aelmans DRIESSENS



Zuid-Limburg

Aelmans Driessens Makelaars

# Doctor Poelsstraat 39

Elsloo

NVM

# Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Elsloo.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



John Driessens
Register Makelaar & Taxateur

+31 (0)6 44 11 38 15

jdriessens@aelmans.com

**Adres:**

- **Doctor Poelsstraat 39, 6181 CN**

Elsloo

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 415.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1957
- **Woonoppervlakte:** 102 m²
- **Externe bergruimte:** 49 m²
- **Perceeloppervlakte:** 440 m²

**Energie:**

- **Energielabel** D
- **Verwarming:** HR-ketel Intergas hybride (2025, eigendom), vloerverwarming gedeeltelijk
- **Isolatie:** HR++ beglazing, vloerisolatie, dakisolatie, spouwisolatie (aanbouw)

**Overig:** Zonnepanelen 15 stuks (eigendom, 2023)
Airco

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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 woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.*

# Unieke kans

Instapklare twee-onder-een-kapwoning gelegen in het geliefde Elsloo. De woning is in 2020-2021 volledig gemoderniseerd en gerenoveerd. Met vier slaapkamers, een eigentijds verbouwde badkamer en een strakke keuken is hier direct zorgeloos wonen mogelijk.

Dankzij de aanbouw, terrasoverkapping, grote garage/ werkplaats en carport beschikt de woning over volop leef- en bergruimte.

Een eigentijdse afwerking en slimme indeling maken dit huis bijzonder aantrekkelijk voor huizenzoekers die kwaliteit en uitstraling waarderen.



## De indeling

# Kelder

Via de hal is een praktische provisiekelder met tegelvloer toegankelijk, waar tevens de wasmachine en droger zijn opgesteld. Hier is ook de verdeelunit van de vloerverwarming gesitueerd.





De indeling

# Begane grond

Binnenkomst vindt plaats in een verzorgde entree met garderobe en een volledig betegeld toilet voorzien van hangcloset. Direct valt de hoogwaardige afwerking op, die in de gehele woning is doorgevoerd. Comfort wordt versterkt door de airco-inverter en de aanwezigheid van vloerverwarming.

De woonkamer met aanbouw vormt een royale leefruimte waarin licht en ruimte samenkomen. Grote tegelvloeren en openslaande tuindeuren creëren een moderne en ruimtelijke uitstraling. De achterdeur biedt daarnaast extra praktische toegang tot de tuin.

Centraal in de leefruimte ligt de moderne zwarte keuken (2021) met hoogwaardige inbouwapparatuur. Uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven/magnetron, vaatwasser en quooker is deze keuken volledig ingericht op hedendaags kookcomfort. Een ideale plek om te koken, te borrelen en samen te komen.





















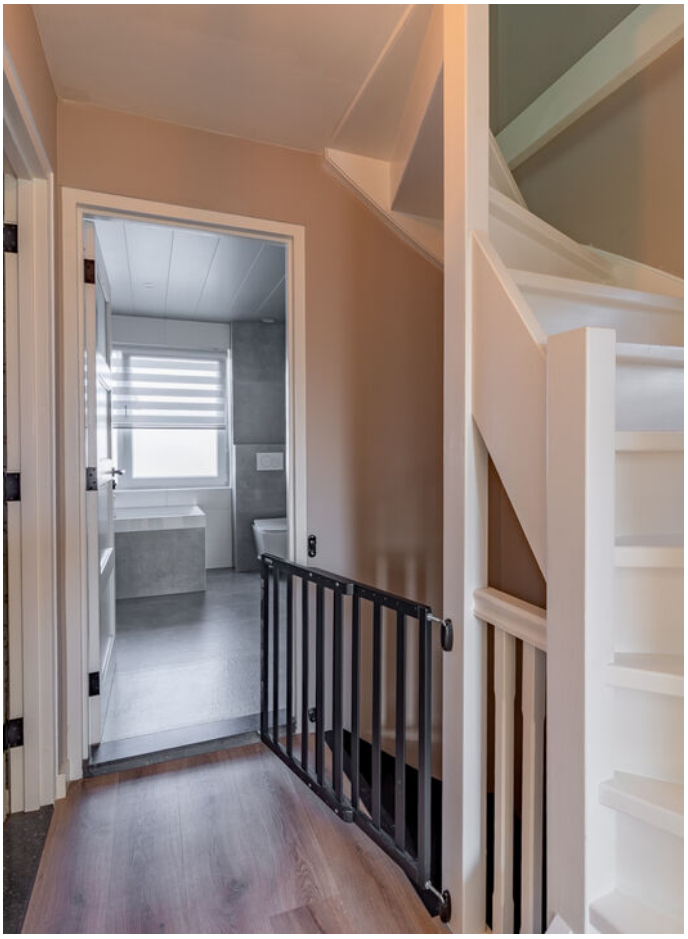


De indeling

# Eerste verdieping

Drie slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor slapen, werken of hobby. Elektrische radiatoren zorgen voor een aangenaam binnenklimaat.

De badkamer is volledig betegeld in een stijlvolle neutrale grijstint en voorzien van een ligbad, inloopdouche met rainshower, dubbele wastafel in meubel en een hangcloset. Mechanische ventilatie en een elektrische radiator complementeren het geheel.



















De indeling

# Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar een extra slaapkamer is gerealiseerd weliswaar met nokhoogte 1,74 m.

Twee Velux dakramen zorgen voor prettig daglicht, terwijl dakisolatie bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.

Aanvullende bergruimte maakt deze verdieping multifunctioneel inzetbaar.









# De indeling

## Tuin

Achter de woning wacht een privacyvolle tuin met gazon en een terrasoverkapping direct aan de aanbouw. Hierdoor ontstaat een verlengstuk van de leefruimte waar in elk seizoen genoten kan worden van het buitenleven.

Een carport met afsluitbare aluminium toegangspoort zorgt daarnaast voor comfortabel parkeren op eigen terrein.















# De indeling

## Garage

Achter  de woning ligt een ruime garage met elektrische sectionaalpoort, voorzien van elektra en water. Deze ruimte is uitermate geschikt voor hobby of extra opslag. Ook de omvormer van de zonnepanelen is hier geplaatst.





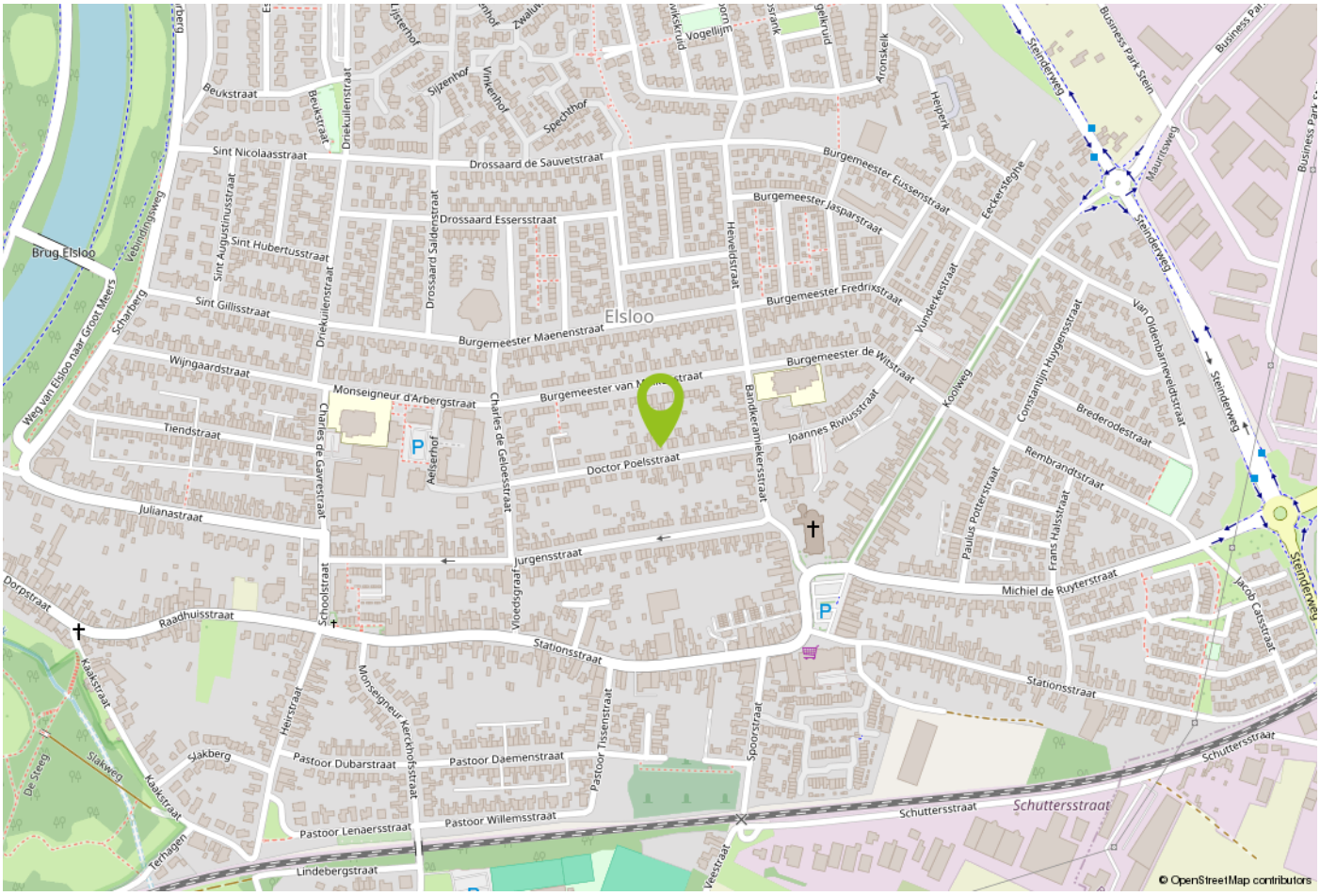


# De ligging

De Doctor Poelsstraat is gelegen in een rustige woonomgeving in Elsloo (Limburg), met een prettige balans tussen dorpse sfeer en goede voorzieningen. Winkels, supermarkten, scholen en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand, wat zorgt voor een comfortabel en praktisch woonklimaat. Ook sportvoorzieningen en verenigingen zijn in de directe omgeving aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend. Dankzij de nabijheid van uitvalswegen zoals de A2 en A76 zijn steden als Maastricht, Sittard-Geleen en Heerlen snel bereikbaar. Daarnaast beschikt Elsloo over goede busverbindingen en een treinstation in de nabije omgeving, wat zorgt voor een vlotte aansluiting op het openbaar vervoer.

Voor natuurliefhebbers biedt de omgeving volop mogelijkheden. Het prachtige buitengebied rondom Elsloo, waaronder het Maasdal en diverse wandel- en fietsroutes, ligt binnen handbereik. Hierdoor wordt wonen aan de Doctor Poelsstraat gekenmerkt door rust, bereikbaarheid en een groene leefomgeving.



Kadastrale kaart




Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

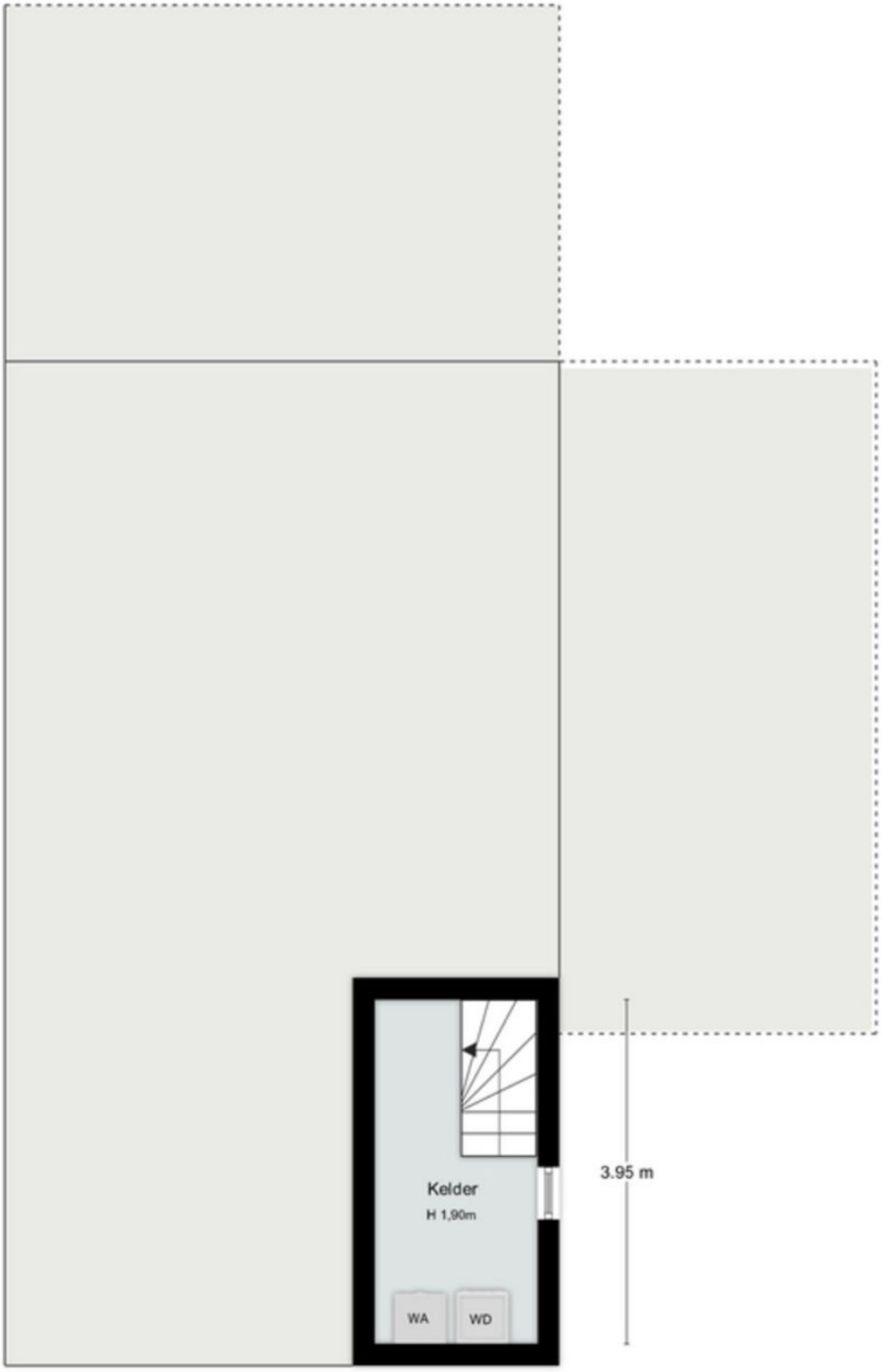
Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Elsloo |
| Sectie | A |
| Perceel | 4640 |

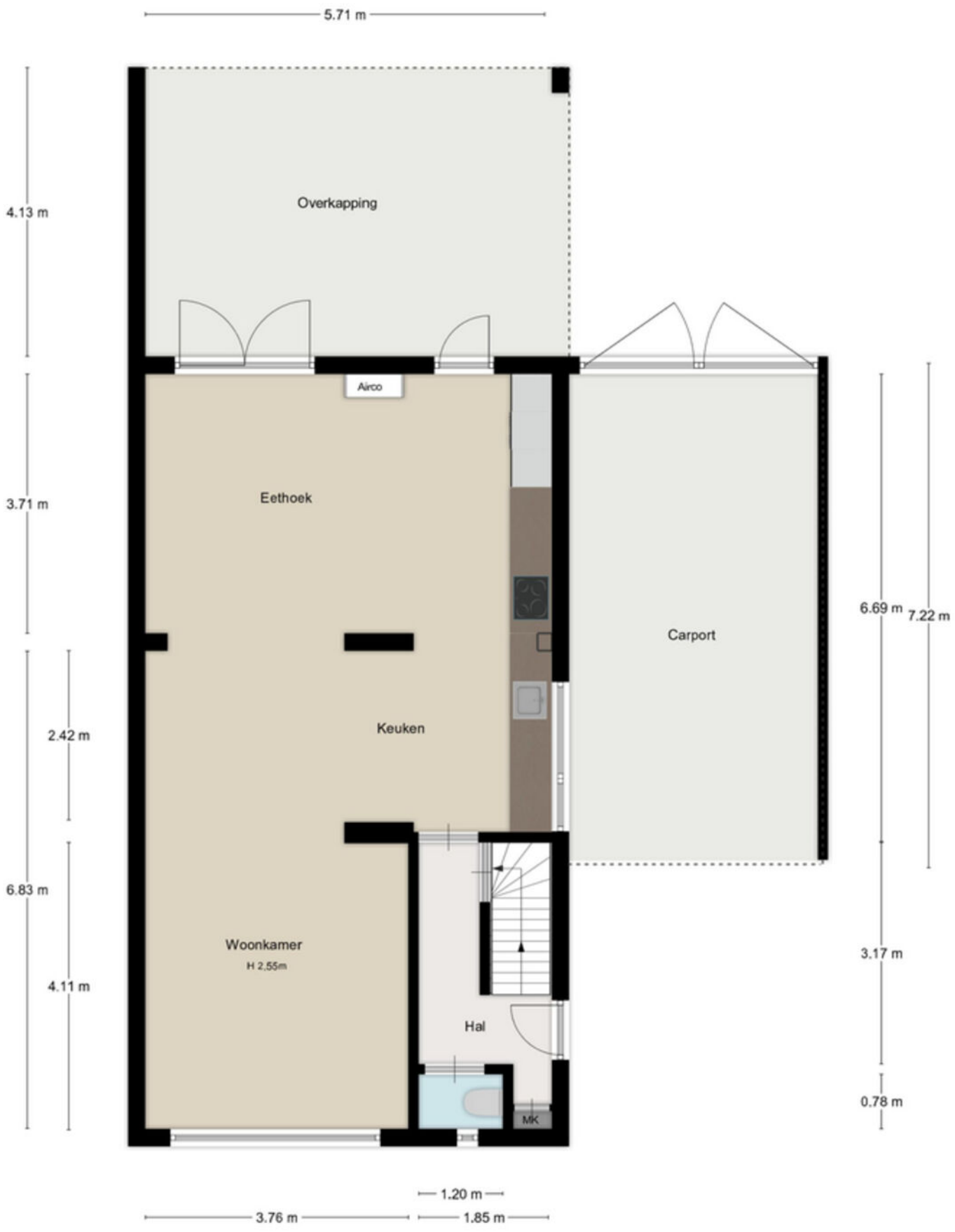
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster




Kelder

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@ HouseStylingLimburg



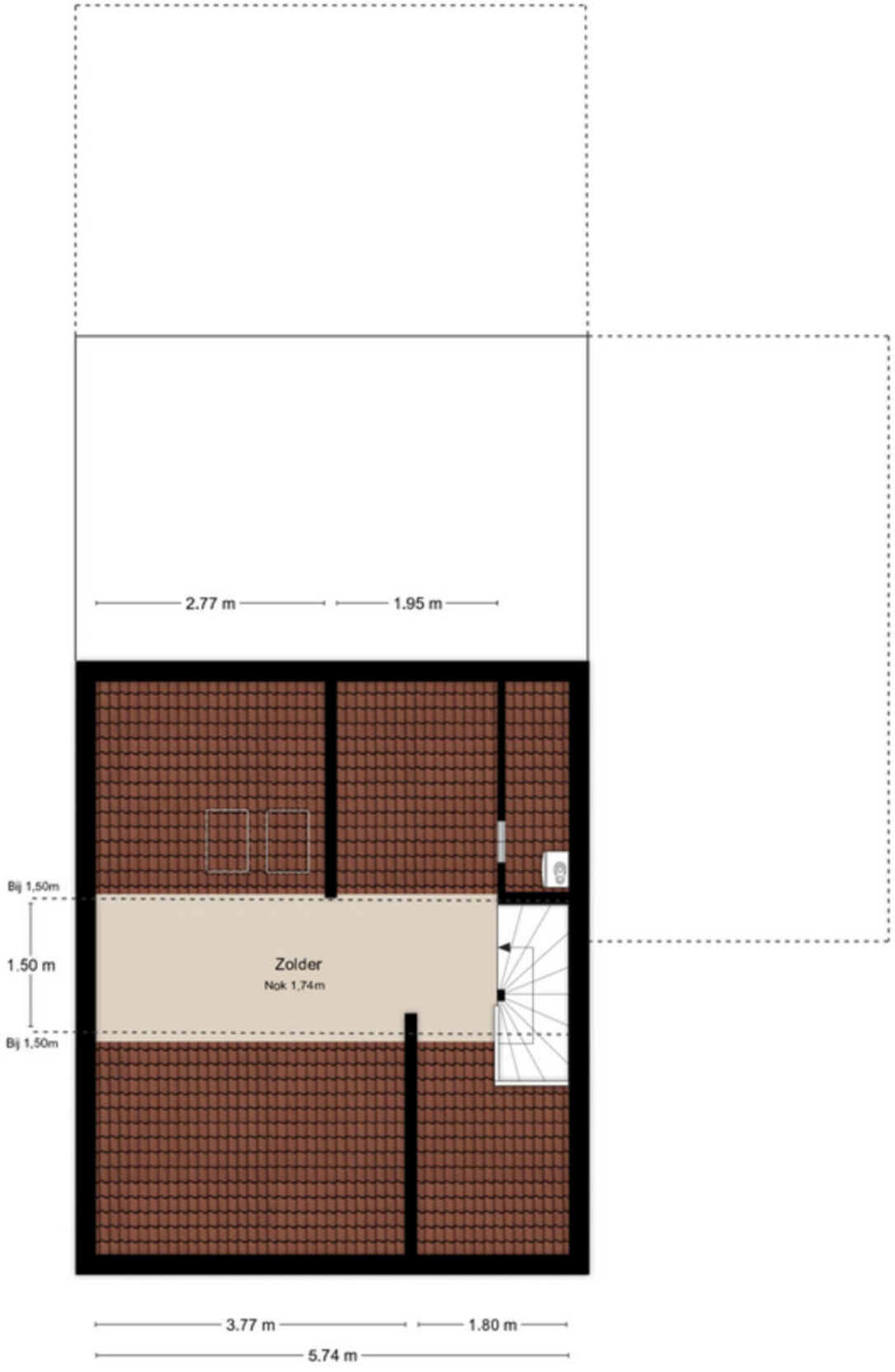

Begane Grond




1ste Verdieping

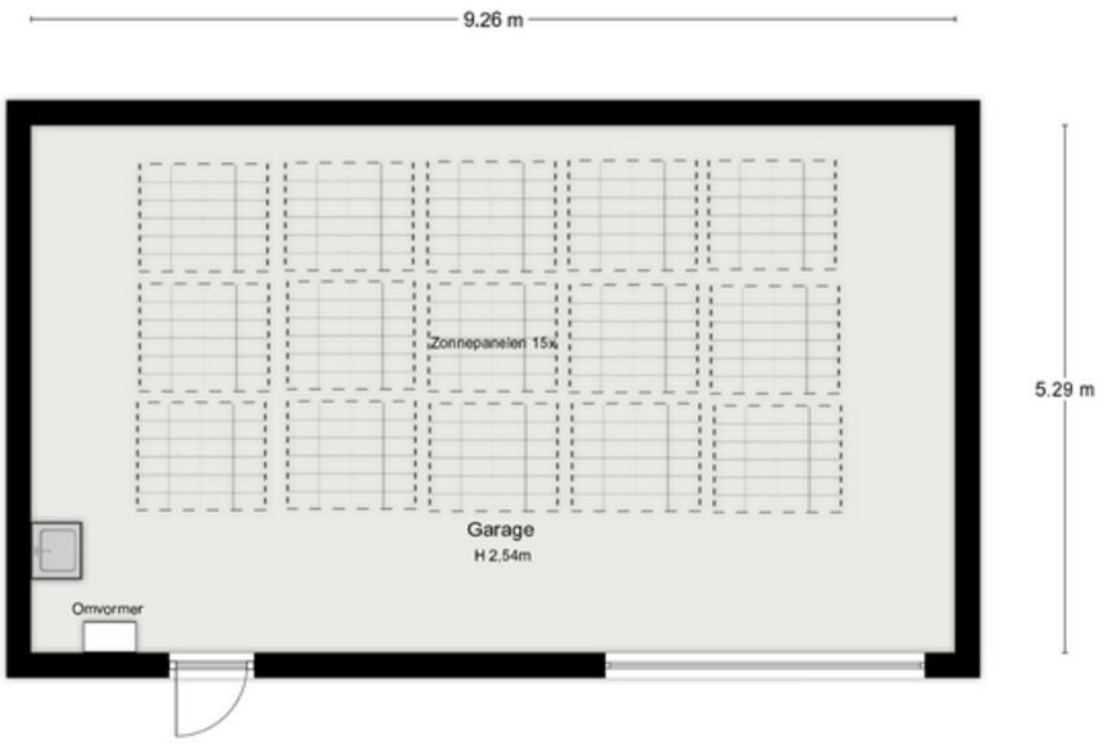
Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

@HouseStylingLimburg




## 2de Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@HouseStylingLimburg




Garage

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend @ HouseStylingLimburg

# Belangrijke informatie voor u

**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 verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

**Bezichtiging**
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom 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.

**Voor de bieding**
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

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

**Uitbrengen bod**
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

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

**Overeenkomst**
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

**Koopakte**
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



# Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

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.

aelmans

# Aantekeningen

# Aantekeningen

# Aantekeningen



Interesse in deze woning?

# Neem contact op

+31 (0)46 - 437 43 40
beek@aelmans.com

Markt 16b
6191 JH Beek

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op https://aelmansdriessens.com/

aelmans DRIESSENS