

Exclusief  
wonen in een  
groene oase



Goed onderhouden villa van formaat  
waar wonen en werken perfect  
gecombineerd kunnen worden.

**Benzenrade 22 b**

**Heerlen**



**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  
193 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
2077 m<sup>2</sup>

Inhoud  
889 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1978

Aantal kamers  
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel  
D

Ligging  
aan rustige weg, in woonwijk, in  
bosrijke omgeving

Vraagprijs  
€ 725.000 k.k.



## Omschrijving

Exclusief wonen aan de rand van de stad en het buitengebied, waar het Limburgse Heuvelland begint. Buurtschap Benzenrade ligt in het Geleenbeekdal en grenst aan Ubachsberg, Imstenrade en de wijk Welten in Heerlen. Dit is een zeer geliefde plek om te wonen, waar u zo het buitengebied inloopt en het centrum, net als het Zuyderland ziekenhuis, op fietsafstand is. Kenmerkend voor Benzenrade zijn de lintbebouwing en het kapelletje bij de driesprong, waarvan het maar een paar stappen is naar huisnummer 22b.

De villa, gebouwd in de jaren 70, staat op een perceel van maar liefst 2077 m<sup>2</sup>. Met een inhoud van bijna 900 m<sup>3</sup> is dit een huis van formaat, waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden. De slaapkamer in het souterrain is voorheen gebruikt als een ruimte met eigen entree. In totaal zijn er nu vier slaapkamers en drie badkamers, waarmee dit een perfecte thuisbasis is voor een gezin. De diepe, fraai aangelegde tuin op het zuidwesten met huisweide, fruitbomen/-struiken, kippenren en een kas is perfect voor de tuin- en dierenliefhebber. Bijzonder is dat het perceel een achterom heeft en goed bereikbaar is met een voertuig. Terwijl u in Benzenrade bent, heeft u niet het besef dat u in de stad Heerlen bent. Het ziekenhuis, de stadsautoweg N281 en de snelweg A76 zijn in korte tijd bereikbaar. Basis- en middelbaar onderwijs zijn te vinden in de aangrenzende wijken in Heerlen, net als kinderopvang en BSO. Benzenrade heeft een authentieke uitstraling en staat borg voor ongekend veel woonplezier, waar natuur en ruimte volop aanwezig zijn.



Combinatie  
wonen en  
werken is  
mogelijk

# Begane grond

Enigszins verscholen achter het groen is een buitentrapp die van de oprit naar de entree leidt. De architectuur van de villa trekt de aandacht, net als de mooie beplanting die voor een deel groenblijvend is. De hal is een grote ontvangstruimte met de toiletruimte en de trappen naar het souterrain en eerste verdieping. Uw oog valt op de vloer van Naams hardsteen, die ook in de keuken en woonkamer ligt. In de woonkamer is over deze vloer een eikenhouten vloer gelegd.

Ruimte en lichtinval vormen een fantastische combinatie in de L-vormige woonkamer. De zitkamer over de hele breedte van de villa is aan de achterzijde, terwijl de eetkamer grenst aan de keuken. Mooie elementen zijn de eerdergenoemde eikenhouten vloer, de grote schuifpui en open haard bij een van de zitgedeeltes.

Vanuit de eetkamer en hal heeft u toegang tot de keuken. De op maat gemaakte keukenopstelling met houten aanrechtblad biedt veel bergruimte en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een 5-pits kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser.

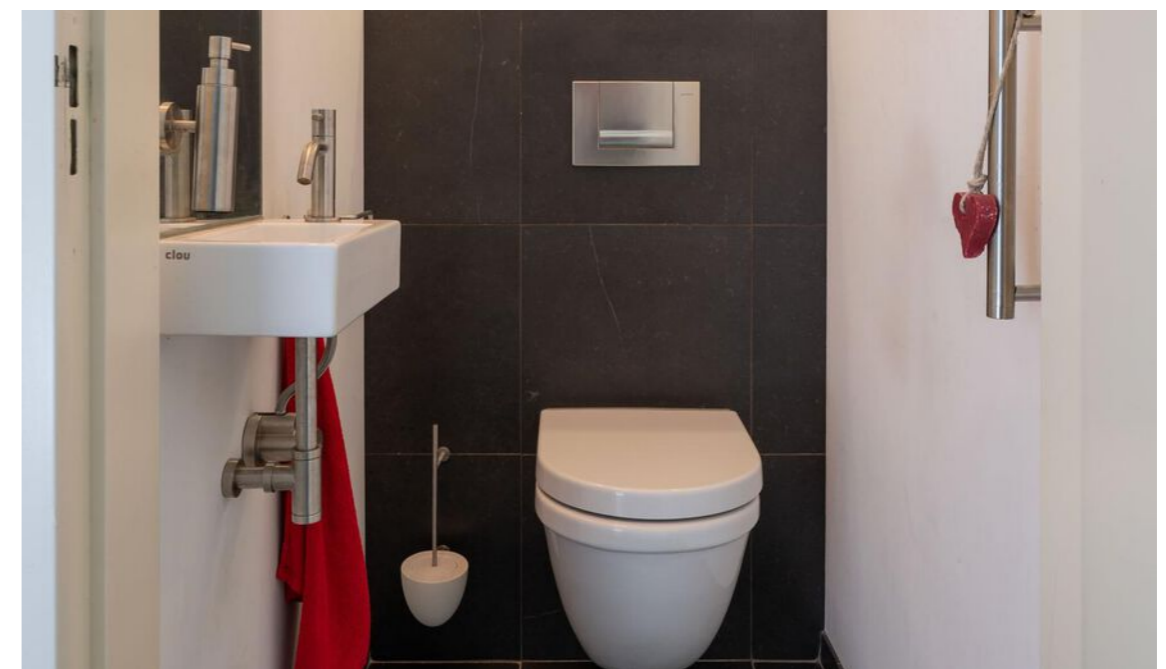


Ruimte  
en veel  
lichtinval





Op maat  
gemaakte  
keuken  
opstelling



# Souterrain

Als in pandig appartement, kantoor-/praktijkruimte en voor hobbymatige doeleinden is het souterrain zeer geschikt. Aan de voorzijde is een ruime tweepersoonskamer (voorheen een ruimte met eigen entree) en de aansluitende gang is te gebruiken als werk-/studeerplek of hobbyruimte. Aan de achterzijde zijn twee bergingen, waarvan een met de aansluitingen voor de wasapparatuur. De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een douche, toilet en wastafel. Het rechterdeel van het souterrain bestaat uit een meer dan 24 m<sup>2</sup> grote garage met carport en een in pandige berging.



Kantoor-/  
c.q.  
praktijkruimte



# 1e Verdieping

Aan de overloop grenzen drie ruime slaapkamers, twee badkamers en een aparte toiletruimte. De tweepersoons slaapkamer aan de voorzijde heeft een grote dakkapel en beide slaapkamers aan de achterzijde hebben een directe verbinding met een 8 meter breed balkon. Een van deze kamers heeft een slaapvide en de andere kamer is nu als werkkamer ingericht. De grote badkamer is heel fraai en ruimtelijk ingedeeld met een ligbad en een op maat gemaakt wastafelmeubel, waarop twee rechthoekige wastafels staan. Voor thuiswonende kinderen en logees is de tweede badkamer met douche en wastafel zeer geschikt. Ook de toiletruimte met fonteintje is uitgevoerd in een moderne stijl.



Ruime  
slaapkamer

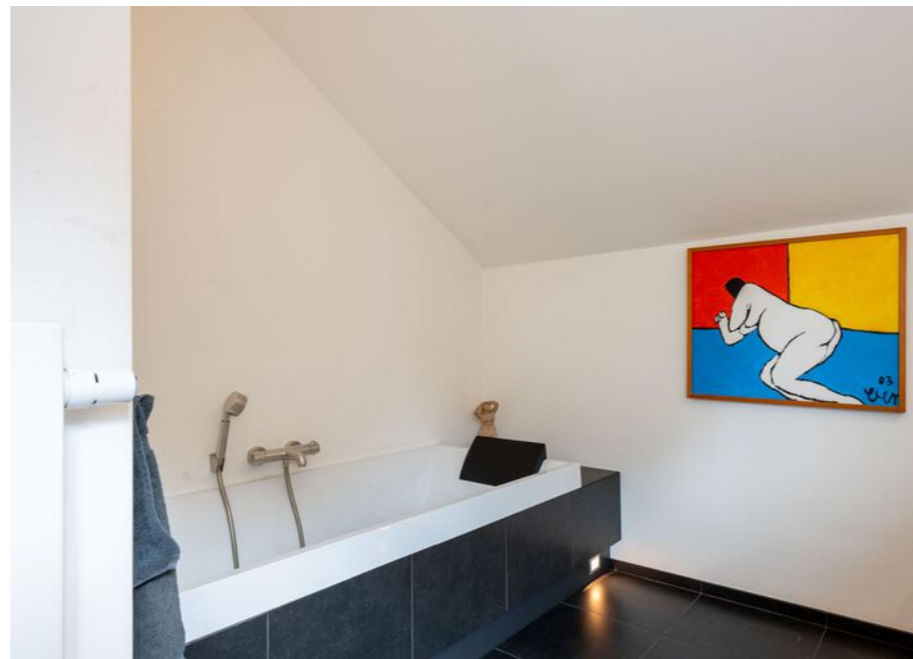


Werk-/  
c.q.  
slaapkamer





Fraaie  
en  
ruimtelijke  
badkamer



# Exterieur

Deze zeer ruime villa staat op een diep perceel van maar liefst 2077 m<sup>2</sup>, perfect voor tuinliefhebbers en buitenmensen. De huisweide met fruitstruiken en fruitbomen maakt het houden van dieren mogelijk en verder staan er op het perceel een kas en een kippenren. Droomt u van een voedselbos of een groentetuin, dan vindt u hier alle ruimte. Het perceel heeft een achterom, waardoor de tuin te bereiken is met een voertuig. Ook kunt zo rechtstreeks vanuit de tuin het prachtige buitengebied inlopen.

Het eerste stuk van de tuin, dat grenst aan de villa, is ingericht als prachtige siertuin met een overdekt terras en het tweede terras is bij de buitenhaard. Het uitzicht naar het vele groen in de tuin zorgt voor het besef dat het wonen op deze plek heel bijzonder is...



Prachtig  
achter  
aanzicht



Diep perceel  
perfect  
voor tuin  
liefhebbers



## Bijzonderheden

- Hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas;
- Mogelijkheid voor een kantoor/praktijk aan huis met eigen entree;
- Vier slaapkamers en maar liefst drie badkamers;
- Uitgebreide gemoderniseerde meterkast en omvormer voor 12 zonnepanelen;
- In de wasruimte hangen de HR-ketel (Nefit ecomline) en een 120 liter boiler;
- Zeer ruime tuin met huisweide en fruitbomen;
- Energielabel D.

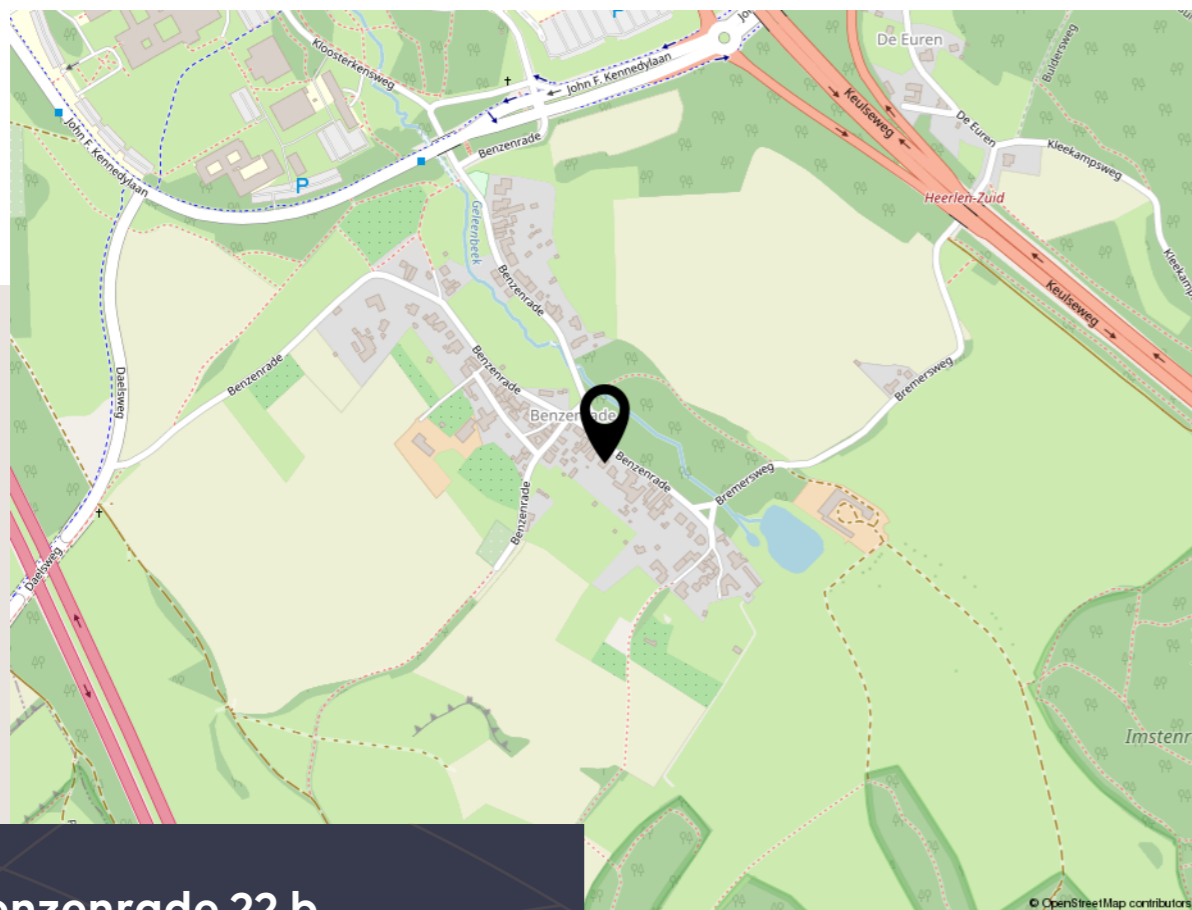


Mooi  
aangelegd  
en goed  
onderhouden

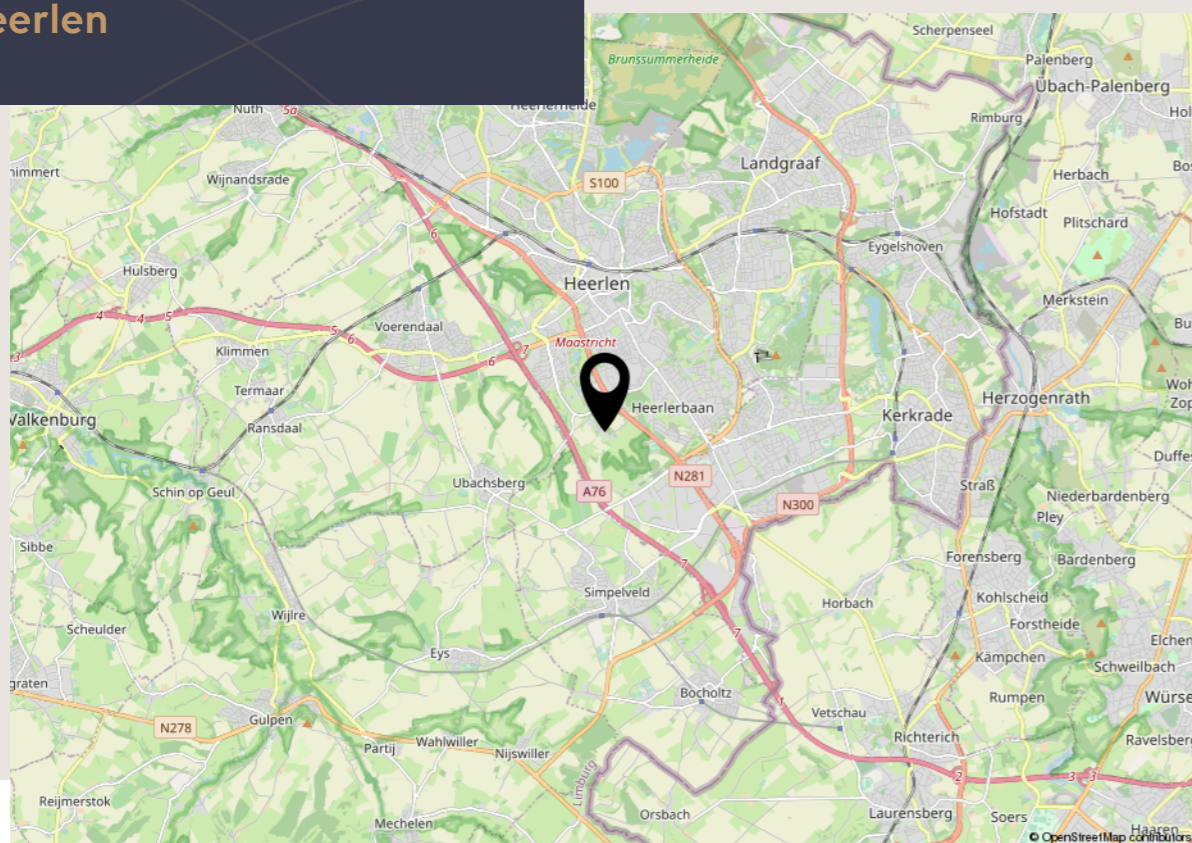




# Locatie op de kaart



**Benzenrade 22 b**  
Heerlen



# Souterrain



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

# Begane grond



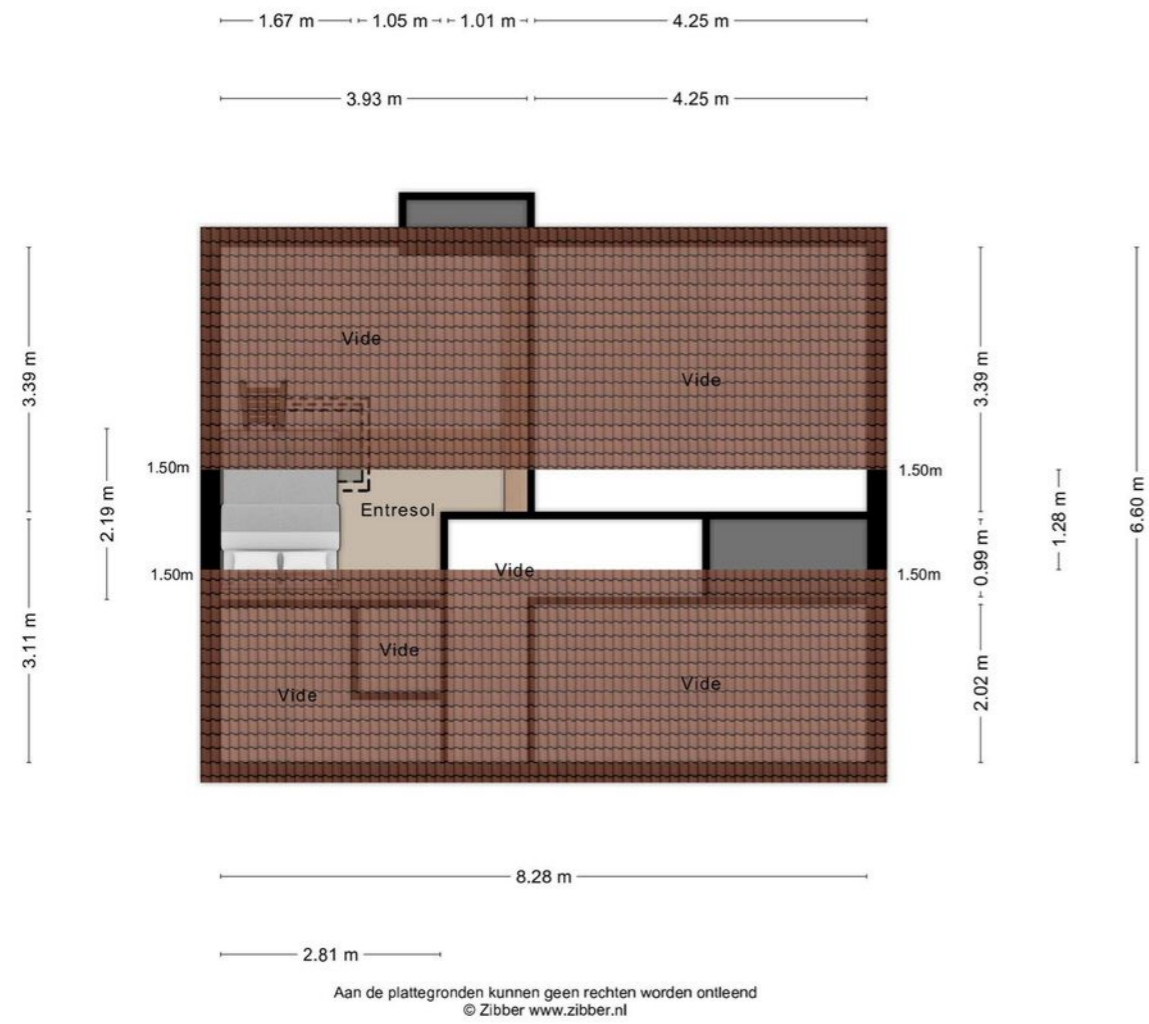
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping

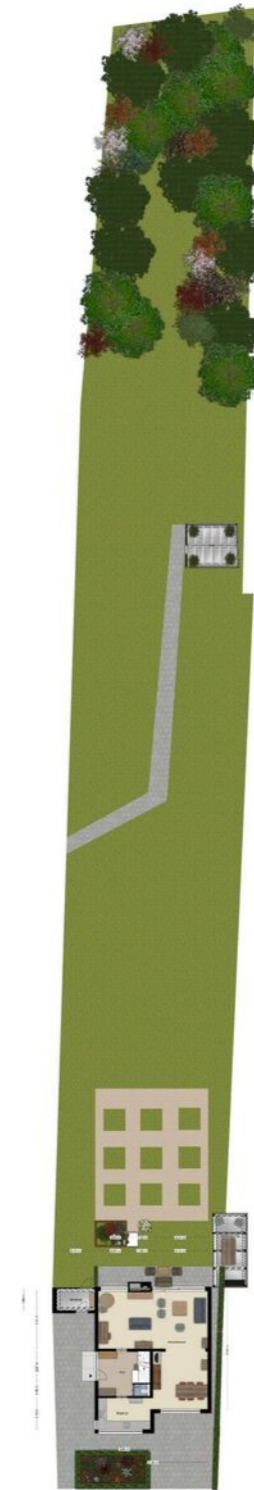


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

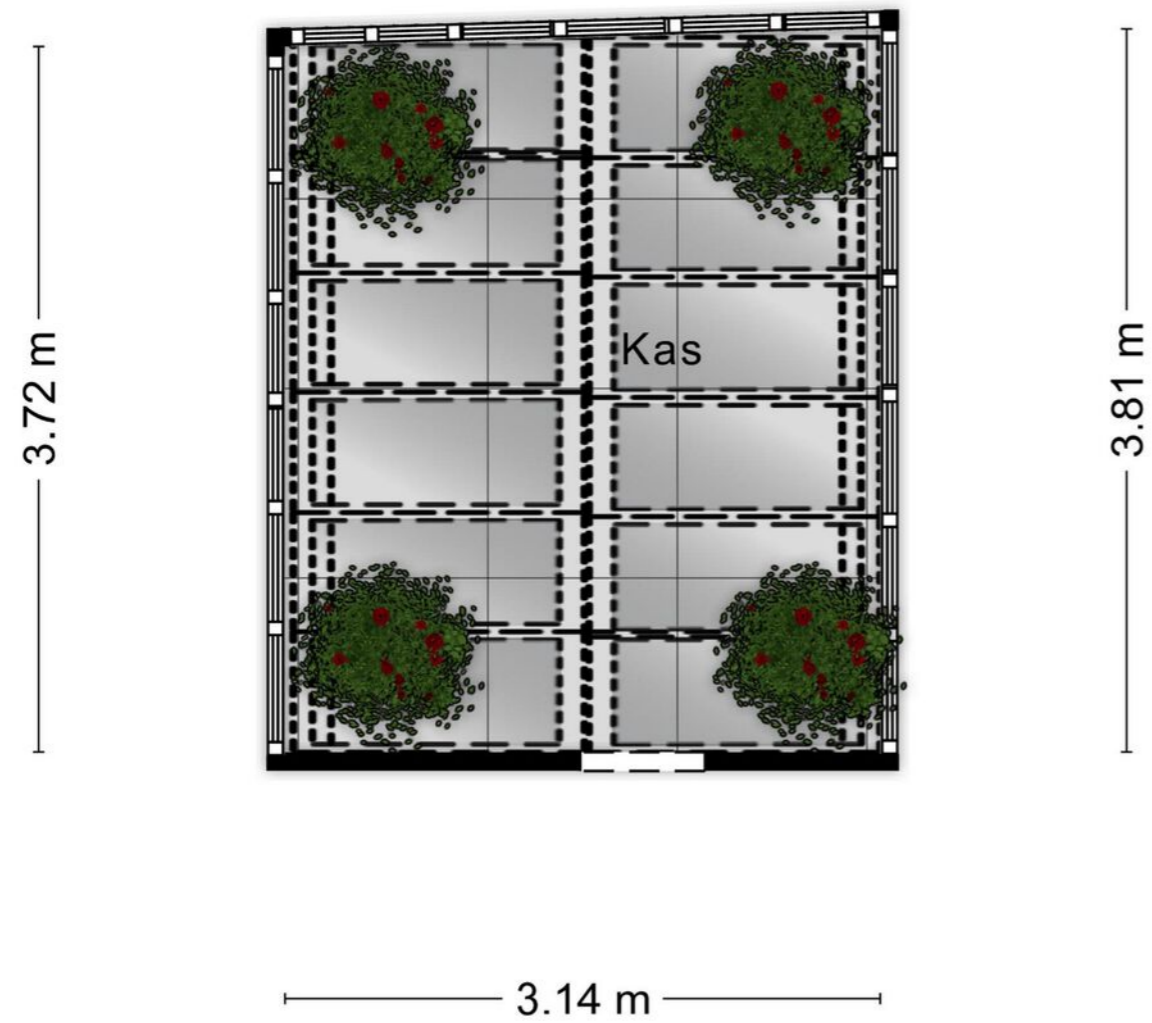
# Entresol



# Tuin

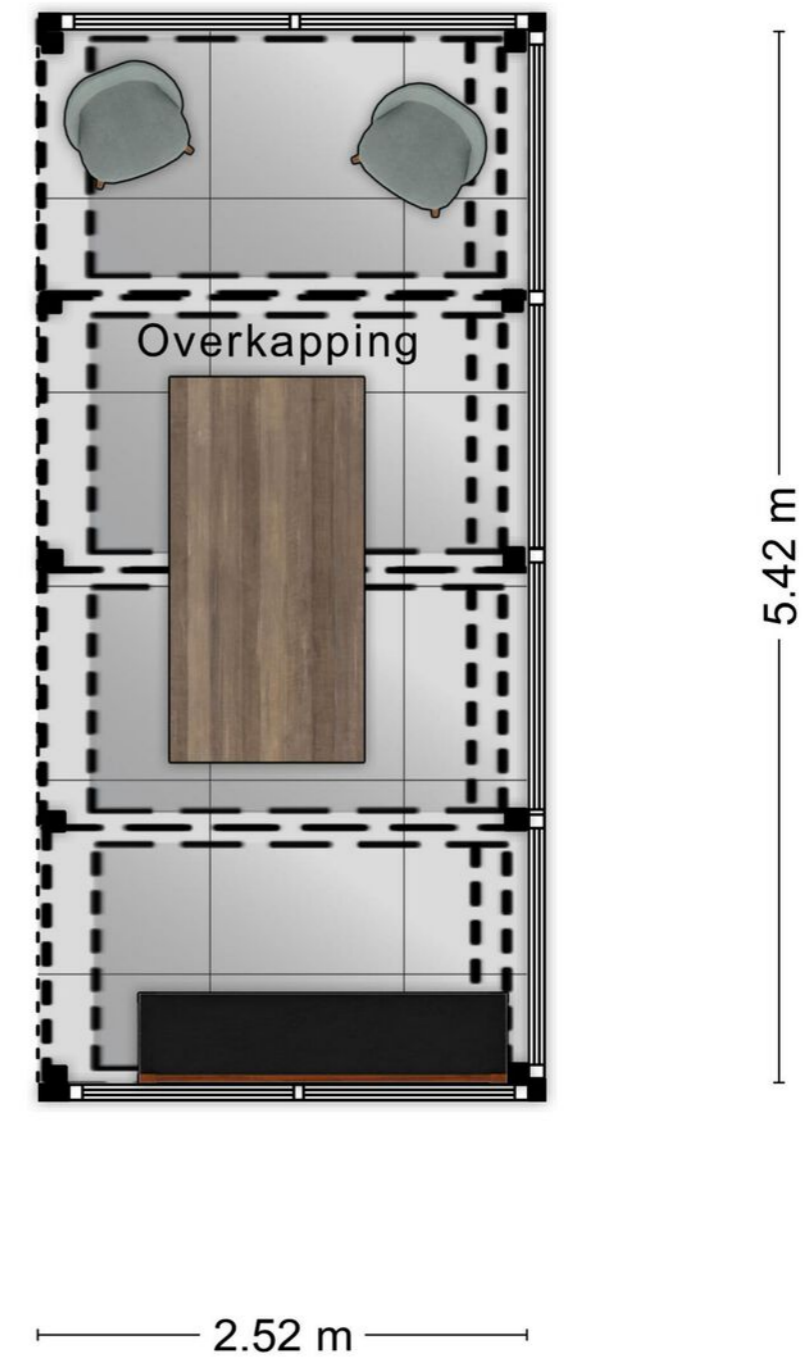


# Kas



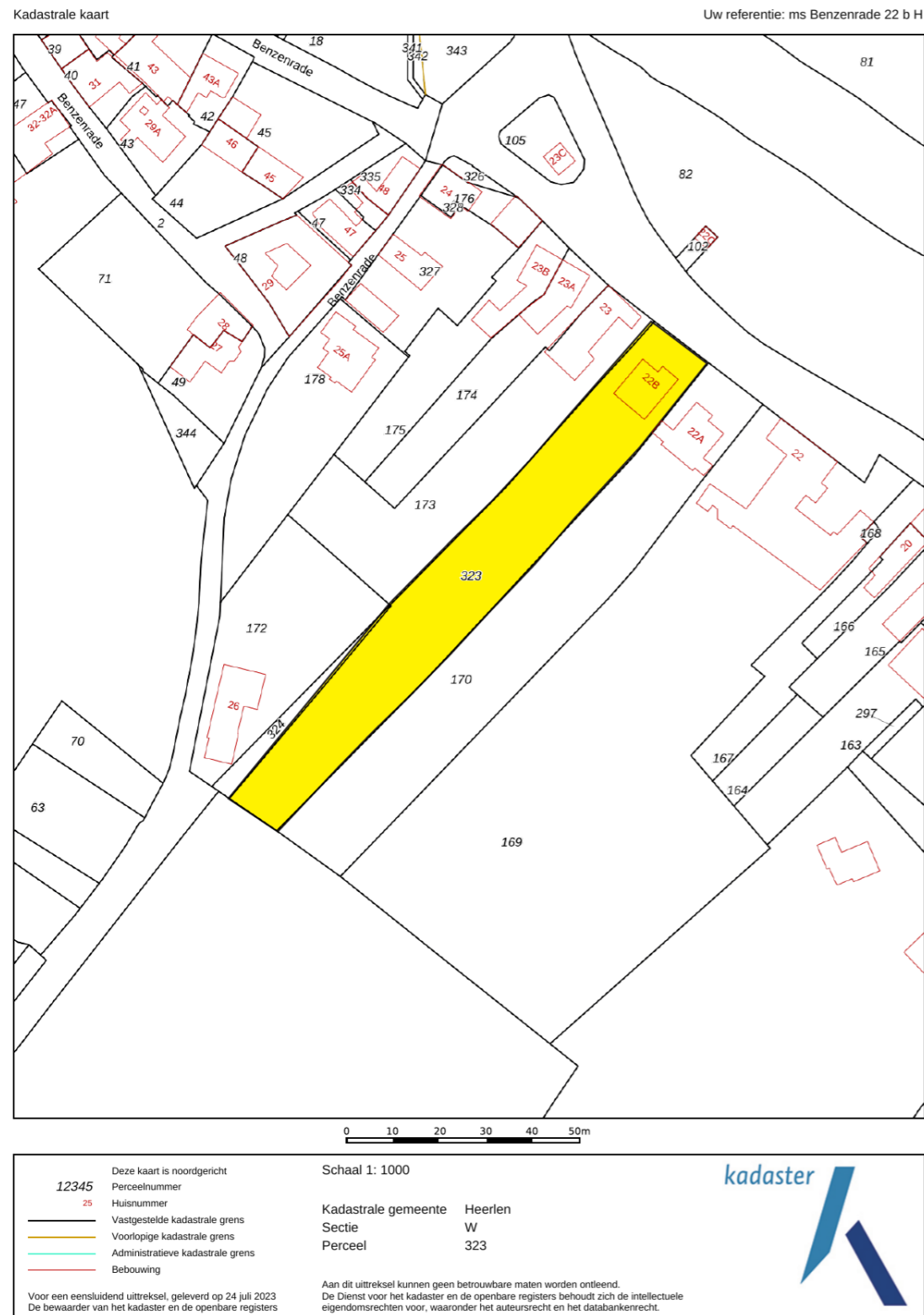
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# Ontmoet ons team

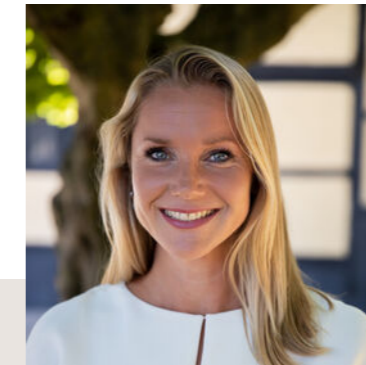


**Jarco Meertens**

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.

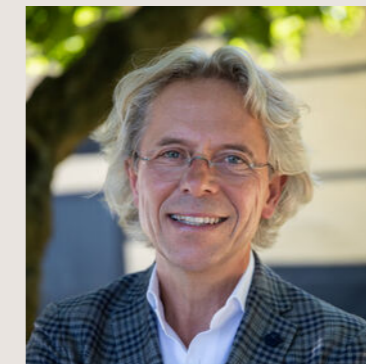


**Kitty Souren-Weijers**

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.

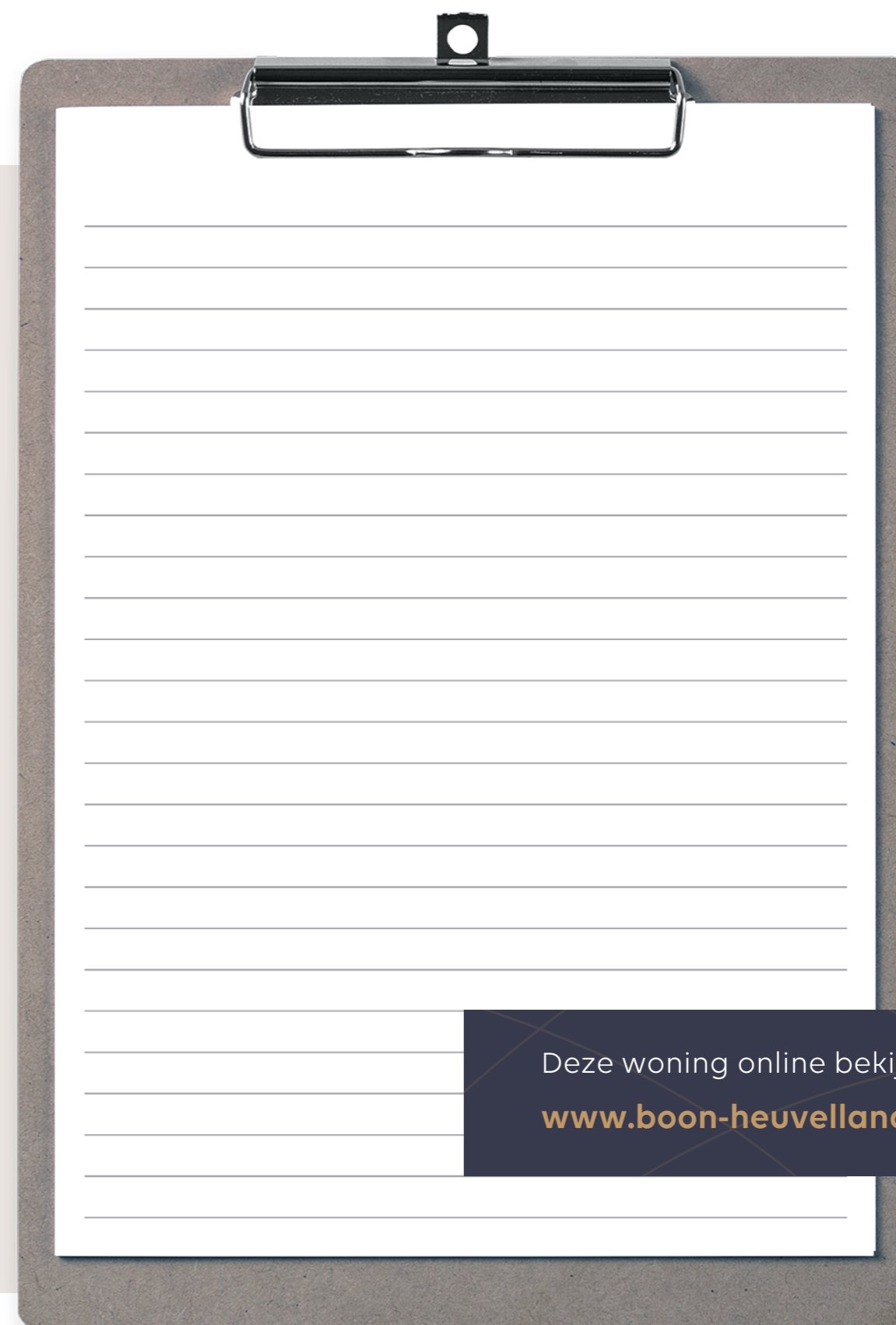
# Aanvullende informatie

- 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 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. Onzijds 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



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)