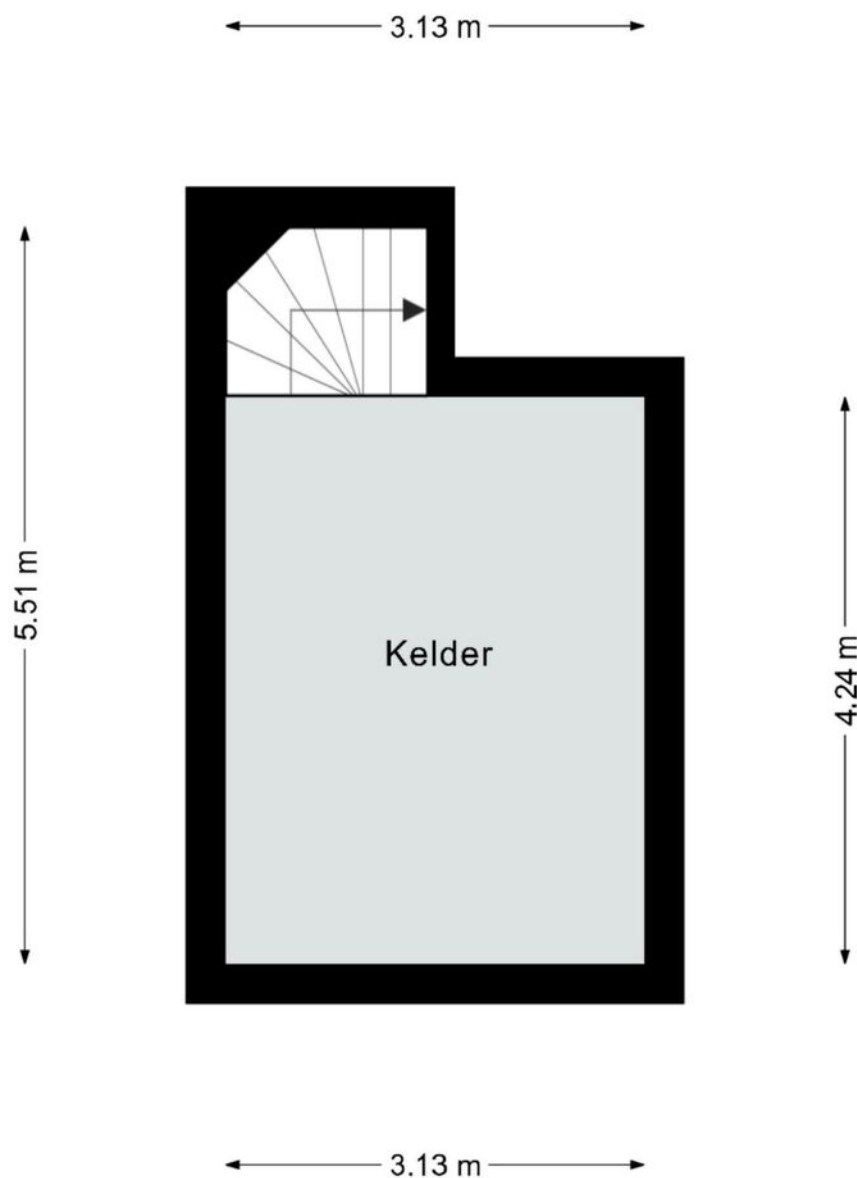
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping



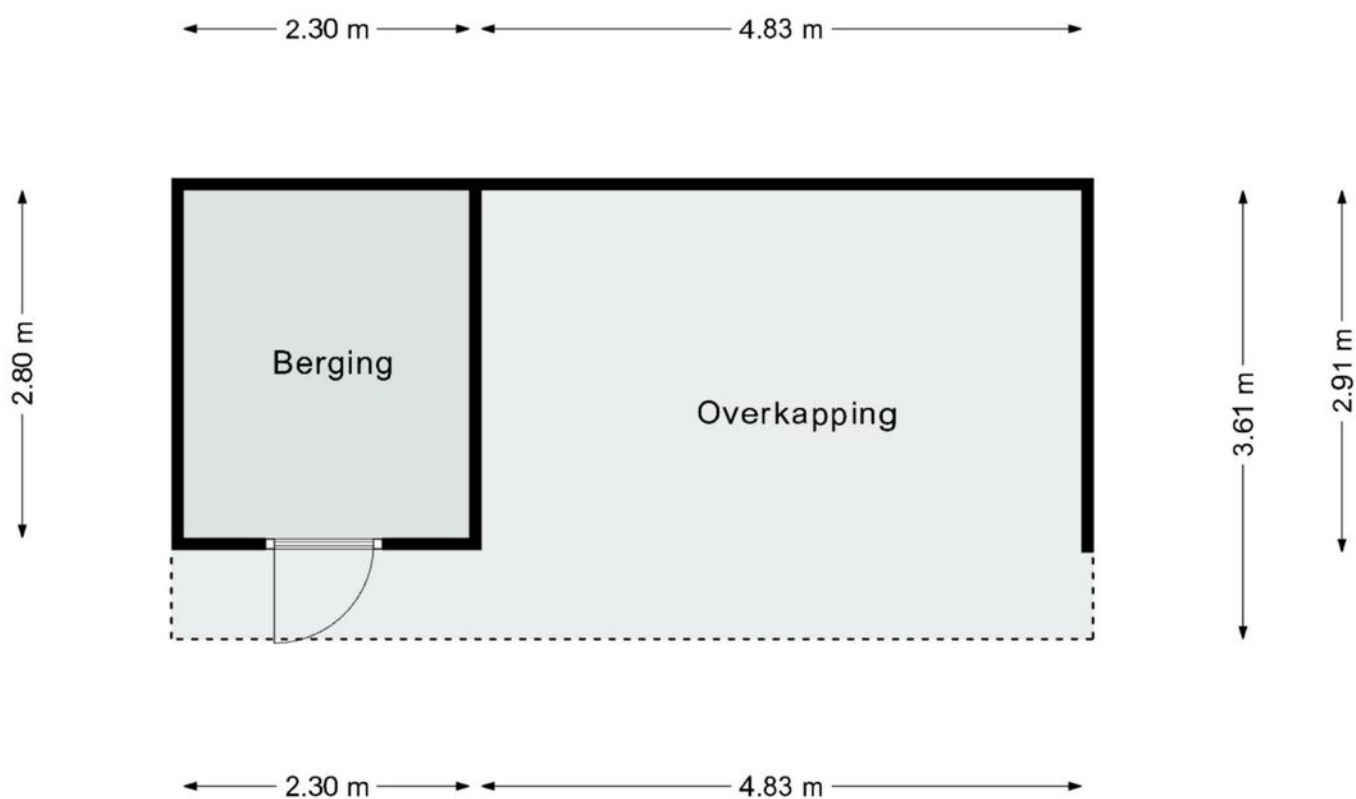
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Kelder



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

Plattegrond - Overkapping met berging



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

De ligging

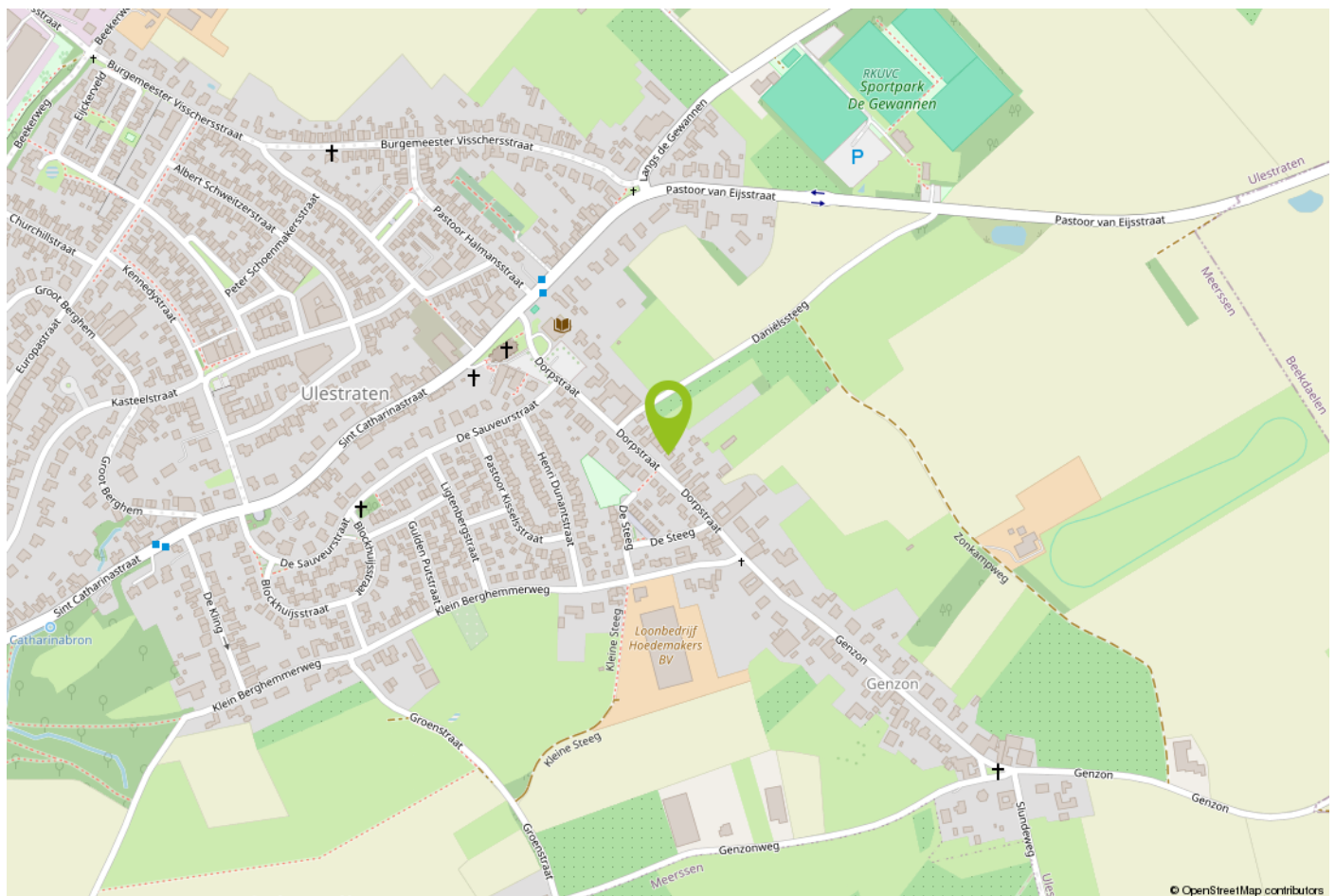
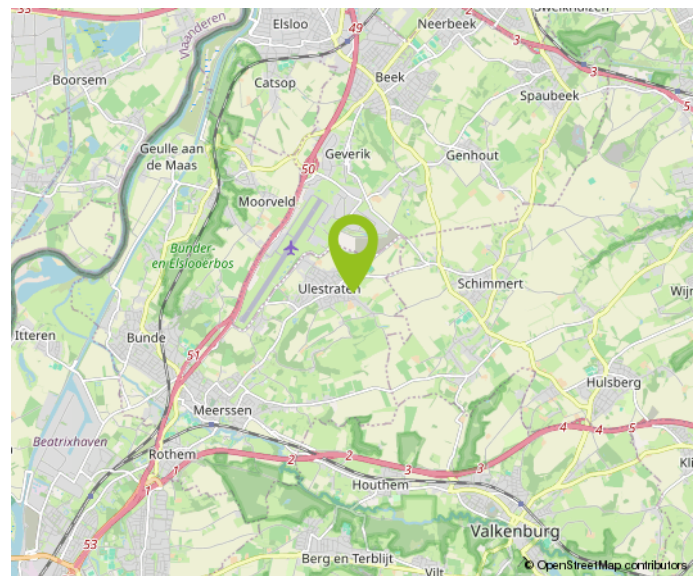
Ulestraten, een dorp met een gemoedelijke sfeer en een actieve gemeenschap. Voorzieningen zoals basisschool, sportfaciliteiten en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Op ca. 50 meter afstand is bovendien een ruime speeltuin aanwezig.

Dankzij de centrale ligging is de bereikbaarheid uitstekend.

Binnen enkele minuten zijn de aansluitingen naar de A2 en A79 bereikbaar, waardoor steden als Maastricht, Heerlen en Sittard makkelijk te bereiken zijn. Ook Maastricht-Aachen Airport en het treinstation in Meerssen liggen in de nabijheid, wat de locatie aantrekkelijk maakt voor zowel werk als vrije tijd.

De groene omgeving nodigt daarnaast uit tot wandelen en fietsen, met fraaie routes door het Limburgse heuvellandschap.

Zo combineert deze woonplek de rust van het dorp met de voordelen van goede verbindingen en uitgebreide voorzieningen.



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.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans