

TE KOOP



Rijksweg 49

— 6325AA Berg en Terblijt





# Welkom bij Aelmans Adviesgroep

Met een team van zo'n 35 vastgoedspecialisten 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 woning, bedrijfsobjecten, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?

Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed/aanbod](http://www.aelmans.com/vastgoed/aanbod)



## Karakteristieke woning met zeer veel mogelijkheden



- Adres: Rijksweg 49  
6325AA Berg en Terblijt
- Bouwjaar: 1927
- Gebruik: Wonen, kantoor
- Oppervlakte: ca. 398 m<sup>2</sup> v.v.o.
- Perceeloppervlakte: 816 m<sup>2</sup>
- Vraagprijs: € 1.100.000,- k.k.
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk



## Energie- neutrale woning met potentie

TE KOOP | RIJKSWEG 49 | BERG & TERBLIJT

Graag bieden wij u te koop aan deze zeer ruime en karakteristieke woning met kantoorfunctie.

Deze half vrijstaande woning, gebouwd in 1927, is gelegen op een zeer gunstige locatie aan de Rijksweg in Berg & Terblijt. Deze riante woning beschikt over een 2 woonkamers, een grote multifunctionele keuken, 11 slaapkamers, 3 badkamers, wasruimte en bijkeuken en een ruime garage.

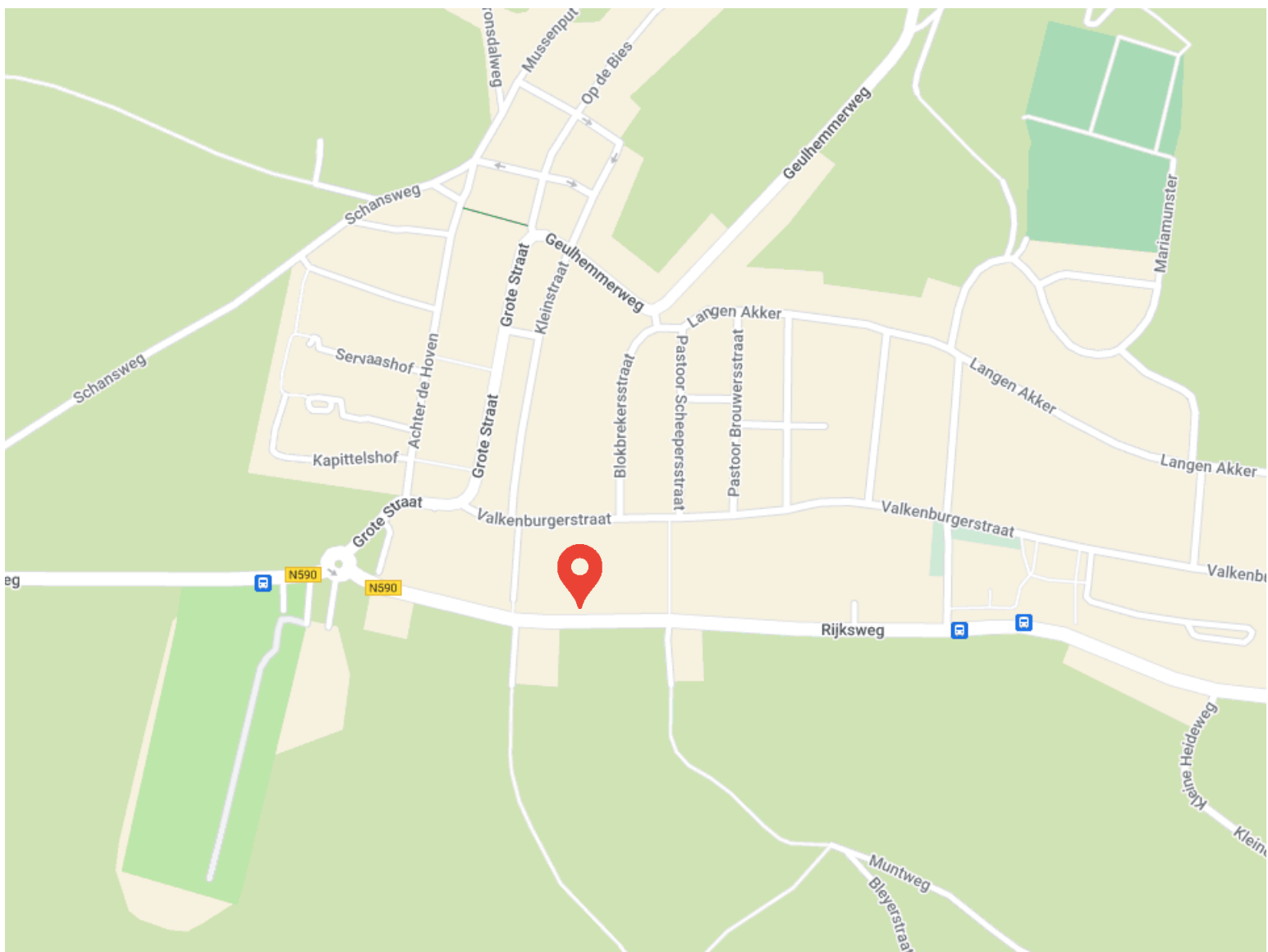
Daarnaast heeft het object ook nog twee afzonderlijke studio's die te bereiken zijn via een eigen entree met opgang. De studio's zijn voorzien van een eigen badkamer en keuken en zijn derhalve volledig zelfstandige wooneenheden.

Het object beschikt verder over patiotuin en een grote achtertuin. De achtertuin is te bereiken via de zijkant van het object middels een eigen oprit met afsluitbaar hek. De garage, die tevens te bereiken is via de achtertuin, biedt voldoende ruimte voor het ontwikkelen van meer wooneenheden of kantoorruimte.

Ten slotte is het object voorzien van airco's en zonnepanelen, beide geplaatst in 2022, en een warmte terugwin installatie. Door deze installaties heeft het pand een zeer gunstig energielabel, zijnde A+.

## — Locatie

Het object is gelegen op een goede zichtlocatie op de hoek van de Rijksweg (Valkenburg-Maastricht). De Rijksweg is de provinciale weg, N590, die loopt van Valkenburg naar Maastricht. Vanuit Valkenburg is de A79 (Maastricht/Heerlen) snel bereikbaar. Met het openbaar vervoer is het object eveneens goed bereikbaar daar er bushaltes op loopafstand liggen. Valkenburg heeft een eigen treinstation.









### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Meerdere etages	-	Wonen	-	ca. 398 m <sup>2</sup>
Totaal ca. 398 m <sup>2</sup>				

### Parkeren:

Op eigen terrein zijn voldoende parkeermogelijkheden beschikbaar.

### Bestemming:

Als ruimtelijk kader geldt het omgevingsplan 'Gemeente Valkenburg aan de Geul', met specifiek voor dit object geldende het bestemmingsplan 'Initieel Omgevingsplan Valkenburg aan de Geul 2022', d.d. 11-12-2023. Op basis van dit bestemmingsplan is het object bestemd als 'Enkelbestemming Wonen', met functieaanduiding Kantoor.

Het omgevingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ( 'as-is, where-is' ) opgeleverd.



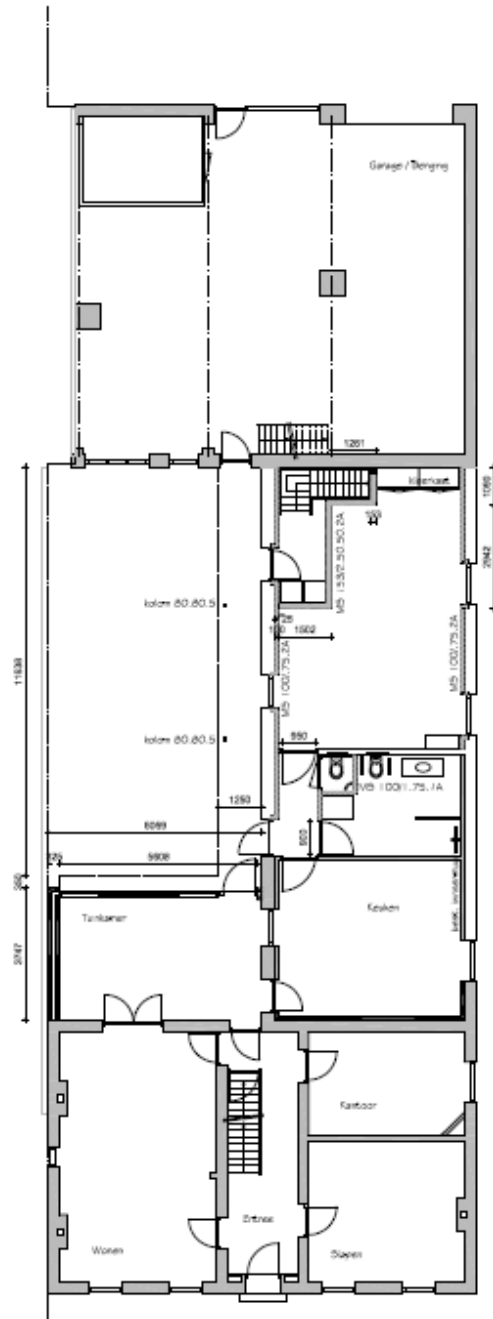
### Koopgegevens:

- Vraagprijs: € 1.100.000,- kosten koper.
- Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk.
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Valkenburg aan de Geul, sectie D, nummers 1321
  - Totaal groot: 816 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom.
- Oplevering: In huidige staat, vrij van huur en bezemschoon.

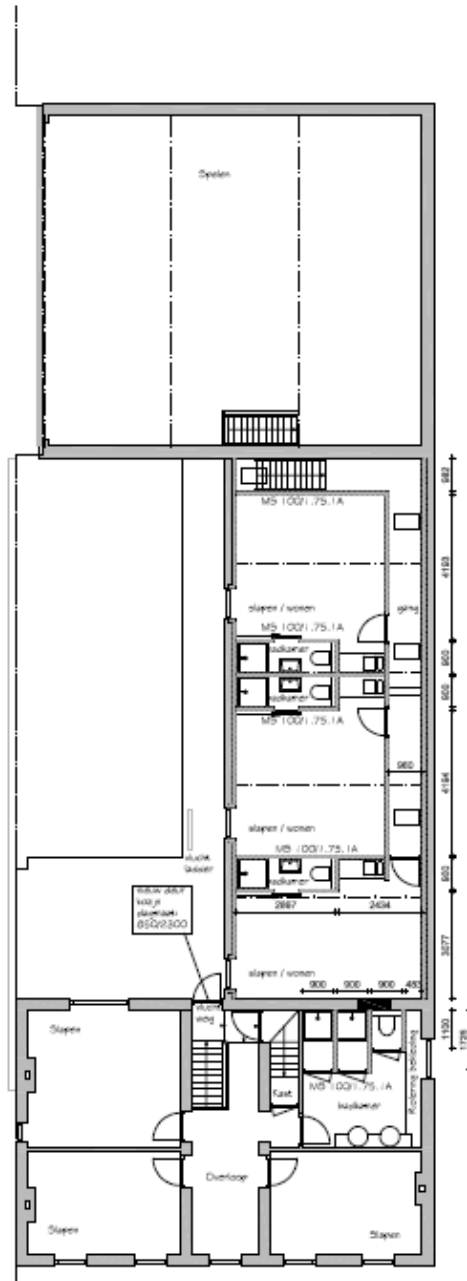
Verkoop of verhuur van dit object is te allen tijde onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door eigenaar, College Sanering en Zorg, Raad van Toezicht Mutsaersstichting en Rabobank.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging. Een afspraak hiertoe kunt u maken bij ons kantoor.

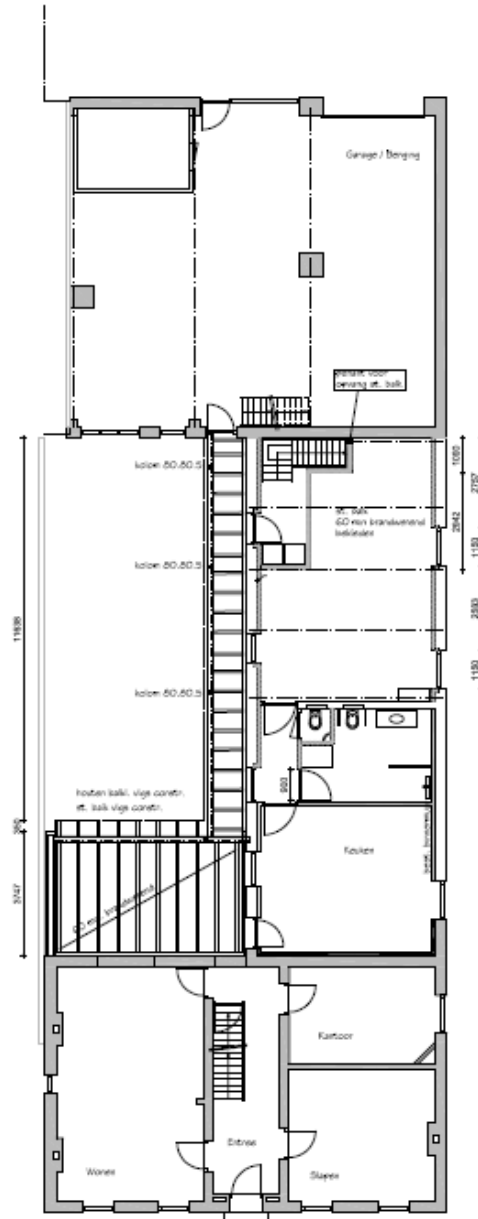




Begane Grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

### **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/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het 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.

### **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoop/aanhuurproces behartigt. Als verkopend/verhurend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper/verhuurder. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **NVM**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is niet actief op het gebied van hypotheeken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

### **Uw eigen bedrijfspand**

Wilt u uw eigen bedrijfspand verkopen/verhuren? Hiervoor bent u bij Aelmans Bedrijfsmakelaars 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 verkoop/verhuurproces voor u kunnen betekenen.



# No-nonsense vastgoedexpertise voor ondernemers



 045 – 575 32 55

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught

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