



Ravetsmaar 17 A

Landgraaf

BUITEN
STATE
makelaars

cb
NVM

R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE


aelmanns

Ligt hier uw toekomst?

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



Ralph Pijls
NVM Register Makelaar &
Taxateur

rpijls@aelmans.com
+31 (0)6 575 923 43



Adres:

- Ravetsmaar 17 A, 6373 AK

Landgraaf

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 1.699.000,- k.k.
- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: 480 m²
- Perceeloppervlakte: 1727 m²

Energie:

- Energielabel A
- Verwarming: C.v.-ketel, warmtepomp
- Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

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
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



In deze brochure

- Omschrijving woning
- Belangrijke informatie
- Plattegrond begane grond
- Plattegrond verdieping
- Ligging

Unieke kans!

Op een rustige locatie aan de uitlopers van de Brunssummerheide is deze unieke villa gelegen. Het object is rustig gelegen in de villawijk "Exdel" en ligt verscholen tegen de bosrand aan. Recentelijk is het object geheel gemoderniseerd geworden.

Kenmerkend voor deze villa zijn onder andere het woonoppervlak van 480 m² (!), een royaal perceel van maar liefst 1.727 m², het gebruik van zeer hoogwaardige en natuurlijke materialen, een waanzinnige living en een luxe zwembad.

Bent u op zoek naar rust, ruimte en luxe? Dan is deze villa een bezichtiging meer dan waard!

De woning

Aan de bosrand in Landgraaf verrees in 2023 een unieke woning, gebouwd op het fundament van het vorige huis dat hier jarenlang stond. Het resultaat is een huis waarin kunst en natuur samenkomen: een architectonisch meesterwerk waarin buiten en binnen naadloos in elkaar overlopen.

Bij aankomst word je direct verrast door een imposante houten deur van negen meter hoog, die elektronisch opent en toegang geeft tot het hart van het huis. Binnen strekt zich een gegoten betonvloer uit, voorzien van vloerverwarming in elke ruimte, wat zorgt voor een aangename basis. Alle muren zijn met leemstuc afgewerkt, waardoor het interieur een warme, natuurlijke sfeer ademt en perfect aansluit bij de bosrijke omgeving.

Overall in het huis zorgen zeven grote dakramen voor een overvloed aan lichtinval, waardoor elke ruimte baadt in daglicht. In de living zijn de enorme ramen voorzien van grote schuifpuien, waardoor de grens tussen binnen en buiten vervaagt. Hier komt de natuur nog dichterbij: de frisse geur van het bos en het gezang van vogels maken onlosmakelijk deel uit van het dagelijks leven.

In de tweede woonkamer staat een royale open haard, waarvan de blauwstalen afvoer imposant omhoog verdwijnt in het dak. Rondom dit haardvuur is het heerlijk vertoeven tijdens de koudere dagen, altijd met uitzicht op het omringende groen. En zodra je de schuifpui opent, stap je uit op een groot balkon waar je ook buiten kunt zitten, midden in de stilte van de natuur.

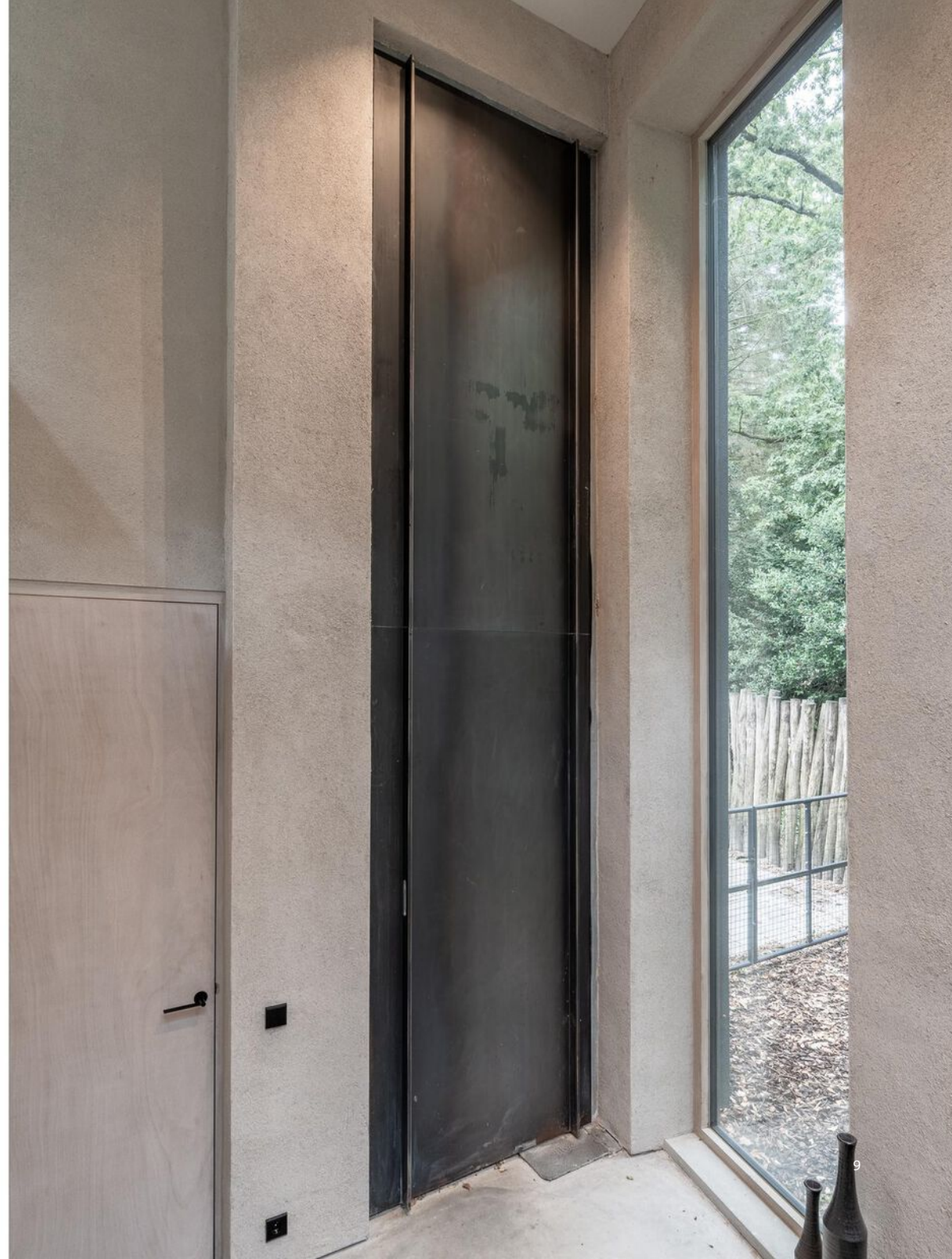
De woning is geheel voorzien van driedubbel glas en beschikt over twee warmtepompen, waarmee zij volledig op duurzaamheid is gebouwd. In de keuken wordt nog gekookt op gas, op royale kookplaten, waarbij uit het betonnen werkblad met afstandsbediening een afzuiging naar boven komt. Alle inbouwapparatuur bestaat uit de nieuwste modellen van Miele, die werken met Miele Connect. De keuken is verder uitgerust met drie koelkasten, een vriezer, een oven en een stoomoven. De ovens zijn bovendien voorzien van bordverwarmers en andere innovatieve snufjes, zodat koken hier zowel comfortabel als professioneel aanvoelt.

De master living room is direct verbonden met een royale slaapkamer die de volledige lengte van het huis volgt. Deze suite is voorzien van een betonnen jacuzzi en een riante regendouche, waardoor ontspanning en luxe centraal staan. Helemaal aan het einde bevindt zich een imposante walk-in closet, opnieuw badend in daglicht dankzij een groot dakraam.

Verder zijn er in deze woning talloze betonnen details verwerkt, stuk voor stuk met de hand vervaardigd. Deze unieke elementen geven het huis niet alleen een robuust en stoer karakter, maar maken elk detail tot een kunstwerk op zich.

Het zwembad geeft je het gevoel midden in het bos te zwemmen. Dit startline zwembad is uitgerust met een zoutwatersysteem voor natuurlijke reiniging, een stevige afdekking, een krachtige zwemtrainer en een robotstofzuiger. Zo combineert het bad pure luxe en gemak met de ervaring van zwemmen in de natuur.

Daarbij beschikt het hele huis over een bijna onbeperkte hoeveelheid kastruimte, met meer dan veertig inbouwkasten die zorgen voor een uitzonderlijk gevoel van orde en ruimte. En in de garage staat een ingenieuze draaischijf waarmee de auto eenvoudig kan worden rondgedraaid — een innovatief detail dat perfect past bij de moderne en vooruitstrevende geest van deze woning.

















Miele

Miele















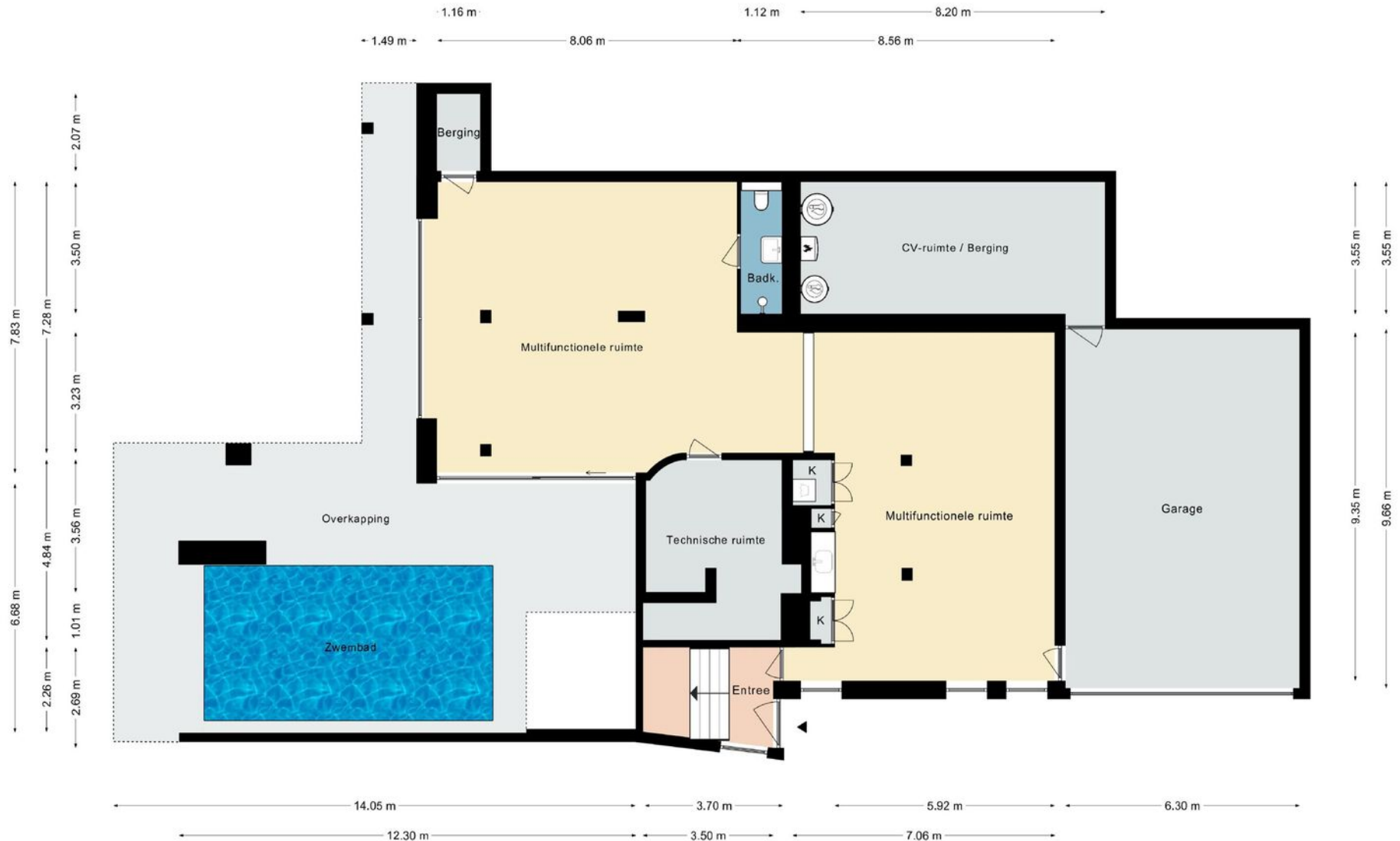








Plattegrond

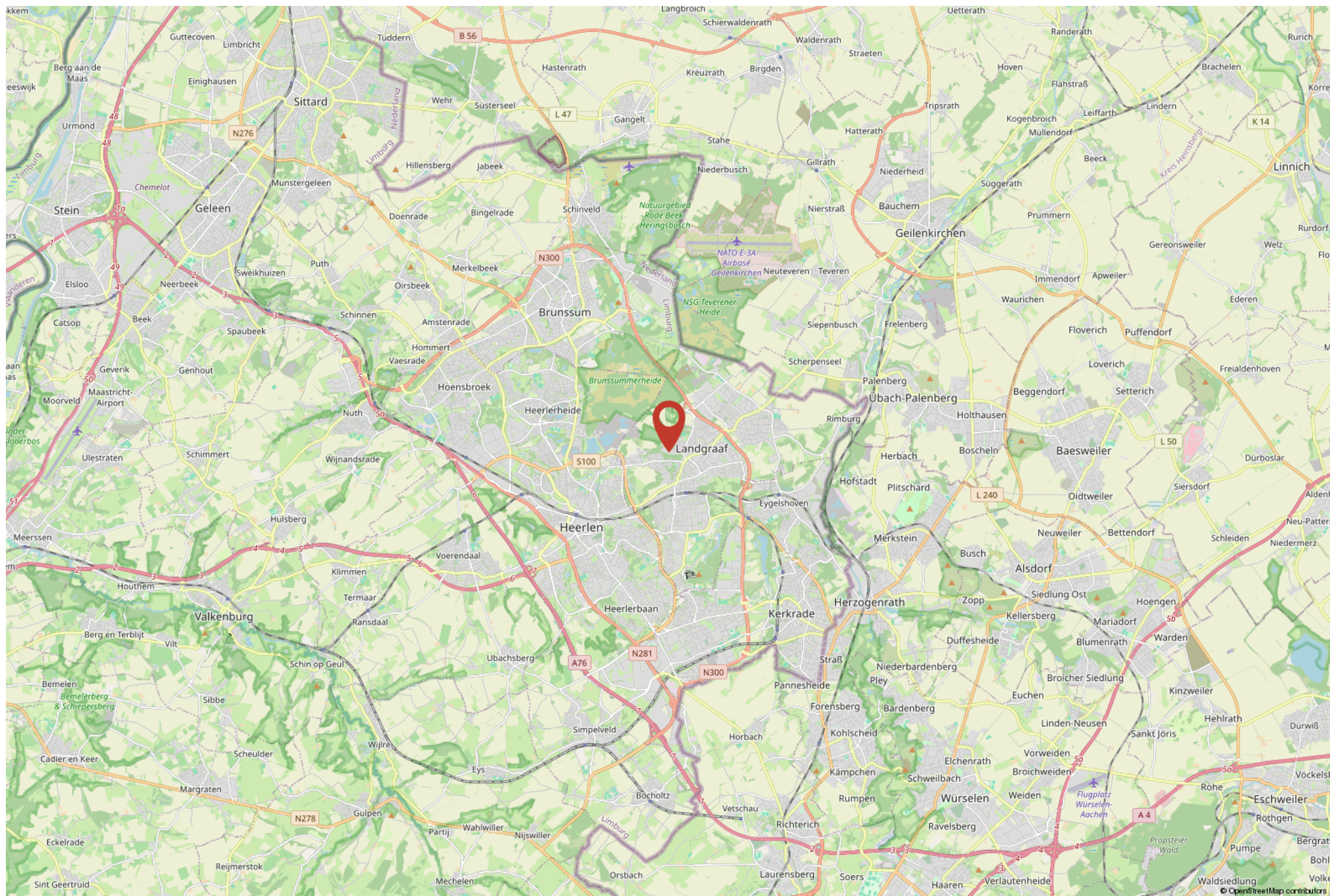


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond



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



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.

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 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.



[illegible]

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