

**TE KOOP**



**Judeaweg 110**

**— 6222 BW Maastricht**





# Welkom bij Aelmans Adviesgroep

Met een team van zo'n 35 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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

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 woning, bedrijfsobjecten, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?

Kijk op [ww.aelmans.com/vastgoed](http://ww.aelmans.com/vastgoed).



## Carré- boerderij genaamd ‘Hoeve Rome’



- Adres: Judeaweg 110  
6222 BW Maastricht
- Bouwjaar < 1812  
Herbouwd ca. 1900
- Gebruik: Sport
- Oppervlakte: ca. 772 m<sup>2</sup> v.v.o.
- Perceeloppervlakte: 1.540 m<sup>2</sup>
- Vanafprijs: € 280.000,- k.k.
- Aanvaarding: In overleg



Buitenplaats Romerhof, ook wel bekend als Hoeve Rome sinds 1900, werd opgericht vóór 1812 en speelde een prominente rol in de historische nederzetting Limmel. Als pachthoeve van het nabijgelegen Kasteel Jeruzalem, is Hoeve Rome vandaag de dag erkend als een gemeentelijk monument. Het is de meest zuidelijk gelegen voormalige faciliteit van het Buitengoed Geul & Maas.

In september 1959 vond er een zware brand plaats in de grote schuur. Hierdoor werd de schuur nadien gerenoveerd en voorzien van een nieuw dak. Deze grote schuur is geen onderdeel van het object welke wordt aangeboden en is momenteel in gebruik als kinderboerderij.

Meest recent, tot 2017, is hoeve Rome in gebruik geweest door RKVCL (de voetbalvereniging van Limmel).



**Voormalige  
voetbal-  
kantine;**

**Gemeentelijk  
monument**

Wij bieden dit object aan namens Gemeente Maastricht. Het betreft (een gedeelte van) een 'vierkantshoeve' bestaande uit het voormalige woonhuis (aan de voorzijde), het knechtenhuis (direct links van het woonhuis) en in de L-vorm achteraan, de voormalige stallen. Deze stallen zijn nog ingericht ten behoeve van een voetbalkantine. Tevens is dit object aangewezen als een gemeentelijk monument.

Het opleveringsniveau is over het algemeen zeer gedateerd. Momenteel is sprake van bewoning door leegstandsbeheerders. Een grondige renovatie/herontwikkeling is noodzakelijk.

Het object ligt aan de Judeaweg, het stadsdeel Limmel, dat zich aan de westelijke oever van de rivier de Maas bevindt, ten zuidwesten van het stadscentrum van Maastricht. De weg zelf is een rustige woonstraat. Het is een typische woonwijk in Maastricht, omgeven door groene gebieden en nabij de oevers van de Maas. De straat biedt een aangename woonomgeving en is ook populair bij wandelaars en fietsers vanwege de nabijheid van de natuur en het platteland.

In de directe omgeving van de Judeaweg zijn er ook andere voorzieningen, zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten. Het stadscentrum van Maastricht is gemakkelijk bereikbaar met de auto, fiets of het openbaar vervoer.



## — Locatie

Limmel is gelegen in het noordoosten van Maastricht op de oostelijke Maasoever. Limmel ligt grotendeels in het winterbed van de Maas, wat in het verleden bij hoog water vaak tot wateroverlast leidde. Door de bouw van de stuw bij Borgharen in 1929 kwam hieraan een einde.

De buurt grenst in het westen aan de Maas en het Julianakanaal. De oostelijke grens wordt gevormd door de Meerssenerweg, die er eerder was dan de parallel daaraan lopende spoorlijn Maastricht - Venlo. Aan de ander kant van de Meerssenerweg ligt de buurt Nazareth, waarmee Limmel een soort dubbelwijk vormt. In het noorden is de Korvetweg de grens; ten noorden daarvan begint het bedrijventerrein Beatrixhaven. In het zuiden vormen

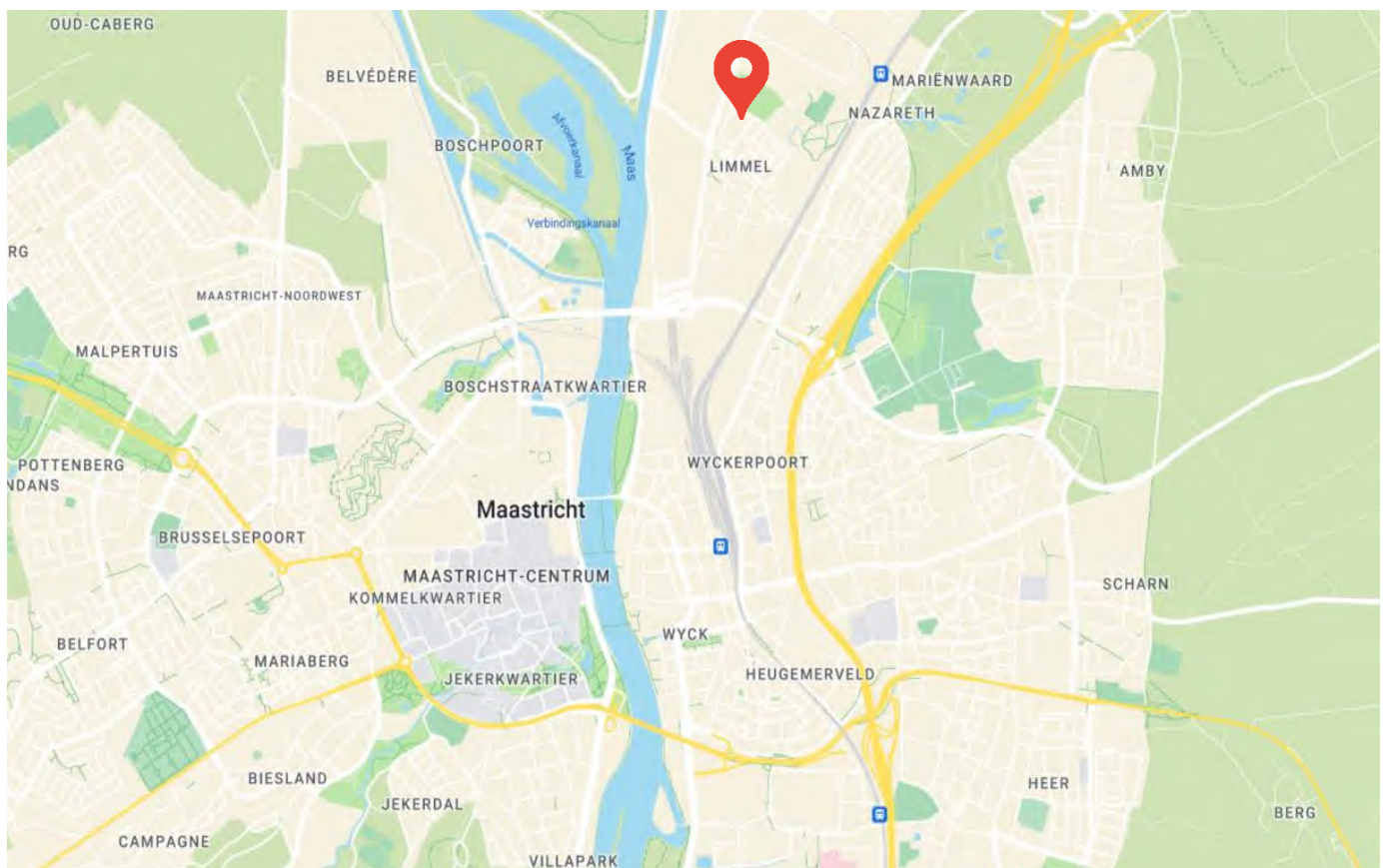
de Viaductweg en de aanlanding van de Noorderbrug de begrenzing met Wyckerpoort.

De Willem Alexanderweg is de voornaamste doorgaande route.

Bereikbaarheid:

Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen 4 minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.







### Object:

Het gebouw bestaat uit:

Bouwlaag	-	Omschrijving	-	Oppervlakte (v.v.o.)
Begane Grond	-	voormalige woning	-	ca. 94 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	-	voormalige woning	-	ca. 95 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	-	zolder voormalige woning	-	ca. 66 m <sup>2</sup>

Begane Grond	-	sportaccommodatie	-	ca. 270 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	-	sportaccommodatie	-	ca. 247 m <sup>2</sup>

Totaal ca. 772 m<sup>2</sup>

### Parkeren:

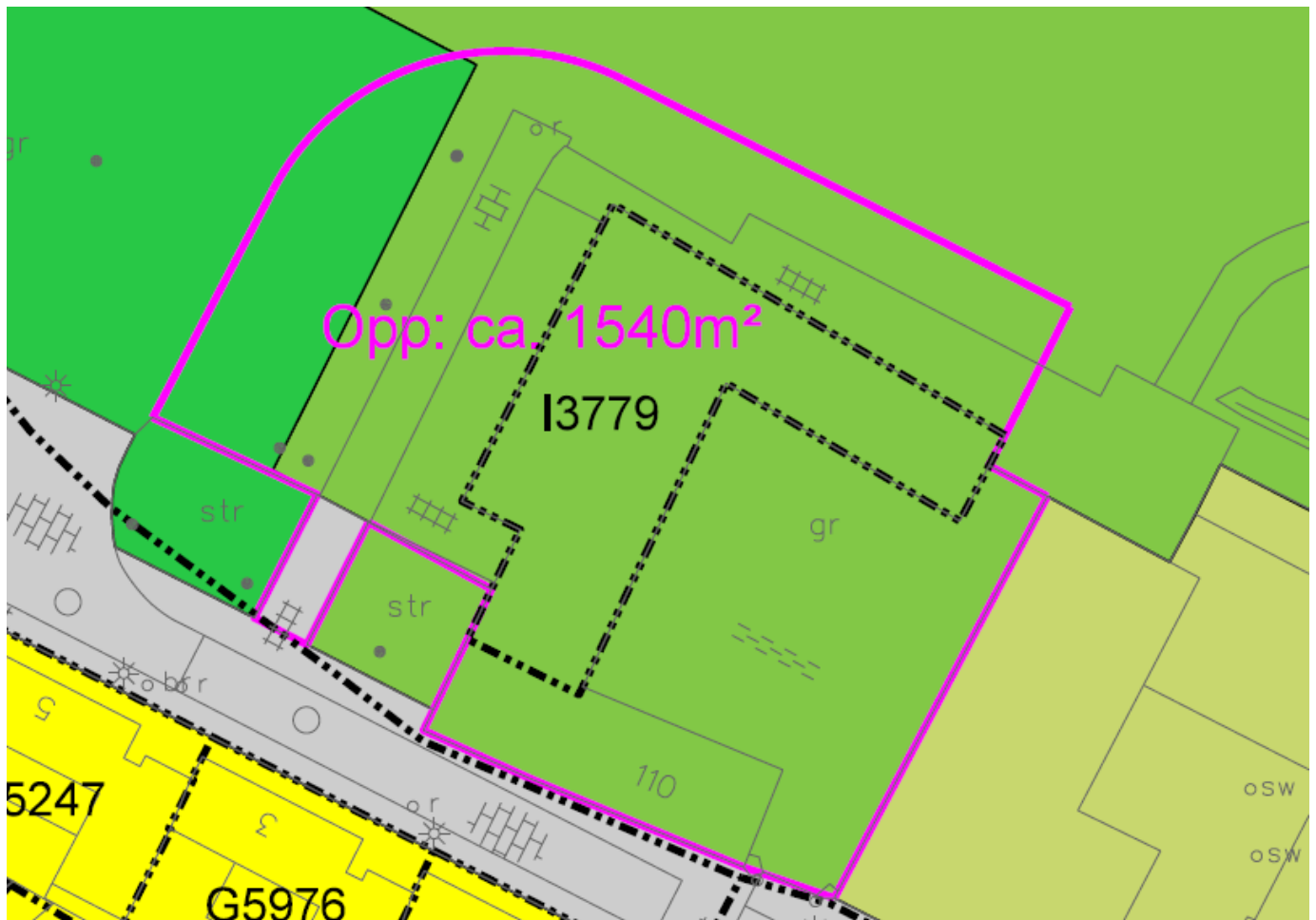
Op eigen terrein zijn verschillende parkeermogelijkheden.

### Bestemming:

Het object is binnen vigerend bestemmingsplan 'Maastricht Noordoost' bestemd als gedeeltelijk 'Enkelbestemming Sport', gedeeltelijk 'Enkelbestemming Groen' en gedeeltelijk 'Enkelbestemming Verkeer'. Het bestemmingsplan is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor.

### Opleveringsniveau:

Het object wordt in huidige staat ('as-is, where-is') opgeleverd.



### Kadastrale afsplitsing:

Het aangeboden object zal conform bovenstaande (zie verder Bijlage 1) worden afgesplitst. De totale kavelgrootte zal circa 1.540 m<sup>2</sup> bedragen. De kosten ten behoeve van deze splitsing zijn voor rekening van verkoper. Een eventuele op- of ondermaat zal niet worden verrekend met de koopsom.

### Bodemgesteldheid:

Er is recent een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd (Bijlage 2).

### Asbest:

Er is een asbestinventarisatie uit 2019 voorhanden (Bijlage 3). Er zijn asbesthoudende materialen aanwezig.



### Koopgegevens:

- Dit object wordt verkocht bij notariële inschrijving.
- Vanafprijs (bieden vanaf): € 280.000,- kosten koper.
- Kadastrale info: het object is kadastraal bekend:
  - Gemeente Maastricht, sectie I, nummers 3779 + 4271 (gedeeltelijk)
  - Totaal groot: 1.540 m<sup>2</sup>
- Eigendom soort: Volle eigendom
- Oplevering: In huidige staat, vrij van huur.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging. Een afspraak hiertoe kunt u maken bij ons kantoor.

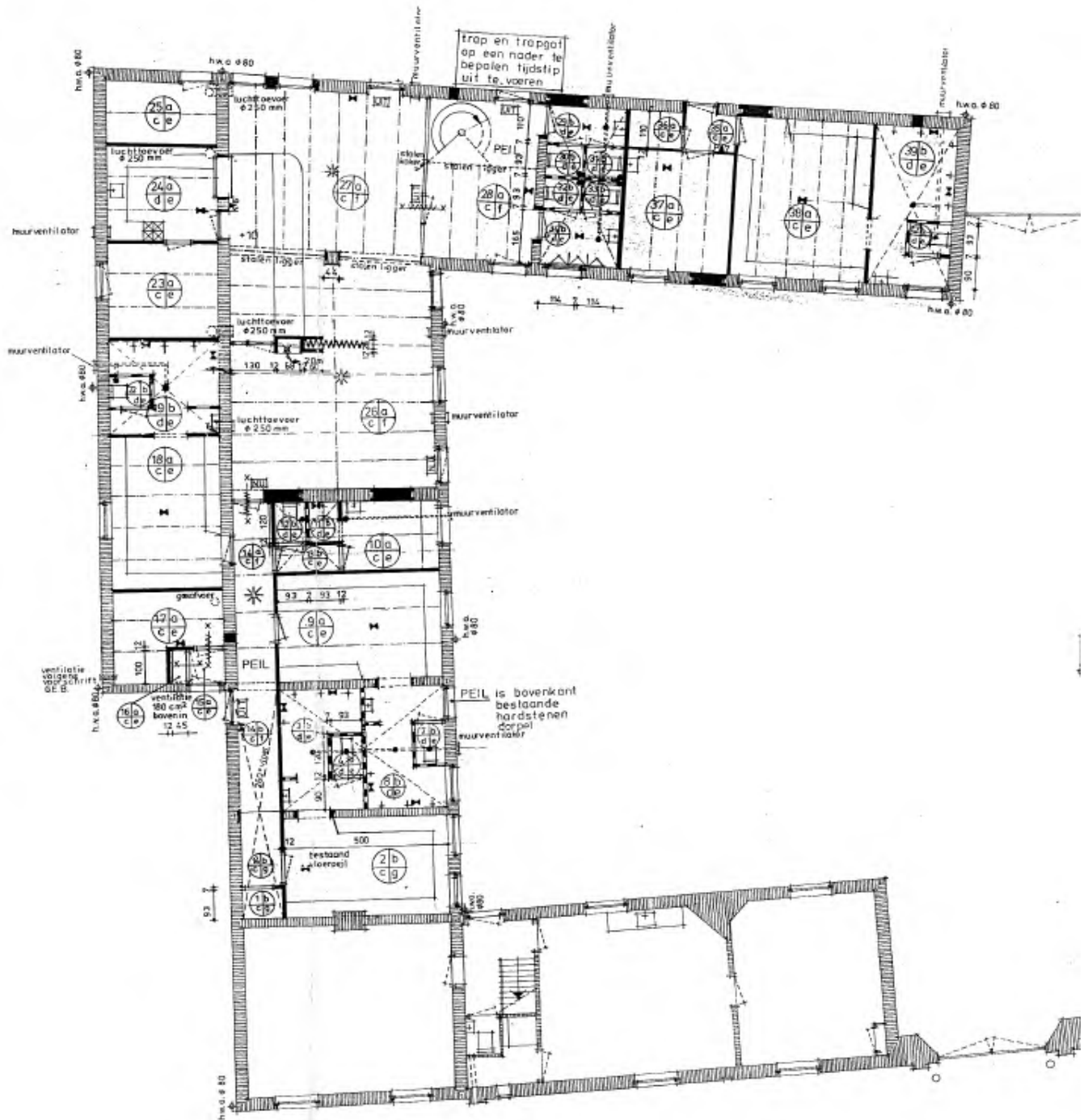


### Notariële inschrijving:

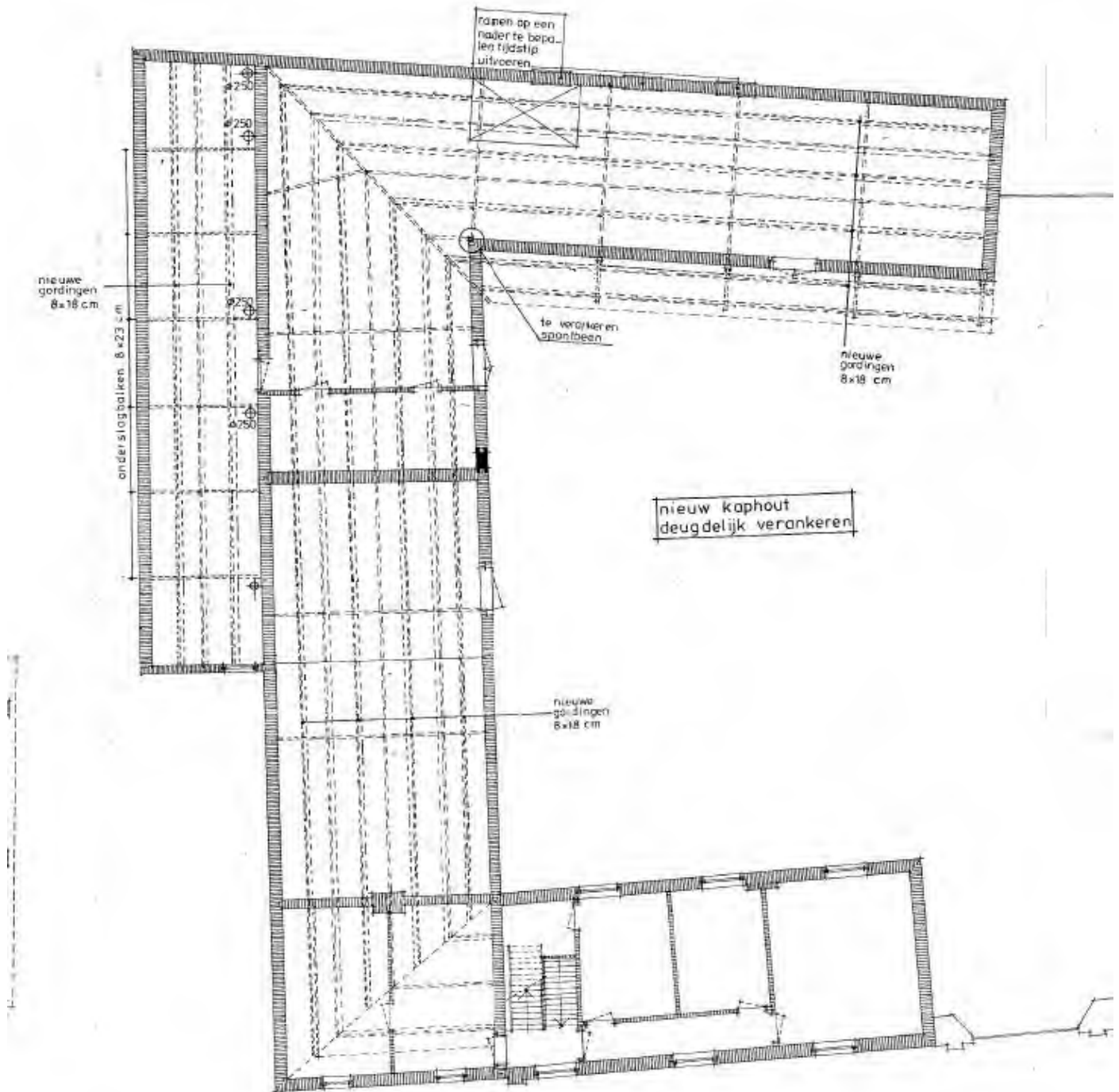
- De inschrijfvoorwaarden aangehecht aan deze informatiebrochure zijn van toepassing (Bijlage 5).
- Voor een correctie bieding dient gebruik te worden gemaakt van het aan deze informatiebrochure aangehechte inschrijfformulier (Bijlage 6), inclusief bijkomende documenten.
- Tenzij anders gecommuniceerd kan het inleveren van de inschrijvingsformulieren en bijkomende documenten geschieden tot vrijdag 29 september 2023 13:00 uur CET ten kantore van AchtenvanGent Notarissen gevestigd te 6221BK Maastricht aan de Wilhelminasingel 68A.

### Bijlagen:

1. Kadastrale kaart
2. Bodemonderzoek
3. Asbestinventarisatie
4. Tekeningen/plattegronden
5. Inschrijfvoorwaarden met bijlagen
6. Inschrijfformulier



Begane Grond



Eerste verdieping



### **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/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

### **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het 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.

### **Aankoopmakelaar**

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

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Ook niet gunnen behoort tot een optie van verkoper.

### **NVM**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

### **Onafhankelijkheid**

Aelmans Bedrijfsmakelaars is niet actief op het gebied van hypotheken en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

### **Uw eigen bedrijfspand**

Wilt u uw eigen bedrijfspand verkopen/verhuren? Hiervoor bent u bij Aelmans Bedrijfsmakelaars aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op. Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoop/verhuurproces voor u kunnen betekenen.

# No-nonsense vastgoedexpertise voor ondernemers



 045 – 575 32 55

Kerkstraat 4 6367JE Voerendaal  
ubachsberg@aelmans.com

Ubachsberg  
Voerendaal

Margraten  
Baexem

Panningen  
Nijmegen

Vught

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)