

Vrijstaand  
wonen  
met landelijk  
uitzicht



Vrijstaand, gerenoveerd en  
verduurzaamd woonhuis met 4  
slaapkamers, garage, souterrain en  
ruime tuin.

**Haagstraat 19**

**Reijmerstok**



**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 bouwkvavels 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  
**143 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**635 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**750 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar  
**1978**

Aantal kamers  
**6 (waarvan 4 slaapkamers)**

Energielabel  
**C**

Ligging  
**aan rustige weg, vrij uitzicht**

Vraagprijs  
**€ 595.000 k.k.**



## Ligging

Reijmerstok is een prachtige plek om te wonen. In het dorp zijn vele ondernemers gevestigd in de toeristische sector, horeca en agrarische sector. Ieder uur rijdt er een bus, onder andere naar Gulpen en Mheer. Het is circa 5 kilometer rijden naar Gulpen en Margraten, waar alle benodigde voorzieningen zijn. De dichtstbijzijnde basisscholen zijn in Margraten, Gulpen, Sint Geertruid en Mheer. Voor de middelbare school is er een fietsroute naar Gulpen. Maastricht is circa 12 kilometer rijden en Heerlen bevindt zich op circa 20 kilometer afstand. Het is dan ook een ideale uitvalsbasis om vanuit te gaan winkelen in Maastricht of Aken. Of om te toeren door het land van Herve met het mooie Aubel met de zondagse markt.



# Omschrijving

Vrijstaand wonen in Reijmerstok; een dorp met een rijke historie. Al rond 1330 wordt het dorp genoemd, toen 'de heren van Reijmerstok' woonden op het Bokkenhöfke. Deze plek kennen we nu als De Puthof, aan de Reijmerstokkerdorpsstraat die ook bekend is geworden vanwege het sterrenrestaurant Brut172 van Hans van Wolde. Een van de zijstraten is de rustige Haagstraat, waar u aan het einde zo het prachtige buitengebied in loopt. Op nummer 19 staat, een flink stuk van de openbare weg, een smaakvol gerenoveerd vrijstaand woonhuis met een garage, souterrain en een ruime tuin. In 2022 is de woning verduurzaamd en grondig verbouwd, in een opvallende retro stijl. Hier ziet u geen visgraat vloeren, maar parket met blokmotief en een gietvloer met vloerverwarming. De toiletruimte en badkamer, beiden van eind jaren 70, zijn bewust behouden. Dit zorgt voor een huis met een geheel eigen sfeer.



Lange voortuin  
met toegang  
tot garage en  
voordeur



# Begane grond

De indeling is verrassend, want achter de voordeur is direct de woonkamer met open keuken. Dit zorgt voor een verdieping met een loftachtige uitstraling en optimaal gebruik van de ruimte. Aan de linkerzijde, achter de grote schuifdeuren, zijn de retro toiletruimte met fonteinje en de trappen naar het souterrain en eerste verdieping.

Op de hele begane grond (m.u.v. het toilet) ligt een geïsoleerde gietvloer met vloerverwarming. De muren en het plafond zijn gestuct en het tuincontact is optimaal. Zo ziet u bij het verlaagde zitgedeelte een groot raam tot vloerhoogte en bij het eetgedeelte een grote, hardhouten schuifpui. In de keuken geven openslaande deuren toegang tot de zijtuin. Andere fraaie elementen zijn de zichtbare stalen balken en de pelletkachel, die in 2022 is geplaatst.

Voor kookliefhebbers is de zeer ruime keuken een fijne plek. De lades bieden veel bergruimte en de gootsteen is, net als de kraan, uitgevoerd in trendy zwart. De inductie kookplaat met afzuiging, de vaatwasser en combi-oven zijn ingebouwd.

Souterrain:

Volg de trap vanaf de begane grond naar het souterrain, dat ook via een buitentrapp te bereiken is. In het souterrain heeft u de beschikking over twee grote ruimtes, waarvan een in gebruik is als bijkeuken/wasruimte. De totale oppervlakte, aangeduid als overige inpandige ruimte, bedraagt 60 m².



Woonkamer  
met  
open keuken





Verrassende  
indeling met  
loftachtige  
uitstraling











Toegang  
tot  
verdieping en  
souterrain





# 1e Verdieping

De eigenaren hebben er bewust voor gekozen om diverse retro-elementen te behouden, die goed passen bij hun interieur. Voorbeelden op deze verdieping zijn de houten plafonds, parketvloeren en de badkamer. Zelf hebben ze nieuwe elementen toegevoegd, in een retro stijl. Zo is er een smaakvol geheel ontstaan. Aan de voorzijde zijn de twee grootste slaapkamers, in gebruik als master bedroom en logeerkamer/ hobbyruimte. Ook in de slaapkamer aan de achterzijde, met twee ramen in de zijgevel, is kleurrijk bloembehang aangebracht. De badkamer heeft inmiddels een respectabele leeft behaald, maar biedt nog altijd het benodigde comfort. U heeft de beschikking over een ligbad, separate douche, tweede toilet en een wastafel.

# 2e Verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de verrassend ruime tweede verdieping, met een in 2022 vernieuwd dak voorzien van uitstekende isolatie. Er zijn twee kamers gecreëerd, beiden met een groot dakraam aan de voorzijde en bij de trap ziet u een dakkapel die voor veel licht en ruimte zorgt. De oude dakbalken zijn behouden, wat zorgt voor kamers met sfeer en in de schuine van het dak, achter de schuifdeuren, is bergruimte gemaakt. Het is mogelijk om een overloop/ portaal te realiseren, waardoor er twee separate kamers ontstaan.



Ruime  
master  
bedroom









Volwaardige  
tweede  
verdieping





# Exterieur

De zeer diepe voortuin met lange oprit geeft deze woning een fraaie uitstraling. Aan de voorzijde, bij de schuifpui, is een terras gemaakt met een uitstekende zonligging. Tussen de bomen, behorende bij Brut 172, kijkt u uit over het prachtige landschap. Een van de voordelen van deze woning is de garage, die ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt. Wellicht werkt u vanuit huis of bent u op zoek naar een hobbyruimte, atelier of klusruimte aan huis. Op de lange oprit is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en aan het einde van de oprit, tussen de garage en het woonhuis, is een eigen achterom met poort. Aan de achterzijde is in het verleden een stuk tuingrond bijgekocht. Hierdoor heeft u de beschikking over een royale tuin met veel privacy en groen. Er staat een houten berging met sedumdak en aan de kant van het woonhuis nodigt een groot terras uit om buiten te zitten.



Royale tuin  
met veel  
privacy



# Bijzonderheden

- Bestemming wonen-1. Er mag in totaal nog max. 70 m² aan bijgebouwen (incl. garage en tuinberging) gerealiseerd worden;
- Mogelijkheid voor aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg;
- Grondige verbouwing uitgevoerd in 2022;
- Vloer-, muur- en dakisolatie en 10 zonnepanelen;
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming via een HR ketel en een pelletkachel;
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken;
- Garage met lange oprit voor meerdere auto's
- Energielabel C.

Landelijk  
uitzicht

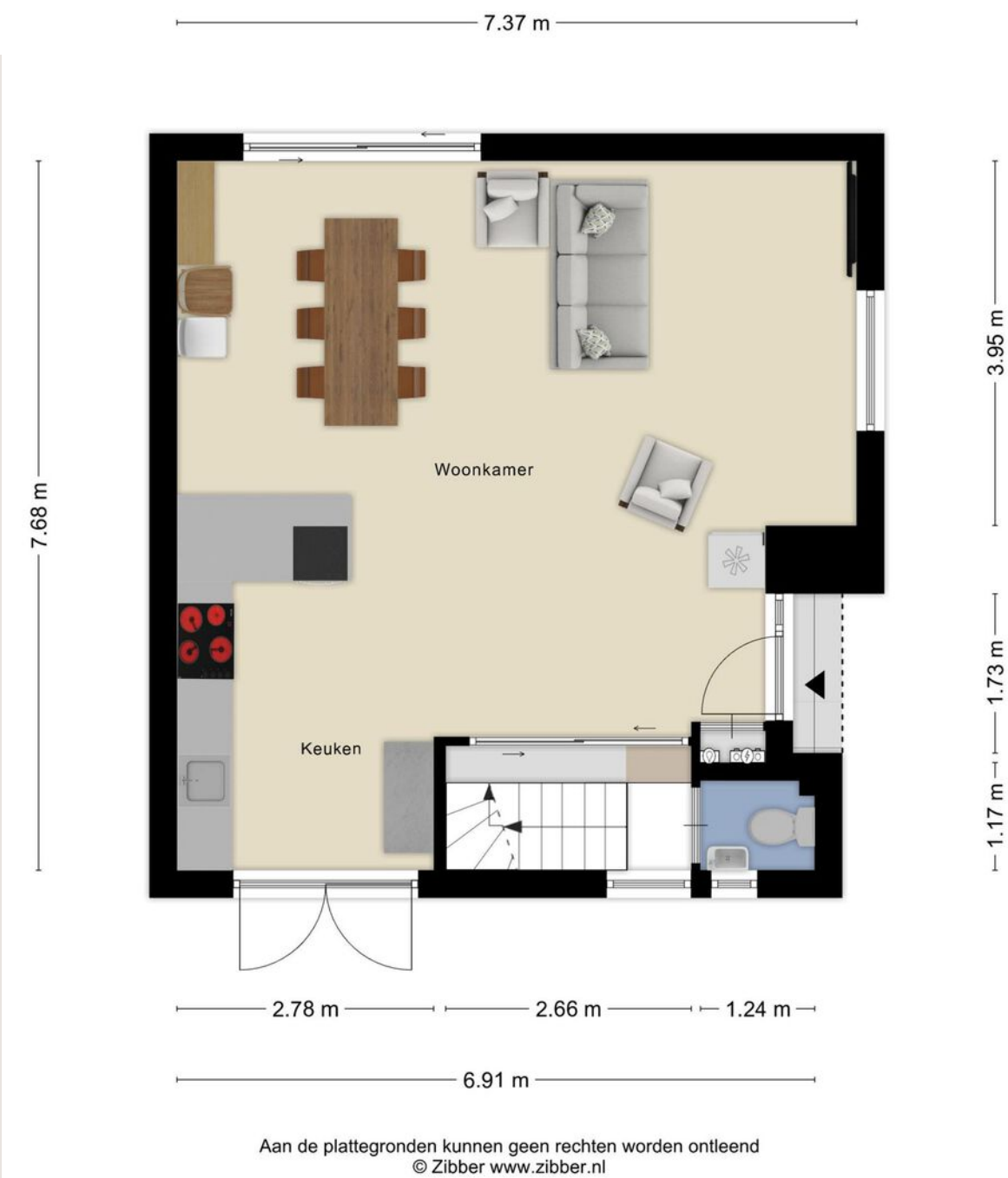








# Begane grond

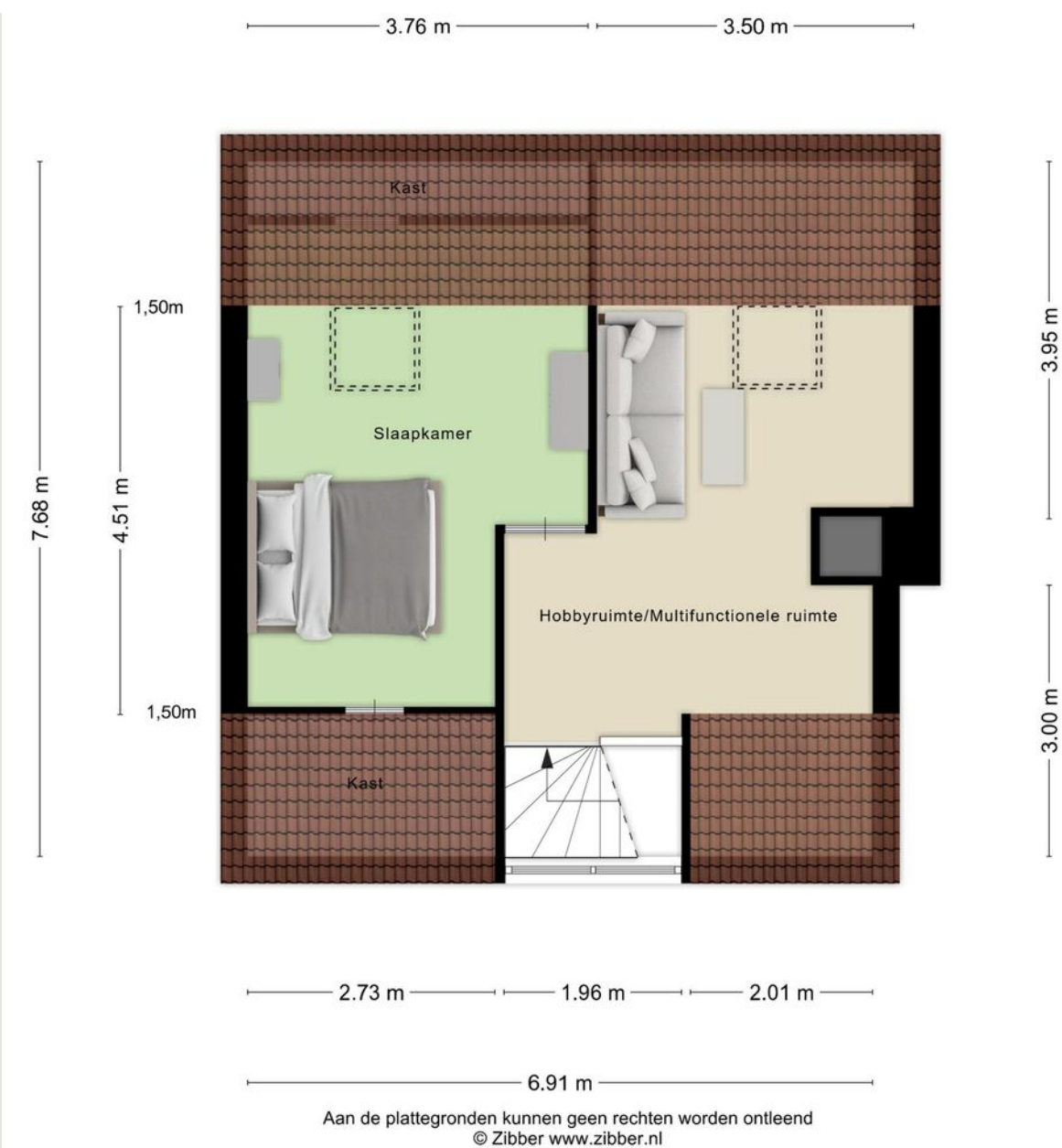


# Eerste verdieping





# Tweede verdieping

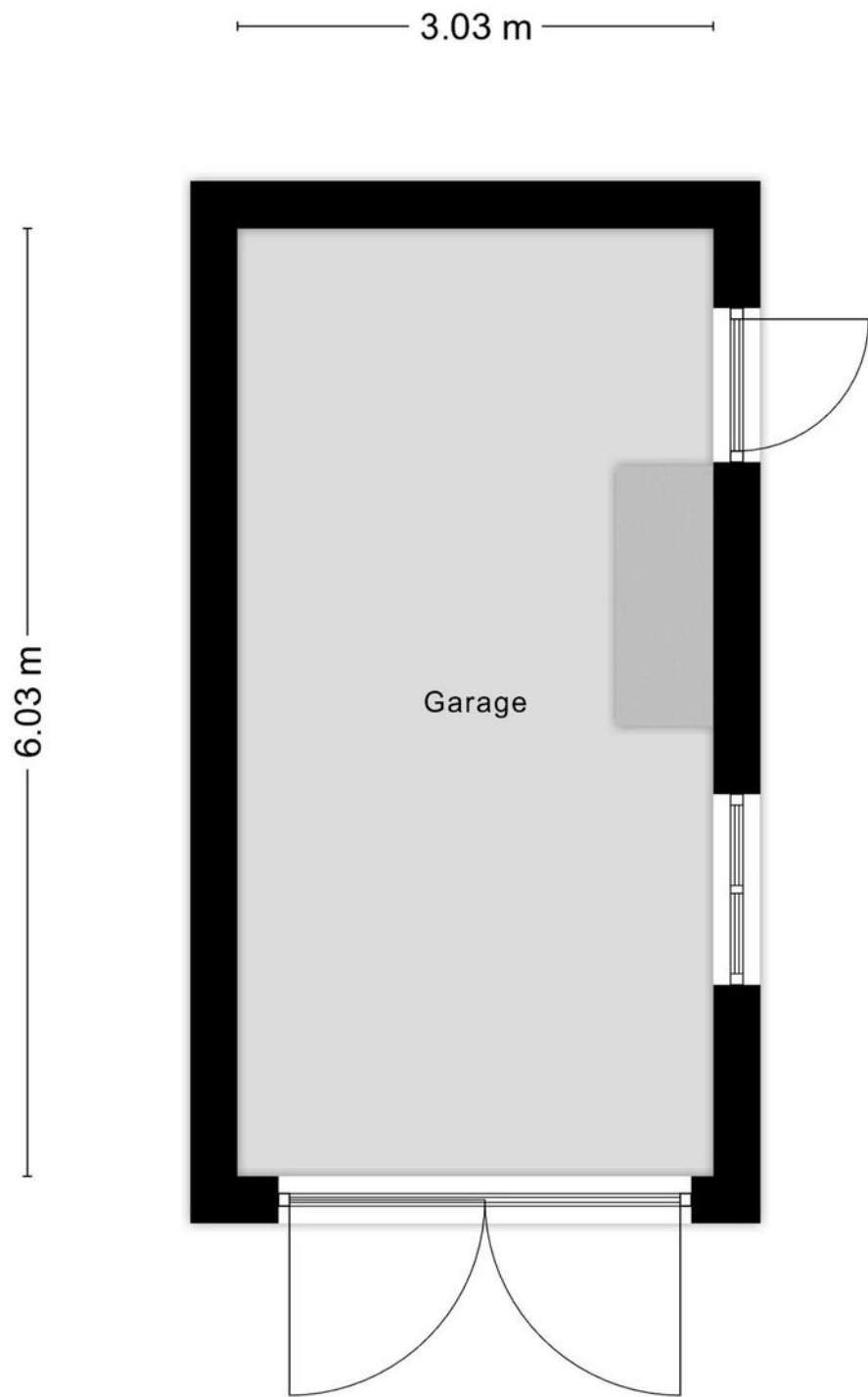


# Souterrain



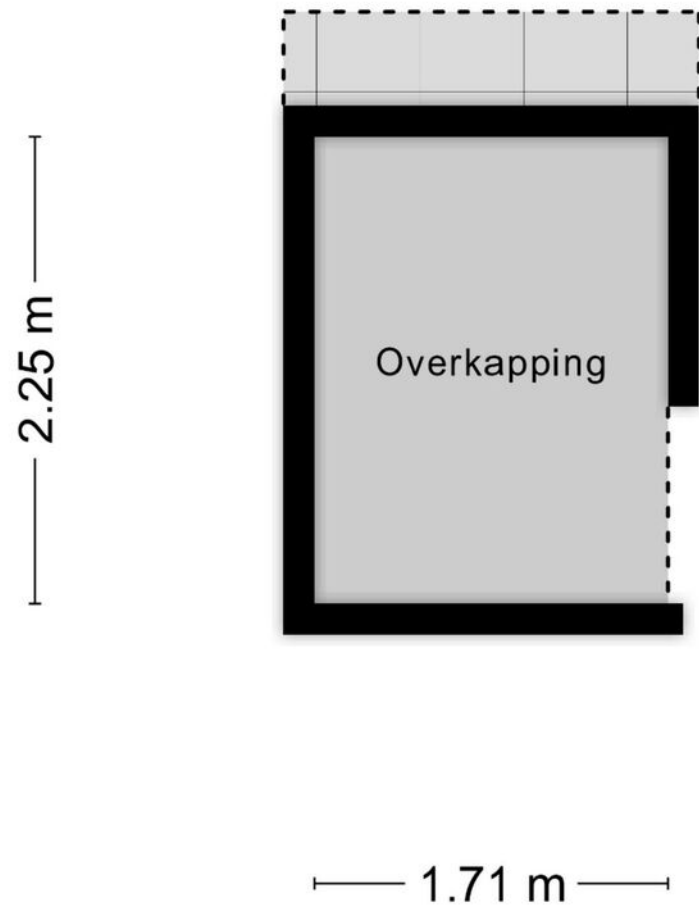


# Garage



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

# Overkapping



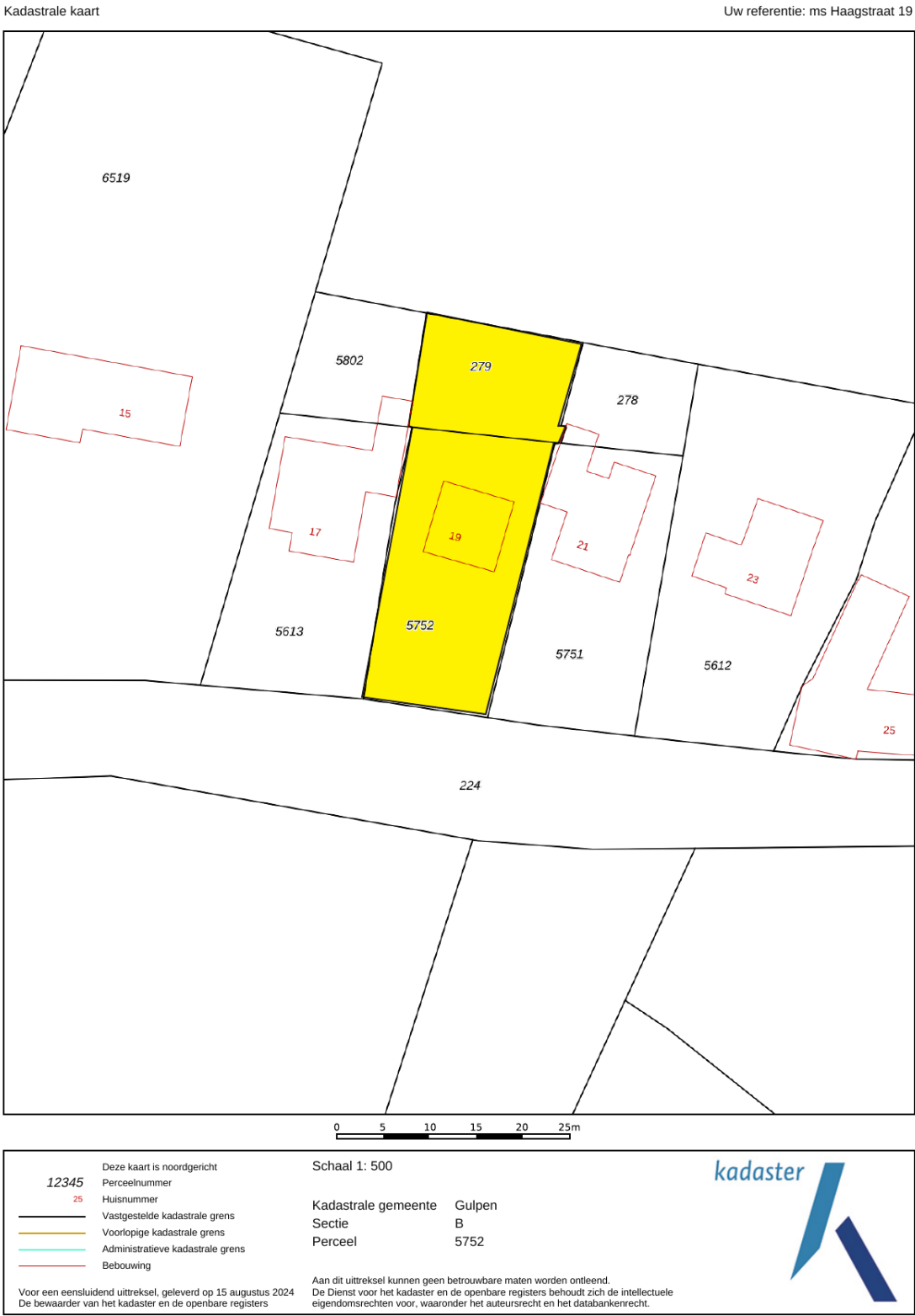
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Begane grond met tuin

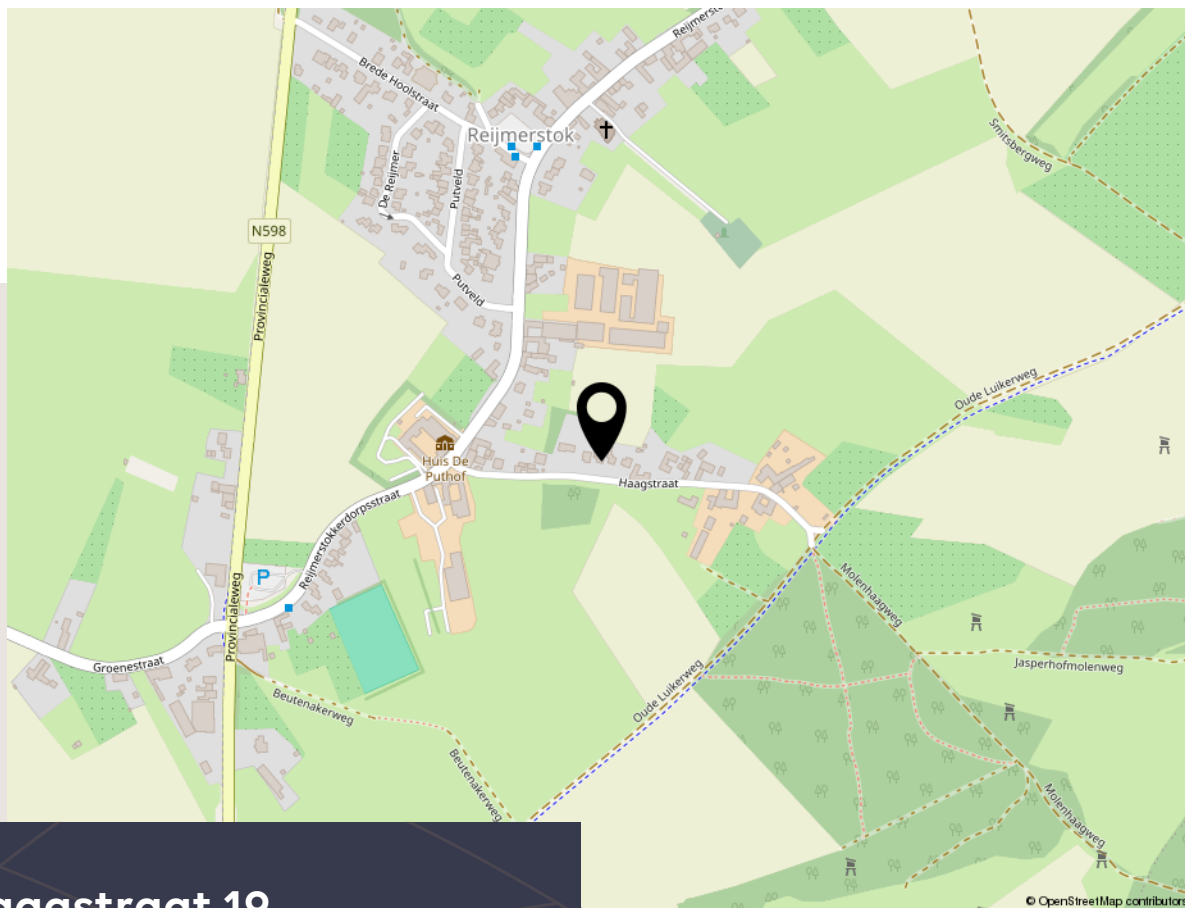


# Kadastrale kaart

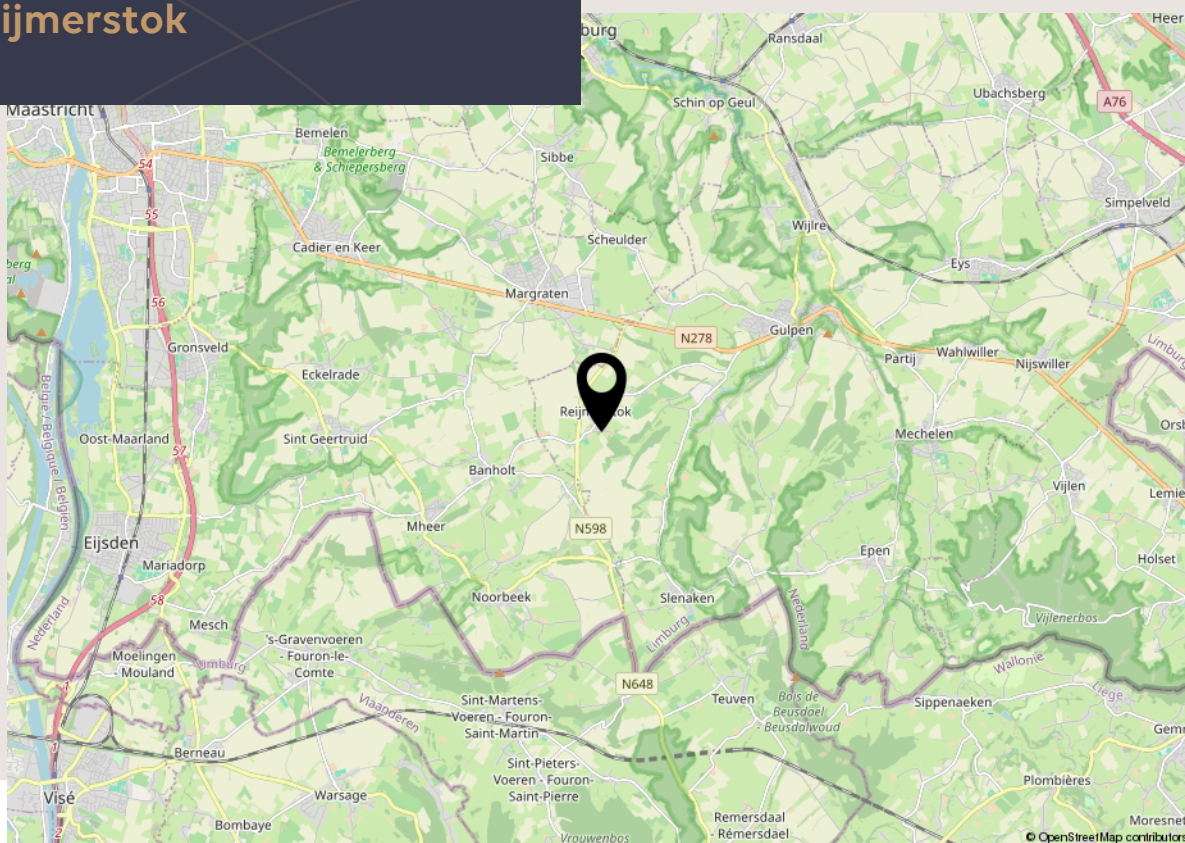




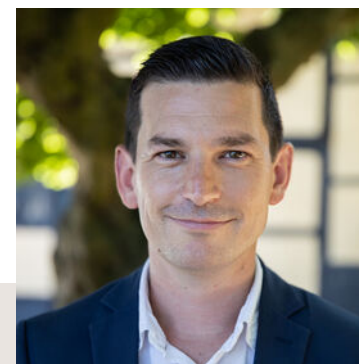
# Locatie op de kaart



Haagstraat 19  
Reijmerstok



# Ontmoet ons team

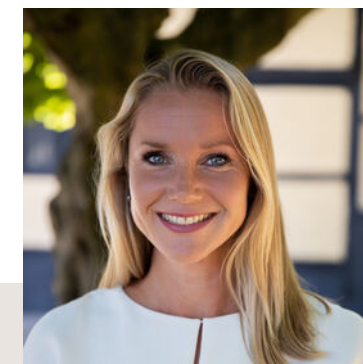


**Jarco Meertens**

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.

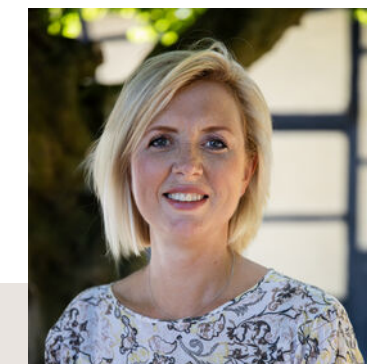


**Jessica Klement**

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 vak kennis, 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.

**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



Deze woning online bekijken?  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)



# 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 waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



**BOON**  
heuvelland makelaars

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