

Stijlvol  
en  
luxe wonen



Stijlvol wonen in een deel van een 18e-  
eeuwse boerderij in het Heuvelland vlak  
naast het bekende kasteel Mheer.

**Duivenstraat 1 B**

**Mheer**



**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**  
212 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
ca. 455 m<sup>2</sup>

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

**Bouwjaar**  
1767

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

**Energielabel**  
-

**Ligging**  
vrij uitzicht, in bosrijke omgeving,  
landelijk gelegen

**Huurprijs**  
€ 2.350 p.m.



## Omschrijving

Bewonder de prachtige imposante gevel van deze monumentale boerderij, die vroeger bestond uit een koestal aan de linkerkant en een paardenstal aan de rechterkant. In de paardenstal en de diepe uitbouw is dit unieke woonhuis gesitueerd. In totaal zijn er vier slaapkamers, waarvan twee op de bovenste verdieping. Verder zijn er op de eerste verdieping een luxe badkamer en aparte toiletruimte. De begane grond is ingedeeld met een stijlvolle woonkamer aan de voorkant, een luxe woonkeuken, eetkamer en een tweede woonkamer aan de tuinzijde. Een binnenplaats en een diepe tuin met overdekt terras maken dit unieke huis meer dan compleet.

# Begane grond

Iets verscholen van de weg ziet u aan de rechterzijde de entree van dit prachtige woonhuis, die u aangenaam gaat verrassen. De stijlvolle hal staat in verbinding met een tussenruimte, die de woonkamer en woonkeuken met elkaar verbindt. In de hal valt uw oog op de op maat gemaakte garderobe en de hardstenen vloer, die ook in de woonkeuken ligt.

De woonkamer aan de voorzijde is een sfeervolle leefruimte met een hoog plafond en uitzicht naar het groen, met de Duivenstraat op de achtergrond. Mooie elementen zijn de houten vloer, het glas-in-loodraam, de witte raamluiken en de prachtige open haard met hardstenen mantel. Ook ziet u een authentieke trap, vermoedelijk afkomstig uit een Frans kasteel. Openslaande deuren geven toegang tot de binnenplaats. Verder is er aan de voorzijde een portaal met toegang tot de toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en fonteintje.

Verrassend is de zeer ruime en lichte woonkeuken, die grenst aan de eetkamer en aansluitend de tweede woonkamer. In de keuken staat een op maat gemaakte keukenopstelling met een eiland en alle benodigde inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een combimagnetron. Met een hapje en drankje in de hand loopt u vanuit de keuken naar de binnenplaats.



Sfeervolle  
woonkamer





Prachtige authentieke trap



# Begane grond

Twee treden hoger zijn de eetkamer en tweede woonkamer gesitueerd. Net als in de woonkeuken zorgen grote ramen en Velux dakramen voor fraai lichtinval. Op de vloer liggen lichte, vierkante tegels die zorgen voor een aangename sfeer. Achter de houten deur met hartje is de bijkeuken gesitueerd waar, onder het aanrechtblad met gootsteen, ruimte is voor de wasapparatuur. Vaste kasten bieden veel praktische bergruimte en er is een extra koelkast met kleine vriezer ingebouwd.

Aan de achterzijde, omringd door rust en groen, is de tweede woonkamer gesitueerd. Deze ruimte is nu in gebruik als tv-kamer, maar kan ook als kantoor-/werkruimte worden ingericht. Openslaande deuren geven toegang tot een groot, overdekt terras en de achtertuin.



Ruime  
2e  
woonkamer



Grote woonkeuken



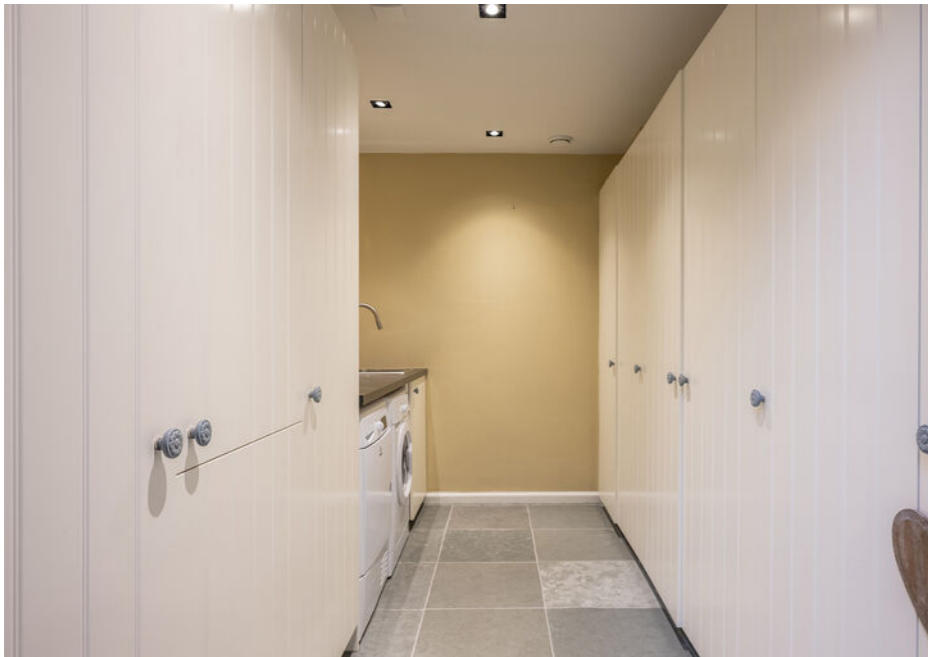


Eetkamer met toegang naar binnenplaats





Woonkamer met toegang tot terras



## 1e verdieping

Loop over de prachtige, authentieke trap naar de ruime overloop die heel licht is dankzij de ramen in de zijgevel. Achter de witte paneeldeuren zijn twee slaapkamers, de badkamer en een toiletruimte met wandcloset gesitueerd. Ook ziet u op de overloop een vaste trap naar de tweede verdieping. De moderne badkamer is ingedeeld met een hoek lig bad, grote inloopdouche en twee natuurstenen waskommen op een houten meubel. In de naastgelegen toiletruimte trekt de oude, houten vloer direct uw aandacht. Naast de badkamer is een mooie ruime slaapkamer gelegen.. Via de bordestrap in de hal is de master bedroom te bereiken, voorzien van een houten vloer en op maat gemaakte kasten.

## 2e verdieping

Op de bovenste verdieping, verspreid over twee niveaus, zijn nog twee slaapkamers. Een van de kamers is ingericht als kleedkamer en de tweede slaapkamer is groot genoeg voor een tweepersoonsbed. Ook deze kamer heeft twee bergkasten met witte, houten deuren.



Ruime  
ouder  
slaapkamer



Slaapkamer  
tweede  
verdieping







Moderne  
complete  
badkamer



# Exterieur

Vanuit de woonkamer en woonkeuken is de ommuurde binnenplaats te bereiken. Dit is een sfeervolle plek met veel privacy, waar u aan tafel met stoelen kunt neerzetten om te genieten van een heerlijk diner.

Het overdekte terras grenst aan de diepe tuin. Kinderen kunnen hier spelen en als natuurliefhebber geniet u volop van de prachtige natuur. Het uitzicht naar het land, wat hoort bij land van kasteel Mheer, is van ongekende klasse. Woont u straks op deze fantastische plek in het Heuvelland?



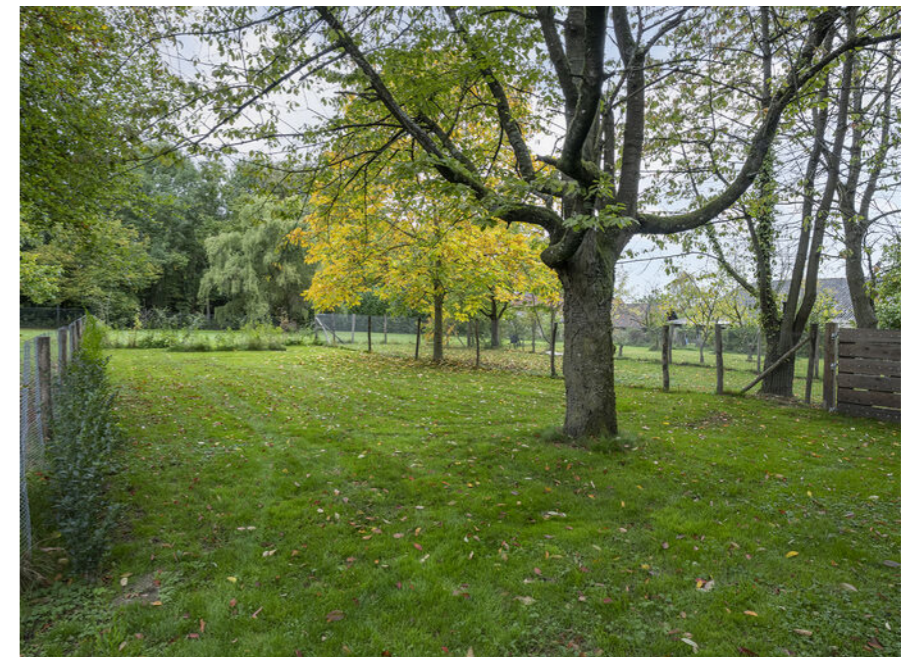
Overdekt  
terras grenzend  
aan tuin

# Bijzonderheden

- Houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing;
- De aanbouw (2016/2017) heeft een eigen cv.-ketel en vloerverwarming;
- Veel authentieke elementen zijn bewaard gebleven (o.a. binnendeuren, raamluiken);
- Gezamenlijke oprit aan de voorzijde met recht van overpad;
- De woning is eventueel ook gemeubileerd te huren;
- Aanvaarding: op korte termijn mogelijk



Diepe tuin met vrij uitzicht





# Mheer

Mheer is een dorp met karakter, gesitueerd in het Heuvelland net ten noorden van de Belgische grens. Het dorp is onder andere bekend van kasteel Mheer, dat sinds 1668 wordt bewoond door de familie de Loë. De snelweg A2, Maastricht, het MUMC+ en Maastricht University zijn iets minder dan een kwartier rijden. Mheer heeft een busverbinding met het treinstation in Maastricht en een rijk verenigingsleven. Het dorp wordt omringd door prachtige natuur, wat aansluit op de Belgische Voerstreek.



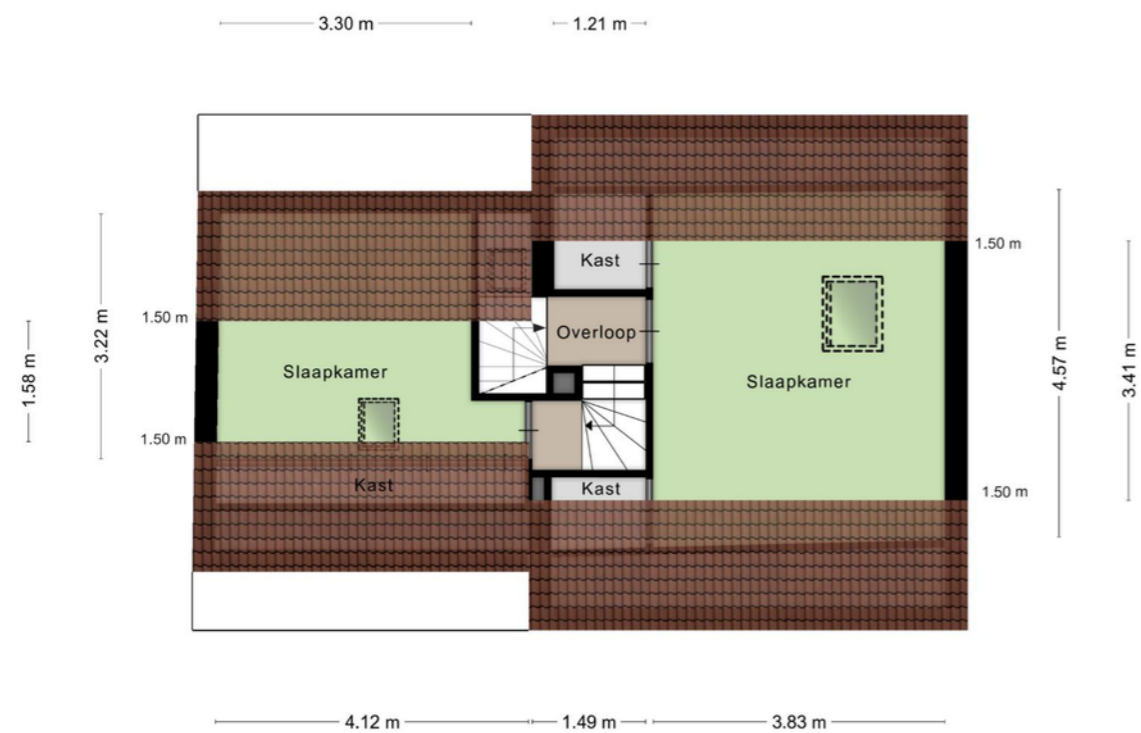
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping

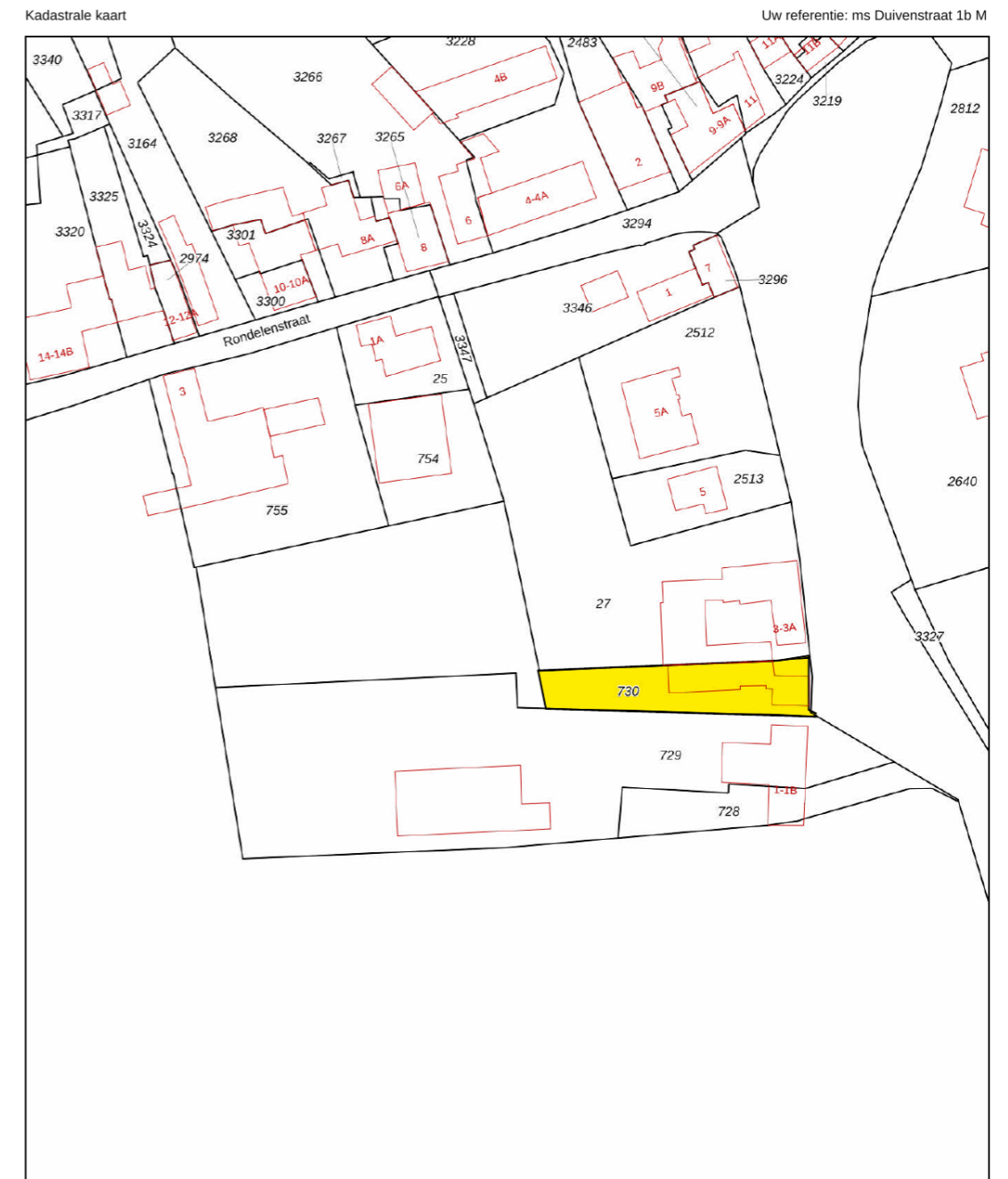


# Plattegrond 2e verdieping



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

# Kadastrale kaart

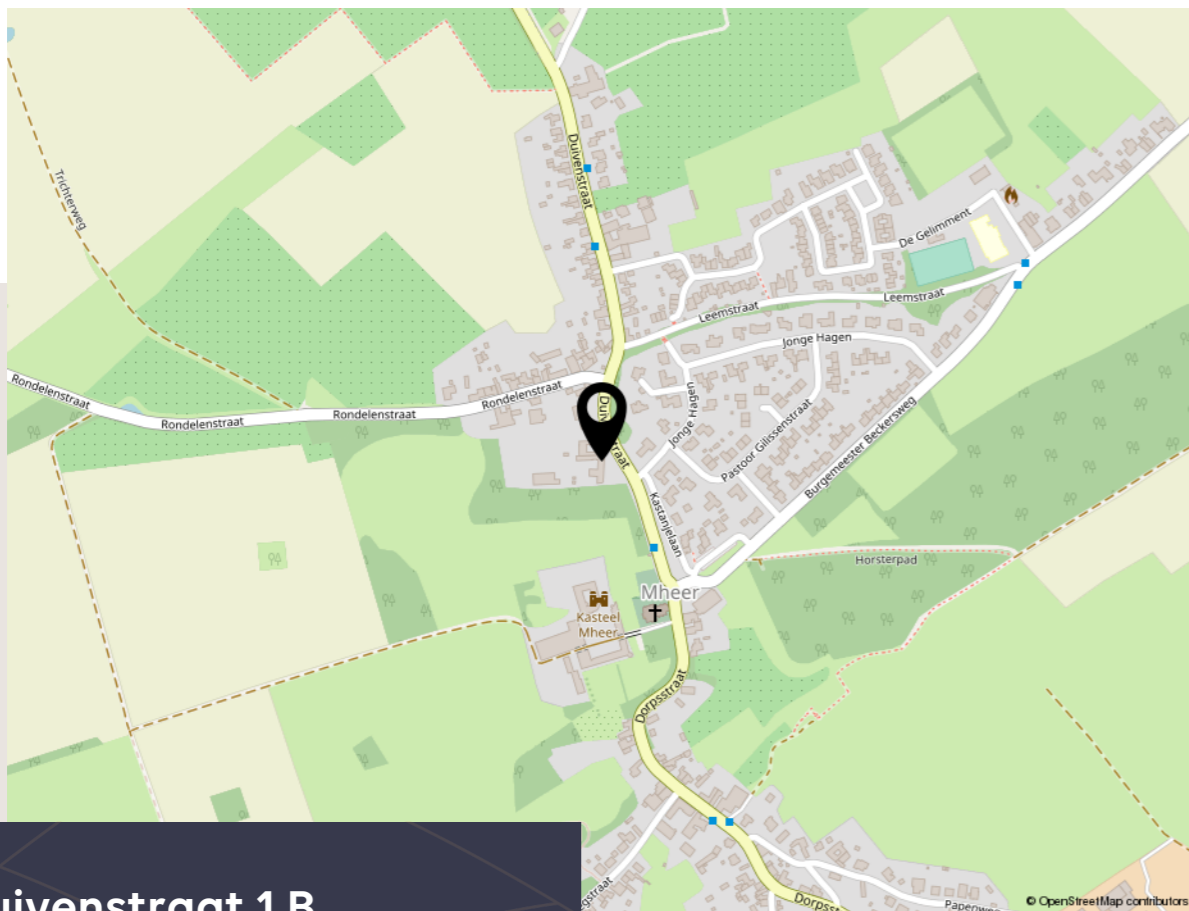


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Margraten Sectie                        T Perceel                      730</p>	
---	--	--	--

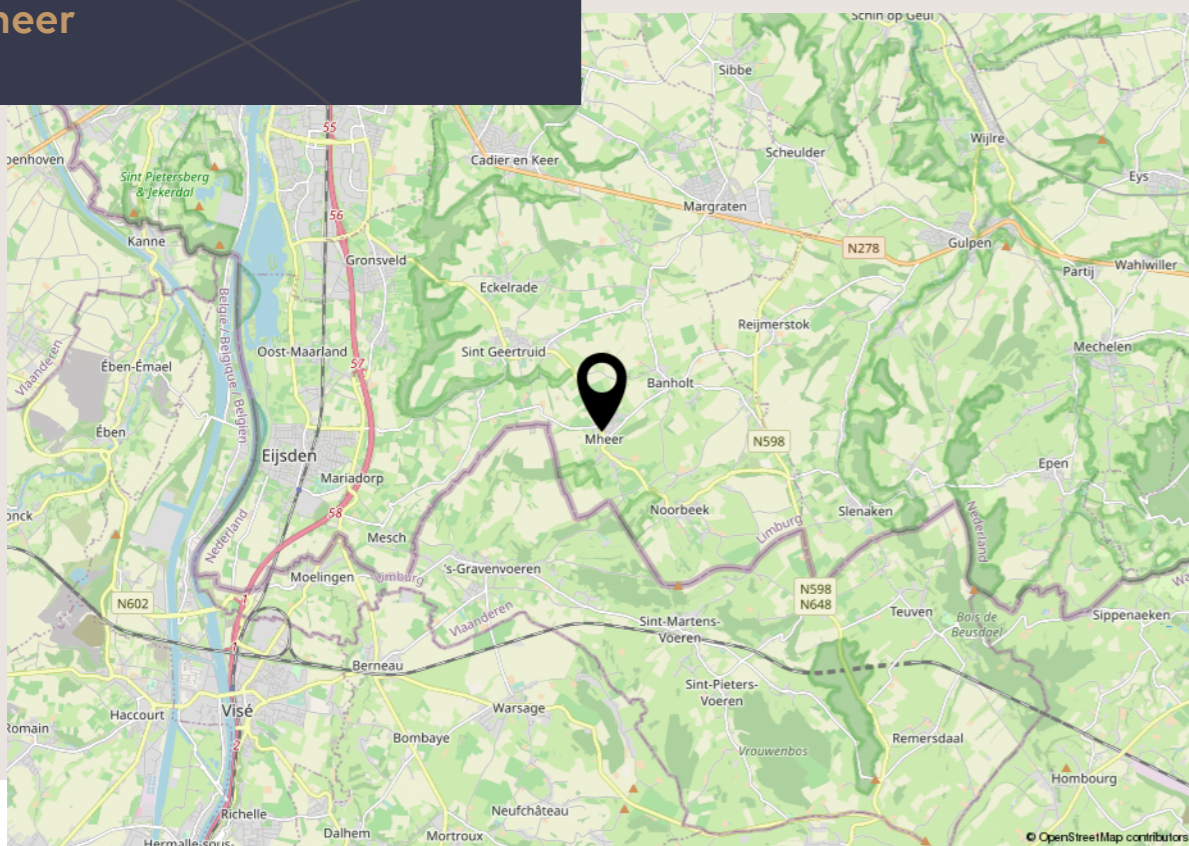
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2022. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

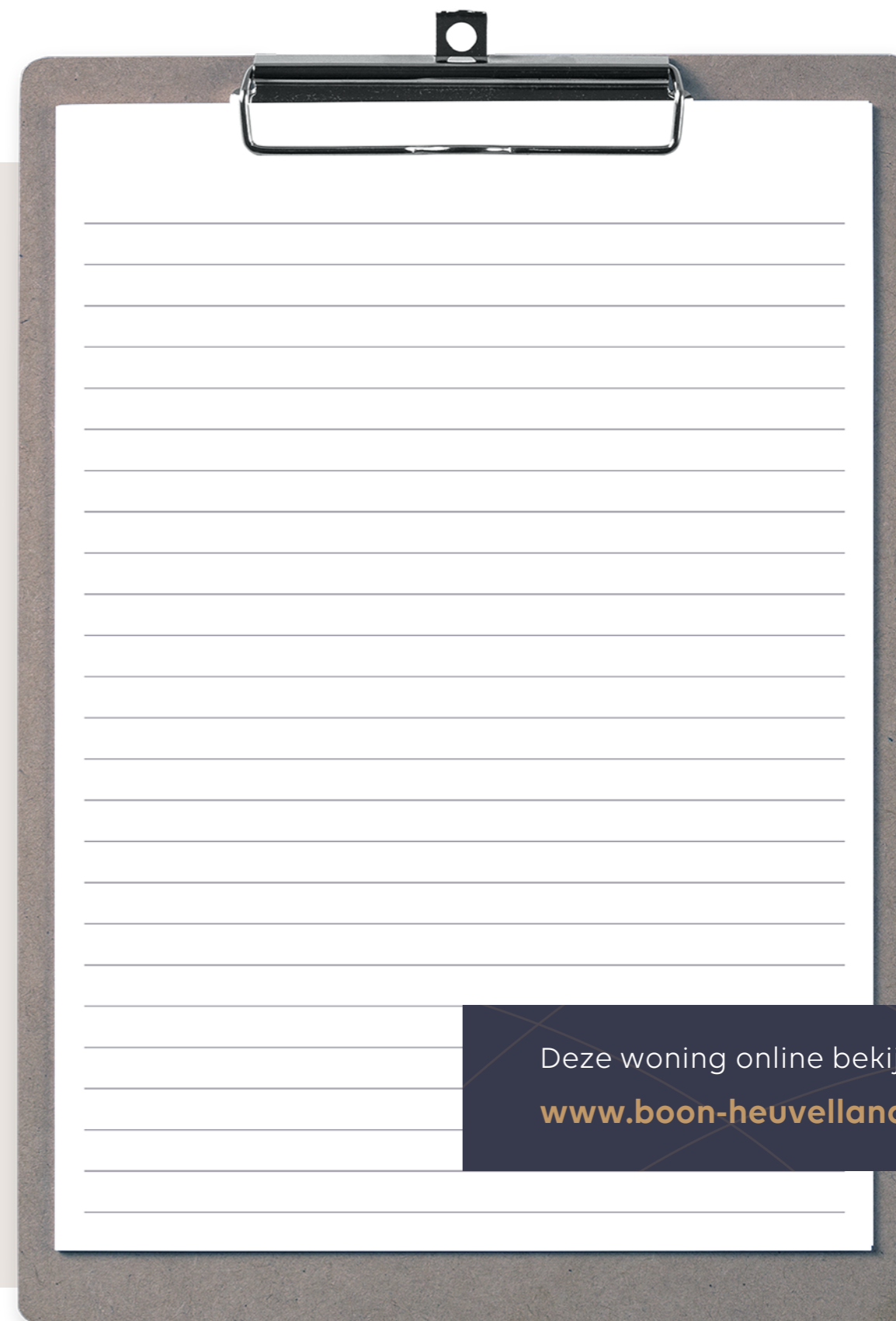
# Locatie op de kaart



Duivenstraat 1 B  
Mheer



# Aantekeningen



Deze woning online bekijken?  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

# 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!**

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.



Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen  
043-4582122  
info@boon-heuvelland.nl  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

# Ontmoet ons team

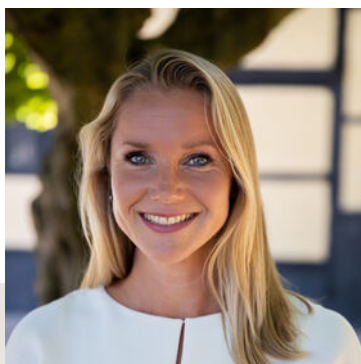


## Jarco Meertens

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 buurtchapje aan de rand van Gulpen.



## Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuveland.nl  
+31 (0)6 24 72 85 98

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienstmedewerker 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.



## Vincent Voorn

makelaar

vincent@boon-heuveland.nl  
+31 (0)43 97 75 37

De zoon van een makelaar en heeft makelen dus in de genen zitten. Ervaren aankoopmakelaar, verkopend makelaar en taxateur werkt ook als rentmeester bij zusterbedrijf Klement Rentmeesters en wordt betrokken bij bijzondere dossiers.