



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Heiligerweg 10

*Margraten*



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Margraten. 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](mailto:pvanholten@aelmans.com)

Heiligerweg 10, 6269 NM

# Margraten

## Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 645.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 2018
- **Woonoppervlakte:** 177 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** 31 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 29 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 333 m<sup>2</sup>

## Energie:

- **Energielabel** A
- **Verwarming:** vloerverwarming i.c.m. HR-ketel Itho Daalderop Base Cube (2018, eigendom)
- **Isolatie:** geheel geïsoleerd en HR++ beglazing
- **Zonnepanelen:** 13 stuks (2022, eigendom)

## Overig:

- Hardhouten kozijnen bezet met HR++ glas
- De begane grond is voorzien van vloerverwarming
- De tuin is op het zuiden georiënteerd
- 5 ruime slaapkamers
- 2 badkamers
- Garage met carport
- Elektrische rolluiken aan de achtergevel met Somfy-motoren, bedienbaar via afstandsbediening en app. Tevens nog uittebreiden.

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten 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

In de populaire nieuwbouwwijk 'De Bloesemgaard' bieden wij deze compleet uitgevoerde en instapklare geschakelde woning aan. De woning beschikt over een comfortabel woonoppervlak van circa 177 m<sup>2</sup> met lichte, strak afgewerkte leefruimtes, vijf slaapkamers, een carport, een ruime inpandig bereikbare garage en een achtertuin met overkapping en een ideale zonligging (zuid georiënteerd).



## De indeling

# Begane grond

Via de carport bereikt u droog de overdekte entree van de woning. De hal biedt toegang tot de halfhoog betegelde toiletruimte met fonteintje, de meterkast, een praktische garderobehoek en de trapberging. Vanuit de hal betreedt u de royale leefruimte van in totaal ca. 50 m<sup>2</sup>, waar de woonkamer en de open keuken naadloos in elkaar overlopen. De sfeervolle woonkamer geniet van een fraaie hoeveelheid daglicht dankzij de grote raampartijen en de openslaande tuindeuren, die zorgen voor een optimale verbinding met de achtertuin. De aanwezige gashaard vormt een warm en stijlvol middelpunt van de woonkamer.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is compleet uitgerust met een vaatwasser, een spoelbak met Quooker, een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast. Slim weggewerkt in de kastenwand bevindt zich de toegang tot de praktische was-/bergruimte van ca. 4 m<sup>2</sup> met de aansluitingen voor witgoedapparatuur. Vanuit hier bereikt u de ruime garage ca. 21,5 m<sup>2</sup>, die is voorzien van een elektrische sectionaalpoort. Aansluitend bevindt zich een extra bergruimte ca. 9 m<sup>2</sup> met keukenblok, ideaal voor extra opslag. Deze ruimte beschikt bovendien over een directe toegang tot de achtertuin.













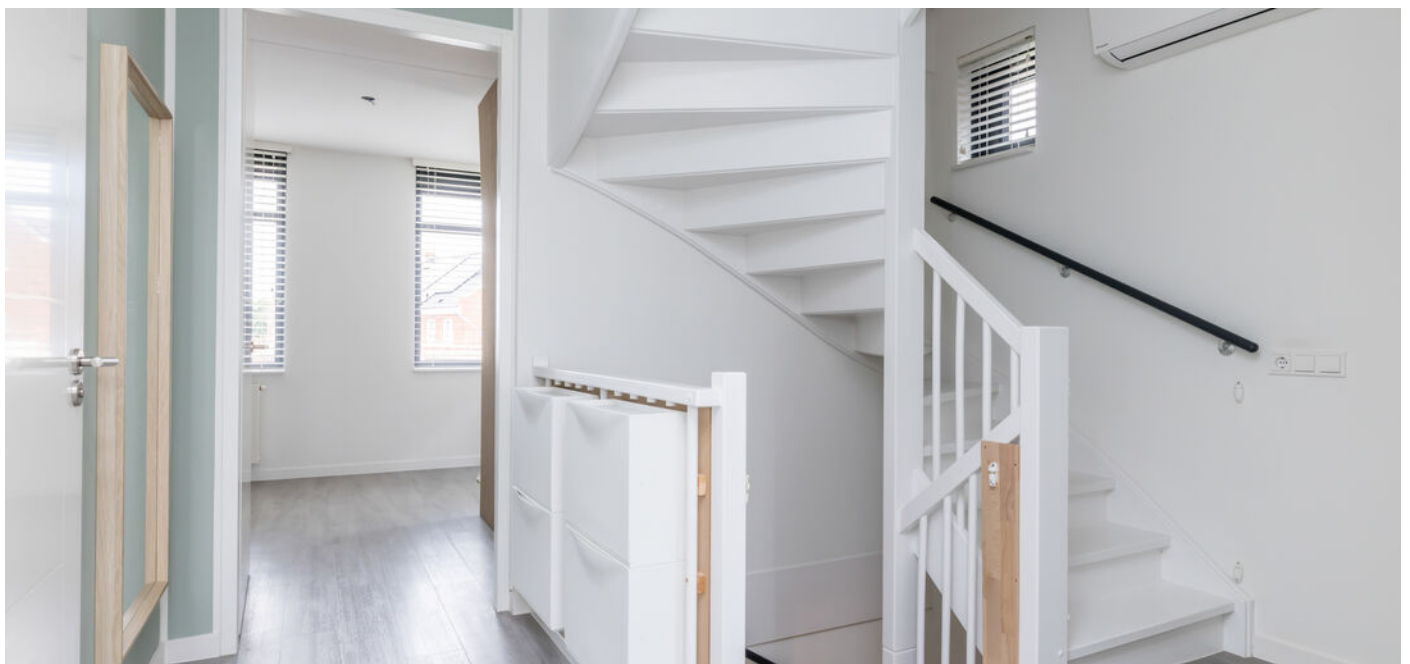
## De indeling

# Eerste verdieping

De overloop, voorzien van een airconditioning, biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet met fonteyntje. De drie slaapkamers hebben een prettige indeling en zijn ruim van opzet. Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van ca. 19,6 m<sup>2</sup>, slaapkamer 2 van ca. 12 m<sup>2</sup> en slaapkamer 3 van ca. 6 m<sup>2</sup>.

Dankzij de aanwezige airconditioning op de overloop blijft ook deze verdieping aangenaam van temperatuur tijdens warme dagen.

De volledig betegelde badkamer van ca. 5,5 m<sup>2</sup> is modern uitgevoerd en beschikt over een dubbele vaste wastafel met stijlvol badmeubel, een ruime inloopdouche en mechanische ventilatie.









## De indeling

# *Tweede verdieping*

De via een vaste trap bereikbare tweede verdieping is multifunctioneel te gebruiken. Via de overloop bereikt u de tweede badkamer, twee slaapkamers en een praktische technische ruimte. De tweede badkamer heeft een oppervlakte van ca. 3 m<sup>2</sup> en is uitgerust met een vaste wastafel, een toilet en een douchecabine. Deze extra badkamer maakt de verdieping uitermate geschikt voor grotere gezinnen of logerende gasten. Slaapkamer 4, met een oppervlakte van circa 13 m<sup>2</sup>, is voorzien van een dakkapel, een dakraam en praktische bergruimte achter de kastenwand.

Slaapkamer 5 is ca. 16,5 m<sup>2</sup> groot en beschikt eveneens over een dakraam en handige bergruimte achter de kastenwand.

De gehele verdieping kenmerkt zich door de hoge nok, waardoor alle ruimtes een aangenaam ruimtelijk en licht karakter hebben.

Ook is er airconditioning aanwezig op de twee verdieping.









## De indeling

# Tuin

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u vrijwel de gehele dag kunt genieten van de zon. Direct aan de woning bevindt zich een ruime overkapping van ca. 15 m<sup>2</sup>, voorzien van verlichting en een zonneschermb. Hierdoor is het een heerlijke plek om zowel overdag als in de avonden comfortabel buiten te verblijven.

De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een ruim terras, een verzorgd gazon en kleurrijke bloemborders.

De combinatie van groen en een uitstekende zonligging maakt dit een aangename buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen.

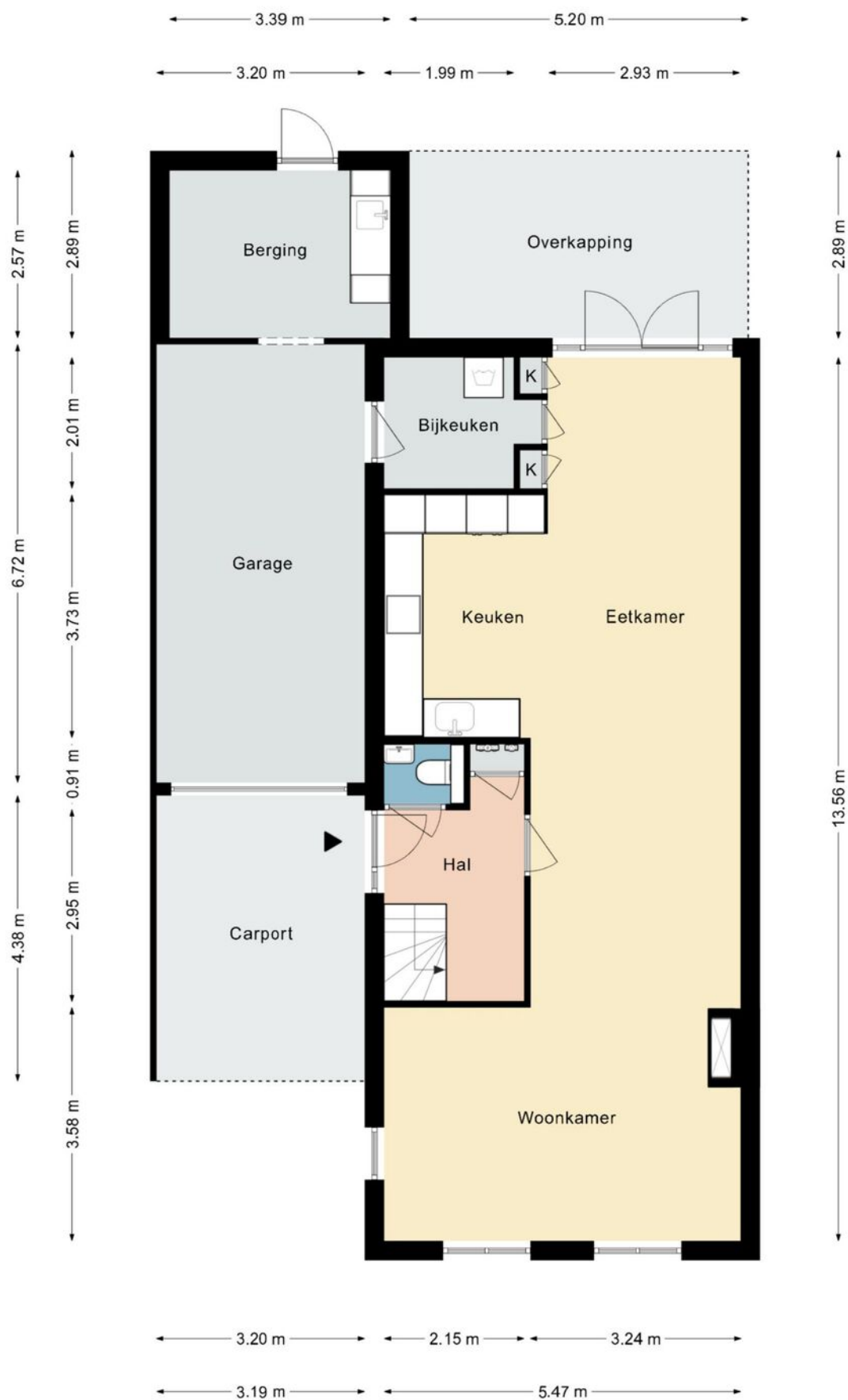
De royale oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein. Dankzij de aanwezige carport staat uw auto bovendien beschermt geparkeerd en bereikt u de entree van de woning altijd droog.

Daarnaast is de oprit uitgerust met een laadpunt voor een elektrische auto.



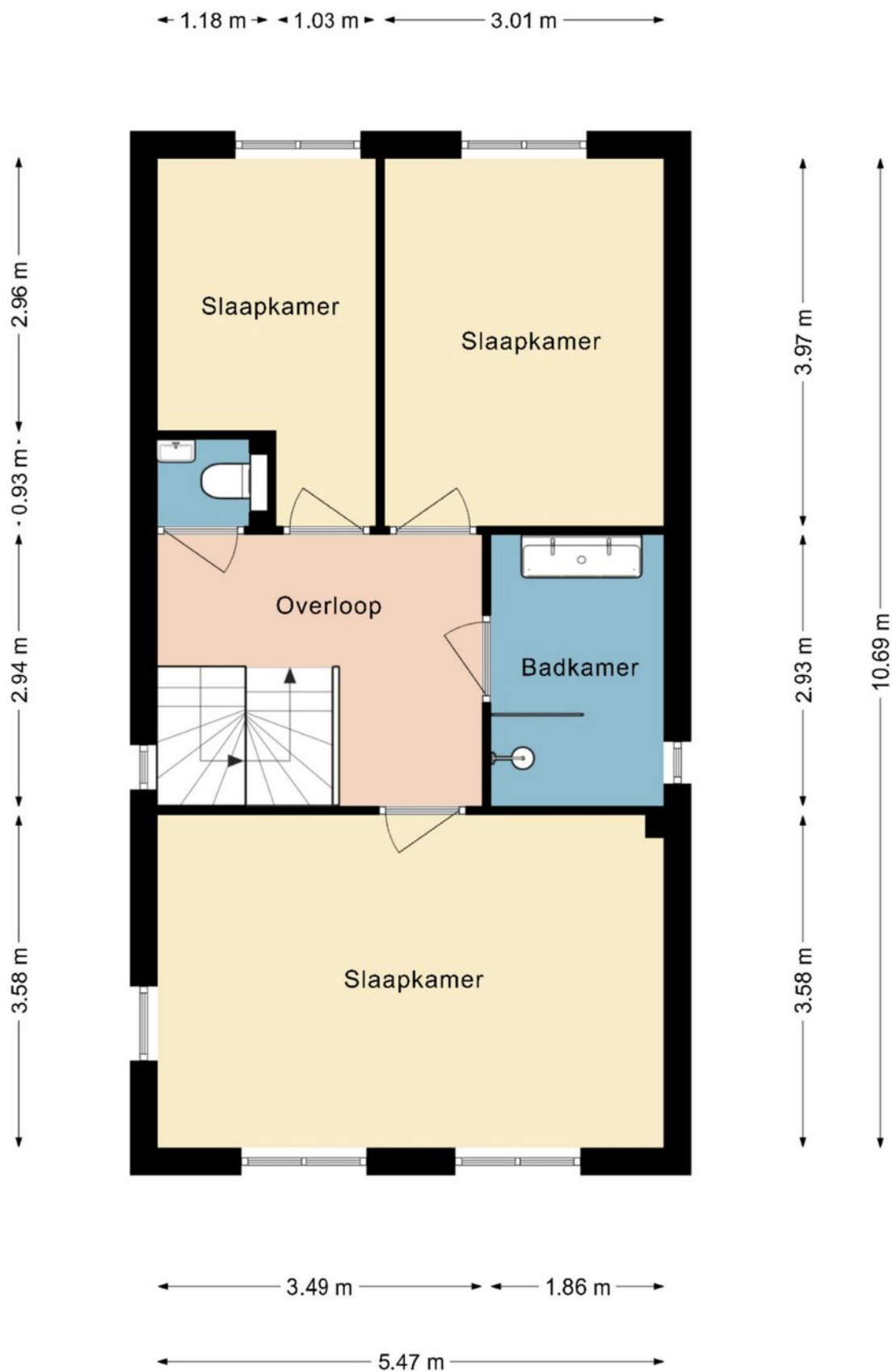


# Plattegronden - Begane grond



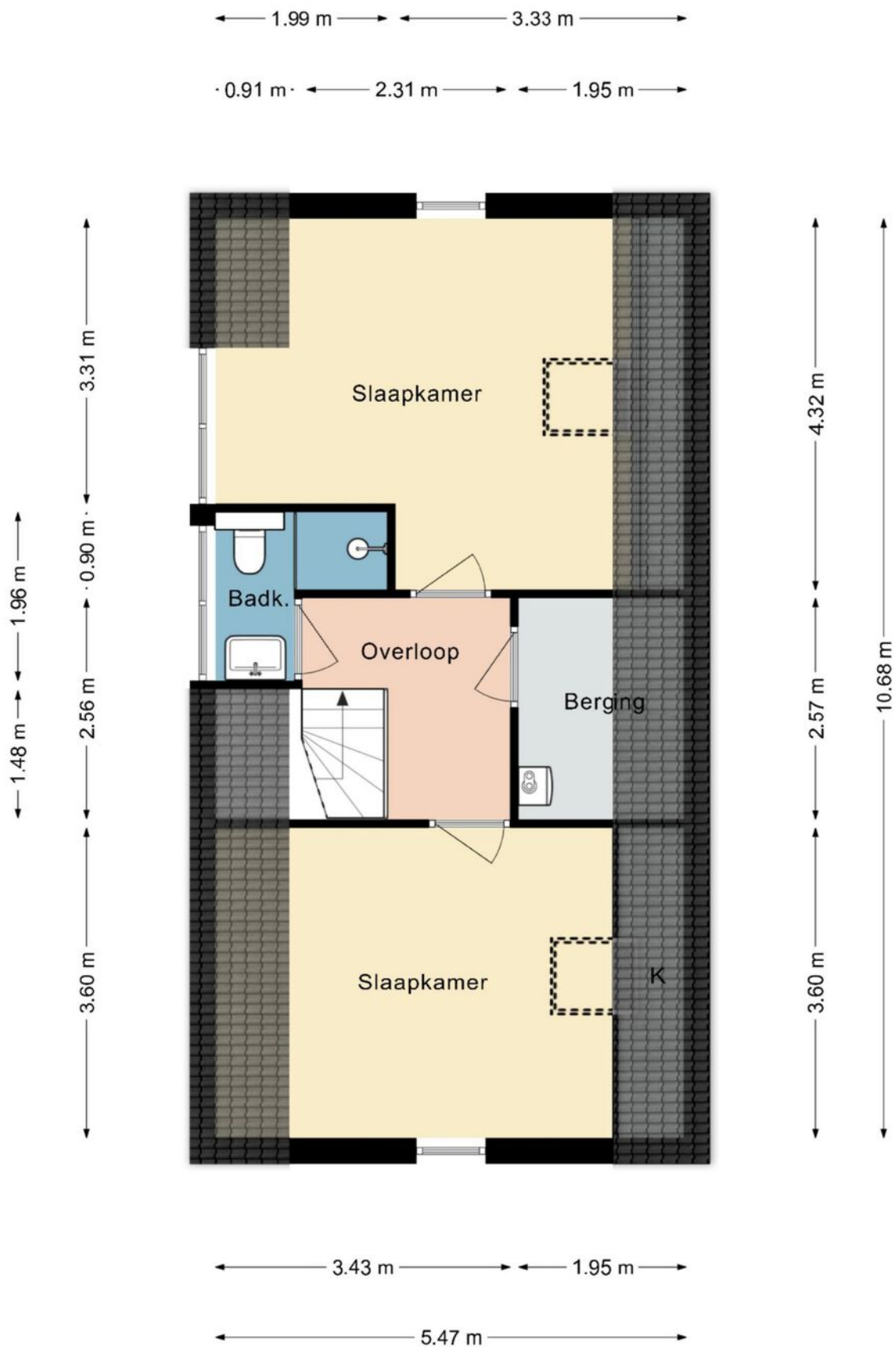
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning

# Plattegrond - Eerste verdieping



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

## Plattegrond - Tweede verdieping

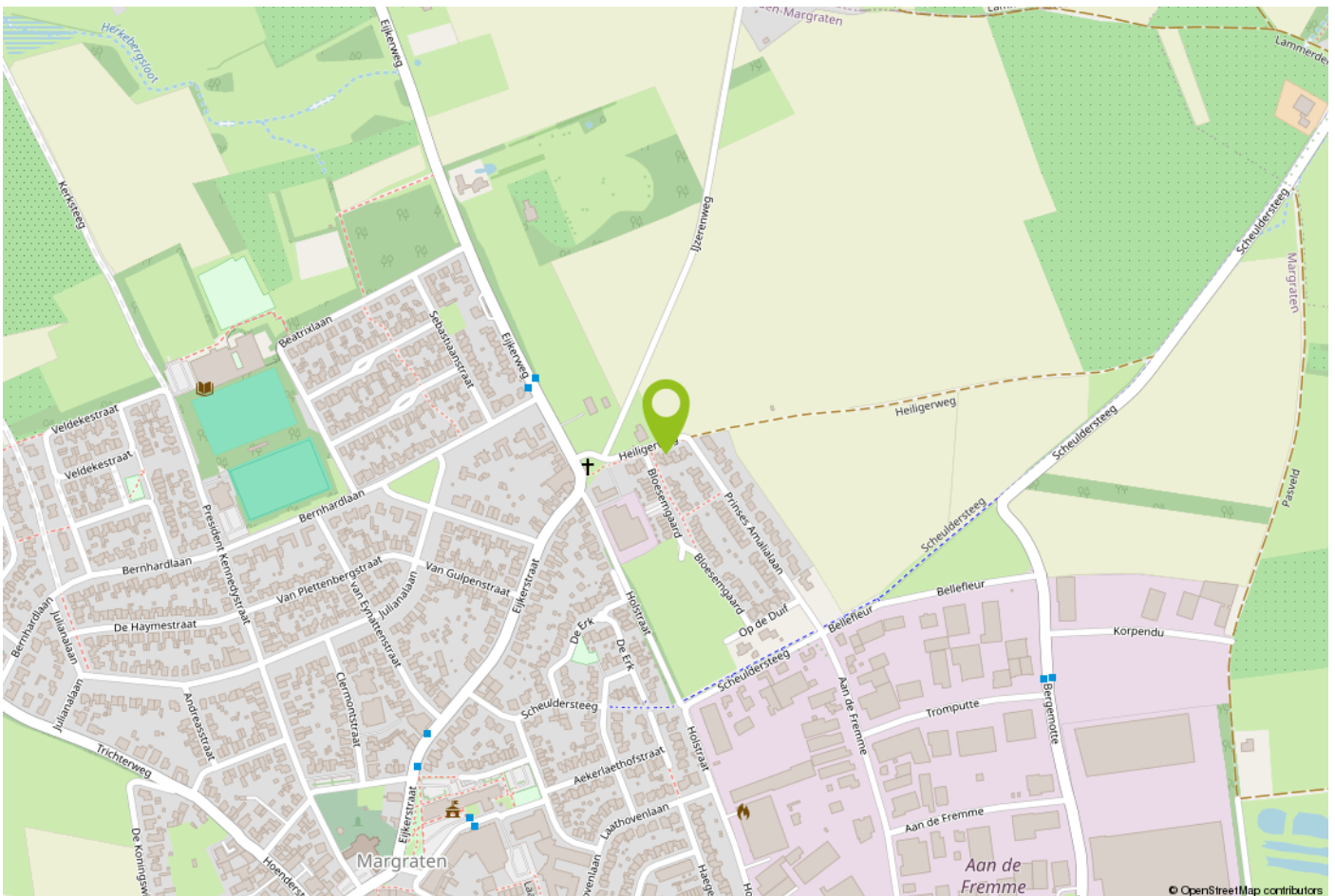
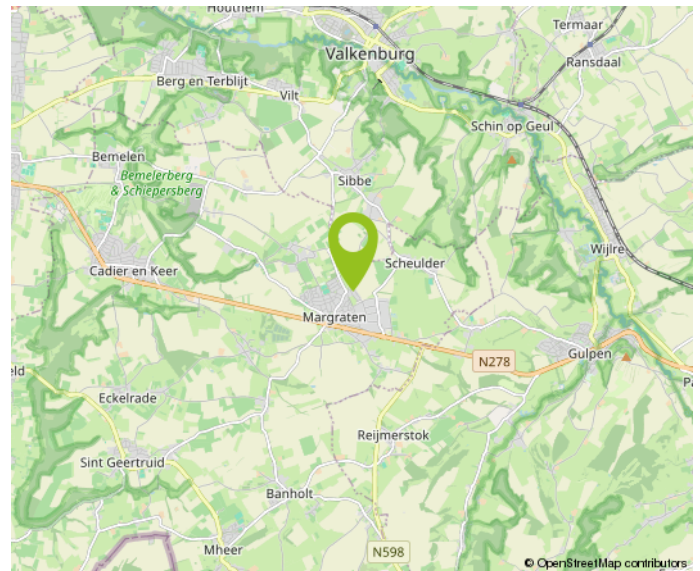


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.

# De ligging

De woning is gelegen in de populaire nieuwbouwwijk 'De Bloesemgaard', op slechts enkele minuten loopafstand van het centrum van Margraten, onderdeel van de gemeente Eijsden-Margraten.

Margraten biedt een goed voorzieningenniveau met onder andere een basisschool, sportfaciliteiten, een actief verenigingsleven en goede openbaarvervoerverbindingen richting Maastricht en Gulpen. Ook steden zoals Luik, Aken, Valkenburg en Heerlen zijn snel te bereiken. Voor natuurliefhebbers is Margraten ideaal: het typische Zuid-Limburgse heuvelland ligt om de hoek, perfect voor wandelen en fietsen.





0 5 10 15 20 25m

12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Margraten  
Sectie H  
Perceel 704

kadaster



De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# 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)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans