

Verscholen
wonen aan
de rand van
het dorp



Vrijstaande woning met de mogelijkheid
om gelijkvloers te wonen.

Burg. van Rijckevorselstraat 5
Gulpen



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
179 m²

Perceeloppervlakte
545 m²

Inhoud
700 m³

Bouwjaar
1990

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
A

Ligging
aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.



Ligging

Gulpen oftewel "Gullepe" is gelegen tussen twee heuvels. Enerzijds de Gulperberg en anderzijds het Plateau van Margraten. Het huis aan de Burg. van Rijckevorselstraat 5 ligt op de rand van het Plateau met uitzicht over het mooie Gulpen. Gelegen aan een doodlopende, verkeersluwe en kindvriendelijke weg is bij de bouw van de woning rekening gehouden met de positionering, waarbij het zicht en de natuur het belangrijkste uitgangspunt waren. Gulpen heeft een uitstekend voorzieningenniveau met basis- en middelbaar onderwijs, vele sportverenigingen en een busknooppunt dat Maastricht met Aken, het Heuvelland en de regio Parkstad verbindt. Het dorpscentrum, met winkels, supermarkten en restaurants is op loopafstand gelegen. Het buitengebied richting de Dolsberg, Ingber en Wijlre bevindt zich op nog geen 100 meter.

Omschrijving

Ingenieur A. Stroeken, een bekende naam in Gulpen en omgeving, is de architect én eerste bewoner van deze vrijstaande woning in Gulpen, die op een hofje aan het einde van een doodlopend straatje ligt. De woning ligt op de rand van de heuvel en kijkt vanuit de tuinzijde over Gulpen en de Petruskerk heen naar de Gulperberg. De op het noorden georiënteerde straatkant is herkenbaar door het keukenraam, de puntvormige erker en dito lichtstraat, carport, voordeur en garage. Het woongedeelte en de slaapkamer zijn pal zuidwaarts gelegen aan de tuinzijde met terrassen. De slaapkamer en badkamer op de begane grond maken het mogelijk om gelijkvloers te wonen en boven zijn nog drie slaapkamers en een badkamer, wat deze woning ook heel geschikt maakt voor een gezin. De vrije ligging aan de linker- en achterzijde, met merendeels groen in het zicht, maakt het wonen op deze plek heel bijzonder.



Begane grond

Parkeert u de auto op de oprit met carport, dan is het maar een paar stappen naar de voordeur van deze aangename woning. Ook de inpandige garage, met een directe toegang tot de hal, biedt ruimte aan uw auto, fiets en andere eigendommen.

In de hal wordt u aangenaam verrast door de trapopgang met vide, waar het daglicht rijklijk naar binnen valt via de recent vernieuwde lichtstraat. De visie van de architect, tevens eerste bewoner, is behouden met een marmeren vloer en houten plafonds als meest opvallende kenmerken. In de hal, naast de meterkast, is de toiletruimte met fonteintje.

Niet alleen in de hal, maar ook in de woonkamer en keuken bepalen marmer en hout de sfeer. De woonkamer van circa 60 m² heeft een ruime opzet, met grote ramen aan de tuinzijde en een speelse indeling. U heeft de beschikking over een tv-ruimte met open haard, een riante zitruimte met schuifpui naar de tuin en een eetruimte met fraai zicht naar de zijtuin.

Aan de voorzijde is de lichte eetkeuken, met een opvallende erker en plek voor een compacte zithoek. De originele keukenopstelling met eetbar is behouden en de inbouwapparatuur is in 2013 vernieuwd: een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een combi-oven. In de aansluitende bijkeuken is de opstelling van de wasapparatuur.

Gelijkvloers en levensloopbestendig wonen is mogelijk dankzij de slaapkamer met badkamer op de begane grond. De slaapkamer is goed in te delen met een tweepersoonsbed en een garderobekast, maar het meest opvallende is de privacy die u hier ervaart. De ensuite badkamer, uitgevoerd in wit en zwart, is ingedeeld met een ligbad, wastafelmeubel en een tweede toilet.



Ruime
woonkamer
met veel
lichtinval

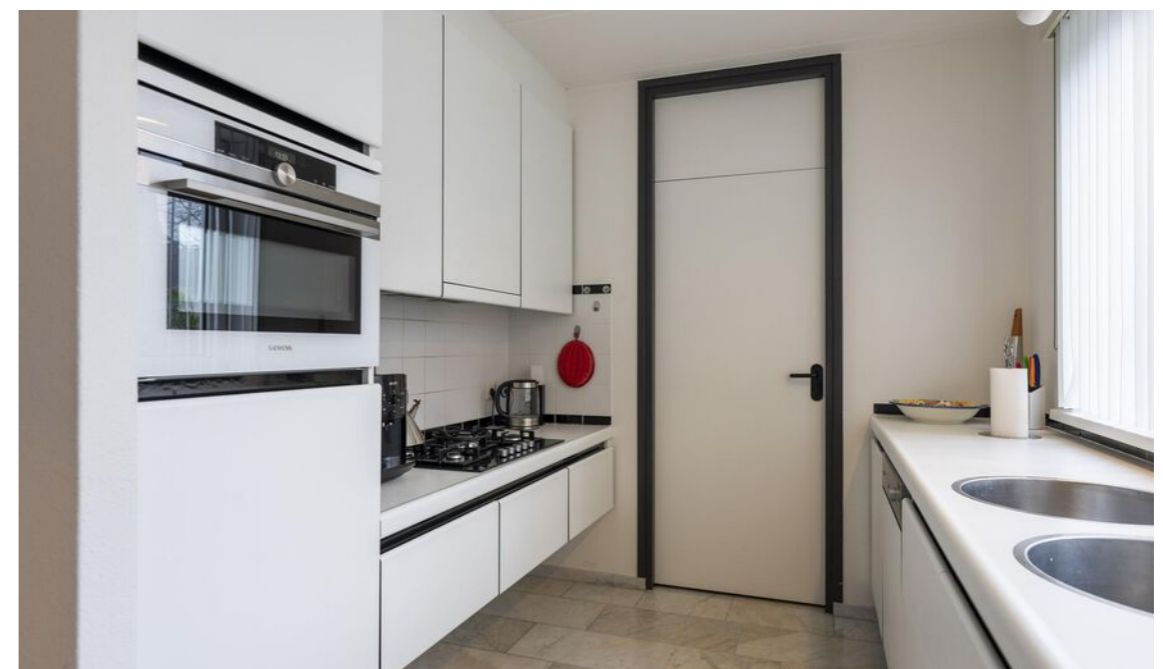
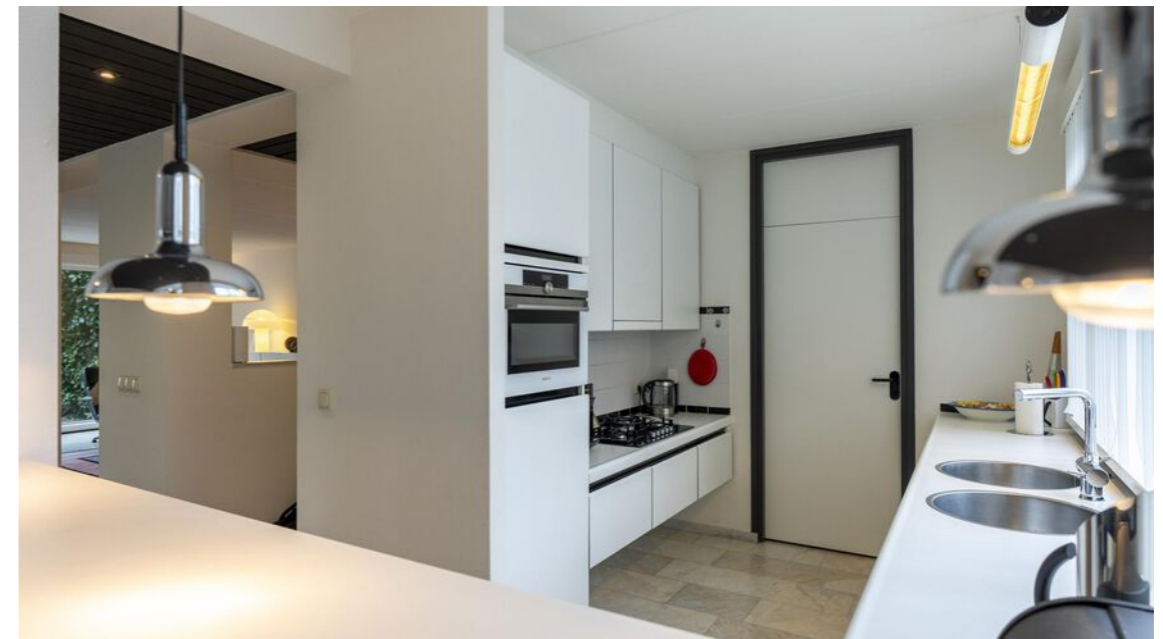


Sfeervolle open woonkamer





Eetkeuken met eetbar en apparatuur







Slaapkamer
op de
begane
grond



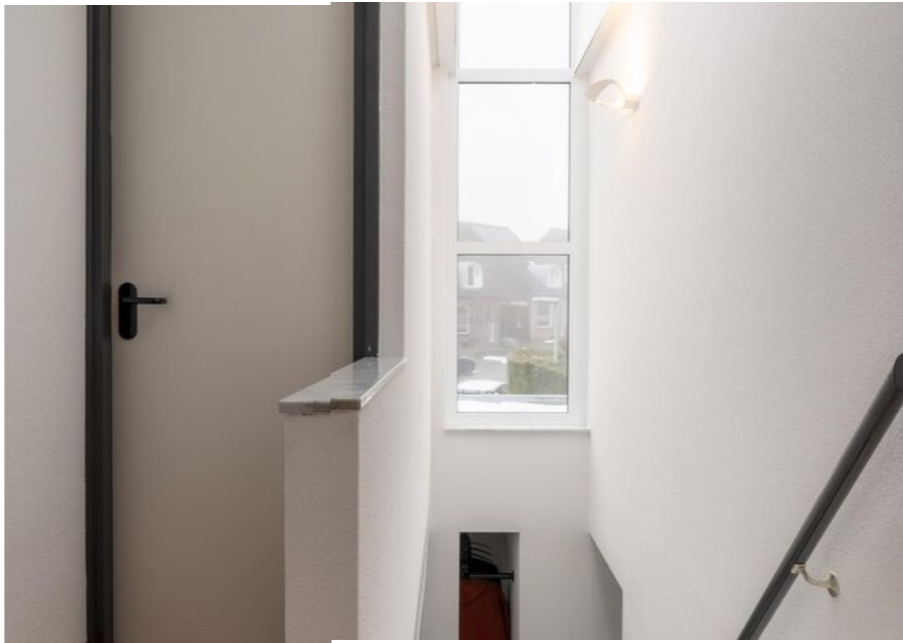
Verdieping

Terwijl alle functies om comfortabel te wonen op de begane grond aanwezig zijn, heeft u op de eerste verdieping maar liefst drie slaapkamers en een tweede badkamer tot uw beschikking. Twee slaapkamers geven toegang tot het ruime dakterras, met wijds uitzicht, en de derde slaapkamer, ingericht als werk-/studeerkamer, met uitzicht naar het vele groen in de tuin en in de verte de Gulperberg.

De badkamer op deze verdieping, perfect voor kinderen en logees, is ingedeeld met een douche, toilet en wastafel. Naast de badkamer is een berging, met de opstelling van de warmtepomp en de mechanische ventilatie-unit.



Slaapkamer
met toegang
tot
dakterras



Exterieur

Deze markante woning is gebouwd op een perceel van 545 m², met een uitstekende zonligging en optimale privacy. Aan twee kanten grenst de tuin aan het groen u ziet een grote variatie aan beplanting, van bodembedekkers tot bomen en struiken. Er zijn twee grote terrassen gerealiseerd, waarvan een met een buitenhaard. Dit is een magnifieke plek om te wonen, omringd door groen en met alle dagelijkse voorzieningen in de nabijheid.



Bijzonderheden

- Dakbedekking (bitumen) is in 2013 vernieuwd;
- Kunststof kozijnen met HR-glas;
- Verwarming via een lucht/water warmtepomp (december 2020);
- Vloerverwarming in de woonkamer, keuken en bijkeuken;
- 14 zonnepanelen van 385 Wp geplaatst in december 2020;
- Itho Daalderop mechanische afzuiging met vochtsensor geplaatst in 2021;
- Energielabel A.



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. Onzerzijds 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.

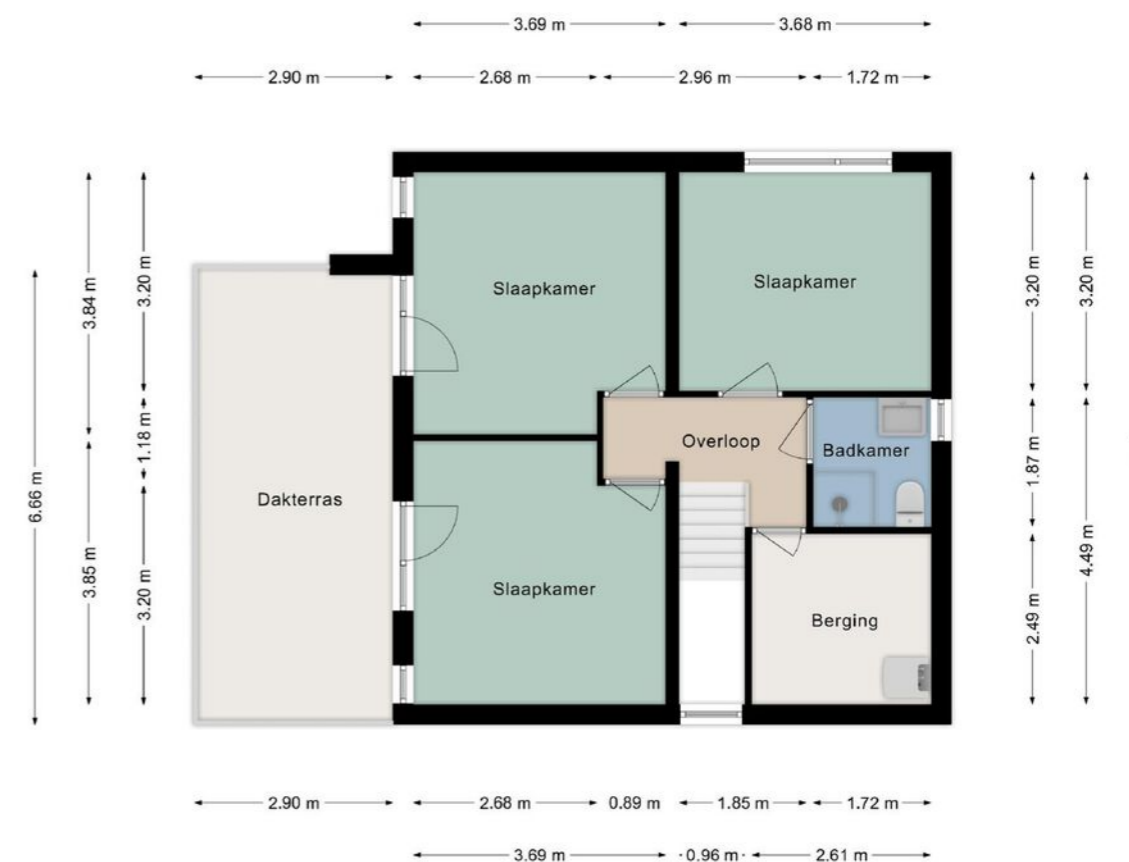
We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Begane grond



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

1e verdieping



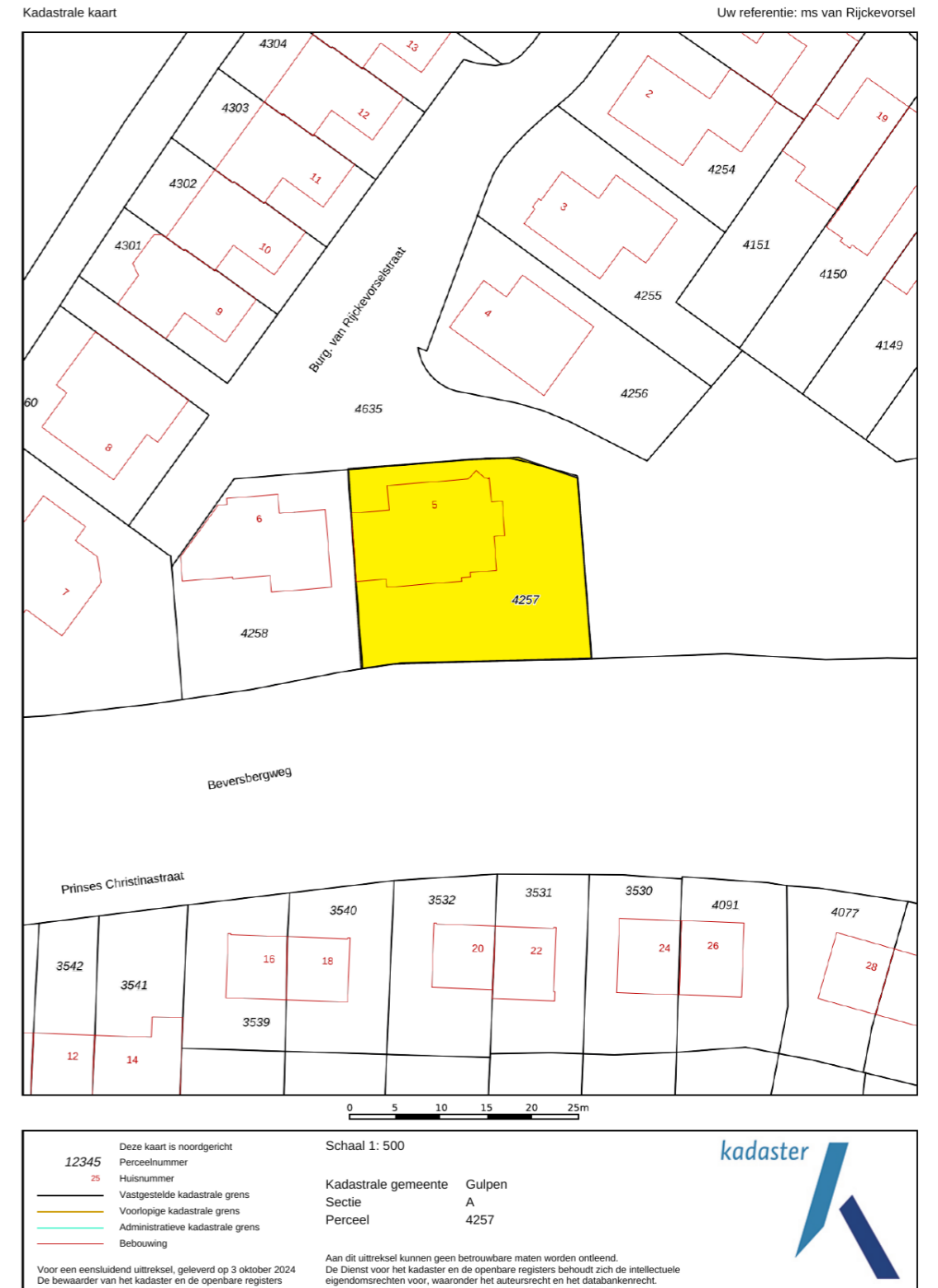
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond met tuin

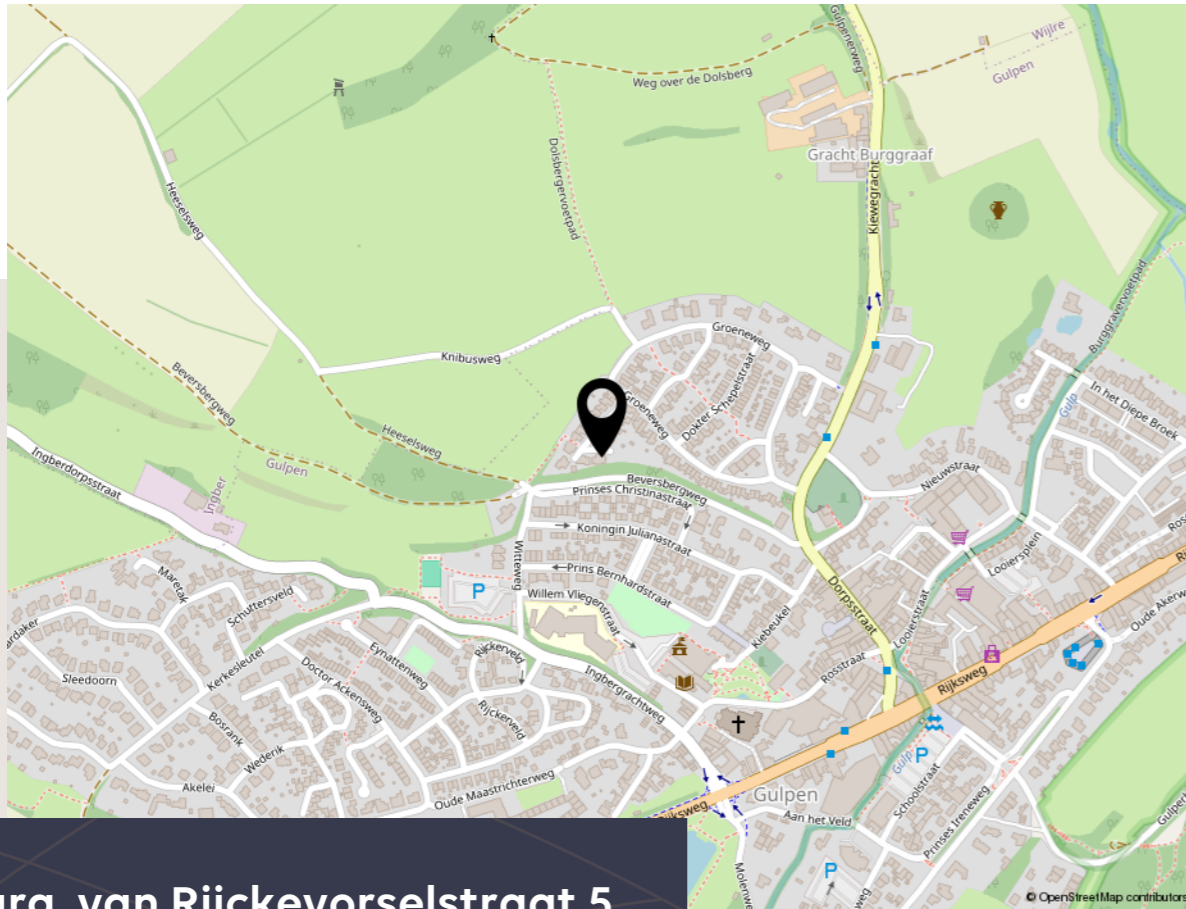


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

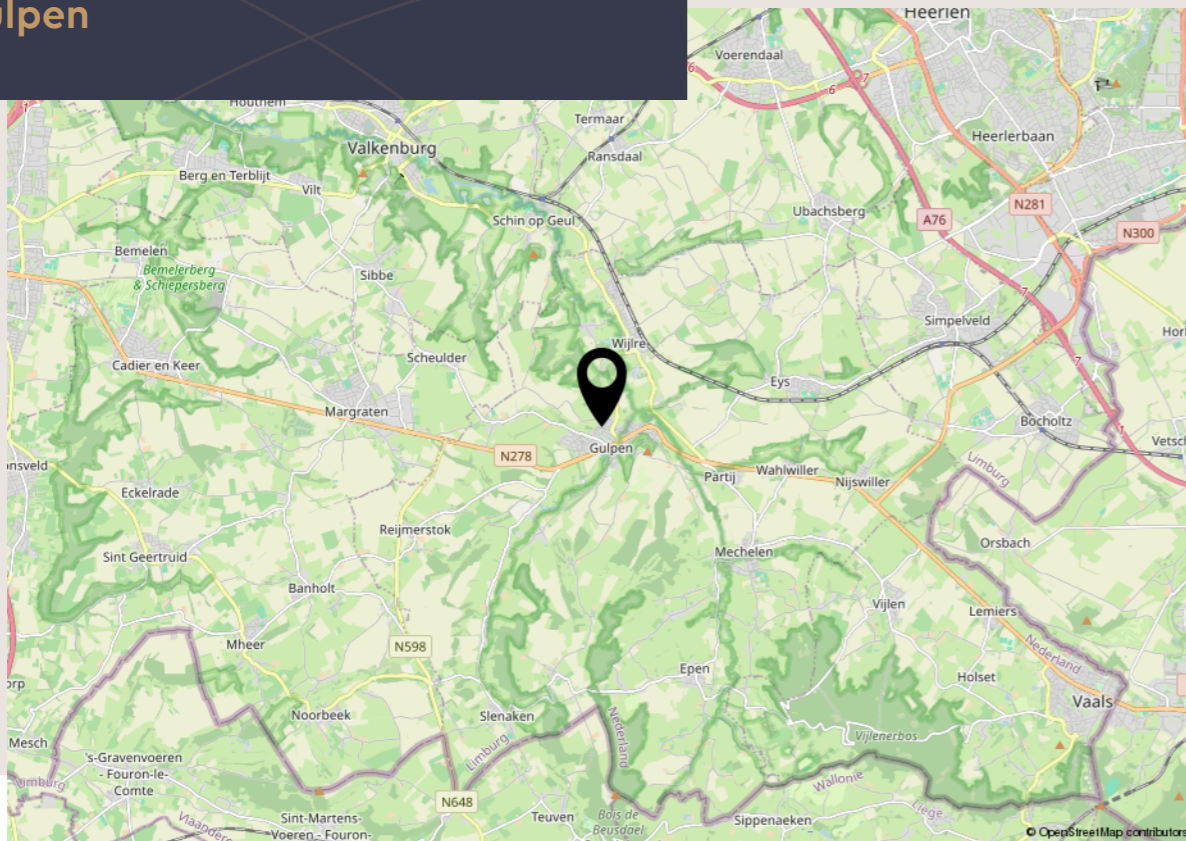
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



**Burg. van Rijckevorselstraat 5
Gulpen**



Ontmoet ons team

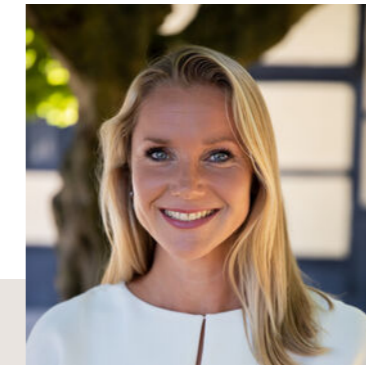


Jarco Meertens

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.



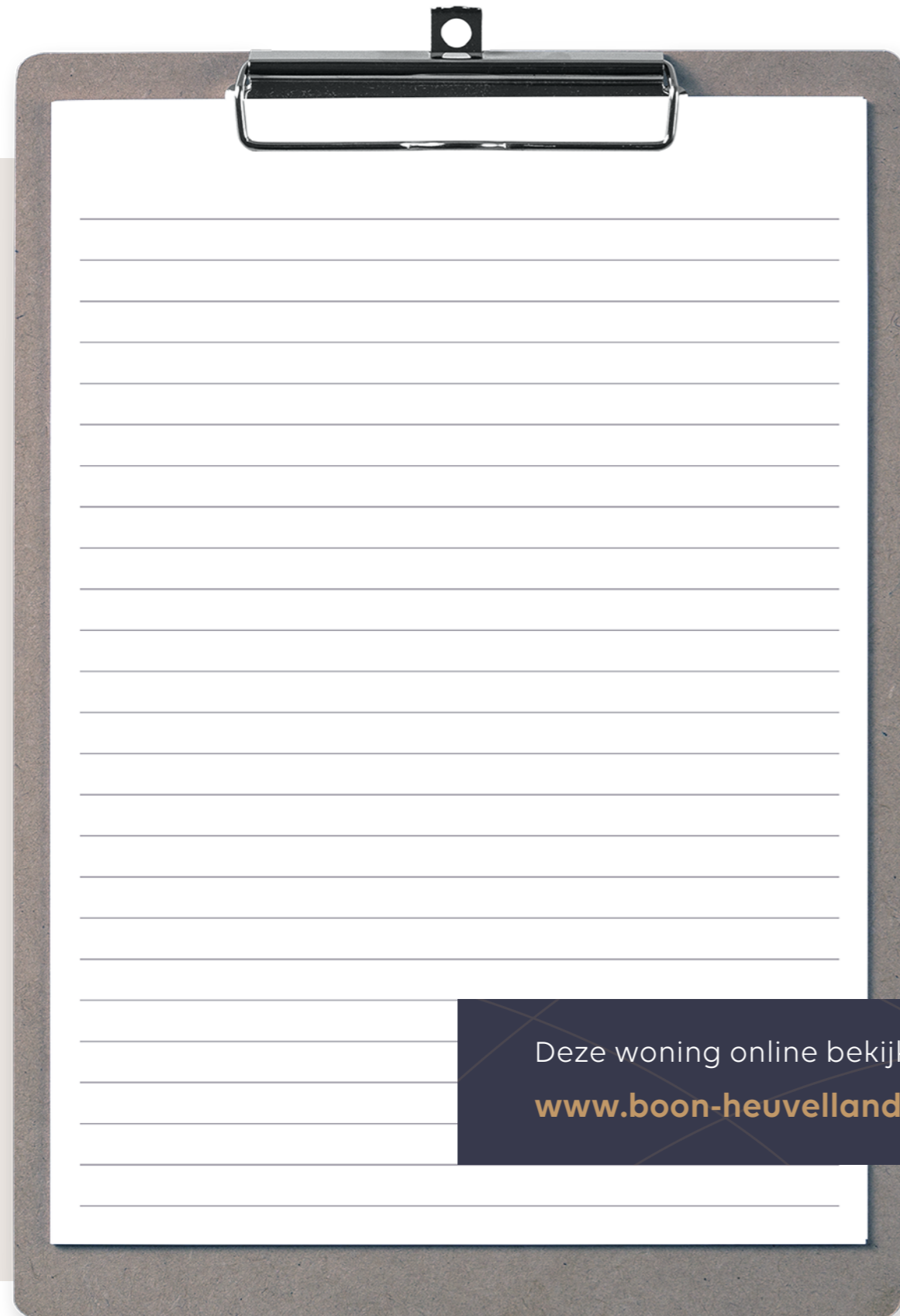
Frank Klement

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.

Aantekeningen



Deze woning online bekijken?

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