

Luxe
en
ruimte



Karakteristiek en ruim woonhuis met vele mogelijkheden op een riant perceel gelegen.

Rijksweg 113
Cadier en Keer



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
274 m²

Perceeloppervlakte
7717 m²

Inhoud
1668 m³

Bouwjaar
1875

Aantal kamers
5 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
G

Ligging
vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

Vraagprijs
€ 845.000 k.k.

Omschrijving

Een plek uit duizenden, waar luxe en ruimte volop aanwezig zijn. Terwijl de weg aan de voorzijde zorgt voor een snelle verbinding met Maastricht en Margraten, ervaart u op de binnenplaats en in het woonhuis een aangename rust. U wordt de gelukkige eigenaar van een prachtig woonhuis uit 1875 op maar liefst 7717 m² eigen grond, waarvan een deel als huisweide met hoogstamboomgaard is ingericht. Kersen, pruimen, appels en peren komen uit eigen tuin en het houden van dieren behoort tot de mogelijkheden. Het uitzicht aan de achterzijde, richting het bos, is van ongekennde schoonheid.

Ligging

Links van het woonhuis ligt de Koeweg, waar u lopend het bos kunt bereiken en uw weg kunt vervolgen richting Klein Welsden en de Bundersberg bij 't Rooth. Aan de achterzijde van het perceel is een oprit die uitkomt op de Papenhei, van waaruit u de Rijksweg op kunt rijden. Maastricht is nog geen 10 minuten rijden en voor winkels, scholen en sportfaciliteiten kunt u terecht in Cadier en Keer, Margraten en Maastricht (Heer/Scharn).



Prachtig
uitzicht
over
landschap

Mogelijkheden

Dit karakteristieke woonhuis heeft zeer dikke muren en ramen met voorzetzamen. Een deel kan worden getransformeerd tot atelier, praktijk of kantoor aan huis. Dit kan in de huidige garage, de naastgelegen slaap-/werkkamer en in de daarboven gelegen zolder met ramen. In het bestemmingsplan staat 'wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan-huis-gebonden-beroepen en agrarische activiteiten van ondergeschikte betekenis'. Dat biedt mogelijkheden! De huisweide heeft de bestemming 'agrarisch met waarden'.

Historie

Het huidige woonhuis is in 1875 gebouwd op de plek waar de 'Sangerij-hoeve' heeft gestaan. Voor de Franse Tijd (tot ongeveer 1796) hadden kloosters en kerken van Maastricht flink wat onroerend goed in eigendom, waaronder de Sangerij-hoeve. De hoeve was vermoedelijk aan het einde van de Middeleeuwen gesticht door de cantor (voorzanger) van Sint-Servaas in Maastricht; vandaar de naam Sangerij.

Na de afbraak van de oude hoeve - rond 1825 - duurt het vijftig jaar tot er weer bouwactiviteiten waren. De dan 48-jarige vrijgezel Pieter Joseph Heusschen bouwt een herberg op deze plek. De ligging van de herberg is goed gekozen, op een kwartier te voet of te paard van Cadier en Keer en Margraten.



Centrale
ligging

Begane grond

Parkeer uw auto op de binnenplaats en loop naar de entree van dit prachtige woonhuis. De hal met antieke kerkdallen vloer en muurkast loopt door tot aan de voorgevel, waar de officiële entree is. Vanuit de hal zijn diverse ruimtes te bereiken, waaronder de toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Een glazen deur verbindt de hal met de woonkamer, waar ook een kerkdallen vloer ligt. De woonkamer, gesitueerd aan de achterzijde, heeft grote ramen aan twee zijden en twee oude stalramen aan weerszijden van de grote muurkast. De prachtige vloer, eiken balken en open haard zijn de sfeermakers in deze grote leefruimte.

Aan de linker voorzijde zijn de keuken met bijkeuken en een knusse werkkamer gesitueerd. Onder de hardstenen vloer ligt vloerverwarming en de op maat gemaakte keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een grote koelkast. In de bijkeuken is ruimte voor de wasapparatuur.

Op de begane grond is een ruime slaap-/werkkamer met een vaste kastenwand en fraai uitzicht naar de binnentuin. De aangrenzende garage met dubbele deuren is geschikt voor een auto en aanhangwagen/zitmaaier, maar biedt ook de mogelijkheid om de woonruimte verder te vergroten.



Riante
woonkamer



Sfeervol
zitgedeelte





Keuken met werkkamer



Verdieping

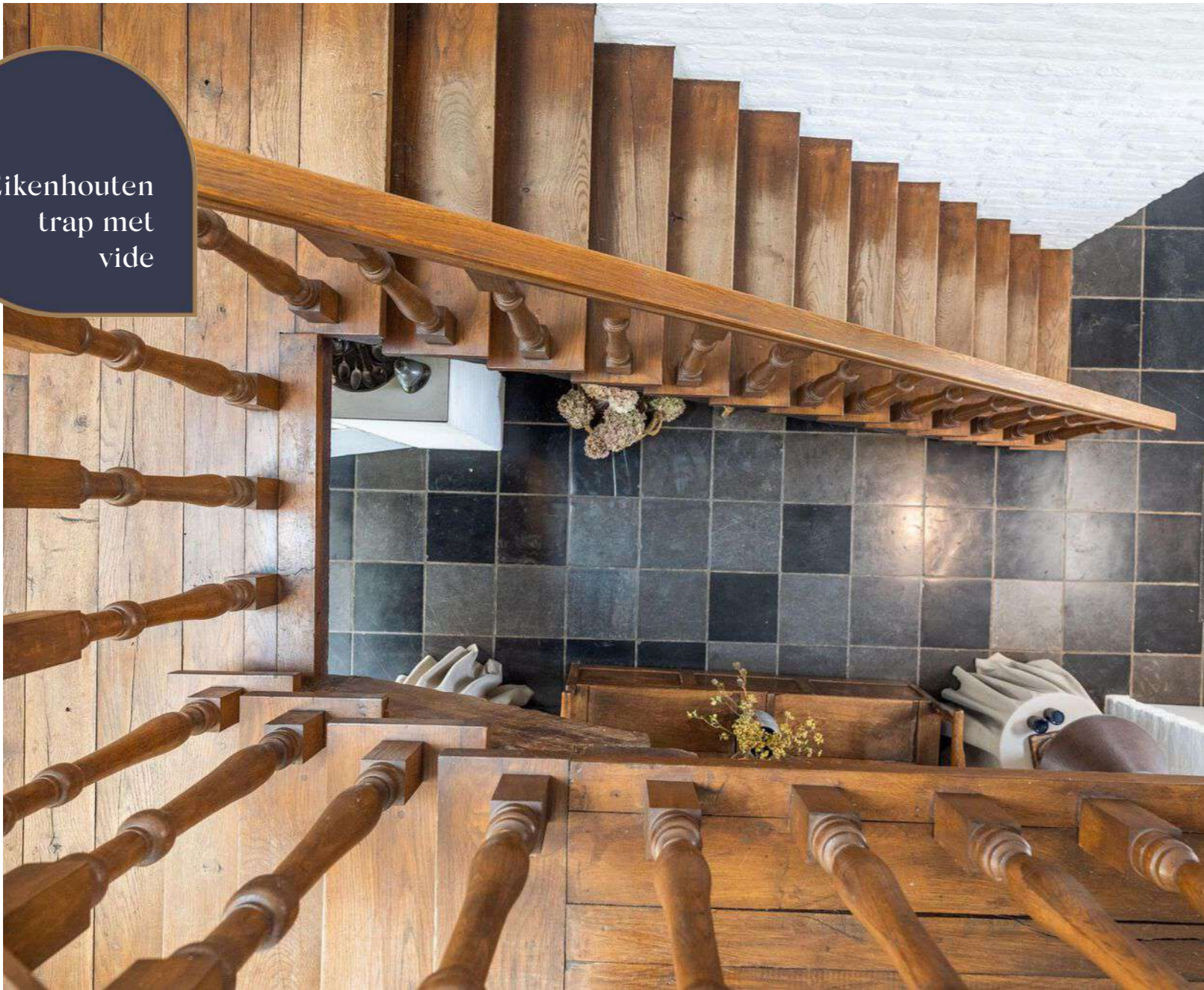
Aan de achterzijde is de master bedroom met een eikenhouten plankenvloer en een kleedruimte, van waar men ook prachtig uitzicht geniet over de omliggende natuur. De en suite badkamer is ingedeeld met marmeren vloertegels, een ligbad, groot wastafelmeubel, inloopdouche en een toilet. De slaapkamer aan de linker voorzijde staat in verbinding met een tweede badkamer die is ingedeeld met een douche, wastafel en toilet. Boven deze slaapkamer is een grote bergzolder met de opstelling van de tweede cv-ketel. Aan de voorzijde zijn twee aaneengesloten zolderruimtes die relatief eenvoudig verbouwd kunnen worden tot extra (slaap)kamers.



Grote
slaapkamer
met
authentieke
balken



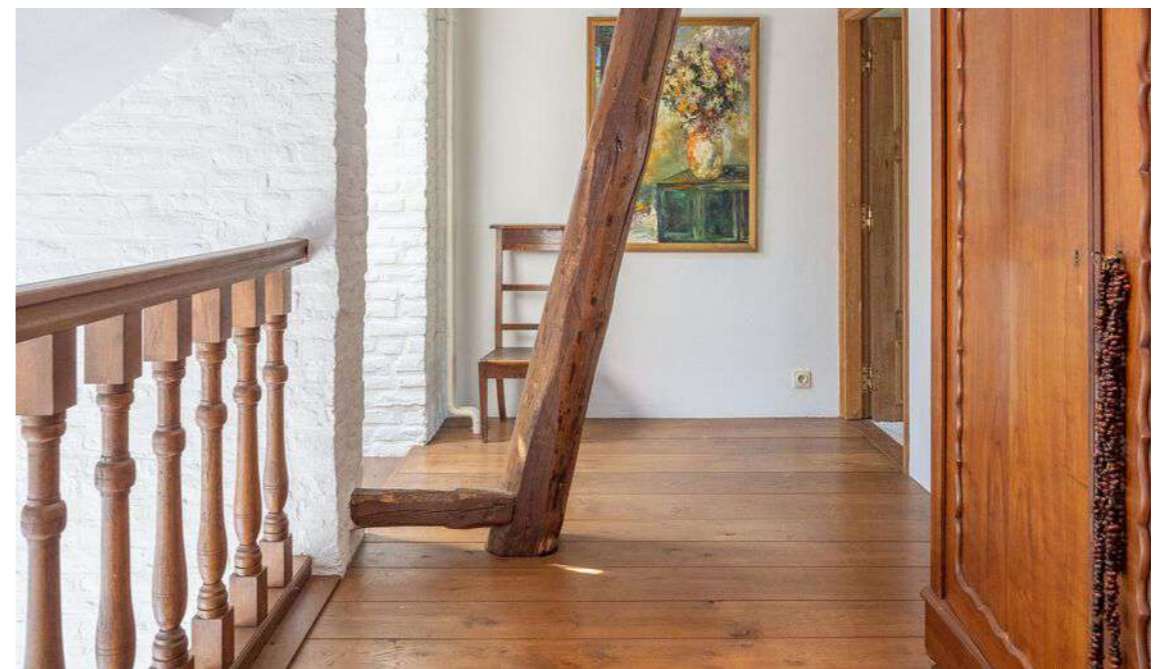
Eikenhouten trap met vide





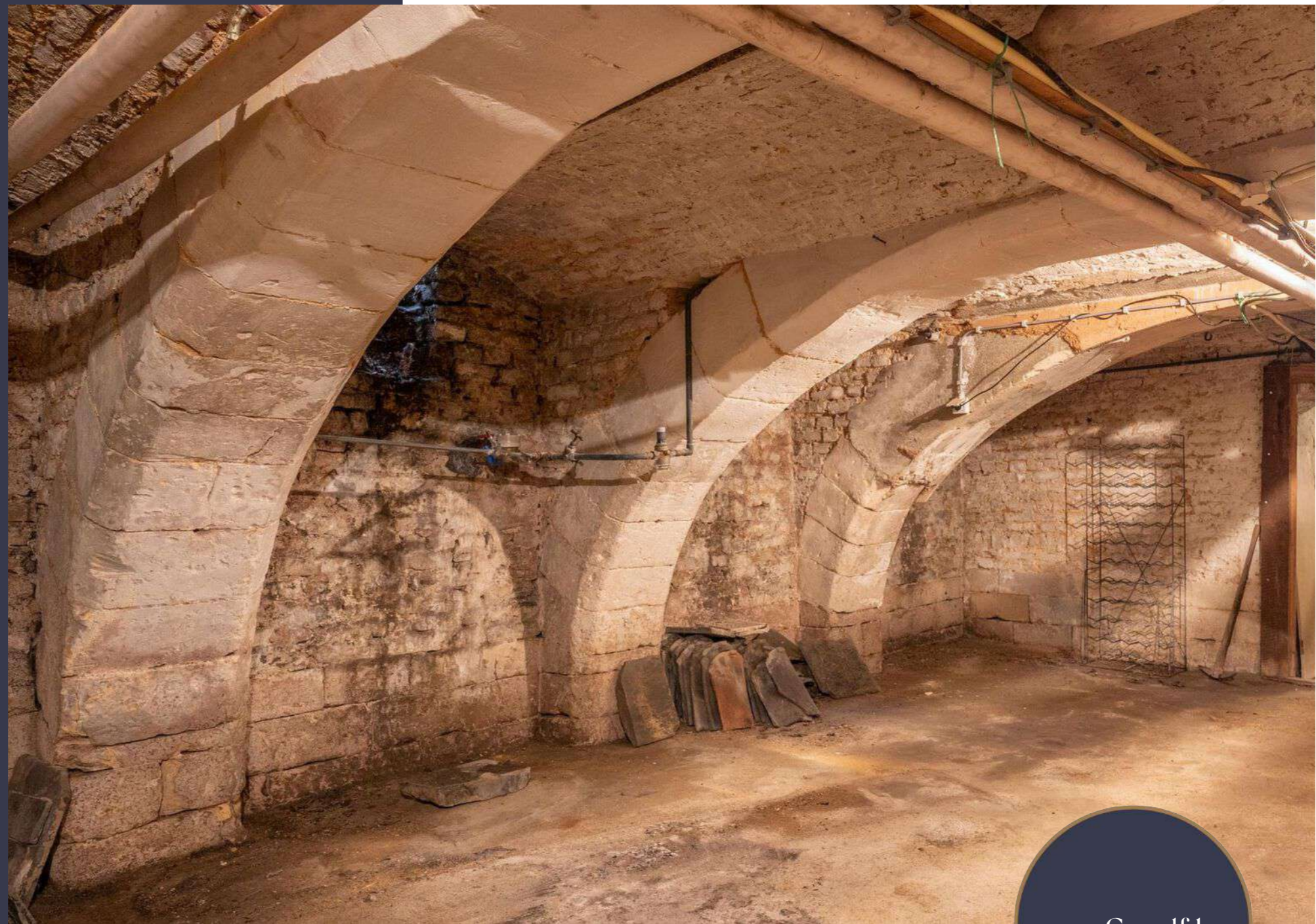
Complete
luxe
badkamer





Kelder

Vanuit de garage is de grote, gewelfde kelder te bereiken, welke uitstekend als wijnkelder zou kunnen dienen. Een deel van de kelder is in gebruik als technische ruimte met de opstelling van een van de cv-ketels.



Gewelfde
kelder

Exterieur

Dit prachtige object staat op drie kadastrale percelen met een totale oppervlakte van 7717 m2. De binnentuin is een plek met rust, privacy en een uitstekende zonligging. Aan de linker- en achterzijde van het woonhuis ligt een goed onderhouden siertuin met een sfeervol terras, die u vanuit de woonkamer kunt bewonderen. Genieten met hoofdletters; dat ervaart u hier in optima forma.

De omheinde huisweide met hoogstamfruitbomen is de perfecte plek voor de dierenliefhebber. In de huisweide staan kersen-, pruimen-, appel- en perenbomen die al jaren zorgen voor een goede oogst.



Binnentuin
met veel
privacy

Bijzonderheden

- Zeer ruime huisweide met fruitbomen;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Mogelijkheid voor mantelzorg of een kantoor-/praktijkruimte;
- Strategische ligging en op korte afstand van de voorzieningen in Cadier en Keer en Margraten;
- Verkoper heeft recent een bouwtechnische keuring laten uitvoeren;
- Energielabel G.





Idyllische
tuin

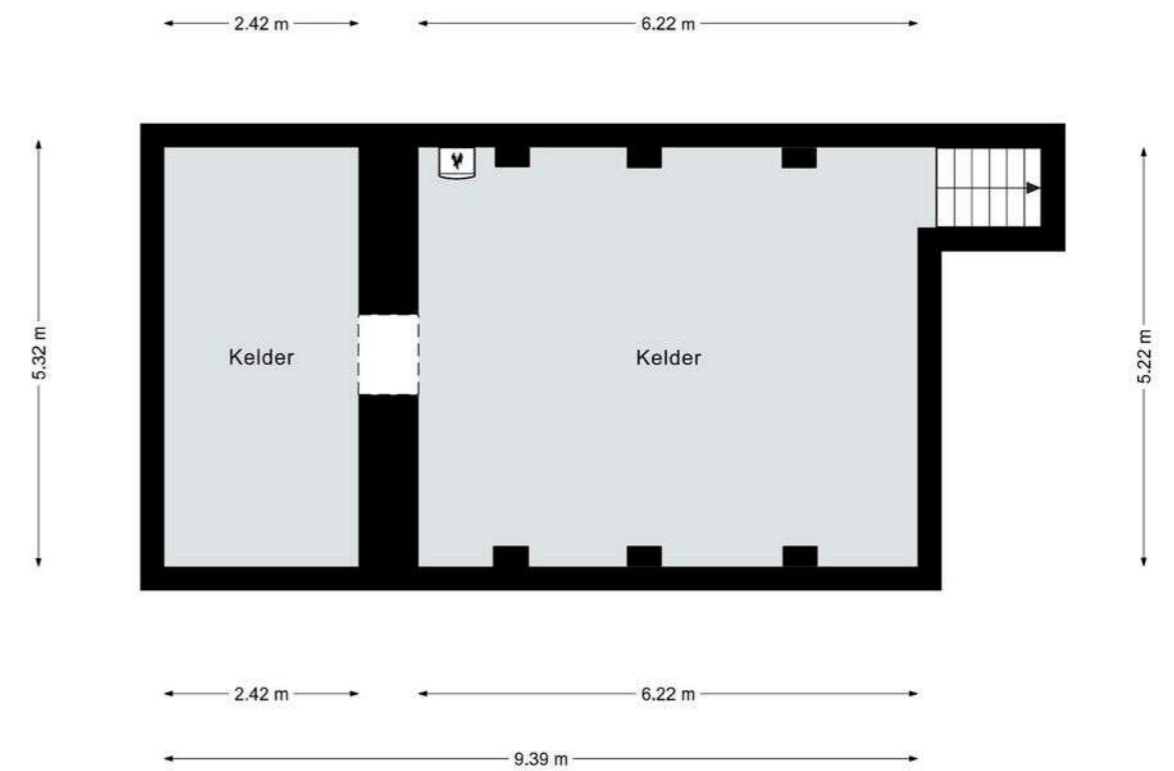




Prachtige
louvre
luiken



Kelder



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

Begane grond



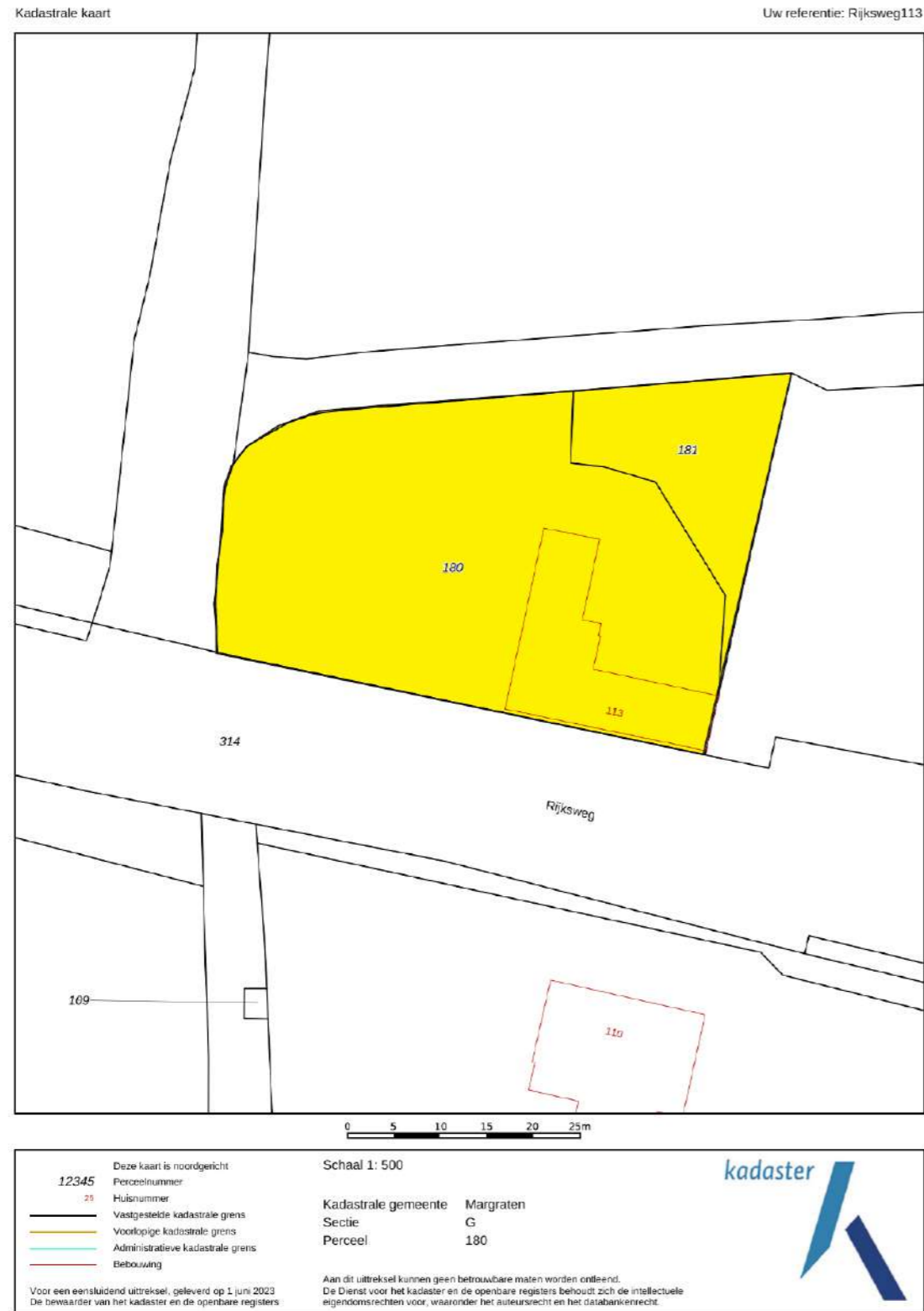
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Verdieping

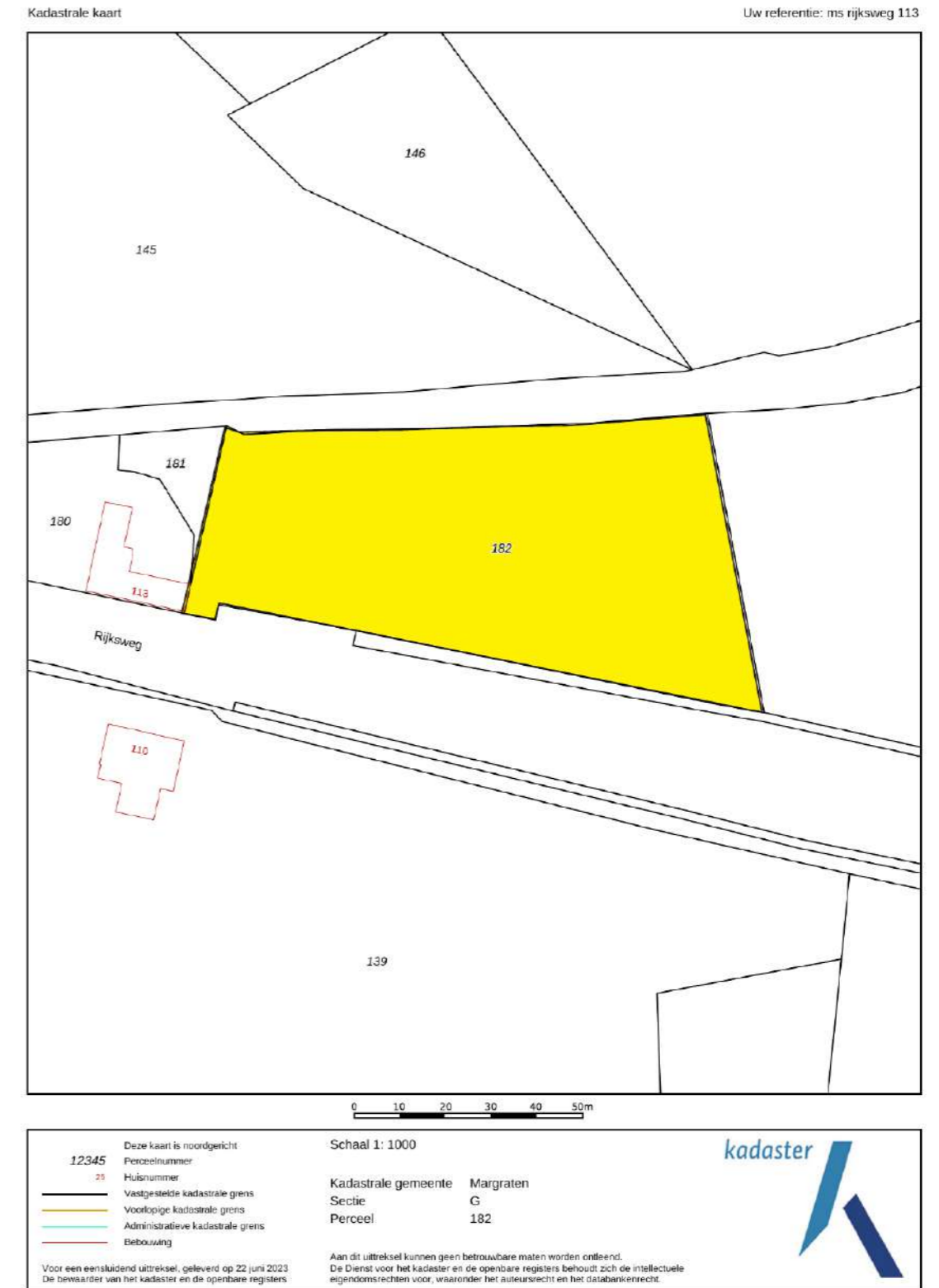


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

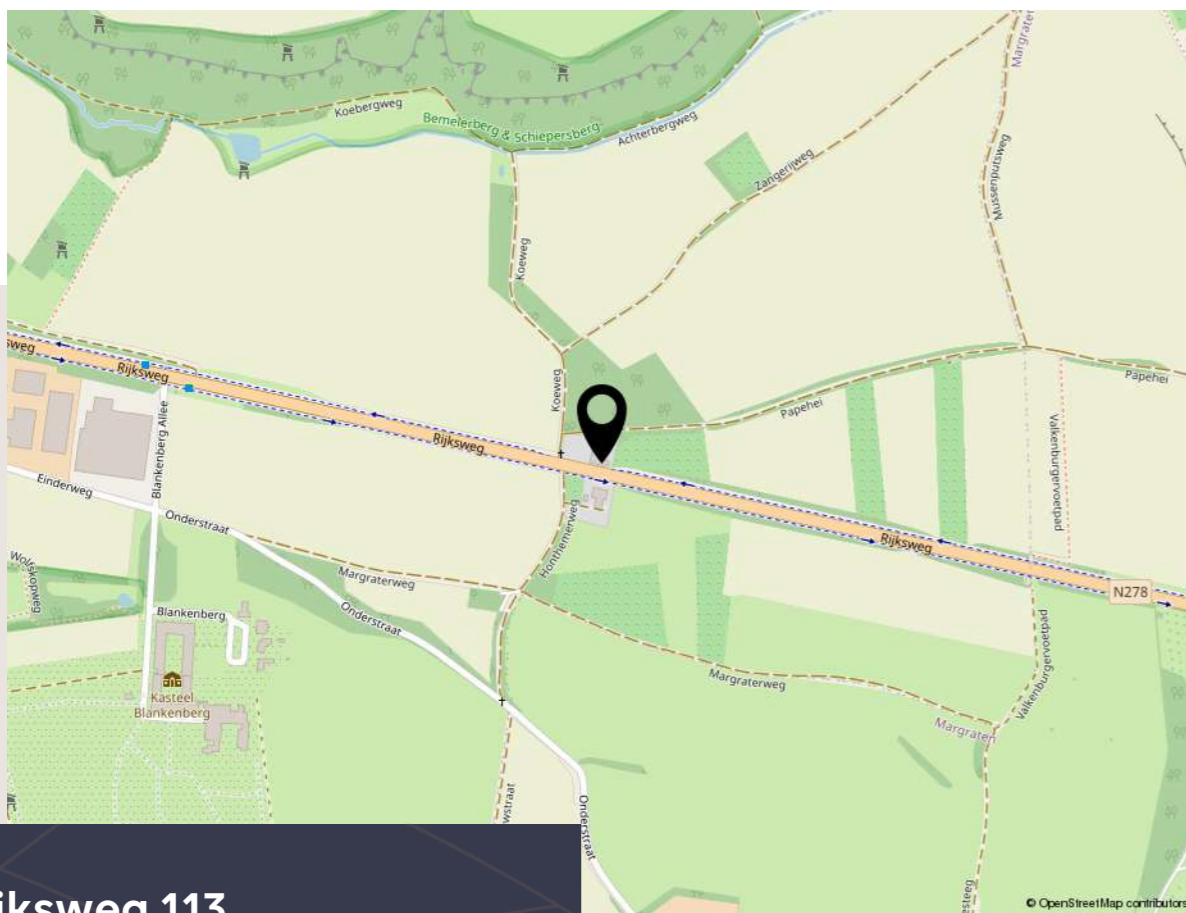
Kadastrale kaart 180/181



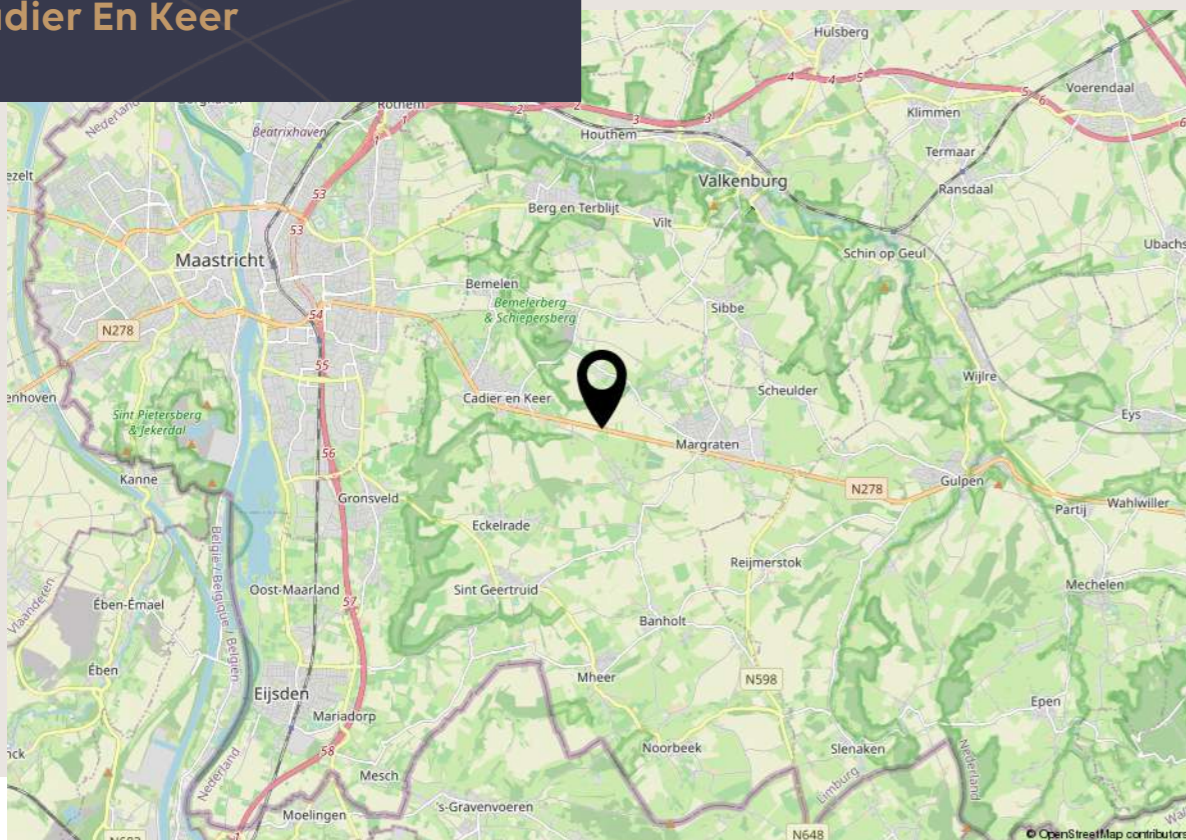
Kadastrale kaart 182



Locatie op de kaart



Rijksweg 113
Cadier En Keer



Ontmoet ons team

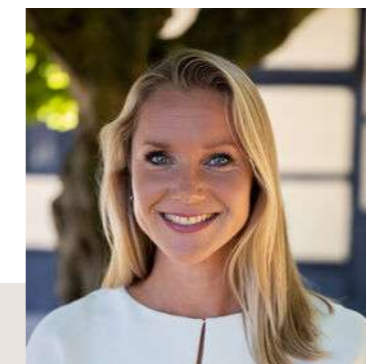


Jarco Meertens

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.

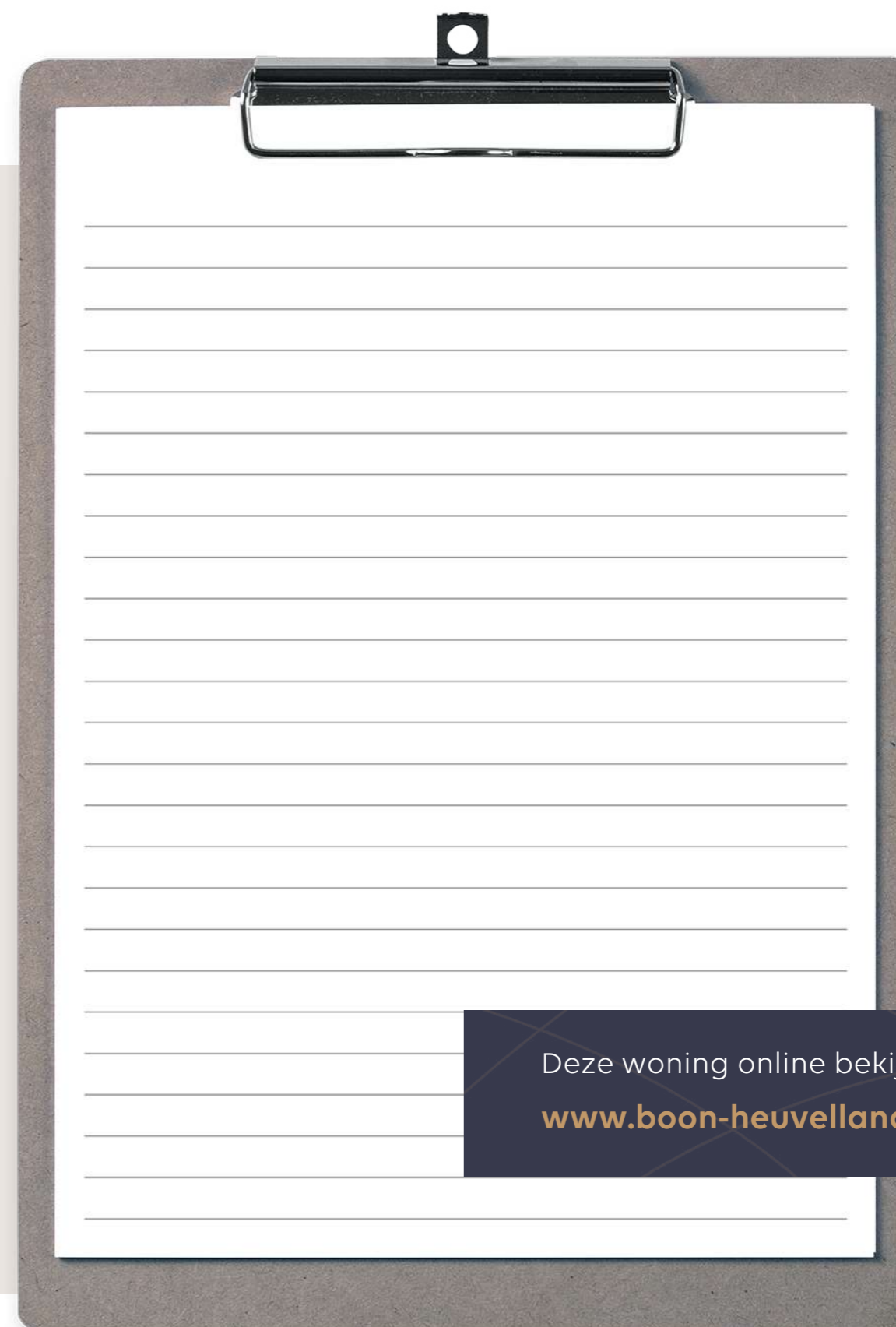
Aanvullende informatie

- 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 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. 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



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