



Stijlvolle open BEN-nieuwbouwwoning met ruimte, licht en toekomst

Merestraat
Riemst



Riemst

Merestraat

€ 446.500

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 **open 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 **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 bevindt zich een praktische berging met rechtstreekse toegang naar buiten en de **optionele overdekte carport**.

Op de eerste verdieping vindt u **3 volwaardige slaapkamers**, waaronder een ruime master bedroom met een aansluitende dressing — een echte meerwaarde voor wie houdt van comfort en luxe.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een **stijlvolle moderne badkamer**, uitgerust met lavabo, ligbad en inloofdouche. Een tweede apart toilet zorgt voor extra gebruiksgemak. Extra leuke troef is de aparte bureauruimte op deze verdieping.

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping met een extra uitbreidingsmogelijkheid van **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	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	6a 55ca
Bruto vloeroppervlakte	159 m ²
Oppervlakte zolder	35 m ²
Oppervlakte overdekt terras	13 m ²
Oppervlakte tuinberging	8 m ²
Oppervlakte voortuin	117 m ²
Oppervlakte achtertuin	410 m ²

Financiële info

Prijs constructie	271 500 euro
Prijs grond	175 000 euro
Totaalprijs excl. kosten	446 500 euro
21% btw op de constructie	57 015 euro
12% verkooprechten op de grond	21 000 euro
Raming aktekosten en ereloon notaris	5 255 euro
Totale aankoopprijs	529 770 euro



INPLANTING
Adres: Valmeirstraat - Merestraat



Lot 1
Adres: Valmeirstraat
Bruto Opp. (excl. zolder) 159,88m²
Opp. zolder 35,70m²
Opp. voorhuis 117,5m²
Opp. achterhuis (excl. terras) 410,70m²
Opp. tuinberging 8,10m²
Opp. overdekt terras 13,00m²

