



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Minnegardsweg 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

Minnegardsweg 5

Voerendaal

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 395.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1962 (BAG)
- **Woonoppervlakte:** 122 m²
- **Externe berguimte:** 37 m²
- **Perceeloppervlakte:** 443 m²

Energie:

- **Energie label** G
- **Verwarming:** c.v.-ketel Nefit Topline (uit 2012)
- **Isolatie:** grotendeels v.v. dubbel glas

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.

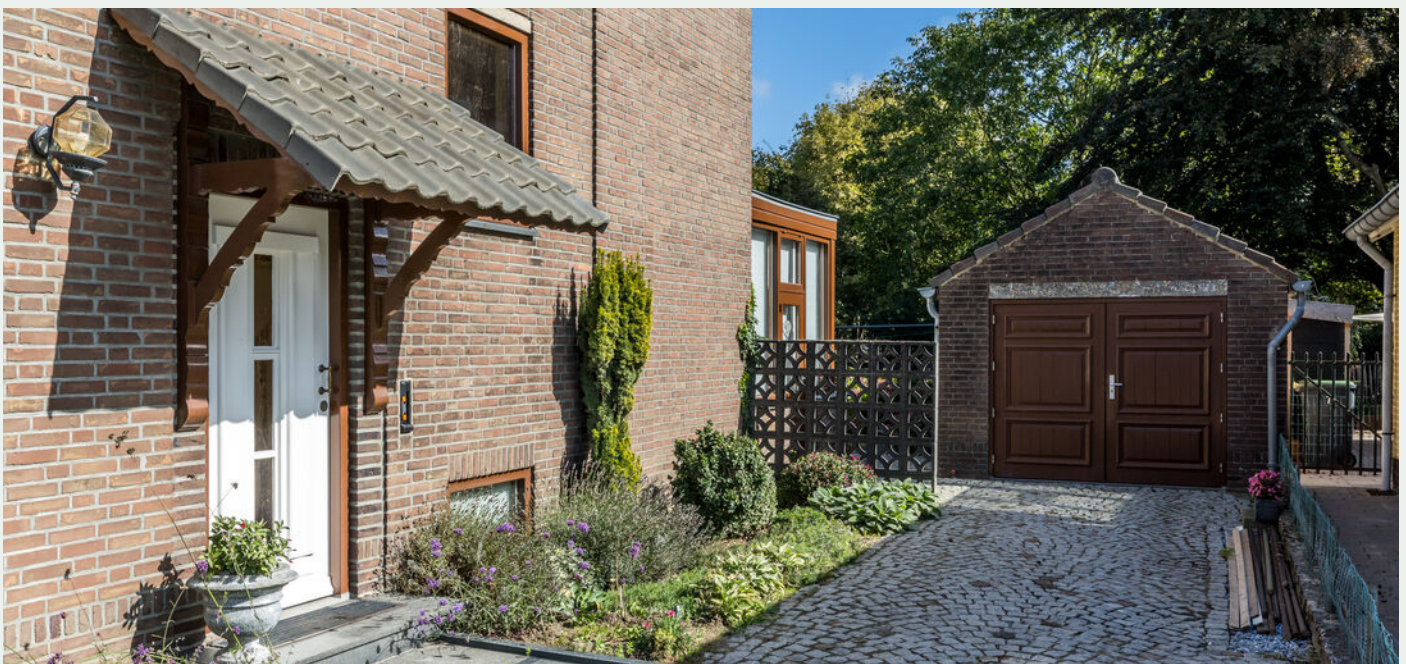
*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Aan de rand van het geliefde kerkdorp Ubachsberg staat deze karakteristieke woning uit 1962 op een royaal perceel van maar liefst 443 m². De woning beschikt over een fijne leefruimte, een sfeervolle woonkamer met gashaard, een royale tuinkamer met volop lichtinval, drie slaapkamers en een verrassend ruime bergzolder. Buiten geniet je van een privacyvolle achtertuin, een overdekt terras, een eigen oprit én een vrijstaande garage met extra berging.

De woning biedt een mooie basis voor wie op zoek is naar een huis met karakter, ruimte en het geheel graag naar eigen smaak en wensen wil moderniseren.. De combinatie van de praktische indeling, de tuin en de rustige ligging maakt dit een interessante woning voor wie op zoek is naar rust en ruimte.

Wij laten deze woning dan ook graag aan u zien. Voor een bezichtigingsafspraak kunt u contact opnemen met ons kantoor in Voerendaal (045-3030600/ voerendaal@aelmans.com).



De indeling

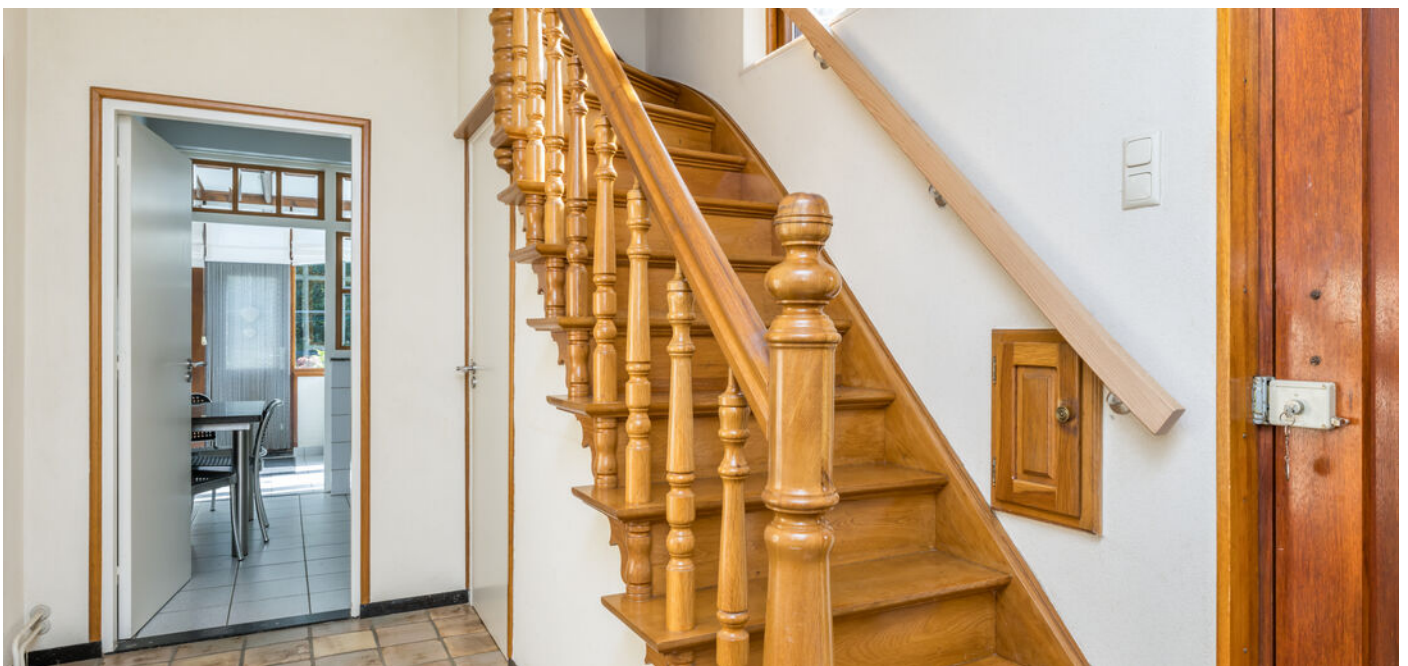
Begane grond

Entree/hal met meterkast, volledig betegeld toilet met fontein, radiator en glas-in-loodraam. Vanuit de hal is er toegang tot de kelder, keuken en woonkamer en bevindt zich de trapopgang naar de eerste verdieping. De entree/hal, keuken en tuinkamer zijn voorzien van een plavuizenvloer.

De woonkamer van circa 31 m² vormt een sfeervolle leefruimte met gashaard en schouwpartij. De parketvloer en openslaande deuren naar de tuinkamer geven de ruimte een warme uitstraling en zorgen voor een prettige verbinding tussen wonen en tuin.

De keuken van circa 6,5 m² is ingericht met een rechte aanbouwkeuken en voorzien van een oven, 4-pits gaskookplaat, ingebouwde afzuiging, spoelbak en koelkast.

Een absoluut pluspunt is de royale tuinkamer van circa 19 m². Deze verwarmde ruimte biedt door de vele raampartijen een fraaie lichtinval en vormt een veelzijdige aanvulling op de leefruimte. Vanuit de tuinkamer is er toegang tot zowel de oprit als de achtertuin. Verder beschikt de ruimte over een witgoedaansluiting en een sfeervol Oud-Hollands plafond.











De indeling

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 13,5 m², 13,5 m² en 6,5 m². De slaapkamers zijn voorzien van laminaat- en vinylvloeren en de overloop beschikt over een fraaie blokparketvloer.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een grote raampartij, wastafel en muurkast. De royale slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van dubbele muurkasten en biedt daarmee volop bergruimte.

De badkamer van circa 4 m² is volledig betegeld en beschikt over een douchecabine, toilet en wastafel met meubel. Het glas-in-loodraam zorgt hier voor een karakteristiek detail.









De indeling

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met de c.v.-ketel. De nokhoogte van circa 2,28 meter biedt mogelijkheden om deze ruimte in de toekomst verder te benutten en eventueel extra woonruimte te creëren. Dit biedt perspectief voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, werkkamer of extra slaapkamer.



De indeling

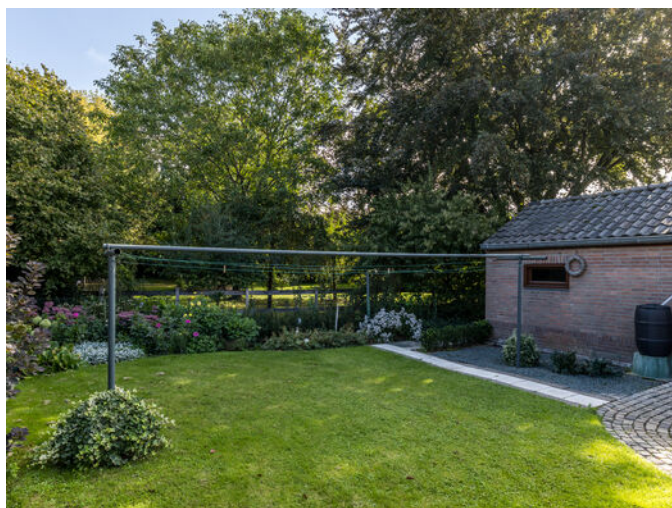
Tuin

De buitenruimte is eveneens een van de aantrekkelijke punten van deze woning. De privacyvolle achtertuin is bereikbaar via een achterom en onder andere vanuit de oprit. De tuin is ingericht met een gazon en diverse plantenborders en biedt volop ruimte om buiten te genieten.

Het overdekte terras van circa 16 m², voorzien van sfeervolle spotjes, vormt een fijne plek om beschut van de tuin te genieten. Vanuit de tuin zijn zowel de tuinberging (circa 17 m²) als de garage (circa 20 m²) bereikbaar.

De eigen oprit biedt bovendien voldoende diepte om meerdere voertuigen op eigen terrein te parkeren. Daarmee is er niet alleen sprake van een royale tuin, maar ook van praktische parkeermogelijkheden op eigen terrein.





Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: 9 groepen (smeltzekering) en 2
aardlekschakelaars

Kozijnen: hout

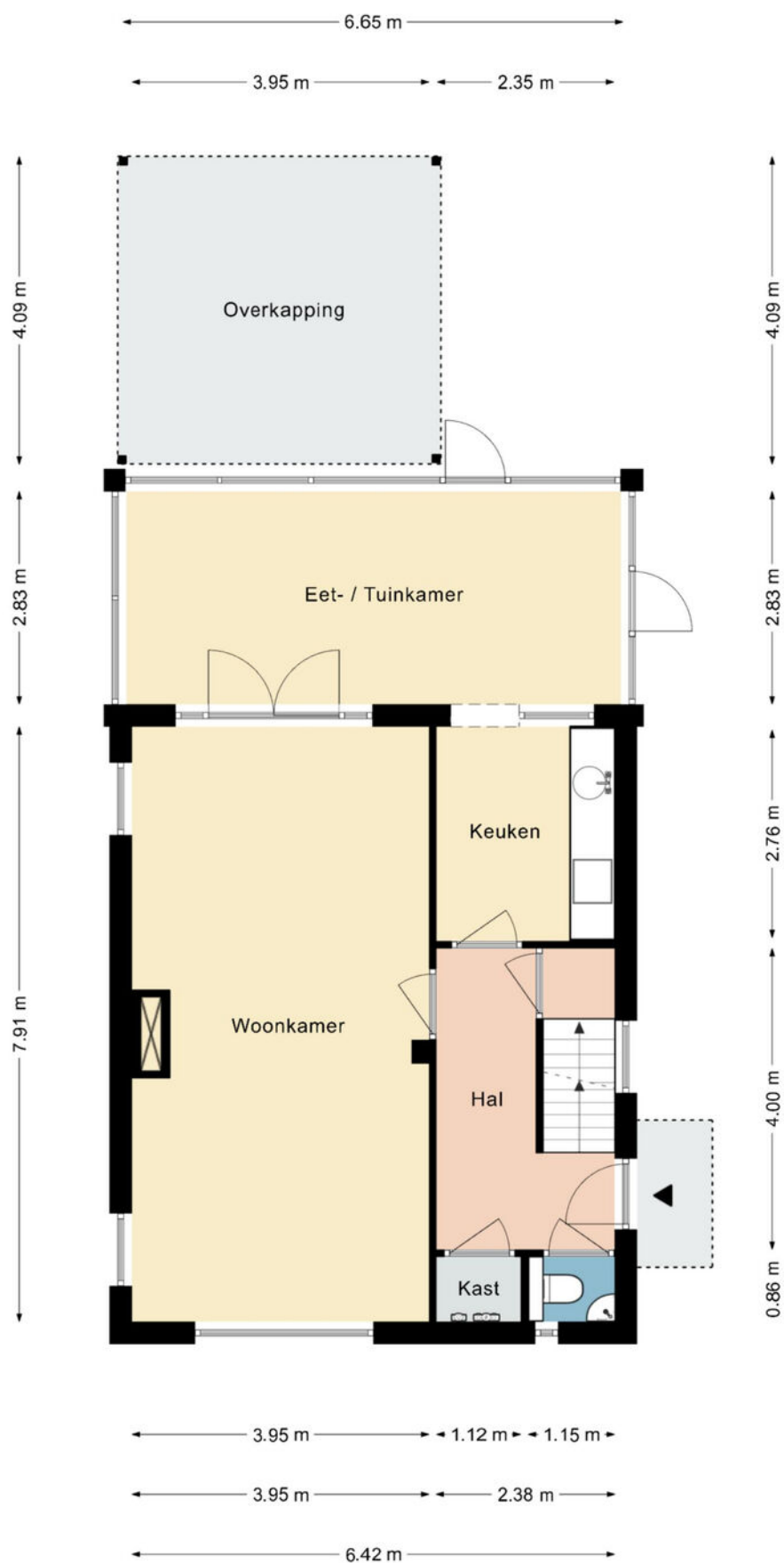
Isolatie: grotendeels v.v. dubbel glas

Overig: alarminstallatie aanwezig (niet bekend of dit
nog in gebruik is)

Installaties:

Centrale verwarming: c.v.-ketel Nefit Topline (uit 2012)

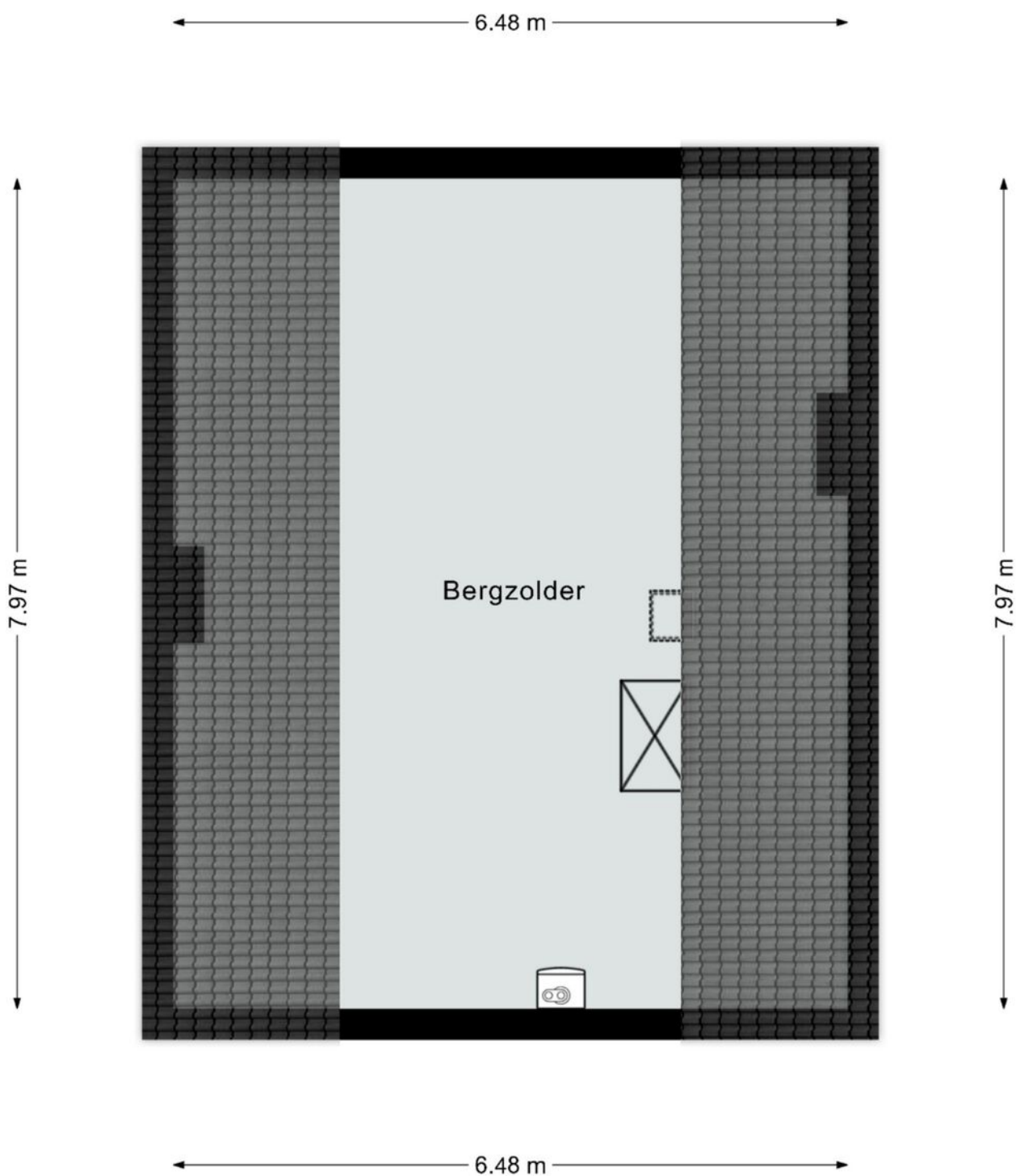
Warm water voorziening: keukenboiler Plieger



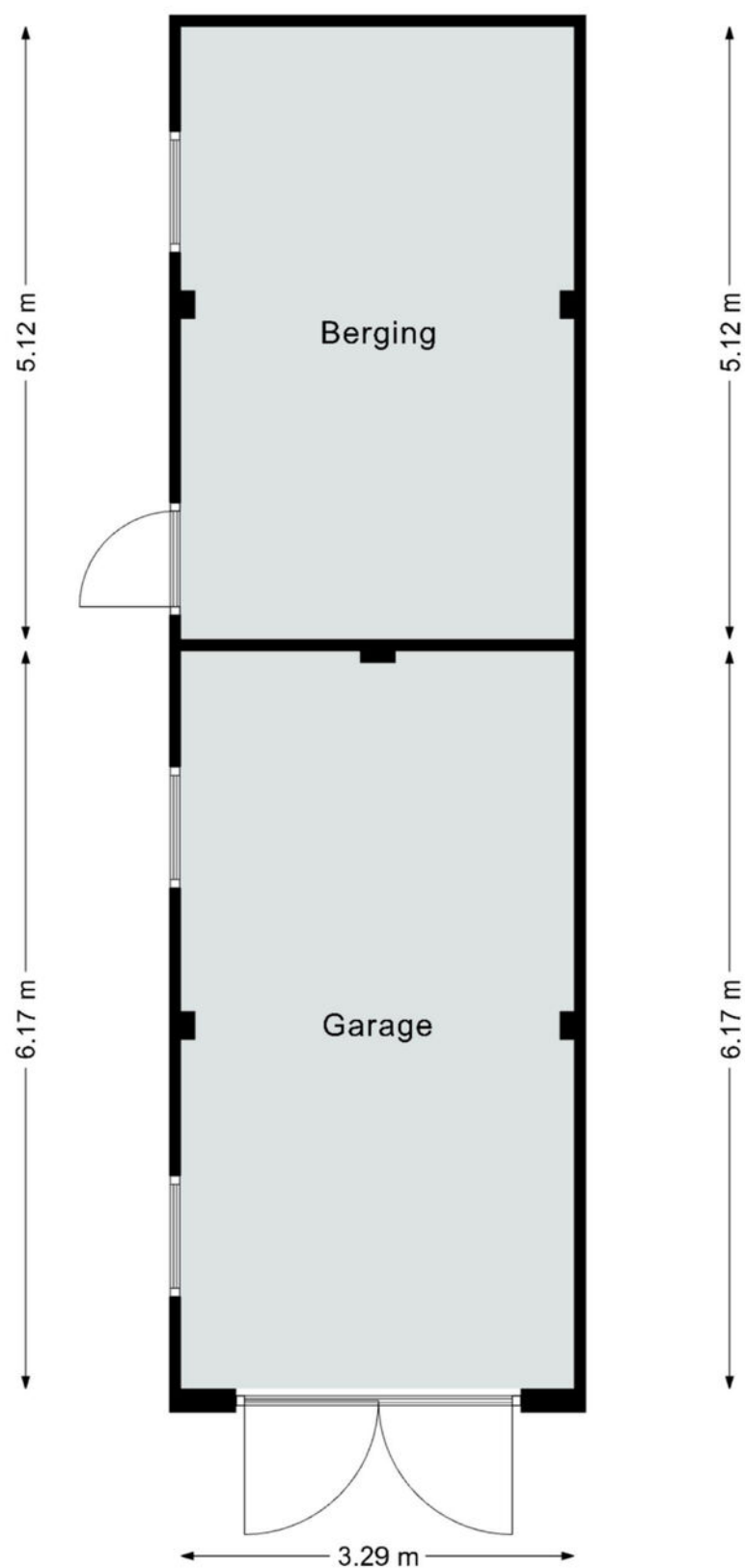
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning



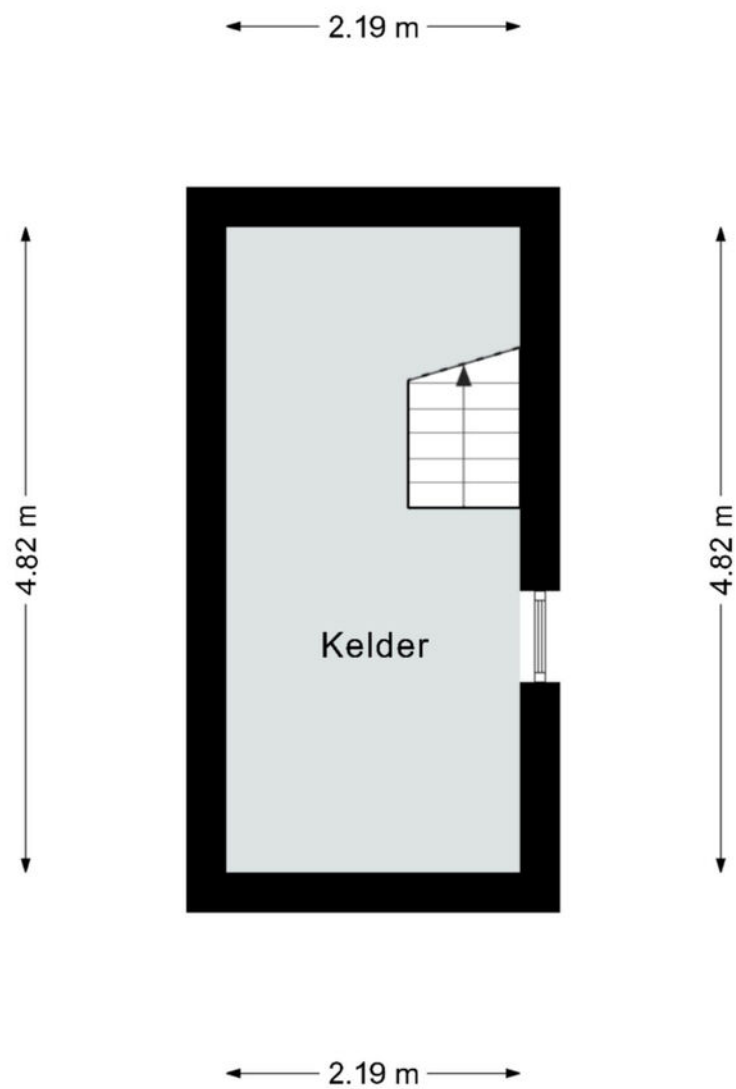
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.



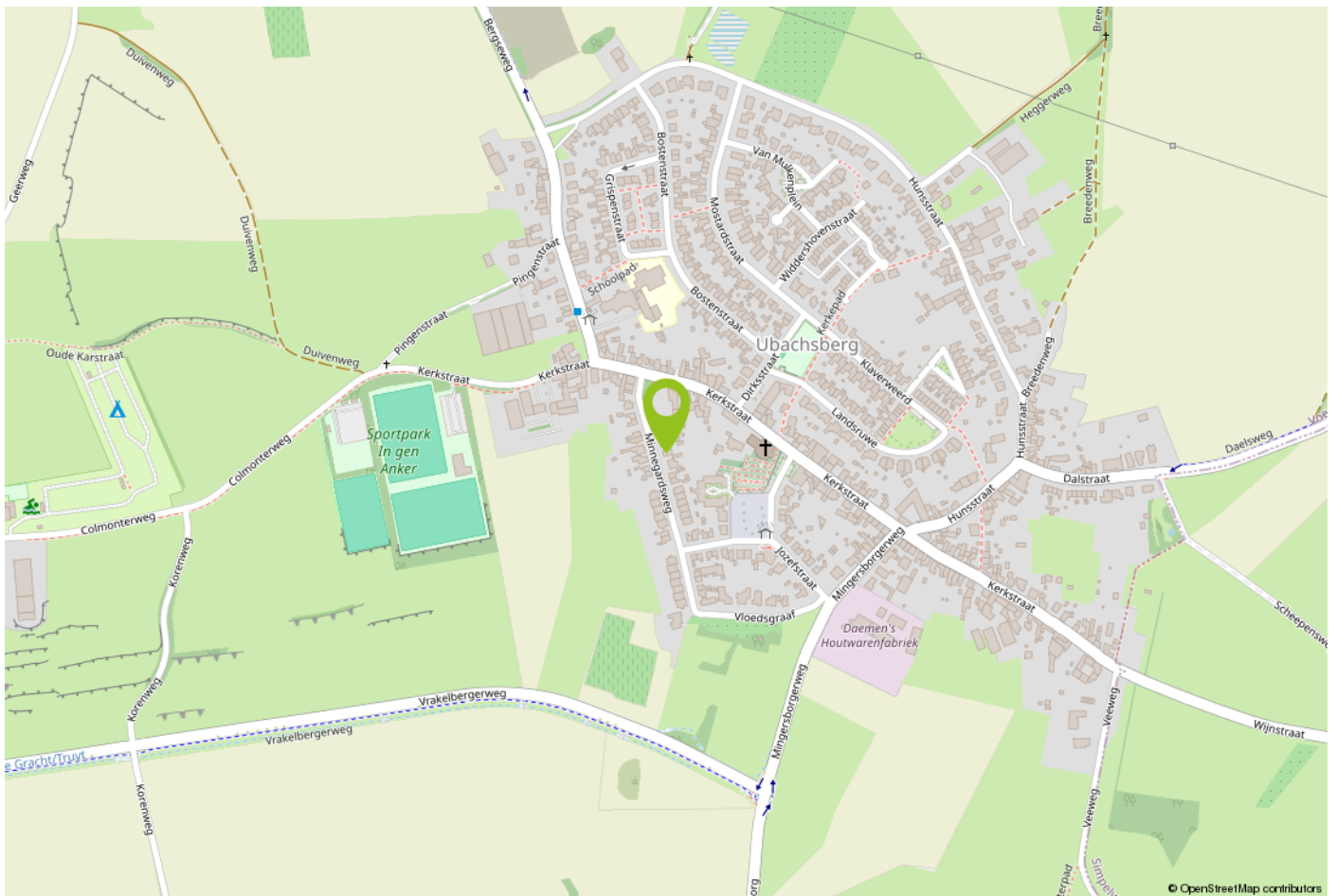
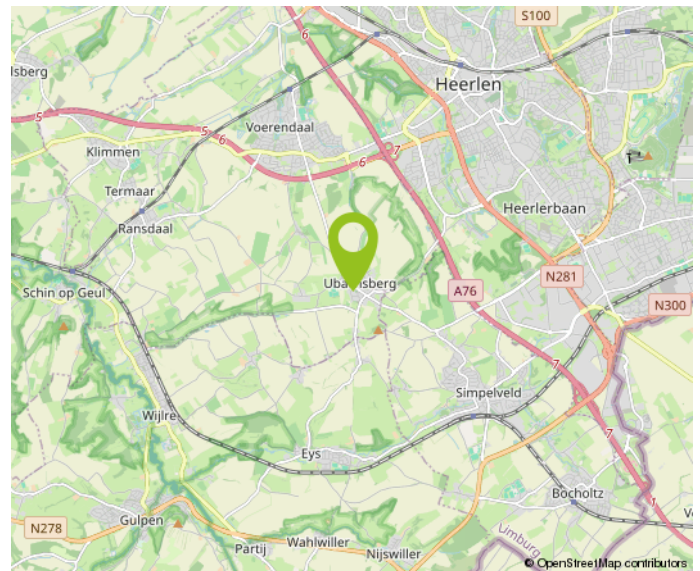
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

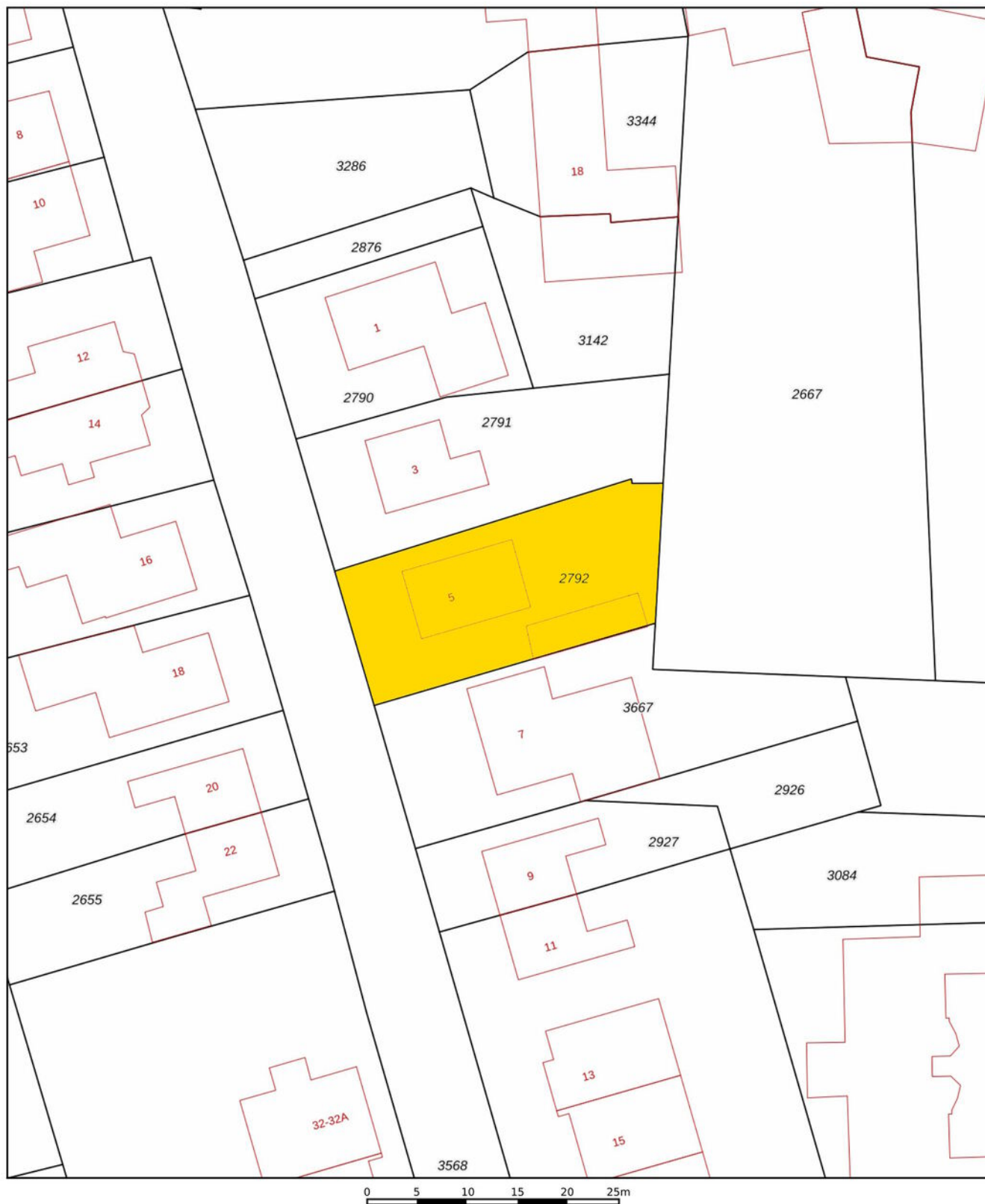
De ligging

De woning is rustig gelegen aan de rand van het kerkdorp Ubachsberg. De omgeving is kindvriendelijk en beschikt onder meer over een basisschool en speeltuin. Voor de dagelijkse boodschappen is er een boerderijwinkel in de directe omgeving. Voor overige voorzieningen zijn onder andere Voerendaal en Simpelveld goed bereikbaar.

De bereikbaarheid is vanuit de diverse uitvalswegen rondom Ubachsberg goed te noemen. Ook met het openbaar vervoer is de locatie goed ontsloten, met onder andere een busverbinding richting Heerlen en Gulpen.

Ubachsberg ligt midden in het typische Limburgse heuvel landschap, met volop mogelijkheden om te genieten van wandelingen, fietstochten en de landelijke





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Voerendaal

C

2792

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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.

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