

Een stukje  
Alpen in  
het  
Heuvelland



Voormalig winkel-woonhuis met o.a.  
woonkamer, keuken, badkamers en  
diverse multifunctionele ruimtes.

**Walem 43**

Walem



**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](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

**Gebruiksoppervlakte**  
274 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
6983 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
1790 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**  
-1906

**Aantal kamers**  
4 (waarvan 2 slaapkamers)

**Energielabel**  
nog niet voorhanden

**Ligging**  
vrij uitzicht, landelijk gelegen

**Vraagprijs**  
€ 469.000 k.k.



Een stukje Alpen in het Zuid Limburgse Heuvelland... Als je Walem kent, dan ken je dit bijzondere pand dat jarenlang als winkel en woonhuis is gebruikt. Het lijkt wel of het pand vanuit Oostenrijk of Zwitserland hier is neergezet, met de opvallende raamluiken en vele andere detailleringen. Wat verder opvalt, zijn de vele glas in loodramen en het L-vormige balkon op de eerste verdieping. Het hoofdgebouw heeft een gebruiksoppervlakte van circa 274 m<sup>2</sup> en de inpandig te bereiken bijgebouwen zijn in de huidige samenstelling circa 363 m<sup>2</sup>. De circa 6.060 m<sup>2</sup> grote weide met boomgaard aan de overzijde van de straat hoort bij het pand, wat voor de dierenliefhebber een groot pluspunt is.

# Bestemming

De huidige bestemming is detailhandel met één bedrijfswoning, met de mogelijkheid voor ondergeschikte horeca van maximaal 25 m<sup>2</sup>. De gemeente Valkenburg aan de Geul staat positief tegenover een herbestemming naar 'wonen'. De weide met boomgaard heeft de bestemming 'agrarisch'. Heeft u andere gedachten met het pand? Laat het ons weten, dan kunnen wij onderzoeken of dit haalbaar is.



# Ligging

Wonen in Walem roept het gevoel op van wonen in het buitenland, met het prachtige Heuvellandschap als fascinerend uitzicht en volop natuur in de omgeving. De omgeving leent zich uitstekend voor prachtige wandelingen richting het Krekelsbos, de Kluis op de Schaesberg, de Däolkesberg en de Goudsberg. Het is ongeveer 2,5 kilometer rijden naar de A79 richting Maastricht en Heerlen, met vele voorzieningen waaronder bioscopen en theaters. Met Valkenburg, Klimmen en Schin op Geul in de omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen op fietsafstand. Welkom in Walem, gelegen op een heuvelplateau in het mooiste stukje Nederland...



Landelijk  
gelegen in het  
Heuvelland

# Begane grond

Aan de rechterzijde is de entree van het woonhuis, dat merendeels op de eerste en tweede verdieping gesitueerd is. De ontvangsthal met vide en bordestrap grenst aan een toiletruimte en twee badkamers. De grote badkamer is ingedeeld met een ligbad en een wastafel, terwijl de andere badkamer ruimte biedt aan een douche en een wastafel. Ook is er in de hal een trap naar de wijn-/provisiekelder.

De voormalige winkel met eigen entree bevindt zich aan de voorzijde, met grote glas in loodramen en een plafond, voorzien van sierlijsten en ornamenten. Aan de winkelruimte grenzen twee multifunctionele ruimtes, waarvan een met een toiletruimte en een wastafel. Een trap geeft toegang tot de achtervleugel met drie grote ruimtes, die voorheen als winkel en showroom zijn gebruikt.

Verder zijn er meerdere bergingen, een garage en een werkplaats met zes lichtkoepels. Het achterste deel van het pand biedt ruimte aan een grote carport en een berging. Welke invulling gaat u aan deze multifunctionele ruimtes geven?



Voormalige winkelruimte



Karakteristieke ruimte





Grote badkamer



## 1e verdieping

Via een trap in de ontvangsthall bereikt u een lange overloop met een houten lambrisering, balkenplafond en massief houten deuren. De ramen aan de kant van de woonkamer zorgen voor prettige lichtinval en een mooi doorkijkje naar het woongedeelte.

De ruime woonkamer en keuken zijn het toonbeeld van sfeer, met het balkenplafond en de fraaie haard als fraaie elementen. De imposante schouw, die zo uit een kasteel lijkt te komen, trekt direct uw aandacht. In de keuken staat een ruime hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur en er is ruimte voor een grote eettafel, waardoor u vrienden en familie kunt uitnodigen voor een heerlijk etentje. De woonkamer en keuken geven toegang tot een balkon met prachtig uitzicht naar de weide met boomgaard en het prachtige Heuvellandschap.

Op deze verdieping zijn twee slaapkamers, waarvan een met een dakkapel. In beide kamers, gesitueerd aan de achterzijde, ziet u kleurrijk behang met bloemenpatroon en een parketvloer.

## 2e verdieping

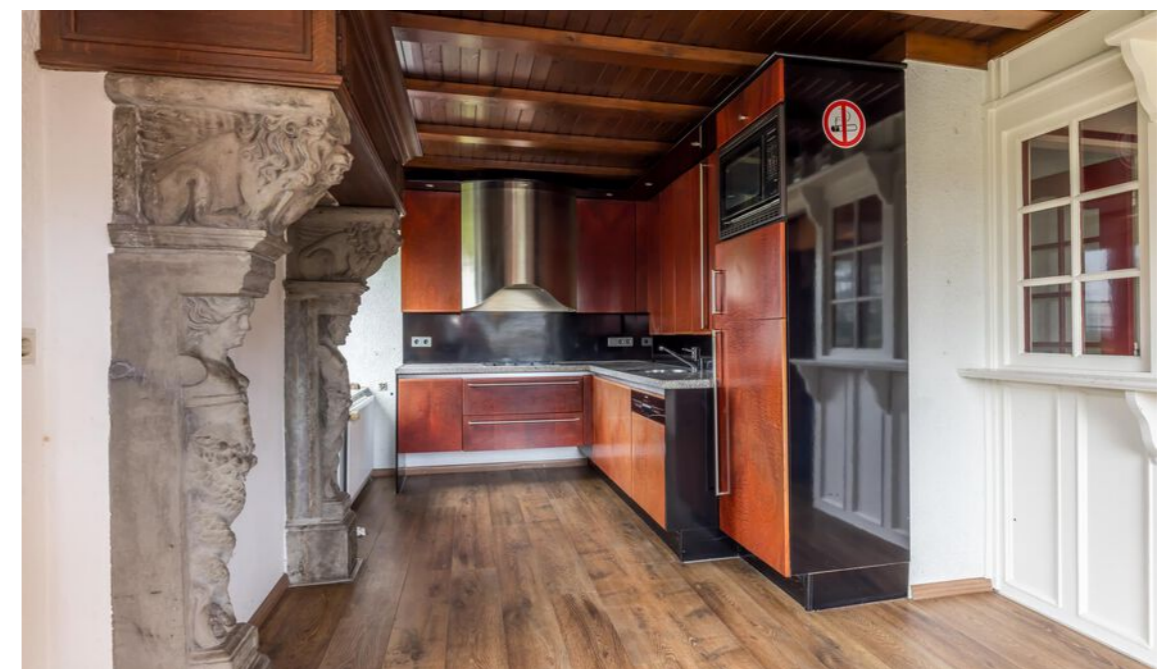
Een vaste trap op de eerste verdieping leidt naar een ruime overloop op de tweede verdieping, die aan twee kanten toegang tot een slaapkamer biedt. Hiermee komt het in de huidige indeling op totaal vier slaapkamers van goed formaat. Ook op deze verdieping ziet u vele kleurrijke glas in loodramen en geniet u volop van het uitzicht, met name aan de voorzijde.



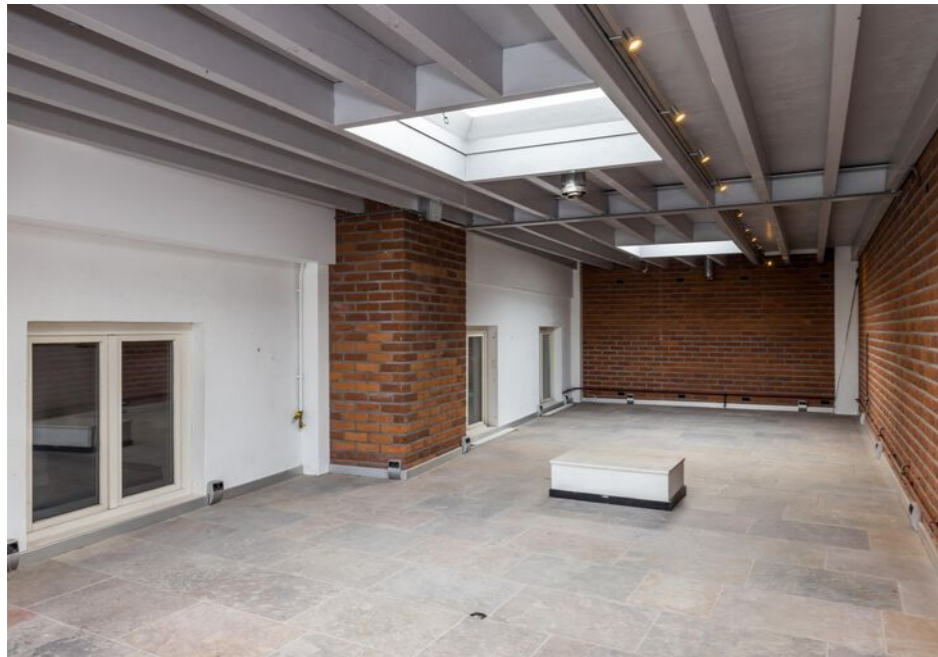
Woonkamer  
met veel  
lichtinval



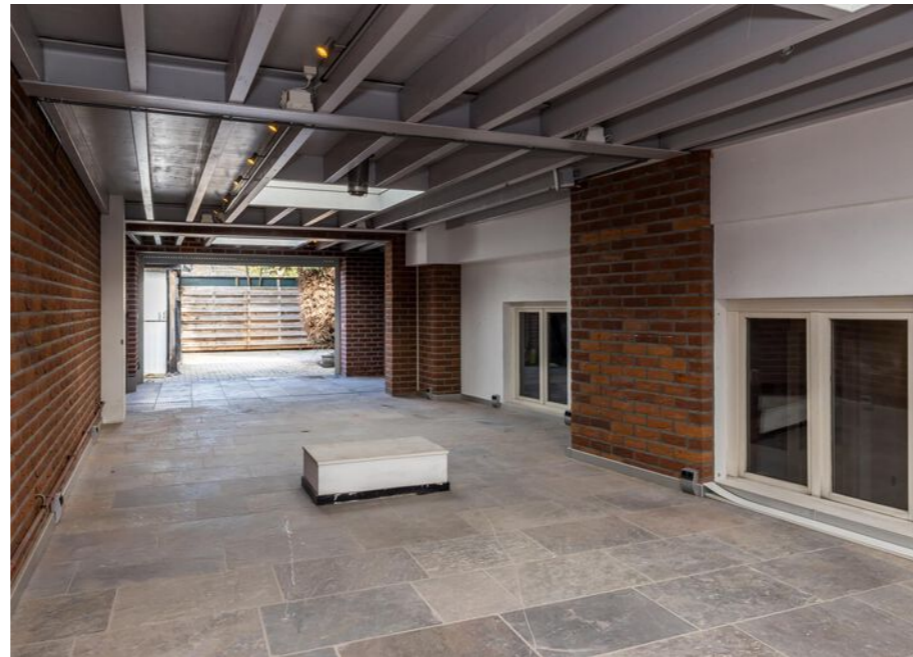
Dichte keuken met imposante schouw







Diverse multi-funcionele ruimtes



# Exterieur

De tuin bevindt zich aan de rechter voorzijde, bij de lange oprit die helemaal tot aan de achterzijde van het perceel gaat. Het grote terras in de tuin ligt ten opzichte van de weg een stuk hoger, waardoor er veel privacy is. Aan de voorzijde van het pand, bij de voormalige winkel, is ook de mogelijkheid om buiten te zitten. Links van het multifunctionele pand, naast de oprit van de burens, is nog een stuk tuin met gevarieerde beplanting die bij het verkochte hoort. Voor het houden van dieren, het aanleggen van een pluktuin en voor andere doeleinden is de weide van 6.060 m<sup>2</sup> een droom die uitkomt. Deze bevindt zich aan de overzijde van de straat, recht tegenover het enorme pand dat klaar is voor een nieuwe invulling.



Zijtuin met  
privacy

# Bijzonderheden

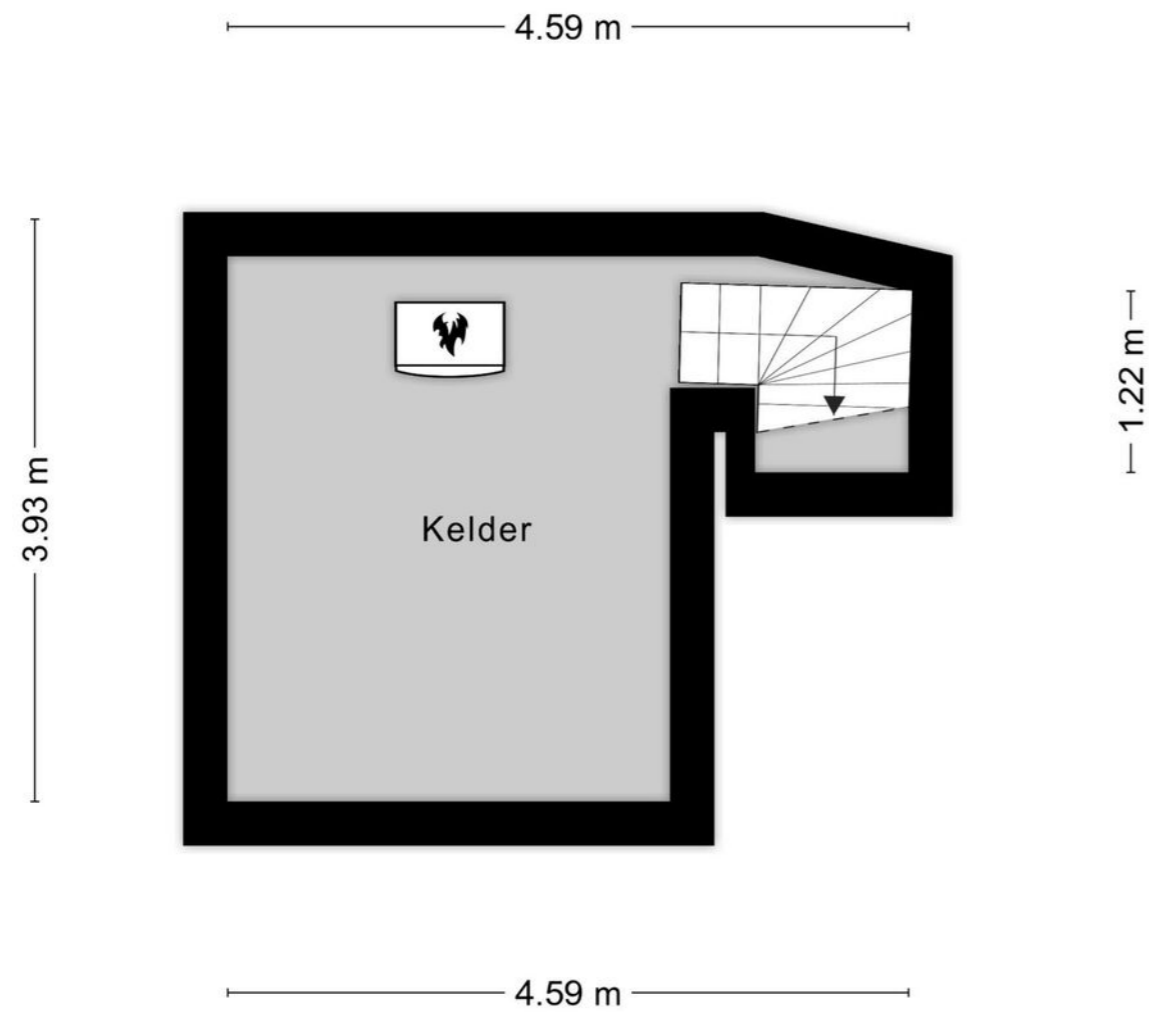
- Het pand met bijbehorend perceel heeft de bestemming 'detailhandel' en is er 1 bedrijfswoning toegestaan;
- Ondergeschikt is horeca van max. 25 m<sup>2</sup> toegestaan, uitsluitend etenswaren en niet-alcoholische dranken. Terras is niet toegestaan;
- De weide met boomgaard aan de overzijde van de weg heeft bestemming 'agraris';
- Totale perceeloppervlakte van maar liefst 6.983 m<sup>2</sup>, perfect voor het houden van dieren;
- Prachtig uitzicht over het Heuvelland;
- Een deel van de bijgebouwen dient afgebroken te worden.



Weide aan de overzijde van de woning gelegen



# Kelder



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

# Begane grond

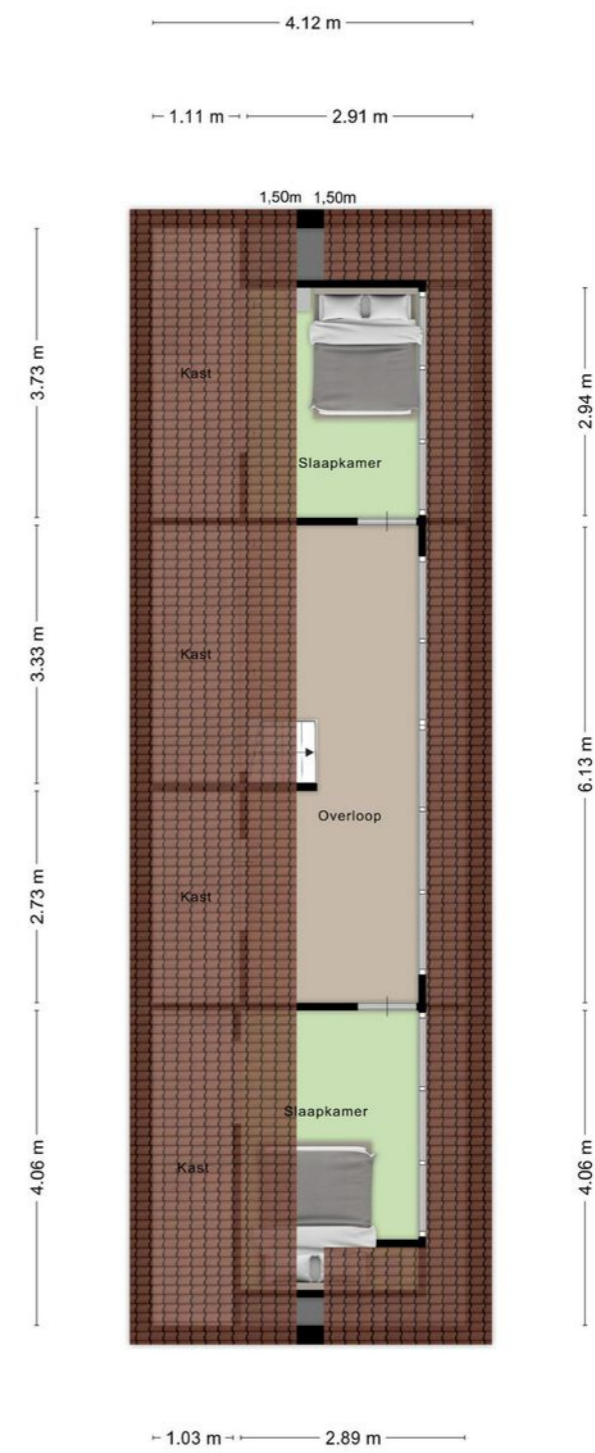


# Eerste verdieping



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

# Tweede verdieping

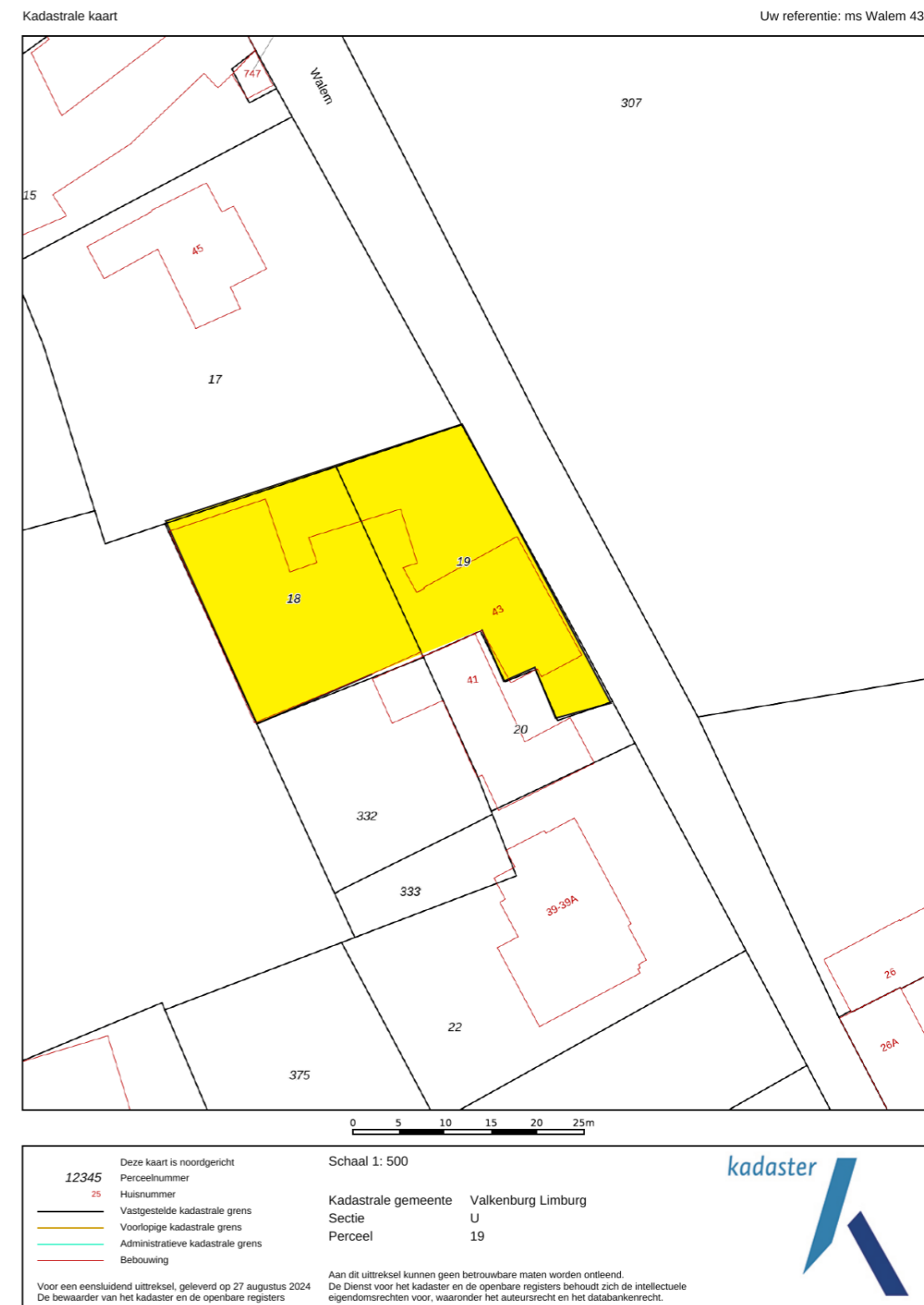


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Begane grond met tuin



# Kadastrale kaart huis|tuin





# 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

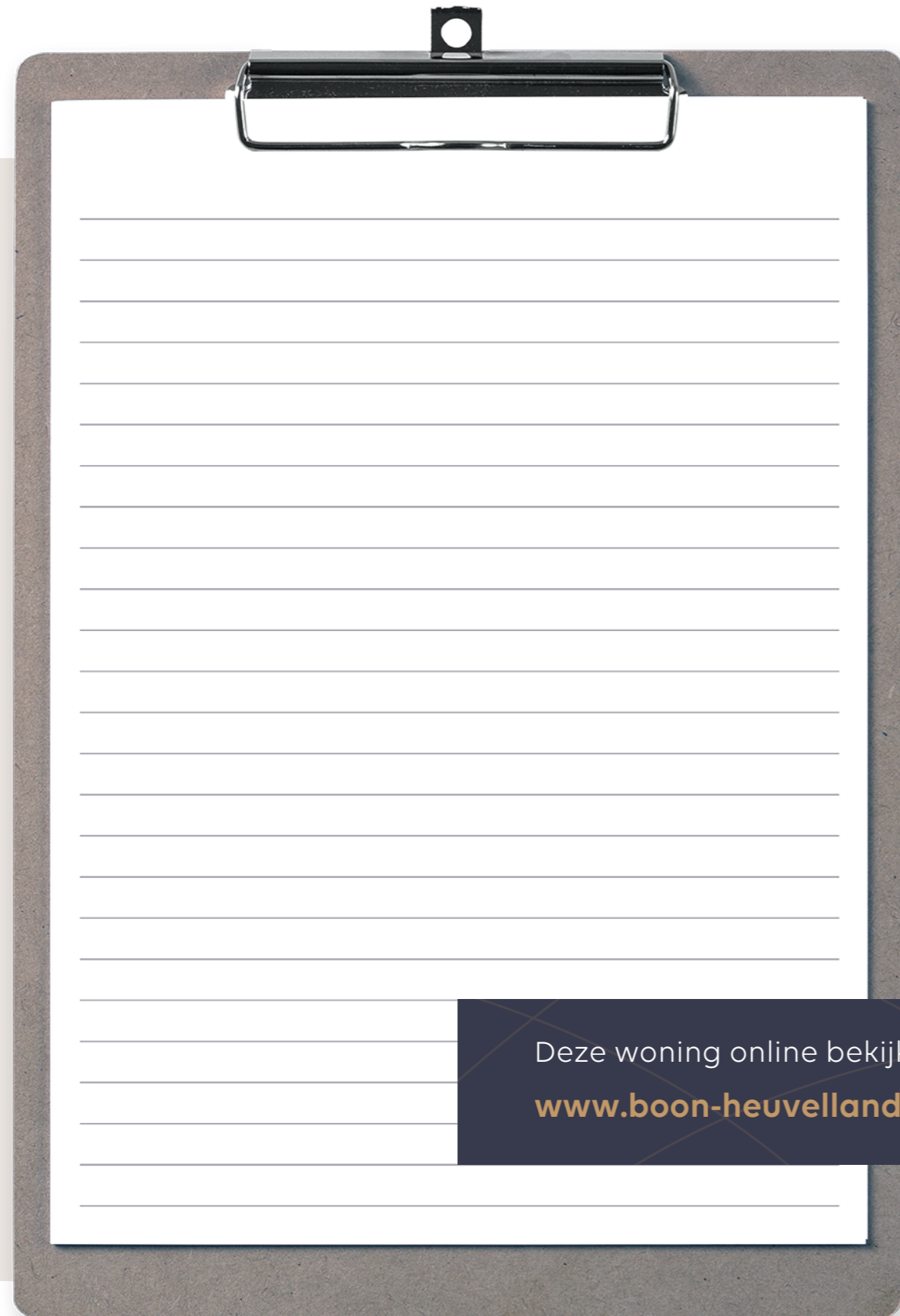
frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

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 bouwkwali teit 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. Onzekerzijds 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



Deze woning online bekijken?

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

# 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)