



Hontenerweg - Kersenweide 18

Wittern



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Wittem.
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

bpieters@aelmans.com
+31 (0)6 125 398 15



Adres:

- Villa Hemelse Poort (Hontenerweg - Kersenweide 18)

Wittem

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 2.595.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 2022
- **Woonoppervlakte:** 547 m²
- **Overig inpandige ruimte:** 63 m²
- **Perceeloppervlakte:** 6.970 m²

Energie:

- **Energie label** A+++
- **Verwarming:** warmtepomp (eigendom, uit 2022), i.c.m. vloerverwarming (water)
- **Isolatie:** vloer-, dak-, muurisolatie en HR+++ beglazing

Overig:

Zonnepanelen: 40 zonnepanelen (eigendom, uit 2022)
Deels v.v. screens
WTW-installatie en airconditioning



Hemelse Poort

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 sleuteloeverdracht.

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.*

In deze brochure

- Voorwoord (Unieke kans)
- Tuinverdieping
- Parterre
- Bovenste verdieping
- Buitenleven
- Ligging
- Kadastrale kaart
- Plattegronden
- Informatie Aelmans & Christie's
- Belangrijke informatie
- Aantekeningen

Voorwoord (unieke kans)

Unieke kans om een droomhuis te kopen op een zeldzame mooie locatie met panoramische uitzicht over het Limbuge Heuvelland.

Een droomvilla die ademt, waar licht vrij spel heeft, ruimte vanzelfsprekend is en binnen en buiten zacht in elkaar overlopen.

Het uitzicht verandert met het seizoen, elke dag voelt als thuiskomen.

Dit is geen huis om alleen voor te wonen. Dit is een plek om van te houden.

Laat u verrassen door de unieke combinatie van ruimte, privacy en natuur; wat het maakt als een ideale plek voor te wonen, werken en zelfs geschikt is voor dubbele (en levensloopbestendige) bewoning.

Maak vandaag nog een afspraak en ervaar zelf de magie van de Hemelse Poort!



De indeling

Parterre

Eenvoudig via toegang Hontenerweg stapt u binnen. Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale entree met een garderobenis. Vanuit de hal is ook een extra slaapkamer (4de!) van circa 19 m² te bereiken, welke nu als kantoor wordt gebruikt. Door de flexibiliteit kan deze extra kamer naar eigen wens worden gebruikt. Daarnaast biedt de hal toegang tot een elegant vormgegeven toiletruimte, voorzien van een zwevend wandcloset, een Verde Guatemala achterwand en een stijlvolle fonteinenmeubel. Tevens leidt de entree naar de trapopgang naar de bovenste verdieping en de directe toegang tot de leefkeuken.

De leefkeuken is bereikbaar via moderne stalen deuren en beslaat een indrukwekkende oppervlakte van circa 85 m². Deze ruimte is verdeeld in een kookgedeelte en een ruime eetkamer, en is ontworpen voor comfort en sfeer. De keuken is uitgevoerd in een moderne, greeploze hoekopstelling, met een centraal kookeiland voorzien van een Fusion Crystal aanrechtblad en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, combi stoomoven, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast en diepvries.

Vanuit zowel de keuken als de eetkamer heeft u een vrij en panoramisch uitzicht over het Heuvelland. Via de eetkamer is een terras bereikbaar, waardoor binnen en buiten op harmonieuze wijze samenkomen.









De indeling

Parterre

Tussen de eetkamer en woonkamer is een sfeervolle, moderne doorkijkhaard geplaatst, afgewerkt met Fossil Stone, wat een elegante scheiding en tegelijk openheid creëert. De woonkamer ligt op een iets hoger niveau en is verbonden met de eetkamer via een tussentrap, eveneens bekleed met Fossil Stone.

De woonkamer van circa 73 m² biedt een overvloed aan lichtinval en ruimte voor zowel een tv-hoek als een comfortabele zithoek. Een grote schuifpui geeft toegang tot een extra terras, zodat u op meerdere plekken van het buitenleven en het fraaie uitzicht kunt genieten.

De gehele parterre is voorzien van een hoogwaardige gietvloer met geïntegreerde vloerverwarming, wat bijdraagt aan een modern en comfortabel wooncomfort.

Vanuit de keuken is tevens de bijkeuken en een praktische berging bereikbaar. De bijkeuken is voorzien van een keukenblok in dezelfde stijl als de hoofdkeuken, wat zorgt voor een harmonieuze uitstraling. Hier zijn tevens de witgoedaansluitingen gesitueerd. In de berging bevinden zich de WTW-installatie en de verdeler van de vloerverwarming, zorgvuldig geïntegreerd in het ontwerp van de woning.







De indeling

Tuinverdieping

De tuinverdieping is vanaf de Kersenweide bereikbaar via een privé entree die direct een gevoel van exclusiviteit en rust biedt. Bij binnenkomst treft u een ruime hal met een garderobenis, meterkast en een elegant toilet. Het toilet is voorzien van een zwevend wandcloset, een chique Anröchter Blaustein achterwand en een stijlvol fonteinmeubel.

Vanuit de hal leidt een verzorgde tussenruimte, ingericht als pantry, naar de royale multifunctionele ruimte van circa 90 m². De pantry is uitgerust met een hoogwaardig keukenblok met Franke boiler en wordt middels twee grote schuifdeuren overspoeld met natuurlijk licht. De multifunctionele ruimte, voorzien van een wateraansluiting, biedt talloze mogelijkheden, van werkruimte tot hobbyatelier of een privé fitness, en dankzij de imposante schuifpui geniet u van een

naadloze verbinding met een buitenruimte die zowel rust als privacy waarborgt.

De royale garage van circa 63 m² bevindt zich in de tuinverdieping en is inpandig bereikbaar. De ruimte is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en leent zich bij uitstek voor de autoliefhebber, met voldoende plaats voor het stallen van twee tot vier voertuigen. Daarnaast is in de garage de warmtepomp inclusief boilers geïntegreerd, waardoor technische installaties discreet en efficiënt zijn ondergebracht.

In de luxe wellnessruimte vindt u een uitnodigend zwembad met jacuzzi en een infraroodsauna, een serene plek om te ontspannen en te genieten in complete privacy. Een grote schuifdeur opent naar een intiem terras waardoor binnen en buiten harmonieus met elkaar verbonden worden. Tussen de garage en wellnessruimte ligt het trappenhuis.

De tuinverdieping is ontworpen met het oog op veelzijdigheid en comfort en leent zich bij uitstek voor een combinatie van wonen en werken, dubbele bewoning en/of levensloopbestendig wonen. De tuinverdieping is elegant en doordacht tot in het kleinste detail.











De indeling

Bovenste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, een badkamer en een separate toiletruimte. De slaapkamers zijn van respectievelijk circa 19 m², 22 m² en 49 m² en bieden elk een comfortabele en lichte leefomgeving.

De eerste badkamer is uitgevoerd met een royale inloopdouche met regendouche, een ligbad, een stijlvol badmeubel met dubbele wastafel en een designradiator.

De ouderslaapkamer is voorzien van maatwerk kasten die naadloos doorlopen in de badkamer ensuite, waar een royale inloopdouche met regendouche, een ligbad, een designradiator en een kastenwand met dubbele wastafel is gerealiseerd. Beide badkamers beschikken over een geïntegreerde geluidsinstallatie, zodat ontspanning en functionaliteit perfect samengaan.

Vanuit de ouderslaapkamer leidt een grote schuifpui naar een ruim dakterras van maar liefst 27 m². Hier kan men in alle privacy genieten van de omgeving en de weidse vergezichten, een ideale plek om tot rust te komen en het buitenleven te ervaren.











Buitenleven

‘Hemelse Poort’ is ontworpen rond het eindeloze uitzicht over het Heuvelland en het verlangen om binnen en buiten als één te beleven.

Vijf grote schuifpuien verbinden elke leefruimte met een eigen terras, zodat je overal naar buiten kunt stappen.

De tuin opent zich naar het glooiende Limburgse landschap: een uitzicht dat elke dag anders is en nooit verveelt.

Op het royale perceel van 6.970 m² is ruimte voor ontspanning en het hobbymatig houden van dieren.

De villa heeft twee toegangen: via de Hontenerweg komt u op eigen terrein met meer dan genoeg plek om te parkeren, voor auto's, een boot of camper. De tweede toegang ligt aan de Kersenweide, die aansluit op de tuinverdieping.

Een thuis dat uitnodigt om te vertragen, te genieten en blijvende herinneringen te maken met familie en vrienden.





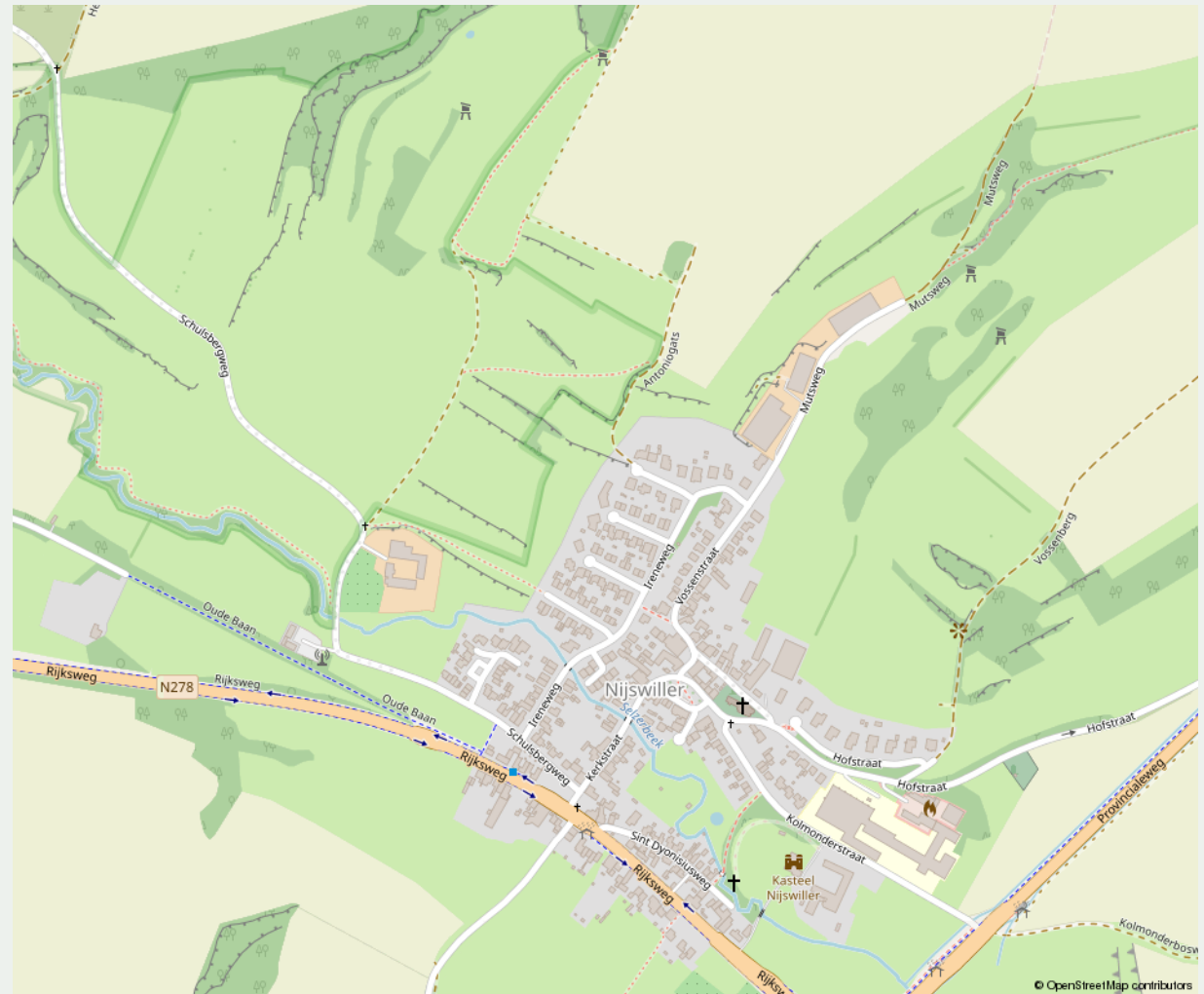




De ligging

Het schilderachtige dorp Nijswiller ligt in het hart van Zuid-Limburg, temidden van de glooiende heuvels van de gemeente Gulpen-Wittem. Deze regio staat bekend om haar natuurlijke schoonheid, historische charme en rustige leefomgeving, waardoor het een gewilde plek is voor wie op zoek is naar rust en een landelijke setting.

Gulpen-Wittem biedt een breed scala aan voorzieningen op korte afstand. In het nabijgelegen Gulpen vindt u winkels, supermarkten, horecagelegenheden en culturele faciliteiten, terwijl scholen, sportclubs en medische voorzieningen vlot bereikbaar zijn. Voor een uitgebreidere stedelijke ervaring liggen Maastricht, Heerlen en Aken op een aangename afstand, zodat werk, cultuur en recreatie gemakkelijk gecombineerd kunnen worden met de rust van het buitenleven.



De bereikbaarheid van Nijswiller is uitstekend: via de nabijgelegen N278 en N595 bereikt u snel omliggende dorpen en steden. Het openbaar vervoer biedt eveneens goede verbindingen en Maastricht Aachen Airport is binnen een half uur rijden bereikbaar. Kortom een ideale locatie voor zowel nationale alsook internationale verbindingen.

De natuur rondom Nijswiller is adembenemend. De uitgestrekte bossen, weidse akkers, kronkelende beekjes en karakteristieke heuvels nodigen uit tot wandelen, fietsen en paardrijden. Voor wie van gastronomie en ontspanning houdt, liggen ambachtelijke boerderijwinkels, wijn- en bierproducenten en sfeervolle terrasjes op steenworpafstand. Nijswiller en de regio Gulpen-Wittern vormen zo een unieke combinatie van rust, natuur en alledaags gemak. Een perfecte plek om te wonen, te ontspannen en te genieten van alles wat Zuid-Limburg te bieden heeft.



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

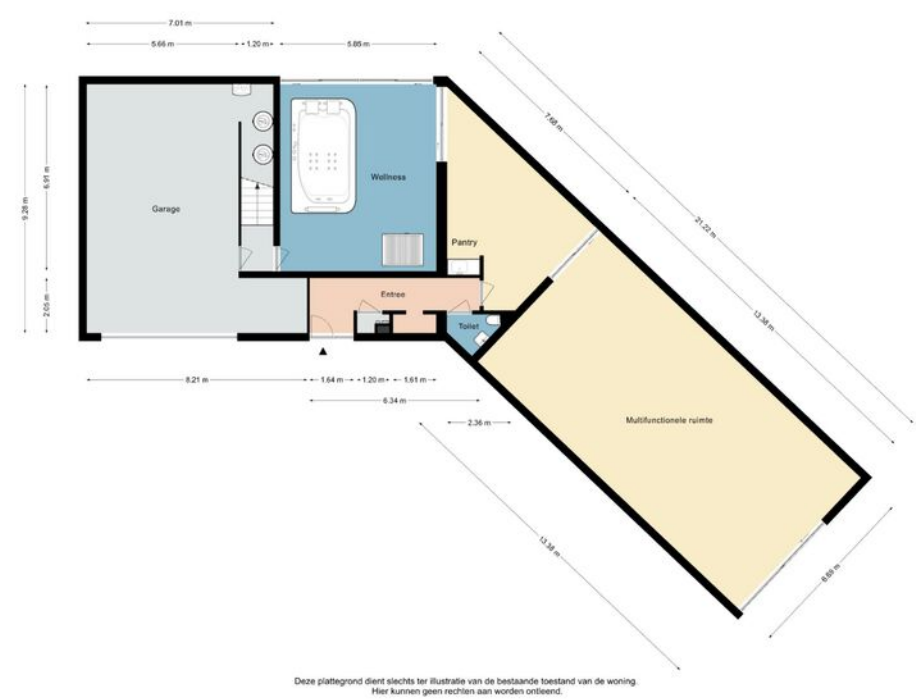
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

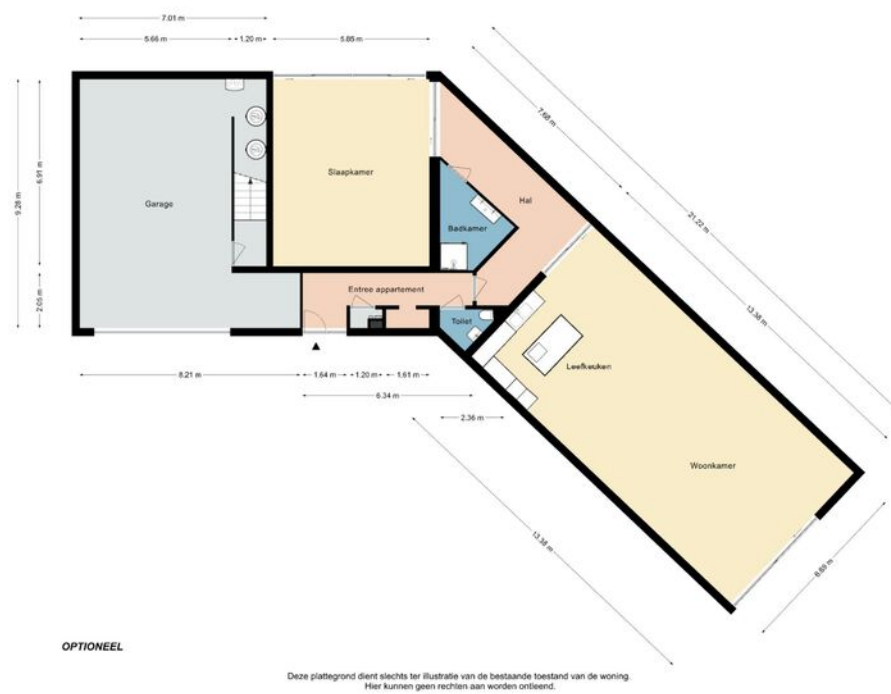
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



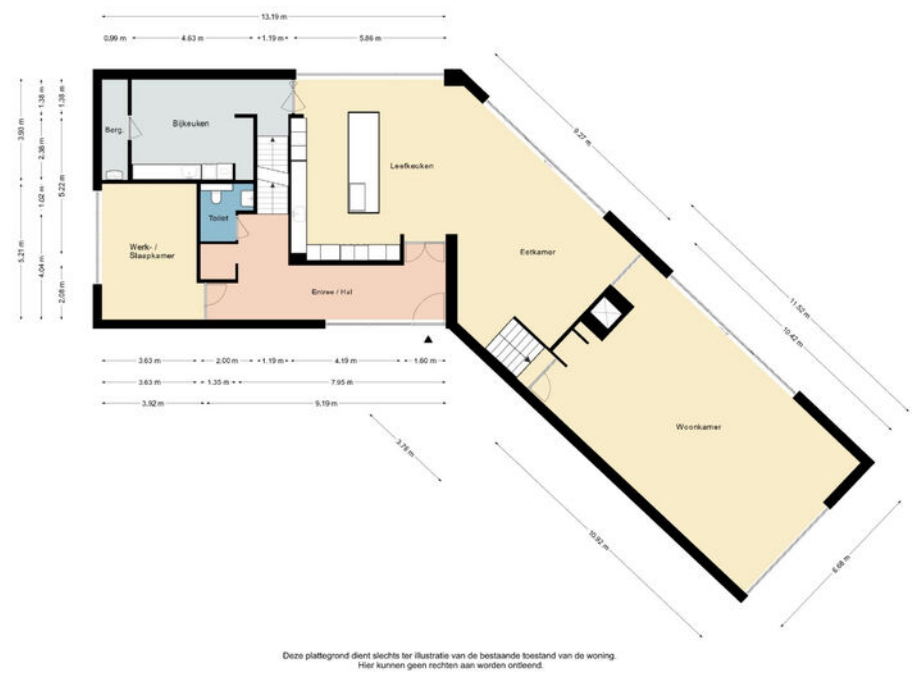
Plattegrond tuinverdieping



Plattegrond tuinverdieping (optioneel)



Plattegrond parterre



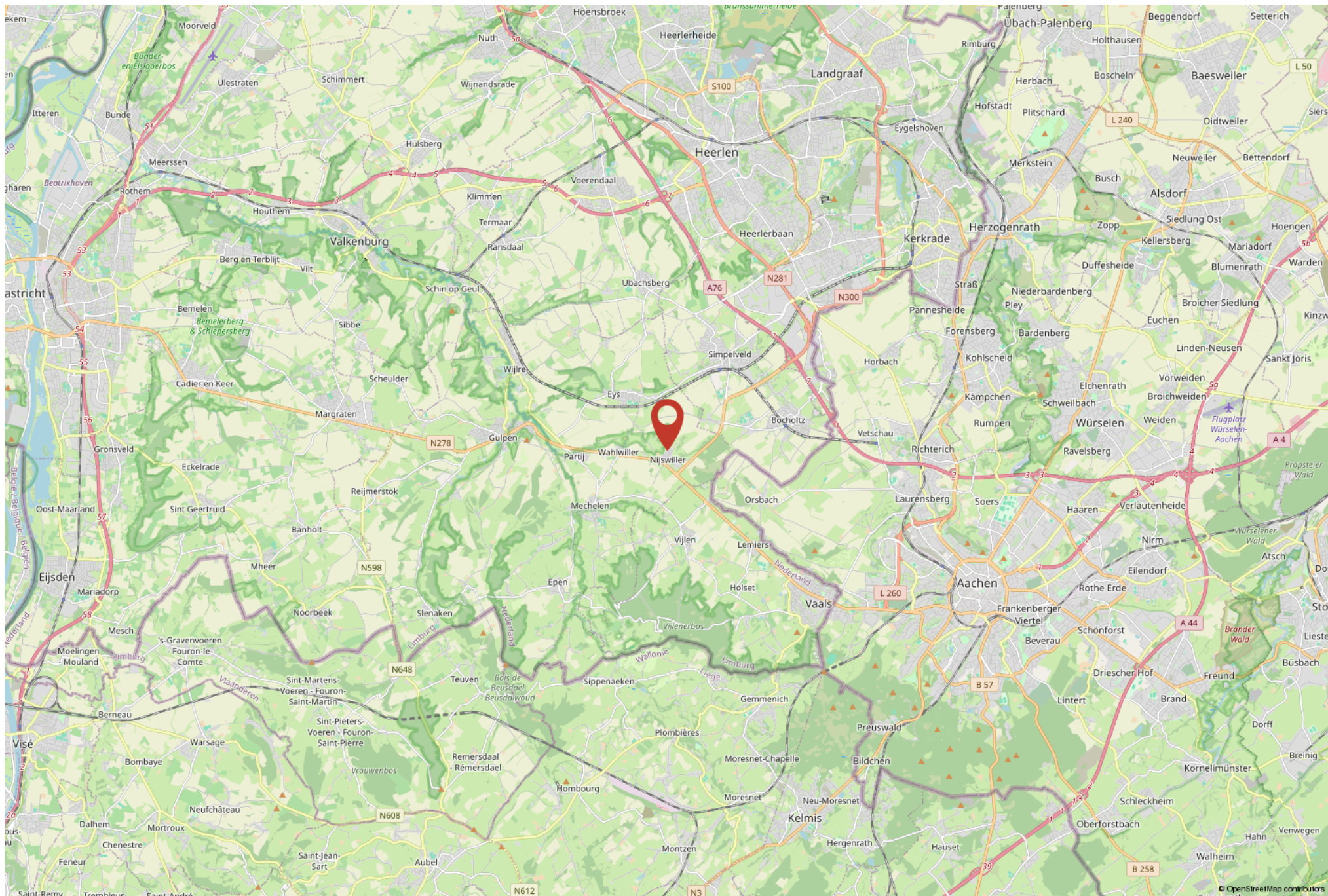
Plattegrond bovenste verdieping



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

Kadastrale kaart





[illegible]

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.



Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige video van uw woning kunnen bekijken
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0) 45 30 30 600
info@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige Christie's-aanbod op
aelmans.com/christies.



BUITEN
STATE
makelaars

NVM

R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



aelmans