

# Kom kijken!

Vraagprijs  
€ 275.000,- K.K.

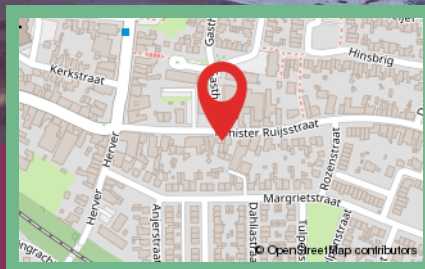


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Minister Ruijsstraat 26, Bocholtz**



## Topper!

Sfeervol, karakteristiek woonhuis met garage, dakterras en sfeervolle tuin met atelier en overkapt terras.





“Ik ga voor een volledige inzet en zet graag die stap extra.”



## Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVT.

06 29 02 32 85  
welkom@bijdianamakelaardij.nl



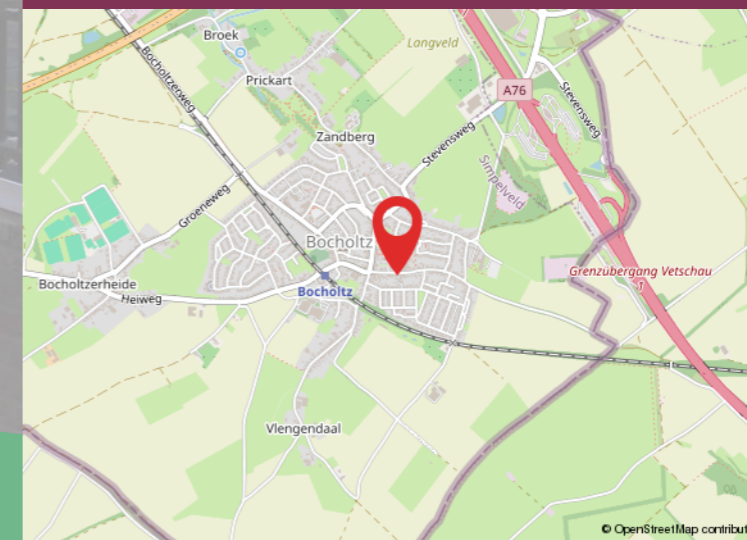
## Welkom!

Deze unieke woning, oorspronkelijk gebouwd in 1779, straalt charme en historie uit. Authentieke details zoals de oude spanten, planken vloeren en houten balken zijn prachtig bewaard gebleven. Dit huis is knus, met een open en speelse indeling, wat het perfect maakt voor een (jong) koppel, een alleenstaande of als sfeervolle tweede woning in het idyllische heuvelland.

In 2006 is de woning volledig gerenoveerd, waarbij het karakter van het huis behouden is gebleven. Sindsdien is het met veel liefde onderhouden, klaar om een nieuwe eigenaar te verwelkomen.

Wat maakt deze woning zo bijzonder?

- \* Een gezellige woonkamer met een open, landelijke keuken;
- \* Openslaande deuren naar het royale dakterras, dat in de zomer een heerlijke verlenging van de woonkamer biedt;
- \* Een slaapkamer en een badkamer op de eerste verdieping, met een royale overloop;
- \* Een tweede (logeer)slaapkamer op de tweede verdieping, perfect voor gasten of als hobby-, werkruimte.
- \* de woning is volledig onderkelderd, geschikt als opslagruimte en waskelder. Meer praktische bergruimte op de bergzolder.







## verrassende tuin...

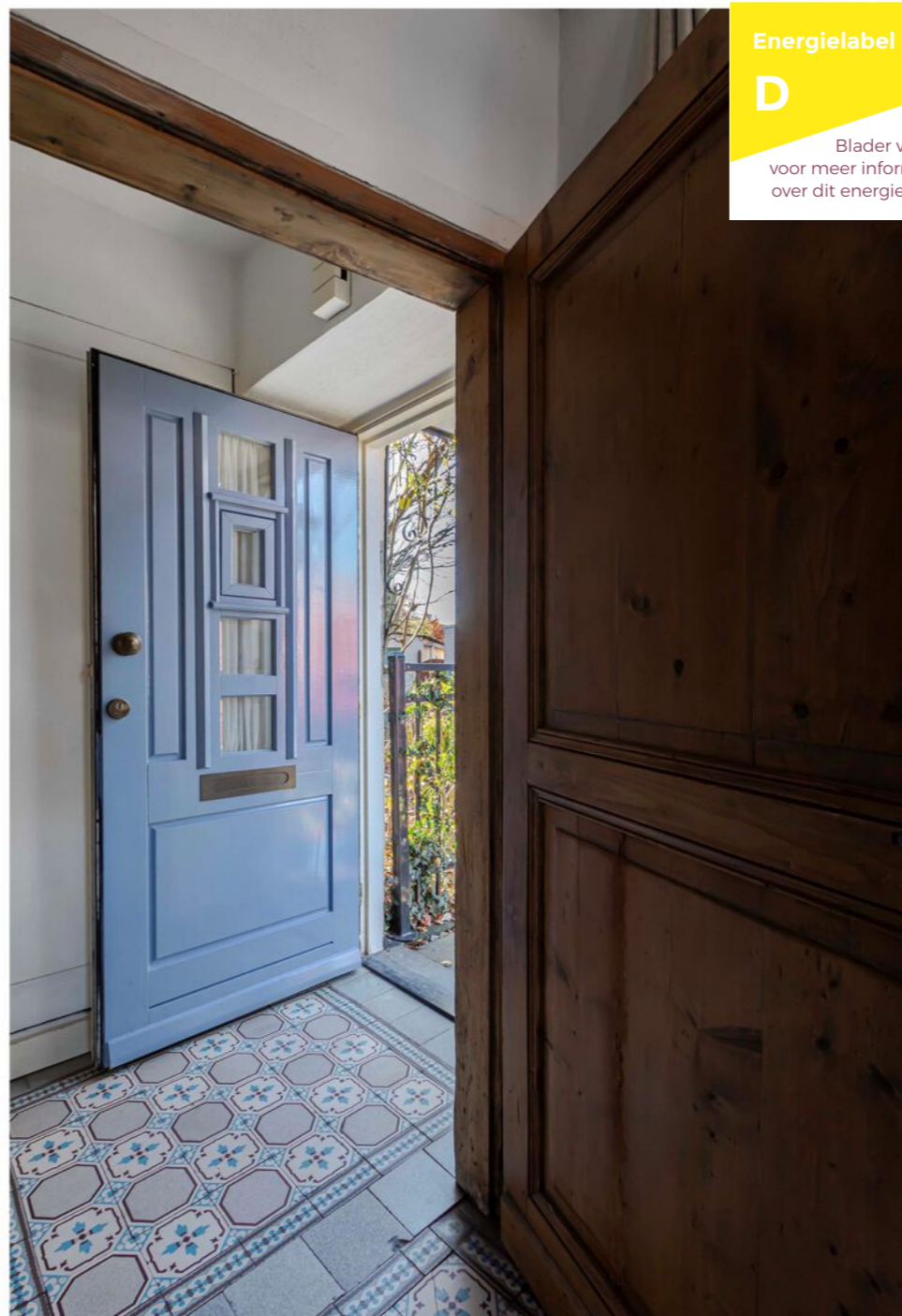
Aan het eind van het hofje bevindt zich de verrassing van dit huis: een ruime, groene tuin van maar liefst 215 m<sup>2</sup>. Een heerlijke plek, omringd door groen en voorzien van allerlei mogelijkheden.

Deze tuin biedt:

- \* een atelier met berging, ideaal voor creatieve projecten of extra opslag;
- \* een broeikas, die momenteel is ingericht als knus zitje - perfect om van de tuin te genieten, ook als het minder mooi weer is;
- \* een gezellige overkapping met barbecue.







Energie­label

D

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**

**Bouwjaar**

1779

**Aantal kamers**

2 slaapkamers, tuinkamer

**Woonoppervlakte**

79m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

315m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**

27 m<sup>2</sup> (kelder en zolder)

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**

25 m<sup>2</sup> (dakterras)

**Externe ruimte**

41 m<sup>2</sup>(tuinkamer met berging)

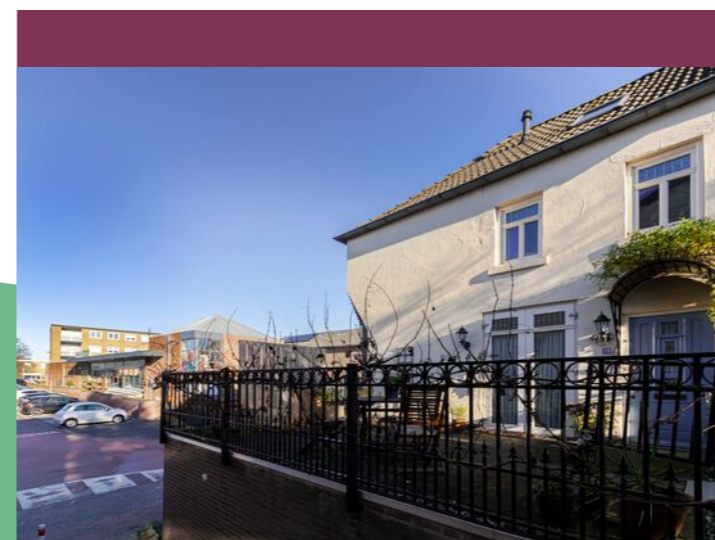
**Type tuin**

groene, sfeervolle tuin met overkapping, tuinhuis en broeikas

**Ligging**

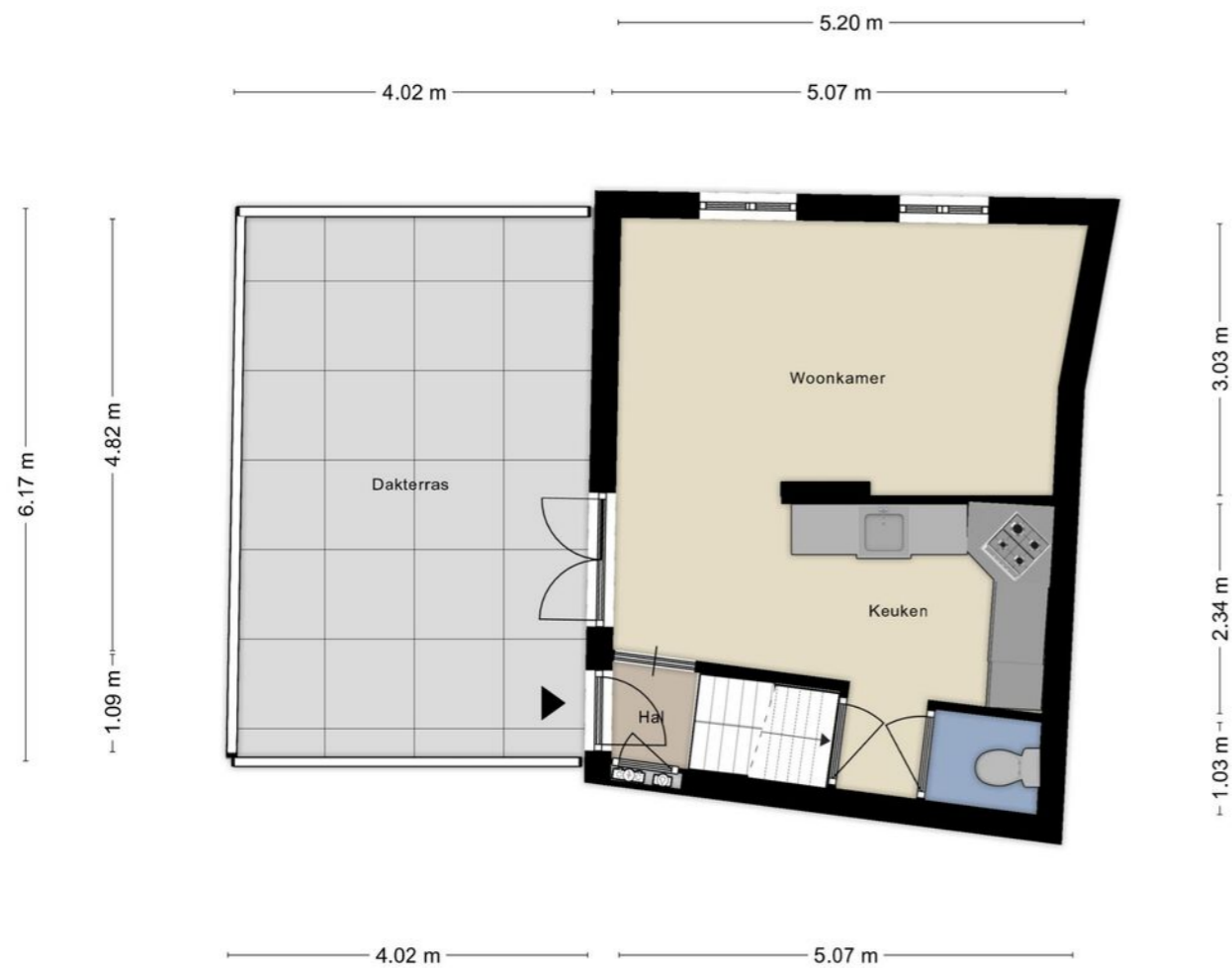
in centrum van Bocholtz, lekker rustig maar toch centraal

welkom in deze leuke woning...





# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





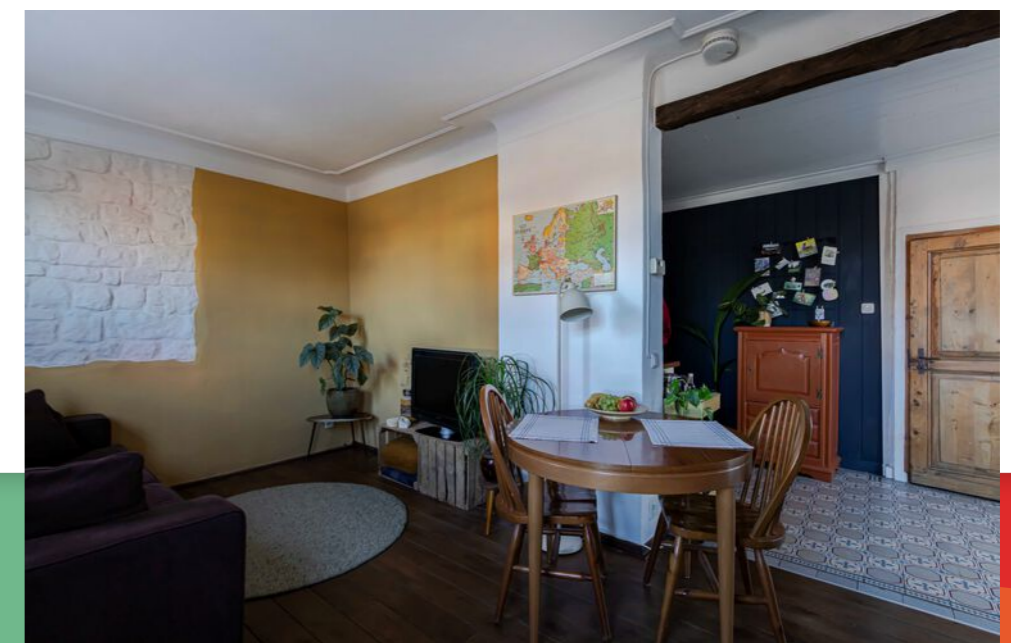


## Gezellige woonkamer met half-open keuken

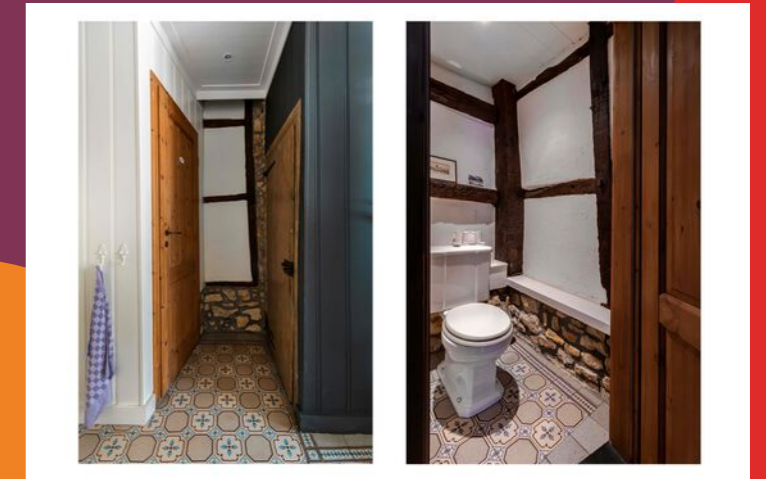
## Begane grond

Via de charmante entree met een halletje, waar ook de trapopgang en de meterkast zich bevinden, kom je binnen in deze karakteristieke woning. De halfopen keuken valt direct op door de mooie vloer met Portugese tegels.. De landelijke keuken heeft een hoekopstelling en is , compleet met een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. De dubbele tuindeuren komen uit op het dakterras.

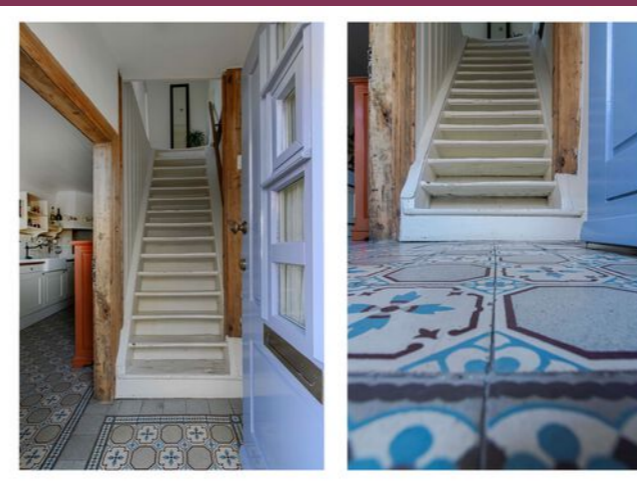
Naast de keuken bevindt zich het toilet, voorzien van een staand closet. De lichte woonkamer ademt warmte en gezelligheid, met een prachtige planken vloer die perfect past bij de authentieke uitstraling van het huis. Hier is ruimte om te ontspannen en te genieten van de huiselijke sfeer die deze woning zo uniek maakt.





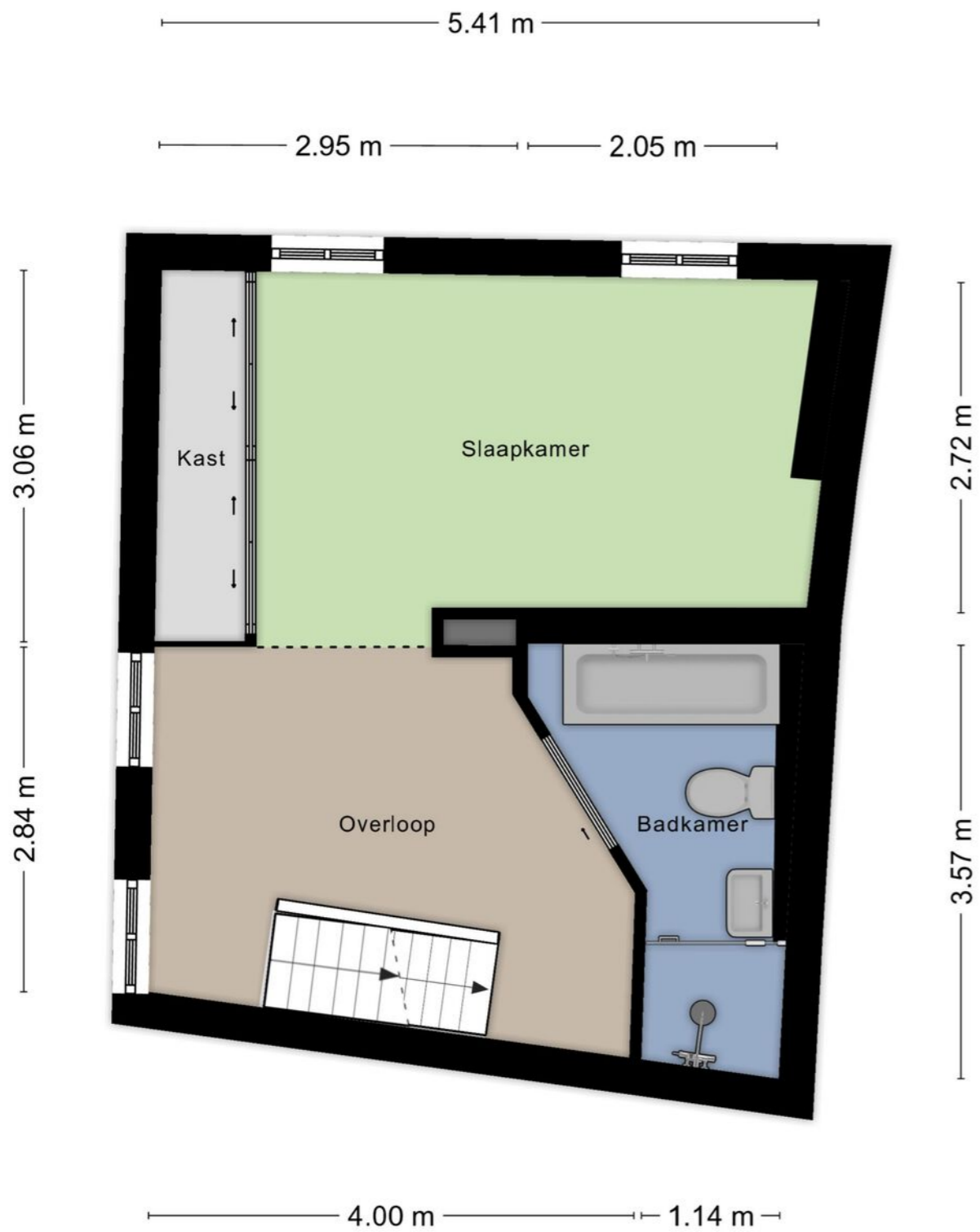


De woonkamer is knus met aangrenzend de half-open keuken





# Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



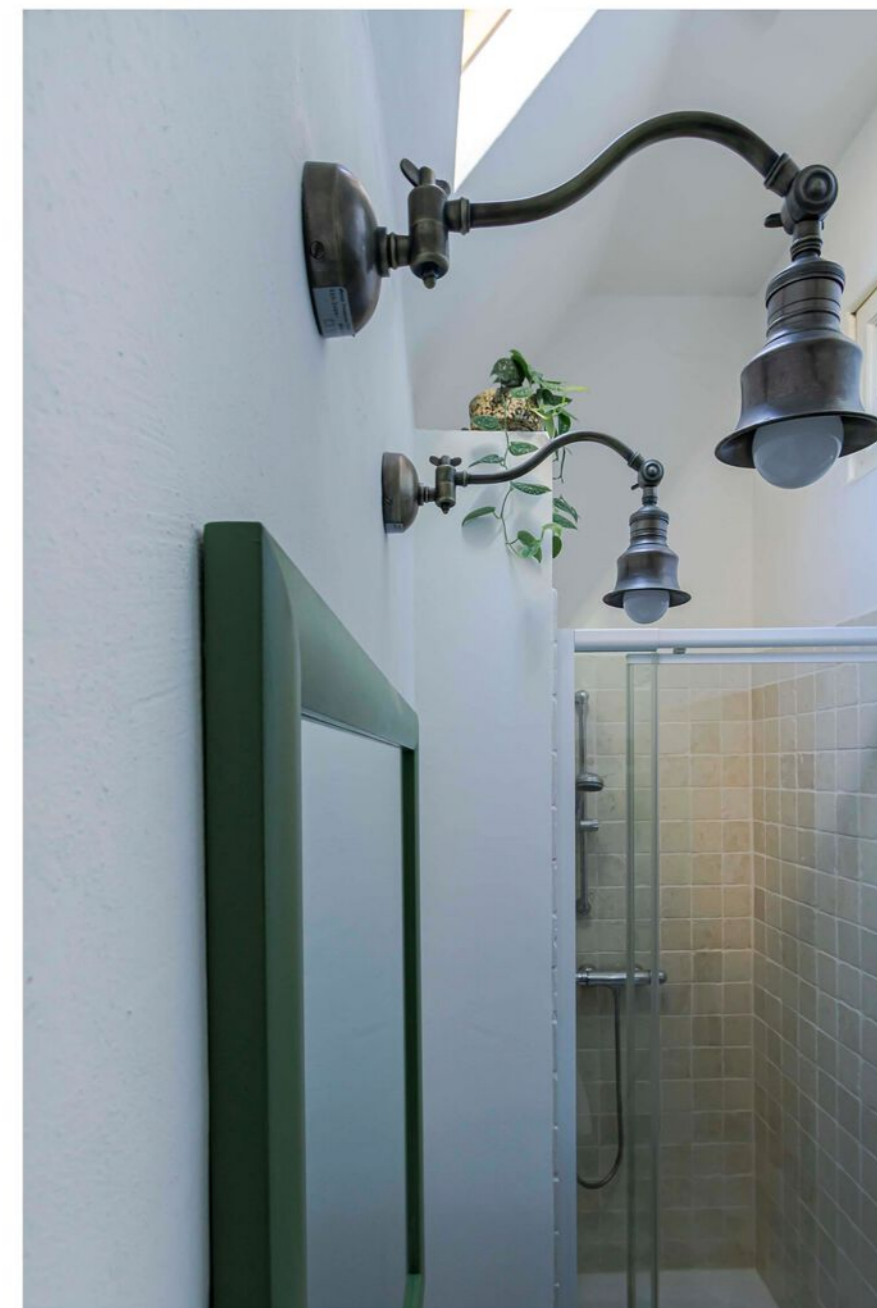


## Eerste verdieping

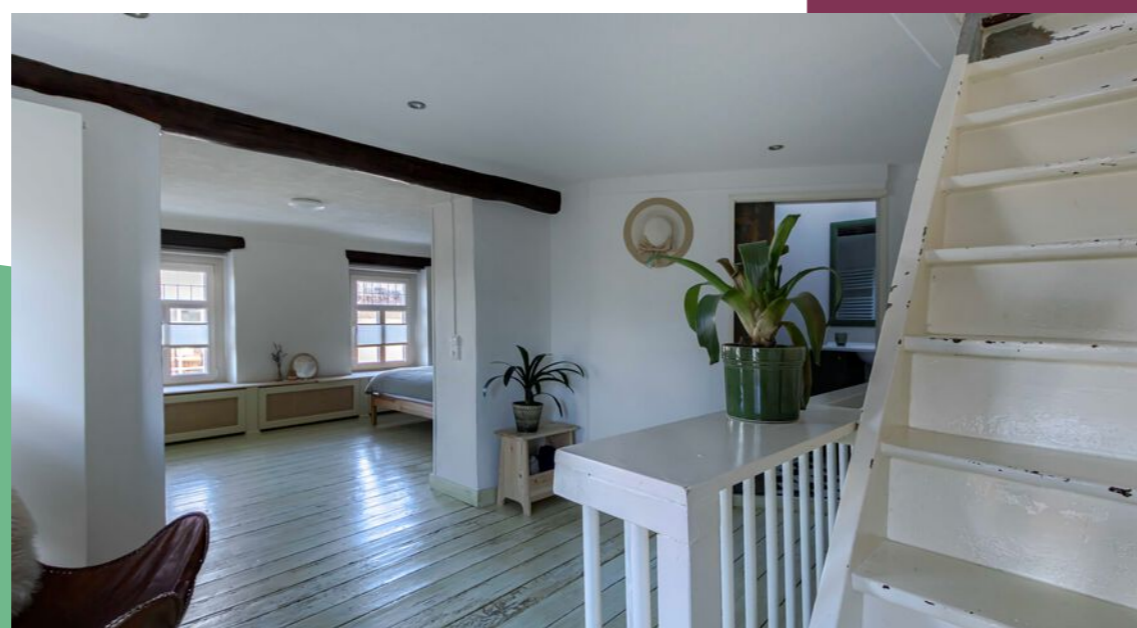
Via de trap kom je uit op de royale ruimte, geschikt voor een leuk zithoekje, maar ook een fijne plek om bijvoorbeeld als werkplek te gebruiken. De planken vloer geeft de ruimte een warme en rustieke uitstraling, passend bij de charme van het huis.

De open slaapkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de vaste kastenwand is er volop opbergruimte. Ook hier komt de planken vloer terug.

De badkamer is voorzien van een ligbad en een aparte douche. Verder zien we hier een wastafelmeubel en een bidet.

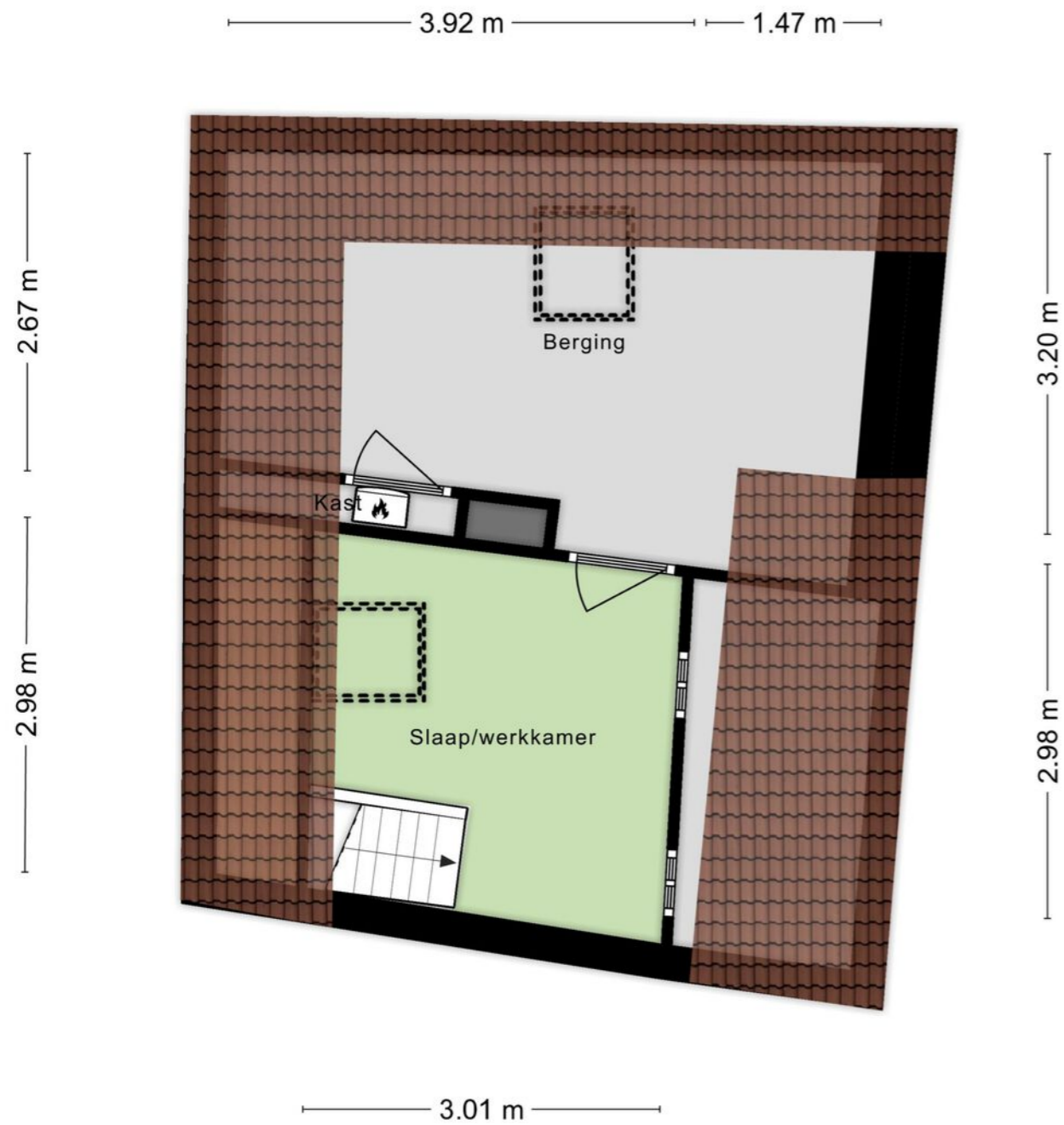


Op de eerste verdieping is een slaapkamer, een ruime overloop en de badkamer





# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







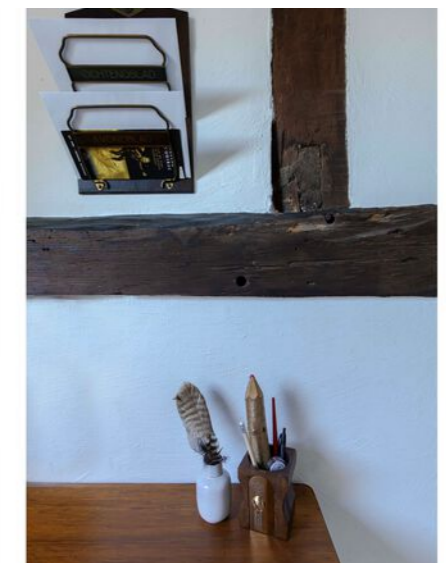
Op de tweede verdieping is een werkruimte / (logeer-) slaapkamer met bergruimte.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en biedt verrassend veel mogelijkheden. De overloopruimte is multifunctioneel: fijn als (logeer)slaapkamer, een rustige werkplek of een hobbyruimte. Dankzij het dakraam valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

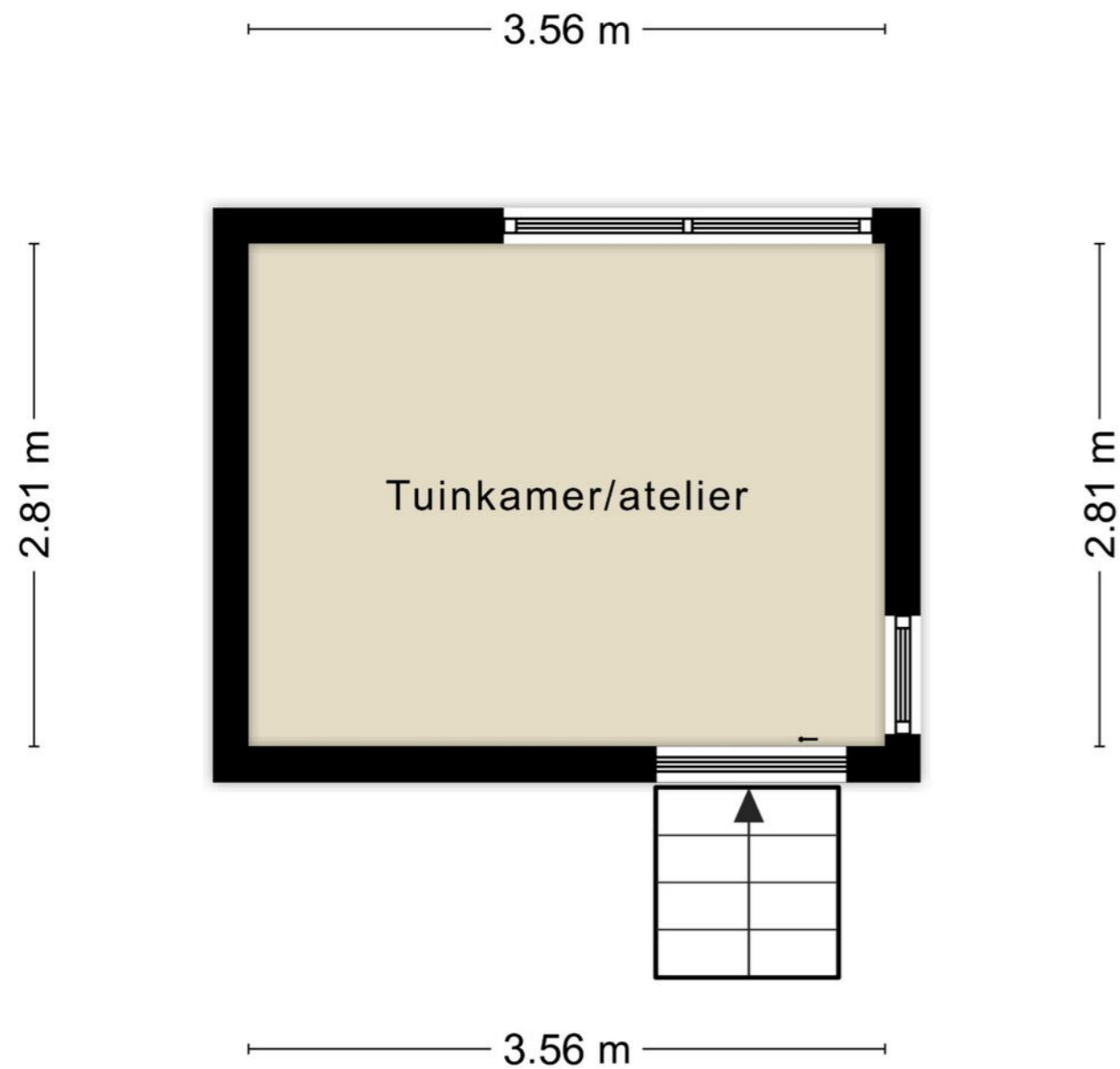
Daarnaast vind je op deze verdieping praktische bergruimte en de CV-installatie. De CV-ketel is gehuurd (2015).

De woning is volledig onderkelderd. We zien hier twee ruimtes. In de eerste ruimte zien we de aansluiting voor de wasmachine. Het tweede deel biedt vooral veel extra bergruimte.





## Plattegrond tuinkamer / atelier



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tuinkamer / berging

Via het charmante hofje, gedeeld met twee aangrenzende buurwoningen, kom je in de tuin van deze woning. Deze buitenruimte is een verrassend ruime en groene plek, rijk aan sfeervolle paadjes, verborgen hoekjes en een paar charmante vijvertjes. In de tuin staat een voormalige stal met twee verdiepingen, deels opgetrokken uit Kunradersteen. De bovenverdieping is ingericht als een veelzijdige ruimte, ideaal voor een atelier, een gezellige zithoek, of een unieke werkplek. Deze ruimte wordt verwarmd met een elektrische kachel. De begane grond fungeert als praktische berging.









## de sfeervolle tuin...

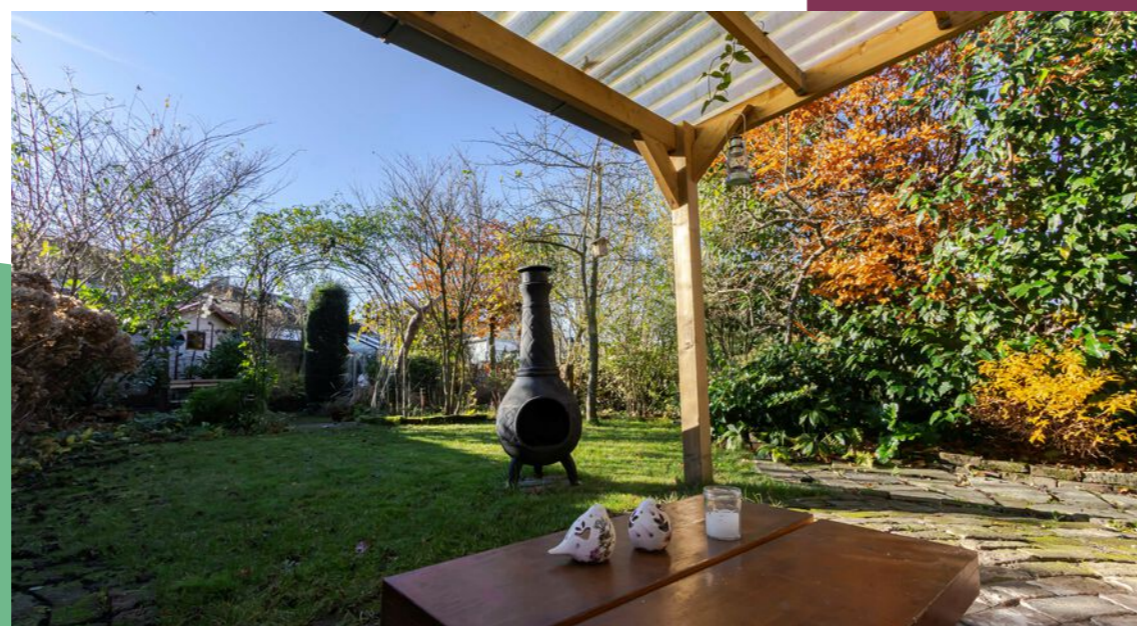
Aansluitend vind je een fijn terras met een overkapping, met barbecue.

Verderop in de tuin kom je ook een tuinkas en een houten tuinhuisje tegen. Deze veelzijdige tuin biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

De tuin heeft, zeker in het seizoen, heel veel privacy.

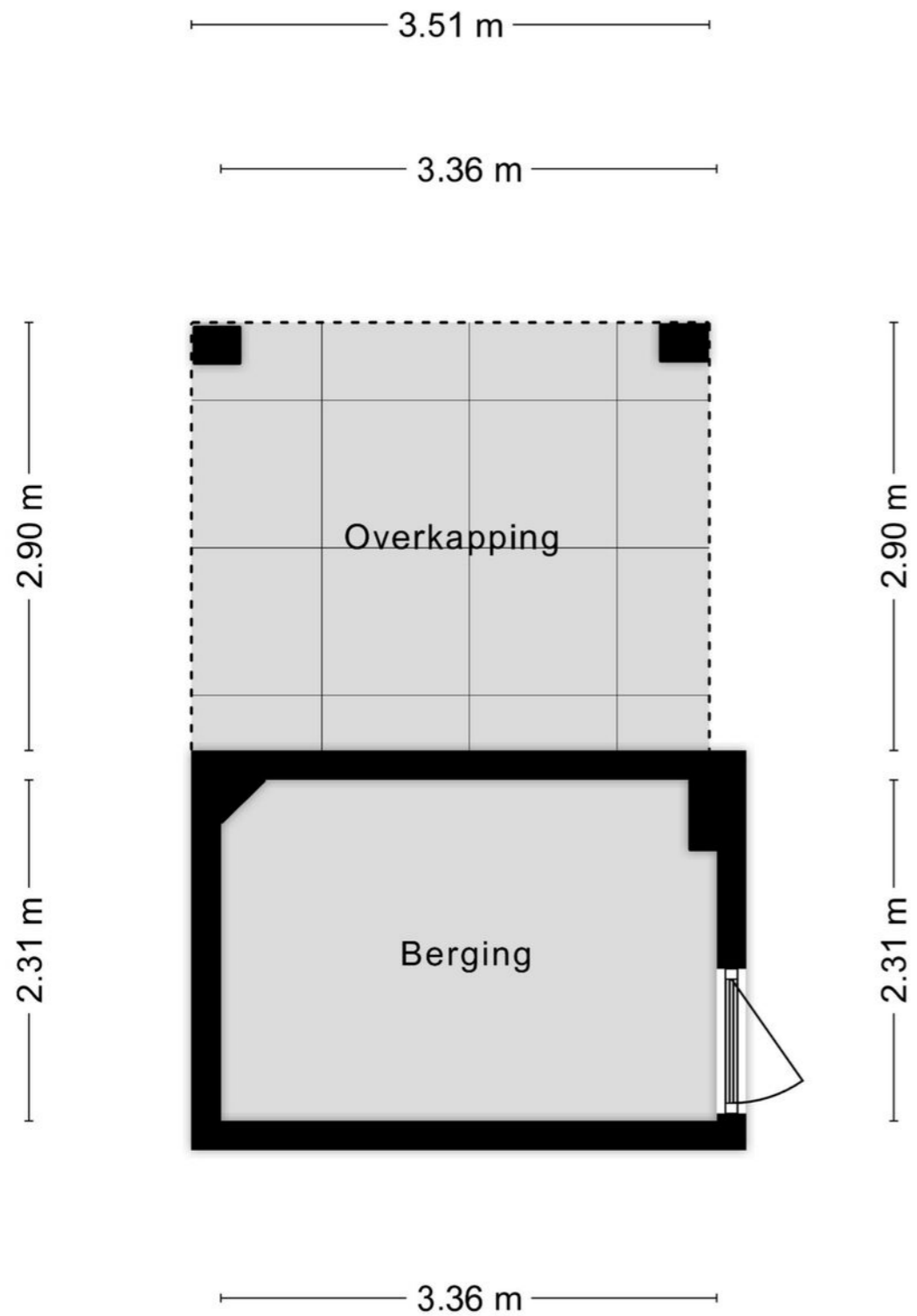


Wat een heerlijk  
plekje...





# Plattegrond tuin met overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

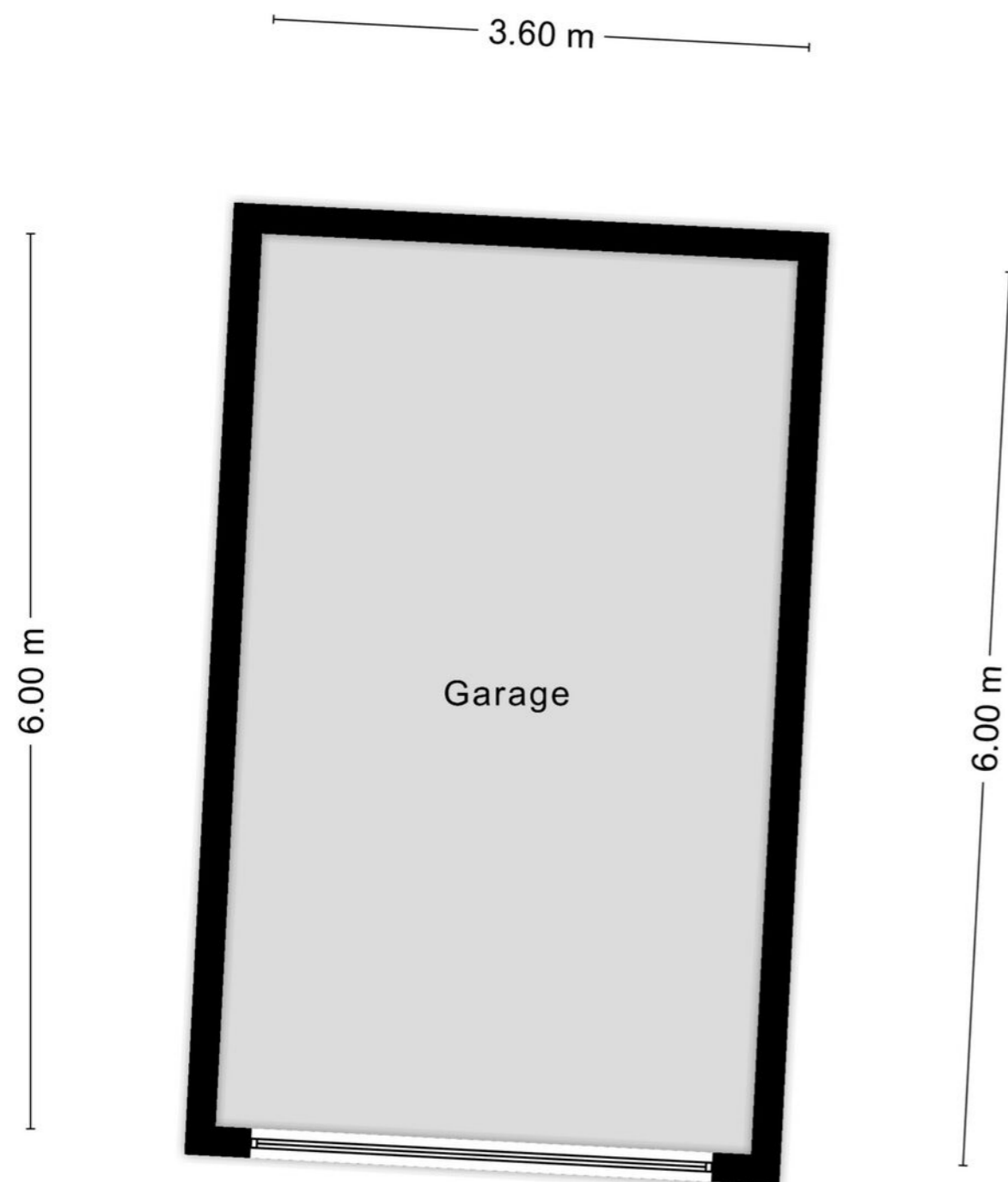








## Plattegrond garage



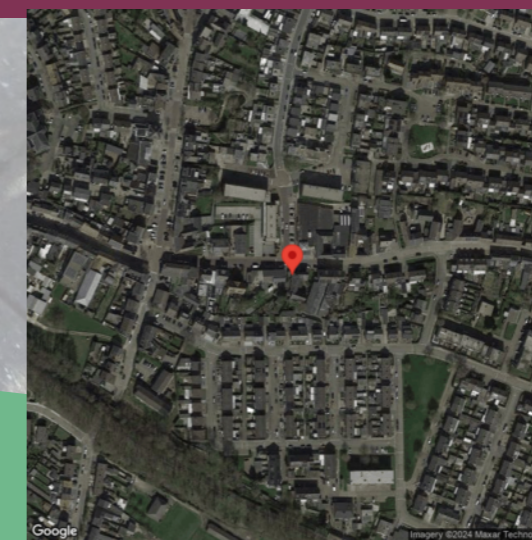
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Bijzonderheden

Bocholtz is een rustige, centrale woonplaats met een uitstekende bereikbaarheid naar steden als Aken, Heerlen en Maastricht, en nabijgelegen snelwegen. Voor wandelaars en fietsers biedt de omliggende natuur volop mogelijkheden. Ontdek de charme van deze locatie zelf tijdens een bezichtiging!

Het dorp, lokaal bekend als "Bóches," maakt sinds 1981 deel uit van de gemeente Simpelveld en omvat buurtschappen zoals Baneheide, Vlengendaal, Prickart en Zandberg. Met een relatief groot inwonersaantal beschikt Bocholtz over een brede basisschool en een levendig verenigingsleven.

De kern biedt goede voorzieningen, waaronder een supermarkt, diverse winkels en horecagelegenheden. Een ideale plek om te wonen!







# Kadastrale kaart





# Energie label



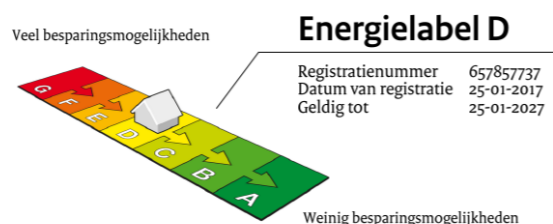
Rijksoverheid

## Energie label woning

Minister Ruijsstraat 26

6351CK Bocholtz

BAG-ID: 0965010000810286



De meeste nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. Woningtype                     | Rijwoning niet op een hoek                        |  |
| Bouwperiode                       | vóór 1946   |  |
| Woonoppervlakte                   | 121 t/m 140 m <sup>2</sup>                        |  |
| 2. Glas woonruimte(s)             | HR glas   |  |
| Glas slaapruijme(s)               | HR glas   |  |
| 3. Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |  |
| 4. Dakisolatie                    | Dak extra geïsoleerd                              |  |
| 5. Vloerisolatie                  | Vloer niet extra geïsoleerd                       |  |
| 6. Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |  |
| 7. Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |  |
| 8. Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |  |
| 9. Ventilatie                     | Geen mechanische afzuiging                        |  |

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- (Extra) isolatie van uw buitenmuren
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

#### Goedgekeurd door:

Naam Marnix Scholten  
Examenummer 04637  
KvK nummer 10145406

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.  
Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

Disclaimer  
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

# Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

## Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebeoordeling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



## Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!



## Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



## Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVT en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code en vraag direct een taxatie aan.



## Tot slot

### Disclaimer

\* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

\* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

\* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

\* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt, nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

\* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!





Verkoper van  
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd  
bereikbaar! Kunnen andere makelaars  
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Deskundigheid:          | 10 |
| Lokale marktkennis:     | 10 |
| Prijs / kwaliteit:      | 10 |
| Service en begeleiding: | 10 |

Verkocht

Ook je  
woning  
verkopen?  
Ik help je  
verder!

Verkoper van  
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die  
altijd tijd voor je maakte, ook als het  
weekend was, dus geen 9- 18 u  
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,  
verstand van de prijzen in de regio en  
goede adviezen. Ik raad iedereen deze  
makelaar aan.