



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Dorpsstraat 45

Mheer

BUITEN
STATE
makelaars

cib
NVM



Ligt hier uw toekomst?

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



Richard Vroonen
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+ (0)6 10 92 51 88

rvroonen@aelmans.com

Adres:

- Dorpsstraat 45, 6261 NH

Mheer

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 765.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1980
- **Woonoppervlakte:** 227 m²
- **Overig inpandig:** 91 m²
- **Perceeloppervlakte:** 2.200 m² + 3.700 m² weidegrond (optioneel)

Energie:

- **Energietabel** D
- **Verwarming:** Cv-ketel geplaatst in kelderruimte (In eigendom, bouwjaar 2011), open haard
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
- **Zonnepanelen:** 14 stuks aanwezig (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

Welkom in Mheer, een prachtig dorp in het Limburgse Heuvelland. Leunend tegen België en omringd door prachtige natuur is dit een fantastische plek om te wonen, op iets meer dan een kwartier van Maastricht.

Het dorp, onder andere bekend vanwege het prachtige kasteel, kent een rijk verenigingsleven en heeft, zoals veel dorpen, een Dorpsstraat.

Aan deze straat, die al slingerend zijn weg door het dorp zoekt, staat dit vrijstaande woonhuis op maar liefst 2.200 m2 eigen grond. U ziet het huis niet vanaf de weg, want eerst moet u een pad omringd door groen naar boven volgen...

Het degelijke, royale woonhuis uit 1980 heeft een zeer royaal souterrain met meerdere kelders, een inpandige garage en een studeerkamer. Ook is hier de entree, met de trap naar de woonetage.

Vanuit de speels ingedeelde woonkamer, ingedeeld in meerdere ruimtes, en de gezellige keuken heeft u prachtig uitzicht naar de omliggende tuin.

Op de bovenste verdieping zijn de master bedroom, twee kinderkamers en een ruime badkamer. Als koper krijgt u de mogelijkheid om 3.700 m2 weidegrond bij te kopen, perfect voor het houden van dieren.



De indeling

Souterrain

Of u de auto voor het woonhuis of in de garage parkeert, het souterrain is het beginpunt van de kennismaking met deze fraaie woning. In de lichte hal ziet u de garderobe en de hardhouten bordestrap naar de eerste verdieping. Door het grote raam bij de voordeur valt veel licht naar binnen.

Naast de garderobe is de toegang tot een circa 4 meter brede garage, perfect voor de auto en de (kinder)fietsen. Aan de achterzijde zijn drie royale kelderruimtes en een inpandige technische ruimte, met de opstelling van de verwarmingsinstallatie. Rechts in de hal zijn de bijkeuken/wasruimte en een werk-/studeer-/hobbykamer met prachtig uitzicht naar de tuin.







De indeling

Begane grond

Een groot dakraam zorgt voor veel lichtinval, bij de bordestrap en in de hal op de begane grond. Vanuit hier heeft u niet alleen toegang tot de woonkamer en keuken, maar ook tot het gastentoilet.

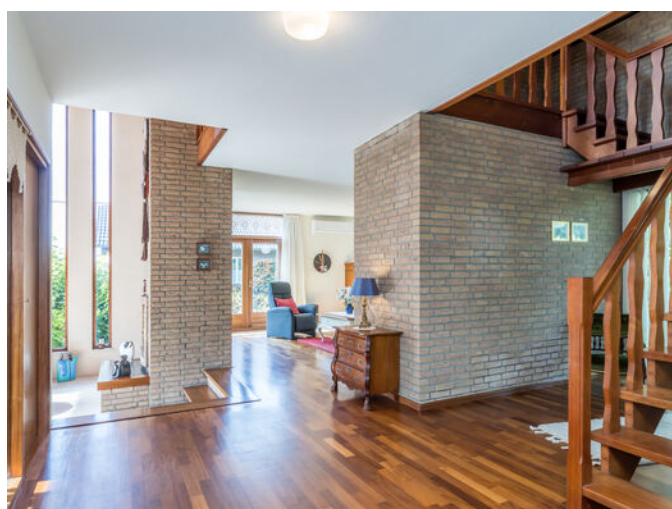
De woonkamer is een speels ingedeelde leefruimte met een zitkamer, een werk-/studeergedeelte en een zitkuil met hoge vide. De typische architectuur van de jaren '70 en '80, met grote ramen en verschillende hoogtes, zorgt voor een leefruimte waar een gezin alle ruimte heeft.

De gemetselde schouw met doorkijkhaard scheidt de zitkamer van de zitkuil. Er is toegang tot het balkon aan de voorzijde, het tuinterras aan de achter- en zijkant, én tot de prachtige tuin.

Wat nu het werk-/studeergedeelte is, was oorspronkelijk de eetkamer. Nu fungeert de keuken als eetkeuken, met een vaste 6-persoonstafel en een zeer royale U-opstelling in een lichte kleurstelling.

Deze keuken biedt niet alleen volop bergruimte, maar is ook voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Grote ramen aan twee zijden zorgen voor het allermooiste uitzicht als u in de keuken staat.

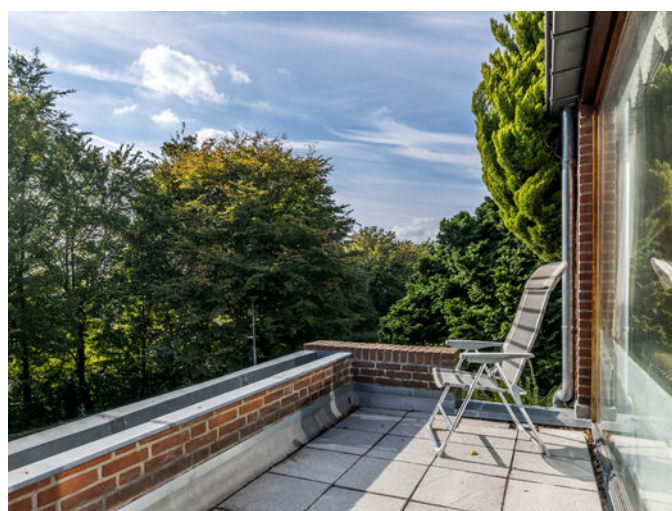












De indeling

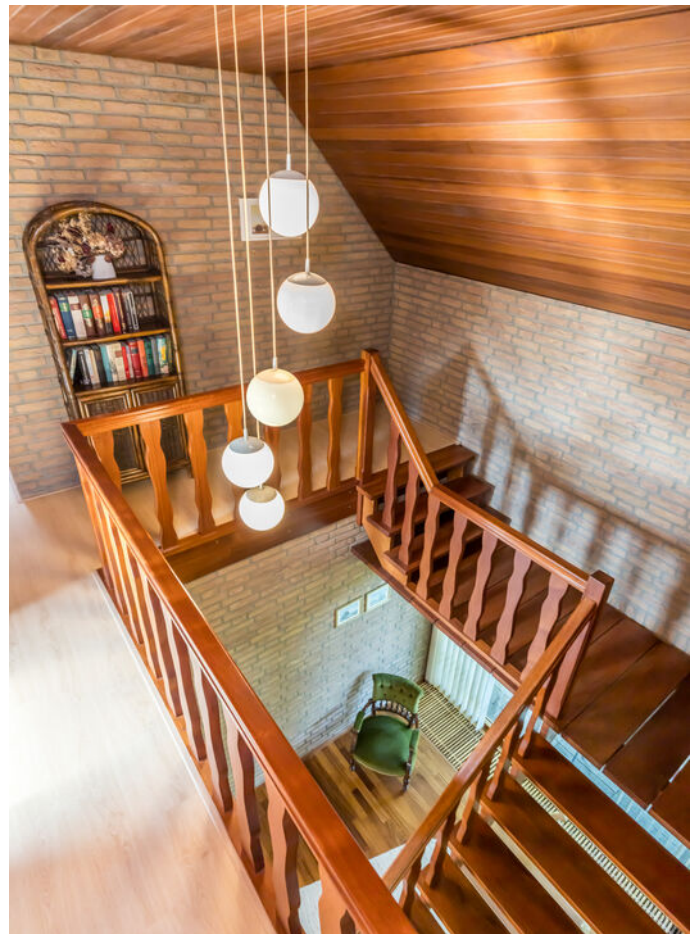
Verdiepingen

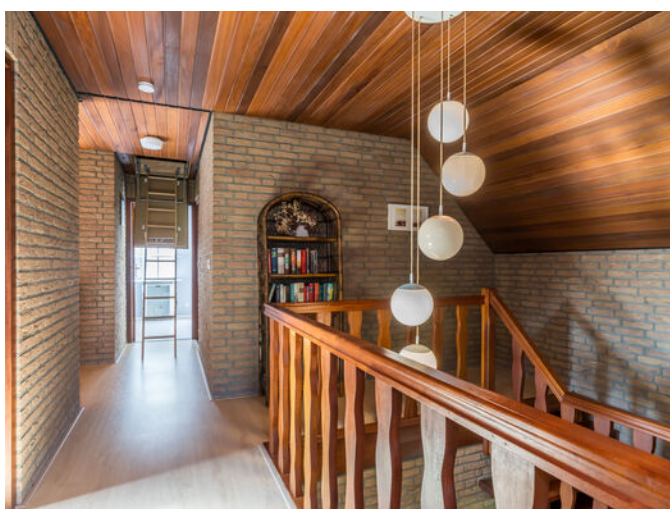
De prachtige trap gaat verder naar de overloop, die toegang biedt tot de master bedroom en twee kinderkamers.

De master bedroom is een zeer royale ruimte met een vaste kastenwand en een directe toegang tot de badkamer. Hier ziet u een optimale indeling met een ligbad, aparte douche, een dubbele wastafel en een tweede toilet. Erg handig is dat de badkamer ook vanaf de overloop bereikbaar is.

Aan de andere zijde van deze etage zijn twee lichte kinderkamers, met prachtig uitzicht naar de tuin. Bij de vide is het mogelijk om een verdiepingsvloer te realiseren, met een vierde slaapkamer als resultaat.

De woning beschikt over een praktische vliering/bergzolder gelegen boven een groot gedeelte van de woning en bereikbaar via een vlizotrap.











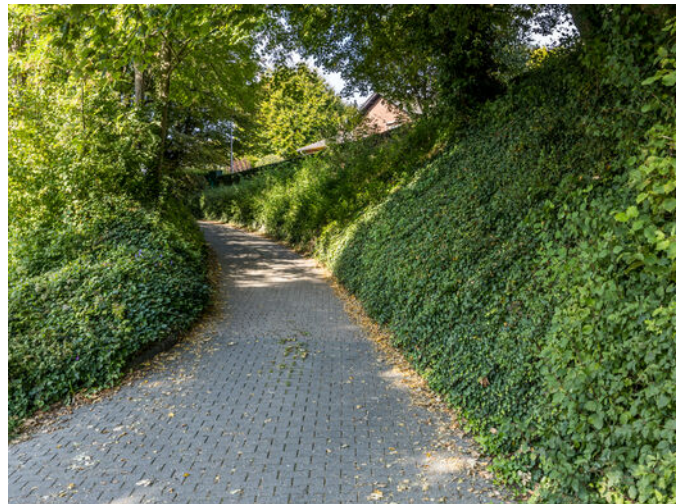
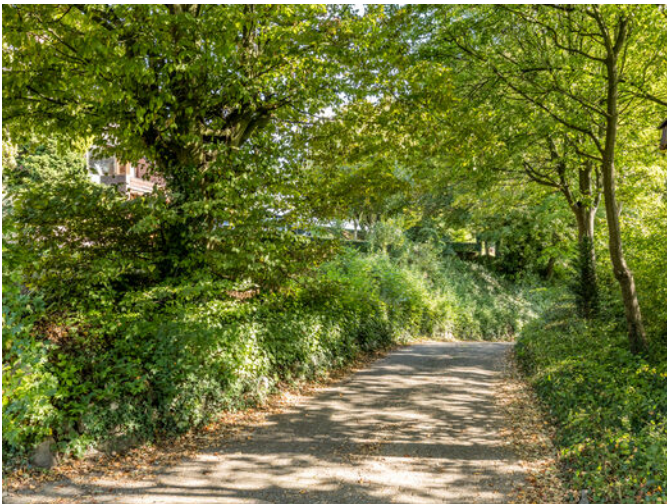
De indeling

Tuin

Het woonhuis wordt omringd door een royale, hellende tuin met veel groen en privacy. Aan de voorzijde, bij de garage en entree, is ruime parkeergelegenheid voor uzelf en voor gasten. Een robotmaaier volgt zijn weg over het gazon en hoge bomen zorgen voor fijne schaduwplekken in de tuin.

De terrassen op niveau van de woonkamer bieden volop ruimte om van de zon te genieten. De aansluitende weide van circa 3700 m2 wordt optioneel te koop aangeboden, perfect voor het houden van dieren of het aanleggen van bijvoorbeeld een voedselbos.









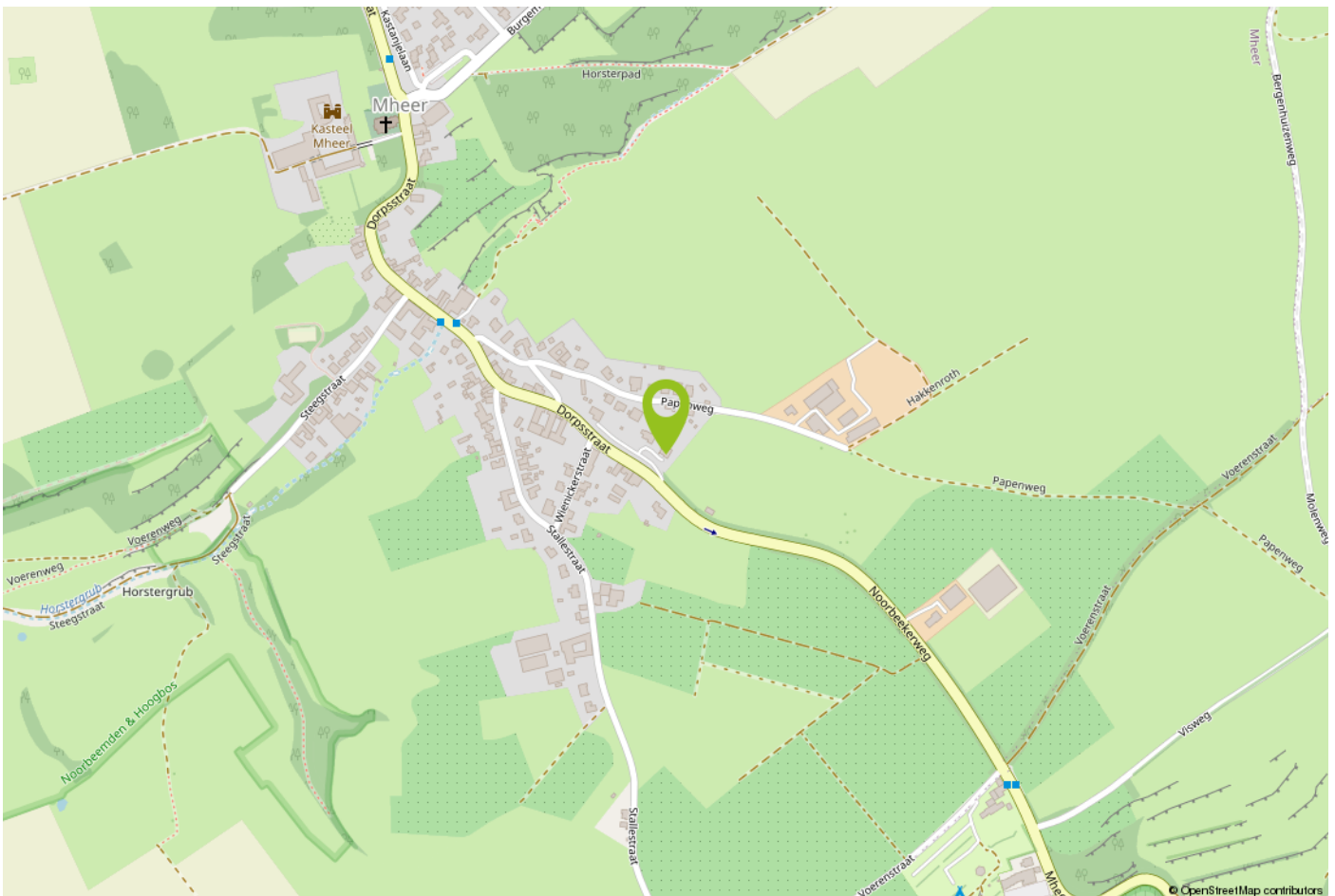
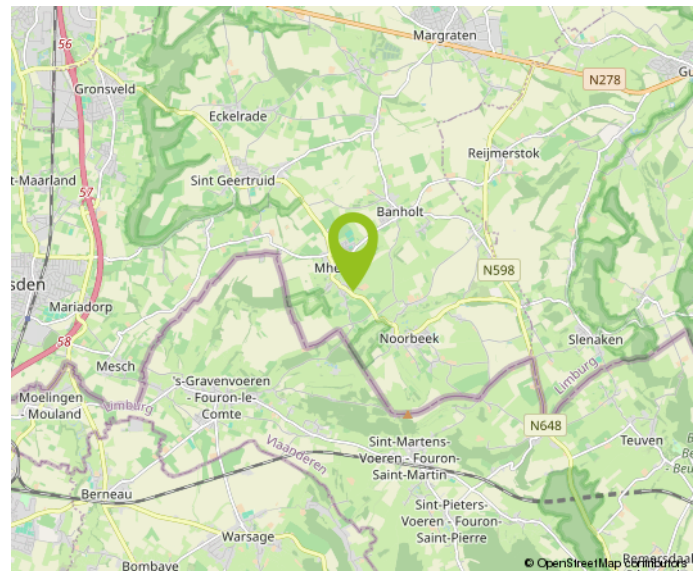


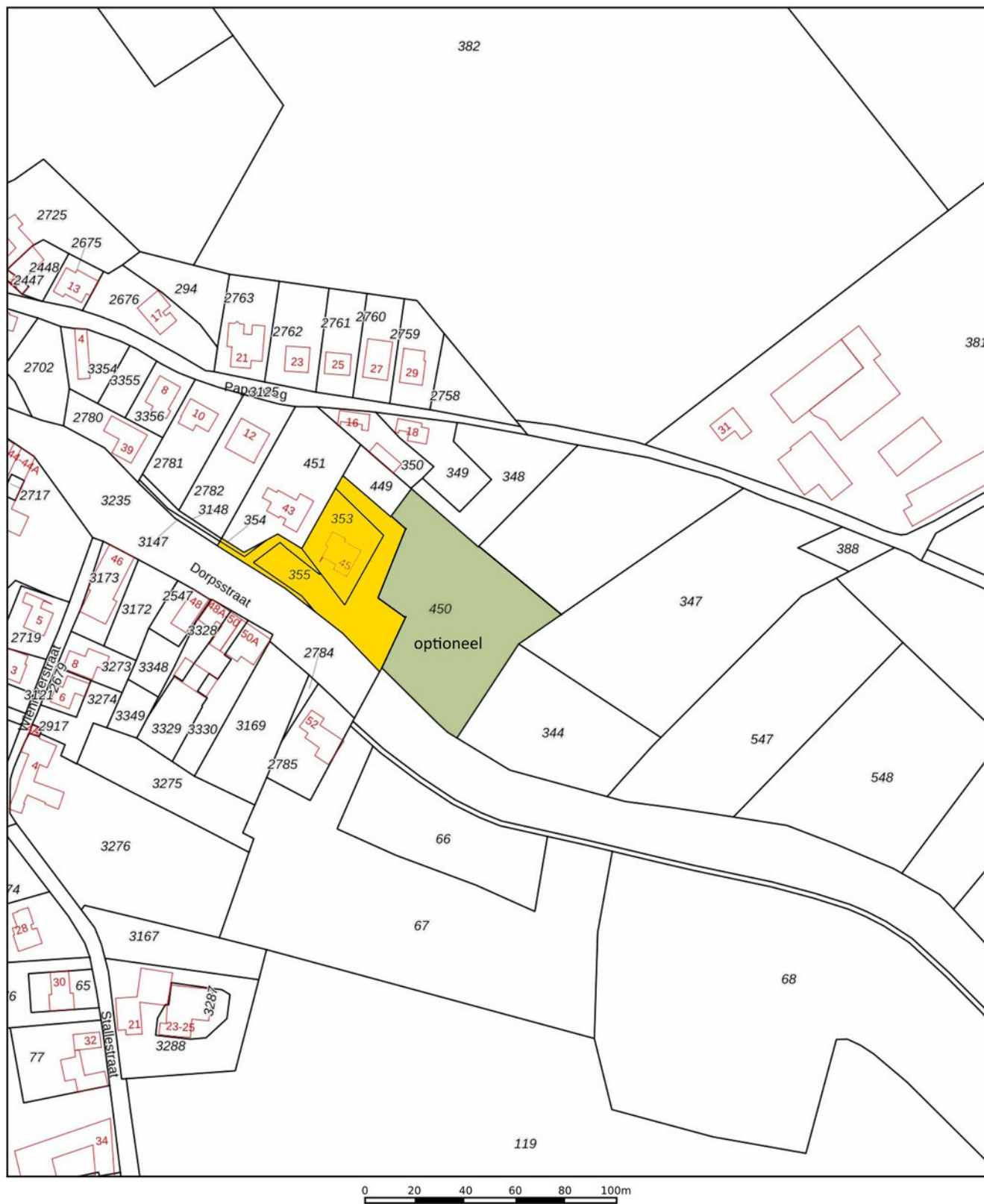


De ligging

Mheer is gunstig gelegen in het Heuvelland met uitstekende verbindingen richting Maastricht, Heerlen en Aken. Waarbij dit ook bij forenzen geliefde kerkdorp Mheer (gemeente Eijsden-Margraten) alle rust biedt in een natuurlijke woonomgeving.

Dit typisch heuvellanddorp met zijn vakwerkhuisen, hoeves en landerijen kent in de directe omgeving diverse voorzieningen zoals scholen, winkels, openbaar vervoersmogelijkheden, sport- en andere vrije tijdsfaciliteiten. Ook beschikt Mheer nog over een eigen basisschool. En het MUMC+ en de Maastricht University zijn binnen 10 minuten te bereiken.





12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Margraten	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	V	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	450	
— Bebouwing			



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.
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.





**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

**BUITEN
STATE**
makelaars

Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buiten-state doet een aantal zaken net even anders. Zo kiest zij nadrukkelijk voor het buitengebied met al haar verscheidenheid in vrijgelegen bebouwingen: niet alleen chique en exclusief maar ook shabby met potentie en alles er tussenin. Daarbij kiest Buitenstate niet voor dure advertentie-campagnes, maar zoekt naar samenwerkingen en partnerships om het merk Buitenstate neer te zetten. Waar de uitingen altijd uniform, consistent en aangenaam zijn, gelden kwaliteit en standing als sleutelwoorden voor de werkwijze.

Buitenstate-portal

Een landelijk gelegen woning of woonboerderij is voor velen een droom. Maar tot op heden was het voor kopers niet eenvoudig om alle bijzondere woningen in het buiten-gebied in één oogopslag te zien. Met **www.buitenstate.nl** kan dat nu wel.

Op deze site staan alleen maar woningen die het predikaat Buitenstate verdienen. Ze voldoen aan minimaal drie van de vier kenmerken: buiten de bebouw-de kom, vrijstaand, 1.000 m² grond en de beleving van rust en ruimte. Ook voor verkopers biedt deze landelijke presentatie voordelen. Zij kunnen doelgericht een grotere markt bereiken en daardoor de verkoopkansen voor hun woning verbeteren, wat in de huidige tijd extra welkom is.

Verder zijn op het portal nieuws en interessante artikelen te vinden op de snijvlakken van buitenwonen en buiten-leven in de breedste zin van het woord. Alle relevante outdoor-evenementen zijn overzichtelijk terug te vinden, even als de gegevens van alle aangesloten Buitenstate- makelaardijen.

Aantekeningen



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.


aelmans