

Historisch  
en multi-  
functioneel



In centrum van Heer gelegen prachtige  
woning met meerdere  
gebruiksmogelijkheden.

**Dorpstraat 42 42B**

**Maastricht**



**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 bouwkavels 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

203 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

272 m<sup>2</sup>

Inhoud

307 m<sup>3</sup>

Bouwjaar

1863

Aantal kamers

6 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel

E

Ligging

in centrum

Vraagprijs

€ 410.000 k.k.

## Omschrijving

Aan de Dorpstraat in Heer staat een prachtig, multifunctioneel pand met sierlijke markiezen en mooie detailleringen in de imposante voorgevel. Wat niet veel mensen weten, is dat dit in 1863 is gebouwd als raadhuis en deze functie meer dan 40 jaar gehad heeft. Het gebouw beschikte onder andere over een raadkamer, secretarie, spuitenhek en twee opsluitingslokalen voor delinquenten.

De bestemming 'Centrum' geeft vele mogelijkheden zoals detailhandel, dienstverlening, kantoor, maatschappelijke voorzieningen en het geheel kan ook als woonhuis worden gebruikt. Laat uw creativiteit de vrije loop en wordt de nieuwe eigenaar van Dorpstraat 42 - 42b!

Wonen en werken in Heer, een voormalige gemeente die sinds 1 juli 1970 deel uitmaakt van de gemeente Maastricht. De inwoners zijn nog altijd trots op 'Hier' en het heeft zelfs een eigen dialect, dat op sommige punten wezenlijk afwijkt van het Maastrichts.

Heer is alom bekend vanwege winkelcentrum De Leim met een supermarkt, landelijke winkelketens, leuke speciaalzaken en gezellige horeca. Ook vindt u in Heer diverse sportverenigingen, twee harmonieorkesten, een eigen carnavalsvereniging en een basisschool. Iets verder in de straat stopt bus 2 richting Scharn, het centrum en De Heeg. De N278 (Akersteenweg) zorgt voor goede verbindingen met het Heuvelland, centrum en de snelwegen A2/A79. Met de fiets zijn treinstation Randwyck, het MUMC+, het MECC en diverse faculteiten van de universiteit goed bereikbaar.



Centraal  
gelegen in  
het centrum  
van Heer

# Begane grond

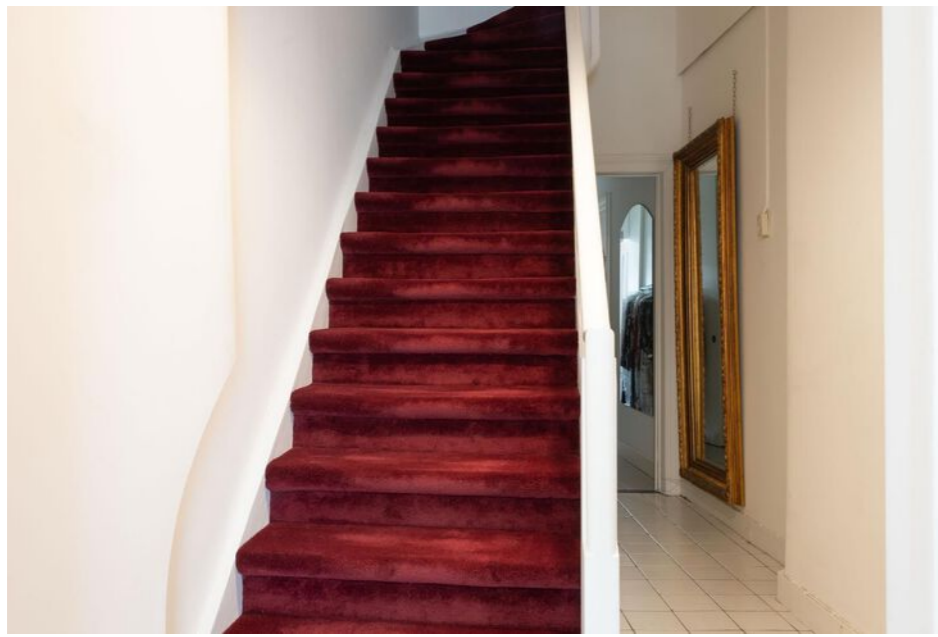
Vanuit de mooie entree zijn de hal en de winkelruimte te bereiken. In de hal met lichte tegelvloer ziet u niet alleen de trapopgang, maar ook een op maat gemaakte kastenwand en een toiletruimte met fonteintje.

Rechts in de entree is een deur naar de 11 meter diepe winkelruimte met een tegelvloer, airco en twee grote etalageramen. De maatvoering van deze ruimte is zeer geschikt om te gebruiken als kantoor, praktijk, atelier of woonkamer. Aan het einde van de hal loopt u een woon-/eetkamer in, voorzien van een schuifpui naar het overdekte terras. Deze mooie leefruimte heeft twee lichtkoepels en onder de tegelvloer ligt vloerverwarming. Een doorgang verbindt de woon-/eetkamer met de ruime keuken. De moderne hoekopstelling heeft veel bergruimte, een aanrechtblad van natuursteen en alle apparatuur is ingebouwd: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koffiemachine, extra grote koelkast en een vriezer (4 laden).

Verrassend is de badkamer op de begane grond met een whirlpoolbad, aparte douche, designradiator en een wastafelmeubel. In de aansluitende berging/bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur. Met de aanwezigheid van de badkamer en keuken is het mogelijk om gelijkvloers te wonen, bijvoorbeeld in de sfeer van mantelzorg.



Multi-  
functionele  
ruimte





Ruime woon- c.q. eetkamer





Stijlvolle  
keuken



## 1e Verdieping

Volg de mooie trap met dik, rood tapijt naar de ruime overloop. Hier ziet u de trap naar de tweede verdieping en mooie deuren met glas-in-lood. Aan de voorzijde is de (huidige) woonkamer met een stijlvolle parketvloer, hoog plafond, klassiek behang en openslaande deuren naar een klein balkon. Deze kamer is ook te gebruiken als master-bedroom.

Aan de achterzijde zijn twee ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de rechterzijde heeft een vaste wastafel en de kamer aan de linkerzijde een doucheruimte met wastafel.

## 2e Verdieping

Op de tweede verdieping is de historie van het pand goed zichtbaar. Vanaf de overloop zijn twee grote zolderruimtes te bereiken met mergel in het zicht. De hoogte van deze verdieping maakt de realisatie van extra slaapkamers en een badkamer mogelijk.



Woonkamer  
c.q.  
slaapkamer





Ruime slaapkamer



# Exterieur

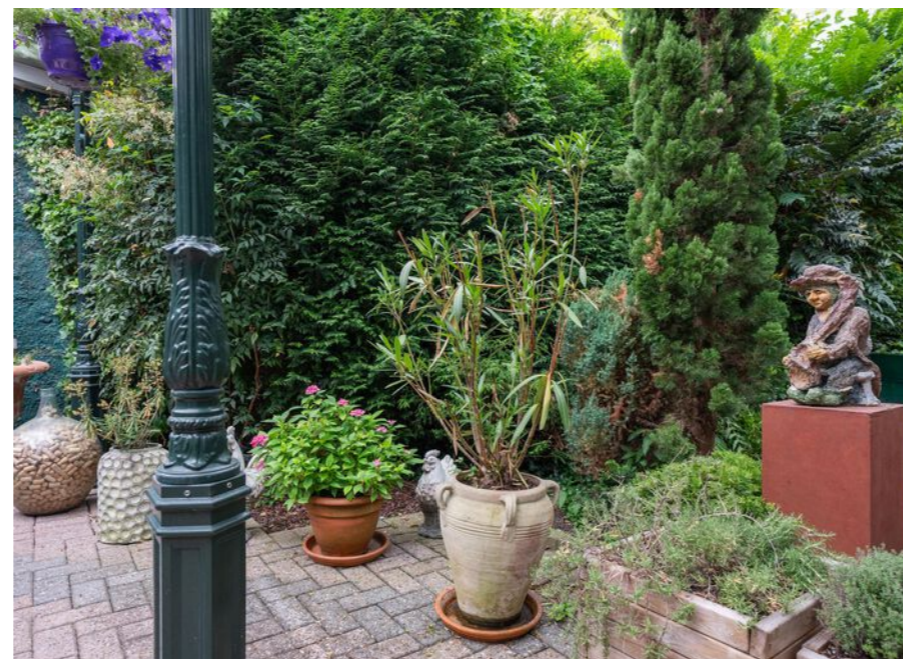
Ondanks de ligging in het hart van Heer heeft dit prachtige pand een diepe achtertuin met veel groen. Via de schuifpui bereikt u het overdekte terras met zonwering, elektra en een buitenkraan. Aansluitend is de mooi aangelegde tuin met een houten berging en veel privacy.



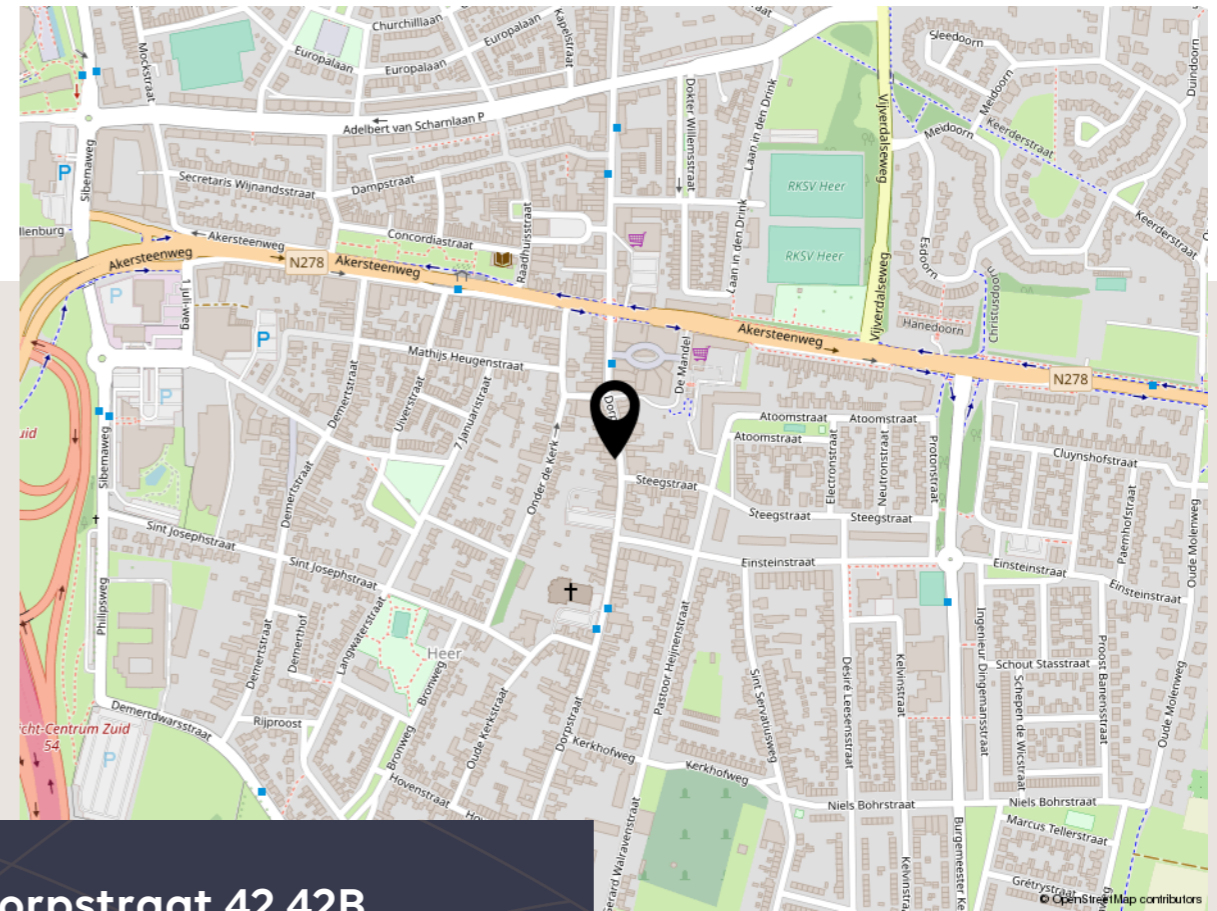
Gezellige  
buitenruimte

# Bijzonderheden

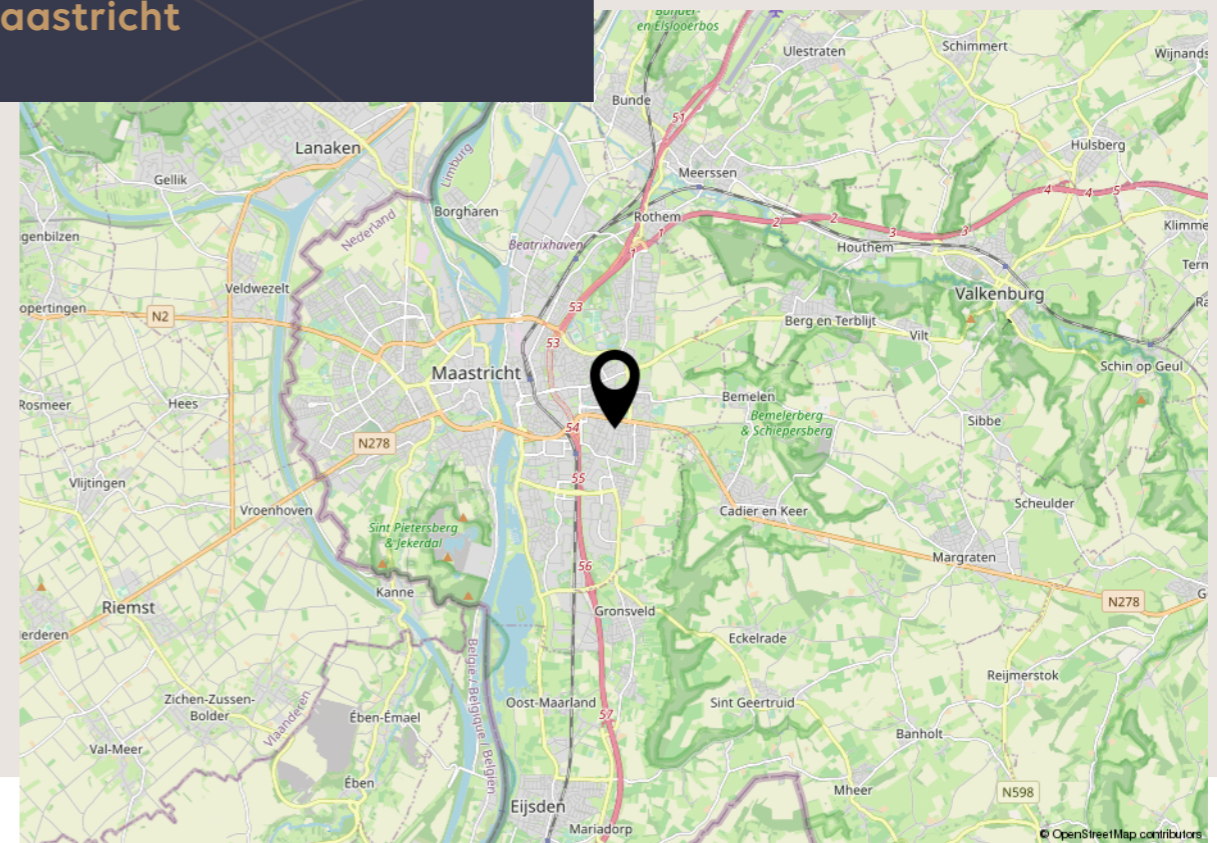
- De winkelruimte heeft een eigen huisnummer, maar is technisch niet gescheiden van de woning;
- Bestemming 'Centrum' biedt vele mogelijkheden (kantoor, praktijk, detailhandel of geheel als woning);
- Voldoende openbare gratis parkeergelegenheid in de buurt;
- In de nabijheid van winkels, scholen, openbaar vervoer en sportaccomodaties
- Energielabel E.



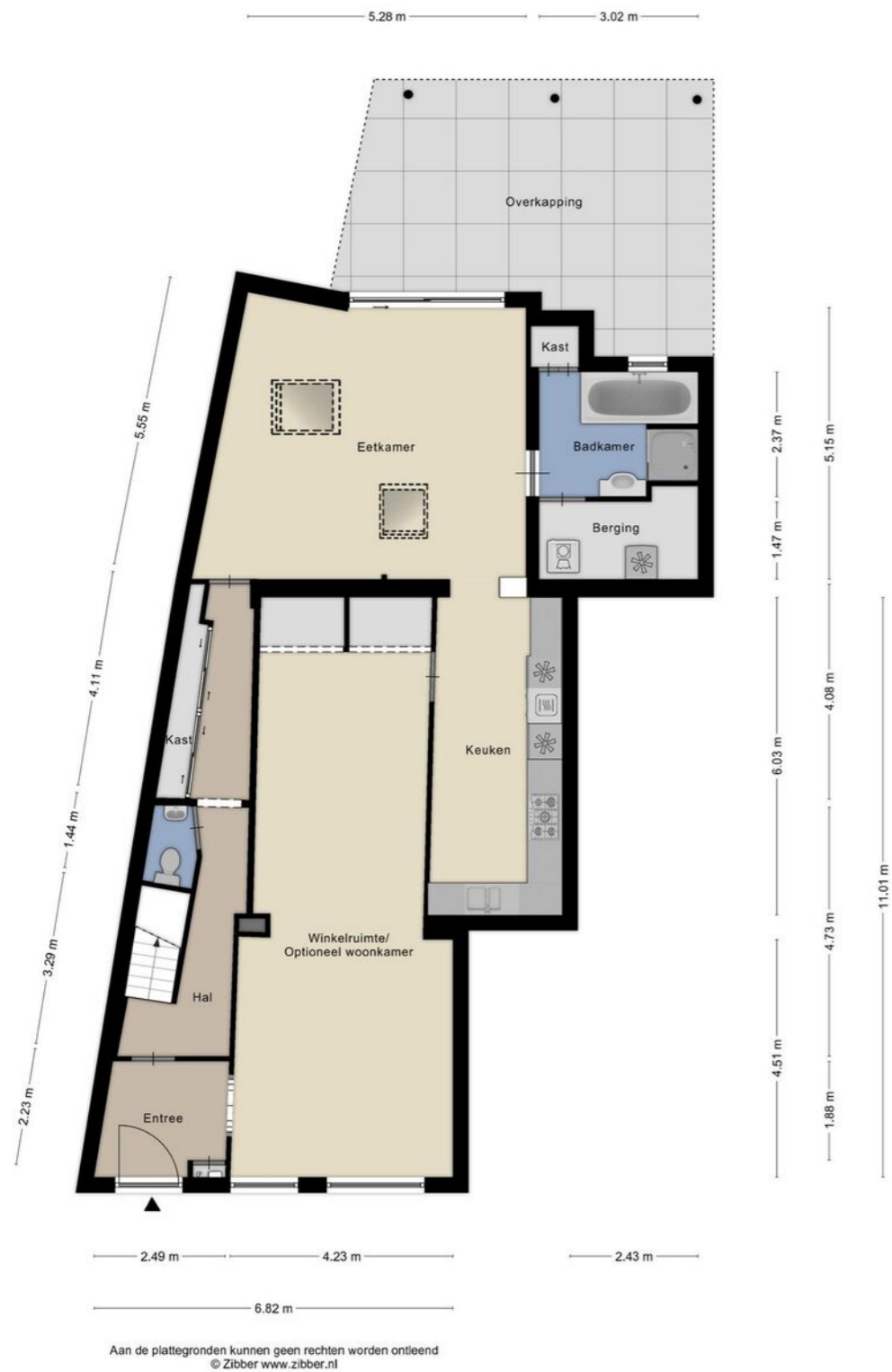
# Locatie op de kaart



**Dorpstraat 42 42B**  
**Maastricht**



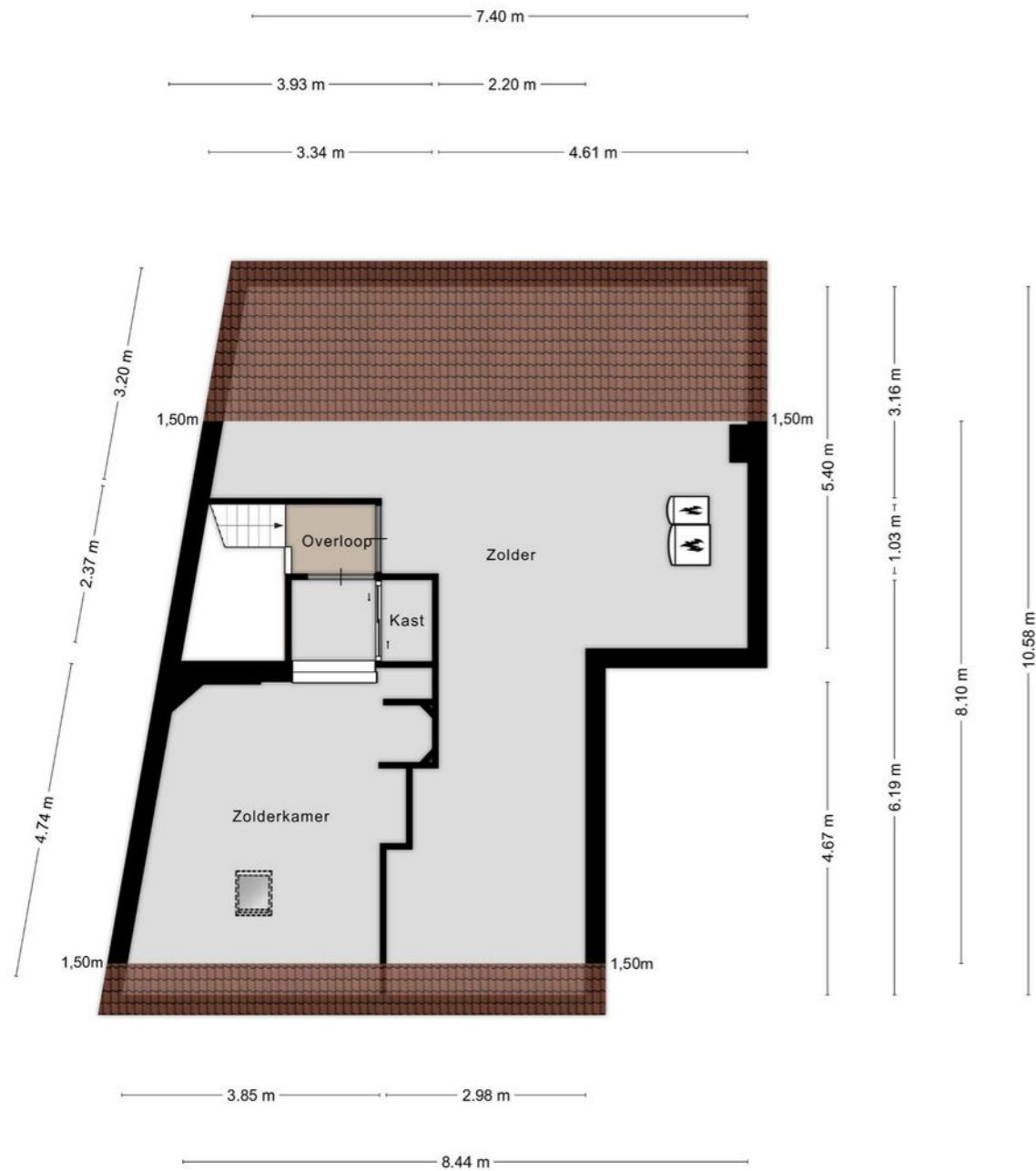
# Begane grond



# Eerste verdieping

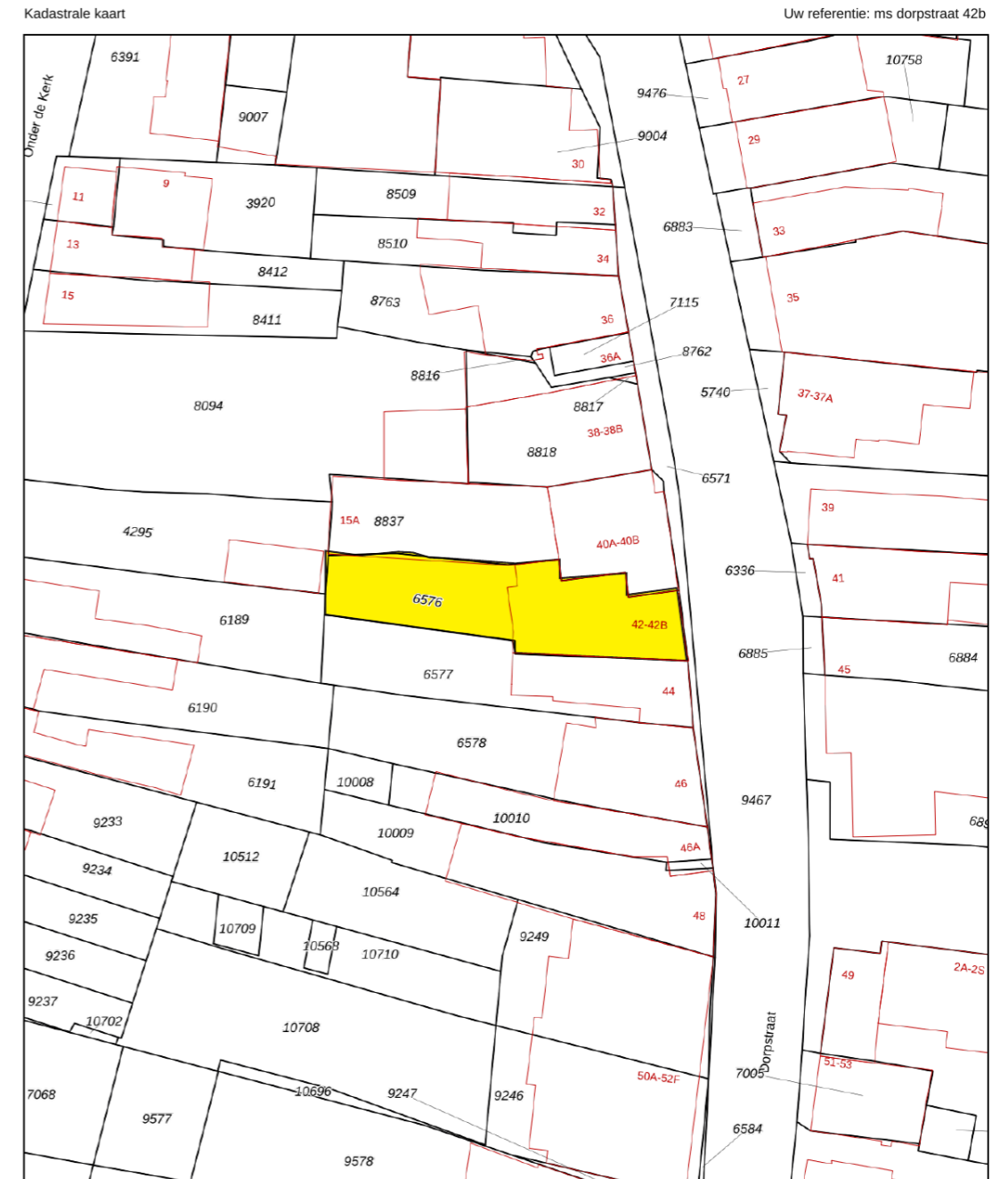


# Tweede verdieping



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

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6576	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juli 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# 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

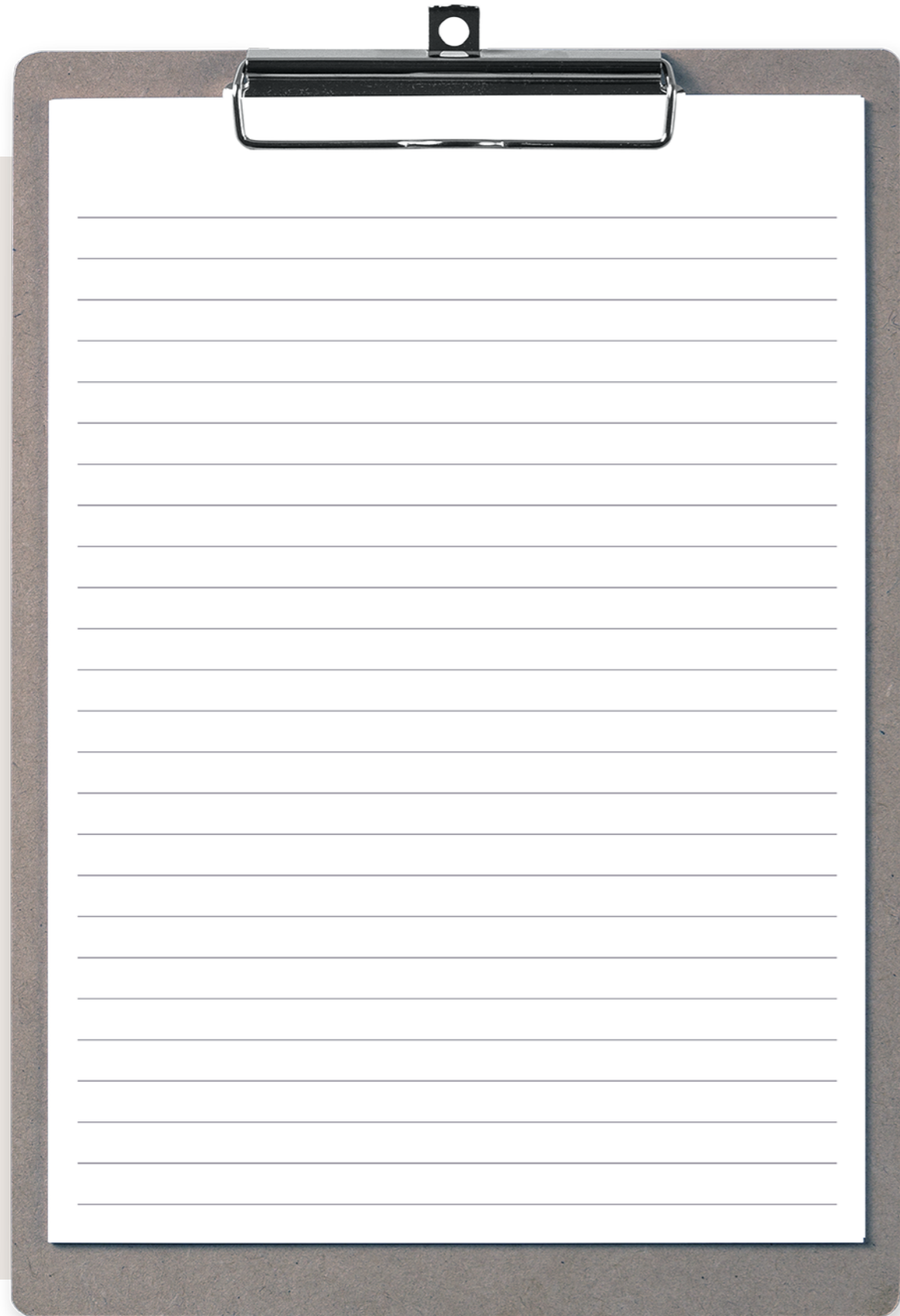
frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

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. 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!**

# Aantekeningen



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