

TE KOOP



Processieweg 23  
— GEULLE

# 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](http://www.aelmans.com/vastgoed).



—  
Uw contactpersoon:

**Stef Limpens**

045-5753255

[slimpens@aelmans.com](mailto:slimpens@aelmans.com)









- **Adres:** Processieweg 23,  
6243 BB Geulle
- **Bouwjaar:** circa 1930
- **Inhoud woning:** circa 868 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 186 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** circa 44 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** circa 373 m<sup>2</sup>
- **Perceel grootte:** 2.50.60 ha. (25.060 m<sup>2</sup>)
- **Vraagprijs:** € 725.000
- **Aanvaarding:** in overleg
- **Energie label:** G







# Inhoud

- Omschrijving
- Woonhuis
- Bijgebouwen
- Erf/perceel
- Bestemming
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Plattegronden
- Belangrijke informatie voor u





## De charme van het landelijke leven en wooncomfort komen hier samen

Liefhebbers van unieke boerderijen opgelet!

Deze vrijstaande levensloopbestendige woonboerderij met bijgebouwen is gelegen op een rustige en bovenal groene locatie met een vrij en wijds uitzicht aan de achterzijde. Met trots mogen wij u dit prachtige object te koop aanbieden. De woonboerderij ligt aan de rand van Geulle en is gelegen op een riant perceel van maar liefst 2.50.60 ha (25.060 m<sup>2</sup>) en kent hierdoor legio van mogelijkheden.

Deze agrarische bedrijfslocatie biedt ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Niet alleen het bedrijven van akkerbouw of andere agrarische bedrijfsactiviteiten behoren tot de mogelijkheden, maar ook een droom woonlocatie!

De woonboerderij is opgetrokken in massief metselwerk en voorzien van een houten kapconstructie gedekt met gebakken pannen. De boerderij is gebouwd in 1930. Op het buitenterrein treft men een tweetal functionele bijgebouwen en de aangrenzend gelegen huisweide aan. Meer informatie hierover treft u verderop in deze brochure. Allereerst volgt nu een omschrijving van de indeling van het woonhuis.

Heeft u na het doornemen van de verkoopinformatie betreffende dit unieke object vragen of bent u geïnteresseerd, neem dan geheel vrijblijvend contact op met de makelaar.





## De begane grond

Vanaf de deels beklinterde oprit heeft men toegang tot het woonhuis. Het woonhuis is vanaf twee zijden toegankelijk. Vanuit de entree aan de zuidzijde heeft men toegang tot de bijkeuken met aangrenzend gelegen open keuken en woonkamer. De keuken en woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming, kunststof kozijnen en schuifpui met toegang naar de tuin. De moderne keuken is geplaatst in 2010 en verder voorzien van combi-oven, koffiemachine, afwasmachine, inductie kookplaat, ingebouwde afzuigkap, gootsteen (koelkast en diepvries staan apart). Alle keukenapparatuur is van het merk Miele. Vanuit de woonkamer heeft men tevens toegang tot de badkamer voorzien van ligbad met douche, dubbele wastafel en zwevend toilet. Aan de voorzijde van de woning is verder nog een ruime zit- en eetkamer gelegen. Ook treft men aan de voorzijde een slaapkamer en de trapopgang naar de etage. Gelet op de indeling van het woonhuis is het realiseren van een inpanidige mantelzorgwoning mogelijk.

















## De eerste verdieping



Aan de ruime overloop op de eerste etage zijn 3 slaapkamers en een tweede badkamer gelegen. De slaapkamers zijn respectievelijk 20 m<sup>2</sup>, 13,5 m<sup>2</sup>, 13,3 m<sup>2</sup> en 11,2 m<sup>2</sup> groot.

De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en zwevend toilet. Via de badkamer is een ruime berging aanwezig, in de berging is de bergzolder te bereiken.













## Bijgebouwen

Zuidelijk van de woning is de voormalige melkveestal gelegen. Deze stal is eveneens opgetrokken in massief metselwerk en is gebouwd in 1930. De stal is toegankelijk via twee poorten en 1 loopdeur.

Achter het woonhuis is de voormalige jongveestal gelegen. Deze stal is opgetrokken in spouw en is gedeeltelijk voorzien van een roostervloer. De stal/loods is thans in gebruik voor machine opslag echter is ook geschikt voor het realiseren van enkele paardenstallen. Het dak van de jongveestal is in 2020 vernieuwd.

Het bouwvlak op de locatie is ca. 4.225 m<sup>2</sup> en biedt voldoende mogelijkheden voor uitbreiding. Op het bouwvlak zijn de restanten van een reeds vergunde loods met een oppervlakte van circa 215 m<sup>2</sup> aanwezig. Er is een omgevingsvergunning aanwezig om deze te mogen herbouwen.





Het perceel is vrij gelegen en zeker te omschrijven als uniek. De boerderij is gelegen net buiten Geulle doch dichtbij voorzieningen. De huisweide is thans 2.25.10 ha. groot en ideaal geschikt voor het (hobbymatig) houden van paarden en/of (klein)vee.







## — Bestemming



De locatie Processieweg 23 te Geulle is gelegen binnen het plangebied van de onherroepelijke beheersverordening "Beheersverordening Kernen", vastgesteld op 27 februari 2014 door de gemeenteraad van Meerssen. Ter plaatse van onderhavige locatie is in hoofdzaak de bestemming "Agrarisch-Agrarisch Bedrijf" van kracht.

Onze collega's van de afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu hebben reeds een principeverzoek ingediend ten behoeve van de wijziging naar woondoeleinden. Heeft u hier vragen over neem dan contact op met de makelaar.



## — Ligging

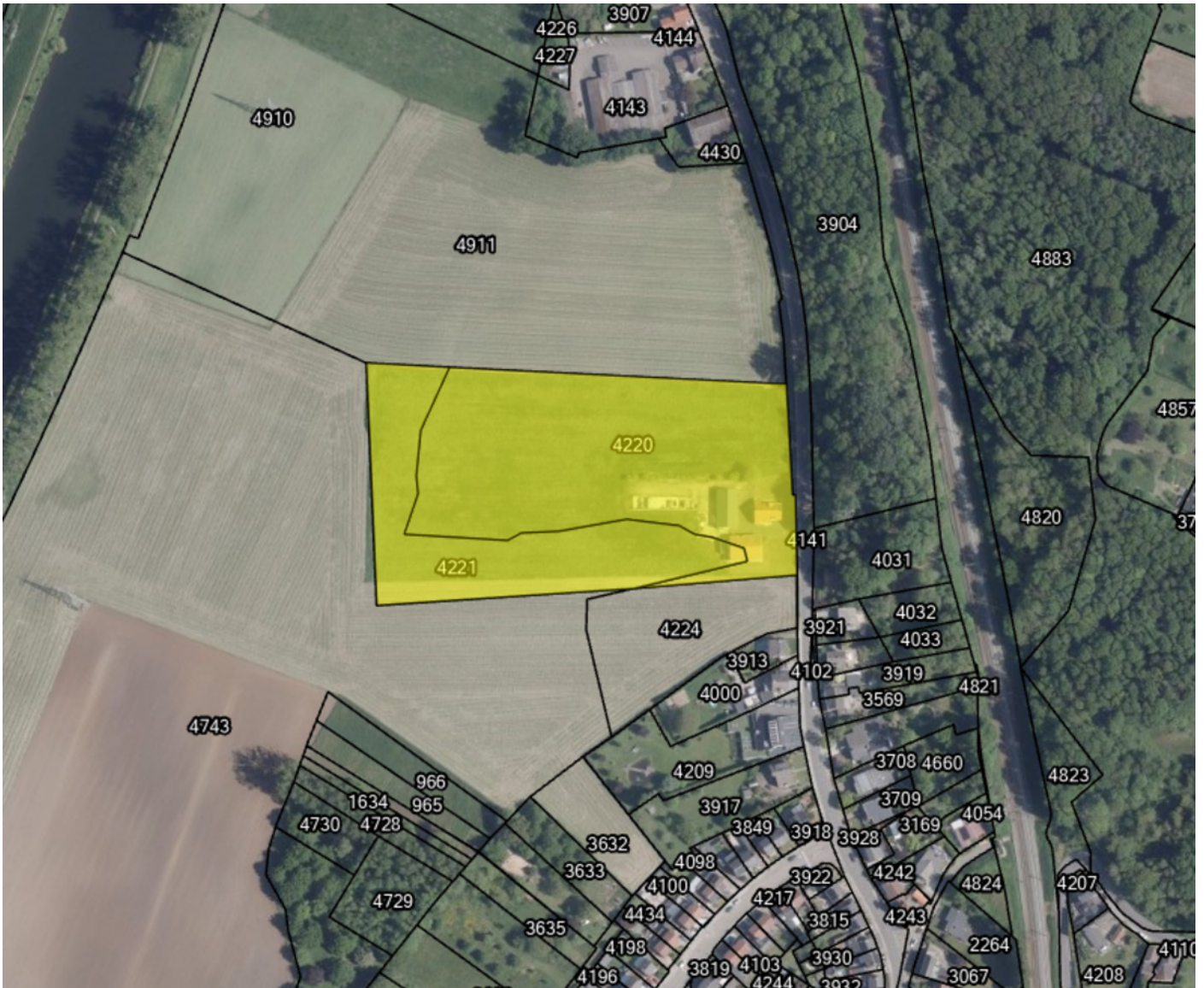
Geulle bestaat uit drie gedeelten: Geulle aan de Maas, Geulle en Moorveld. Deze tezamen hebben 2.500 inwoners. Geulle maakt onderdeel uit van de gemeente Meerssen. De aangelegde dijken en het Grensmaasproject beschermen het kerkdorp tegen het water van de Maas en het kanaal. Deze locatie is gedurende de hevige regenval in 2021 geheel vrij gebleven van water.

In het nabij gelegen Bunde en Beek zijn de nodige basisvoorzieningen gelegen. Per auto zijn Heerlen, Sittard, Aken en Maastricht goed bereikbaar. Verder ligt de woning nabij het natura 2000 gebied "Bunder- en Elslooërbos", een unieke locatie met ideale uitvalsbasis voor fiets-, wandel- en ruitertochten.





## — Kadastrale gegevens



Het perceel is kadastraal bekend als:

- gemeente Geulle, sectie A, nummer 4220
  - gemeente Geulle, sectie A, nummer 4221
- totaal ter grootte van 2.50.60 ha. (25.060 m<sup>2</sup>).



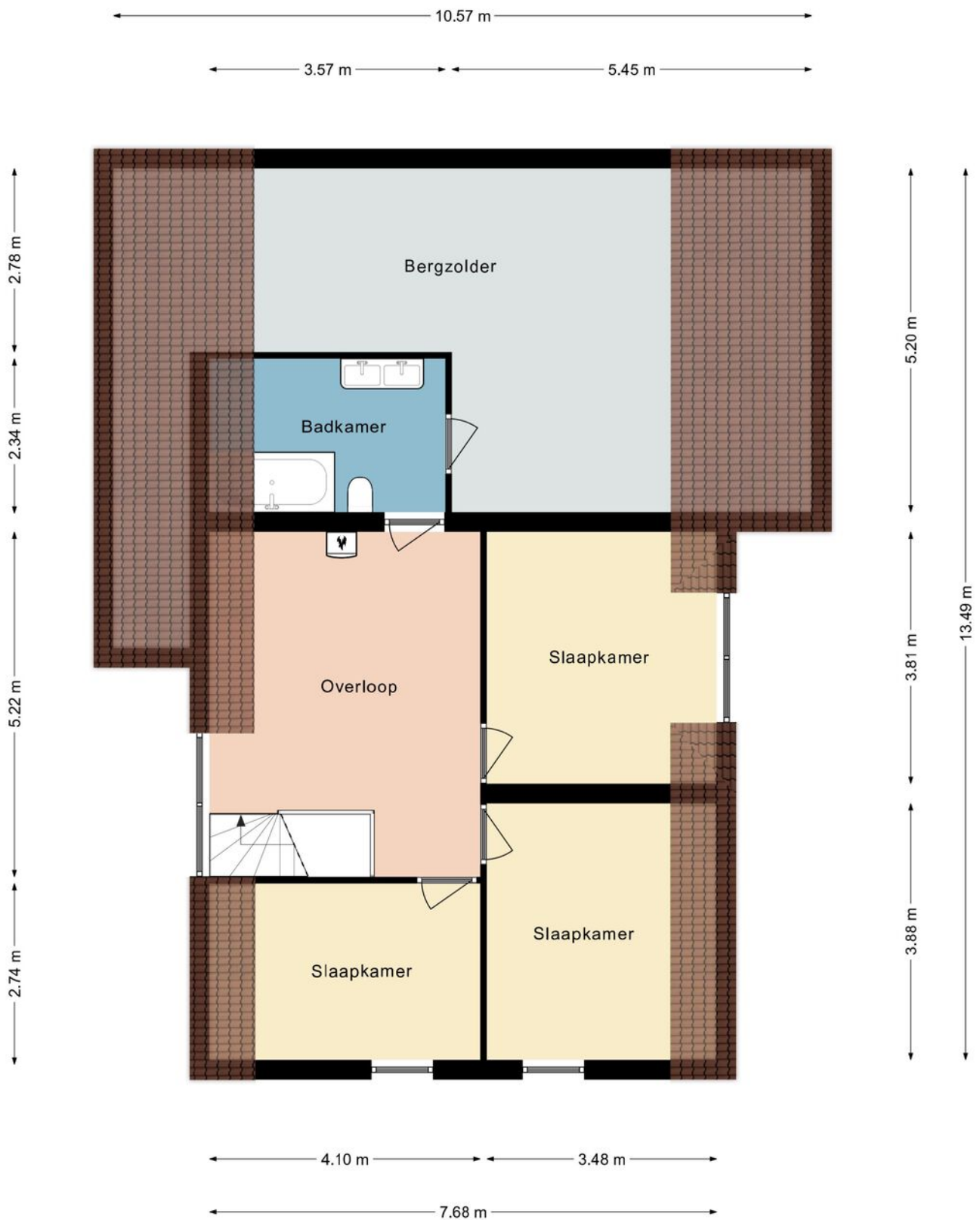
## Plattegronden - Begane grond



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



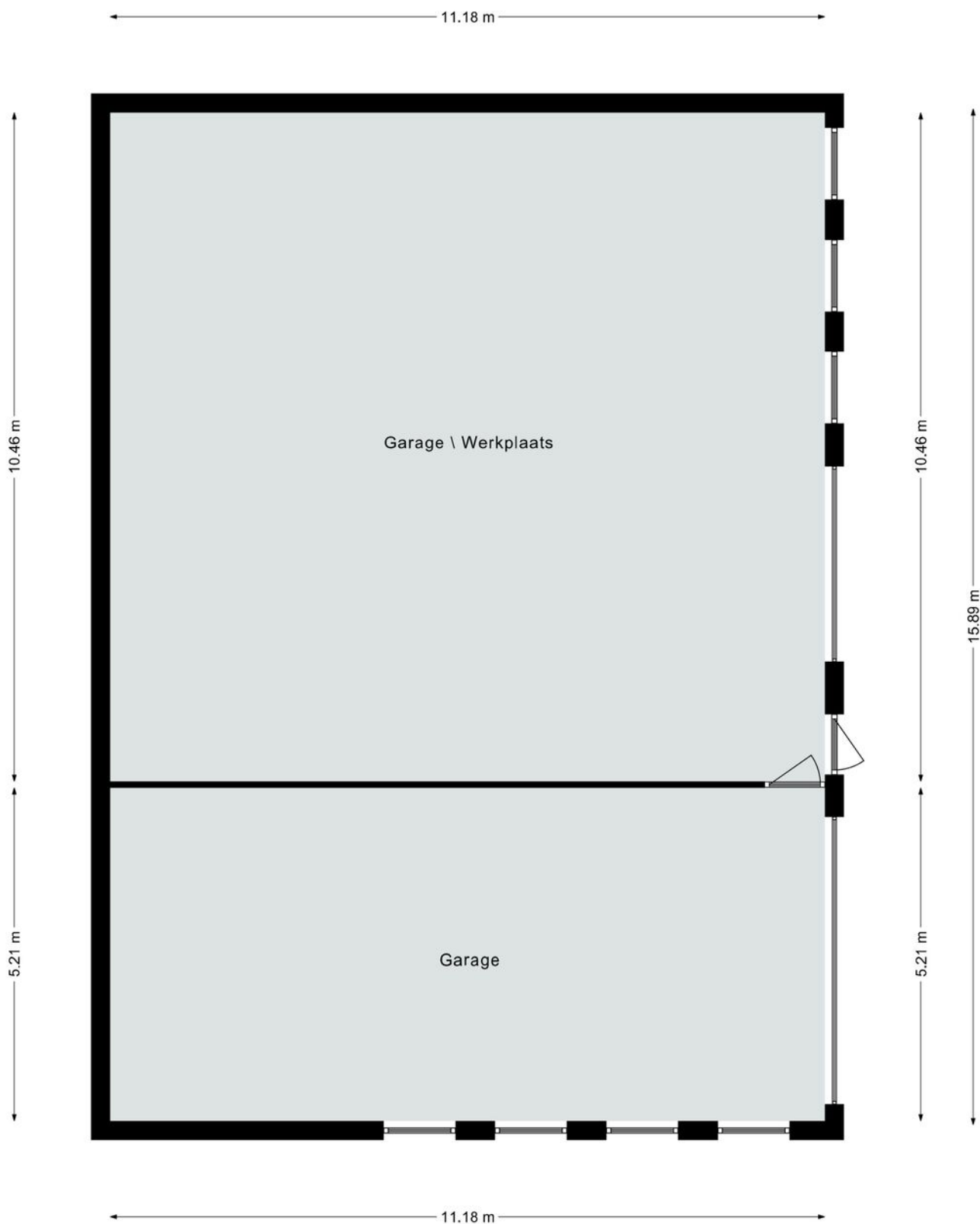
## Plattegronden - Eerste verdieping



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



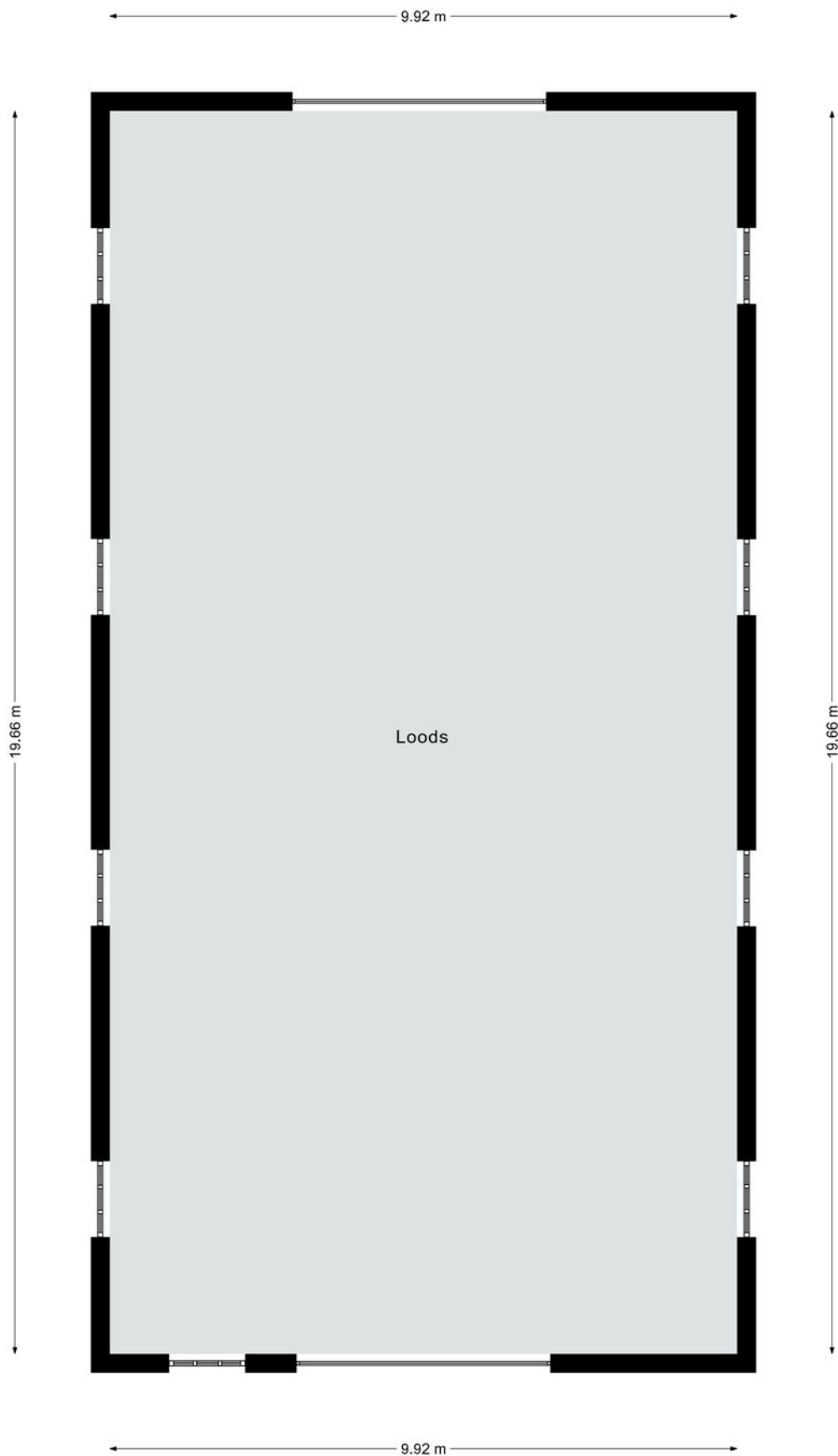
## Plattegronden - bijgebouwen - voormalige melkveestal



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



## — Plattegronden - bijgebouwen - voormalige jongveestal



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



## — 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.

### **Bedenkijd koper**

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd 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 bedenkijd 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 bedenkijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

### **Bedenkijd verkoper**

De voornoemde in de koopakte opgenomen wettelijke bedenkijd 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 hypotheke 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](http://www.aelmans.com).



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

 045 - 575 32 55

Kerkstraat 4 Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg   Margraten   Panningen   Vught  
Voerendaal   Baexem   Nijmegen

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)