

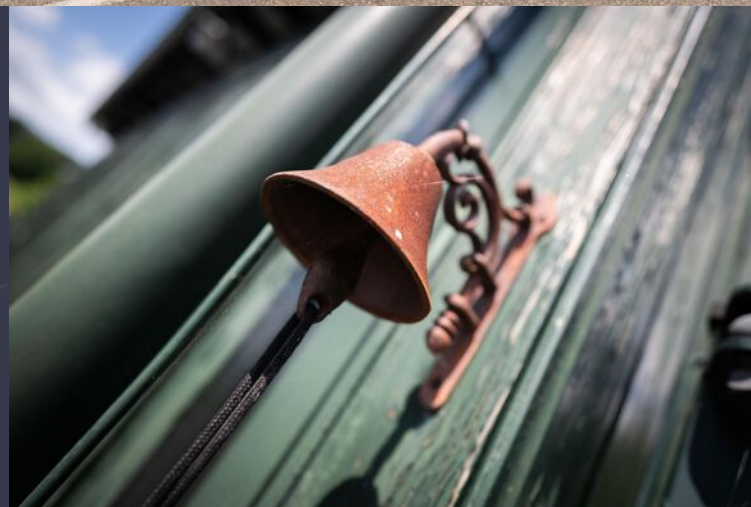
Unieke
plek in
het
Heuvelland



Geheel verbouwd woonhuis met grote
loods c.q. werkplaats

Gemmenicherweg 50

Vaals



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

+31 (0)6 24 72 85 98

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

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
271 m²

Perceeloppervlakte
2390 m²

Inhoud
1495 m³

Bouwjaar
1939

Aantal kamers
8 (waarvan 5 slaapkamers)

Energielabel
E

Ligging
aan bosrand, vrij uitzicht, open
ligging, landelijk gelegen

Vraagprijs
€ 835.000 k.k.



Omschrijving

Als u vanuit Vaals richting Wolfhaag door het prachtige Heuvelland rijdt, ziet u aan de linkerkant een wit boerenwoonhuis met rode dakpannen en donkergroene raamluiken staan. Voor de natuurliefhebber is dit een droomplek om te wonen, tegenover het Bokkebosje en op korte afstand van de Wilhelminatoren. Het geheel verbouwde woonhuis uit 1939 staat op 2390 m² eigen grond. Het woonhuis heeft drie ruime slaapkamers, een walk-in closet, werk-/hobbyruimte, aangebouwde garage en een loods/werkplaats. En als u in de achtertuin op de houten stoeltjes zit, ziet u een prachtig Limburgs decor met heuvels en het witte huis met raamluiken. C'est magnifique, maar dan gewoon in Nederland.

Ondanks dat men zich te midden van de natuur bevindt, bereikt u binnen enkele minuten het centrum van Vaals met diverse voorzieningen. Denk hierbij aan basisonderwijs, supermarkten, winkels, horeca, sport en cultuur. En niet te vergeten is Aken, een stad met zo'n 250.000 inwoners, nog geen 10 minuten rijden. Ook het Belgische achterland richting Gemmenich is al wandelend of fietsend in korte tijd bereikbaar. Het is niet voor niets dat u vlak bij het Drielandenpunt woont.



Centraal
gelegen

Begane grond

Aan de linkerzijde, bij de aangebouwde garage, is de overdekte entree. In de lichte hal ziet u direct dat dit een goed onderhouden woonhuis met karakter en sfeer is. De eikenhouten vloer ligt niet alleen in de hal, maar ook in het woongedeelte op de begane grond. De tuingerichte woonkamer met houtkachel staat in verbinding met de eetkamer, gesitueerd aan de voorzijde. Een brede doorgang verbindt de eetkamer met de keuken, waar een dubbele wandopstelling staat. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koelkast.

Vanuit de woonkamer en keuken is een tweede hal met achterentree te bereiken. In deze hal zijn de mooie eikenhouten trap naar de eerste verdieping en een trap naar de wijn-/provisiekelder. De ruime bijkeuken heeft een tegelvloer, een verhoging voor de wasapparatuur, L-vormige kastenwand met aanrecht, een uitstortgootsteen en er is een diepvries en een tweede koelkast ingebouwd. In de hoek van de bijkeuken is de betegelde toiletruimte met fonteintje. Aan de voorzijde is een tweede entree met een tweede trapopgang en een trap naar de aangebouwde loods/werkplaats. Deze multifunctionele ruimte van circa 59 m² heeft een dubbele openslaande poort aan de kant van de parkeerplaats. Het schuine dak is in 2019 gerenoveerd met een nieuwe folielaag en regelwerk, waarna kapotte dakpannen zijn vervangen.

Onder een deel van de begane grond zijn drie aaneengesloten kelderruimtes, waarvan een met de opstelling van de boiler. Interessant detail is dat er nog een waterput met een diepte van 16.33 meter aanwezig is. Deze was tot 15 jaar geleden nog in gebruik.



Woonkamer
met
houtkachel



Ruime eetkamer





Keuken met veel bergruimte



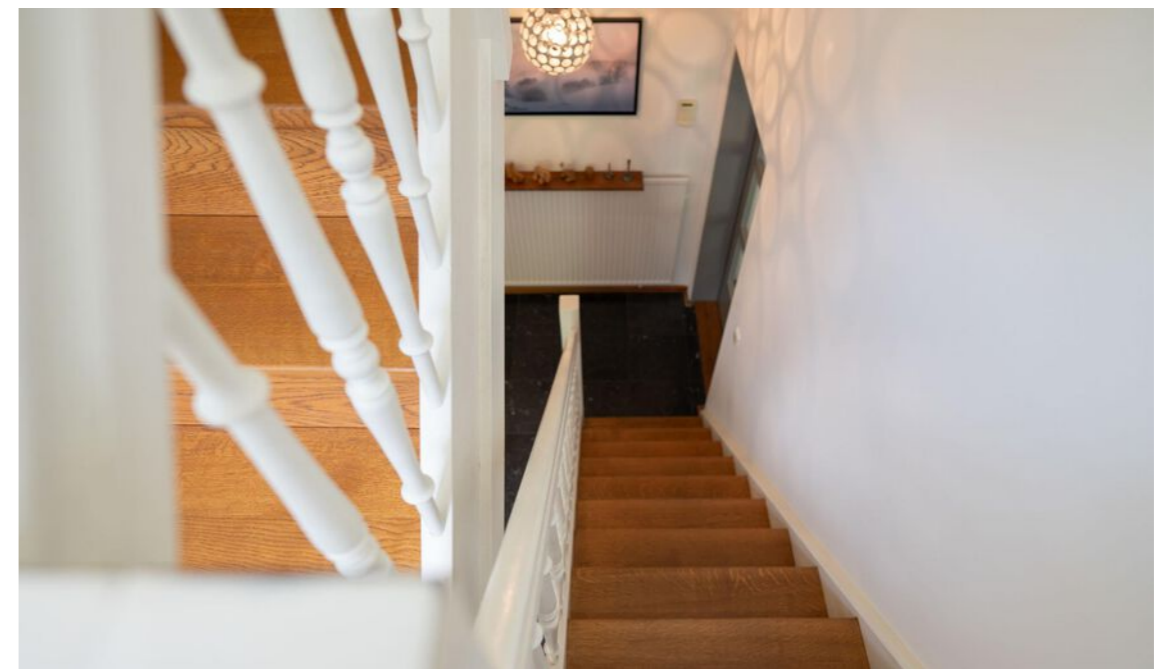
Verdieping

In het linkerdeel van de eerste verdieping zijn een ruime overloop, twee slaapkamers, walk-in closet en een toiletruimte. Net als op de begane grond ligt er een eikenhouten vloer. De slaapkamer aan de achterzijde is ingericht als tweepersoonskamer en de slaapkamer aan de voorzijde als lees-/zitkamer. De walk-in closet is, indien gewenst, groot genoeg om te gebruiken als eenpersoonskamer. In de moderne badkamer is de ruimte ingedeeld met een grote inloopdouche, tweepersoons wastafelmeubel, ligbad en een wandcloset. Vanuit de slaapkamer aan de voorzijde bereikt u een tweede overloop waaraan de derde slaapkamer en een werk-/hobbyruimte grenzen.

Verdieping

Er is een vaste trap naar tweede verdieping. Hier heeft u de beschikking over een grote, multifunctionele ruimte met kunststof Velux dakramen, voorzien van screens. De authentieke balken van het dak etaleren hier al hun charme.

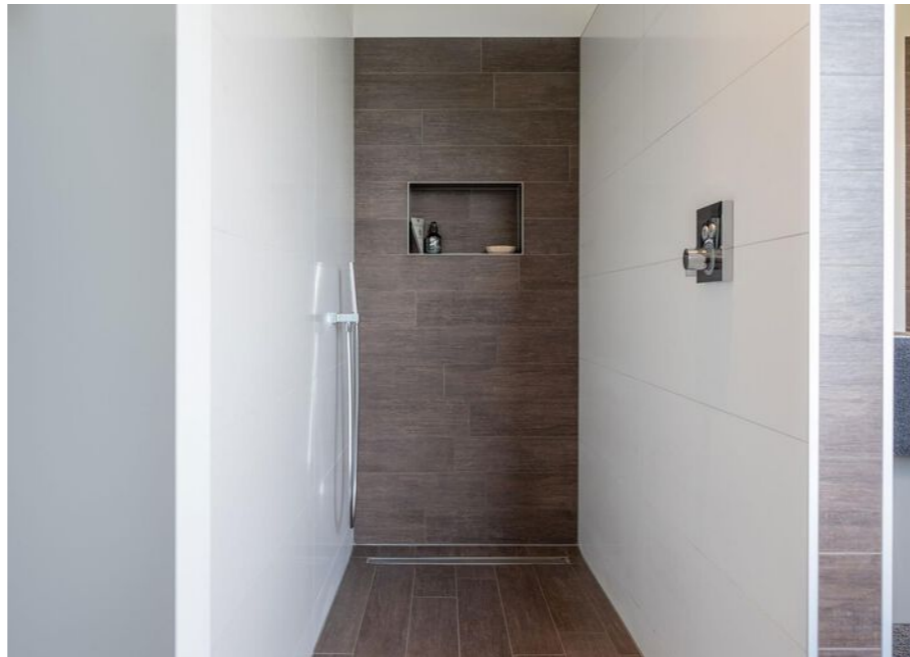








Moderne,
luxe
badkamer



Exterieur

Het perceel van 2390 m² grenst aan de achterzijde aan een wei, die door de huidige bewoners wordt gepacht van Staatsbosbeheer. Aan de linkerkant van de woning is een oprit naar de garage en aan de rechterkant is een elektrisch bedienbare poort, die toegang geeft tot de parkeerplaats. Vanaf deze parkeerplaats is de loods/hobbyruimte met een auto, aanhanger en trailer goed bereikbaar.

In de grote tuin staan mooie fruitbomen en de terrassen hebben niet alleen fraai uitzicht, maar ook een uitstekende zonligging. De tuin is omheind, net als de parkeerplaats en het stuk tuin in het verlengde hiervan.



Zonnig
terras



Grote tuin met mooie beplanting en bomen



Bijzonderheden

- Het woonhuis heeft de bestemming 'wonen', al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep en de mogelijkheid voor gastouderopvang
- Verwarming via een HR ketel (Nefit Topline - eigendom - 2015), warm water via een indirect gestookte boiler;
- De bovengrondse gastank wordt gehuurd;
- Krachtstroom aanwezig (2021) t.b.v. de laadpaal voor de elektrische auto;



Grote
loods met
ruime
parkeerplaats





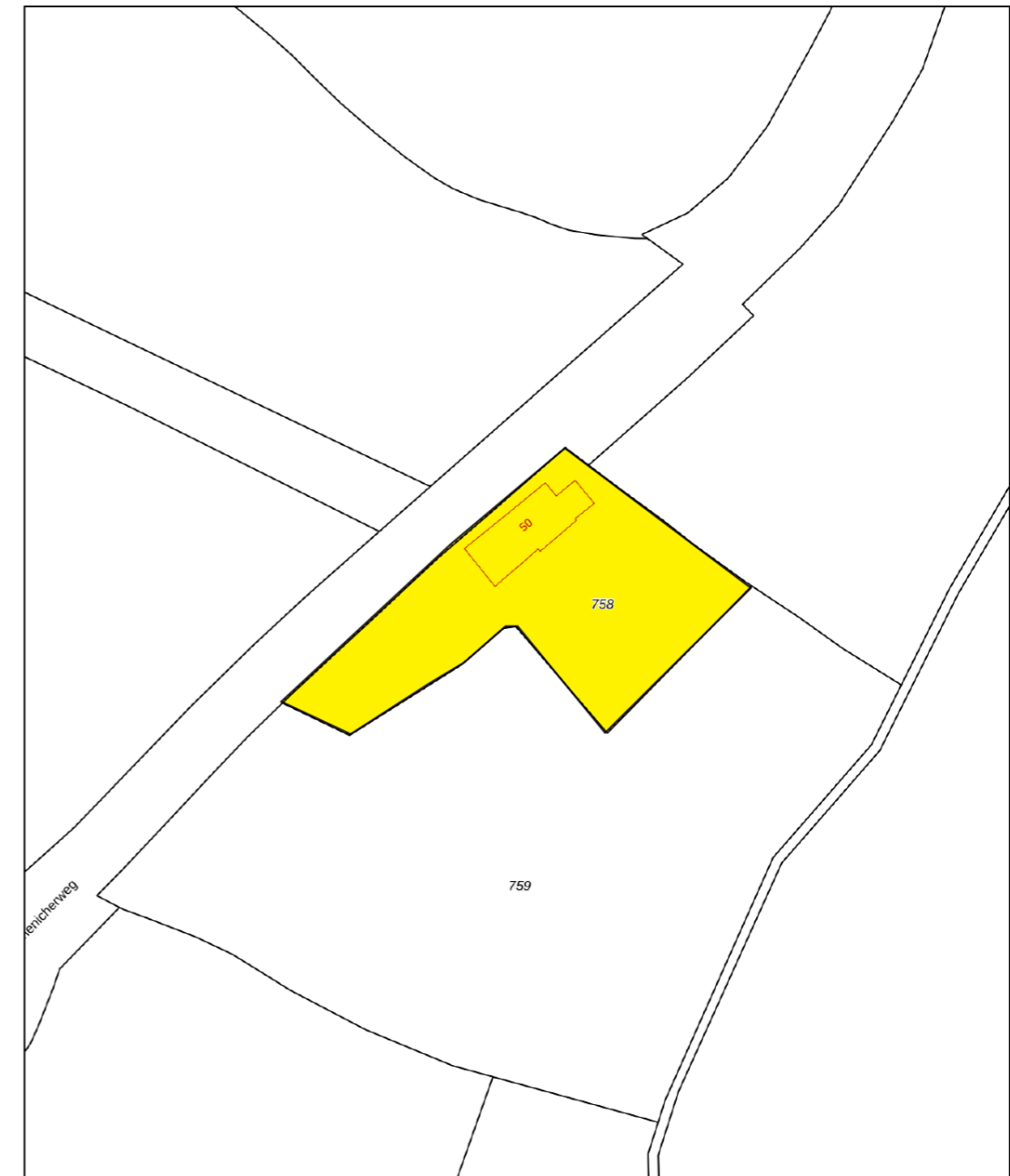
Loods
c.q.
werkplaats


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: ms Gemmicherweg 50

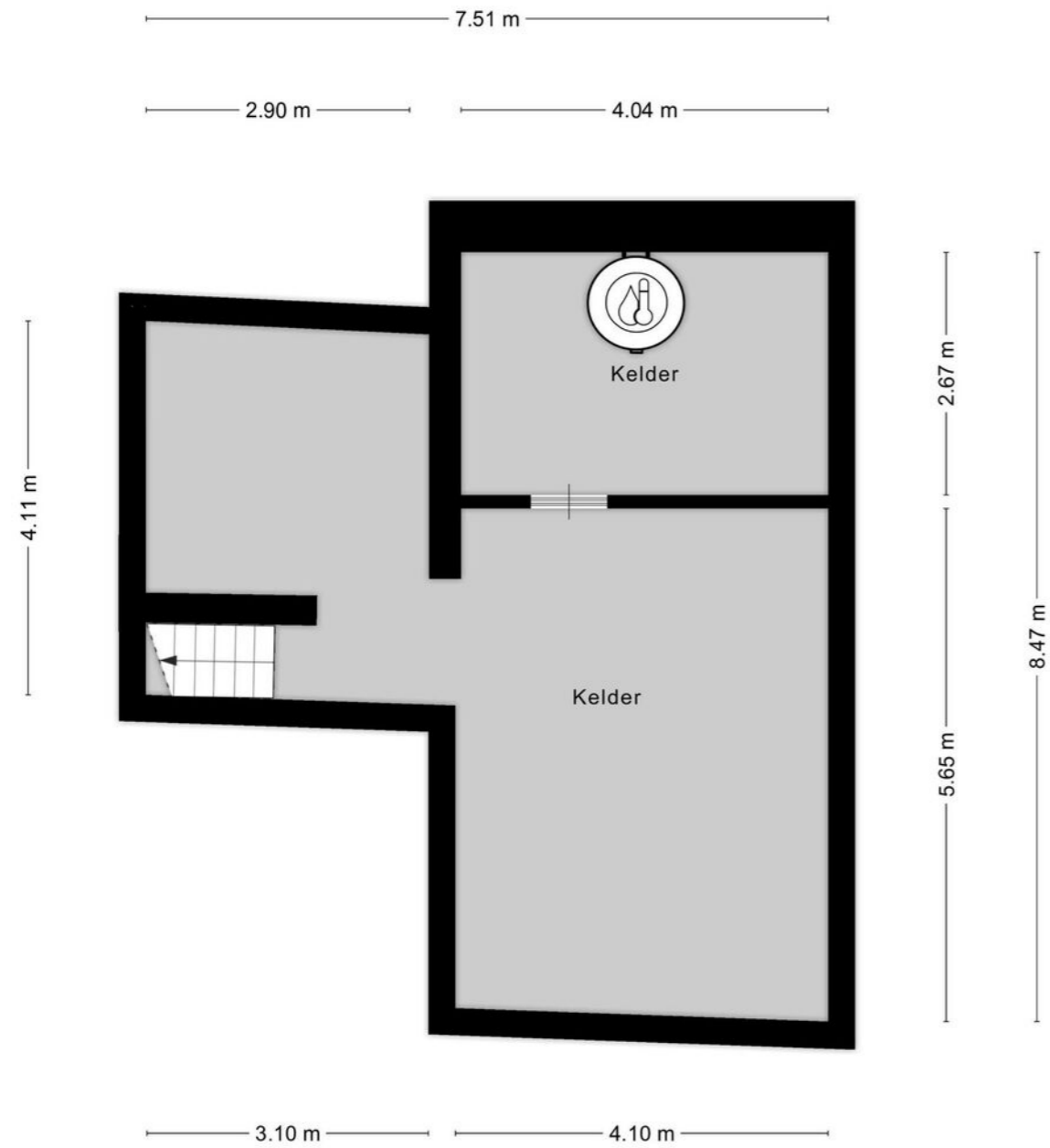


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Vaals	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 758	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kelder



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

Begane grond

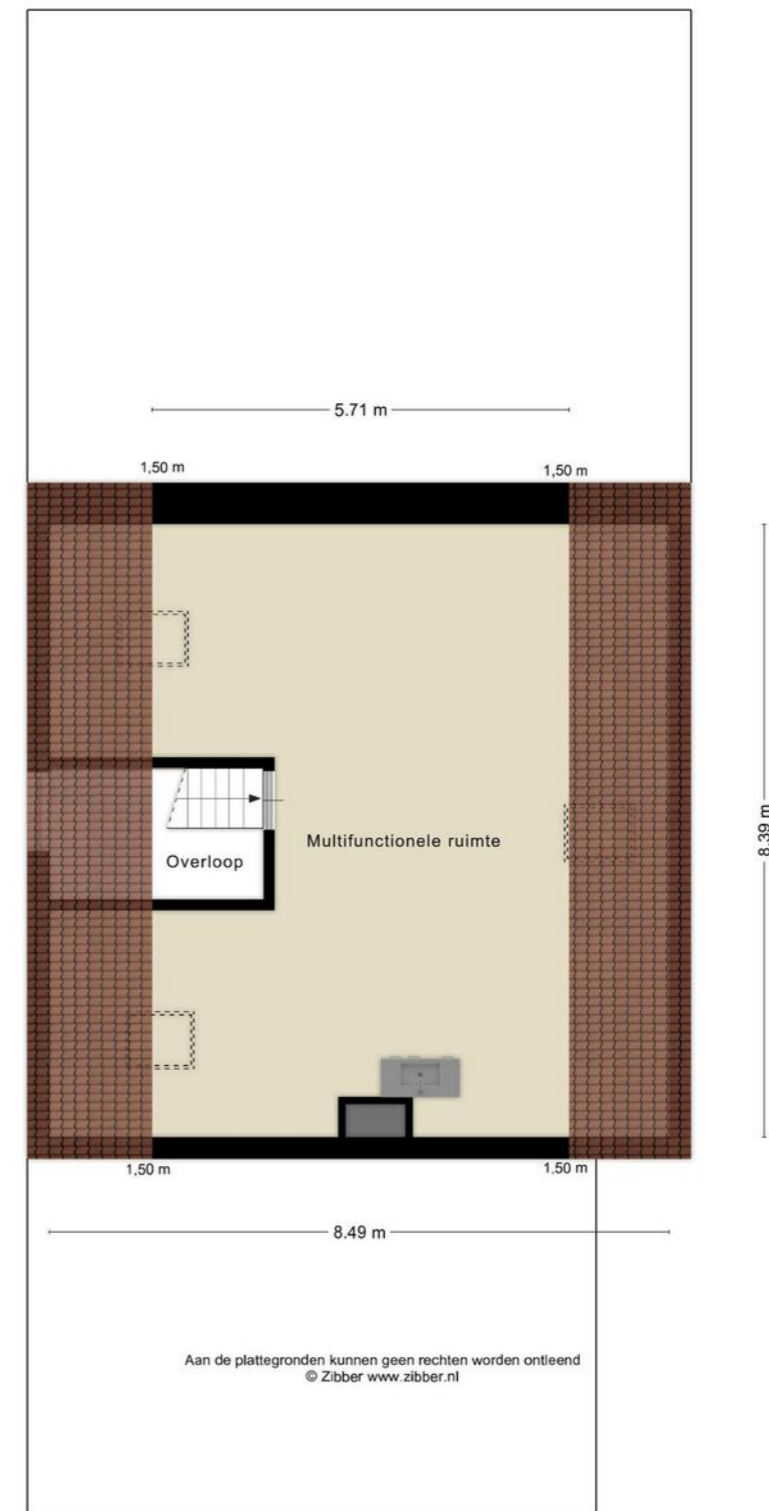


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

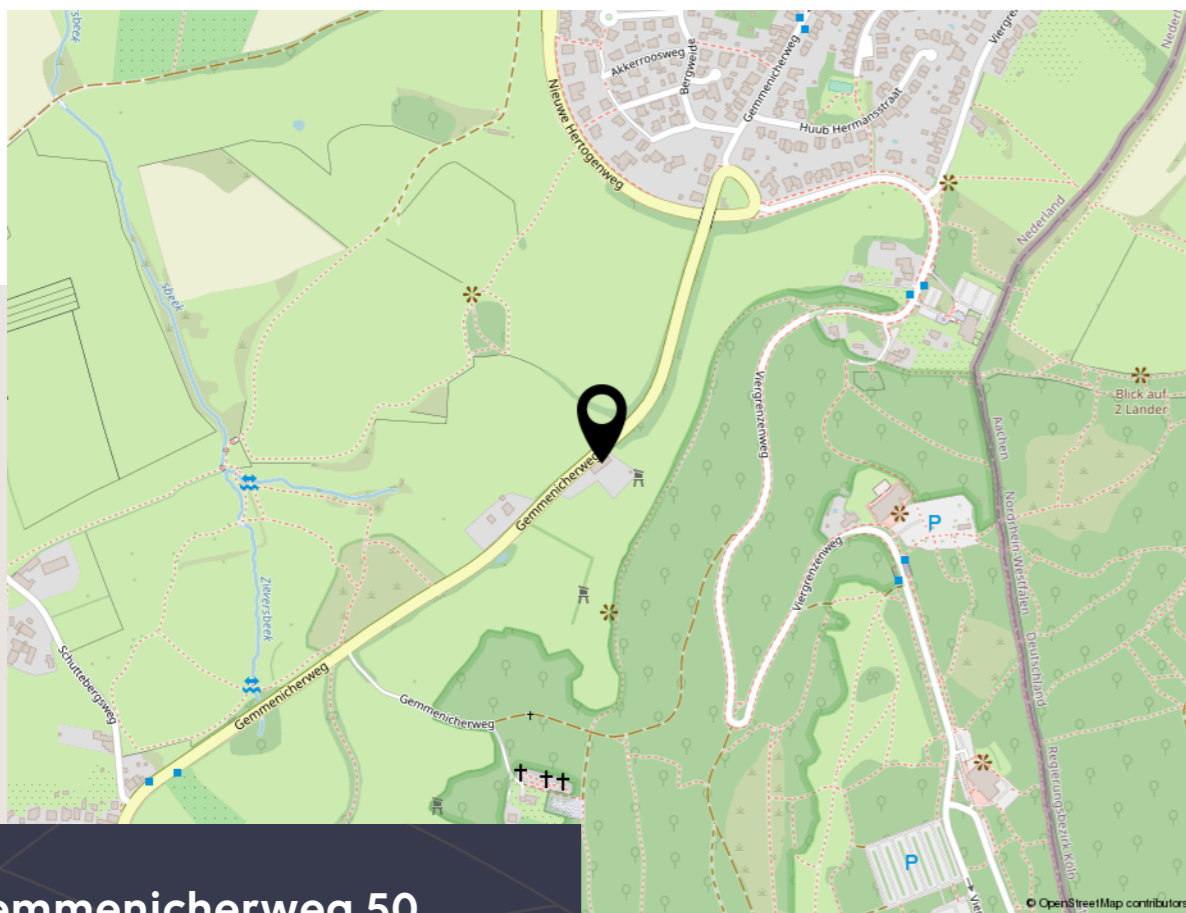
Eerste verdieping



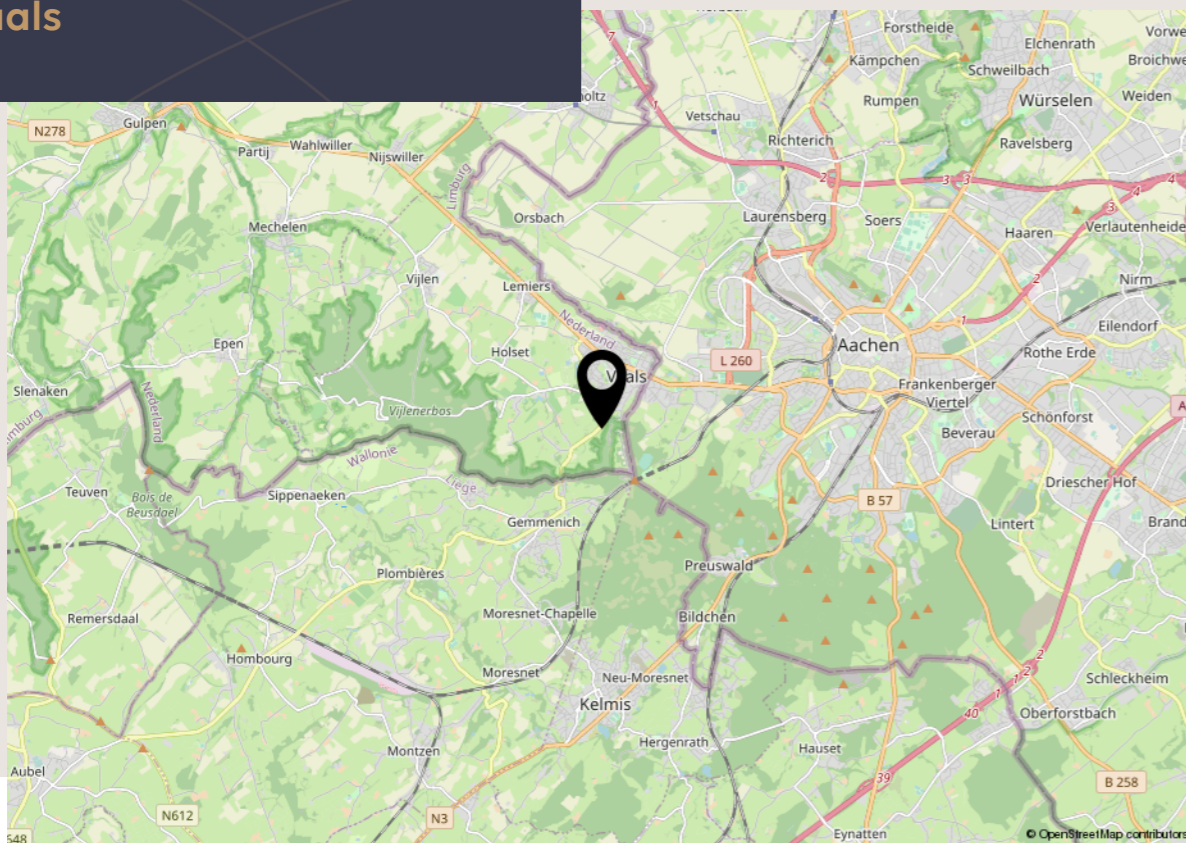
Tweede verdieping



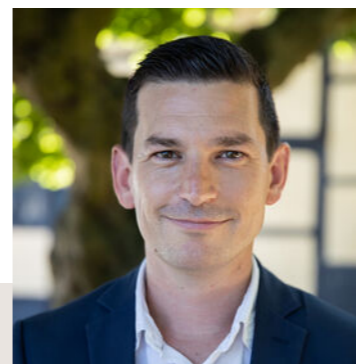
Locatie op de kaart



Gemmenicherweg 50
Vaals



Ontmoet ons team

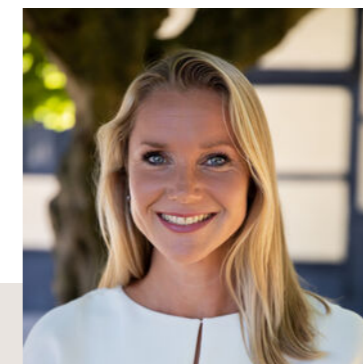


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.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 Heuveland Makelaars.

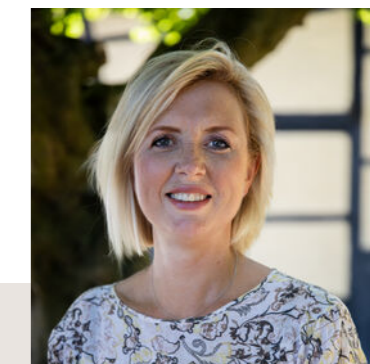


Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

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

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland 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-heuveland.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-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland 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-heuveland.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.

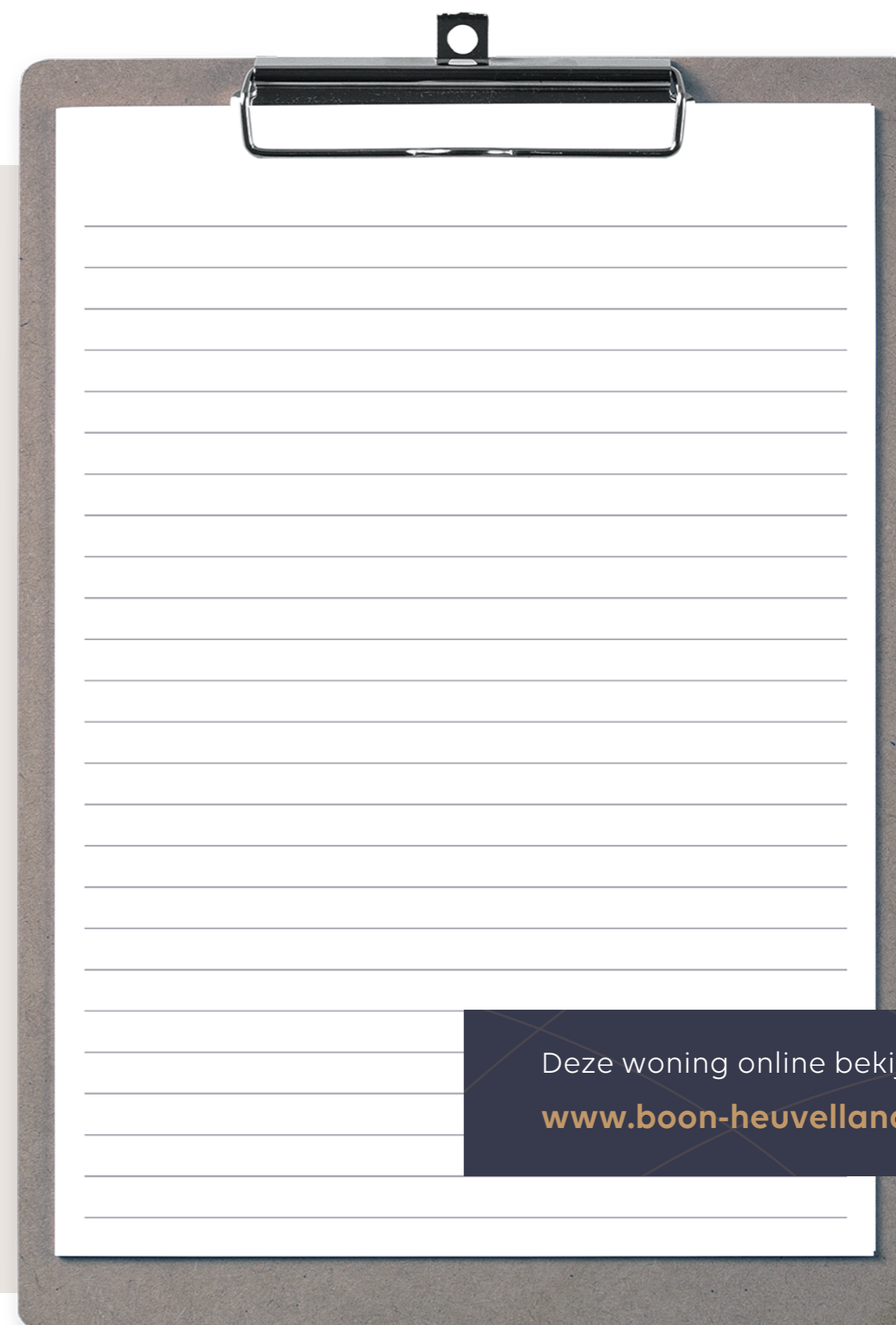
Aanvullende informatie

- 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 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. Onzekerheids 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!

Aantekeningen



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