



Bokstraat 4
6235 NM, Ulestraten

Vraagprijs € 649.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
valkenburg@boek-offermans.nl | 043-601 40 10



Omschrijving

ALGEMEEN

Deze moderne vrijstaande villa op riant perceel ligt in een landelijke omgeving, in het buurtschap Schietecoven, naast het kerkdorp Ulestraten. De woning beschikt over 4 ruime slaapkamers, ruime living, een dubbele inpandige garage en kelders.

In 2005 is de woning grotendeels nieuw gebouwd en deels samengevoegd met de oorspronkelijke woning uit 1967. Ook de hoogwaardige afwerking met luxe materialen in combinatie met de isolatievoorzieningen geeft aan deze villa een comfortabel woongenot.

Door zijn indeling is het object multifunctioneel te gebruiken voor kantoor/praktijk/atelier in combinatie met wonen of zelfs voor dubbele bewoning (mantelzorg).

BIJZONDERHEDEN

- Voorzien van volledige isolatie en kunststof kozijnen met HR++beglazing, hoofd- en aanbouw-dak met PVC
- dakbedekking;
- Parterre voorzien van granieten strokenvloeren in combinatie met vloerverwarming en verdieping met laminaatvloeren;
- Riante oprit aan weerszijden met een drietal parkeerplaatsen;
- Op korte afstand gelegen van de plaats Meerssen met vele (winkel)voorzieningen, treinstation en nabij uitvalswegen naar A2 (Maastricht/Eindhoven) en A79 (Heerlen/Aken).

Kenmerken

Vraagprijs	€ 649.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Soort	villa	Garage	inpandig
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	8	Isolatie	volledig geïsoleerd
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	300 m ²
Bouwjaar	2005	Perceeloppervlakte	1310 m ²
Overige inpandige ruimte	104 m ²	Inhoud	1430 m ³



Kadaster



Adres:
Bokstraat 4

Gemeente:
Ulestraten

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6235 NM, Ulestraten

Perceelgrootte
1310 m²

Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

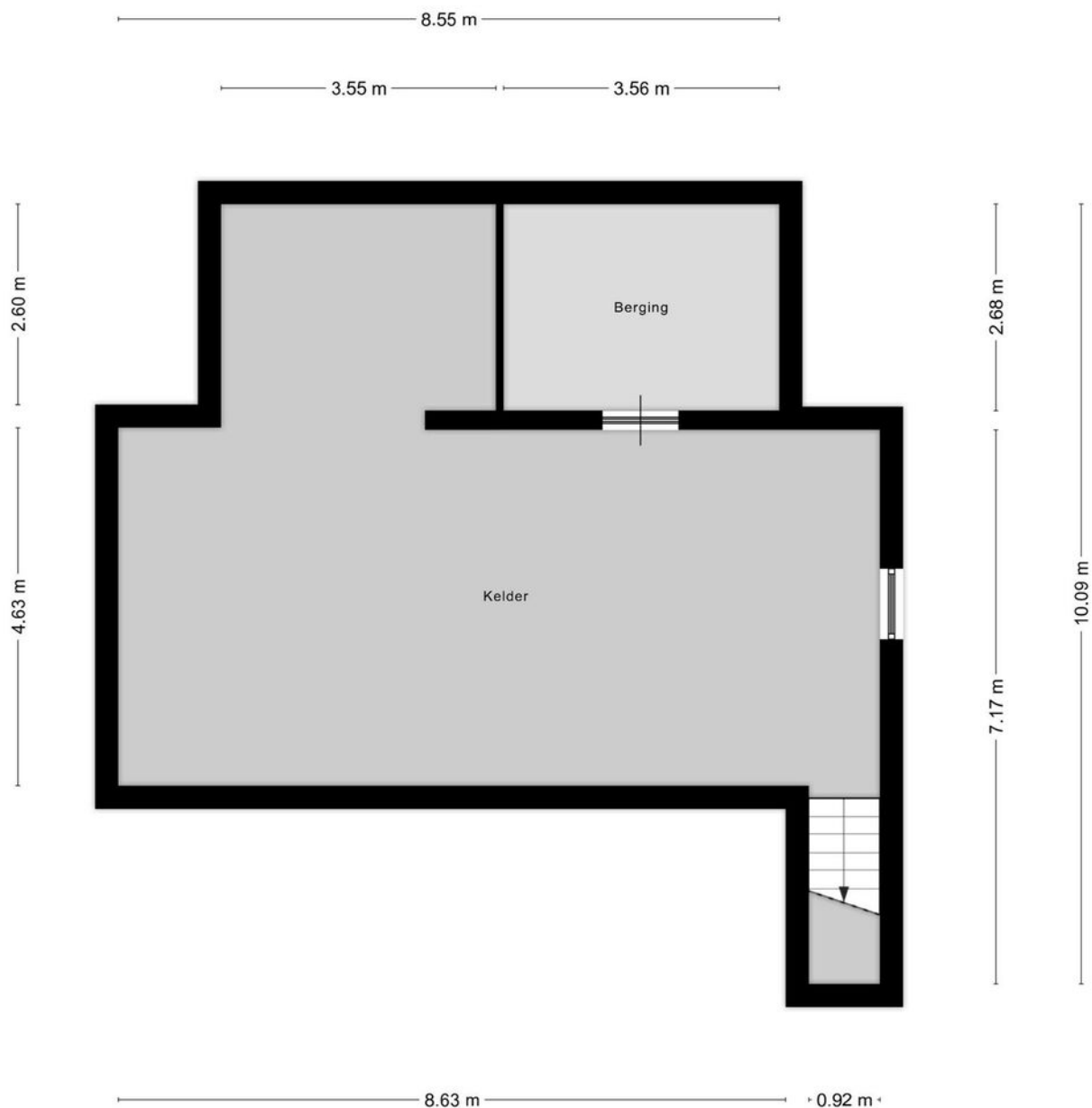
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

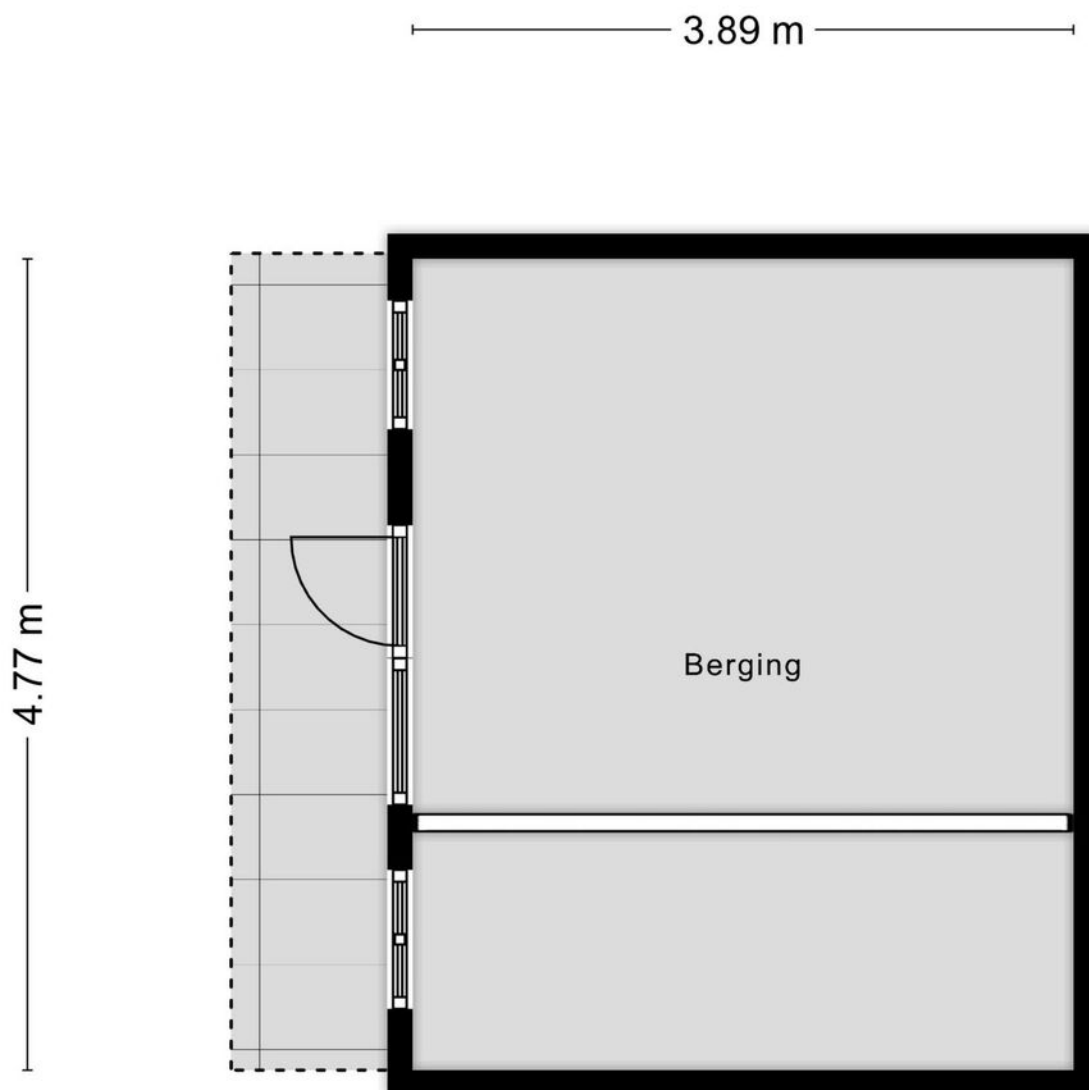
Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling

Souterrain:

Drietal kelders (9.79 x 4.63 m, 3.55 x 2.60 m en 3.56 x 2.68 m) waaronder een hobbykelder en voorraadkelder, voorzien van twee groepen krachtstroom.

Parterre:

Via de overdekte entree is toegang tot een royale hal met de verdiepingstrap.
Geheel in graniet uitgevoerde toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje.

Middels de dubbel openslaande glazen deuren is vanuit de hal een tussenportaal bereikbaar met toegang tot de gesloten keuken (3.96 x 3.70 m). De keuken heeft aan weerszijden een aanrechtcombinatie met granieten werkblad en is voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi- magnetron, oven, koel/vriescombinatie en een schuifpui naar het overdekt terras.

Aan de andere zijde van het tussenportaal bevindt zich de bijkeuken (3.96 x 1.63 m) met aansluiting wasautomaat, keldertoeegang en toegang tot de inpandig bereikbare dubbele garage (ca. 40 m²), opstelplaats van de combi cv-ketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2005, eigendom) met indirect gestookte boiler (Nefit, 80 lt.), krachtstroom en tuindeur.

Via het tussenportaal is tevens de woonkamer toegankelijk: een riante en bijzonder fraai living met een halfronde uitbouw, plafondhoge glazen puien met een dubbele tuindeur waardoor er veel lichtinval en optimaal tuincontact is. De woonkamer heeft een grootte van ca. 57 m².

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich, direct naast de entree, een kantoor/praktijkruimte (6.93 x 4.48 m) en een study (4.15 x 2.32 m) met voorbereidingen/aansluitpunten voor een eventuele badkamer. Deze ruimtes zijn inpandig bereikbaar, maar ook toegankelijk via een eigen zij-entree.

Eerste verdieping:

Royale overloop (4.83 x 4.06 m) welke toegang geeft tot de 4 slaapkamers en de badkamer. De badkamer (ca. 4.00 x 3.63 m) is geheel in graniet uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een dubbele wastafel met badkamermeubel, ligbad, douche en wandcloset.

Slaapkamer I (ca. 5.58 x 2.99 m), slaapkamer II (ca. 5.38 x 4.36 m), slaapkamer III (ca. 5.47 x 4.60 m), voorzien van schuifpui en mogelijkheid dakterras; en slaapkamer IV (ca. 4.60 x 4.22 m) eveneens voorzien van schuifpui en mogelijkheid dakterras.

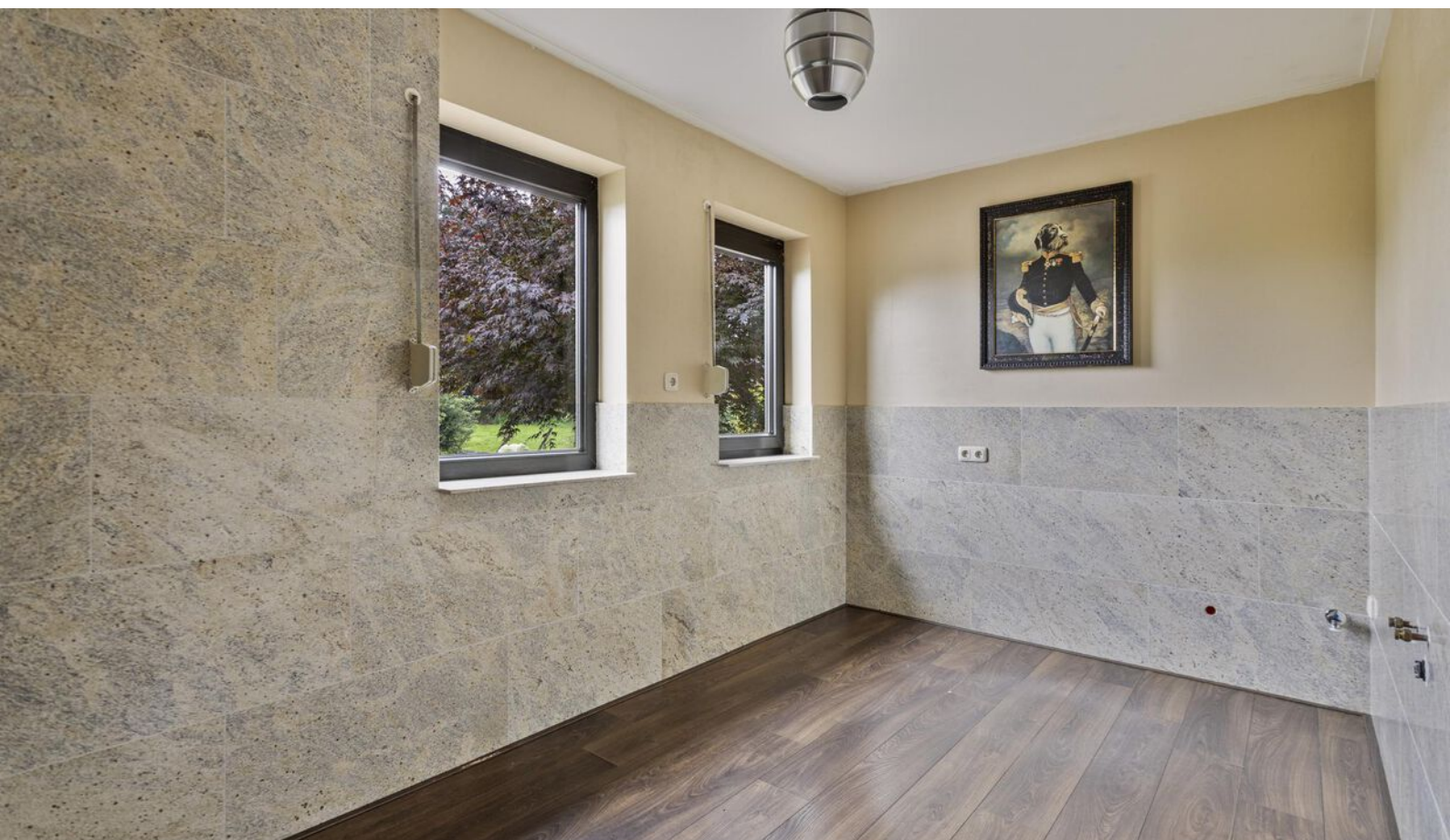
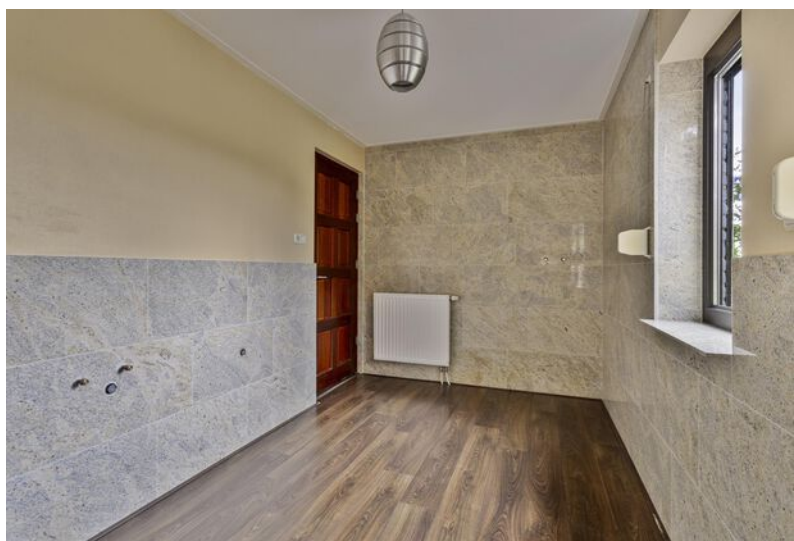
Tuin:

Vanuit de keuken en de kantoor/praktijkruimte is toegang tot een overkapping (ca. 4.48 x 3.96 m) met tweetal lichtkoepels en een overdekt terras, grenzend aan een geheel omsloten riante siertuin met tuinberging (ca. 4.77 x 3.89 m), een uitstekende privacy en bezonning (ZW-ligging) en een afsluitbare separate achteringang met royale oprit.

De tuin is eveneens via de woonkamer toegankelijk.

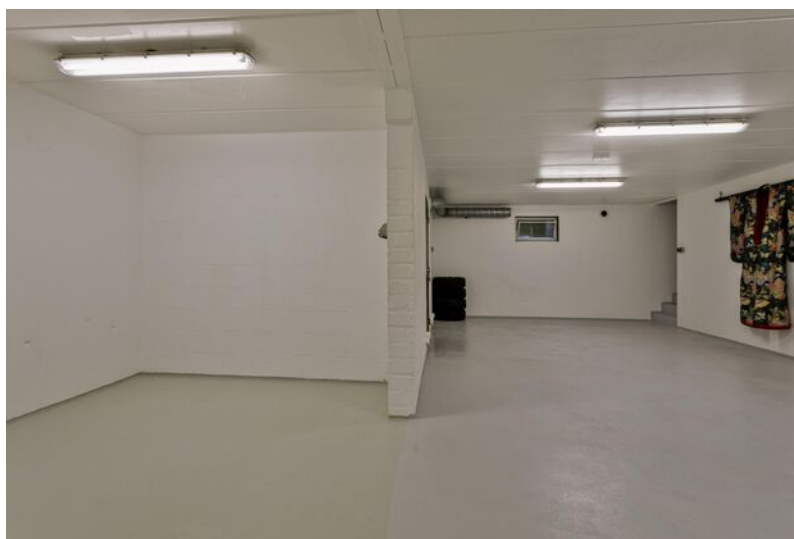
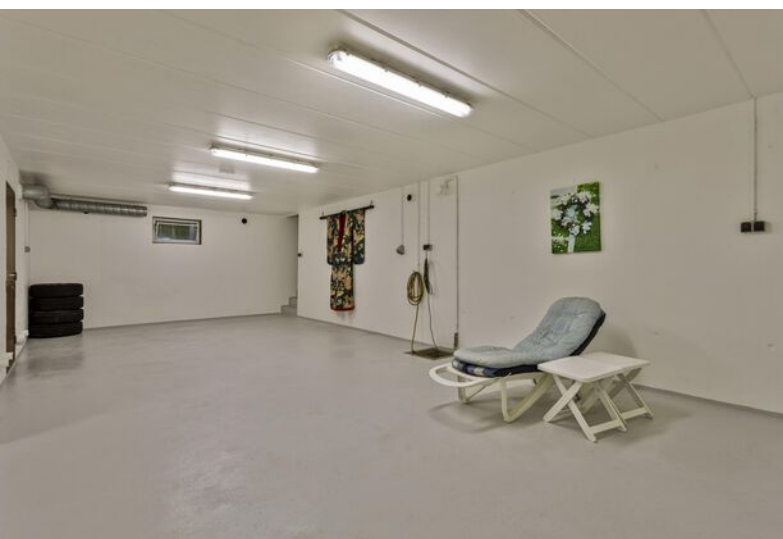
















Valkenburg

Valkenburg a.d. Geul is een gemeente gelegen in het zuiden van Limburg en telt 16.470 inwoners. De gemeente ligt op steenworp afstand van vele andere bekende steden zoals Maastricht, Aken en Luik.



Toeristische trekpleister

Valkenburg is één van de grootste toeristische bestemmingen binnen Limburg. Ieder jaar worden er meer dan 1 miljoen hotelovernachtingen verkocht en er komt een veelvoud aan dagjesmensen naar de gemeente toe.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

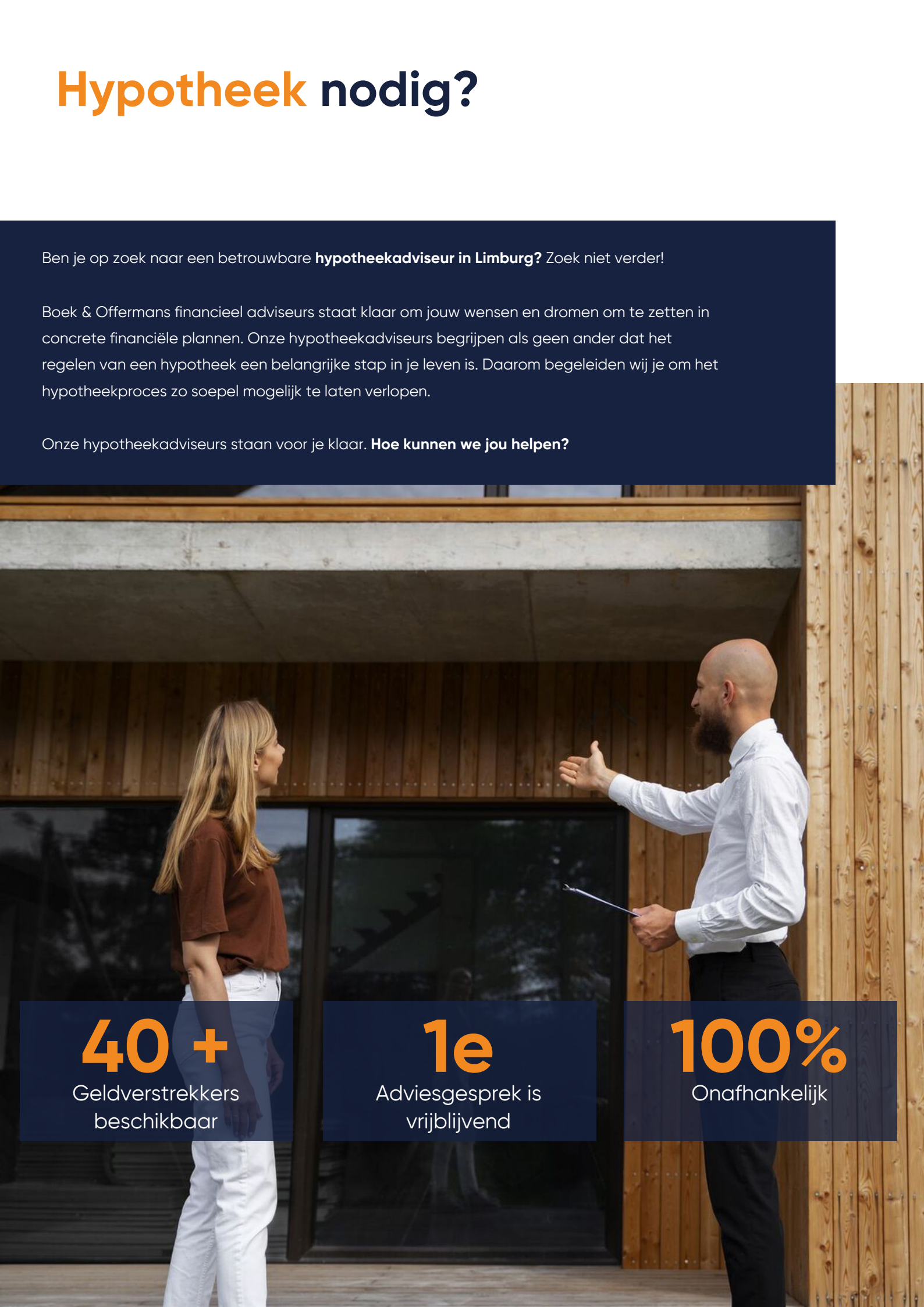
Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Krystle Morshinkhof KRMT

krystlemorshinkhof@boek-offermans.nl

06-38 51 30 92 | 043-601 40 10

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

