



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



TEUVEN  
Nuroperveld 5





Inhoud	832 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	320 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	7033 m <sup>2</sup>
Bouwjaar	1905

- ✓ Karaktervolle boerderij
- ✓ Op korte afstand van de Nederlandse grens
- ✓ Authentieke elementen
- ✓ Landelijk gelegen met geen doorkomend verkeer
- ✓ 6 slaapkamer
- ✓ Ruime schuur met hooizolder

# Omschrijving

Karaktervolle boerderij uit 1905 met een woonoppervlakte van 320 m<sup>2</sup> en een perceel van 7033 m<sup>2</sup> in Teuven. Dit kan nog wel een van de laatste authentieke boerderijen in Teuven zijn. De woning heeft 6 slaapkamers, een ruime schuur (circa 105 m<sup>2</sup>) met hooizolder (circa 149 m<sup>2</sup>) en een open zicht op de groene weilanden en glooiende heuvels van de Voerstreek. Door de agrarische ligging kan niemand in de nabijheid nog bouwen. Hierdoor geniet u van de optimale rust. Het pand kan niet dienen voor B&B uitbating.

De woning situeert zich op een unieke plek in Teuven, net over de grens bij de Plank. Het is perfect gelegen voor wie wil wonen in een groene, landelijke en zeer rustige omgeving in de nabijheid van Maastricht, Aken, Luik en Eupen. Deze liggen op slechts 30 tot 40 minuten rijden. De Voerstreek is geliefd bij haar inwoners en de toerist, die de streek vaak wandelend verkent maar ook per fiets of scooter. Veel horecagelegenheden in de omgeving dragen bij aan een Bourgondische leefomgeving.

## INDELING

### Gelijkvloers:

Inkomhal met houten trap naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde links van de woning ligt de volledig betegelde ruime badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, douche, lavabo, toilet en voldoende kastruimte. Door een hal komt u terecht in de ruime keuken. De eiken keuken is voorzien van een fornuis, spoelbak, oven en koelkast. Ook is er nog een extra uitgietbak aanwezig. Langs de keuken is er een berging met apart toilet en voldoende opbergruimte. Verder bevinden zich nog 2 ruimtes, geschikt voor hobby- en/of opslagruimtes. Aansluitend aan deze kamers is er een grote schuur met hooizolder. De hooizolder is maar liefst 149 m<sup>2</sup> groot. De schuur is ook te bereiken via een grote poort aan de voorzijde van het gebouw, of een deur aan de achterzijde. Aan de achterzijde van de woning situeert zich de eetkamer, met daarnaast liggend de leefruimte met houtkachel.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 6 slaapkamers en vaste trap naar de zolderverdieping.

Slaapkamer 1: circa 15 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 2: circa 14 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 3: circa 10 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 4: circa 11 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 5: circa 7 m<sup>2</sup>

Slaapkamer 6: circa 17 m<sup>2</sup>

2e verdieping:

De zolderverdieping (circa 62 m<sup>2</sup>) is te bereiken via een vaste houten trap in de hal.

Mogelijkheid tot maken van een slaapkamer/hobbykamer.

Kelder:

In de kelder verdieping bevindt zich de mazouttank en vernieuwde C.V.-installatie (Viesmann).

Tuin:

De woning is volledig omheind en voorzien van diverse beplantingen en een vijver. Aan de achterzijde van de tuin is er een stuk bebossing. Verder zijn er weides met voor Limburg karakteristieke hoogstam bomen, oude en nieuwe aanplantingen en meidoornhagen. Er zijn ook verschillende tuinhuisjes (30 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup>) voor extra stockage en een glazen serre (15m<sup>2</sup>). Parkeren kan op de cour aan de zijkant van de woning. Aan de overkant van de hoeve bevindt zich nog een extra gebouw ter stockage. Deze kan ook dienen als garage met carport. Hier is een smeerpuit voorzien.

Energieprestatie en binnenklimaat (EPB-EPC)

Unieke code: 20220730-0002648260-RES-1

Kengetal (KWh/m<sup>2</sup>): 566

De elektrische installatie: niet conform

Informatie stedenbouwkundige voorschriften

Voorkooprecht: neen

Stedenbouwkundig uittreksel: Vergunning verkregen

Bestemming: Agrarische gebieden

Dagvaardingen uitgebracht: neen

Overstromingsgevoelige gebieden

O-PEIL: niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

Beschermd erfgoed

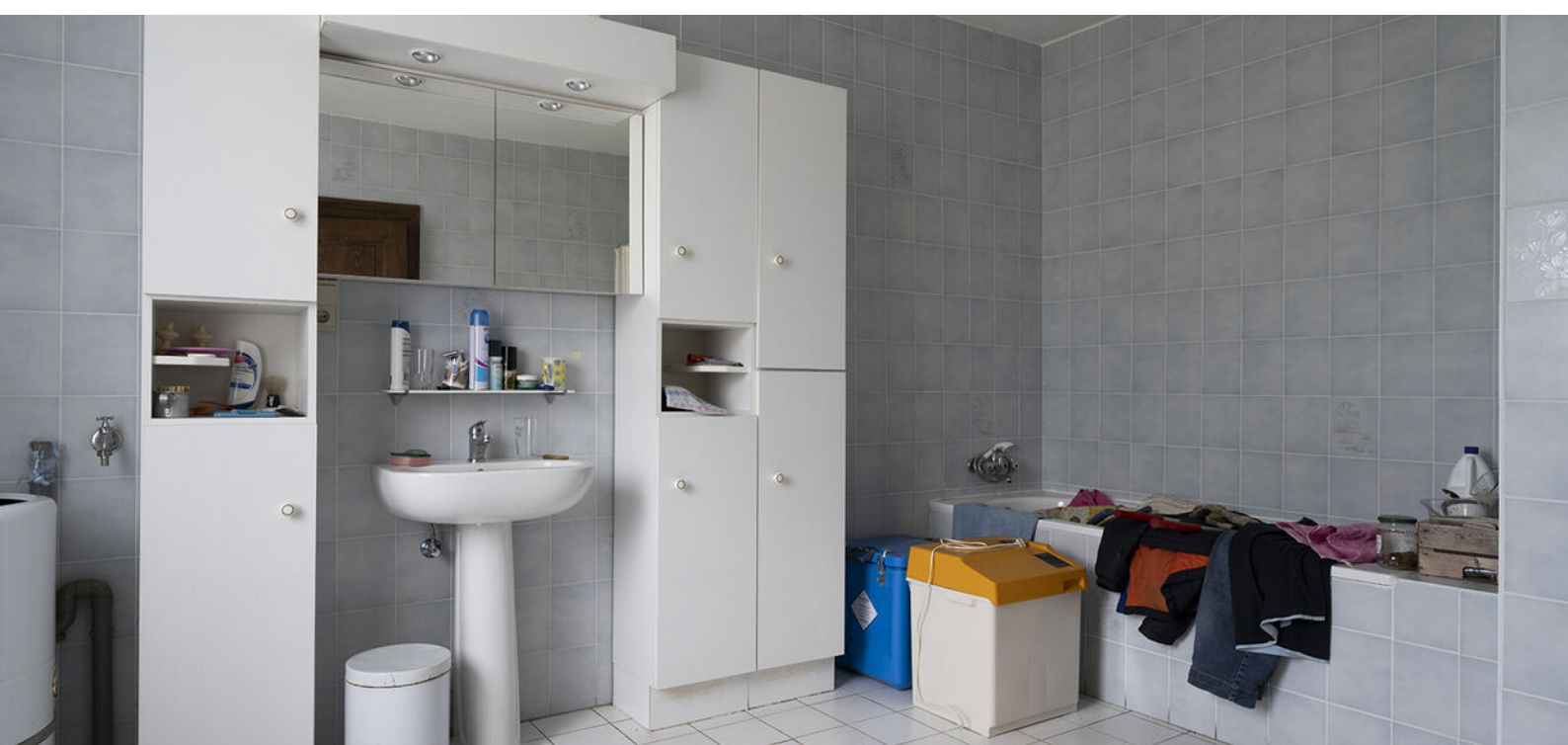
GEINVENTARISEERD ERFGOED: neen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED: neen





















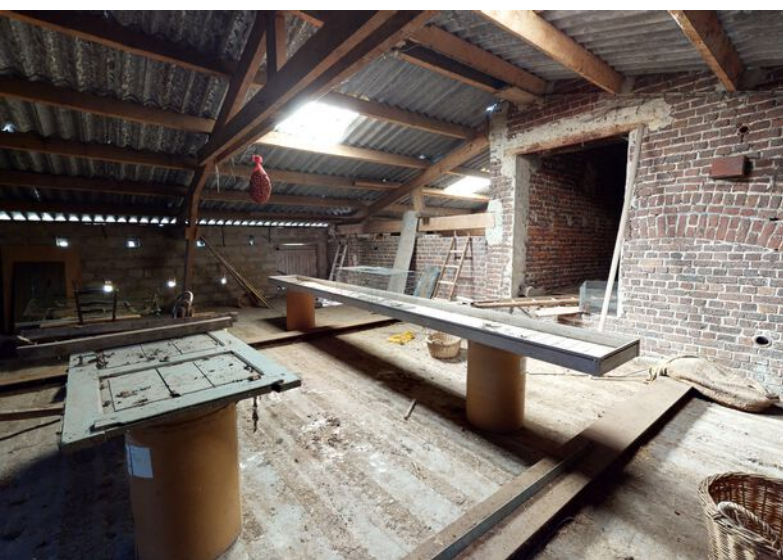














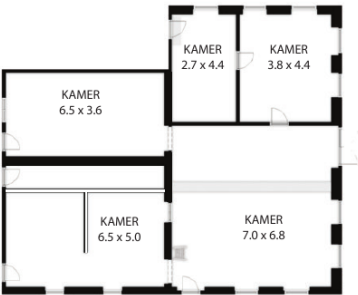
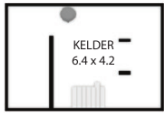




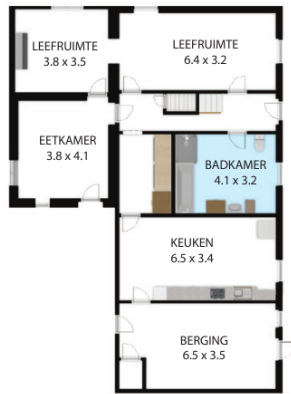




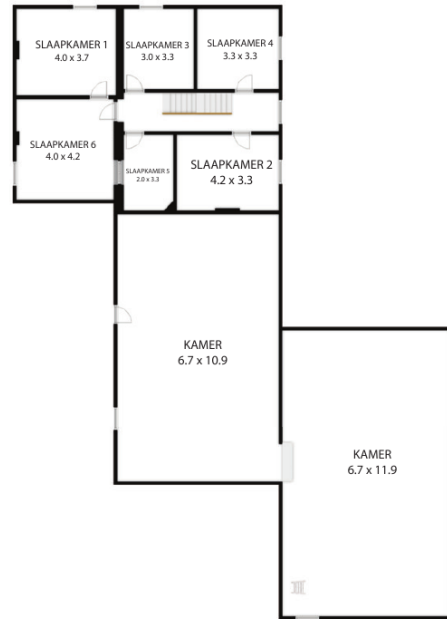
# Plattegrond



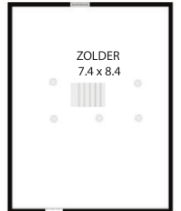
GELIJKVLOERS



GELIJKVLOERS



EERSTE VERDIEPING



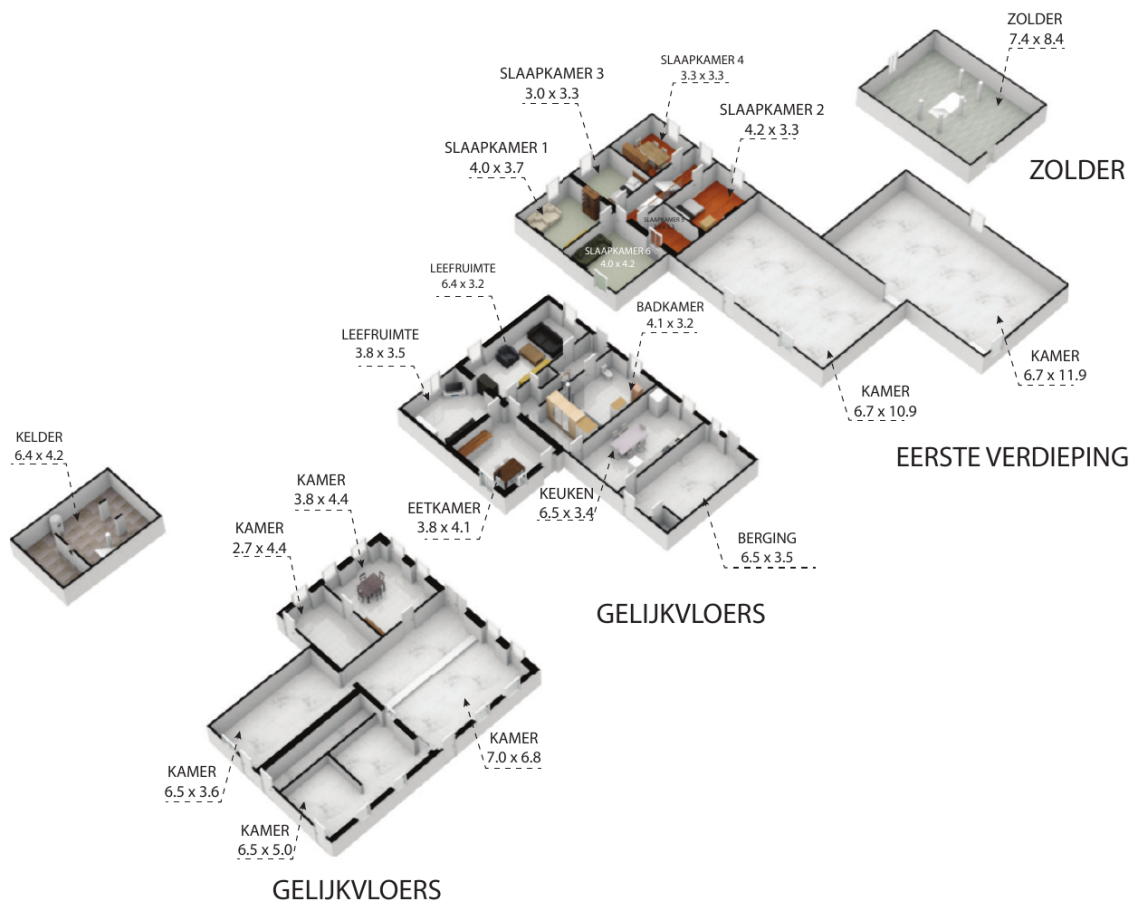
ZOLDER

Nuroperveld 5, 3793, Voeren 3793  
TOTAL APPROX. FLOOR AREA 564 SQ.M

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



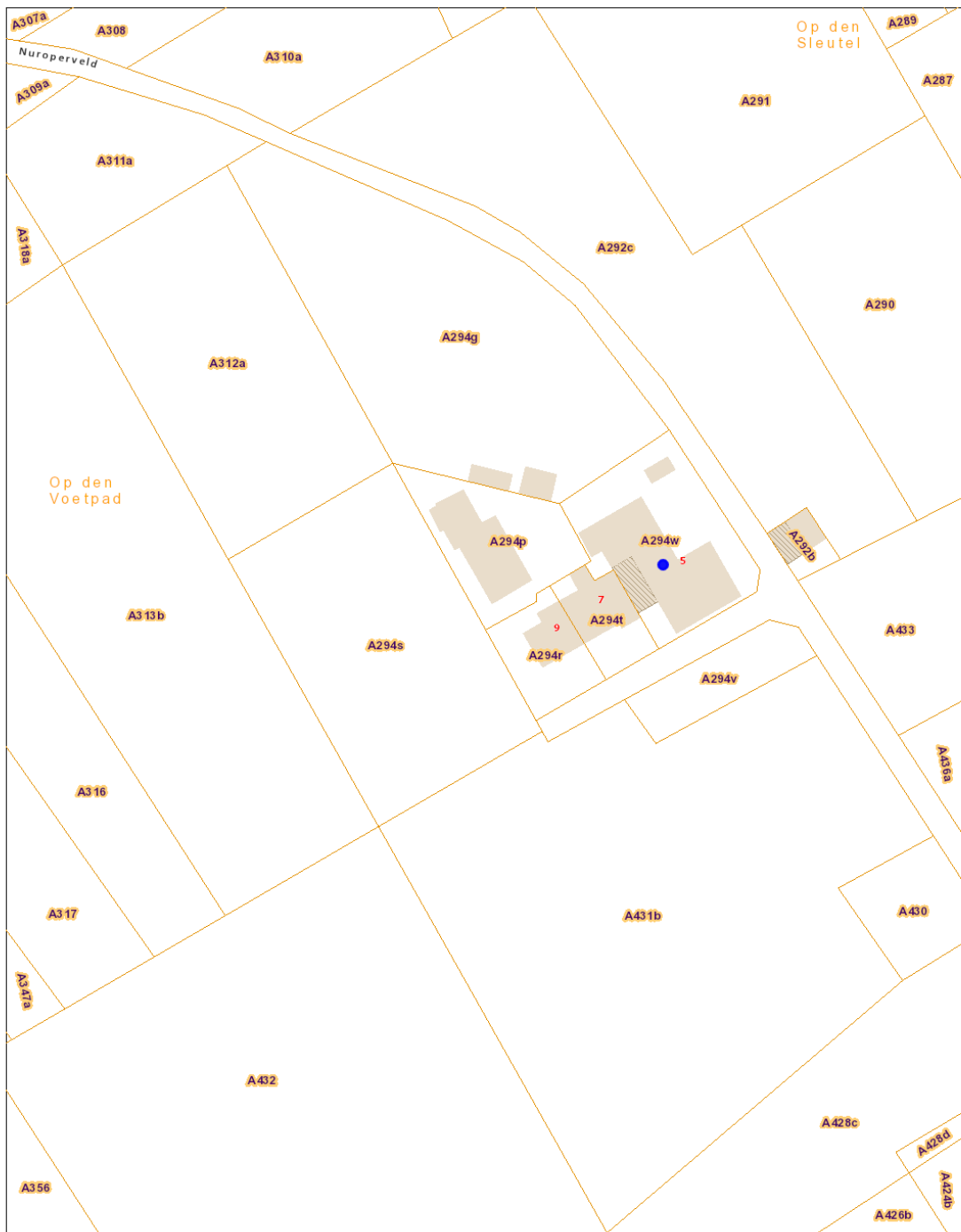
Nuroperveld 5, 3793, Voeren 3793  
TOTAL APPROX. FLOOR AREA 564 SQ.M

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.



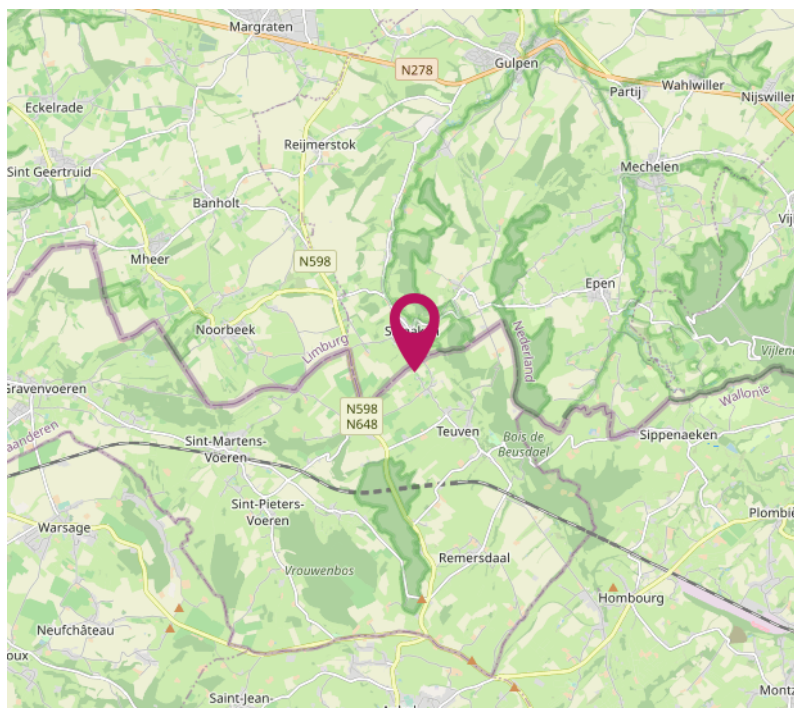
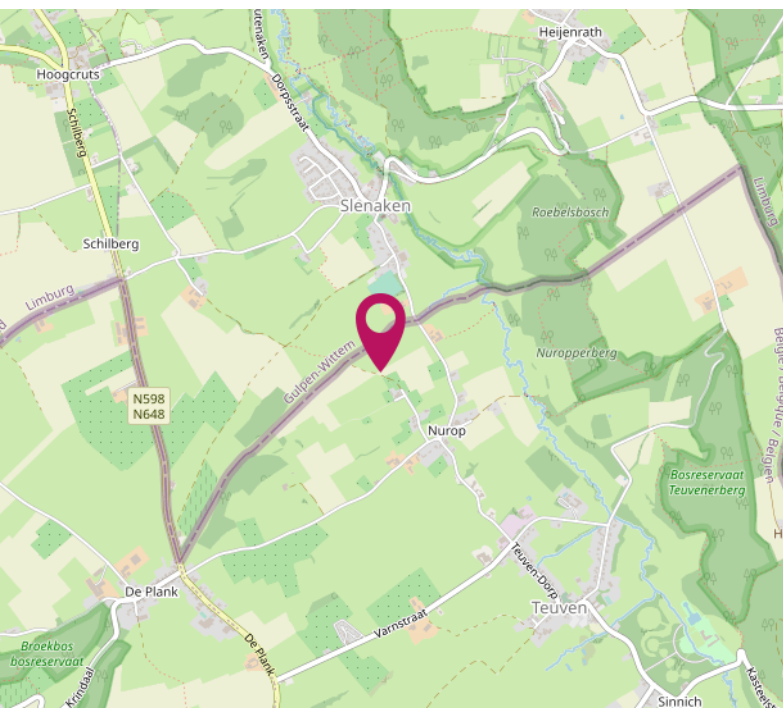
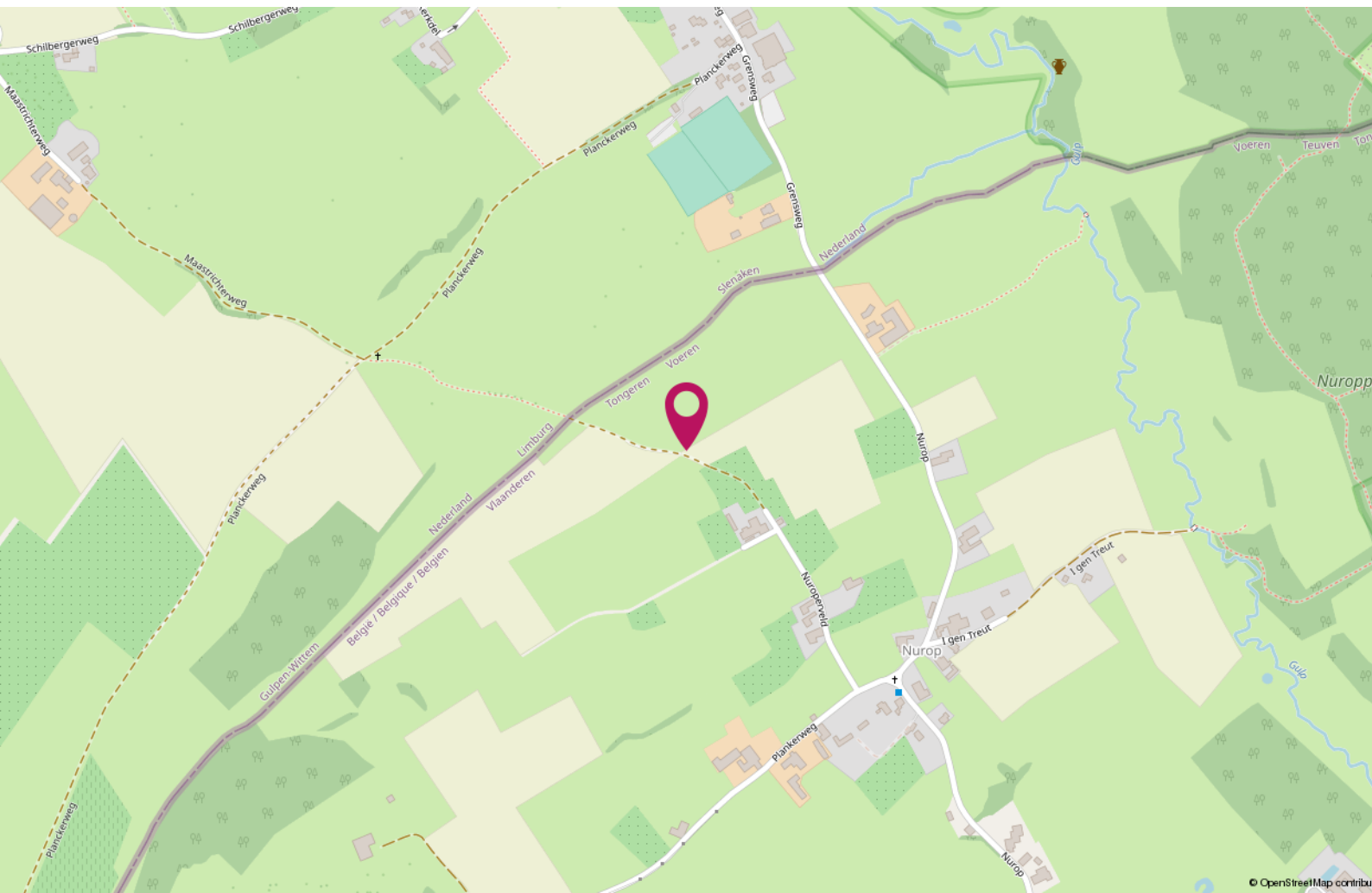
# Kadastrale kaart

18/07/2022  
Schaal: 1:1000





# 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

