

TE KOOP

BUITEN
STATE

makelaars

Imstenrade 2 - 3 - 4

— HEERLEN

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 30 vastgoedexperts zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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

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.



—
Uw contactpersoon:

Stef Limpens

06-45123177

slimpens@aelmans.com

Exclusief Landgoed Hoeve Imstenrade



- **Adres:** Imstenrade 2-3-4
6419 PL Heerlen
- **Bouwjaar:** 1850
- **Inhoud hoofdwoning (nr. 2):** circa 2.300 m³
- **Inhoud woning straatzijde (nr. 3):** circa 325 m³
- **Inhoud woning watertoren (nr. 4):** circa 675 m³
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfsgedeelte:** circa 7.105 m²
- **Perceeloppervlakte:** 53.310 m² (5.33.10 ha.)
- **Vraagprijs:** € 1.525.000 k.k.
- **Aanvaarding:** In overleg



Inhoud

- Omschrijving
- Indeling van het landgoed
- Veelzijdig in gebruik – wonen, werken én ontwikkelen
- Toekomstgericht?
- Natuurschoonwet (NSW) status
- Bestemmingsplan
- Ligging & bereikbaarheid
- Kadastrale gegevens
- Samenvattend: een uniek bezit met ongekeende mogelijkheden
- Belangrijke informatie voor u



Een oase van rust, ruimte en erfgoed

Aan de rand van het idyllische Imstenrade, bevindt zich het unieke Landgoed Hoeve Imstenrade. Een verborgen parel van ruim 5 hectare, verscholen in het groen, met weidse uitzichten over de eigen vallei en het prachtige Imstenraderbos. Dit historische ensemble bestaat uit 3 woonhuizen en maar liefst 7 bijgebouwen met een totale vloeroppervlakte van circa 3.800 m² en een indrukwekkend bouwvolume van circa 11.870 m³. Alles ligt rondom een sfeervolle binnentuin die de historische ziel van het landgoed ademt.

Architectonisch erfgoed met allure

De traditioneel gebouwde opstallen, vervaardigd uit streekeigen materialen zoals mergelsteen en roodbruin metselwerk, weerspiegelen het vakmanschap van begin 20e eeuw. De rijksmonumentale verkeren grotendeels in authentieke staat – alsof de tijd hier heeft stilgestaan.

Elementen zoals de speklagen afgewerkte gevels, houten poorten, granitvloeren en topgevels met houten raamwerk geven dit geheel een ongeëvenaarde historische uitstraling.

Er zijn reeds significante renovaties uitgevoerd, maar gelet op de karakteristieke ouderdom van het complex blijft aanvullende modernisering en regulier onderhoud aan de orde.

Bezichtigingen zijn uitsluitend mogelijk op afspraak, in verband met de privacy van de bewoners.



Het landgoed omvat onder andere:

- Hoofdwoning (nr. 2) – 2.300 m³.
- Woning aan de straatzijde (nr. 3) – 325 m³
- Watertoren (woning) (nr. 4) – 675 m³
- Koeienstal – 2.375 m³
- Graanschuur – 1.600 m³
- Kapschuur – 1.200 m³
- Paardenstal – 1.250 m³
- Wagenloods – 410 m³
- Bakhuis - 270 m³

















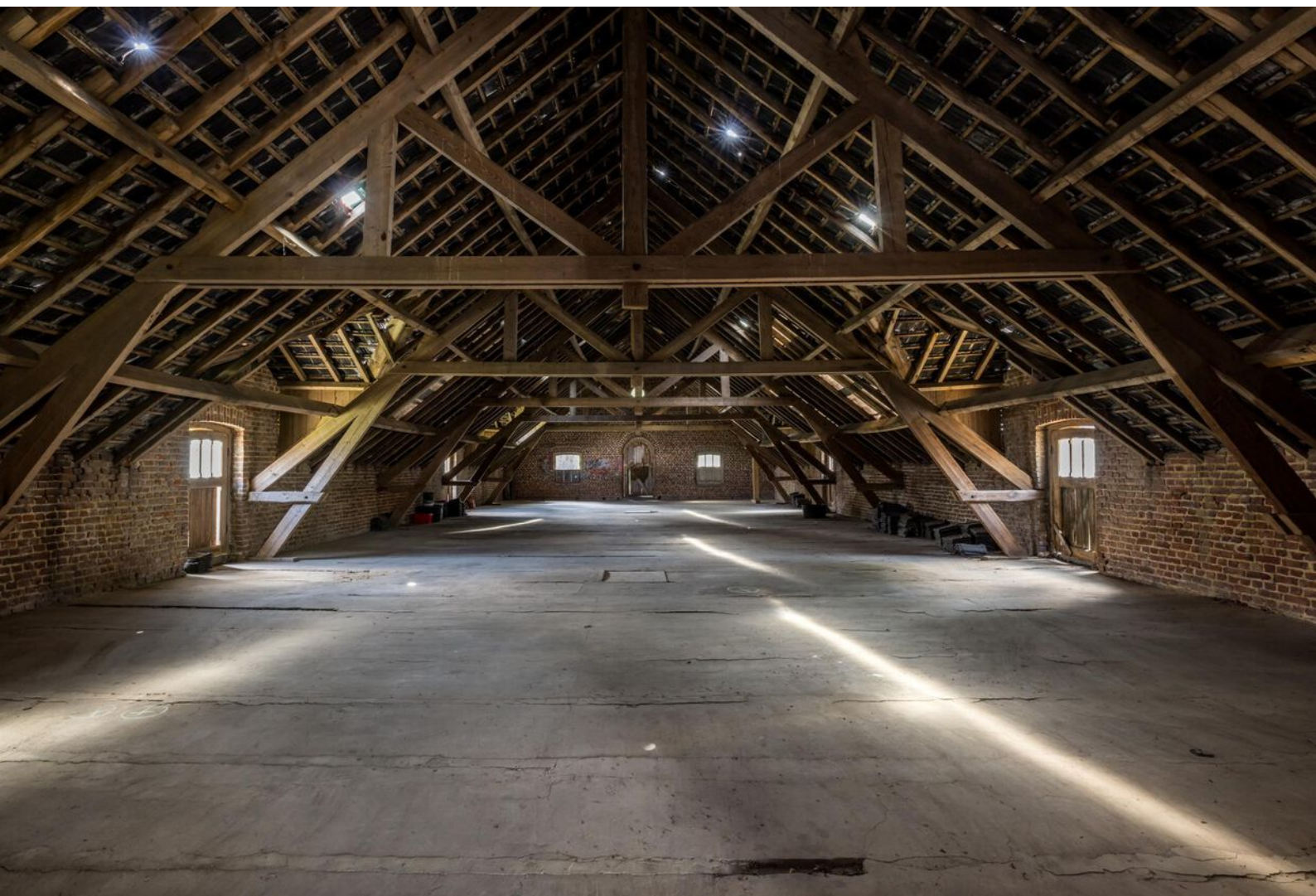






















Veelzijdig in gebruik – wonen, werken én ontwikkelen

Dankzij de royale opzet en de bestaande bestemming is het landgoed reeds uitermate geschikt voor:

- Bewoning door 3 huishoudens/gezinnen (of bijv. meer-generatie-wonen)
- Regeneratieve landbouw
- Ondergeschikte horeca (na het verkrijgen van een omgevingsvergunning).

Door de aanwezigheid van drie grote stallen en een riant erfstructuur zijn ook kleinschalige veeteelt, opslag en diverse indoor teelt van zwammen, kiemen en andere interessante en voedzame gewassen mogelijk.



De ligging, structuur en uitstraling maken het landgoed tevens geschikt voor herontwikkeling richting bijvoorbeeld een zorgcomplex, wooncommunity of coöperatief wonen.

Dergelijke toekomstige bestemmingen dienen nader met de gemeente te worden afgestemd.



Natuurschoonwet (NSW) status

Hoeve Imstenrade is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW), waarmee het niet alleen bijdraagt aan het behoud van natuur en erfgoed, maar ook aanzienlijke fiscale voordelen biedt voor de koper:

- vrijstelling van overdrachtsbelasting bij aankoop
- vrijstelling van erf- en schenkbelasting bij overdracht binnen de familie
- vrijstelling van vermogensbelasting (box 3) op het ongebouwde deel van het landgoed.

Dankzij deze voordelen is Hoeve Imstenrade niet alleen een uniek bezit, maar ook een fiscaal aantrekkelijk lange-termijnbezit voor particulieren of families die erfgoed en natuurbeheer willen combineren met comfortabel en royaal wonen.



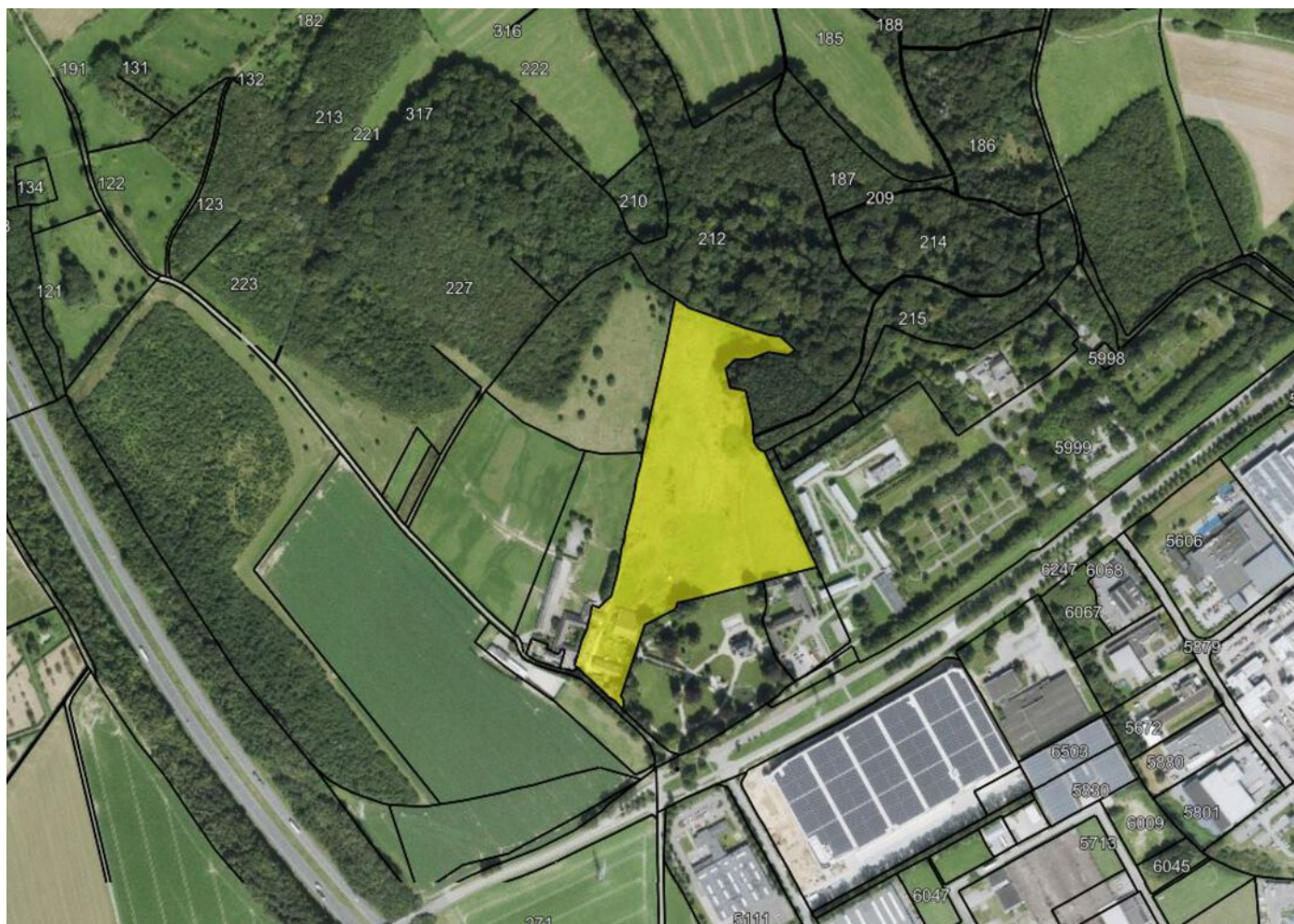
Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Heerlen. Binnen dit bestemmingsplan heeft het object momenteel de enkelbestemming 'agrarisch bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3, 4 en 5'.

De bijbehorende voorschriften kunt u vinden op Omgevingsloket en worden op verzoek in hard-copy aan u toegezonden.

— Ligging

Hoeve Imstenrade is uitstekend bereikbaar door de gunstige ligging nabij de ringweg van Heerlen en ligt toch volledig vrij en omgeven door natuur. Het uitzicht over de eigen weilanden, het coulisselandschap en het nabijgelegen Imstenraderbos is ronduit adembenemend.





Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heerlen, sectie W, nummer 218, ter grootte van 5.33.10 ha.

— Samenvattend: een uniek bezit met ongeken­de mogelijkheden



Samenvattend

- Circa 5,3 hectare NSW-landgoed
- 3 woonhuizen + 7 bijgebouwen
(ca. 3.800 m² vloeroppervlak en 12.000 m³ inhoud)
- Deels Rijksmonumentaal
- Diverse gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden
- Authentieke sfeer en hoogwaardige architectuur
- Fiscale voordelen dankzij NSW-status

BUITEN STATE

makelaars

Buitenstate, een landelijke benadering

Buitenstate is een landelijk merk met een herkenbare, opvallende signatuur. Buitenstate 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 bebouwde 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 buitenleven 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.



DE BOMEN ÉN HET BOS ZIEN

**EXCLUSIEF AANBOD,
BUITEN DE BEBOUWDE
KOM**

VRIJGELEGEN

**TENMINSTE 1.000 M2
PERCEEL**

**BELEVING VAN RUST
EN RUIMTE**

— 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 tot dat 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 consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte koopovereenkomst (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Bedenktijd verkoper

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenktijd zal eveneens contractueel door de verkoper(s) bedongen worden, onder dezelfde voorwaarden en condities.

NVM

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).

Onafhankelijkheid

Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheeken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waar-door het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen?

Hiervoor bent u bij Aelmans Rentmeesters en Makelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkvavels, 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.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com