

Wonen
nabij
natuur-
gebied



Ruim halfvrijstaand woonhuis op een perceel van maar liefst 1.465 m² met o.a. woonkamer, werkkamer en 4 slaapkamers .

Gerendalsweg 33

Scheulder



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

212 m²

Perceeloppervlakte

1.465 m²

Inhoud

1.067 m³

Bouwjaar

1979

Aantal kamers

6 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel

C

Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht,
landelijk gelegen

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.



Een zeldzaam aanbod op een prachtige locatie in het Heuvelland, op enkele tientallen meters van het Gerendal. Dit Natura 2000-gebied is een geliefd wandelgebied met kalkgraslanden, waar zeldzame wilde orchideeën groeien. Schapen grazen er tussen de heuvels, u kunt wandelen door het bos en het uitzicht is adembenemend mooi. Een van de laatste woningen in de Gerendalsweg, een straat zonder doorgaand autoverkeer, staat nu te koop. De cijfers spreken voor zich, want deze halfvrijstaande woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 212 m² en een inhoud van 1.067 m³. Het langgerekte perceel met diverse fruit- en notenbomen is maar liefst 1.465 m² groot. Dit is een droom die uitkomt...

Ligging

Scheulder (Limburgs: Sjuuëlder) is een klein dorp tussen Margraten en Gulpen. De plaats is gelegen aan de oude Romeinse heerweg en pelgrimsroute van Maastricht naar Aken. Al in de zevende eeuw trok men erlangs op bedevaart. In het dorp was vroeger een gasthuis, waar men destijds kon schuilen, de plaatsnaam Scheulder is een verbastering van dit woord. Het merendeel van de bebouwing staat langs de Scheulder Dorpsstraat, waar de Gerendalsweg een zijstraat van is. Voor dagelijkse voorzieningen als kinderopvang, scholen, sportverenigingen, supermarkten en winkels kunt u terecht in Margraten en Gulpen, beiden op fietsafstand. Maastricht bevindt zich op circa 10 kilometer afstand en het is 14 kilometer naar de oprit van de A2 richting Eindhoven. Via Valkenburg is het ca. 7,5 kilometer rijden naar de A79 richting Heerlen.



Nabij
het
Gerendal
gelegen

Omschrijving

Met vier slaapkamers op de bovenverdieping en een extra werk-/slaapkamer op de begane grond is deze woning heel geschikt voor een gezin en om gelijkvloers te wonen. Verder zijn er een dubbele kelder, een ruime zolder en een vrijstaande garage. Voor de garage is een lange oprit, met royale parkeergelegenheid voor uzelf en vrienden of familie die deze magische plek met eigen ogen komen bewonderen. Het degelijk gebouwde woonhuis uit 1979 is klaar voor een renovatie, waardoor u de kans krijgt om te gaan wonen in een huis naar eigen smaak op een toplocatie in Zuid-Limburg.



Begane grond

Nadat u de voortuin heeft bewonderd, is het tijd om kennis te maken met het woonhuis. Open de voordeur naar de hal, die uit twee delen bestaat. De aanwezige kleurstelling verradt dat deze woning is gebouwd in de jaren 70. In het tweede deel van de hal zijn de toiletruimte, meterkast en een bergkast. De grootte maakt de hal tot een aangename ontvangstruimte, waar een dressoir en woonaccessoires goed tot hun recht komen. Met een breedte van ruim 11 meter is de woonkamer met zitkuil een leefruimte van formaat. De hoge vide versterkt het gevoel van ruimte en meerdere grote ramen, waaronder die van de openslaande tuindeuren, zorgen voor veel lichtinval. Klassieke elementen zijn de parketvloer, de schouw met open haard en de houten balken van de dakconstructie. Achter de haard is de bordestrap naar de eerste verdieping. In de hoek van de woonkamer is een doorgang naar de eetkeuken, met mooi uitzicht naar de voortuin. De wandopstelling uit 1979 is functioneel van aard en biedt u de mogelijkheid om naar eigen smaak te vernieuwen. Aan de andere zijde van de hal zijn een bijkeuken en een trap naar de dubbele wijn-/provisiekelder. Op de begane grond, aan de voorzijde, is een ruime kantoor-/hobbyruimte met een parketvloer. Dit maakt deze woning heel geschikt voor de thuiswerker en om gelijkvloers te wonen, want de naastgelegen bijkeuken kan verbouwd worden tot tweede badkamer.



Woonkamer
met vide
en zitkuil



Leefruimte
van
formaat





Verdieping

Volg de hardhouten trap in de woonkamer, richting de eerste verdieping. De vide zorgt, terwijl u naar boven loopt, voor mooi uitzicht naar de woonkamer. Een portaal geeft toegang tot de overloop, beiden met de originele tegelvloer.

Op deze verdieping zijn vier slaapkamers, waaronder de master bedroom met twee inbouwkasten en een dakkapel aan de voorzijde. De drie overige kamers zijn ruime kinderkamers, maar ook te gebruiken als kleedruimte of logeerkamer. Drie slaapkamers bieden fraai uitzicht naar de diepe voortuin en de rustige straat, waar alleen bestemmingsverkeer komt.

De badkamer is niet alleen vanaf de overloop, maar ook vanuit de master bedroom te bereiken. Ook hier is de stijl van eind jaren 70 volop aanwezig, klaar voor een nieuwe invulling. De indeling met een ligbad, apart douche, tweede toilet en twee wastafels oogt heel ruimtelijk.

Zolder

Een luik met vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder, waar de opstelling van de HR-ketel is. Zo heeft deze woning niet alleen een royale woonoppervlakte, maar ook genoeg bergruimte.

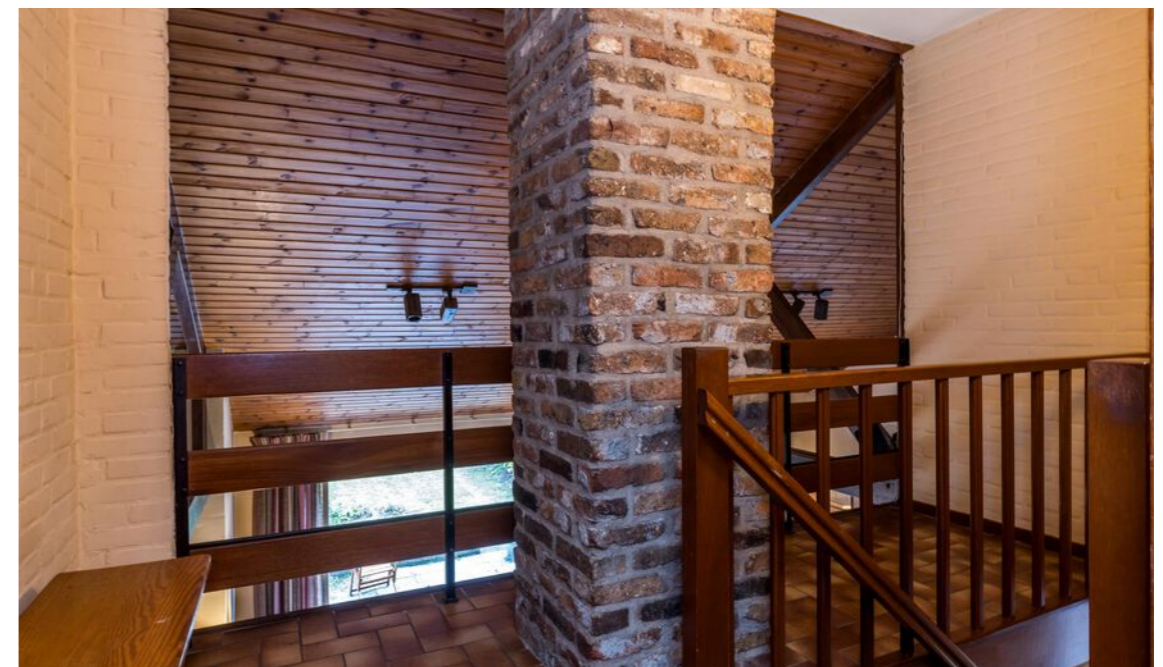


Vide met
mooi uitzicht
naar
woonkamer





Ruime
badkamer



Exterieur

Schuin achter de woning, aan het einde van de oprit, staat een stenen garage van ca. 18 m². Voor de auto, fietsen en als hobby-/klusruimte is de garage heel geschikt.

De diepe voor- en achtertuin zijn, zeker voor een halfvrijstaande woning, heel zeldzaam. Kinderen hebben volop ruimte om buiten te spelen en ook voor een moestuin is genoeg plek. In de tuin staan diverse notenbomen en fruitbomen, klaar voor vele jaren plukplezier.



Riante
achtertuintuin

Bijzonderheden

- De spouwmuren zijn geïsoleerd;
- Houten kozijnen met merendeels isolerende beglazing
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Trendline);
- Toplocatie aan de rand van natuurgebied Gerendal;
- Oprit voor meerdere auto's en een ruime, stenen garage.
- Energielabel C.



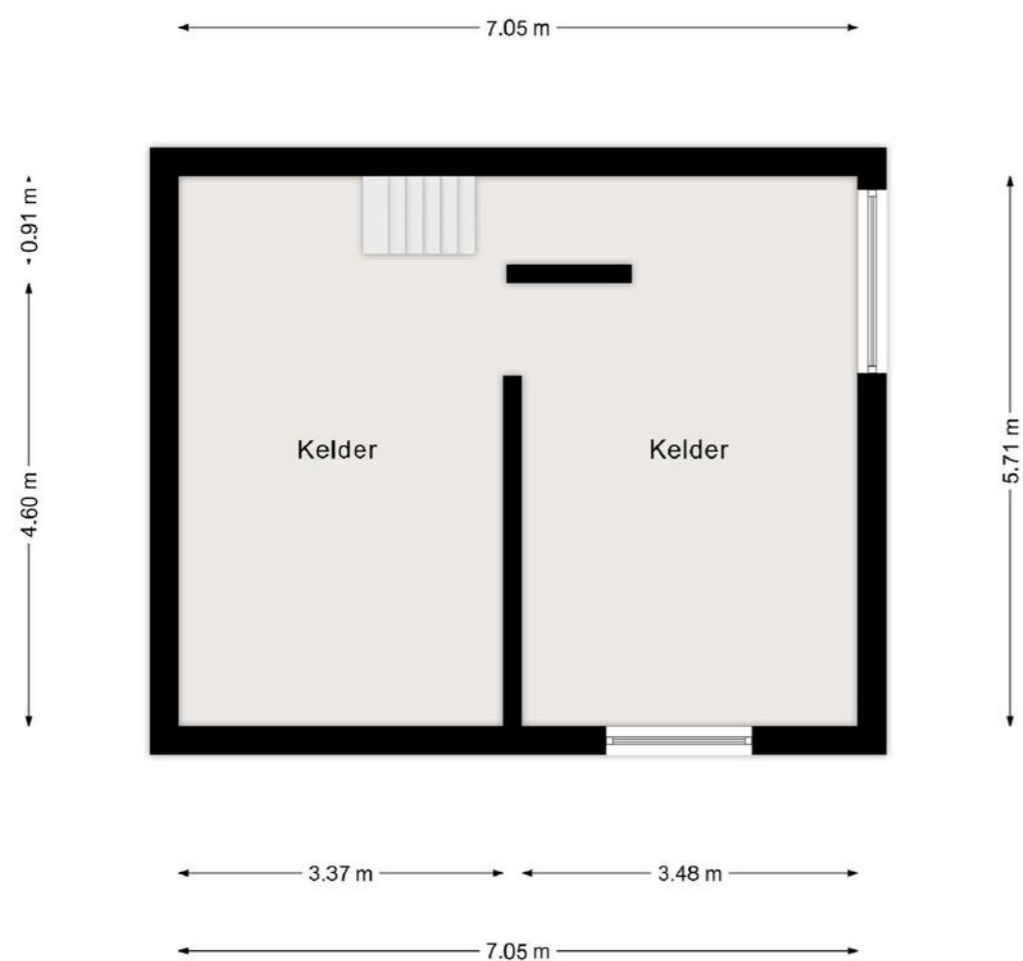


Tuin met diverse fruit- en notenbomen





Kelder



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

Begane grond



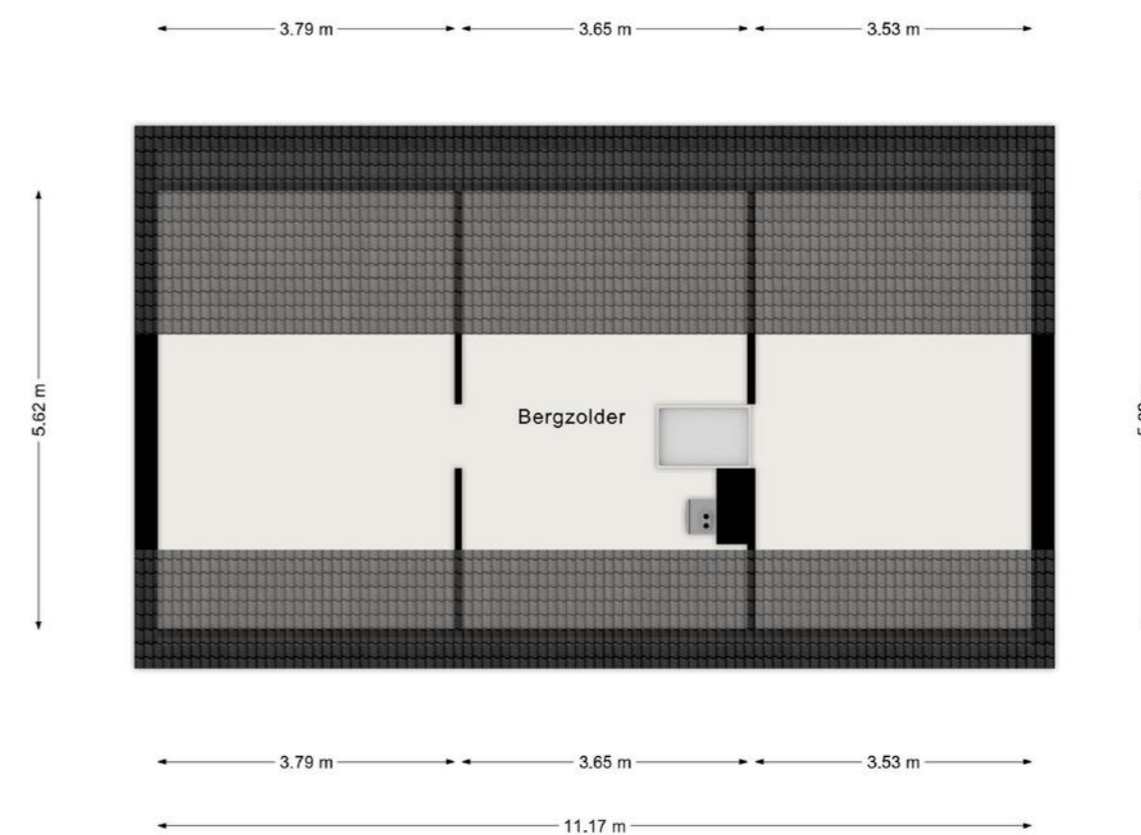
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



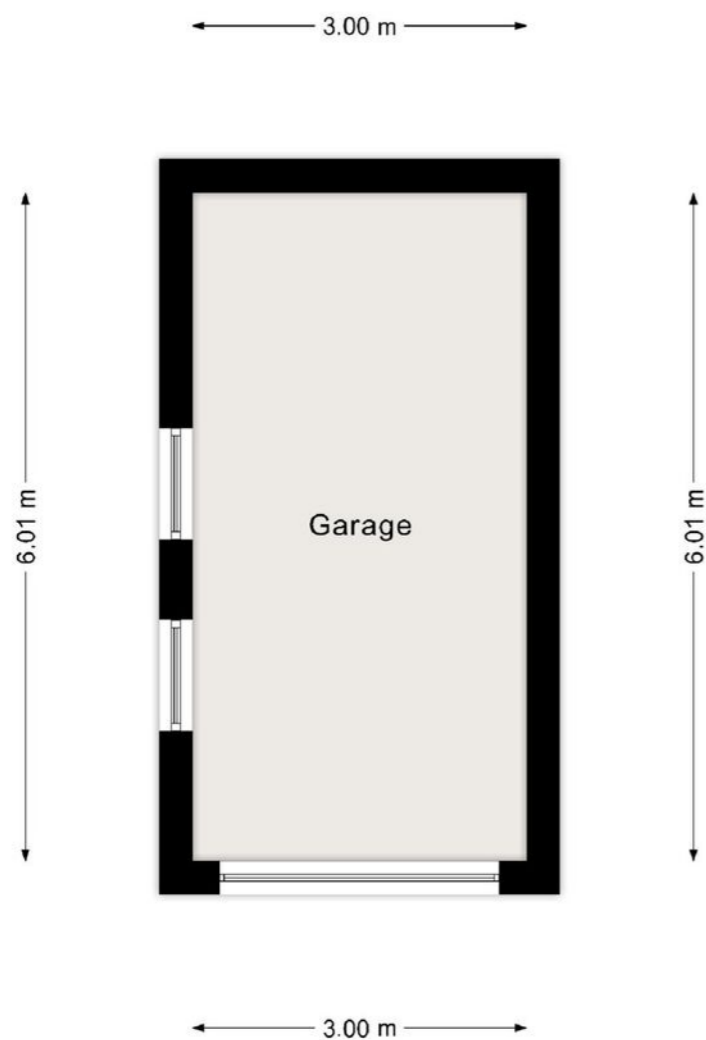
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



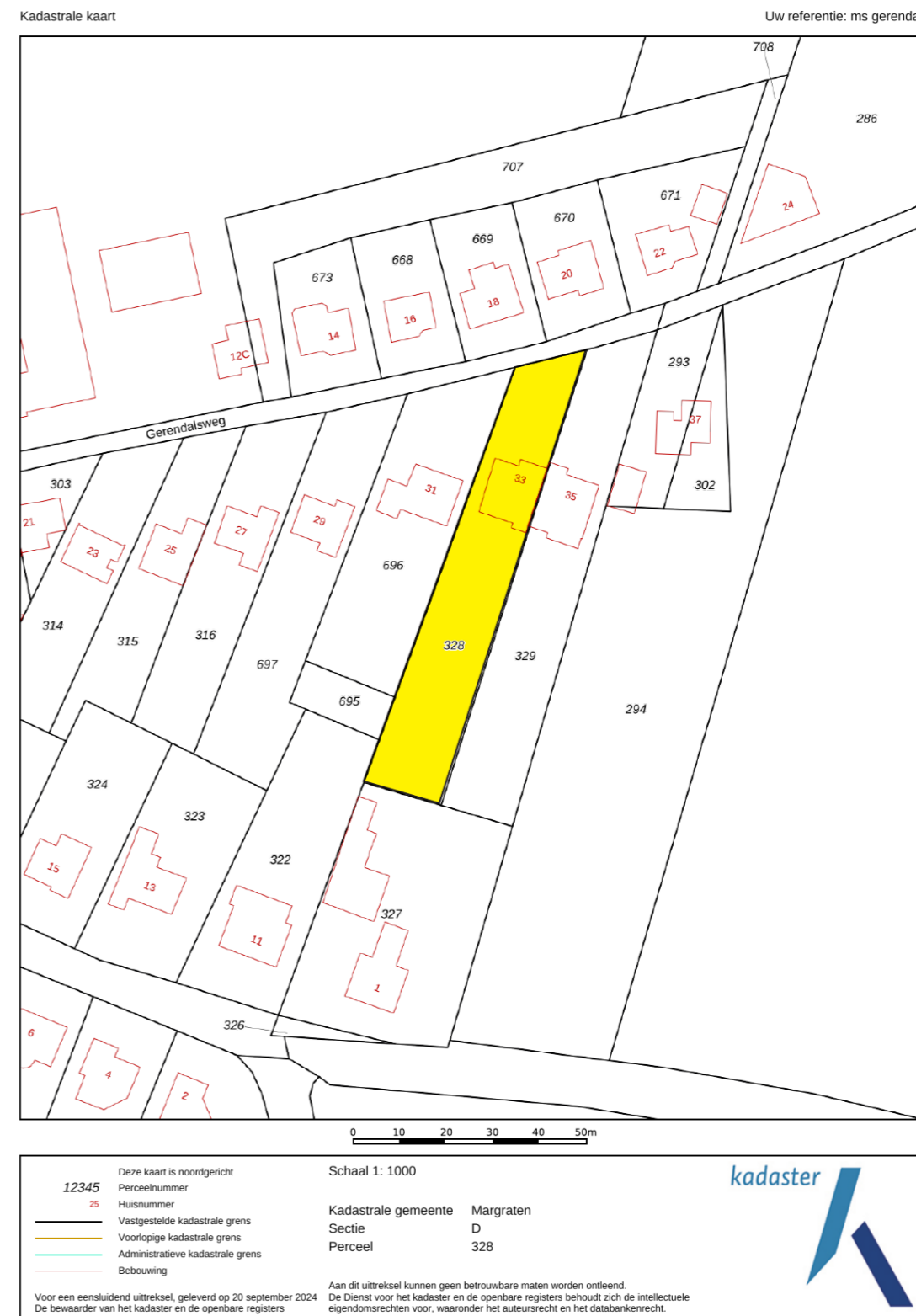
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Garage

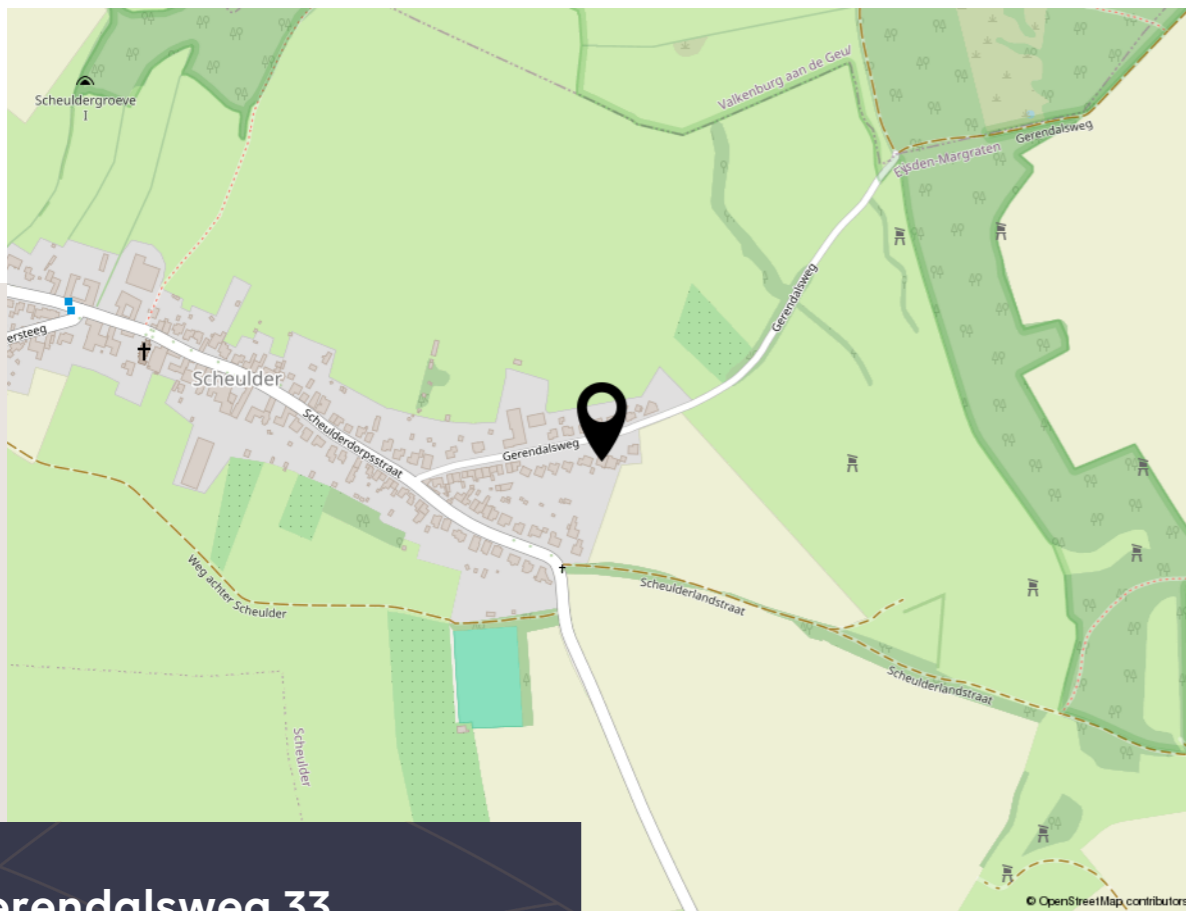


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

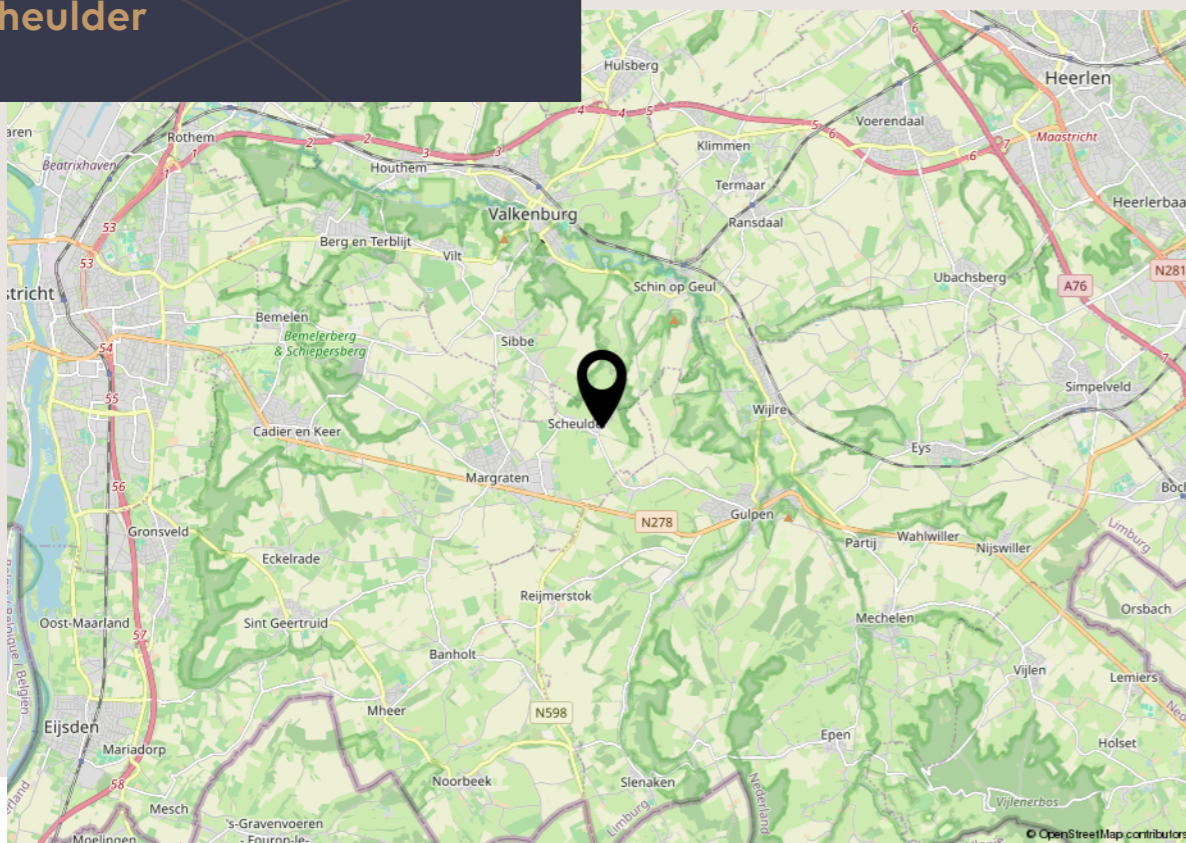
Kadastrale kaart



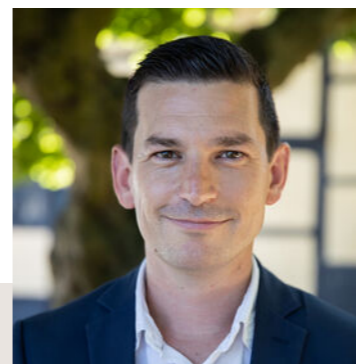
Locatie op de kaart



Gerendalsweg 33
Scheulder



Ontmoet ons team

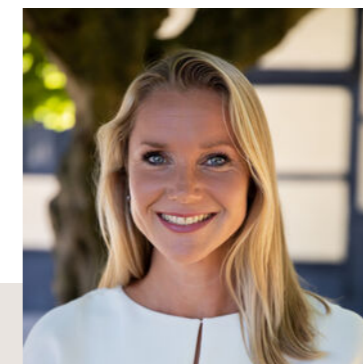


Jarco Meertens

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.

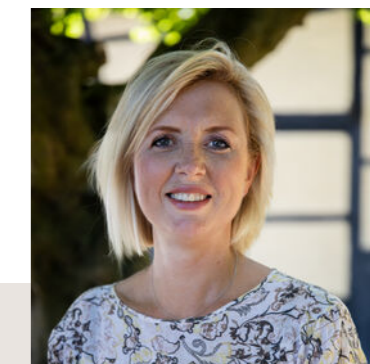


Jessica Klement

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.

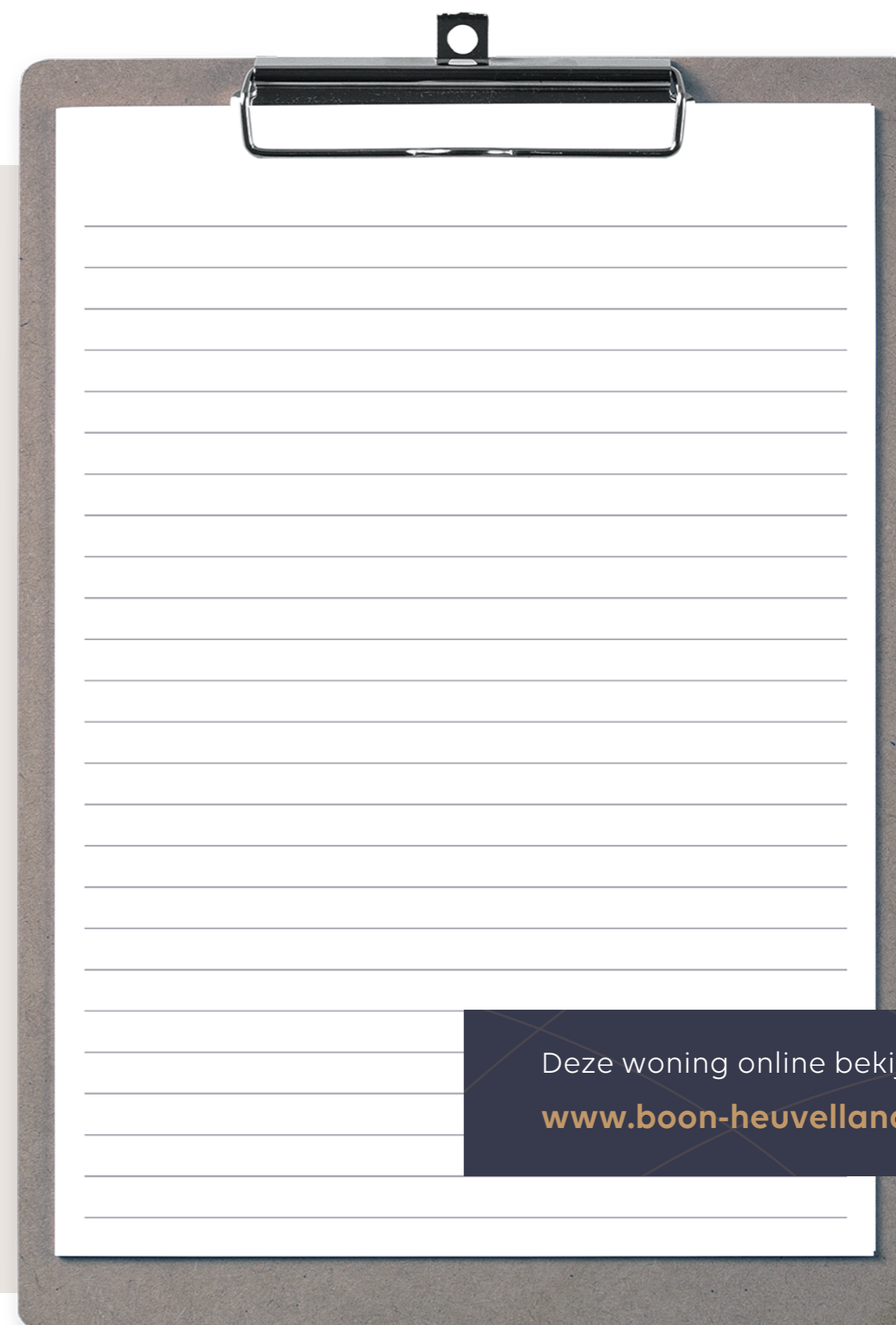
Aanvullende informatie

- 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. Onzekerheids 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