

Vrijstaand  
en  
landelijk  
gelegen



Op een bijzondere plek gelegen  
vrijstaand woonhuis met bijgebouwen  
en een groot perceeloppervlakte.

**Elkenrade 16**

**Elkenrade**



**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

144 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

5460 m<sup>2</sup>

### Inhoud

744 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1951

### Aantal kamers

7 (waarvan 4 slaapkamers)

### Energielabel

E

### Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht,  
landelijk gelegen

### Vraagprijs

€ 539.000 k.k.



## Omschrijving

Als u door het prachtige Heuvelland tussen Wijlre, Fromberg en Eysersheide rijdt passeert u het landelijke, lieflijke Elkenrade. In de bocht, bij de bushalte, ziet u een omheinde wei met schapen en een vrijstaand woonhuis met bijgebouwen op de achtergrond. Deze bijzondere plek in 'Elkerao', zoals Elkenrade in het Limburgs heet, is nu te koop. Met een totale perceeloppervlakte van 5460 m<sup>2</sup> kan uw geluk niet op. Laat u hier dieren grazen of droomt u van een voedselbos met moestuin op goede, vruchtbare grond? Hier vindt u ongekend veel woongeluk op minder dan 10 minuten van Gulpen, Wijlre en op 7 kilometer van knooppunt Kunderberg, waar de snelwegen A76 en A79 samenkomen.

# Ligging

Elkenrade is een gehucht in de gemeente Gulpen-Wittem en bevindt zich, samen met de naburige gehuchten Eyserheide en Mingersborg, op een heuvelrug dat deel uitmaakt van het Plateau van Ubachsberg. Aan de zuidkant van het gehucht liggen de Elkenradergrub, de Eyserberg en het Eyserbos. Deze omgeving is een geliefde plek voor wandelaars, fietsers en de trotse inwoners die hier vaak vele jaren wonen. In het gehucht staan ongeveer 40 boerderijen en huizen, waarbij dit huis een zeer rustige ligging heeft aan het einde van een doodlopend straatje.



Uw dieren  
direct aan  
huis

# Begane grond

Aan de voorzijde is de entree, die toegang geeft tot de hal met trapopgang. Aan de linkerkant is de L-vormige woonkamer, die geheel als zitkamer ingericht kan worden. In het rechterdeel van de woning is de ruime, lichte woonkeuken van waaruit de koele wijn-/provisiekelder te bereiken is. De lichte wandopstelling heeft veel bergruimte en de gaskookplaat, afzuigkap en koelkast zijn ingebouwd.

In het achterste deel van de keuken is een deur naar het portaal, waaraan de toiletruimte met wandcloset en fonteintje grenst.

Aan de andere zijde van de keuken is een hal naar de bijkeuken met doucheruimte en de ruime garage. In de bijkeuken hangt de HR-ketel en is de aansluiting voor de wasmachine.

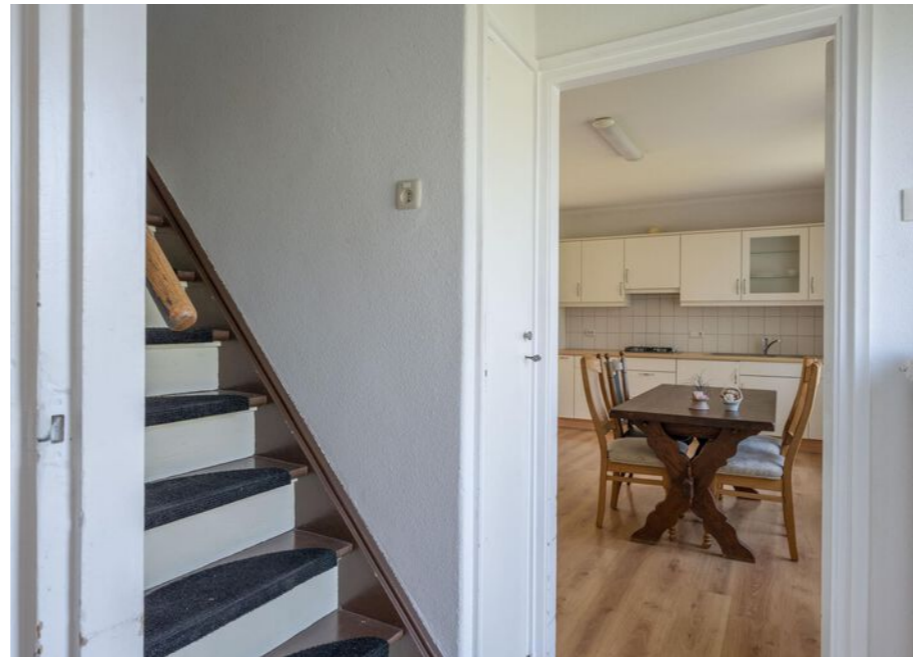
De 5.25 meter brede garage heeft een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en een loopdeur aan de voorzijde; perfect voor de auto-/motorliefhebber en als opslag-/hobbyruimte.



L-vormige  
woonkamer



Grote woonkeuken





## Verdieping

Op de eerste verdieping zijn maar liefst vier slaapkamers en een badkamer. De kleurrijke badkamer is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafel op zuil. Het is mogelijk om de badkamer te vergroten of te verplaatsen naar een van de slaapkamers. De slaapkamers in het rechterdeel zijn ruime tweepersoonskamers en de kamers aan de linkerkant, perfect als kinderkamer of werkkamer, zijn voorzien van een inbouwkast. Het uitzicht naar het landelijke Elkenrade en het omliggende landschap met akkers en weilanden is prachtig.

## Zolder

Op de overloop is een luik met vlizotrap naar de zolder over het gehele woonhuis, verdeeld in twee ruimtes.



Ruime  
slaapkamer





Zolder  
over  
gehele woning

# Bijgebouwen

Op het perceel staan twee grote, multifunctionele bijgebouwen. Vlak achter de garage staat een bijgebouw van circa 60 m<sup>2</sup>, in gebruik geweest als werkplaats en berging/stal. Dit uit steen opgetrokken bijgebouw heeft ramen aan drie zijden en een dubbele entree.

Het tweede, eveneens uit steen opgetrokken bijgebouw, heeft een oppervlakte van circa 53 m<sup>2</sup>. Zo heeft u meer dan 110 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen tot uw beschikking, waarvan circa 60 m<sup>2</sup> getransformeerd kan worden in woonruimte.



Diverse  
bijgebouwen

# Exterieur

Niet alleen de ligging, maar ook de totale perceeloppervlakte van 5460 m<sup>2</sup> maakt deze woning uniek. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid en vlak achter de woning is een terras gemaakt. Het grootste deel van het perceel bestaat uit drie omheinde dierenweides, fraai gelegen aan de straatzijde.



Prachtige,  
landelijke  
ligging



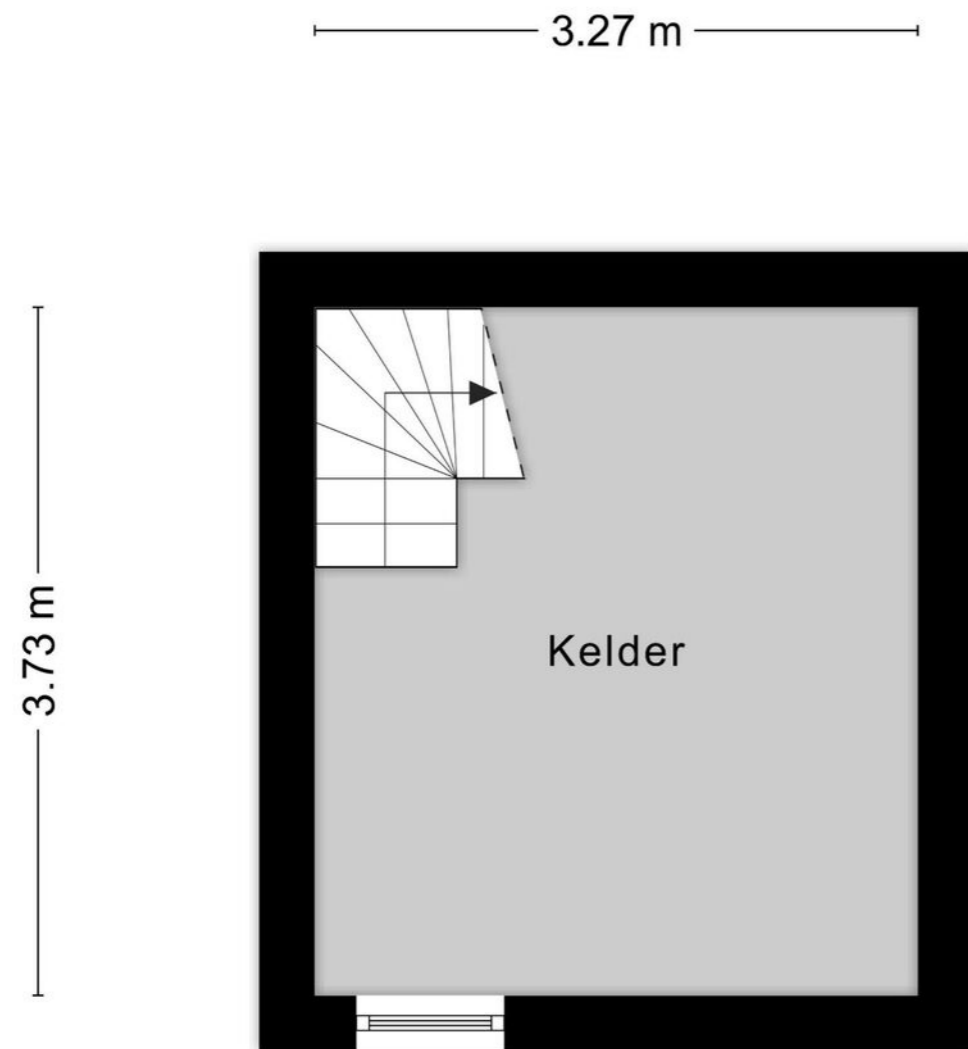
# Bijzonderheden

- 2 Bijgebouwen voor opslag, hobbymatige doeleinden en het houden van dieren;
- Zowel het hoofdhuis, de aanbouw (bijkeuken en garage), alsmede de aangrenzende schuur vallen onder het 'bouwvlak. Dit biedt volop mogelijkheden de woning uit te breiden;
- De huisweide is geschikt als dierenwei maar kan ook bij de tuin getrokken worden;

Grote  
huisweide



# Kelder



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

# Begane grond

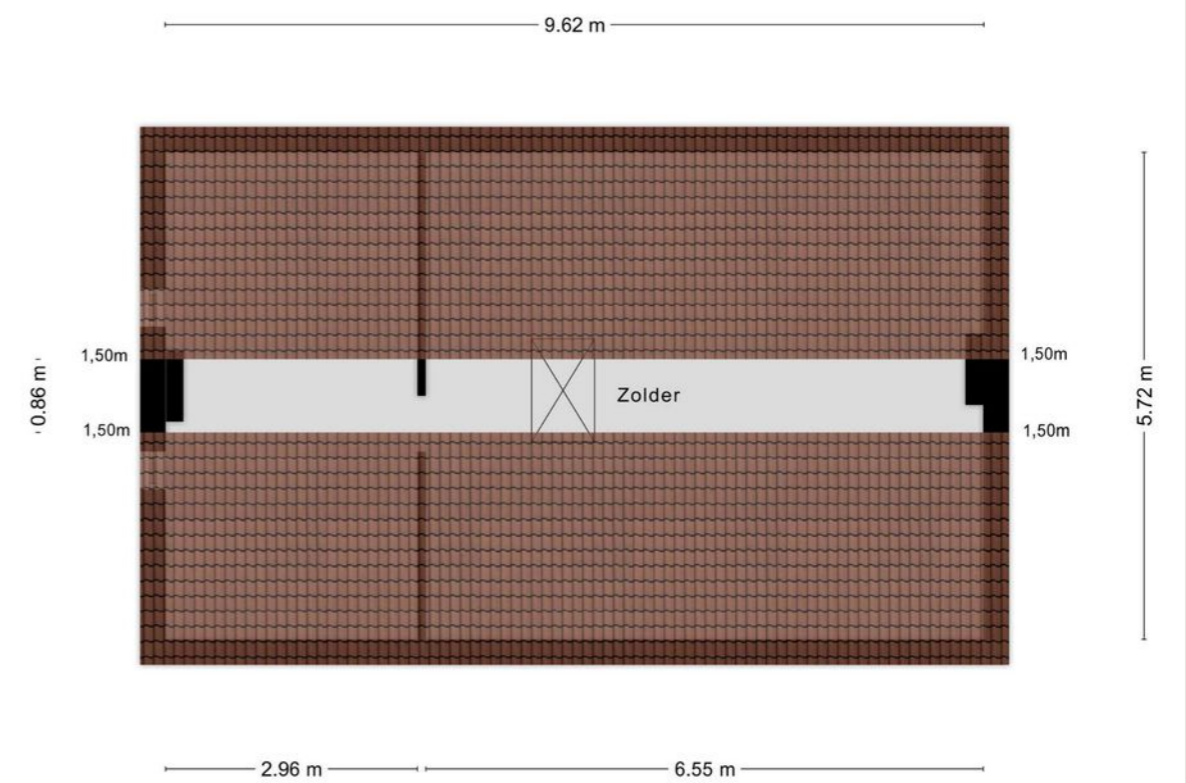


# Verdieping



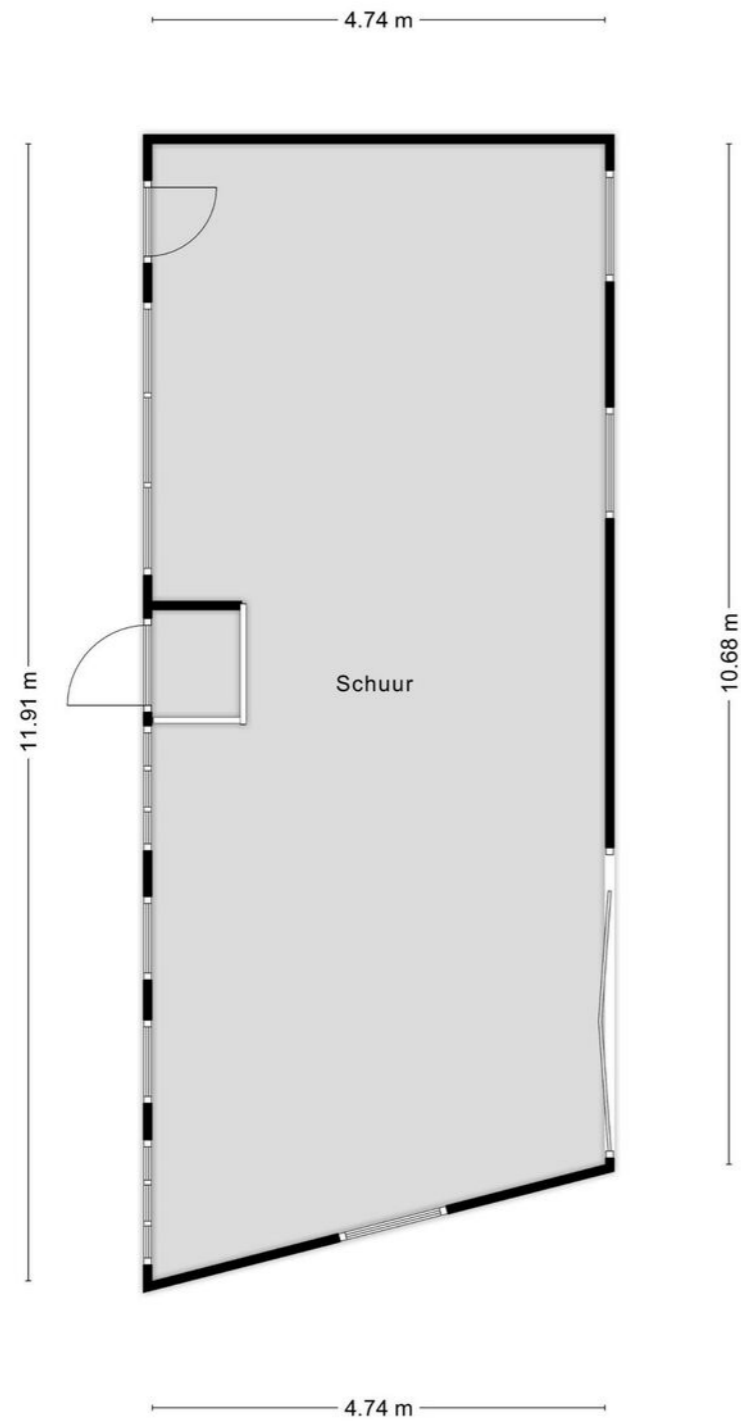
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Zolder



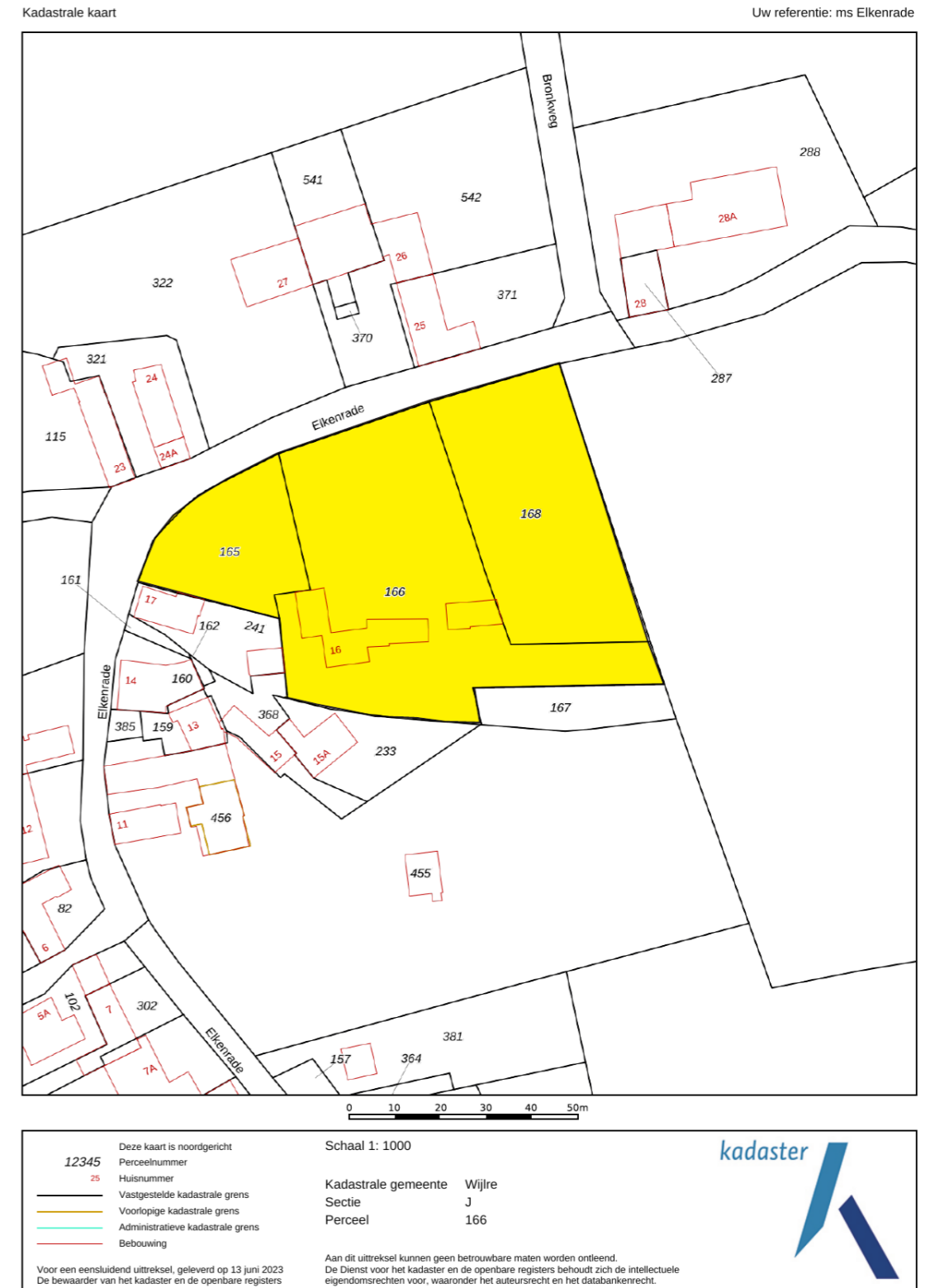
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Schuur

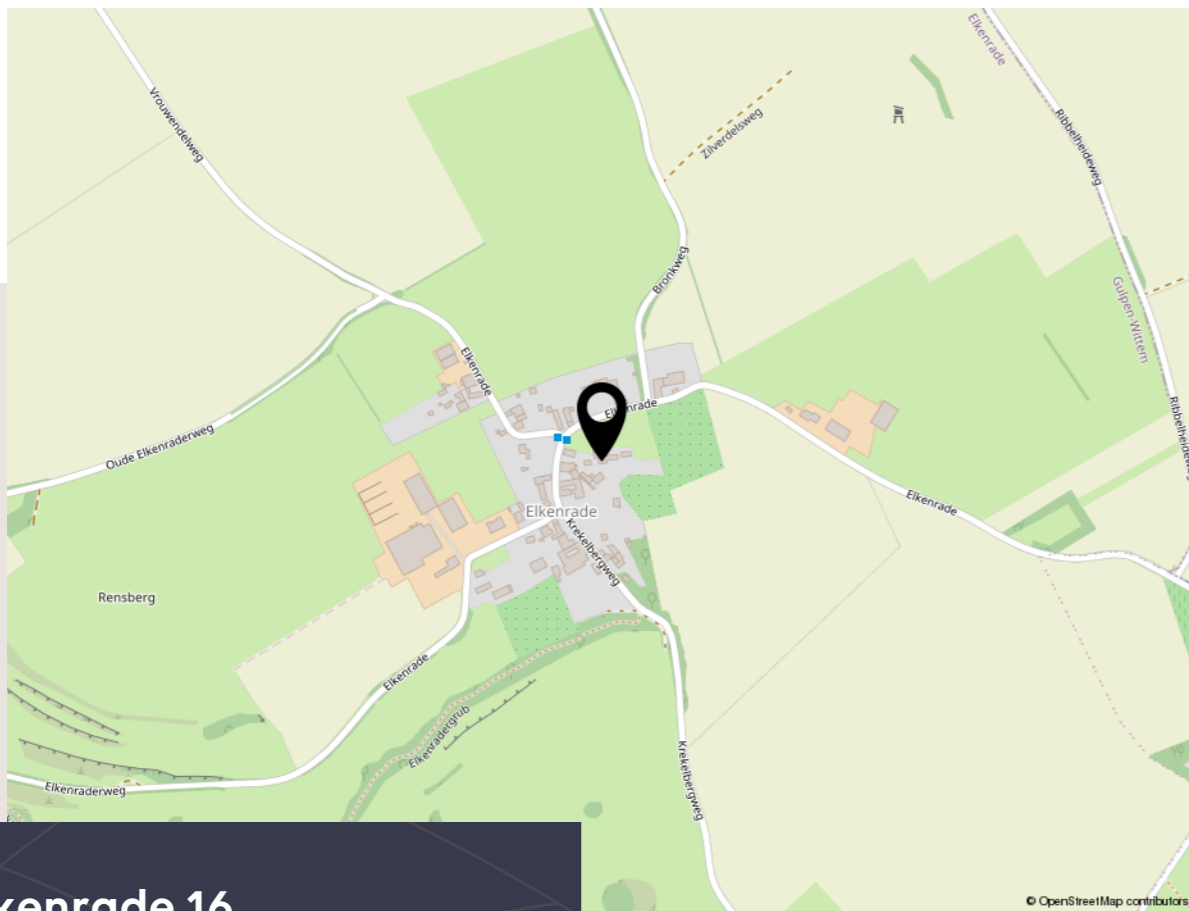


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

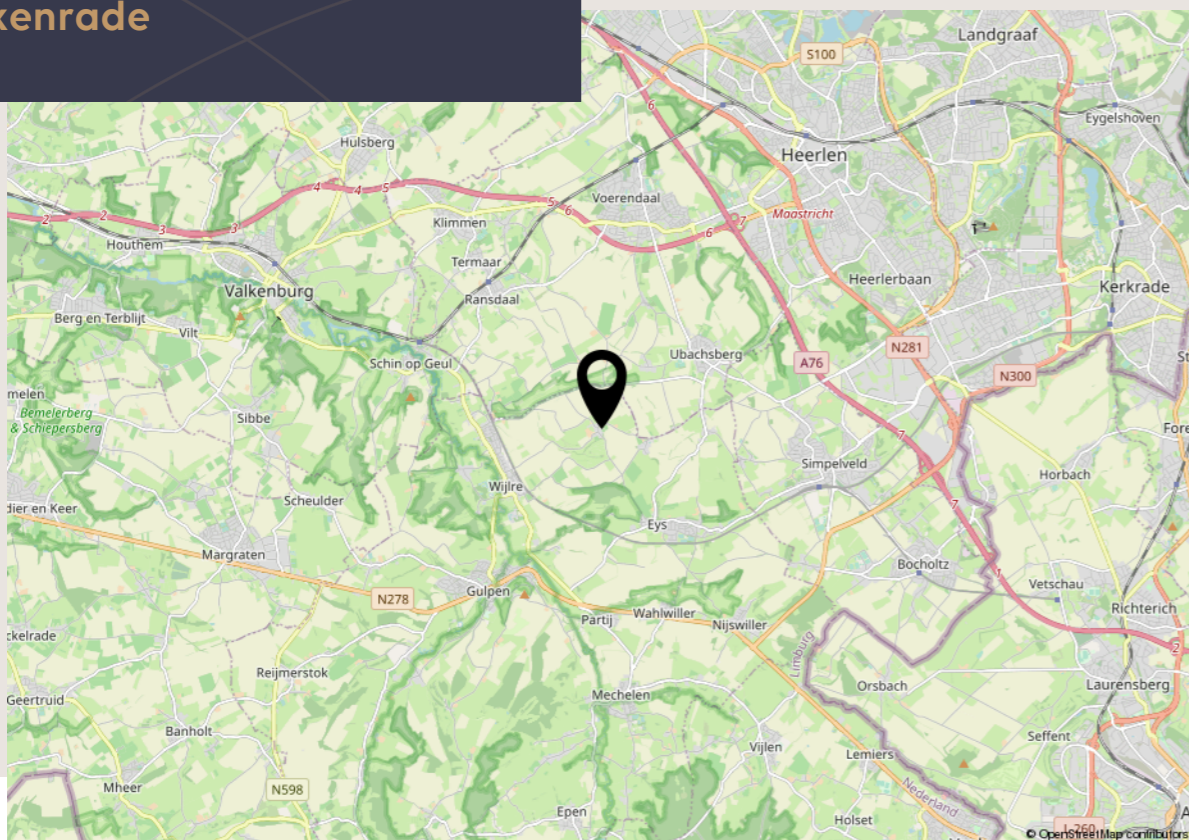
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Elkenrade 16**  
**Elkenrade**



# 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.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit 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. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- 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.
- 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.

**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)