

TE KOOP



BUITEN
STATE

makelaars

Vroelen 30 A
— NOORBEEK

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:

Jo Aelmans

045-5753255

jaelmans@aelmans.com



- **Bijzonderheden:** Rijksmonumentale hoeve 'De Kleine Peul' met vergunde herontwikkeling tot camping/glamping 52 plaatsen
- **Adres:** Vroelen 30 A 6255 NC Noorbeek
- **Bouwjaar:** circa 1775
- **Inhoud woning:** circa 1.077 m²
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 157 m²
- **Overig inpandige ruimte:** circa 383 m²
- **Gebruiksoppervlakte bedrijfsgedeelte:** circa 756 m²
- **Perceeloppervlakte:** circa 1.33.20 ha.
- **Vraagprijs:** € 1.500.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg





Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bedrijfsgebouwen
- Glamping
- Voorzieningen en installaties
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Bestemmingsplan
- Vergunning camping/glamping
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u



Creëer uw eigen Glamping op de unieke locatie!

Dit biedt u de kans om een nieuw bedrijf te starten en te genieten van rust, natuur en een prachtige ligging nabij Noorbeek en de grens met België.

Aan de Vroelen 30-A te Noorbeek bevindt zich de rijksmonumentale hoeve 'De Kleine Peul'. Hier ligt een bijzondere mogelijkheid om uw droom waar te maken: het realiseren van een camping of glamping in combinatie met een monumentale boerderijwoning. Dit karakteristieke object, gelegen op een royaal perceel van maar liefst

circa 1.33.20 ha, behoort tot de laatste unieke kansen om een locatie met zo'n schitterende ligging te transformeren tot een veelzijdig recreatielandgoed.

Hier kunnen gasten volop genieten van rust, natuur en het karakteristieke Limburgse landschap. Het object is centraal gelegen nabij Noorbeek en de Belgische grens, en de omgeving biedt talloze mogelijkheden om een succesvolle recreatieonderneming op te bouwen.

Bent u klaar om deze unieke kans te grijpen? Ontdek de mogelijkheden en laat u inspireren. Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie al enthousiast? Neem dan gerust contact op met ons kantoor!



De begane grond

Bij het betreden van de monumentale woning komt u in de entreehal met authentieke details en een mooie houten trap, die toegang biedt tot de eerste verdieping, de kelder en de leefkeuken met eetkamer. De leefkeuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok, waardoor er ruimte is voor uw eigen invulling en wensen.

De woonkamer grenst aan de eetkamer en beschikt over originele authentieke tegels en een open haard. Achter de woonkamer bevindt zich nog een extra kamer, die momenteel in gebruik is als kantoor.

Op de begane grond bevindt zich tevens een praktische bijkeuken, die toegang biedt tot een separaat toilet en de badkamer. De badkamer is ingericht met een bad-douchecombinatie, een wastafel en aansluitingen voor witgoed.

















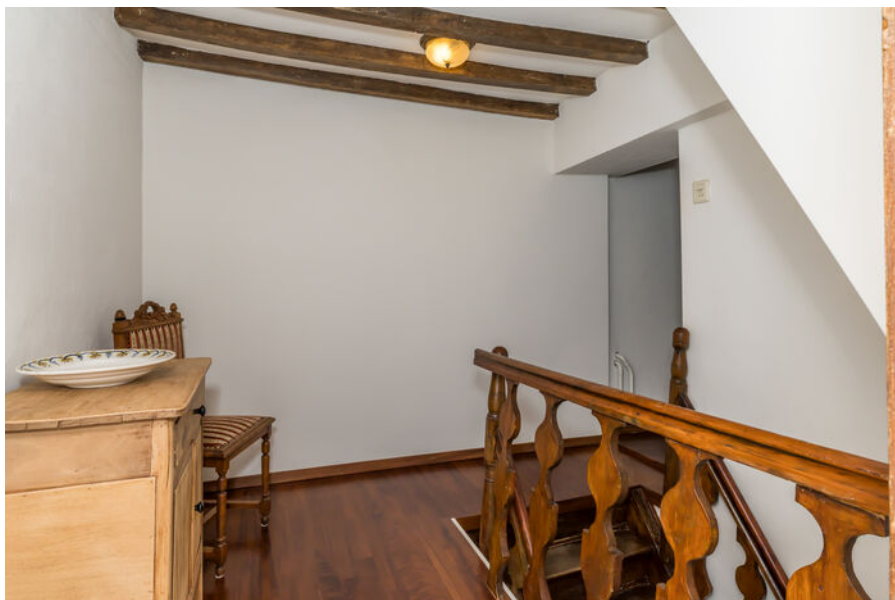




De kelder

De kelder is via een vaste trap vanuit de hal bereikbaar. De kelder, met gewelfde plafonds, mergelsteen en originele plavuizen vloertegels, zorgt voor een charmante, rustieke uitstraling.

De eerste verdieping & zolder



Via de fraaie houten trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping. Vanuit de overloop heeft u toegang tot maar liefst drie slaapkamers. Alle slaapkamers zijn ruim van opzet en hebben een oppervlakte van circa 8,1 m², 17,7 m² en 23,2 m². Vanuit één van de slaapkamers is bovendien een praktische bergruimte bereikbaar van maar liefst circa 22 m².

De zolder is bereikbaar middels een vlizotrap en biedt voldoende stahoogte.







Schuur

De aan de woning vastgelegen schuur is onderverdeeld in meerdere ruimtes, zoals drie bergingen, een schuur en een stal. De schuur heeft een totale oppervlakte van circa 383 m².

Melkstal in authentiek deel

- Bouwjaar: circa 1937
- Vloeroppervlakte: circa 155 m²

4 Sleufsilos

- Vloeroppervlakte: circa 1.050 m²









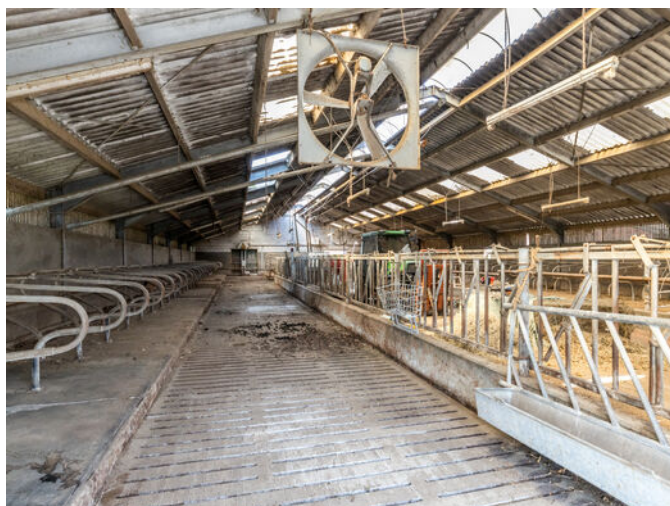


Ligboxenstal

- Bouwjaar: circa 1980
- Vloeroppervlakte: circa 541 m²
- Indeling: 74 ligboxen in U-opstelling en 2 voerboxen

Jong veeststal openfront

- Bouwjaar: circa 1991
- Vloeroppervlakte: circa 606 m²







Glamping is de perfecte combinatie van het vrije buitenleven en het comfort van een luxe verblijf. De term – een samenvoeging van glamour en camping – staat voor sfeervol overnachten in bijvoorbeeld safaritenten, lodges of domes, voorzien van comfortabele bedden, eigen sanitair en een prachtig uitzicht op de natuur.

De weide voor de glamping is circa 1.19.50 hectare groot en daarmee bij uitstek geschikt voor de realisatie van een vergunde glamping. De royale oppervlakte biedt ruimte voor stijlvolle accommodaties met volop privacy, rust en groen – een ideale plek waar gasten kunnen genieten van natuur, comfort en ontspanning.

Glamping combineert de charme van kamperen met net dat beetje extra luxe en natuurbeleving – precies wat de moderne vakantieganger zoekt.







— Voorzieningen en installaties

• Elektriciteit:	aanwezig
• Wateraansluiting:	aanwezig
• Gas aansluiting:	aanwezig
• Riolering:	aanwezig
• TV aansluiting:	aanwezig
• Internet:	aanwezig
• Kozijnen:	houten kozijnen bezet met dubbelglas
• Centrale verwarming:	via cv-ketel
• Warm watervoorziening:	via cv-ketel

— Ligging

Het object is gelegen in het dorp Noorbeek, dat deel uitmaakt van de gemeente Eijsden-Margraten en ligt in het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland.

Deze regio is een toeristische trekpleister, gunstig gepositioneerd tussen de steden Aken (Duitsland), Luik (België) en Maastricht, wat het een ideale uitvalsbasis maakt voor een recreatielandgoed.

Wie Noorbeek bezoekt, wordt direct betoverd door het landschap: glooiende weilanden, holle wegen en bossen omringen het authentieke dorp. In het centrum prijkt de eeuwenoude Sint-Brigidakerk, die al generaties lang het middelpunt van de gemeenschap vormt. De rijke historie, de gastvrije inwoners en de karakteristieke vakwerkhuisen maken Noorbeek tot een van de mooiste dorpen van Limburg.





Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Margraten, sectie X, nummers 424 gedl., 493 en 496 gedl., tezamen groot ca. 1.33.20 ha. (ca. 13.320 m²).



Het object is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Recreatielandgoed "De Kleine Peul"' en heeft daarin de enkelbestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie', 'Agrarisch met waarden' en 'Water' toegekend gekregen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2020.

Voor meer informatie: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/

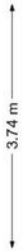
Vergunning camping/glamping

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein, met inbegrip van een voorzieningengebouw, met een maximum aantal kampeerplaatsen van 52.







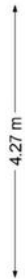


Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - woonhuis - begane grond & schuur

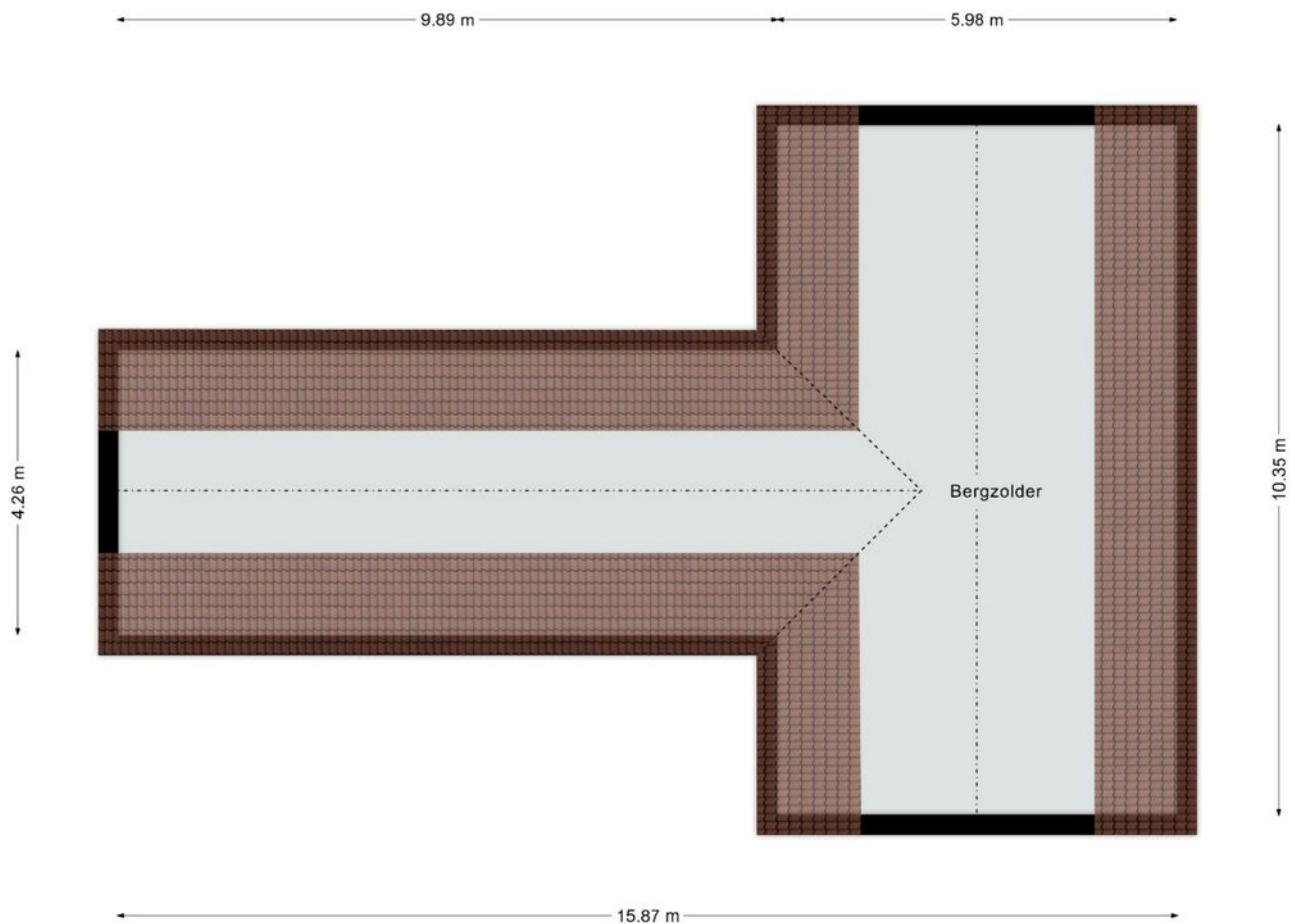


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



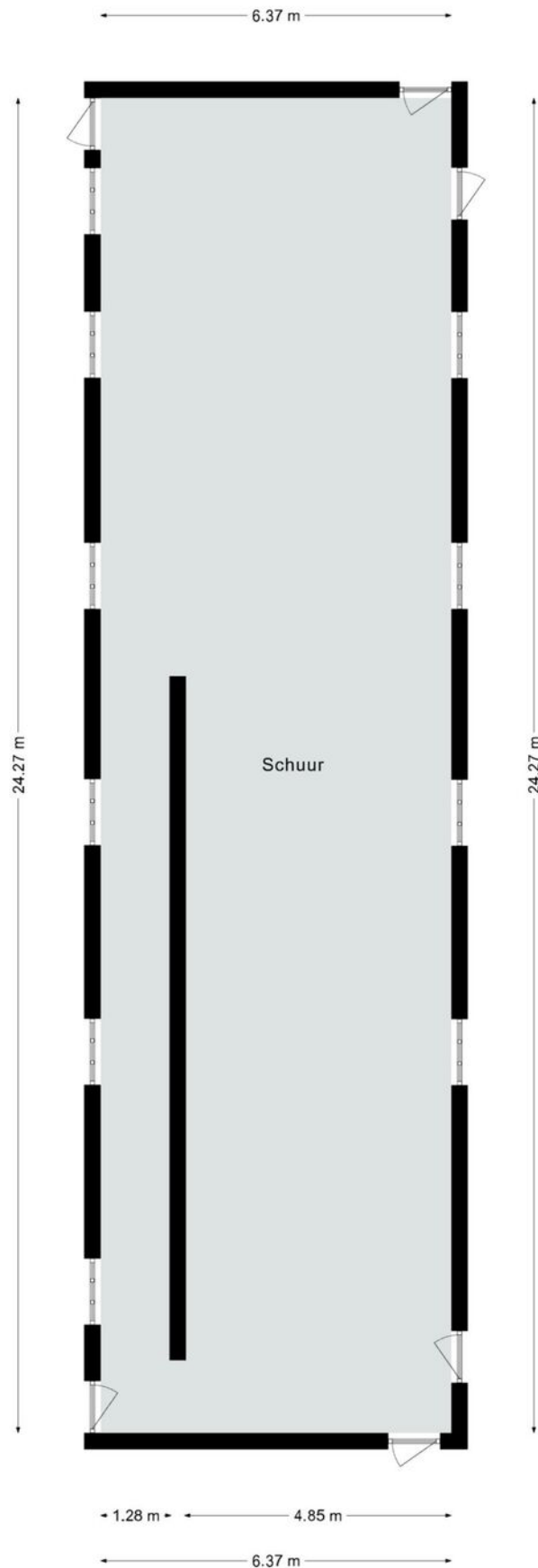
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - woonhuis - zolder



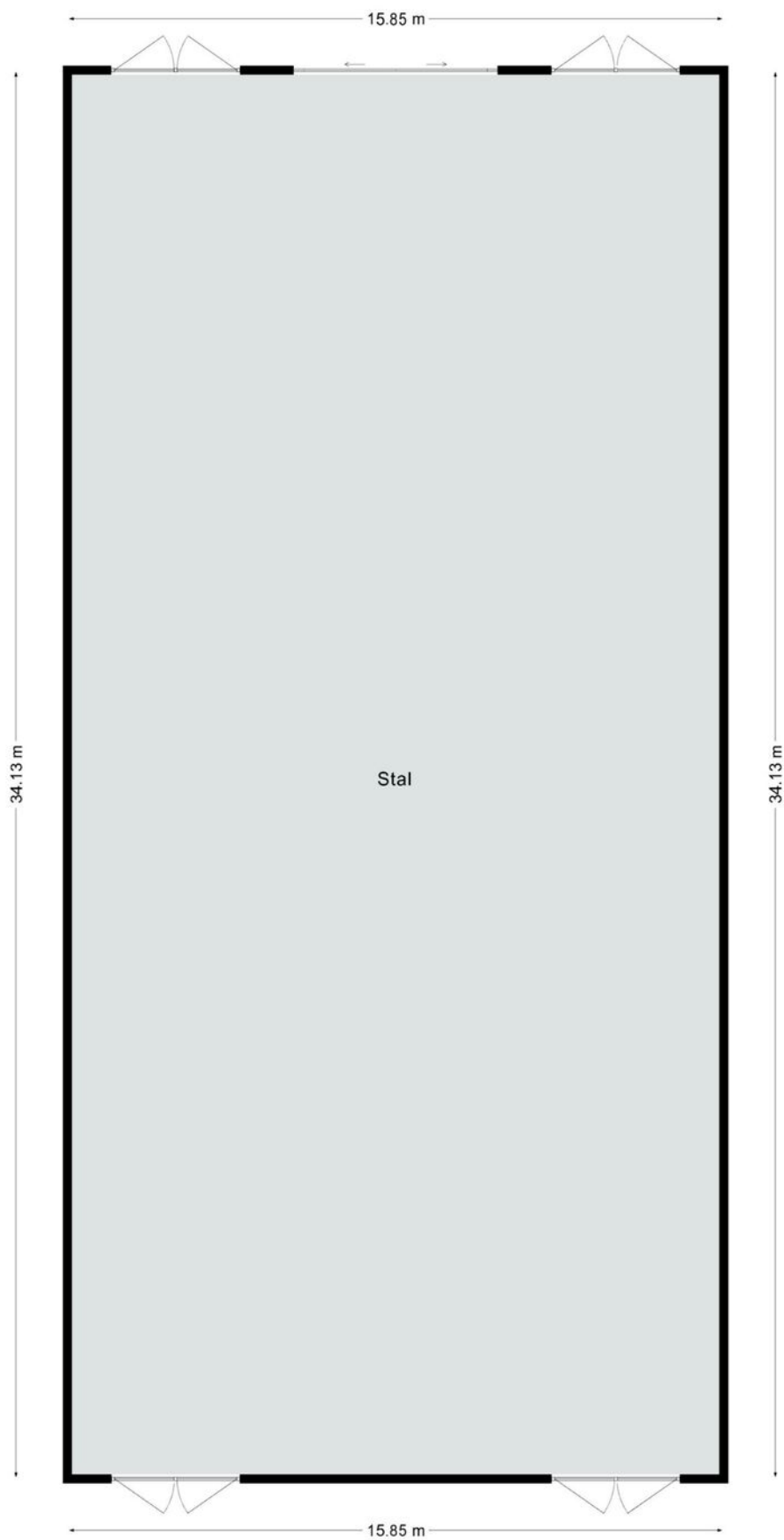
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - bijgebouwen - melkstal en tanklokaal in authentiek deel



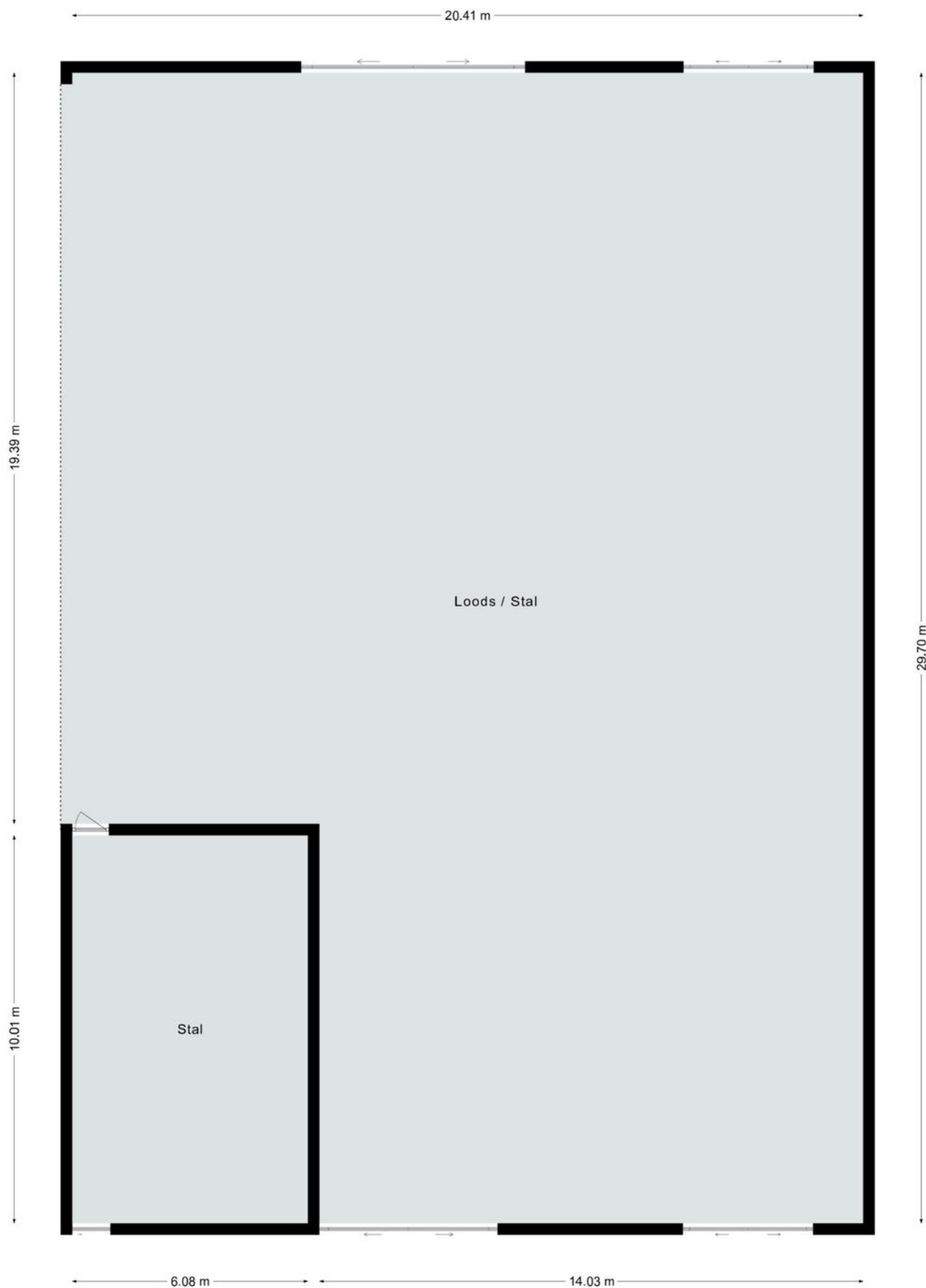
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden- bijgebouwen - ligboxenstal



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

— Plattegronden - bijgebouwen - jongveestal openfront



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

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

[illegible]

— 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 biding

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.



**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.

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