

TE KOOP



BUITEN  
STATE

makelaars

Kloosterstraat 35  
— LANDGRAAF

# 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**

06-45123177

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





- **Adres:** Kloosterstraat 35  
6374 EN Landgraaf
- **Bouwjaar:** 1968
- **Inhoud woning:** circa 583 m<sup>3</sup>
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 133 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** circa 31 m<sup>2</sup>
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 35 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** circa 359 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** circa 4.620 m<sup>2</sup> (optioneel te vergroten tot 18.113 m<sup>2</sup>)
- **Vraagprijs:** € 725.000
- **Aanvaarding:** in overleg, doch op korte termijn mogelijk

# Inhoud

- Omschrijving
  - Woonhuis
  - Bedrijfsgebouwen
  - Huiskavel & kadastrale gegevens
  - Bestemming
  - Voorzieningen, installaties en bijzonderheden
- 
- Ligging
  - Plattegronden
  - Belangrijke informatie voor u



## Unieke locatie in het buitengebied van Landgraaf

In het buitengebied van de gemeente Landgraaf (Ubach over Worms) mogen wij u deze landelijk gelegen agrarische bedrijfslocatie te koop aanbieden. Dit unieke object is vrij gelegen op een goed bereikbare locatie met vrij uitzicht. De levensloopbestendige woning met multifunctionele loods wordt te koop aangeboden op een ruim perceel van circa 4.620 m<sup>2</sup>.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het perceel te vergroten tot maar liefst ca. 1.81.13 ha. (18.113 m<sup>2</sup>) waardoor het ook een ideale locatie is voor het (hobbeymatig) houden van paarden en/of kleinvee.

Uiteraard biedt de vrijstaande loods tal van andere mogelijkheden waarbij te denken valt aan de stalling van uw oldtimer(s) of (landbouw)machines. Ook is de loods een geschikte werkplaats of atelier.

Het ruime bestemmingsplan biedt daarnaast ook mogelijkheden om de locatie om te vormen tot een droomwoonlocatie!



## De begane grond & Kelder

Via de bekezelde en ruime inrit heeft u toegang tot het voorerf. De woning is daarnaast toegankelijk via de straatzijde. Via de entreehal heeft men toegang tot het woonhuis. De hal is voorzien van de meterkast, bergkast en toilet-ruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal met natuurstenen vloer heeft men eveneens toegang tot de woonkamer en drie slaapkamers. De woonkamer is voorzien van een massieve parketvloer, haard en de kozijnen zijn voorzien van rolluiken. De keuken met laminaatvloer is aangrenzend gelegen en geniet fantastisch uitzicht over het eigen perceel en landelijke vergezichten richting Übach-Palenberg.

De badkamer is gemoderniseerd in 2006 en is voorzien van douche en wastafel met meubel. De slaapkamers zijn respectievelijk 9 m², 12 m² en 16 m² groot en allen zijn voorzien van rolluiken en een laminaatvloer.

Verder treft men op de begane grond de bijkeuken met tegelvloer en trap naar de kelder. De kelder is ingedeeld in twee ruimtes en is in gebruik voor provisie. Ook staat hier de cv-installatie opgesteld.

















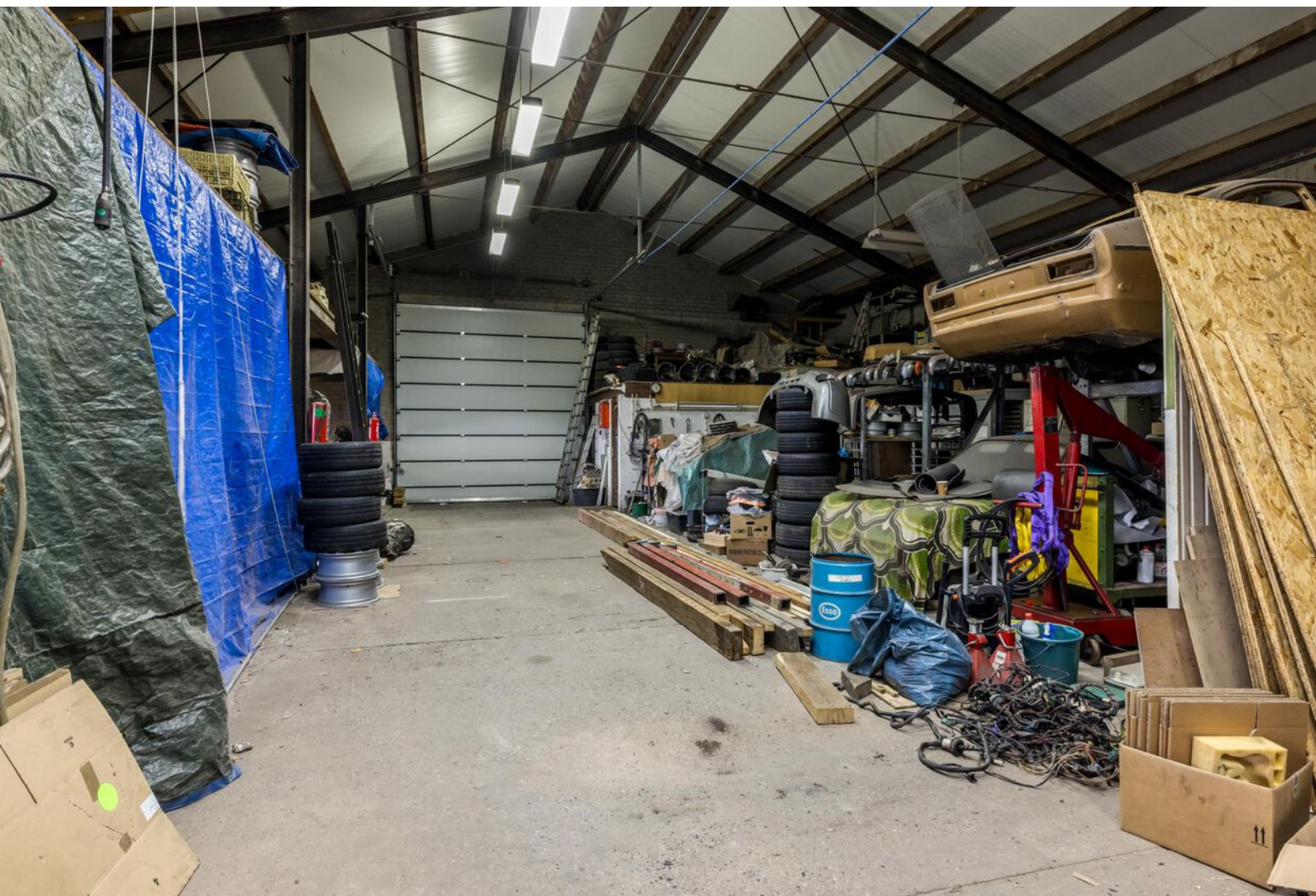


## Bedrijfsruimte /loods

De naastgelegen bedrijfsruimte is eveneens als het woonhuis traditioneel gebouwd en opgetrokken in metselwerk (spouw). De loods is vrij overspannen, voorzien van een nieuw geïsoleerd dak (in 2013) en heeft een oppervlakte van circa 359 m<sup>2</sup>. Verder is de bedrijfsruimte voorzien van krachtstroom (eigen hoofdaansluiting) en is de bedrijfsruimte toegankelijk middels de geïsoleerde overheadpoort (2006), een loopdeur en garagepoort.











Het object is kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie D, nummer 376 gedeeltelijk, met een oppervlakte van circa 46 are en 20 centiare (4.620 m<sup>2</sup>) (geel gearceerd.)

Het object is optioneel uit te breiden met de percelen kadastraal bekend als gemeente Ubach over Worms, sectie D, nummers 376 gedeeltelijk en 559 gedeeltelijk. Deze percelen zijn samen circa 1 hectare, 34 are en 93 centiare (13.493 m<sup>2</sup>) (rood gearceerd).

Bij aankoop van de optionele grond heeft het totale object een oppervlakte van 1 hectare, 81 are en 13 centiare (18.113 m<sup>2</sup>).



## Bestemming



Het object is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Waubach' en heeft daarbinnen gedeeltelijk de enkelbestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' toegekend gekregen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 oktober 2024. Het andere gedeelte van het perceel is gelegen binnen de contouren van het bestemmingsplan 'Rimburg en buitengebied no' en heeft daarbinnen de enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarde' toegekend gekregen. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 augustus 2008.

Het bestemmingsplan biedt ruimte om naast agrarische activiteiten ook nevenactiviteiten uit te voeren. Te denken valt aan naast het gebruik van de locatie als agrarische onderneming met nevenactiviteiten bestaande uit verblijfsrecreatie (boerderijcamping) en enige horeca/terras in combinatie met dagrecreatie te gaan ontwikkelen. Ook een ander type agrarische onderneming met neventak als bijvoorbeeld zorgboerderij of agrarische kinderdagopvang kan een passend toekomstig gebruik zijn.

Verder biedt het bestemmingsplan mogelijkheden voor het wijzingen naar woondoeleinden en het toevoegen van een tweede woning (na sloop van de loods).

Heeft u vragen over de door u gewenste planologische invulling van deze boerderij dan mag u uiteraard contact opnemen met de verkopend makelaar.

## — Voorzieningen, installaties en bijzonderheden

- |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Elektriciteit:         | aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • Wataansluiting:        | aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • Gasaansluiting:        | aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • Riolering:             | aanwezig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| • Kozijnen:              | houten kozijnen (meranti) bezet met HR++ beglazing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| • Isolatie:              | dakisolatie (dakpanelen 40-80 mm, 2013), HR++beglazing, vloerisolatie, dubbelwandige geïsoleerd overheaddeur (paneel 40 mm, 2006)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • Energielabel:          | D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| • Centrale verwarming:   | cv-installatie (Nefit Bosch, bouwjaar 2006)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| • Warm watervoorziening: | cv-installatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| • Bijzonderheden         | <ul style="list-style-type: none"><li>- zeer landelijk gelegen doch nabij Ubach over Worms</li><li>- gelegen aan verkeersluwe weg</li><li>- vrijstaande levensloopbestendige woning</li><li>- multifunctionele bedrijfsruimte van 359 m²</li><li>- centraal nabij Landgraaf en diverse uitvalswegen.</li><li>- perceel oppervlakte van ca. 0.46.20 ha. (4.620 m²)</li><li>- perceel oppervlakte uit te breiden tot ca. 1.81.13 ha. (18.113 m²)</li></ul> |

## — Ligging

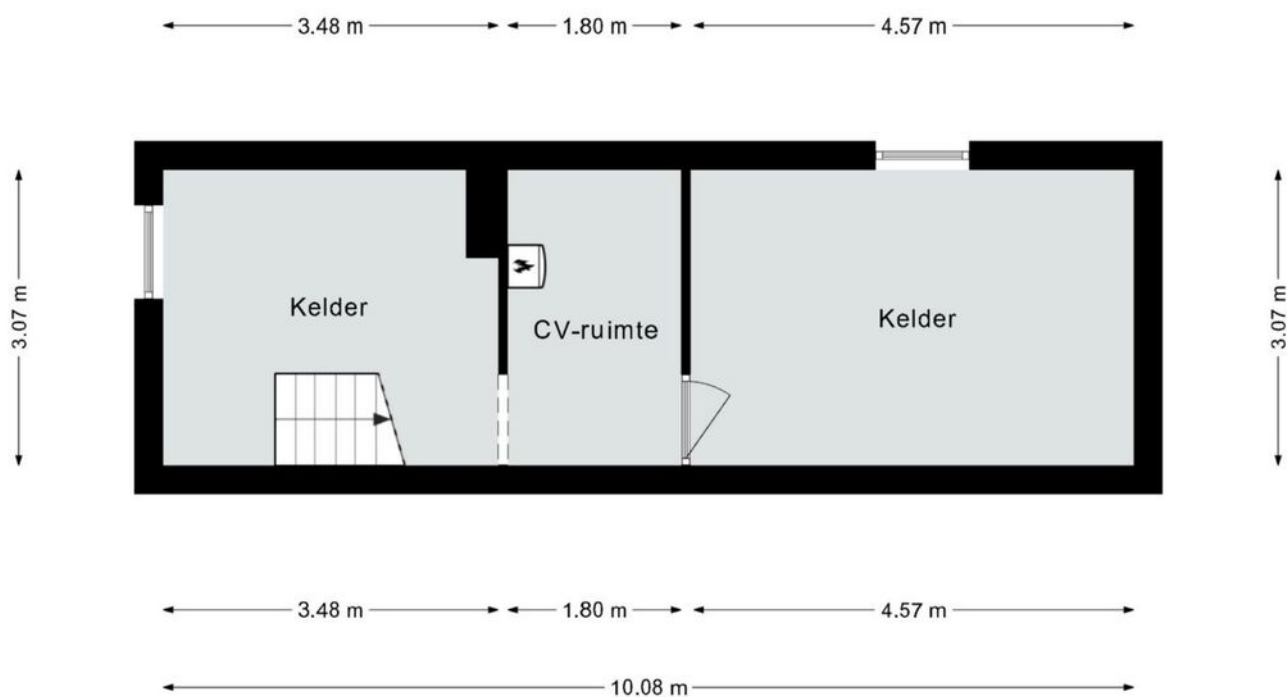
De locatie is gelegen ten noord oosten van Ubach over Worms op enkele honderden meters van de Duitse grens. Het object is vrij gelegen (doch nabij het dorp), temidden van landerijen en geniet vrij uitzicht. Alle basisvoorzieningen zijn in Waubach (op fietsafstand) gelegen.



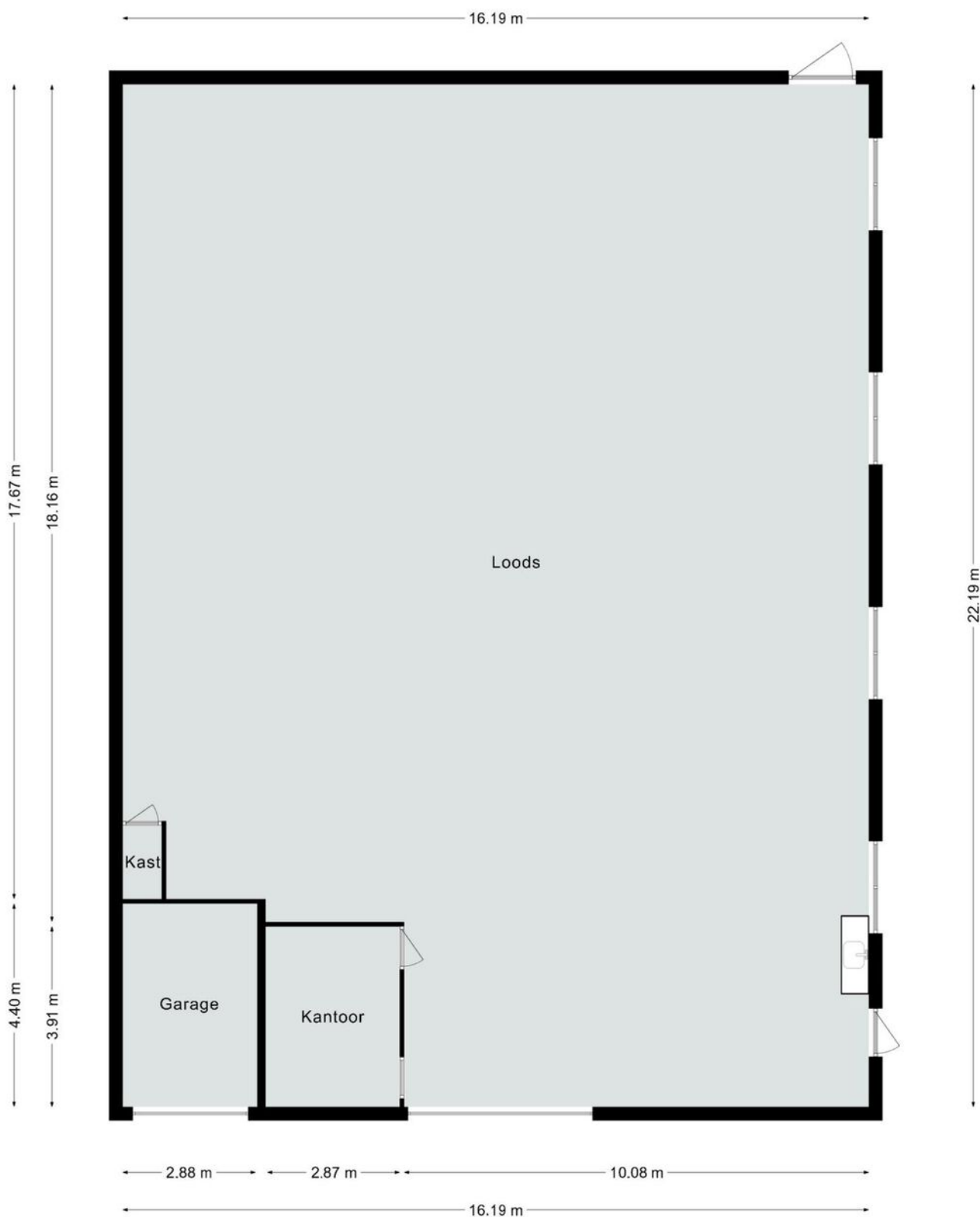
## Plattegronden - Begane grond



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.



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

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

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

 045 - 575 32 55

Spekhouwerstraat 2 Voerendaal  
voerendaal@aelmans.com

Ubachsberg   Margraten   Panningen   Rosmalen  
Voerendaal   Baexem   Nijmegen   Beek

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