



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Grachtstraat 36

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.



Eric Horsmans
NVM Register Makelaar &
Taxateur

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

Grachtstraat 36, 6367 CC

Voerendaal

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 346.000,- k.k.
- Bouwjaar: 1984
- Woonoppervlakte: 97 m²
- Externe bergruimte: 4 m²
- Perceeloppervlakte: 230 m²

Energie:

- Energielabel C
- Verwarming: C.v.-ketel
- Isolatie: Dubbel glas
- Zonnepanelen: 10 stuks

Bijzonderheden:

Instapklare halfvrijstaande woning;
Drie ruime slaapkamers;
Garage met vloering en elektrische sectionaalpoort;
Serre/wintertuin;
Onderhoudsvriendelijke achtertuin met vrijstaand houten berging met sfeervolle overkapping en achterom;
Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken;
Compleet vernieuwde badkamer;
10 zonnepanelen (2024, 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

Instapklare halfvrijstaande woning met garage geschakeld, serre/wintertuin en drie slaapkamers op een fijne locatie in Voerendaal.

Op een rustige en aantrekkelijke woonlocatie in Voerendaal ligt deze verzorgde en instapklare halfvrijstaande woning.

De woning beschikt onder meer over een lichte woonkamer, halfopen keuken, serre/wintertuin, praktische bijkeuken, garage met vliering, drie ruime slaapkamers, gemoderniseerde badkamer en een onderhoudsvriendelijke achtertuin.



De indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met moderne toiletruimte voorzien van fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer toegankelijk.

De woonkamer staat in open verbinding met de halfopen keuken, die is uitgerust met diverse moderne inbouwapparatuur. Onder de trap bevindt zich een praktische provisieruimte.

Vanuit de keuken is de serre/wintertuin bereikbaar, die een fijne verbinding vormt tussen de woning en de achtertuin.

Tevens is vanuit de serre de inpandige bijkeuken en de garage met vliering bereikbaar. De begane grond biedt hierdoor volop praktische bergruimte.









De indeling

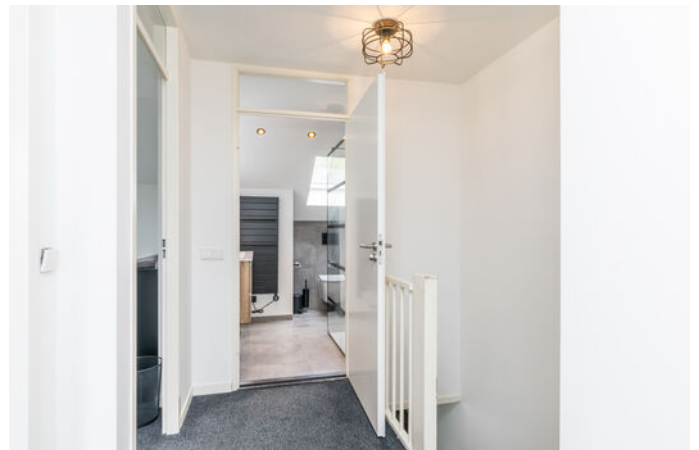
Eerste & tweede verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de geheel gemoderniseerde badkamer.

De badkamer is voorzien van een inloofdouche, dubbele wastafel, wastafelmeubel en tweede toilet.

De slaapkamers en overloop zijn voorzien van vloerbedekking.

Via een vlizotrap is de ruime bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie (2025, eigendom).









De indeling

Tuin

De onderhoudsvriendelijke en verzorgde achtertuin biedt voldoende ruimte om heerlijk buiten te zitten en is tevens via een achterom bereikbaar.

Tevens is de achtertuin voorzien van een vrijstaande houten berging met sfeervolle overkapping. De serre zorgt ervoor dat u ook bij minder goed weer van het buitengevoel kunt genieten.

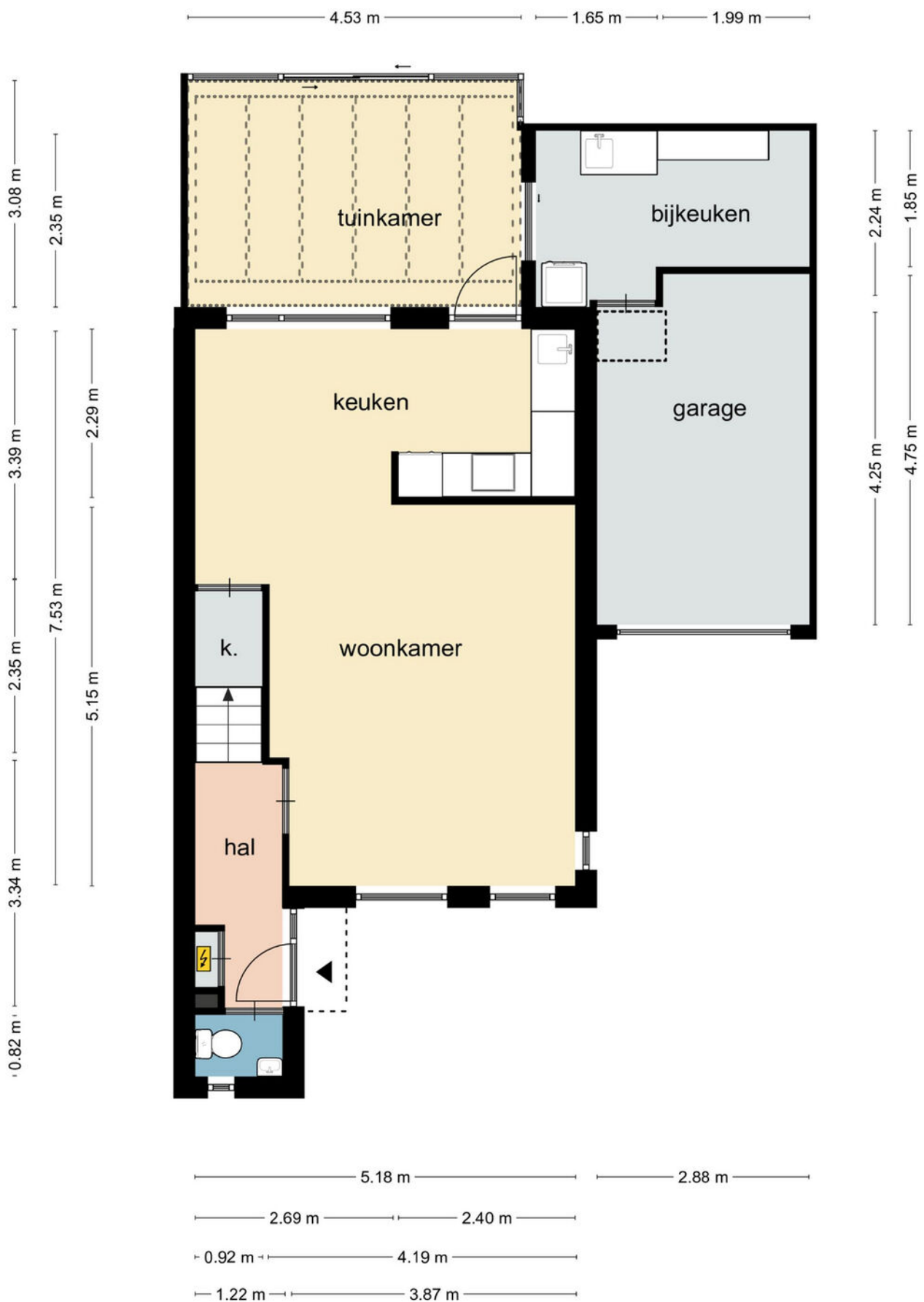
De garage beschikt over een praktische vliering en is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort.







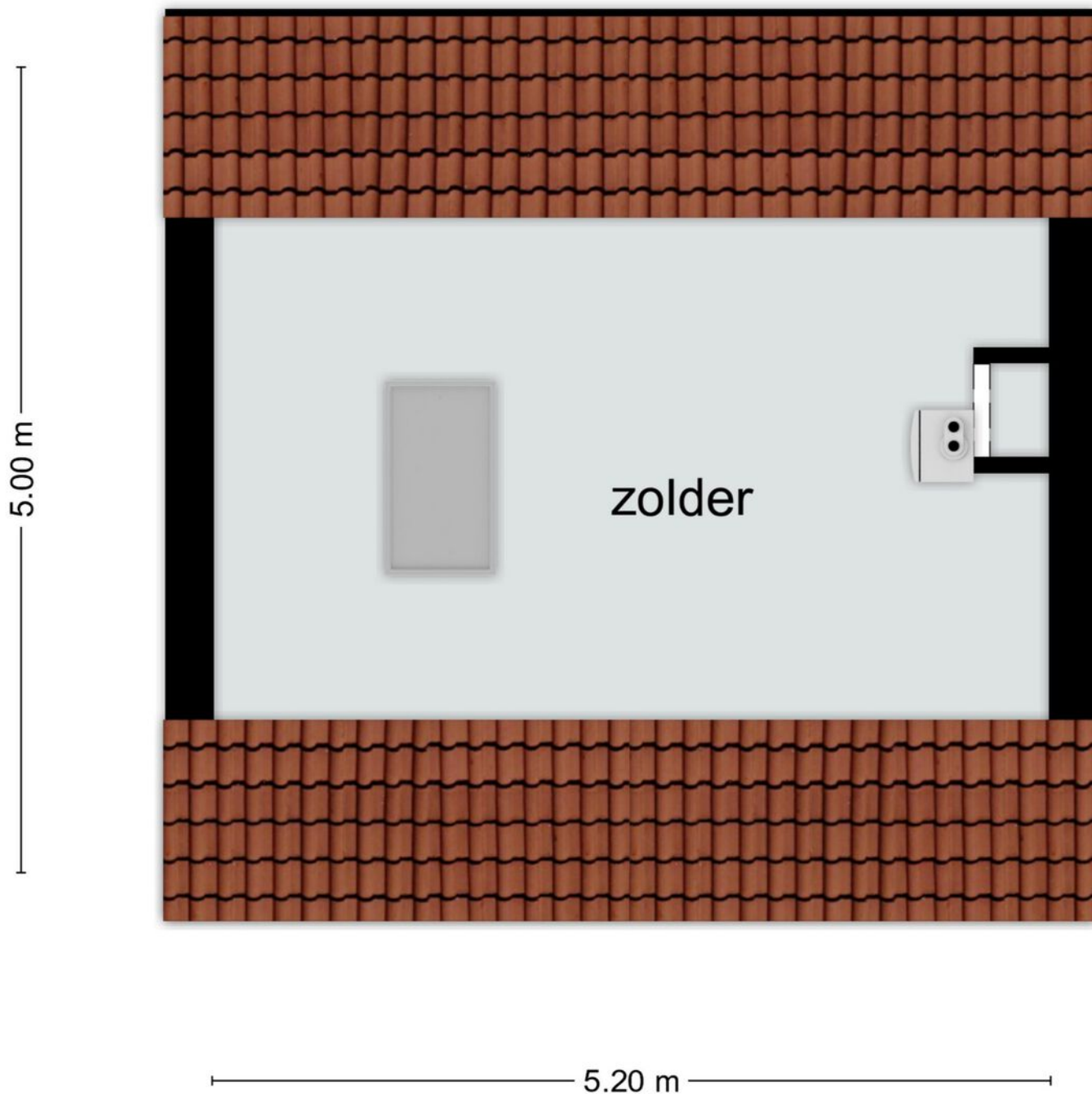




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand

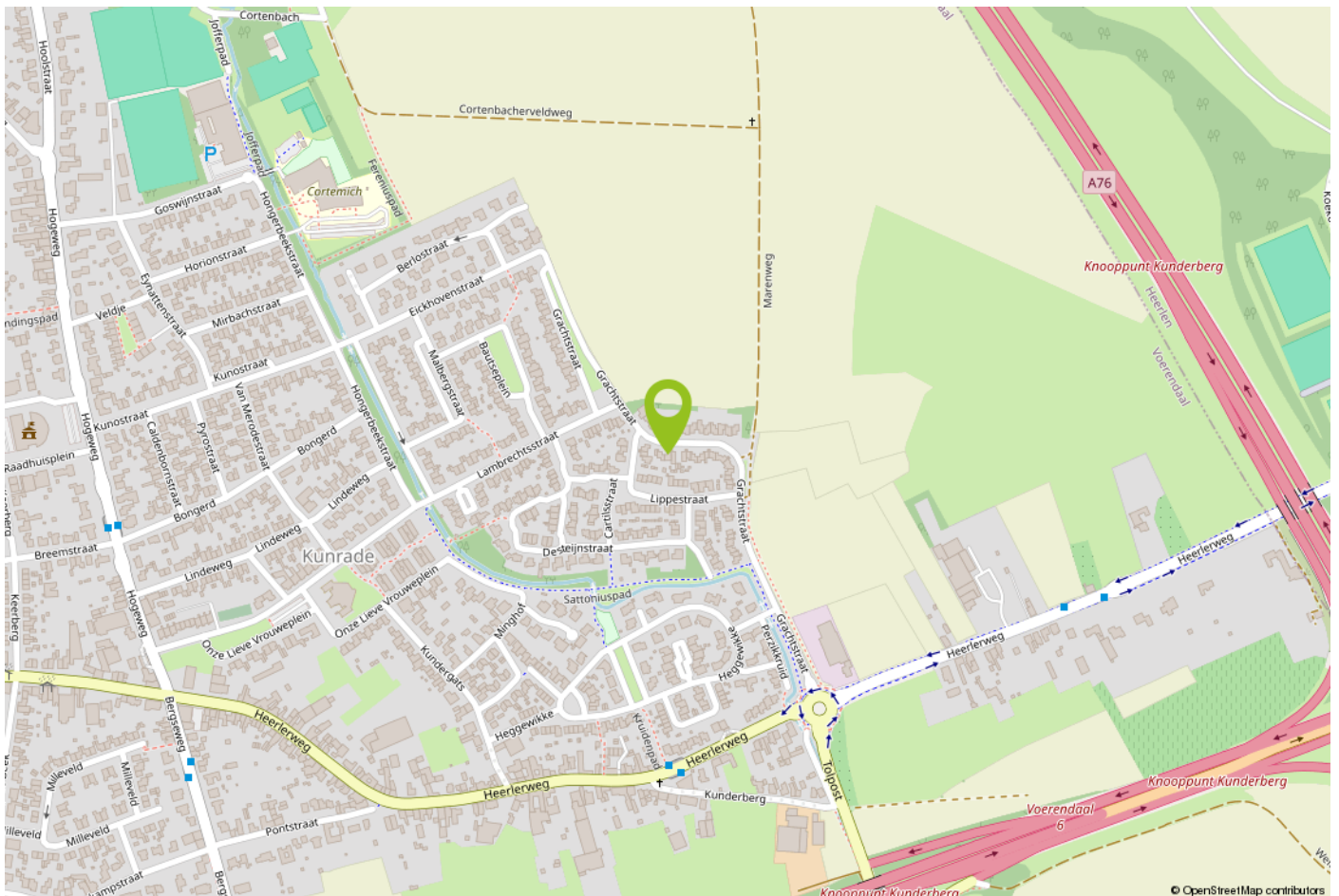
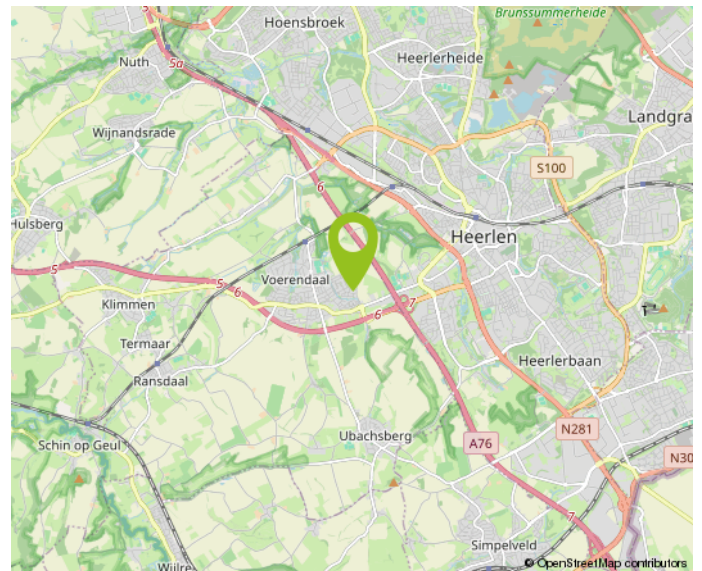


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De ligging combineert rust met een centrale bereikbaarheid. Diverse voorzieningen, waaronder winkels, scholen en sportaccommodaties, bevinden zich in de directe omgeving.

Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Voor liefhebbers van wandelen en natuur liggen de natuurgebieden Kunderberg en Terworm op korte afstand.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voerendaal

Sectie F

Perceel 1721

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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; 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.





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