

Centraal  
wonen met  
een uniek  
uitzicht



Halfvrijstaand woonhuis met  
woonkamer-ensuite, leefkeuken, 5  
slaapkamers en groot overdekt terras.

Rijksweg 7

Wittem



**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  
174 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
367 m<sup>2</sup>

Inhoud  
839 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1870

Aantal kamers  
6 (waarvan 5 slaapkamers)

Energielabel  
E

Ligging  
vrij uitzicht

Vraagprijs  
€ 539.000 k.k.



Wittem vormt, samen met het nabij gelegen Partij, het kerkdorp Partij-Wittem. De naam Wittem wordt al in 1125 officieel vernoemd als Witham en kent een rijk verleden, als vrije rijksheerlijkheid en graafschap. Wittem is bekend vanwege het prachtige Kasteel Wittem uit de 11e eeuw en het Redemptieklooster Wittem, schuin tegenover het kasteel. Vroeger stond er aan de doorgaande weg een posterij, een halteplaats voor postkoetsen waar paarden, bemanning en reizigers konden eten, drinken en rusten en waar reiziger kunnen uit- en instappen. Ook lading en paarden konden hier gewisseld worden.

# Omschrijving

Notaris Rompen gaf in de 19e eeuw de opdracht tot bouw van een prachtige woning aan de Rijksweg. In 1870 werd het opgeleverd waarna de notaris hier niet alleen ging wonen, maar ook zijn ambt ging uitoefenen. Inmiddels staat de woning, geheel terecht, op de gemeentelijke lijst van karakteristieke bebouwing. Het uitzicht aan de achterzijde, naar het Wittemerveld met de alom bekende Italiaanse populieren, is ongekend mooi. De fraai aangelegde tuin wordt grotendeels omgrenseld door de Sinselbeek, die ook luister naar de naam Selzerbeek. Recent is de beek gereconstrueerd voor een goede doorstroming waardoor er nu een vistrap, de molentak en een sluis vanuit de tuin te zien zijn. Enkele tientallen meters stroomopwaarts is een groot natuurlijk waterbassin gerealiseerd, waar regelmatig koeien grazen en de beek doorheen meandert.

De woning is niet alleen zeer ruim, maar ook heel sfeervol. In totaal zijn er vijf slaapkamers en de begane grond heeft een fraaie indeling met een woonkamer-en suite, eetkeuken en een groot overdekt terras. Er zijn drie recentelijk volledig gerenoveerde kelders op tuinniveau, bruikbaar voor diverse doeleinden. Parkeren kan voor het huis, langs de weg en op ca. 20 meter van de voordeur is een privé-parkeerplaats. Dit is een huis met een thuisgevoel, op een plek met historie en met zowel de prachtige natuur als Gulpen op zeer korte afstand.



Uitzicht op de bekende Toscaanse cipressen

# Begane grond

De entree met grijze, klassieke voordeur en groot bovenraam is een eerste indruk, die gelijk de sfeer en kwalitatief van deze woning bepalen. In de hal met hoog plafond ziet u aan de rechterzijde de meterkast en de ruime toiletruimte, ingedeeld met een wandcloset en een fonteintje. Vergeet niet de granitovloer te bewonderen, die perfect past bij de sfeer en karakter van deze woning.

Achter de deur is de eetkeuken, waar de bewoners veel tijd doorbrengen. Er is ruimte voor een grote tafel en openslaande deuren zorgen voor een uitstekende verbinding met het overdekte terras van ruim 8.60 meter breed. In de keuken staat een lage, donkergroene wandopstelling met inbouwapparatuur. Kiest u voor een etentje in de keuken of buiten, bij het overdekte terras? Ook in de tuin is ruimte om te eten, maar daar vertellen we later meer over.

De woonkamer met hoog ornamentenplafond heeft een mooie verdeling met een ruim zit-/tv-gedeelte aan de voorzijde en een tweede zitgedeelte aan de achterzijde, met een fraaie schouw en uitzicht naar de tuin. Geniet van de sfeer, lichtinval en de diverse indelingsmogelijkheden die er zijn. Voor kinderen kan er een aparte tv-/speelkamer worden gerealiseerd, of kiest u ervoor om de kamer met schouw als werkkamer te gebruiken?

## Kelder:

Maar liefst drie kelderruimtes op tuinniveau nodigen u uit voor een nieuwe invulling. De kelders zijn gerenoveerd en onder andere voorzien van elektra, water, een L-vormige werkbank en een deur naar de achtertuin. Nog een voordeel, alle kelderruimtes zijn voorzien van lichtinval via een raam of buitendeur.



Ruime  
woonkamer



Gezellige kamer-ensuite





Eetkeuken met  
openslaande  
deuren naar  
terras



# 1e verdieping

Volg de bordestrap met karakter naar de eerste verdieping, waar u als eerste de overloop bereikt. Deze bestaat uit drie delen die toegang geven tot de slaapkamers, badkamer en een separate toiletruimte. Bij de trap, origineel uit 1870, ziet u dat een deel van de eikenhouten constructie en het stucwerk is behouden. Pure schoonheid van meer dan 150 jaar oud...

Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers, in gebruik als werk-/hobbyruimte en tweepersoons logeerkamer. De master bedroom, met uitzicht om in te lijsten, is aan de achterzijde. Opvallende elementen zijn de grote ramen in roedeverdeling en de hoge plafonds, die de slaapkamers een rijke uitstraling geven.

De badkamer is optimaal ingedeeld met een ligbad, aparte douche, wastafel en de aansluitingen voor de apparatuur. Ook hier is het uitzicht ongekend mooi, richting het Wittemerveld met de alom bekende Italiaanse populieren. Wist u trouwens dat deze bomen een van de meest gefotografeerde bomen van de regio zijn?



Master  
bedroom



Logeerkamer met uniek uitzicht

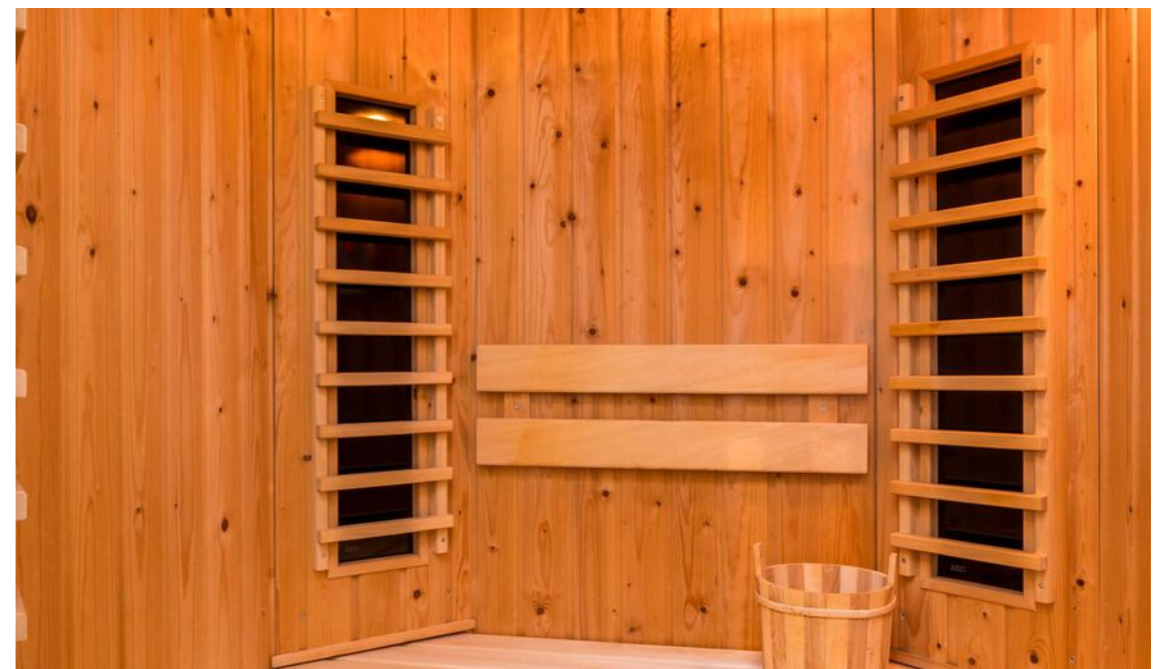


## 2e verdieping

Zijn drie slaapkamers niet genoeg? Deze woning heeft er vijf! En niet zomaar slaapkamers, maar kamers van formaat. De grote slaapkamer, met drie ramen en een klein rond raam, is ingericht als tweepersoons logeerkamer en biedt ruimte aan een sauna. In de vijfde slaapkamer, die als kleedruimte wordt gebruikt, zorgt een groot dakraam voor veel lichtinval. Beide slaapkamers grenzen aan een overloop, met bergruimte in de schuine van het dak. Ook de slaapkamers zijn voorzien van een berging, waarvan een met de opstelling van de HR-ketel. Op de hele verdieping is de originele, houten dakconstructie goed zichtbaar waarop de geïsoleerde dakelementen van Unidek liggen.



Riante  
slaapkamer  
op tweede  
verdieping



# Exterieur

Vanaf het overdekte terras heeft u prachtig uitzicht naar de tuin, met een grote variatie aan beplanting en veel privacy. Een trap verbindt het terras met de tuin waar meerdere overdekte terrassen zijn gerealiseerd. Onder een van deze overkappingen staat de jacuzzi, perfect gepositioneerd om te ontspannen en te genieten van de tuin.

Kies een plekje in de zon of in de heerlijke, koele schaduw en geniet van het vele groen en de vogels die, net als insecten, graag een bezoek brengen aan deze groene oase. Samen buiten zitten, eten en genieten met genoeg plek voor vrienden of familie die op bezoek komen op deze prachtige plek in Zuid-Limburg.



Groot  
overdekt  
terras

# Bijzonderheden

- In 2017 zijn zeer grondige geluidswerende isolatiemaatregelen getroffen;
- Unidek dakisolatie;
- Grotendeels kunststof kozijnen met isolerende beglazing;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein en langs de openbare weg;
- Fraai aangelegde achtertuin met meerdere overdekte terrassen en uniek uitzicht;
- Energielabel E.



Ruime buiten-keuken







# 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

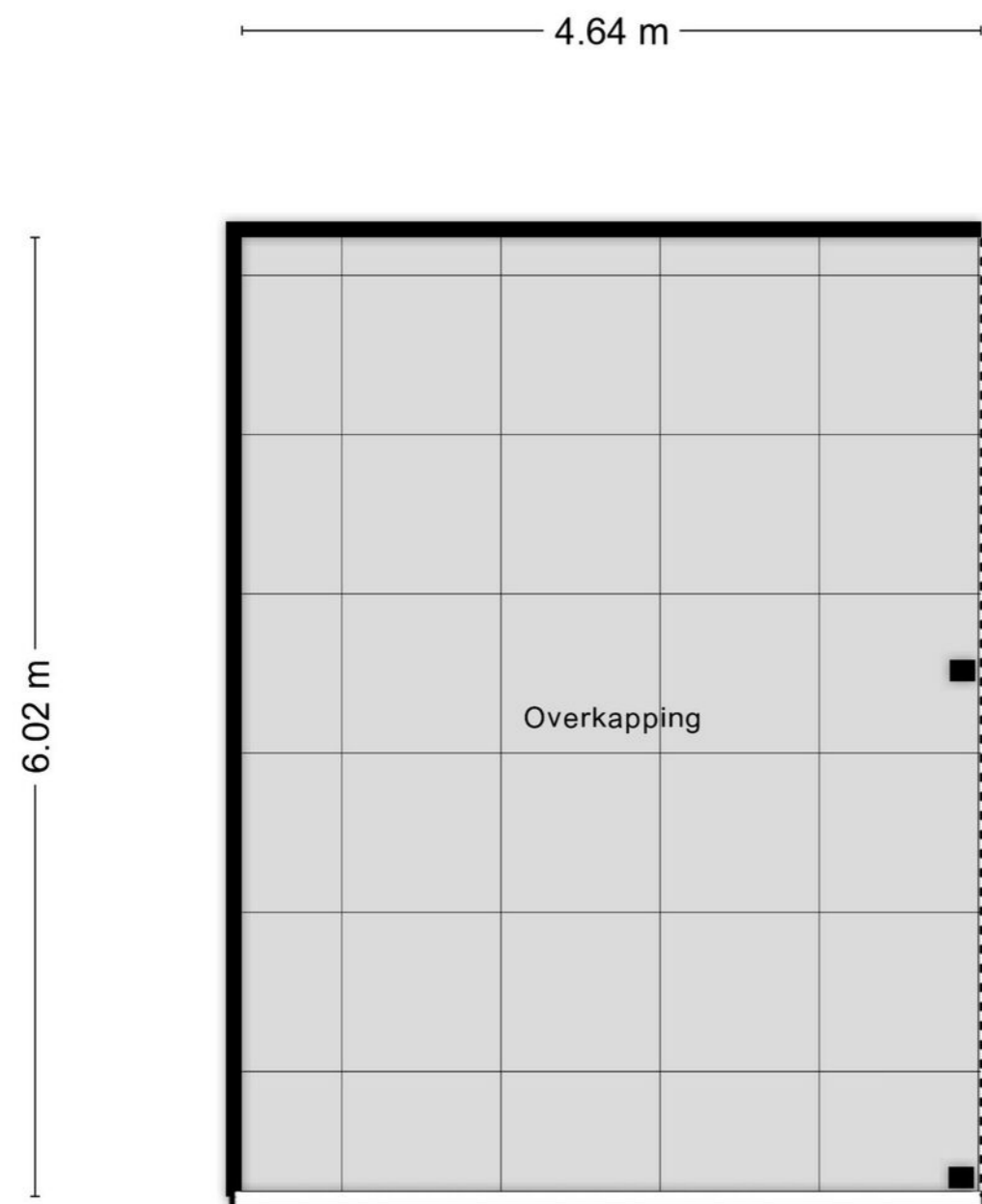
# Eerste verdieping



# Tweede verdieping

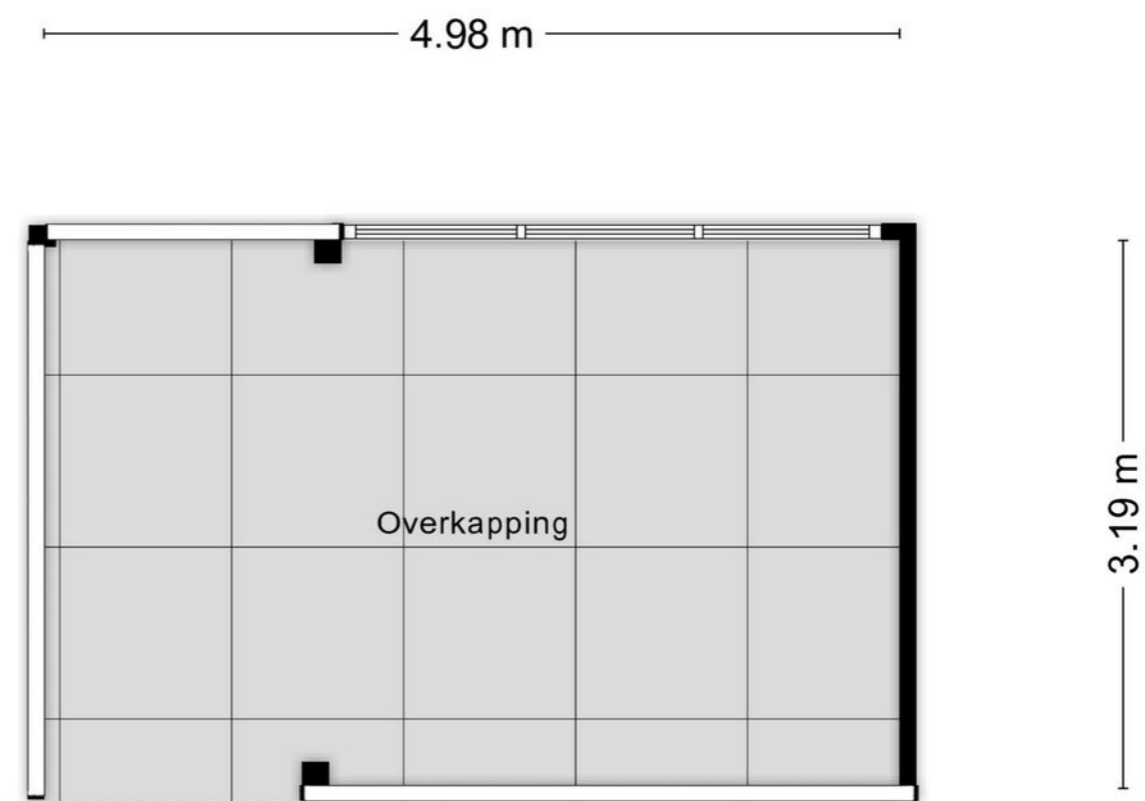


# Overkapping 1



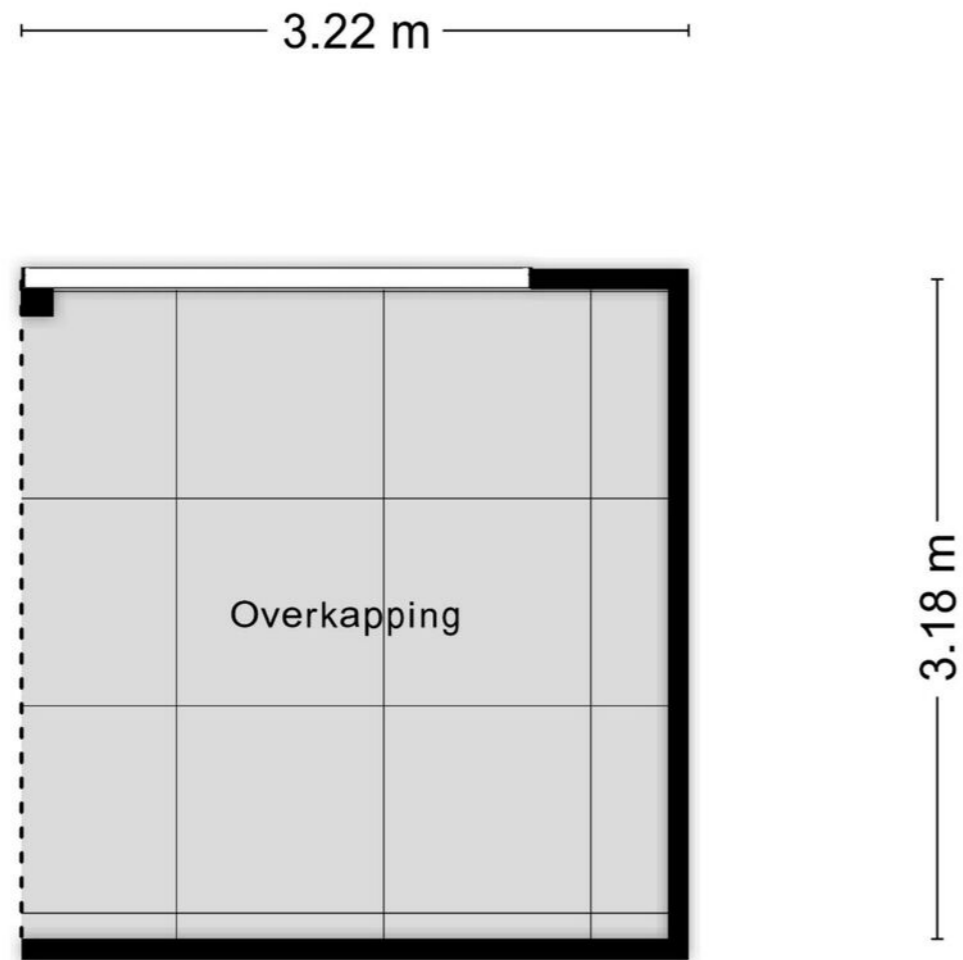
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Overkapping 2



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

# Overkapping 3



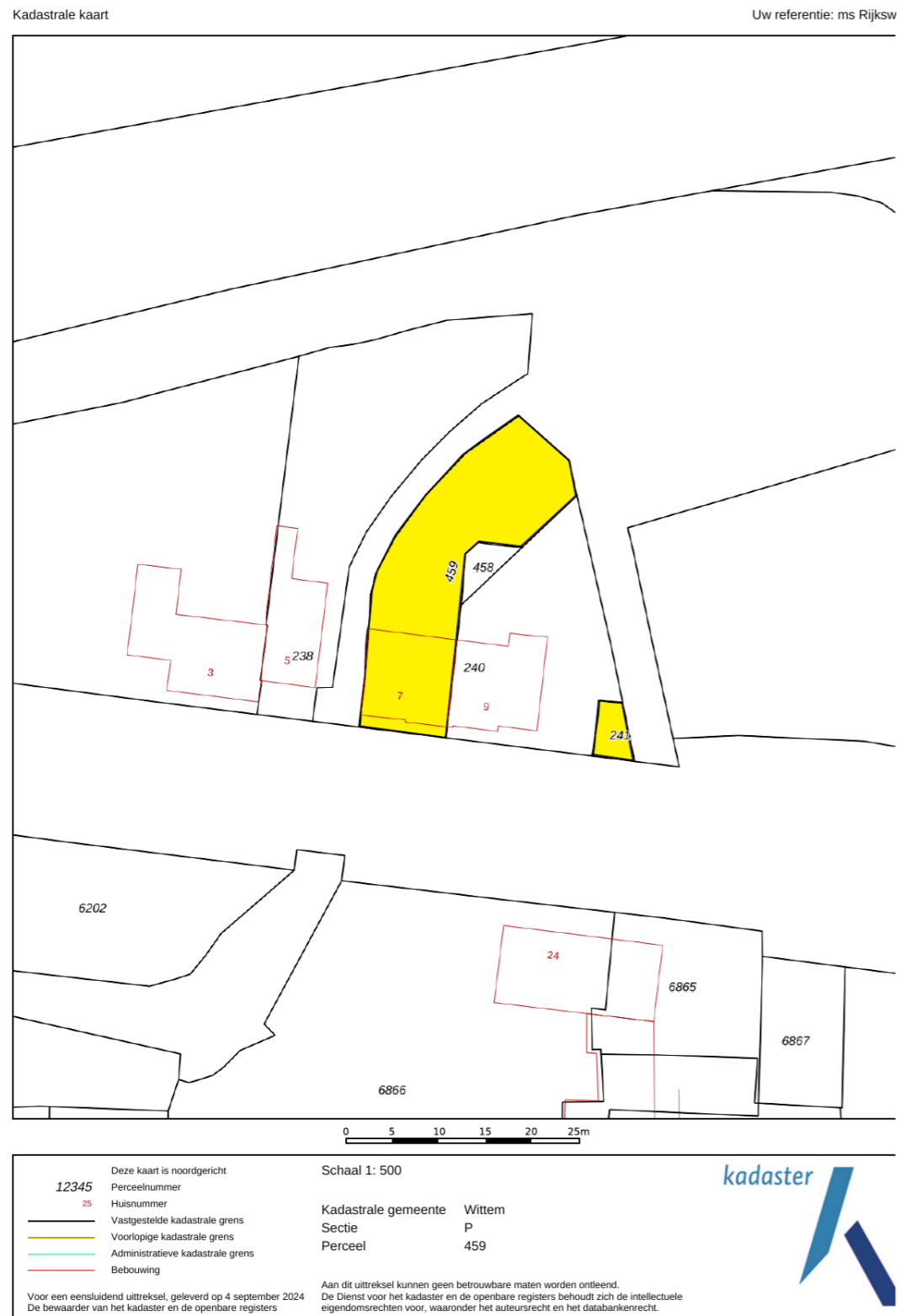
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond met tuin

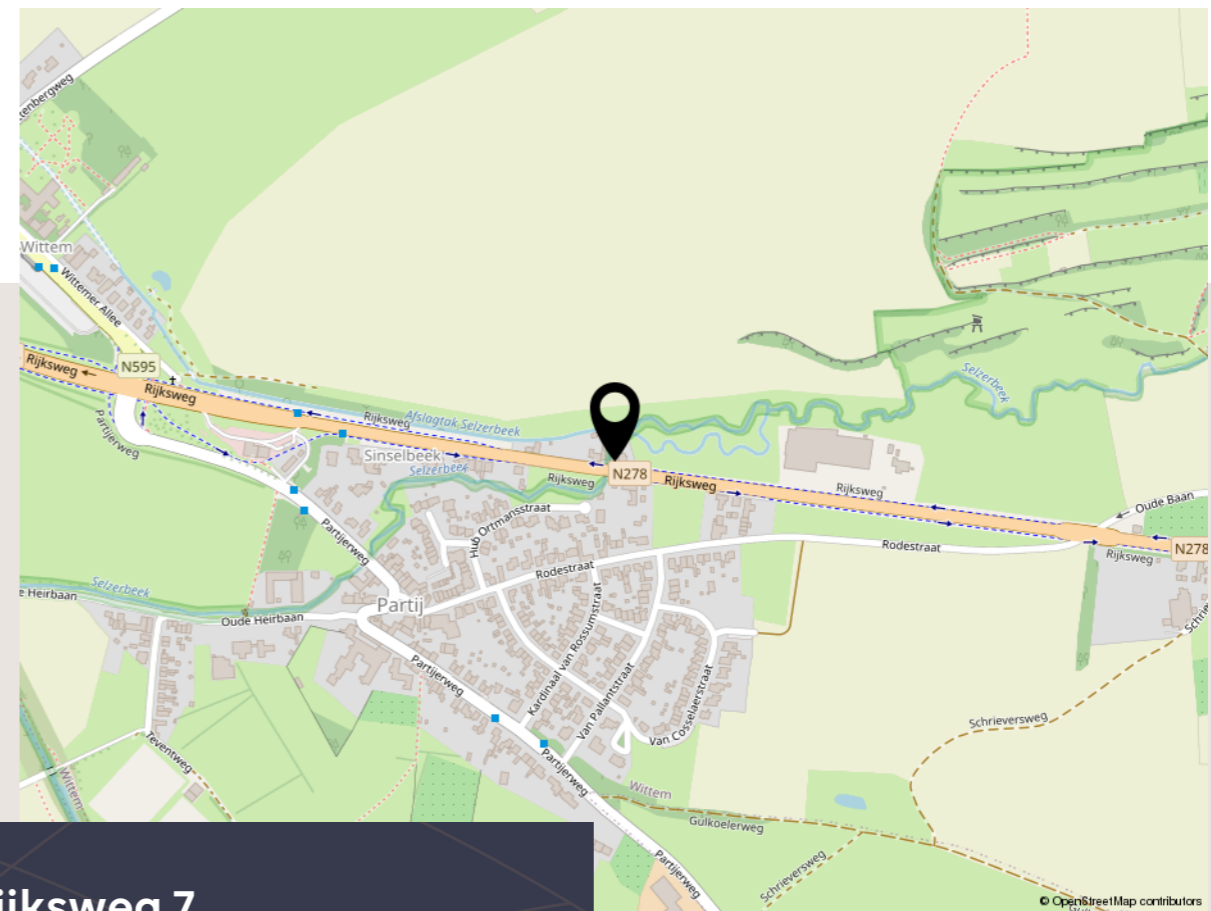


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

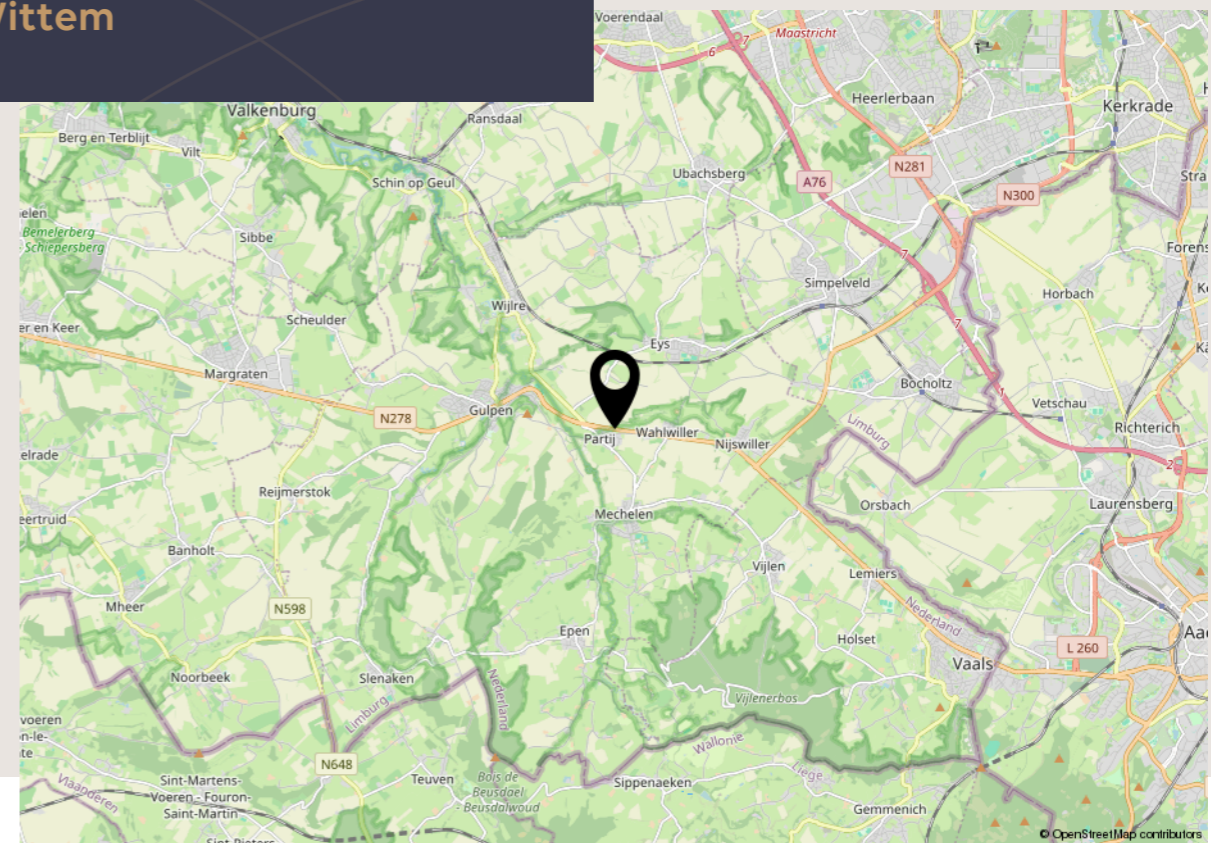
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Rijksweg 7**  
**Wittem**



# 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

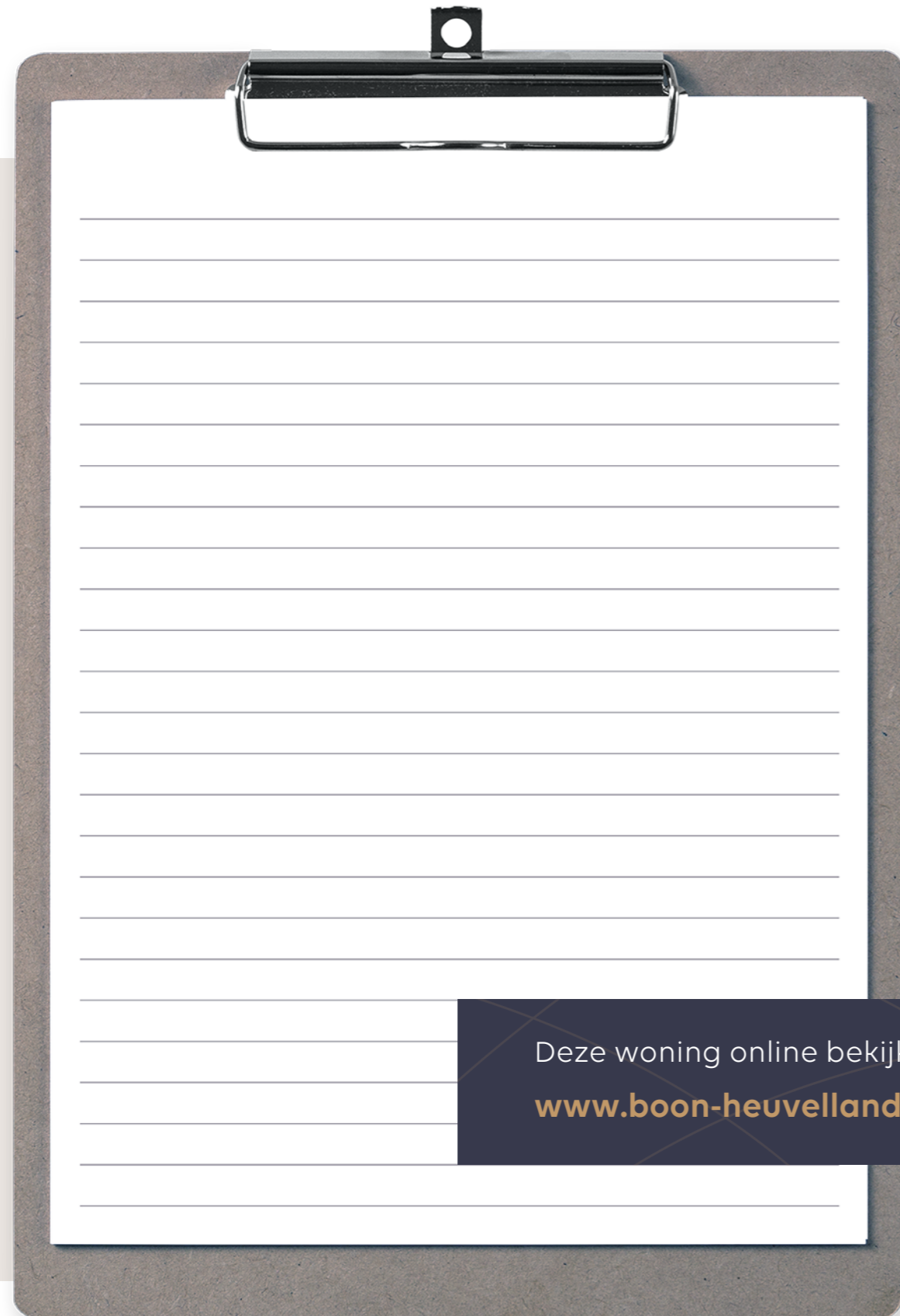
frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

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. Onzijdens 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



# 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)