



TE KOOP

Heijenratherweg 8

Heijenvrath

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.*

In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- Schuur
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan (Omgevingsplan)
- Belangrijke informatie voor u



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Heijenrath. 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

slimpens@aelmans.com

+31 (0)6 451 231 77

Heijenratherweg 8, 6276 PC

Heijenvrath

Kenmerken:

- **Bouwjaar:** circa 1850
- **Oppervlakte perceel:** 1.760 m²
- **Inhoud woning met bijgebouwen:** circa 920 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 183 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 42 m²
- **Vraagprijs:** € 775.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **Alarm:** aanwezig
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **GASNETAANSLUITING:** aanwezig
- **Riolering:** aanwezig
- **Kozijnen:** uitgevoerd in kunststof
- **Isolatie:** HR dubbelglas, gevelisolatie, dakisolatie
- **Energie label:** D
- **Centrale verwarming:** middels gasgestookte cv-ketel (Vaillant, 2017, eigendom)
- **Warm watervoorziening:** middels cv-ketel





Unieke kans

Deze karakteristieke vakwerkboerderij met bijbehorende schuur, gelegen in het idyllische Zuid-Limburgse gehucht Heijenrath, mogen wij u geheel vrijblijvend te koop aanbieden. Het woonhuis is in 1997 volledig gerenoveerd, waarbij de uitstraling en het bijzondere karakter van de woning zorgvuldig behouden zijn gebleven. Kenmerkend zijn onder meer het authentieke vakwerk, de veldbrandstenen en de fraaie natuurstenen omlijstingen rondom ramen en deuren.

De tuin en aangrenzende fruitweide vormen een heerlijke plek om tot rust te komen en optimaal te genieten van de landelijke omgeving. Hier ervaart u volop de charme van het Zuid-Limburgse Heuvelland, met zijn karakteristieke glooiende landschap en prachtige vergezichten. Een bijzondere woonplek op een prachtige locatie in Zuid-Limburg.

Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een ruime schuur, die via de verharde oprit goed bereikbaar is. Dankzij de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt, is het toegestaan om hier een tweede woning te realiseren

De woning zelf beschikt over een sfeervolle leefruimte, vier slaapkamers, een separate keuken, bijkeuken, twee karakteristieke gewelfde kelders en een garage. Het woonhuis en de schuur zijn gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.760 m², waardoor er ruimte is voor een legio aan mogelijkheden.

Bent u reeds enthousiast? Neem dan na het doornemen van de verkoopinformatie contact met ons op voor het kenbaar maken van uw interesse.



De indeling

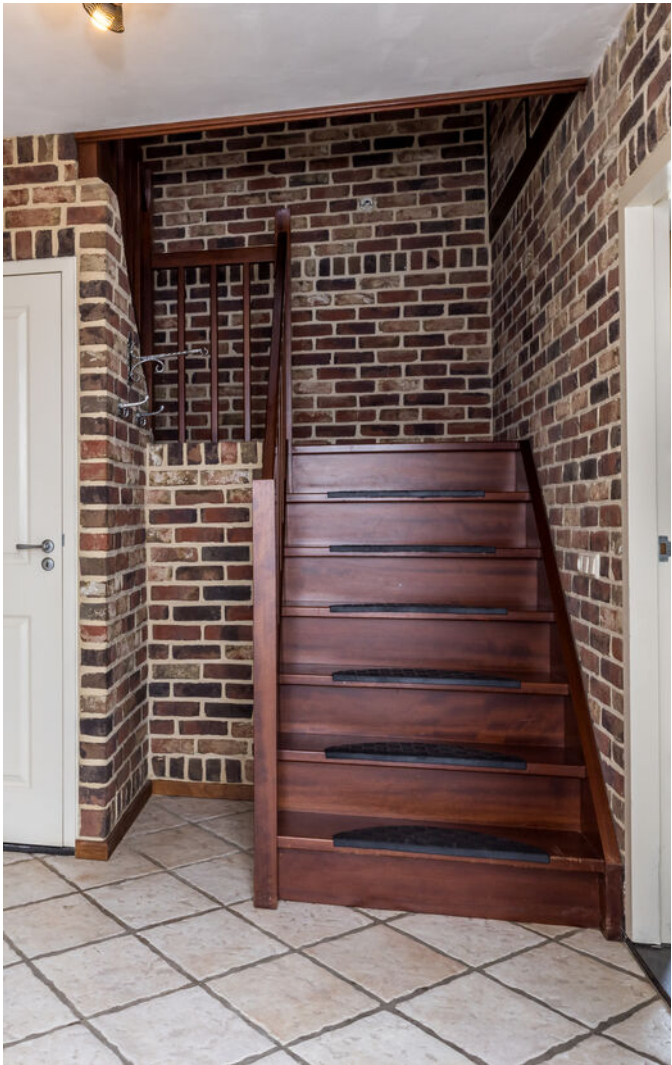
Begane grond

Bij binnenkomst via de voordeur komt u in de hal van waaruit de keuken, een toiletruimte, de woonkamer, de eerste verdieping en een gewelfde kelder te bereiken zijn. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en gootsteen. De toiletruimte is voorzien van een zwevend toilet en wastafel.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van zichtbare eikenhouten balken, natuurstenen vensterbanken een parketvloer en een vide. Dit geeft een rustieke uitstraling en maakt het geheel af. Vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar, die voorzien is van witgoed aansluitingen en toegang geeft tot de tweede gewelfde kelder en de garage. In de woonkamer bevindt zich daarnaast nog een vaste trap die toegang geeft tot de hobbykamer die dankzij de grote ramen schitterend uitzicht geeft op het omliggende landschap.

Via openslaande tuindeuren kan men vanuit de woonkamer het verharde terras betreden. Het terras is bij uitstek geschikt om in de zomeravonden buiten te tafelen waarbij u dankzij de aanwezigheid van voldoende bomen en struiken in privacy kunt genieten.

De achterzijde van de tuin geeft toegang tot de aan de zijkant gelegen oprit, vanwaar de fruitweide, voorzien van 4 perenbomen, en de schuur bereikbaar is. Verder bevindt zich aan de achterzijde van de garage een gesloten bergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap en afvalcontainers.



















De indeling

Eerste verdieping

De houten trapopgang verbindt de begane grond met de eerste verdieping. De eerste verdieping begint bij de overloop, die u toegang verleent tot 2 slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn respectievelijk circa 20 m² en 10 m² groot. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche, een dubbele wastafel en een zwevend toilet.







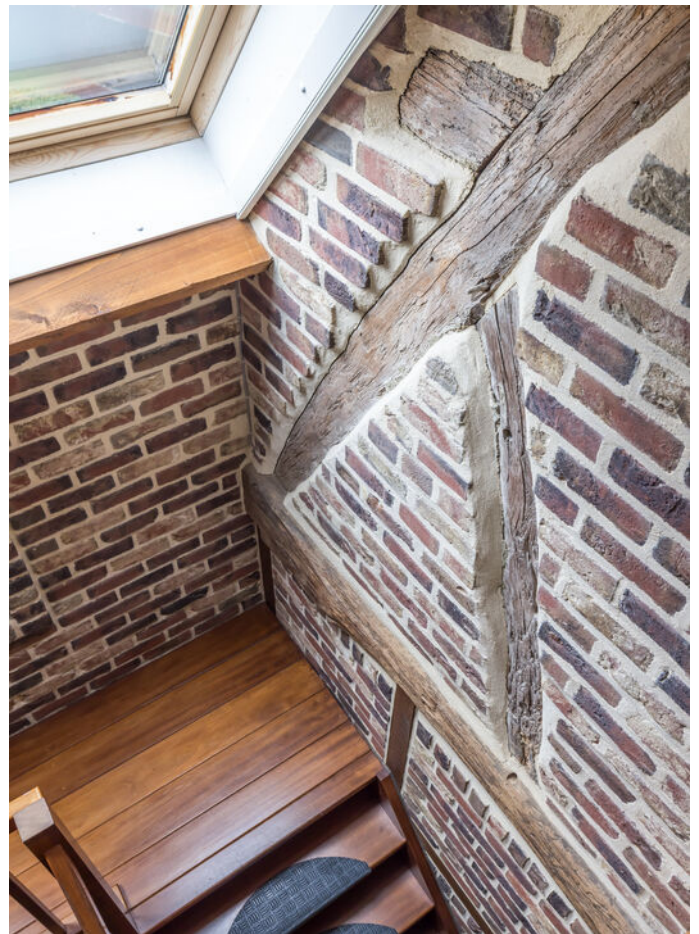


De indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping is eveneens bereikbaar via de trapopgang en komt uit op een overloop. Vanuit deze overloop zijn twee slaapkamers toegankelijk, beide voorzien van centrale verwarming.

Zowel de slaapkamers als de overloop zijn voldoende voorzien van daglichtintrede dankzij de aanwezige dakramen. Daarnaast biedt de overloop toegang tot een praktische opslagruimte, waarin de cv-ketel is opgesteld.







De indeling

Schuur

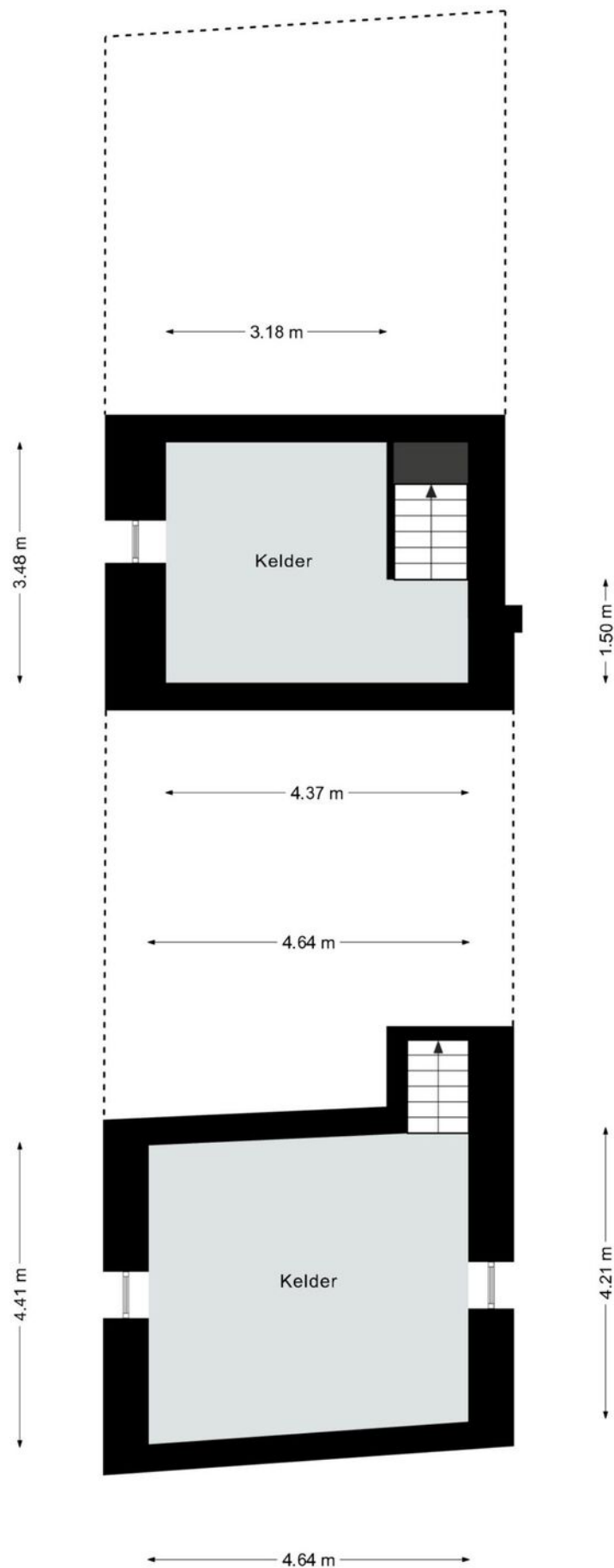
Via de oprit biedt een hek toegang tot de achtergelegen fruitweide, vanwaar vervolgens de ingang van de schuur bereikbaar is. De schuur is opgetrokken uit betonstenen muren en beschikt over een houten draagconstructie met een dakbedekking van golfplaten.

Aan de achterzijde bevinden zich een ruime toegangspoort en een separate deur, met daarnaast een raam. De schuur is circa 72 m² groot en momenteel in gebruik als werkplaats en opslagruimte. Dankzij de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt is het planologisch reeds toegestaan om binnen de bestaande contouren een tweede woning te bouwen voor permanente bewoning. Tevens leent de schuur zich uitstekend voor het realiseren van bijvoorbeeld een atelier.

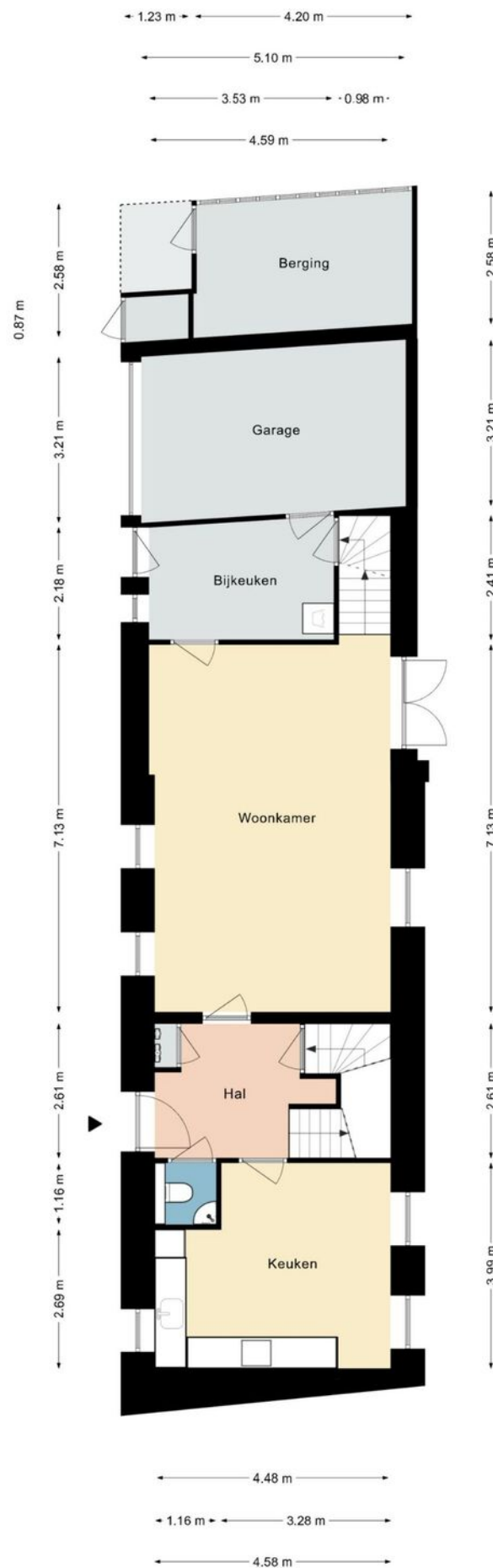




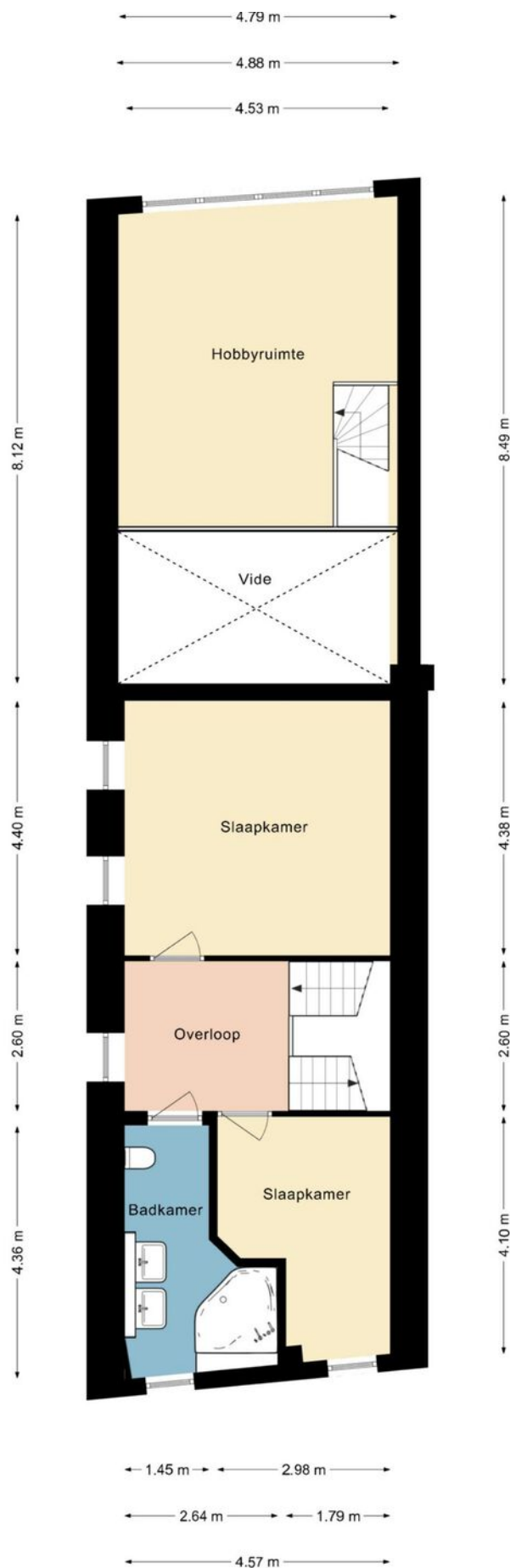
Plattegrond - Kelder



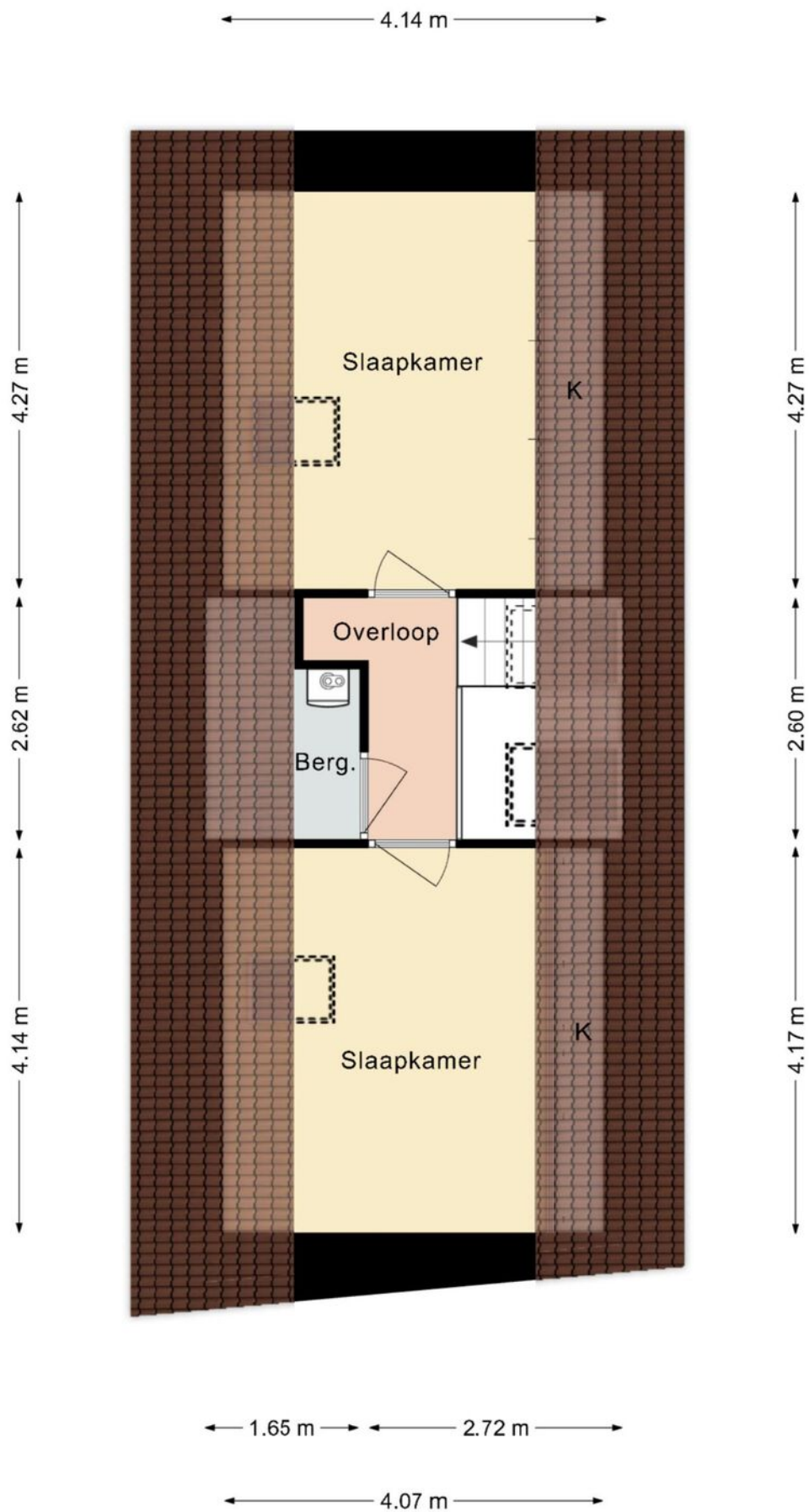
Plattegrond - Begane grond



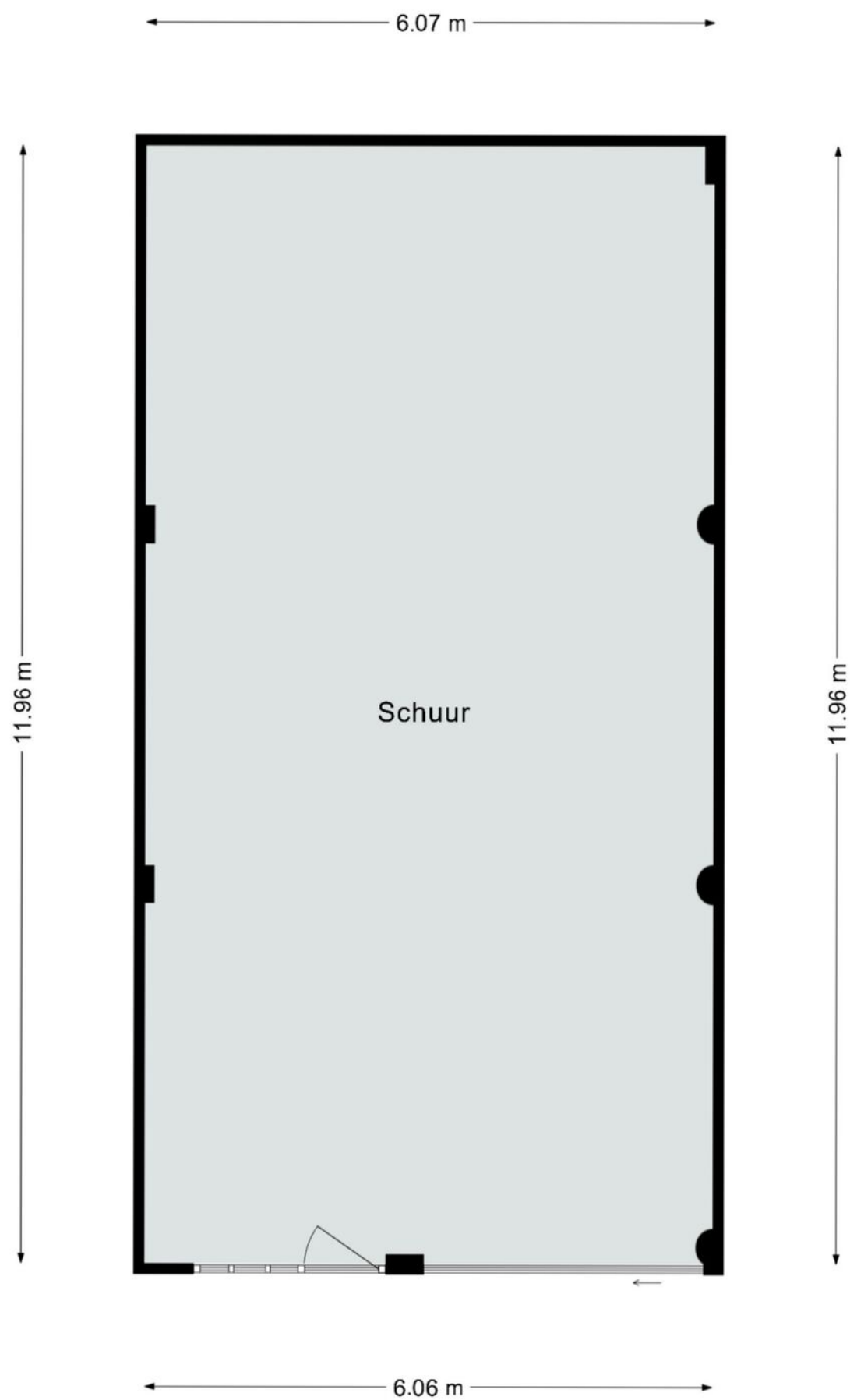
Plattegrond - Eerste verdieping



Plattegrond - Tweede verdieping



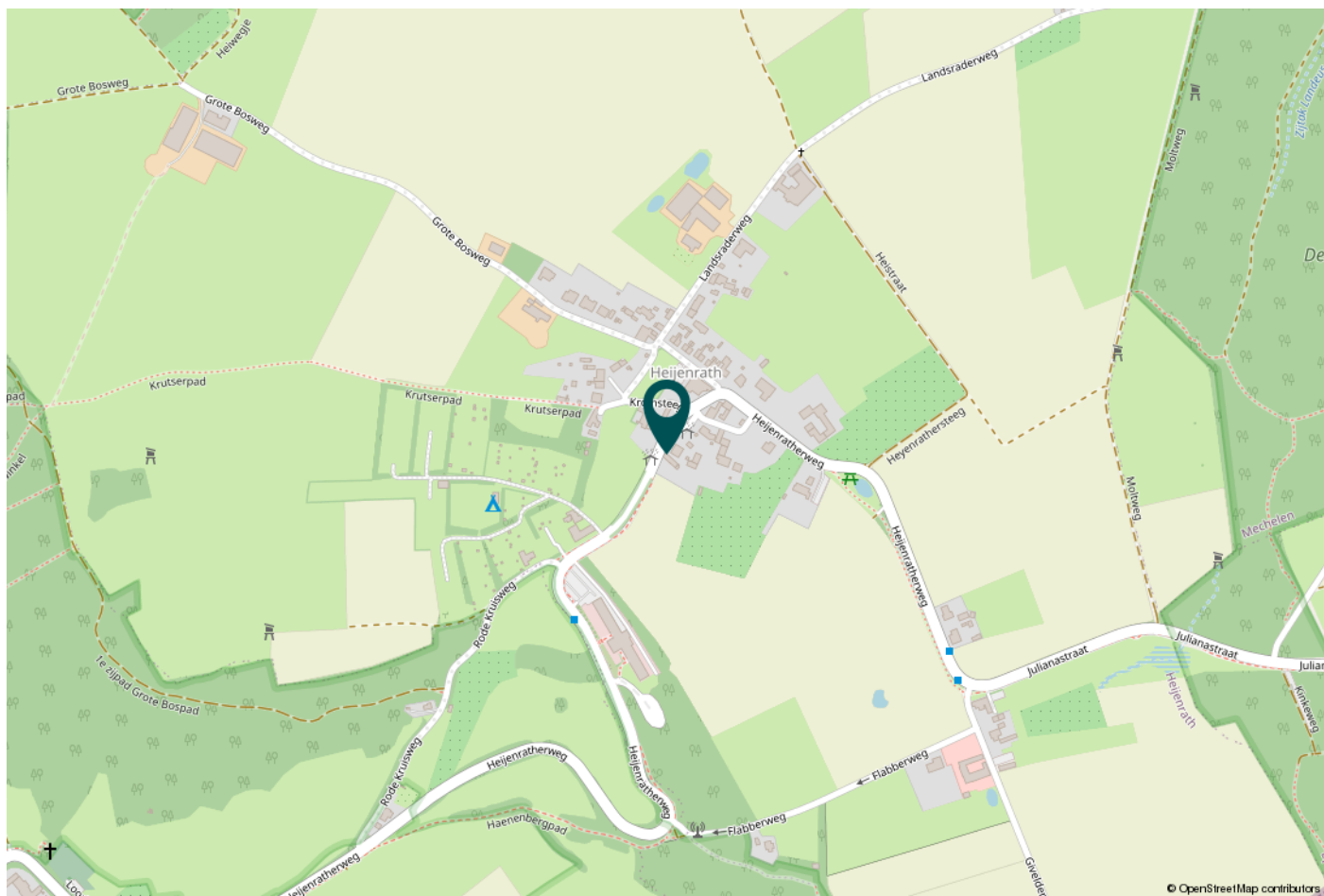
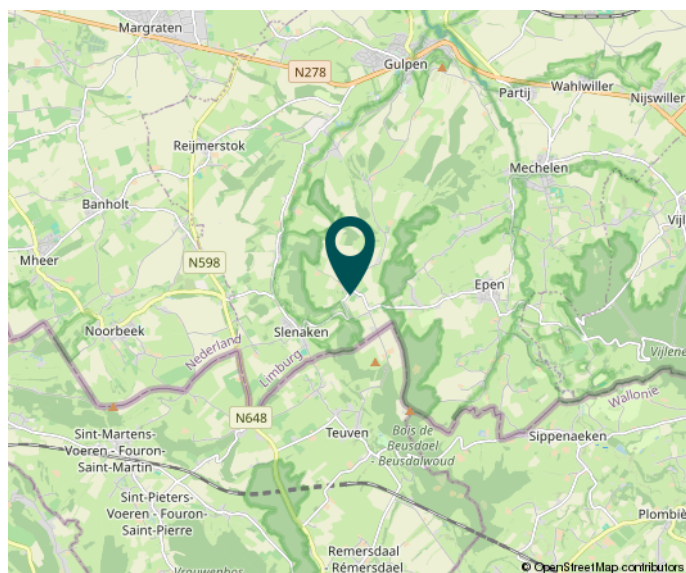
Plattegrond - Schuur



De ligging

Dit unieke object is landelijk gelegen in het gehucht Heijenrath, boven op het heuvelplateau tussen het Gulpdal en het Geuldal. In het nabijgelegen Gulpen vindt u alle benodigde voorzieningen, zoals diverse sportfaciliteiten, supermarkten, winkels en gezellige cafés en restaurants.

Prachtige wandel- en fietsroutes vindt u in de directe omgeving van de woning, bijvoorbeeld in het nabijgelegen Schweibergerbos. Door de centrale ligging zijn steden als Maastricht, Heerlen en Aken goed bereikbaar.

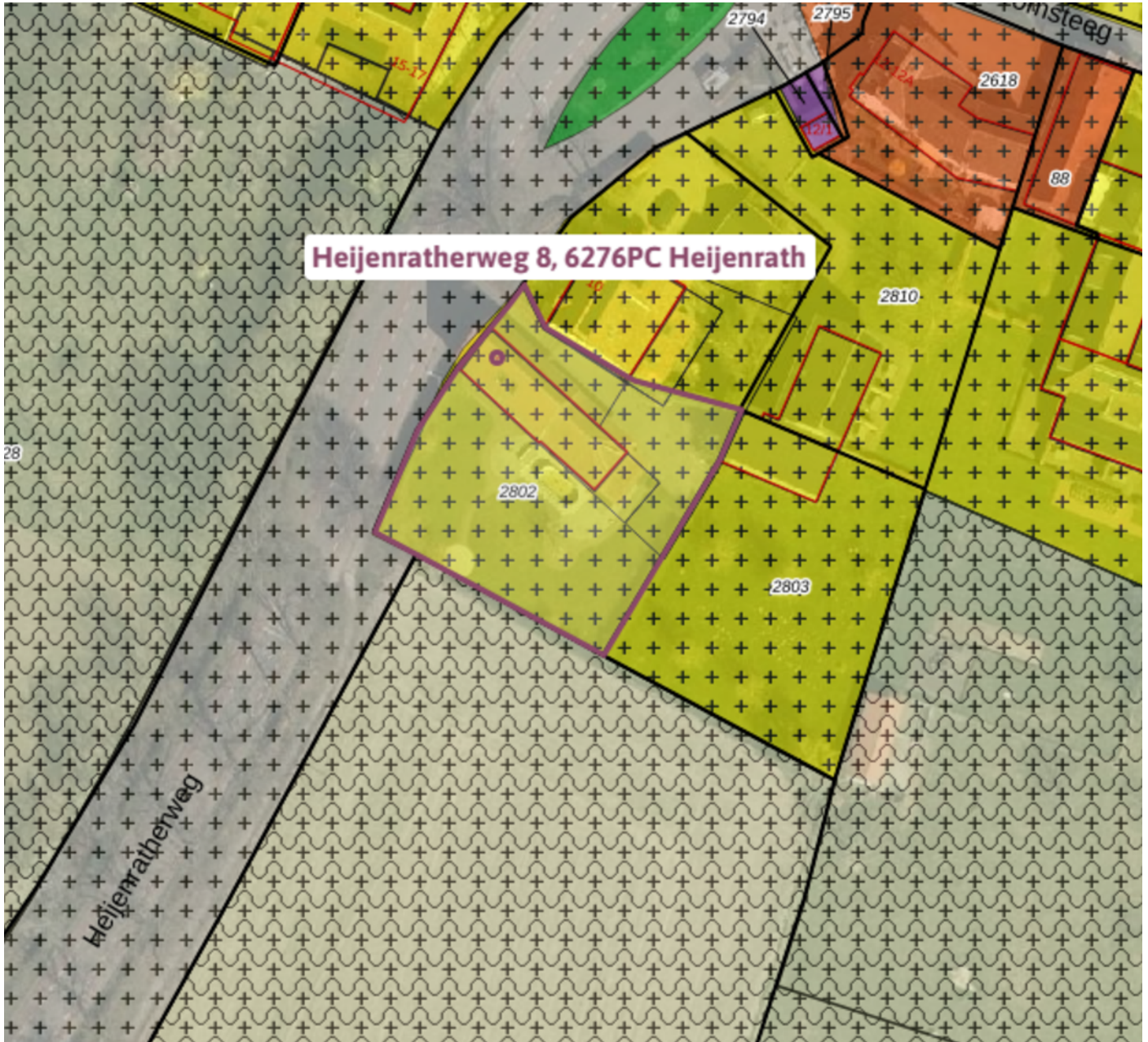


Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Slenaken, sectie B, nummers 2802 en 2803. Tezamen ter grootte van 17 are en 60 centiare (1.760 m²).

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)



Het object is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan “Gulpen-Witterm buitengebied” en heeft daarbinnen de enkelbestemming ‘Wonen-Cultuur en ontspanning’ toegekend gekregen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 april 2009. Het is planologisch toegestaan om op de plek van de schuur binnen de bestaande contouren een woning te bouwen voor permanente bewoning.

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.





045 - 575 32 55
ubachsberg@aelmans.com

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal



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

