

Wonen,  
recreatie en  
horeca in  
één



## Hoewe de Linde

Multifunctionele hoeve gelegen in het buitengebied van Vaals

Schuttebergsweg 5

Vaals



**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  
781 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
9930 m<sup>2</sup>

Inhoud  
3649 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1740

Energielabel  
F

Ligging  
rustige weg, vrij uitzicht,  
beschutte ligging, landelijk

Vraagprijs  
€ 1.400.000,-- k.k.



## Omschrijving

Wat ooit dienst deed als een boerderij en waar de sporen terug gaan tot de middeleeuwen, is deze karakteristieke hoeve nu als recreatieboerderij in gebruik en Hoeve de Linde genaamd. Het geheel beschikt over 9 woningen, waarvan 2 bedrijfswoningen, een separate horecagelegenheid met terras, parkeerterrein op eigen perceel en een huisweide. En dat alles op een perceel van bijna een hectare groot op één van de mooiste stukjes Limburg. Hier kunt u nog écht van de rust genieten en heeft u zicht op de bossen en heuvels rondom het Drielandenpunt. Het Heuvelland ten top!



# Bedrijfswoning

De bedrijfswoningen zijn luxer van aard.

**Bedrijfswoning 1** (ca. 96 m<sup>2</sup>) beschikt over een woonkamer met open keuken. De woonkamer beschikt over een aansluiting voor een houtkachel en is voorzien van een laminaatvloer. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap. De moderne badkamer is op de begane grond en is voorzien van douche, toilet en wastafel. Op de verdieping zijn nog 2 grote slaapvertrekken aanwezig.



Gezellige  
woonkamer







# Bedrijfswoning

**Bedrijfswoning 2** (ca. 96 m<sup>2</sup>) beschikt over een woonkamer met open keuken. De woonkamer beschikt over een aansluiting voor een houtkachel en is voorzien van een laminaatvloer. De keuken is voorzien van een vaatwasser, oven, gaskookplaat en afzuigkap. De moderne badkamer is op de begane grond en is voorzien van douche, toilet en wastafel. Op de verdieping zijn nog 2 grote slaapvertrekken aanwezig.



Sfeervolle  
woonkamer  
met open  
keuken







# Hoeve

De hoeve bestaat in totaal uit 9 woningen, waarvan 2 bedrijfswoningen. De keurige vakantiewoningen variëren van 2 tot 6-persoons, zijn allemaal uniek en worden gekenmerkt door hun eenvoud en puurheid. Geen gekke toeters en bellen. Zo wordt er bijvoorbeeld nog afgewassen met de hand en stammen de badkamers uit de jaren '80, maar zijn ze zeer degelijk. Alle woningen beschikken over een terras, maar allemaal met een ander oriëntatie.



Karakteristieke  
hoeve





Bewaard  
gebleven  
karakteristieke  
elementen







Diverse  
vakantie  
woningen









# Horeca

De grote horeca-ruimte die uitstekend als restaurant of (bos)café is te gebruiken kent een oppervlakte van 73 m<sup>2</sup> en beschikt over een bar en koelingen. De naastgelegen separate keuken van 20 m<sup>2</sup> is ingericht met een professionele RVS-keuken met apparatuur. In een aanbouw zijn een keurige heren- en damestoilet en een douchegelegenheid gesitueerd. Via deze ruimte is ook toegang tot de grote garage van 25 m<sup>2</sup> met elektrische sectionaalpoort. De horeca-gelegenheid is grotendeels voorzien van HR++ beglazing, alsmede dakisolatie en 16 zonnepanelen.



Horeca  
gelegenheid







# Ligging

Gelegen in het buitengebied van Vaals -tussen de buurtschappen Raren en Wolfhaag en nabij kasteel Vaalsbroek- aan een straatje dat over gaat in een onverharde weg is deze hoeve gelegen. Naast een paardenhouderij wordt het object verder alleen maar omringd door weilanden, fruitboomgaarden en bossen.

Ondanks dat men zich temidden van de natuur bevindt, bereikt men binnen enkele minuten het centrum van Vaals met alle voorzieningen en niet te vergeten is Aken -een stad met zo'n 250.000 inwoners- op nog geen 10 minuutjes rijden gelegen.

Ook het Belgische achterland is zeer nabij en is al wandelend of fietsend bereikbaar.



Fantastisch  
uitzicht





Landelijk  
gelegen





# Bijzonderheden

- Het object is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013', kent de bestemming 'Recreatie' en 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap', heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5' en 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Kwetsbaar reliëf' en kent de functie-aanduiding 'recreatiewoning', 'bedrijfswoning' en 'horeca' en 'parkeerterrein'. Het buitengebied kent verder de gebiedsaanduiding 'milieuzone-bodembeschermingsgebied'.





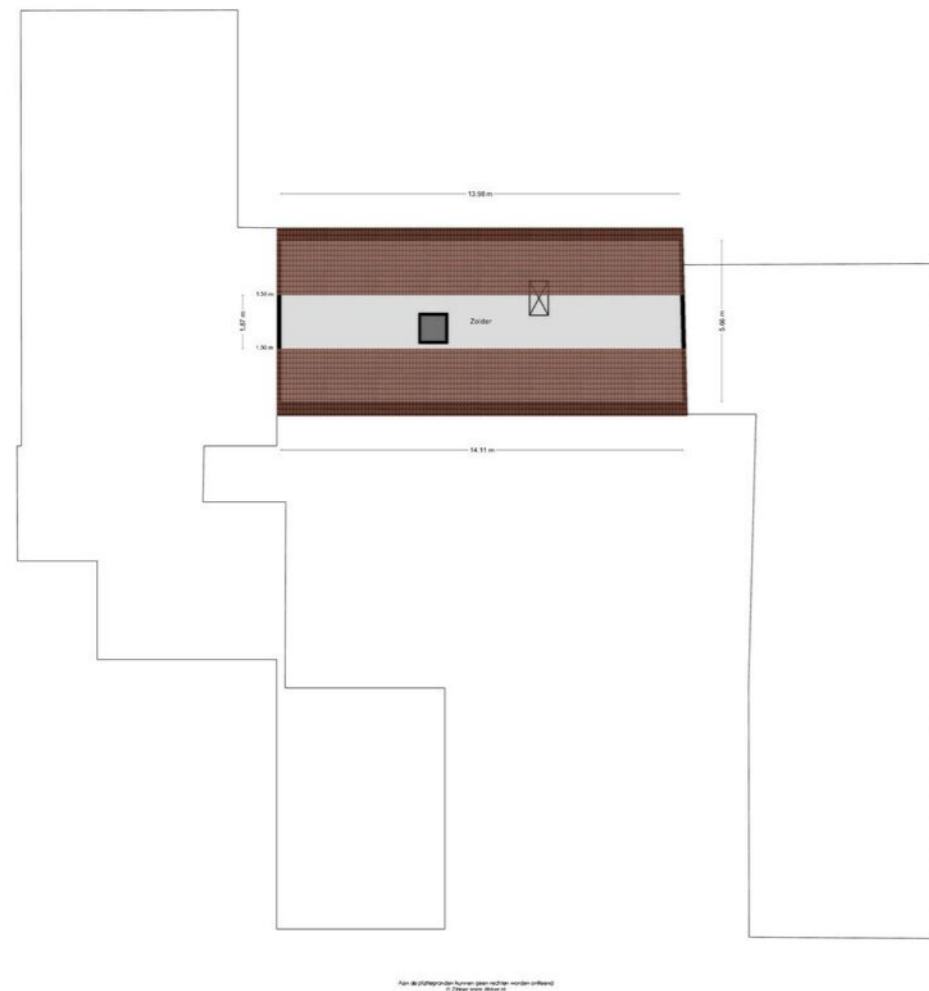
# Plattegrond begane grond

# Plattegrond 1e verdieping





# Plattegrond zolder

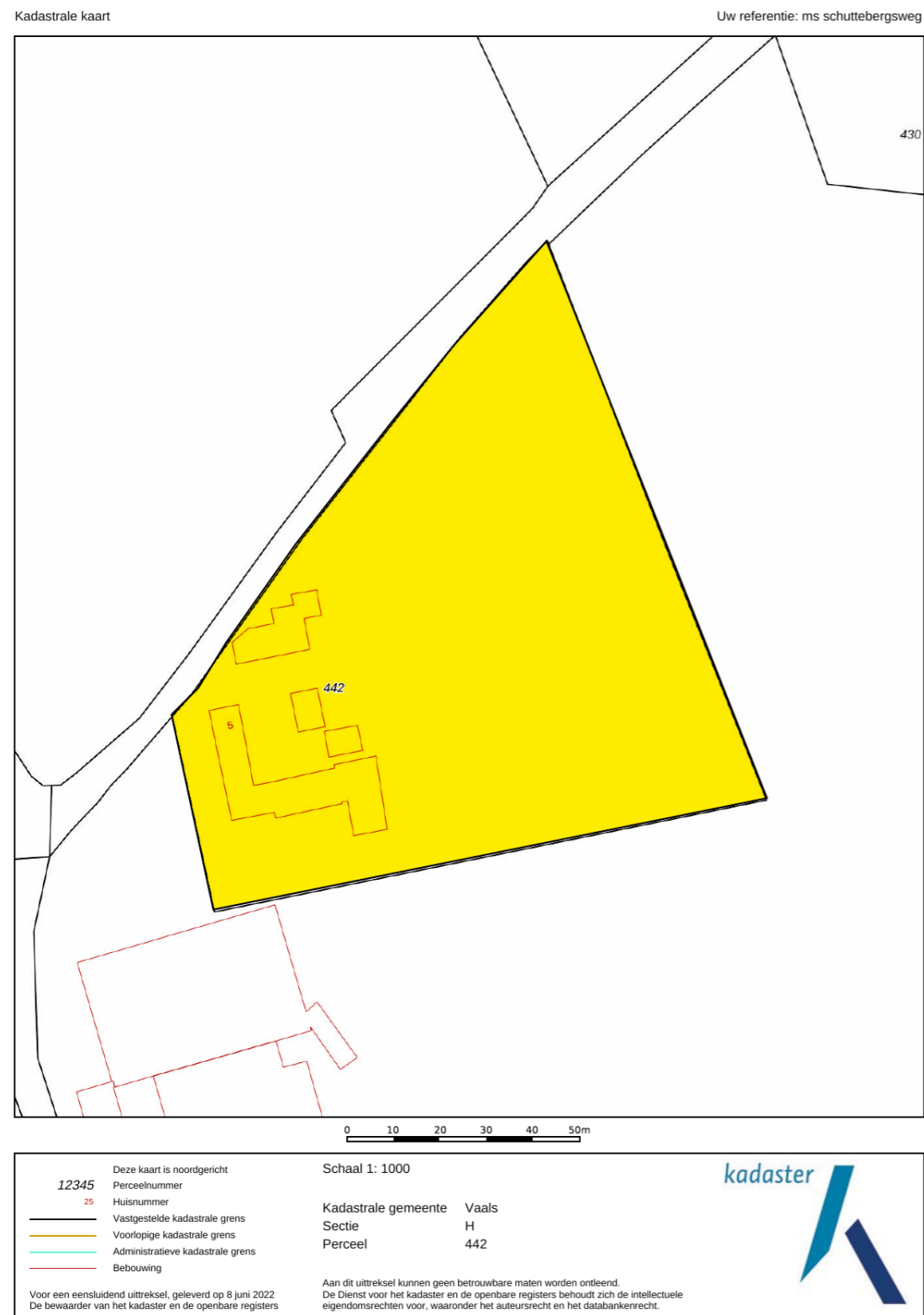


# Plattegrond horeca

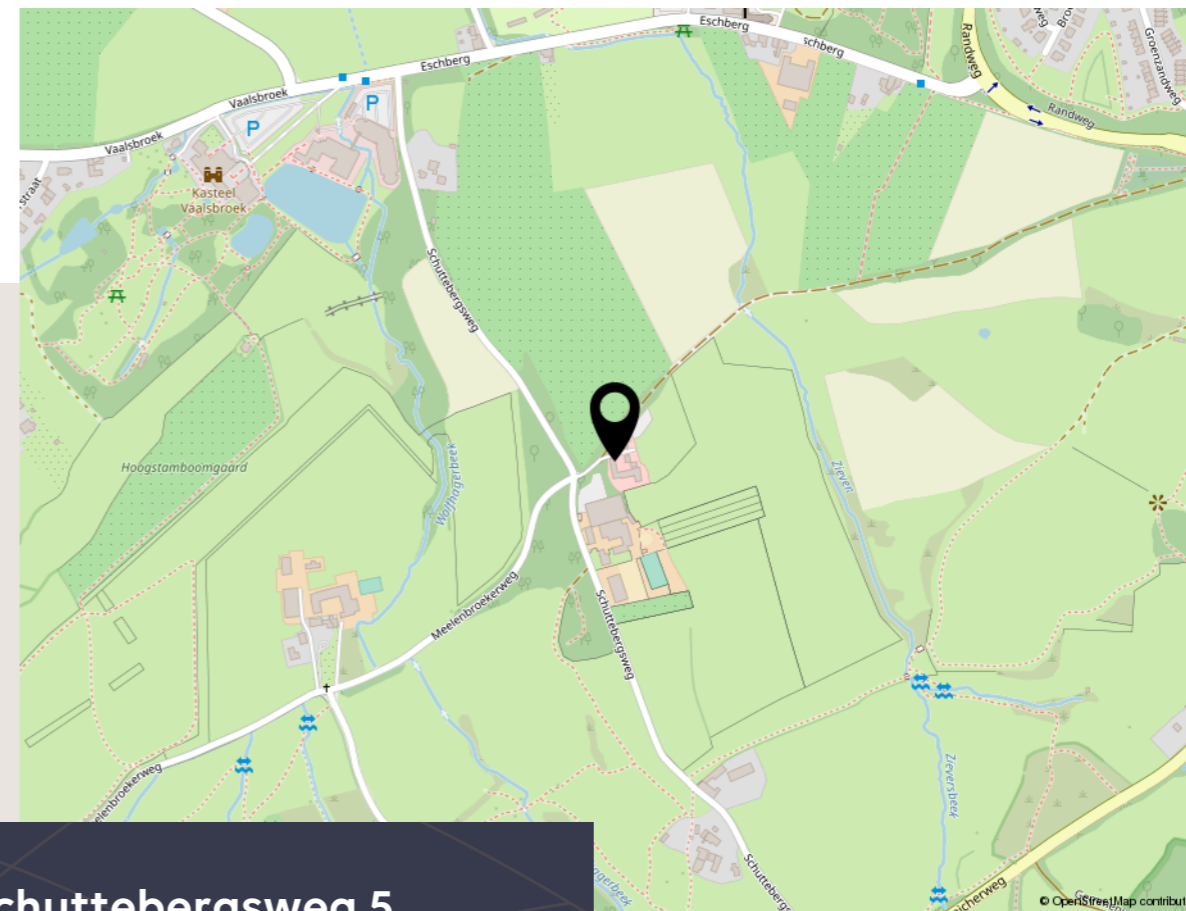




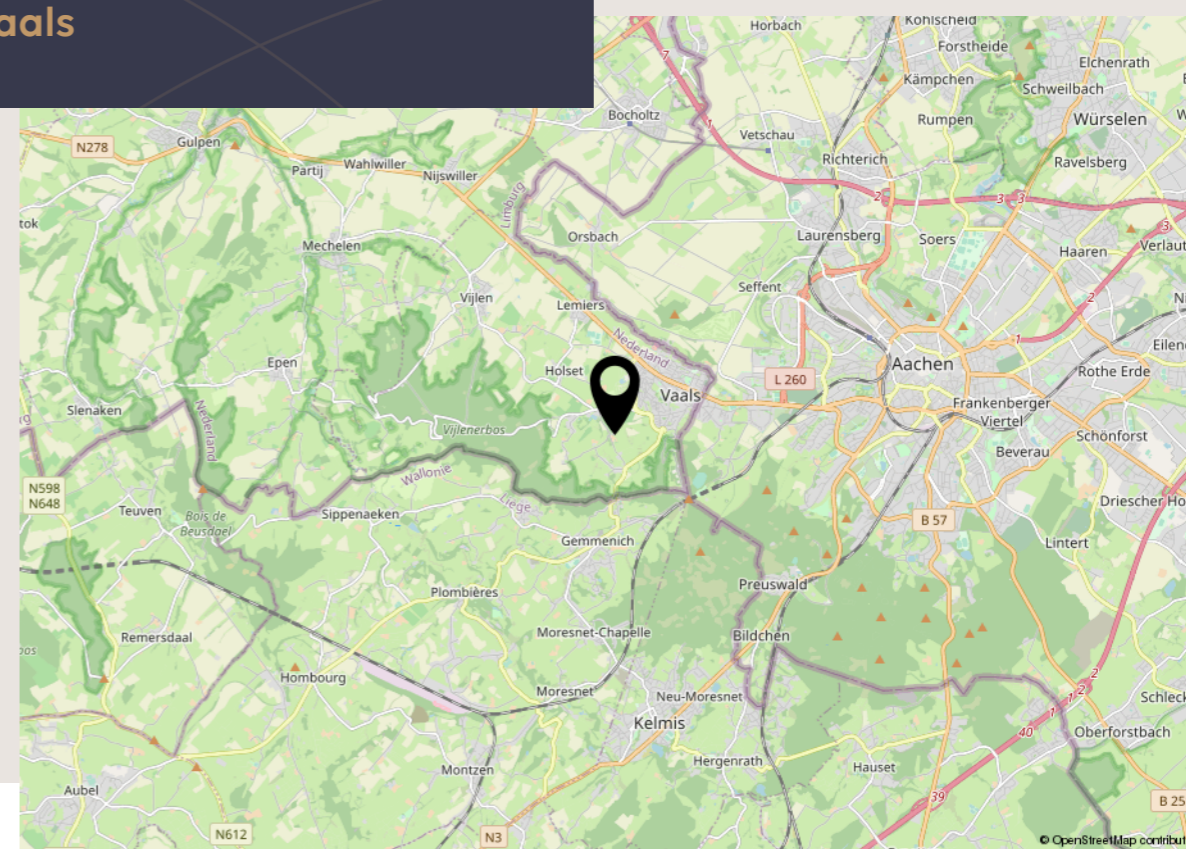
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



Schuttebergsweg 5  
Vaals





# Ontmoet ons team

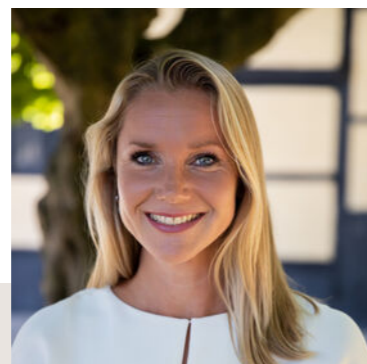


**Jarco Meertens**

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 bouwkwaliiteit 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. 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)