

Karakter,
sfeer
en
ruimte



Karakteristiek en riant halfvrijstaand 18e
eeuws woonhuis

Geerstraat 4

Merkelbeek



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
356 m²

Perceeloppervlakte
745 m²

Inhoud
1563 m³

Bouwjaar
18e eeuw

Aantal kamers
7 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
G

Ligging
aan rustige weg

Vraagprijs
€ 469.000 k.k.



Omschrijving

Een huis met karakter, sfeer en verrassend veel ruimte. Tijdens uw zoektocht naar een woning die aan deze voorwaarden voldoet, mag u deze halfvrijstaande woning uit het begin van de vorige eeuw niet missen. Aan de Geerstraat in Douvergenhout staan vele mooie huizen, waaronder dit karakteristieke huis op nummer 4. Dit huis is perfect voor een groot gezin, om wonen met werken te combineren, een fijne plek waar kinderen eindelijk kunnen spelen in de tuin en waar volop ruimte is voor de auto, fietsen, aanhanger en andere voertuigen.

Achter de fraaie voorgevel gaat een zeer ruime woning verborgen met vele authentieke details. Zo ziet u vloeren van granito en natuursteen, een prachtige trappartij, massieve deuren, hoge plafonds en in de kamer boven de voormalige stal is de houten dakconstructie niet te missen. Hier, in Douvergenhout, woont u op een rustige plek in de nabijheid van Brunssum, Oirsbeek, Hoensbroek en Doenrade.

Douvergenhout maakt deel uit van Merkelbeek, in het dialect genaamd Merkelbek. Tot 1982 was Merkelbeek een zelfstandige gemeente, waarna het deel uitmaakte van de gemeente Onderbanken. Op 1 januari 2019 ging deze gemeente op in Beekdaalen. Douvergenhout is samengesteld uit de buurtschappen Douve, Haag en Hout dat nog tot uiting komt in enkele straatnamen in de buurtschap. Merkelbeek heeft haar naam gegeven aan een beek die door het oude dorp stroomde: de Merkelbekerbeek. Deze beek is gedeeltelijk overkluisd waardoor deze niet meer over haar gehele traject herkenbaar is.



Karakteristieke voorgevel

Begane grond

Open de zware, houten voordeur naar de hal. Hier ziet u direct dat dit een huis met sfeer en karakter is. Dikke muren, de houten deuren, hardstenen vloer en het hoge plafond met ornament zorgen voor het perfecte plaatje. In het achterste deel van de hal, waar een prachtige granitovloer ligt, verradt het bordje op de houten deur dat hier de toiletruimte is. Naast de toiletruimte ziet u de sierlijke trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer met houten vloer heeft veel lichtinval door de grote ramen en kan geheel als zitkamer worden ingericht. In de eetkamer ligt een karakteristieke tegelvloer en is genoeg plek om een grote eettafel neer te zetten. Mooi detail is de muur tussen de eetkamer en keuken, waar oud vakwerk zichtbaar is. In de keuken staat een eikenhouten U-opstelling. De gaskookplaat, afzuigkap en oven zijn ingebouwd. Hier kunt u naar eigen smaak gaan stylen of verbouwen totdat dit uw droomkeuken is.

De meer dan 12 meter lange aanbouw is ingedeeld met een bijkeuken, een grote bergruimte met badkamer en een berging. In de bijkeuken ziet u vaste kasten, de wasmachineaansluiting en een tweede toiletruimte. Aan de berging grenst een tweede, inpandig te bereiken berging. De grote bergruimte met badkamer voorzien van een douche en v.w. biedt de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen, als gastenverblijf of om te transformeren naar kantoor-/praktijkruimte. De stalramen en staldeuren in de aanbouw maken duidelijk dat hier vroeger de dieren stonden.

Aan de linkerkzijde van de woning is de meer dan 12,30 meter lange carport, waarvan het dak in 2021 is vernieuwd. Deze ruimte is geschikt als garage, berging en hobbyruimte. deel van de aanbouw vindt u twee gewelfde kelders.



Ruime
sfeervolle
hal



Woonkamer met veel lichtinval







1e Verdieping

Op de zeer ruime overloop ziet u een hoog balkenplafond, de trap naar de tweede verdieping en prachtige binnendeuren. Aan de voorzijde zijn de twee grootste slaapkamers en de derde slaapkamer met op maat gemaakte kastenwand is aan de linkerkant. In een van de slaapkamers is het originele plafond zichtbaar. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, toilet en twee wastafels. In de bijkeuken is de tweede trapopgang naar een zeer grote kamer met een open haard, veel lichtinval en de houten dakconstructie in vol ornaat. Deze prachtige ruimte is o.a. geschikt voor atelier, praktijk, hobbykamer of leefruimte. Welke invulling gaat u geven aan deze waanzinnige ruimte?

2e Verdieping

Er is een vaste trap naar de overloop, waaraan een hobbyruimte en een zolderruimte grenzen. De hobbyruimte heeft een mooi raam in de zijgevel en de zolderruimte staat in verbinding met een tweede zolderruimte. Zo krijgt u de mogelijkheid om al deze ruimte een invulling naar eigen wens te geven.



Riante
overloop



Slaapkamer
met op maat
gemaakte
kastenwand







Grote sfeervolle kamer met open haard

Exterieur

Aan de voorzijde ziet u een mooi aangelegde tuin met buxusbollen en grote hortensia's. Op de oprit en onder de carport is parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Links van de woning ligt een zeer ruime, omsloten tuin met een sierhekwerk en hoge hagen. Dit is een tuin met veel groen waar u heerlijk in de zon kunt zitten, terwijl kinderen alle ruimte hebben om te spelen.



Mooi
aangelegde
tuin

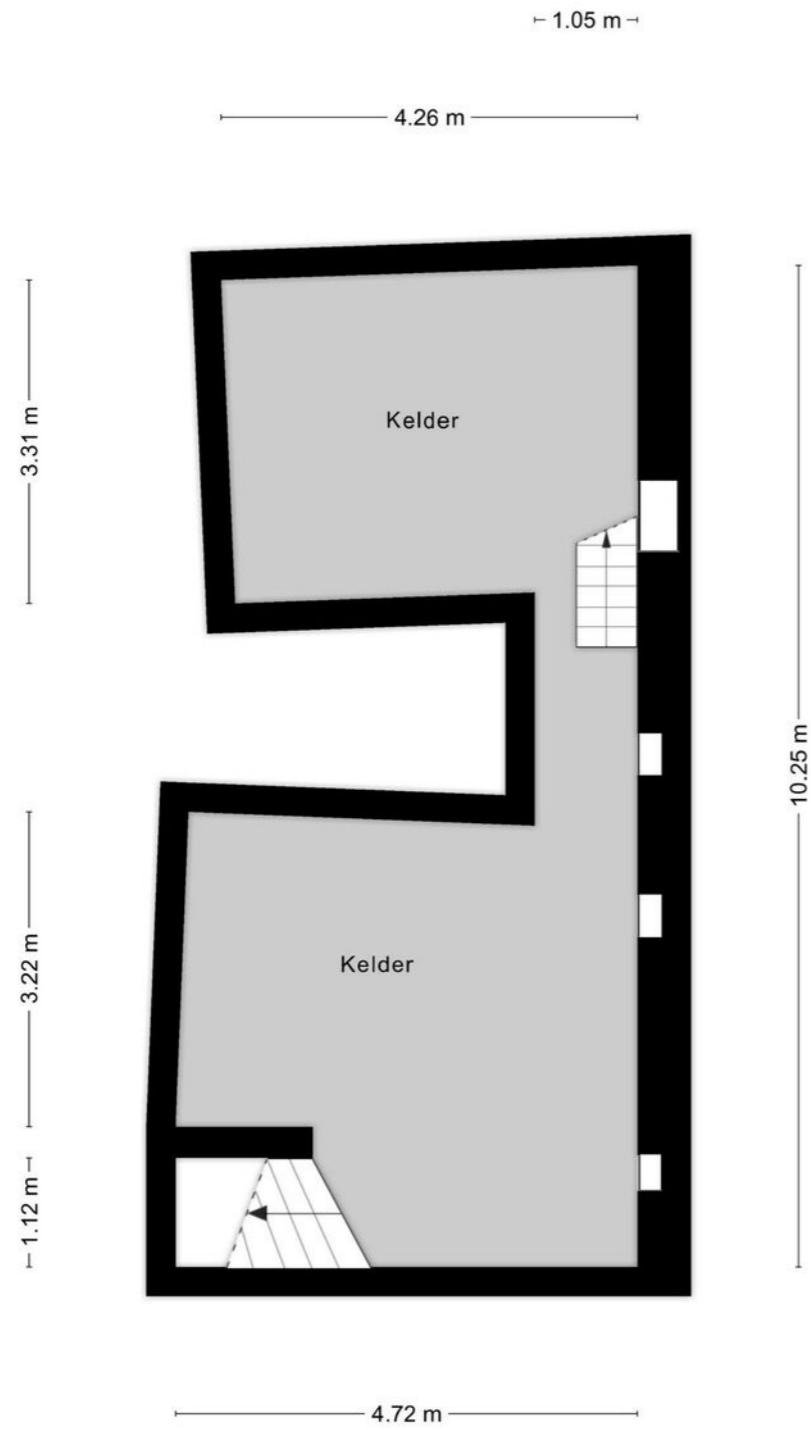
Bijzonderheden

- Verwarming via een HR ketel (huur) en warmwater via een boiler (huur);
- Houten kozijnen voorzien van enkel glas deels met voorzietramen;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- De woning is voor het laatst gerenoveerd in 1995-1996;
- Het dak van de carport is in 2021 vernieuwd;
- Energielabel G;
- Aanvaarding: in overleg





Kelder



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

Begane grond

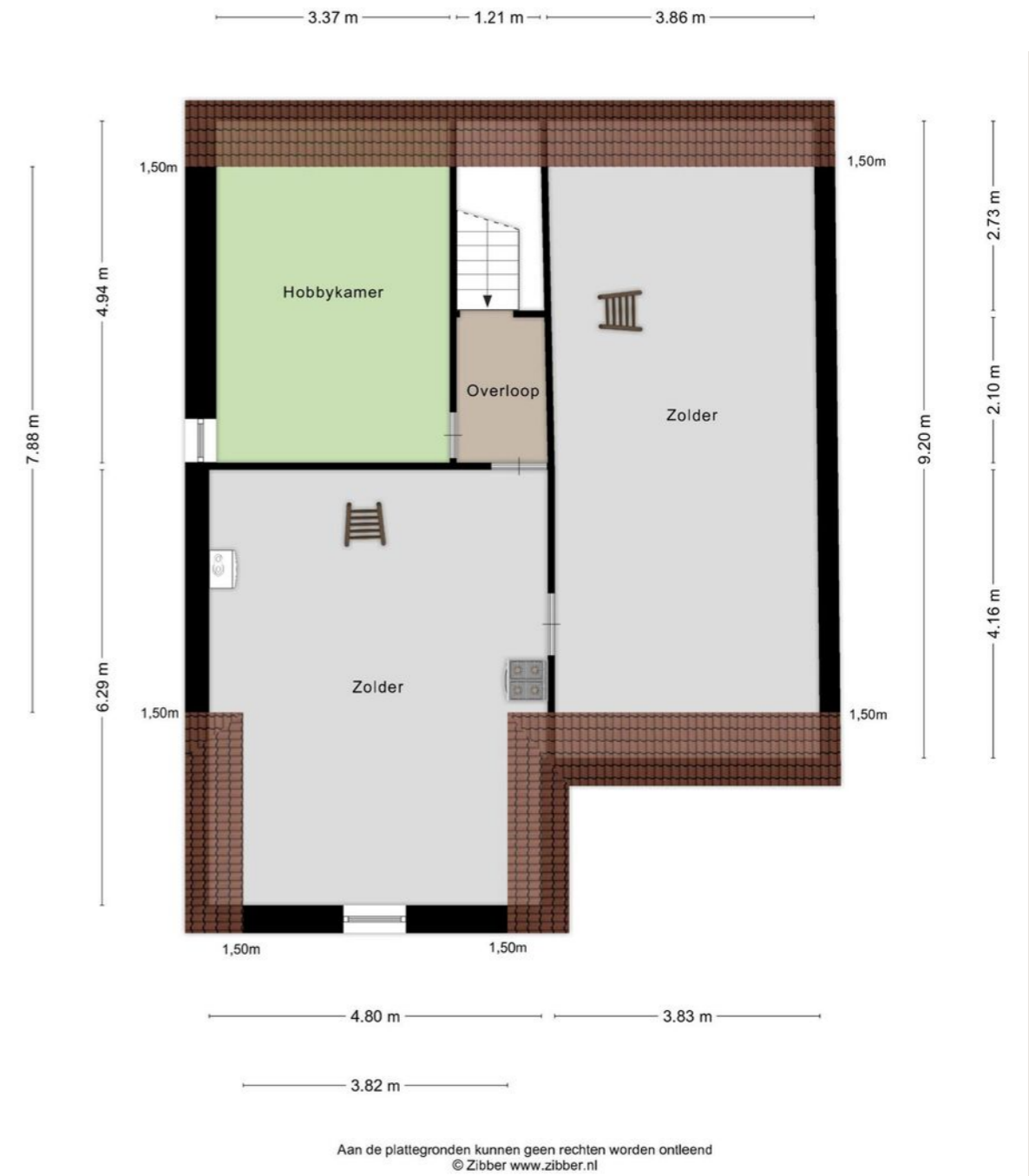


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

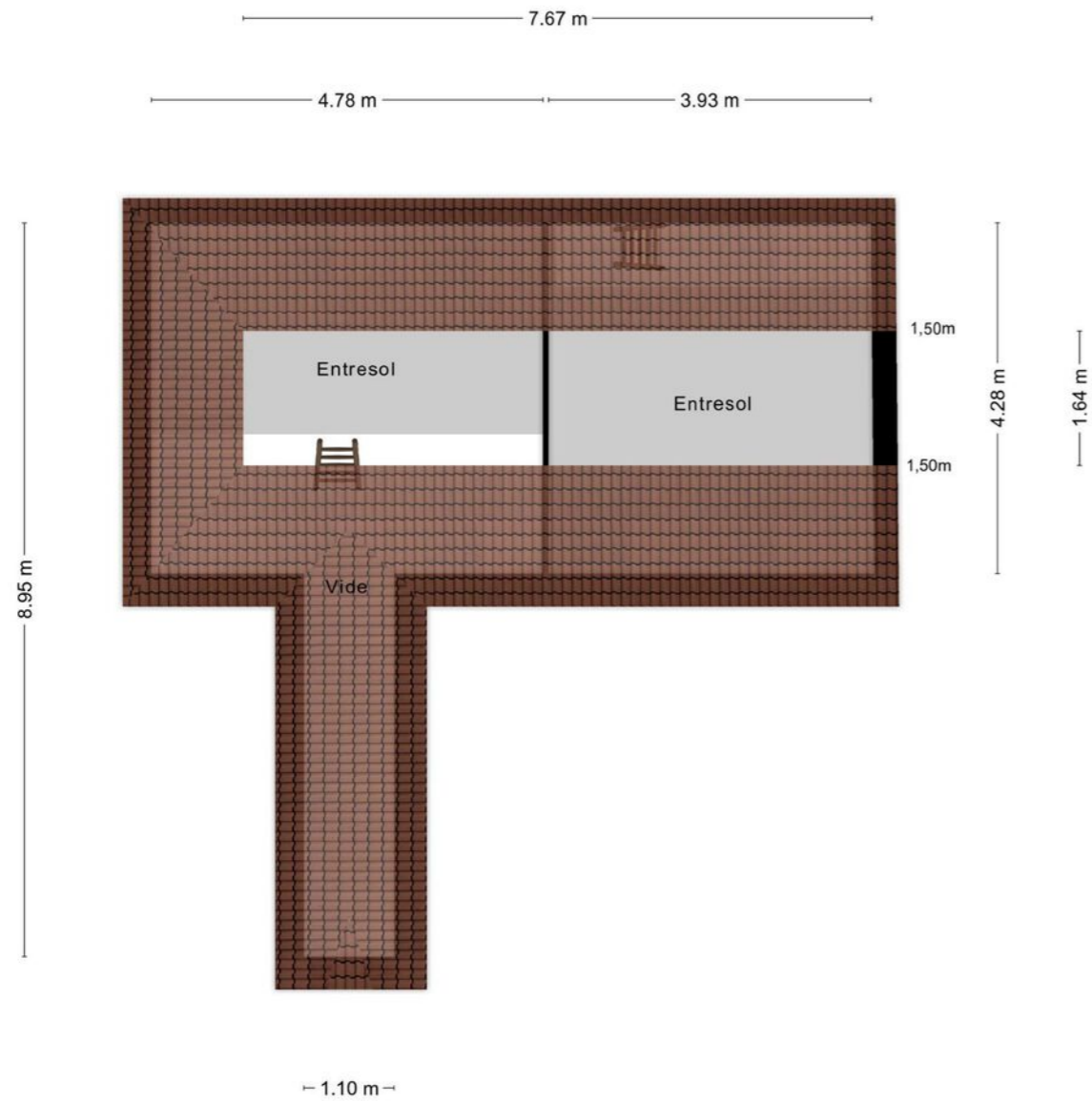
Eerste verdieping



Tweede verdieping

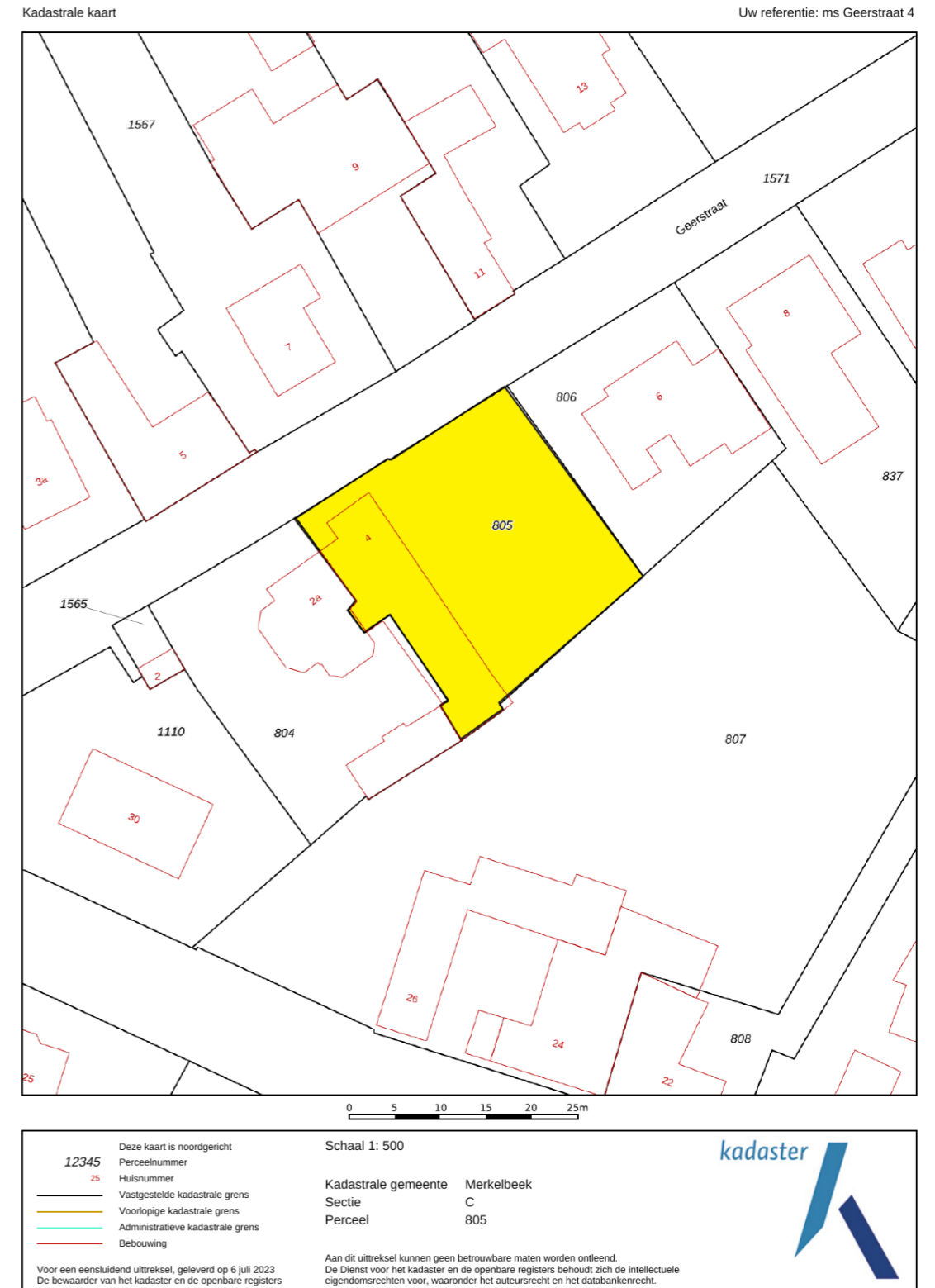


Entresol

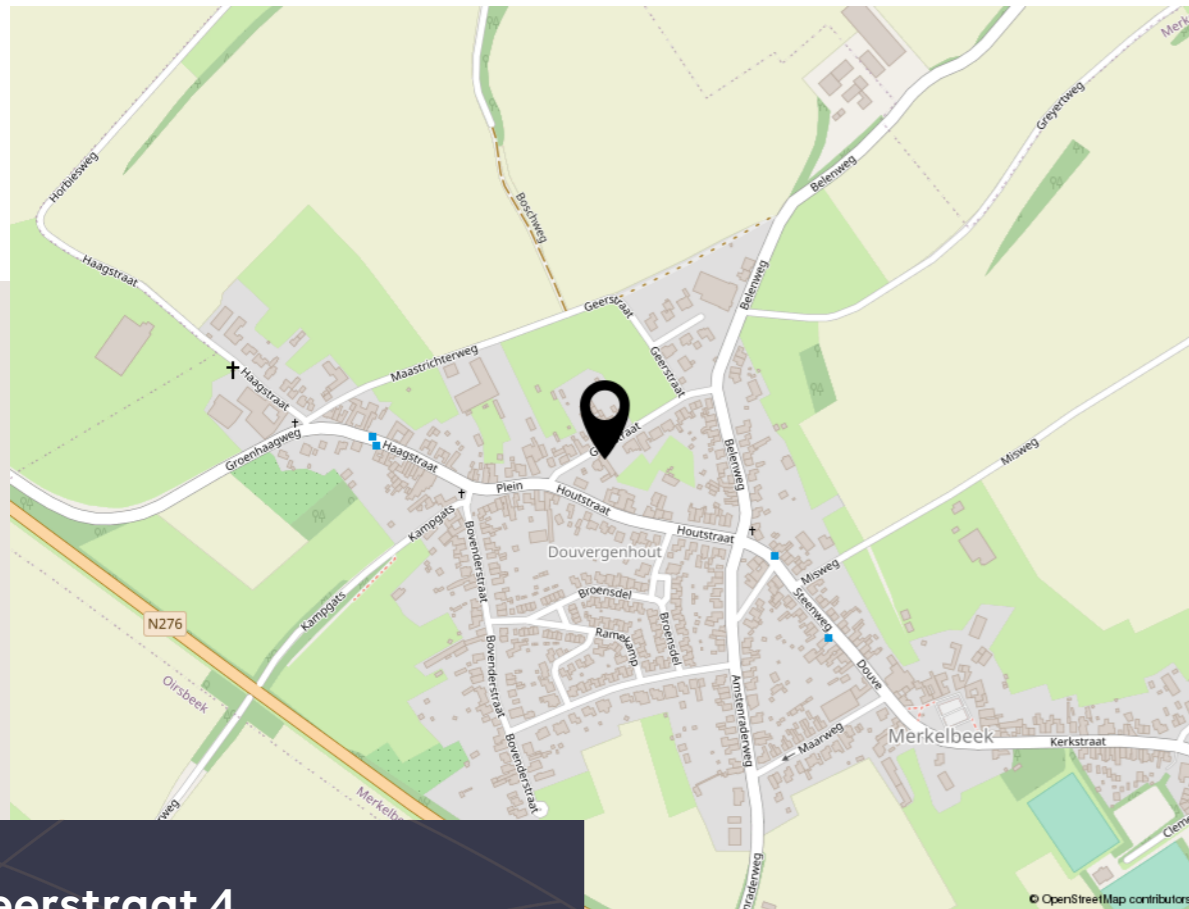


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

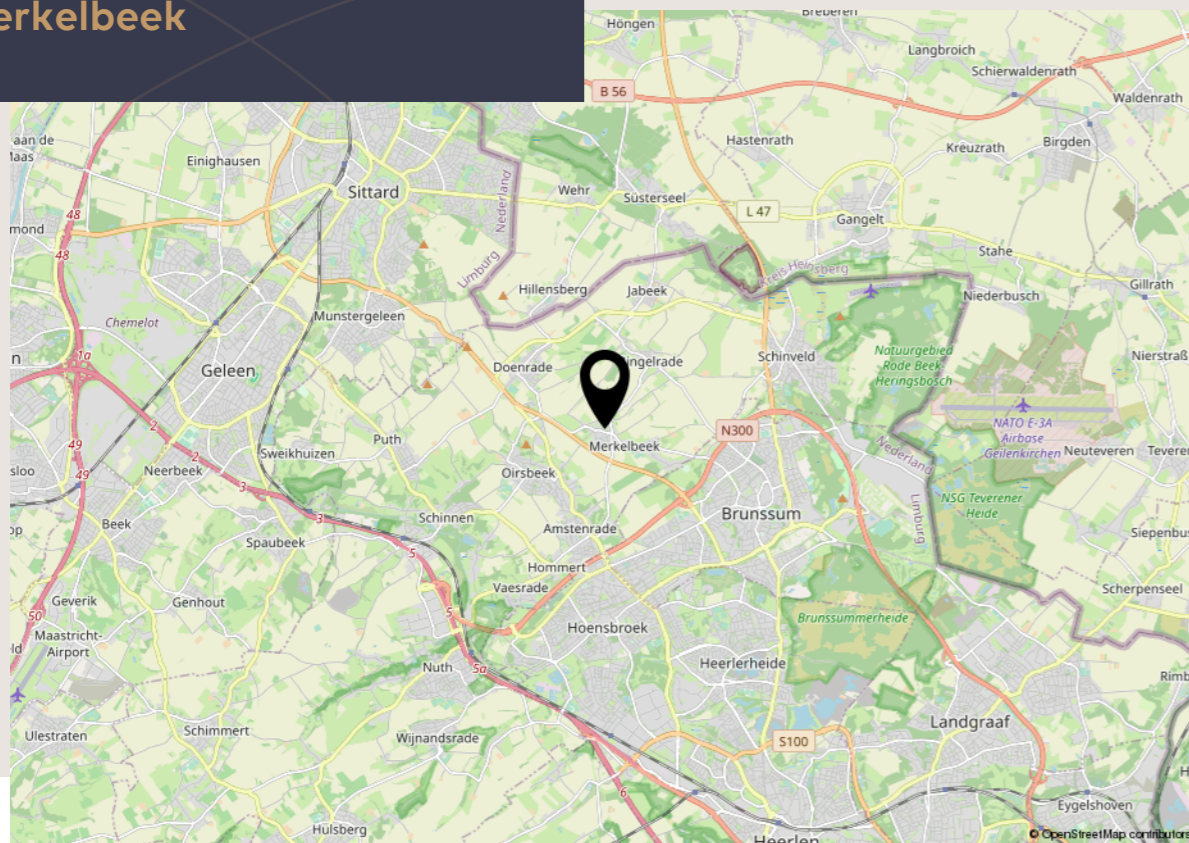
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Geerstraat 4
Merkelpoort



Ontmoet ons team

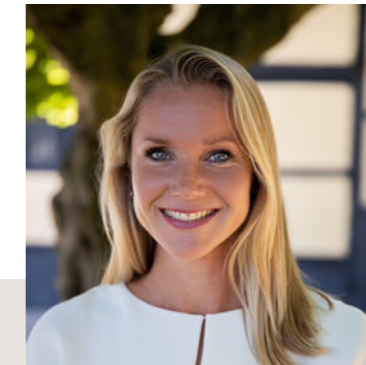


Jarco Meertens

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.

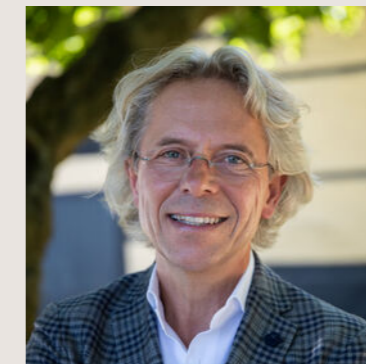


Kitty Souren-Weijers

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.

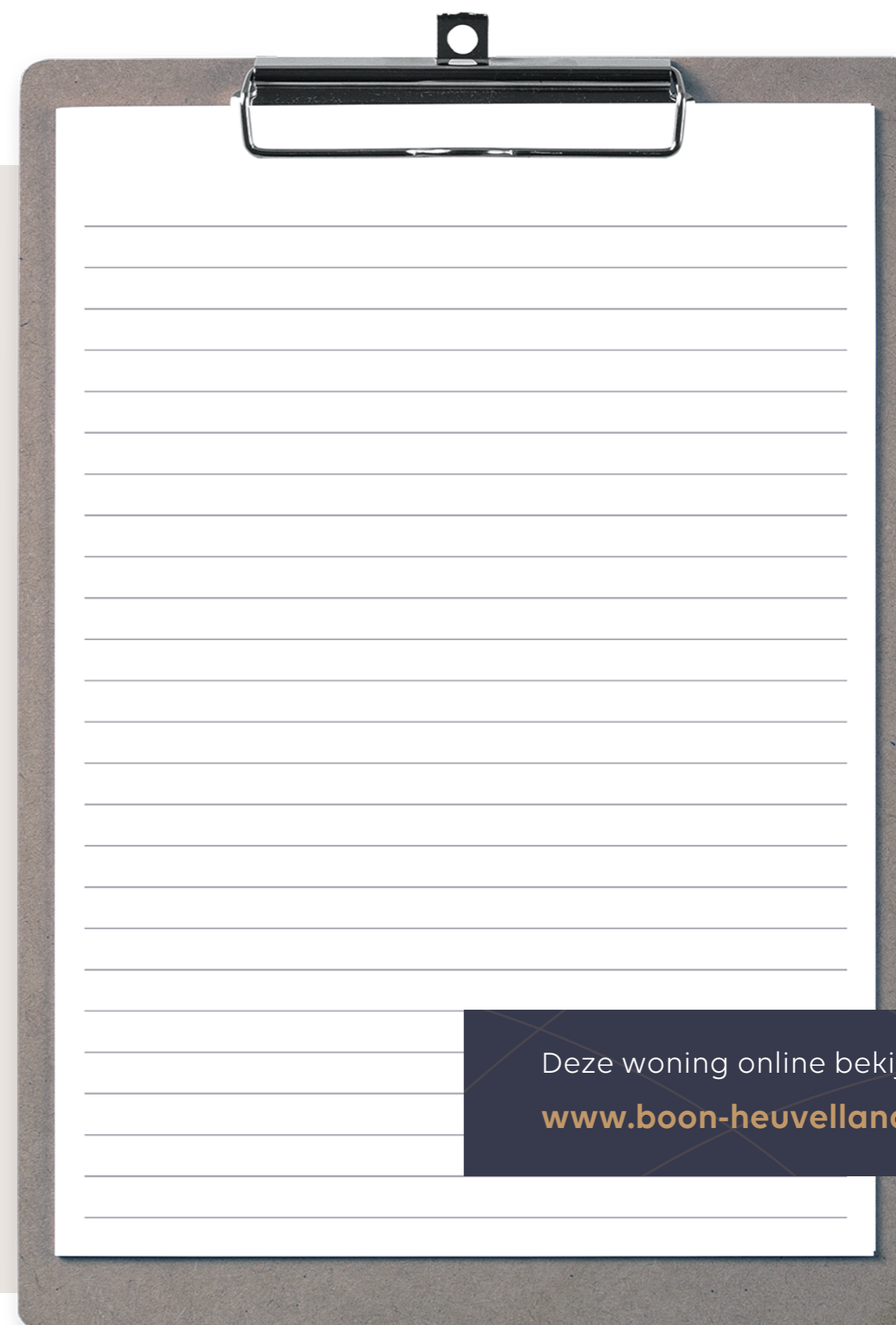
Aanvullende informatie

- 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 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



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