



TE KOOP

Charles Frehenstraat 53 & 53a

Landgraaf

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
- Bedrijfsgebouwen
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Omgevingsplan (bestemmingsplan) en bijlage
- Belangrijke informatie voor u





Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Landgraaf.
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

Charles Frehenstraat 53, 6374 EK

Landgraaf

Kenmerken:

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------|
| • Bouwjaar: | circa 1750 |
| • Inhoud woning: | circa 2.965 m ³ |
| • Gebruiksoppervlakte woning: | circa 307 m ² |
| • Industrie- /kantoorfunctie: | circa 414 m ² |
| • Overige inpandige ruimte: | circa 28 m ² |
| • Gebouwgebonden buitenruimte: | circa 17 m ² |
| • Perceeloppervlakte: | 0.12.28 ha |
| • Vraagprijs: | € 695.000,- k.k. |
| • Aanvaarding: | in overleg |

Voorzieningen en installaties:

- | | |
|---|--|
| • Elektriciteit: | aanwezig (en krachtstroom) |
| • WATERAANSLUITING: | aanwezig |
| • GASAANSLUITING: | aanwezig |
| • Riolering: | aanwezig |
| • Kozijnen: | uitgevoerd in hout, zowel dubbelglas als enkelglas |
| • Energie label (nr. 53 en 53a): | G |
| • Centrale verwarming: | middels gasgestookte cv-ketel |
| • Warm watervoorziening: | middels cv-ketel |

Unieke kans

Centraal gelegen in het mooie dorp Waubach (Landgraaf) mogen wij u deze fraaie en statige Rijksmonumentale carréboerderij met ruim woonhuis en bijgebouwen aanbieden. De uit circa 1750 daterende hoeve heeft een prachtige uit baksteen opgetrokken binnenplaats met diverse authentieke details. In de ruime tuin gelegen aan de zijkant en achterzijde van hoeve geniet u van de rust, terwijl op loopafstand alle voorzieningen in het centrum van Waubach voorhanden zijn.

De bijgebouwen in de carréhoeve zijn onderdeel van een voormalige drukkerij, waarbij de woning dienstdeed als bedrijfswoning. Zowel de bedrijfswoning als bijgebouwen bieden dankzij de nette staat van onderhoud legio aan mogelijkheden.

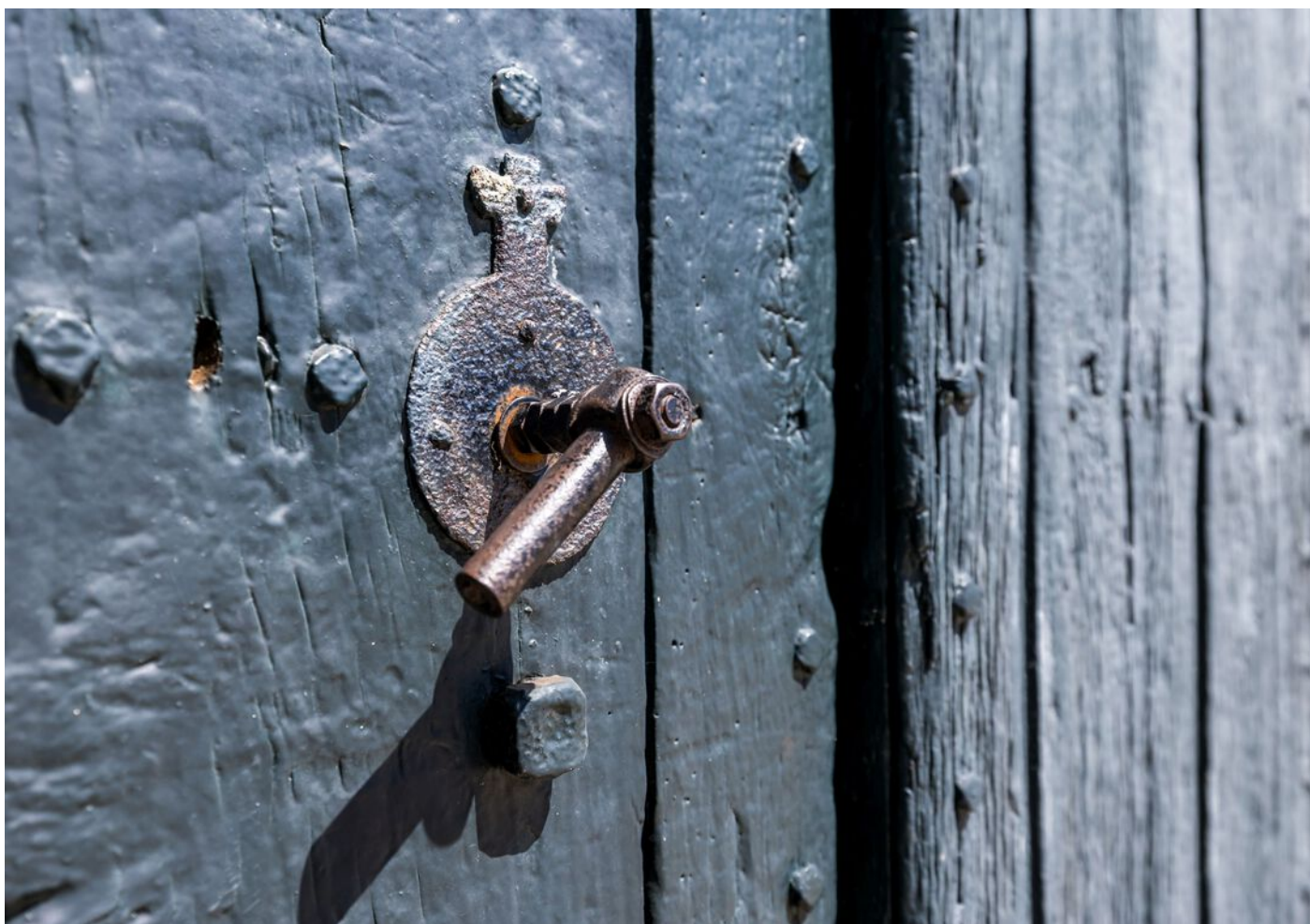
De bijgebouwen in de hoeve zijn goed onderhouden en voorzien van nutsvoorzieningen, diverse raampartijen en deuren, waardoor de bijgebouwen uitermate geschikt kunnen zijn voor het realiseren van bijvoorbeeld appartementen. Op het perceel is aan de achterzijde van de hoeve een ruime parkeerplaats gelegen.

Verder is de hoeve gelet op de aanwezigheid van de ruime bijgebouwen en een bedrijfsmatige bestemming ook geschikt voor zorg, praktijkruimte of andere invullingen. Het perceel is immers te omschrijven als ruim met een oppervlakte van circa 1.228 m².

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

Via de poort betreedt u de charmante cour, waarbij de trapopgang aan de rechterzijde u toegang geeft tot de woning. Bij binnenkomst door de houten voordeur komt u in de hal van waaruit de eerste verdieping, de keuken, de werkkamer en de woonkamer te bereiken zijn.

De zeer ruime woonkamer is voorzien van een parketvloer en open haard, waarbij de open haard gelegen is tussen het eetkamergedeelte en het zitkamergedeelte van de woonkamer. Het afgewerkte gewelfde plafond en de natuurstenen vensterbanken maken het geheel af. In de woonkamer bevindt zich een vaste trap die toegang geeft tot de gewelfde kelder.

Vanuit de woonkamer heeft men toegang tot de tuin via de openslaande tuindeuren. Via de tuindeuren betreedt u het terras dat uitzicht geeft over de tuin, waar u dankzij voldoende bomen en struiken in privacy kunt genieten. De achterzijde van de tuin is een ruim grasveld, dat vervolgens weer grenst aan de parkeerplaats aan de achterzijde van de hoeve.











De indeling

Eerste verdieping

Via de houten trapopgang is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar, die gekenmerkt wordt door de authentieke houten balken en parketvloer. De overloop verleend u toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer, de waskamer met witgoedaansluitingen en het separate toilet.

De slaapkamers zijn allen te omschrijven als ruim en zijn respectievelijk circa 34 m², 11 m² en 11 m² groot. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Het separate toilet is voorzien van een zwevend toilet en wastafel.



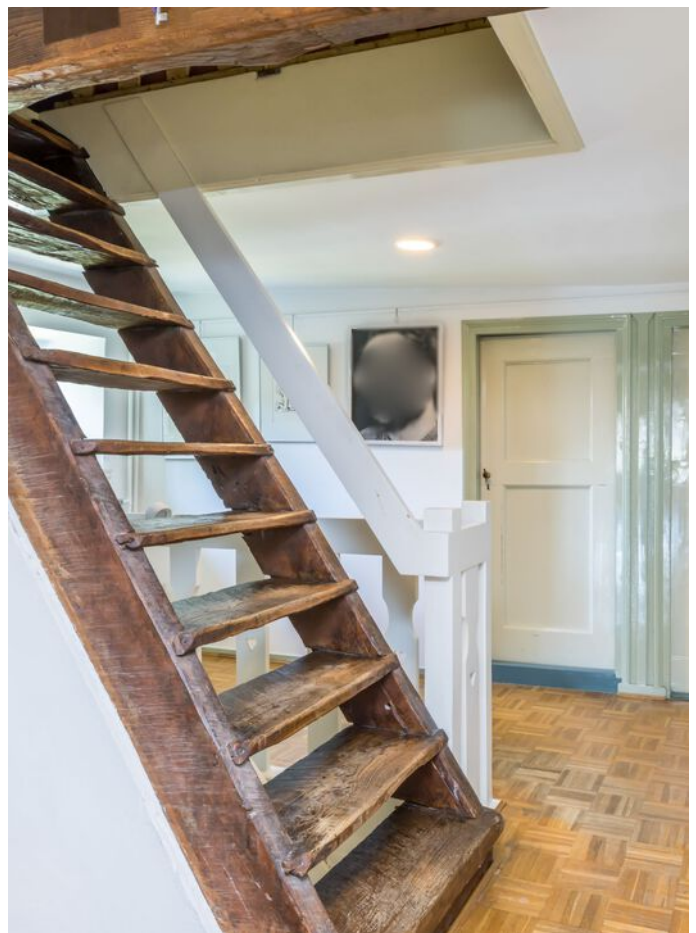




De indeling

Zolder

De zolder is via een vaste houten trap bereikbaar en opgedeeld in een grote ruimte met daarnaast 3 afzonderlijke kleinere ruimtes.



De indeling

Bijgebouwen (53a)

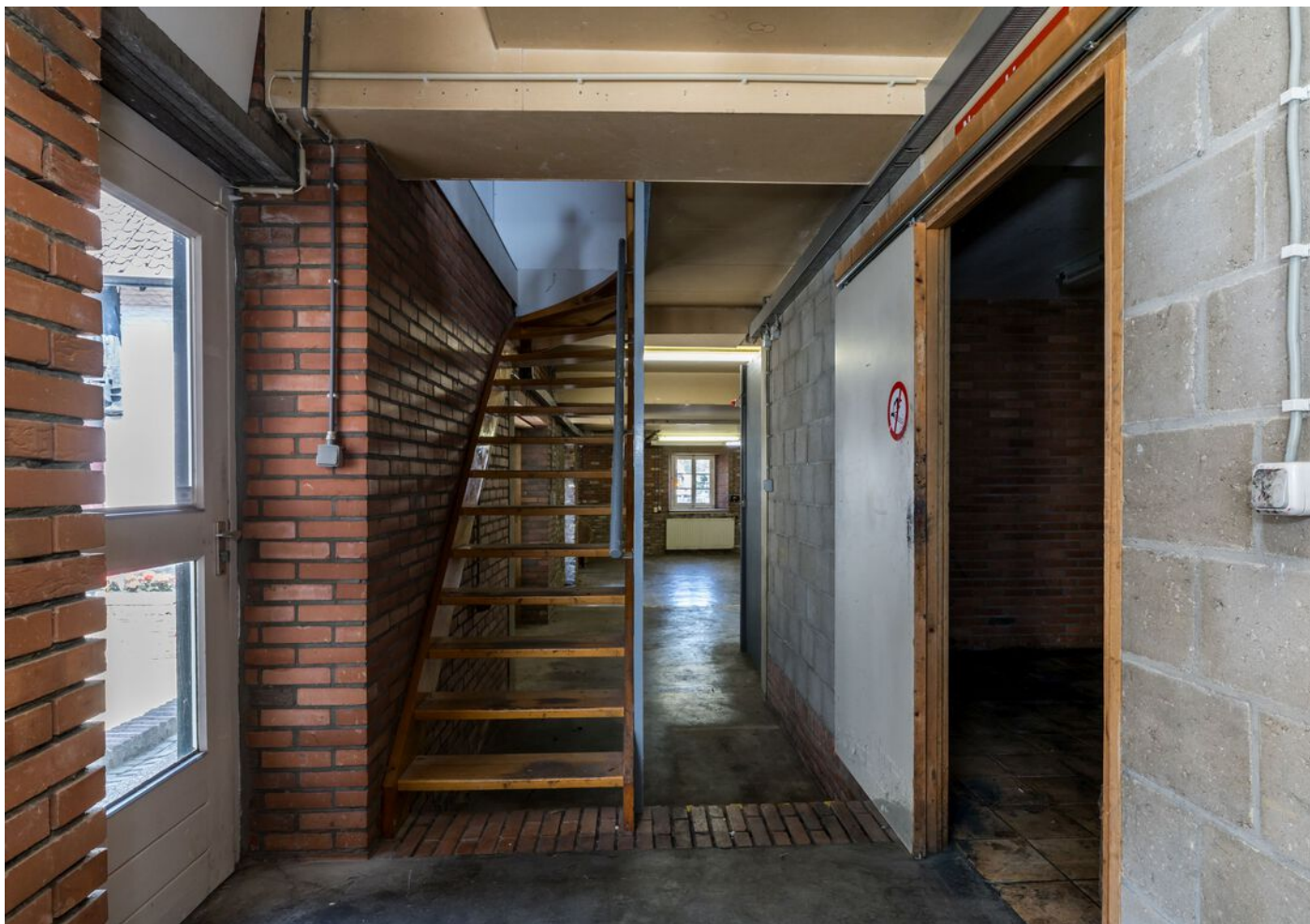
Via de cour heeft men via diverse brede toegangsdeuren toegang tot de bijgebouwen die dienst deden als drukkerij. De begane grond wordt gekenmerkt door de voormalige productieruimtes, waarbij het groot aantal raampartijen zorgt voor veel lichtinval. Op de begane grond is tevens een separaat toilet met wastafel aanwezig.

De eerste verdieping kan men via twee houten trapopgangen bereiken. Als men via het portaal naar boven gaat betreedt men als eerste de voormalige kantoorruimte, naast de kantoorruimte is een voormalige kantine gelegen die voorzien is van een keukenblok.

Vanuit de kantoorruimte kan men zich naar de ruimtes op de eerste etage begeven die voorzien zijn van centrale verwarming, diverse wastafels, airco's en elektriciteitsaansluitingen. Op de eerste etage zijn de houten balken wederom kenmerkend en is zeer veel daglichtintreding met name door de grote dakramen.













Plattegrond - Begane grond met bijgebouwen



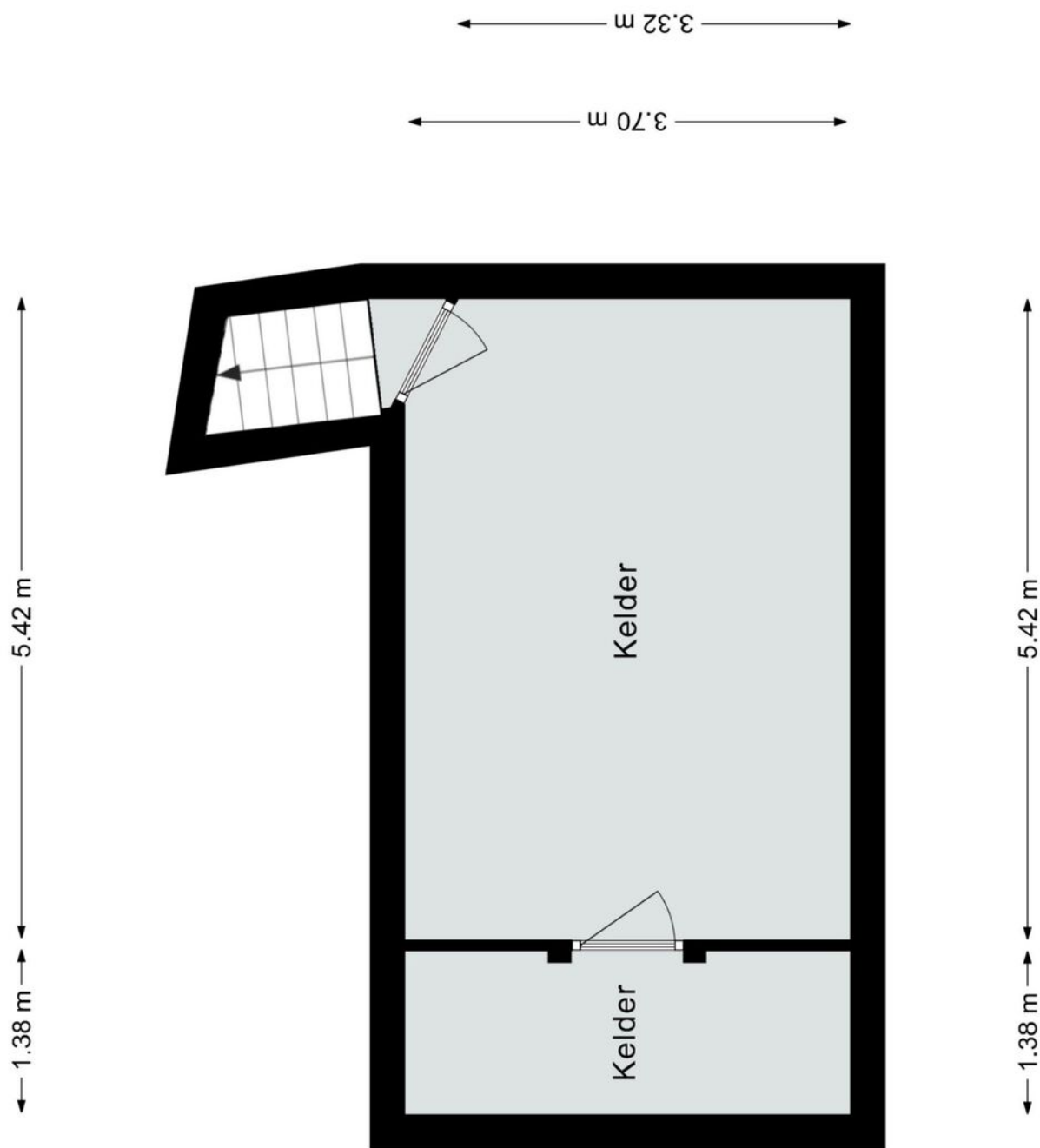
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Eerste verdieping met bijgebouwen



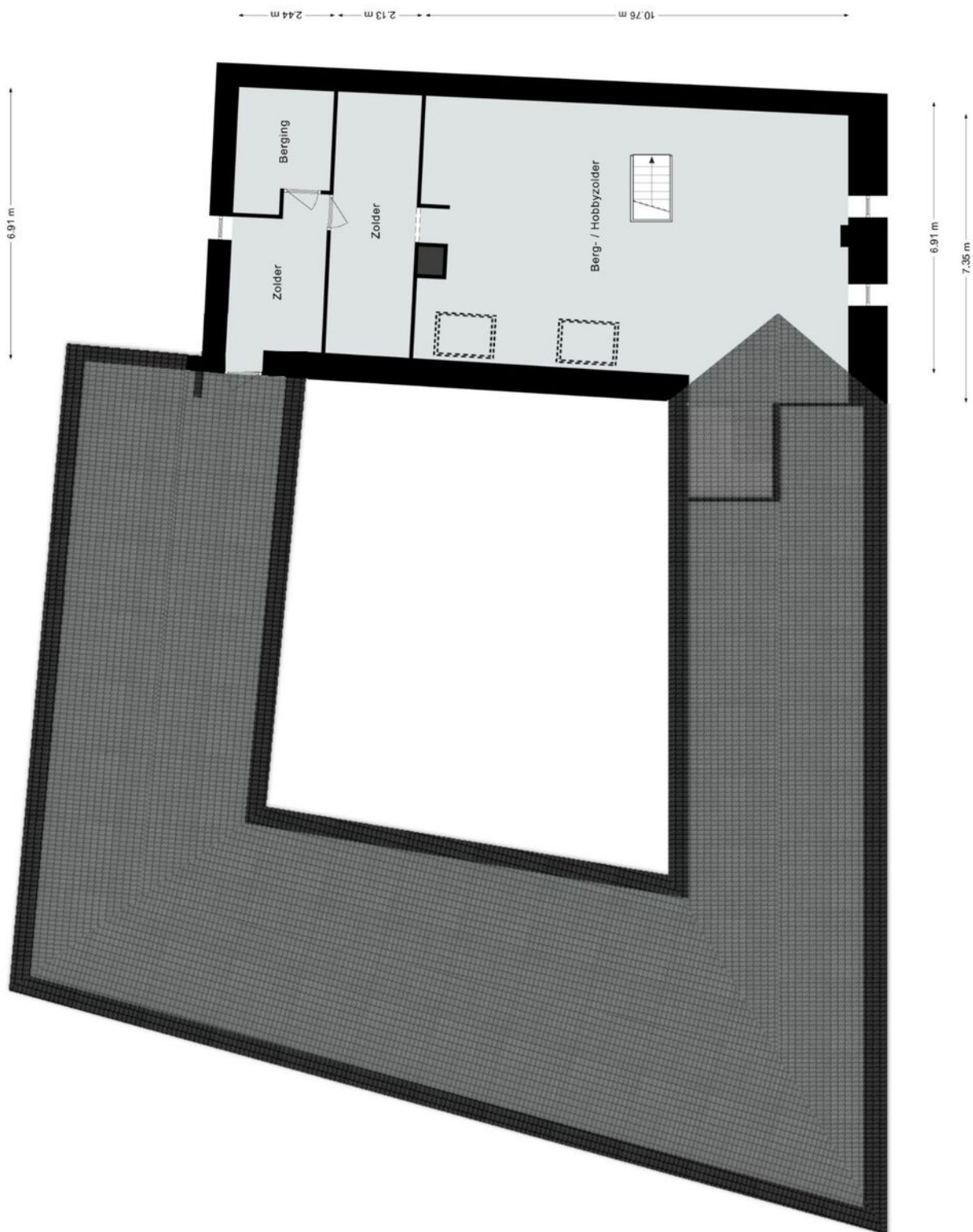
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Kelder



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

Plattegrond - Zolder



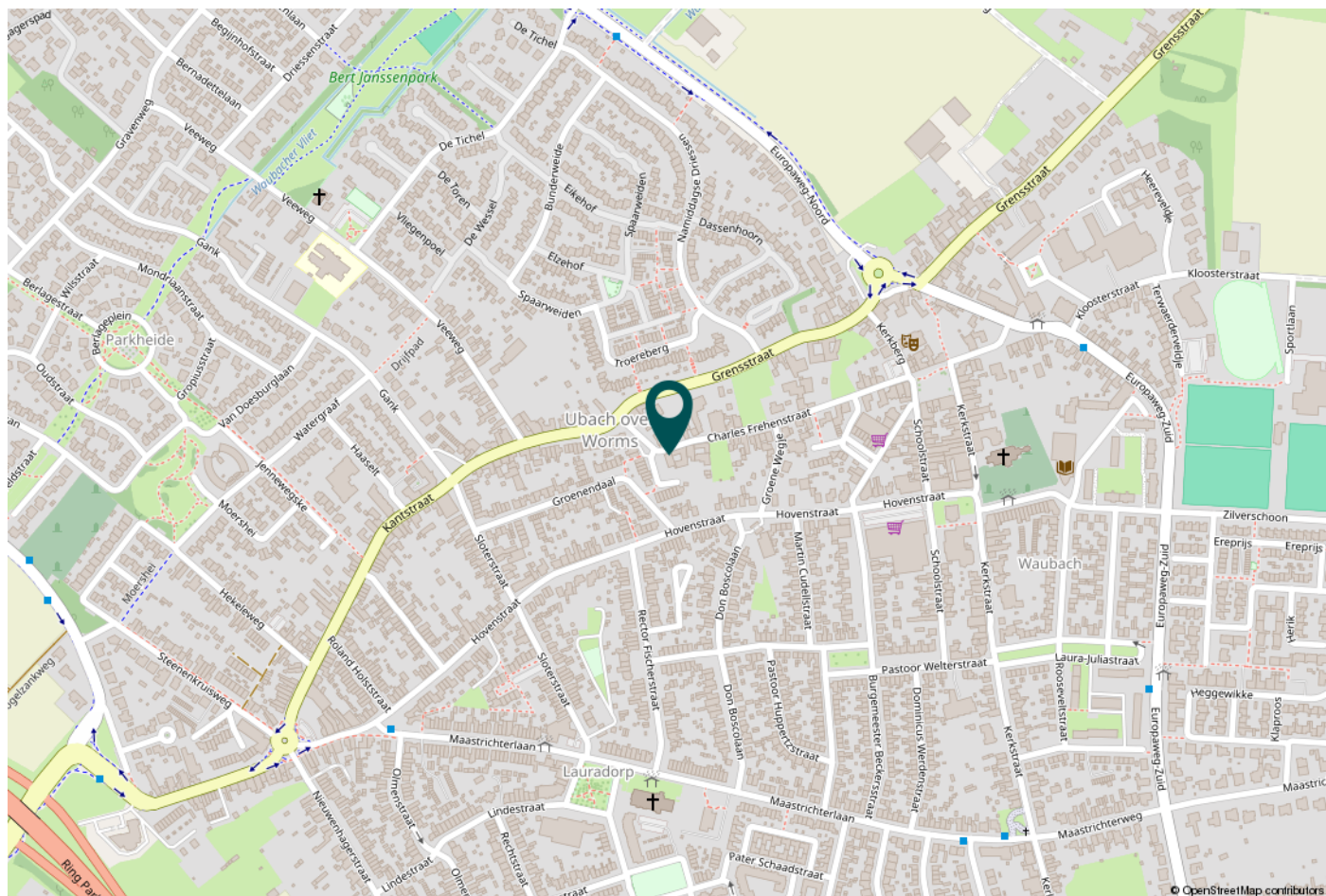
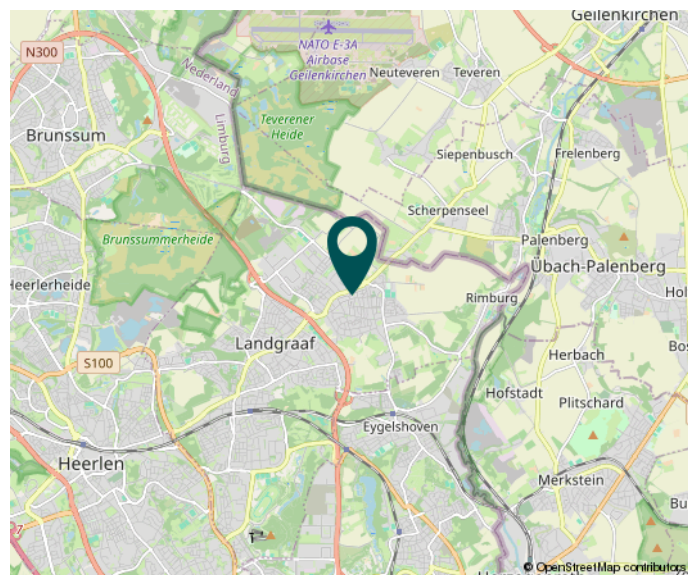
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

Dit unieke object is centraal gelegen in het dorp Waubach. Op minder dan 500 meter afstand vindt u alle benodigde voorzieningen, zoals een supermarkt, winkels en gezellige cafés en restaurants. Diverse sportfaciliteiten en het centrum van Landgraaf zijn ook op steenworp afstand.

Prachtige wandel- en fietsroutes vindt u in de directe omgeving van de hoeve bij het prachtige natuurgebied de Brunssummerheide.

Via de nabijgelegen Buitenring Parkstad Limburg (N300) en de autosnelwegen A76 en A79 zijn steden als Maastricht, Heerlen, Aken en Sittard goed bereikbaar.

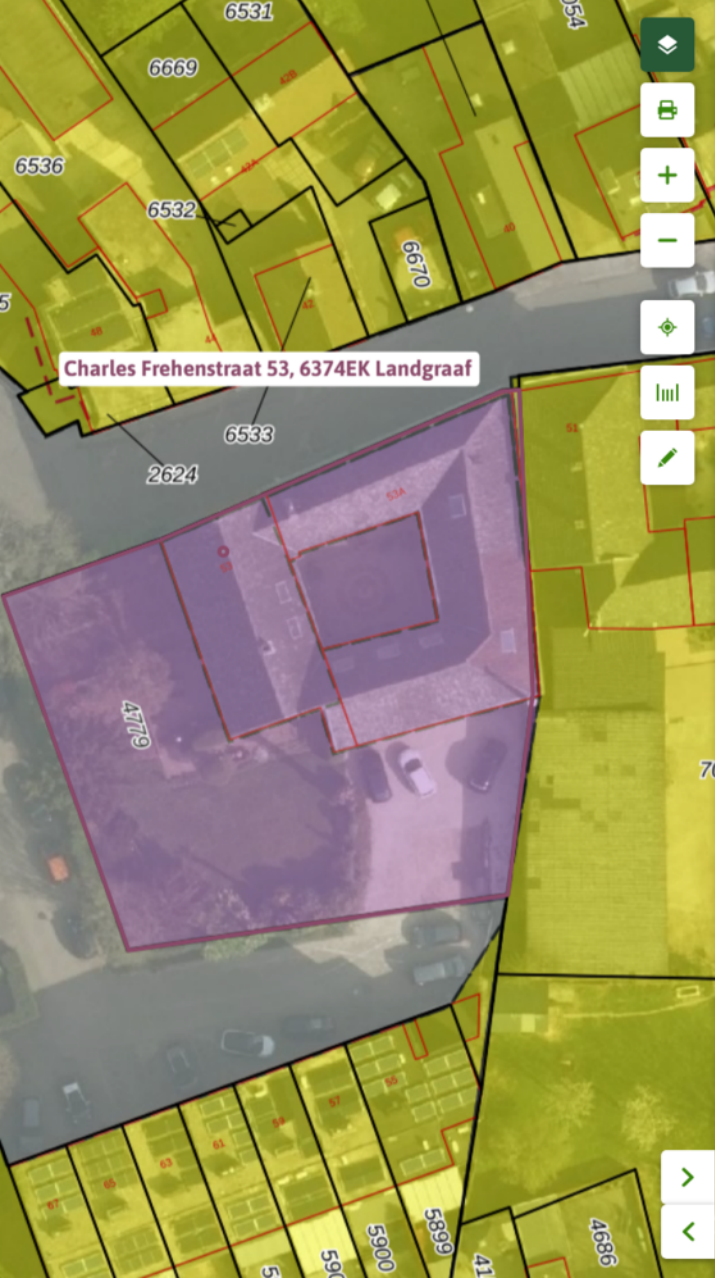


Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie C, nummer 4779, ter grootte van 12 are en 28 centiare (1.228 m²).

Omgevingsplan (bestemmingsplan)



Kern Waubach

bestemmingsplan - Gemeente Landgraaf

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 13-12-2007 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Gerelateerd

Bestemmingen (3)

-  **Bedrijf** ↗
-  **Verkeer** ↗
-  **Wonen** ↗

Bouwaanduidingen (3)

-  **specifieke bouwaanduiding - grondgebonden**
-  **specifieke bouwaanduiding - rijksmonument**
-  **vrijstaand**

Functieaanduidingen (1)

-  **specifieke vorm van bedrijf - bedrijfswoning toegestaan**

Maatvoeringen (3)

- Maximum aantal bouwlagen (1)**

Het object is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied Waubach” en heeft daarbinnen de enkelbestemming ‘Bedrijf’ toegekend gekregen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 oktober 2024. Er mag ter plaatse een bedrijf worden gevestigd in de categorie 1 en 2 (zie verder). Verder mag er worden gewoond in de bedrijfswoning.

Past de huidige planologische bestemming niet bij de door u gewenste invulling (bijvoorbeeld Wonen). Neem dan contact op met de makelaar om de mogelijkheden te bespreken.

[illegible]

SBI	NR	OMSCHRIJVING	GEUR	STOF	GELUID	C	Z	GEVAAR	VERKEER	VISUEEL	AFSTAND	CAT	B	D	L
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	30			0	2	1	30	2			
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE													
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C		30	2	1	30	2			
9234		Muziek- en balletscholen	0	0	30			0	2	1	30	2			
9234.1		Dansscholen	0	0	30	C		0	2	1	30	2			
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10			0	2	1	10	1			
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING													
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	1	1	30	2			
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	0	10			0	1	1	10	1			
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10			0	1	1	10	1			
9303	0	Begrafenisondernemingen:													
9303	1	- uitvaartcentra	0	0	10			0	2	1	10	1			
9304		Badhuizen en sauna-baden	10	0	30	C		0	1	1	30	2			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C		0	1	1	10	1		D	

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.

