



Maastrichterlaan 137

— *Vaals*

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

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



Uw makelaar:

Richard Vroonen

rvroonen@aelmans.com

043-3030117

Maastrichterlaan 137

— Vaals

Aan de rand van de kern van Vaals, op loopstand van het bourgondische centrum, wandelgebieden en kasteel Bloemendaal, bieden wij dit perfect onderhouden tussengelegen ruimtewonder aan bestaande uit 4 verdiepingen.

Op de begane grond (en souterrain) bevindt zich het volledig ingerichte en instapklaar restaurant. Op de 1e, 2e en 3e verdieping is een luxe ingerichte bovenwoning met eigen opgang aanwezig.

Mede door de forse gebruiksoppervlakten leent dit object zich ook voor andere doeleinden zoals kookstudio, kantoor aan huis, ambachtelijke beroepen in combinatie met wonen. Dit object, van origine gebouwd omstreeks 1930 is vanaf 2008 grondig gerenoveerd met gebruikmaking van duurzame en moderne materialen. Bovendien is er aandacht besteed aan de verduurzaming wat heeft geleid tot een A-label voor de woning en een D-label voor het restaurant gedeelte.

Vraagprijs € 600.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte: 111 m²
- Overige inpandige ruimte: 84 m²

201 m²

Energie

- Energielabel: A+D
- Warmwater: c.v.-ketel, elektrische boiler (op huurbasis)
- Verwarming: c.v.-ketel (HR), elektrische verwarming (op huurbasis)
- Perceelopp.: 339 m²

— De indeling

Restaurant

Op de begane grond wordt momenteel het Italiaans restaurant Bellissima gerund (totaal 201 m²). Een etablissement met een goede reputatie dankzij de liefde en toewijding van de eigenaren.

De indeling is als volgt: entree / ontvangstruimte met open keuken voor de pizzeria uitgerust met alle apparatuur en goederenlift naar het souterrain.

Via het afhaalgedeelte is het restaurant bereikbaar met garderobe – ruimte en luxe toiletgroep. Het restaurant biedt ruimte aan circa 48 personen en is stijlvol en modern ingericht met een natuurstenen vloer, bar / buffet, veel lichtinval door de aanwezige lichtkoepels en de tuindeuren aan de achterzijde.

Vanuit de begane grond is het souterrain bereikbaar (2 trappen aanwezig alsmede een maaltijdlift).









— De indeling

Souterrain

Het souterrain is enorm te noemen en multifunctioneel te gebruiken door de goede bereikbaarheid van zowel het restaurant als via de hal van de bovenwoning maar ook vanwege de goede sta-werkhoogte.

In het souterrain bevinden zich de volgende ruimten:
Verwarmde voorbereidingskeuken met werkbladen en gootsteen, afwaskeuken met liftinstallatie, personeelskleedkamer met douche en toilet, royale voorraadruimte met koelcel, bergruimte met trap naar de verdieping, waskelder met aansluitingen voor witgoedapparatuur, cv-ruimte met huurinstallatie, tuinkamer / kantoorruimte met toegang tot de tuin via dubbele tuindeuren.

Er is zowel een terras aan de voorzijde als aan de achterzijde gerealiseerd voor ca. 18 personen.





De indeling

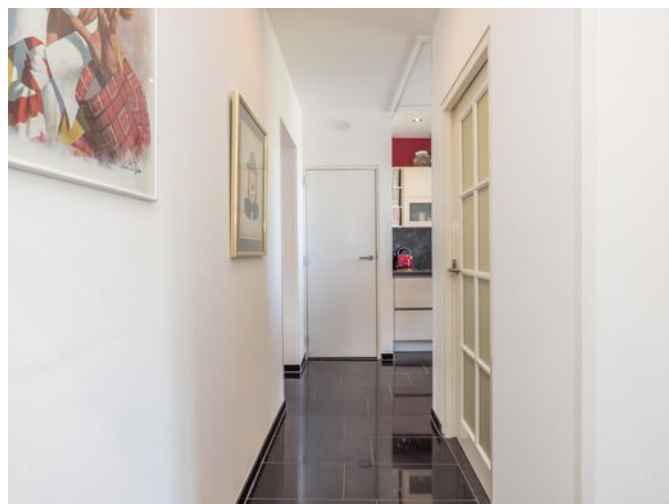
Eerste verdieping

De modern uitgevoerde bovenwoning is via een aparte deur op de begane grond te bereiken. Via de hal met moderne meterkasten is zowel het souterrain als de verdiepingen te bereiken.

Op de 1e verdieping is het woongedeelte gerealiseerd bestaande uit een hal met ruim en moderne toiletruimte, gezellige woonkamer aan de voorkant en de woonkeuken aan de achterzijde.

De keuken is uitgerust met een neutrale doch keurige aanbouwkeuken voorzien van een inductiekookplaat met moderne afzuiging, spoelbak, oven, magnetron en een koel-vries combinatie.

Aansluitend bevindt zich het riante dakterras met uitzicht over de eigen tuin en de prachtige natuur rondom waaronder de Schneeberg.









— De indeling

Tweede verdieping

De gehele tweede verdieping is ingericht als slaapgedeelte bestaande uit een riante slaapkamer met kleedkamer, luxe badkamer met grote douche, toilet, wastafel met badmeubel en een designradiator.

Bovendien is de badkamer uitgerust met een dakkapel en een fraaie glazen schuifdeur.





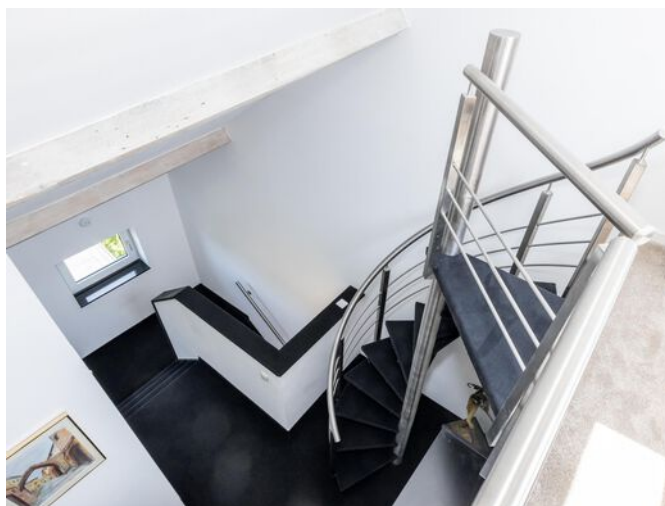
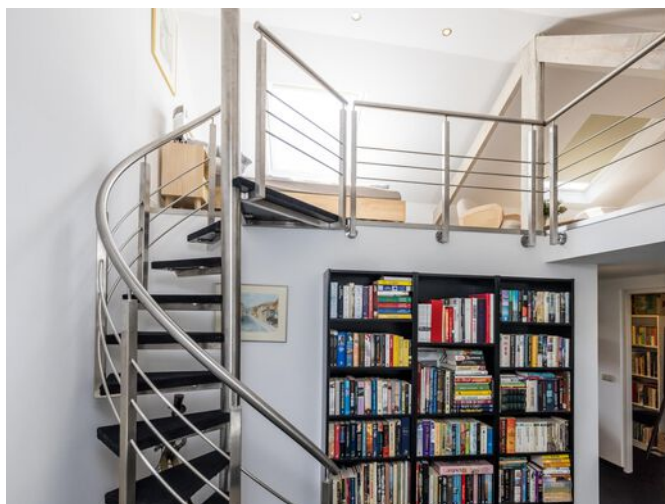


— De indeling

Derde verdieping

Op de 3e verdieping bevindt zich nog een slaapkamer gerealiseerd onder de nok van het geïsoleerde dak.

Deze fraaie ruimte beschikt over een 2 dakramen voor een optimale lichtinval.





Is dit uw droomwoning?
☎ 043 - 30 30 117



— De buitenruimte

Tuin

Aan de voorzijde van het restaurant is er een buitenterras gerealiseerd voor ca. 18 personen. Hiernaast is vanuit het restaurant de achtertuin bereikbaar.

Deze is thans privé in gebruik net als het dakterras bereikbaar vanuit de keukenruimte.



— Ligging

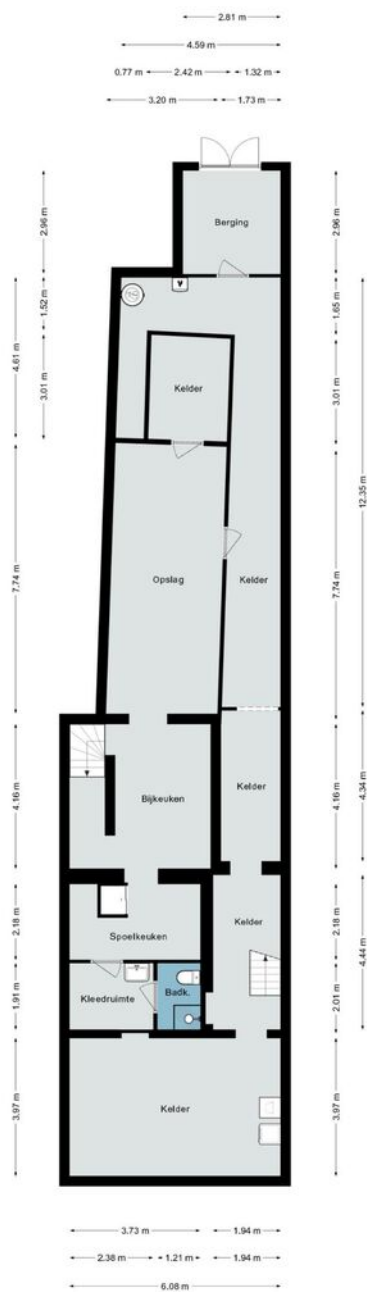
Maastrichterlaan 137 is aan de rand van het bourgondische centrum van Vaals gelegen en kent een uitgebreid voorzieningenniveau voor alle dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen waaronder medische voorzieningen zijn in Vaals aanwezig. Het winkelaanbod is uitgebreid en afwisselend te noemen net zoals de aanwezigheid van de basisschool en volop recreatie/culturele/horeca mogelijkheden.

Ook is Vaals omringd door een prachtig natuurlandschap met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

Vaals kent verder uitstekende verbindingen via het OV (bus) en goede uitvalswegen naar o.a. Aken (ca. 5 autominuten), Heerlen (ca. 15 autominuten) en Maastricht (ca. 25 autominuten). Kortom het is er goed vertoeven!

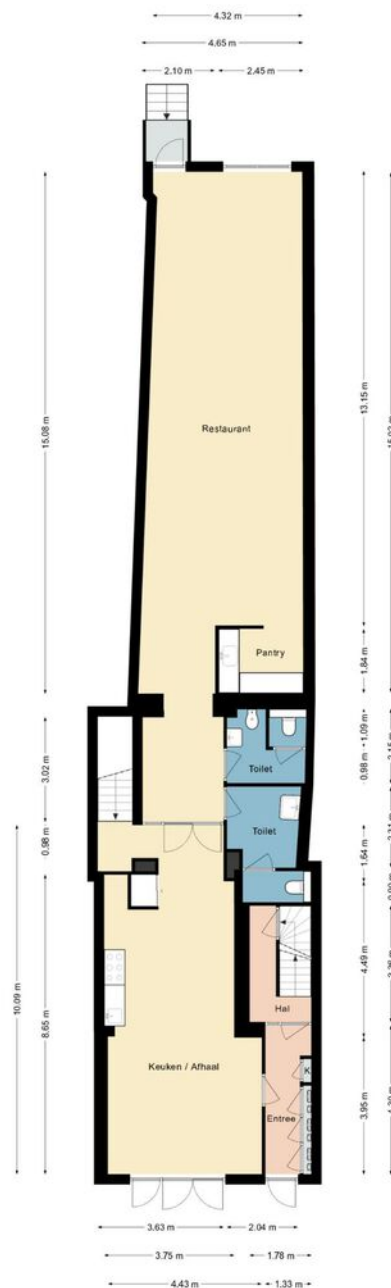


Souterrain



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

Begane grond



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

Eerste verdieping



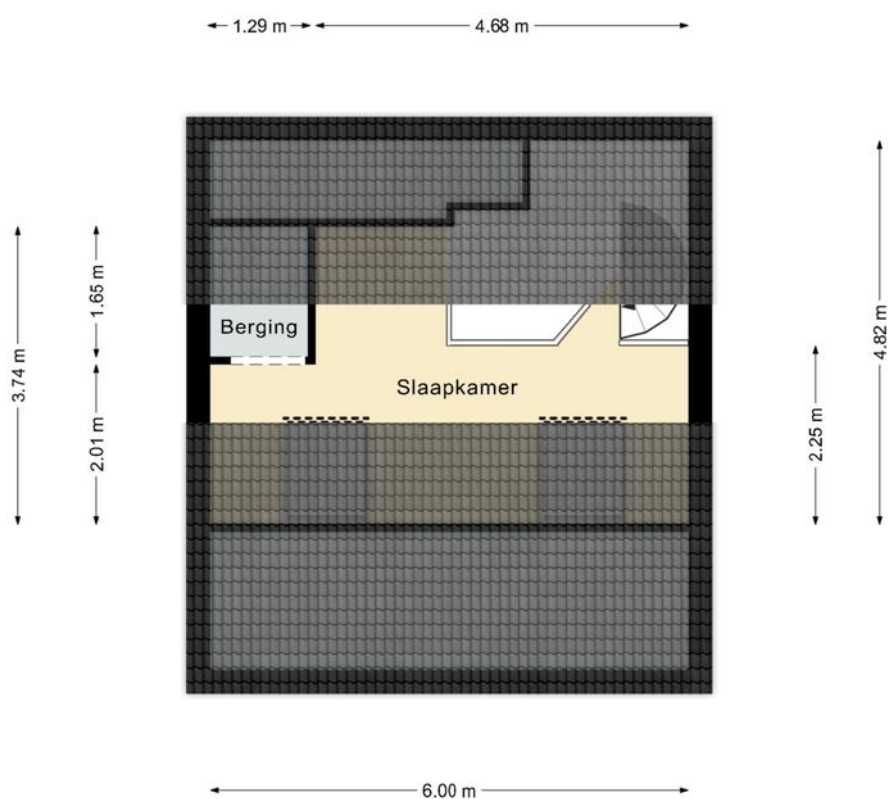
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping



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

Derde verdieping



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



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	
	Voorlopige kadastrale grens	Vaals	
	Administratieve kadastrale grens	Sectie	A
	Bebouwing	Perceel	11127

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 page of white paper with horizontal blue lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or ledger paper. There are no margins, text, or other markings on the page.

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

— 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 aanbidding 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. 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 u biedt 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 consumentenbonden 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.

NVM

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

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV 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.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars 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*

INTERESSE?

043 - 30 30 117



Aelmans Woningmakelaars BV
Amerikaplein 78, 6269 DA Margraten
043 - 30 30 117
margraten@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

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