

Exclusief  
instapklaar  
familie-  
huis



Ruim vrijstaand woonhuis met maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, woonkamer, woonkeuken, multi-functionele ruimte en veel bergruimte.

**Dorpsstraat 31**

**Mheer**



**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)

**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  
232 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte  
348 m<sup>2</sup>

Inhoud  
1066 m<sup>3</sup>

Bouwjaar  
1910

Aantal kamers  
7 (waarvan 6 slaapkamers)

Energielabel  
C

Ligging  
centrale ligging

Vraagprijs  
€ 619.000 k.k.



## Ligging

In het pittoreske dorp Mheer, omringd door de kenmerkende glooiende heuvels van Zuid-Limburg bevindt zich deze unieke woning die een goede balans biedt tussen historisch karakter en hedendaags wooncomfort. Mheer biedt een bloeiende gemeenschap met een eigen basisschool, huisarts, tandarts, tennisclub, voetbalvereniging en meerdere horecagelegenheden.

Mheer combineert dorpsrust met goede verbindingen. Met de bus bent u binnen ca. 29 minuten in het centrum van Maastricht, bij het MUMC, MECC, het Gouvernement of het treinstation.

# Omschrijving

Het prachtige Mheer, aan de rand van het Zuid-Limburgse Heuvelland, is een dorp met rijke tradities en prachtige natuur.

Aan de Dorpsstraat staat een voormalig woon-/winkelpand dat in de afgelopen vijf jaar vakkundig en met passie door de eigenaar van Timmerbedrijf Brouwers verbouwd is tot een royaal sfeervol familiehuis. Met een inhoud van 1.066 m<sup>3</sup> en een gebruiksoppervlakte van 232 m<sup>2</sup>, beschikt het over maar liefst 6 slaapkamers, 2 badkamers, een inbandige garage en een prachtig aangelegde tuin met meerdere niveaus.

Achter de karakteristieke voorgevel schuilt een moderne, energiezuinige woning die zowel rust als ruimte biedt – ideaal voor gezinnen die bewust kiezen voor kwaliteit van leven buiten de drukte van de stad.



Ruim  
vrijstaand  
woonhuis

# Begane grond

De geïsoleerde voorgevel, met vernieuwde kozijnen en authentieke metselwerk details, trekt direct de aandacht. De rozenstruik en de maatwerk plantenbakken geven dit huis net dat beetje extra. Via de statige voordeur betreedt u de ontvangsthal, met een visgraat parketvloer en een bordestrap naar de eerste verdieping. Rechts van de hal is de sfeervolle woonkamer met hoog plafond, donkergroene lambrisering, visgraatvloer en de houtkachel bij de schouw. Dit is een fantastische plek om tv te kijken, naar uw favoriete muziek te luisteren en om te genieten van de warmte die de houtkachel uitstraalt.

Aan de andere zijde van de hal is ruime keuken, op de plek waar lang geleden een winkel gevestigd was. Er is plek voor een grote eettafel en de massief houten keukenopstelling komt niet zomaar uit een showroom, maar is gemaakt door de eigenaar zelf. De inductieflex kookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, diepvrieskast en vaatwasser zijn ingebouwd in deze prachtige ruimte.

In het verlengde van de keuken is de bijkeuken, die uit twee ruimtes bestaat. Je ziet vele maatwerkkasten, een extra aanrechtblad en genoeg plek om een koel-/vriescombinatie, een vriezer en andere apparaten een plekje te geven. Er ligt, net als in de keuken, een visgraat parketvloer met karakter. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een ruime wasruimte, waar de benodigde apparaten onder een houten blad met spoelbak kunnen staan. Rechts van de wasruimte is een gang, met de toiletruimte waar de voorbereidingen zijn getroffen om een badkamer te realiseren. De inpandig te bereiken garage/berging, gebouwd van hout, is een echte eyecatcher in het straatbeeld van Mheer.

## Souterrain:

Een trap vanuit de hal leidt naar een royale, dubbele kelder - ideaal voor opslag of als extra multifunctionele ruimte.



Sfeervolle  
woonkamer  
met  
houtkachel







## 1e verdieping

Volg de bordestrap naar de eerste verdieping, met een speelse indeling en verrassend veel ruimte. Er zijn in totaal vijf slaapkamers en twee badkamers, waarvan het merendeel vanaf de overloop te bereiken is.

Aan de voorzijde zijn drie slaapkamers, waarvan er een in gebruik is als werkkamer, en twee slaapkamers aan de achterzijde. Een van de kamers aan de achterzijde heeft een eigen badkamer en een terras, met directe toegang tot de tuin. Hiermee is deze kamer heel geschikt als gastenverblijf. De badkamer bij deze slaapkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, een toilet en een wastafel. Mooie details zijn het wastafelblad van een boomstam, de vloer in de douche en de kast boven het toilet. In de tweede badkamer heeft u de beschikking over een ruime douche, een toilet en een dubbele wastafel. Vanuit deze tweede badkamer is er ook toegang naar de tuin.

## 2e verdieping

Via een vaste trap bereikt u een volledig vernieuwde zolderverdieping met een grote open ruimte en een zesde slaapkamer. Volledige isolatie en afwerking maken deze etage ook direct klaar voor gebruik.



Kamer  
nu in gebruik  
als kantoor



Slaapkamer  
met aansluitend  
een  
badkamer





Ruime slaapkamers met tweede badkamer



# Exterieur

Vanuit de bijkeuken en de gang, beide op de begane grond, is een deur naar de tuin. Eerst bereikt u een gang met aan de linkerkzijde een trap die naar de tuin leidt. Het hoogteverschil naar de tuin is goed opgelost door te werken met meerdere niveaus en trappen.

Het multifunctionele bijgebouw in de tuin is voorzien van een geïsoleerd dak en in stijlvolle harmonie met de omgeving en bevat tevens een berging om de fietsen te stallen en een overkapping met glazen dak, ideaal voor tuinliefhebber of om een buitenkeuken te realiseren.

De fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en rijk gevarieerde beplanting biedt een vakantiegevoel in eigen omgeving – velen omschrijven het als “een stukje Frankrijk in Limburg”.... magnifique!



Tuin met meerdere niveaus

# Bijzonderheden

- Volledige verbouwing in de afgelopen 5 jaar, uitgevoerd door Timmerbedrijf Brouwers;
- Uitgebreide isolatie (dak - gevels en grotendeels vloeren);
- Twee badkamers met vloerverwarming;
- Aangebouwde garage/hobbyruimte (rechts van woonhuis);
- Fraai aangelegde tuin met meerdere niveaus, terrassen en veel groen ;
- Inpandige garage/hobbyruimte;
- Multi-functioneel gebouw aan de achterzijde, woning ook toegankelijk vanaf de achterzijde (Papenweg);
- Bestemming "Gemengd", waardoor wonen, met inbegrip van mantelzorg, aan huis gebonden beroepen en gastouderschap tot de mogelijkheden behoort.



Gezellig  
buiten  
terras





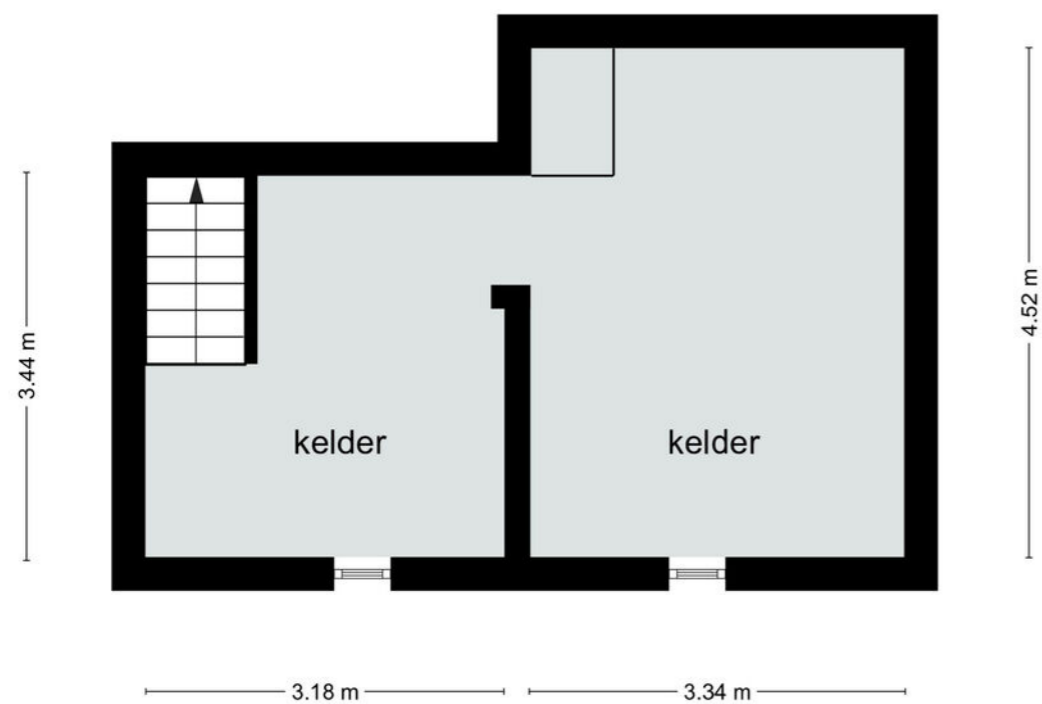
Buiten terras met uitzicht





Multi-  
functionele  
ruimte

# Kelders



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

# Begane grond



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

# Eerste verdieping



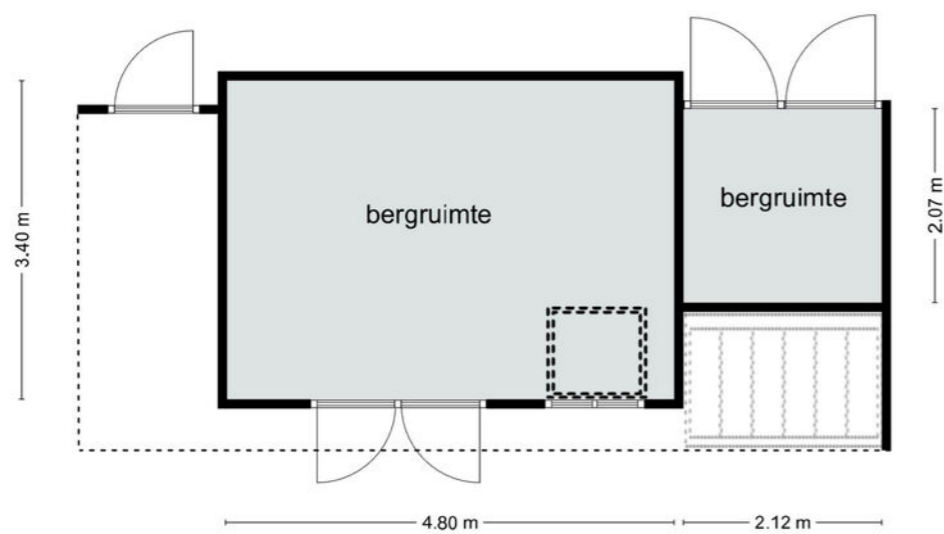
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Tweede verdieping



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

# Bergruimten



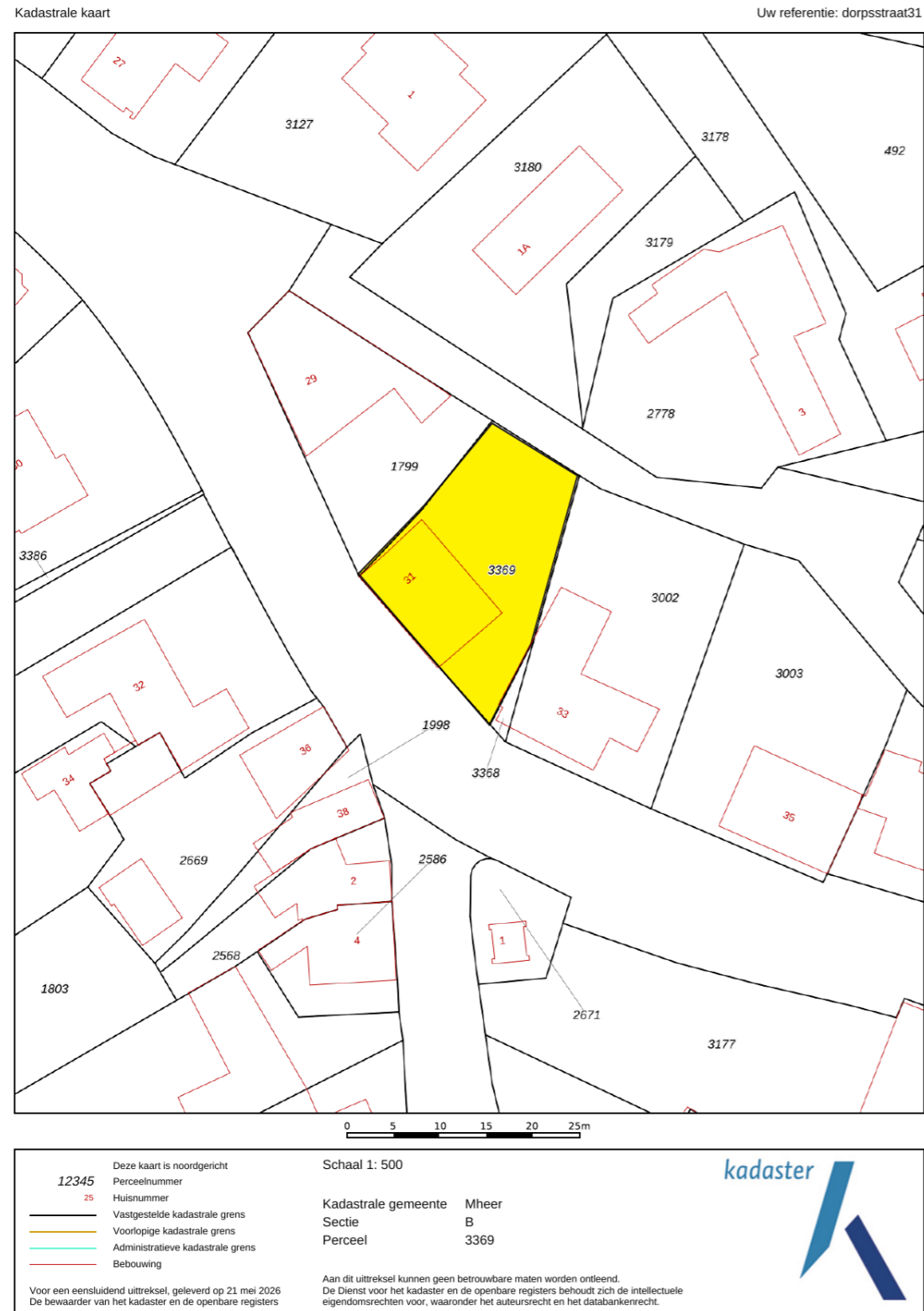
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Begane grond met tuin

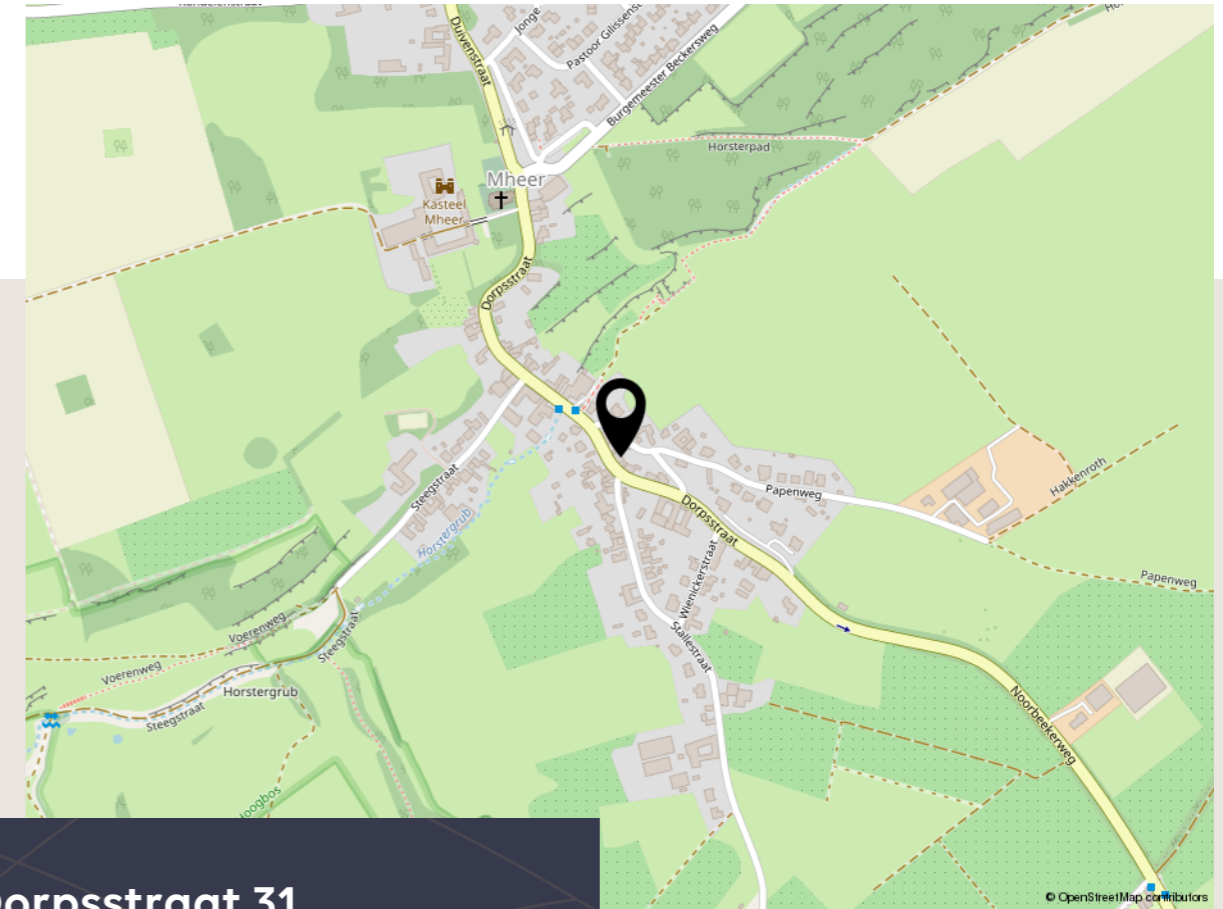


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

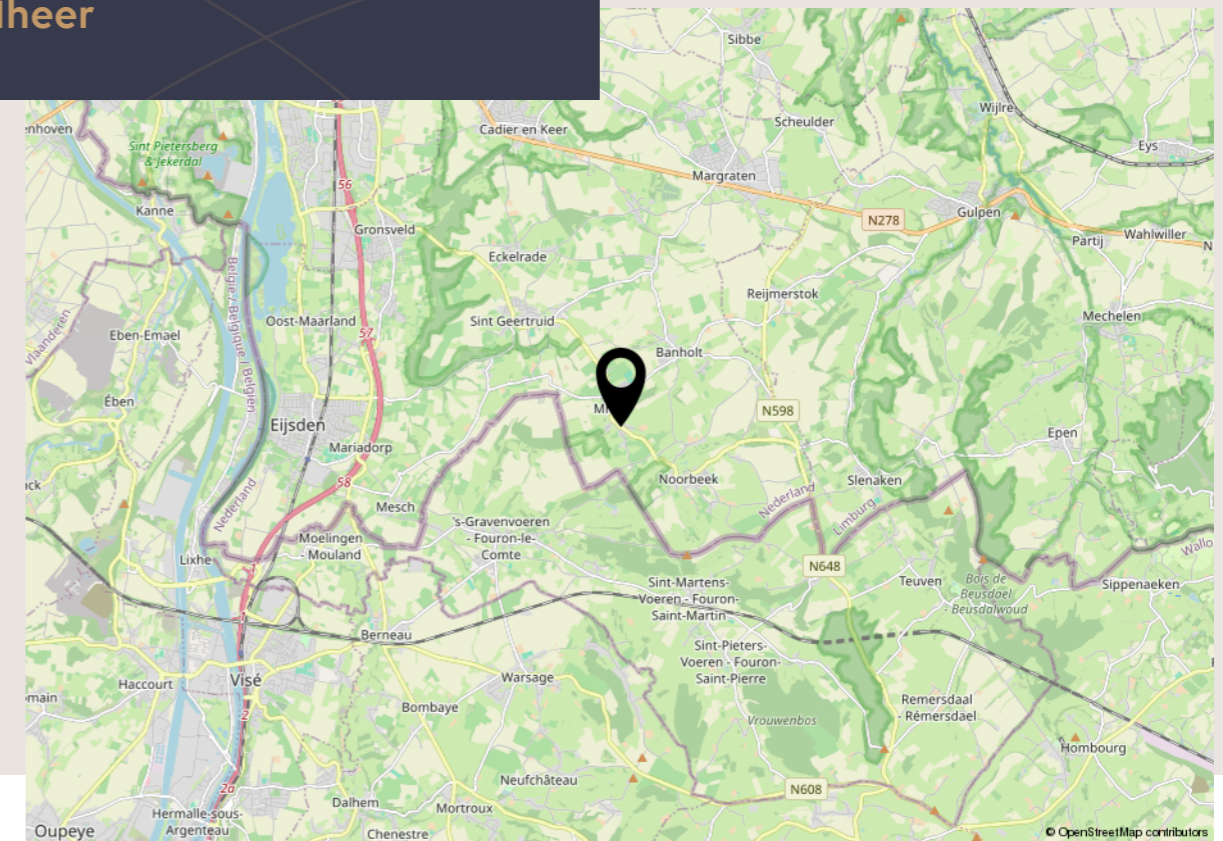
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Dorpsstraat 31**  
Mheer



# 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 bouwkwaleiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
  - Boon Heuveland 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. 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 Heuveland 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!**

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)