



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Groot Berghem 2

Ulestraten



Ligt hier uw toekomst?

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



Eric Horsmans
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73
ehorsmans@aelmans.com

Adres:

- Groot Berghem 2, 6235 BL

Ulestraten

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 448.000,- k.k. (exclusief naastgelegen woning)
- **Bouwjaar:** 1964
- **Perceeloppervlakte:** 543 m² (geheel bebouwd)

Energie:

- **Energie label** C

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

WALK-INN – een uniek horecabedrijf met toekomst in hartje Ulestraten.

Groot Berghem 1, Ulestraten (gemeente Meerssen)

Stap binnen in de WALK-INN – een begrip in Ulestraten en ver daarbuiten. Dit karaktervolle café-zaal-restaurant met groot terras is meer dan zomaar een horecazaak. Het is een ontmoetingsplek, een dorpscafé met een ziel, bekend om de warme ontvangst door de attente gastvrouw en het gevoel dat je hier altijd welkom bent. Maar WALK-INN is méér dan nostalgie.

Een locatie met eindeloze mogelijkheden

In een tijd waarin dorpse horeca verdwijnt en herbestemmen vaak moeilijk is, biedt WALK-INN juist kansen. Hier geen beperkingen door een strakke horecabestemming, maar een **ruime “gemengde bestemming”** die het pand direct geschikt maakt voor talloze andere invullingen.

Denk aan:

- Een gezondheidscentrum
- Een kinderdagverblijf
- Begeleid wonen of kleinschalige zorgvoorzieningen
- Kantoor- of praktijkruimtes
- Gastgezinnen of groepsaccommodatie
- Of natuurlijk: voortzetting van het succesvolle horeca-concept

De WALK-INN doet haar naam eer aan: je loopt letterlijk zó naar binnen in dit ruim opgezette pand met restaurantgedeelte, feestzaal, café, terras én alle benodigde voorzieningen; inclusief ruime bovenwoning.

Een pand met karakter én potentie

- Centrale ligging aan de doorgaande weg, uitstekend zichtbaar
- Groot terras: ideaal voor horeca of ontspanning
- Veel binnenruimte met flexibele indeling
- Volledig operationeel en direct inzetbaar
- Gelegen in een actieve gemeenschap met draagvlak voor nieuwe initiatieven















De ziel van het dorp – met oog op de toekomst

WALK-INN staat symbool voor wat een dorpscafé kan zijn: een plek van verbinding, verhalen en gezelligheid.

En hoewel dit soort zaken steeds schaarser worden, biedt deze locatie een unieke kans om die rijke historie te behouden óf een nieuwe toekomst te geven.



De indeling

Bovenwoning

Met een royale woonruimte, drie volwaardige slaapkamers, een aparte wasruimte en extra bergruimte, is dit een ideaal woonniveau voor gezinnen of stellen die comfort en praktische indeling waarderen i.c.m. ondergelegen bedrijfspand.

De verdieping heeft een totale breedte van circa 18 meter en een diepte van ongeveer 6 meter. Ruim 100m² additionele woonoppervlakte (!).

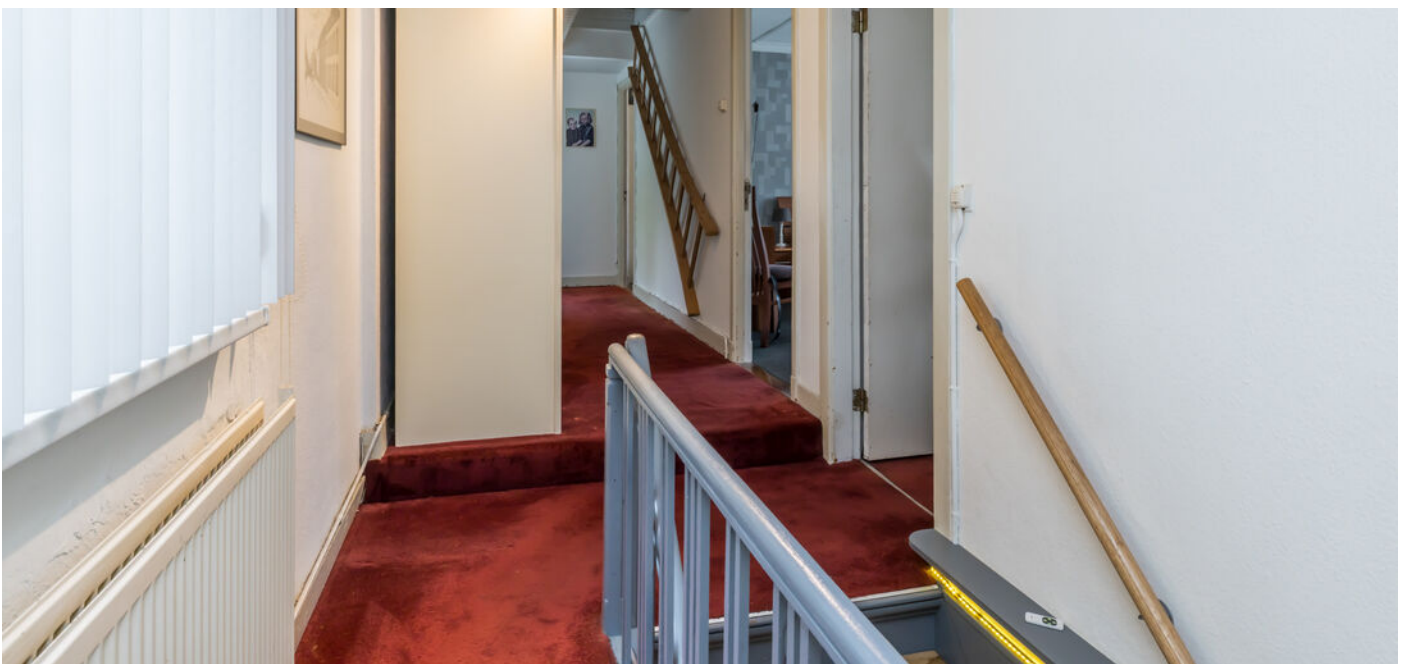
Via de vaste trap bereikt u de ruime overloop die toegang biedt tot alle vertrekken. De overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en meet 8,03 m x 2,17.

Woonkamer – 6,31 m x 3,35 m

Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige woonkamer, die dankzij de brede raampartijen geniet van een overvloed aan daglicht. De oppervlakte van circa 21 m² maakt deze ruimte zeer geschikt voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek.

Badkamer – 2,40 m x 1,84 m

De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Compact maar efficiënt ingedeeld, direct naast de trapopgang gelegen.









De indeling

Bovenwoning

Slaapkamer 1 – 3,79 m x 2,77 m

Een ruime slaapkamer die uitstekend geschikt is als hoofdslaapkamer, met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast.

Slaapkamer 2 – 2,69 m x 2,77 m

Een tweede, goed bemeten kamer die ideaal kan dienen als kinderkamer, logeerkamer of hobbyruimte.

Slaapkamer 3 – 3,25 m x 2,78 m

De derde slaapkamer aan de achterzijde kan eveneens perfect worden ingericht als kantoor of gastenverblijf.

Wasruimte – 4,91 m x 2,78 m

Een zeer praktische ruimte, volledig ingericht als was- en technische ruimte. Hier is plaats voor de wasmachine, droger en eventueel extra opslag. Dankzij het raam is er ook natuurlijke ventilatie en lichtinval.

Bergzolder – 4,29 m x 3,18 m

Ideaal voor gezinnen, thuiswerkers of als zelfstandige verdieping.





WALK-INN

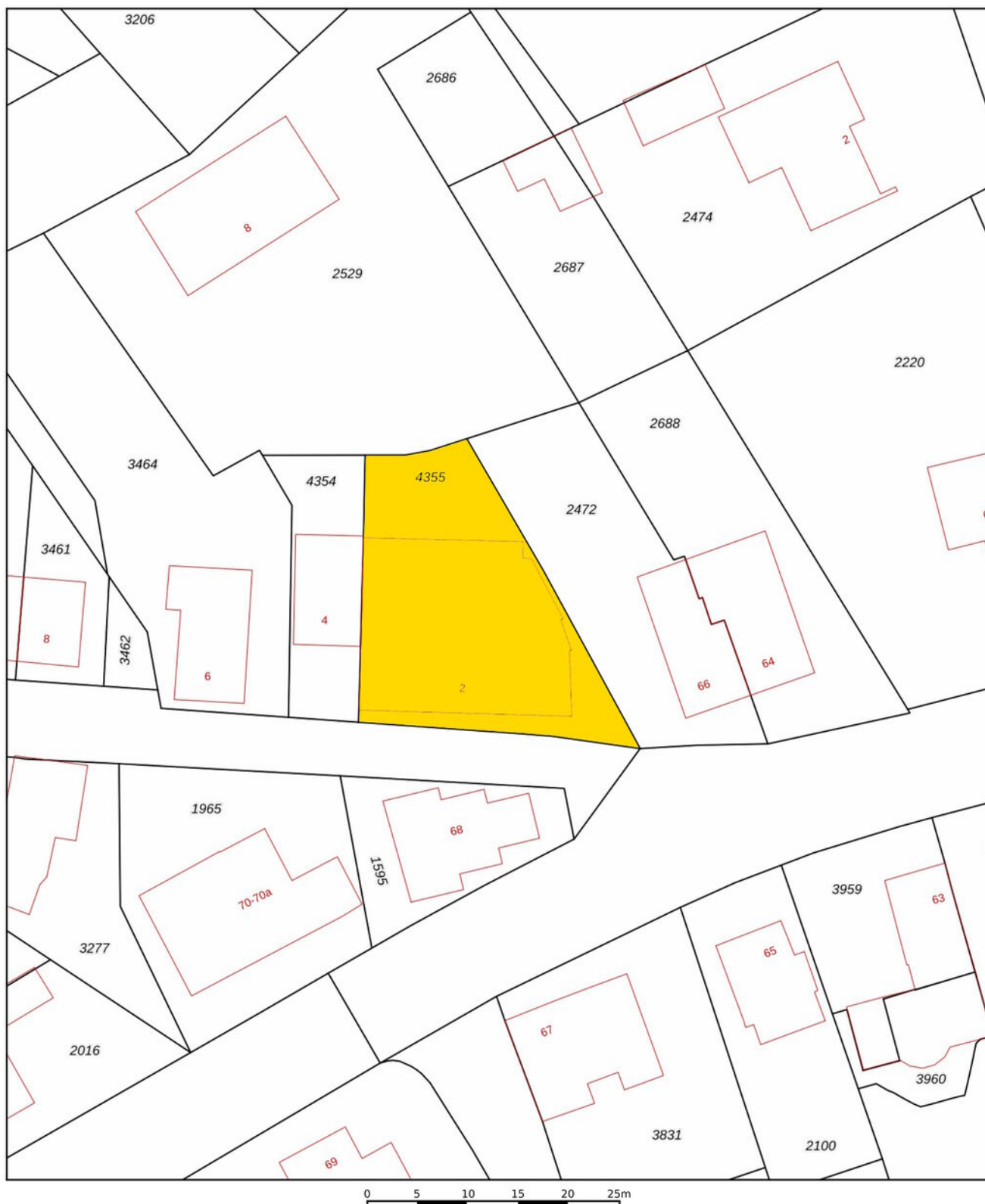
Samenvatting

Wil jij ondernemen in een pand met karakter én ruimte om te groeien met daarbij een zeer ruime bovenwoning? Dan is de WALK-INN jouw kans.

Optioneel is het tevens bespreekbaar om de naastgelegen woning ook erbij te kopen. (de beschreven bovenwoning van de WALK-INN is uiteraard in deze aanbieding inbegrepen.

Neem direct contact op met onze makelaar-taxateur voor meer informatie. Eric Horsmans RM/RT van de Aelmans Adviesgroep is u graag van dienst. Tel 045-30 30 600.

Bij WALK-INN is – letterlijk en figuurlijk – alles mogelijk.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ulestraten

Sectie B

Perceel 4355

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op
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 databankenrecht.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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.





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.


aelmans