

TE KOOP



Genzonweg 5, Ulestraten

Vraagprijs € 1.549.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar
2018

Woonoppervlakte
261 m²

Perceeloppervlakte
1258 m²

Inhoud
810 m³

Aantal Slaapkamers
4

Verkoopprijs
Vraagprijs € 1.549.000 k.k.

Over deze woning

Welkom bij deze exclusieve vrijstaande villa, gelegen aan de Genzonweg 5 in het idyllische Ulestraten. Deze prachtige villa uit 2018 biedt een woonoppervlakte van circa 261m² en is gelegen op een royaal perceel van 1258 m². Met twee verdiepingen, waarvan de begane grond momenteel in gebruik is als B&B, en in totaal vier ruime slaapkamers met drie bijbehorende badkamers, combineert deze villa modern wooncomfort met landelijke charme. Gelegen in het hart van het Limburgse heuvelland, biedt deze woning u het beste van beide werelden: rust en natuur, gecombineerd met uitstekende voorzieningen op korte afstand.

Begane grond:

Bij aankomst wordt u verwelkomd door een ruime oprit met carport en een extra opslagruimte, ideaal voor het stallen van fietsen. De hal/entree van de B&B biedt toegang tot diverse ruimtes, waaronder een opslagruimte, technische ruimte, en de keuken/ontbijtruimte. Via het trappenhuis bereikt u de bovenliggende woonverdieping.

De B&B beschikt over twee comfortabele slaapkamers, elk met eigen toegang tot het terras aan de zijkant van de woning, evenals twee moderne badkamers, grenzend aan de 2 grote slaapkamers. Daarnaast is er een volledig uitgeruste keuken/ontbijtruimte en een sportkamer/slaapkamer/kantoorruimte.

- Slaapkamer 1: ca. 17,9m²

- Slaapkamer 2: ca. 19,3m²

Eerste verdieping:

De eerste verdieping, bereikbaar via het trappenhuis, biedt een zee van ruimte en licht. De hal geeft middels een prachtige taatsdeur toegang tot een royale living, een derde slaapkamer, een wasruimte en een separate toiletruimte. De living is een indrukwekkende ruimte, verdeeld in een eetkamer, woonkamer en een open keuken, en is grotendeels omgeven door glaswanden. Een schuifpui zorgt voor een naadloze overgang naar het terras/balkon, waar u kunt genieten van het eindeloze uitzicht. In het plafond zijn terrasheaters verwerkt, waardoor u hier ook in de koudere maanden kunt verblijven.

**De keuken:**

De open keuken is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, allen Miele, waaronder een stoomoven, oven/grill, koffiemachine, inductiekookplaat met afzuiging, vaatwasser en een Quooker. De keuken ademt luxe en is voorzien van alle moderne gemakken en snufjes. De ruime slaapkamer op deze verdieping beschikt over een eigen badkamer, compleet met een vrijstaand Solid Surface ligbad, inloopdouche, hangcloset en een meubel. De slaapkamer biedt tevens toegang tot een dressingroom met maatwerkkasten en tot de luxe buitenruimte.
- Slaapkamer 3: ca. 28,4m²

Tuin:

De onder architectuur aangelegde tuin rondom de woning is een waar paradijs voor buitenliefhebbers. Aan de oostzijde vindt u een sfeervol bestraat terras, perfect voor een ontbijtje in de ochtendzon. De hoofdtuin, gelegen op het zuiden, beschikt over een uitgestrekt, perfect onderhouden gazon en weelderige groene borders die voor een serene sfeer zorgen. Het gazon wordt moeiteloos bijgehouden door een robotmaaier en de tuin beschikt over een geavanceerde sproei-installatie, waardoor alles het hele jaar door in topconditie blijft. Vanuit de tuin heeft u directe toegang tot het dakterras met glazen balustrade en terrasheaters, waardoor het binnen- en buitenleven naadloos in elkaar overgaan.

In de tuin bevindt zich tevens een charmant Tiny House, volledig uitgerust met een comfortabele slaapkamer, keuken en badkamer. Dit biedt extra ruimte voor gasten of een privéplek om te ontspannen. Deze is verwarmd middels elektrische vloerverwarming en/of airco. Warmwatervoorziening is een elektrische boiler.

Technische informatie:

De woning is bovendien voorzien van de modernste technische voorzieningen zoals 46 zonnepanelen (325 W piek per stuk), een 4,5 KW accu, koeling via vloerverwarming die in elke ruimte apart regelbaar is, een warmte-terugwinsysteem, warmtepomp (NIBE F2120 12KW), elektrische boiler van 400 liter en een KNX-domoticasysteem waarmee u o.a. de verlichting binnen en buiten, sunscreens en terrasheaters kunt bedienen. De gevelbekleding is uitgevoerd in duurzaam Padoek hardhout, en de hardhouten kozijnen zijn voorzien van triple glas, wat bijdraagt aan de uitstekende isolatie van de woning.

Kortom, deze villa biedt een unieke combinatie van luxe, comfort en moderniteit, met alle voordelen van landelijk wonen in het prachtige Limburgse heuvelland.

**Leuk om te weten:**

- Bouwjaar 2018 (conform BAG), ruim perceel: 1258 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 241m², Tiny house ca. 20m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Vier slaapkamers;
- Voorzien van hardhouten kozijnen met triple glas;
- 46 zonnepanelen 325 W piek per stuk (eigendom);
- Vloer-, muur- en dakisolatie;
- Landelijk gelegen;
- koeling via vloerverwarming die in elke ruimte apart regelbaar is;
- V.v. een warmte-terugwinsysteem, warmtepomp (NIBE F2120 12KW), elektrische boiler van 400 liter;
- Aanvaarding in overleg.

Interesse? Wij nemen graag de tijd voor u! Neem contact op via het contactformulier op Funda of op onze website en we laten u de woning graag zien. Komt een fysieke afspraak niet zo goed uit, bel dan voor de digitale mogelijkheden!

Overige informatie

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekke informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar **Ray van der Venne** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.



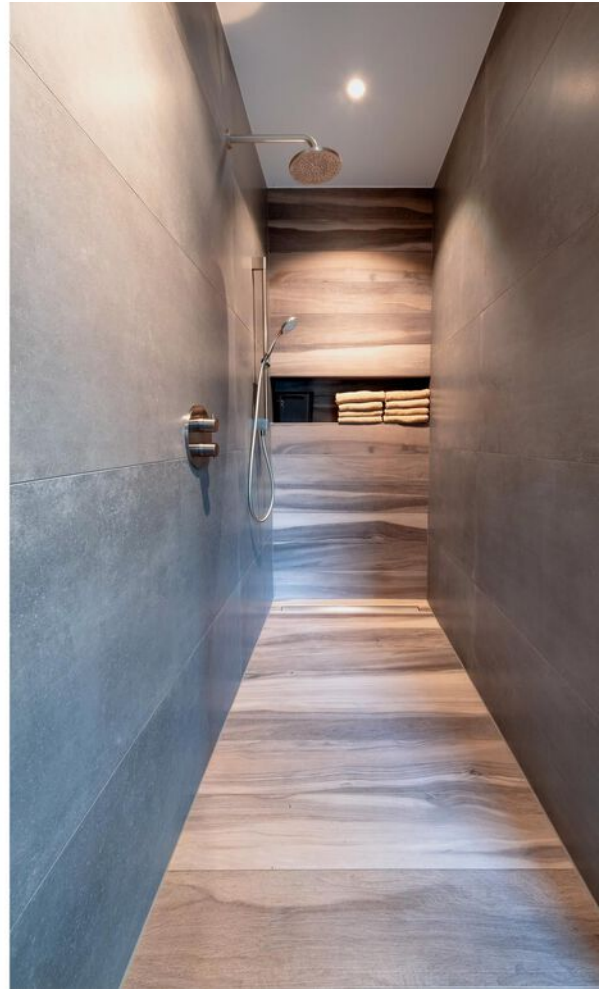




























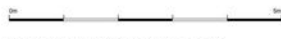


Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de eerste verdieping

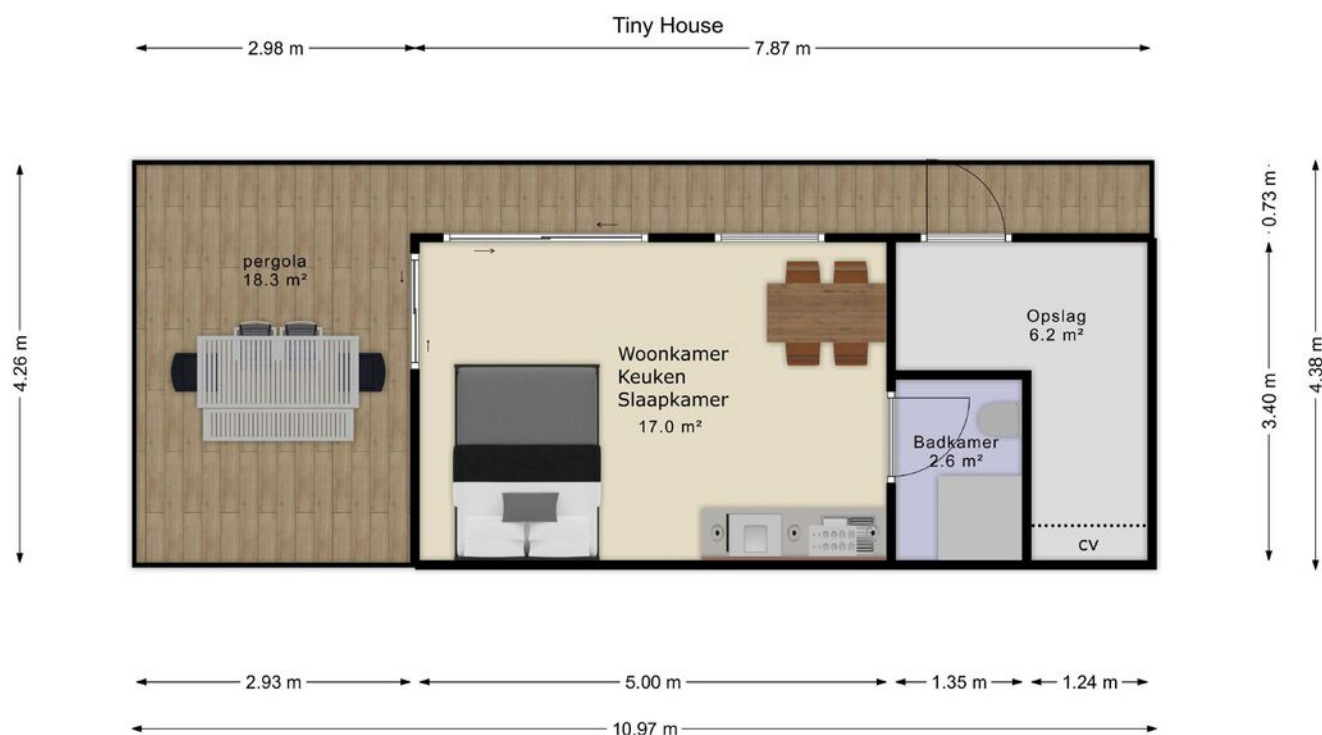


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de tiny house



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van deze woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
Made by Ecolink



Kadaster

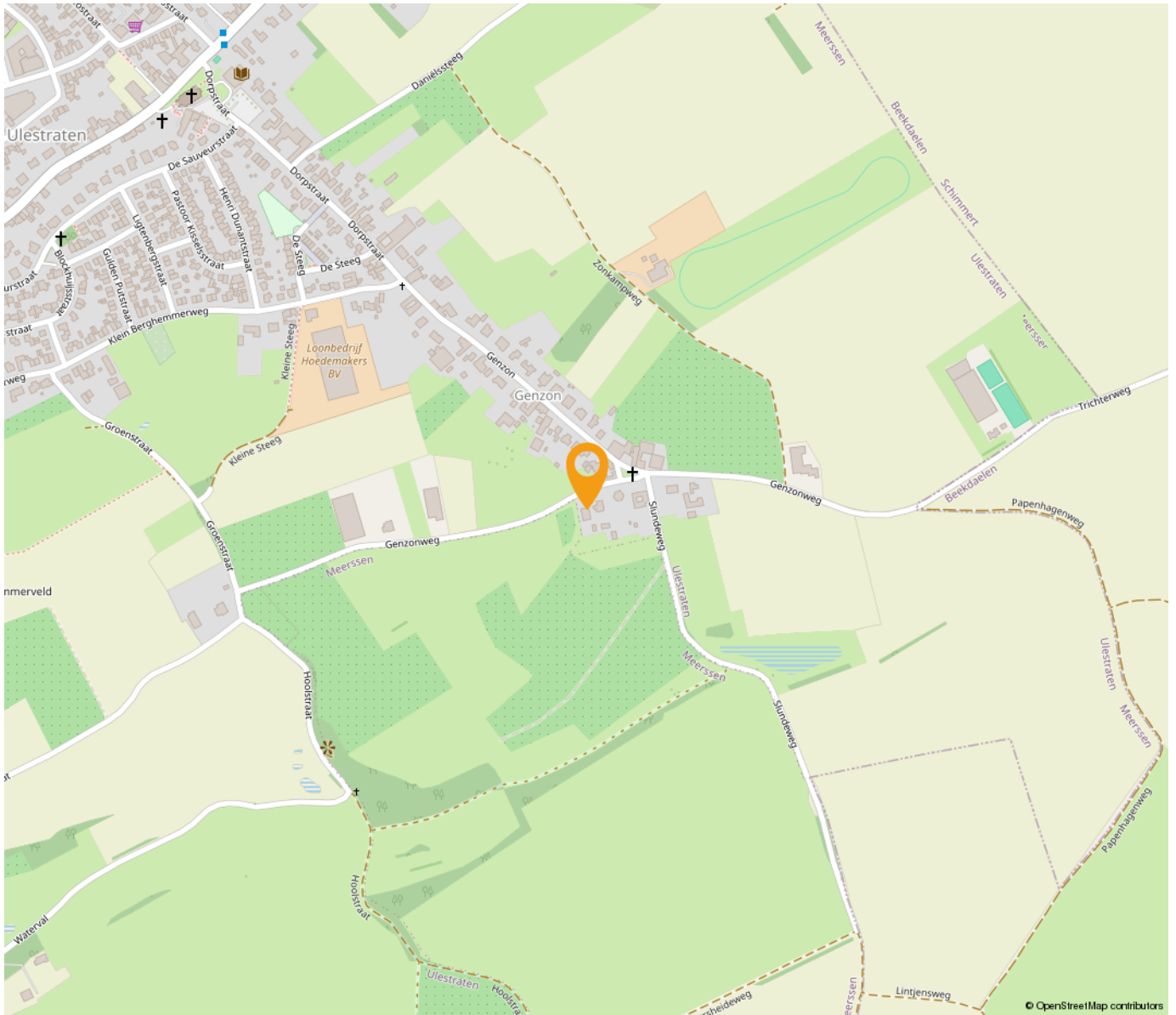
Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **Genzonweg 5**

Kadastrale kaart

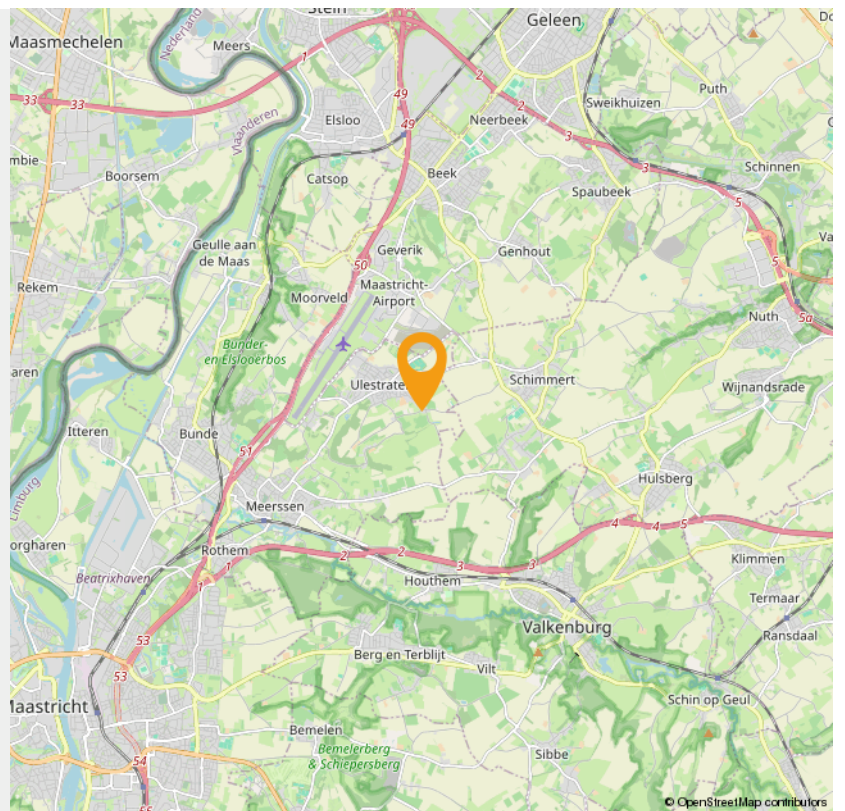
Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25	Huisnummer	Meerssen		
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie		
	Voorlopige kadastrale grens	F		
	Administratieve kadastrale grens	Perceel		
	Bebouwing	364		
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.				
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Maastricht

De sfeer van de stad Maastricht

De oude binnenstad van Maastricht staat bekend om haar prachtige historische gebouwen. De sfeer van de stad is nergens anders in Limburg terug te vinden en dit maakt de stad absoluut uniek. Een appartement huren in Maastricht kan met een beetje geluk in één van deze historische gebouwen. Verblijf midden in Wyck of in de buurt van de markt en Vrijthof. Stuk voor stuk unieke plekken die je eigenlijk alleen tegenkomt in een stad als Maastricht. Wandel door de stad langs unieke vestingwerken of breng een bezoekje aan één van de gezellige terrasjes. Een appartement huren in Maastricht is een feest dat dag en nacht doorgaat.

Maastricht is een stad en gemeente in het zuiden van Nederland. Het is de hoofdstad van de provincie Limburg en telt 120.837 inwoners (31 januari 2022, bron: CBS). Het is hiermee de grootste gemeente van de provincie Limburg.

Maastricht is ontstaan bij een doorwaadbare plaats in de rivier de Maas, waaraan het zijn naam te danken heeft (Maastricht = Mosa Trajectum = doortocht door de Maas). Maastricht is al tweeduizend jaar lang ononderbroken bewoond.[1] De stad heeft een lange en veelbewogen geschiedenis, waarvan de talrijke historische gebouwen en kunstschaten in kerken en musea getuigen. Internationaal kreeg de stad grote naamsbekendheid door het Verdrag van Maastricht (1992), dat de Europese Unie in haar huidige vorm creëerde en de weg vrijmaakte voor de invoering van de euro als Europese munt.

De stad wordt in de rest van Nederland vaak gezien als "buitenlands", vooral door de perifere ligging vlak bij België en Duitsland, maar ook door het atypische landschap, de Maaslandse huizenbouw, de afwijkende geschiedenis, de ingewikkelde taalsituatie, de dominantie van het katholicisme (vroeger meer dan nu), de sterke nadruk op het gemeenschapsleven (fanfares, carnaval, processies) en de vermeende Bourgondische leefwijze.



Vrijthof

In hartje stad vind je het prachtige Vrijthof. Dit bijzondere plein staat bekend als decor voor de zomerconcerten van André Rieu, het Preuvenemint en Magisch Maastricht op het Vrijthof. Het andere (en grootste) gedeelte van het jaar is het Vrijthof vrij om over heen te wandelen en het bijzondere uitzicht te bekijken. Rondom het Vrijthof staan tal van historische gebouwen die nog herinneren aan de tijd dat Maastricht een religieus centrum en een militaire vesting was. Denk aan de Sint Servaaskerk, Sint Janskerk, het Spaans Gouvernement, de Hoofdwacht en het Generaalshuis. Aan de andere kant vind je talloze gezellige terrassen en mooie hotels die gedurende het hele jaar druk bezocht worden door de bezoekers én bewoners van Maastricht.

INTERESSE

in deze woning in Ulestraten?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs