



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Meerser Koestraat 21

Stein



Ligt hier uw toekomst?

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



John Driessens
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 44 11 38 15
jdriessens@aelmans.com

Adres:

- Meerser Koestraat 21, 6171 PV

Stein

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 598.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1921
- **Woonoppervlakte:** 220 m²
- **Externe bergruimte:** 16 m²
- **Perceeloppervlakte:** 540 m²

Energie:

- **Energielabel** F
- **Verwarming:** Cv-ketel Vaillant (2022, eigendom), elektrische verwarming (aanbouw)
- **Isolatie:** Spouwmuurisolatie (aanbouw), vloerisolatie, dakisolatie, HR+++ beglazing

Overig: Vloerverwarming 2021, rolluiken, filterpomp zwembad.

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.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Instapklaar wonen met karakter, luxe en volop leefruimte! Deze volledig gemoderniseerde vrijstaande woonboerderij combineert authentieke charme met eigentijds wooncomfort.

Beschikt onder meer over drie ruime slaapkamers, een luxe leefkeuken, twee sfeervolle woonkamers, een stijlvolle badkamer en een multifunctioneel poolhouse. Buiten wacht een fraai aangelegde, privacyvolle tuin met zwembad, royale terrassen en een elektrische toegangspoort.



De indeling

Begane grond

Via de stijlvolle entree met moderne hal zijn de toiletruimte, meterkast, trapopgang, woonkamer en keuken bereikbaar. De hal is afgewerkt met een grote tegelvloer, een eigentijdse trap met houten treden en stalen leuning en biedt dankzij de stalen taatsdeuren direct een luxe eerste indruk. De strak afgewerkte toiletruimte is voorzien van een hangcloset, designfontein en hoogwaardige wand- en vloerafwerking.

Een fraaie stalen schuifdeur geeft toegang tot de sfeervolle L-vormige woonkamer. Hier zorgen de strak gestucte wanden, de royale raampartijen en de moderne afwerking voor een lichte en uitnodigende leefruimte.

Aansluitend bevindt zich de moderne leefkeuken (2018), uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, magnetron, oven met grillfunctie en een 5-pits gaskookplaat. Dankzij de royale opstelling is volop werk- en bergruimte aanwezig.

Vanuit de keuken is de ruime eetkamer bereikbaar. Deze vormt het hart van de woning en biedt voldoende plaats voor een grote eettafel, ideaal voor lange diners en gezellige avonden. De industriële stalen schuifdeur en de hoogwaardige tegelvloer versterken de moderne uitstraling.









De indeling

Begane grond

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen, losse koel-/vriescombinatie, cv-installatie en volop bergruimte. Via de bijkeuken is het zijpad naast de woning bereikbaar.

Aan de achterzijde bevindt zich een royale tweede zitkamer die volledig in verbinding staat met de tuin. De grote aluminium openslaande tuindeuren zorgen voor veel daglicht en een fraaie overgang naar het terras.

Deze ruimte leent zich uitstekend als familiekamer, televisie- of speelkamer en beschikt over comfortabele elektrische verwarming.

Grenzend aan deze ruimte bevinden zich een tweede toiletruimte, een separate doucheruimte met wastafel en de technische ruimte voor de zwembadinstallatie.

Hierdoor zijn alle voorzieningen aanwezig om na een verfrissende duik direct gebruik te maken van sanitair, zonder de hoofdwoning te hoeven betreden. Vanuit deze ruimte is bovendien een kleine patio bereikbaar.





De indeling

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot twee slaapkamers en de luxe badkamer. Dankzij de dakkapellen en dakramen beschikken de vertrekken over veel natuurlijke lichtinval, terwijl de moderne laminaatvloer en strakke wandafwerking zorgen voor een verzorgde uitstraling.

De royale ouderslaapkamer biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en is afgewerkt met sfeervolle indirecte ledverlichting in het plafond. Vanuit deze kamer is de ruime kledkamer bereikbaar, voorzien van een complete kastenwand. Achter de kledkamer bevindt zich de derde slaapkamer, waardoor een praktische en luxe master-suite is ontstaan.

Ook de tweede slaapkamer is ruim van opzet en uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De stijlvolle badkamer vormt een echte blikvanger van de verdieping. Hoogwaardige grootformaat marmerlook tegels, een royaal ligbad, ruime inloopdouche, dubbel wastafelmeubel met natuurstenen waskommen, designkranen in messingkleur en een modern toilet zorgen voor een luxe wellnessbeleving. Het dakraam zorgt voor aangenaam daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.













De indeling

Tuin

De volledig omsloten achtertuin is met veel aandacht aangelegd en ademt luxe en comfort. Grote terrassen van hoogwaardige bestrating worden afgewisseld met onderhoudsvriendelijk kunstgras, waardoor volop ruimte ontstaat om te ontspannen, te spelen of gasten te ontvangen. Centraal in de tuin ligt het fraaie zwembad, dat samen met het moderne poolhouse een exclusieve vakantiesfeer creëert.

De hoge ommuurde erfafscheiding zorgt voor optimale privacy, terwijl de brede terrassen voldoende plaats bieden voor meerdere zit- en loungehoeken. Via de zijkant van het perceel is de tuin bereikbaar middels een elektrische toegangspoort en een royale oprit, waardoor ook de bereikbaarheid uitstekend is. Het geheel vormt een bijzonder stijlvolle buitenruimte waar luxe, rust en privacy perfect samenkomen.











De indeling

Garage en bijgebouwen

Achter in de tuin bevindt zich een modern poolhouse met vrijwel volledig glazen schuifpuien. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend geschikt als lounge, hobbyruimte, fitnessruimte of voor het ontvangen van gasten.

Dankzij de directe ligging aan het zwembad vormt het poolhouse een sfeervolle verlenging van het buitenleven.



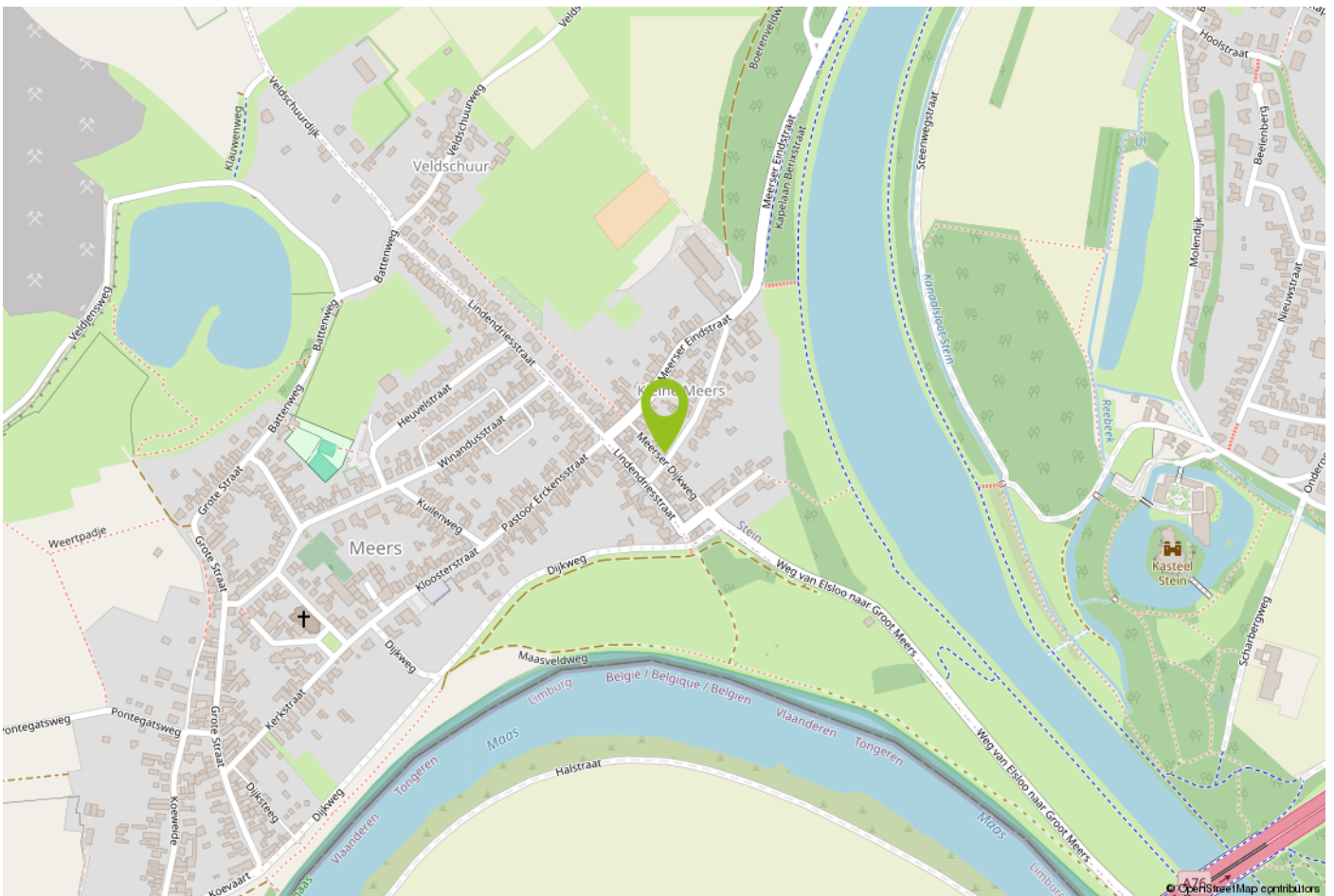
De ligging

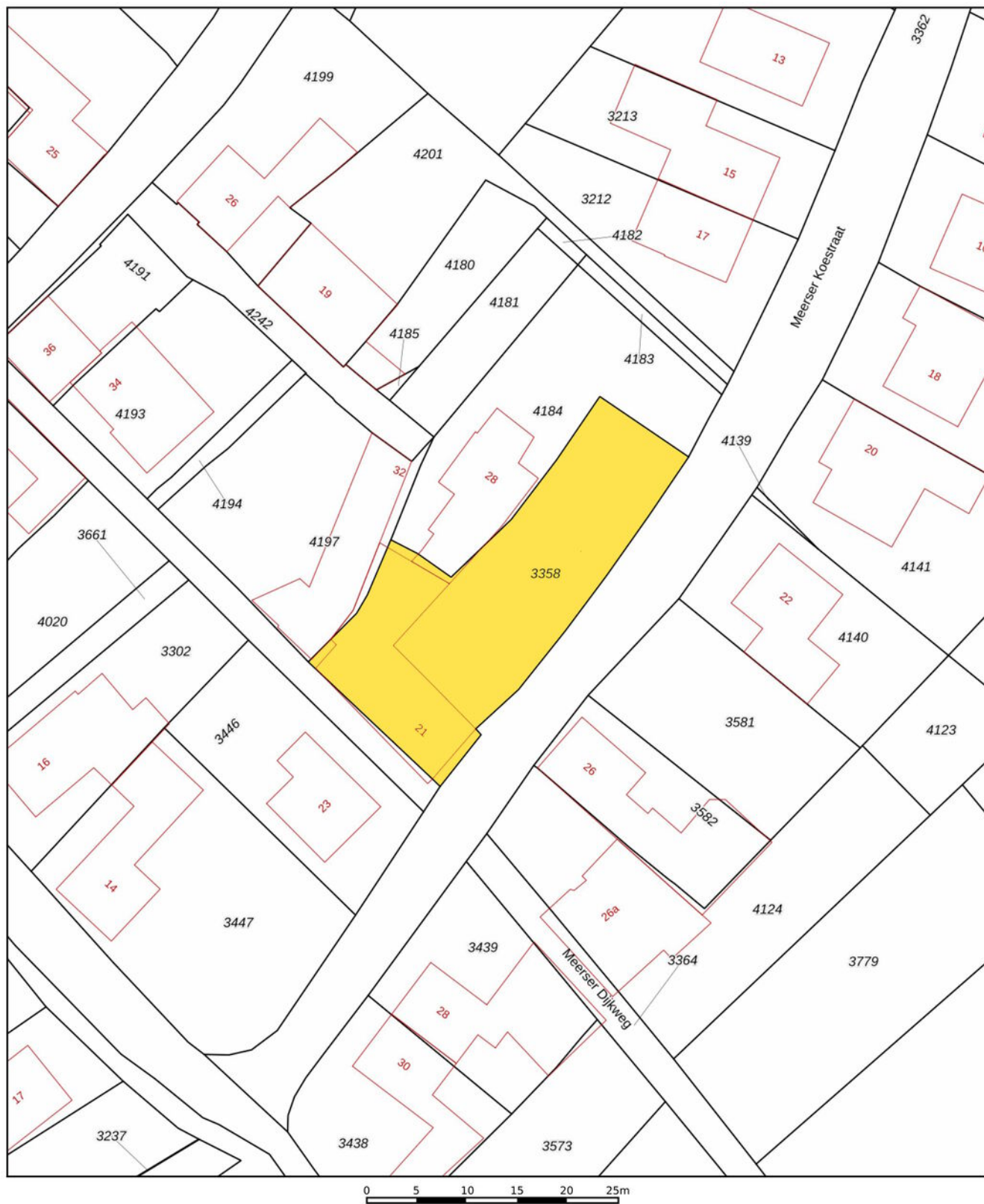
De Meerser Koestraat is gelegen in een rustige woonomgeving in Stein (Limburg), waar een centrale ligging wordt gecombineerd met een prettige dorps sfeer. Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook sportverenigingen en recreatieve voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat.

De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A76 zijn steden als Maastricht, Sittard-Geleen, Heerlen en Roermond snel bereikbaar.

Daarnaast beschikt Stein over goede busverbindingen en liggen diverse treinstations in de regio op korte afstand, waardoor ook het openbaar vervoer goed is geregeld.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Op korte afstand liggen het prachtige Maasdal, het Steinerbos en diverse wandel- en fietsroutes langs de Maas en door het groene Limburgse landschap. Hierdoor vormt de Meerser Koestraat een aantrekkelijke woonlocatie waar rust, natuur, voorzieningen en een uitstekende bereikbaarheid op harmonieuze wijze samenkomen.



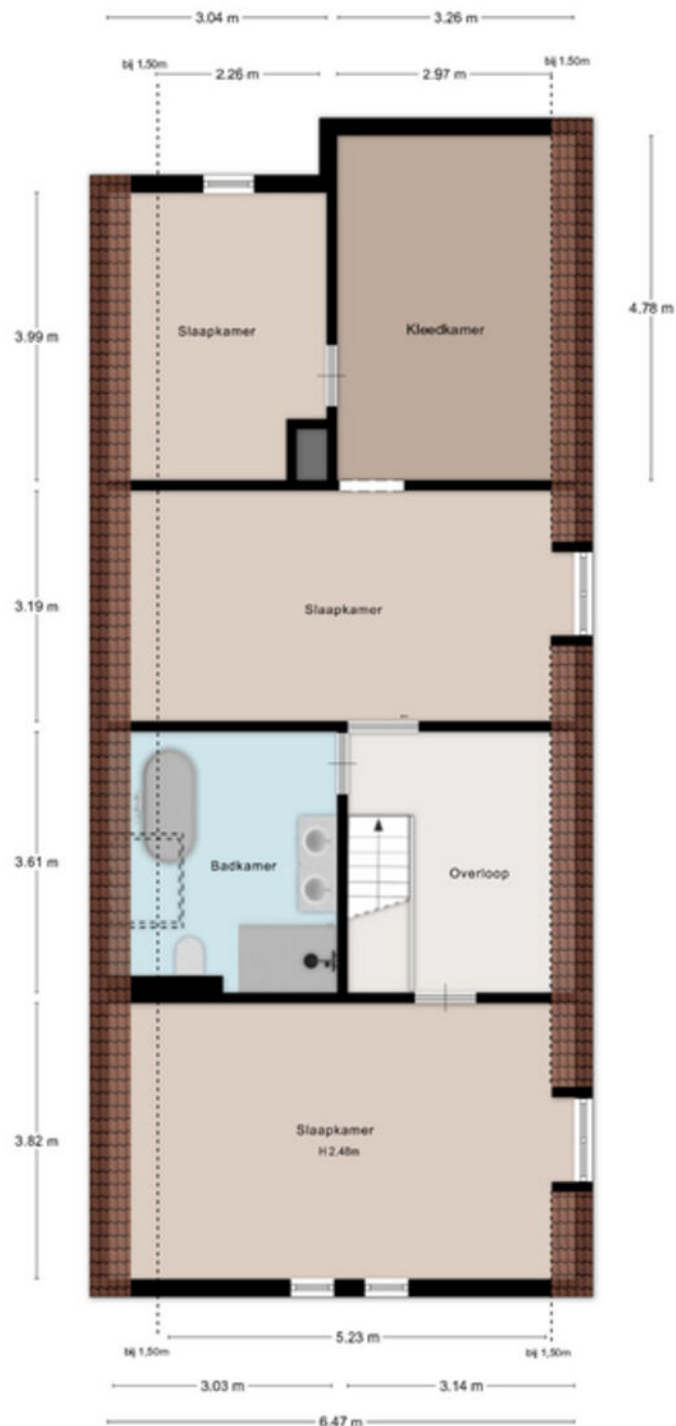


12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Stein Sectie D Perceel 3358 Aan dit 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.	kadaster 
---	---	--



Begane Grond

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
 @HoutenBijlageLimburg



1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg



Poolhouse

Deze plattegrond dient ter indicatie. Afmetingen kunnen geheel verschillen worden afgeleid.
@housingplan.nl

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.



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)46 - 437 43 40
beek@aelmans.com

Markt 16b
6191 JH Beek



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
<https://aelmansdriessens.com/>

