



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Oude Baan 28

Wittem



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

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

Oude Baan 28, 6286 BE

Wittem

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 300.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1982
- **Woonoppervlakte:** 119 m²
- **Overige inpandige ruimte:** 42 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** 20 m²
- **Perceeloppervlakte:** 145 m²

Energie:

- **Energie label** C
- **Verwarming:** cv-ketel Nefit ProLine (eigendom, 2024)
- **Isolatie:** Dak- en muurisolatie

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

Midden in het kerkdorp Wahlwiller, bekend van de mooie natuur rondom, het wijnfeest en de gunstige ligging nabij Gulpen en Vaals, bieden wij deze karakteristieke halfvrijstaande woning met garage en knusse tuint aan.

De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee juist een uitstekende kans om alles volledig naar eigen smaak en woonwensen aan te passen.

De indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en toilet.

Toegang tot de garage, bovenverdieping, woonkamer en keuken.

De zeer ruime woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en geniet veel lichtinval. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de keuken. De eenvoudige keukenopstelling is voorzien van een spoelbak, gastoestel en wasemkap. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.







De indeling

Eerste verdieping

Via een houten trap is de eerste verdieping bereikbaar. De overloop geeft toegang tot een bergzolder boven de garage, waar de cv-ketel hangt en die zeer geschikt is als berging. Verder zijn er nog twee ruime slaapkamers en een kleine kamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en een wastafel met meubel.meubel.







De indeling

Zolder

Via een vlizotrap is er toegang tot de bergzolder.

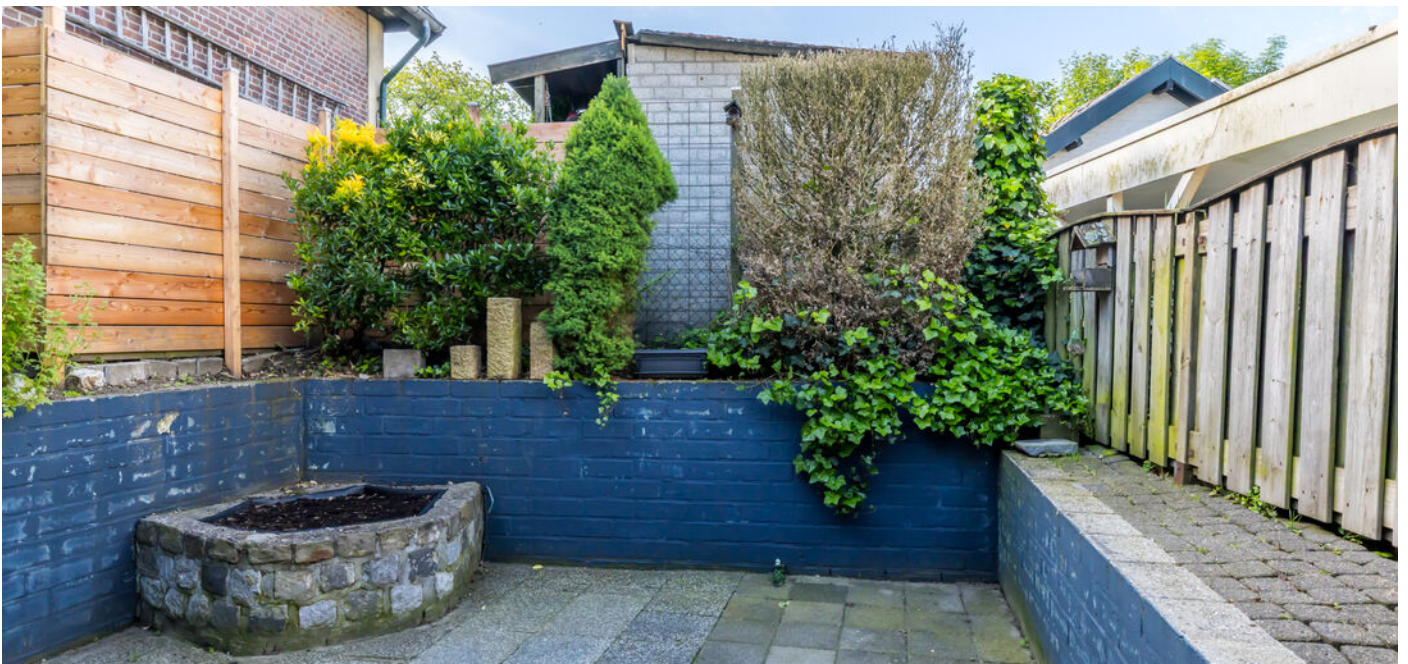


De indeling

Bijgebouwen & Tuin

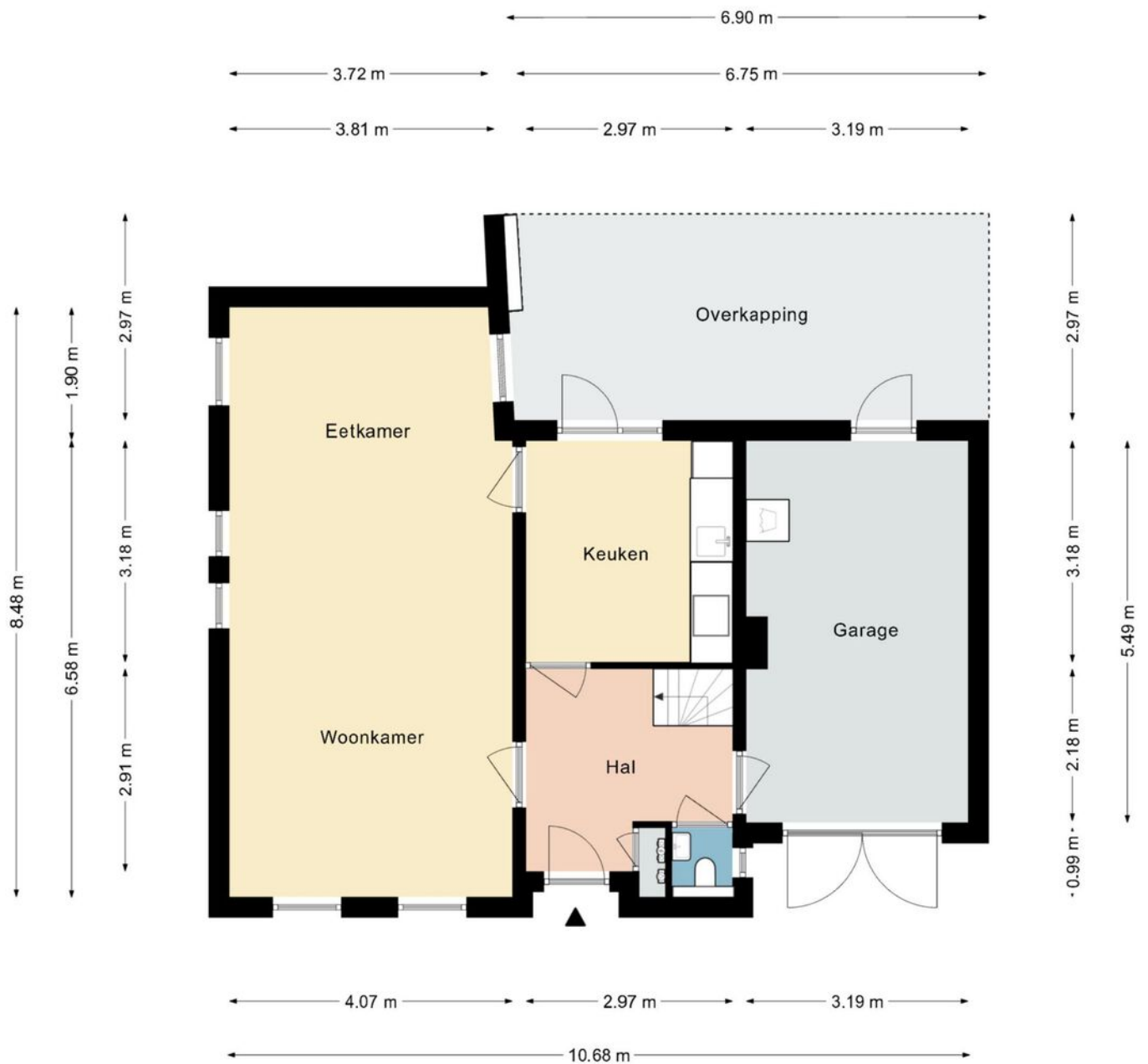
De garage met dubbele houten deuren is bereikbaar via de hal en de tuin. In de garage bevindt zich de witgoedaansluiting. De garage is voorzien van stroom, water en verwarming.

De onderhoudsvriendelijke tuin geniet optimale privacy en is voorzien van een overkapping. Via een gang naast de woning is er toegang tot de straatzijde.



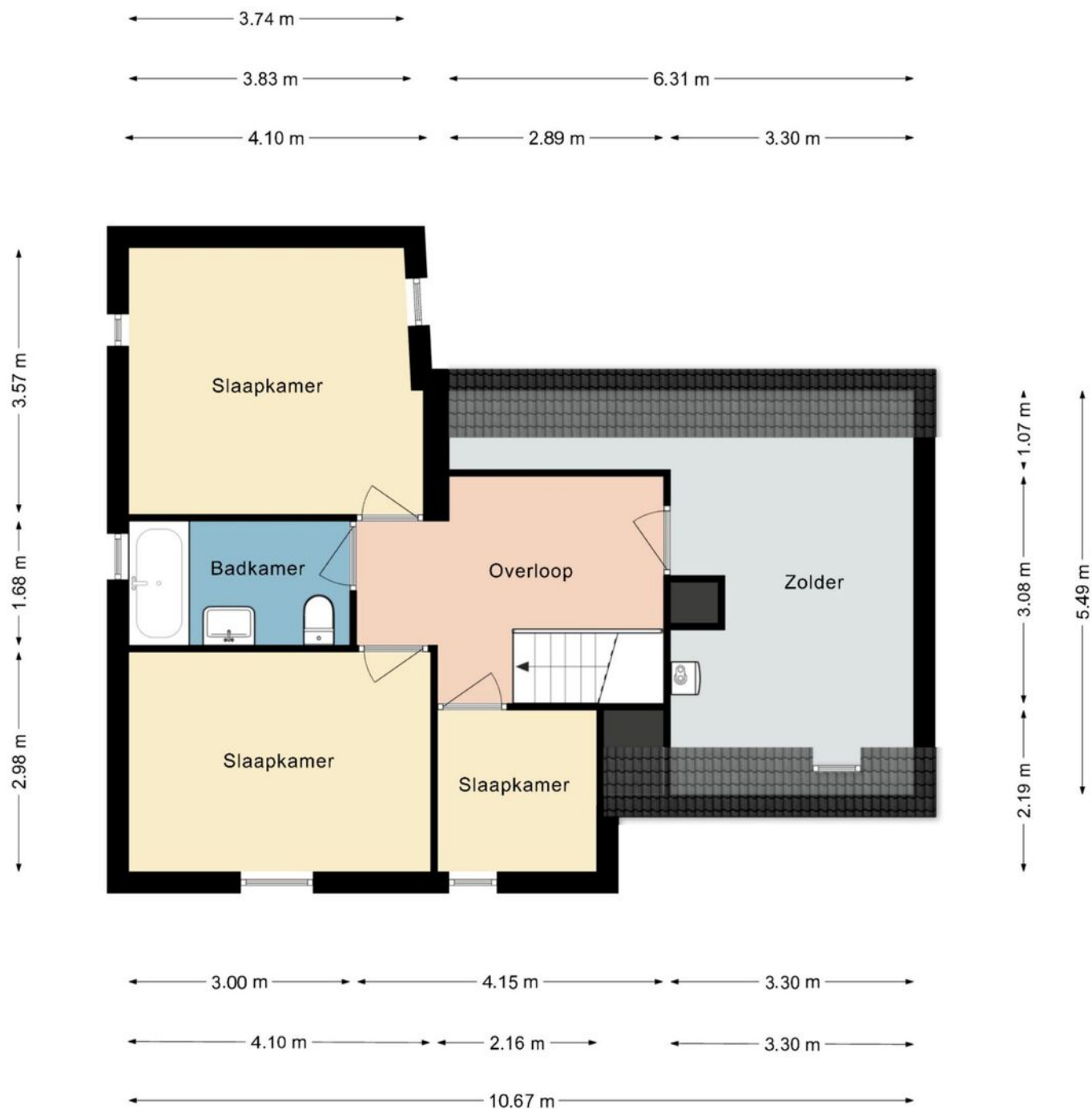


Plattegrond - Begane grond



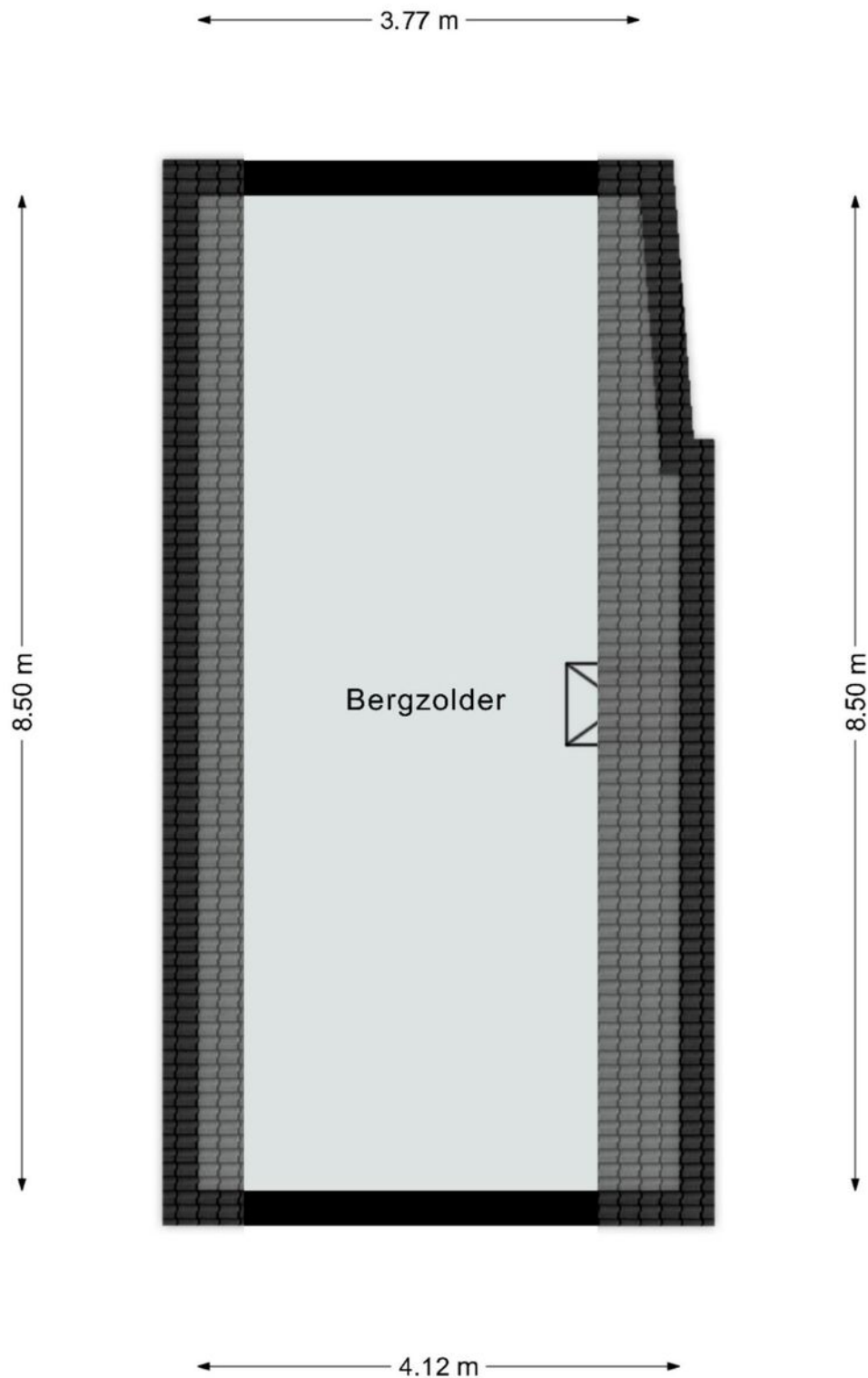
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping



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

Plattegrond - Zolder



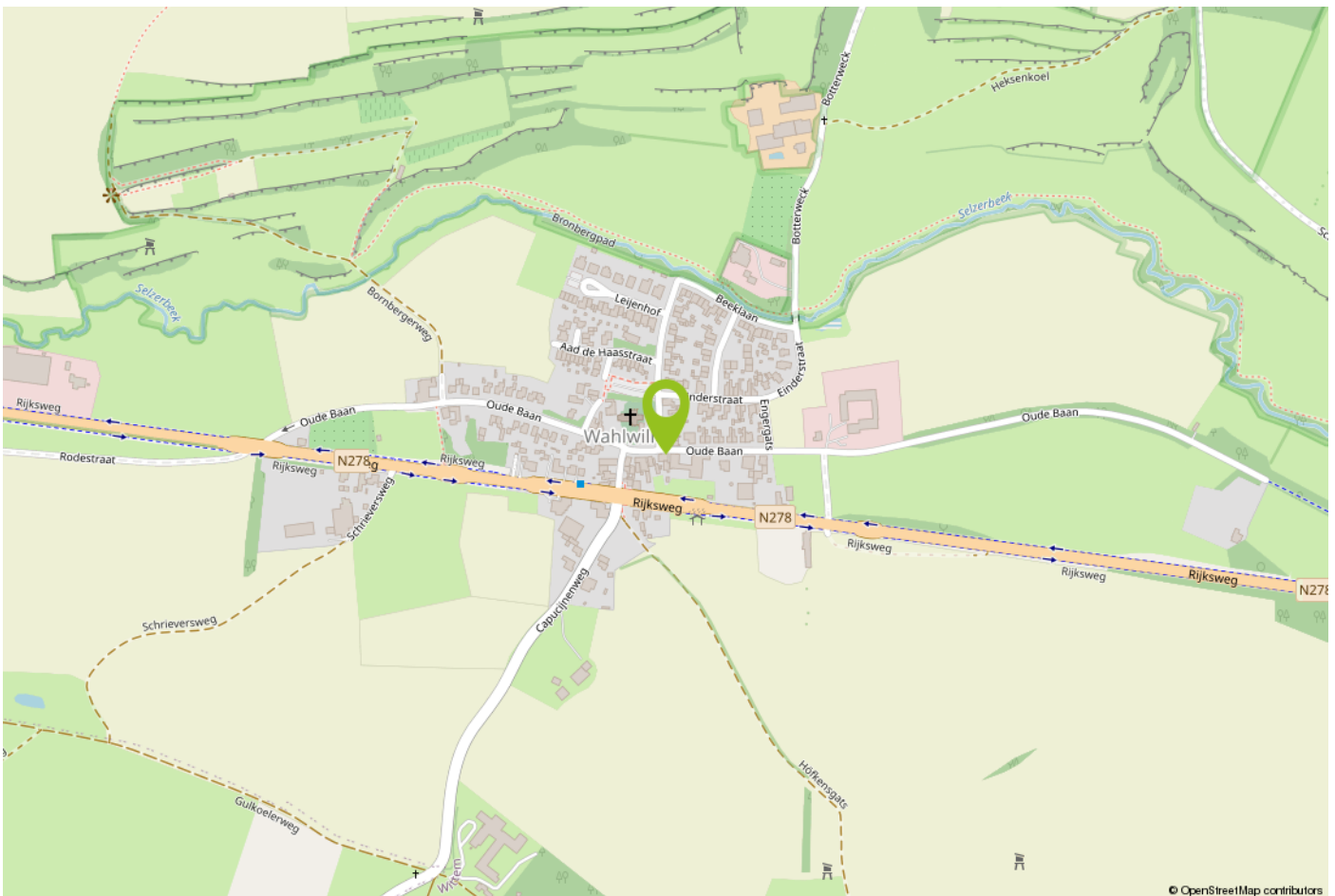
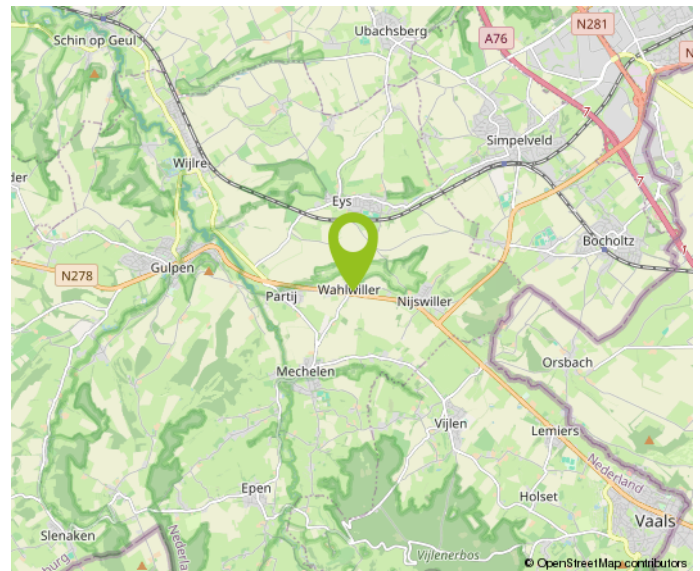
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

Wahlwiller is een (kerk)dorpje behorende tot de gemeente Gulpen-Wittem, gelegen in het Heuvelland en op steenworp afstand van de Rijksweg Vaals-Maastricht. Wahlwiller heeft een beperkt voorzieningenniveau en is daarvoor aangewezen op de kern van het nabijgelegen Gulpen, Simpelveld of Vaals. Per auto zijn Maastricht, Heerlen, Sittard en Aken snel bereikbaar door een gunstige ligging ten opzichte van de autosnelwegen A76 en A79.

De natuurliefhebber voelt zich in Wahlwiller direct thuis.

Het Zuid-Limburgse Heuvellandschap ligt om de hoek. Wandelen en fietsen door prachtige flora en fauna. De weidse velden en heuvelachtige bossen bieden tal van recreatiemogelijkheden.



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Wittem B 5772	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.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





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.


aelmans