



Unieke  
woon-  
boerderij

Multifunctionele boerderij met o.a. een woonhuis, 3 appartementen, atelier-/kantoorruimte en huisweide met boomgaard.

**Gasthuis 67-67A-67B-67C**

**Bemelen**



**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  
482 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
ca. 4.030 m<sup>2</sup>

Inhoud  
1926 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1785

Aantal kamers  
16 (waarvan 10 slaapkamers)

Energielabels  
C en D

Ligging  
vrij uitzicht, landelijk gelegen

Vraagprijs  
€ 1.200.000 k.k.

## Omschrijving

't Gastes, beter bekend als Gasthuis, is een buurtschap nabij het dorp Bemelen in het prachtige Heuvelland. Hier, boven op het Plateau van Margraten, staat op de hoek met de Franse Steeg een prachtige boerderij uit 1785. De buitengevels zijn merendeels opgetrokken uit mergel en rondom de imposante poort ziet u, net als bij de ramen, prachtig metselwerk. De L-vormige boerderij bestaat uit vier huisnummers en is verdeeld in vijf wooneenheden, waarvan er drie in verhuurde staat zijn. Verder zijn er een fraai atelier/kantoorruimte en diverse bijgebouwen.

De multifunctionele boerderij is zeer goed onderhouden en gerenoveerd, met behoud van diverse karakteristieke elementen. Het perceel van ca. 4.030 m<sup>2</sup>, met een weide aan de achterzijde, biedt uitstekende mogelijkheden om dieren te houden. Momenteel zorgen de verhuurde woningen voor inkomsten, maar in de toekomst zijn er mogelijkheden deze woningen naar eigen inzicht te gebruiken: betrekken bij het hoofdhuis, voor bewoning door familie of -zoals in het verleden ook langere tijd is gebeurd- deels vakantiewoningen van maken. Het bestemmingsplan biedt hier mogelijkheden toe.

U vindt deze woning op een centrale plek in Gasthuis, aan de kruising met de Franse Steeg. Schuin aan de overzijde staat de horecagelegenheid "Gasthuis Het Plateau" en in de buurt zijn diverse mogelijkheden om te overnachten. De bestemming van het bebouwde gedeelte, tot en met de schuur, is 'wonen'. De boomgaard kent de bestemming 'agrarisch'. In de boomgaard staan diverse hoogstambomen, zowel fruit- als notenbomen. Voor het object zijn meerdere energielabels afgegeven (C en D).

De boerderij, of eerder complex genaamd, bestaat uit meerdere woningen. De foto's, plattegronden en tekst vertellen een deel van het verhaal. Om een juiste indruk te krijgen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging ter plaatse.



Centraal  
gelegen  
in  
Gasthuis

# Ligging

Kent u Gasthuis nog niet, dan is het tijd voor een kennismaking. Globaal gezien is de buurtschap gesitueerd tussen Maastricht, Valkenburg en Margraten. Aan de noordkant is Berg en Terblijt en in Wolfshuis, vlak naast Gasthuis, staat een prachtige molen die op vele vakantiefoto's te zien is. Voor dagelijkse voorzieningen zoals scholen, supermarkten en winkels kunt u terecht in Margraten, Cadier en Keer, Berg en Terblijt en in de eerdergenoemde plaatsen. Maastricht bevindt zich op ca. 5 kilometer afstand en op een afstand van ca. 8 kilometer is de oprit van de A2, richting Eindhoven en Luik.



Beeld van  
het complex en  
de landelijke  
ligging

# Gasthuis 67

Aan de voorzijde is de entree van het hoofdhuis, die toegang biedt tot de hal. In de hal is, aan de rechterzijde, de toiletruimte en aan de linkerzijde loopt u de woonkamer in. Deze fraaie leefruimte heeft een houtkachel, een donkere hardstenen vloer en openslaande deuren naar de binnenplaats. Mooie details zijn de lichtstraat in het plafond, het oude glas in loodraam en de maatwerk kastenwand.

In de halfopen keuken staat een moderne U-opstelling met inbouwapparatuur, waaronder een extra brede gaskookplaat. Naast de keuken zijn een tweede hal met trapopgang en aan de andere zijde is een badkamer, met een ligbad en twee wastafels. Via een trap in de hal bereikt u de eerste verdieping waar een overloop, toiletruimte en drie aaneengesloten multifunctionele ruimtes zijn. In de achterste ruimte ziet u een glazen vloer met uitzicht naar de woonkamer. De dakconstructie, die ervoor zorgt dat er geen stahoge doorloop is, toont karakter en vraagt om een creatieve geest bij een invulling van deze ruimtes.

Huisnummer 67 bestaat uit drie separate delen. Aan de kant van de binnenplaats, op een paar stappen van de bijkeuken, is het tweede deel met eigen entree. Via een kleine hal met toiletruimte loopt u een multifunctionele ruimte in, met een open trap naar de eerste verdieping en een keuken in wandopstelling.

Het tweede deel heeft een eigen trapopgang naar de eerste verdieping. Op de overloop, aan de rechterzijde, is een badkamer en aan de linkerzijde is een ruime tweepersoons slaapkamer met dakkapel. De badkamer is ingedeeld met een wastafelmeubel, douche en een wasmachineaansluiting. In een verlichte nis is een van de oude elementen van de boerderij zichtbaar. Dit verdient even uw aandacht ...

In het derde deel van het hoofdhuis is een lichte atelier/ kantoorruimte, aan de achterzijde van de boerderij. Deze ruimte heeft een eigen entree, toiletruimte en een trap naar de bovengelige zolder waar extra kamer(s) gerealiseerd kunnen worden.



Fraaie  
leefruimte





Moderne  
keuken met  
inbouw-  
apparatuur





Slaapkamer met authentieke spanten





Appartement  
behorend bij  
67





Atelier-/  
kantoorruimte  
behorend bij  
nummer 67



# Gasthuis 67B

Vanaf de binnenplaats loopt u naar de entree van deze woning. De hal staat in verbinding met de woonkamer, met genoeg ruimte voor een zit- en een eethoek. In de open keuken staat een wand opstelling met diverse inbouwapparatuur. Ook de badkamer met een douche, toilet en wastafel bevindt zich op de begane grond.

Op de eerste verdieping zijn de overloop, twee slaapkamers en een berging. In de grootste slaapkamer is een tweede, ruim 3 meter brede berging waar u veel spullen uit het zich kan opbergen. De tweede slaapkamer is geschikt als kinderkamer, werk-/studeerruimte, logeerkamer of kleedruimte.

Gasthuis 67 A:

Aan de kant van de Franse Steeg is de entree van deze woning, die zich op de hoek van de boerderij bevindt. In de hal bevinden zich de trapopgang, meterkast en de toiletruimte met fonteintje. De aansluitende woonkamer heeft twee ramen aan de voorzijde en biedt genoeg ruimte voor een zit- en een eetgedeelte. Bij het zitgedeelte is een doorgang naar de keuken, waar een wandopstelling met diverse inbouwapparatuur staat.

Een vaste trap geeft toegang tot de ruime overloop waaraan drie slaapkamers, een badkamer en een berging grenzen. De badkamer is ingedeeld met een ligbad/douche, wastafel en een toilet. Alle slaapkamers, verschillend qua oppervlakte, bevinden zich aan de voorzijde van de boerderij. Van dit appartement zijn geen foto's beschikbaar.



Gasthuis  
67B



# Gasthuis 67C

Deze woning heeft, net als nummer 67B, een eigen entree aan de kant van de binnenplaats. Via de hal loopt u de lichte woonkamer met open keuken in, waar genoeg ruimte voor een zit- en een eethoek is. Ook deze woning heeft een keuken in wandopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De badkamer is ingedeeld met een douche, toilet en een wastafel. Op de eerste verdieping zijn de overloop, twee slaapkamers en een berging. De grootste slaapkamer, die nu is ingedeeld met een tweepersoonsbed, heeft een praktische berging van bijna 3 meter breed. De tweede slaapkamer is nu in gebruik is als kleedruimte.



Gasthuis  
67C



# Tuinkamer

Een van de bijgebouwen is een grote, multifunctionele tuinkamer met een schuin lessenaarsdak en een grote pui aan de kant van de cour, met openslaande deuren en fraai lichtinval. De hoefijzers hangen de goede kant op, dus dit is een ruimte waar geluk volop aanwezig is. Welke invulling geeft u aan deze ruimte?

# Schuur / garage

Voor hobby, opslag en als basis als dierenverblijf zijn de schuur en garage heel geschikt. De schuur van ca. 30 m<sup>2</sup> heeft een inpandige verbinding met de garage van ca. 28.6 m<sup>2</sup>, voorzien van openslaande deuren aan de voorzijde. Ook zijn er drie bergingen, die horen bij de verschillende woningen. Uiteraard kunt u, als de woningen niet meer verhuurd zijn, de bergingen zelf gebruiken.



Tuinkamer  
met grote pui  
aan de cour



Schuur,  
garage en  
drie  
bergingen



# Exterieur

Aan de achterzijde van het complex is een prachtige weide, met verschillende hoogstam notenbomen en fruitbomen. Dit is een fantastische plek voor de tuin- en natuurliefhebber, maar ook voor het houden van dieren. Tussen de beplanting kijkt u over het prachtige landschap, met de toren van de kerk in Berg en Terblijt als herkenningspunt.

De tuin en binnenplaats bevinden zich aan de kant van de boerderij. Er zijn diverse plekken om buiten te zitten, in de zon en onder de bomen die voor fijne schaduw zorgen. Ook is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voor uzelf, de huidige huurders en voor familie en vrienden die deze bijzondere plek komen bezoeken. De entree van het parkeerterrein bevindt zich aan de Franse Steeg.



Prachtige  
huisweide met  
hoogstam  
boomgaard

# Bijzonderheden

- Met behoud van originele elementen vakkundig gerestaureerd tot een multifunctioneel object;
- De bestemming van het bebouwde gedeelte, tot en met de schuur is 'wonen'. De boomgaard kent de bestemming 'agrarisch'. Dit heeft als voordeel dat er diverse mogelijkheden ten aanzien van gebruik zijn;
- Zeer ruim perceel met een weide, waar notenbomen en fruitbomen staan;
- Energielabels C en D.



Gezellige  
cour





# Begane grond – huisnr. 67

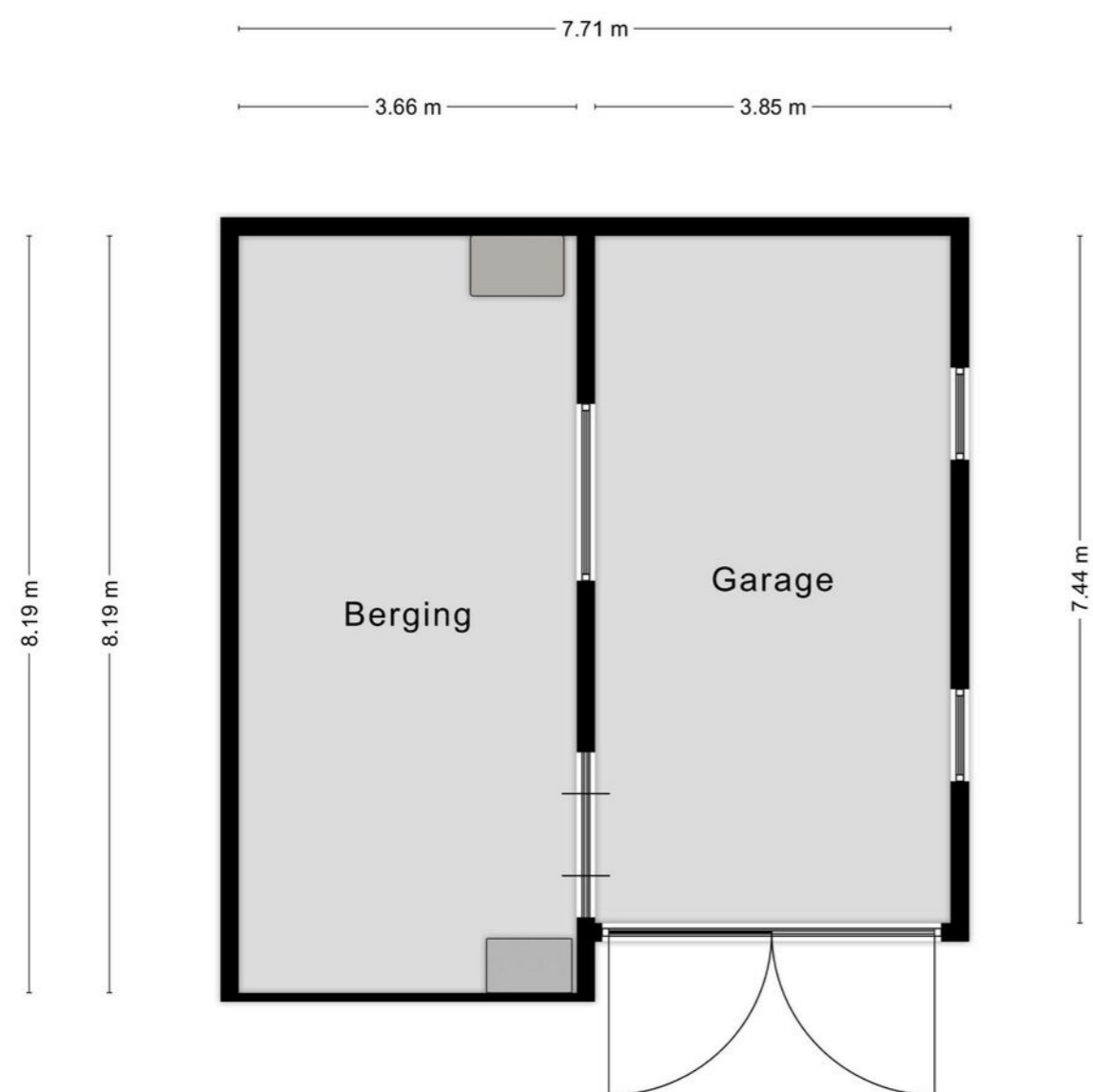


# 1e verdieping



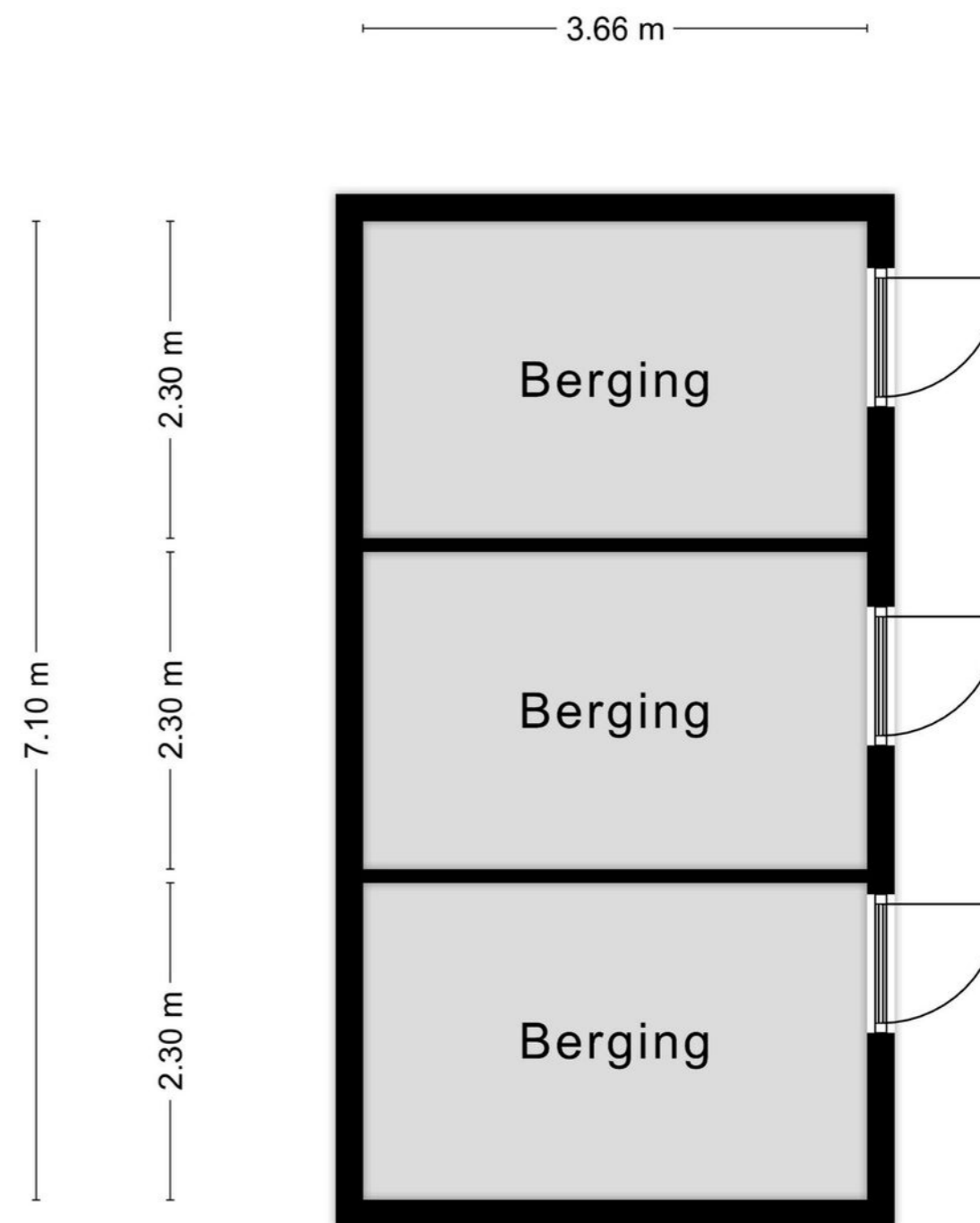


# Garage met berging



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

# Bergingen

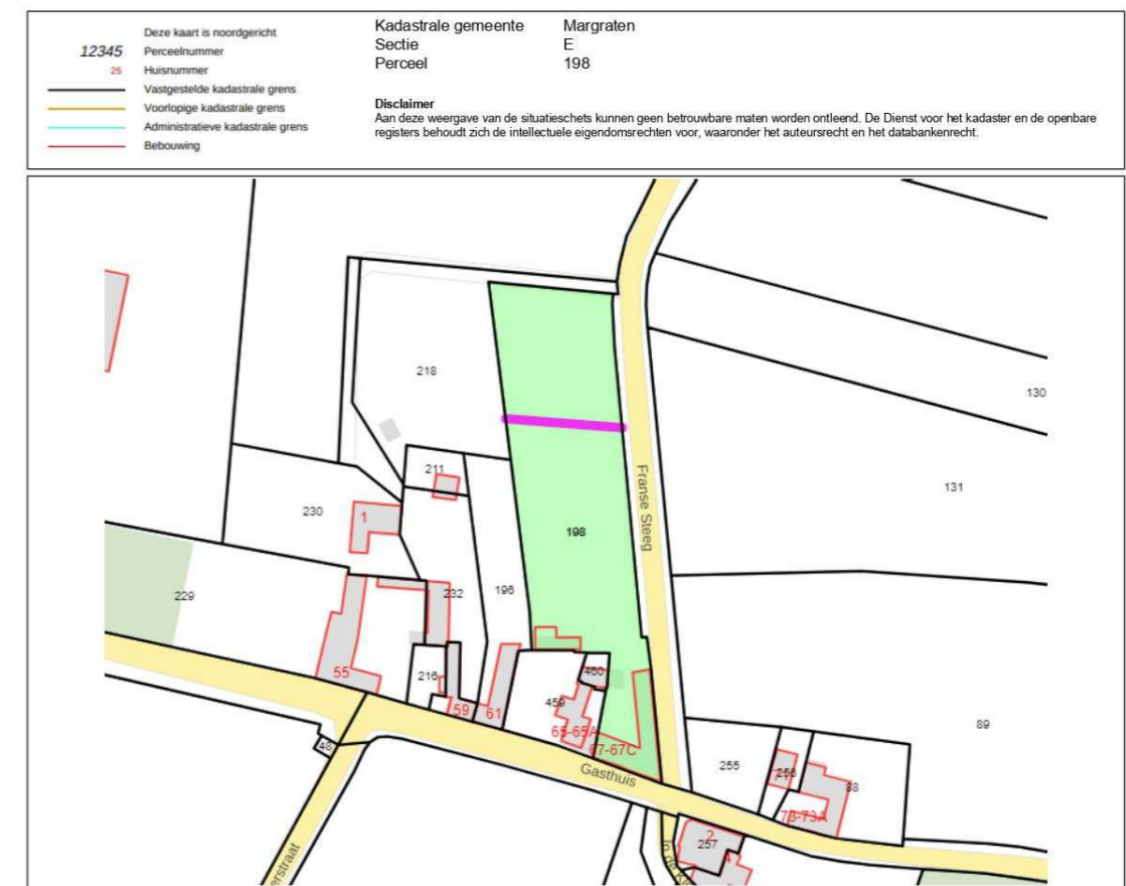


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

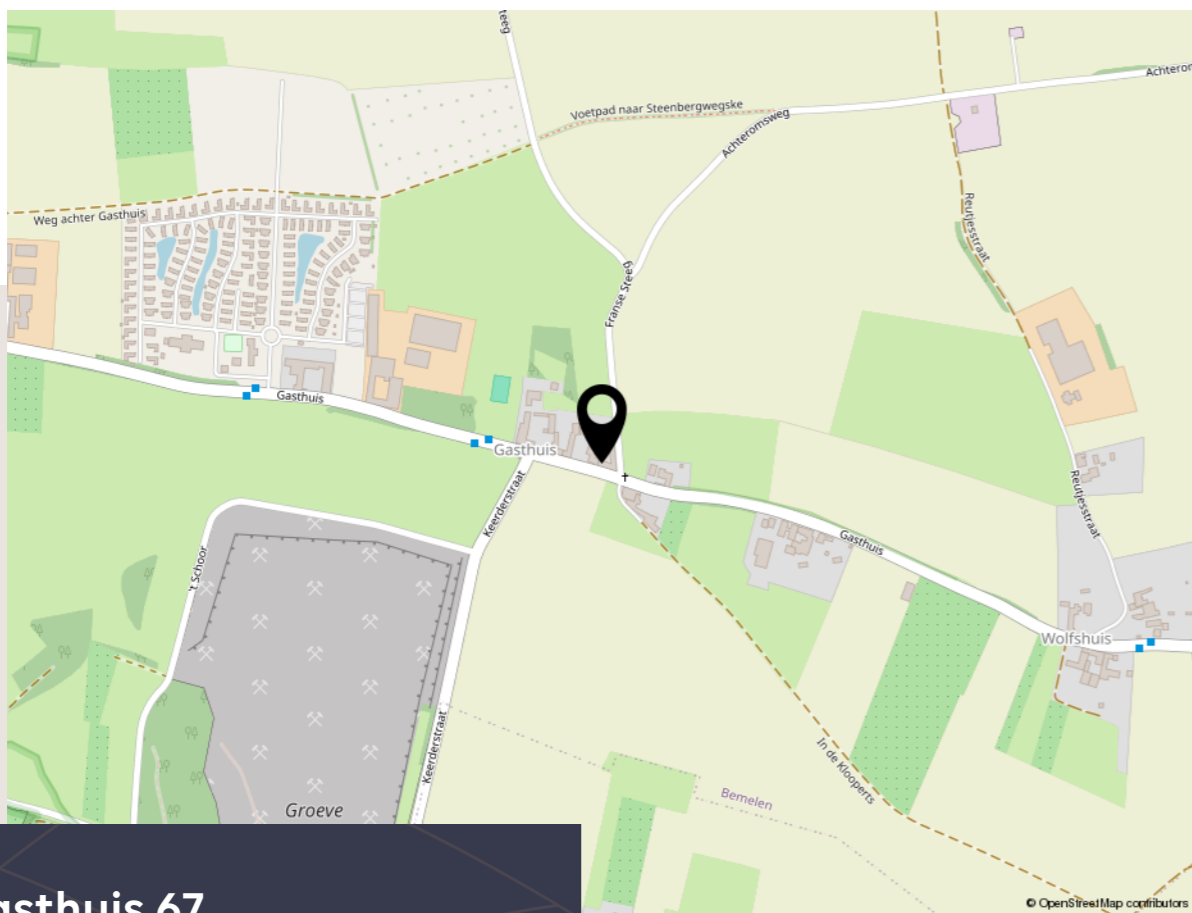
# Begane grond met tuin



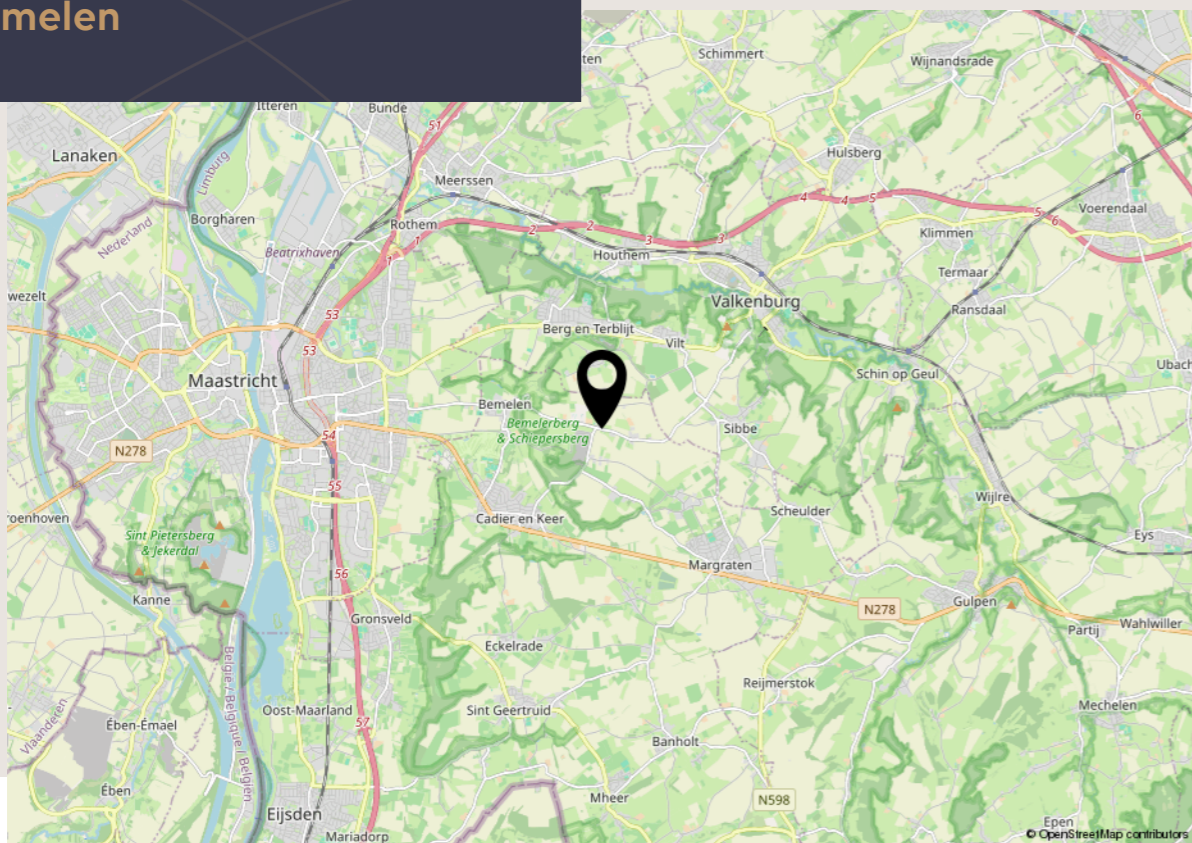
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Gasthuis 67**  
Bemelen



# Ontmoet ons team

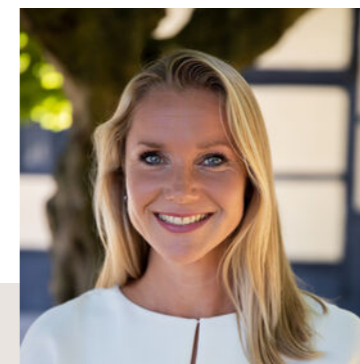


**Jarco Meertens**

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.

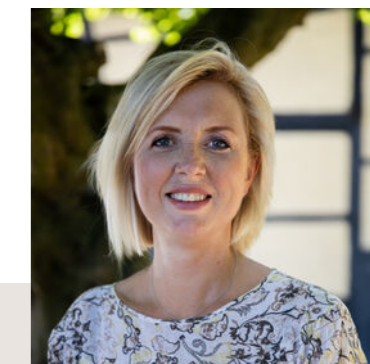


**Jessica Klement**

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.

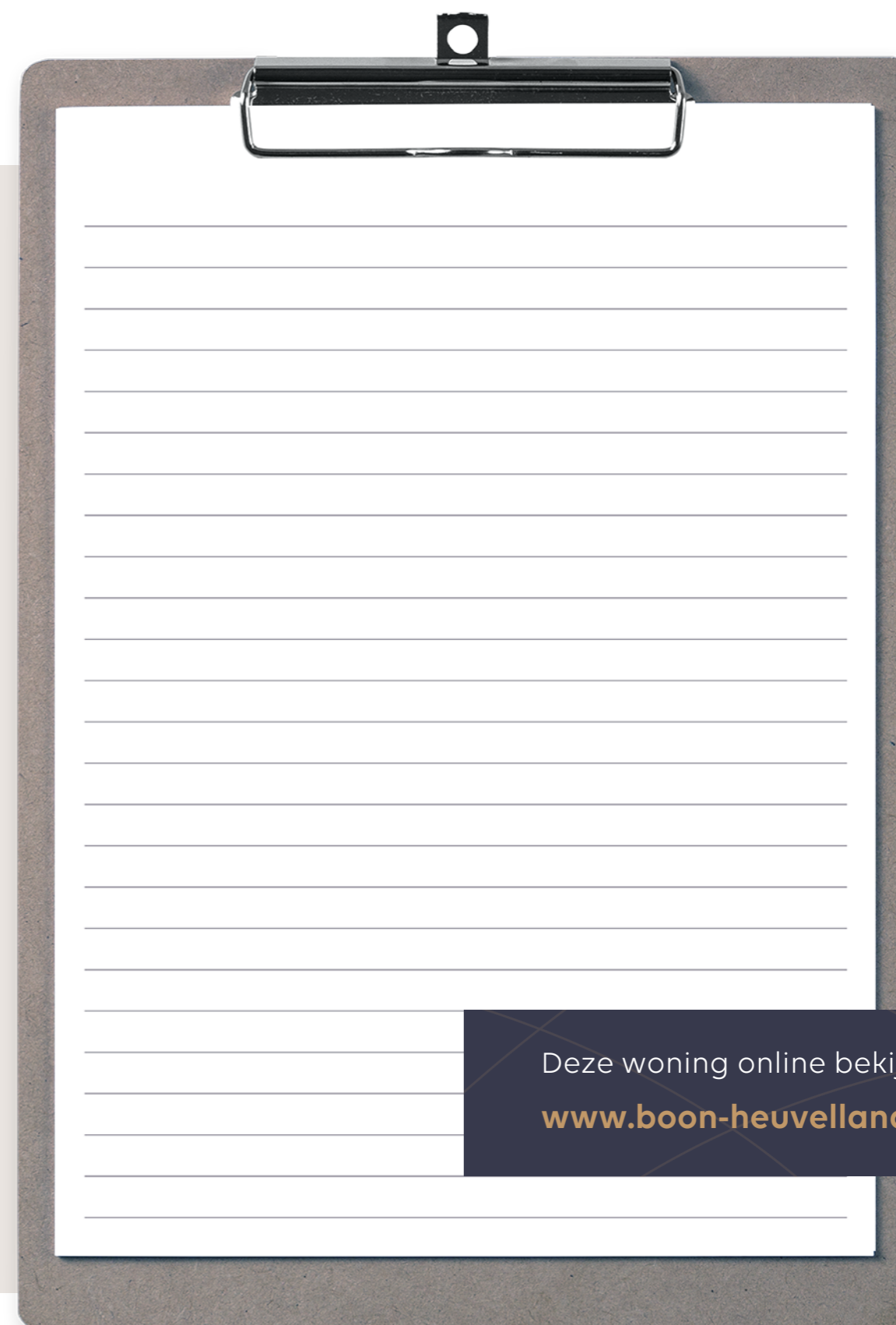
# Aanvullende informatie

- 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. 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!**

# Aantekeningen



Deze woning online bekijken?

[www.boon-heuvelland.nl](http://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](http://www.boon-heuvelland.nl)