

Exclusief
en
luce
wonen



De Etenakerhof

In de voormalige graanschuur van deze carréboerderij is de luxe halfvrijstaande woning met een woonoppervlakte van 282 m² gesitueerd.

Valkenburgerweg 44 F

Wijre



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.



Vincent Voorn

vincent@boon-heuvelland.nl

+31(0)6 43 97 75 37

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
282 m²

Inhoud
1158 m³

Bouwjaar
1410

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
n.v.t. (Rijksmonument)

Ligging
vrij uitzicht, goed ontsloten

Vraagprijs
€ 675.000 k.k.



Omschrijving

Exclusief wonen in het Heuvelland in de Etenakerhof; een luxe wooncomplex met 7 woningen. In de voormalige graanschuur van deze carréboerderij is deze luxe halfvrijstaande woning met een woonoppervlakte van 282 m² in verkoop gekomen. U woont op een prachtige plek, waar de historie die teruggaat tot 1410 nog altijd voelbaar is. De ingrijpende restauratie en transformatie gedurende de periode 2007 tot 2010, gevolgd door een interne verbouwing in 2016, zorgen ervoor dat het u aan niets ontbreekt.

Het halfvrijstaande woonhuis heeft vier slaapkamers, een luxe badkamer en een lift die de begane grond met de eerste verdieping verbindt. De woonkamer is het summum van sfeer en de eetkeuken staat in verbinding met de bijkeuken. Verder heeft het woonhuis een dubbele garage, een privéterras bij de woonkamer en een privétuin met schilderachtig uitzicht naar het Geuldal. Het woonhuis heeft diverse technische extra's, veel wooncomfort, is goed geïsoleerd en een fraaie indeling waardoor het geheel niet overdadig groot oogt.



Halfvrijstaand
woonhuis met
veel woon
comfort

Etenakerhof

De Etenakerhof is een grote markante hoeve aan de Valkenburgerweg, de doorgaande weg van Wijlre naar Etenaken. Decennia geleden is de agrarische functie vervallen en het is stijlvol verbouwd in een wooncomplex met luxe woningen. We kennen het complex als Etenakerhof, maar voor 1800 werd het meestal als Kapittelshof aangeduid, naar de bezitters van de hoeve, het Onze Lieve-Vrouw Kapittel van Aken. De hoeve werd voor het eerst schriftelijk vermeld in 1411, maar is waarschijnlijk veel ouder. Het is een van de vier laathoven die de rijkshoofdelijkheid Wijlre rijk was. De laathof op de Kapittelshof fungeerde als centrale administratie voor de in Wijlre gelegen goederen toebehorende aan het Onze Lieve-Vrouw Kapittel. De opvolgende decennia zijn uitvoerig beschreven, die van Etenakerhof een plek maken met een rijke historie. Na vele jaren als boerderij te hebben gefungeerd, vestigde eigenaar Harry Brand zich er als fruitteler. De graanschuur, waar dit huis in gevestigd is, werd verbouwd tot koelruimte voor fruit. Begin jaren 80 van de vorige eeuw werd het complex verbouwd tot café-restaurant met feestzalen, waarna het in de jaren 90 werd uitgebreid tot hotel-restaurant. Tussen 2007 en 2010 werd Etenakerhof verbouwd tot wooncomplex met 7 luxe koopwoningen ieder met een appartementsrecht. Tevens werd er een Vereniging van Eigenaren opgericht.



Markante
hoeve

Locatie

U woont op een prachtige plek in het Heuvelland, tussen Valkenburg en Wijlre/Gulpen. De omgeving nodigt uit om te wandelen, fietsen en vooral om te genieten. Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen zijn met de auto goed bereikbaar, terwijl de bus zorgt voor een goede verbinding met het treinstation in Valkenburg en het busstation in Gulpen. In Wijlre vindt u onder andere een supermarkt, basisschool en enkele winkels. Via Schin op Geul en Oud-Valkenburg rijdt u in 10 minuten naar het bekende Valkenburg met uitgebreide voorzieningen.



Centrale
ligging

Begane grond

Aan de rechterzijde van het imposante gebouw, recht tegenover de garage, is de entree van dit prachtige woonhuis. De hal is een statige ontvangstruimte met de keuken aan de rechterzijde en het tweede deel van de hal aan de linkerzijde, die ook als werk-/studeerkamer gebruikt kan worden. Stucwerk, lichte paneeldeuren, de oude draagbalk in de hal en de keramische tegelvloer vormen een prachtige compositie. De toiletruimte met wandcloset en fonteintje is ook vanuit de hal te bereiken. De gezellige eetkeuken is een plek waar de bewoners veel verblijven. Er is ruimte voor een eet-/ontbijt tafel en de moderne, in lichte kleuren uitgevoerde hoekopstelling is van hoge kwaliteit. Alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 6-pits inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, grote koelkast, combi Quooker en een zelfreinigende oven. In de aansluitende bijkeuken zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur. Het aanrechtblad met gootsteen, de kasten en planken zorgen voor een ruimte die heel praktisch van aard is. Een tweede koelkast, vriezer en een extra combi-oven/magnetron zijn ingebouwd. Bijzonder aan dit woonhuis is de woonkamer met niveauverschil. Ramen aan twee zijden zorgen voor veel lichtinval en er is een mooie verdeling tussen het zitgedeelte, eetgedeelte en het tv-gedeelte bij de gashaard. De vorm van het stalraam is behouden en bij het zitgedeelte ziet u de plek waar vroeger de deuren naar de stal waren. De klasse komt onder andere tot uiting in de houten vloer van larikshout, die past bij verschillende interieurstijlen. De raambekleding (duettes en vitrage) zijn deels elektrisch bedienbaar.



Riante
woon-/
eetkamer



Eetkamer met openslaande deuren







Privéterras met fraai uitzicht





Gezellige,
moderne
eetkeuken



Verdieping

Via de trap in de hal of de comfortabele lift in de woonkamer is de eerste verdieping te bereiken. Via de trap betreed je de gote overloop, waar nog veel authentieke elementen aanwezig zijn en waar achter witte paneeldeuren veel bergruimte schuilt. Vanuit deze overloop loop je via een verbindende gang naar de 2e overloop waaraan drie van de vier slaapkamers en de wasruimte grenzen. De master bedroom met elektrische haard heeft een eigen, afgesloten toiletruimte met wastafelmeubel. Een van de andere slaapkamers is in gebruik als kleedruimte en de derde slaapkamer als tweepersoons werkkamer. De zeer ruime en luxe badkamer is ingedeeld met een extra grote douche, een nis met toilet en een op maat gemaakt wastafelmeubel met twee design waskommen. Opvallende elementen in de badkamer zijn de houten draagconstructie, het driehoekige raam en de grote spiegel met verlichting. Via de trap loopt u naar de vierde slaapkamer, die thans in gebruik is als sauna- en zonnebankruimte.

Zolder

In de nok van het woonhuis is een grote, geïsoleerde bergzolder met de opstelling van de HR-ketel en boiler.



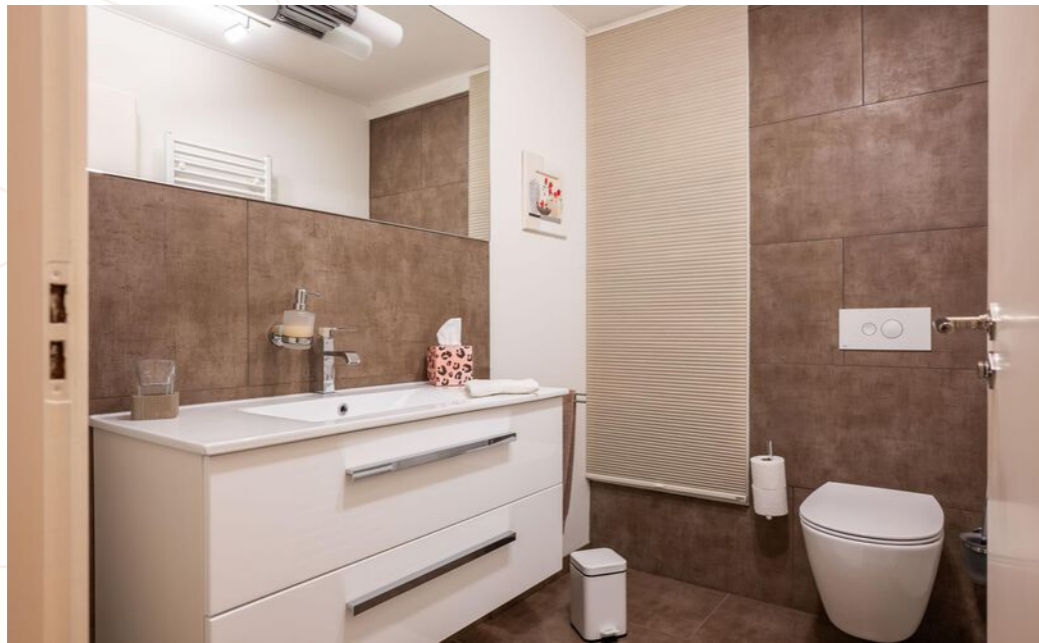
Riante
slaapkamer





Heerlijk
relaxen
in de
saunaruimte





Ruime en luxe badkamer



Exterieur

Garage:

Bij het woonhuis hoort een dubbele garage (5.92 x 5.26 meter) met een brede, elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

Privétuin en terras:

In de hoek van de woonkamer, bij het eetgedeelte, ziet u openslaande deuren naar het privéterras met fraai uitzicht naar de gezamenlijke tuin. Iets verder op het terrein, aan het einde van de oprijlaan, is een met hagen omzoomde privétuin met een prachtig uitzicht op het Geuldal. Op het grote terras geniet u volop van deze prachtige plek en het houten tuinhuis met keuken is voorzien van elektra. Water is met twee waterpunten in de tuin aangelegd, waar de sproei-installaties voor de plantenborders aan gekoppeld zijn.

Gezamenlijke tuin:

Etenakerhof heeft de beschikking over een uitstekend onderhouden, gezamenlijke tuin met een grote variatie aan beplanting, hagen, gras en verharding. Er is een adoptieplan opgesteld, waarbij iedere bewoner verantwoordelijk is voor onderhoud van een deel van de tuin.



Prachtig
uitzicht over
het
Geuldal

Bijzonderheden

- Bestemming Wonen -2 (wonen m.i.v. aan-huis-gebonden beroepen en mantelzorg);
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Topline | 2010);
- EvoHome systeem (wireless) biedt de mogelijkheid om de verwarming per ruimte in te stellen;
- Raamdecoratie Duettes van Luxaflex elektrisch en via telefoon of I-pad te bedienen;
- VvE bijdrage € 356,55 per maand (inclusief servicekosten tuin).



Goed
onderhouden
tuin





Grote garage



Begane grond

Verdieping



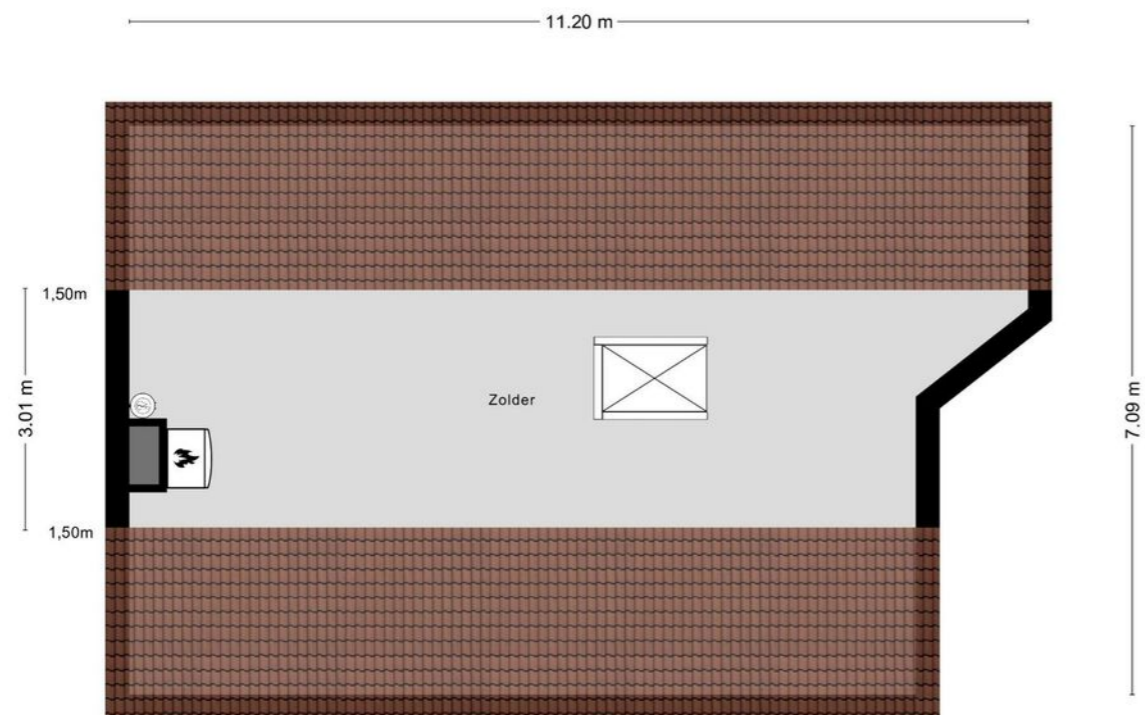
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



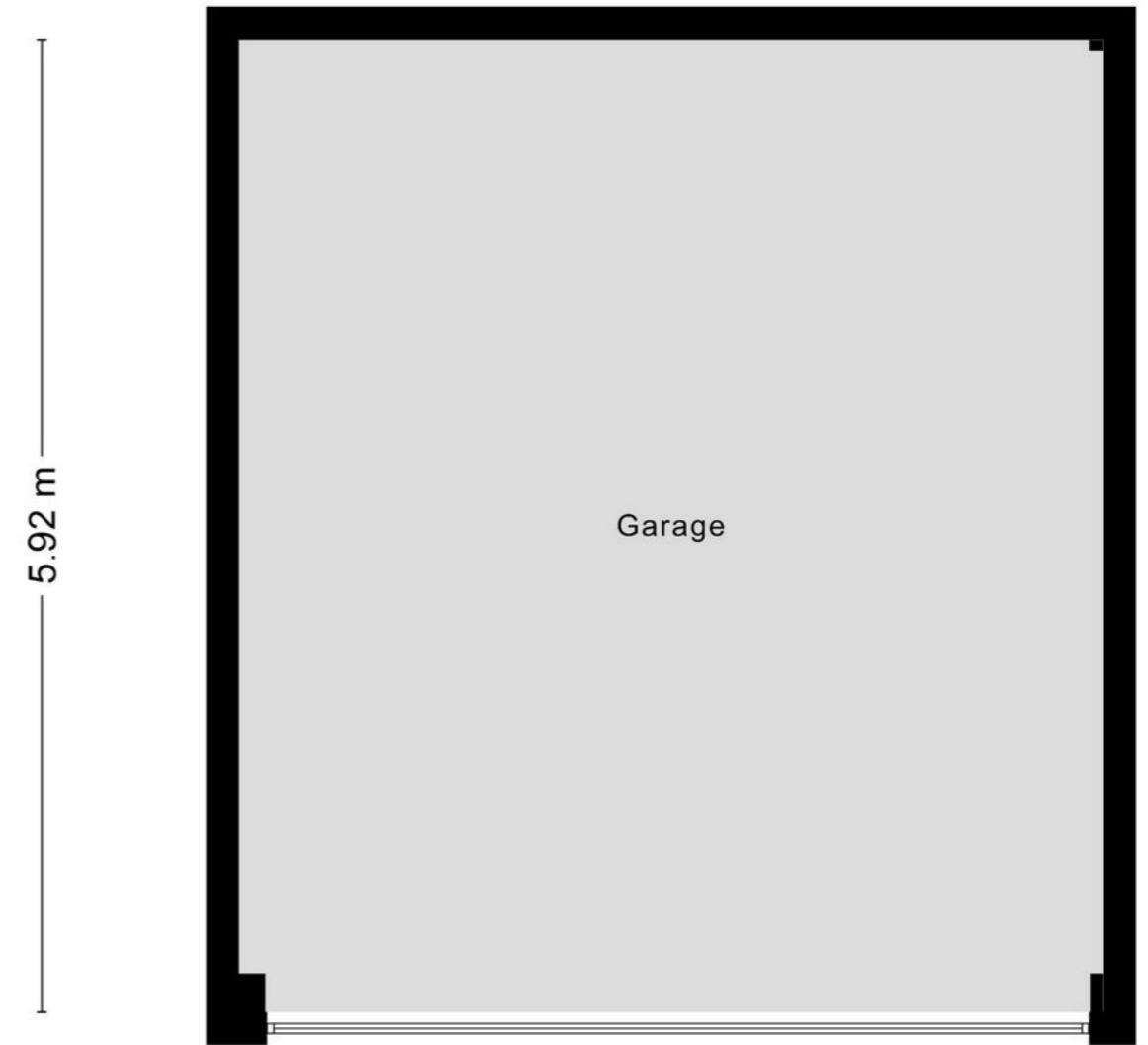
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder

Garage

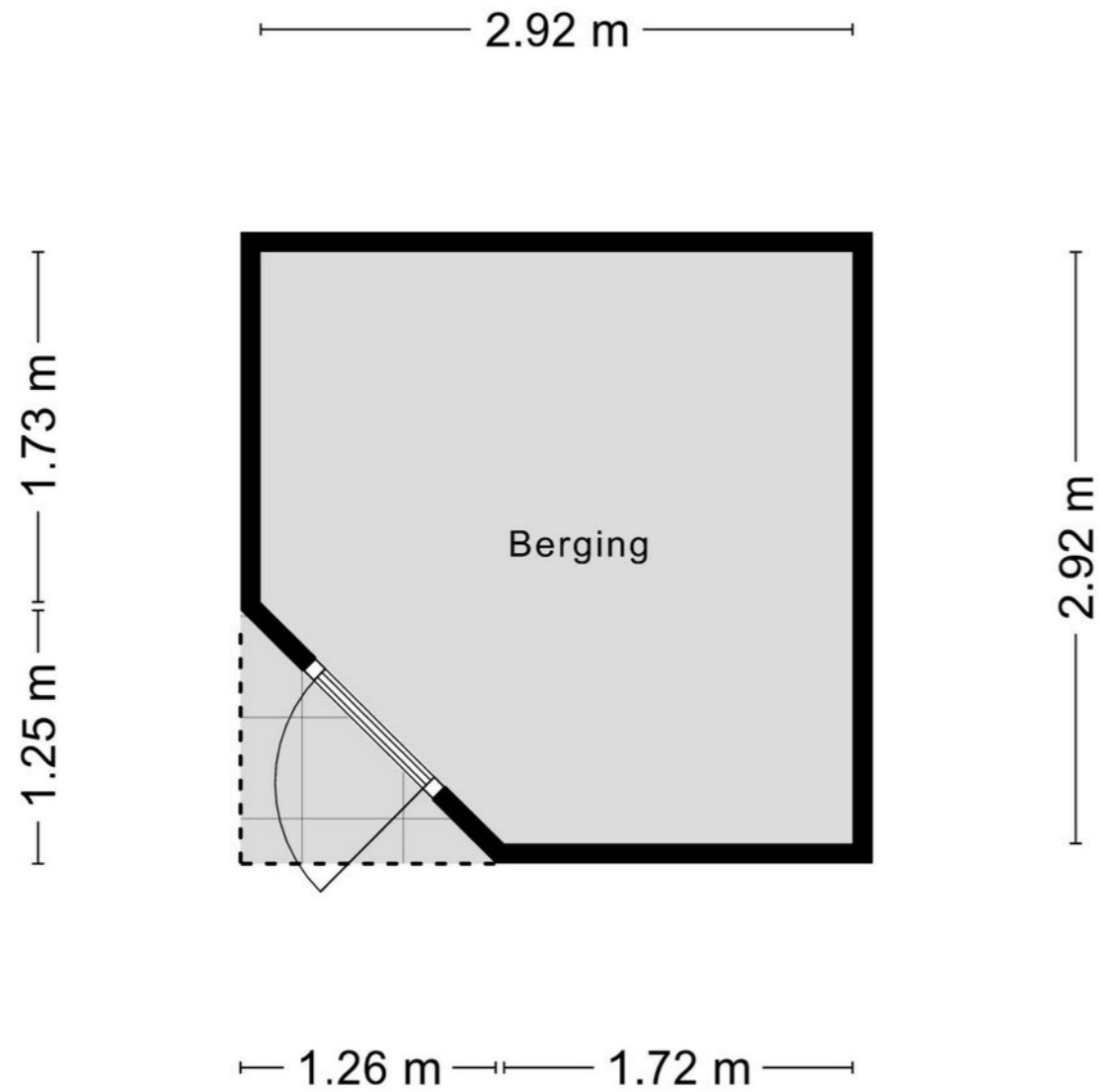


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Tuinhuis

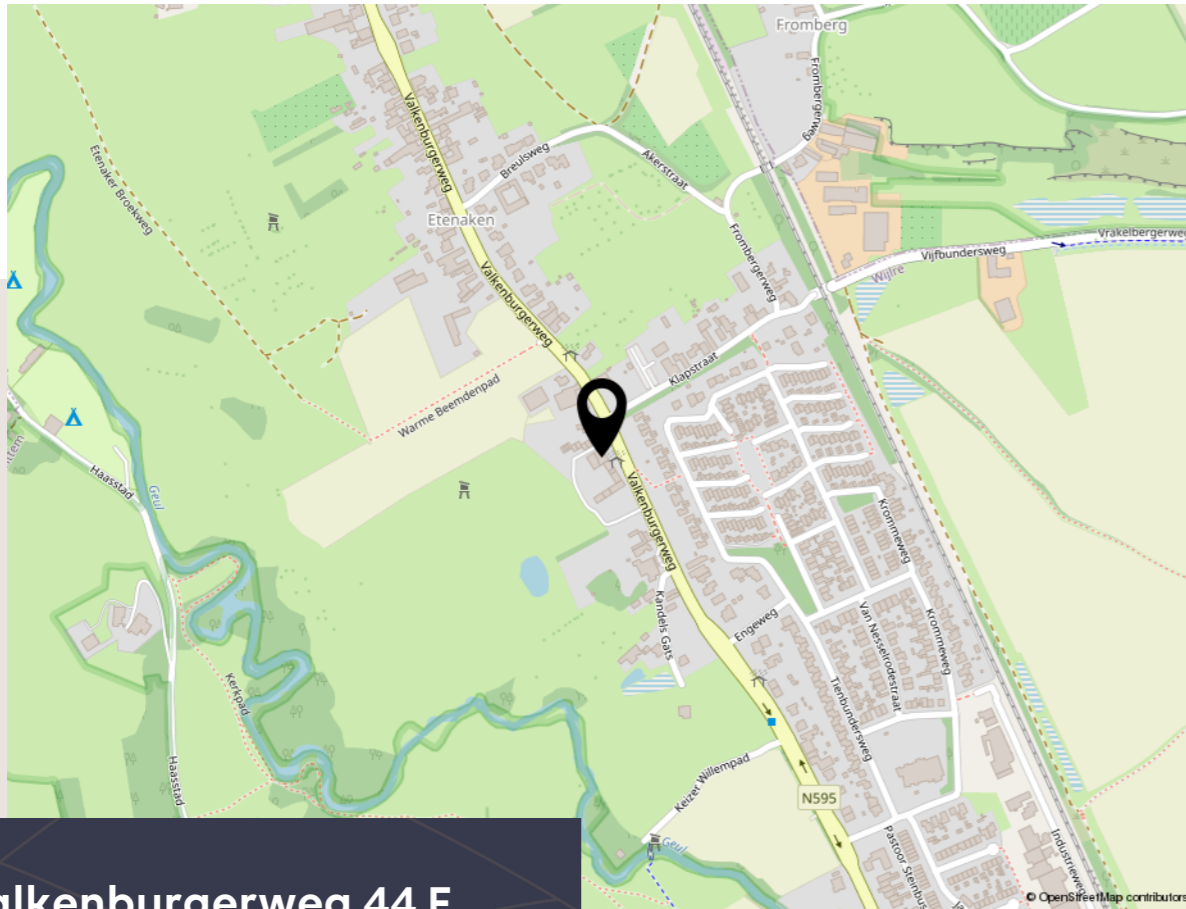


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

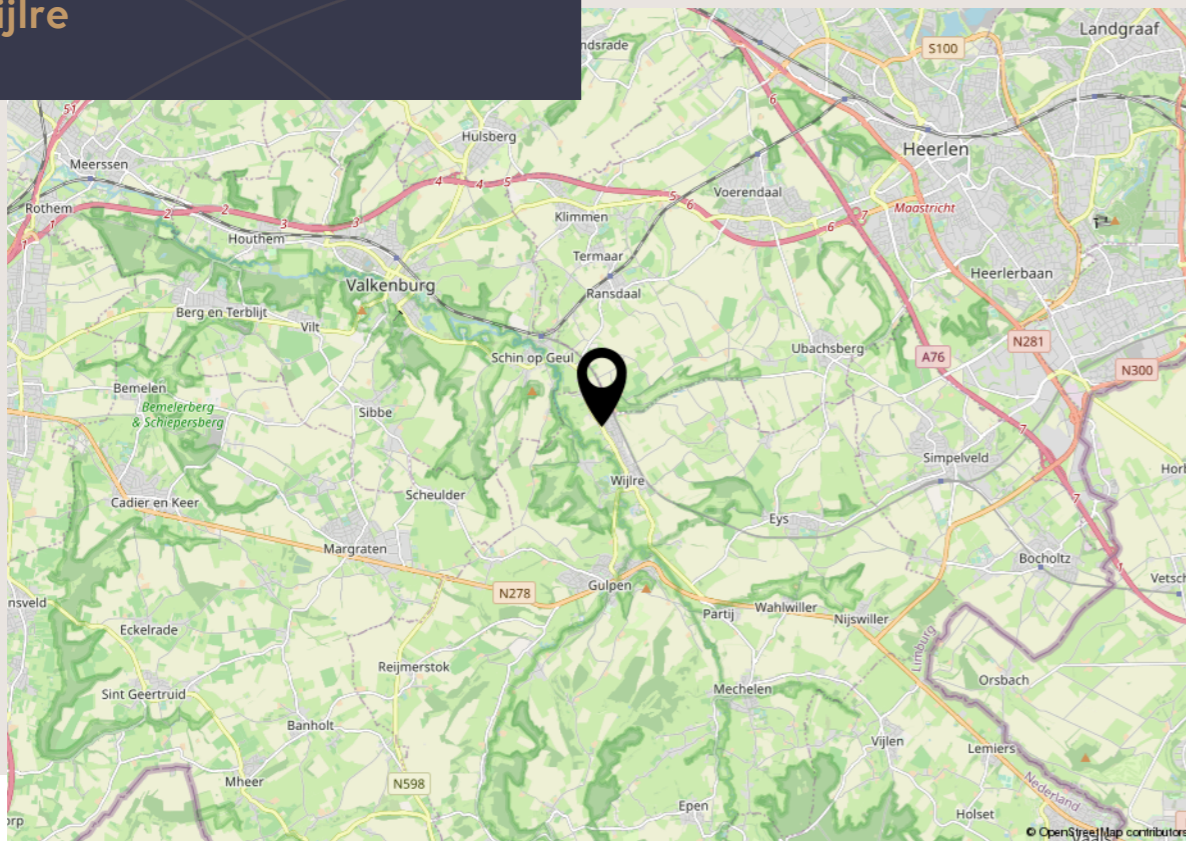
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Valkenburgerweg 44 F
Wijre



Ontmoet ons team

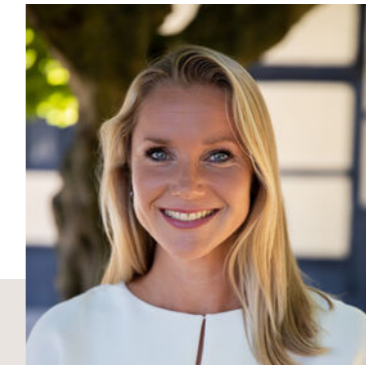


Jarco Meertens

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.

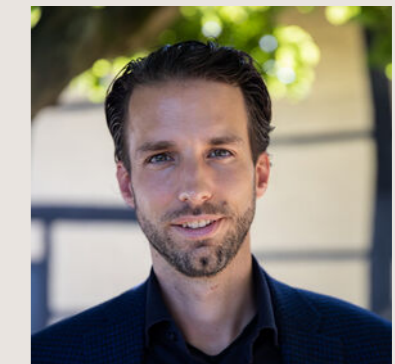


Frank Klement

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.



Vincent Voorn

makelaar

vincent@boon-heuvelland.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.

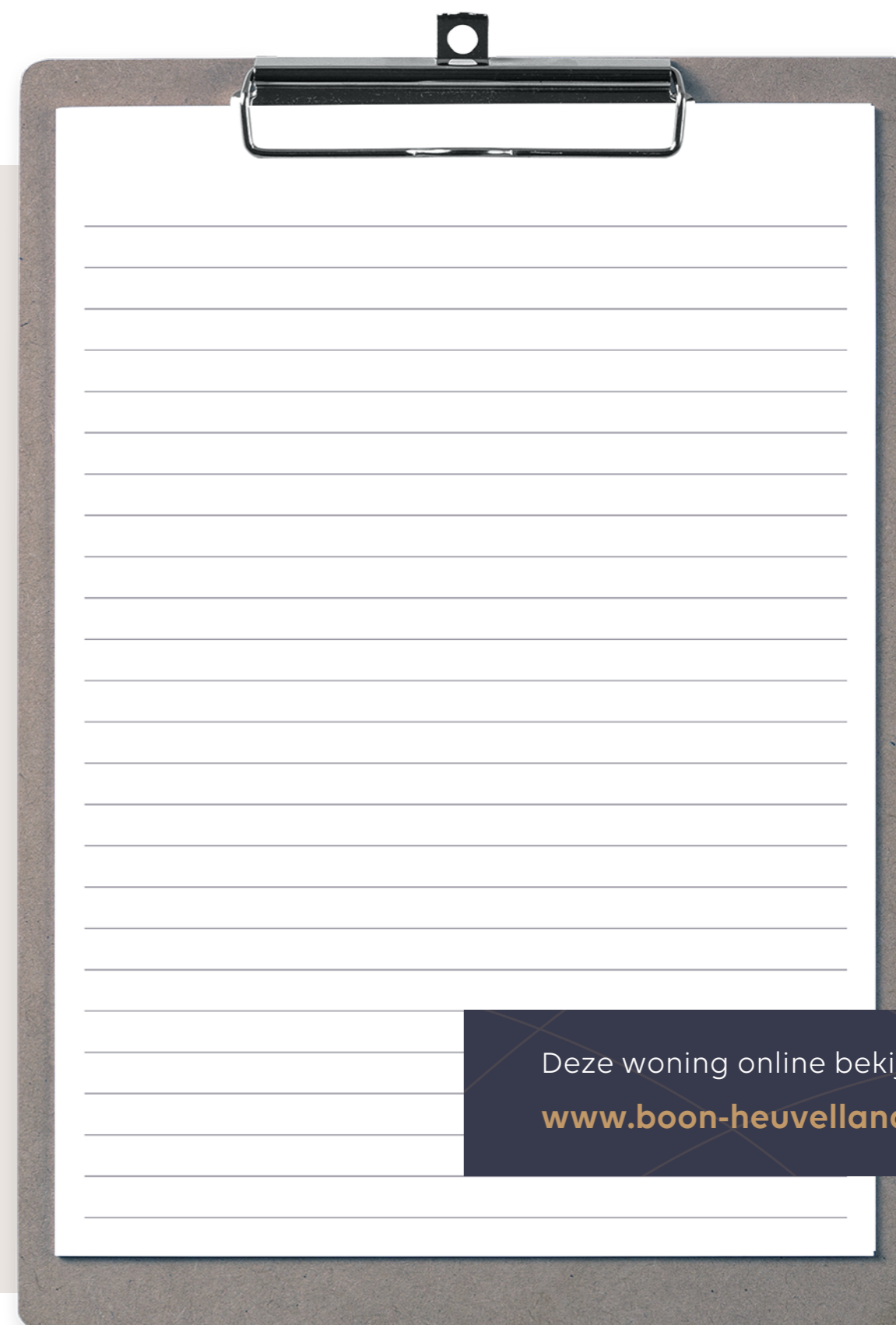
Aanvullende informatie

- 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. Onzekerheids 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

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