

Verrassend
ruim
woonhuis



Op ruim perceel gelegen woonhuis met
o.a. 4 slaapkamers, riante tuinkamer,
grote garage en ingebouwd zwembad.

Marchierstraat 17

Wijlre



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

141 m²

Perceeloppervlakte

1077 m² (incl. opp. huisnr 19)

Inhoud

773 m³

Bouwjaar

1850

Aantal kamers

5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel

C

Ligging

centraal gelegen

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



Ligging

Wat je aan de voorzijde niet ziet, zijn de ruimte van het woonhuis en het uitzicht aan de achterzijde. Zo kijk je richting het bekende gebouw van de Brand bierbrouwerij en het achterliggende Heuvellandschap bij kasteel Wijlre, de Keutenberg en de Dolsberg. Wijlre is overigens een dorp met goede voorzieningen. Iets verder in de straat is een supermarkt en verder zijn er een bakker, een fruit-/groentewinkel, bloemist, cafetaria en enkele andere horecagelegenheden. Een basisschool is er ook, net als sportverenigingen en een goede busverbinding met Gulpen, Valkenburg en Heerlen.

Omschrijving

Oud inwoners van Wijlre kennen dit pand in Wijlre nog als de winkel van Scheepers-Kuipers, waar je terecht kon voor zuivel- en kruidenierswaren. In 1999 is het pand verbouwd tot twee woningen met huisnummer 17 en 19. Nu krijg je de kans om de nieuwe eigenaar te worden van het woonhuis op nummer 17, met een circa 69 m² grote garage en een grote tuin. En niet zomaar een tuin, maar een tuin met een ingebouwd zwembad en een overdekt terras. De garage is de perfecte plek voor de auto-/motorliefhebber, hobbyist en voor een ondernemer. Over ondernemen gesproken, de bestemming van het pand maakt het mogelijk om een B&B aan huis te starten. En je krijgt als koper de mogelijkheid om het andere huis, op nummer 19, in verhuurde staat te kopen. Dit is een niet te missen kans!



Ruim woonhuis
met
uitzicht aan
achterzijde

Begane grond

Het woonhuis heeft een robuuste uitstraling, met een plint van leisteen en een betonnen kader om de kozijnen op de begane grond. Een van deze kaders is van de overdekte entree, die toegang geeft tot een ruime ontvangsthal. Het plafond is voorzien van inbouwverlichting en sfeermaker zijn de paneeldeuren, die toegang geven tot de woonkamer, keuken, meterkast en de royale toiletruimte.

Aan de voorzijde is de ruime, lichte eetkeuken. Voor een grote eettafel is meer dan genoeg plek en de circa 4.50 meter lange wandopstelling is voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quooker en een koelkast. Naast de keuken is een portaal, van waaruit de gewelfde wijn-/provisiekelder en een berging met spoelbak te bereiken zijn. De kelder verkeert, net als het woonhuis, in een zeer goede staat. Hier bevindt zich onder andere de wasmachineaansluiting. De woonkamer is een sfeervolle leefruimte, met een klein niveauverschil en een prachtige inbouw pelletkachel. Het grootste deel van de woonkamer is ingericht als zitkamer en er is een fijne werkplek gecreëerd, bij de schuifpui naar de tuinkamer. Dit is een fantastische verblijfsruimte, met een dubbele glazen schuifwand aan de tuinzijde en een houten vloer. Een groot deel van het jaar wordt de tuinkamer als woonkamer gebruikt, met prachtig uitzicht naar de tuin.



Sfeervolle
leefruimte





Ruime eetkeuken





Riante
tuinkamer
met
schuifwand



1e verdieping

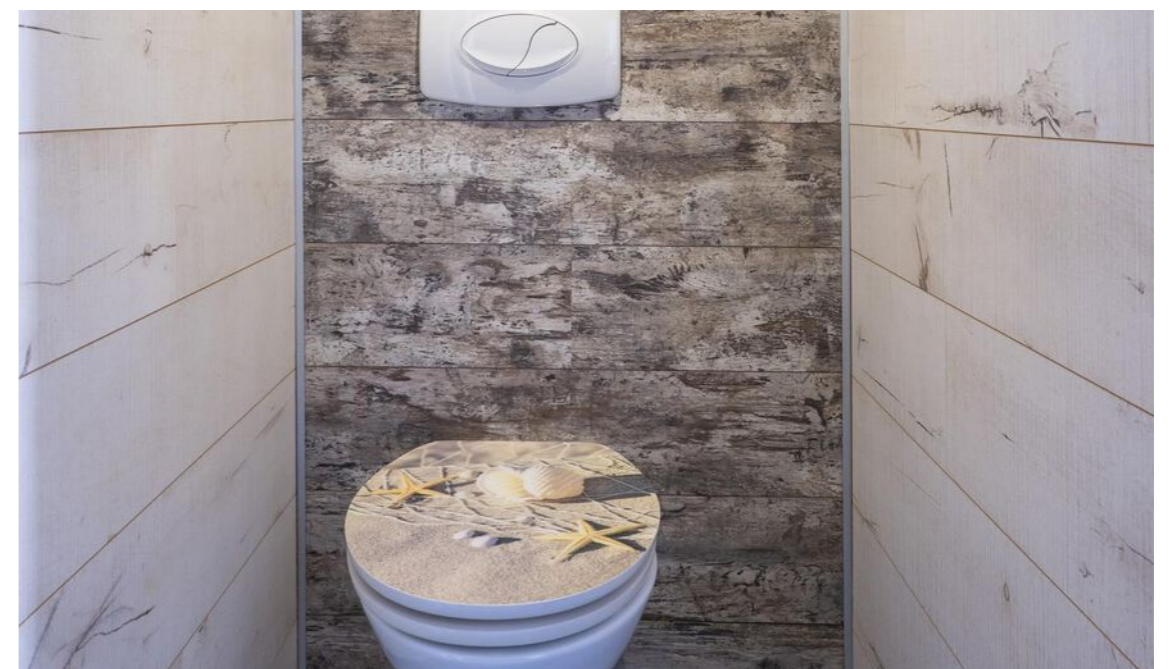
De overloop, over de hele breedte van het huis, vormt het hart van de eerste verdieping. Vanaf hier is er toegang tot maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers met prachtig uitzicht naar de tuin. Aan de voorzijde zijn de andere 2 slaapkamers gesitueerd. Zo is er genoeg ruimte voor een gezin, om vanuit huis te werken en voor het creëren van een kledruimte. De toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en de badkamer biedt ruimte aan een ligbad/douche, een wastafelmeubel en een spiegelkast. Wilt u een grotere badkamer, dan is uitbreiding mogelijk richting de slaapkamer aan de voorzijde.

Zolder

Achter een van de deuren op de overloop is een vaste trap naar de enorme bergzolder, met een hoge nok en de houten dakconstructie in vol ornaat. Het is mogelijk om hier extra slaapkamers, een badkamer, werkkamer, atelier of een in pandig gastenverblijf te realiseren. Aan ruimte geen gebrek!



Ruime
slaapkamers
op de eerste
verdieping



Exterieur

Garage:

Naast huisnummer 19 staat een circa 69 m² grote garage/berging met een brede sectionaalpoort en een opvallend, hoog lessenaarsdak. De garage heeft een geïsoleerd plafond, betonvloer, smeerput, een laadpaal voor de elektrische rijder en een garagepoort aan de achterzijde. Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein.

Tuin:

Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot de achtertuin, met een ingebouwd achthoekig zwembad als blikvanger. Rondom het zwembad is genoeg ruimte om in de zon te zitten of liggen. Het overdekte terras met buitenkeuken nodigt uit om van het buitenleven te genieten.

Het tweede deel van de tuin, met een groot gazon, is gebruikt voor het plaatsen van maar liefst 48 zonnepanelen, deels bevestigd aan een muur of erfafscheiding. Het uitzicht is fraai, naar het bekende gebouw van de bierbrouwerij en het achterliggende Heuvelland.



Ingebouwd
zwembad met
buitenkeuken

Bijzonderheden

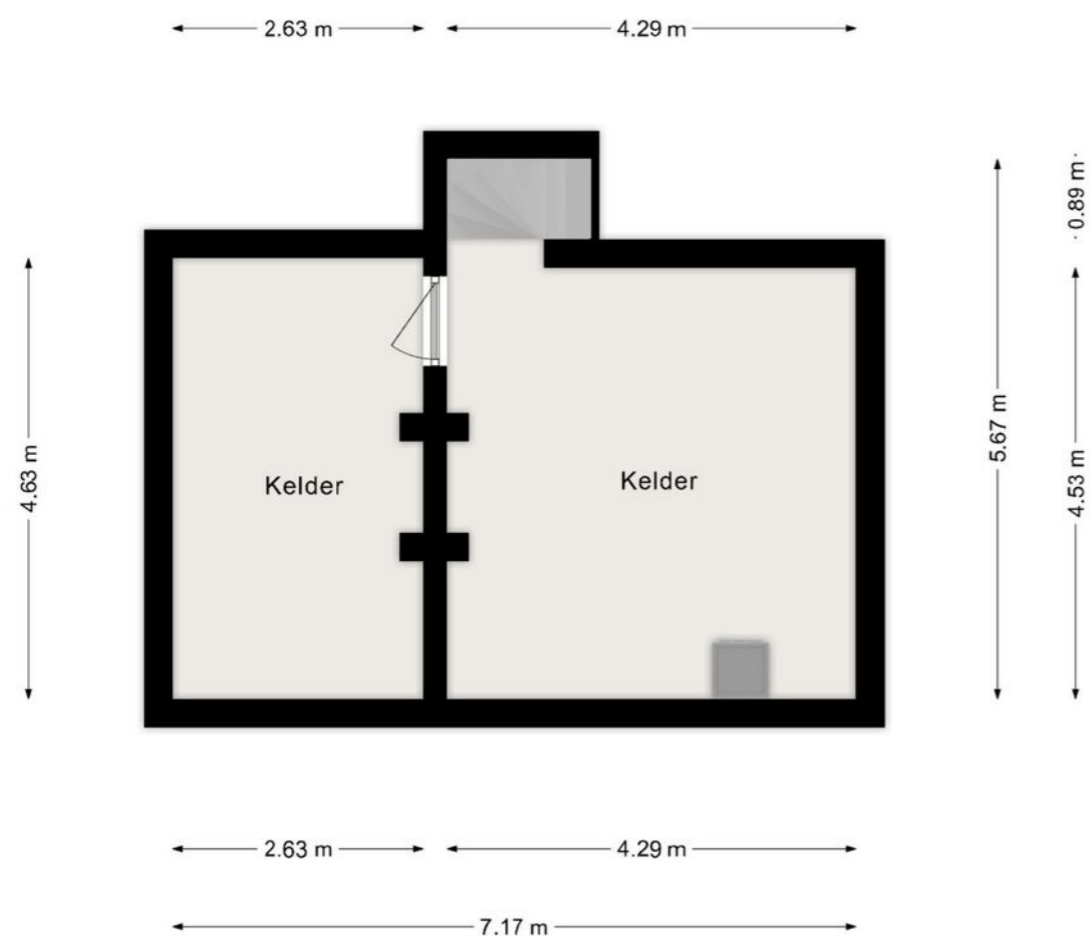
- Bestemming is "Centrum-1" en het pand is geregistreerd op de gemeentelijke lijst van 'karakteristieke gebouwen', waardoor er ook meerdere gebruiksmogelijkheden zijn;
- De naastgelegen huurwoning nr. 19 is optioneel bij te kopen met de zittende huurder en huurcontract voor onbepaalde tijd;
- Grote tuin met ingebouwd zwembad, overdekt terras en maar liefst 48 zonnepanelen;
- Pelletkachel in de woonkamer aangesloten op de HR-ketel;
- Naast 141 m² woonoppervlakte zijn er nog 87 m² overig inpandige ruimte, 35 m² gebouwgebonden buitenruimte en 70 m² externe bergruimte.



Fraai uitzicht



Kelder



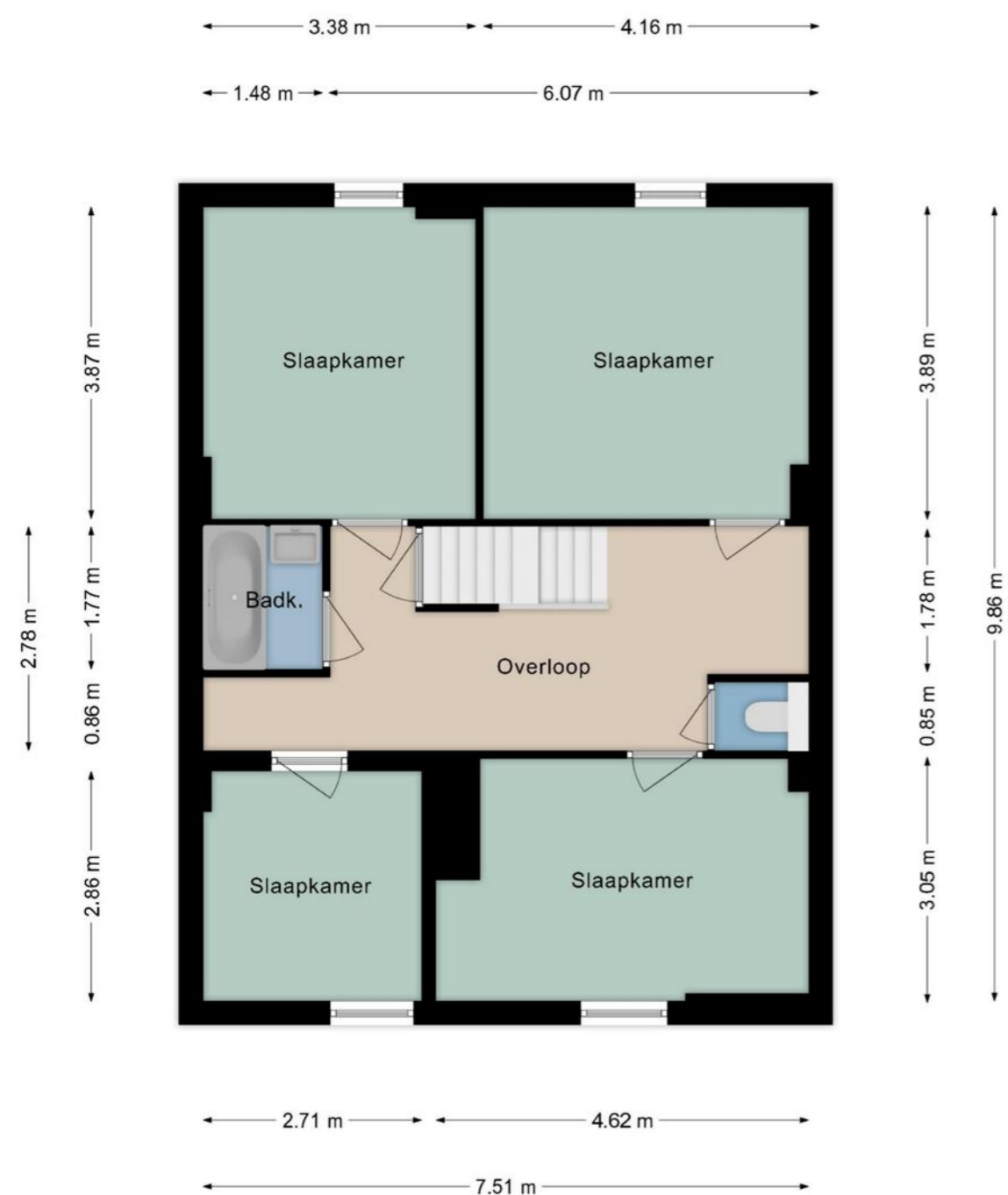
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond



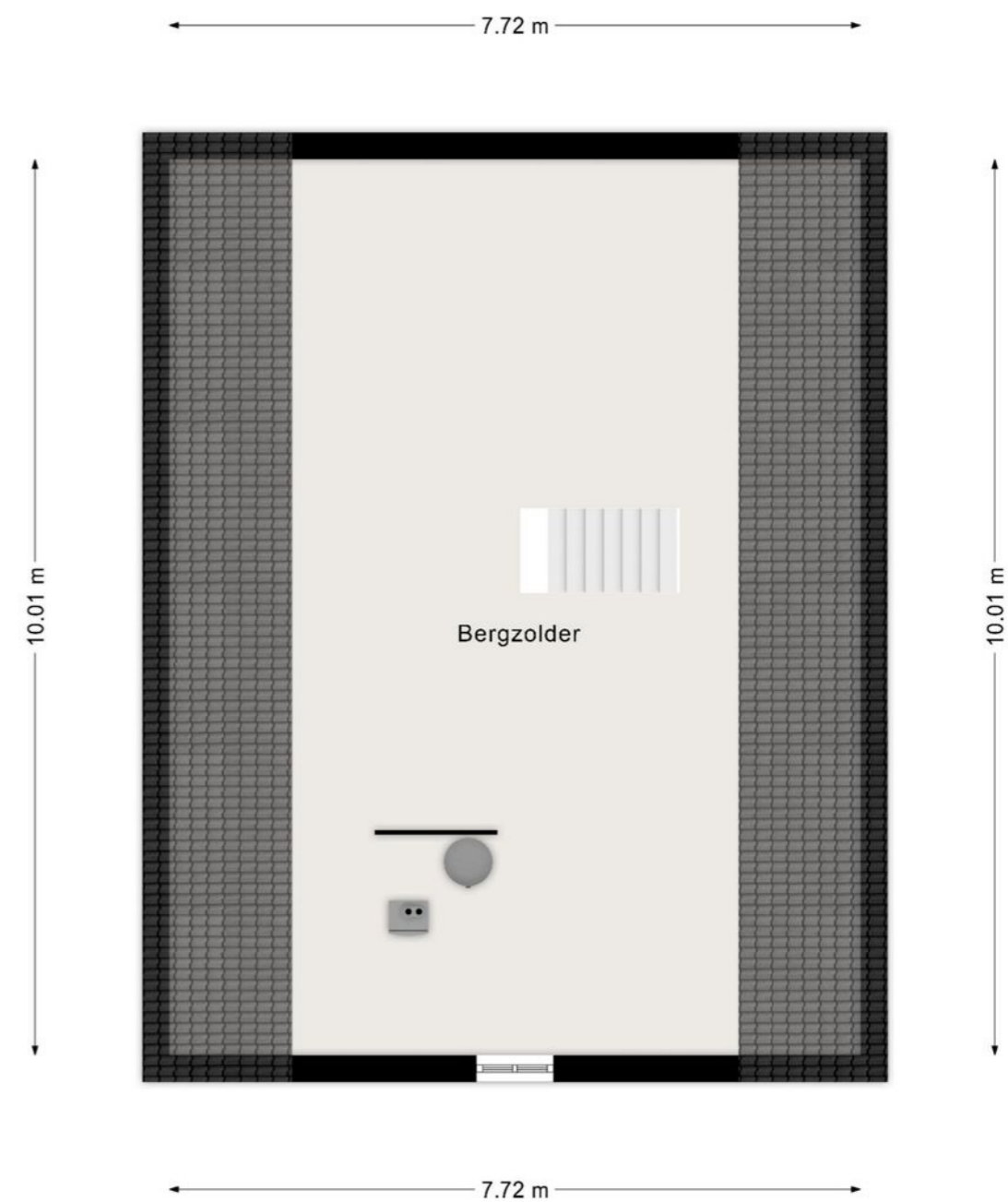
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Eerste verdieping



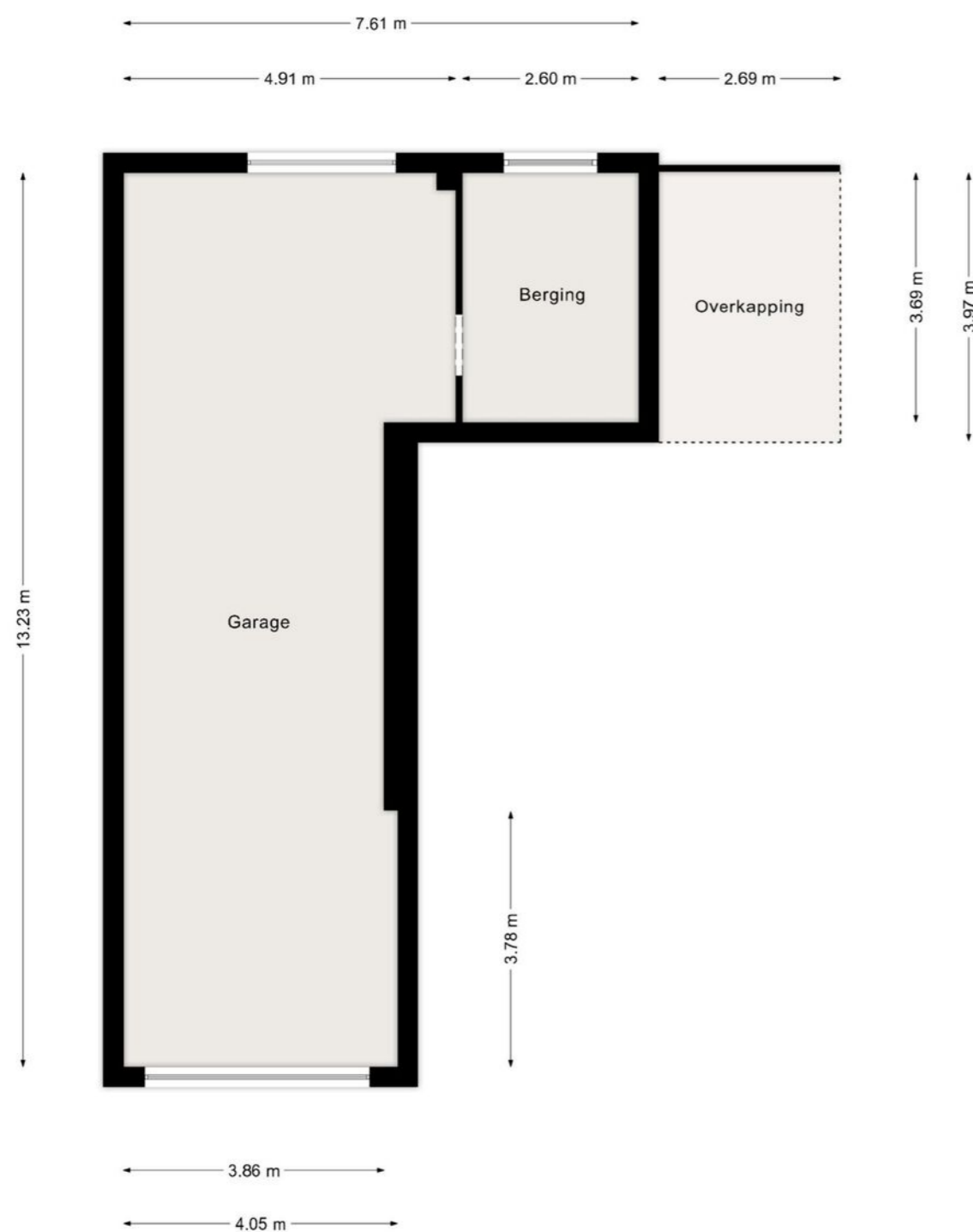
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Bergzolder



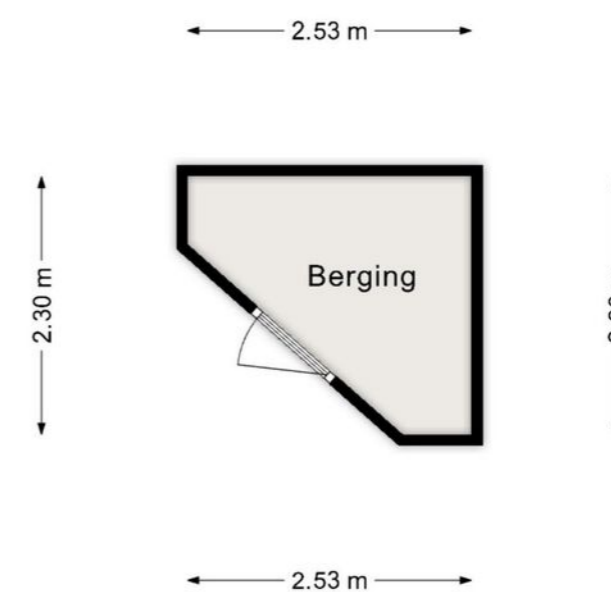
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Garage



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Berging



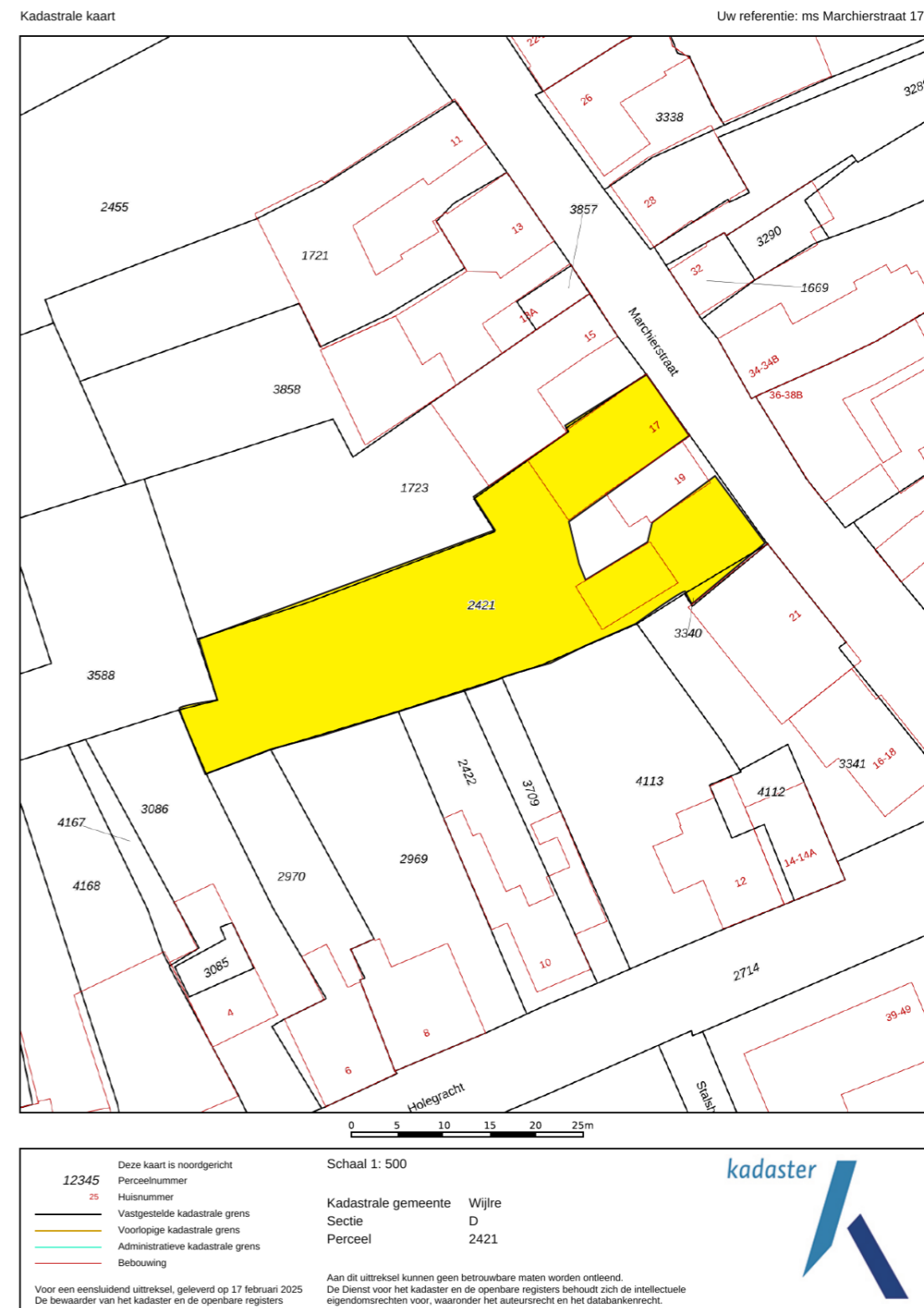
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond met tuin

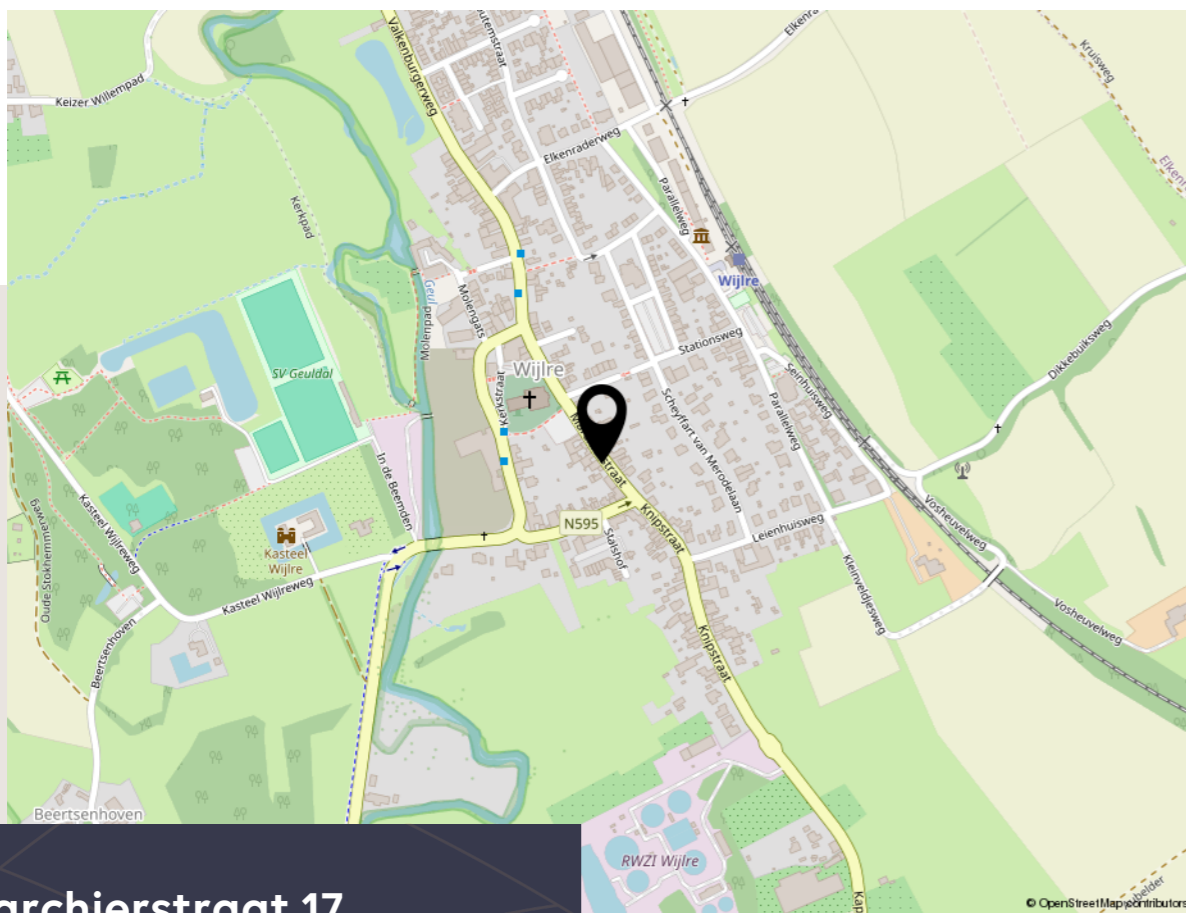


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

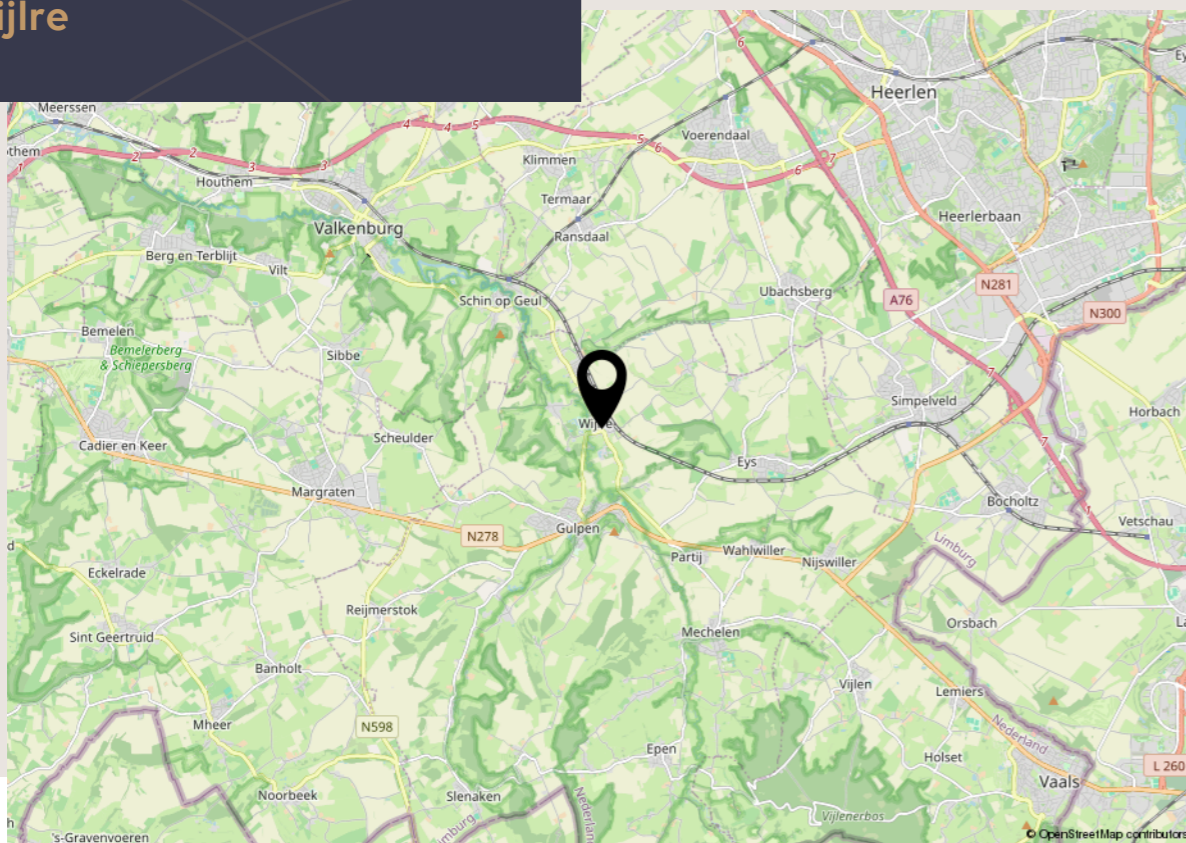
Kadastrale kaart



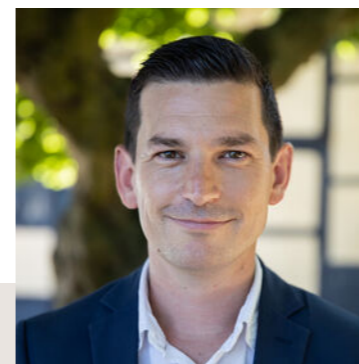
Locatie op de kaart



Marchierstraat 17
Wijre



Ontmoet ons team

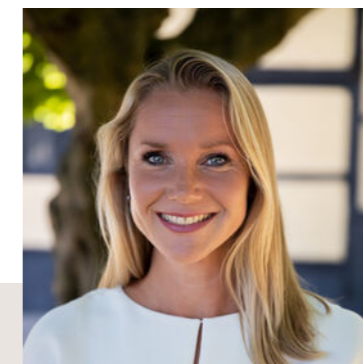


Jarco Meertens

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.

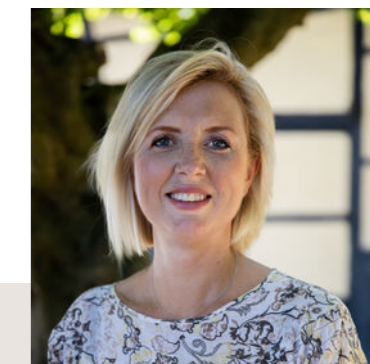


Jessica Klement

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.

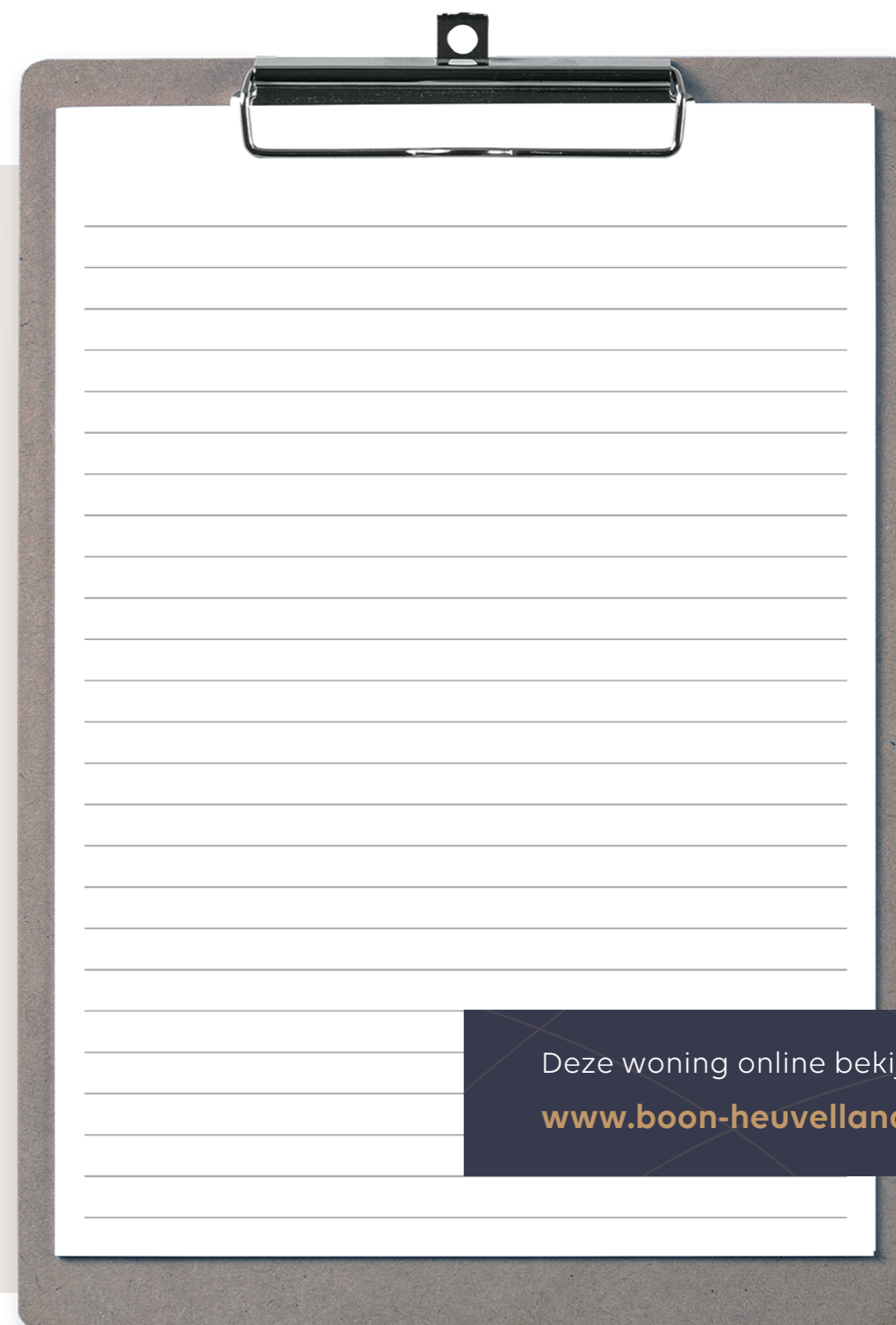
Aanvullende informatie

- 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. 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



Deze woning online bekijken?

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 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