



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Kerkstraat 17 en 17 A

*Wittem*



# Kerkstraat 17

## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Wittem.  
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  
[bpeters@aelmans.com](mailto:bpeters@aelmans.com)

**Adres:**

- Kerkstraat 17 en 17 A, 6286 CA

*Wittem*

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 579.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1920
- **Woonoppervlakte:** 308 m<sup>2</sup>
- **Inhoud:** 1247 m<sup>3</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 323 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** E
- **Verwarming:** Nefit warmtepomp met grote boiler (eigendom)
- **Isolatie:** dakisolatie (plat dak), 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).

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

# Unieke kans

Gelegen in het idyllische Nijswiller, omringd door het adembenemende Zuid-Limburgse Heuvellandschap, presenteren wij een bijzonder en veelzijdig object. Dit karakteristieke pand, dat uitermate geschikt is voor dubbele bewoning, biedt niet alleen de ruimte om te wonen, maar ook om werken en ontspanning te combineren. Met 2 huisnummers (17 en 17A) en meerdere volledig ingerichte gastenverblijven is dit de perfecte locatie voor een levensloopbestendige woning of een gezinswoning met een buitenkans voor gasten of werkruimtes.

Op dit moment is het pand in gebruik als "Bed & Stay de Kersenbloesem" en een pop-up Japans Theehuis genaamd "Chaya Maiko". Recent gemoderniseerd tussen 2020 en 2025, is het voorzien van duurzame technologieën zoals een warmtepomp, wat resulteert in lage energiekosten. Het biedt volop mogelijkheden om de gastvrije sfeer door te zetten of het object geheel naar wens in te richten.

We denken graag met u mee over de vele gebruiksmogelijkheden die dit object biedt en heten u van harte welkom om deze sfeervolle locatie zelf te ervaren. Neem contact op met ons kantoor in Voerendaal voor een afspraak (045-3030600/voerendaal@aelmans.com).



## De indeling

# Begane grond

Momenteel in gebruik als een charmant pop-up Japans Theehuis (Chaya Maiko). De ruimte beschikt over veel potentie en is onder andere zeer geschikt als leefkeuken met woonkamer en tevens voorbereid voor het realiseren van een slaapkamer met badkamer ensuite. Thans beschikt de sanitaire ruimte over een wastafel en 2 toiletten, de voorzieningen zijn echter ook aangelegd voor het realiseren van een inloopdouche i.p.v. het 2e toilet.

De bijkeuken biedt ruimte voor een gastentoilet en is voorzien van een wasmachineaansluiting. Onder de bijkeuken bevindt zich de kelder.

Het is mogelijk om op een eenvoudige wijze de woonruimte te vergroten, door een of meerdere van de achtergelegen gastenverblijven bij de ruimte te betrekken. Ieder gastenverblijf beschikt over een eigen badkamer en eigen ingang aan de buitenzijde.











## De indeling

# Begane grond

De entree leidt naar een hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de keuken. Aan de voorzijde van de woning is een moderne keuken gelegen. Aangrenzend aan de keuken is de eet- of zitkamer gelegen. Via een lichte tussenruimte is de eerste badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel bereikbaar.

De begane grond is te gebruiken als separate woning en heeft een eigen huisnummer.





## De indeling

# Eerste verdieping

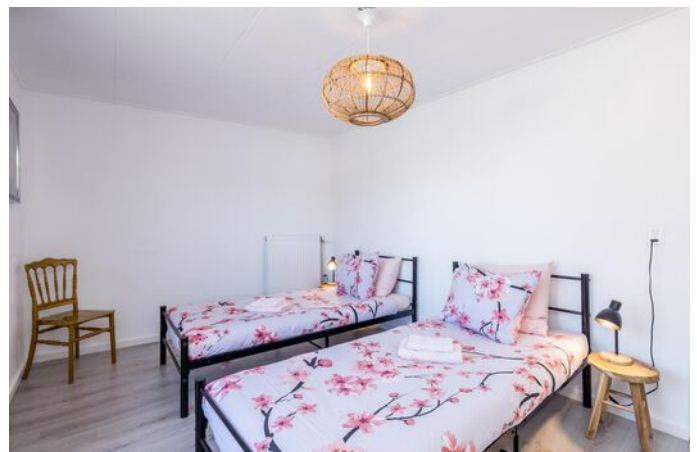
Op de 1e verdieping bevindt zich een overloop met toegang tot 2 slaapkamers en is een 3e slaap-/ woonkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde is in een 4e kamer, een keuken gerealiseerd met keukenopstelling.

Vanuit deze ruimte is aansluitend de 2e badkamer bereikbaar. De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting.

De overloop biedt tevens toegang tot een zonnig dakterras en de bergzolder, waar zich de CV-installatie bevindt.

De eerste verdieping is eveneens te gebruiken als separate woning.





## Impressiefoto





# Gastenverblijven

## De indeling

# Gastenverblijven

Indeling gastenverblijven:

Achter de (eventueel te realiseren) levensloopbestendige woning bevinden zich 4 gastenverblijven. Elk verblijf beschikt over een eigen badkamer en een eigen ingang, waardoor gasten volledig privé kunnen verblijven.

Gastenverblijf 1, beschikt over een slaapkamer met zij ingang, pantry, badkamer met toilet, inloopdouche en wastafel.

Gastenverblijf 2 en 3, beschikken over 2 slaapkamers, een keukenopstelling en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. De verblijven zijn eveneens via de zijkant toegankelijk, deze ruimtes zouden ook eventueel als woonkamer/kantoor/atelier gebruikt kunnen worden.

Gastenverblijf 4, beschikt eveneens over 2 slaapkamers en/of 1 slaapkamer en 1 woonkamer, een separate pantry met keukenblok en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.





De overige ruimte

## *Bijgebouwen*

Aan de achterzijde bevindt zich de fietsenbergingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen alsook de stookruimte (Nefit warmtepomp met grote boiler). Van hieruit is ook een in pandige berging met toegang tot de kelder bereikbaar.

In de fietsenberging c.q. stookruimte is tevens een meterkast gerealiseerd voor de gastenverblijven, ieder verblijf heeft 2 eigen groepen.



# Varianten en mogelijkheden

De mogelijkheden zijn eindeloos! De indeling van het pand biedt de flexibiliteit voor een levensloopbestendige woning in combinatie met een bovenwoning.

Zonder ingrijpende aanpassingen kunt u eenvoudig de gewenste indeling realiseren, omdat de benodigde voorzieningen reeds aanwezig zijn.

Heden en toekomst:

Het pand wordt momenteel met veel zorg en liefde geëxploiteerd als "Bed & Stay de Kersenbloesem" en een pop-up Japans Theehuis (Chaya Maiko). Deze gastvrije traditie kan gemakkelijk worden voortgezet door een nieuwe eigenaar. Het pand heeft 2 huisnummers: 1 voor de woonfunctie en 1 voor de bijeenkomstfunctie. De centrumbestemming biedt daarnaast allerlei gebruiksmogelijkheden, waaronder de optie om extra woningen toe te voegen. Hiervoor staat de gemeente open.

Wij denken graag met u mee over de talloze mogelijkheden van dit veelzijdige object. Neem contact met ons op voor een vrijblijvende bezichtiging en ontdek de potentie van deze unieke locatie!

# Voorzieningen & Installaties

## Voorzieningen:

Elektriciteit: moderne meterkast

WATERAANSLUITING: aanwezig

Gasnet aansluiting: aanwezig

Riool aansluiting: aanwezig

TV aansluiting: aanwezig

WIFI aansluiting: aanwezig

Kozijnen: kunststof kozijnen

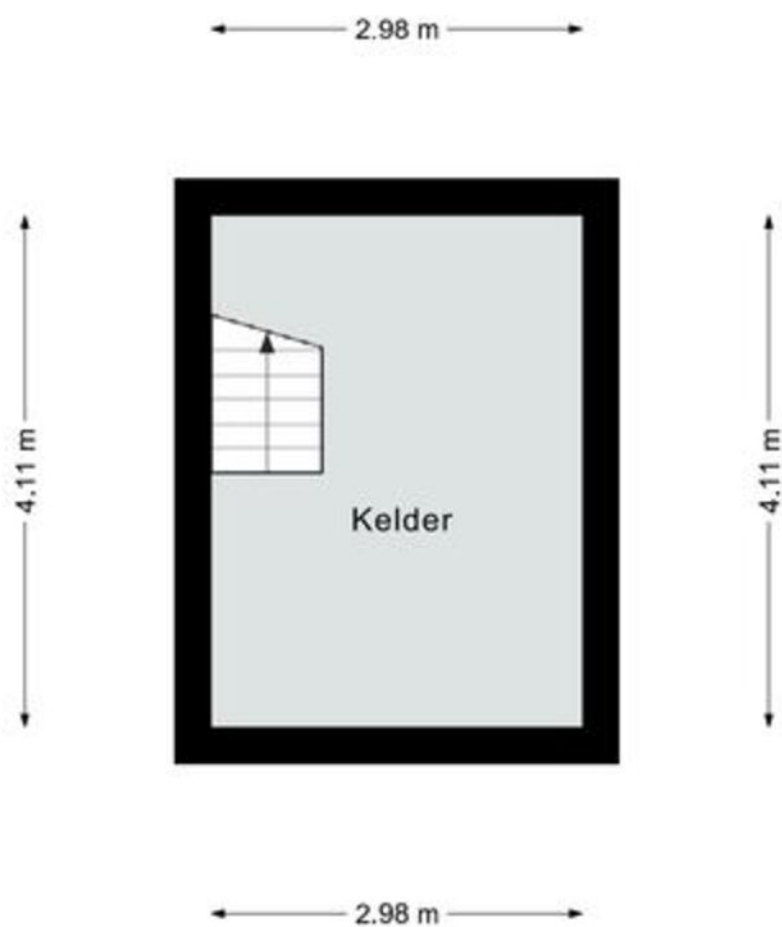
Isolatie: dakisolatie (plat dak), dubbel glas

## Installaties:

Centrale verwarming: Nefit warmtepomp met boiler (eigendom)

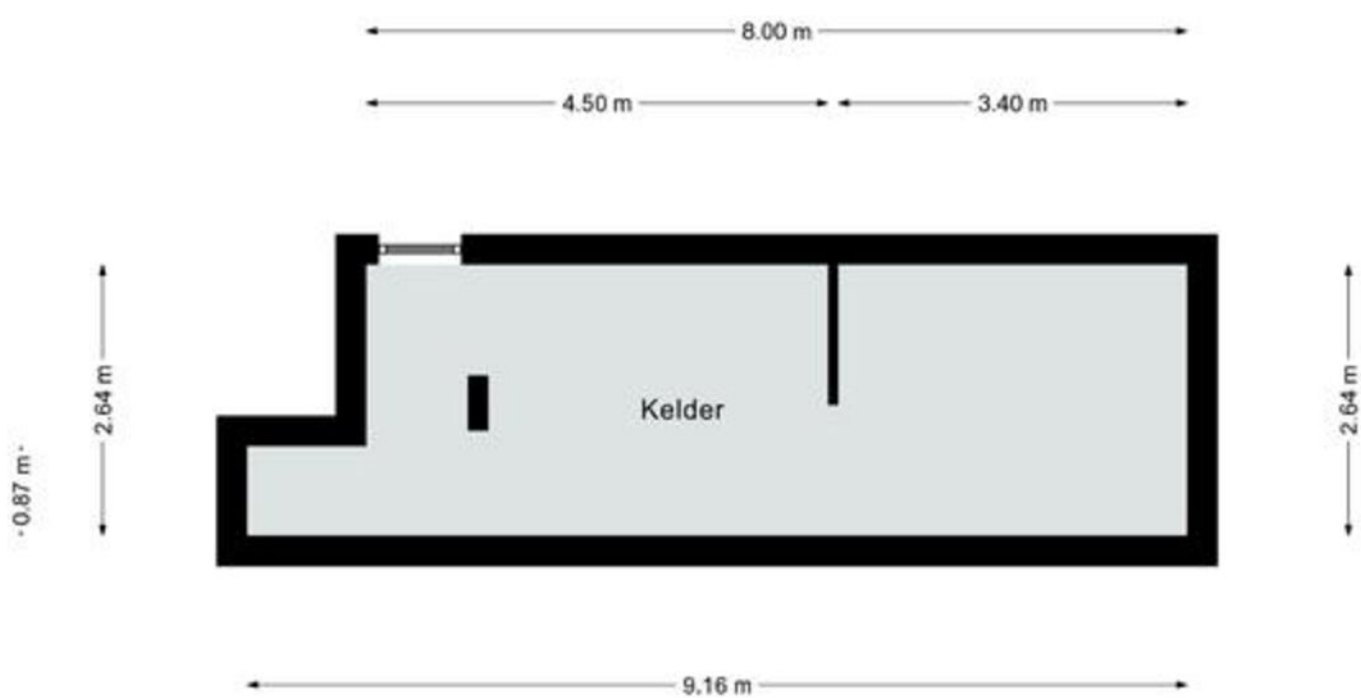
Warm water voorziening: boiler (eigendom)

# Kelder



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

# Kelder



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

# Begane grond bestaande situatie

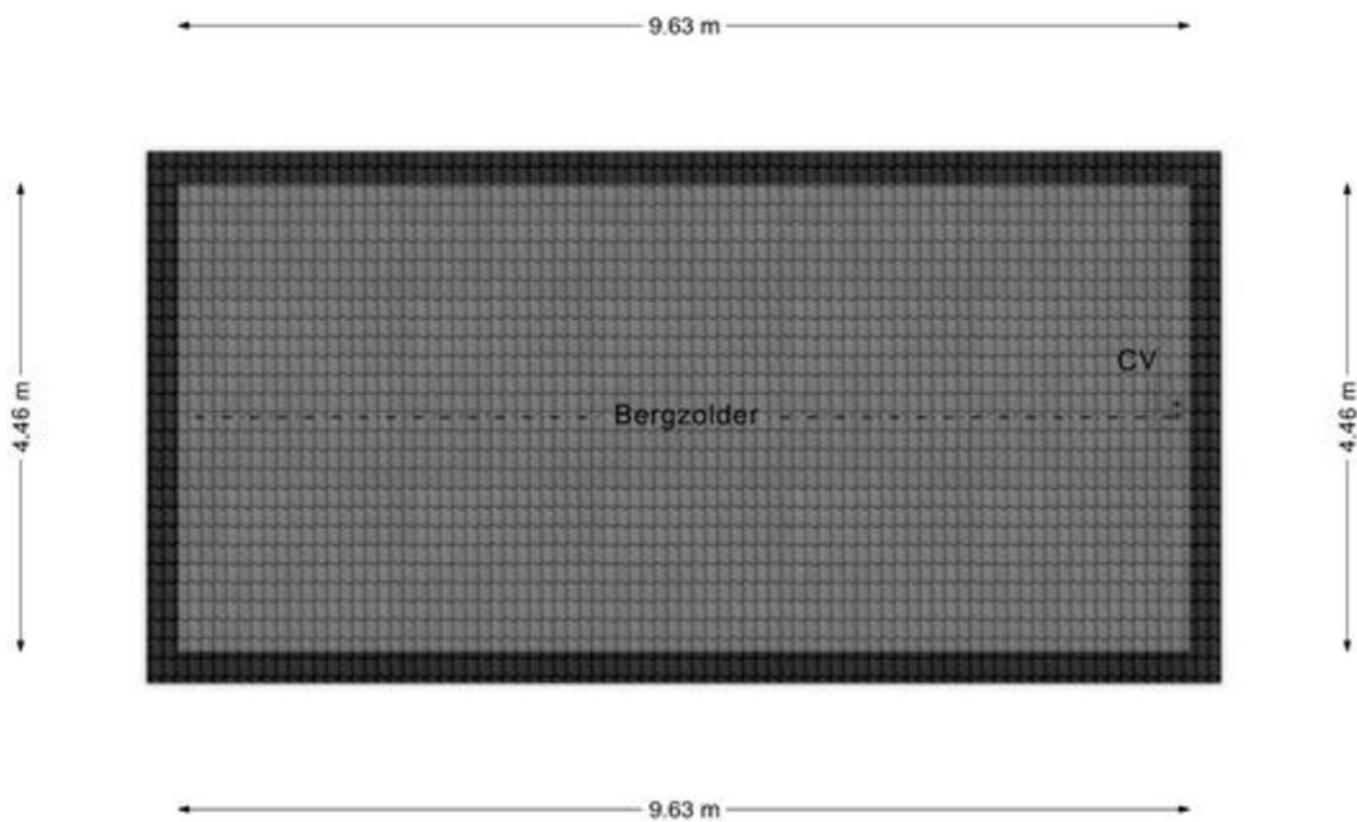


# 1e verdieping bestaande situatie



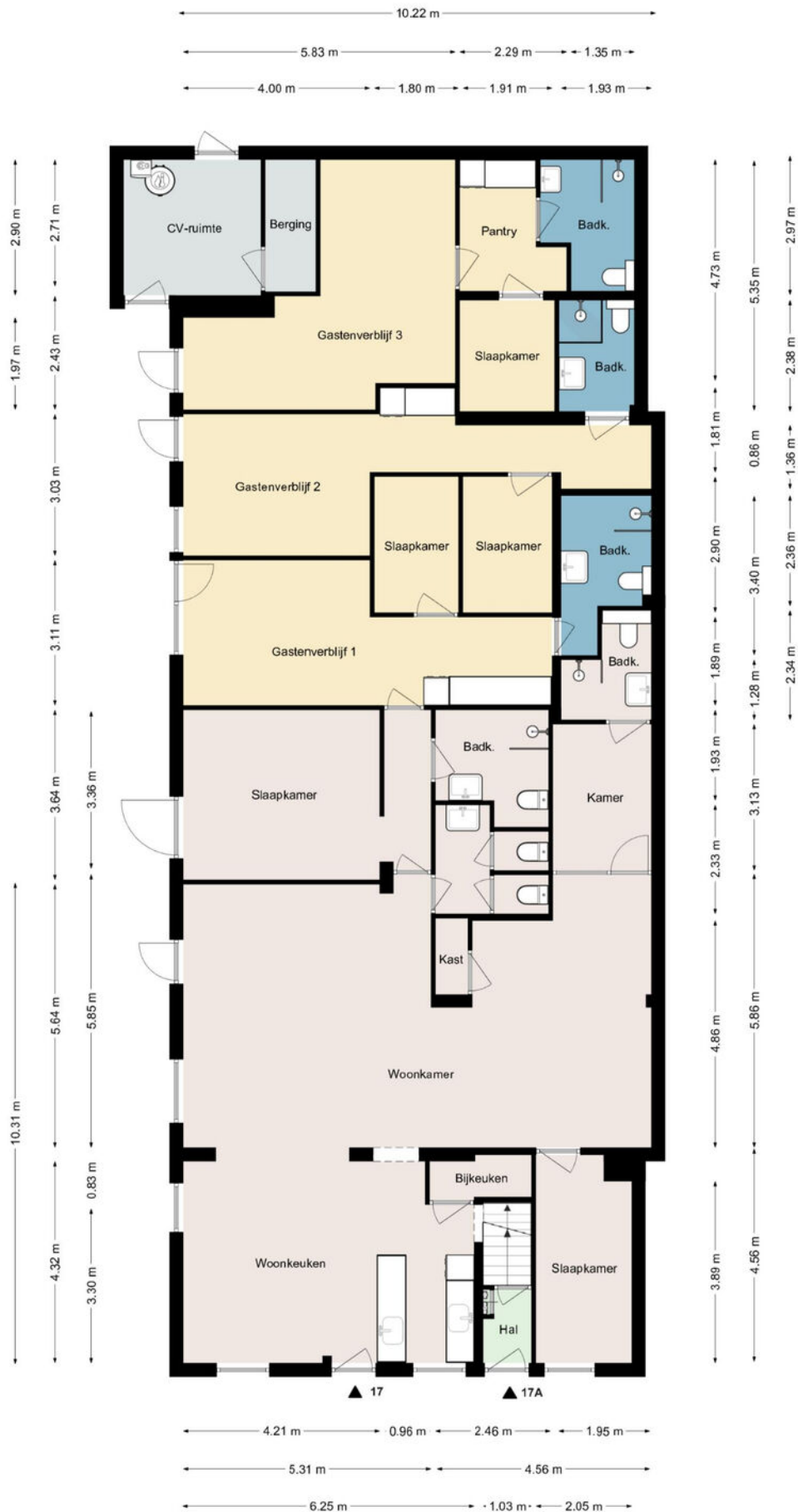
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Zolder

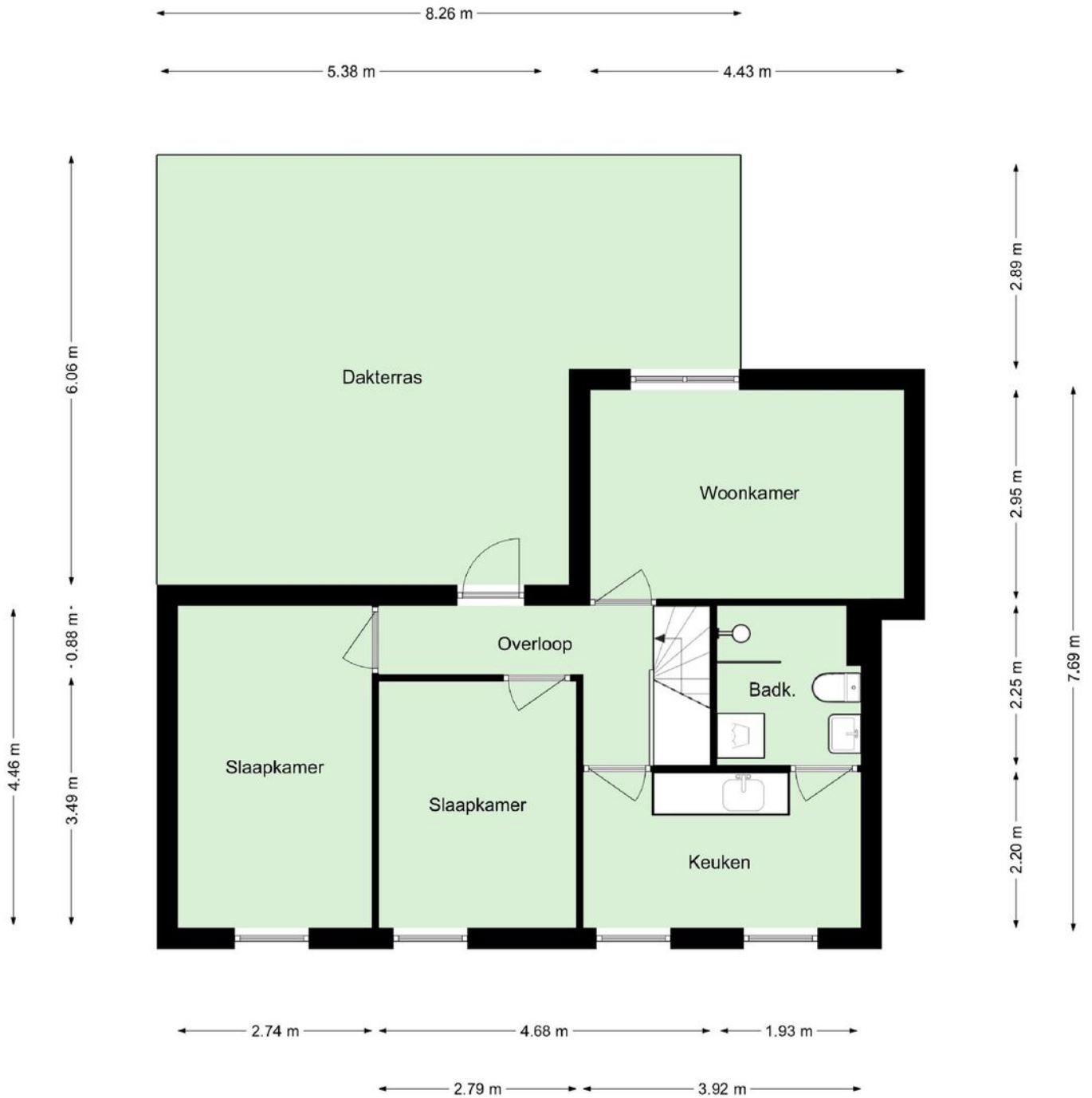


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Variant 1



# Variant 1

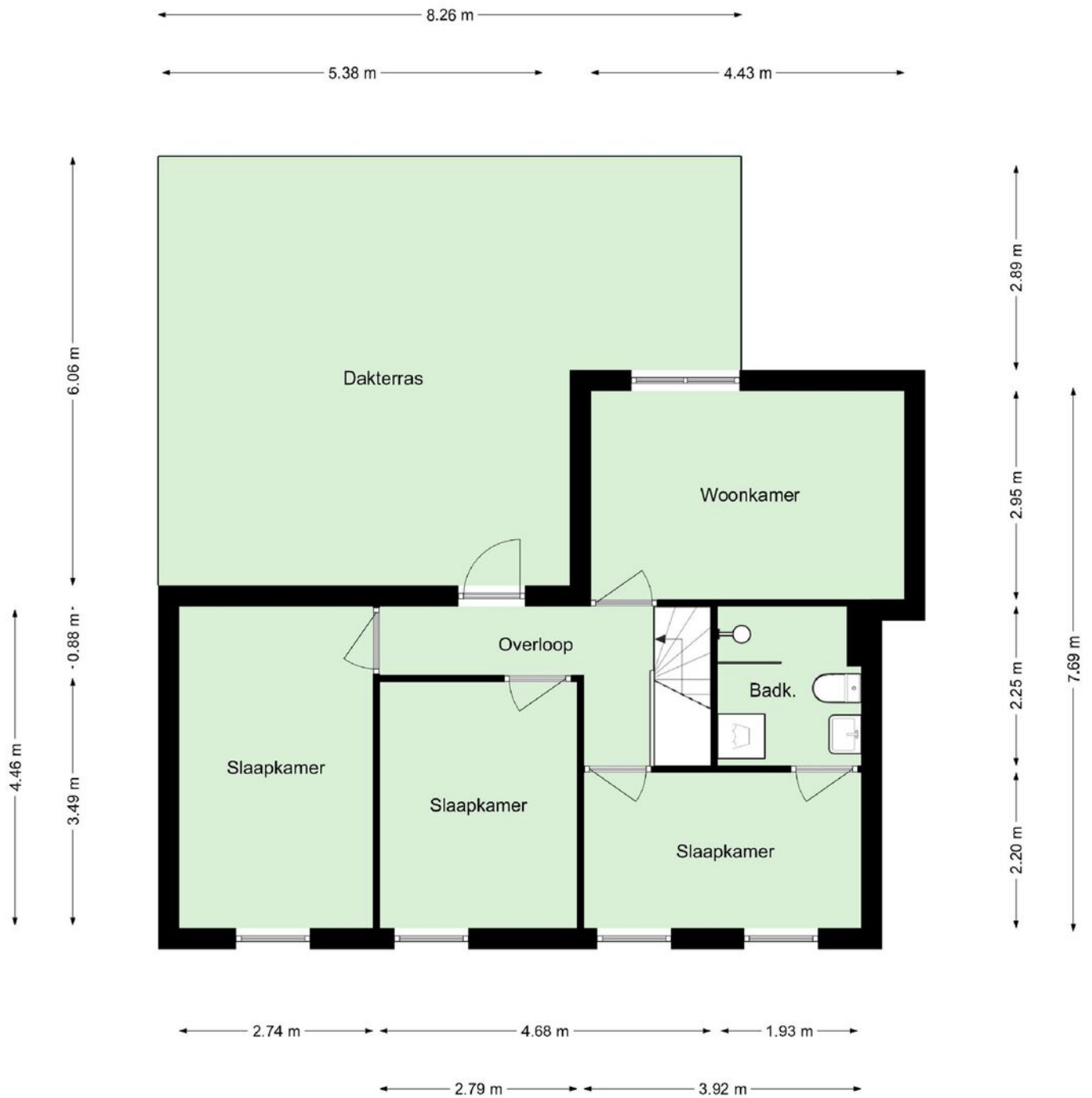


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Variant 2



# Variant 2

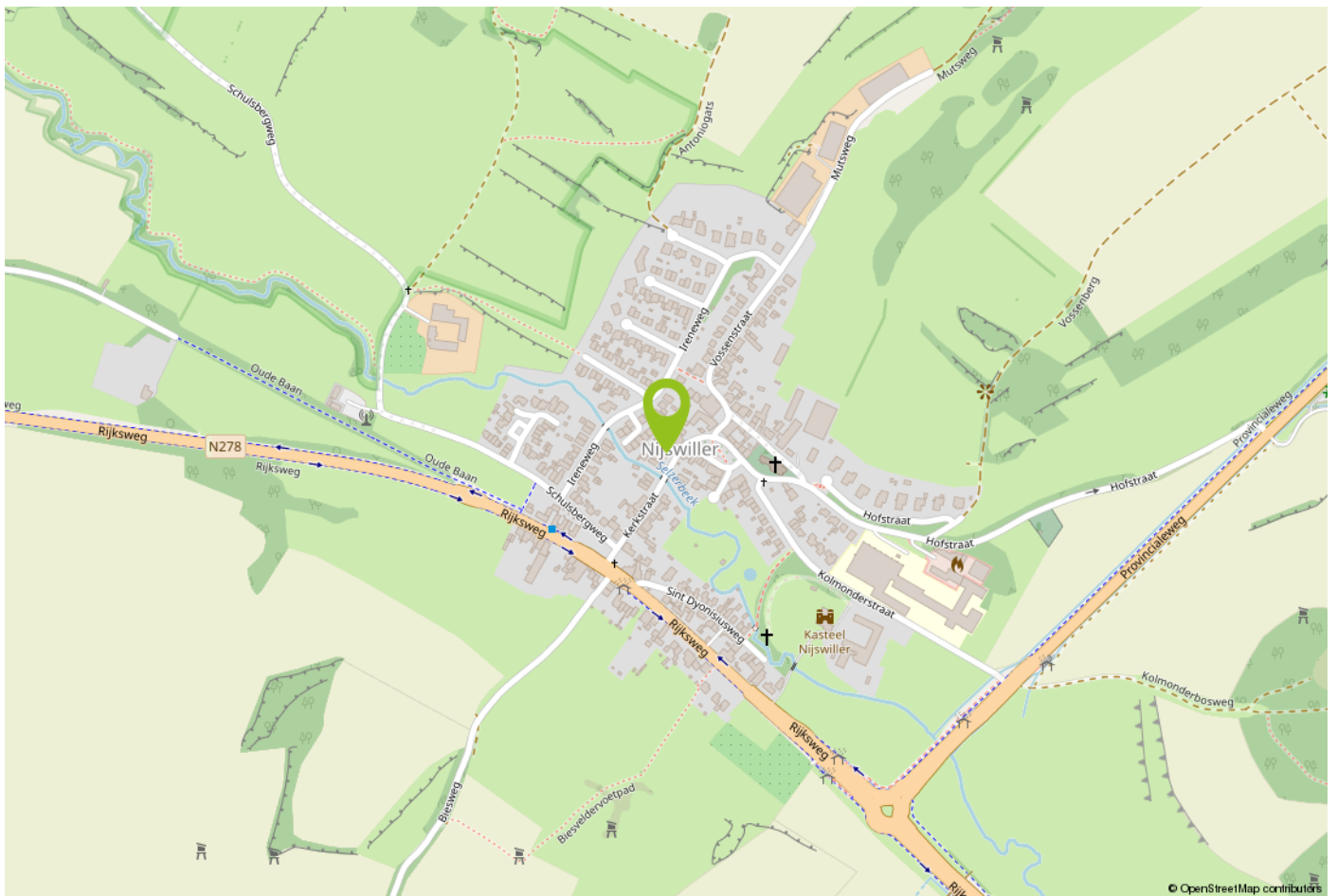
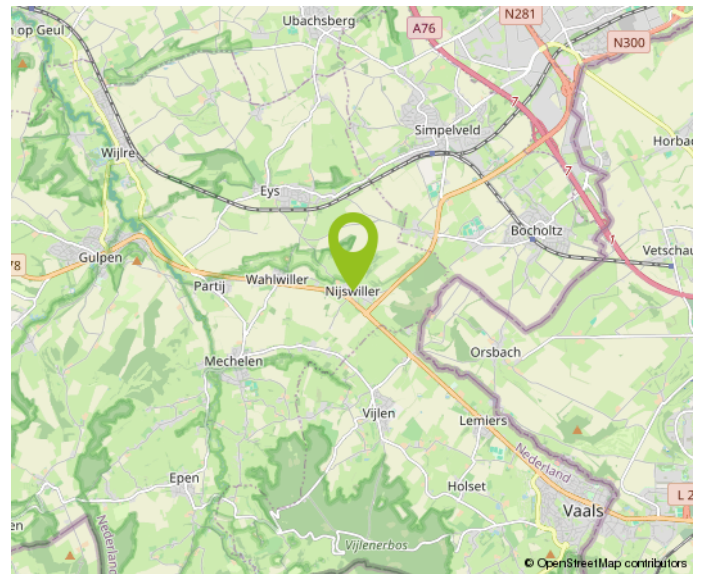


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging

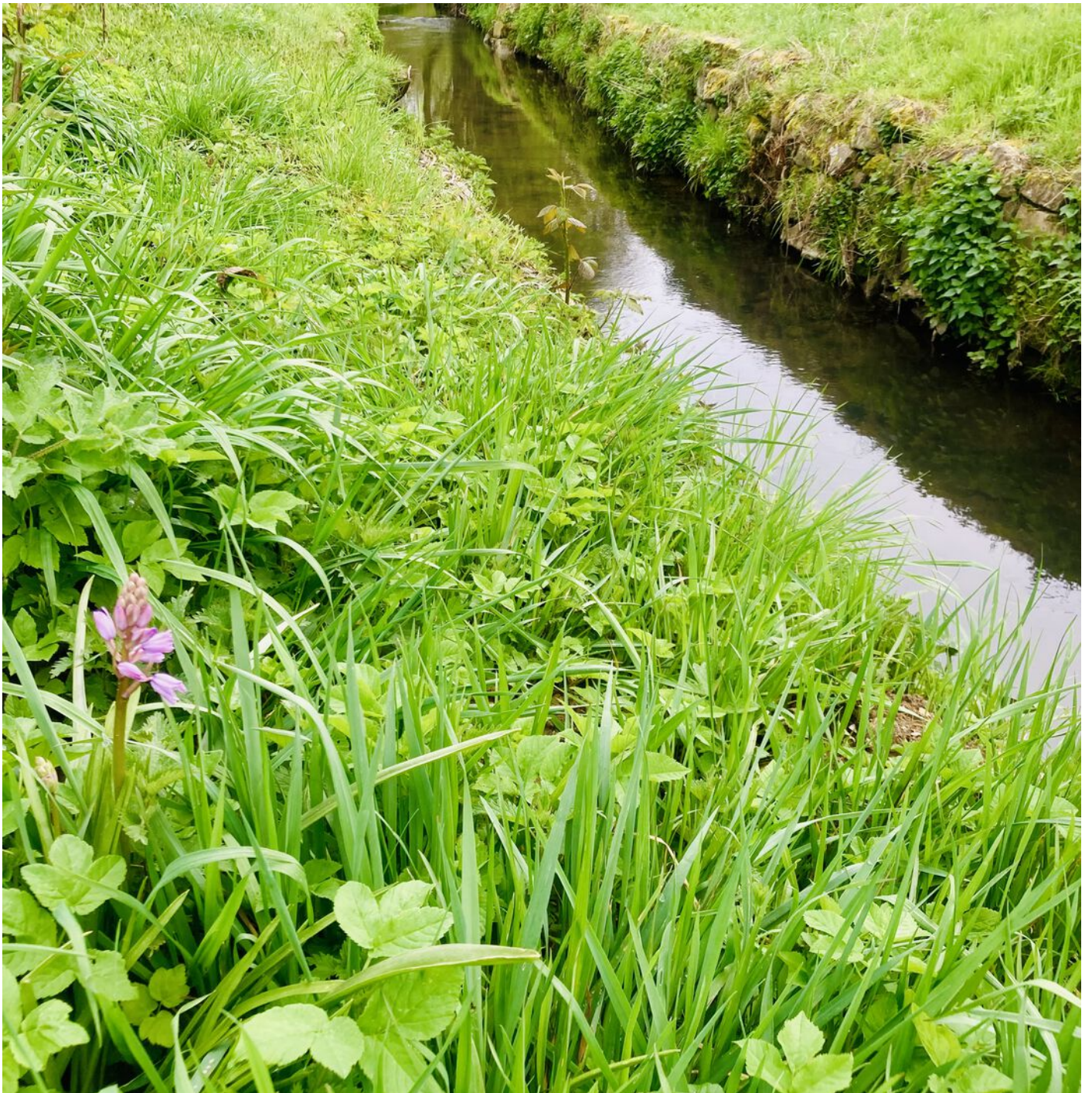
De woningen zijn gelegen in het idyllische dorpje Nijswiller, wat behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem in het Zuid-Limburgse Heuvelland. Dé perfecte locatie om te genieten van rust en sereniteit. Bewonder de karakteristieke vakwerkhuisen die de geschiedenis van het dorp weerspiegelen, geniet van de prachtige natuur met verschillende wandel- en fietsroutes en ga een hapje eten bij de gezellige restaurants en eetgelegenheden in de buurt.

De steden Maastricht, Valkenburg, Vaals (drielandenpunt), Duitsland (Aken) en België (Luik) liggen op steenworp afstand. Parkeren kan gratis voor de deur. Het openbaar vervoer ligt op 100 m afstand.











# 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) 45 30 30 600  
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2  
6367 TV Voerendaal



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

  
aelmans