aelmans

Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Houthemerweg 23

Meerssen

NVM

Ligt hier uw toekomst?

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

Eric Horsmans
NVM Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 462 233 73

ehorsmans@aelmans.com

Houthemerweg 23

Meerssen

Kenmerken:

• **Vraagprijs:**	€ 1.800.000,- k.k.
• **Bouwjaar:**	1921
• **Woonoppervlakte:**	546 m²
• **Externe bergruimte:**	122 m²
• **Perceeloppervlakte:**	7680 m²

Energie:

• **Energielabel**	D
• **Verwarming:**	C.v.-ketel

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn belangrijke stappen gezet. Dankzij het grote aantal zonnepanelen (67 stuks !) wordt de woning grotendeels verwarmd door twaalf airconditioningunits, in combinatie met een sfeervolle houtkachel in de living en de serre.

Om het karakter van het landhuis te behouden zijn de authentieke glas-in-loodramen behouden gebleven en voorzien van voorzetramen, waardoor de karakteristieke uitstraling behouden blijft en tegelijkertijd een betere isolatiewaarde wordt gerealiseerd.

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

"Een karaktervol landhuis waar historie, ruimte en veelzijdigheid samenkomen op een unieke locatie."

Verborgen achter een imposante oprijlaan aan de Houthemerweg 23 in Meerssen ontvouwt zich een uitzonderlijk landhuis dat pas werkelijk tot zijn recht komt zodra u het met eigen ogen heeft gezien.

Deze karakteristieke villa combineert de uitstraling van een statig landhuis met een ongekend aanbod aan woonruimte, bijgebouwen en gebruiksmogelijkheden.

Een zeldzame combinatie voor wie op zoek is naar exclusief wonen met ruimte en volop privacy voor gezin, familie, werken aan huis, hobby of het houden van paarden.

De indeling

Begane grond & Souterrain

Het souterrain biedt eveneens verrassend veel ruimte. Op woonlaag -1 bevinden zich meerdere multifunctionele ruimten die voor uiteenlopende doeleinden kunnen worden gebruikt. Op woonlaag -2 bevindt zich een kleine sfeervolle wijnkelder, passend bij het karakter van het landhuis.

Het hoofdgebouw beschikt over meer dan 400 m² woonoppervlakte, waarbij alle vertrekken zich kenmerken door royale afmetingen en een prettige lichtinval.

De representatieve entree met garderobe en toiletruimte vormt de toegang tot de sfeervolle leefruimten.

De moderne woonkeuken staat in direct contact met de tuin en vormt het hart van de woning. Aansluitend bevindt zich de indrukwekkende living, bestaande uit drie harmonieus in elkaar overlopende vertrekken met een warme en karaktervolle uitstraling.

Aan de voorzijde is de tuinkamer ingericht als een stijlvolle kantoor- of werkruimte, maar deze leent zich vanzelfsprekend ook uitstekend als bibliotheek, salon of extra zitkamer.

SMEG

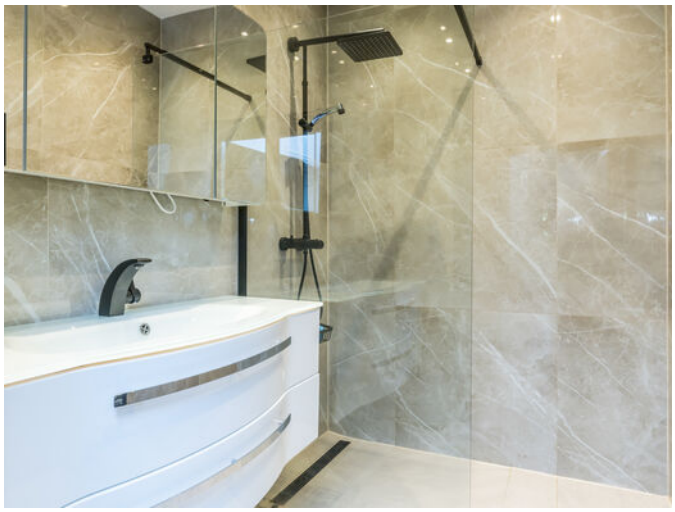
SMEG

De indeling

Eerste verdieping & Zolder

De eerste verdieping beschikt over een bijzonder ruime overloop, vier volwaardige slaapkamers, een separate doucheruimte en een luxe badkamer die direct aansluit op de royale masterbedroom.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog eens twee zeer ruime slaapkamers en twee praktische bergingen, waaronder de technische ruimte met de cv-installatie.



De indeling

Bijgebouwen

Naast het hoofdgebouw bevinden zich meer dan 350 m² aan bijgebouwen, waarmee dit object zich duidelijk onderscheidt van vergelijkbare woningen.

Op het terrein zijn twee volledig zelfstandige wooneenheden gerealiseerd, elk voorzien van een eigen badkamer.

Hierdoor is het geheel uitermate geschikt voor mantelzorg, inwonende ouders of kinderen, gastenverblijf, personeelshuisvesting of een combinatie van wonen en werken.

Een tuinhuis voor opslag van gereedschappen en de prachtige serre (met airco, houtkachel en pizza-oven) nabij het achterterras maken het plaatje compleet.

COCO
PRADA
MARFA

COCO

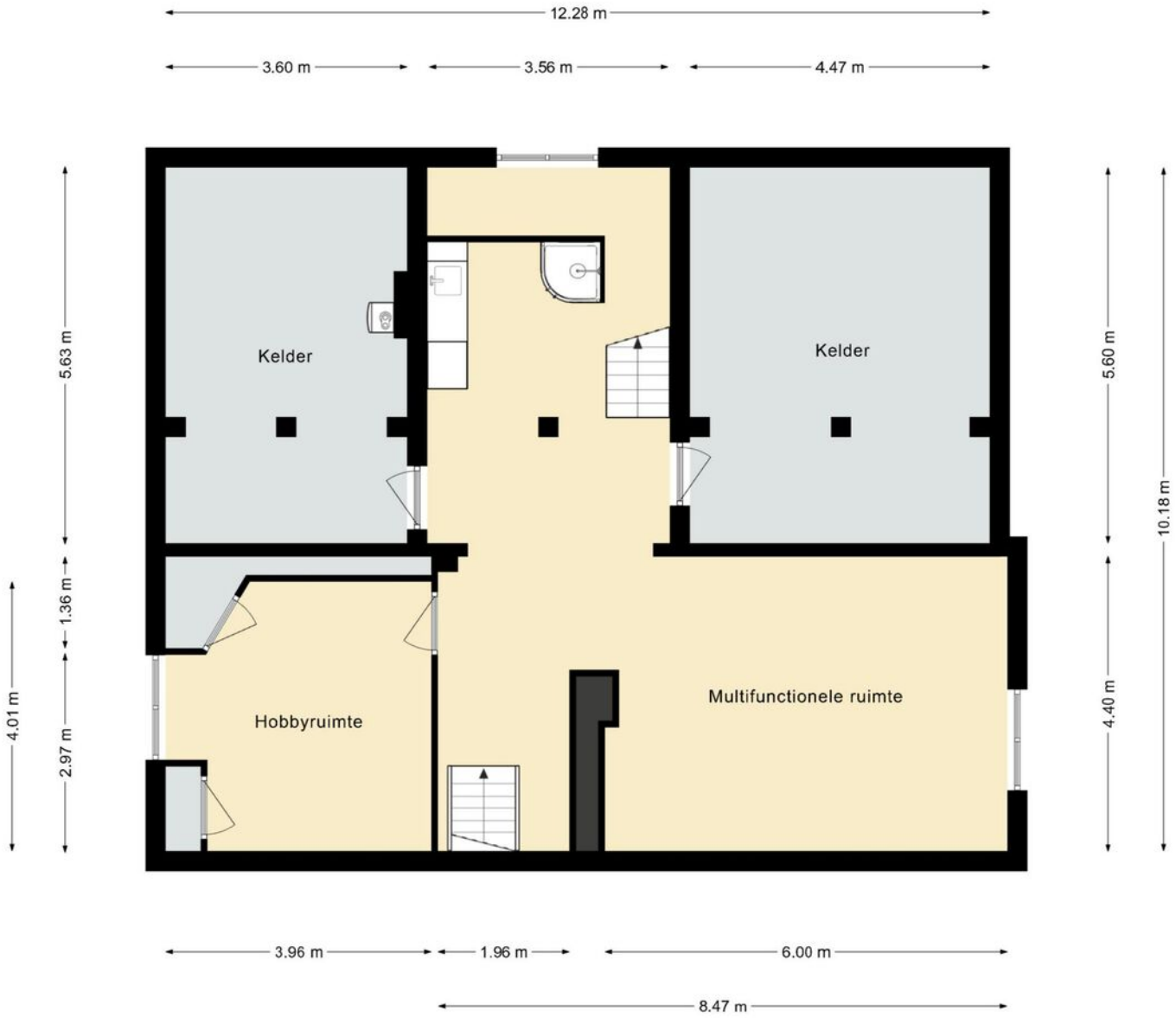
De indeling

Tuin & paardenboxen

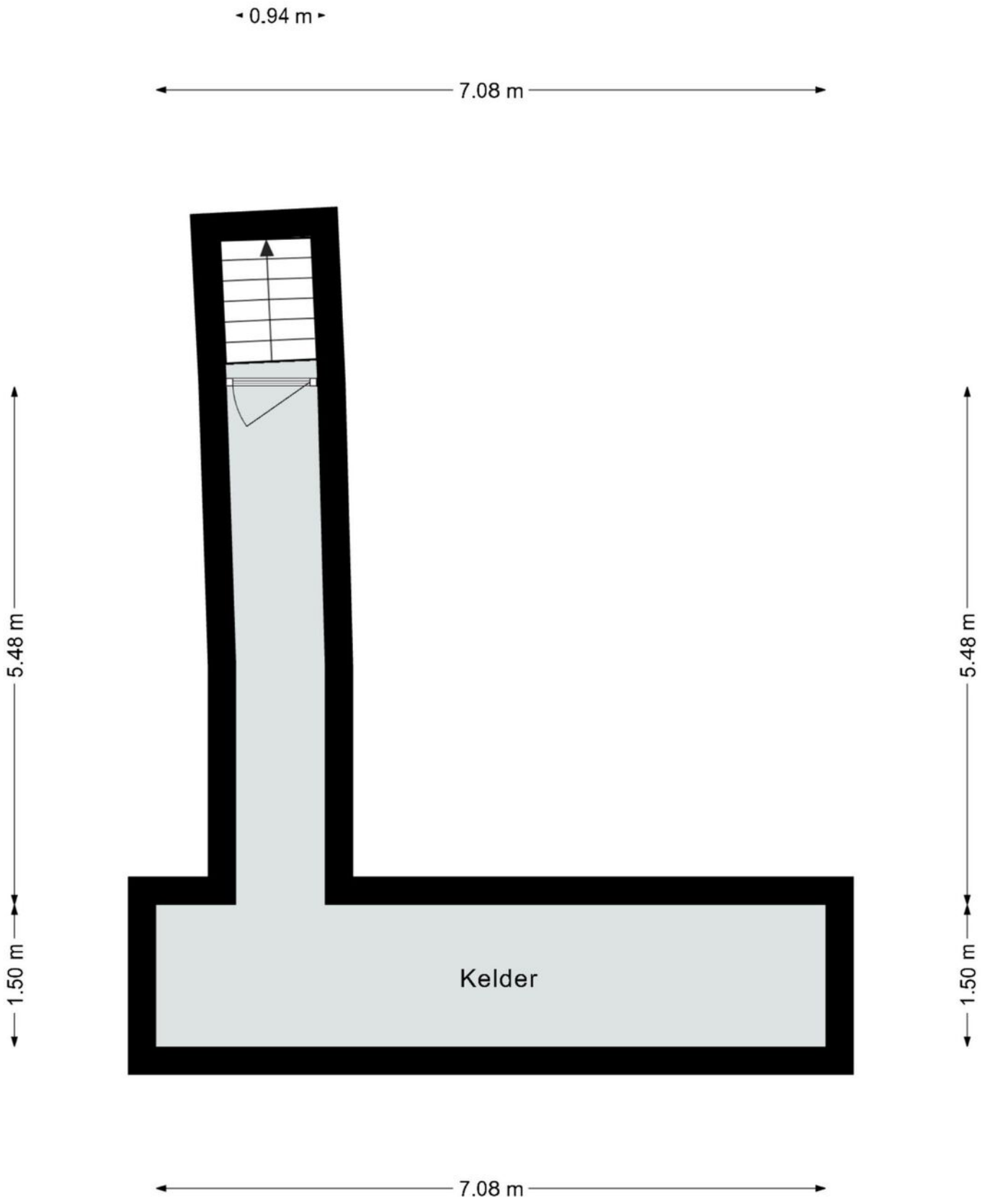
Het perceel van maar liefst 7.680 m² biedt optimale privacy en volop mogelijkheden voor liefhebbers van buitenleven en dieren.

In de bijgebouwen zijn vijf paardenboxen ondergebracht en op het achterterrein bevindt zich een eigen paardenbak (20x30).

Daarnaast is een royale carport aanwezig die uitstekend geschikt is voor het stallen van een camper, caravan of boot op eigen terrein.



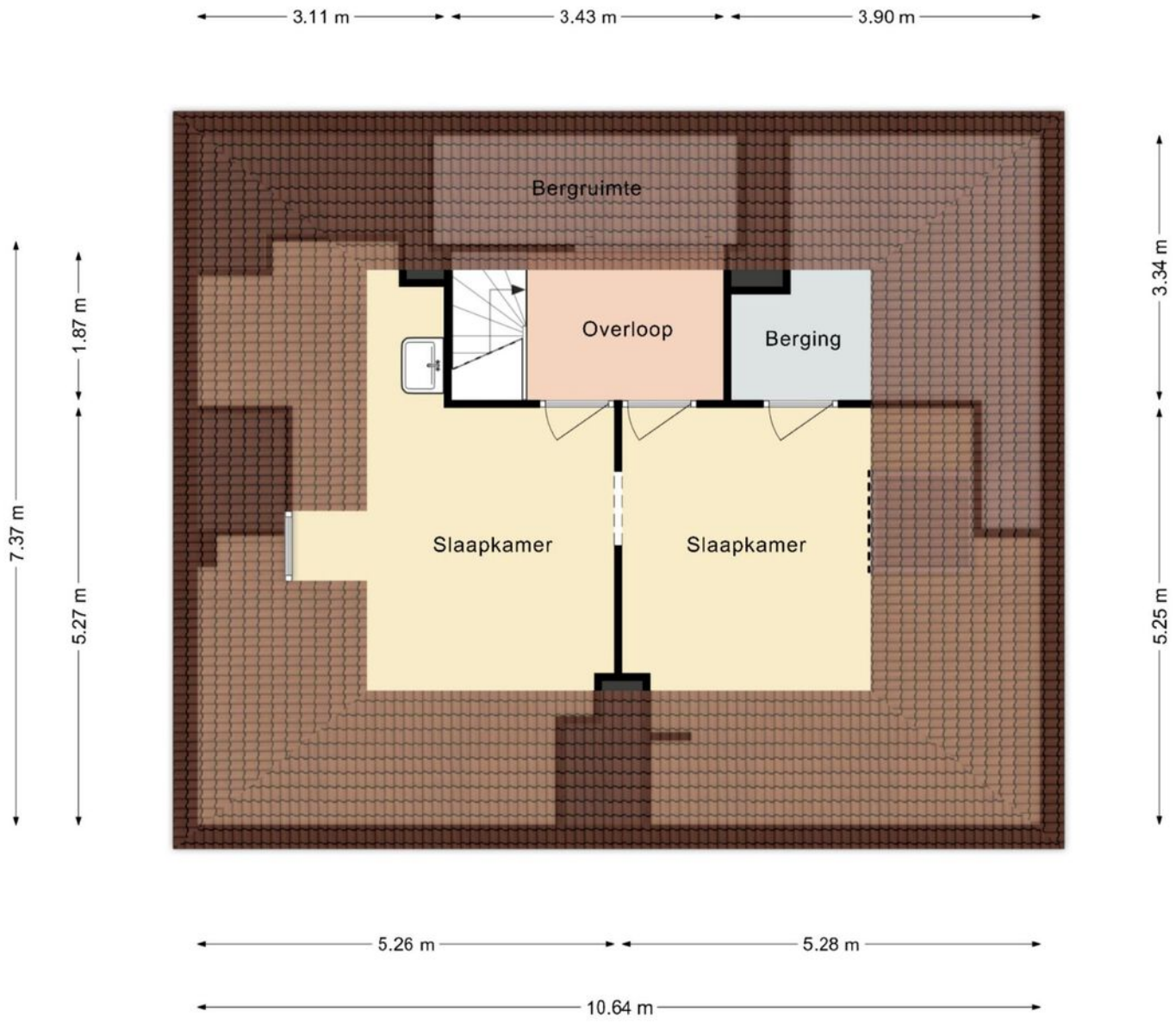
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



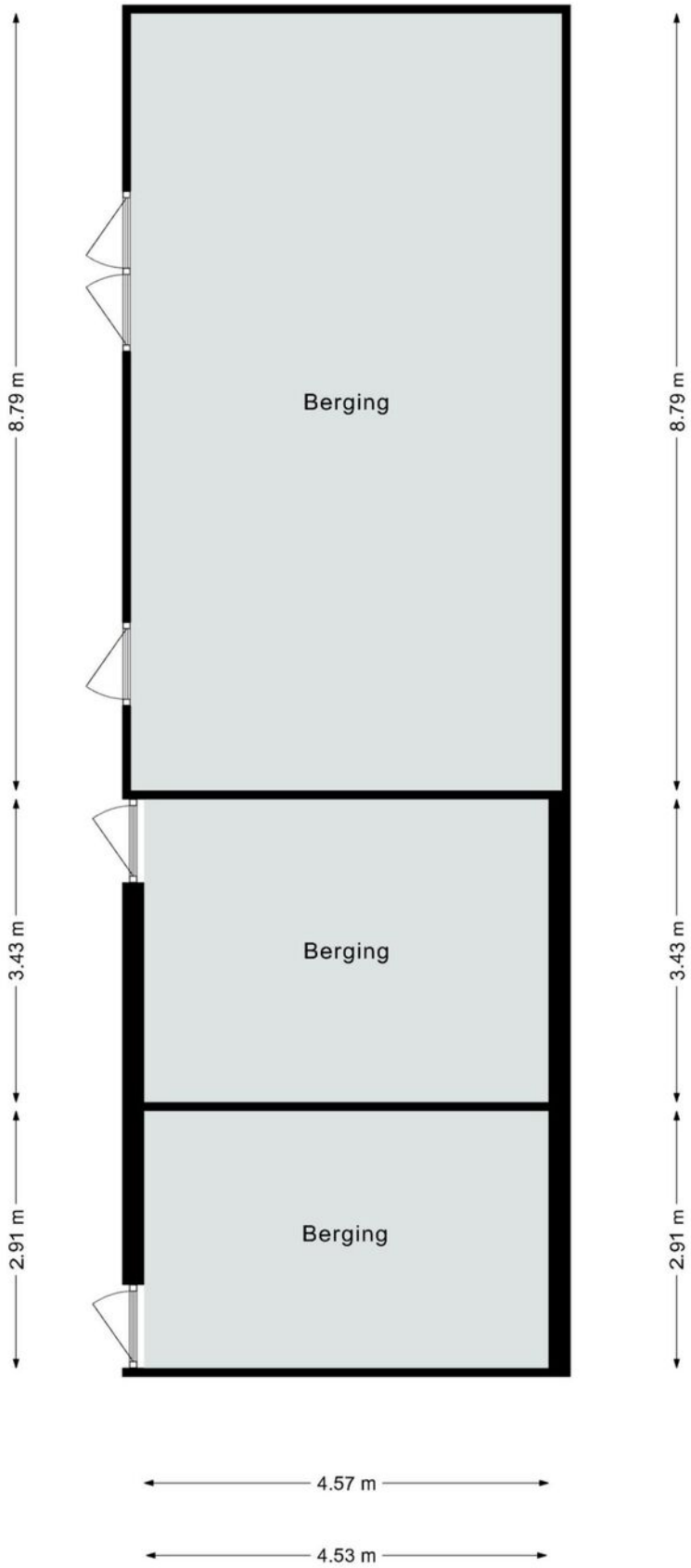
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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

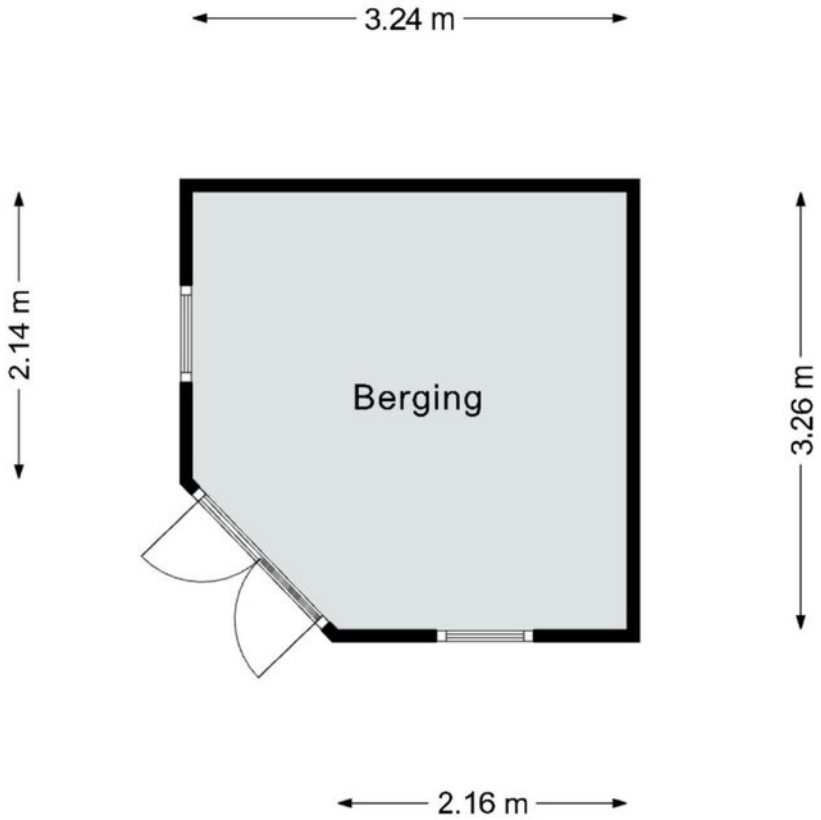
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



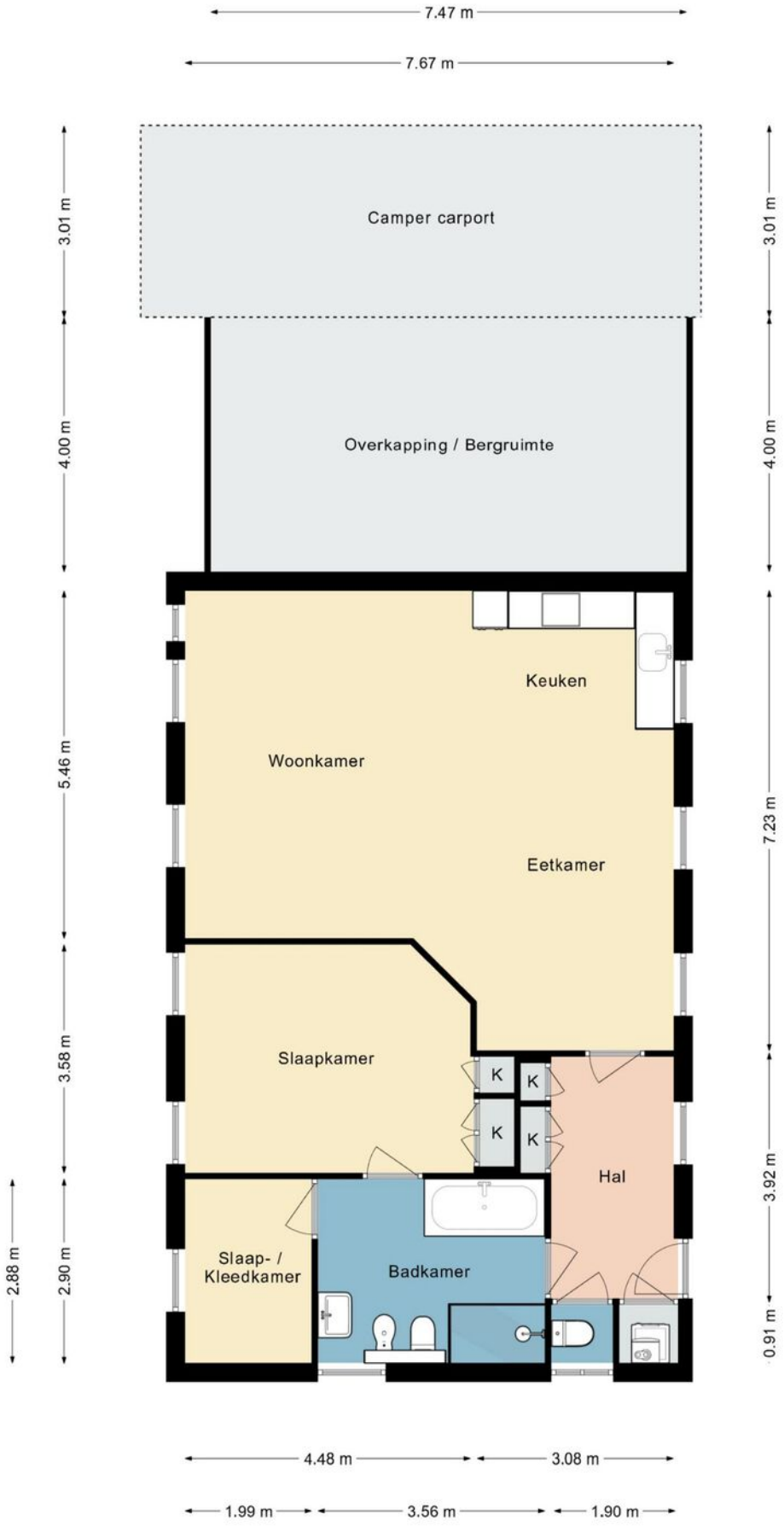
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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


7.47 m
7.67 m
3.01 m
4.00 m
5.46 m
3.58 m
2.88 m
2.90 m
3.01 m
4.00 m
7.23 m
3.92 m
0.91 m
Camper carport
Overkapping / Bergruimte
Keuken
Woonkamer
Eetkamer
Slaapkamer
K
K
K
K
Hal
Slaap- /
Kleedkamer
Badkamer
4.48 m
3.08 m
1.99 m
3.56 m
1.90 m

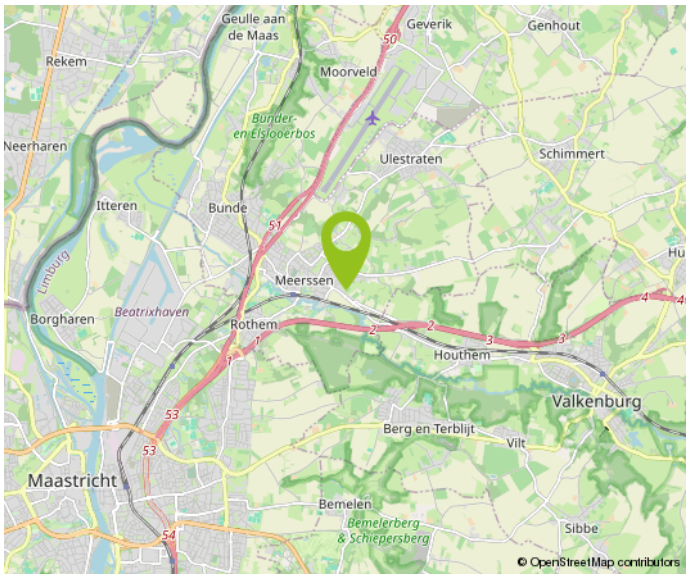
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

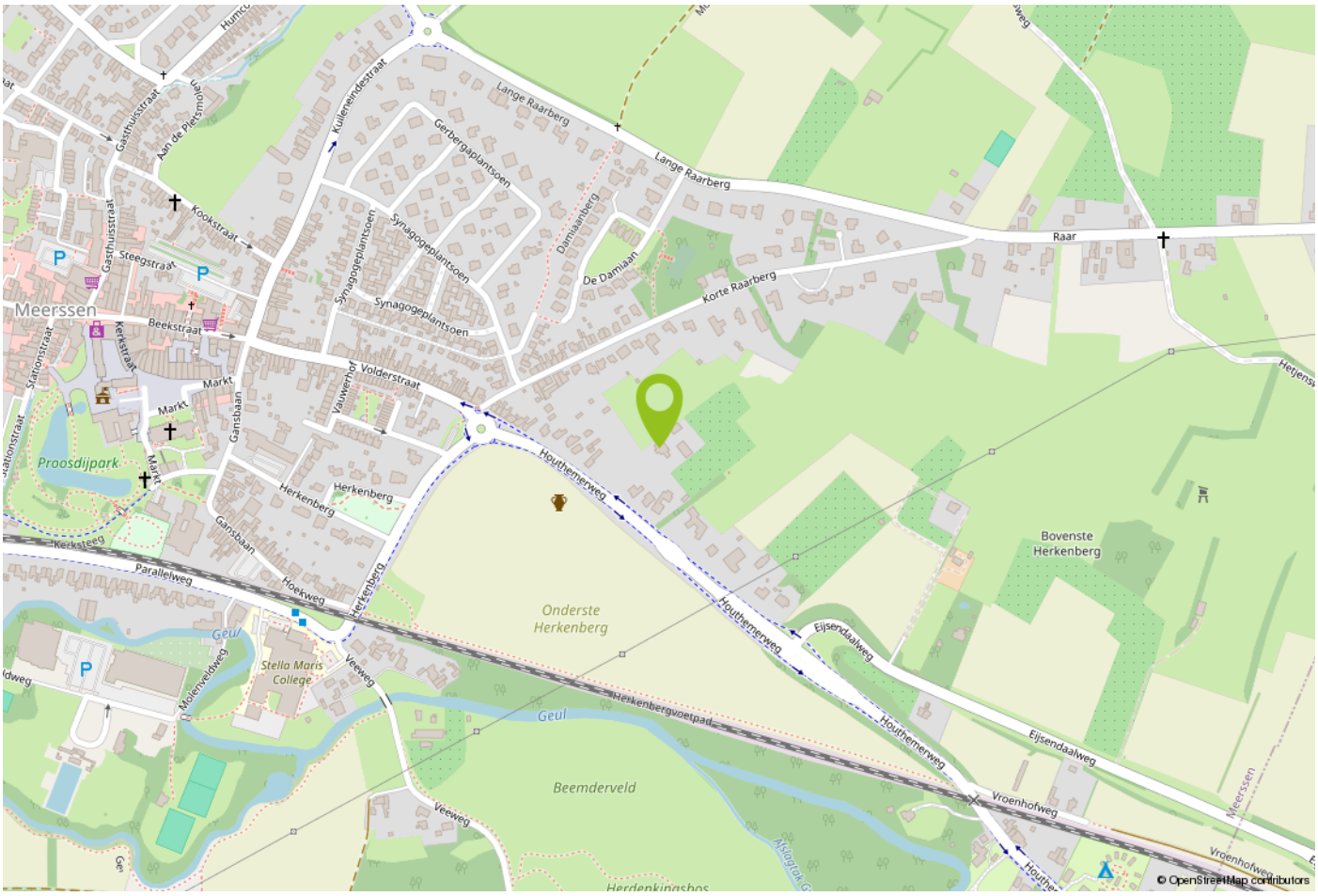
De ligging

De ligging aan de Houthemerweg is zonder meer bijzonder. In een groene en rustige omgeving, maar tegelijkertijd op korte afstand van de voorzieningen van Meerssen, het bourgondische Maastricht en de uitstekende verbindingen richting de autosnelwegen en het openbaar vervoer. Hierdoor vormt deze villa een unieke combinatie van rust, ruimte, bereikbaarheid en representativiteit.

Houthemerweg 23 is geen standaard villa, maar een compleet object met een uitzonderlijke omvang, een karaktervolle uitstraling en een veelzijdigheid die zelden op de markt verschijnt.

Een object dat zich uitstekend leent voor exclusief
Een object dat zich uitstekend leent voor exclusief
wonen, dubbele bewoning, mantelzorg, werken aan huis of een combinatie hiervan, zonder concessies te





23

23

Kadastrale kaart

0 20 40 60 80 100m

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente	Meerssen
Sectie	A
Perceel	3898

kadaster

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.

aelmans

Aantekeningen

Aantekeningen

Interesse in deze woning?

Neem contact op

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

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal

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