

Royaal
pand met
mogelijk-
heden



In kern van Heer gelegen royaal
woonhuis met diverse
gebruiksmogelijkheden.

Dorpstraat 41
Maastricht



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 bouwkvavels 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

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte
177 m² (incl. kapsalon)

Perceeloppervlakte
311 m²

Inhoud
782 m³

Bouwjaar
1930

Aantal kamers
3 (waarvan 1 slaapkamers)

Energielabel
D (woonhuis)
A (kapsalon)

Ligging
in centrum Heer

Vraagprijs
€ 465.000 k.k.



Omschrijving

Of u nu een ondernemer bent, of op zoek bent naar een royaal woonhuis met de mogelijkheid voor mantelzorg of om te splitsen in twee woningen... dit pand aan de Dorpstraat in Heer biedt diverse mogelijkheden. Wat opvalt zijn de uitstekende staat van onderhoud, zowel binnen als buiten, net als de sfeer en luxe die hier alom aanwezig zijn. De begane grond, met de mogelijkheid voor een eigen entree, is al jarenlang in gebruik als kapsalon. De bovenwoning, op de eerste en tweede verdieping, is een sfeervol huis met verrassend veel ruimte. Het dakterras op de eerste verdieping, en de diepe tuin op de begane grond maken het geheel tot een zeer aantrekkelijk pand in het populaire Heer.

Ligging

Het pand is gesitueerd aan de bekende Dorpstraat in Heer, een voormalige gemeente die sinds 1 juli 1970 deel uitmaakt van de gemeente Maastricht. De inwoners zijn nog altijd trots op hun 'Hier' en het heeft zelfs een eigen dialect, dat op sommige punten wezenlijk afwijkt van het Maastrichts.

Heer is alom bekend vanwege winkelcentrum De Leim met een supermarkt, enkele landelijke winkelketens, diverse speciaalzaken en gezellige horeca. Ook vindt u in Heer diverse sportverenigingen, twee harmonieorkesten, een eigen carnavalsvereniging en een basisschool. Iets verder in de straat stopt bus 2 richting Scharn, het centrum en De Heeg. De N278 (Akersteenweg) zorgt voor goede verbindingen met het Heuvelland, centrum en de snelwegen A2/A79. Met de fiets zijn treinstation Randwyck, het MUMC+, het MECC en diverse faculteiten van de universiteit goed bereikbaar.



Centraal
gelegen in
kern Heer

Begane grond

Momenteel is er een gemeenschappelijke entree voor de begane grond, in gebruik als kapsalon, en de bovenwoning. In het eerste deel van de hal zijn de toegang tot de kapsalon, de toiletruimte met fonteintje en een afsluitbare deur naar de tweede hal waar de trap naar de eerste verdieping is.

De multifunctionele ruimte op de begane grond, in gebruik als kapsalon, is het toppunt van sfeer en stijl. De visgraatvloer, inbouwverlichting, airco (koelen/verwarmen) en de verbinding met de tuin maken de ruimte, die uit drie delen bestaat, voor diverse doeleinden geschikt. Denk aan een invulling als kantoor, praktijk, winkel, als mantelzorgwoning of tweede woning. Aan de rechterzijde is een deur naar een dubbele berging, met een eigen entree naar de Dorpstraat.

Aan de achterzijde is een keuken/dagverblijf, met een tegelvloer en een pantry. Gaat u de begane grond als woonruimte gebruiken, dan is het mogelijk om de keuken richting de huidige kapsalon te vergroten.

Kelder:

In de kapsalon, aan de linkerzijde, is een berging met de trap naar een kelder. Deze ruimte bevindt zich onder het voorste deel van dit fraaie pand.



Kapsalon
op de
begane grond
gelegen



le verdieping

Vanuit het tweede deel van de hal leidt een trap naar de bovenwoning. Hier stapt u de sfeervolle woonkamer met open keuken in. De visgraatvloer vormt een fraai geheel met de wandafwerking, inbouwverlichting en de inbouw elektrische haard. Er is genoeg ruimte voor een grote zithoek, een dressoir, eettafel en uw mooiste woonaccessoires.

Vlak naast het eetgedeelte is de keuken, waar een luxe inrichting met een kook-/spoeleiland staat. Aan bergruimte is geen gebrek en de inductie kookplaat, design afzuigkap, oven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast en vriezer zijn ingebouwd. Zo heeft u alle faciliteiten binnen handbereik, om een lekkere maaltijd te koken of om uit te pakken met een diner voor vrienden of familie.

Verrassend is de tuinkamer aan de achterzijde, met een schuifpui naar het dakterras. Deze kamer, ingericht als lounge, is een heerlijke leefruimte die ook als tweede slaapkamer gebruikt kan worden. Rechts in deze ruimte bevindt zich ruimte voor een thuiswerkplek en een stijlvolle toiletruimte met een maatwerk kast, fonteintje en een toilet.



Sfeervolle
woonkamer



Woonkamer
met
open keuken





Lounge
met contact
naar dakterras



2e verdieping

Een bordestrap geeft toegang tot de master bedroom, die het gevoel van een luxe hotelsuite oproept. Deze fraaie ruimte is voorzien van inbouwverlichting in het schuine dak, airco (koelen/verwarmen), maatwerk kasten en een en-suite badkamer. Hier heeft u de beschikking over een douche met lage instap, een dubbel badmeubel met wastafels, een grote tweedeurs kast, een designtoilet en een grote spiegel met verlichting.



Ruime
master-
bedroom



Badkamer
en-suite

Exterieur

Op de eerste verdieping is een sfeervol dakterras, te bereiken vanuit de bovenwoning. Dit is een heerlijke ruimte, gesitueerd op het oosten, om van het buitenleven te genieten. Ook de diepe tuin, die het niveau van een stadstuin overstijgt, is op het oosten gericht. Het eerste deel is ingericht als dubbel terras, volop privacy en sfeer.

Het achterste deel van de tuin is een groene oase met hoge beplanting, bomen en een slingerend pad naar een schaduwterras met tuinhuis. Dit is een tuin die, net als het multifunctionele pand u aangenaam zal verrassen...



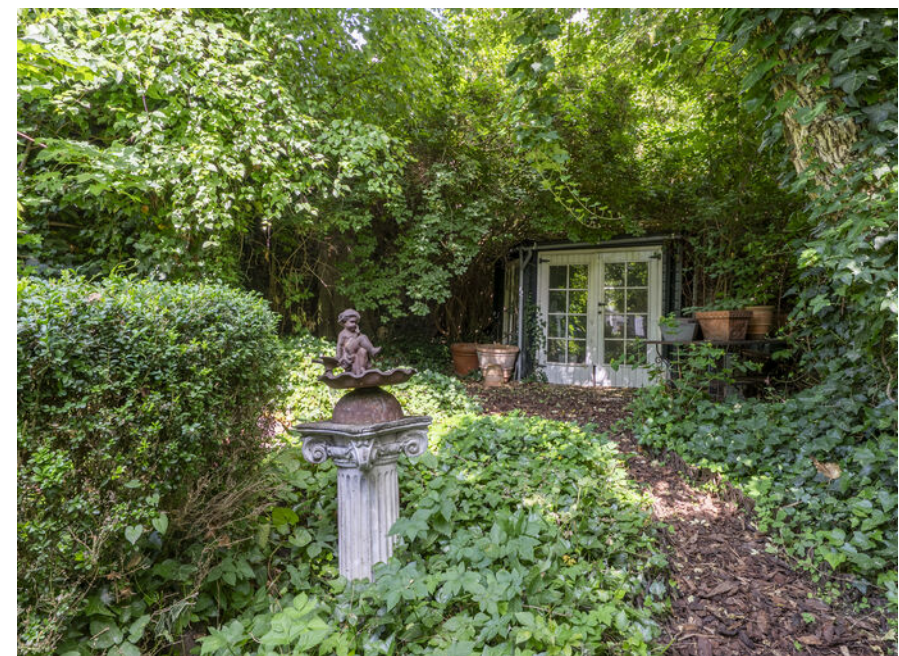
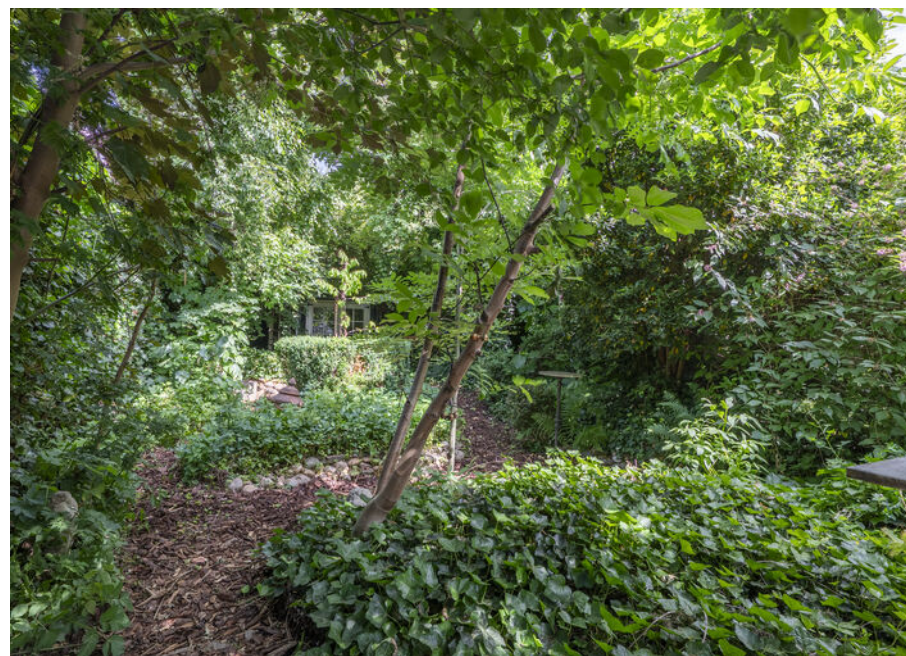
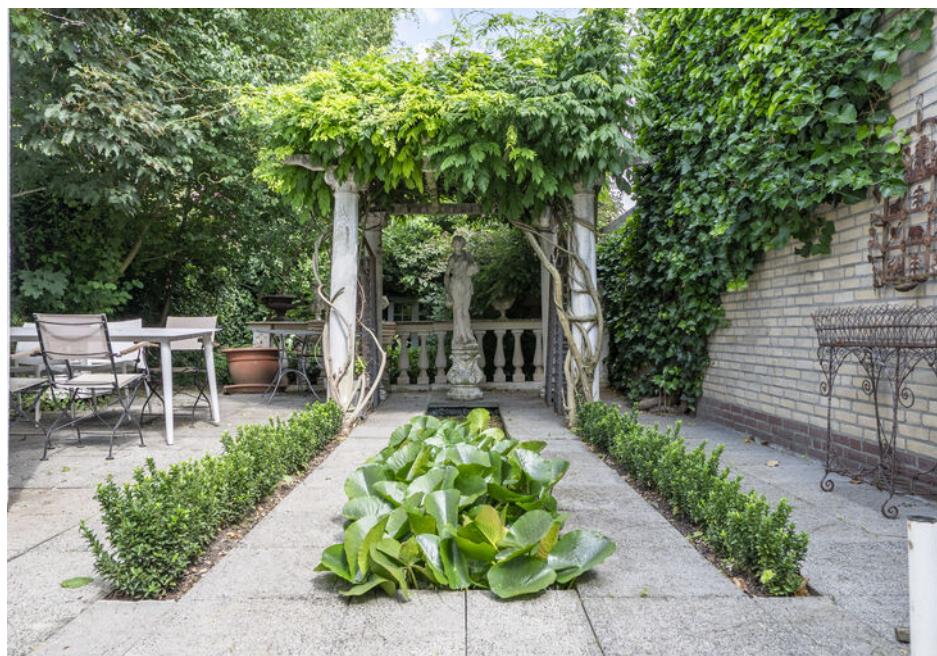
Binnen
tuin
met veel
privacy

Bijzonderheden

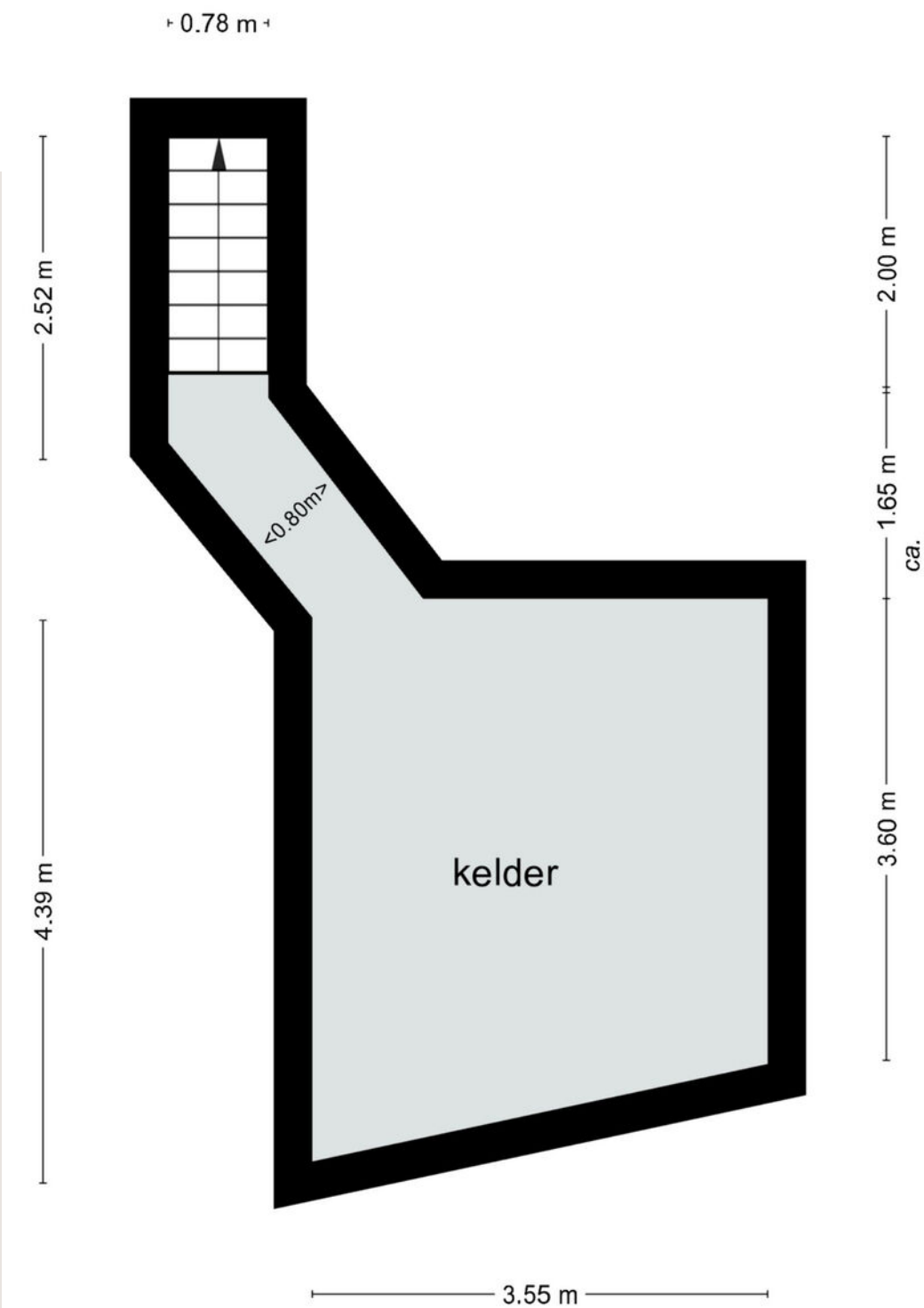
- Totale inhoud circa 782 m³;
- Multifunctioneel woon-/winkelpand op een goede locatie in Heer-Maastricht;
- Uitstekend te gebruiken om wonen met werken te combineren, als groot woonhuis of voor het realiseren van een tweede woning (mantelzorg/verhuur);
- Voor het toevoegen van een extra woning dient nog goedkeuring door de gemeente verleend te worden;
- Mogelijkheid voor een dubbele entree (buitendeur naar de berging/fietsenstalling) kan als tweede entree worden gebruikt;
- Energielabel A (kapsalon). Energielabel D (woonhuis).



Riante,
geheel
omsloten tuin

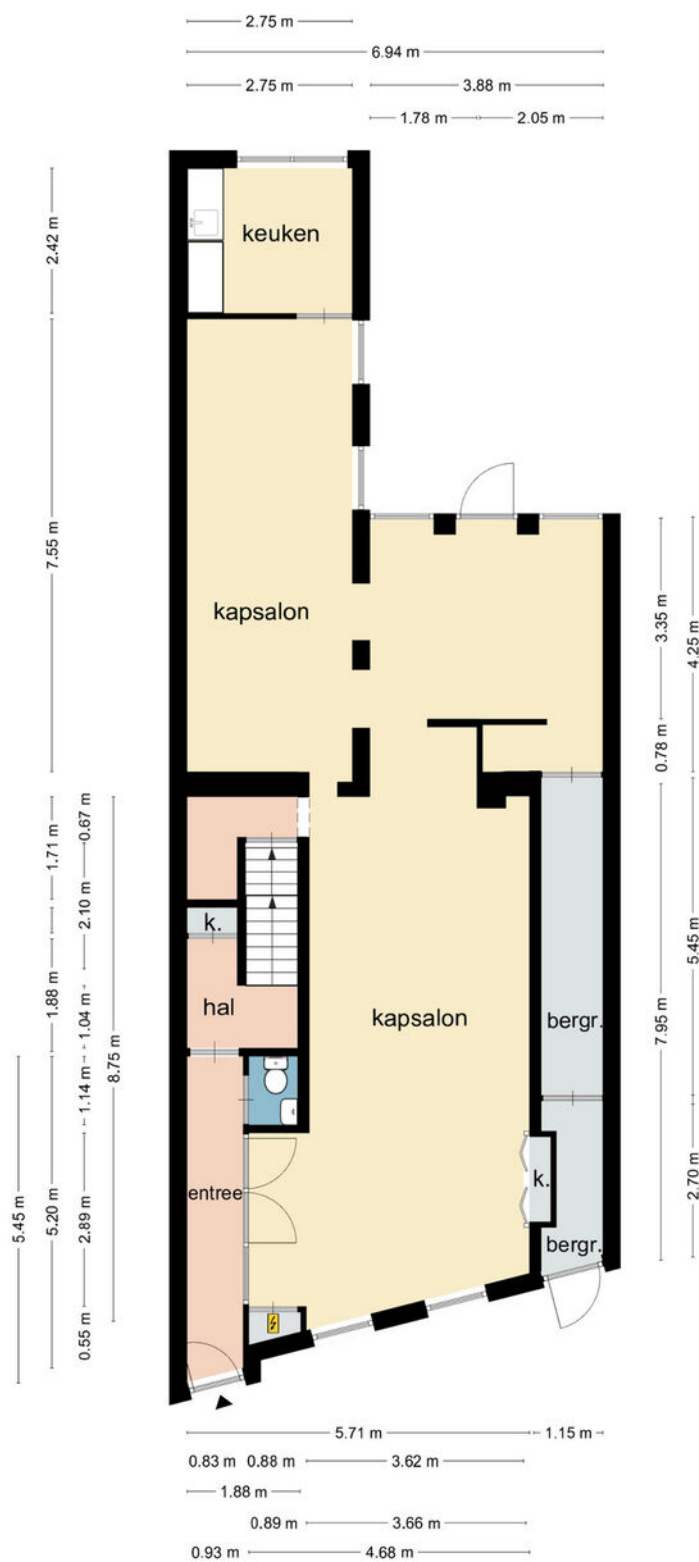


Kelder



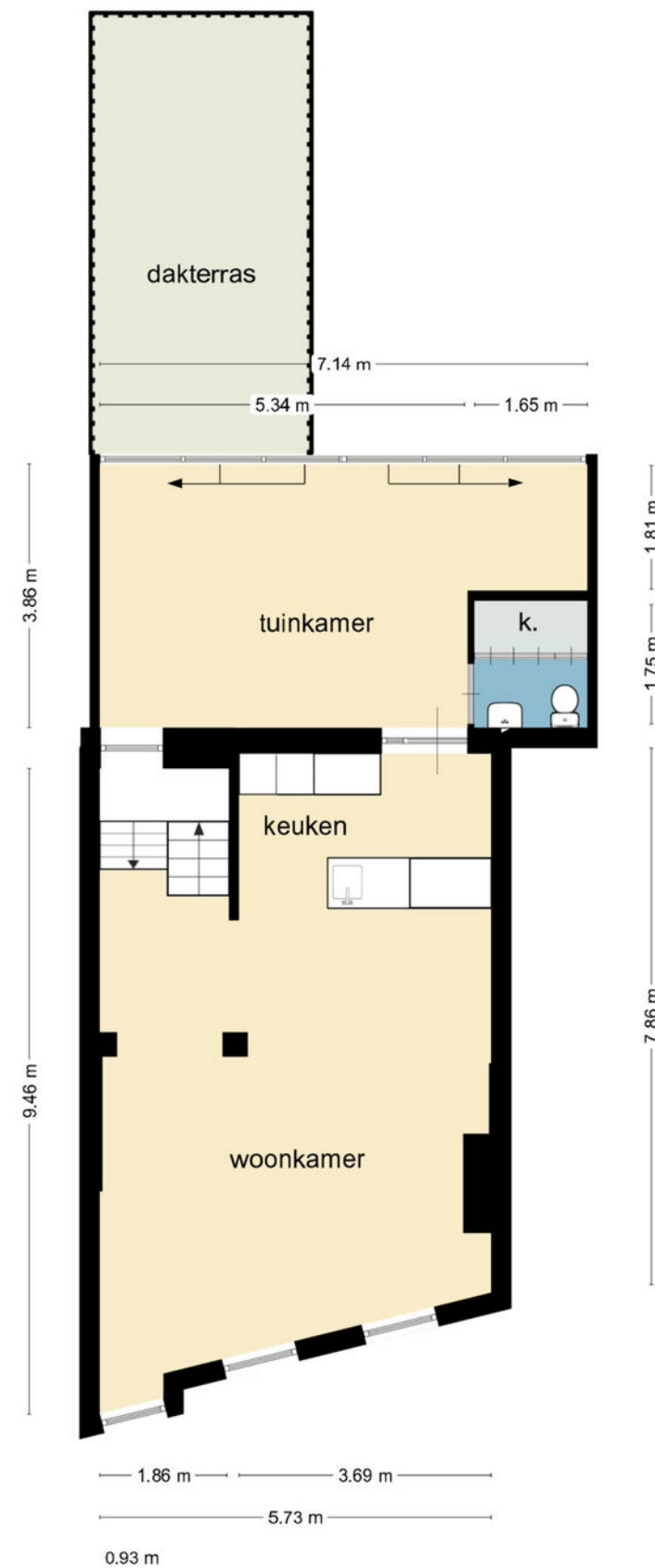
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



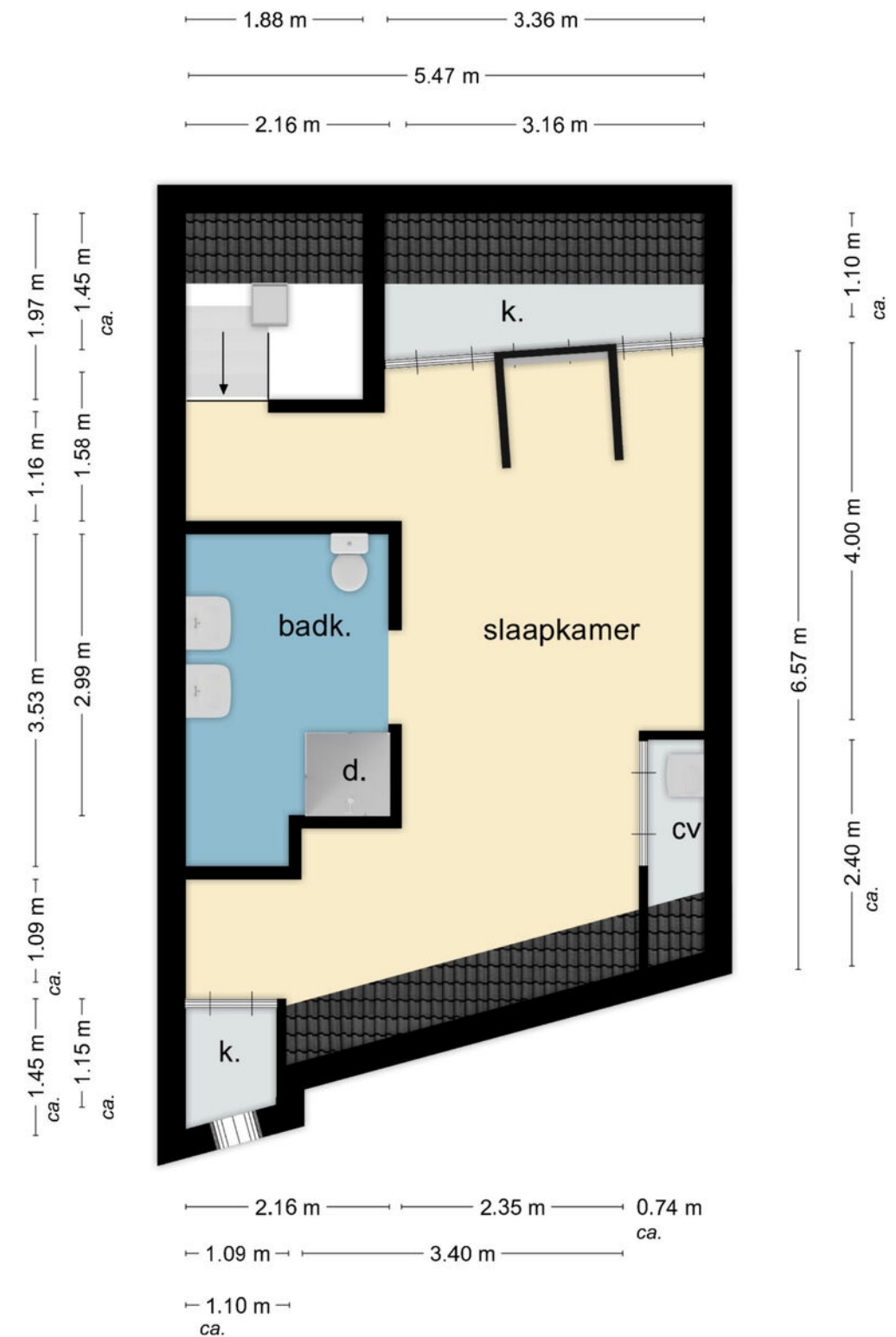
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



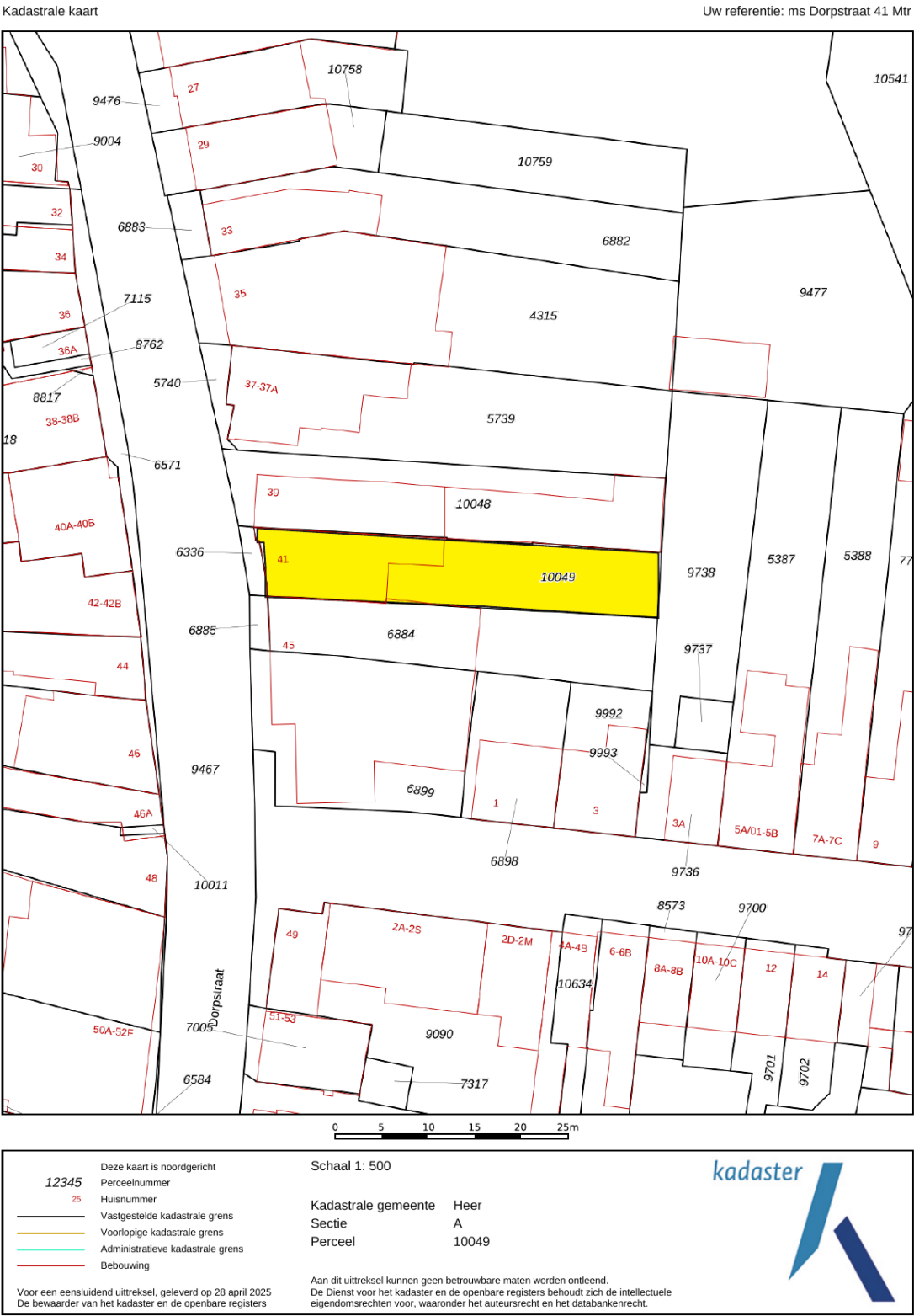
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping

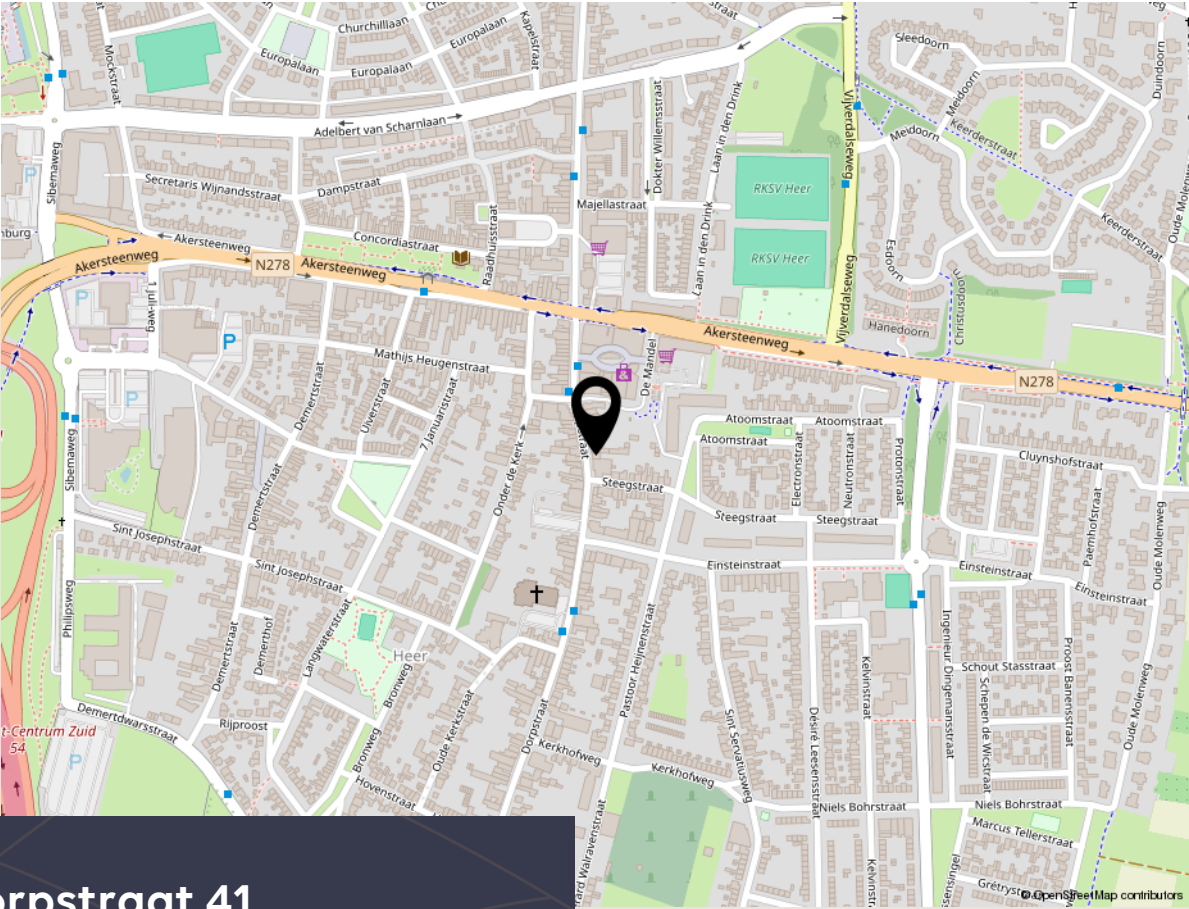


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

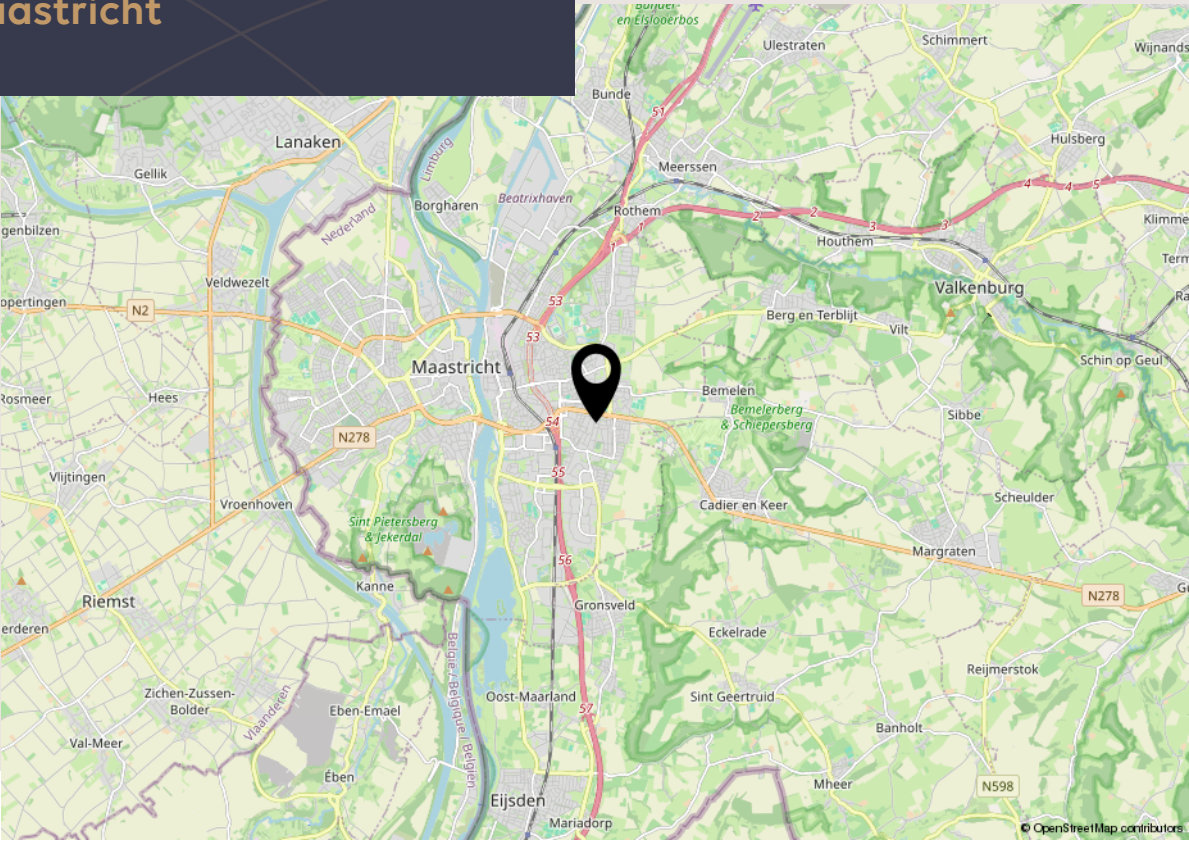
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Dorpstraat 41
Maastricht



Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.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. Heuvelander 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 Heuveland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland 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-heuveland.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-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland 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-heuveland.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.

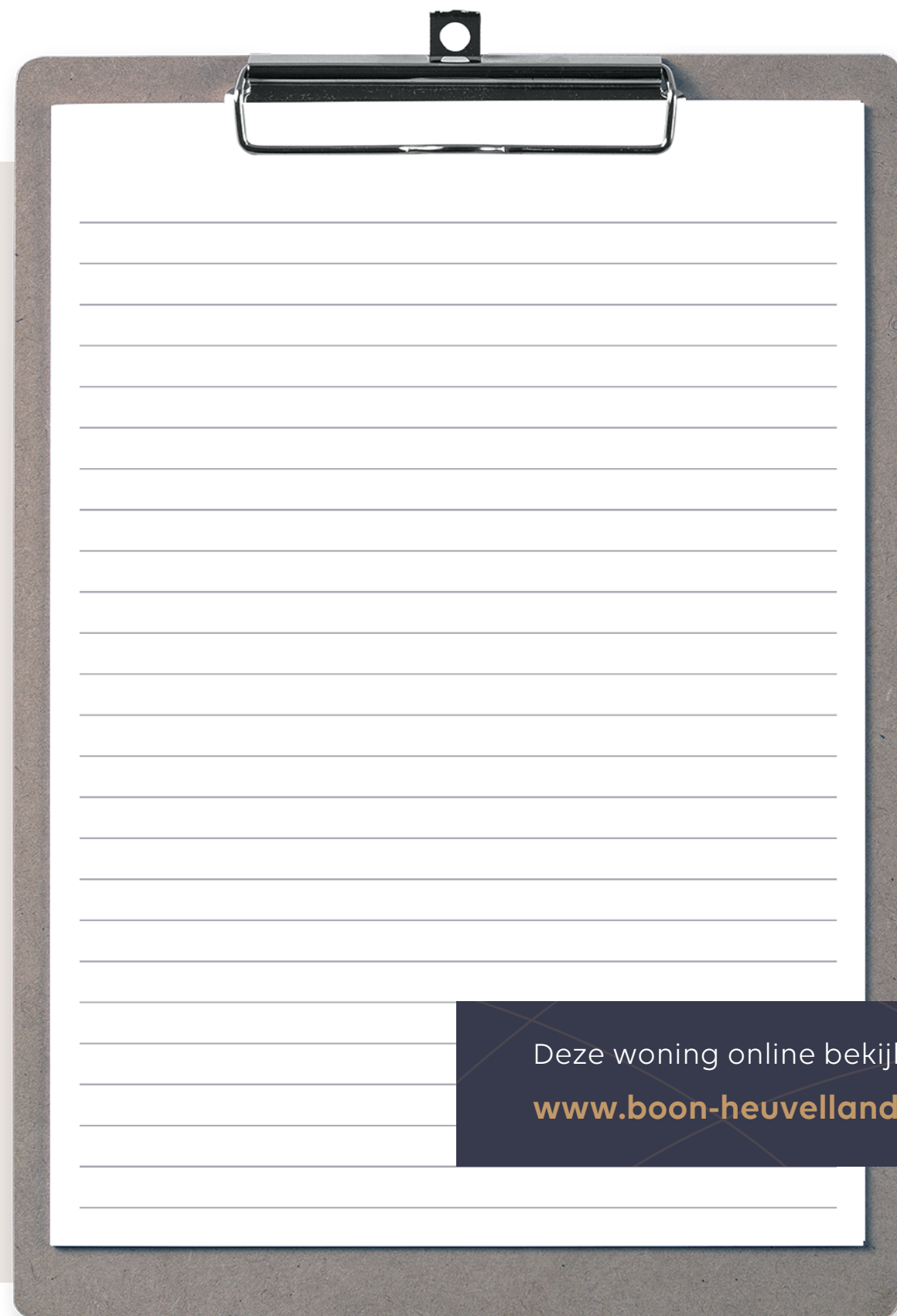
- Boon Heuveland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.

- 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 Heuveland 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!

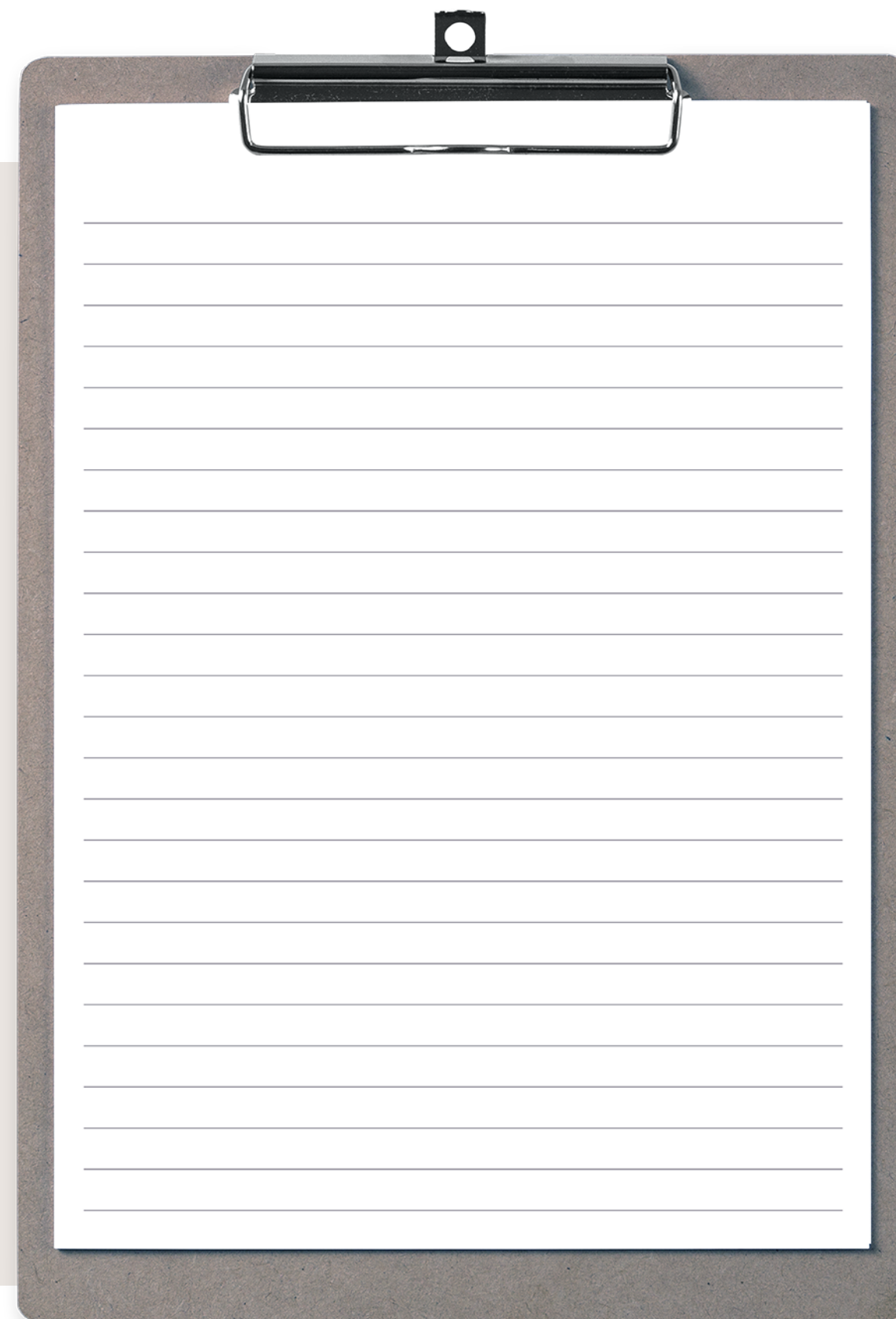
Aantekeningen



A clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with horizontal lines. A dark blue rectangular callout box is positioned at the bottom right of the paper.

Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

Aantekeningen



A clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with horizontal lines.

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 waardebepaling 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