



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Ringweg 31

Gulpen



Ligt hier uw toekomst?

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



Eric Horsmans
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73
ehorsmans@aelmans.com

Ringweg 31, 6271 AJ

Gulpen

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 795.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1920
- **Woonoppervlakte:** 343 m²
- **Perceeloppervlakte:** 500 m²
- **Inhoud** 1491m³

Energie:

- **Energie label** G
- **Verwarming:** C.v.-ketels, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
- **Isolatie:** Dakisolatie, vloerisolatie, HR+ en HR++ glas

Overig:

Zonnepanelen: 32 stuks (eigendom)
Thuisbatterij 22,8 kW

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

Wonen in een pand met een bijzondere geschiedenis én volop mogelijkheden.

Deze voormalige chocoladefabriek, bekend als "De Auw Sjoekelaatfabriek", is met veel zorg en oog voor detail getransformeerd tot een uitzonderlijk ruime en luxueus afgewerkte woning, waar karakter en modern wooncomfort naadloos samenkomen.

De authentieke elementen herinneren aan het industriële verleden, terwijl de hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en sfeervolle uitstraling zorgen voor een exclusieve woonbeleving.

De woning biedt alle ruimte voor comfortabel wonen, werken en genieten. Een fraai aangelegde, groene tuin vormt een oase van rust en privacy en sluit perfect aan bij de unieke sfeer van het pand.

Een bijzonder pluspunt is de bestaande bed & breakfast, bestaande uit een gezamenlijke gastenruimte, twee sfeervolle gastenkamers (compleet met eigen badkamers) en een zelfstandig appartement.

Deze ruimtes bieden uitstekende mogelijkheden voor het voortzetten van een succesvolle B&B.

Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een royaal en onderscheidend woonhuis met karakter, een rijke historie en aantrekkelijke extra gebruiks- of inkomstenmogelijkheden.



De indeling

Souterrain

In het souterrain bevindt zich een sfeervol en volledig zelfstandig appartement, momenteel in gebruik voor recreatieve verhuur.

De royale woonkamer, met open keuken is deels voorzien van de originele fabrieksvloer en deels van een houten vloer.

De keuken is uitgerust met een vaatwasser, oven, magnetron, een inductiekookplaat met afzuigkap en een koelkast.

In de woonkamer bevindt zich bovendien een karakteristieke bedstee, die zorgt voor extra slaapgelegenheid en een unieke sfeer.

Daarnaast beschikt het appartement over een separate slaapkamer.

De luxe badkamer is stijlvol afgewerkt en voorzien van een ruime inloopdouche en een wastafel.

Er is een separaat toilet aanwezig.

Verder zijn er in het souterrain een berging en een praktische wasruimte aanwezig.

Vanuit het appartement is er toegang tot een eigen, afgeschermd gedeelte van de fraai aangelegde tuin.

Hierdoor kunnen gasten of bewoners in alle rust genieten van een privé buitenruimte.

De tuin en het appartement zijn tevens bereikbaar via de afsluitbare poort aan de zijkant van het pand.

Dankzij de zelfstandige indeling biedt dit appartement uitstekende mogelijkheden voor recreatieve verhuur, mantelzorg of dubbele bewoning.

Daarmee vormt het niet alleen een waardevolle aanvulling op de woning, maar ook een aantrekkelijke bron van extra inkomsten.











De indeling

Begane grond

Via de imposante hal, voorzien van een authentieke terrazzovloer, originele ornamenten en originele deur, betreedt u de woning. De rijke historie van het pand is hier direct voelbaar.

Vanuit de hal bereikt u het toilet, de woonkamer en de royale leefkeuken, afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming.

Het royale kookeiland beschikt over een werkblad van geborsteld staal en is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde plafondafzuiging, een Quooker en een vaatwasser.

Verder beschikt de keuken over een ruim tweede werkblad met onder- en bovenkasten.

De tegenoverliggende wand in de keuken is voorzien van een koelkast, diepvries, combimagnetron, stoomoven en een hoge temperatuur oven.

De originele glas-in-loodramen aan de voorzijde van de keuken zorgen voor een prachtige lichtinval.

Via openslaande deuren is het privé, beschutte terras bereikbaar.

Vanuit de keuken is via een stalen taatsdeur toegang tot de royale woonkamer voorzien van een massief eiken visgraatvloer, afgewerkt met een verfijnde ebbenhouten vies.

Originele lockerkasten herinneren op subtiele wijze aan de industriële historie van het pand.

De sfeervolle gashaard vormt een centraal punt in de woonkamer en creëert een warme, uitnodigende ambiance.

Via een stalen taatsdeur is de aangrenzende kantoor- of hobbyruimte bereikbaar.

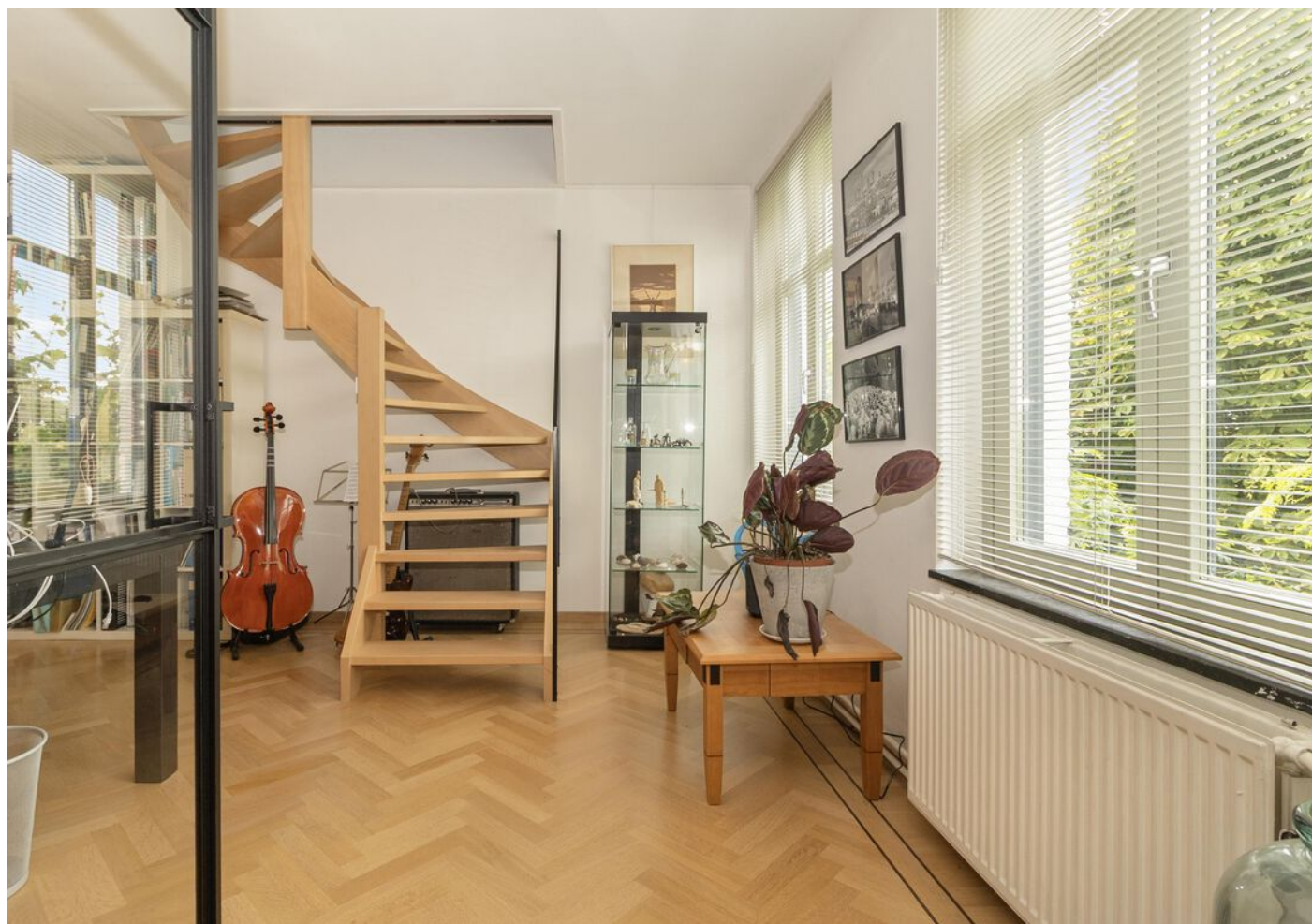
Deze multifunctionele ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, atelier of speelkamer.

Vanuit hier leidt een tweede trap naar de eerste verdieping.









De indeling

Eerste verdieping

Via de trap in de kantoor-/hobbyruimte bereikt u de eerste verdieping, waar zich het privégedeelte bevindt.

De royale masterbedroom is voorzien van een op maat gemaakte ingebouwde kastenwand en een fraaie massief houten vloer.

Vanaf de overloop is de luxe badkamer bereikbaar. Deze is stijlvol afgewerkt en beschikt over een ruime inloofdouche, een toilet en een wastafel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een logeerkamer.

Vanuit het privé gedeelte is er ook toegang tot het B&B gedeelte welke ook via de originele trap in de hal bereikbaar is.

Hier bevindt zich een gezellige zit- en ontbijtruimte met een praktisch keukenblok en een koelkast, waar gasten in alle rust kunnen verblijven.

Aansluitend bevindt zich een overloop die toegang biedt tot twee sfeervolle gastenkamers.

Beide kamers beschikken over een eigen, luxe afgewerkte badkamer met een inloofdouche, toilet en wastafel.











De indeling

Tuin

De fraai aangelegde tuin vormt een groene oase van rust.

Met meerdere sfeervolle terrassen en veel groen is er op elk moment van de dag een fijne plek te vinden om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Het appartement in het souterrain heeft een privé tuingedeelte met een overdekt terras.

Ook voor de gasten van de bed & breakfast is een afzonderlijk gedeelte van de tuin ingericht, waar zij in alle rust kunnen ontspannen.

Bij het woongedeelte bevindt zich een zonnig privéterras, voorzien van een zonnescherm.

Hier geniet u in alle privacy van het buitenleven, omringd door het groen.

De tuin is rechtstreeks bereikbaar via een afsluitbare poort aan de zijkant van het pand.











De indeling

2e verdieping en Garage

Bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap op de overloop.

Tevens opstelplaats voor de cv-ketel en boiler van het hoofdhuis.

Garage voorzien van smeerput, verwarming, elektra en water.

De ligging

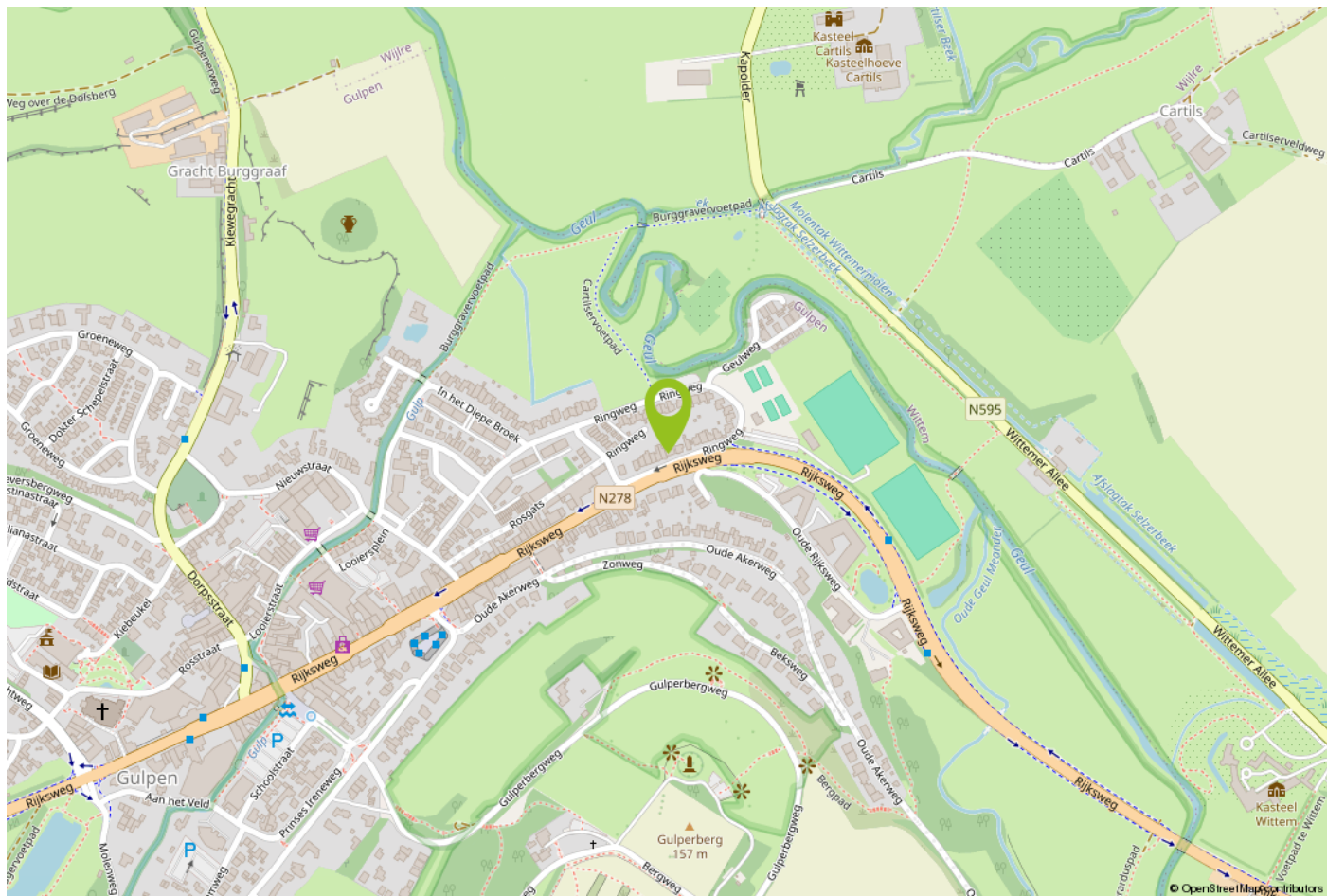
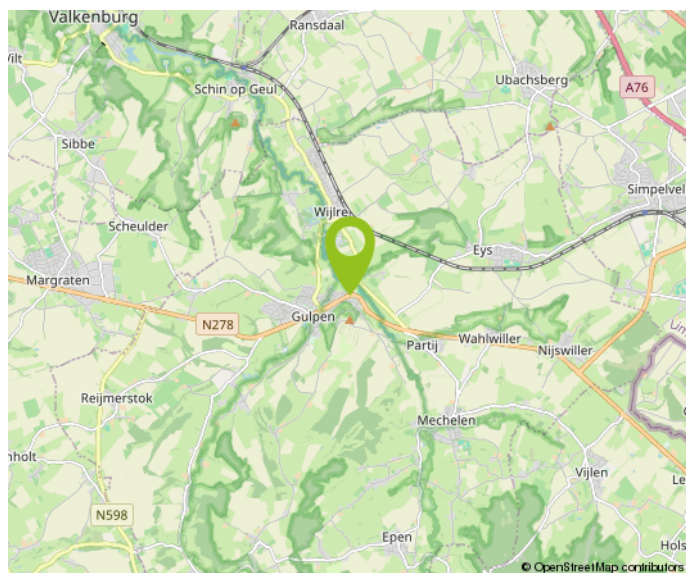
Het gezellige Gulpen (gemeente Gulpen-Wittem) ligt in het prachtige Heuvelland en heeft een rijk verenigingsleven, sportfaciliteiten en tal van voorzieningen en horecagelegenheden met een gezellig centrum waar het goed vertoeven is.

Ook basis- en voortgezet onderwijs en medische voorzieningen zijn aanwezig.

De bereikbaarheid laat niets te wensen over, via de uitvalswegen zijn Bourgondische plaatsen als Maastricht, Valkenburg en Aken gemakkelijk en snel te bereiken.

Er is ook een uitstekend openbaar vervoer-netwerk.

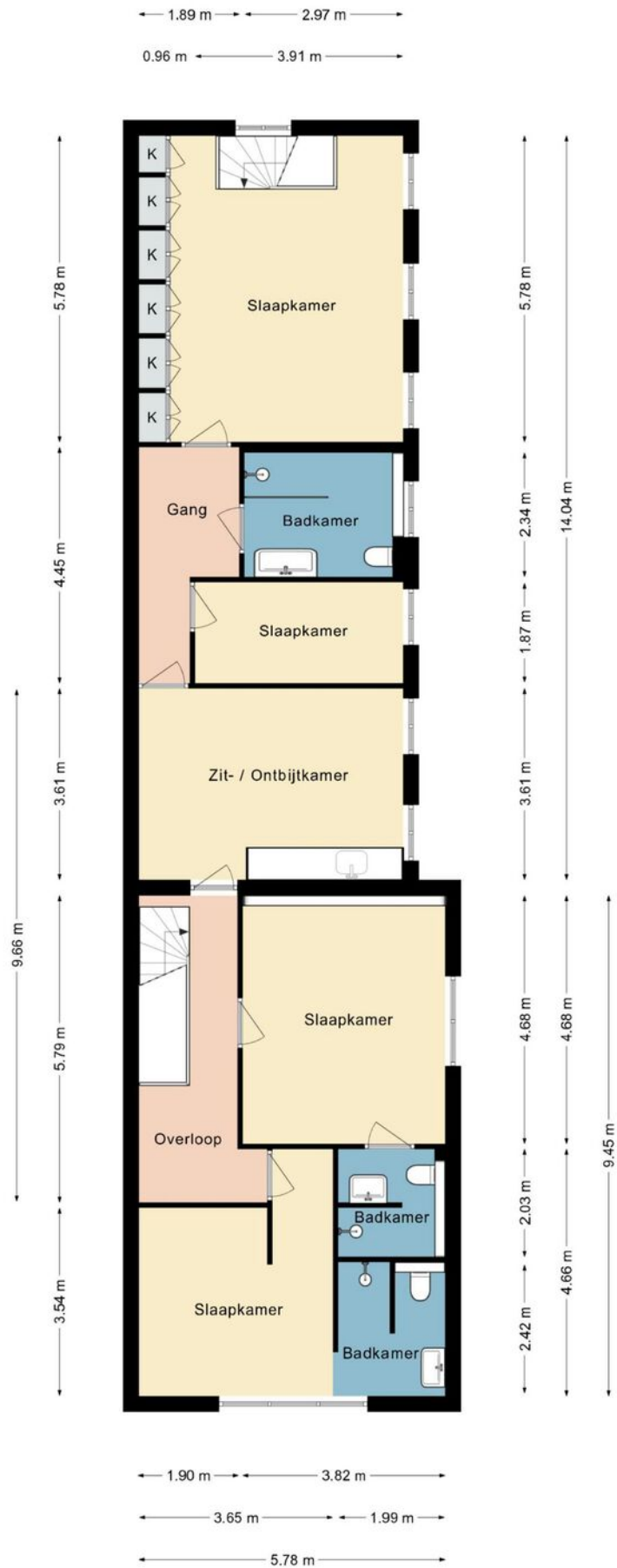
Verder biedt de directe omgeving met weidse velden en heuvelachtige bossen tal van recreatiemogelijkheden.

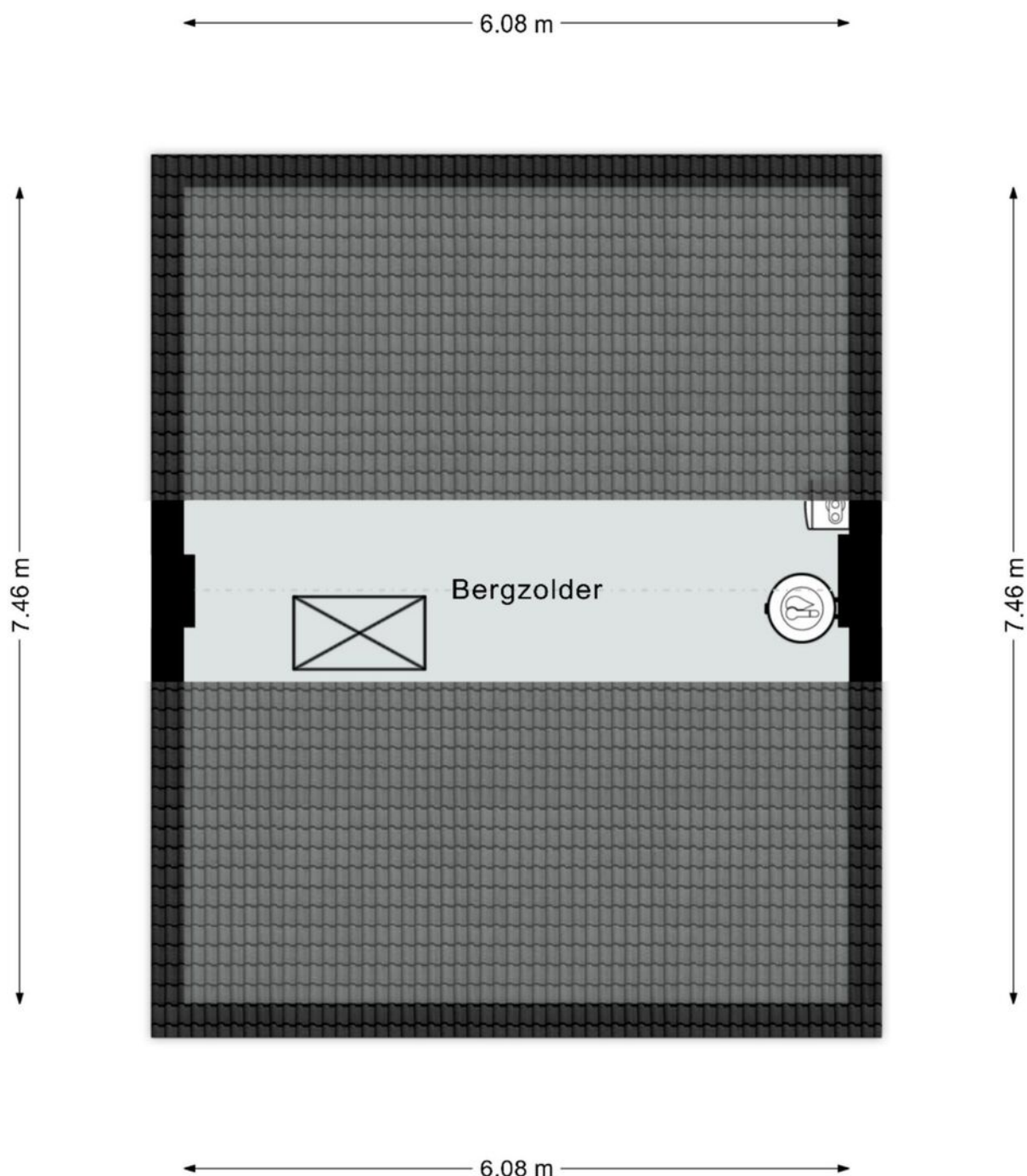






Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.





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

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.



Aantekeningen



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