

Verrassend  
ruim  
wonen



Verrassend ruime halfvrijstaande  
woning om de hoek van de Groenerein.

**Kapelweg 19**  
Cadier en Keer



**BOON**  
heuvelland makelaars

Gaat u mee  
naar binnen?  
Kijk snel  
verder!

# Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



**Jarco Meertens**

[jarco@boon-heuvelland.nl](mailto:jarco@boon-heuvelland.nl)

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4  
6271 AE Gulpen  
+31(0)43 458 21 22  
[info@boon-heuvelland.nl](mailto:info@boon-heuvelland.nl)

[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

**VBO: ons kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



## Kenmerken

### Woonoppervlakte

147 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

461 m<sup>2</sup>

### Inhoud

495 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1967, gemoderniseerd in 2013

### Aantal kamers

6 (waarvan 3 slaapkamers)

### Energielabel

D

### Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

### Vraagprijs

€ 549.000 k.k.



## Omschrijving

Wonen in het prachtige Heuvelland net buiten Maastricht op één van de mooiste locaties in Cadier en Keer. Deze halfvrijstaande woning staat om de hoek van de Groenerein in een mooie, brede straat met merendeels vrijstaande woningen. Vlak om de hoek loopt u zo het prachtige buitengebied in richting de Bundersberg, Geulhemmerberg en Bemelerberg.

De indeling van deze woning mag gerust verrassend genoemd worden. Er zijn drie niveaus met veel lichtinval, sfeer en fraai uitzicht naar de tuin. Op het bovenste niveau zijn twee slaapkamers, een badkamer en een aparte toiletruimte. Een derde slaapkamer, doucheruimte, hobbyruimte (voormalige garage) en bijkeuken vindt u op het niveau waar ook de entree is. Aan de rechterzijde is het derde niveau met de zeer ruime woonkamer en keuken, die op tuinniveau gesitueerd zijn.

Niet alleen de ligging aan de rand van de villawijk Groenerein is fantastisch, ook de voorzieningen in Cadier en Keer zijn op loopafstand. Zo zijn er twee supermarkten, een bakker, drogist en een medisch verzamelgebouw op nog geen 5 minuten lopen. Daarnaast heeft het dorp een basisschool en diverse sportverenigingen waaronder voetbal, hockey, golf en een manege. Met de auto is het nog geen 3 kilometer naar Maastricht en aan de Rijksweg stopt de bus naar het trein/busstation in Maastricht, naar Gulpen, Vaals en Aken.



# Parterre

Vanaf de oprit loopt u naar de entree van waaruit de ruime ontvangsthal met marmeren vloer te bereiken is. Aan de rechterzijde is de open, witte trap naar de woon- en slaapverdieping. De verwarmde voormalige garage met tegelvloer is in gebruik als hobbyruimte met sauna (eventueel over te nemen). De toiletruimte is, net als de doucheruimte, grotendeels in marmer uitgevoerd.

Aan de achterzijde zijn de bijkeuken en een slaap-/werkkamer. Beide ruimtes zijn voorzien van een marmeren vloer en vanuit de bijkeuken kunt u met een trap de tuin bereiken. Dankzij de ligging naast de doucheruimte en een toiletruimte is het een overweging om de voormalige garage te verbouwen tot slaapkamer.



Ruime  
hal





# Begane grond

Halverwege de bordestrap ziet u een glazen deur naar de verrassend ruime woonkamer. Mooie elementen zijn de dubbele schuifpui naar de tuin en de eiken parketvloer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte met gashaard en bij de eerste schuifpui is ruimte voor een grote eettafel. Aan de achterzijde, bij de schuifpui aan de zuidkant, kunt u een tweede zithoek plaatsen. In de hoek van de woonkamer is een doorgang naar de lichte, moderne keuken. De marmeren vloer past goed bij de hoekopstelling met granieten blad en granieten achterwand. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een combi-magnetron.



Sfeervolle  
woonkamer



Eetkamer met veel lichtinval





Verzorgde complete keuken



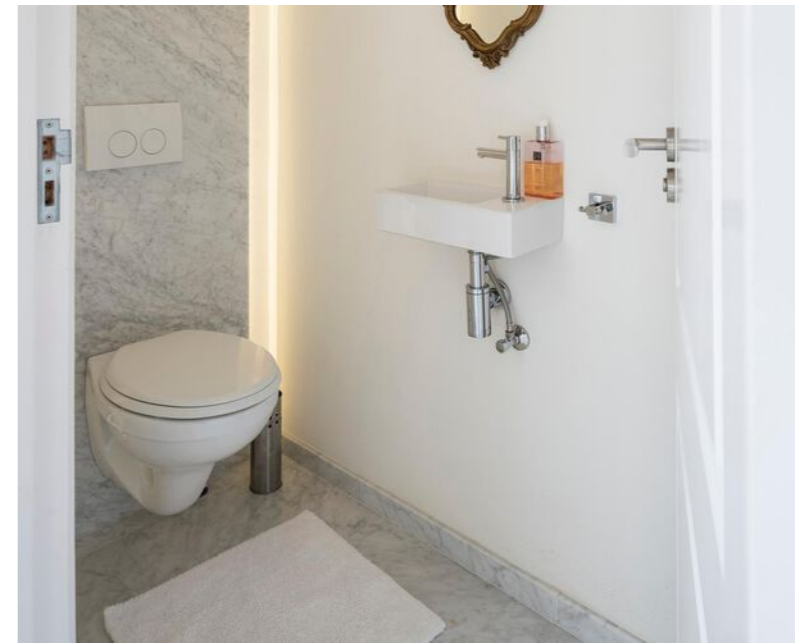
# Verdieping

Terug in de hal volgt u de trap naar de bovenste etage. Een groot dakraam zorgt voor prettig lichtinval in het trappenhuis. Vanaf de grote overloop met marmeren vloer zijn twee slaapkamers, de badkamer en een toiletruimte te bereiken.

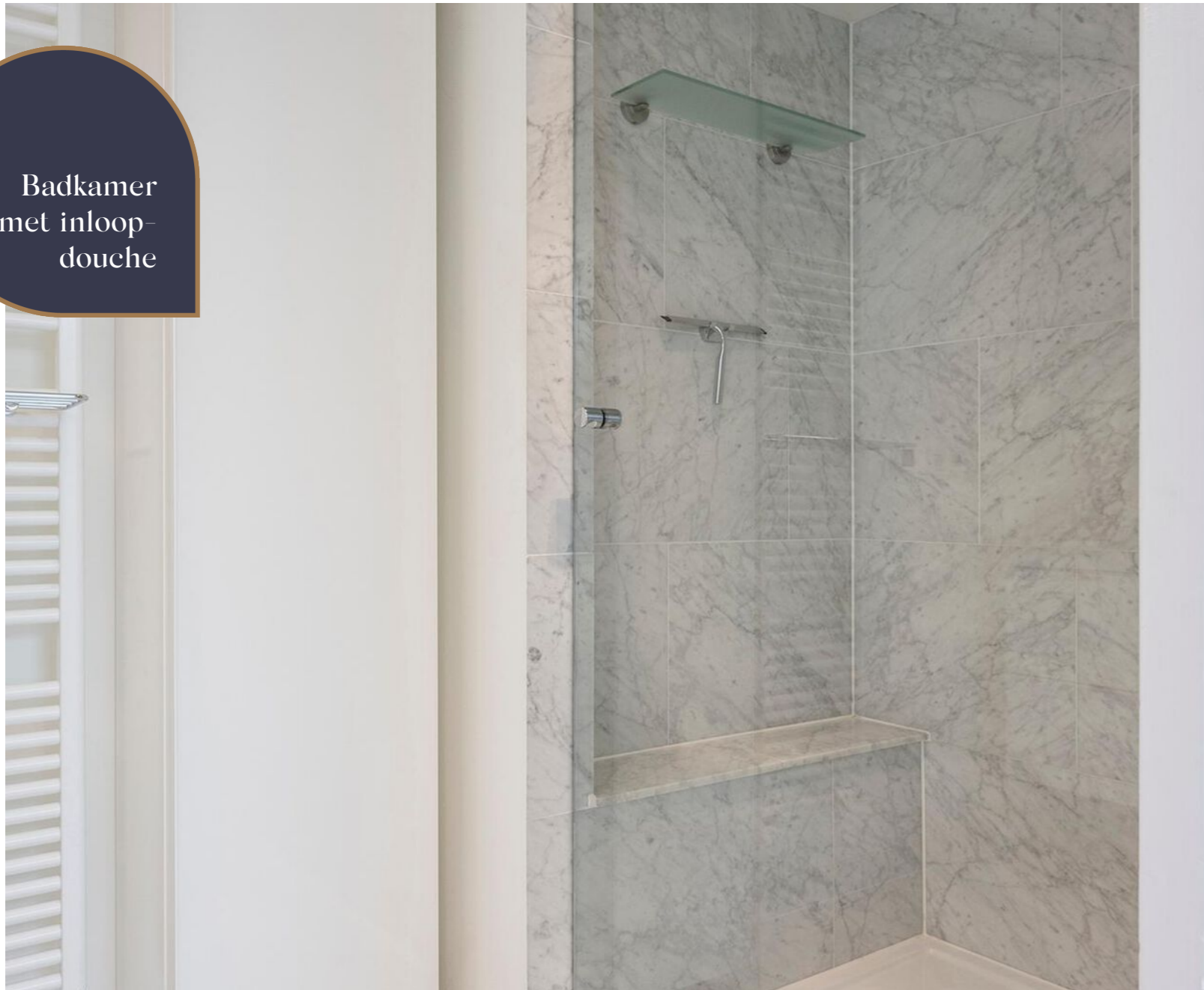
Beide slaapkamers hebben een schuin dak, laminaatvloer en genoeg ruimte om in te delen als tweepersoons slaapkamer. In de stijlvolle badkamer is, net als in de rest van de woning, veel gebruikgemaakt van marmer. De ruimte is ingedeeld met een grote douche, designradiator en een dubbel wastafelmeubel. Vloerverwarming zorgt voor een aangename temperatuur en in het plafond zijn inbouwverlichting en mechanische ventilatie aangebracht. Aan de andere zijde van de overloop is de toiletruimte met fonteintje.



Grote  
slaapkamer



Badkamer met inloopdouche



# Exterieur

De woning staat op een perceel van 461 m<sup>2</sup>, waarbij de achtertuin op het zuiden gesitueerd is. Aan de voorzijde is eigen parkeergelegenheid voor een auto en de gehele tuin is onder architectuur aangelegd. Aan de rechterzijde is een sfeervol terras op het westen, te bereiken vanuit de woonkamer.

Verrassend is de diepe achtertuin, verdeeld over twee niveaus. Op het grote terras en in de tuin heeft u veel privacy. Het achterste deel van de tuin is aangelegd als siertuin met een gazon en gevarieerde, merendeels groenblijvende beplanting. Aan de linkerzijde staat een houten tuinhuis, voorzien van elektra.



Mooie  
verzorgde  
tuin

## Bijzonderheden

- De woning is in 2013, na aankoop, gemoderniseerd;
- Houten kozijnen en kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Onder architectuur aangelegde tuin met terrassen op het zuiden en westen;
- De woonkamer en keuken zijn voorzien van een screen en de achteringang heeft een rolluik;
- Het dak is gunstig gelegen voor het plaatsen van zonnepanelen;
- Energielabel D;
- Aanvaarding: in overleg



Diverse terrassen







# Plattegrond parterre en begane grond



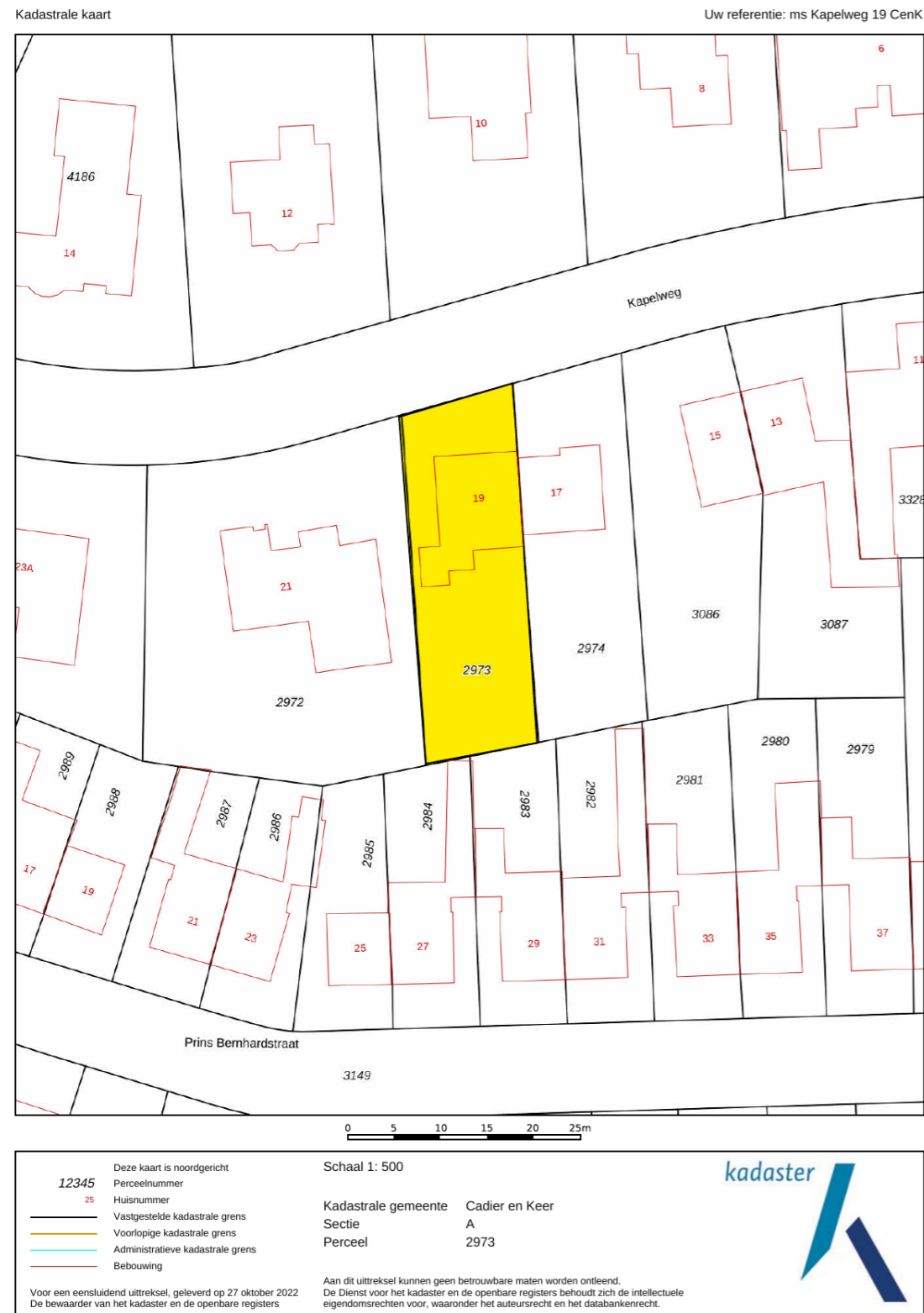
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond verdieping

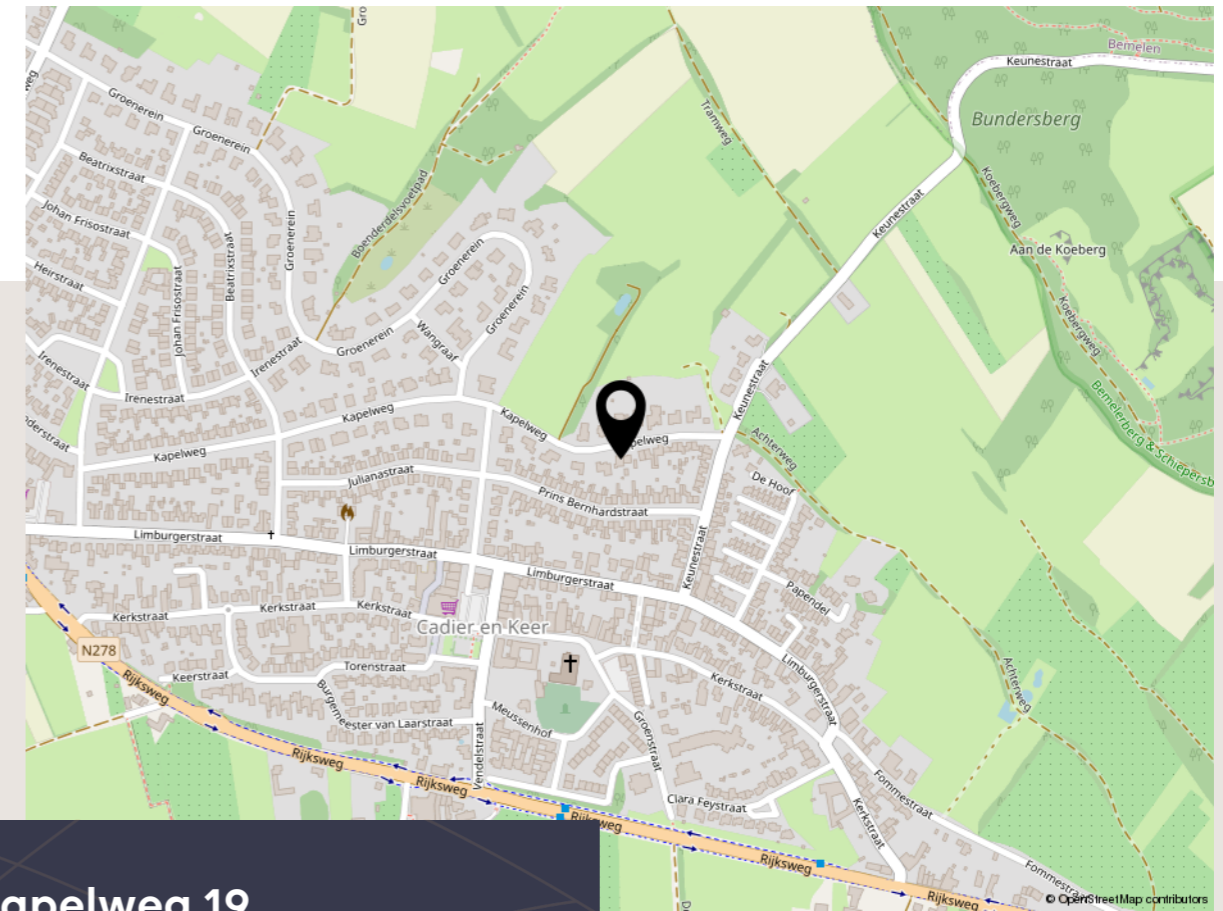


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

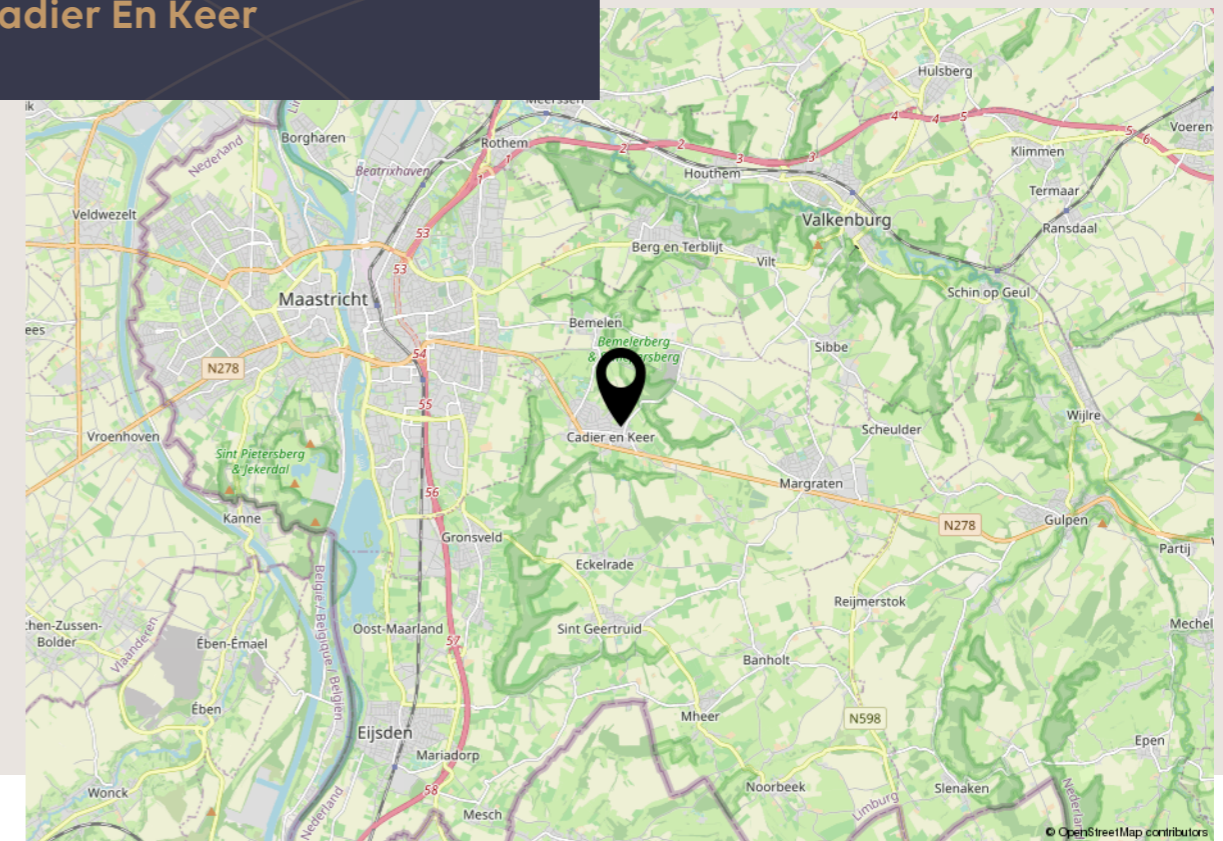
# Kadastrale kaart



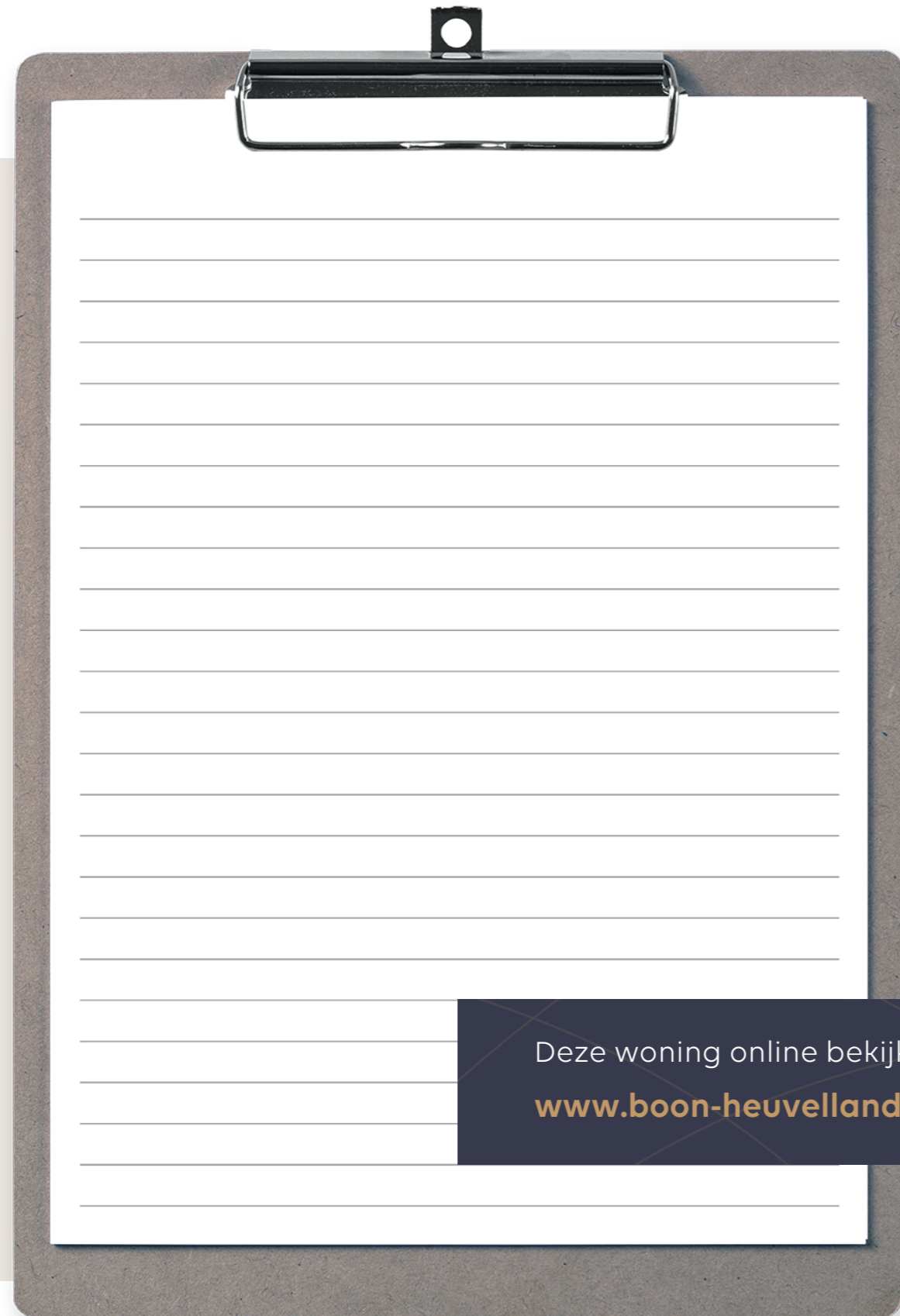
# Locatie op de kaart



**Kapelweg 19**  
Cadier En Keer



# Aantekeningen



# Aantekeningen



# Ontmoet ons team



**Jarco Meertens**

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



**Jessica Klement**

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



**Myriam Spronkmans-Peters**

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



**Kitty Souren-Weijers**

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



**Frank Klement**

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
  - 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"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
  - Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
  - De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
  - De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
  - 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 over de staat van onderhoud.
  - Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
  - Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
  - De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerezijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.**
- We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!**

Unieke  
huizen met  
een goed  
verhaal

### Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



**BOON**  
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen  
043-4582122  
info@boon-heuvelland.nl  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)