



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

Dross de Limpensstraat 10

Elstloo



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Elsloo.

Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



John Driessens
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 44 11 38 15
jdriessens@aelmans.com

Adres:

- Dross de Limpensstraat 10, 6181 EJ

Elsloo

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 398.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1974
- **Woonoppervlakte:** 130 m²
- **Externe bergruimte:** 25 m²
- **Perceeloppervlakte:** 237 m²

Energie:

- **Energielabel** B
- **Verwarming:** HR-ketel Remeha (eigendom, 2024)
- **Isolatie:** Spouwmuurisolatie, dakisolatie, HR++ beglazing

Overig: Airconditioning, twee rolluiken

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

Instapklare twee-onder-een-kapwoning met uitbouw, gelegen op een geliefde locatie in Elsloo. De woning beschikt over drie slaapkamers, een moderne afwerking en een praktische indeling.

Een vrijstaande garage, royale terrasoverkapping en privacyvolle achtertuin maken het geheel compleet en zorgen voor volop mogelijkheden om zowel binnen als buiten te genieten. Een sfeervolle woning die klaar is voor een nieuwe bewoner.



De indeling

Begane grond

Via de entree wordt de hal bereikt, die toegang biedt tot de toiletruimte, meterkast, praktische bergkast onder de trap en de woonkamer.

Een stijlvolle stalen deur vormt de overgang naar de leefruimte en geeft direct een eigentijdse uitstraling. Het volledig betegelde toilet is uitgevoerd met een hangcloset.

Ruimte, licht en sfeer komen samen in de L-vormige woonkamer. De fraaie fineerparketvloer, ingebouwde wijnkast en grote schuifpui naar de tuin zorgen voor een warme en uitnodigende leefomgeving.

Dankzij de royale raampartijen geniet deze ruimte van een aangename hoeveelheid daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, gerealiseerd in de aanbouw en vernieuwd in 2010. Een gezandstraald granieten werkblad geeft de keuken een stijlvolle uitstraling, terwijl de praktische opstelling volop werk- en bergruimte biedt. De keuken is uitgerust met een koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en combimagnetron. Ook vanuit deze ruimte is er volop contact met de tuin.













De indeling

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Op de overloop is een airconditioning geplaatst, strategisch gepositioneerd om meerdere ruimtes efficiënt te koelen en te verwarmen.

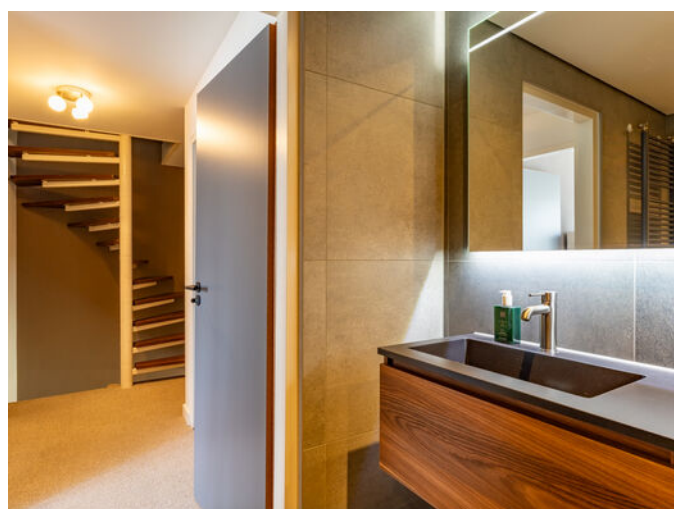
De slaapkamers zijn respectievelijk circa 13 m², 10 m² en 9 m² groot. De royale ouderslaapkamer beschikt bovendien over een aangrenzende kleedkamer van circa 5 m², wat zorgt voor extra comfort en opbergruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde en de kleedkamer zijn afgewerkt met stijlvolle shutters, terwijl de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken.

In 2019 is de badkamer volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl. Deze ruimte beschikt over een royale inloofdouche met rainshower, dubbele wastafel met badmeubel, designradiator en mechanische ventilatie. De hoogwaardige afwerking en volledige betegeling geven de badkamer een luxe uitstraling.





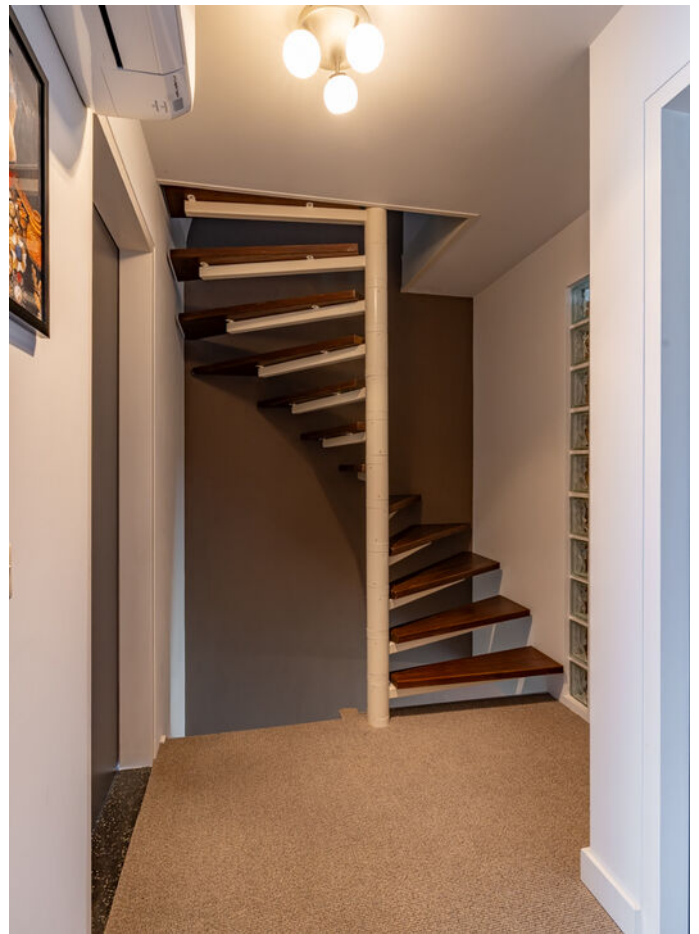


De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de bergzolder bereikbaar. Dankzij de praktische bergruimtes in de schuine dakvlakken is hier volop plaats voor het opbergen van seizoensspullen en overige huisraad.

Tevens is op deze verdieping de cv-ketel gesitueerd.





De indeling

Tuin

De volledig omsloten achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Sfeervolle bestrating wordt afgewisseld met groene plantenborders, waardoor een verzorgde en uitnodigende buitenruimte is ontstaan. Blickvanger is de royale terrasoverkapping met lichtstraat, stijlvolle houten afwerking en geïntegreerde inbouwspots.

Hierdoor ontstaat een verlengstuk van de woning waar vrijwel het hele jaar comfortabel kan worden gezeten. Via een houten poort is de vrije achterom naar de oprit bereikbaar, wat het geheel extra praktisch maakt.







De indeling

Garage en bijgebouwen

Aansluitend aan de woning bevindt zich een garage met kantelpoort, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als extra hobbyruimte. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst.

Achter de garage is een separate wasruimte gerealiseerd, met de aansluiting voor de wasmachine en droger.





De ligging

De Dross de Limpensstraat is gelegen in een rustige en geliefde woonomgeving in Elsloo (Limburg), waar een dorpse sfeer wordt gecombineerd met een centrale ligging.

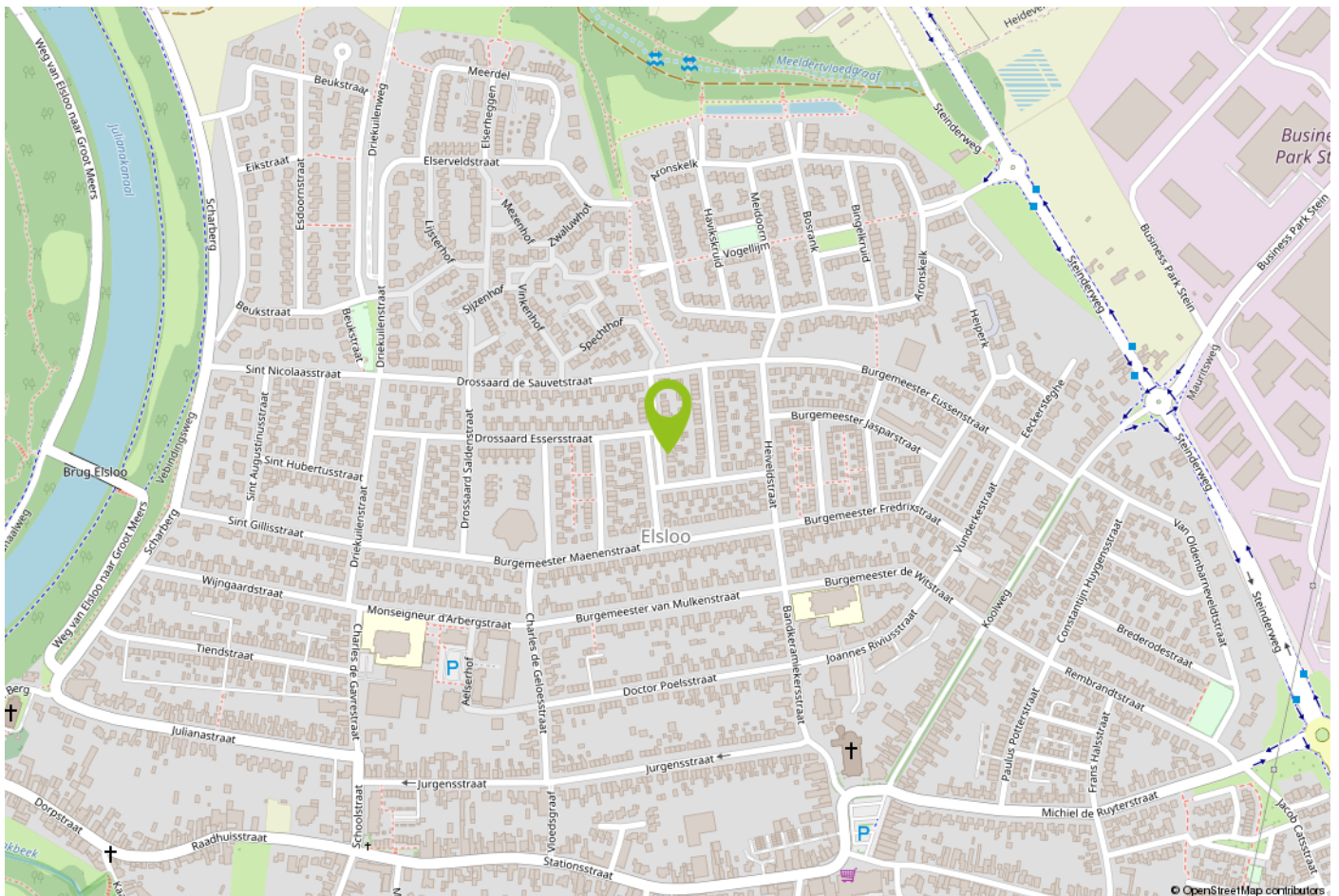
Dagelijkse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand. Ook sportverenigingen en recreatieve voorzieningen zijn in de directe omgeving aanwezig, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat.

De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A76 zijn steden als Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen snel bereikbaar.

Daarnaast beschikt Elsloo over een eigen treinstation en goede busverbindingen, waardoor ook het openbaar vervoer uitstekend is geregeld.

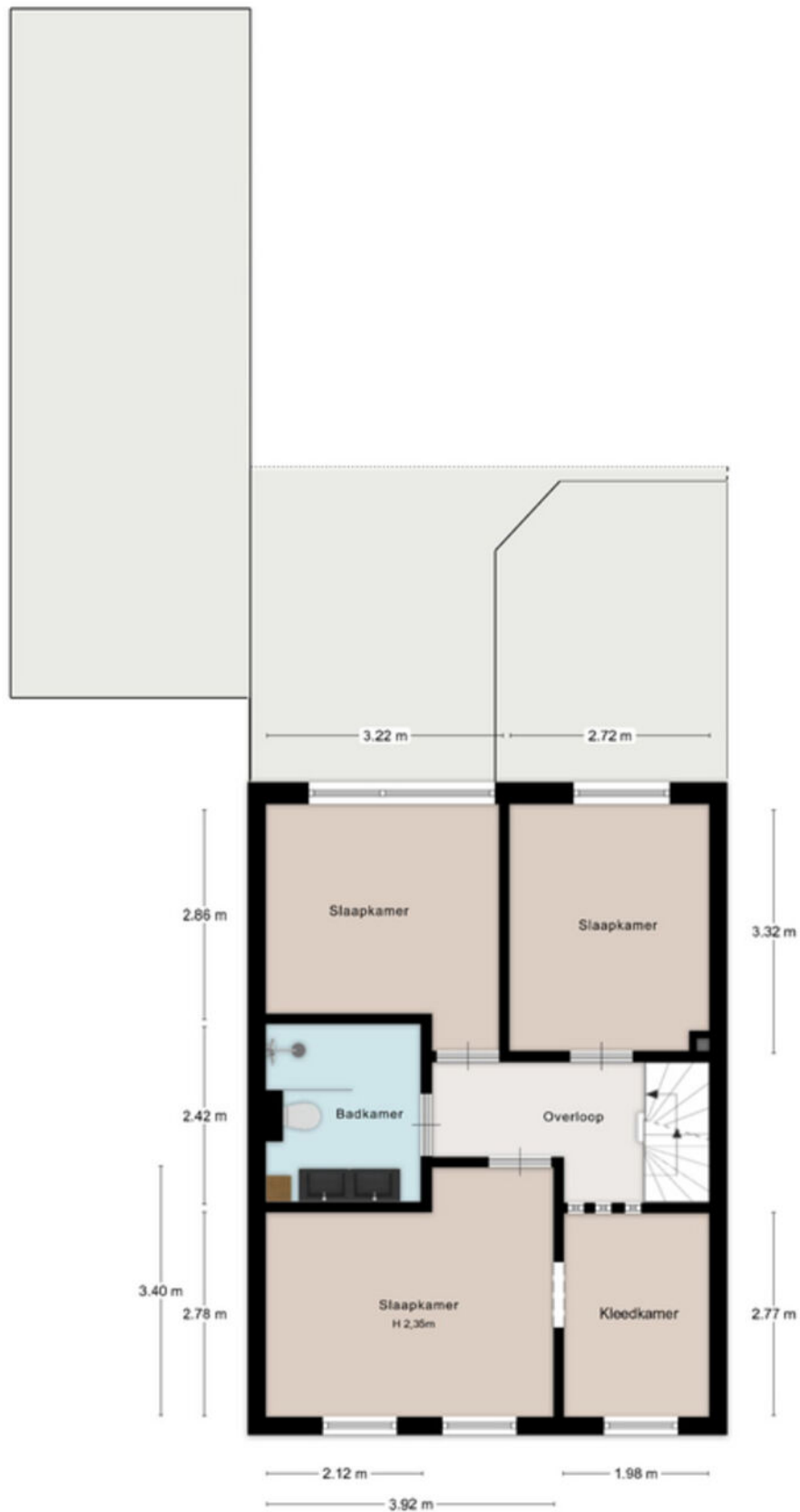
Voor liefhebbers van natuur en recreatie biedt de omgeving volop mogelijkheden. Op korte afstand liggen het karakteristieke Maasdal, het historische Kasteelpark Elsloo en diverse wandel- en fietsroutes door het glooiende Zuid-Limburgse landschap.

Hierdoor vormt de Dross de Limpensstraat een aantrekkelijke woonlocatie.



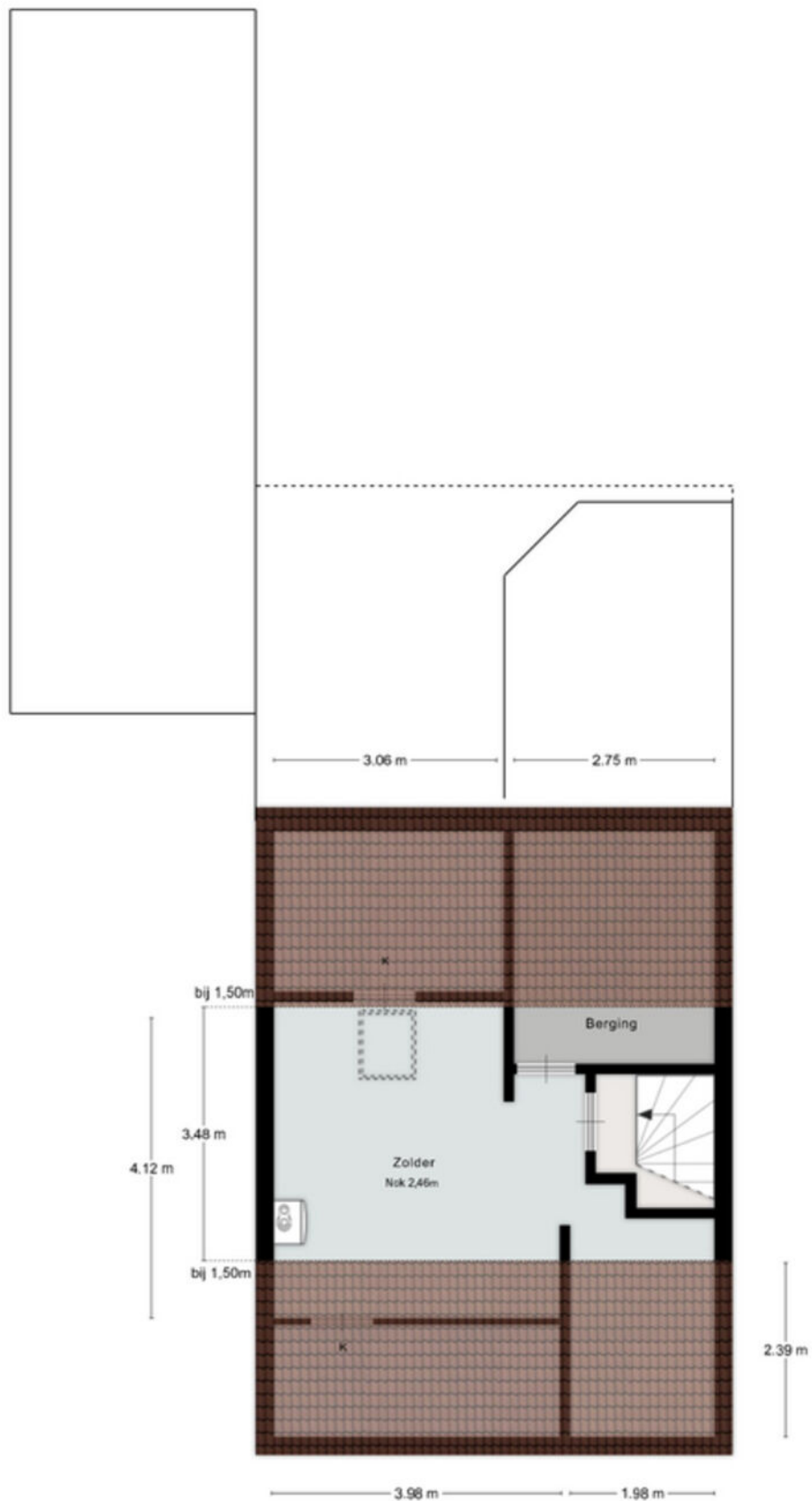


Begane Grond



1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@HouseStylingLimburg



Zolder

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStylingLimburg

Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Elsloo

Sectie A

Perceel 2763

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; 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.



Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)46 - 437 43 40
beek@aelmans.com

Markt 16b
6191 JH Beek



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
<https://aelmansdriessens.com/>

