

Adam_
_Mostard
Hommes
makelaars



Vliek 6

— 6235 NR Ulestraten

Welkom bij AMH Makelaars

AMH Makelaars bestaat al ruim 70 jaar en daar zijn we trots op! Ruim 70 jaar staan wij bekend om onze optimale en realistische prijsstelling. Door ervaring, actuele kennis van de lokale woningmarkt en goede relaties schatten we elke straat en woning op juiste waarde.

Wij weten wat er vandaag en morgen speelt.

In de prachtigste wijken van Maastricht is niemand zo goed thuis als wij dat zijn, wij zijn daarom al meer dan 70 jaar een begrip in Maastricht en omgeving. Ook in omliggende gebieden aan de rand van Maastricht zoals Meerssen, Bunde, Margraten, Cadier en Keer en Eijsden zijn wij als actief makelaar in deze omgeving bekend met de ontwikkelingen. Goed onderbouwde en realistische vraagprijzen en een persoonlijke en heldere aanpak zorgen voor tevreden klanten.

Uw woning verkopen in Maastricht? Wij nemen deze klus graag voor u uit handen waardoor u tijd, geld en zorgen bespaart. In de branchecijfers scoort AMH Makelaars Maastricht steevast hoog wat betreft gemiddelde verkoopprijs en klanttevredenheid.

Als verkoper én koper bent u bij ons letterlijk aan het juiste adres.

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 woning bekijken?
www.amh-makelaars.nl



Drive-in woning op een groen perceel.

Deze goed onderhouden en vrijstaande drive-in woning is gelegen op een prachtig, groen perceel in Ulestraten.

De woning is keurig onderhouden en met 190m² woonoppervlakte ook zeker ruim te noemen.

Met 4 slaapkamers en ruim voldoende bergruimte is dit een ideale uitvalsbasis voor een gezin maar levensloopbestendig wonen behoort ook absoluut tot de mogelijkheden!

Ulestraten heeft een gunstige ligging ten opzichte van Maastricht, Meerssen en het Limburgse heuvellandschap. Er zijn veel voorzieningen: kinderopvang, twee basisscholen, supermarkten, diverse restaurants en sportfaciliteiten (o.a. voetbal, hockey en golf).

Keurig
onderhouden
en zeer ruim.



- Bouwjaar : 1976
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 760 m²
- Gebruiksoppervlakte : 190 m²
- Inhoud : 1.162 m³
- Vloeren : vloeren
- Kozijnen : kozijnen
- Verwarming : middels combiketel (Nefit HR, bj. ± 2013; eigendom)
- Warm water : middels combiketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : Isolerende beglazing
- Tuin : ca. 330m³ gelegen op het noordoosten
- Energielabel : C geldig tot 03-09-2034
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

De trappen in de voortuin geven toegang tot de woning. U komt binnen in de entree met toilet, garderobe en de trapopgang naar de verdieping.

Vanuit de hal is uiteraard ook de leefruimte te bereiken. De royale leefruimte van liefst 52m² geniet door de grote raampartijen aan weerszijden van veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer met massief parketvloer en gaskachel bevindt zich aan de voorzijde van de woning en de eetkamer aan de achterzijde waar u van een prachtig uitzicht op de groene tuin geniet. Tevens geeft de schuifpui toegang tot het terrasdeel van de tuin.

De eetkamer en de hal geven toegang tot de nette keuken van ca. 10m² met inbouwapparatuur.

Via de hal zijn de overige vertrekken te bereiken, te weten twee slaapkamers én een badkamer. De slaapkamers zijn 9 en 19m² groot. De grootste slaapkamer aan de achterzijde is ingericht met een op maat gemaakt slaapkamermeubel en is de perfecte master bedroom.

De tussengelegen, betegelde badkamer is uitgerust met een ligbad, douche en wastafel.

Eerste verdieping

Middels de houten trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. Hier treft u wederom twee ruime slaapkamers van ca. 15 en 16m² en praktische berging. Hier heeft u de mogelijkheid tot het creëren van extra slaapkamers en/ of een tweede badkamer.

Deze verdieping is ook ideaal voor het houden van een kantoor of bedrijf aan huis.

Souterrain

Een wenteltrap met traplift brengt u in het souterrain van de woning. De woning is volledig onderkelderd en het souterrain is verdeeld in verschillende ruimtes. Zo is er een extra slaapkamer van 14m² gelegen welke ideaal is als logeerkamer of hobbykamer. Ook is hier de berging met witgoedaansluiting en de stookruimte.

De garage van 71m² biedt oneindige mogelijkheden, het stallen van uw auto's en fietsen. Het creëren van een uitgebreide hobby- of werkruimte en nog veel meer. De berging aan de achterzijde geeft middels een trap toegang tot de bovengelige tuin.

Exterieur

U bereikt de tuin via de schuifpui in de woonkamer en een openslaande deur in de keuken. Ook de trap in het souterrain geeft toegang.

De prachtige, groene tuin is net onderhouden en omringt de gehele woning. Zo heeft u vanuit elke ruimte van een groen uitzicht.

Bijzonderheden

- Hardhouten kozijnen, voorzien van isolatieglas;
- Zeer ruim perceel met een uitstekende ligging;
- Royale inpandige garage van 7.85m x 9.00m;
- Uitermate geschikt voor het creëren van een atelier of kantoor aan huis;
- Voldoende parkeergelegenheid op de oprit van de woning en in de directe omgeving;
- **Schriftelijkheidsvereiste:** Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

VRAAGPRIJS € 595.000,- k.k.

Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Fotografie















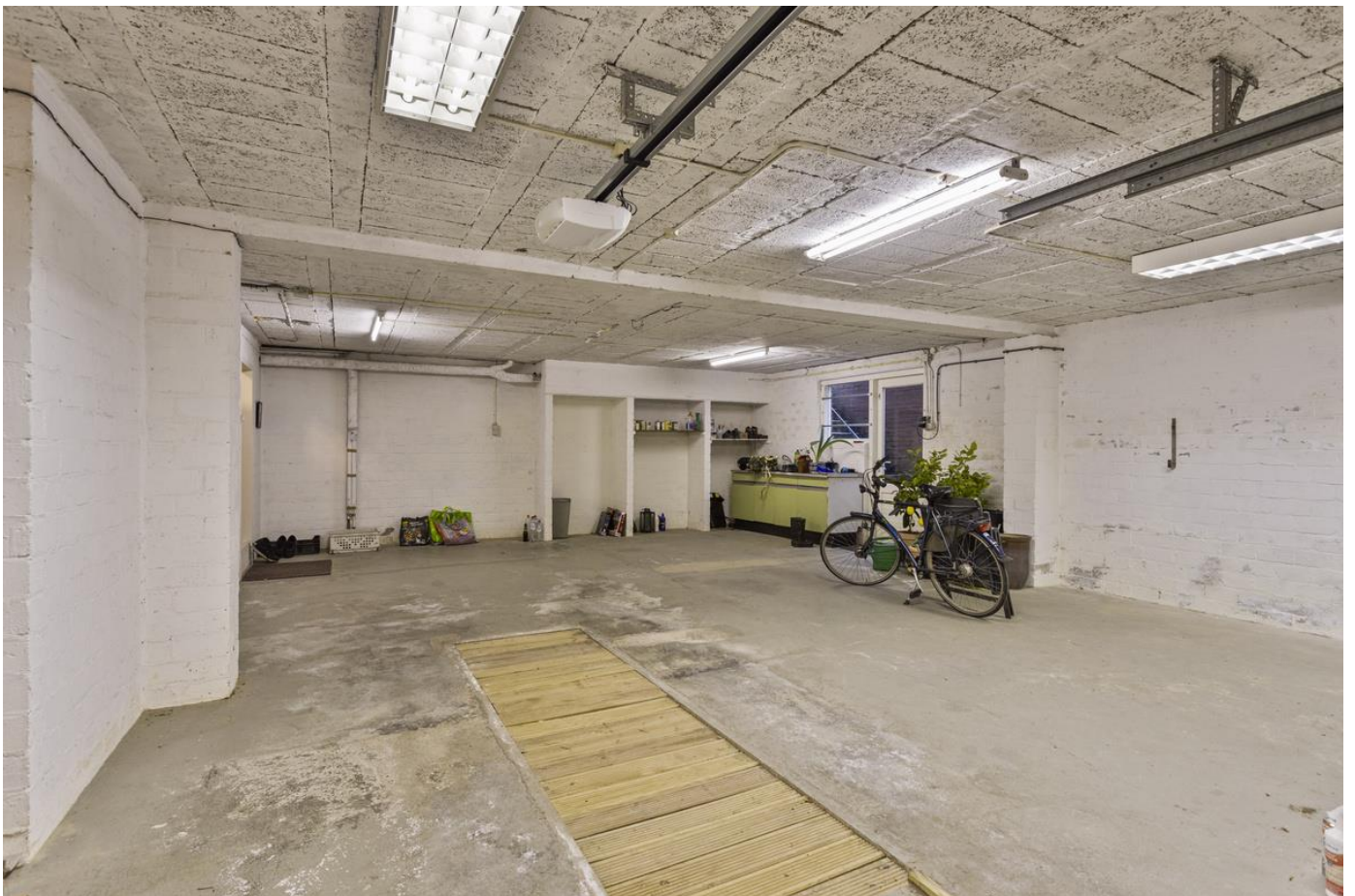




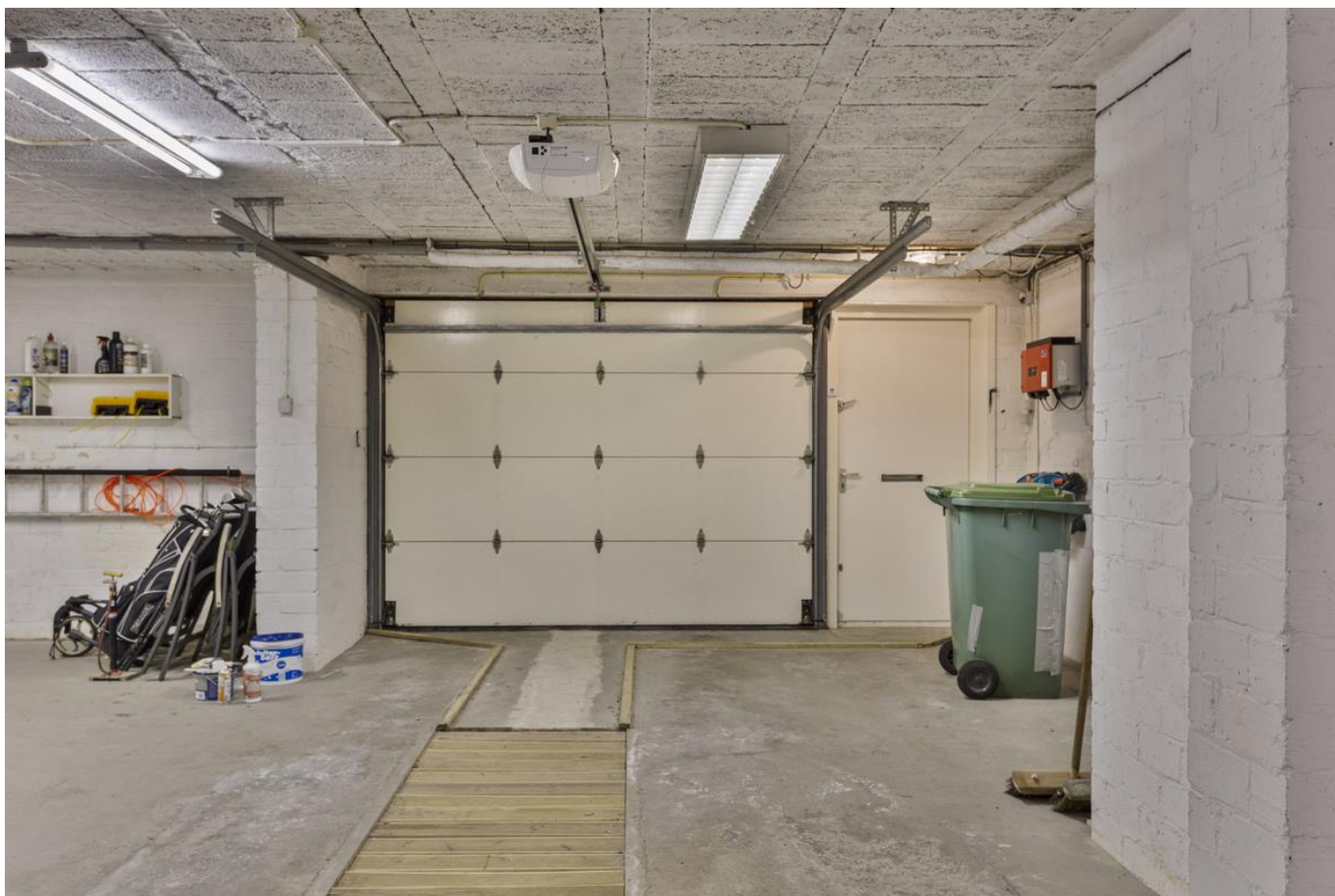
















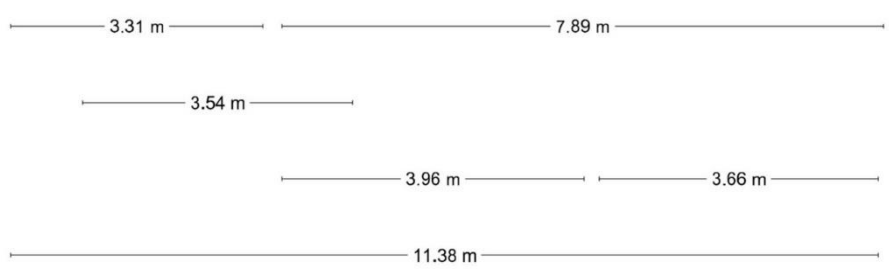
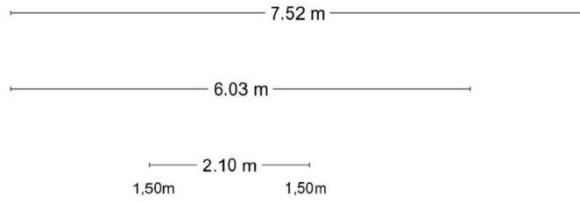


Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

— Locatie

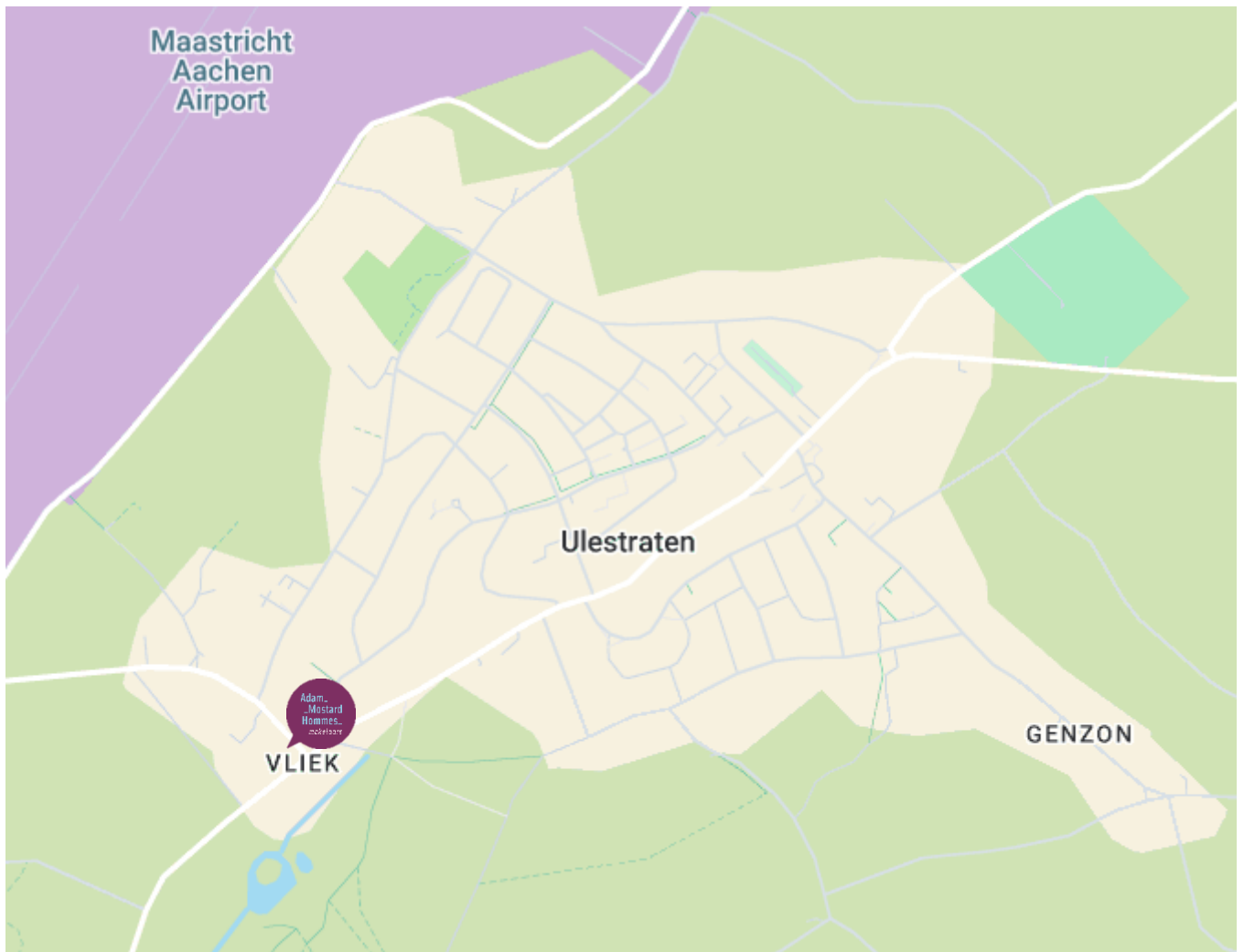
Het object ligt aan de rand van Ulestraten, op loopafstand van het Vliekerbos.

Ulestraten is strategisch gunstig gelegen op alle gebieden: het bourgondische Meerssen is op 5 km gelegen en de kern van Beek op 8 kilometer. Hiernaast is Ulestraten landelijk gelegen en zijn wandel en fietsroutes volop aanwezig. Uitvalswegen naar Maastricht, Eindhoven Aken etc. zijn nabij (ca. 2,5 km).

Ook beschikt Ulestraten over een rijk verenigingsleven waaronder muziekverenigingen, sportverenigingen zoals voetbal, tennis en hockey, een basschool en een kleine supermarkt.

Bereikbaarheid per auto:

De bereikbaarheid van de op- en afritten van de autosnelwegen A2 (Eindhoven/Luik) en A79 (Maastricht/Heerlen/Aken) zijn goed.



Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Adam Mostard Hommes Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

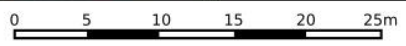
Object type	Woning
Adres	Vliek 6
Postcode/plaats	6235 NR, Ulestraten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	470836
Status	Definitief
Datum meetopname	20-12-2024
Datum meetrapport	16-01-2025


	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	190.20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	123.10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.80	M ²
Externe bergruimte	4.20	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	430.20	M ²
Bruto inhoud woning	1162.03	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ulestraten</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3072</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2024
 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 databankrecht.

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/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het 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.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Uiteraard onderhouden we tijdens het koopproces het contact met uw aankoopmakelaar.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

NVM

AMH Makelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

AMH Makelaars is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Aelmans adviesgroep

Sinds 1 februari 2022 maakt AMH Makelaars deel uit van de Aelmans Adviesgroep. Aelmans Adviesgroep is actief sinds 1990 en wordt erkend als een toonaangevende adviesorganisatie met de focus op de fysieke leefomgeving. De groep wordt gevormd door 5 divisies: Vastgoed, Omgeving, Milieu, Agro en Bouw. Deze divisies werken nauw samen om voor de klant een totaaloplossing te realiseren. De Aelmans Adviesgroep telt in totaal circa 160 medewerkers en werkt vanuit 12 vestigingen verspreid over de provincies Limburg, Brabant, Gelderland en Zuid Holland.

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Luikerweg 23

6212 ET Maastricht

info@amh-makelaars.nl

T +31 (0)43 354 07 77

www.amh-makelaars.nl

 043 – 354 07 77

Luikerweg 23 6212 ET Maastricht
info@amh-makelaars.nl

 aelmans

 REGISTER
TAXATEUR

 NVM

Ons actuele aanbod en meer informatie?
www.amh-makelaars.nl