

Karaktervol
en
verbouwd



Karaktervolle geheel verbouwde woning met eigen parkeerplaatsen, woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, badkamer en goed onderhouden tuin.

Vroelenstraat 3 A

Noorbeek



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

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte

78 m²

Perceeloppervlakte

330 m²

Inhoud

387 m³

Bouwjaar

1880

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel

C

Ligging

rustige plek in Noorbeek

Vraagprijs

€ 345.000,-- k.k.



Ligging

Noorbeek is een van de zuidelijkst gelegen plaatsen van Nederland. Het dorp met circa 1100 inwoners is bekend en geliefd vanwege de ligging in het Noordal van de Noor(beek). Het heeft een rijk verenigingsleven met prachtige tradities als het denhalen, de bronkprocessie en het koningvogelschieten. Het centrale punt in het dorp is de Pley met een echt dorpscafé, tegenover de Sint Brigidakerk. Het dorp biedt diverse toeristische accommodaties, restaurants en een culinaire verswinkel. Er zijn basis en middelbare scholen in de omgeving. Het academisch ziekenhuis (MUMC+) en de Maastricht University bevinden zich op circa 15 filevrije autominuten. De bus lijn 57 brengt u rechtstreeks naar Maastricht en Gulpen.

Omschrijving

Bent u op zoek naar een woning in het Heuvelland, met karakter en een mooie tuin? In het mooie Noorbeek, op een rustige plek in het dorp, staat deze leuke woning waarvan de oorsprong in 1880 ligt. In 1983 is de woning geheel verbouwd en sindsdien goed onderhouden. Voordat we meer vertellen over de woning zelf kunnen we aangeven dat er een parkeergelegenheid is voor maar liefst vier auto's op eigen terrein naast elkaar.

De indeling van de woning is perfect, ook voor een gezin, want er zijn drie slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping. Een zolder ontbreekt niet en de woonkamer plus eetkeuken vormen een gezellige plek in huis.

Goed om te weten is dat de naastgelegen woning op huisnummer 3, van dezelfde familie, ook te koop wordt aangeboden. Dit maakt het object aan de Vroelenstraat geschikt voor meergeneratie wonen, samenwonen met familie of vrienden, of om (deels) te verhuren.



Begane grond

Rechts van de vier parkeerplaatsen is een buitentrap die naar de voordeur van deze woning leidt. Je ziet direct dat dit een huis met karakter is, met een dorpel van hardsteen en muurankers boven de entree. In de ruime hal zijn de meterkast, de toiletruimte met fonteintje en de hardhouten trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde, met ramen aan beide zijden en een mooi uitzicht naar de tuin. Net als in de hal ligt ook hier een plavuizen vloer, die qua stijl goed past bij dit woonhuis met karakter. Boven de antieke kast hangt een Daikin airco-unit, die kan koelen en verwarmen.

Naast de trap, die naar de gewelfde kelder leidt, is een doorgang naar de eetkeuken. Dit is een gezellige plek in huis, waar je niet alleen kookt en eet maar waar bezoek ook aanschuift voor een kop koffie of thee, uiteraard met een stuk Limburgse vlaai. De keukenopstelling (2014) heeft een ingebouwde inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koelkast.

Kelder:

Voordat we naar de eerste verdieping gaan, eerst naar de kelder. En niet zomaar een kelder, maar met gewelven uit 1880. Nu is de kelder leeg, maar de ruimte is onder andere geschikt als wijnkelder en provisieruimte.



Aan voorzijde
gelegen
woonkamer



Gezellige
eetkeuken



Verdieping

Op de overloop, naast de trap, is een berging/wasruimte. En dat is handig, want zo hoeft de wasmachine en droger niet in de badkamer of keuken te staan. Verder is er plek voor de wasmanden, strijkplank en andere spullen. Ook op de overloop hangt er een Daikin airco-unit.

Er zijn drie slaapkamers op deze verdieping, waarvan twee aan de voorzijde. Deze slaapkamers zijn qua grootte identiek. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde, ook hier met een prachtige authentieke balk in het zicht en heeft een wastafelmeubel.

De laatste ruimte op deze verdieping is de badkamer, waarvan de douchebak en het toilet in 2023 zijn vernieuwd. Verder ziet u typische jaren '80 wandtegels, lichte vloertegels en een grote wastafel met meubel.

Zolder

In de nok van de woning is een ruime zolder met de opstelling van de HR-combi ketel met hoge capaciteit en met snelle beschikbaarheid van warmwater.



Hoofd-
slaapkamer
aan de
achterzijde



Exterieur

Wat deze woning bijzonder maakt is de ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. Aan de straatkant kunnen maar liefst vier (!) auto's naast elkaar staan. De voortuin is fraai aangelegd en verder heeft deze woning een ruime zijtuin met veel groen. Het fraai betegelde terras, omheind met een haag, is een heerlijke plek om buiten te zitten. Het enige wat nog ontbreekt is een erfafscheiding met de woning op huisnummer 3. Als u beide woningen koopt, dan is dit uiteraard niet noodzakelijk...



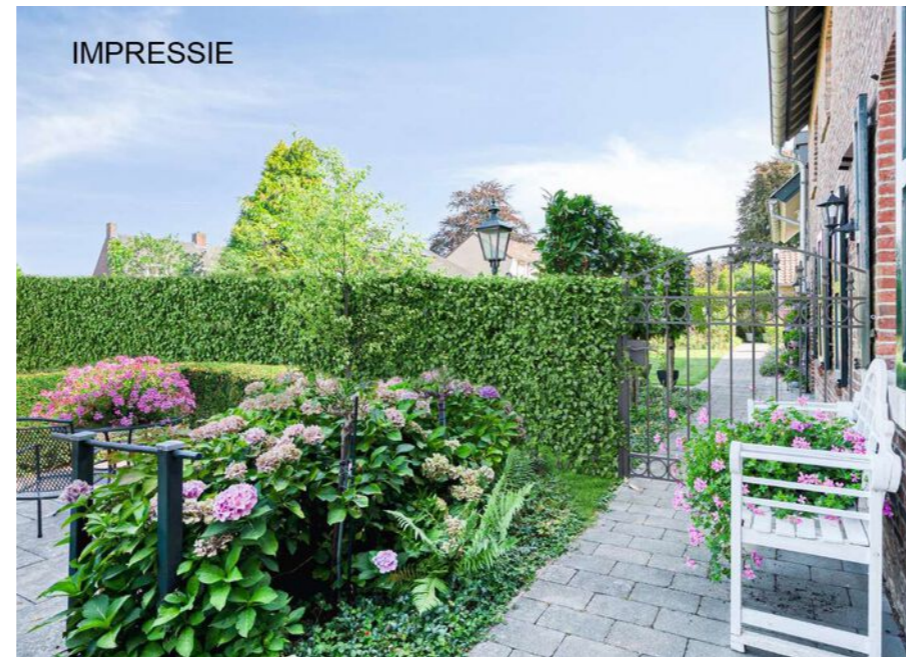
Gezellig
terras

Bijzonderheden

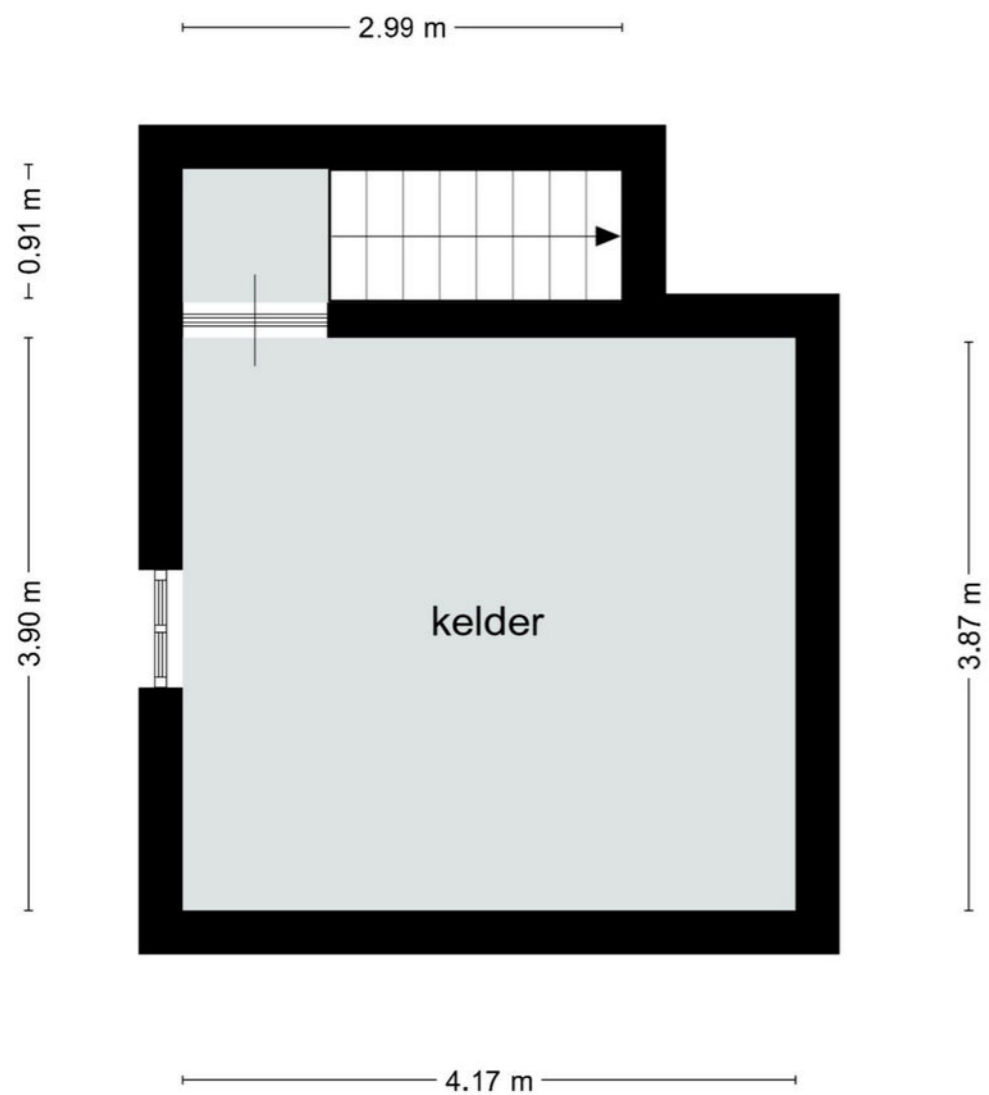
- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 4 auto's;
- Meranti kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming en warm water via HR ketel (Intergas | 2016 | eigendom);
- Twee Daikin airco-units (2016);
- 10 Zonnepanelen van 270 Wp (2020);
- Ruime zonnige tuin met veel groen;
- Mogelijkheid tot gecombineerde aankoop met huisnummer 3;
- Energielabel C.



Impressie van af te scheiden tuin

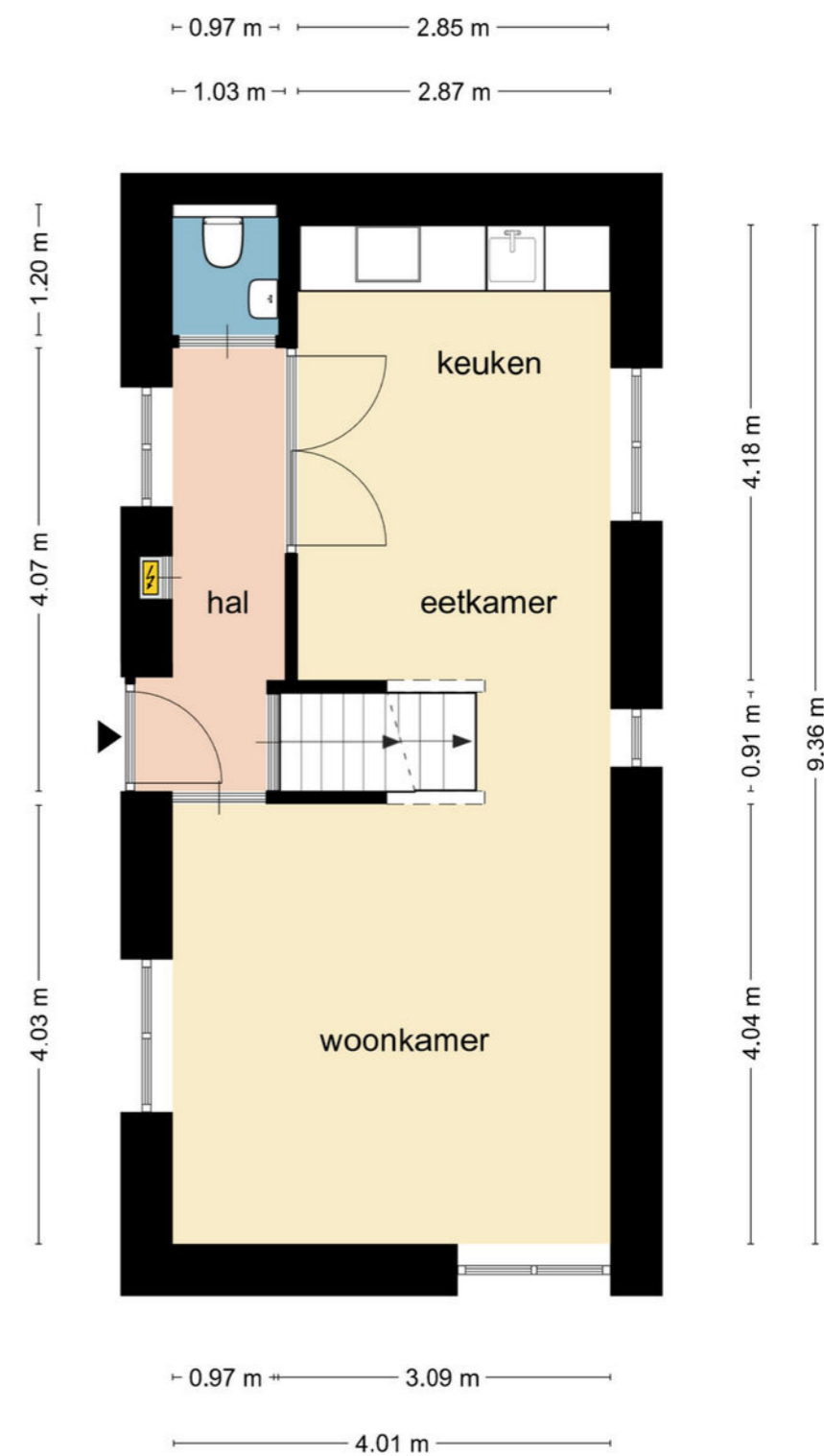


Kelder



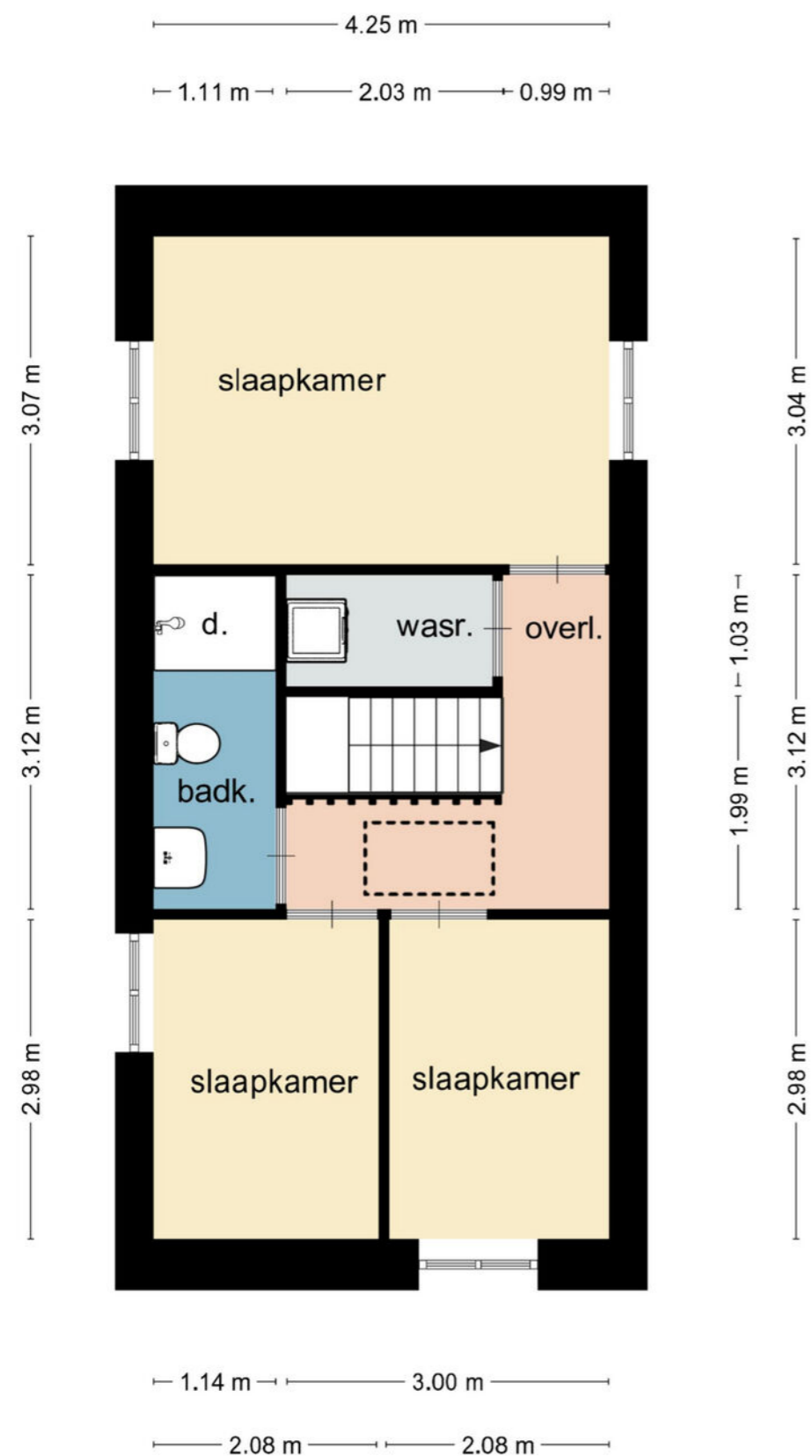
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



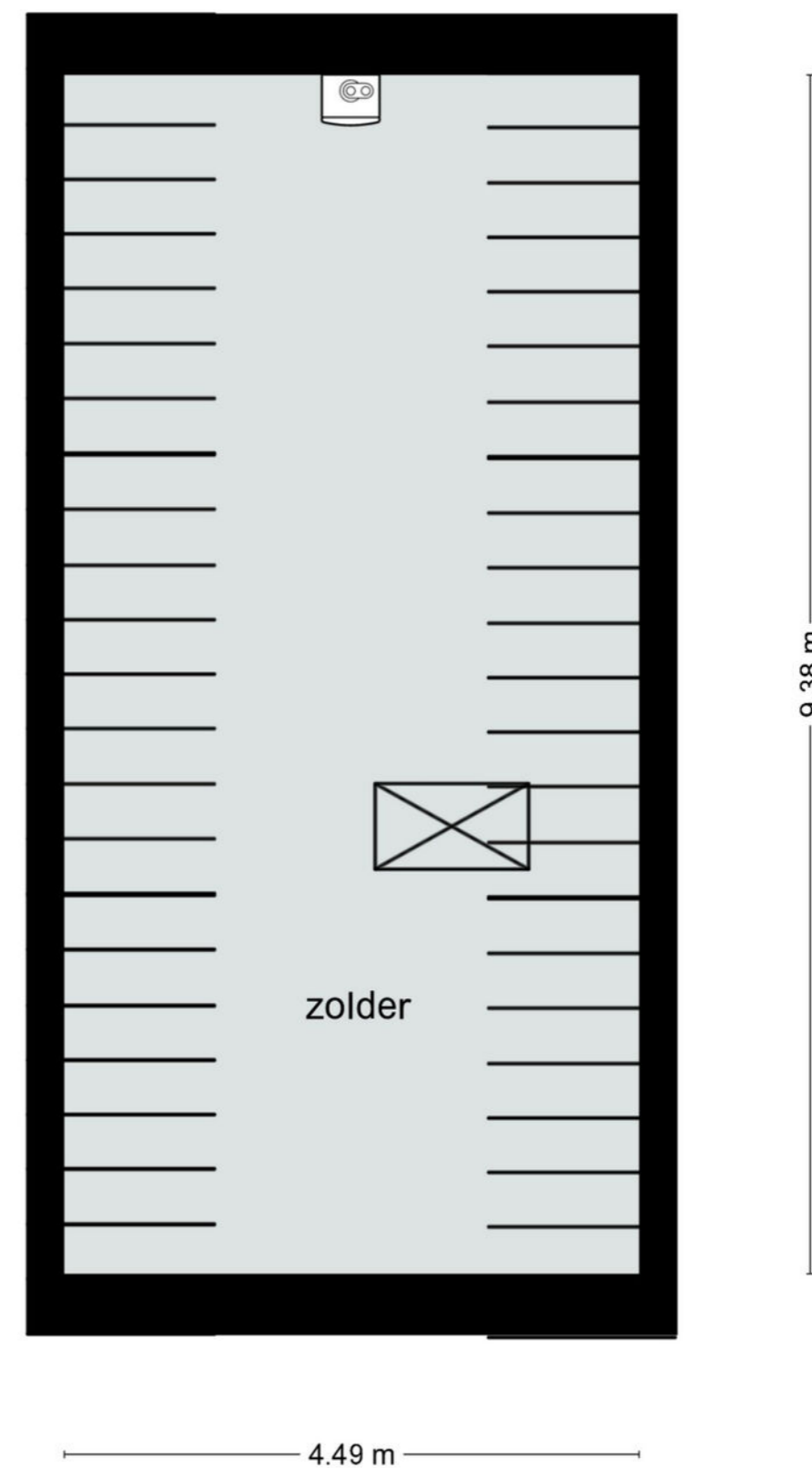
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Zolder

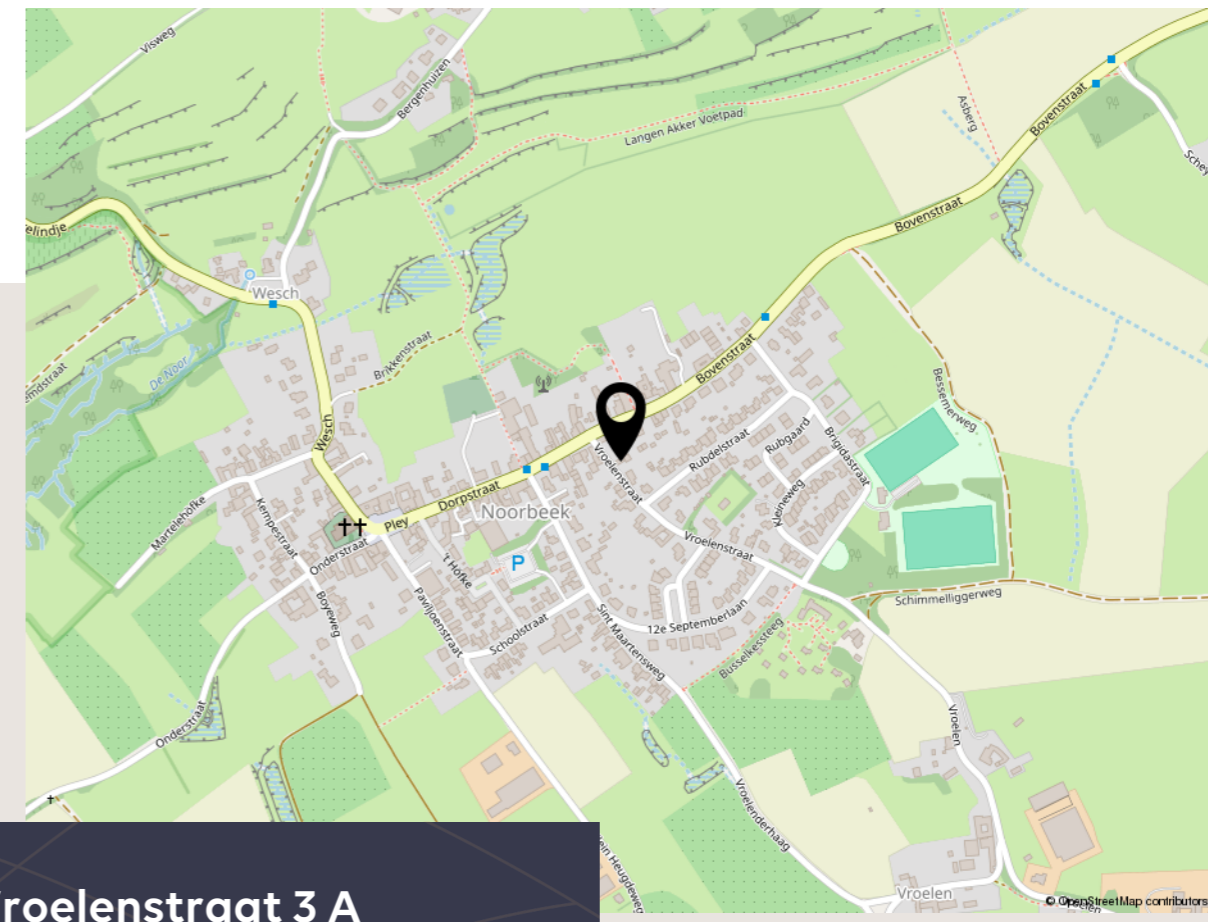


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

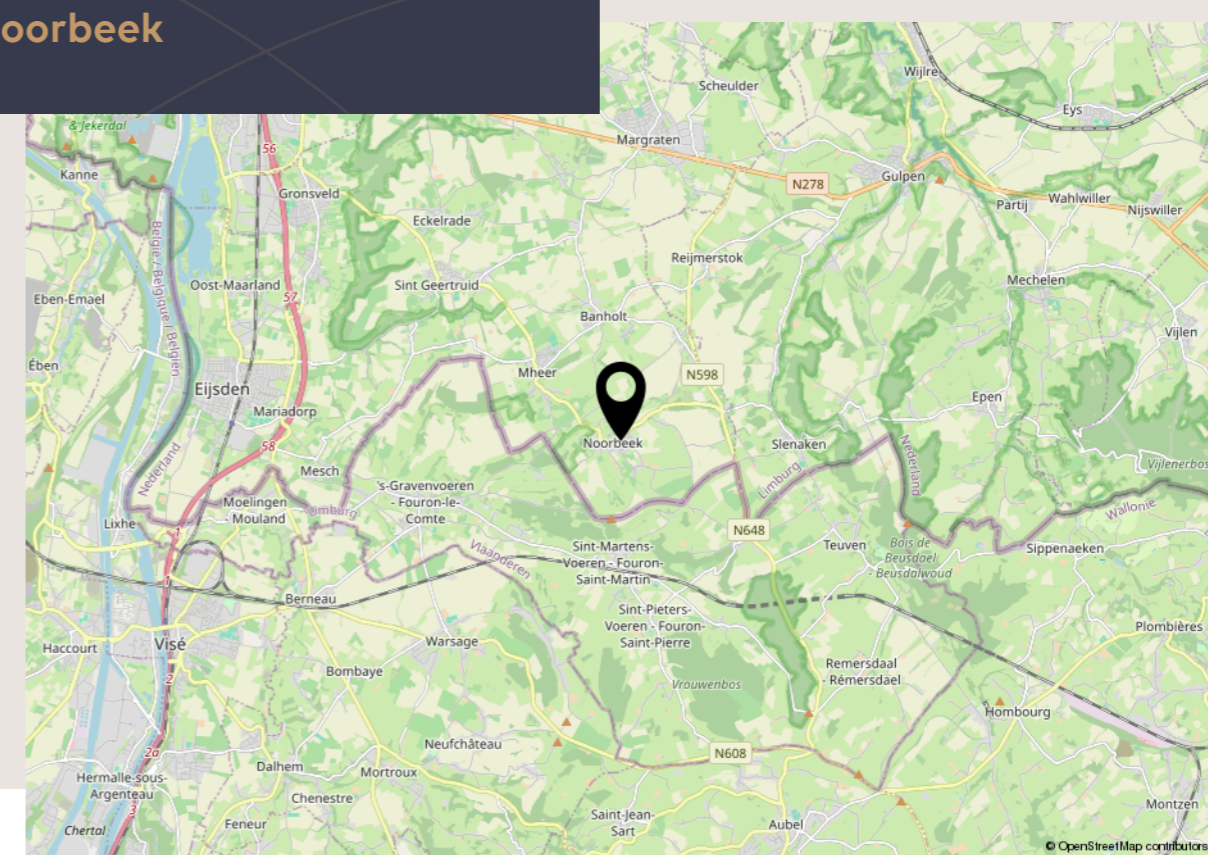
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Vroelenstraat 3 A
Noorbeek



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 Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland 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 Geschillenregeling.
- 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!

Ontmoet ons team

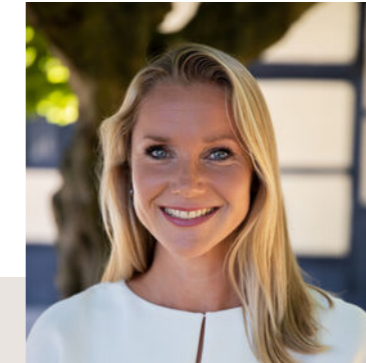


Jarco Meertens

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.

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