



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Cortenbachstraat 5

Voerendaal



Ligt hier uw toekomst?

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



Beate Felix-Pieters
NVM-makelaar Wonen

+31 (0)6 125 398 15
bpieters@aelmans.com

Cortenbachstraat 5

Voerendaal

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 475.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1953
- **Woonoppervlakte:** 121 m²
- **Externe bergruimte:** 26 m²
- **Perceeloppervlakte:** 360 m²

Energie:

- **Energielabel** F
- **Verwarming:** c.v.-ketel Nefit Topline (uit 2009, eigendom)
- **Isolatie:** grotendeels dubbele beglazing

Overig:

Zonnepanelen: 10 (uit 2018, eigendom)
Overig: zonnescherf en deels v.v. rolluiken
Airconditioning Tosot (woonkamer, uit 2021, eigendom)

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.*

Unieke kans

Op een rustige en prettig gelegen straat in Voerendaal staat deze vrijstaande gezinswoning met aanbouw, garage, drie slaapkamers en een extra kamer ensuite. De woning biedt met circa 121 m² woonoppervlakte, een perceel van 360 m² en diverse bijgebouwen verrassend veel ruimte.

De woning dient gemoderniseerd te worden en biedt daarmee een mooie kans om het geheel volledig naar eigen smaak en woonwensen vorm te geven. Een goede basis is al aanwezig: zo beschikt de woning onder meer over grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing, 10 zonnepanelen en airconditioning in de woonkamer.

Ook de ligging is aantrekkelijk. Je woont hier rustig, terwijl het centrum van Voerendaal, het treinstation, de basisschool én de prachtige natuur rondom het dorp op loopafstand liggen. Wij laten je de woning dan ook graag zien. Neem contact op met ons kantoor in Voerendaal voor het maken van een afspraak (045-3030600/ voerendaal@aelmans.com).



De indeling

Kelder

Vanuit de keuken bereikbare provisiekelder, praktisch verdeeld over twee ruimtes.

De voorraadkelder heeft een oppervlakte van circa 5 m². Daarnaast bevindt zich hier een provisieruimte van circa 4 m², voorzien van de witgoedaansluitingen.

Beide ruimtes beschikken over een plavuizenvloer en bieden volop praktische bergruimte.

De indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot zowel de woonkamer als de keuken. De hal is afgewerkt met een praktische plavuizenvloer. De deels betegelde toiletruimte beschikt over een fontein en verwarming.

De woonkamer van circa 31 m² is een aangename en lichte leefruimte. Dankzij de erker en de ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht naar binnen. De parketvloer geeft de ruimte een warme uitstraling.

Vanuit de woonkamer is de zijaanbouw van circa 12 m² bereikbaar. Deze extra ruimte vormt een mooie uitbreiding van het leefgedeelte en beschikt bovendien over een directe toegang tot de tuin.

De keuken van circa 9 m² is voorzien van een rechte keukenopstelling in parallel opstelling en is onder andere voorzien van een spoelbak, oven en keramische kookplaat. De keuken biedt volop mogelijkheden om bij modernisering een eigentijdse keuken geheel naar eigen wens te realiseren.











De indeling

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een muurkast en de badkamer.

De drie slaapkamers hebben oppervlaktes van circa 11 m², 8,65 m² en 17 m². Vanuit de royale ouderslaapkamer van circa 17 m² is bovendien een extra kamer ensuite van circa 8 m² bereikbaar. Deze kamer bevindt zich boven de zijaanbouw en leent zich uitstekend als thuiswerkplek, hobbykamer en/of kleedkamer.

De volledig betegelde badkamer van circa 3 m² beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.









De indeling

Tweede verdieping

Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hier bevinden zich de c.v.-ketel, elektrische boiler en de omvormer van de zonnepanelen. Daarnaast biedt de zolder extra bergruimte.

De indeling

Tuin

Ook buiten is het prettig vertoeven, onder andere door de ligging op het westen. Direct achter de woning bevindt zich een overkapping evenals een elektrisch zonnescherf, waardoor je op zonnige dagen eenvoudig een beschutte plek creëert.

De volledig omsloten tuin is ingericht met een gazon, diverse terrassen en borders en biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak verder vorm te geven. Vanuit de tuin zijn zowel de garage als de achtergelegen berging bereikbaar. Daarnaast is de tuin toegankelijk vanaf de oprit.







De indeling

Garage en bijgebouwen

Op het perceel bevindt zich een vrijstaande garage van circa 19 m², voorzien van een kantelpoort, plavuizenvloer, verwarming en elektra. De garage beschikt over een Unidek dak.

Aansluitend aan de garage bevindt zich een tuinberging van circa 7 m², eveneens voorzien van een plavuizenvloer en verwarming. Samen bieden deze bijgebouwen circa 26 m² externe bergruimte en daarmee volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen, gereedschap, tuinspullen of het uitoefenen van een hobby.



Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne groepenkast met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars

Kozijnen: grotendeels kunststof

Isolatie: grotendeels dubbele beglazing

Zonnepanelen: 10 (uit 2018, eigendom)

Overig: zonneschermb en deels v.v. rolluiken

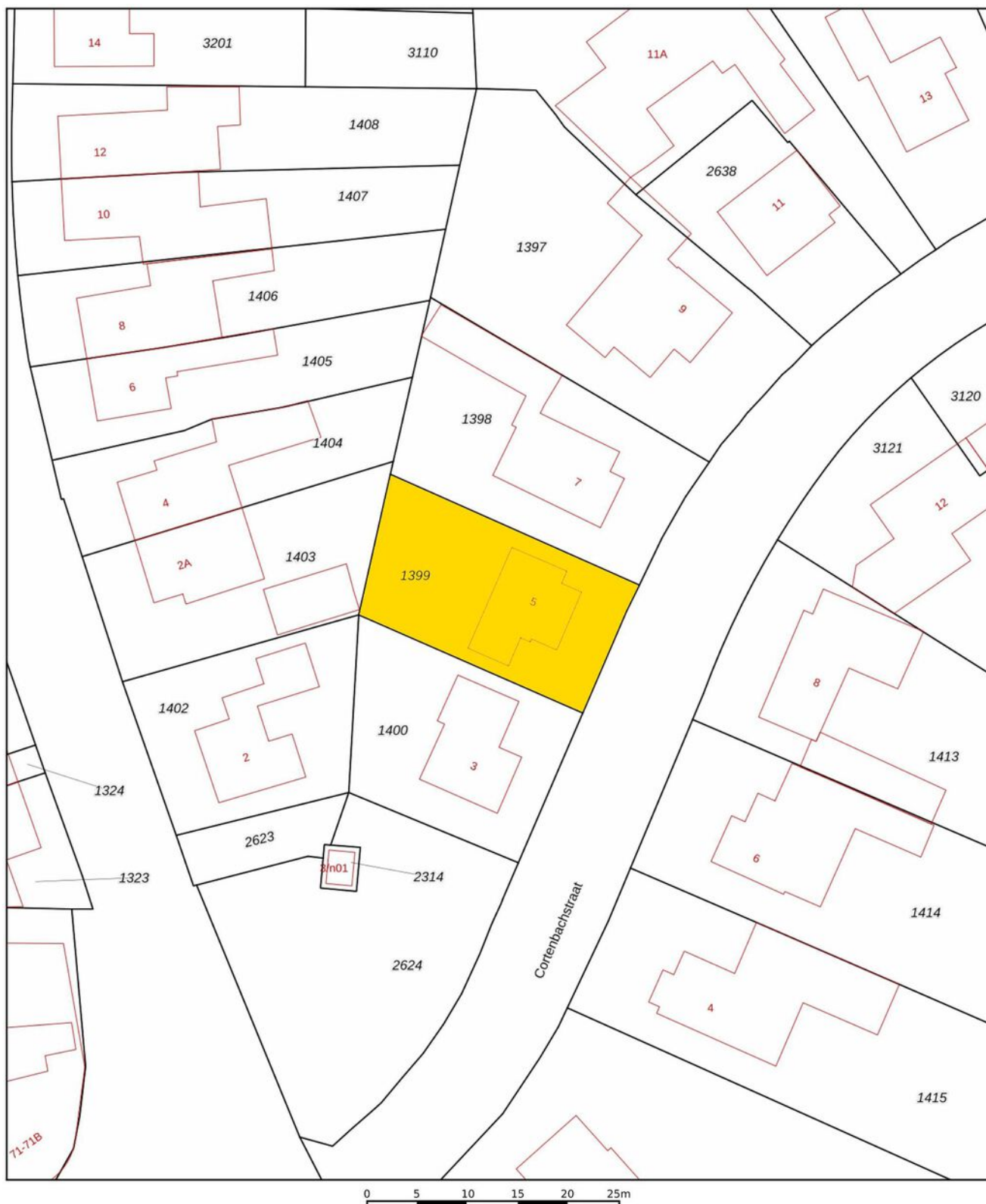
eigendom)

Warm water voorziening: middels elektrische boiler (uit 2021, eigendom)

Overig: Airconditioning Tosot (woonkamer, uit 2021, eigendom)

Installaties:

Centrale verwarming: c.v.-ketel Nefit Topline (uit 2009,



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Voerendaal

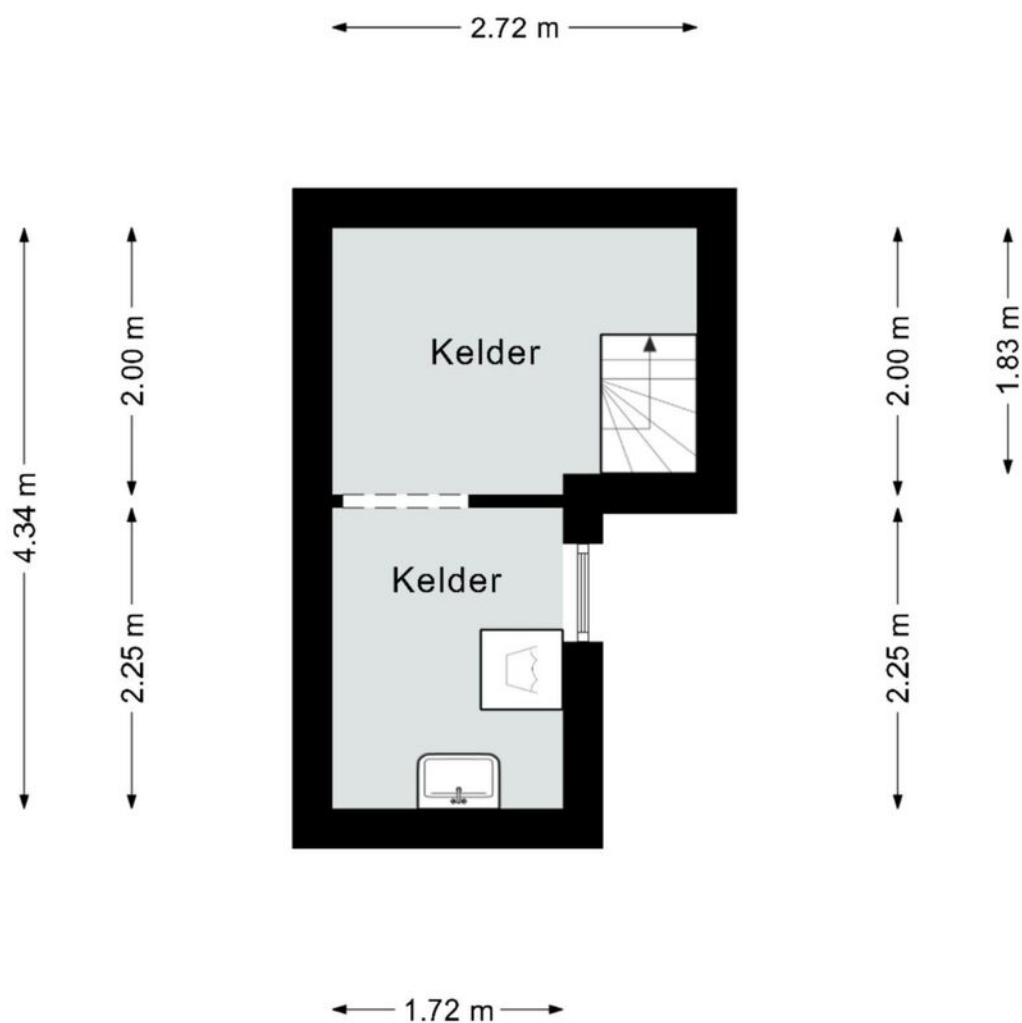
F

1399

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.



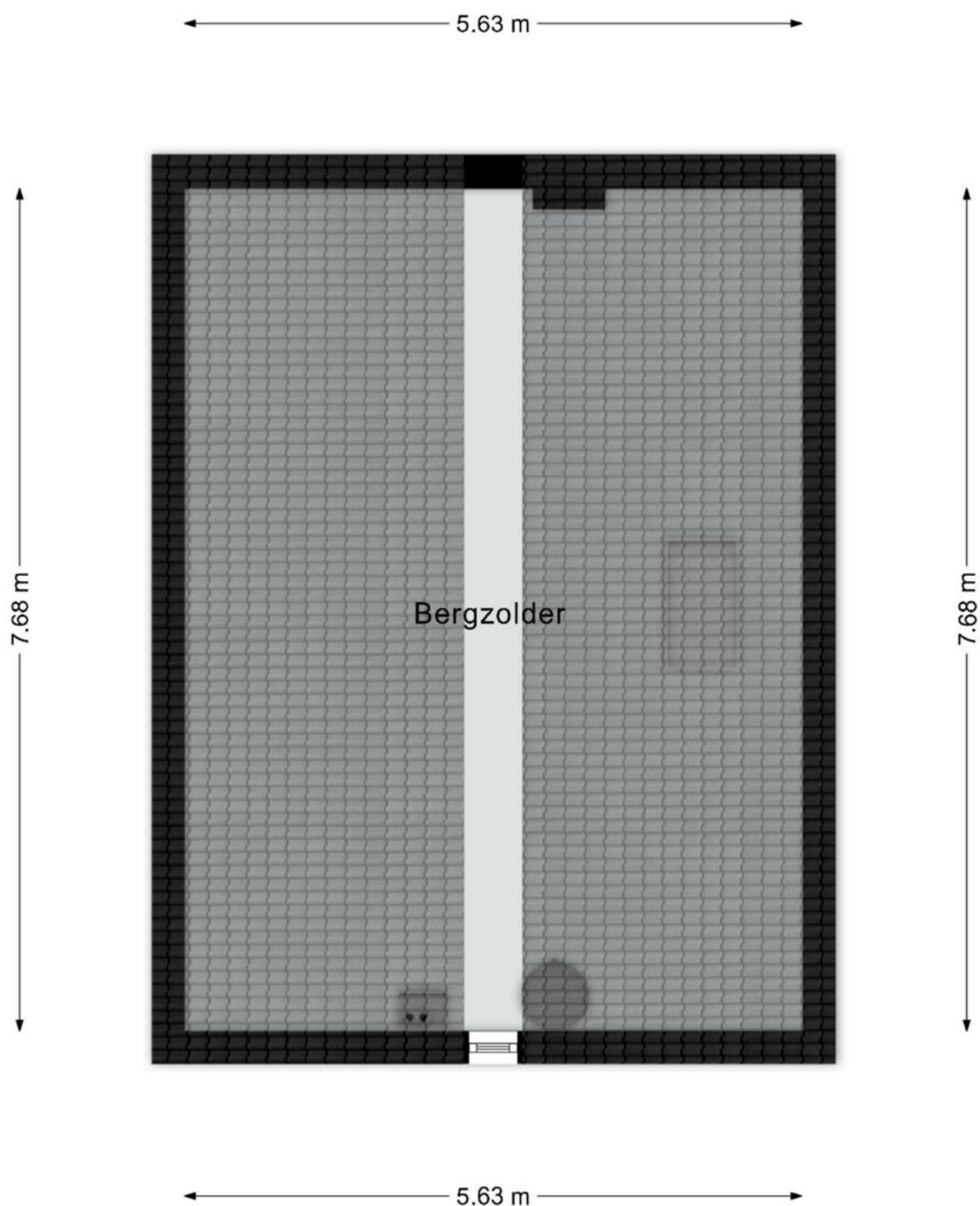
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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

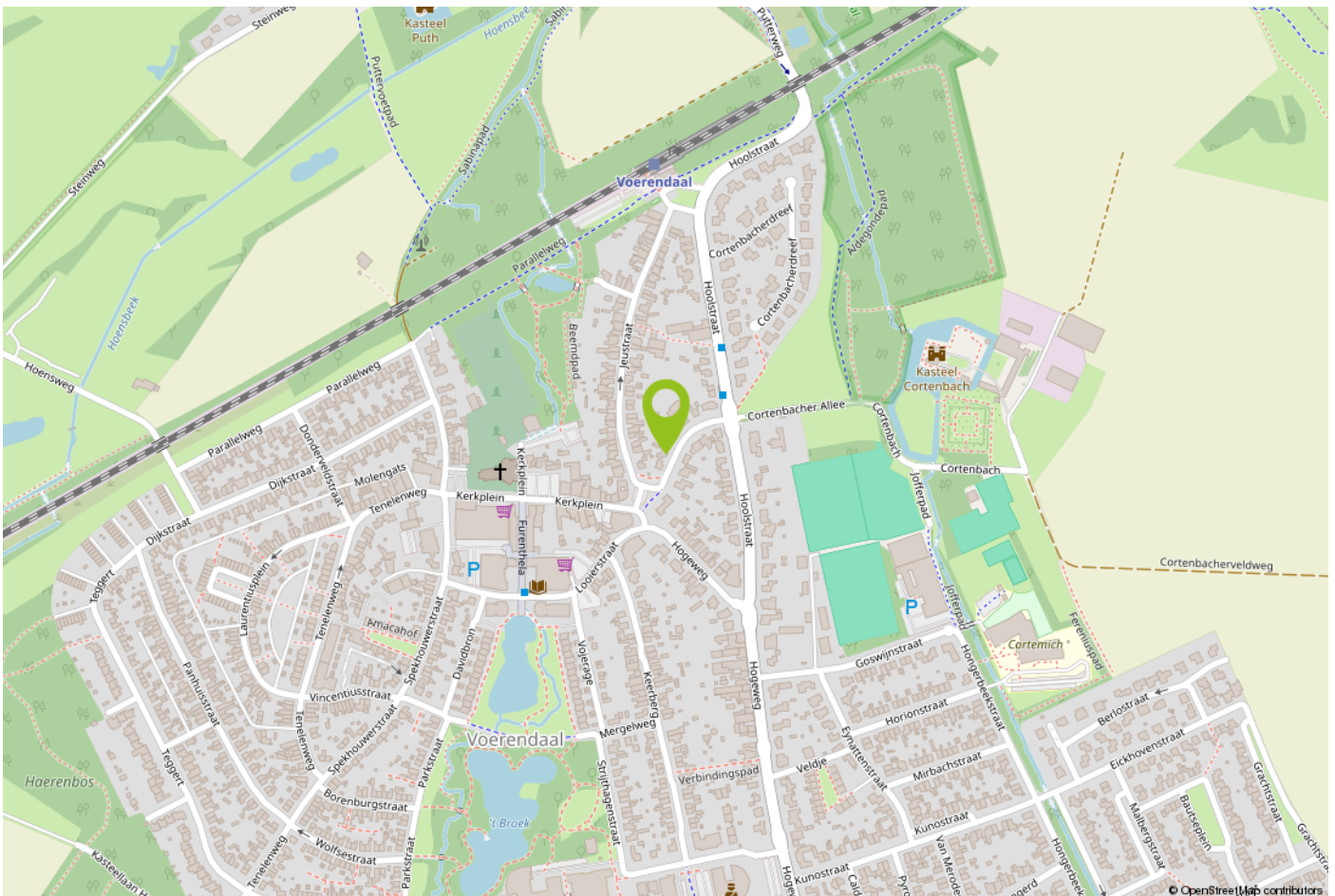
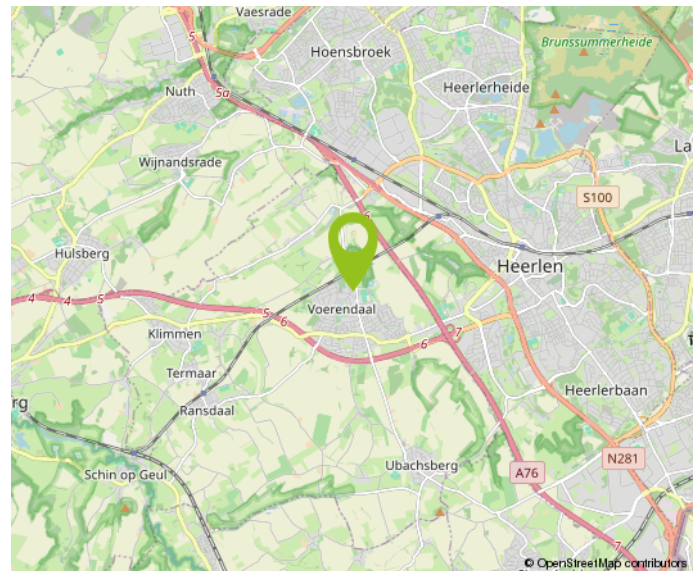


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De woning ligt in een rustige woonomgeving in Voerendaal, met een aantrekkelijke combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en natuur. Het centrum van Voerendaal, het treinstation en de basisschool bevinden zich op loopafstand. Ook de natuur rondom Voerendaal is eenvoudig te voet bereikbaar, ideaal voor een wandeling of fietstocht door het Zuid-Limburgse landschap.

Dankzij de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en voorzieningen eveneens goed bereikbaar. Voerendaal beschikt daarnaast over een rijk verenigingsleven en biedt daarmee een prettige woonomgeving voor jong en oud.



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