



Kerkstraat 17/17A

— *Wittem*

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 Wittem! 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:

Eric Horsmans
ehorsmans@aelmans.com
06-46223373

Kerkstraat 17 — *Wittem*

In het Idyllisch gelegen Nijswiller, te midden van het schilderachtige Zuid-Limburgse Heuvellandschap, bieden wij dit karakteristieke object aan dat uitermate geschikt is voor **dubbele bewoning**. Het object beschikt over 2 huisnummers (17 en 17A) en daarbij enkele volledig ingerichte gastenverblijven, waardoor het mogelijk is om wonen en werken te combineren, alsook privé gasten een eigen plekje te bieden als ze op bezoek komen. Het object is uitermate geschikt om te gebruiken als levensloopbestendige (kangoeroe woning) en gezinswoning cq. bovenwoning met eigen voorzieningen en dakterras.

Het geheel is thans in gebruik als "Bed & Stay de Kersenbloesem" en is onlangs gemoderniseerd (2020-2022). Door de aanwezigheid van o.a. een warmtepomp zijn de objecten klaar voor de toekomst. Men geniet hierdoor ook van lage energiekosten.

Vraagprijs € 595.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1920
- Inhoud: 1247 m³
- Woonoppervlakte: 308 m²
- Perceeloppervlakte: 323 m²

Energie

- Energielabel: E
- Warmwater: elektrische boiler
- Verwarming: Nefit warmtepomp met boiler
- Isolatie: dubbel glas, dakisolatie (plat dak)



— De indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang naar de 1e verdieping en toegang tot de keuken. Aan de voorzijde van de woning is de keuken gelegen. De keuken beschikt over een rechte en moderne keukenopstelling. Vanuit de keuken is de eet- cq. zitkamer bereikbaar. Aansluitend via lichte tussenruimte is de eerste badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel bereikbaar.





— De indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en is een 4e slaap-/woonkamer bereikbaar.

Vanuit een van de slaapkamers is een 2e badkamer ensuite gelegen.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachine aansluiting. Vanuit de overloop is tevens het dakterras en de zolder (waar CV-installatie is opgesteld) toegankelijk.













— De indeling

Begane grond

Entree met toegang tot de voormalige horecaruimte. Zeer geschikt als grote leefkeuken / woonkamer en voorbereid voor het realiseren van een slaapkamer met badkamer ensuite. Thans beschikt de sanitaire ruimte over een wastafel en 2 toiletten, de voorzieningen zijn echter ook aangelegd voor het realiseren van een inloopdouche i.p.v. het 2e toilet.

De bijkeuken zou ook kunnen fungeren als gastentoilet en er is ook een wasmachineaansluiting en mogelijkheid om de kelder te bereiken.

Naar behoefte kan via het middelste 'halletje' heel eenvoudig toegang tot extra slaapkamer en badkamer verkregen worden.





— De indeling

Gastenverblijven

Het is mogelijk om de woning te vergroten, door een van de achtergelegen gastenverblijven bij de ruimte te betrekken. Ieder gastenverblijf beschikt over een eigen badkamer en eigen ingang aan de buitenzijde.

Indeling gastenverblijven, welke los staan van het privé gedeelte:

Op de begane grond zijn achter de (te realiseren) levensloopbestendige woning, 4 gastenverblijven gelegen. Het is mogelijk om de gastenverblijven bij de levensloopbestendige woning te betrekken om zo een grotere woning te creëren.

Gastenverblijf 1, beschikt over een slaapkamer met zij ingang, pantry, badkamer met toilet, inloopdouche en wastafel.

Gastenverblijf 2 en 3, beschikken over 2 slaapkamers, een keukenopstelling en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel. De verblijven zijn eveneens via de zijkant toegankelijk, deze ruimtes zouden ook eventueel als woonkamer/kantoor/atelier gebruikt kunnen worden.

Gastenverblijf 4, beschikt eveneens over 2 slaapkamers en/of 1 slaapkamer en 1 woonkamer, een separate pantry met keukenblok en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.













— De overige ruimte

Bijgebouwen

Aan de achterzijde van het gebouw is de fietsenbergingen met oplaadpunten voor elektrische fietsen, cq. stookruimte (Nefit warmtepomp met boiler) gelegen, van waaruit ook een inpandige berging met doorgang naar de kelder bereikbaar is. In de fietsenberging cq. stookruimte is tevens een meterkast gerealiseerd voor de gastenverblijven, ieder verblijf heeft 2 eigen groepen.





Varianten

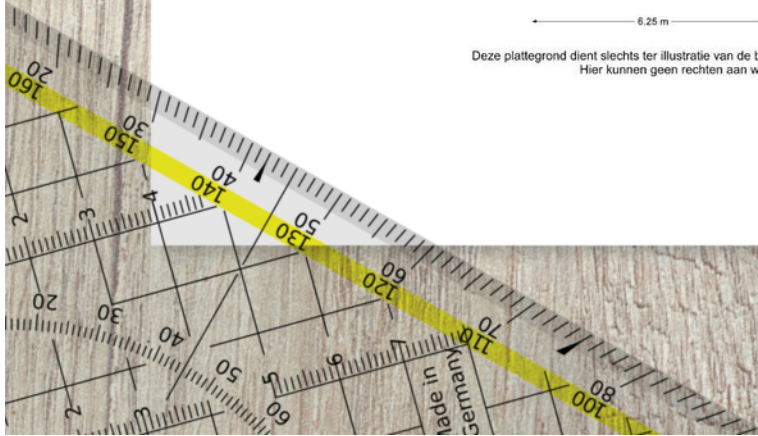
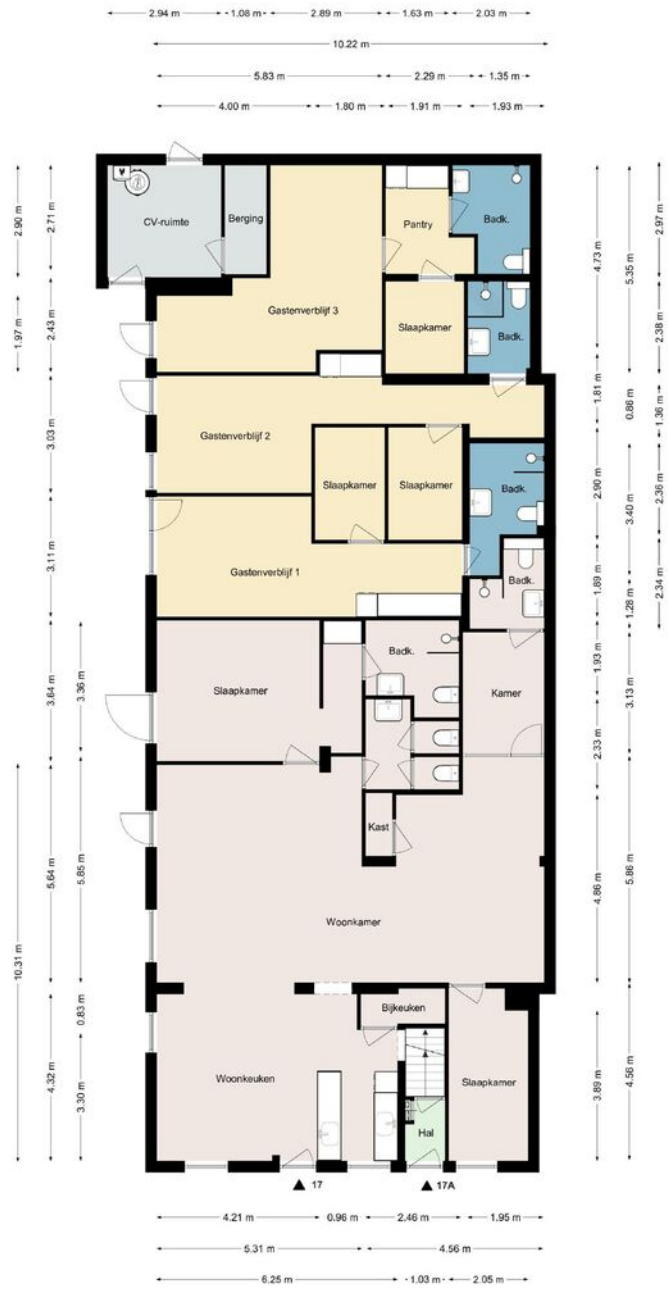
De objecten zijn ook uitermate geschikt als levensloopbestendige woning i.c.m. een bovenwoning. Op de plattegronden zijn 2 verschillende varianten ingetekend:

1. De eerste variant beschikt over een ruime levensloopbestendige woning op de begane grond, met 2 slaapkamers, 2 badkamers en een voortuin. De bovenwoning beschikt over 2 slaapkamers, een keuken, badkamer, woonkamer en dakterras.
2. De tweede variant lijkt het meest op de bestaande situatie, waarbij er een levensloopbestendige woning is ingetekend met 1 slaapkamer, 1 badkamer en voortuin. De naastgelegen woning beschikt over een woonkeuken op de begane grond, 3 slaapkamers en een woonkamer op de 1e verdieping, met een dakterras als buitenruimte.

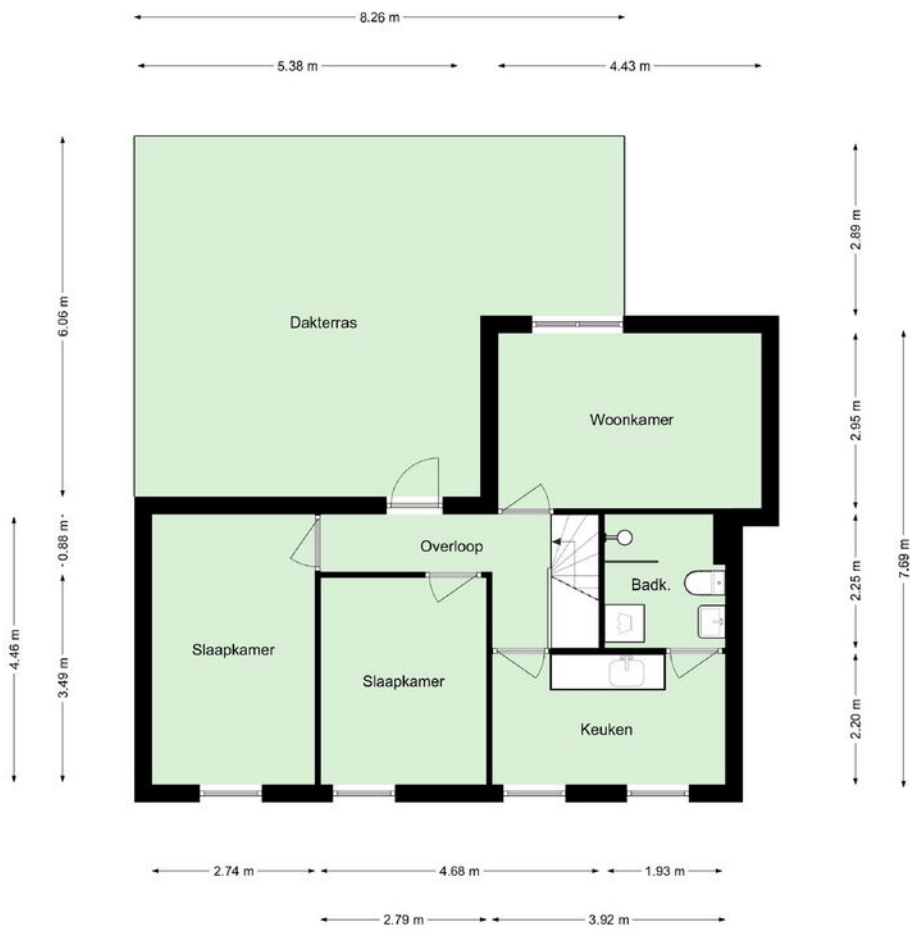
"Zonder ingrijpende aanpassingen"

Kunt u eenvoudig de gewenste indeling realiseren, omdat alle voorzieningen reeds aanwezig zijn.

Variant 1) BG

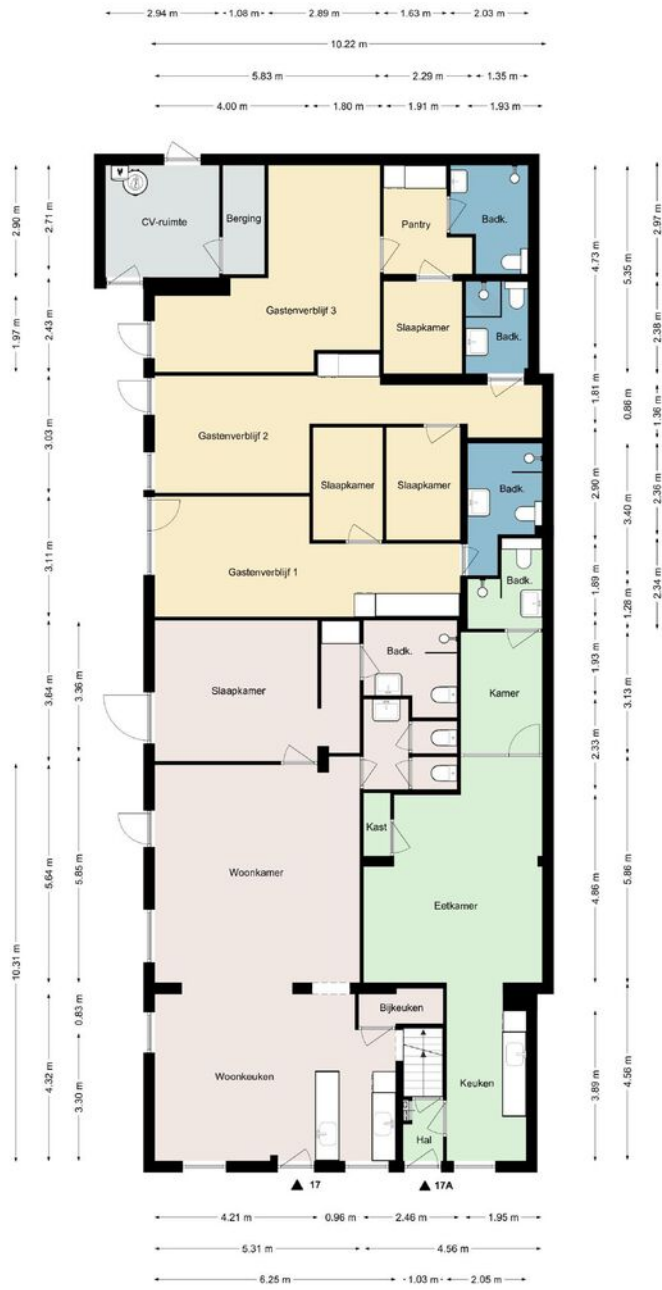


— Variant 1) 1ste



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

Variant 2) BG



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

— Variant 2) 1ste



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



—

Overig

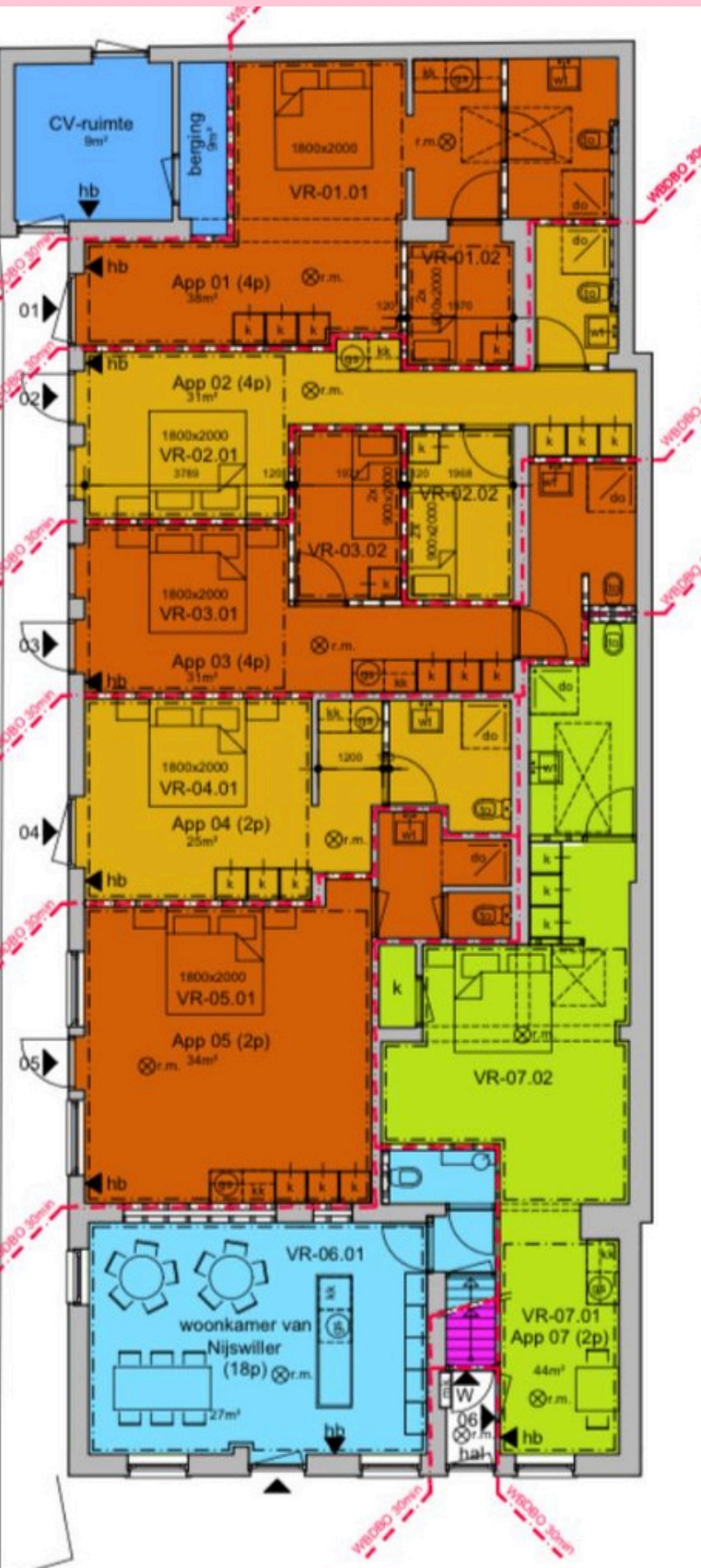
De objecten zijn thans in gebruik als B&S, met de naam “Kersenbloesem”. De huidige eigenaar heeft de verblijven voorzien van sfeer en alle moderne gemakken. De B&S wordt met liefde en toewijding gerund, deze gastvrije traditie kan ook door een koper worden voortgezet.

Resumé



Aangeboden wordt:

- 5 uit te breiden naar 6 appartementen (conform afgegeven vergunning)
- IJssalon/lunchroom/wandelcafé waar u ook het ontbijt van de gasten kan serveren. Deze is ook als woning geschikt, omdat keuken en badkamer reeds aanwezig zijn.
- Tweede woning voor verhuur of eigen gebruik.



— Ligging

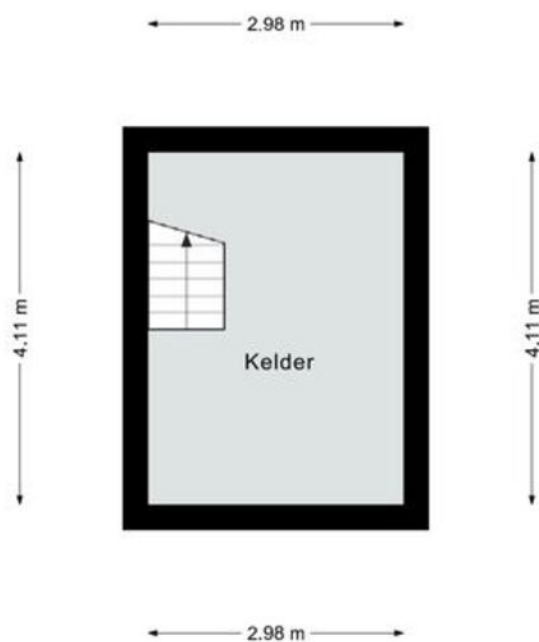
De woningen zijn gelegen in het idyllische dorpje Nijswiller, wat behoort tot de gemeente Gulpen-Wittem in het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Dé perfecte locatie om te genieten van rust en sereniteit. Bewonder de karakteristieke vakwerkhuisen die de geschiedenis van het dorp weerspiegelen, geniet van de prachtige natuur met verschillende wandel- en fietsroutes en ga een hapje eten bij de gezellige restaurants en eetgelegenheden in de buurt.

De steden Maastricht, Valkenburg, Vaals (drielandenpunt), Duitsland (Aken) en België (Luik) liggen op steenworp afstand. Parkeren kan gratis voor de deur. Het openbaar vervoer ligt op 100 m afstand.



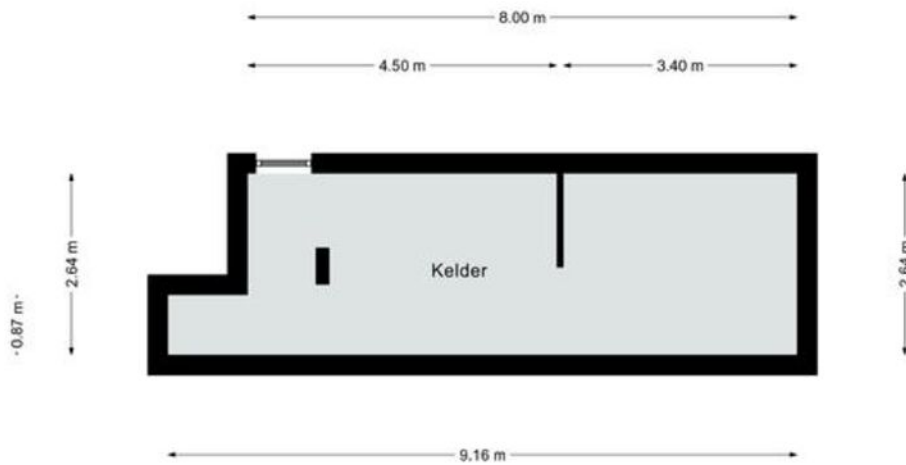
— Kelder (voor)



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

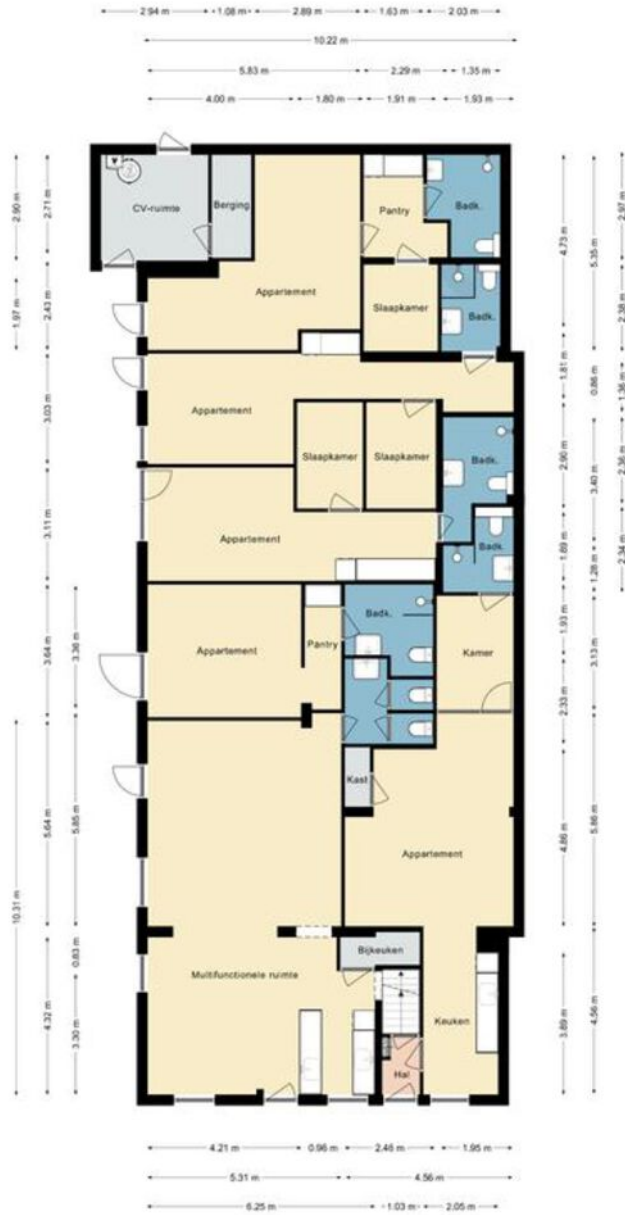


— Kelder (achter)



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.

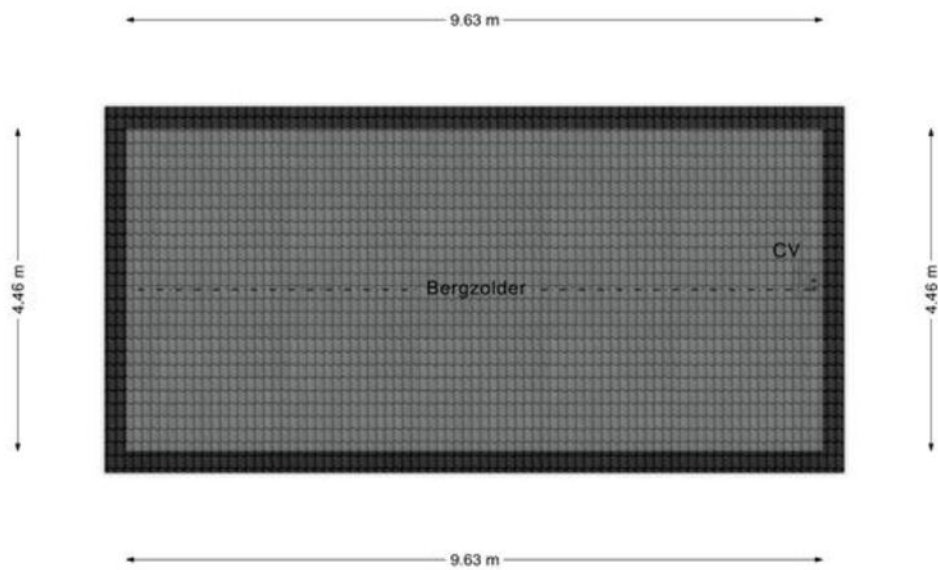


Eerste verdieping



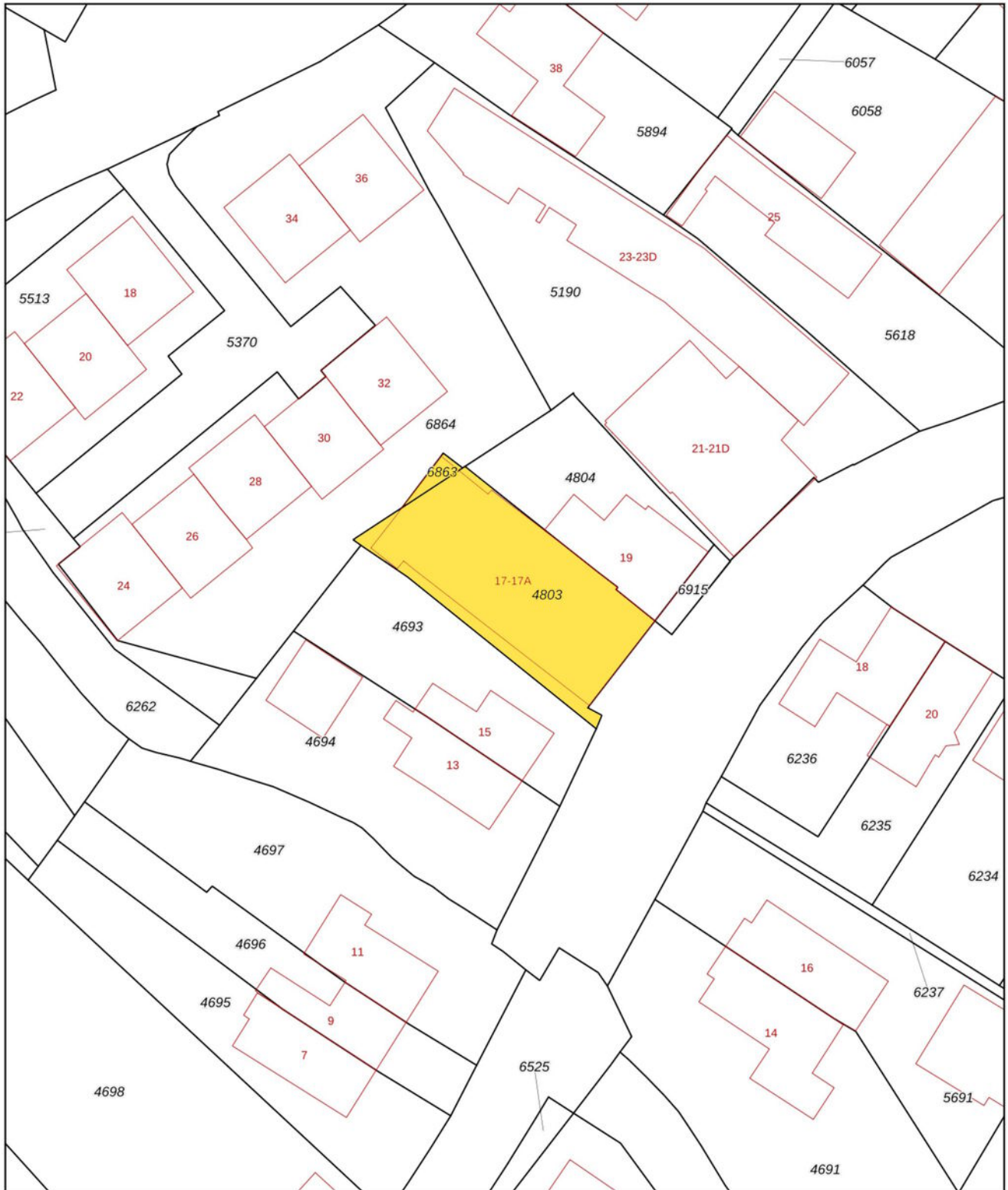
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



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





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wittem</p> <p>Statie B</p> <p>Perceel 4803</p> <p>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.</p>	
--	--	--

— 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, bouwkavels, 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?

045 - 30 30 600



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg
Voerendaal
Margraten
Baexem
Panningen
Nijmegen
Rosmalen
Beek

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