

Wonen  
in een  
bijzondere  
-omgeving



Twee vrijstaande woningen gelegen in een oase van groen, met optimale privacy en een prachtig uitzicht op het Vijlenerbos.

**Rarenderstraat 73 en 73A**

**Vaals**



**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**  
268 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
2.090 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
1.330 m<sup>3</sup>

**Bouwjaar**  
1750

**Aantal kamers**  
7 (waarvan 5 slaapkamers)

**Energielabel**  
E (73a) - F (73)

**Ligging**  
aan rustige weg, vrij uitzicht,  
beschutte ligging, landelijk

**Vraagprijs**  
€ 1.100.000,-- k.k.

## Ligging

U vindt deze unieke woning in een bijzonder stukje Nederland in het uiterste zuiden van Zuid-Limburg, tussen de buurtschappen Holset en Wolfhaag. De omgeving nodigt uit tot wandelingen en fietstochten door een glooiend, en soms heuvelachtig landschap met prachtige natuur. Met steden als Aken, Heerlen, Maastricht en Luik woont u in een Euregionale omgeving met goede scholen, universiteiten, winkels en vele restaurants.



# Omschrijving

In de middeleeuwen is het gehucht Raren ontstaan, net buiten Vaals. De bebouwing van dit beschermde gezicht bestaat deels uit 16e- tot 19e-eeuwse vakwerkpanden, veelal voorzien van een geschoord dakoverstek.

Bijna aan het einde van de Rarenderstraat staan twee woningen, waarvan het oorspronkelijke bouwjaar teruggaat naar de 17e eeuw. De omringende tuin is een oase van groen, met optimale privacy en prachtig uitzicht op het Vijlenerbos. Dit is een droomplek voor de natuurliefhebber, met de mogelijkheid om samen te wonen met familie of vrienden. Een van de woningen, met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, kan ook als mantelzorgwoning worden gebruikt. Of kiest u voor een combinatie van wonen met een gastenverblijf en atelier?



# Begane grond

## Huisnummer 73

Als u vanaf de Rarenderstraat het pad betreedt, dan staat dit woonhuis aan de linkerkant. De prachtige rode voordeur, omlijst door vakwerk, geeft toegang tot de hal. Hier ziet u de bordestrap, een tegelvloer met karakter en prachtig vakwerk. Naast de trap is een royale toiletruimte, met gedeeltelijk betegelde wanden en sanitair in een lichte kleur.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de eetkamer, die een geheel vormt met de keuken. Een ruimte met karakter, sfeer en aan twee kanten uitzicht op de tuin. Bij de schouw is een houtkachel geplaatst en in de glas-in-loodramen bij het eetgedeelte zorgen voor een kleurrijk schouwspel op het witte plafond. De keukenopstelling is in een L-vorm, uitgevoerd met een grote spoelbak en diverse inbouwapparatuur.

De woonkamer en aansluitende tuinkamer hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. Wat opvalt is de grote pui met dubbele deuren, waardoor er een optimale verbinding met het terras en de tuin is. Onder de tegelvloer ligt vloerverwarming en er staat een houtkachel, die de ruimte snel verwarmt.

### Kelder:

In de keuken ziet u twee schuin geplaatste deuren. Achter deze deuren is een trap naar de kelder, waar de wasmachine en droger staan. Deze ruimte is verder geschikt als berging en provisieruimte, waar levensmiddelen in een koele omgeving kunnen staan.



Ruime  
woonkamer  
met zonnige  
tuinkamer



## 1e verdieping

Dit sfeervolle huis heeft twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping, waarvan een te bereiken is vanaf de overloop.

Deze kamer is in gebruik als slaap- en werkkamer, en de naastgelegen kamer als master bedroom. Fraaie elementen zijn de houten vloeren, het vakwerk en het kleurrijke raam naast het bureau.

De verrassend ruime badkamer biedt niet alleen een ligbad, maar ook een aparte douche. De wastafel staat op een zuil en aan de andere zijde is een toilet. Naast de badkamer is een cv-/bergruimte, die eventueel als kleedruimte gebruikt kan worden.

Zoals gebruikelijk bij originele vakwerkhuisen lopen ook hier de vloeren niet gelijk.

## Vliering

Via een luik op de overloop te bereiken vliering (niet beplankt en beschoten).



Master  
bedroom met  
authentieke  
balken



# Terras

Vanuit de tuinkamer heeft u toegang tot het zeer ruime terras op het westen, met ongekend mooi uitzicht. U kijkt uit op de tuin en het glooiende landschap, met het Vijlenerbos als achtergronddecor. Schilderachtig mooi, en optimale privacy. Aan de zuidkant, naast een kleine berging, is een tweede terras met grind als ondergrond. Ook hier waant u zich in het buitenland, zeker bij een aangename temperatuur...



*Zeer ruim  
terras met  
ongekend  
mooi uitzicht*

# Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 138 m<sup>2</sup>, inhoud 544 m<sup>3</sup>;
- Houten kozijnen, deels met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (eigendom);
- Vloerverwarming in de woonkamer;
- Bestemming wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep en gastouderopvang;





Rarenderstraat  
73A



# Begane grond

## Huisnummer 73A

Ook dit woonhuis heeft veel karakter en sfeer. Bij binnenkomst staat u direct in de woonkamer, met opvallend veel lichtinval en een oppervlakte van circa 40 m<sup>2</sup>. Onder de lichte vloertegels ligt vloerverwarming en de houten balken in de woonkamer zijn het toonbeeld van karakter.

Vlak naast de woonkamer is de circa 30 m<sup>2</sup> grote woonkeuken, met ramen tot vloerhoogte en prachtig uitzicht op de tuin. De royale keukenopstelling, met het speelgedeelte bij een dubbel raam, is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.

Op de begane grond zijn een slaapkamer en een badkamer, wat de mogelijkheid biedt om gelijkvloers te wonen. In de slaapkamer ziet u een houten deur met een hartje, en de badkamer is ingedeeld met een toilet, bidet, een inloopdouche en een wastafel met houten meubel.

Het rechterdeel van dit woonhuis biedt ruimte aan een ruime schuur, met dubbele deuren aan de voorzijde en zicht tot in de hoge nok. Aan de linkerkzijde is een aangebouwde berging, eveneens met dubbele deuren. In deze ruimte is de wasmachine, wasdroger en c.v. ketel geplaatst.



Woonkamer  
met veel  
lichtinval



Grote woonkeuken met toegang tot terras





Slaapkamer  
met badkamer  
op de  
begane grond

# 1e verdieping

Vanaf de lichte overloop heeft u toegang tot twee ruime slaapkamers en een tweede badkamer. Fraaie elementen zijn de houten balken en de vierkante uitsparing in het stucwerk, waardoor er zicht is op de oude buitengevel en een vleugje van de tuin. Deze slaapkamer is ingericht als master bedroom, en de andere slaapkamer als fraaie werkkamer.

Een donkere houtkleur, gecombineerd met witte wandtegels en een grijze vloer, bepaalt de sfeer in de badkamer. Deze ruimte heeft een optimale indeling met een ruime douche, een toilet, bidet en een wastafelmeubel.



Ruime slaapkamer op de eerste verdieping



Moderne  
tweede  
badkamer



## Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen 130 m<sup>2</sup>, inhoud 786 m<sup>3</sup>;
- Houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (eigendom);
- Vloerverwarming op de begane grond;
- Rijksmonument nummer 36697 (samen met 73);
- Bestemming wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis geboden beroep en gastouderopvang;
- Energielabel E.



Terras  
met  
prachtig  
uitzicht



# Exterieur

## Rarenderstraat 73 en 73A

Vanuit beide woonhuizen heeft u prachtig uitzicht op de tuin, met hoge bomen en een grote variatie aan beplanting. Een deel van het gras wordt gemaaid, maar de natuur krijgt ook de kans om zichzelf te zijn. De vijver is een oase van rust en er is een moestuin, klaar om groente en fruit te laten groeien in goede grond.

Op het achterste deel van het perceel staat een inspirerend bijgebouw, dat aan de voorzijde oogt als een kas. Voor een kunstenaar is deze ruimte geschikt als atelier, en een schrijver vindt hier de perfecte plek om te werken aan een bestseller. Aan deze multifunctionele is een berging gebouwd, die van buitenaf bereikbaar is.



Bijgebouw  
rustig gelegen  
in de  
achtertuintuin



Een oase van rust





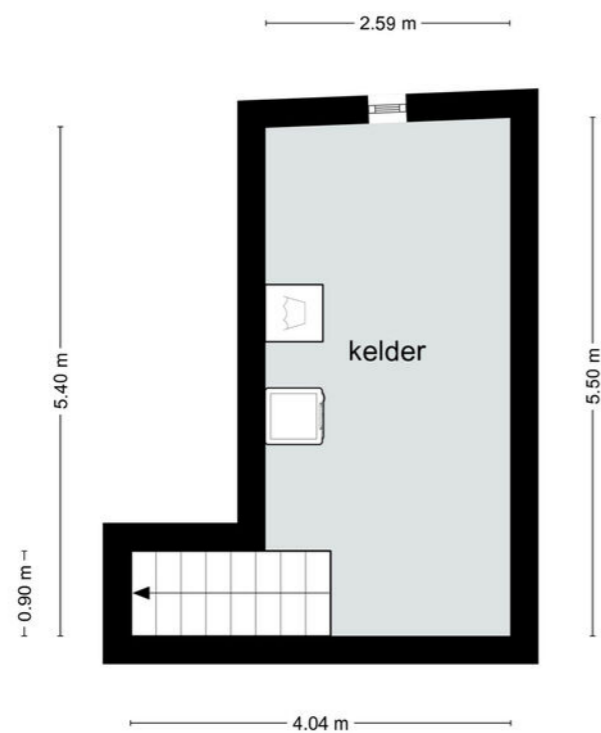
Oude  
elementen  
zijn bewaard  
gebleven





Winters tafereel

# Kelder nummer 73



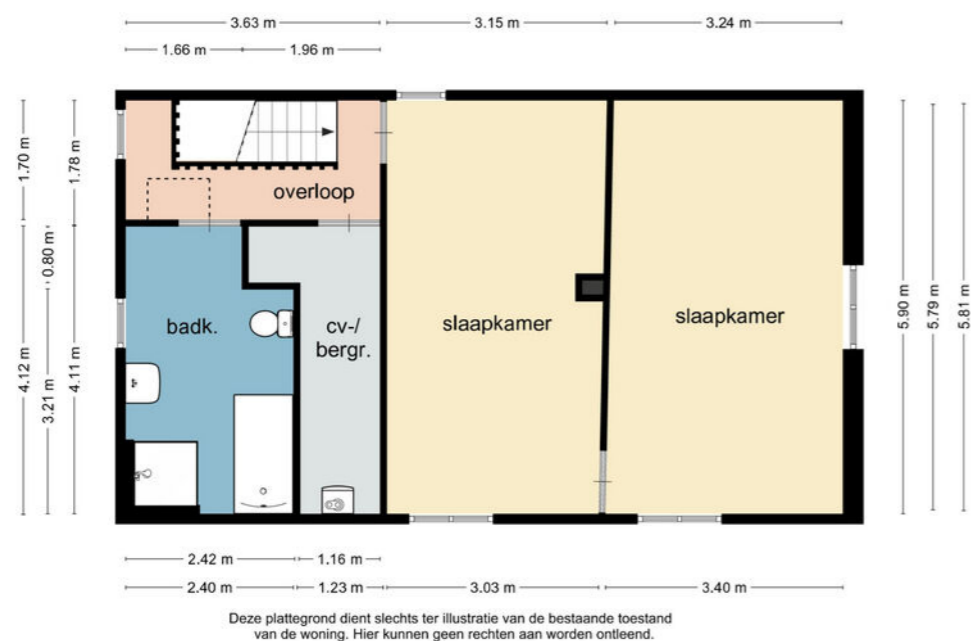
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Begane grond nummer 73

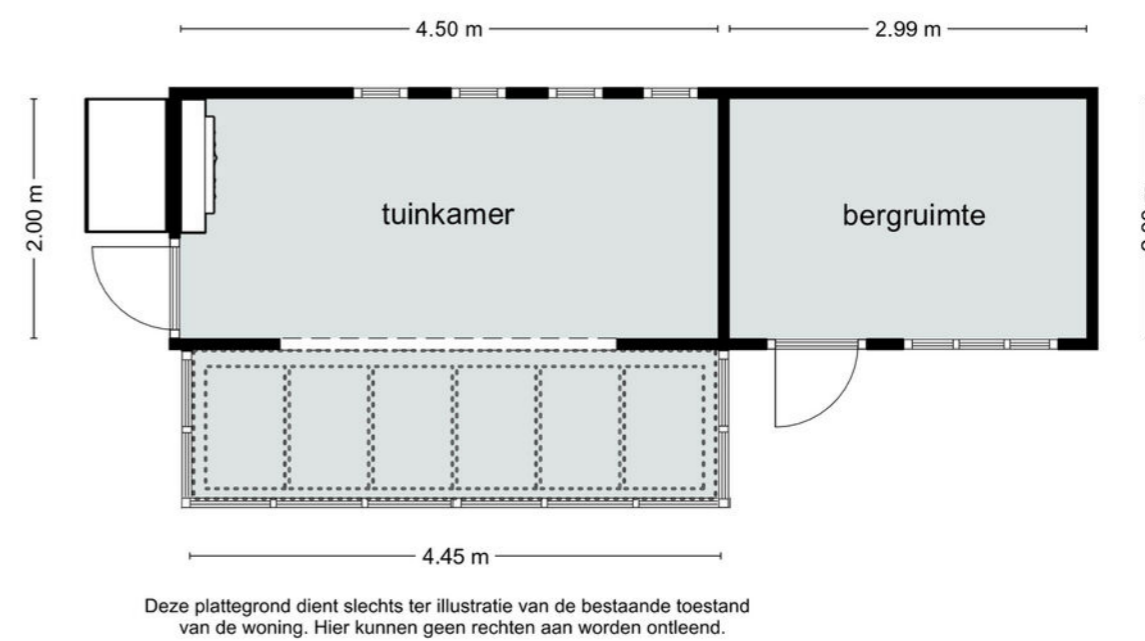


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Verdieping nummer 73



# Bijgebouw in tuin

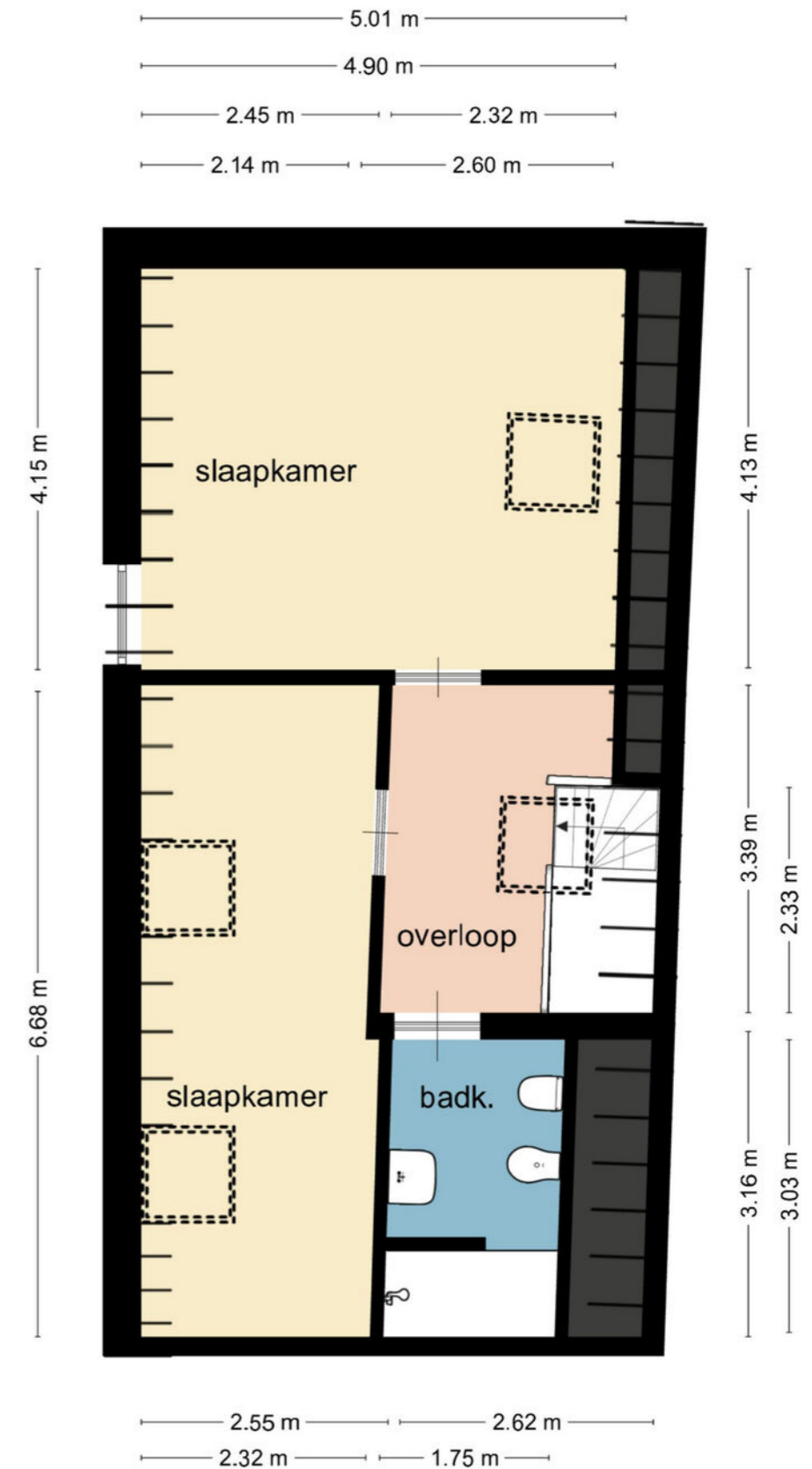


# Begane grond nr. 73A



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

# Verdieping nummer 73A

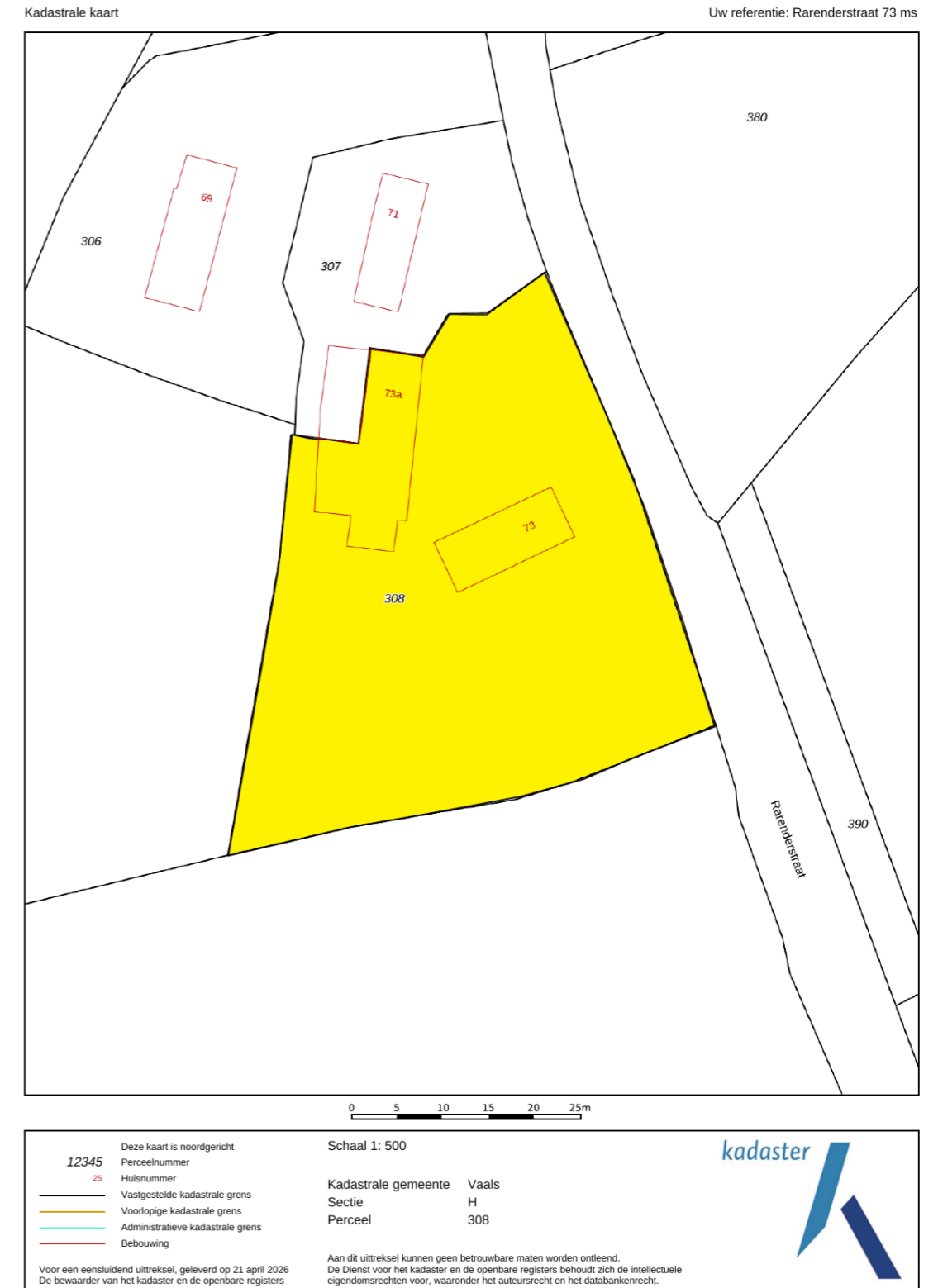


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

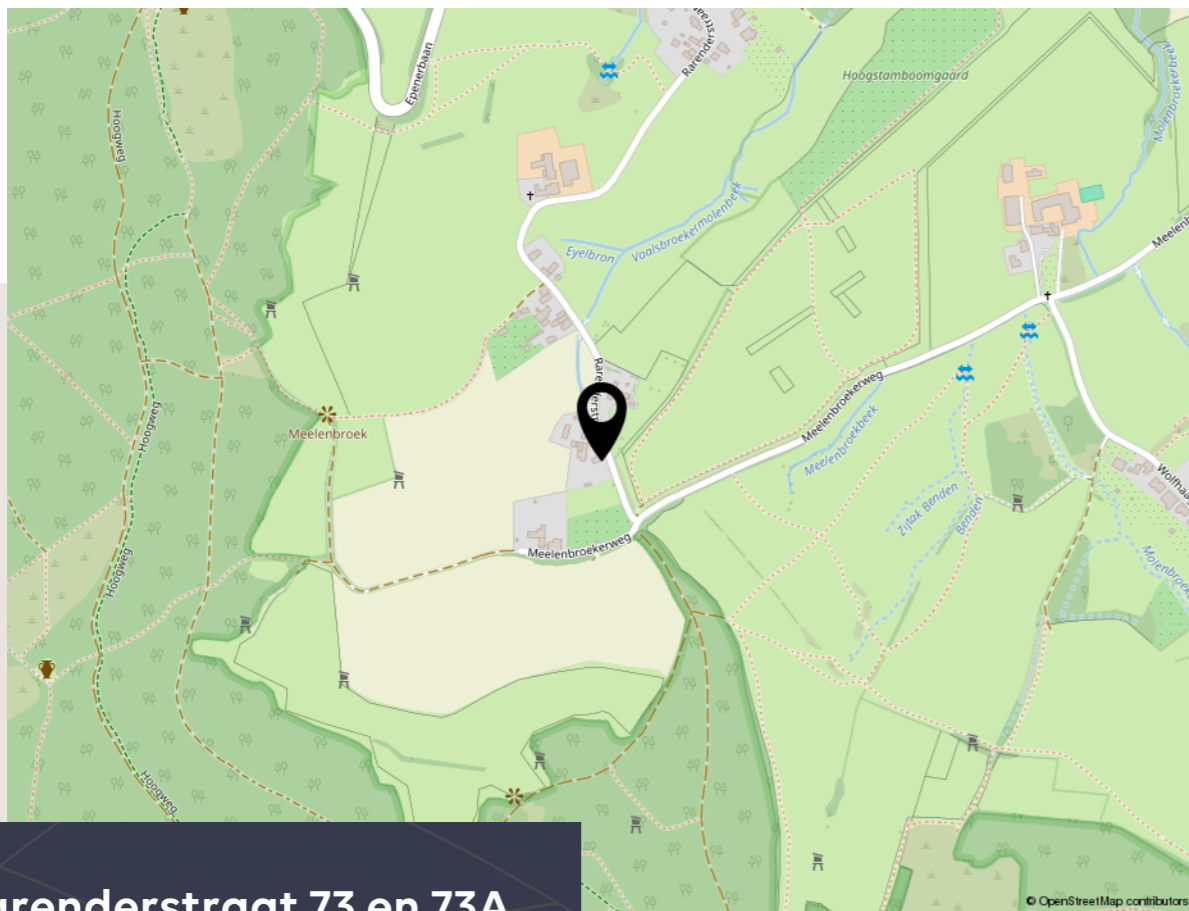
# Gehele bebouwing en tuin



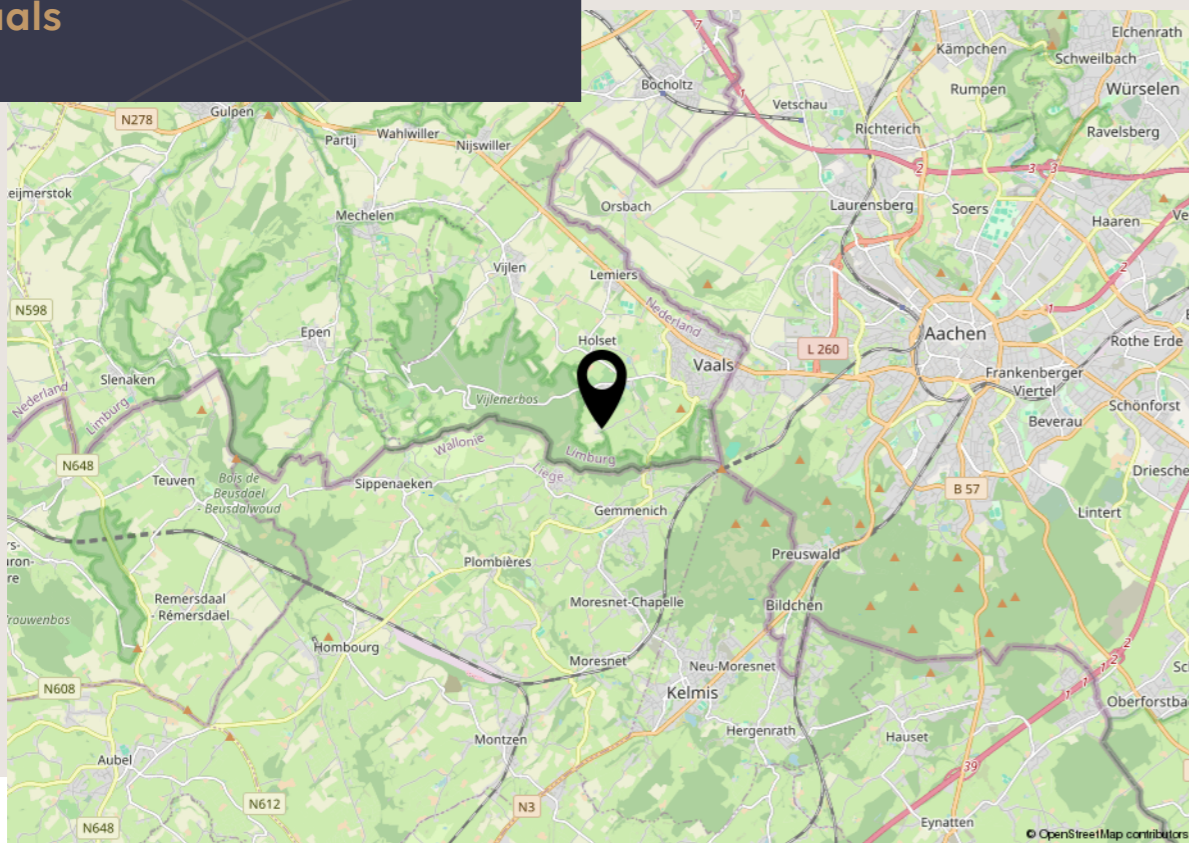
# Kadastrale kaart



# Locatie op de kaart



**Rarendersstraat 73 en 73A**  
**Vaals**



# 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.



**Wendy Heunen**

Assistent Makelaar

wendy@boon-heuveland.nl  
+31 (0)6 11 52 07 81

Wendy is als een vis in het water in ons team, met haar passie voor regelen, organiseren en natuurlijk huizen! Als assistent makelaar is ze zowel intern actief in de verkoop- en aankoop dossiers, als bij bezichtigingen en afspraken in de woningen.

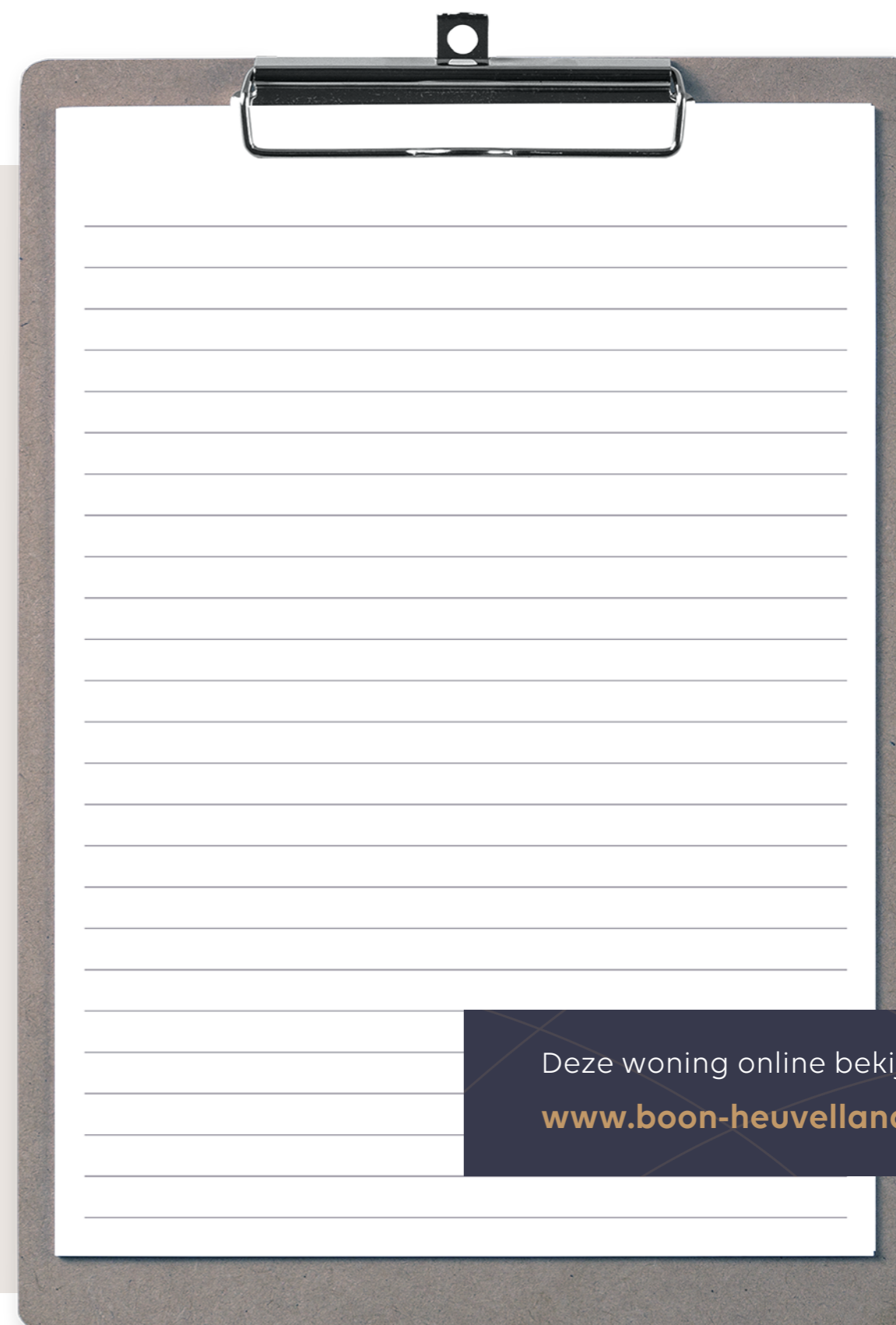
# Aanvullende informatie

- 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 en van de zijde van de verkopers 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)