

Landelijk
wonen op
een plek
vol historie



Vrijstaand boerenwoonhuis met grote woonkamer, 5 slaapkamers gelegen op een perceel van maar liefst 1007 m².

Groot Welsden 42

Margraten



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

208 m²

Perceeloppervlakte

1007 m²

Inhoud

882 m³

Bouwjaar

1870

Aantal kamers

6 (waarvan 5 slaapkamers)

Energielabel

D

Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving, landelijk

Vraagprijs

€ 649.000 k.k.

Omschrijving

Ieder huis heeft zijn verhaal; zo ook dit vrijstaande boerenwoonhuis in het prachtige Groot Welsden. Aan de rand van de buurtschap is in 1974 dit boerenwoonhuis gebouwd op de fundamenteën van een boerderij, waarvan de historie teruggaat tot minimaal 1870. De gewelfde kelder is het bewijs dat hier in de 19e eeuw al werd gewoond. Niet alleen de historie, maar ook de ligging is het vermelden meer dan waard. Vanuit het woonhuis, het terras en de tuin heeft u prachtig uitzicht over de landerijen en bosschages. Met een gebruiksoppervlakte wonen van 208 m², een inhoud van 882 m³ en een perceel van 1007 m² krijgt u hier de kans om optimaal te genieten van het leven buiten de stad.



Groot Welsden (Limburgs: Groeët-Welsde) is een buurtschap op het Plateau van Margraten, ten noorden van het dorp Margraten. De oorspronkelijke naam was 'Welpdal' of 'Welpsdal' en de buurtschap bestaat uit een hoog en een laag gedeelte. Dit woonhuis is gesitueerd op het hoge gedeelte, aan de rand van een akker en op slechts 750 meter van de basisschool met daarbij gelegen sportvoorzieningen, de peuterspeelzaal en de bibliotheek. Na 10 minuten fietsen staat u in het centrum van Margraten met alle benodigde voorzieningen zoals een supermarkt, bakker en een huisarts. Met de auto is het slechts 15 minuten naar Maastricht en Valkenburg bevindt zich op circa 10 autominuten.



Foto
uit de oude
doos

Begane grond

Volg het pad naar de blauwe voordeur, die wordt omlijst door een mooie klimplant en een klassieke buitenlantaarn. Kiest u overigens voor een van de andere blauwe deuren, dan loopt u de keuken of woonkamer in. De hal is een grote ontvangstruimte met de bordestrap, een boeren plavuizenvloer en prachtige binnendeuren. Aan de linkerkant zijn de toiletruimte, een ruime bijkeuken annex doucheruimte en een berging met toegang tot de gewelfde mergelkelder. Let goed op de details, waaronder de koperen zwaan op de baluster in de hal.

Rechts in de hal is een gang die leidt naar de keuken en woonkamer. De woonkamer met niveauverschil is een zeer royale leefruimte met getoogde ramen, deels tot vloerhoogte, en openslaande deuren naar de tuin. Aan weerszijden van de inbouw houtkachel is ruimte voor een zithoek en het lagere deel, bij het doorgeefluik naar de keuken, is de perfecte plek voor een etentje met familie of vrienden.

De keuken, met massief houten deuren en een aanrechtblad van tegels, dateert van de jaren zeventig. Hier kunt u naar eigen smaak gaan moderniseren, waarbij het doorbreken van de muur naar de woonkamer tot de mogelijkheden behoort. Een deur in de keuken geeft toegang tot de tuin en er liggen, net als in de hal, boerenplavuizen op de vloer.



Riante
eet-
woonkamer





Verdieping

Volgt u de trap vanuit de hal, dan bereikt u een ruime overloop waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen. Mooie elementen zijn de getoogde ramen, balkenplafonds en de houten vloeren. Het uitzicht is fraai, vooral door de grote ramen aan de zuidwestkant. De gedateerde, lichte badkamer is ingedeeld met een ligbad, toilet en een wastafelmeubel. In de woonkamer is een tweede trap naar de eerste verdieping. Aan het portaal grenst de vierde slaapkamer met dakkapel en een doorgang naar de vijfde slaapkamer. Deze kamers zijn heel geschikt voor een combinatie van slaap- en kleedkamer. De vijfde slaapkamer heeft zicht tot in de nok en uitzicht om in te lijsten. Stelt u zich eens voor dat u wakker wordt met dit uitzicht ...

Verdieping

Een vlizotrap geeft toegang tot de zolder, die zich over de gehele woning bevindt en uit vier ruimtes bestaat. De bruto vloeroppervlakte bedraagt 75.6 m², waarvan 20.7 m² is aangemerkt als overige in pandige ruimte.



Ruime
slaapkamers





Grote badkamer



Exterieur

Wat de breedte van het perceel niet prijsgeeft, is dat deze in totaal maar liefst 1007 m² groot is. Parkeren kan op eigen terrein, op de kinderkopjes en tegen de voorgevel groeit een prachtige perenboom. Verder ziet u in de zijtuin en diepe achtertuin een grote variatie aan planten, struiken en bloemen. Het gazon geeft de tuin een aangename rust, er staan diverse fruitbomen en de schommel maakt duidelijk dat hier vroeger kinderen urenlang hebben gespeeld. En misschien komen er nu weer kinderen wonen in Groot Welsden. Niet zomaar kinderen, maar gelukkige kinderen die hutten kunnen bouwen in hun eigen tuin ...





Grote tuin met gevarieerde beplanting

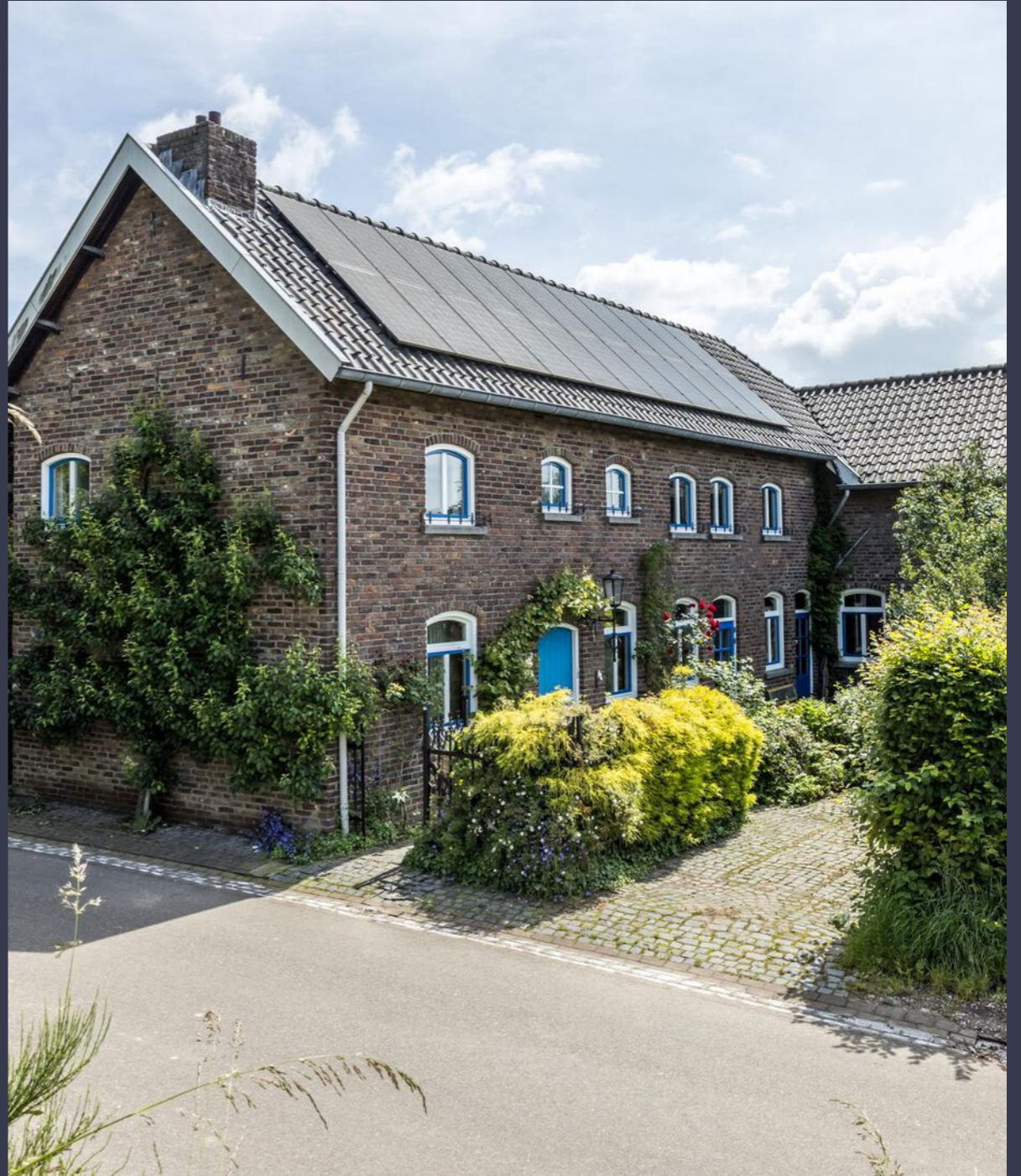


Bijzonderheden

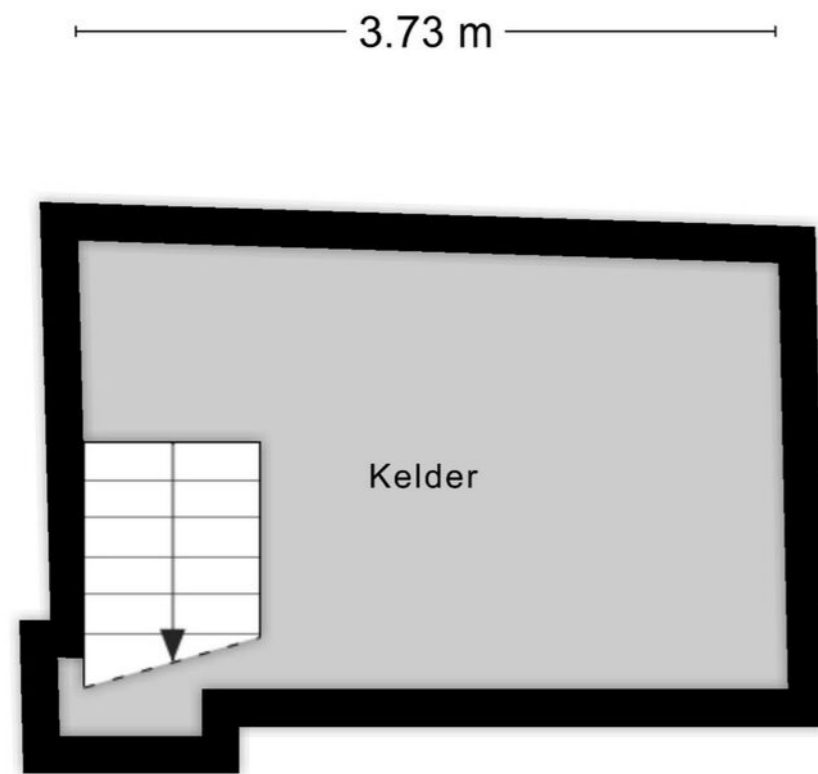
- De gehele kavel kent de bestemming 'Wonen' en kent de gebiedsaanduiding 'ensemble'. Het bestemmingsplan laat achter het woonhuis ca. 80 m² aan bijgebouwen toe;
- De woning verdient enige modernisering;
- 22 Zonnepanelen op het schuine dak aan de zuid-westkant;
- Zolder over de gehele woning, opgedeeld in 4 ruimten;
- Houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- Fantastische ligging met een vrije ligging aan de achter- en rechterzijde;







Kelder



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

Begane grond

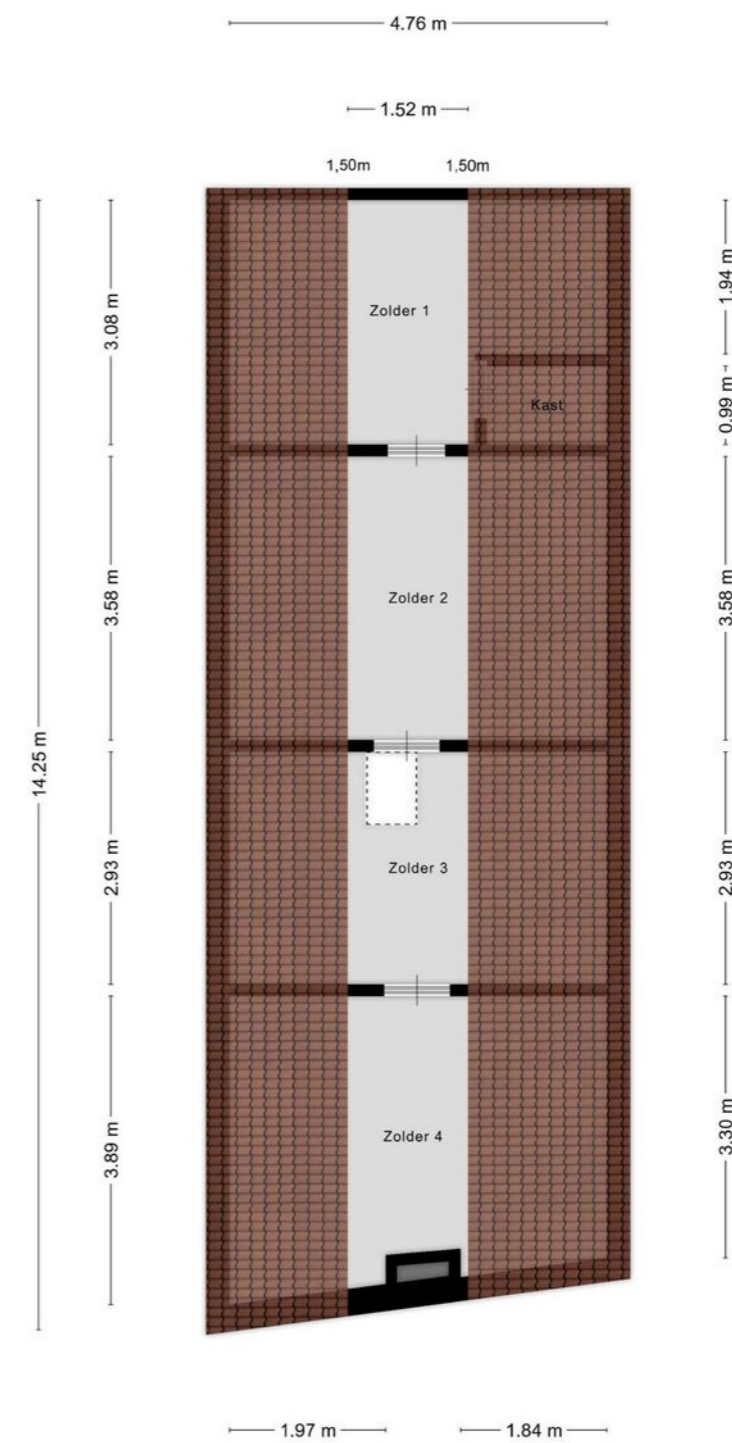


Eerste verdieping



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

Zolder

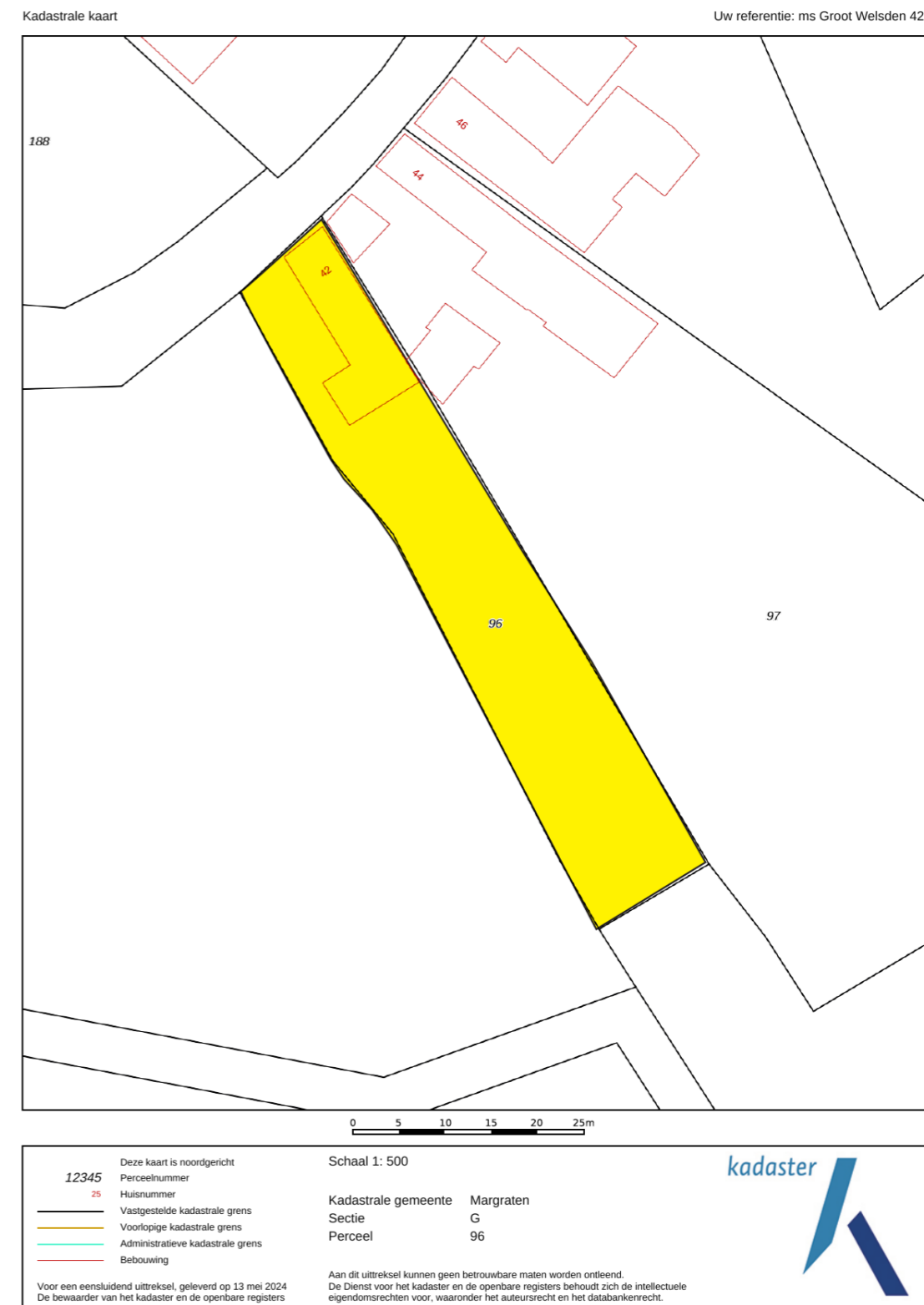


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

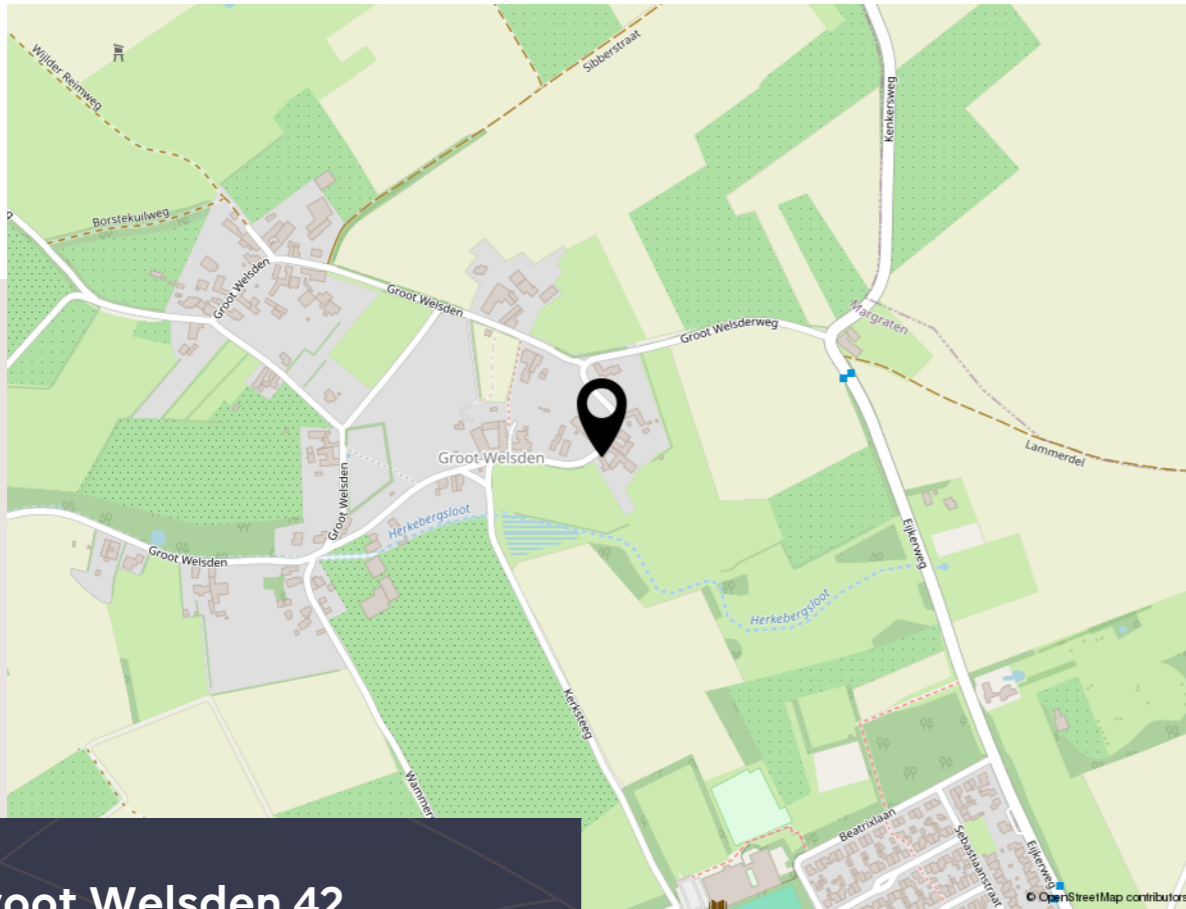
Begane grond met tuin



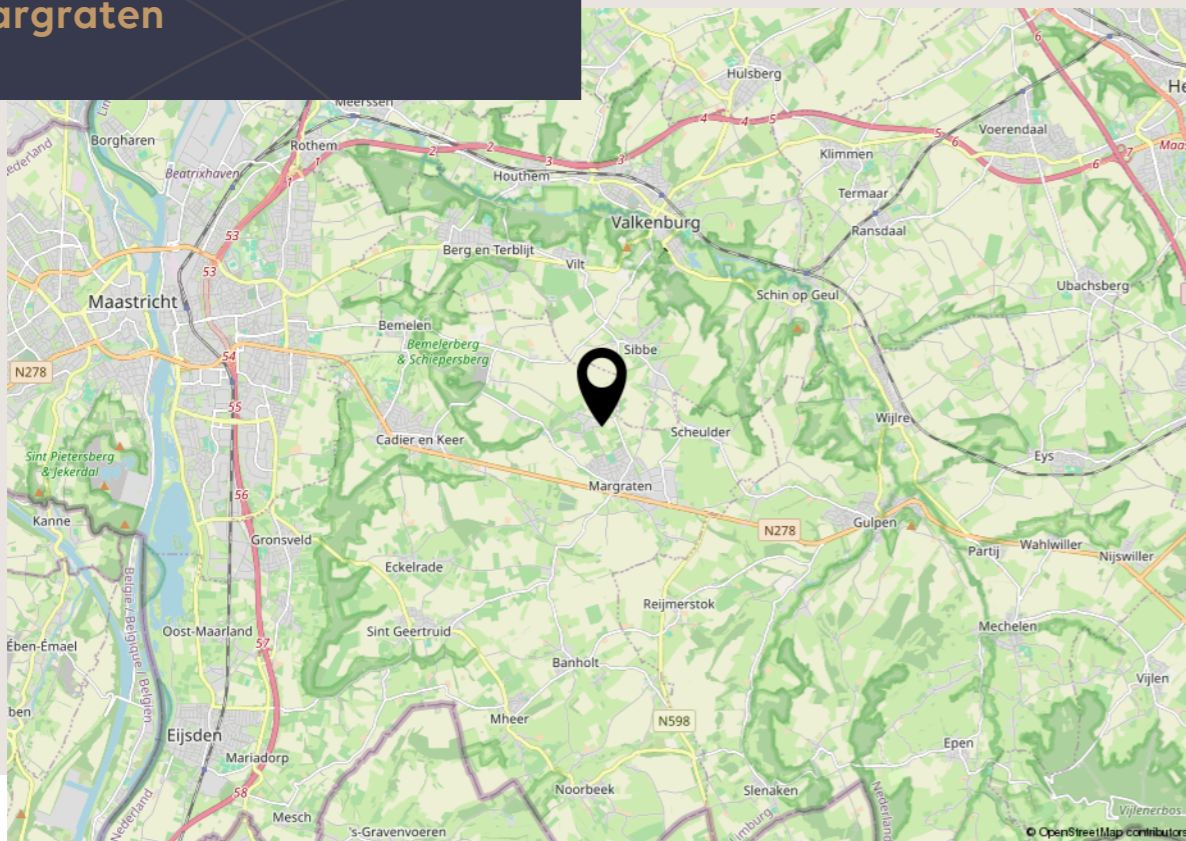
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Groot Welsden 42
Margraten



Ontmoet ons team

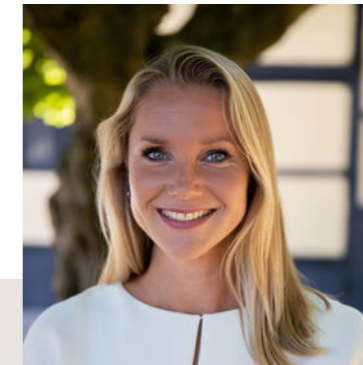


Jarco Meertens

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.

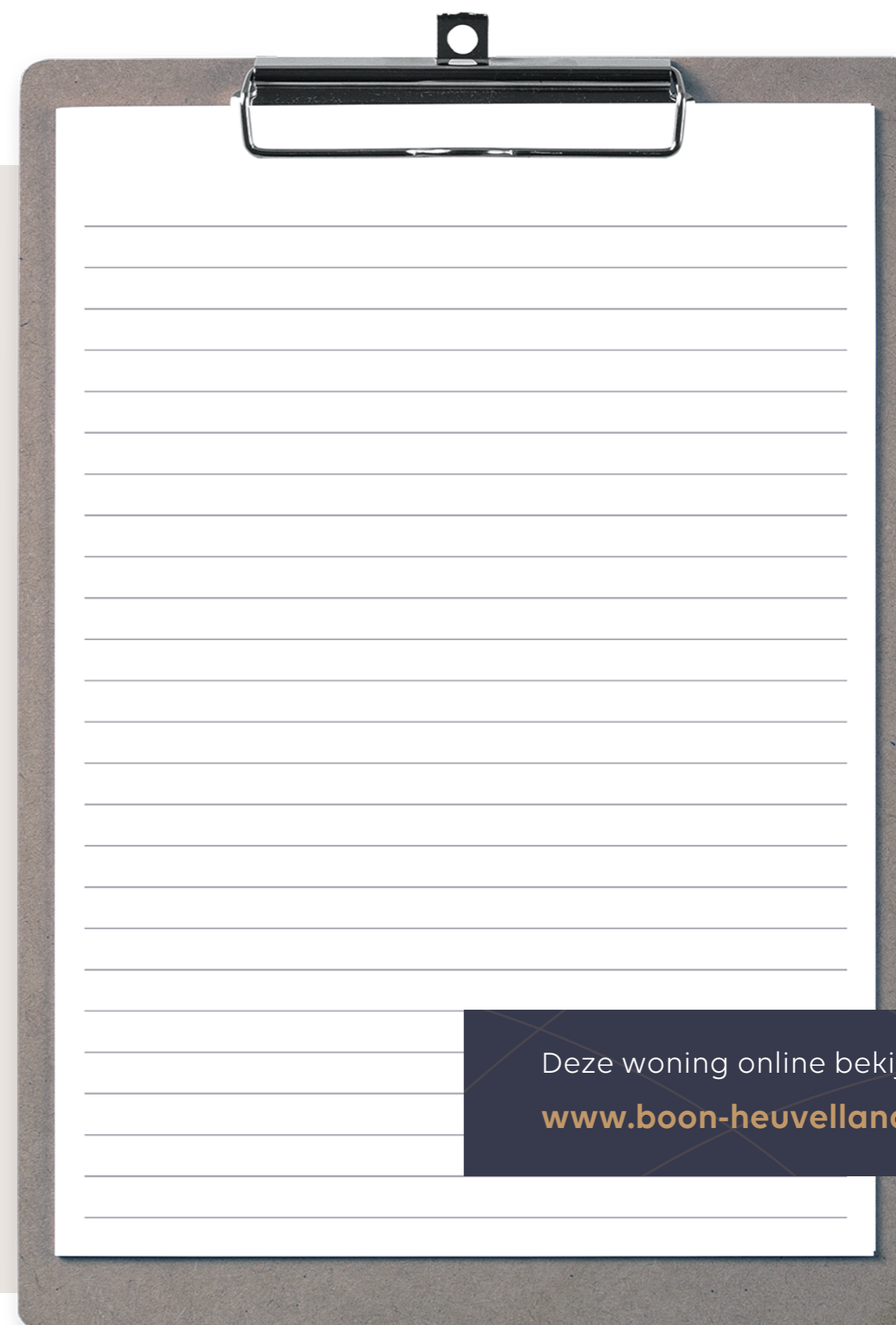
Aanvullende informatie

- 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 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