



TE KOOP

Holset 57

Lemiers

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten 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.*

In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- B&B - gastenverblijf
- Tuin
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Omgevingsplan / Bestemming
- Belangrijke informatie voor u



Ligt hier uw toekomst?

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



Stef Limpens

Makelaar Agrarisch en Landelijk
Vastgoed & Register Taxateur

+31 (0)6 451 231 77

slimpens@aelmans.com

Holset 57, 6295 ND

Lemiers

Kenmerken:

- **Bouwjaar:** 1700 en in 2001 gerenoveerd
- **Inhoud woning:** circa 1.640 m³
- **Inhoud bedrijfsgedeelte:** circa 302 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 127 m²
- **Perceeloppervlakte:** circa 1.928 m²
- **Vraagprijs:** € 655.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **Gasaansluiting:** propaangasinstallatie met ondergrondse tank
- **Energielabel:** B
- **Centrale verwarming:** vloerverwarming, radiatoren en houtkachel
- **Centrale stofzuiginstallatie:** aanwezig
- **Schotelantenne:** aanwezig
- **Kozijnen:** hardhouten kozijnen
- **Beglazing:** grotendeels HR++ dubbele beglazing

Unieke kans

Deze karakteristieke woonboerderij gelegen in het landelijke gebied tussen Holset en Vijlen mogen wij te koop aanbieden. Deze bijzondere woning maakt deel uit van een historisch boerderijcomplex waarvan de geschiedenis teruggaat tot circa 1200 na Christus. Het betreffende woonhuis (huisnummer 57) is gerealiseerd in een voormalige vakwerkschuur uit circa 1700 en is in 2001 volledig gerenoveerd, waarbij onder meer een nieuwe fundering, nieuwe binnenmuren, plafonds en installaties zijn aangebracht.

De woning beschikt over een royale gebruiksoppervlakte en overige inpandige ruimte, waaronder een garage en diverse bergingen. Het geheel is gelegen op een perceel van circa 1.928 m² en biedt dankzij de ruime opzet en meerdere toegangen tal van mogelijkheden voor gebruik als ruime gezinswoning, combinatie wonen en werken of het creëren van meerdere woon- of leefruimtes. Optioneel aan te kopen huisweide met een oppervlakte van circa 1.56.79 ha.

De ligging in het buitengebied zorgt voor rust, ruimte en privacy, terwijl voorzieningen in onder meer Vaals en Vijlen op korte afstand bereikbaar zijn. Daarnaast bevindt de Duitse stad Aken zich op korte rijafstand.

De indeling

Woning

Via het tochtportaal betreedt u de hal, die toegang biedt tot de keuken, badkamer, hobbyruimte en de eerste verdieping.

De royale keuken (circa 30 m²) is praktisch ingericht en voorzien van een spoelbak, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en diepvries. Vanuit de keuken heeft u tevens toegang tot de verdieping boven de schuur.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, wastafel, toilet en urinoir.

De hobbyruimte kenmerkt zich door een sfeervolle uitstraling dankzij de plavuizen vloer, zichtbare balklagen en een wand met in het zicht liggende veldbrandstenen. Dit geeft de ruimte een warm en gezellig karakter.

Aansluitend bereikt u de ruime schuur, geschikt voor het parkeren van maar liefst drie auto's. De schuur heeft een afmeting van circa 18,60 meter lang en 3,70 meter breed. Deze is zowel bereikbaar via de hobbyruimte, de keuken als via de houten openslaande deuren met geïntegreerde loopdeur.

De overloop met vide geeft toegang tot het toilet met fonteintje, een slaapkamer en ensuite badkamer, de hobbykamer en de tweede verdieping.

De slaapkamer ensuite is voorzien van een wastafelmeubel en een stoomcabine douche.

De hobbykamer, met een oppervlakte van circa 44 m², is uitermate geschikt als werkkamer of bergruimte.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap vanuit de overloop of id est vanuit de keuken -overloop 1ste verdieping. Op deze verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers, ieder voorzien van een eigen badkamer.

Via een vlizotrap is de zolder te bereiken, waar zich de cv-opstelling bevindt.









De indeling

B&B - gastenverblijf

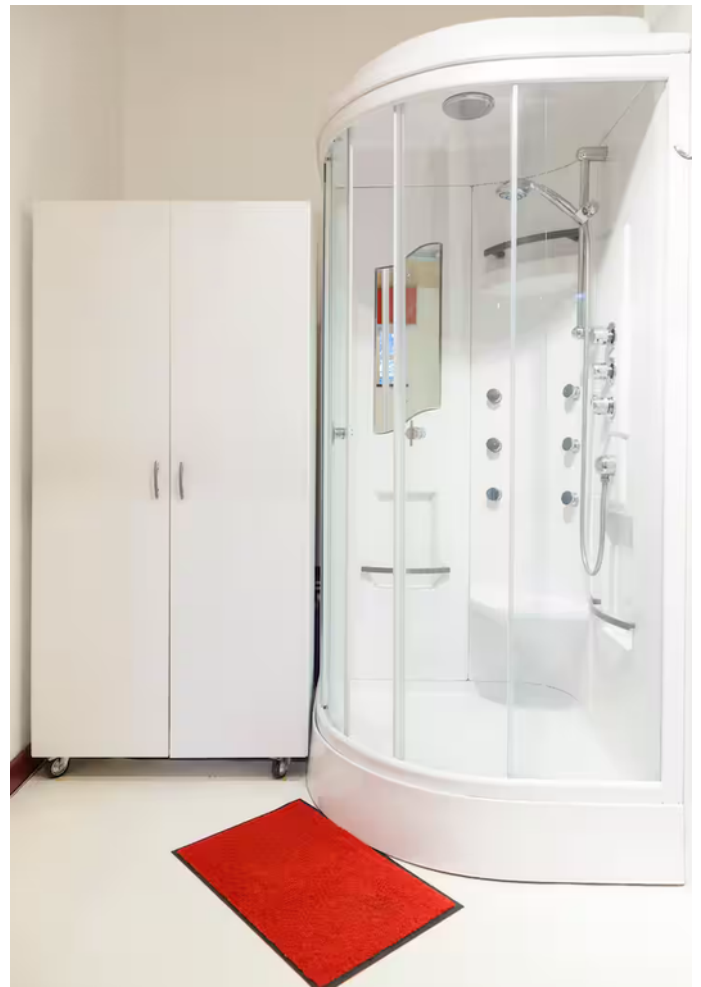
Het gastverblijf is bereikbaar via de openslaande glazen deuren, gelegen rechts van de entree van de woning.

Het gastenverblijf beschikt over een woonkamer met open keuken en een slaapkamer ensuite. De badkamer is voorzien van douche en separaat een toilet met wastafel.









De indeling

Tuin

De tuin is gelegen aan de voorzijde van de woning en dient nog te worden aangelegd, waardoor u deze geheel naar eigen wens en inzicht kunt vormgeven.

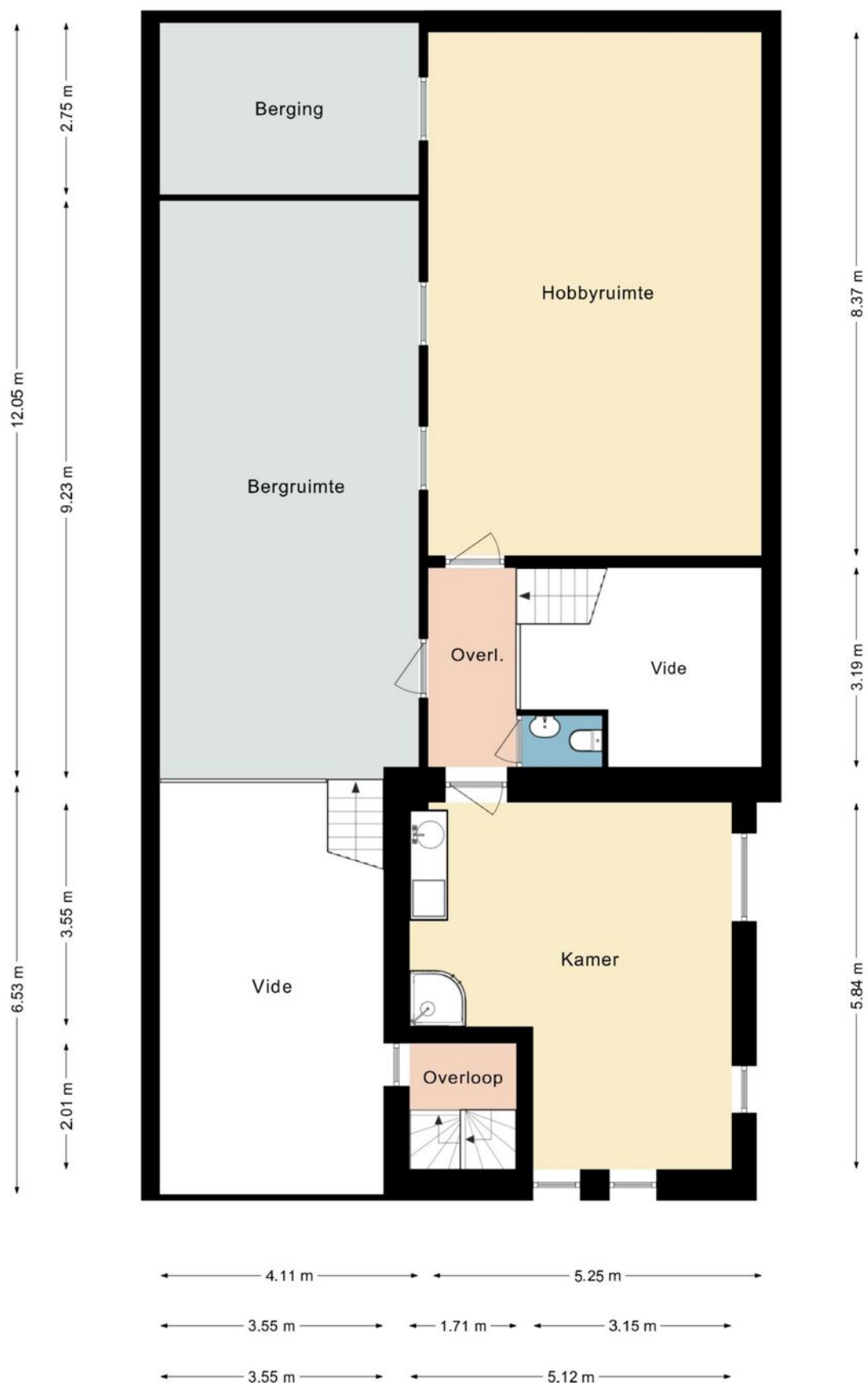


Plattegrond - Begane grond



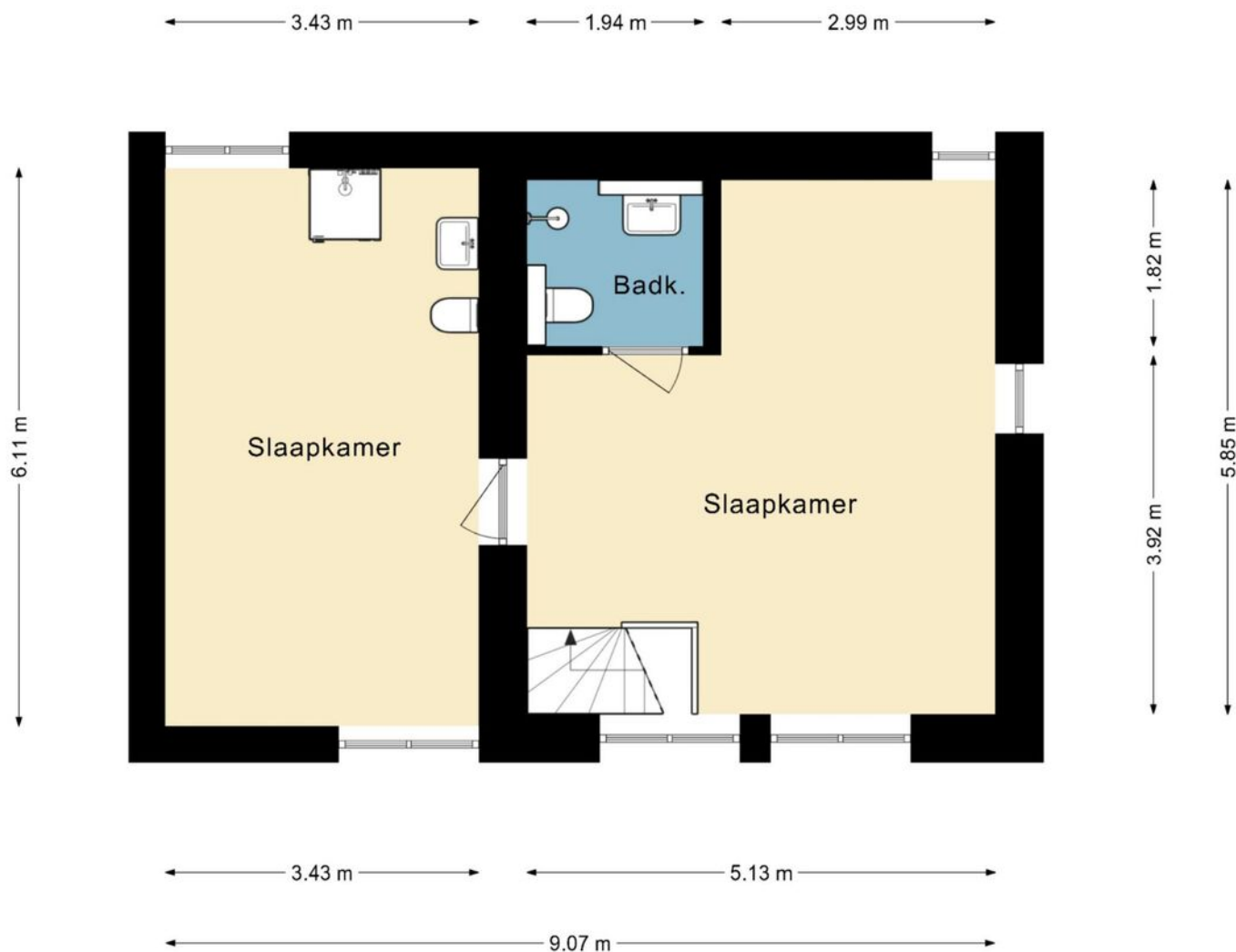
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping



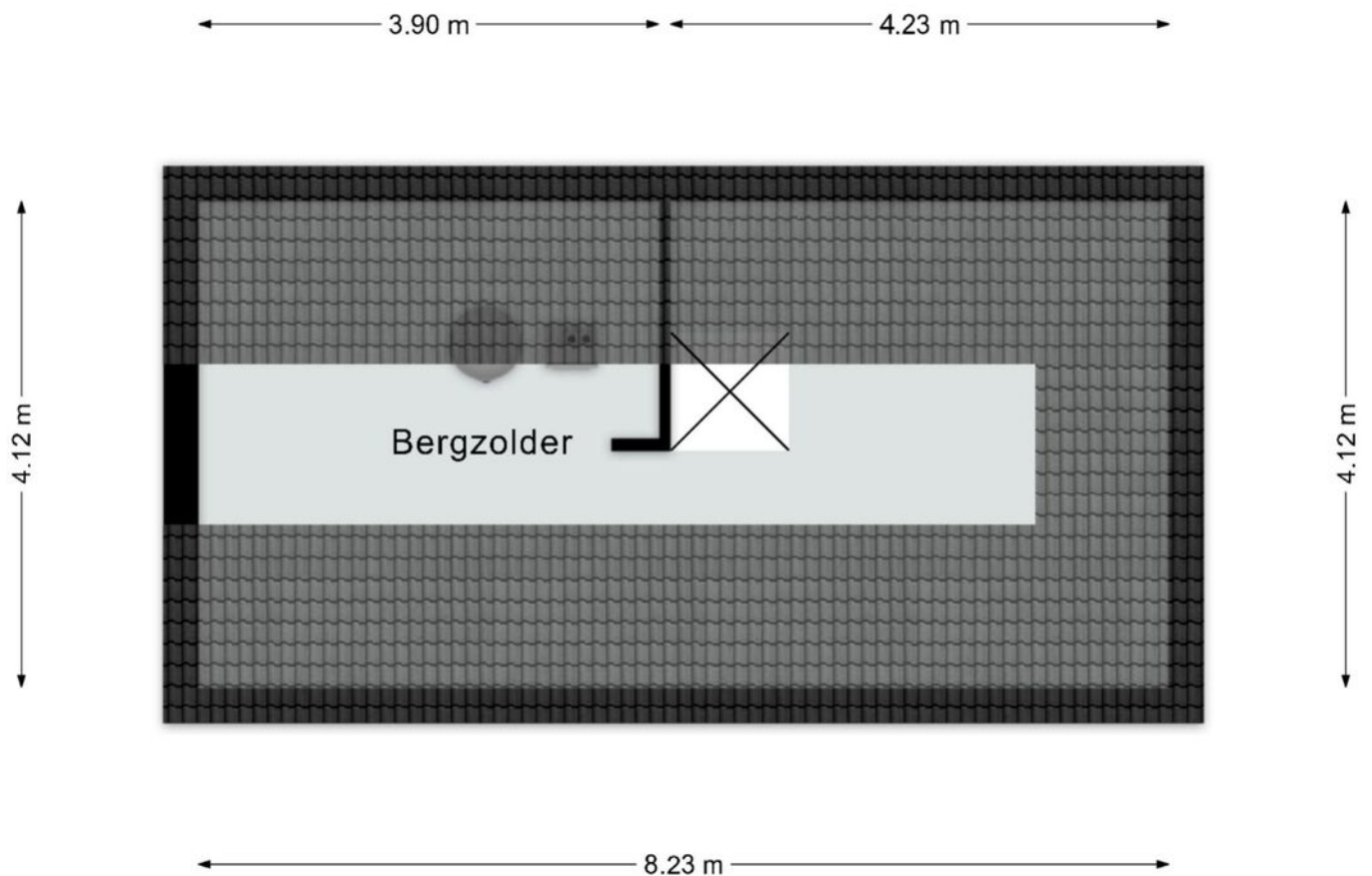
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning

Plattegrond - Tweede verdieping



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

Plattegrond - Zolder



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

De ligging

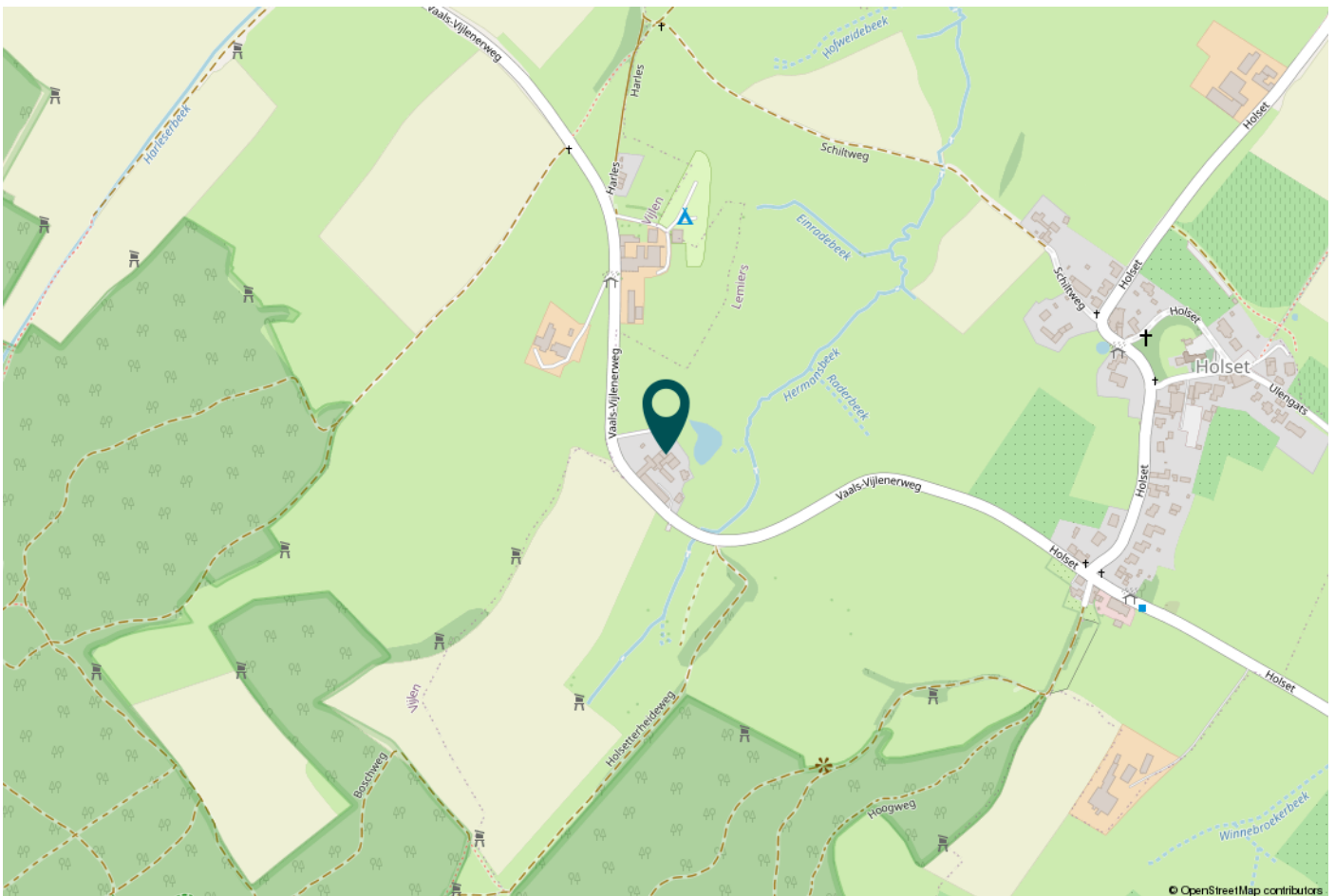
De woning is gelegen in het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland, tussen de karakteristieke dorpen Holset en Vijlen. Deze omgeving staat bekend om haar glooiende landschap, uitgestrekte weilanden, holle wegen en fraaie vergezichten. Het gebied biedt een unieke combinatie van rust, natuur en ruimte en is bij uitstek geschikt voor liefhebbers van wandelen, fietsen en het buitenleven.

In de directe omgeving bevinden zich diverse wandel- en fietsroutes door het heuvelachtige landschap en langs de typische Limburgse vakwerkhuisen en boomgaarden. Het nabijgelegen Vijlen – het hoogstgelegen kerkdorp van Nederland – beschikt over onder meer een dorpswinkel, horeca en diverse recreatieve voorzieningen.

Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kunt u terecht in Vaals, op korte rijafstand gelegen.

Daarnaast ligt de Duitse stad Aken (Aachen) op circa 15 minuten rijden, waar u een uitgebreid aanbod vindt aan winkels, medische voorzieningen, onderwijsinstellingen en culturele faciliteiten. Ook steden als Maastricht, Heerlen en Sittard zijn goed bereikbaar.

Dankzij de landelijke ligging midden in het Heuvelland geniet u hier van rust en privacy, terwijl alle noodzakelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.



Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie F, nummers 853, 861, 864 en 853 (gedl.), totaal ter grootte van circa 1.928 m².

Het perceel kan optioneel worden uitgebreid met een huisweide kadastraal bekend Vaals, sectie F, nummer 853 gedl. met een oppervlakte van circa 1.56.79 ha. Voor meer informatie neem dan contact op met ons kantoor.

Omgevingsplan / Bestemming



Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied 2013' van de gemeente Vaals. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object de enkelbestemming 'Natuur - Landgoed' toegekend gekregen.

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; 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.





+31 (0)475 – 45 92 60
baexem@aelmann.com

Kerkstraat 2
6095BE Baexem



Ons actueel aanbod en meer informatie vind
je op www.aelmann.com/vastgoed/aanbod.



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE



BUITEN
STATE
makelaars