



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Pastoor Brouwersstraat 9

*Margraten*



## Ligt hier uw toekomst?

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



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

043 303 0117

[pvanholten@aelmans.com](mailto:pvanholten@aelmans.com)

**Adres:**

- Pastoor Brouwersstraat 9, 6269 BP

# Margraten

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 525.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** circa 1838
- **Woonoppervlakte:** circa 109 m<sup>2</sup>
- **Overige ruimte:** circa 14 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 6 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 61 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** B (geldig tot 01-07-2035)
- **Verwarming:** Vloerverwarming gedeeltelijk
- **Isolatie:** Dak-, muur-, vloerisolatie en HR++ beglazing

**Overig:**

- 10 stuks zonnepanelen (2021, eigendom)
- Laadpunt voor elektrische auto
- Alarmsysteem incl. camera en videofoon
- Koud en warmwater per verdieping gesplitst

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

# Unieke kans

Aan de Pastoor Brouwersstraat 9, midden in het centrum van Margraten, ligt deze charmante woning uit 1838, welke in 2021 geheel is gerenoveerd. Een pand met historie, gecombineerd met hedendaags wooncomfort en praktische aanpassingen. Dankzij de aanwezige trap- en stoe liften is de woning volledig levensloopbestendig, wat haar geschikt maakt voor zowel nu als de toekomst.

De woning beschikt over twee slaapkamers en twee badkamers, wat zorgt voor comfort en flexibiliteit in gebruik. Uniek is de dakloggia, een beschutte buitenruimte waar u in alle rust kunt genieten. Parkeren kan direct voor de deur, een groot pluspunt in het centrum.

De ligging is ideaal: alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca bevinden zich op loopafstand, terwijl de woning haar rustige en authentieke karakter behoudt.



De indeling

# Kelder

Middels een natuurstenen trap bereikt u de gewelfde kelder met tegelvloer.



## De indeling

# Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree. Deze is voorzien van terrazzo tegels en biedt toegang tot de meterkast, bijkeuken en de werk/slaapkamer met badkamer. Tevens bevindt zich hier een garderobekast en de toegang tot de kelder.

De bijkeuken van ca. 12 m<sup>2</sup> is voorzien van een tegelvloer, keukenblokje met gootsteen, bergruimte en de aansluiting voor witgoedapparatuur.

Aan de overzijde van de bijkeuken bevindt zich de werk/slaapkamer van ca. 10 m<sup>2</sup>, welke in verbinding staat met de betegelde badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup> en voorzien is van een toilet, vaste wastafel, regendouche en mechanische ventilatie.

Vanuit de entree is er middels de trap met stoellift toegang tot de 1e verdieping.









## De indeling

# Eerste verdieping

Het leefgedeelte bevindt zich op de 1e verdieping. De woonkamer van ca. 21 m<sup>2</sup> is voorzien van een airco en biedt een schitterend zicht op het centrum van Margraten. De woonkamer staat in een open verbinding met de keuken van ca. 11 m<sup>2</sup>.

De moderne inbouwkeuken met wandmeubel is voorzien van een oven, magnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Aansluitend betreedt u een portaal alwaar de elektrische boiler geplaatst is en zich de betegelde toiletruimte met fonteintje zich bevindt.

Met uitzondering van het portaal en de toiletruimte is deze gehele verdieping voorzien van een eiken houten vloer.









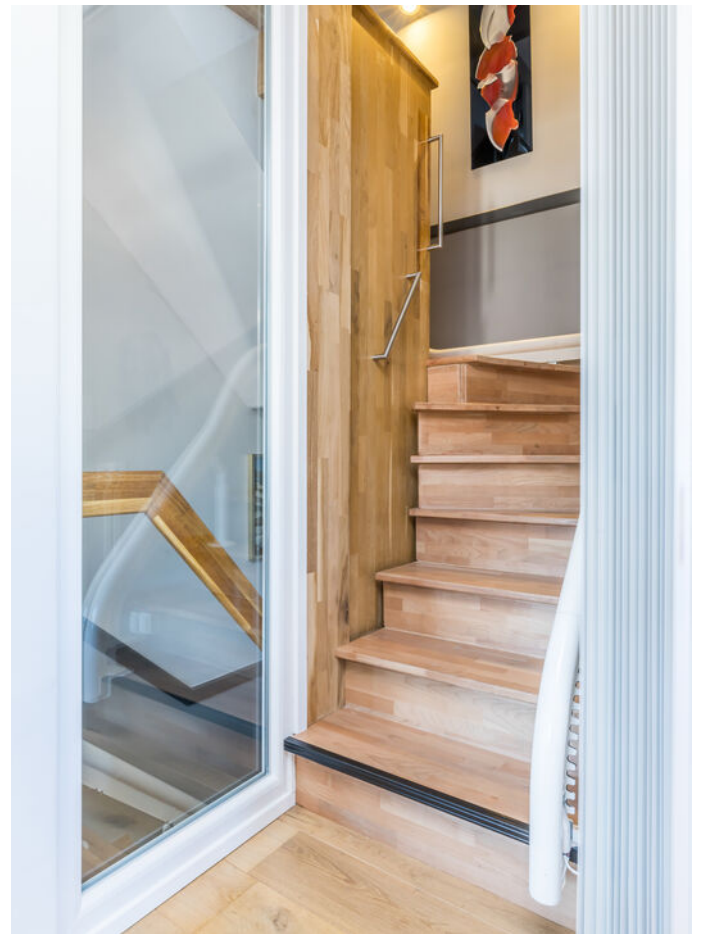
## De indeling

# Tweede verdieping

Vanuit de woonkamer op de 1e verdieping bereikt u, middels een vaste trap met stoellift, de 2e verdieping. Hier bevindt zich de 2e slaapkamer van ca. 17 m<sup>2</sup>, welke eveneens een mooi uitzicht biedt over het centrum. De slaapkamer biedt toegang tot de gesloten dakloggia van ca. 6 m<sup>2</sup>.

Tevens staat de slaapkamer in verbinding met de inloopkast van ca. 4 m<sup>2</sup> en de betegelde badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup>. De badkamer is voorzien van een vaste wastafel in meubel, toilet, regendouche, elektrische vloerverwarming en bergruimte.

Met uitzondering van de badkamer en de dakloggia is deze verdieping voorzien van een eiken houten vloer.











De indeling

# Buitenruimte / Terras

Aan de voorzijde van de woning ligt het stadse voortuintje waar u rustig kunt ontspannen.



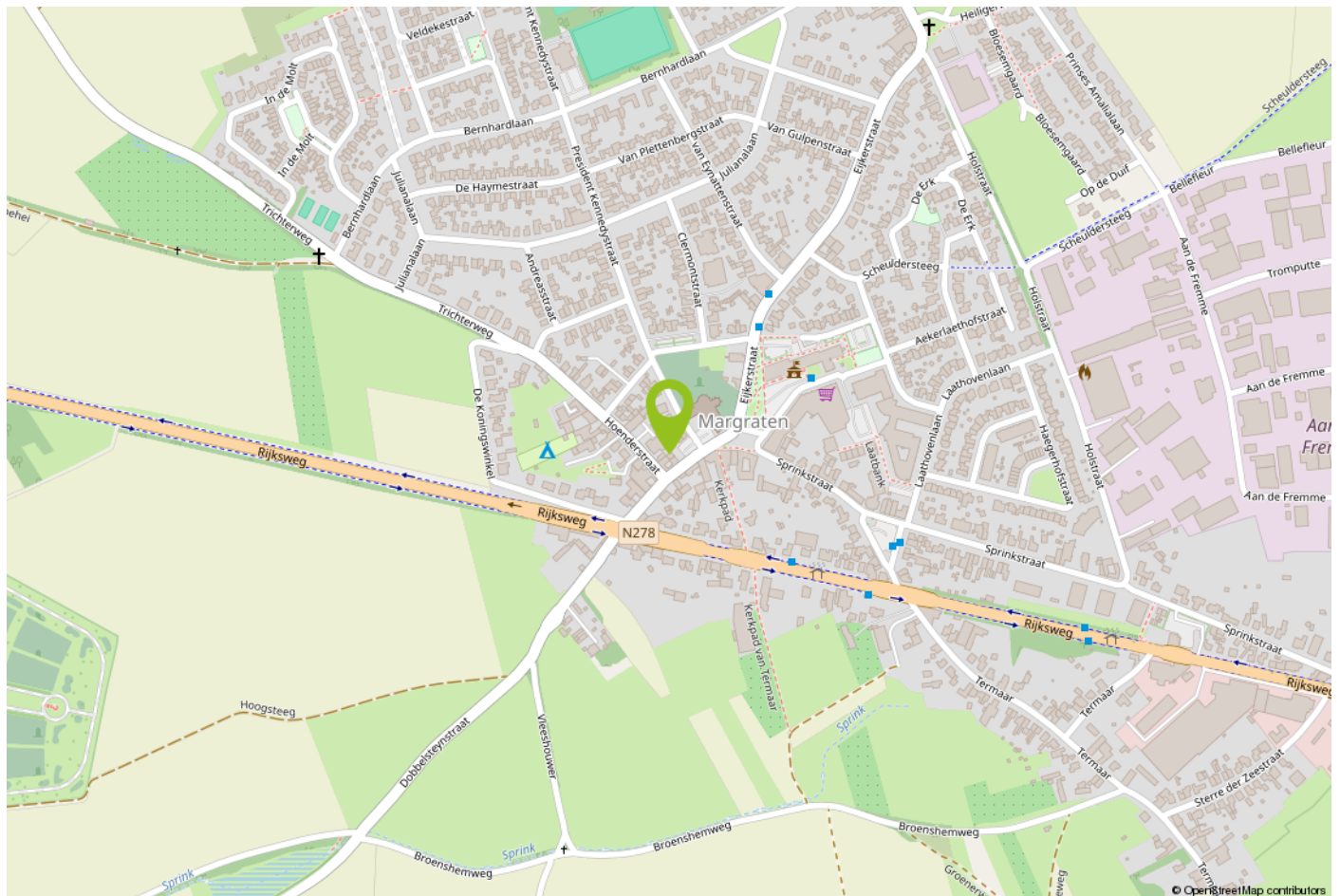
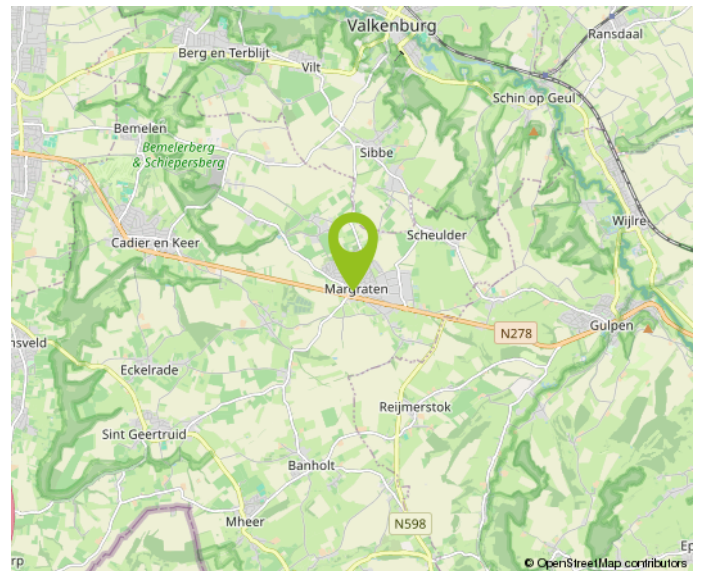


# De ligging

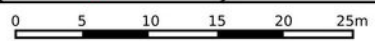
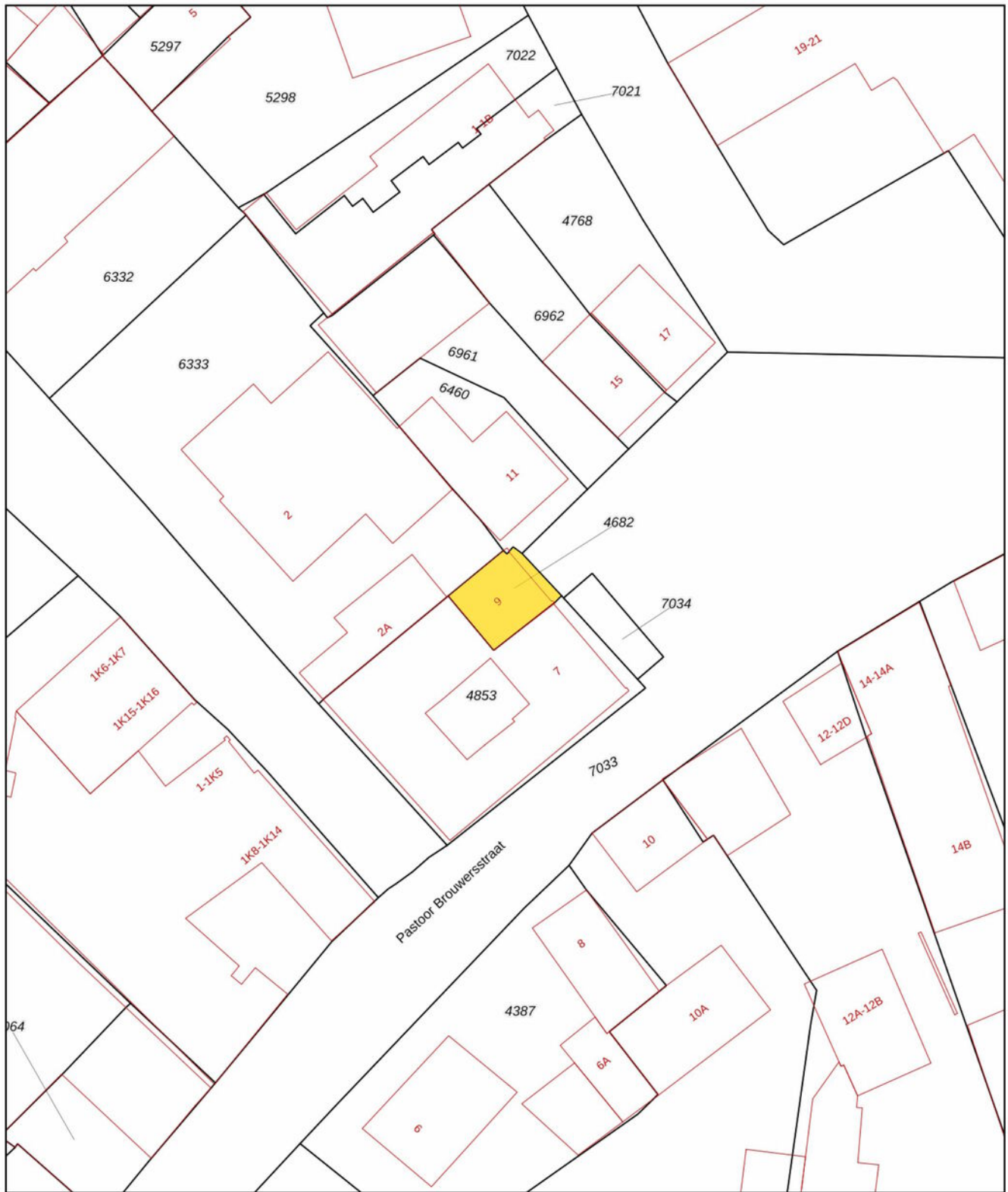
Het gezellige Margraten ligt in het prachtige Heuvelland en heeft een rijk verenigingsleven, talrijke sportfaciliteiten en veel voorzieningen waaronder een supermarkt, basisschool, tandartspraktijk, bakker, slager en horecagelegenheden. Ook de bereikbaarheid laat niets te wensen over.


Via de uitvalswegen zijn Bourgondische plaatsen zoals Maastricht, Valkenburg, Luik en Aken gemakkelijk en snel te bereiken binnen 20 minuten.

De natuurliefhebber komt in Margraten ook aan zijn trekken: het typische Zuid-Limburgse heuvelland ligt om de hoek. Wandelen en fietsen door prachtige flora en fauna. De weidse velden en heuvelachtige bossen bieden tal van recreatiemogelijkheden.

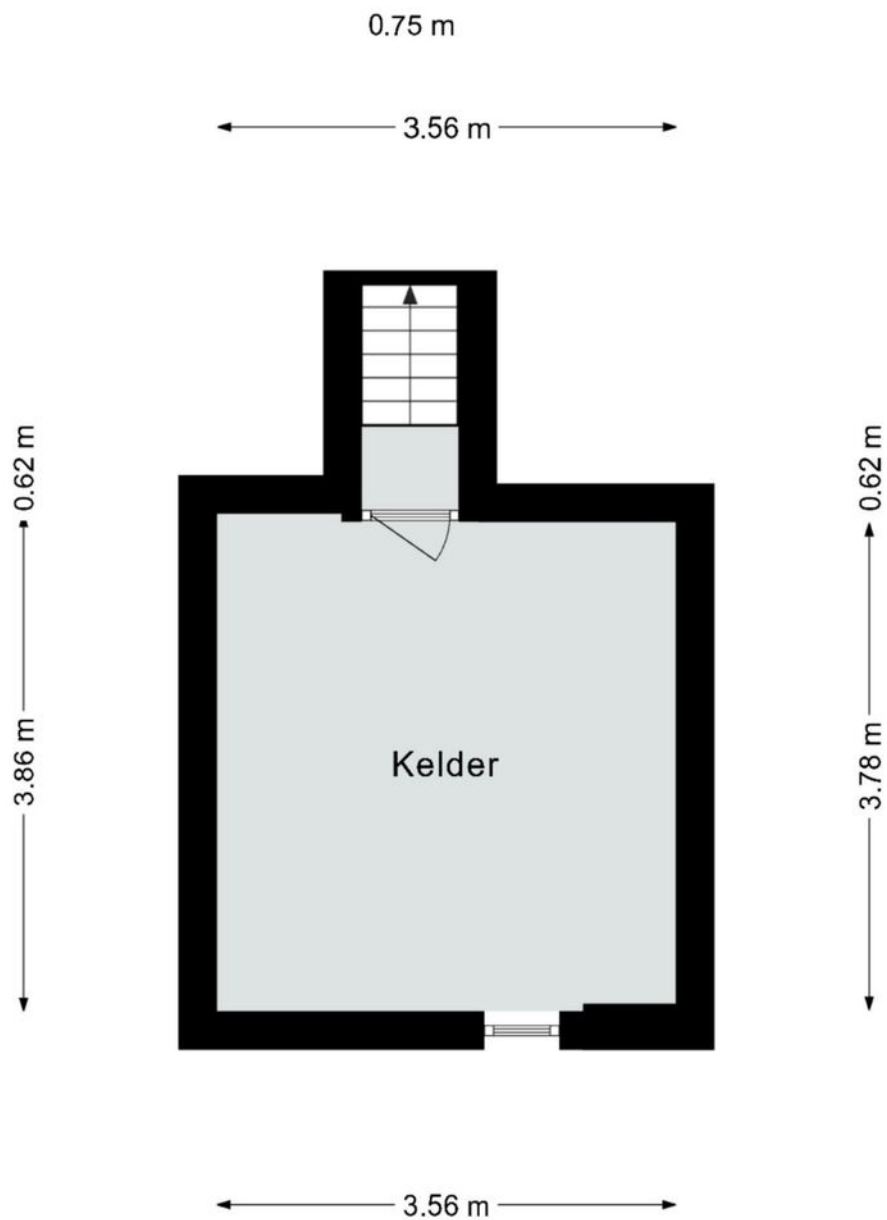


Kadastrale kaart



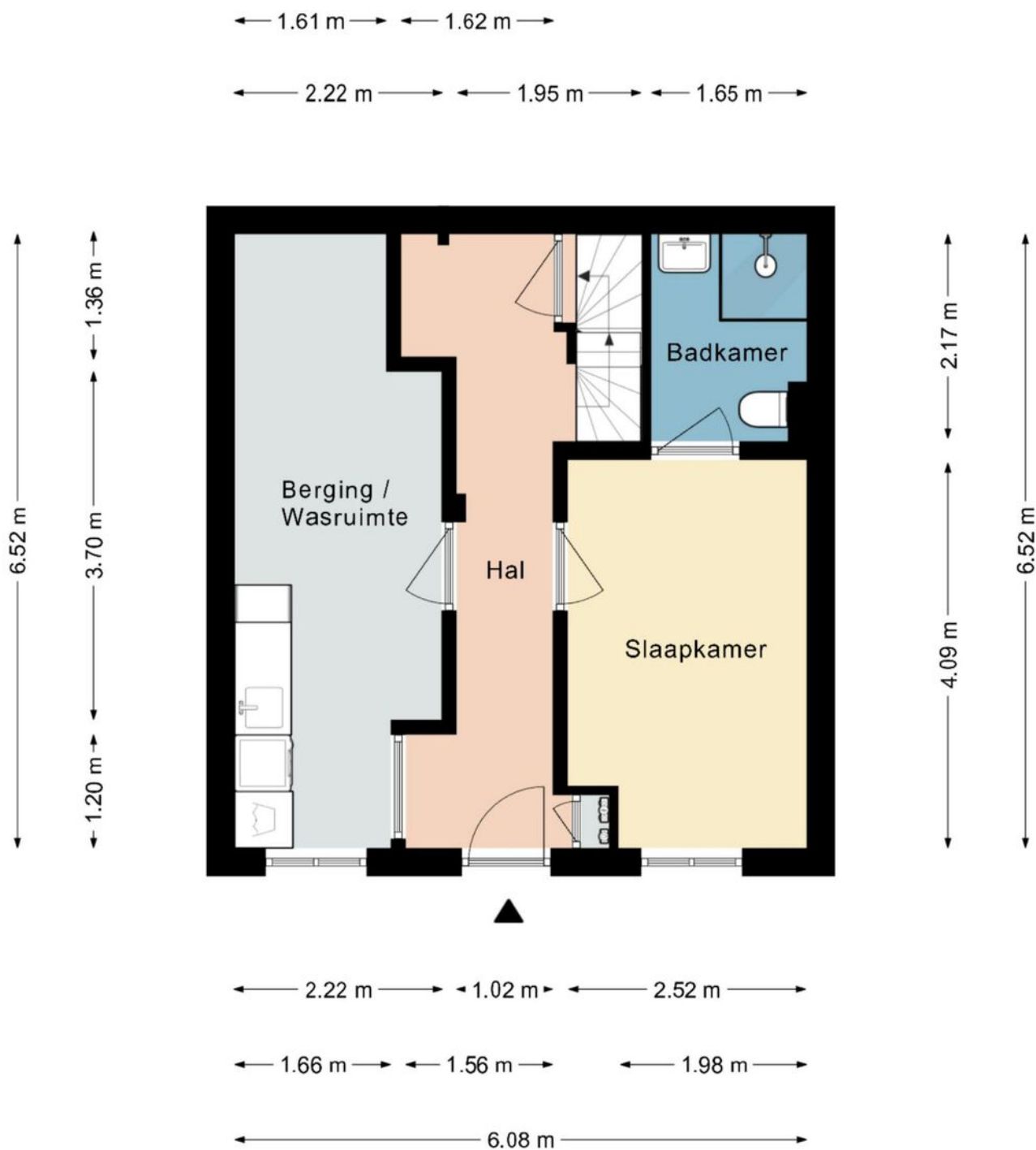
<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Margraten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4682</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Plattegrond - Kelder



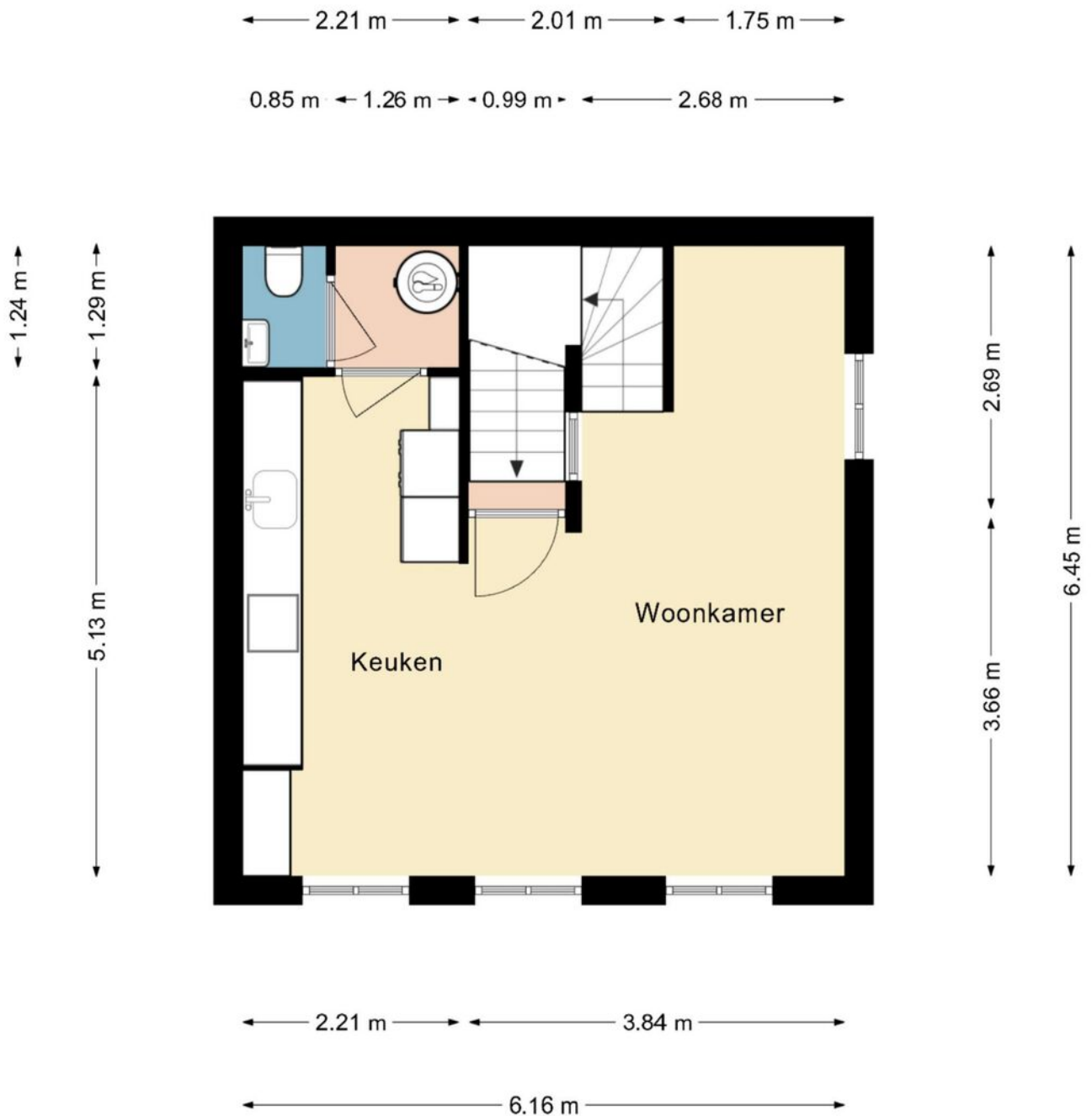
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Begane grond



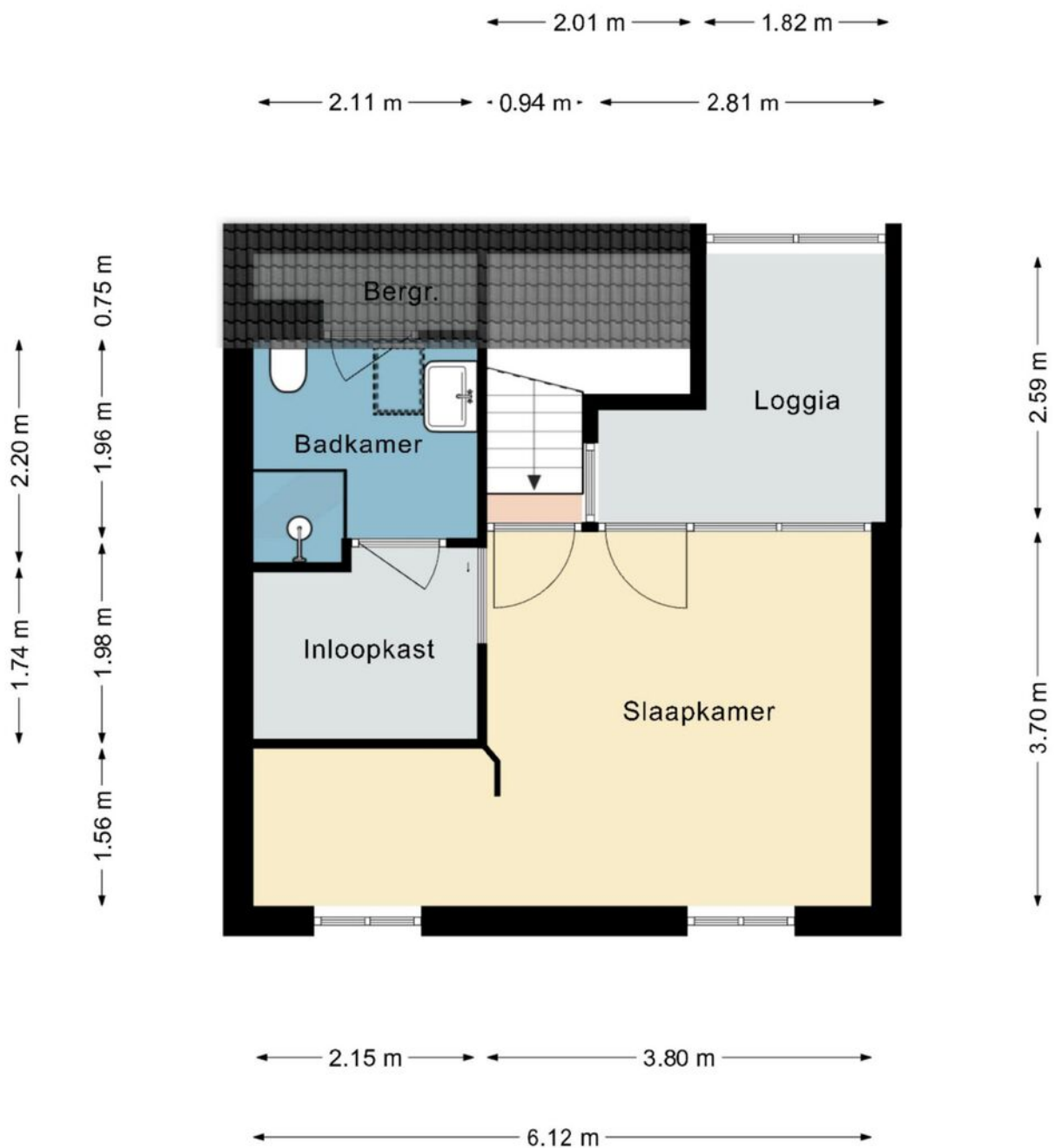
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



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

# Plattegrond - Tweede verdieping



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

# 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](http://www.aelmans.com).







Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans