

Vrijstaand
wonen op
een geliefde
plek



Op zeer geliefde plek in Margraten
gelegen met garage geschakelde
vrijstaande woning.

Veldekestraat 11

Margraten



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

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte
110 m²

Perceeloppervlakte
321 m²

Inhoud
547 m³

Bouwjaar
1975

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
aan rustige weg, in woonwijk

Vraagprijs
€ 498.000 k.k.



Ligging

Margraten is al vele jaren een zeer geliefde plek om te wonen. Maastricht is goed bereikbaar, het dorp heeft goede voorzieningen en het omliggende heuvellandschap nodigt uit om te wandelen, fietsen en wielrennen door prachtige natuur. De basisschool en de sportvelden zijn op een paar honderden meters van deze woning gelegen.

In de Veldekestraat, aan de rand van het dorp, komt zelden een huis te koop. Het uitzicht, op het buitengebied richting Groot Welsden, maakt het wonen in deze straat heel bijzonder...

Omschrijving

De Veldekestraat 11 is een vrijstaande, met de garage geschakelde woning met een oprit en een zonnige tuin op het zuiden. Er zijn twee, mogelijk drie, slaapkamers op de eerste verdieping en op de tweede verdieping kan nog een slaapkamer worden gerealiseerd. De woonkamer is aan de rechterzijde uitgebouwd met een tuinkamer, ook geschikt als werkkamer of speelkamer. Maak kennis met deze goed onderhouden woning, en met deze prachtige plek in Margraten...



Begane grond

Welkom in de Veldekestraat, aan de rand van Margraten. Je oog valt op het prachtige uitzicht en het woonhuis op nummer 11, dat met de garage is geschakeld met de burens. Via de voortuin loop je naar de fraaie voordeur, en vervolgens de ruime hal in. Hier zijn de stijlvolle toiletruimte met fonteintje en de hardhouten trappen, naar de wijn-/provisiekelder en de eerste verdieping.

De woon-/eetkamer met inbouwhaard is een sfeervolle leefruimte, met een stijlvolle visgraat parketvloer en lichtinval vanaf drie zijden. Het zitgedeelte is aan de voorzijde, met uitzicht om in te lijsten, en het eetgedeelte is aan de zonnige zuidkant. Aan de rechterzijde is een tuinkamer gebouwd, met een Faber gashaard en een airco-unit. Deze ruimte is in gebruik als tv-kamer, maar een invulling als speelkamer of werkkamer is ook mogelijk.

Vanuit de woonkamer en hal is de keuken te bereiken, met een granieten vloer en genoeg plek voor een eet-/ontbijttafel. De keukenopstelling in L-vorm heeft een aanrechtblad en achterwand van stijlvol graniet, en alle apparatuur is ingebouwd: een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een koelkast. Aan de linkerzijde van de woning zijn de garage, wasruimte en een berging. De garage met elektra en water heeft een bergzolder, die ook boven de wasruimte gesitueerd is. Zo is er genoeg plek voor de (kinder)fietsen en andere spullen. Dubbele deuren aan de kant van de oprit zorgen ervoor dat er ook een auto binnen kan staan.

Kelder:

Provisiekelder met toegang tot kruipruimte.



Woonkamer
met
prachtig
uitzicht





Keuken met tuincontact



1e Verdieping

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer te bereiken. De zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde biedt de mogelijkheid om een extra kamer te realiseren. Op de alternatieve plattegrond van de eerste verdieping is goed te zien welke indeling er gerealiseerd kan worden. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer, met een wastafel en prachtig uitzicht op het groen richting Groot Welsden.

De badkamer, in dezelfde stijl als de toiletruimte, is ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, een toilet, designradiator en een wastafel met spiegelkast. Erg fijn is het dubbele raam, waardoor veel licht naar binnen valt.

2e Verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar een zolderkamer en meerdere bergingen zijn. Er is een goede mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren, eventueel met een dakraam of dakkapel.



Riante
master
bedroom





Moderne
badkamer



Exterieur

De achtertuin, gesitueerd op het zonnige zuiden, is een plek met veel sfeer. Je oog valt op het gazon en de gevarieerde beplanting, die voor een groot deel groenblijvend is. Er is veel privacy in de tuin, mede dankzij de beplanting en de afstand ten opzichte van omliggende woningen.

Ook de voortuin, met sierbestrating en mooie beplanting, heeft een mooie uitstraling. Naast de voortuin is de oprit, waar twee auto's achter elkaar kunnen staan. Zo biedt dit huis alles wat je zoekt, zowel binnen als buiten. En laten we het uitzicht niet vergeten...



Zonnige
tuin

Bijzonderheden

- Dak- gevel- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit - eigendom);
- 16 zonnepanelen;
- Airco in de tuinkamer en master bedroom;
- Twee (mogelijk vier) slaapkamers;
- Zonnige, mooi aangelegde tuin op het zuiden gericht;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein (oprit en garage);
- Prachtig uitzicht aan de voorzijde, richting Groot-Welsden
- Energielabel C.

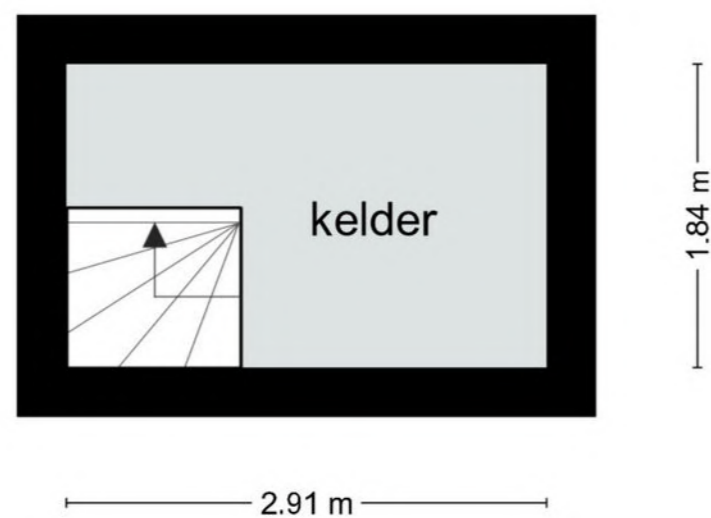


Begane grond met tuin



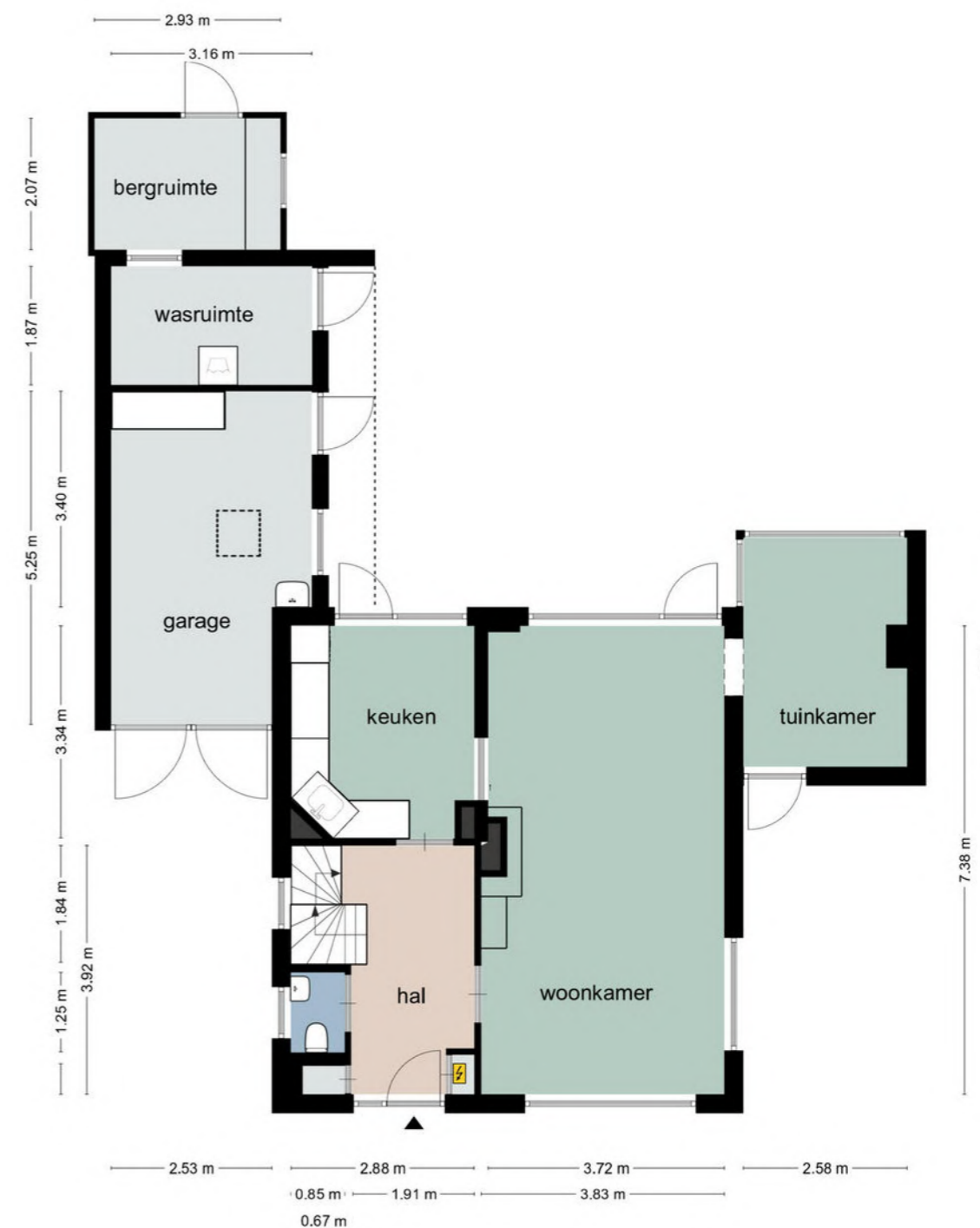
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kelder



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



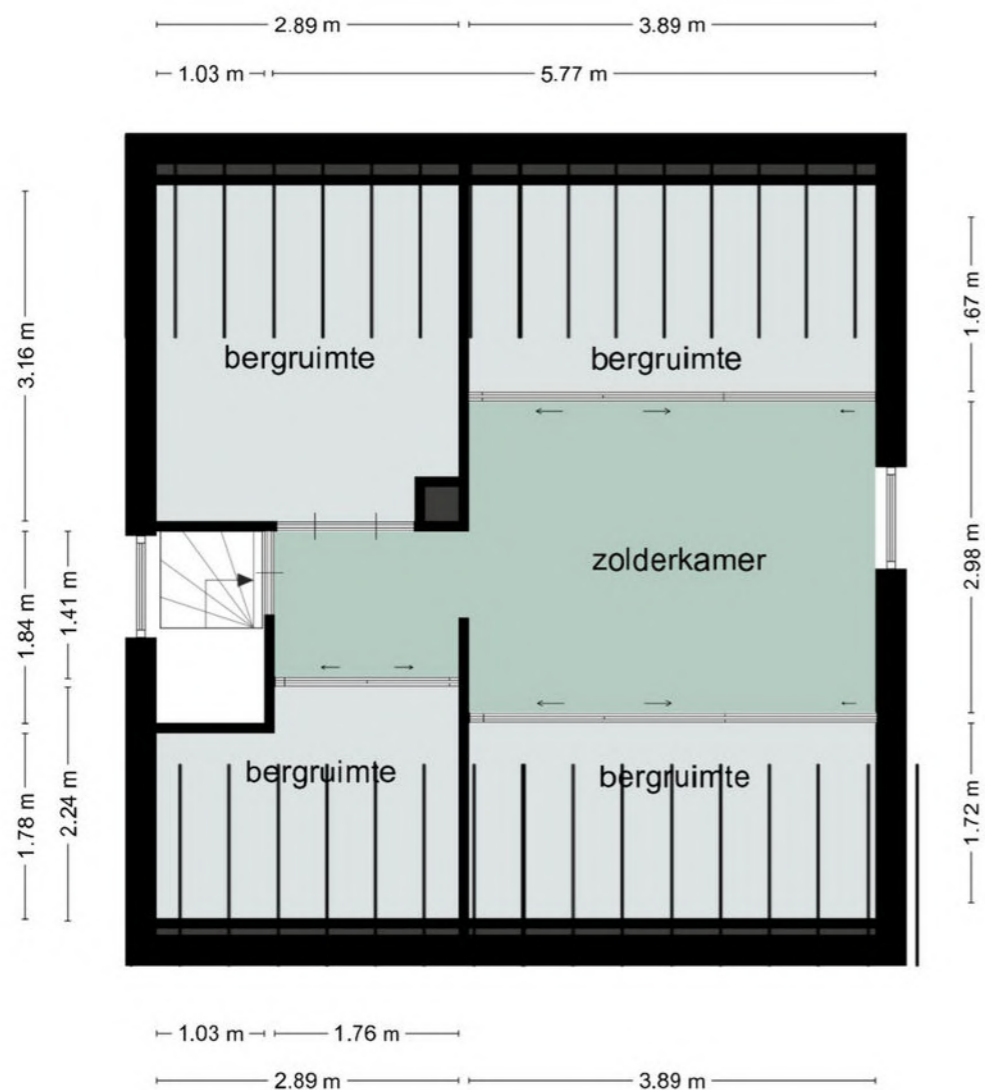
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Variant eerste verdieping



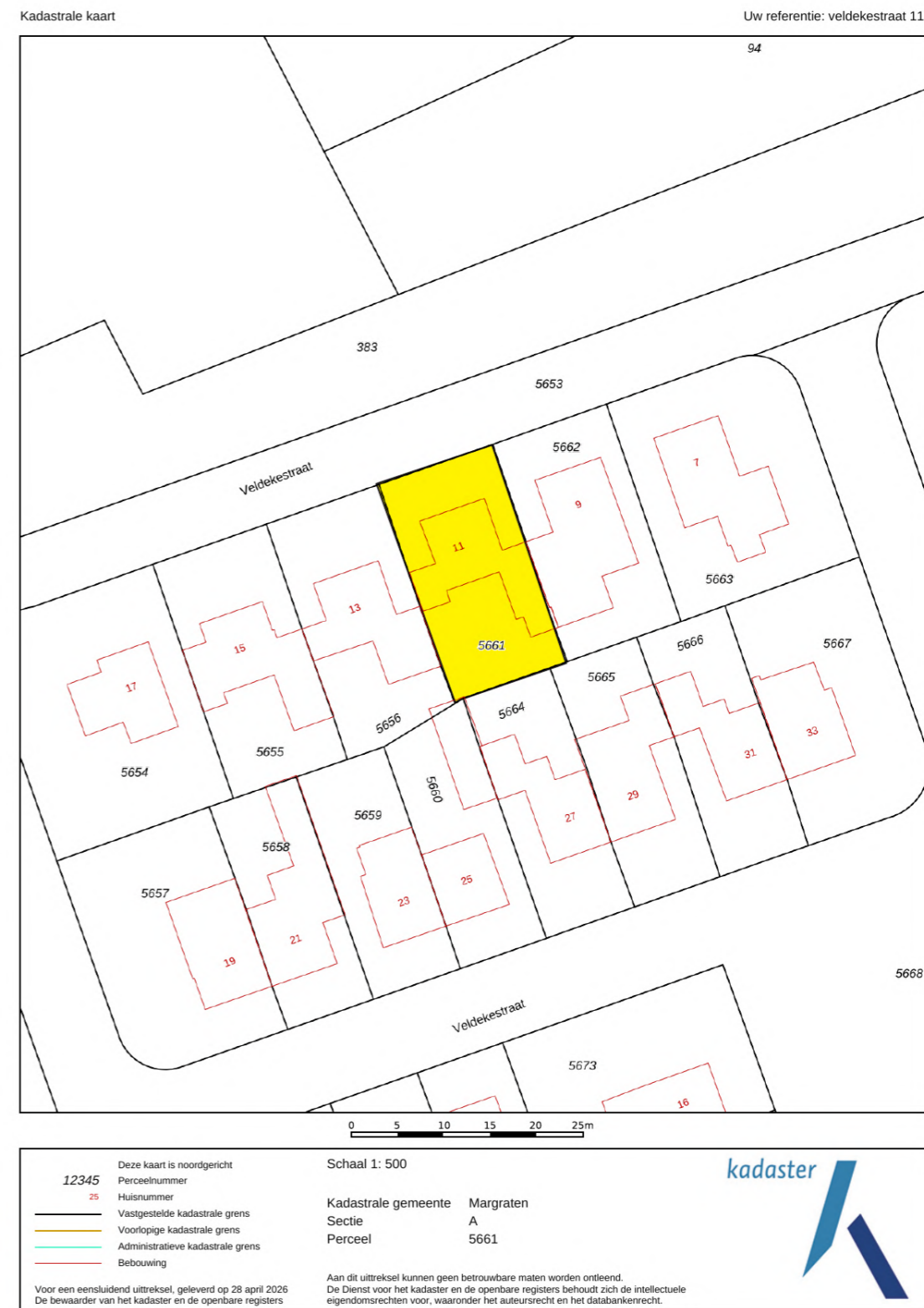
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de mogelijke indeling van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping

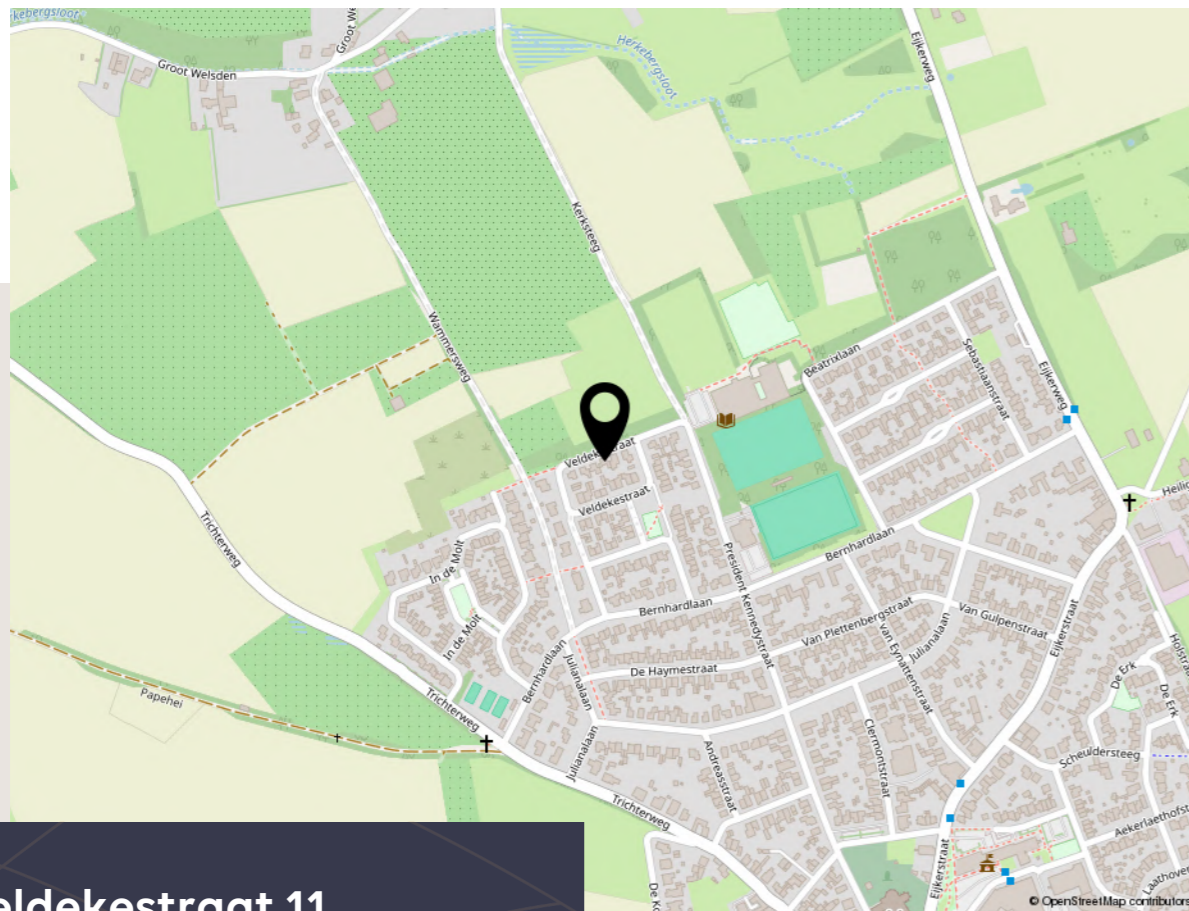


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

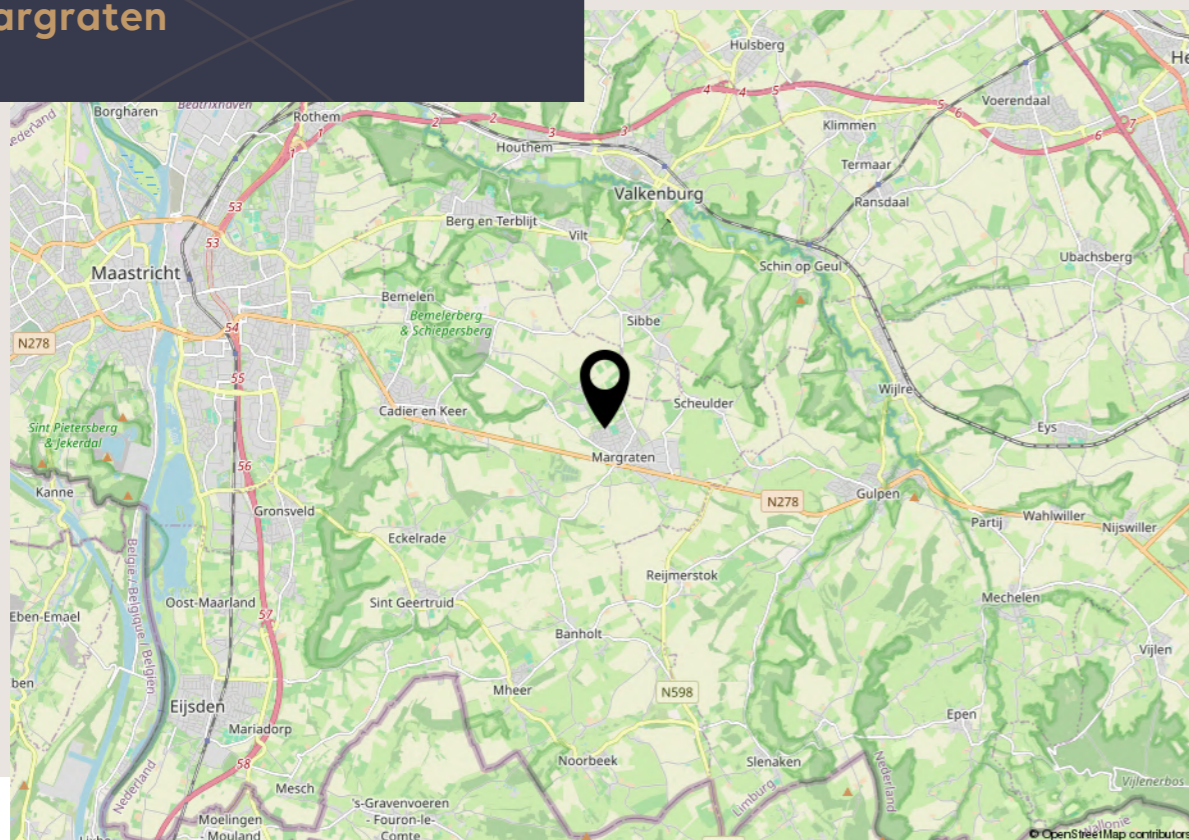
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Veldekestraat 11
Margraten



Ontmoet ons team

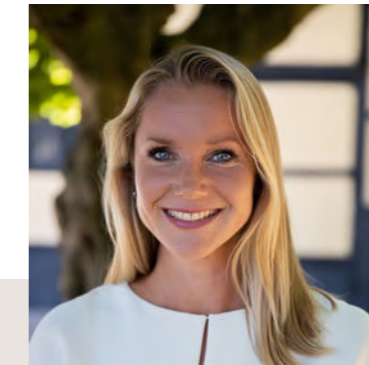


Jarco Meertens

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.

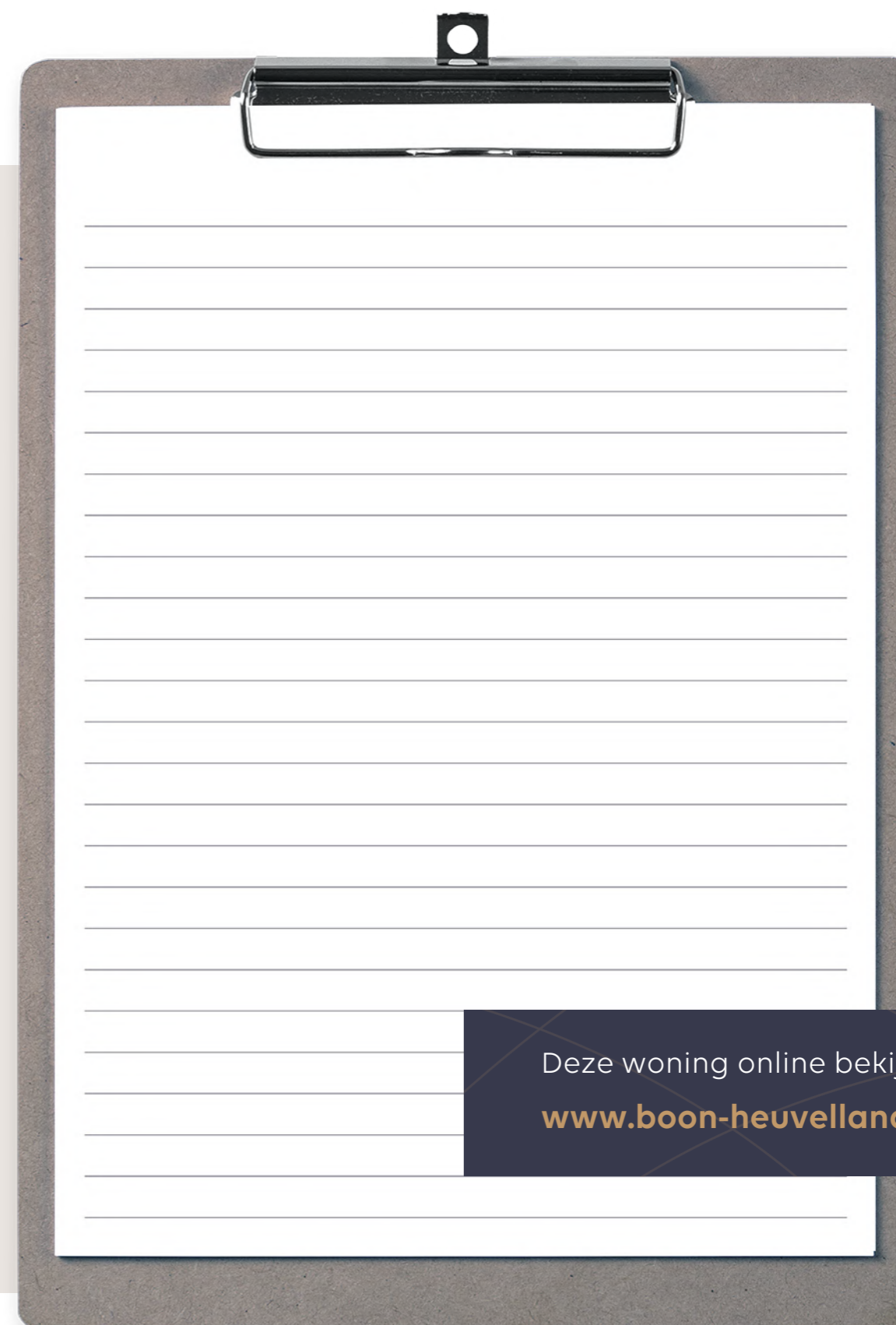
Aanvullende informatie

- 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 Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland 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 Geschillenregeling.
- 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



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 waardebepaling 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