

Centraal  
en  
landelijk  
wonen



Vrijstaand woonhuis met twee grote garages, 3 slaapkamers en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein

**Lemmensstraat 11**

**Ingber**



**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

### Woonoppervlakte

144 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

510 m<sup>2</sup>

### Inhoud

1031 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1973

### Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

### Energielabel

E (afgegeven voor plaatsing zonnepanelen)

### Ligging

aan rustige weg, vrij uitzicht

### Vraagprijs

€ 439.000 k.k.



## Omschrijving

Twee grote garages, volop parkeergelegenheid op eigen terrein, een lichte serre en drie slaapkamers kenmerken deze vrijstaande woning in het landelijke Ingber, tussen Margraten en Gulpen. In 2022 zijn er 12 zonnepanelen, drie airco-units, een pelletkachel en de keuken met alle benodigde inbouwapparatuur geplaatst. In juni 2024 is de dakbedekking van de garages vernieuwd en het merendeel van de kozijnen is uitgevoerd in kunststof, met HR++ glas en rolluiken. U heeft niet alleen de beschikking over twee garages, maar ook over meerdere kelderruimtes en een zolder. Opvallend voor deze woning is het lage energieverbruik.

Welkom in Ingber, fraai gelegen op het Plateau van Margraten. Het is nog geen 3 kilometer fietsen naar het centrum van Margraten en Gulpen, met alle dagelijkse voorzieningen. Zo heeft u de keuze uit meerdere supermarkten, winkels, speciaalzaken en horecagelegenheden. Ook basis- en middelbaar onderwijs, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer (bushalte) zijn in de nabijheid. De omgeving leent zich uitstekend voor een wandeling, fietstocht en een rit met de motor of oldtimer.



Landelijk  
gelegen

# Begane grond

De hal toont elementen uit de jaren 70, waaronder de marmeren vloer en de wenteltrap met touw als trapleuning. Aan de rechterzijde zijn de meterkast en de stijlvolle toiletruimte met fonteintje.

In de woonkamer met open keuken ziet u het resultaat van een fraai uitgevoerde verbouwing. De muren en het plafond zijn gestuct en er is een mooie verdeling tussen het zit- en eetgedeelte. Blickvanger is de ingebouwde pelletkachel met een strak vormgegeven schouw, die een aangename warmte verspreidt. Bij het eetgedeelte hangt een airco-unit, die kan koelen en verwarmen.

De keuken is fraai ingedeeld met een hoekopstelling en een kook-/ziteiland, uitgevoerd in een grijze kleur met zwarte handgrepen. Grote lades en kasten bieden veel bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat met afzuiging, een vaatwasser, heteluchtoven, combi-oven/magnetron, kokend waterkraan en een koel-vriescombinatie. Erg fijn is dat u tijdens het koken contact heeft met de mensen aan tafel.

Vanuit de keuken is de verwarmde bijkeuken te bereiken. Erg handig zijn de kasten met aanrechtblad en spoelbak, op een paar stappen van de wasmachine en droger. De trap met stalen hek geeft toegang tot het souterrain en ook is er een deur naar de serre.

Met een oppervlakte van ruim 20 m<sup>2</sup> is de verwarmde serre een volwaardige ruimte, die als tweede zitkamer ingedeeld kan worden. Grote ramen en de schuifpui zorgen voor veel lichtinval en op de vloer liggen vierkante plavuizen.

Een van de pluspunten van deze woning zijn de garages van ca. 18 en 43 m<sup>2</sup>. Beide garages zijn verwarmd en de grootste garage, met smeerpuit, is een droom van iedere auto-/motorliefhebber en hobbyist. De garages bieden de mogelijkheid tot het realiseren van een kantoor/praktijk aan huis of een atelier.



Woonkamer  
met  
open keuken





Moderne  
keuken  
met  
apparatuur



## Verdieping

Vanaf de overloop, die dankzij het raam in de zijgevel heel licht is, zijn drie slaapkamers en de badkamer te bereiken. Op bijna de hele verdieping ligt laminaat en het merendeel van de binnendeuren is, net als de kozijnen, zwart geschilderd.

De badkamer, uitgevoerd in lichte kleuren, is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, tweede toilet en een wastafel. Naast de badkamer is een ruime tweepersoonskamer, met een airco-unit en ruimte voor een grote garderobekast. Aan de achterzijde zijn een ruime kinderkamer met deur naar het platte dak en een tweepersoons slaapkamer met een airco-unit.

## Zolder

Achter het plafondluik op de overloop is een vlizotrap naar de bergzolder.



Master  
bedroom



Geheel betegelde badkamer

**Souterrain:**

Via de trap in de grootste garage is een stahoge kelder te bereiken, met stalen inbouwkasten en elektra. Volg je de trap vanuit de bijkeuken, dan bereik je twee aaneengesloten kelderruimtes. In een van deze ruimtes hangt de HR-ketel.

**Exterieur:**

De voor- en zijtuin zijn fraai ingedeeld met grind, boomschors en gevarieerde beplanting die voor een groot deel groenblijvend is. Aan de linkerkant is een poort naar de achtertuin en aan de andere kant van de woning biedt de oprit volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's, een aanhanger, caravan, camper en andere voertuigen.

De brede achtertuin, met houten schutting aan de achterzijde, is voor een groot deel bestraat. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, met vrienden of familie en om te barbecueën. De ligging op het noordoosten biedt zowel zon als schaduw. Zit u hier binnenkort op het grote terras?



Verwarmde  
serre

# Bijzonderheden

- De woning is gelegen in bestemmingsplan 'Buitengebied Gulpen-Wittem'en kent de bestemming 'Wonen'. Het achtergelegen perceel kent de bestemming 'Agrarisch met Waarden';
- Verwarming via een HR-ketel, pelletkachel, 3 airco-units en 12 zonnepanelen van 395 Wp waardoor de energierekening voor gas en elektra € 65,- per maand bedraagt.
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en rolluiken;
- Laatst uitgevoerde verbouwing in 2023;
- De platte dakbedekking van de garages is in juni 2024 vernieuwd;

Onderhouds vriendelijke tuin





# Souterrain



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

# Begane grond



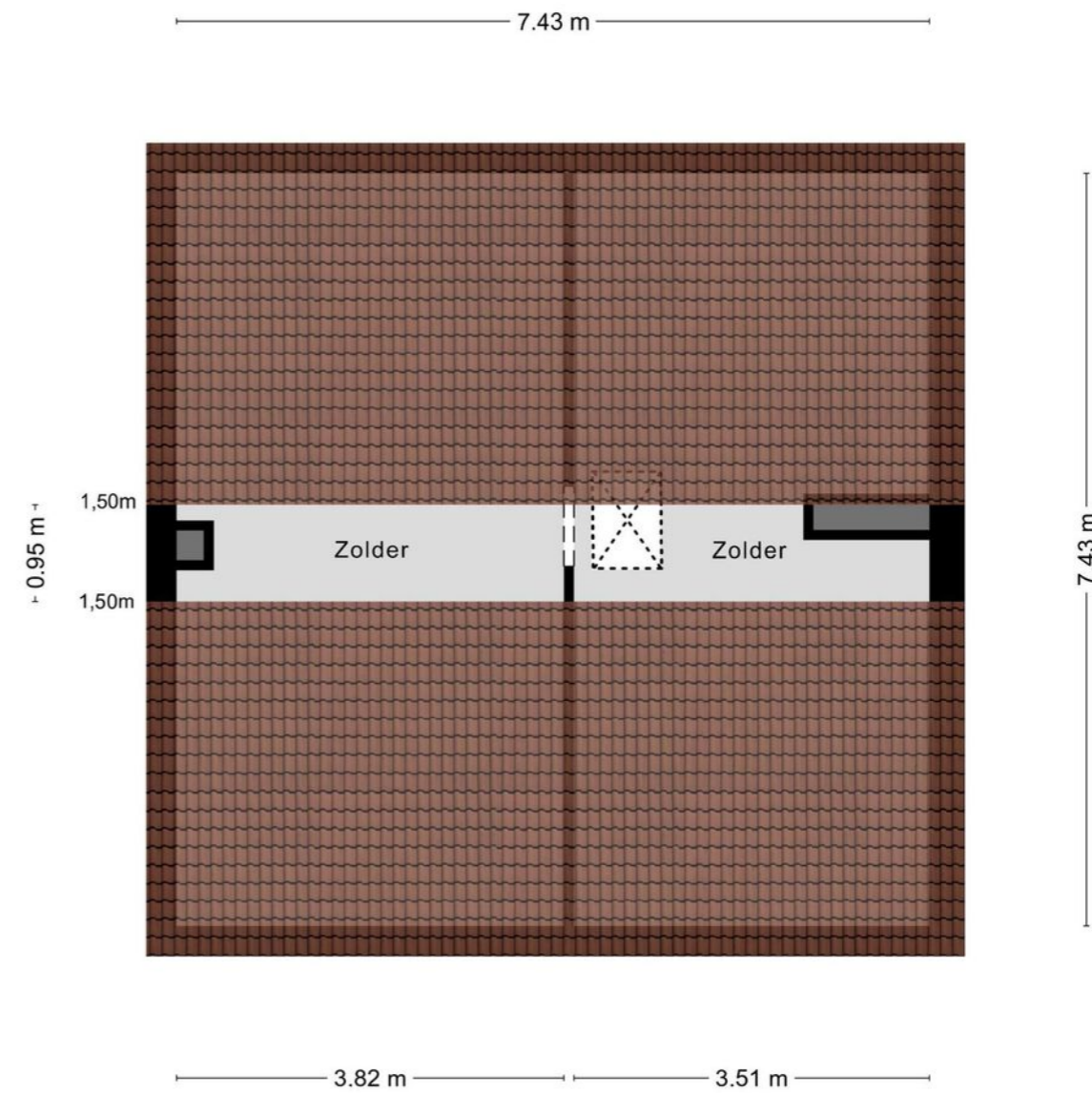
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



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

# Zolder



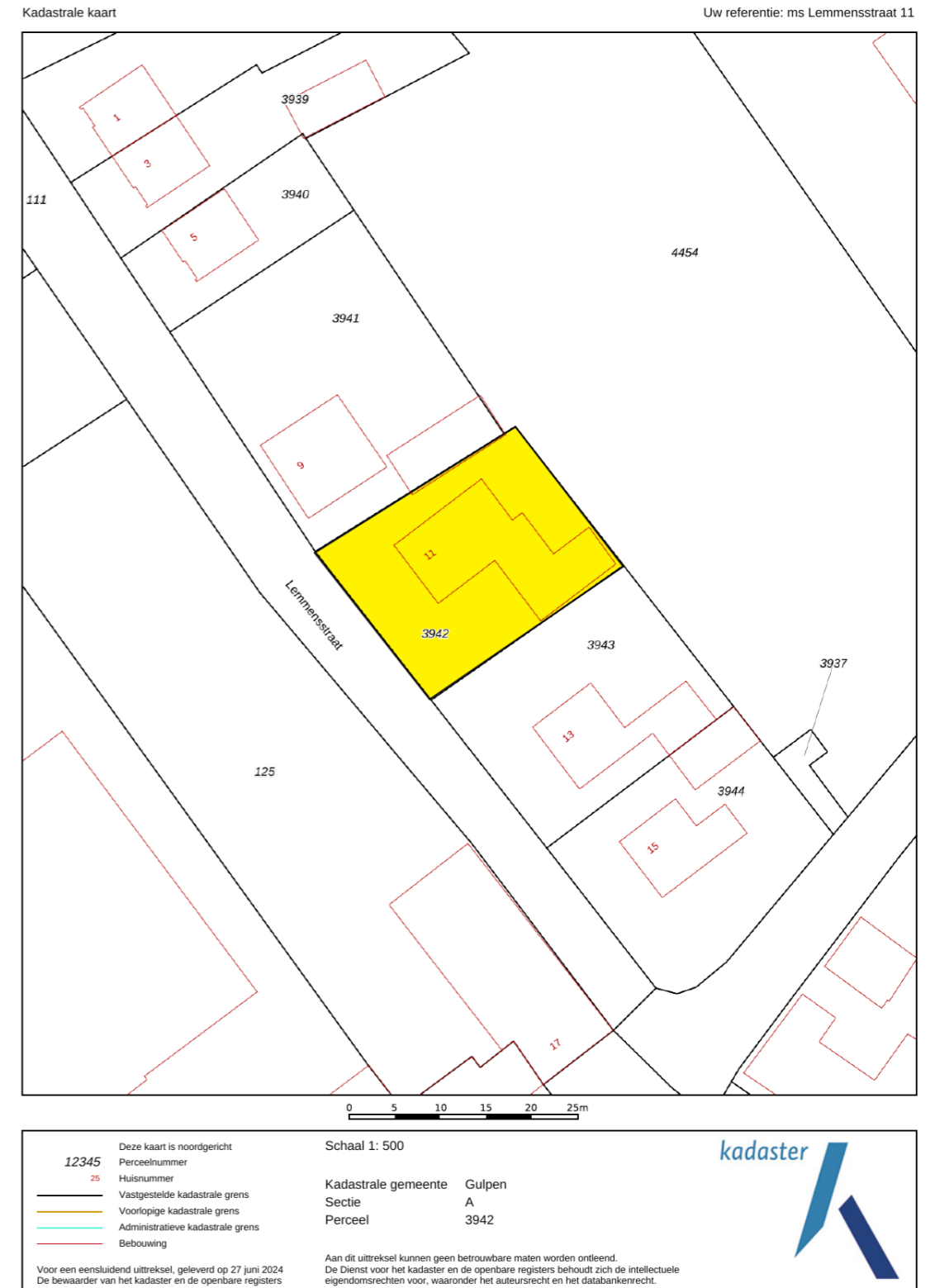
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Begane grond met tuin



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

# Kadastrale kaart



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