



ERIK BESSEMS  
m a k e l a a r d i j



VROENHOVEN  
Maastrichtersteenweg 141



Inhoud	885 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	215 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3340 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	2004

- ✓ Vlotte verbindingen
- ✓ Moderne inrichting met plafondhoge deuren
- ✓ 20 zonnepanelen met batterij/accu 10 kW
- ✓ Volledig onderkeld met 2 sectionaalpoorten

# Omschrijving

Uiterst comfortabel en energiezuinig wonen. Moderne villa bouwjaar 2004 met vrij uitzicht over tuin en eigen boomgaard en velden. 3 slaapkamers, moderne inrichting en afwerking, plafondhoge deuren, bijzonder lichtinval en meer dan dubbele garage in het souterrain (115 m<sup>2</sup>). Woonopp. 215 m<sup>2</sup>. Perceel 3340ca. 20 zonnepanelen met accu/batterij van 10 kW en vloerverwarming begane grond. Zeer complete open keuken.

De woning is gelegen net voor de brug van Vroenhoven. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen (supermarkt, apotheek, restaurants) aanwezig. Daarnaast is de woning op slechts 2 autominuten afstand van de Nederlandse grens bij Maastricht gelegen.

Gelijkvloers:

- Overdekte portiek met koepel;
- Ruime inkomhal met inbouwkasten (garderobe) en toegang tot kelderverdieping;
- Gastentoilet met fonteintje;
- Open keuken met kookeiland in wenge fineer v.v. combi-oven, inductie kookplaat, afwasmachine, dampkap en RVS-werkblad;
- Het raampartij in de keuken is afgewerkt met een zeer strakke glas-op-glashoek;
- Berging met praktische inbouwkasten;
- Middels 2 traptreden komt u tot de eetkamer en leefruimte;
- De leefruimte is v.v. een gashaard en 3 schuifpuien verspreid over de gehele achtergevel waardoor er veel lichtinval is;
- De volledige benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming;
- In de gehele woning zijn er deuren met plafondhoogte;

#### Eerste verdieping:

- Nachthal met lichtkoepel en inbouwkasten met c.v.-installatie;
- 3 slaapkamers (26 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup>) met toegang tot het balkon middels schuifpui;
- Badkamer met inloopdouche (vernieuwd), ligbad, dubbele lavabo en lichtkoepel;
- Apart gastentoilet.

#### Kelder verdieping (115 m<sup>2</sup>):

- Volledig onderkelderd met plaats voor 4 auto's;
- 2 sectionaalpoorten;
- Deels ingericht als werkruimte, ideaal om te klussen;
- Wasruimte met wasmachine en droogkastaansluiting op hoogte;
- Te bereiken via inrit naar de ondergrondse garage of doorgang via tuin;

#### Tuin:

- Volledig omheind, voldoende privacy en rust;
- Deels overdekt terras (terrastegels 2022) met weids uitzicht
- De tuin is voorzien van 20 fruitbomen (o.a. kersen, peren, appels en pruimen);
- Recent de buitengevel opnieuw geschilderd en onderhouden;
- Ledverlichting in de tuin;
- Tuinhuis voor extra stockage of voor het stallen van een tractor,.. ;
- Regenwaterput van 10.000 en zinkput. Wordt gebruikt voor toiletten en besproeiing tuin.
- Toegankelijk via een zij-ingang;
- Tuin te bereiken met de auto via een landweg aan de achterzijde.

#### Zonnepanelen installatie:

- 20 zonnepanelen: Viessmann 400 Shingled FB
- Omvormer Huawei
- 2 x batterij: Huawei LUNA2000-5KW

#### Energieprestatie en binnenklimaat (EPB-EPC)

Certificaat beschikbaar: ja

EPC certificaatnummer: 20230612-0002916043-RES-1

Berekende energiescore: (kWh/m<sup>2</sup>): 148 kWh/m<sup>2</sup>, label B

Het certificaat is geldig tot en met: 12/06/2033

Elektrische installatie: conform goedgekeurd

#### Informatie stedenbouwkundige voorschriften:

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING: ja

MEEST RECENTE BESTEMMING: woonuitbreidingsgebieden + agrarisch gebied (achtertuin)

DAGVAARDINGEN UITGEBRACHT: neen

VOORKOOPRECHT OP DIT GOED: neen

VERKAVELINGSVERGUNNING: ja

Overstromingsgevoelige gebieden:

Perceelscore of P-score: A

Gebouwscore of G-score: A

Ligging in Signaalgebied: neen

Ligging in afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied: neen

A: geen overstroming gemodelleerd

B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering

C: kleine kans op overstromingen

D: middelgrote kans op overstromingen

Beschermd erfgoed

GEÏNVENTARISEERD ERFGOED: neen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED: neen

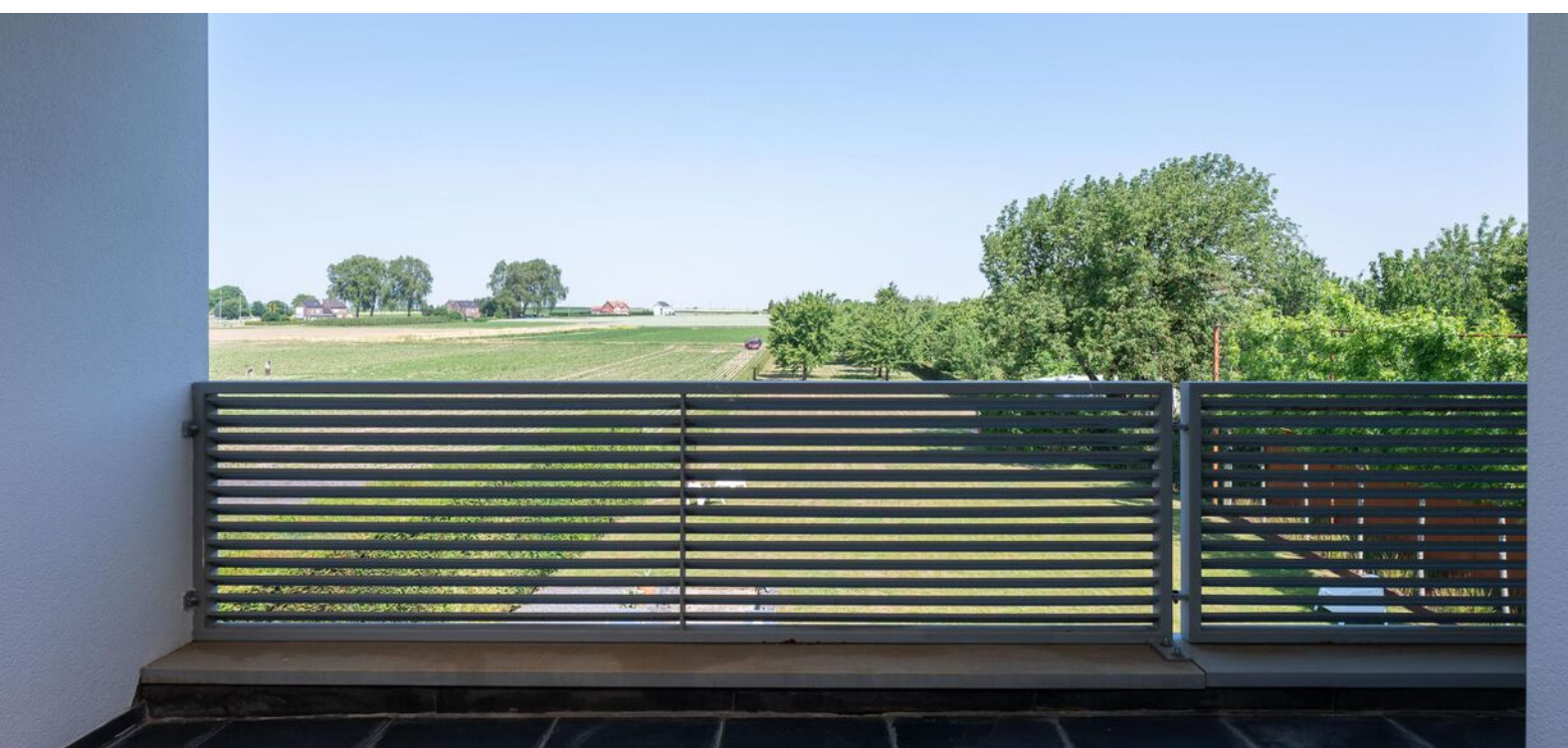




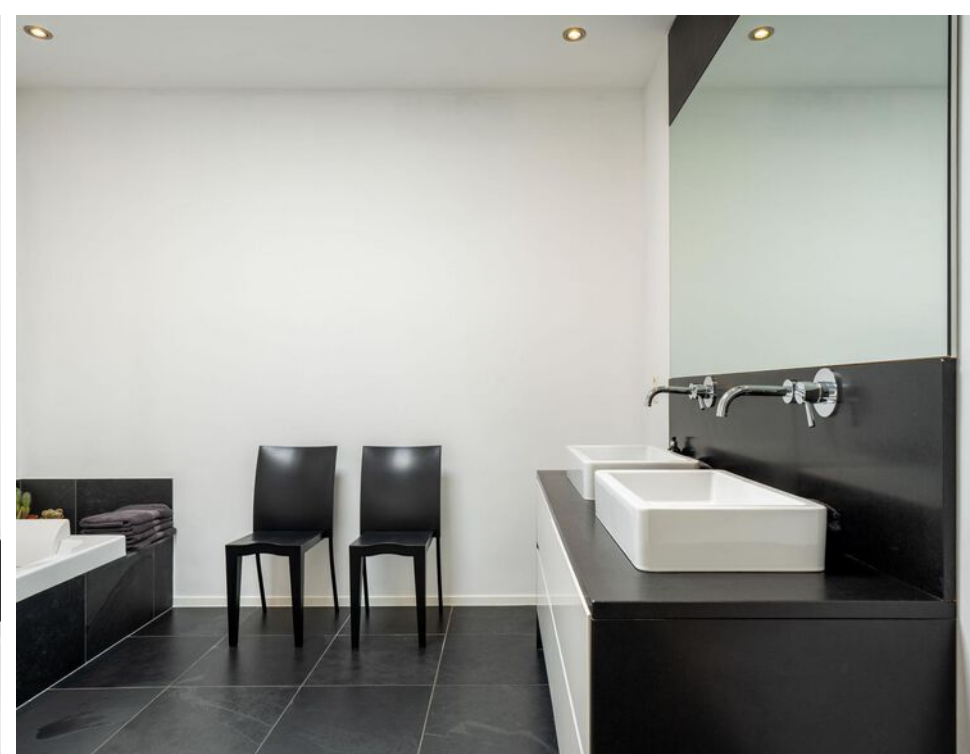
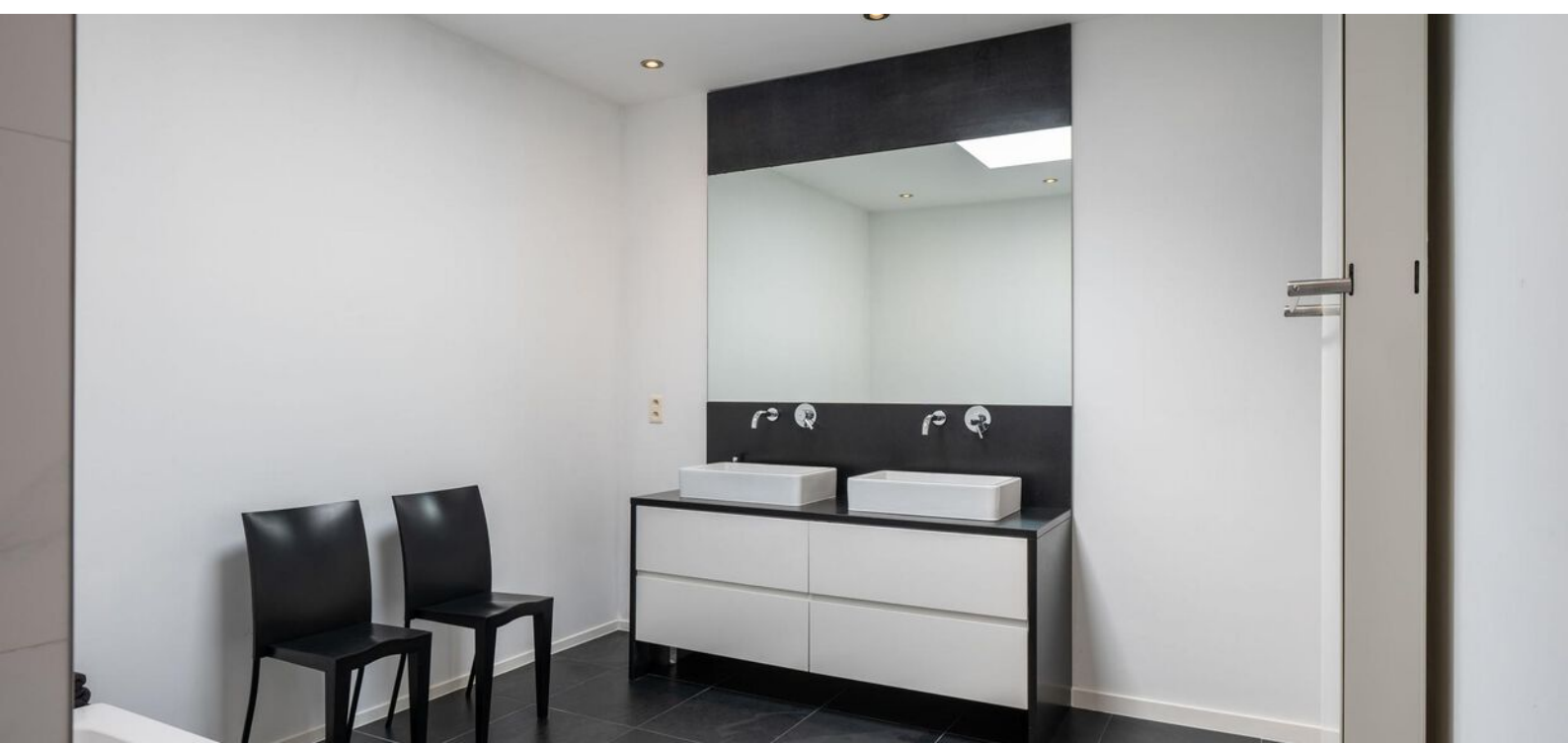












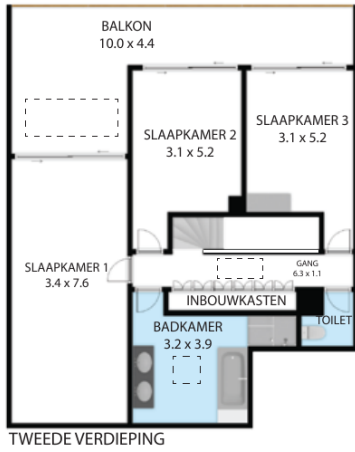




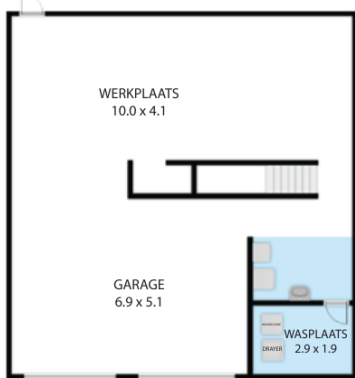




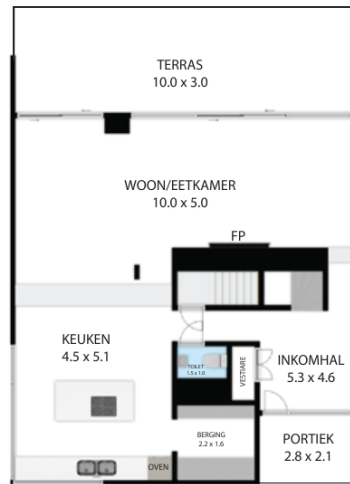
# Plattegrond



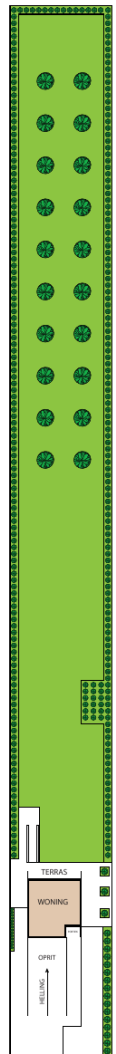
TWEEDE VERDIEPING



KELDER



EERSTE VERDIEPING



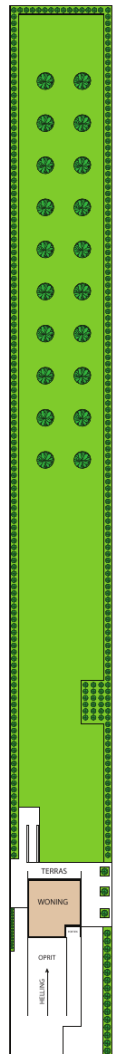
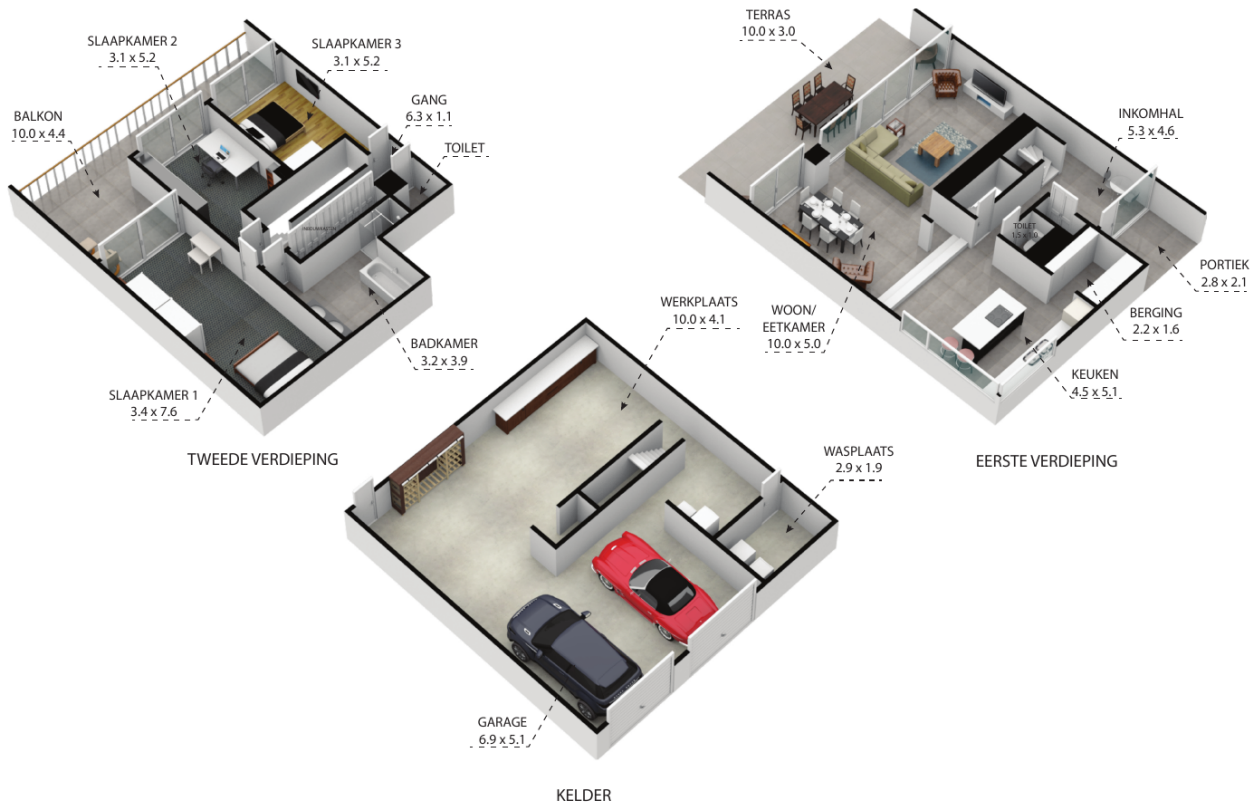
Maastrichtersteenweg 141, 3770, Riemst 3770

TOTAAL CA. VLOEROPPERVLAK 293 m<sup>2</sup>

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.



# Plattegrond



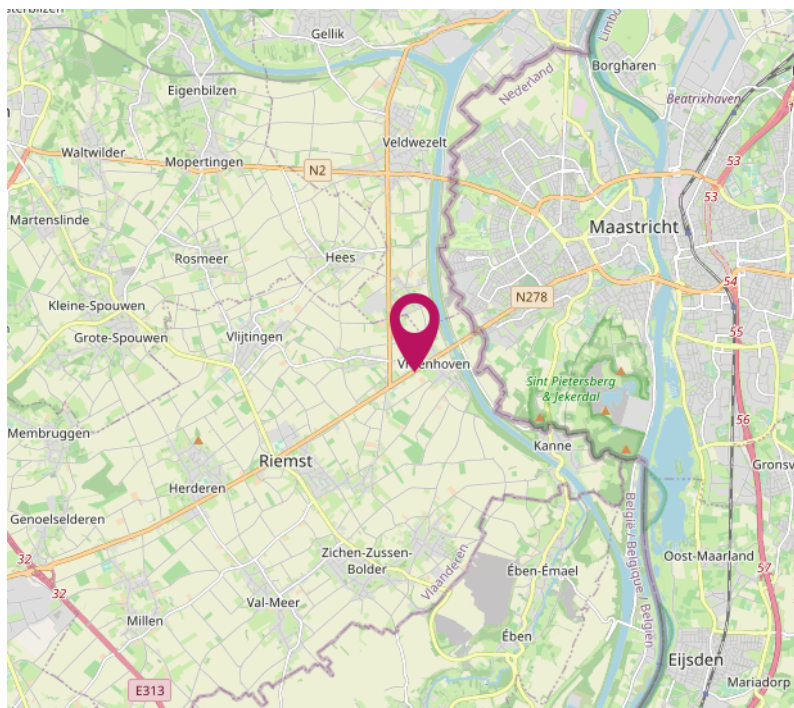
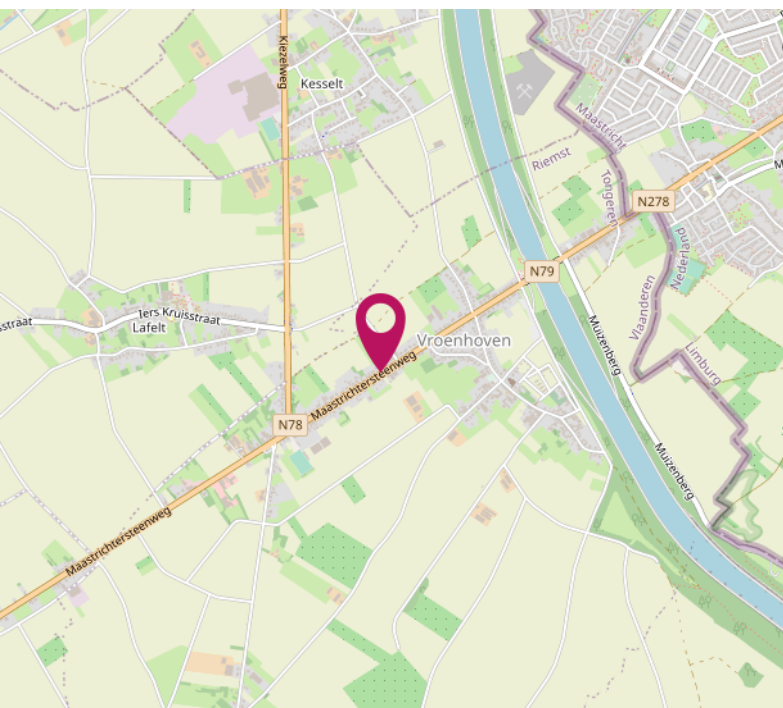
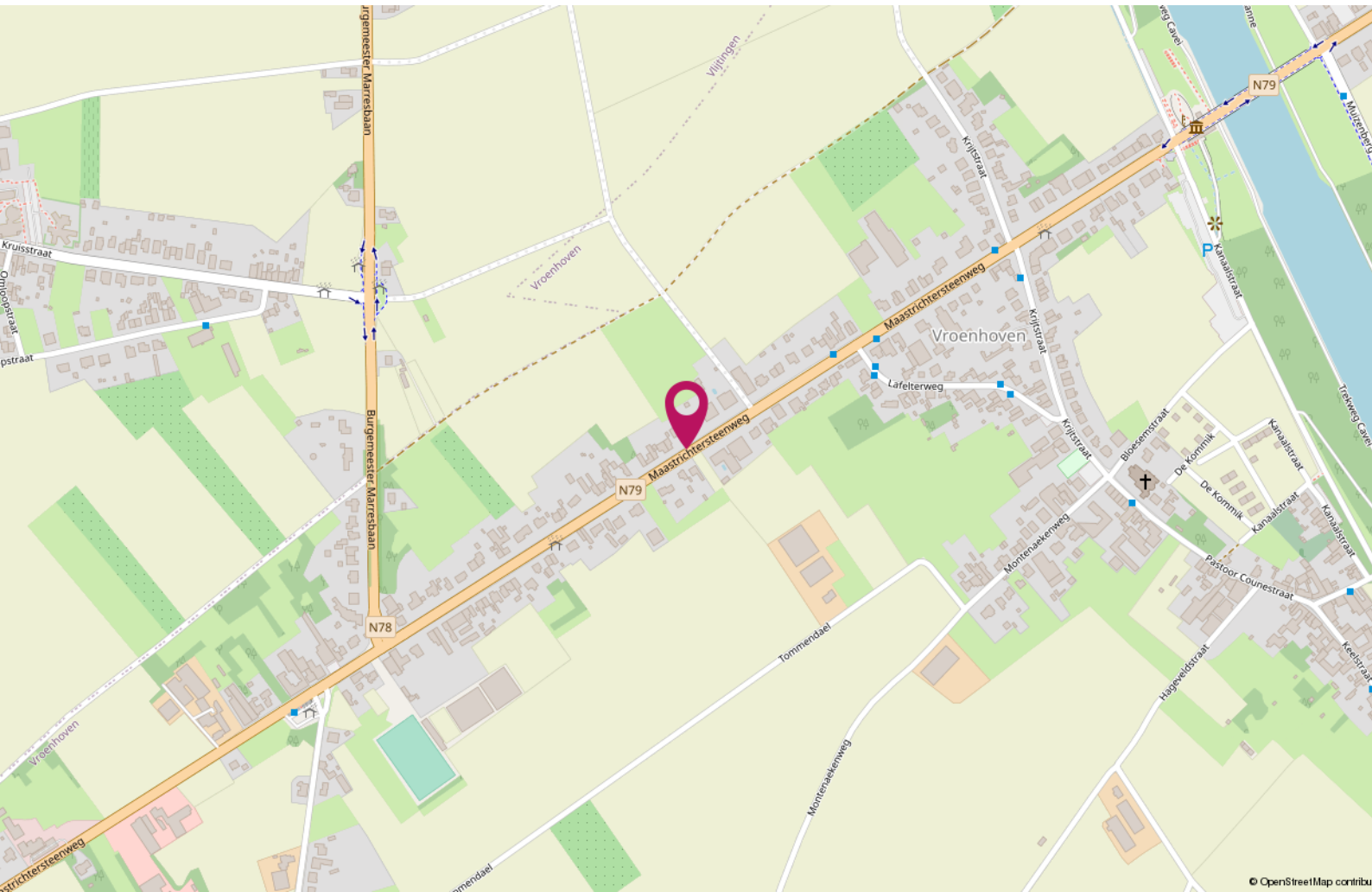
Maastrichtersteenweg 141, 3770, Riemst 3770

TOTAAL CA. VLOEROPPERVLAK 293 m<sup>2</sup>

Whilst every attempt has been made to ensure the accuracy of the floor plan contained here, measurements of doors, windows, rooms and any other items are approximate and no responsibility is taken for any error, omission, or misstatement. This plan is for illustrative purposes only and should be used as such by any prospective purchaser.



# Locatie op de kaart



# Wij zijn creatieve vastgoed experts

## **Wij weten dat beleving alles is.**

### **Erik Bessems Makelaardij Internationaal.**

Wij zijn uw partner voor de verkoop van uw woning in Nederland, Duitsland en België. Wij zoeken nieuwe kopers op nieuwe internationale markten voor uw woning.

## **Wij zijn onafhankelijk en deskundig**

Wij zijn lid van de landelijke beroepsverenigingen.  
Nederland: NVM - Nederlandse Vereniging voor Makelaars.

België: CIB - Confederatie van Immobiliënberoe-  
pen Vlaanderen

In België zijn we ingeschreven op het tableau van het Beroeps Instituut van Vastgoedmakelaar (BIV). Dus ook voor België, kunt u bij ons terecht voor erkend makelaarschap.

In Duitsland zijn we toegelaten tot de markt als Makelaar



**ERIK BESSEMS**  
m a k e l a a r d i j

# Een huis kopen in België

## **Onderhoud:**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek-plicht van de kandidaat-kopers.

## **Aansprakelijkheid**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Overeenkomst:**

De overeenkomst wordt opgesteld volgens het model van het CIB en het Belgische notariaat.

## **Ontbinding:**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) opschortende voorwaarden is in de regel circa 2 tot 3 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Waarborgsom:**

Wij nemen standaard in iedere overeenkomst een waarborgsom op van 10% van de koopsom. Dit als zekerheid voor de verkopende partij. De koper dient deze binnen de 7 dagen na ondertekenen van de overeenkomst over te maken op onze derdenrekening.

## **Registratierechten:**

Vlaanderen: resp. 1%, 3%, en 12% registratierechten, in Wallonie 6% en 12,5% registratierecht. Dit is afhankelijk van diverse factoren, uw notaris of uw makelaar zal een en ander kunnen toelichten.

## **Keuring elektrische installatie:**

Sinds 1 juli 2008 is een keuringsattest van de elektrische installatie wettelijk verplicht bij elke verkoop van een woning of appartement gebouwd vóór 1 oktober 1981. Verkopers van een woning met een elektrische installatie geplaatst na 1 oktober 1981 dienen een gelijkvormigheidsattest te overleggen of er moet een keuring worden uitgevoerd.

## **Het energieprestatiecertificaat (EPC) in België:**

Sinds 1 november 2008 zal bij iedere verkoop van een woning of appartement een EPC moeten worden overhandigd door de verkopende partij. Het EPC informeert de potentiële kopers en huurders over de energetische kwaliteit van het gebouw. Daarnaast zal het EPC informeren over kosteneffectieve maatregelen voor de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.







**ERIK BESSEMS**  
m a k e l a a r d i j



Erik Bessems  
eb@erikbessems.nl



Femke Vranken  
fv@erikbessems.nl



Loren Smeets  
ls@erikbessems.nl

**Kantoor Maastricht**  
Akersteenweg 25  
6226 HR Maastricht  
+31 (0)43 - 362 67 67  
www.erikbessems.com

**Kantoor Lanaken**  
Stationsstraat 105  
3620 Lanaken  
+32 89 696696  
www.erikbessems.be

**Kantoor Aken (D)**  
Mostardstrasse 19  
52062 Aachen  
+49 - 241 - 957 833 55  
www.erikbessems.com

