

Verrassend
ruim
instapklaar
woonhuis



Vrijstaand geschakeld woonhuis met
woonkamer met veranda, fraaie luxe
keuken en 4 slaapkamers.

Burg. van Laarstraat 44

Wijre



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
136 m²

Perceeloppervlakte
249 m²

Inhoud
557 m³

Bouwjaar
1985

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
B

Ligging
aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs
€ 389.000 k.k.



Heerlijk wonen in het Heuvelland, tussen Valkenburg en Gulpen. Hier, in Wijlre en omgeving, kunt u eindeloos wandelen en fietsen in een prachtige omgeving. Burgemeester van Laar, geboren in het nabijgelegen Stokhem, is de naamgever van deze rustige straat in Wijlre. Kinderen hoeven maar een paar meter te lopen naar een mooie speeltuin, waardoor deze wijk zeer geliefd is bij gezinnen. Deze vrijstaand geschakelde woning is fors uitgebouwd met o.a. een grote dakopbouw op de garage.. Het resultaat is een fantastisch huis met veel ruimte. De ruime tuin biedt veel privacy en genoeg ruimte om in de Limburgse zon te zitten. Over zon gesproken; zonnepanelen zorgen voor een woning met een duurzaam karakter.

Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen zijn met de auto goed bereikbaar, terwijl de bus zorgt voor een goede verbinding met het treinstation in Valkenburg en het busstation in Gulpen. In Wijlre vindt u onder andere een supermarkt, basisschool en enkele winkels. Via Schin op Geul en Oud-Valkenburg rijdt u in 10 minuten naar het bekende Valkenburg met uitgebreide voorzieningen.



Gelegen in
een rustige
straat

Begane grond

Parkeer uw auto op de oprit en loop naar de mooie, overdekte entree van deze ruime woning. Zodra u in de hal staat, ziet u dat dit een uitstekend onderhouden woning met veel sfeer is. Aan de rechterzijde zijn de trapopgang, een bergkast en de moderne toiletruimte met fonteintje. De garderobe is aan de andere zijde, naast de meterkast.

De L-vormige woonkamer is een verrassend grote leefruimte, die in verbinding staat met een veranda. In de woonkamer ligt laminaat en onder de tegelvloer zorgt vloerverwarming voor een aangename temperatuur. Uw oog valt op de houtkachel (ter overname), het glazen dak met ledverlichting en de fraaie wandafwerking. De veranda (2006) met grote schuifpui is in gebruik als sfeervolle eetkamer.

Vanuit de veranda loopt u de keuken in, die in 2018/2019 is vernieuwd. De U-opstelling met grote lades en betonnen blad is het toppunt van luxe en heeft een trendy look. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een vaatwasser, combi-oven en een koelkast met vriesvak. De kleuren op de muren passen goed bij de keukenfronten, het aanrechtblad en de tegelvloer.

In de hoek van de woonkamer is een deur naar de diepe garage met een sectionaalpoort naar de oprit en een deur naar de tuin. De garage is voorzien van elektra, water, afvoer, een gootsteen en de aansluitingen voor de wasapparatuur.



Ruime
woonkamer





Stijlvolle,
moderne
keuken





Verdieping

In 2012 is er een grote dakopbouw op de garage en carport geplaatst. Hierdoor is de ruimte op de eerste verdieping fors vergroot. In totaal zijn er vier slaapkamers die, net als de badkamer en cv-ruimte, aan de overloop grenzen. De ouderslaapkamer met vaste kastenwand is aan de achterzijde en de slaapkamers in het linkerdeel zijn voorzien van een dakkapel. De badkamer is een stijlvolle, moderne ruimte met een schuine, hoog plafond en een breed raam in de voorgevel. Aan de linkerkant is een ruime inloopdouche en aan de rechterkant, naast het wandcloset, staat een breed badmeubel met twee ronde wastafels.

Zolder

Aan bergruimte geen gebrek, want deze fors uitgebouwde woning heeft twee ruime bergzolders. Beide ruimtes zijn te bereiken via een vlizotrap.



Riante
ouder
slaapkamer





Moderne badkamer



Exterieur

Dit instapklare huis staat op een hoekperceel van 249 m² in een rustige woonomgeving. In de voortuin ziet u twee prachtige plantenbakken met siergrassen en de groene hagen aan de rechterzijde zorgen voor privacy. Op de oprit en onder de carport is parkeergelegenheid voor de auto.

De ruim opgezette achtertuin is fraai ingedeeld met een groot terras, een overdekt terras met berging en een stuk gras. Hier zie je houten schuttingen, een beukenhaag en mooie leibomen die zorgen voor een tuin waar u heerlijk en rustig buiten kunt zitten.



Ruim
opgezette
achtertuin

Bijzonderheden

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met HR-beglazing;
- 14 zonnepanelen van 250 WP en 6 panelen van 405 WP;
- Nefit Proline c.v. ketel (eigendom | 2012);
- Elektrische boiler (95 ltr);
- Dakopbouw op de keuken en garage (2012) en een veranda (2006);
- Energielabel B.



Begane grond



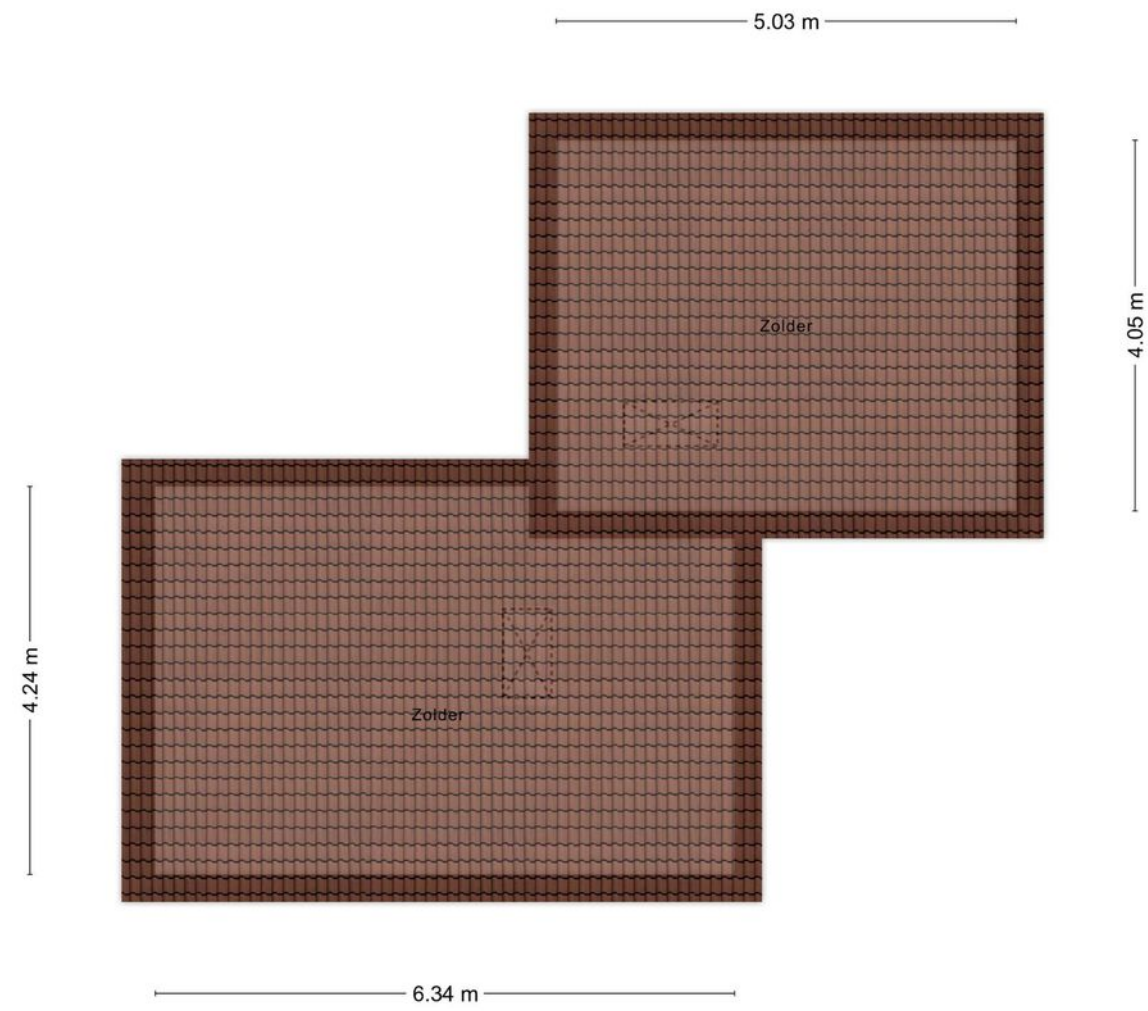
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Zolder



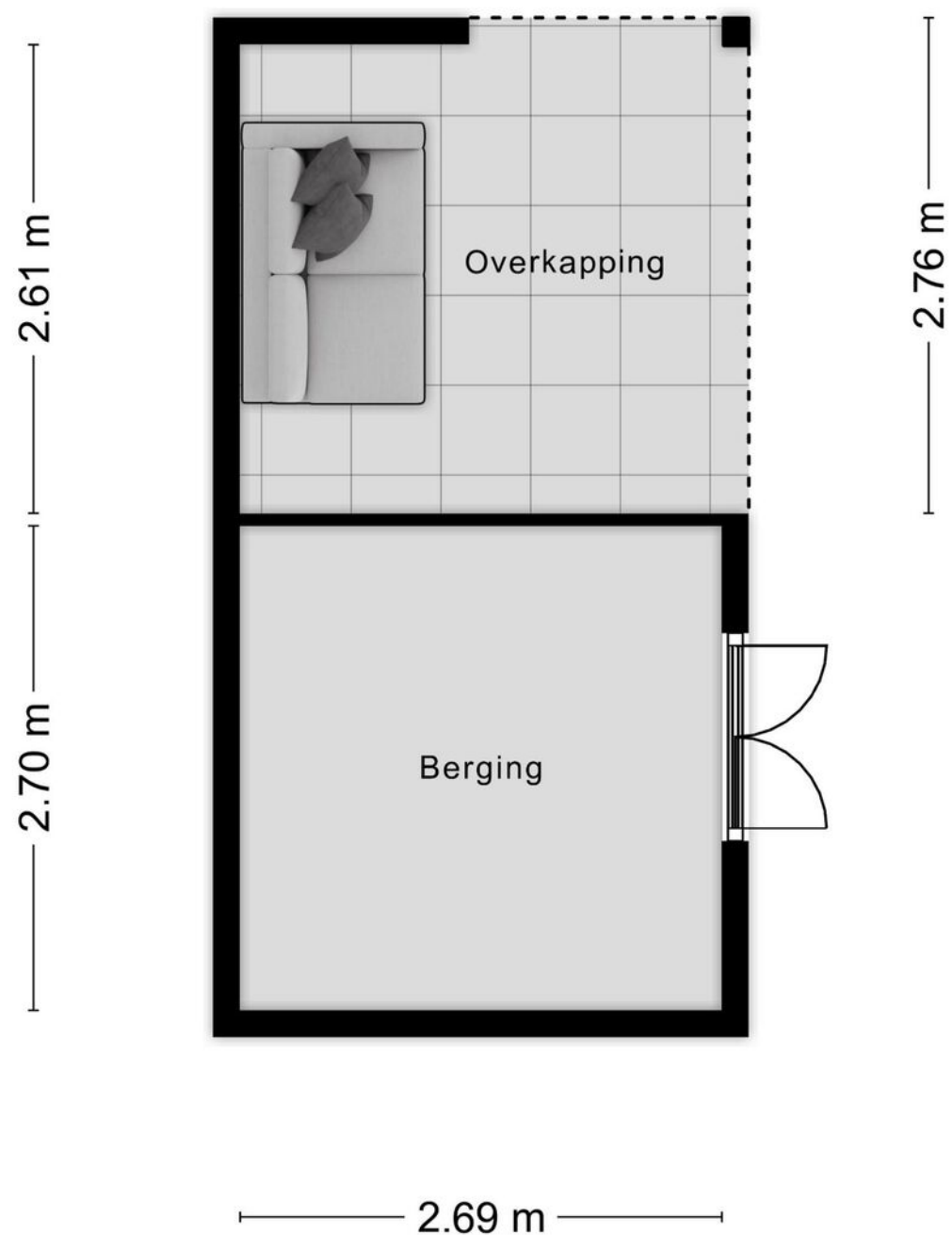
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin



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

Berging

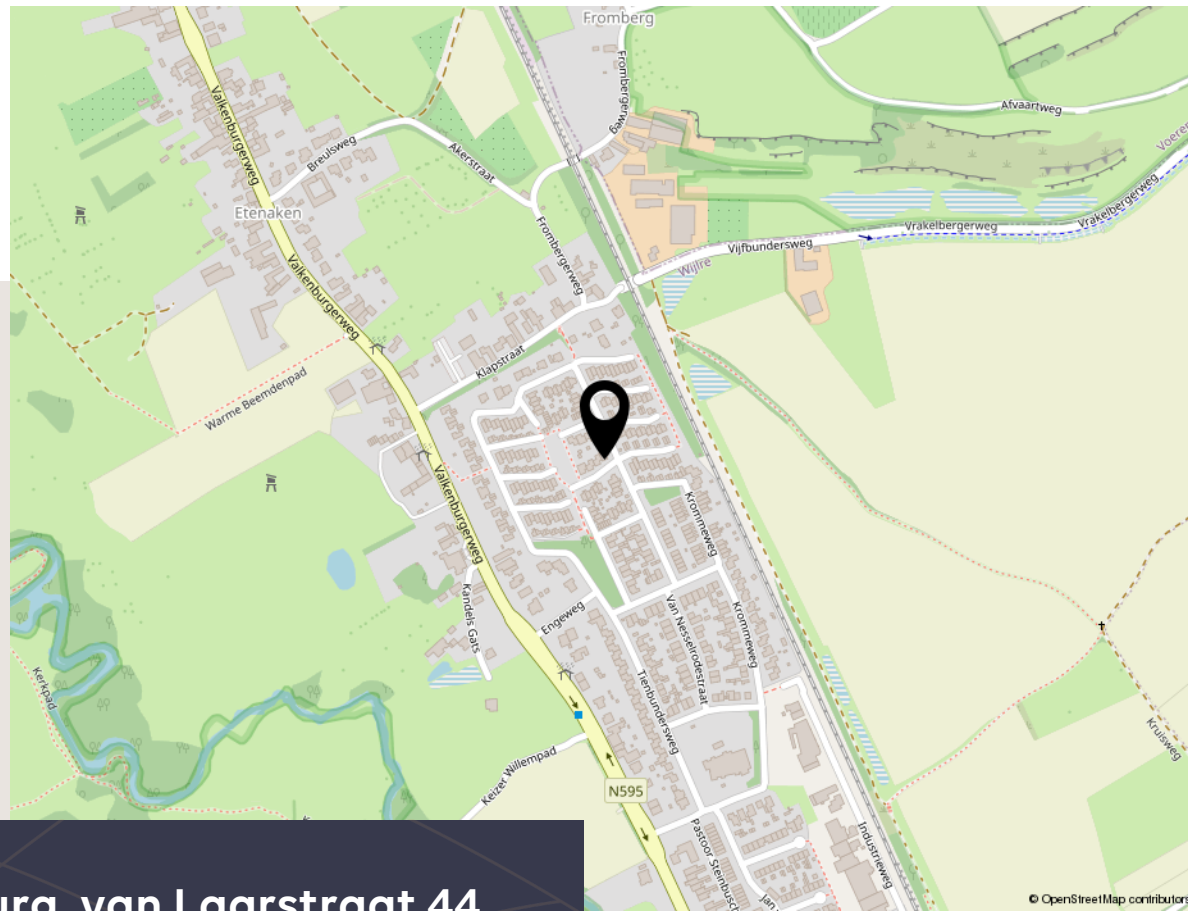


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

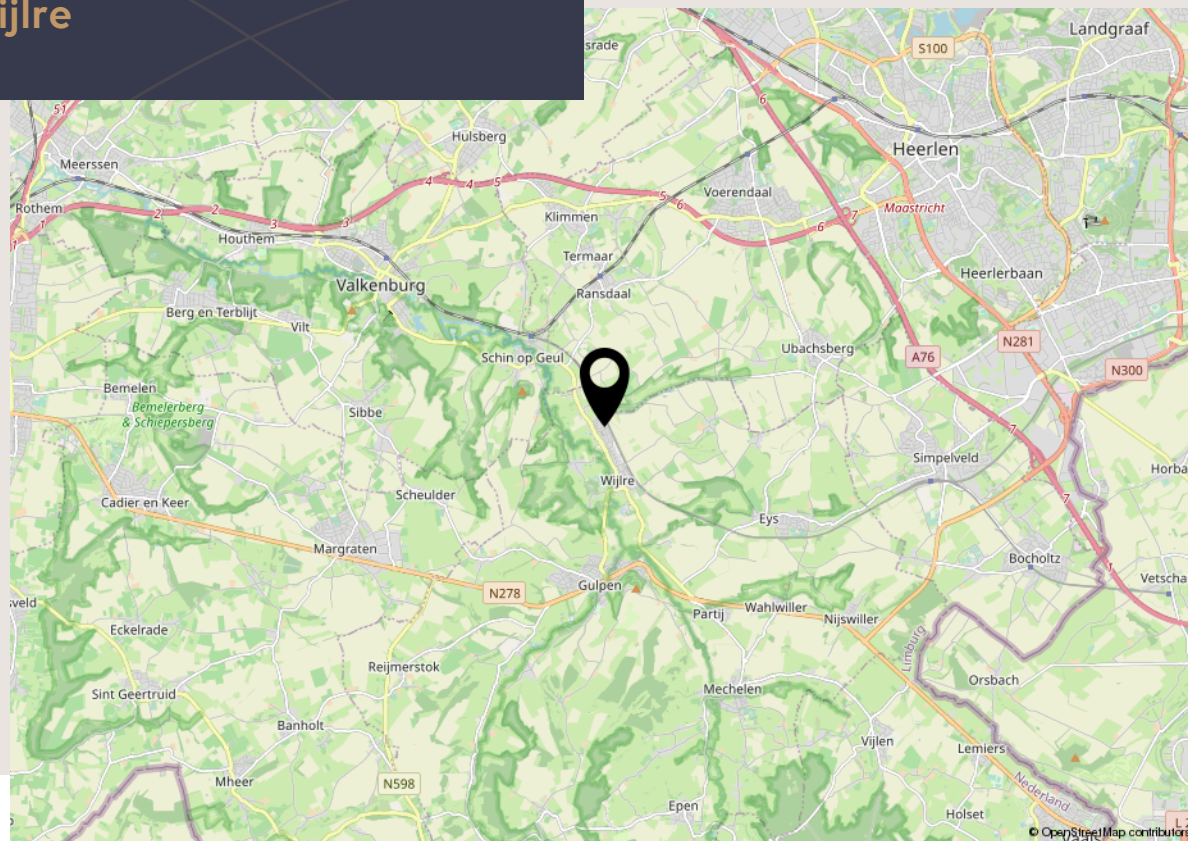
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Burg. van Laarstraat 44
Wijre



Ontmoet ons team

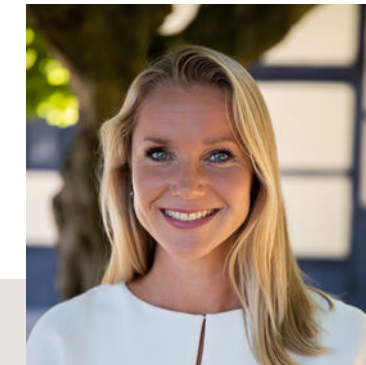


Jarco Meertens

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. Heuvelander 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.

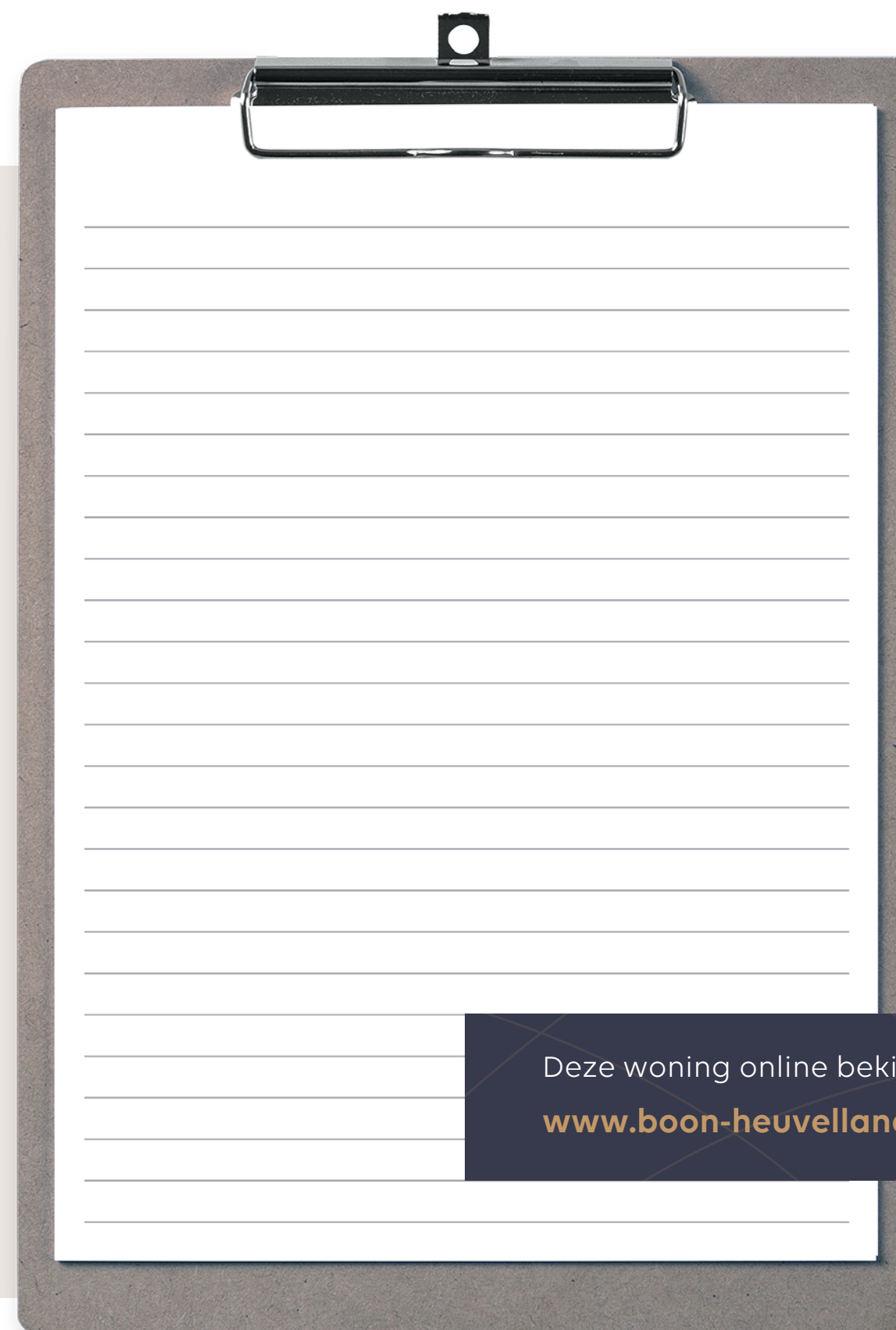
Aanvullende informatie

- 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. Onzijds 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