

Gerenoveerd
en van
uitzonderlijk
formaat



Woonhuis van uitzonderlijk formaat en grondig gerenoveerd met mogelijkheid voor salon/praktijk aan huis of gastenverblijf

Doctor Poelsstraat 8

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, vakwerkhuzen 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
233 m²

Perceeloppervlakte
370 m²

Inhoud
835 m³

Bouwjaar
1958

Aantal kamers
6 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs
€ 498.000 k.k.



Omschrijving

De term 'uniek' wordt vaak gebruikt, maar is bij dit prachtige huis in Margraten geheel terecht. Met een woonoppervlakte van ruim 230 m² is dit een woning van uitzonderlijk formaat en dankzij de grondige renovatie hoeft u niet te verbouwen. Het multifunctionele souterrain biedt ruimte voor een salon/praktijk aan huis of gastenverblijf, zeker vanwege de aanwezige badkamer. Op de 1e en 2e verdieping zijn vier (mogelijk vijf) ruime slaapkamers, een luxe badkamer en aparte toiletruimte. De riante woonkamer met open keuken maakt het woongeluk meer dan compleet. Geniet met hoofdletters, niet alleen in het woonhuis, maar ook in de tuin waar het overdekte terras met buitenkeuken heel verleidelijk is ...

Het is fantastisch wonen in deze rustige straat, op loopafstand van het centrum. 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.



Souterrain

Wat dit woonhuis uniek maakt, is het zeer ruime souterrain. Hier heb je de beschikking over een grote, multifunctionele ruimte met vloerisolatie en vloerverwarming (muv de berging aan voorzijde). Met een hoogte van 2,48 meter, de aanwezigheid van een badkamer en voorbereidingen voor een keukenblokje is dit een ruimte die breed inzetbaar is. Denk hierbij aan een praktijk/salon aan huis, een gastenverblijf (geen recreatieve verhuur of B&B toegestaan) of grote hobbyruimte. Door de grote ramen in de dubbele toegangsdeur valt daglicht naar binnen en er is een eigen toegang vanaf de oprit.

De grootste ruimte is ingericht als zit-/speelkamer en aan de achterzijde zijn twee in pandige ruimtes die nu in gebruik zijn als logeerkamer en berging. Ook bevindt er zich een badkamer met een douche, toilet en wastafel in het souterrain.



Zeer ruim
souterrain



Begane grond

Via de grote stapstenen loop je naar de uitgebouwde entree van dit unieke, zeer ruime woonhuis. De hal is, net als de rest van het woonhuis, het toonbeeld van luxe en stijl. Aan de linkerzijde zijn de meterkast, trapopgang, de trap naar het souterrain en de toiletruimte. Mooie elementen zijn het stucwerk, de inbouwverlichting, paneeldeuren en het siergrind. In de toiletruimte is stucwerk gecombineerd met fraai tegelwerk, een wandcloset en hardstenen fonteintje.

De woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van circa 50 m² en een fraaie, ruimtelijke indeling. Aan de voorzijde is het brede zitgedeelte en de keuken bevindt zich aan de achterzijde, bij de openslaande tuindeuren. In het hart van de woonkamer is ruimte voor een grote eettafel en een werk-/studeerplek. In de keuken staat een lichte hoekopstelling met inbouwapparatuur van Siemens: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en een combimagnetron. Erg handig is de naastgelegen bijkeuken, waar een tweede keukenblok met spoelbak staat. Ook de wasmachine en droger kunnen in de bijkeuken staan.



Fraaie
ruimtelijke
indeling





Ruime open keuken



1e Verdieping

Ook op de eerste verdieping is deze woning fors uitgebouwd. Het resultaat is een fijne indeling met drie ruime slaapkamers, een badkamer, aparte toiletruimte en een lichte overloop. Aan de voorzijde is de master bedroom met een ingebouwde kastenwand en de slaapkamers aan de achterzijde zijn thans in gebruik als kinder- kamer. Je ziet glad stucwerk, inbouwverlichting en een mooie laminaatvloer in de master bedroom. De stijlvolle badkamer is ingedeeld met en ligbad, inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Opvallende details zijn de waskommen, wandkranen en de wand van natuursteen. In de separate toiletruimte zie je een wandcloset, urinoir en een wastafel.

2e Verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de zeer ruime tweede verdieping, waar een grote slaap-/werkkamer is gemaakt. In de vaste kasten en bergingen in de schuinten van het dak kun je veel spullen opbergen, waardoor de kamer heel clean en ruimtelijk oogt. Op de vloer ligt laminaat en de 4.80 meter brede dakkapel, geplaatst in 2015, is aan de buitenzijde bekleed met zink. Het is mogelijk om deze kamer te splitsen, want er zijn al twee deuren naar de overloop.



Master
bedroom met
ingebouwde
kastenwand







Stijvolle
badkamer



Exterieur

Schuin achter de woning staat een groot bijgebouw met een ruime garage en een stijlvol overdekt terras. De garage heeft een grote, elektrisch bedienbare poort naar de oprit en dubbele deuren naar het overdekte terras. Voor hobbyisten is de smeerpuit een groot voordeel en de vaste kasten bieden veel bergruimte. De buitenkeuken maakt het overdekte terras perfect om samen, als gezin en met vrienden of familie te genieten van deze prachtige plek in Margraten. Er is genoeg ruimte voor een feestje of wordt dit jouw mancave?

Aan de voorzijde zie je een onderhoudsvriendelijke tuin en de oprit. Met het verwijderen van het hekwerk bij de trap naar het souterrain en het sluiten van het luik is het mogelijk om met een auto naar de garage te rijden. Tussen het woonhuis en de garage is een achterom, afgesloten met een poort.

De achtertuin is ingedeeld met een groot gazon en op een van de terrassen staat nu een trampoline. Het grote terras biedt ruimte aan een grote tafel, waardoor er genoeg ruimte is om buiten te eten.



Overdekt
terras

Bijzonderheden

- De woning is vanaf 2006 tot en met 2016 grondig gerenoveerd;
- Het dak van de woning is in 2009 geïsoleerd en van de garage in 2015;
- Houten kozijnen, voorzien van HR++ glas;
- Vloerverwarming in het souterrain, de woonkamer en de badkamer(verdieping);
- Het buitenschilderwerk is in 2021 gedaan;
- Energielabel C.



Ruime garage



Souterrain



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

Begane grond

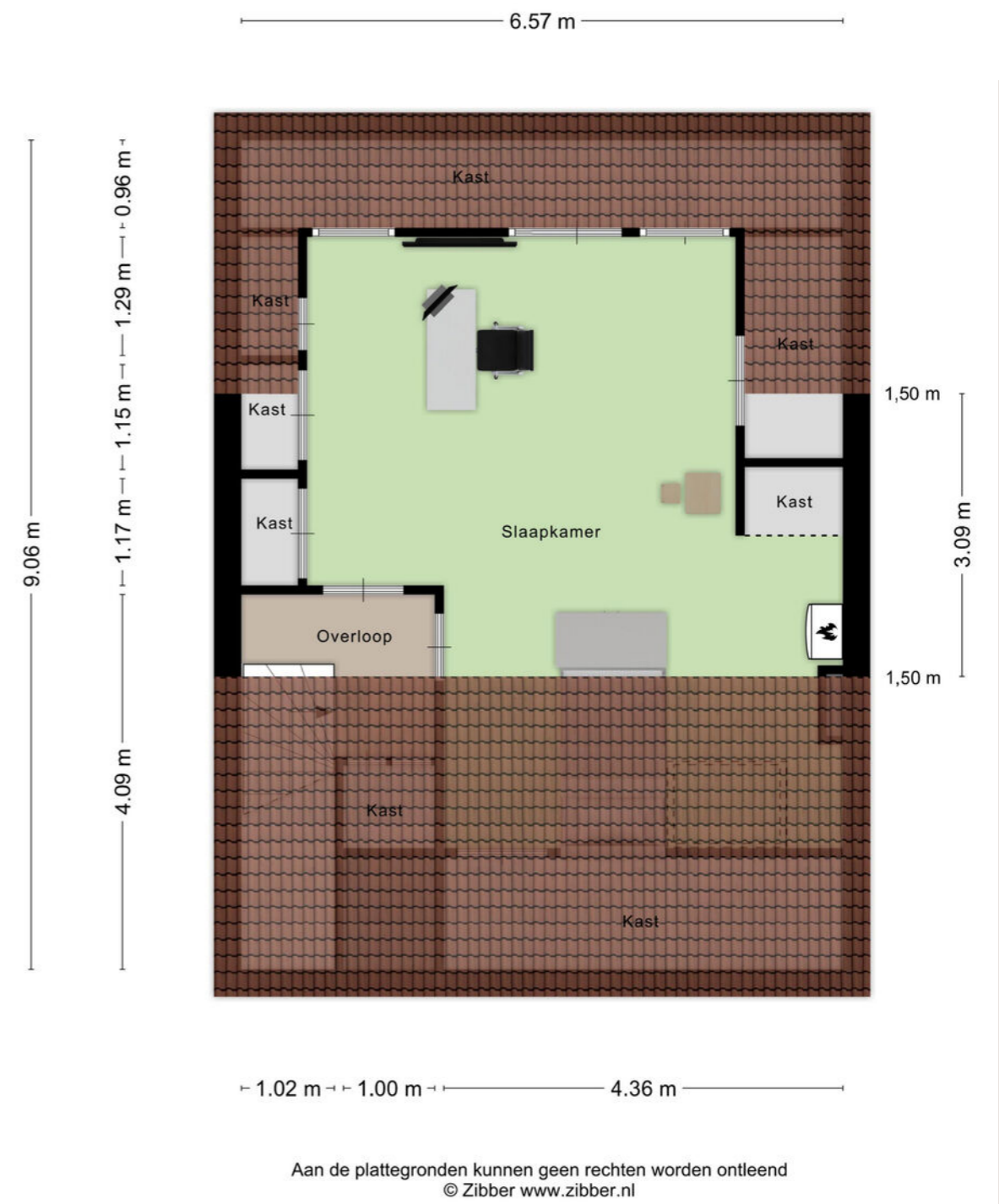


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

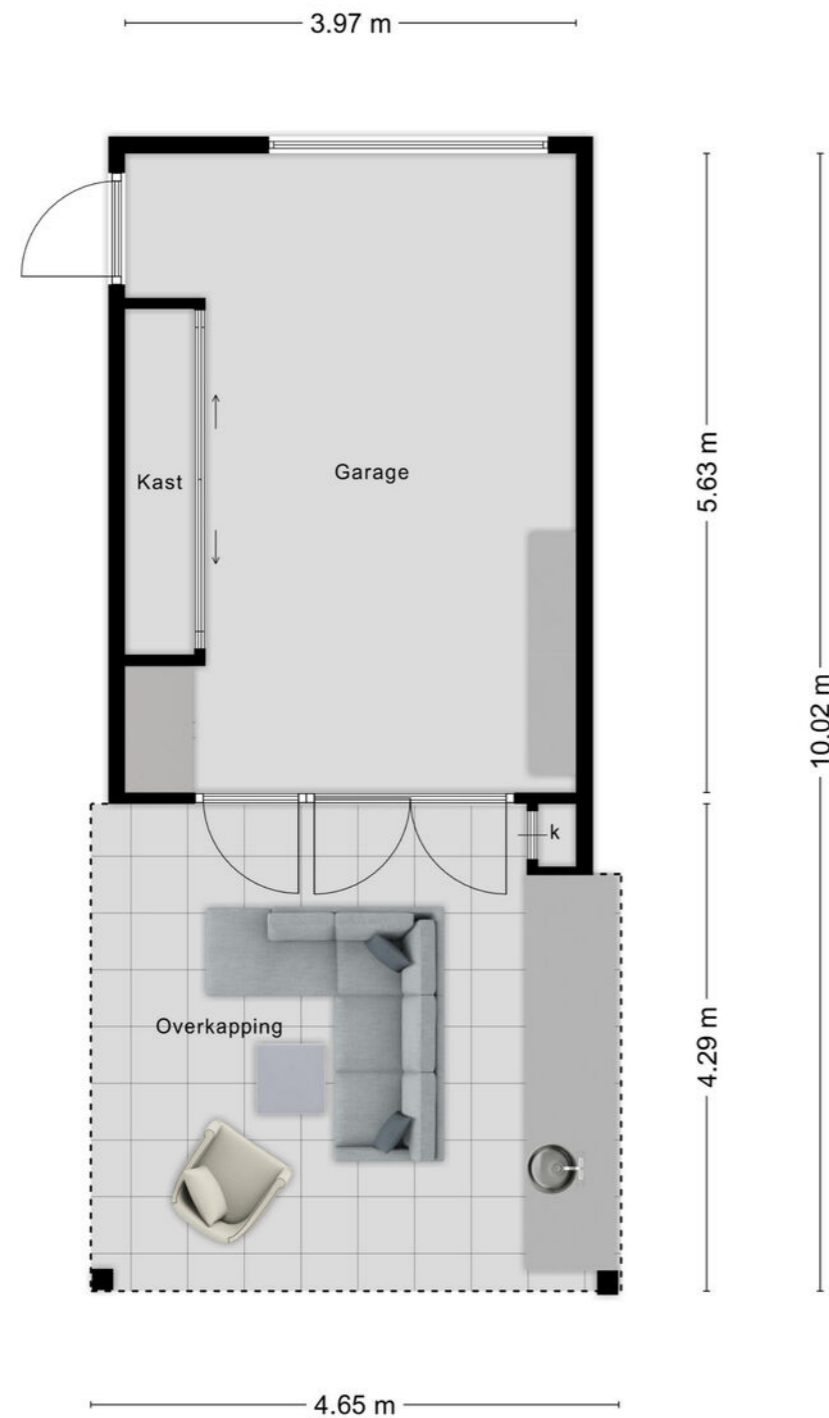
1e Verdieping



2e Verdieping

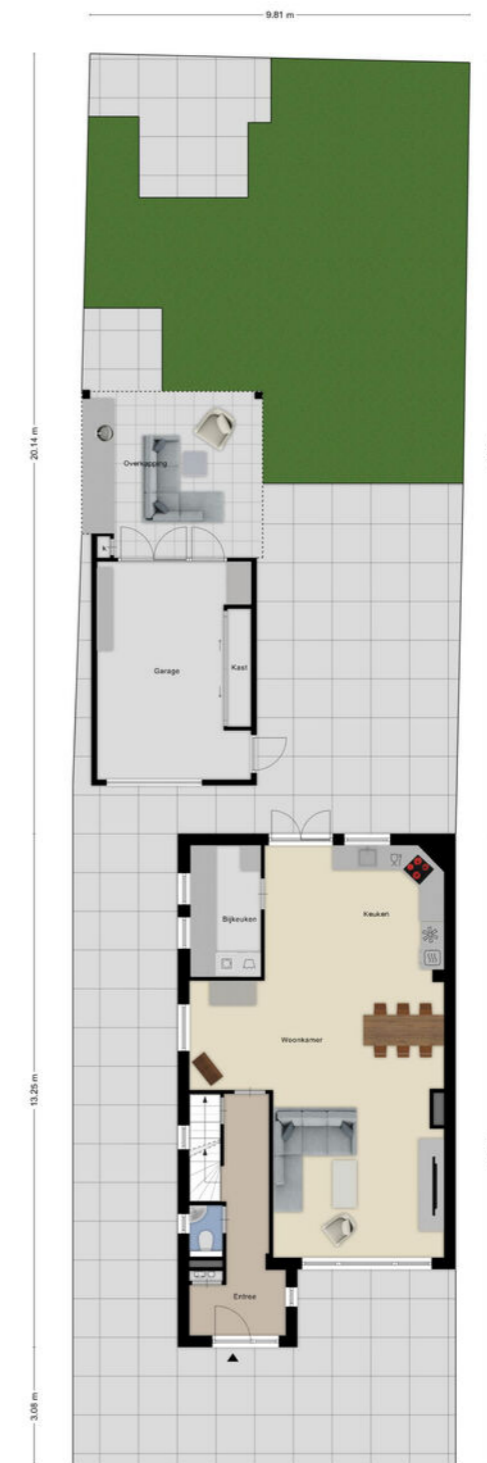


Garage | Overkapping



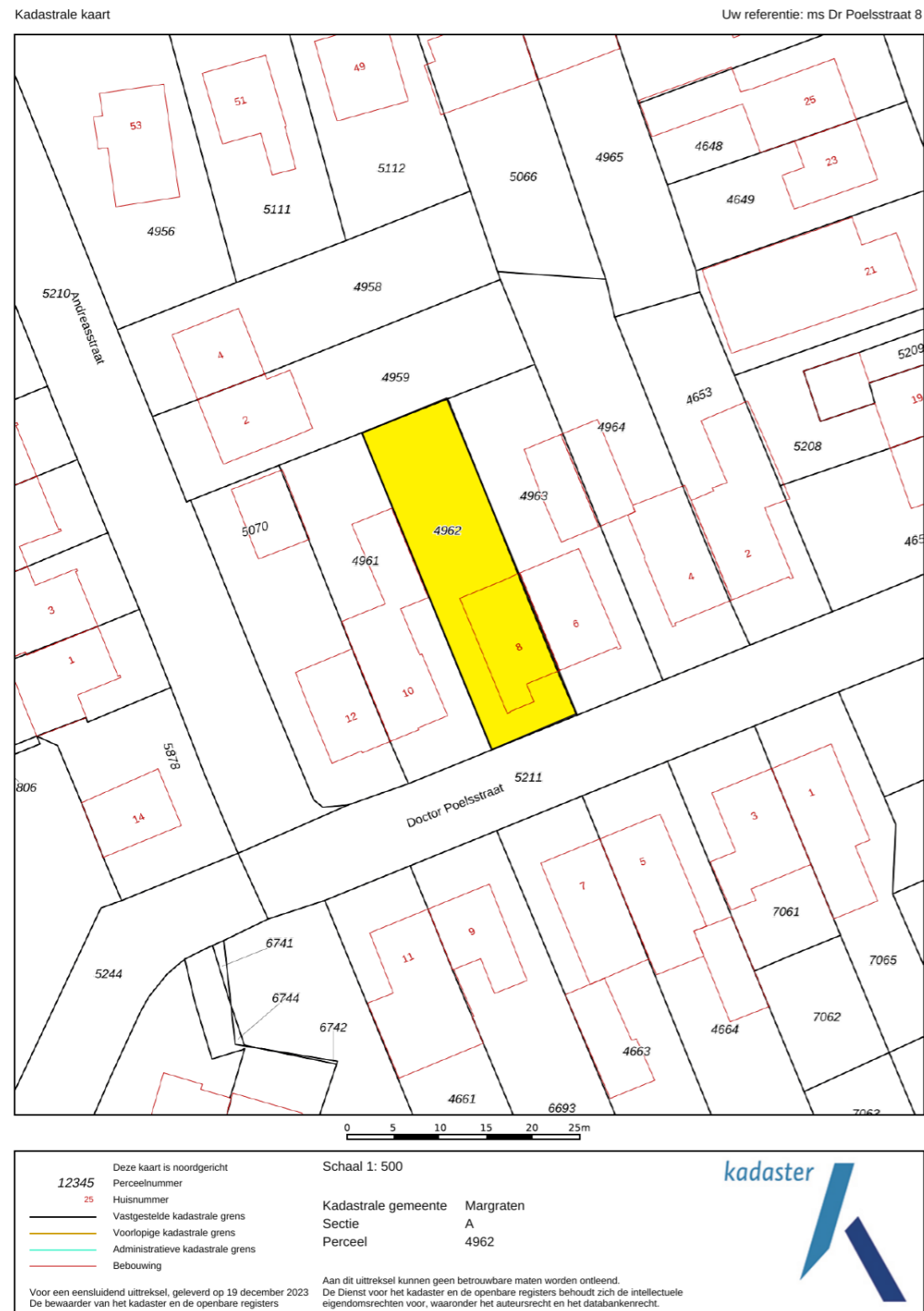
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin

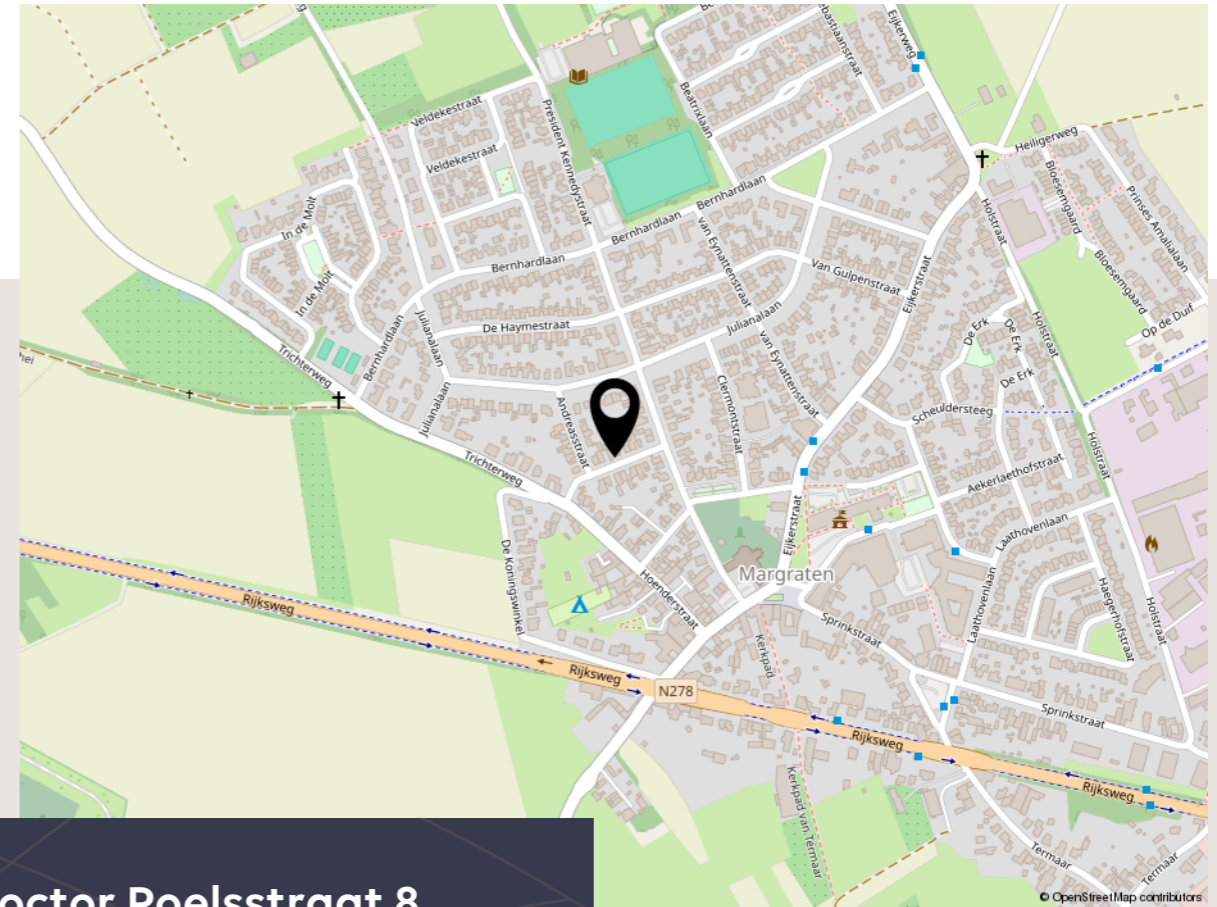


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

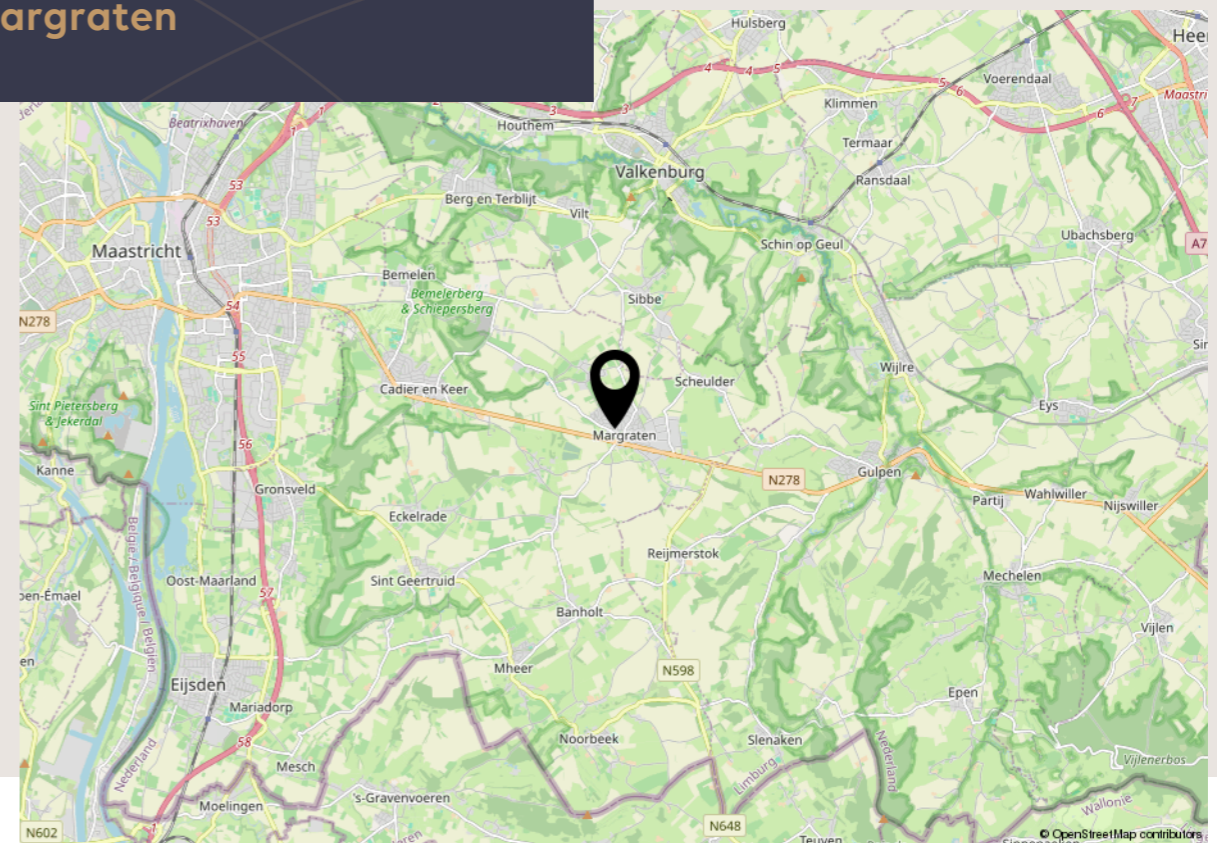
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Doctor Poelsstraat 8
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 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. Onzijds 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!**

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