

Impressie

Bijzonder
en
verrassend



Een bijzonder vrijstaand woonhuis met verrassend veel ruimte. Naar eigen smaak kan je deze woning moderniseren en renoveren tot jouw droomhuis.

Hoenderstraat 25

Margraten



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
214 m²

Perceeloppervlakte
175 m²

Inhoud
844 m³

Bouwjaar
1958

Aantal kamers
13 (waarvan 9 slaapkamers)

Energielabel
G

Ligging
Nabij centrum

Vraagprijs
€ 220.000,-- k.k.

Omschrijving

Je woont in een verrassend riant huis dat in het verleden als pension heeft gediend aan de Hoenderstraat die grenst aan de Trichterweg, Doctor Poelsstraat en De Koningswinkel. Iets verder aan de Trichterweg, bij het kapelletje, loop je de Papenhei in richting Cadier en Keer. Verder woon je in de nabijheid van de basisschool, kinderopvang, diverse sportfaciliteiten en het centrum van Margraten. Zo zijn winkels, de supermarkt en diverse horecazaken op loopafstand. Margraten heeft een gunstige ligging op 15 minuten van Maastricht. Er is een goede busverbinding met Gulpen, Aken en Maastricht.

Begane grond

Via een slingerend pad in de voortuin is de entree van deze vrijstaande woning te bereiken. De hal met trapopgang staat in verbinding met de woonkamer, die één geheel vormt met de keuken. In de verrassend grote woonkamer zie je onder andere een gewelfd plafond, lichte tegelvloer, diverse vaste kasten en eikenhouten draagbalken.

In de keuken staat een gedateerde, eikenhouten hoekopstelling met inbouwapparatuur. Gezien de oppervlakte van de keuken behoort een grote eilandkeuken tot een van de mogelijkheden. De keuken grenst aan een tweede entree, van waaruit de kelder te bereiken is.

Verrassend zijn de slaapkamer en badkamer op de begane grond. In de woonkamer is een schuifdeur naar de slaapkamer, voorzien van een lichte tegelvloer. De aangrenzende badkamer is ingedeeld met een ruime inloopdouche, wastafel, wasmachineaansluiting en een aparte toiletruimte.



Woonkamer
met
open keuken





Slaapkamer
op de
begane grond



1e Verdieping

Vanaf de overloop zijn vier slaapkamers, een separate doucheruimte en een separate toiletruimte te bereiken. Twee slaapkamers zijn voorzien van een vaste wastafel en aan de achterzijde is de grootste slaapkamer. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, toilet en een wastafel. De naastgelegen doucheruimte en aparte toiletruimte maken deze woning, in combinatie met het aantal slaapkamers, zeer geschikt voor een groot gezin.



Hoofd
slaapkamer





2e Verdieping

Verrassend is de ruimte op de tweede verdieping; zo zijn er maar liefst vier slaapkamers en een badkamer gerealiseerd. Aan de voorzijde is een slaapkamer met dakkapel en aan de achterzijde zijn drie slaapkamers met twee gezamenlijke dakkapellen.

Om het plaatje als familiehuis compleet te maken zijn er een derde badkamer en een toiletruimte op deze verdieping. De eenvoudige badkamer is ingedeeld met een ligbad en wastafel.



Slaapkamer
met
dakkapel



Souterrain

De totale oppervlakte van de kelder is iets meer dan 30 m², waarvan een groot deel is ingericht als bar- en feestruimte. Voorzieningen als elektra, verwarming en water zijn aanwezig, wat zorgt voor diverse gebruiksmogelijkheden.



Grote kelder
met
bar

Exterieur

Dit zeer ruime huis staat op een perceel van 175 m². Aan de achterzijde is een smalle strook grond, voorzien van een overkapping. De volledige tuin is aan de voorzijde gesitueerd. Met het aanpassen van de tuin is het mogelijk om een terras met privacy te maken, bijvoorbeeld door het plaatsen van een haag. Ideaal als u een compacte tuin wenst.

Impressie



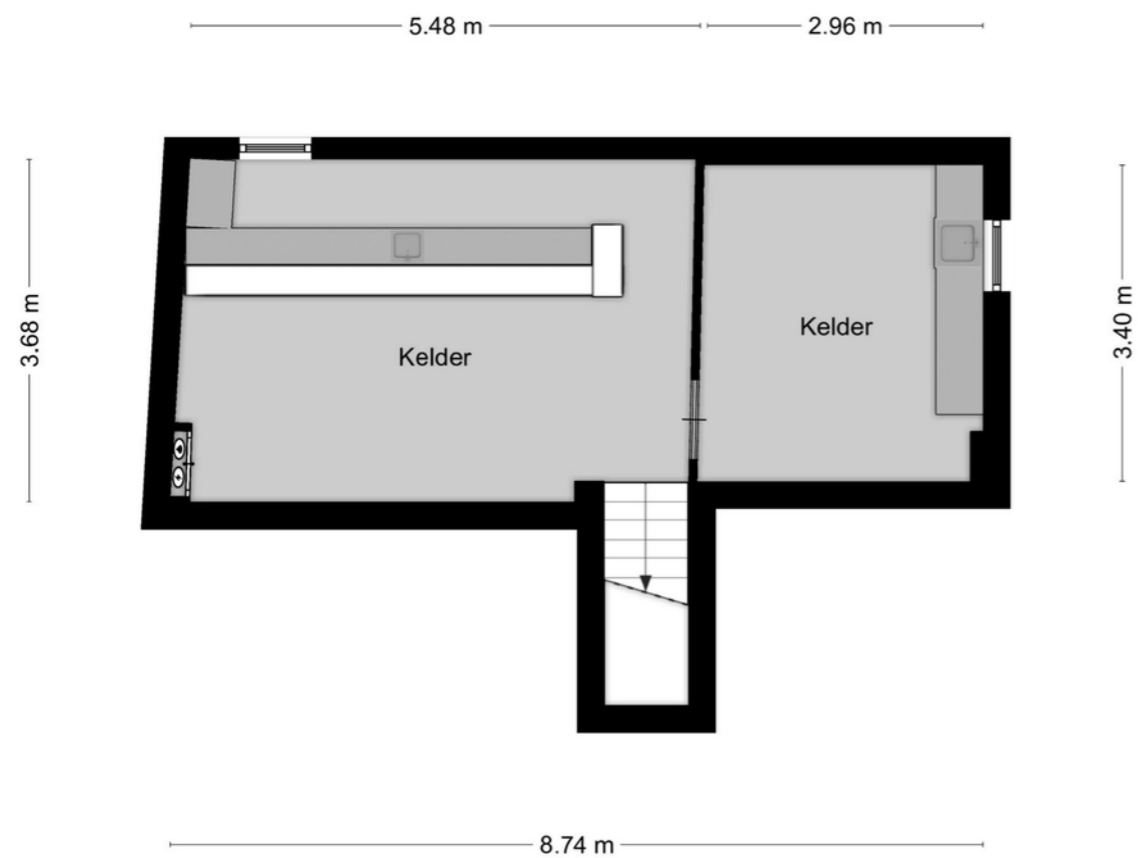
Tuin
gesitueerd
aan voorzijde

Bijzonderheden

- Verwarming en warm water via HR ketel (Remaha-huur);
- De woning is geschikt voor dubbele bewoning (geen extra huisnummers mogelijk);
- Aluminium kozijnen, deels met dubbel glas;
- De ramen zijn grotendeels voorzien van rolluiken
- De achterzijde van het dak is zeer gunstig gelegen tbv zonnepanelen;
- De woning dient gemoderniseerd en gerenoveerd te worden;



Plattegrond souterrain



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 1e verdieping



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

Plattegrond 2e verdieping

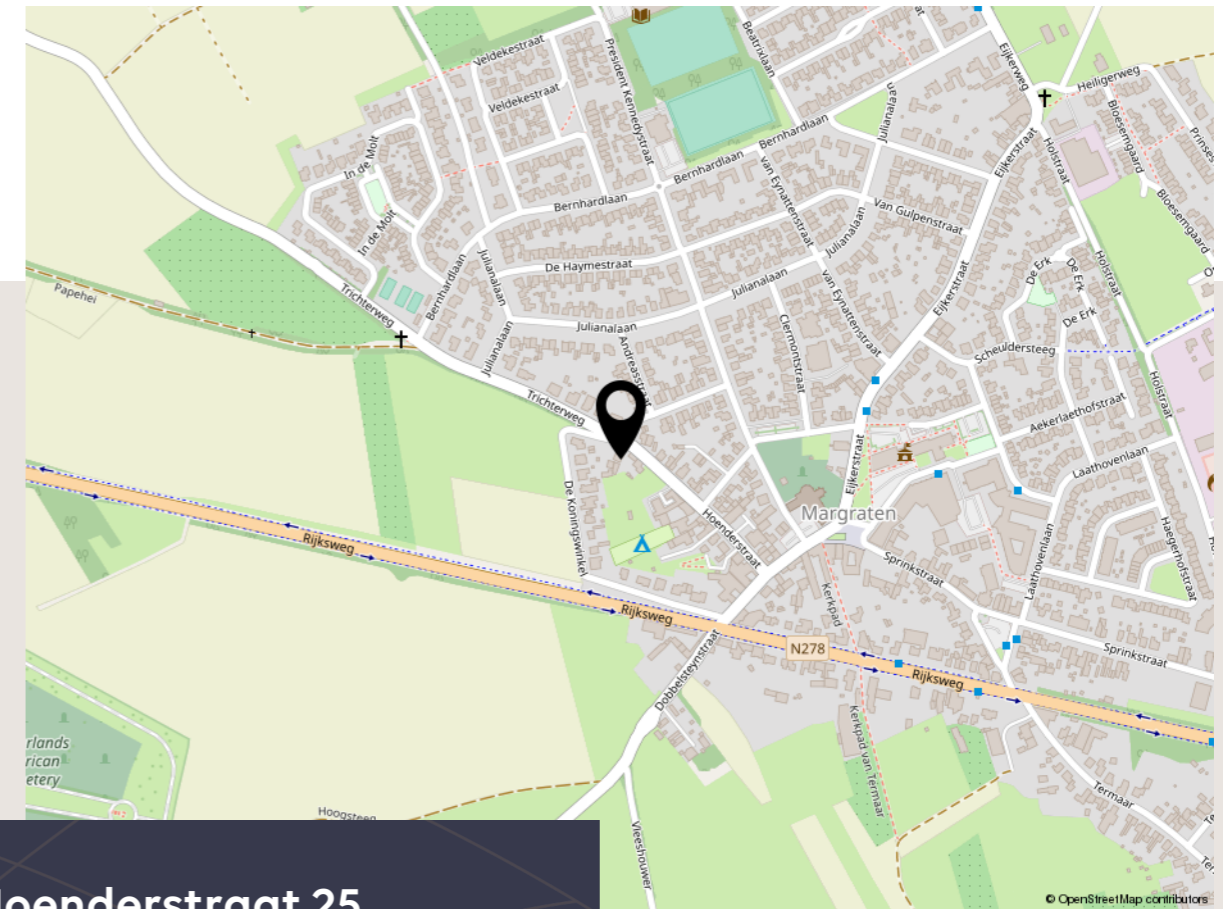


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

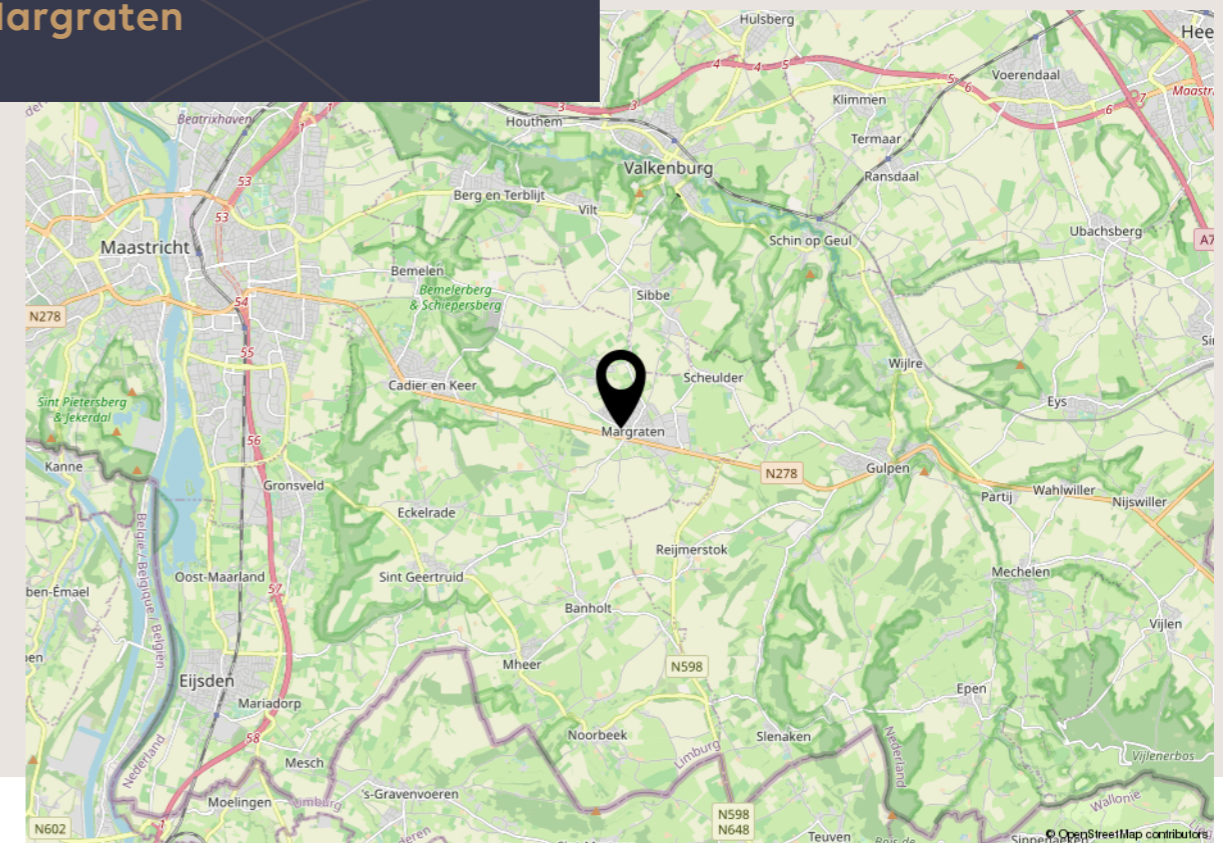
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Hoenderstraat 25
Margraten



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 bouwkwiteit 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