



Groot Berghem 57

6235 BK, Ulestraten

Vraagprijs € 445.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
maastricht@ovida.com | 043 367 15 22



Omschrijving

Op een rustige en aantrekkelijke locatie in Ulestraten ligt deze instapklare halfvrijstaande woning met garage op straatniveau, drie slaapkamers en een fraai op het zuiden gelegen achtertuin. De woning biedt comfortabel wonen op één woonniveau, gecombineerd met praktische extra ruimte in het souterrain.

De woning beschikt over een lichte woonkamer met veel tuincontact, een royale gerenoveerde leefkeuken met diverse inbouwapparatuur en een ruime tuinkamer met aangrenzende berging. Daarnaast is de woning voorzien van diverse comfortvoorzieningen, waaronder elektrische rolluiken en twee split airconditioners die naast koelen ook verwarmen.

Dankzij de verzorgde afwerking, praktische indeling en recente verbeteringen is deze woning direct te betrekken. Het platte dak is bovendien zeer recent (2026) volledig voorzien van nieuwe bitumen dakbedekking.

BIJZONDERHEDEN

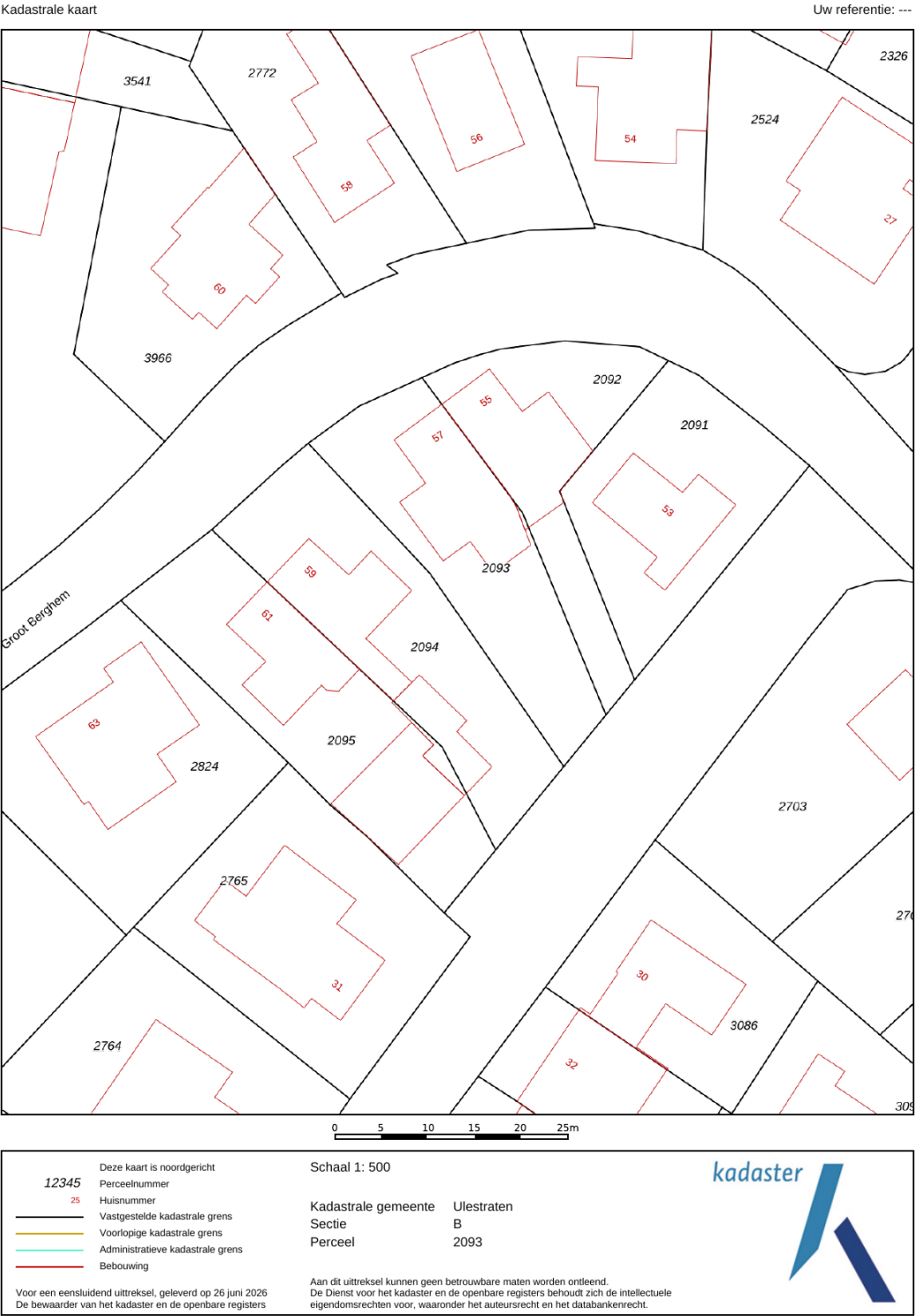
- Ruime garage op straatniveau met wasruimte, provisieruimte en cv-opstelling.
- Lichte woonkamer met airconditioning (die tevens verwarmt), plafondventilator en houtkachel.
- Zonnige achtertuin op het zuiden met externe tuinkamer (geplaatst in 2023) en achterom.
- EPA energielabel B, geldig tot 28-11-2035.
- 14 zonnepanelen (2016) en de beglazing is deels hr++ en deels hr+++.
- HR-combiketel eigendom (2012).

Kenmerken

Vraagprijs	€ 445.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Soort	eengezinswoning	Garage	in pandig
Type	halfvrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	4	Isolatie	muurisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	3	Woonoppervlakte	128 m ²
Bouwjaar	1964	Perceeloppervlakte	465 m ²
Overige inpandige ruimte	35 m ²	Inhoud	576 m ³



Kadaster



Adres:
Groot Berghem 57

Gemeente:
Ulestraten

Soort:
eengezinswoning

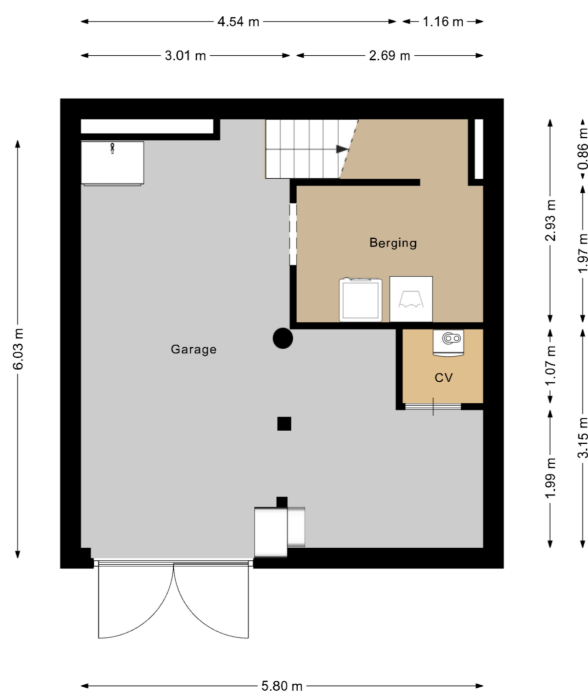
Postcode / Plaats:
6235 BK, Ulestraten

Perceelgrootte
465 m²

Plattegronden

Souterrain

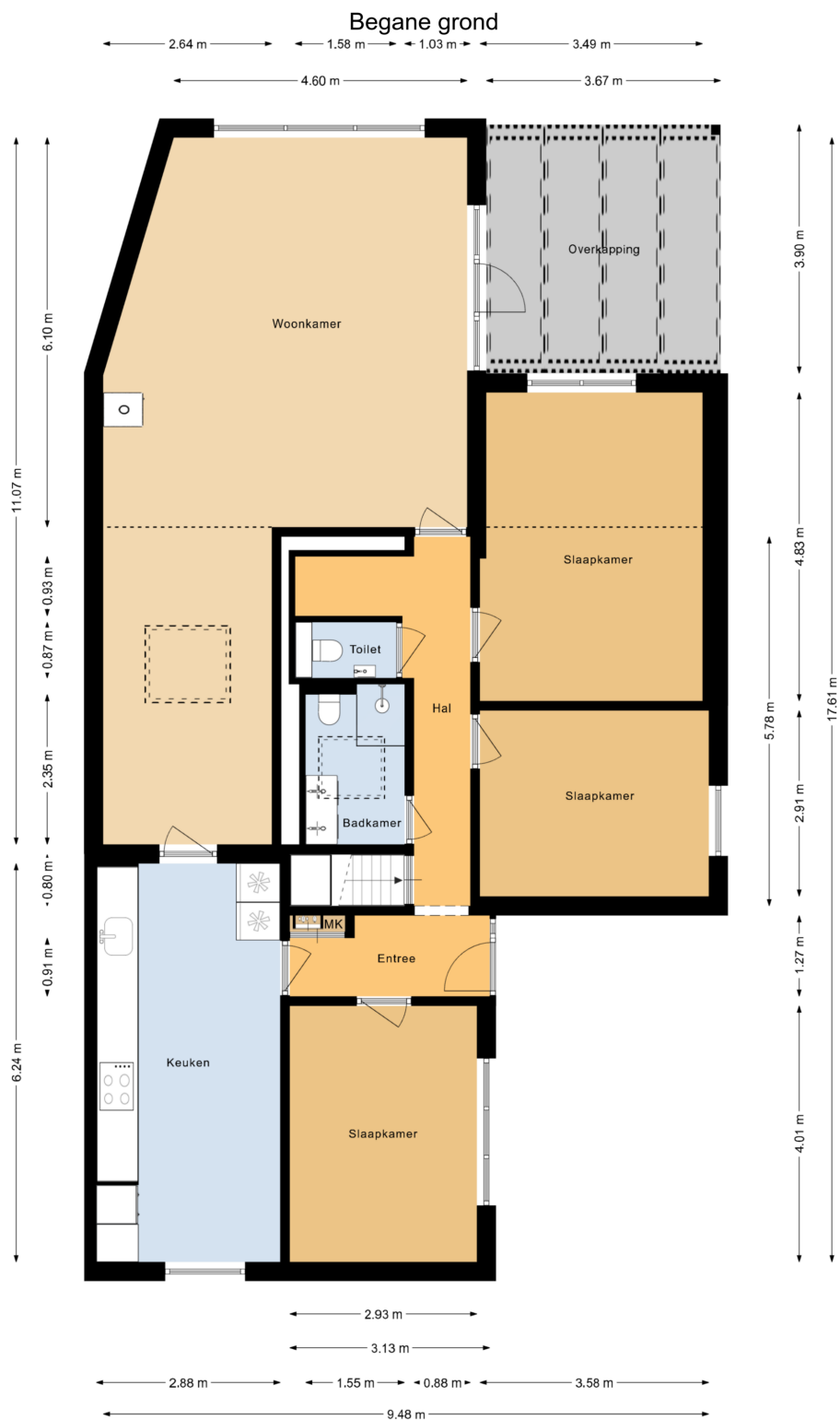
Garage



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

Woonniveau

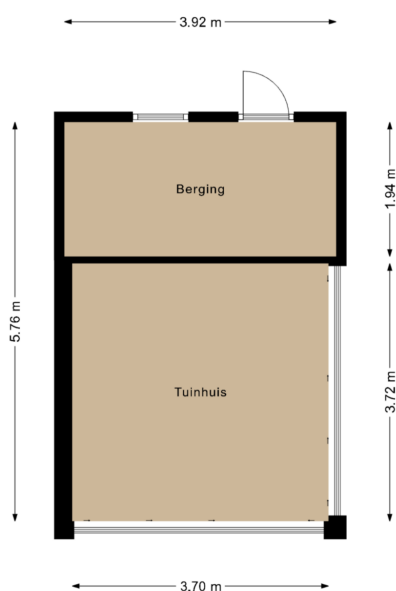


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Plattegronden

Berging

Berging



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@realstatemedia

Indeling

Souterrain (straatniveau)

Op straatniveau bevindt zich de ruime garage met openslaande deuren naar de oprit. De garage is voorzien van een wasbak en biedt daarnaast ruimte voor een praktische wasruimte met aansluitingen voor zowel wasmachine als droger. Verder bevindt zich hier een separate cv-ruimte met de HR-combiketel uit 2012 (eigendom).

Via een vaste trap bereikt u het bovenliggende woonniveau.

Woonniveau

Via de entree bereikt u de hal, die toegang biedt tot verschillende vertrekken. Vanuit de hal zijn onder andere de woonkamer, badkamer, het separate toilet, de garderobe en slaapkamers bereikbaar. Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de garage.

De ruime woonkamer geniet van veel natuurlijke lichtinval en heeft dankzij de grote raampartijen via schuifdeuren en openslaande deuren fraai contact met de zonnige achtertuin. De woonkamer is voorzien van airconditioning, een plafondventilator en een sfeervolle houtkachel, waardoor hier het hele jaar door een aangenaam wooncomfort wordt geboden.

De aangrenzende eetkamer beschikt over een grote lichtkoepel, waardoor extra natuurlijk licht binnenvalt en een prettige ruimtelijke beleving ontstaat. Vanuit de eetkamer bereikt u de royale in 2021 vernieuwde leefkeuken. Deze moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een moderne stoomoven, inductie kookplaat, afwasmachine grote Amerikaanse vierdeuren koel / vries combinatie.

De woning beschikt over drie slaapkamers:

Slaapkamer 1: ca. 17 m², voorzien van airconditioning

Slaapkamer 2: ca. 10 m²

Slaapkamer 3: ca. 12 m²

De nette, betegelde badkamer is circa 4 m² groot en voorzien van een dubbele wastafel, inloopdouche, toilet, designradiator en een lichtkoepel.

De gehele woning is voorzien van elektrische rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

Tuin en buitenruimte

De fraai aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon.

De tuin beschikt over een royale externe tuinkamer van circa 14 m². Deze sfeervolle ruimte is voorzien van glazen schuifdeuren, waardoor u hier gedurende verschillende seizoenen comfortabel kunt verblijven en optimaal van de tuin kunt genieten. Direct aansluitend bevindt zich een praktische berging van circa 8 m².

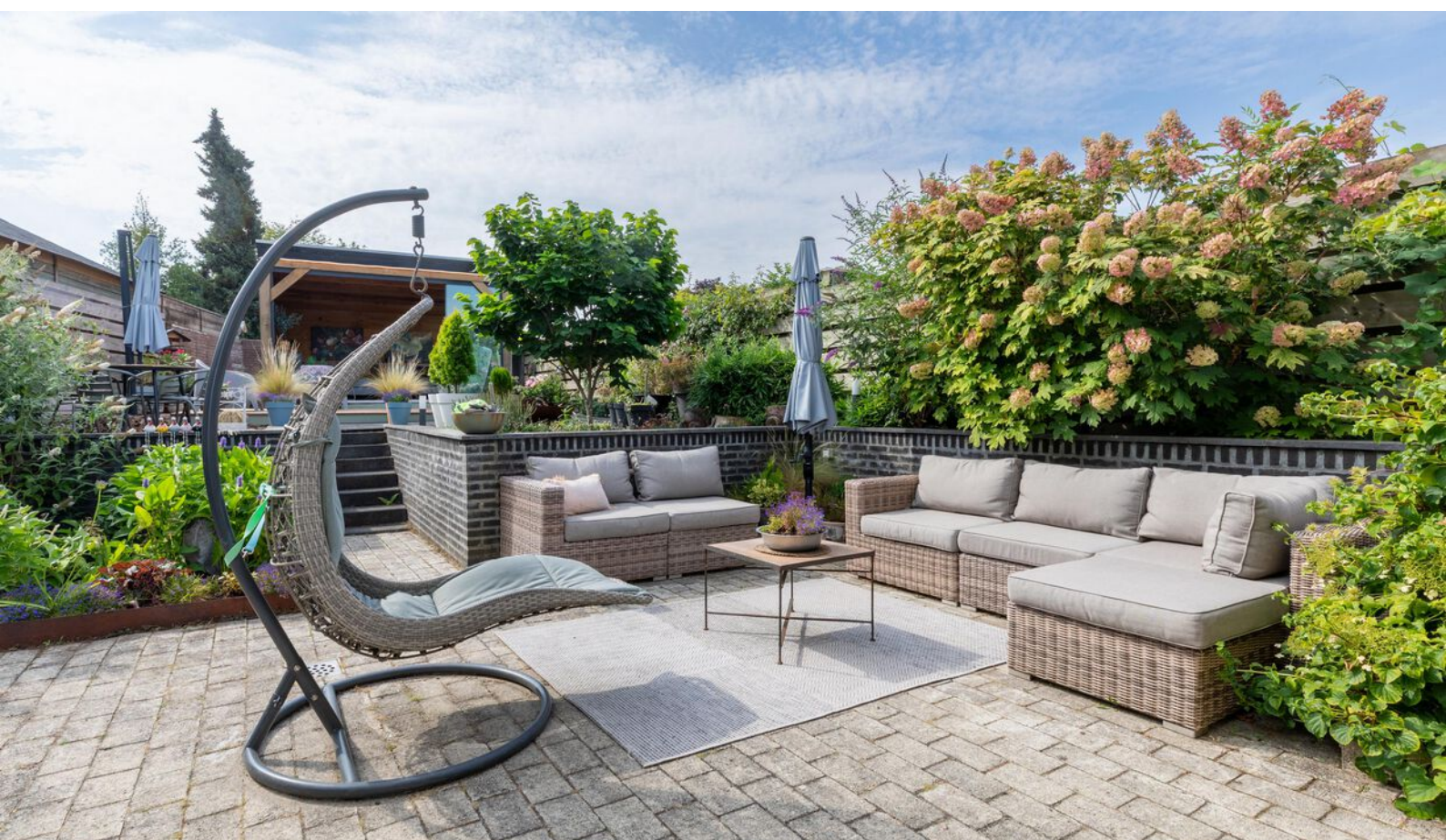
De achtertuin beschikt tevens over een achterom, wat zorgt voor extra gebruiksgemak.

Bent u op zoek naar een comfortabele, instapklare halfvrijstaande woning op een rustige locatie in Ulestraten, met een praktische indeling, veel wooncomfort en een heerlijke zonnige tuin? Dan is Groot Berghem 57 zeker een bezichtiging waard.

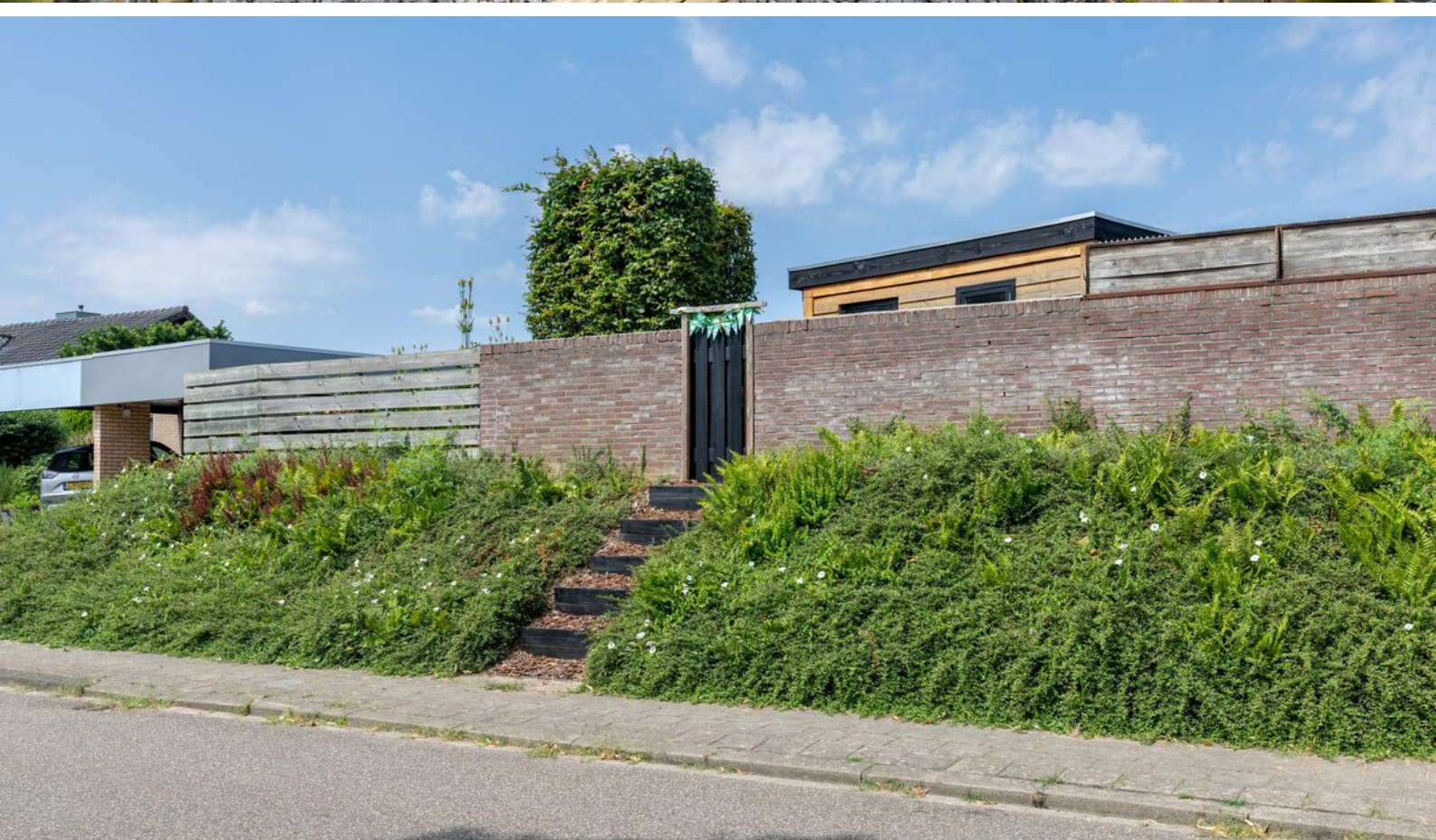












Gemeente Meerssen

Meerssen is een gemeente gelegen in het heuvelland van Limburg en telt 18.923 inwoners. Meerssen is gunstig gelegen ten noorden van Maastricht en op steenworp afstand van de toeristische trekpleister Valkenburg aan de Geul.



Sfeervol Meerssen

In het gezellige Meerssen treft u een tal aan horecagelegenheden, een sfeervolle markt en een winkelgebied met speciaalzaken en trendy winkels. Daarnaast is de omgeving omringd met prachtige wandel- en fietsroutes. Gemeente Meerssen staat dan ook bekend om de vele vormen van vrijetijdsbesteding op cultureel en sportief vlak.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!



OVIDA

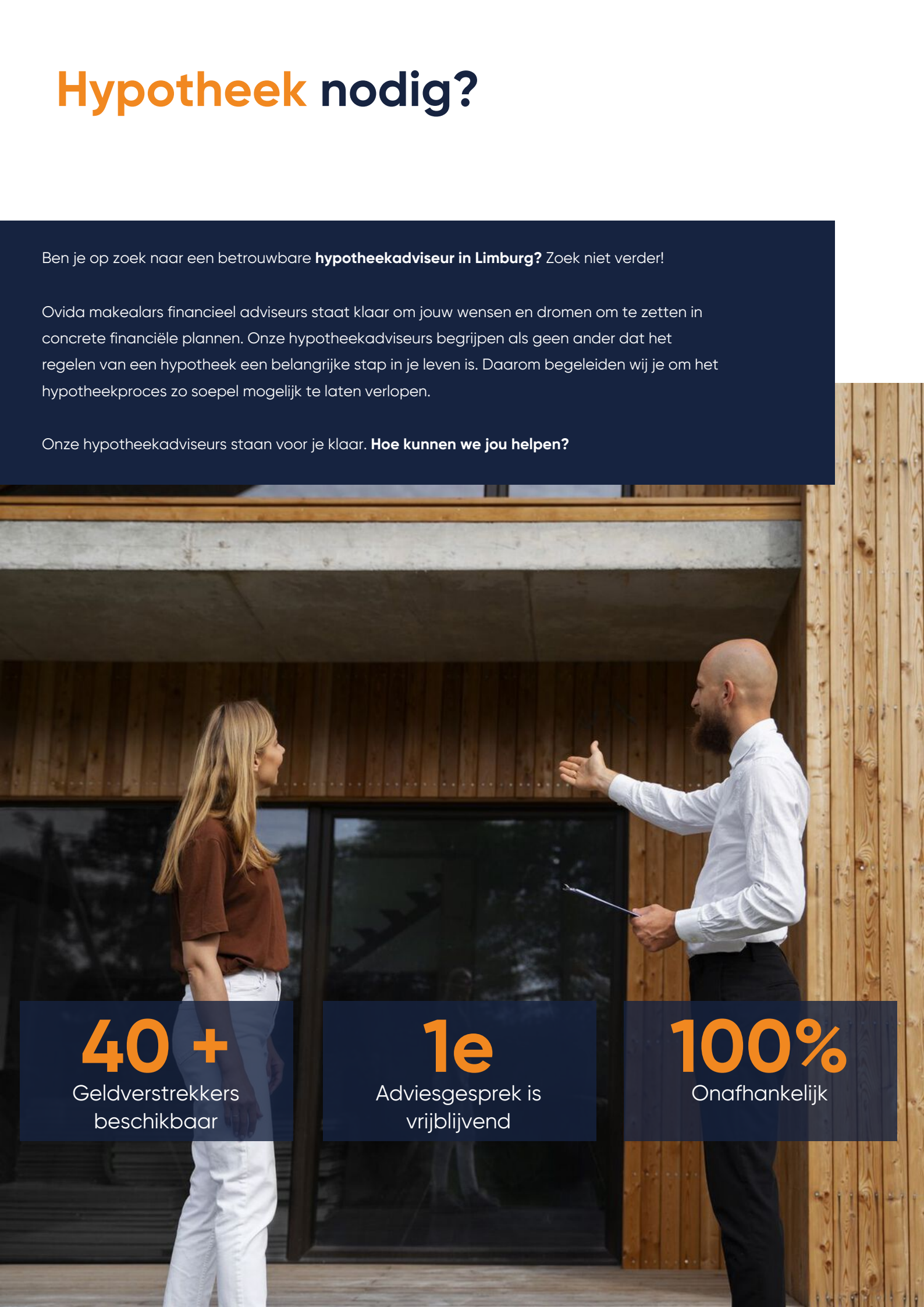
Uw woning verkopen?
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Sam Meulemans

sammeulemans@ovida.com

06-54 67 79 76

Vastgoedadviseur

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

ovida.com

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com