aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Kerkstraat 5

Wittem

NVM

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.



Anita Jaminon-Savelberg
Assistent Register Makelaar
Taxateur

ajaminon@aelmans.com

+31 (0)43 - 303 0117

Kerkstraat 5, 6286 CA

Wittem

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 685.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1940
- **Woonoppervlakte:** 245 m²
- **Externe bergruimte:** 26 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1150 m²

Energie:

- **Energielabel** volgt
- **Verwarming:** c.v.- ketel Bosch 35HRI huur, vloerverwarming
- **Isolatie:** HR++ glas, dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

Overig: Zonnepanelen: 10 stuks eigendom

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

Deze volledig gerestaureerde woning met riante tuin combineert de charme van vroeger met het comfort van nu.

De woning is bijzonder ruim en tot in de kleinste details met veel zorg en oog voor kwaliteit afgewerkt.
De landelijke stijl met authentieke details zoals de prachtige houten balken zorgen voor een tijdloze uitstraling en een heerlijk gevoel van thuiskomen.
Elk hoekje ademt gezelligheid en authenticiteit.

Een unieke woning waar sfeer, karakter en ruimte perfect samenkomen.

Een echte droomwoning, die je gezien móét hebben om de charme ervan te ervaren!

De indeling

Begane grond

Ruime hal, waar direct de landelijke sfeer en het karakter van de woning voelbaar zijn. De vloer is afgewerkt met prachtige Belgische hardstenen tegels. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de kelder, een praktische berging en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal loop je door naar de bijzonder ruime leefkeuken. Een heerlijke plek waar koken en gezellig samenzijn samenkomen.
De keuken is voorzien van een indrukwekkend 7-pits Smeg-fornuis met maar liefst twee ovens en een bordenwarmer.
Verder beschikt de keuken over een afzuigkap, koelkast, vaatwasser, spoeleiland en een combimagnetron/oven. Ook hier lopen de prachtige Belgische hardstenen tegels door, wat zorgt voor een stijlvol en harmonieus geheel.

Via enkele trapjes bereik je de sfeervolle, zeer ruime woon- en eetkamer. Deze is eventueel af te sluiten van de keuken middels prachtige ensuite schuifdeuren.

De woonkamer is voorzien van een PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming. De authentieke houten spanten zijn hier prachtig in het zicht gelaten en vormen samen met de originele veldbrandmuren een bijzonder sfeervol geheel.

Openslaande tuindeuren zorgen voor een mooie verbinding met de tuin en laten binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Een heerlijke, royale leefruimte waar authentieke details, landelijke charme en hedendaags comfort op een prachtige manier samenkomen!


























SMEG





De indeling

Eerste verdieping

Ruime overloop, voorzien van laminaatvloer met toegang tot twee slaapkamers en de riante badkamer.

De twee slaapkamers hebben beide een prachtige originele houten plankenvloer, wat bijdraagt aan de authentieke en landelijke uitstraling van de woning. Verder bevindt zich op deze verdieping een praktische berging en een aparte witgoedruimte.

De badkamer is bijzonder royaal en sfeervol ingericht. De ruimte is voorzien van een PVC-vloer, waarbij de prachtige houten spanten in het zicht zijn gebleven.

Je beschikt hier over een heerlijke inloopdouche met regendouche, een comfortabel ligbad, een dubbele wastafel en een toilet.
Een heerlijke plek om helemaal tot rust te komen!

De zeer ruime hoofdslaapkamer is een echte eyecatcher. De zichtbare houten spanten geven deze kamer een bijzonder karakter en zorgen voor een warme, landelijke sfeer.
De kamer beschikt bovendien over een eigen inloopkast en een prachtige originele houten vloer.






















Whirlpool















De indeling

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.

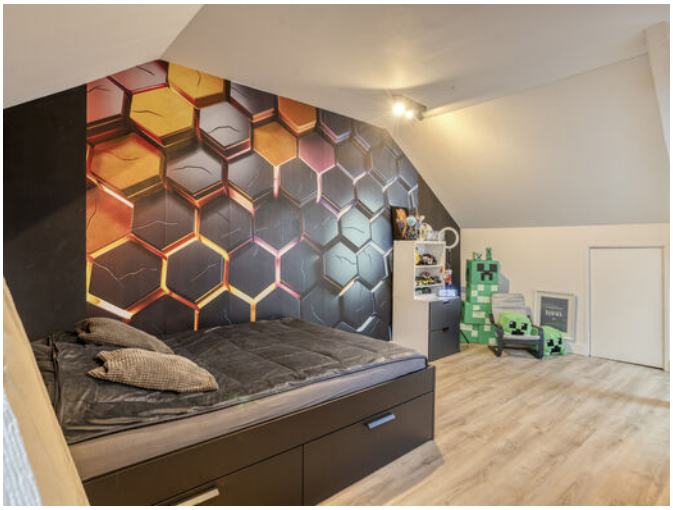
Hier bevindt zich een fijne, ruime slaapkamer met aan zowel de voor- als achterzijde Velux dakramen, waardoor er een prettige lichtinval ontstaat.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden om in te richten als extra slaapkamer, maar ook als werkruimte of hobbykamer.

Onder de dakschuinte bevindt zich bovendien praktische bergruimte.









De indeling

Tuin

Direct aan de woning bevindt zich een royaal terras.

Het grote gazon maakt de tuin helemaal compleet.
Een heerlijke open ruimte met volop mogelijkheden!
Denk aan lekker voetballen,spelen met de kinderen of gewoon heerlijk genieten van de ruimte.

Ook voor het plaatsen van een trampoline, speeltoestel of bijvoorbeeld een moestuin is er alle ruimte.

Een tuin waar jong en oud zich prima kunnen vermaken en waar je het buitenleven volop kunt beleven!
Er is zelfs een kippenhok met kippetjes.

Daarnaast beschikt de tuin over een overdekte buitenruimte met een open schuur.

Een tuin met karakter, volop mogelijkheden en verrassend veel privacy.

Of je nu houdt van tuinieren, dieren, buiten koken of gewoon heerlijk ontspannen: hier kan het allemaal!









De indeling

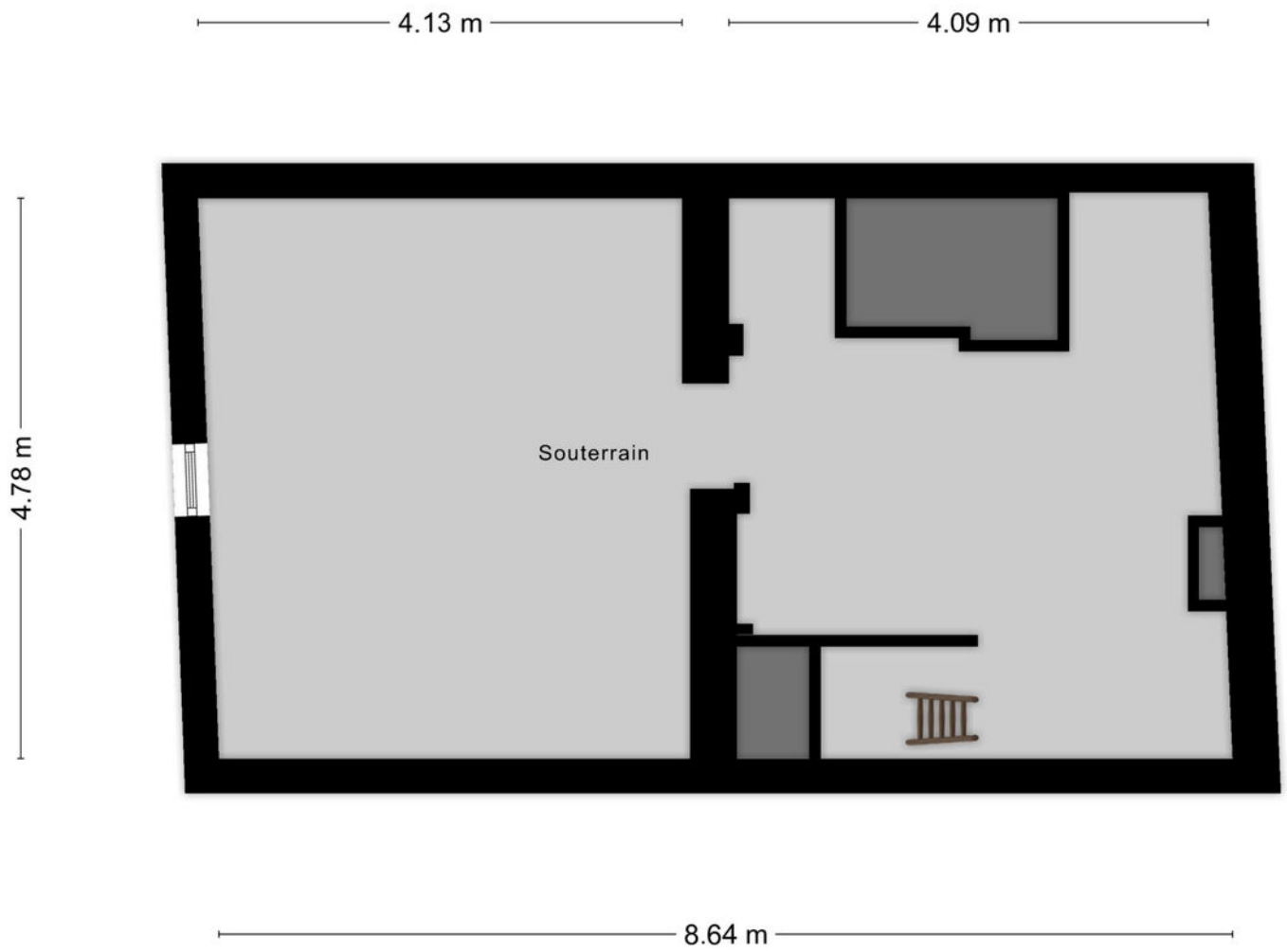
Bijgebouwen

Naast de woning bevindt zich een bijzonder ruime garage/werkplaats met volop mogelijkheden.

Of je nu behoefte hebt aan een royale garage, een hobbyruimte, een werkplaats of extra opslagruimte, hier kan het allemaal!

De garage beschikt bovendien over een praktische opslagzolder, waardoor je ook in de hoogte optimaal gebruik kunt maken van de beschikbare ruimte.





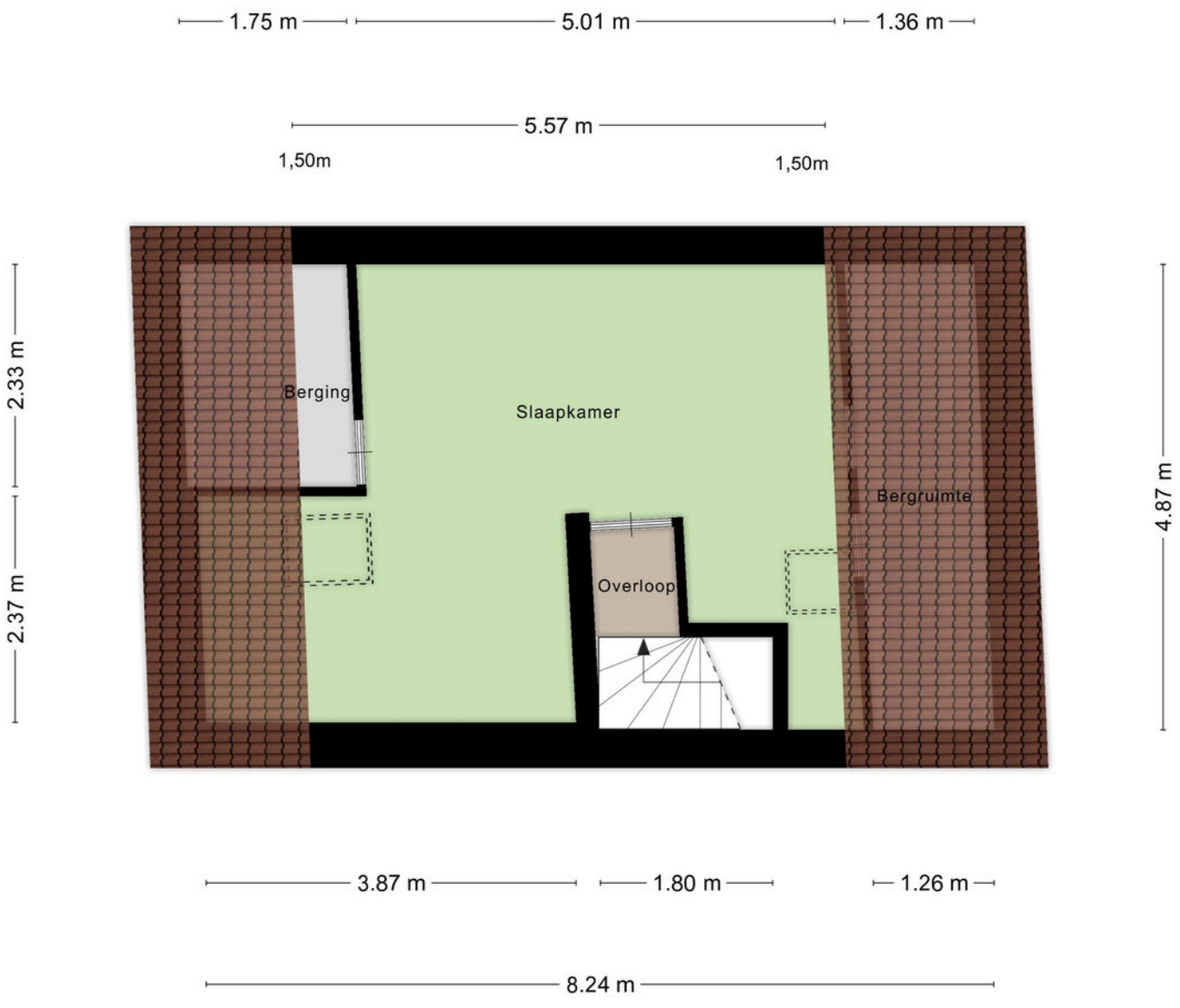
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



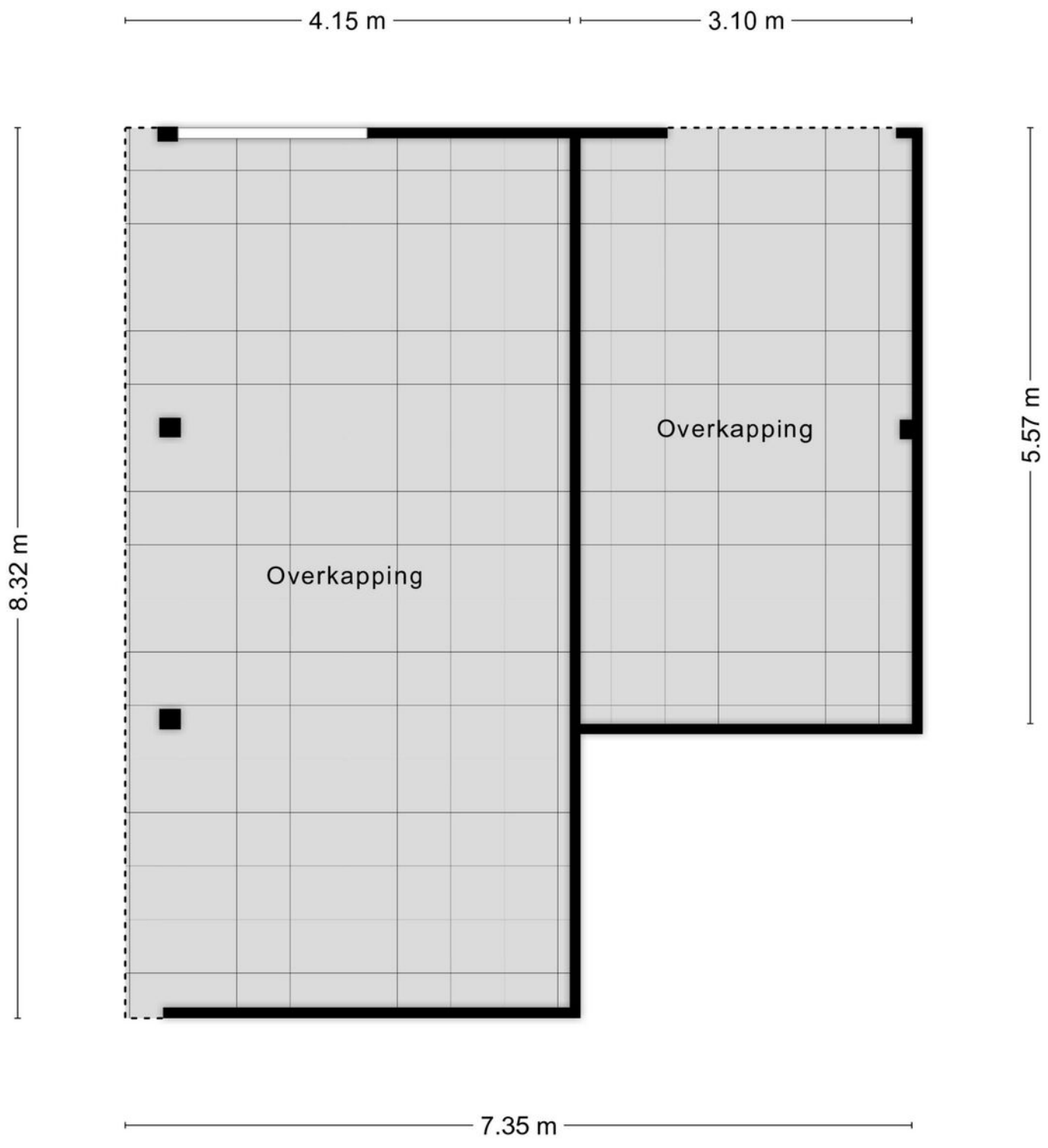
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

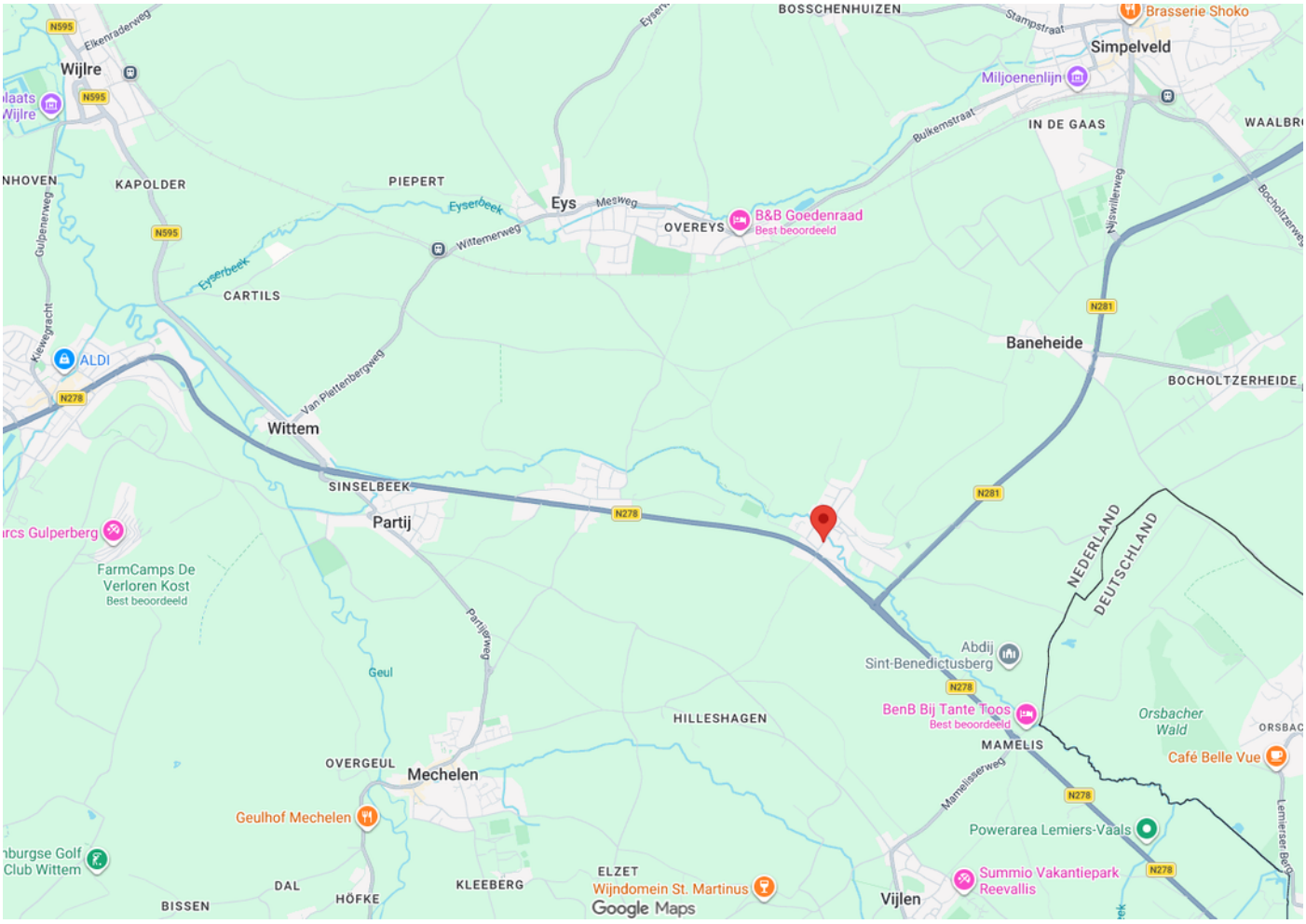


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

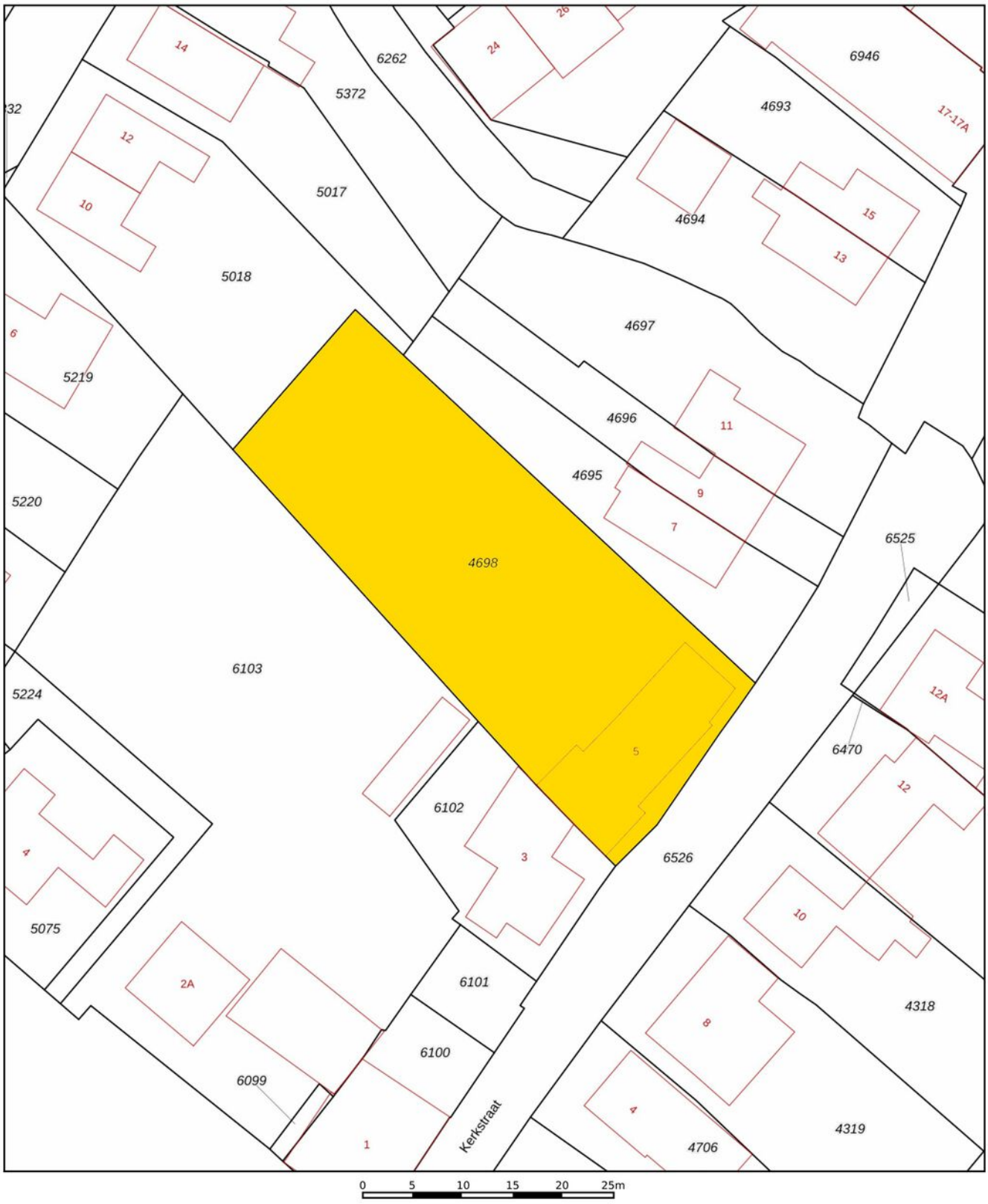
De ligging

De woning is gelegen in het idyllische dorpje Nijswiller, wat behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem in het Zuid-Limburgse Heuvelland.
Dé perfecte locatie om te genieten van rust en sereniteit. Bewonder de karakteristieke vakwerkhuizen die de geschiedenis van het dorp weerspiegelen, geniet van de prachtige natuur met verschillende wandel- en fietsroutes en ga een hapje eten bij de gezellige restaurants en eetgelegenheden in de buurt.

De steden Maastricht, Valkenburg, Vaals (drielandenpunt), Duitsland (Aken) en België (Luik) liggen op steenworp afstand. Parkeren kan gratis voor de deur. Het openbaar vervoer ligt op 100 m afstand.



Kadastrale kaart



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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wittem
Sectie	B
Perceel	4698

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

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.

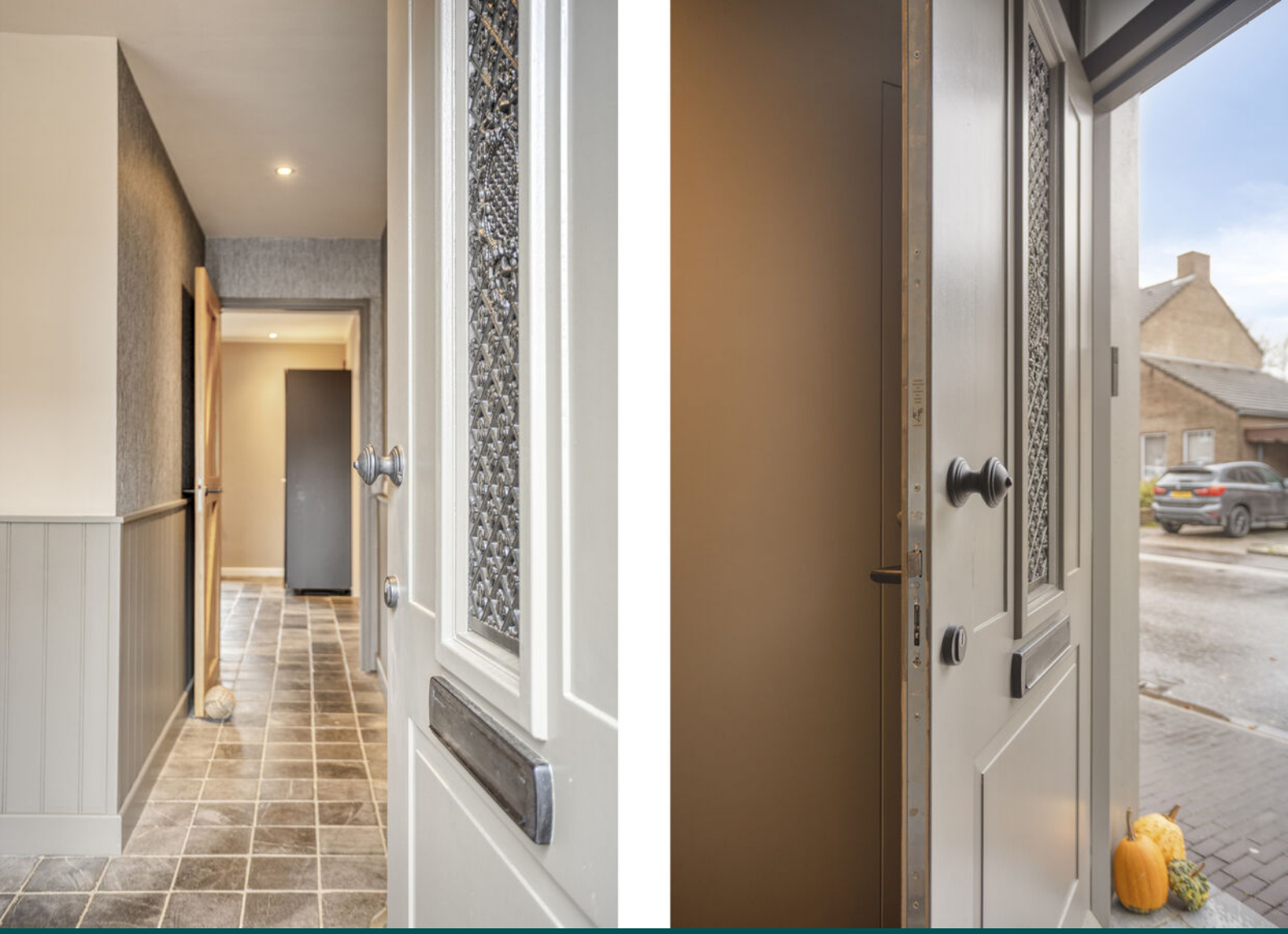
Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

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)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten

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

aelmans