

Een gouden  
combinatie!



VOORMALIGE CARRE-BOERDERIJ MET  
HOOGWAARDIG GERENOVEERD  
WOONHUIS EN EEN RIANT PERCEEL

**Ransdalerstraat 81**

**Ransdaal**



**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](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  
216 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
9994 m<sup>2</sup>

Inhoud  
1263 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1932

Aantal kamers  
7 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel  
C

Ligging  
vrij uitzicht, landelijk gelegen

Vraagprijs  
€ 910.000 k.k.



Deze carréboerderij, die vroeger in gebruik is geweest als gemengd agrarisch bedrijf, is aan de voorzijde gelegen in de dorpskern van Ransdaal, maar aan de achterzijde waant men zich in het buitengebied en kijkt u alleen uit over uw eigen weide en de hoogstam fruit- en notenbomen. Niet gek met een perceel van zo'n 280 meter diep en bijna een hectare (9.994 m<sup>2</sup>) groot! Het gebouw is in diverse - met name - typisch Limburgse bouwstijlen opgetrokken. De schuur is van origine vakwerk en deels ziet men het originele leemstucwerk met vlechtwerk van wilgentwijgen en staken nog zitten. Daarnaast is de lokale Kunradersteen veelvuldig gebruikt in alle 3 de vleugels.

Via het smeedijzeren hekwerk betreedt men de binnenplaats, waar aan de linkerzijde de voormalige stal is gesitueerd, aan de rechterzijde de schuur is gelegen en de achtervleugel de woonvleugel betreft. De voorgevel van de woonvleugel is uit baksteen opgetrokken in de typische en karakteristieke stijl uit de jaren '30 van de vorige eeuw. De woonvleugel is in 2017 volledig gerenoveerd met gebruik van hoogwaardige materialen en zelfs uitgebreid met veel glas aan de achterzijde, waardoor er heel veel daglichttoetreding is en uitstekend tuin-/weidecontact. De stal en de schuur zijn thans in gebruik als bergruimte, maar kunnen vanwege de omvang en de ligging ook zeer goed dienst doen als kantoor- of praktijk-aan-huis of zelfs vakantiewoningen, B&B of een permanente woning (mits toestemming van de gemeente). Ook is de woning zeer eenvoudig geschikt te maken als een levensloopbestendige woning.



Fraaie  
binnenplaats

# Begane grond

Hal met authentieke terrazzovloer en originele bordestrap naar de 1e verdieping. Verder bevinden zich hier de volledig vernieuwde meterkast en de toegang tot de praktische bergkelder (ca. 9 m<sup>2</sup>). Aan de rechterzijde van de hal betreedt men de eetkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>) die overloopt in een aanbouw gerealiseerde woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) met eikenhouten parketvloer. Deze fraaie ruimte wordt gekenmerkt door eikenhouten parketvloer, de sfeervolle houtkachel, de hoge plafonds, de glazen pui met dubbel openslaande deuren naar het overdekte terras (ca. 24 m<sup>2</sup>). Aan de linkerzijde van de hal bevindt zich de keuken (ca. 20 m<sup>2</sup>) die deels in een aanbouw is gerealiseerd en waar ook door het grote raam aan de achterzijde veel tuincontact is. De keuken beschikt over een terrazzovloer en een ruime en luxe keukeninstallatie met een Falcon Elan fornuis voorzien van 3 ovens en inductiekookplaat en plafondafzuiging, en tevens een koelkast, vaatwasser en granieten werkblad. Via de keuken is een multifunctionele ruimte toegankelijk, die deels dienst doet als verdeelhal en deels als bijkeuken (ca. 19 m<sup>2</sup>) met keukenblokje. Toiletruimte met wandcloset en houten wastafelblad met waskom. Riante badkamer met inloopdouche, vrijstaand ligbad en retro-wastafelmeubel met waskom. Deze ruimtes zijn alle 3 voorzien van Portugese vloertegels. Via de verdeelhal is ook de stal inpandig toegankelijk. De stal (ca. 52 m<sup>2</sup>) beschikt nog over de originele spanten en het Kunradersteen in het zicht en zou hierdoor na renovatie een zeer fraaie gebruiksfunctie kunnen krijgen.

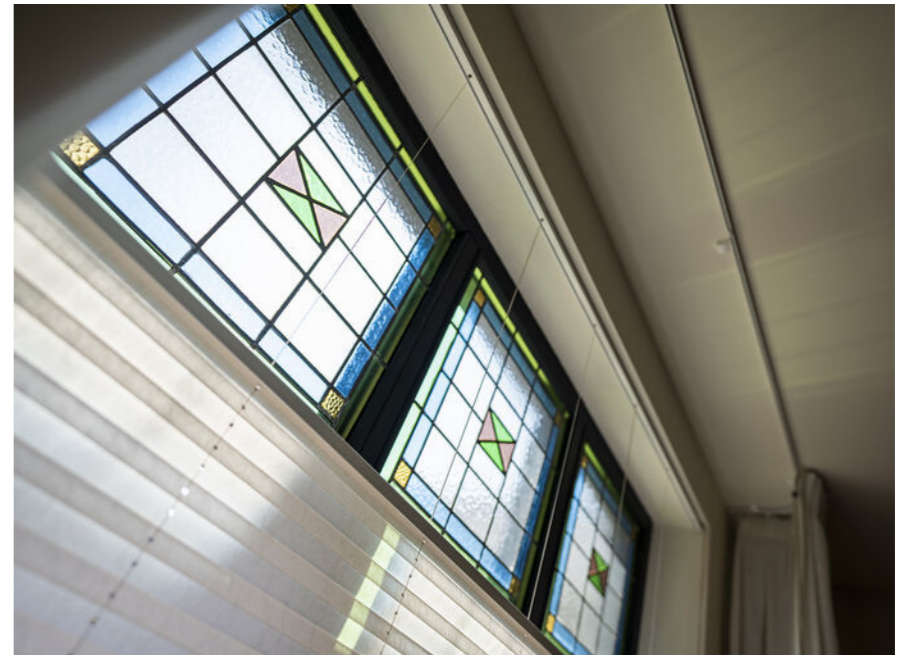


Hal met  
authentieke  
terrazzovloer



Sfeervolle woonkamer met eikenhouten vloer







Leefkeuken  
met luxe  
apparatuur





Riante badkamer





Originale  
bordestrap



# Verdieping

Overloop. Grote slaap-/werkkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>) die middels een grote schuifdeur afsluitbaar is. 2e doorloop-slaapkamer (ca. 19 m<sup>2</sup>) die ook als walk-in closet zeer goed zou kunnen functioneren. Hoofdslaapkamer (ca. 21 m<sup>2</sup>) met een drietal muurkasten en uitzicht over de huisweide. Via de hoofdslaapkamer is een 2e overloop met vide toegankelijk. Hier bevindt zich een riante toiletruimte met wandcloset, wastafel en vloer met Portugese vloertegels. De verdieping is verder volledig voorzien van een eikenhouten parketvloer.

# Zolder

Via een vaste trap is de bergzolder toegankelijk. De bergzolder beschikt over geïsoleerde dakplaten en heeft een vloeroppervlakte van 48 m<sup>2</sup>. Op zolder is eventueel gelegenheid extra (slaap)kamers te realiseren.



Slaapkamer met kastenwand



Slaap- en werkkamer



# Bijgebouwen

De schuur is toegankelijk middels een schuifbare 'barndoor' en is verdeeld in een grote ruimte en een kleinere werkplaats en tezamen 86 m<sup>2</sup> groot. Dit gebouw is oorspronkelijk opgetrokken uit Kunradersteen, bakstenen metselwerk en vakwerk. Later is de oostgevel voorzien van betonblokken. Ook hier zijn de originele spanten nog aanwezig en is het dak reeds voorzien van geïsoleerde dakplaten. Momenteel is zowel via de binnenplaats als via een aan de oostzijde gelegen oprit toegankelijk met voertuigen. Momenteel prima te gebruiken voor opslag, maar biedt potentie voor zoveel meer. Datzelfde geldt voor de eerder benoemde stal in de westvleugel.

De schuur en het woonhuis worden verbonden door een brede carport die plaats biedt voor 2 personenauto's. Onder de carport is ook een toegangsdeur naar het woonhuis.



Originele spanten

# Exterieur

Aan de straatzijde is zowel bij de binnenplaats als aan de oostzijde van de schuur een fraai op maat gemaakt hekwerk met pilaren opgetrokken uit Kunradersteen. Hierdoor is het perceel volledig afsluitbaar. Het hekwerk van de oprit is elektrisch bedienbaar. De oprit biedt toegang tot de schuur, carport, tuin/terras en de weide.

Direct achter het woonhuis bevinden zich 2 terrassen. Vandaar uit loopt de tuin reeds over in de huisweide. Op het eerste gedeelte van de weide staan diverse hoogstam fruit- en notenbomen. De weide is nagenoeg geheel omheind met diverse soorten hagen. De achterzijde van de weide grenst aan de Spoorstraat en is vanaf die zijde ook toegankelijk met tractor etc. via een afsluitbaar stalen hekwerk.



Achterzijde met  
Kunradersteen



Terras met  
fraai uitzicht



# Bijzonderheden

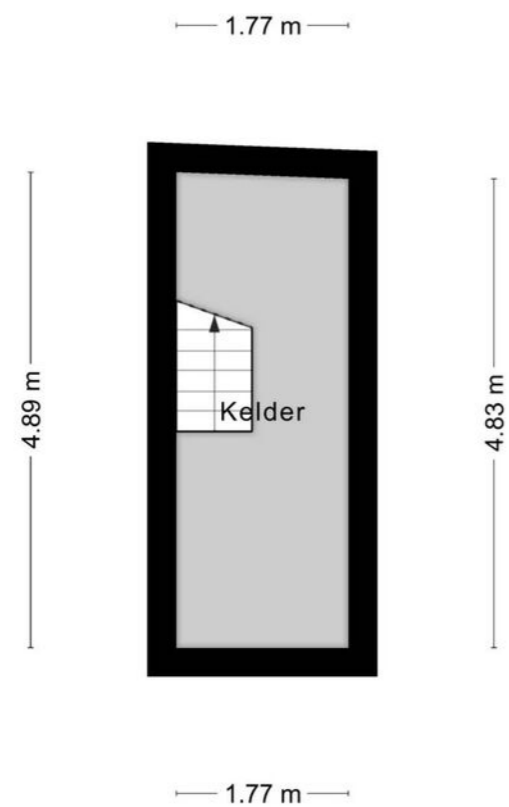
- Het object is deels gelegen in het bestemmingsplan 'Kernen Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.'. Circa de eerste 50 meter vanaf de straat heeft de bestemming 'Woongebied' en de volgende circa 30 meter hebben de bestemming 'tuin'.
- Het object beschikt over energielabel C;
- Aanvaarding: eind 2022 of zoveel eerder als mogelijk.



Huiswei met fruit- en notenbomen



# Plattegrond kelder



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

# Plattegrond begane grond



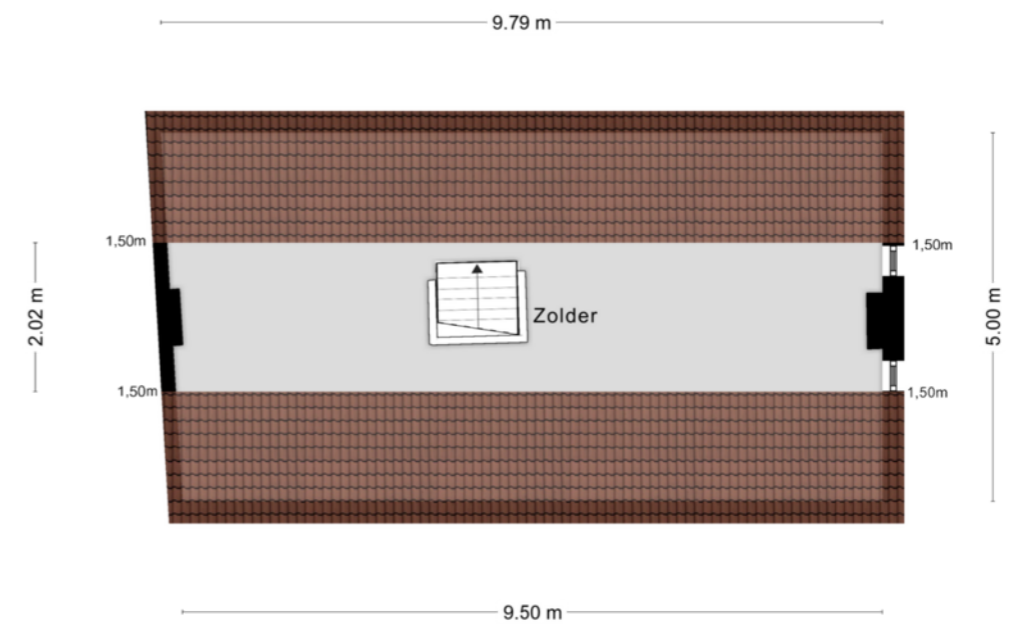
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond verdieping



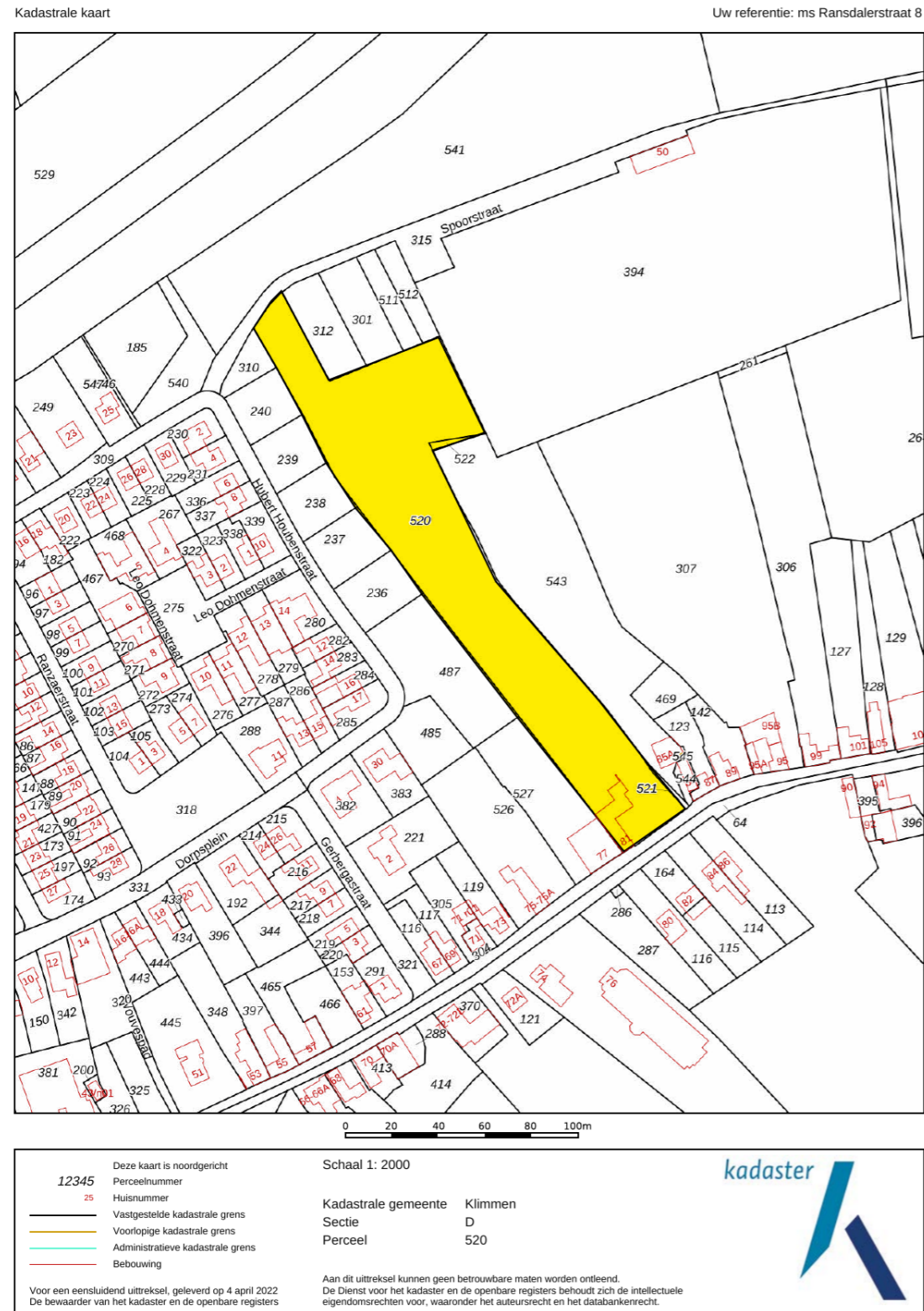
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond zolder

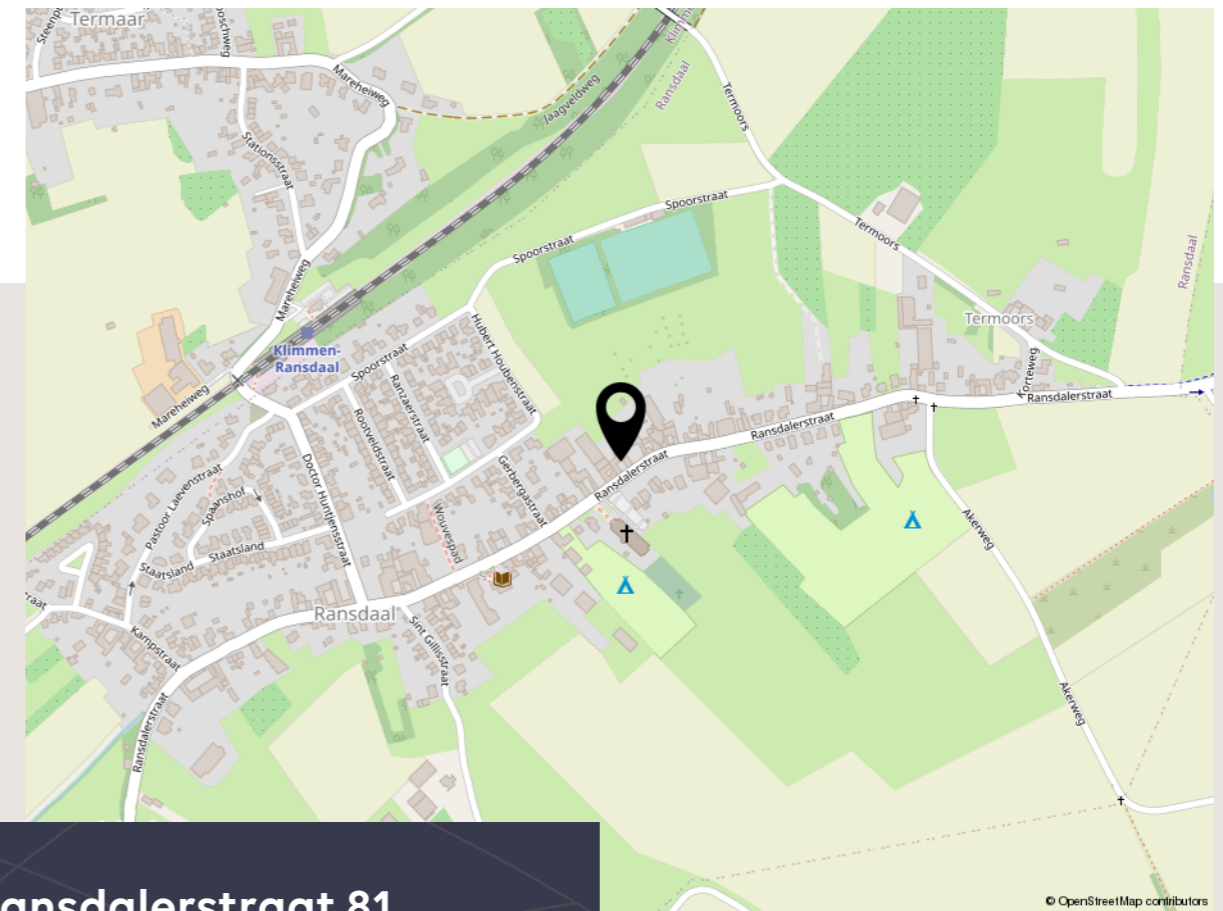


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl

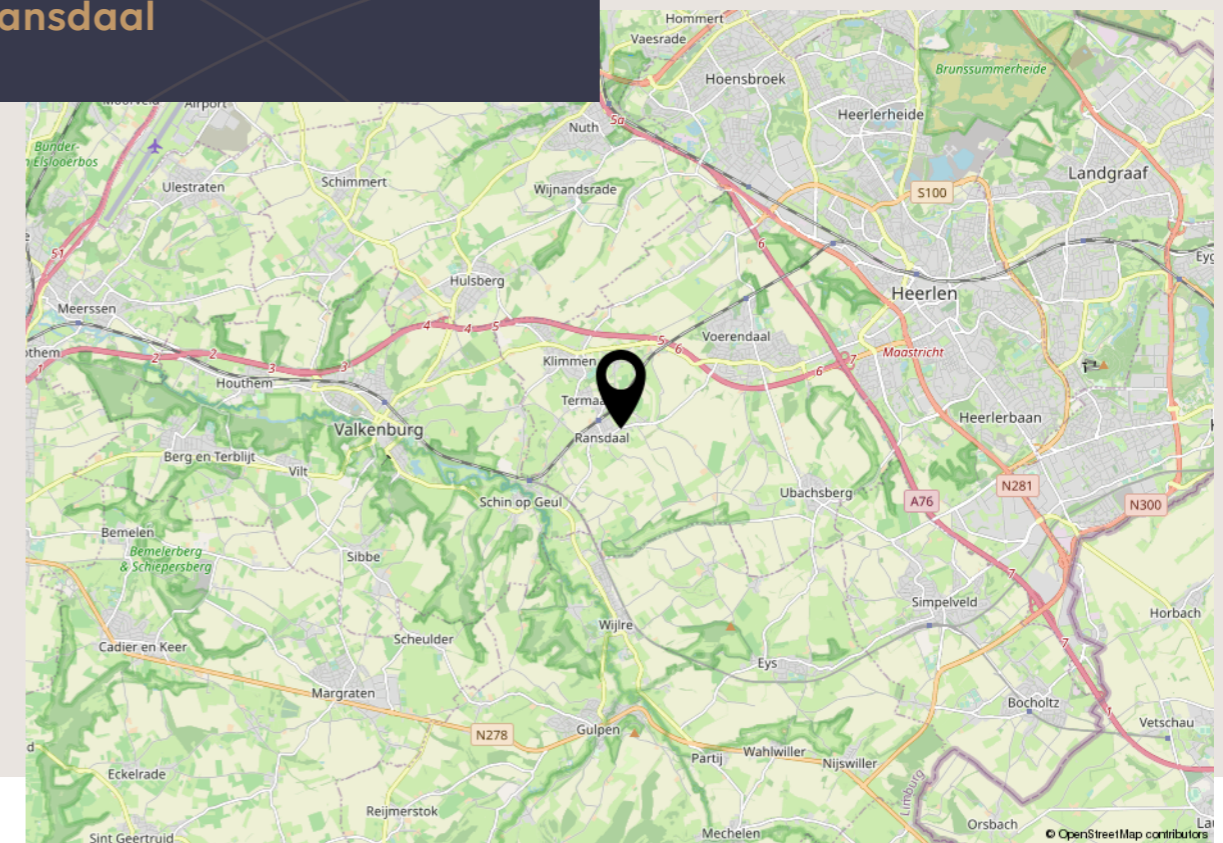
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Ransdalerstraat 81**  
Randsdaal



# 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 24 72 85 98

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. Onzekerheden worden 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!**

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](http://www.boon-heuvelland.nl)