



**Bokstraat 4**  
6235 NM, Ulestraten

**Vraagprijs € 799.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl) | 043-367 15 22



# Omschrijving

## ALGEMEEN

In het buurtschap Schietecoven, ten zuidwesten van het kerkdorp Ulestraten, ligt in een landelijke omgeving en op een riant perceel deze moderne vrijstaande villa met inpandig dubbele garage en kelders. De villa is grotendeels nieuw gebouwd in 2005 en deels samengevoegd met een oorspronkelijke woning uit 1967.

De gebogen dakconstructie en de halfronde aanbouw geeft aan de achterzijde het geheel een verrassend en opzienbarend aanzicht. Ook de hoogwaardige afwerking met luxe materialen in combinatie met de isolatievoorzieningen geeft aan deze villa een comfortabel woongenot.

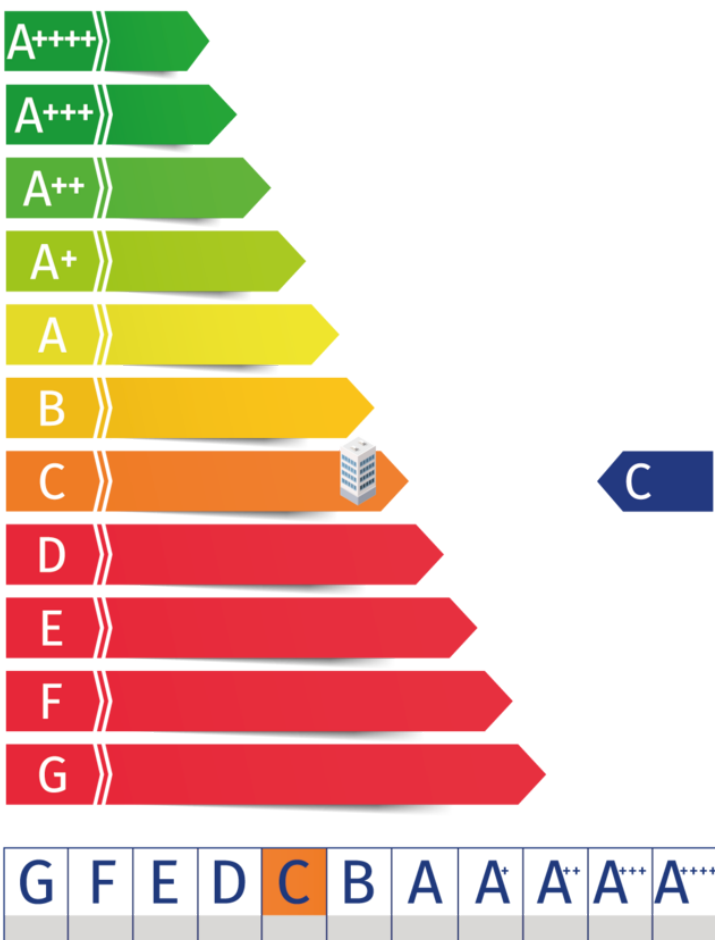
Door zijn indeling is het object multifunctioneel te gebruiken voor kantoor/praktijk/atelier in combinatie met wonen of zelfs voor dubbele bewoning (mantelzorg).

## BIJZONDERHEDEN

- Voorzien van volledige isolatie en kunststof kozijnen met HR++beglazing, hoofd- en aanbouw-dak met PVC-dakbedekking;
- Parterre voorzien van granieten strokenvloeren in combinatie met vloerverwarming en verdieping met laminaatvloeren;
- Riante oprit aan weerszijden met een drietal parkeerplaatsen;
- Op korte afstand gelegen van de plaats Meerssen met vele (winkel)voorzieningen, treinstation en nabij uitvalswegen naar A2 (Maastricht/Eindhoven) en A79 (Heerlen/Aken).

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 799.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Soort</b>	villa	<b>Garage</b>	in pandig
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	8	<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Slaapkamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2005	<b>Perceeloppervlakte</b>	1310 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	104 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1430 m <sup>3</sup>



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Ulestraten	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1561	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebauwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 augustus 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

**Adres:**  
Bokstraat 4

**Gemeente:**  
Ulestraten

**Soort:**  
villa

**Postcode / Plaats:**  
6235 NM, Ulestraten

**Perceelgrootte**  
1310 m<sup>2</sup>

# Plattegronden

## Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden

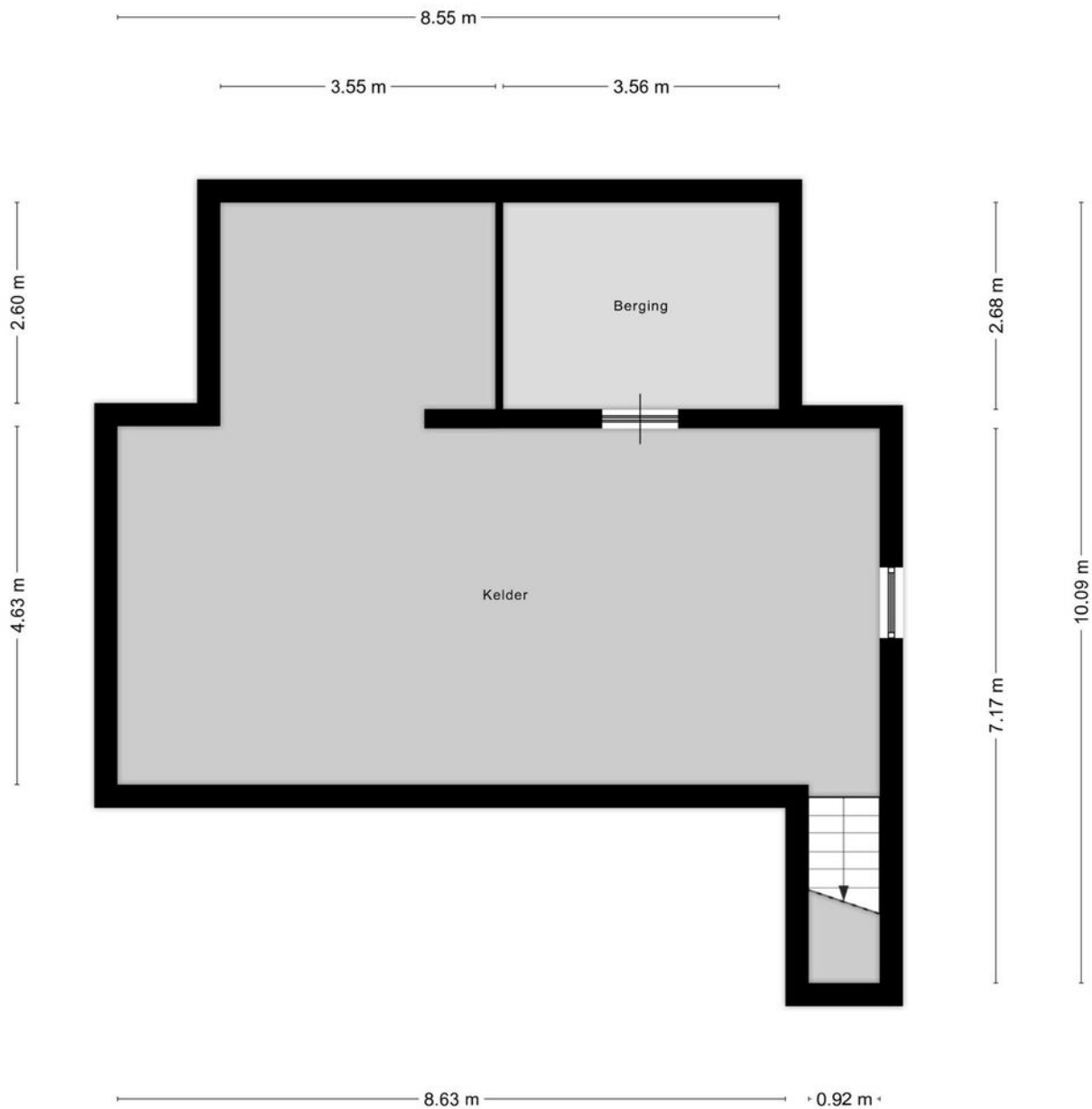
## Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden

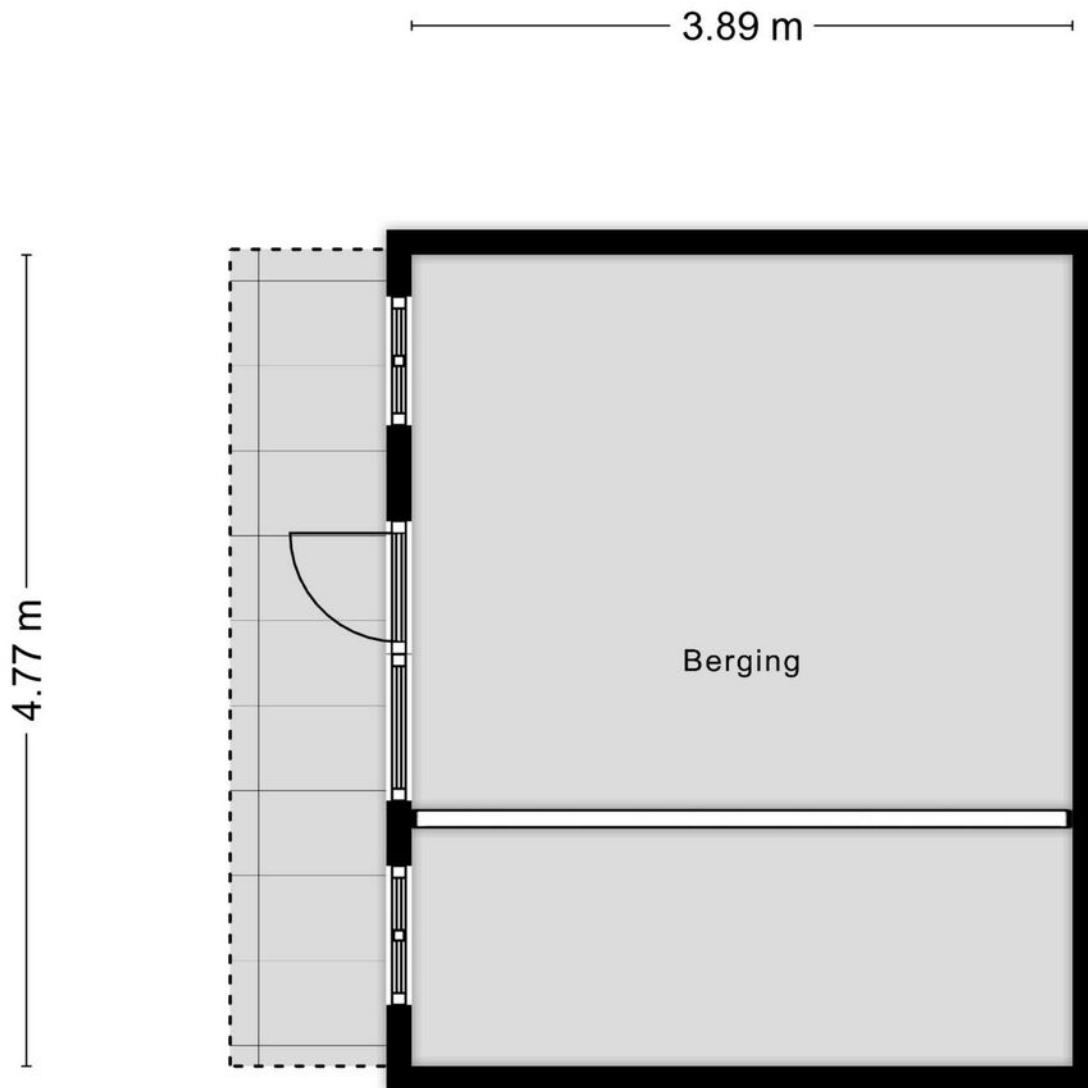
## Kelder



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

# Plattegronden

Berging



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



# Indeling

## Souterrain:

Drietel kelders (9.79 x 4.63 m, 3.55 x 2.60 m en 3.56 x 2.68 m) o.a. hobbykelder en voorraadkelder, voorzien van twee groepen krachtstroom.

## Parterre:

Via de overdekte entree is toegang tot een royale hal met de verdiepingstrap. Geheel in graniet uitgevoerde toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje.

Middels de dubbel openslaande glazen salondeuren is vanuit de hal een tussenportaal bereikbaar, alwaar toegang tot de gesloten keuken (3.96 x 3.70 m) met aan weerszijden een aanrechtcombinatie met granieten werkblad, voorzien van 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron, oven, koel/vriescombinatie en schuifpui naar het overdekt terras.

Aan de andere zijde van het tussenportaal bevindt zich de bijkeuken (3.96 x 1.63 m) met aansluiting wasautomaat, keldertoeegang en garagetoegang.

Via het tussenportaal is tevens de woonkamer toegankelijk: een riante en bijzonder fraai gestyleerde living met een halfronde uitbouw, plafondhoge glazen puien met een dubbele tuindeur waardoor een uitstekende lichtinval en tuincontact is gewaarborgd.

De woonkamer heeft een grootte van ca. 57 m .

Aan de voorzijde van de villa bevindt zich, direct naast de entree, een kantoor/praktijkruimte (6.93 x 4.48 m) en een study (4.15 x 2.32 m) met voorbereidingen/aansluitpunten voor een eventuele badkamer. Deze ruimtes zijn toegankelijk via een eigen zij-entree met hal en ook inpandig bereikbaar.

Inpandig bereikbare dubbele garage (ca. 40 m ), voorzien van een sectionaalpoort, opstelplaats van de combi cv-ketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2005, eigendom) met indirect gestookte boiler (Nefit, 80 lt.), krachtstroom en tuindeur.

## Eerste verdieping:

Royale overloop (4.83 x 4.06 m) welke toegang geeft tot alle vertrekken.

Geheel in graniet uitgevoerde badkamer (4.00 x 3.63 m), eveneens met vloerverwarming en voorzien van dubbele wastafel met badkamermeubel, ligbad, douche en wandcloset.

Vier slaapkamers:

I: 5.58 x 2.99 m;

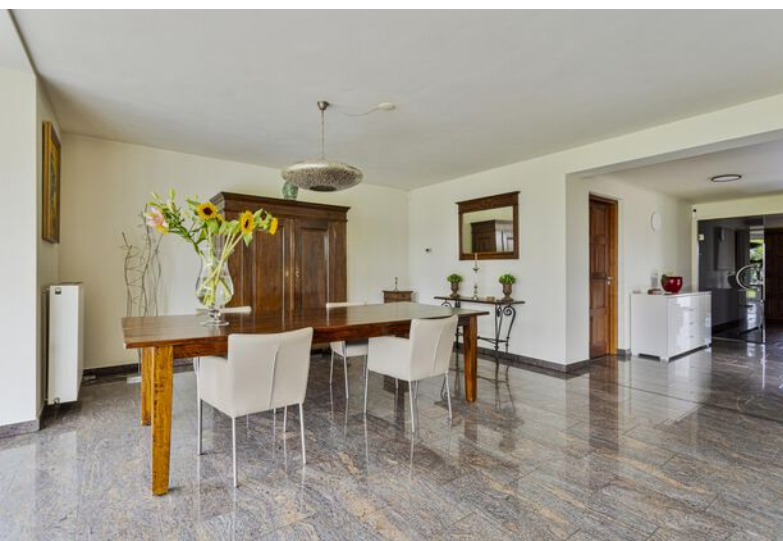
II: 5.38 x 4.36 m;

III: 5.47 x 4.60 m, voorzien van schuifpui en mogelijkheid dakterras;

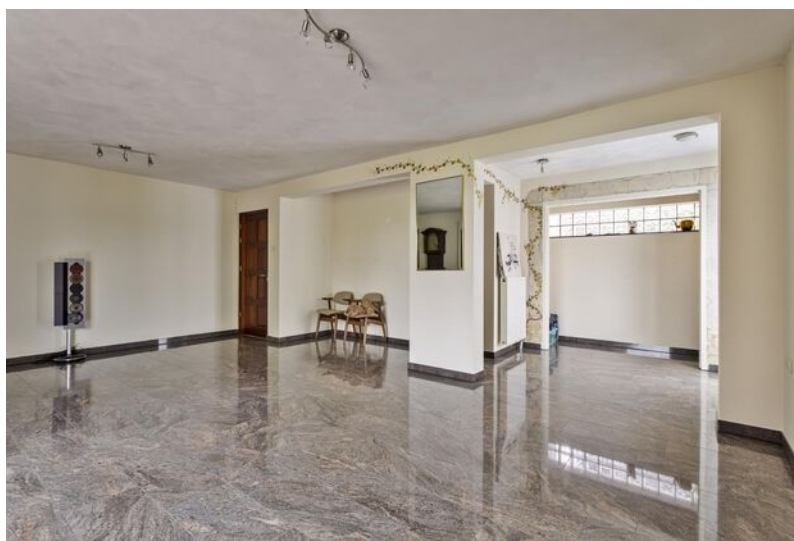
IV: 4.60 x 4.22 m, eveneens voorzien van schuifpui en mogelijkheid dakterras.

## Tuin:

Vanuit de keuken en de kantoor/praktijkruimte is toegang tot een overkapping (4.48 x 3.96 m) met tweetal lichtkoepels en een overdekt terras, grenzend aan een geheel omsloten riante siertuin met tuinberging (4.77 x 3.89 m), een uitstekende privacy en bezonning (ZW-ligging) en een afsluitbare separate achteringang met royale oprit. De tuin is eveneens via de woonkamer toegankelijk.



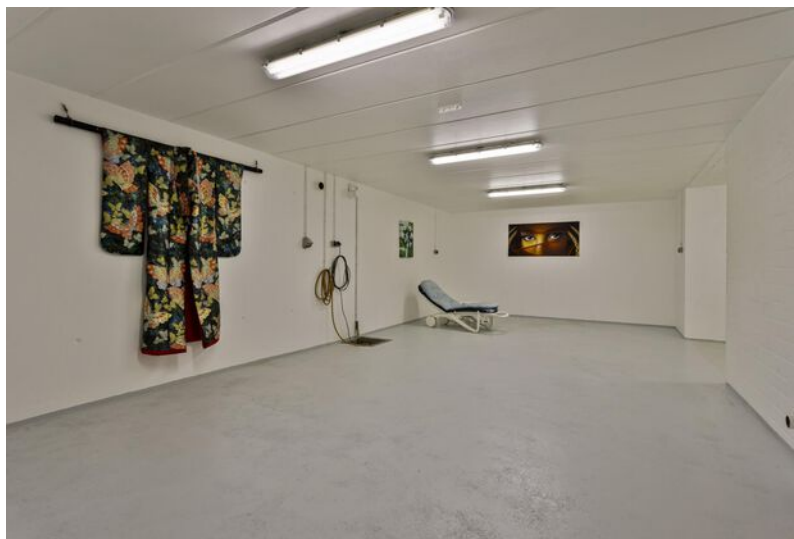
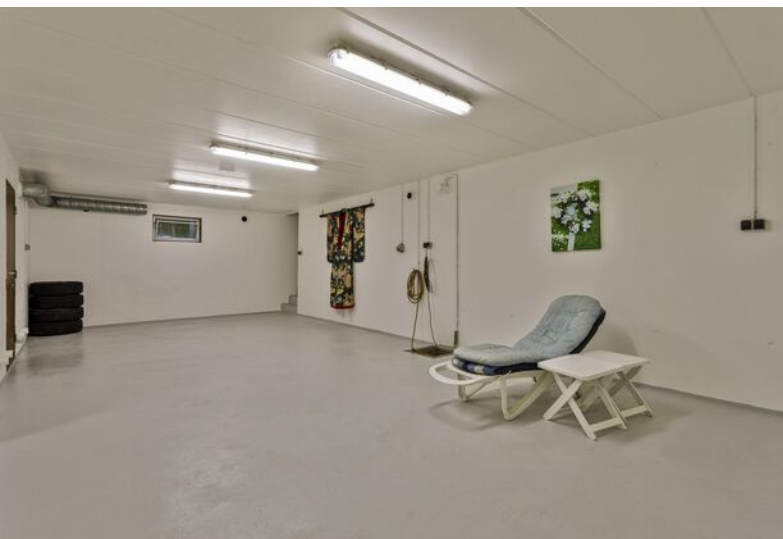
















## Gemeente Meerssen

Meerssen is een gemeente gelegen in het heuvelland van Limburg en telt 18.923 inwoners. Meerssen is gunstig gelegen ten noorden van Maastricht en op steenworp afstand van de toeristische trekpleister Valkenburg aan de Geul.



## Sfeervol Meerssen

In het gezellige Meerssen treft u een tal aan horecagelegenheden, een sfeervolle markt en een winkelgebied met speciaalzaken en trendy winkels. Daarnaast is de omgeving omringd met prachtige wandel- en fietsroutes. Gemeente Meerssen staat dan ook bekend om de vele vormen van vrijetijdsbesteding op cultureel en sportief vlak.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypothek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypothekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Ton Hameleers RM**

tonhameleers@boek-offermans.nl

06-17 01 69 70 | 043-367 15 22

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

**Vraag je Boek & Offermans makelaar!**





# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)