



Stijlvolle BEN-nieuwbouwwoning met ruimte, licht en toekomst

Valmeerstraat
Riemst



Riemst

Valmeerstraat

€ 423.500

LIGGING

Droomt u van rustig wonen in een stijlvolle, energiezuinige nieuwbouwwoning, omringd door groen en toch met alle voorzieningen binnen handbereik? Dan is deze prachtige **halfopen BEN-woning** in Valmeer – Riemst beslist een bezoek waard.

Gelegen in een rustige en residentiële omgeving geniet u hier dagelijks van een aangenaam woonkader met veel privacy, open zichten en een landelijke charme. Valmeer, een geliefde deelgemeente van Riemst, combineert een groene en serene leefomgeving met een uitstekende bereikbaarheid naar Tongeren, Bilzen, Maastricht en de belangrijkste invalswegen. Winkels, scholen en openbaar vervoer bevinden zich bovendien op korte afstand.

Deze woning maakt deel uit van een **kleinschalig en exclusief woonproject van slechts 3 woningen**, wat zorgt voor een bijzonder rustig en kwalitatief woongevoel.

OMSCHRIJVING

Deze (rechter) half-open **BEN-nieuwbouwwoning** biedt een royale bewoonbare oppervlakte van **160 m²**, aangevuld met



AV Vastgoed bv
Tongersesteenweg 50 - B-3730 Hoeselt
tel. +32 89 23 50 55 - info@av-vastgoed.be
www.av-vastgoed.be

een **uitbreidbare zolderruimte van 36 m²**. Dankzij de BEN-standaard geniet u van een toekomstgerichte woning met een laag energieverbruik, optimaal comfort en een duurzame investering voor de lange termijn.

Een uitzonderlijke troef is dat u, bij een tijdige aankoop tijdens de bouwphase, nog de mogelijkheid heeft om **de afwerking en materiaalkeuzes volledig af te stemmen op uw persoonlijke smaak en woonstijl**. Zo krijgt u de kans om uw droomwoning mee vorm te geven.

Bij het betreden van de woning wordt u verwelkomd in een **lichte en elegante inkomhal** met een apart gastentoilet. Van hieruit opent zich de royale leefruimte met open keuken en aansluitend eetgedeelte. De hedendaagse keuken wordt uitgerust met moderne apparatuur en vormt samen met de leefruimte het kloppend hart van de woning.

Dankzij de grote raampartijen baadt deze ruimte in natuurlijk licht en geniet u van een prachtig zicht op de tuin. De naadloze overgang naar het terras en de buitenruimte creëert een heerlijk gevoel van openheid en wooncomfort.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische berging.

Op de eerste verdieping vindt u **3 volwaardige slaapkamers**, een absolute echte meerwaarde voor wie houdt van comfort.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een **stijlvolle moderne en vooral ruime badkamer**, uitgerust met lavabo, ligbad en inloofdouche. Een tweede apart toilet zorgt voor extra gebruiksgemak en de aparte bureauruimte is een bijkomende troef van deze verdieping. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met een extra uitbreidingsmogelijkheid van ongeveer **36 m²**. Deze ruimte kan perfect ingericht worden als extra slaapkamer, bureau, hobbyruimte of speelkamer.

Buitenruimte:

Ook buiten werd aan comfort gedacht. U geniet van een **zonnig terras en een mooie tuin**. Een extra troef is dat een **zwembad reeds vergund is**, alsmede het poolhouse met overdekt terras en de carport wat toekomstige mogelijkheden biedt om deze buitenruimte nog exclusiever in te richten. Het zwembad, poolhouse met overdekt terras en de carport zijn echter **niet inbegrepen in de verkoopprijs**.

Interesse?

Bent u op zoek naar een stijlvolle en energiezuinige open BEN-woning in een schitterend en rustig kader?Neem gerust contact op met ons kantoor voor bijkomende inlichtingen via 089 23 50 55 of via info@av-vastgoed.be.

Hoofdkenmerken

Start bouw	2026
Bebouwing	Half Open
Gewestplan	origineel gewestplan St-Truiden - Tongeren
E-peil	
Centrale Verwarming	Warmtepomp

Heb je vragen over dit pand of wens je een bezichtiging?

Bel vrijblijvend **+32 89 23 50 55**

Ruimtelijke ordening

Stedenbouwkundige vergunning	Vergund
Stedenbouwkundige bestemming	Woongebied met landelijk karakter
Handhaving	Geen
Verkavelingsvergunning	Vergund
Voorkooprecht	Geen
Bestuursmaatregelen in het maatregelenregister	Neen
Overstromingsrapport	
P(erceel)-score	D: middelgrote kans op overstromingen
G(ebouw)-score	Onbekend

Oppervlaktes

Perceelgrootte	5a 45ca
Bruto vloeroppervlakte	159 m ²
Oppervlakte zolder	36 m ²
Oppervlakte voortuin	210 m ²
Oppervlakte achtertuin	207 m ²
Oppervlakte tuinberging	7 m ²
Oppervlakte overdekt terras	13 m ²

Financiële info

Prijs constructie	266 500 euro
Prijs grond	157 000 euro
Totaalprijs excl. kosten	423 500 euro
21% btw op de constructie	55 965 euro
12% verkooprechten op de grond	18 840 euro
Raming aktekosten en ereloon notaris	5 172 euro
Totale aankoopprijs	503 477 euro



INPLANTING

Adress Valuerstraat - Merrestraat





Lot 2

Adres: Valmeirstraat
Bruto Opp. (excl. zolder) 189,80m²
Opp. zolder 55,70m²
Opp. voortuin 210m²
Opp. achtertuin (excl. terras) 207,60m²
Opp. tuinberging 6,90m²
Opp. overdekt terras 13,50m²

