

TE KOOP



BUITEN
STATE

makelaars

Kolmonderstraat 20

— *Wittem*

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:

Stef Limpens

06-45123177

slimpens@aelmans.com



- **Adres:** Kolmonderstraat 20 te Wittem
- **Bouwjaar:** 1774
- **Inhoud woning:** circa 1.102 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 223 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 69 m²
- **Externe bergruimte:** circa 18 m²
- **Bedrijfsgebouwen**
 - Noorvleugel: circa 525 m²
 - Oostvleugel: circa 250 m²
 - Zuidvleugel: circa 400 m²
- **Totaal perceeloppervlakte:** 1.47.60 hectare

- **Vraagprijs:** Prijs op aanvraag
- **Aanvaarding:** In overleg
- **Energie label:** G





Inhoud

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





De charme van het indrukwekkend ruime en authentieke hoeve Nederhof

Midden in het mooie Zuid-Limburgse heuvelland gelegen, doch centraal ten opzichte van uitvalswegen naar het bourgondische Maastricht en Heerlen, maar ook naar steden als Luik en Aken, bevindt zich de indrukwekkend ruime en authentiek gebleven Nederhof behorende bij kasteel Nijswiller. Dit complex is gelegen op een perceel van maar liefst 1.47.60 ha. (eventueel uit te breiden met meer grond).

Het geheel biedt legio aan ontwikkelingsmogelijkheden. De gemeente Gulpen-Wittem draagt het complex een warm hart toe. U kunt dan ook rekenen op een constructieve opstelling wat betreft planologie voor een passende herontwikkeling.

De boerderij biedt thans huisvesting aan de laatste generatie (rustende) agrarische ondernemers. Thans mogen wij namens de eigenaren op zoek gaan naar de geschikte kandidaat welke deze unieke authentieke hoeve wederom een fraai toekomstperspectief kan bieden..

De met streekeigen materialen gebouwde opstallen stralen nog altijd een bijzondere sfeer uit. Het is een plek waar de tijd even heeft stilgestaan. Dit imposante bouwwerk bestaat uit drie aaneengesloten vleugels rondom een fraaie cour en is voorzien van de jaartalankers 1774 en 1785.

Aan de noordkant van het complex ligt de ingang naar de cour. Vanaf de verharde cour heeft men toegang tot de woning en de schuren in het carré.



Indeling woning

Vanuit de hal heeft u toegang tot een zitkamer aan de linkerkzijde en een ruime leefkeuken aan de rechterzijde van de hal. Vanuit de keuken bereikt u verder nog de woonkamer.

Vanaf de overloop heeft men toegang tot drie slaapkamers, een werkkruimte en de badkamer. Aan de achterzijde van de werkkamer is een vierde slaapkamer gelegen.





De noordvleugel

De noordelijke vleugel met het ankerjaartal 1785 (gelegen naast de entree tot de cour) heeft een oppervlakte van ca. 525 m² incl. afdak. De schuur is voorheen in gebruik geweest als veestal, garage en opslagruimte. De vleugel is opgetrokken in baksteen, voorzien van een houten dakconstructie en gedekt met gebakken pannen. Een gedeelte van de vleugel is voorzien van een verdiepingvloer.







De oostvleugel

De oostvleugel is in gebruik geweest als schuur en werkplaats en heeft een oppervlakte van ca. 250 m². De vleugel is opgetrokken in baksteen, voorzien van een houten dakconstructie en gedekt met gebakken pannen.





De zuidvleugel

De zuidvleugel bestaat gedeeltelijk uit de woning. Aangrenzend aan de woning ligt de voormalige melkkamer, diverse voormalige grubstallen en bergruimte. Deze vleugel heeft een oppervlakte van ca. 400 m².

— Bestemming



De locatie Kolmonderstraat 20 is gelegen binnen het plangebied van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Gulpen-Wittem buitengebied', vastgesteld op 2 april 2009 door de gemeenteraad van Gulpen-Wittem. Ter plaatse van onderhavige locatie is in hoofdzaak de bestemming 'agrarisch bedrijf' van kracht. De bebouwing is deels aangeduid als 'karakteristieke bebouwing'.

De gemeente heeft in een eerste overleg aangegeven positief te staan tegenover een wijziging van het bestemmingsplan naar Wonen- Cultuur en ontspanning en/of het realiseren van wonen, eventueel met zorgcomponenten. Dergelijke toekomstige bestemmingen dienen nog nader te worden afgestemd met de gemeente, maar de gemeente staat constructief en meedenkend tegenover dit belangrijke complex. Onze Ruimtelijke Ordening specialisten helpen u graag verder.

De verkopers hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor een herontwikkeling waarbij het kunnen blijven bewonen van de huidige woning dan wel het realiseren van een nieuwe levensloopbestendige woning in de carré, ingeval een herbestemming tot uitvoering wordt gebracht.

— Ligging

Dit fraaie complex is gelegen aan de rand van Nijswiller. Men woont er centraal in de Euregio; zo zijn Heerlen (13 km), Aken (15 km) en Maastricht (27 km) goed te bereiken via de snelwegen A2, A76, A79 en de Duitse A4. Verder is Luik in minder dan 1 uur rijden te bereiken en is het ongeveer 75 minuten naar Köln en Düsseldorf. In de omgeving zijn goede scholen, winkels, uitstekende restaurants en uitgestrekte natuur, waardoor het wonen in Nijswiller voor jong en oud zeer aangenaam is.



— Kadastrale gegevens



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Wittem, sectie N, nummer 509 en 510, samen ter grootte van ca. 1.47.60 ha. (geel gearceerd). De mogelijkheid bestaat om het object te vergroten met het kadastrale perceel gemeente Wittem, sectie N, nummer 6 ter grootte van 0.60.00 ha. (rood gearceerd).

Plattegrond - Begane grond



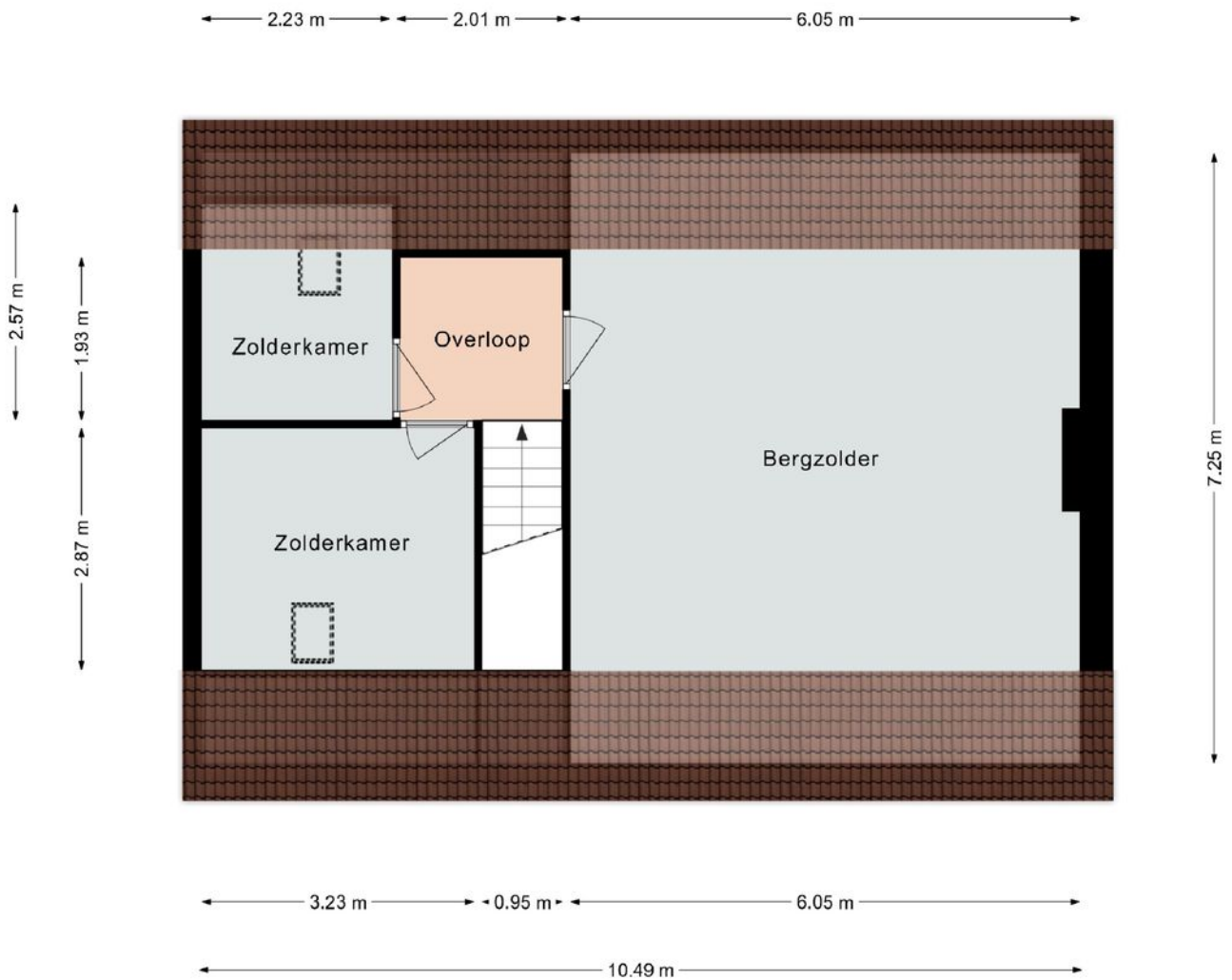
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Verdieping



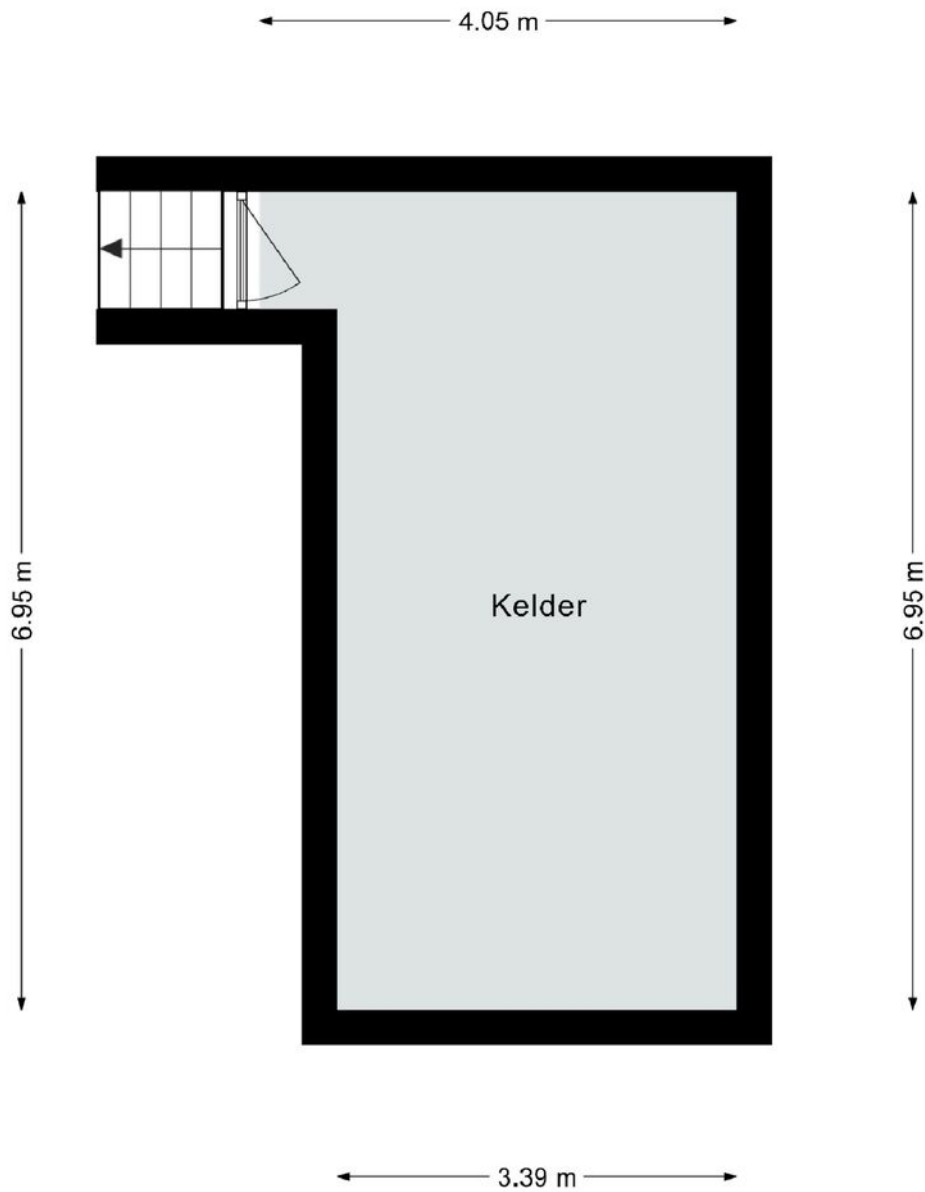
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden - Zolder



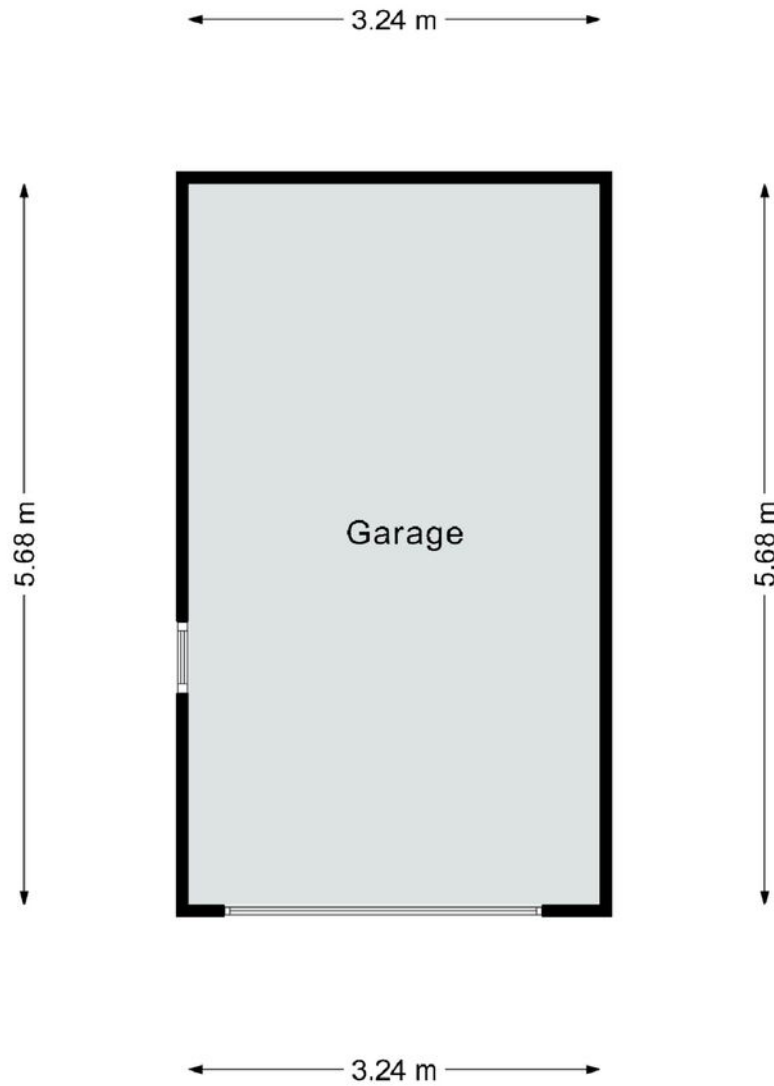
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

— Plattegronden - Kelder



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

— Plattegronden - Garage



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

— Buitenstate... nieuwe buitenkansen in wonen!

**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 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.

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.

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

 045 - 30 30 600

Spekhouwerstraat 2 Voerendaal
voerendaal@aelmans.com

Ubachsberg Margraten Panningen Rosmalen
Voerendaal Baexem Nijmegen Beek

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