

Bijzonder
en
uniek



Welsden 13

Op een prachtige plek in Groot Welsden gelegen vrijstaand hotel met moderne bedrijfswoning, diverse terrassen, tuin en grote parkeergelegenheid

Groot Welsden 13

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, vakwerkhuzen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvavels 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
716 m²

Perceeloppervlakte
3218 m²

Inhoud
2766 m³

Bouwjaar
1981-1990

Aantal kamers
22 (waarvan 19 slaapkamers)

Energielabel
A+ (horeca)
B (bedrijfswoning)

Ligging
aan rustige weg, vrij uitzicht,
landelijk gelegen

Vraagprijs
€ 1.800.000 k.k.



Ligging

Op het plateau van Margraten in Zuid-Limburg liggen twee gehuchten niet ver van elkaar: Klein Welsden en Groot Welsden. In een prachtig landschap vindt u een ensemble van boerderijen en woonhuizen, veelal omringd door royale tuinen. Op een prachtige plek in Groot Welsden, naast Hoeve Dreeshof, is rond 1990 een boerderij herbouwd tot hotel. Dit hotel kreeg de naam 'Wippelsdaal', wat de oorspronkelijke naam van Welsden is. Later kreeg het hotel een tweede leven, als groepsaccommodatie annex B&B met de toepasselijke naam 'Welsden 13'. De ligging is fantastisch én strategisch: aan de noordkant van de dorpskern van Margraten en in de nabijheid van zowel Valkenburg als Maastricht. Een basisschool en sportvoorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar. Wat deze plek echt bijzonder maakt, is het adembenemende uitzicht vanaf zowel de leefruimte als het terras.

Omschrijving

In 2020 is het pand, met een indrukwekkende inhoud van 2.766 m³, verbouwd tot de ultieme plek om gasten te ontvangen. Er zijn maar liefst 15 slaapkamers en 15 badkamers, met een totale capaciteit van 31 personen.

De huidige eigenaren bieden Welsden 13 ook als XS-versie te huur aan, waarbij de gasten gebruik kunnen maken van 8 slaapkamers en 8 badkamers (eerste verdieping). Alle gasten kunnen gebruikmaken van een gezellige woonkamer, een grote eetkamer en een professionele keuken met inbouwapparatuur.

Voor privégebruik is er een comfortabel woonhuis met een woon-/eetkamer, keuken, vier slaapkamers en twee badkamers. Het gehele pand is smaakvol verbouwd, en kan zo worden geëxploiteerd voor het ontvangen van gasten.



Prachtige
landelijke
ligging

Bedrijfswoning

Het woonhuis bevindt zich aan de achterzijde, met mooi uitzicht op het omliggende groen. Er is een eigen entree, met toegang tot een ruime hal met de toiletruimte.

De woon-/eetkamer met open keuken heeft volop lichtinval via de grote ramen aan de tuinzijde, en dubbele deuren naar het terras. Vlak naast de eetkamer is de keukenopstelling, met een groot eiland en alle benodigde inbouwapparatuur.

Op de begane grond zijn twee slaapkamers, waaronder de master bedroom met een eigen badkamer. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping, waar nog twee slaapkamers en een badkamer zijn.

Fraaie elementen zijn het stucwerk, de veelal lichte kleuren en het gebruik van pebblestones. Niet alleen als vloer in de hal en de toiletruimte, maar ook als wand- en vloerafwerking in beide badkamers. Sfeermakers in de woonkamer zijn het houten plafond, de houtkachel en de betonvloer met vloerverwarming.

Het privéterras met overdekt terras is een plek met veel privacy en uitzicht op het groen. Een trap leidt naar de hogergelegen tuin met een kas, een prachtige boom en een grote variatie aan beplanting. Er zijn meerdere plekken om te gaan zitten, zowel in de zon als in de schaduw.



Ruime
woonkamer
met veel
lichtinval



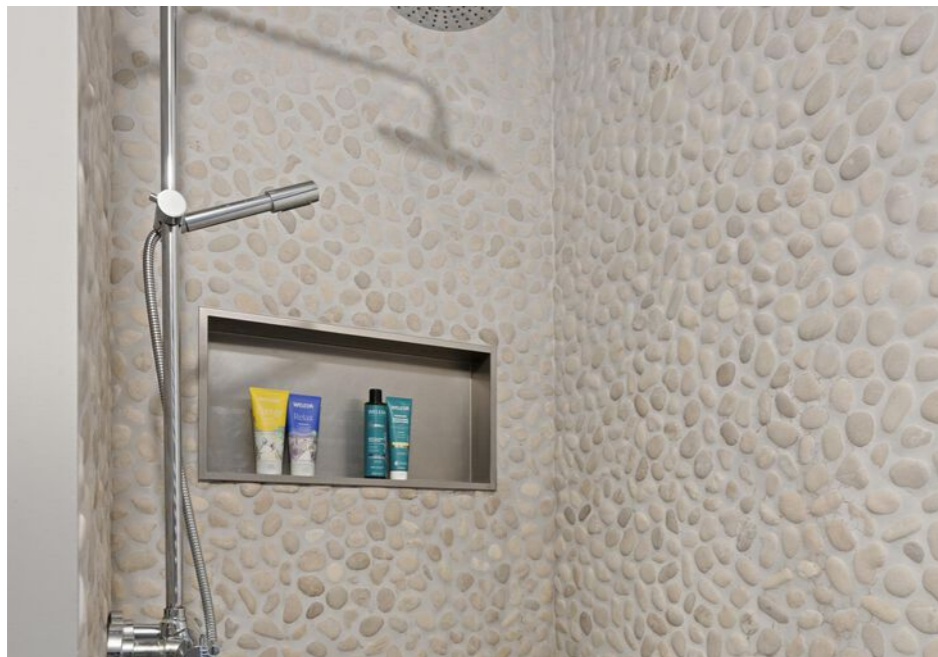
Luxe
uitstraling





Moderne complete open keuken





Master bedroom op de begane grond





Grote slaapkamer op de eerste verdieping



Exterieur

Terrassen en tuin:

Het woonhuis heeft een riant terras met volop privacy en een zeer ruime tuin, met prachtige bomen en meerdere zitgelegenheden.

Vanuit de eetzaal en de lounge ruimte/bar van het hotel is er toegang tot een L-vormig terras, waar de gasten kunnen genieten van uitzicht waar Zuid-Limburg zo beroemd om is.

Daarnaast is een huisweide gelegen die deels als ligweide en deels als schapenweide in gebruik is.

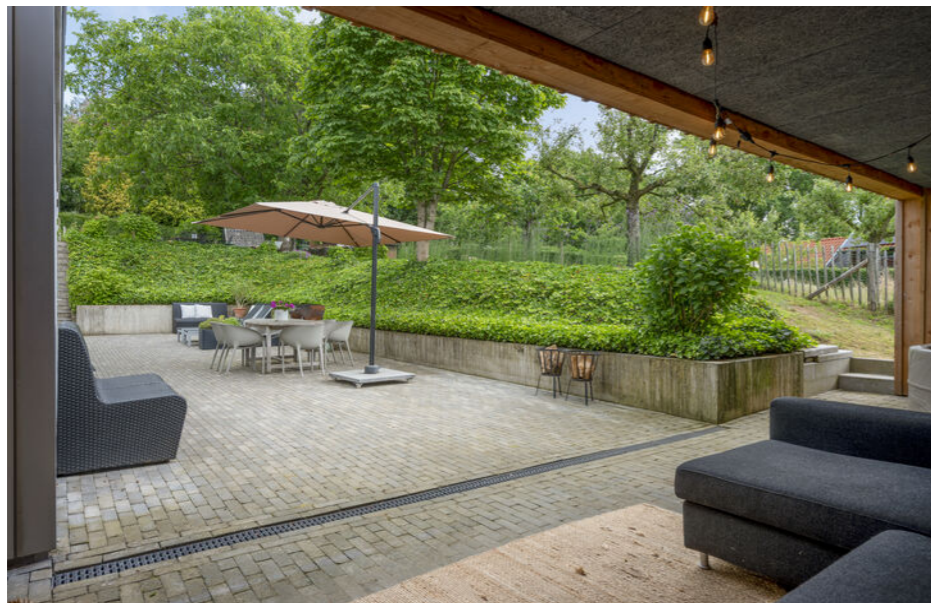
Het bestemmingsplan laat nog uitbreidingsmogelijkheden toe aan de zijkant van het gebouw.



Groot
privéterras

Bijzonderheden

- Algehele verbouwing/renovatie in 2020;
- Huidig gebruik: bedrijfswoning met groepsaccommodatie/B&B;
- 14 slaapkamers en 14 badkamers op de eerste en tweede verdieping, plus een extra slaapkamer met badkamer op de begane grond;
- Gemeenschappelijke loungeroimte/bar, eetzaal, groot terras, tuin, professionele keuken en een vergaderruimte;
- Privé woonhuis met 4 slaapkamers en 2 badkamers;
- De bestemming voor het gehele perceel is 'horeca'. Het object biedt eventueel ook kansen voor een andere invulling. Hierover kunt u meer inlichtingen inwinnen bij de verkopend makelaar Jarco Meertens van ons kantoor.



Magnifiek
uitzicht



Hotel



Separate
ingang
hotel

Indeling

Groepsaccommodatie/B&B:

Van Wippelsdaal naar Welsden 13. Het hotel is met oog voor detail verbouwd tot een fantastische groepsaccommodatie/B&B, met maar liefst 15 slaapkamers en 15 badkamers. Er is 1 slaapkamer met badkamer op de begane grond, perfect voor mensen die minder goed ter been zijn. Wat door gasten wordt gewaardeerd zijn de grote, gezamenlijke ruimtes. Zo zijn er een eetzaal met aansluitend terras, een lounge ruimte met bar en buitenterras, een toiletgroep, een professionele keuken met apparatuur, een grote vergaderruimte en een fraaie ontvangsthal met het trappenhuis.

Op de eerste verdieping zijn 8 slaapkamers en 8 badkamers met een douche, een toilet en een wastafel. Ook is er een aparte toiletruimte en zijn er meerdere bergingen, te bereiken vanaf de centrale overloop. De tweede verdieping biedt ruimte aan 6 slaapkamers, 6 badkamers en meerdere bergingen. Twee slaapkamers hebben de beschikking over een gezamenlijke loggia.

Souterrain:

Het souterrain is een grote ruimte, die voor meerdere doeleinden te gebruiken is. Naast een geweldige kelder zijn er een technische ruimte, een berging en een grote was-/bergruimte.



Gezellige
lounge-
ruimte





Ruime eetzaal met buiten-terrassen





Professionele
keuken
met
apparatuur





Slaapkamer
met badkamer
op de begane
grond

Hotelkamers

Hierbij volgt een inkijkje in een 8-tal hotelkamers met badkamer.

Dit is slechts een selectie, de kamers en badkamers zijn allen redelijk vergelijkbaar afgewerkt.



1 van de
15
hotelkamers







Zomers tafereel





Adem-
benemend
uitzicht



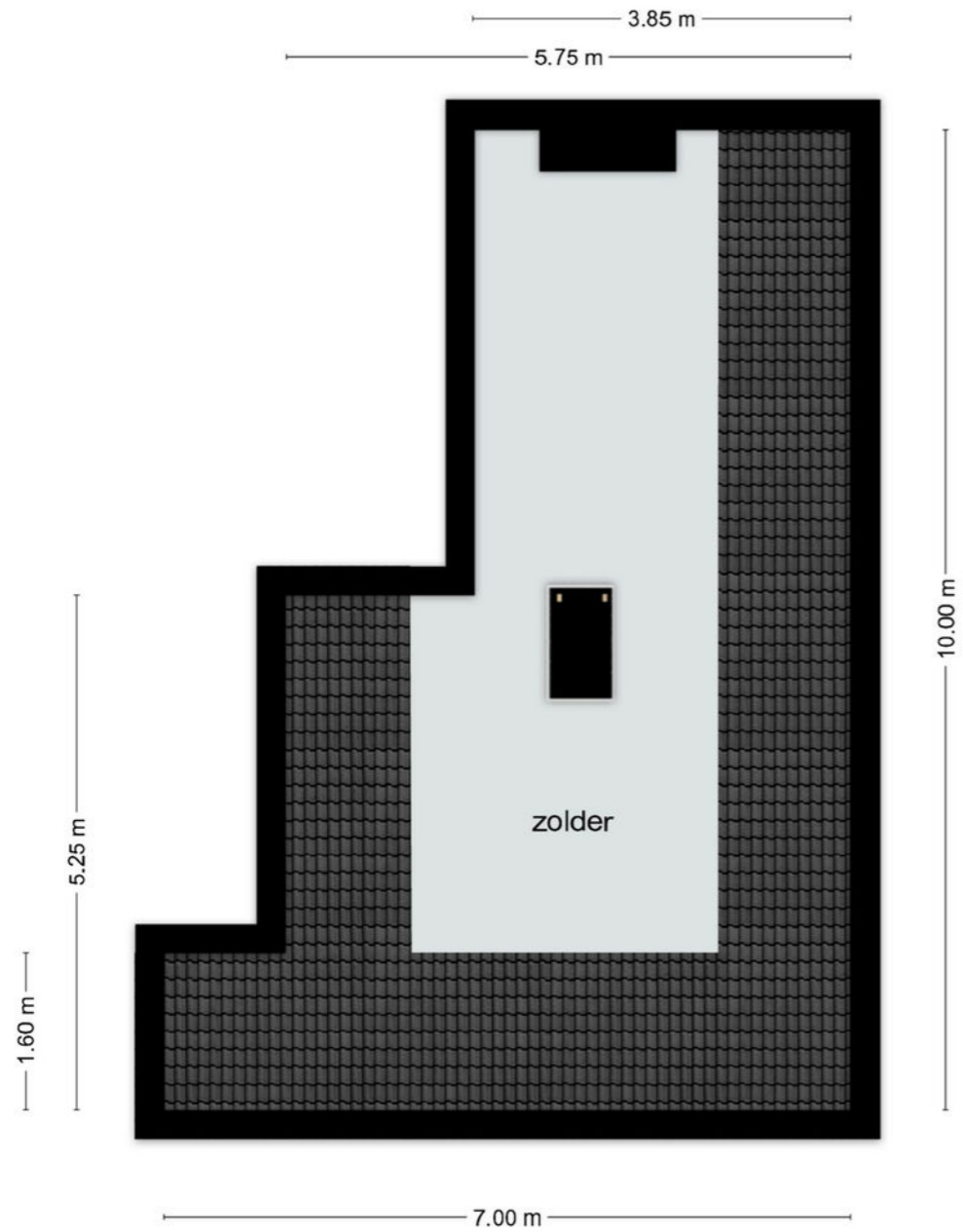
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Zolder



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

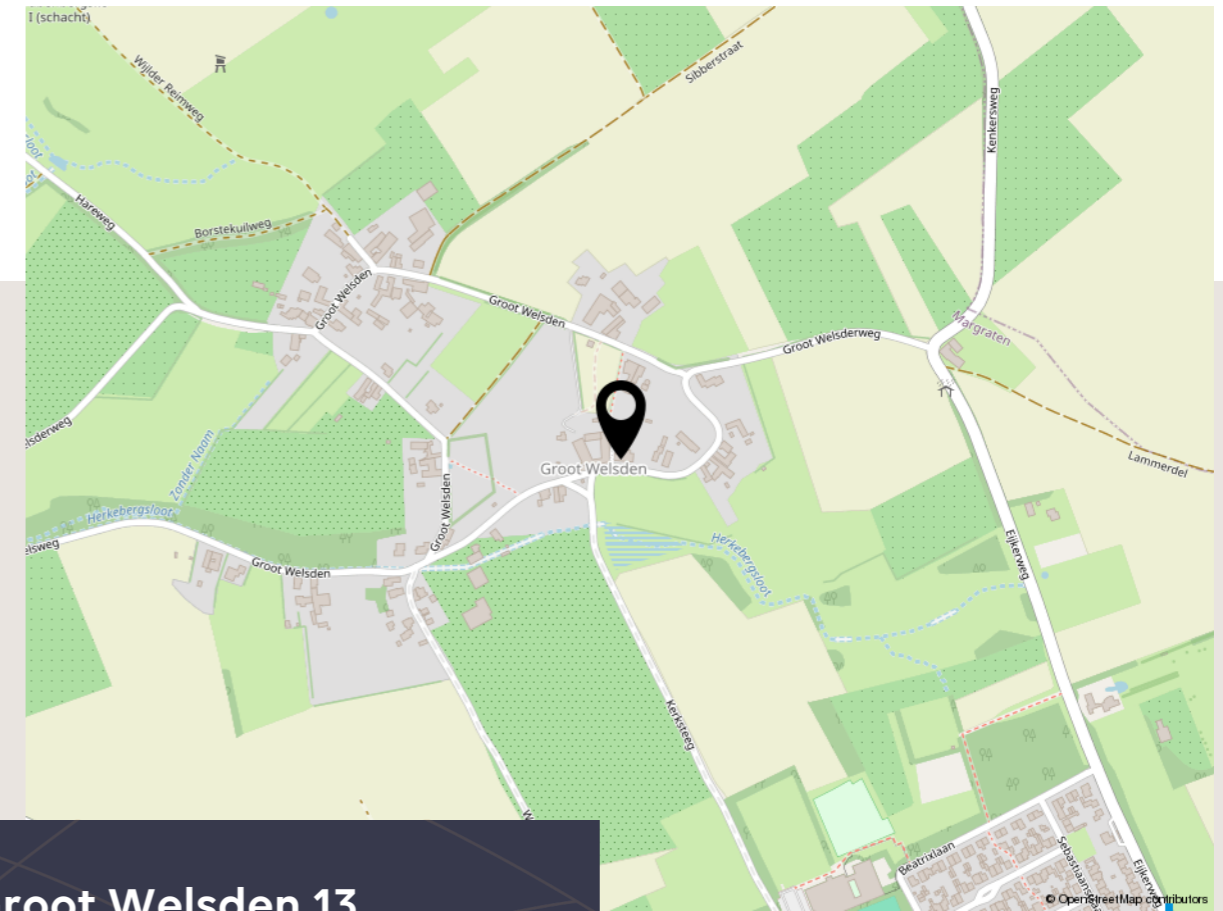
Begane grond met tuin



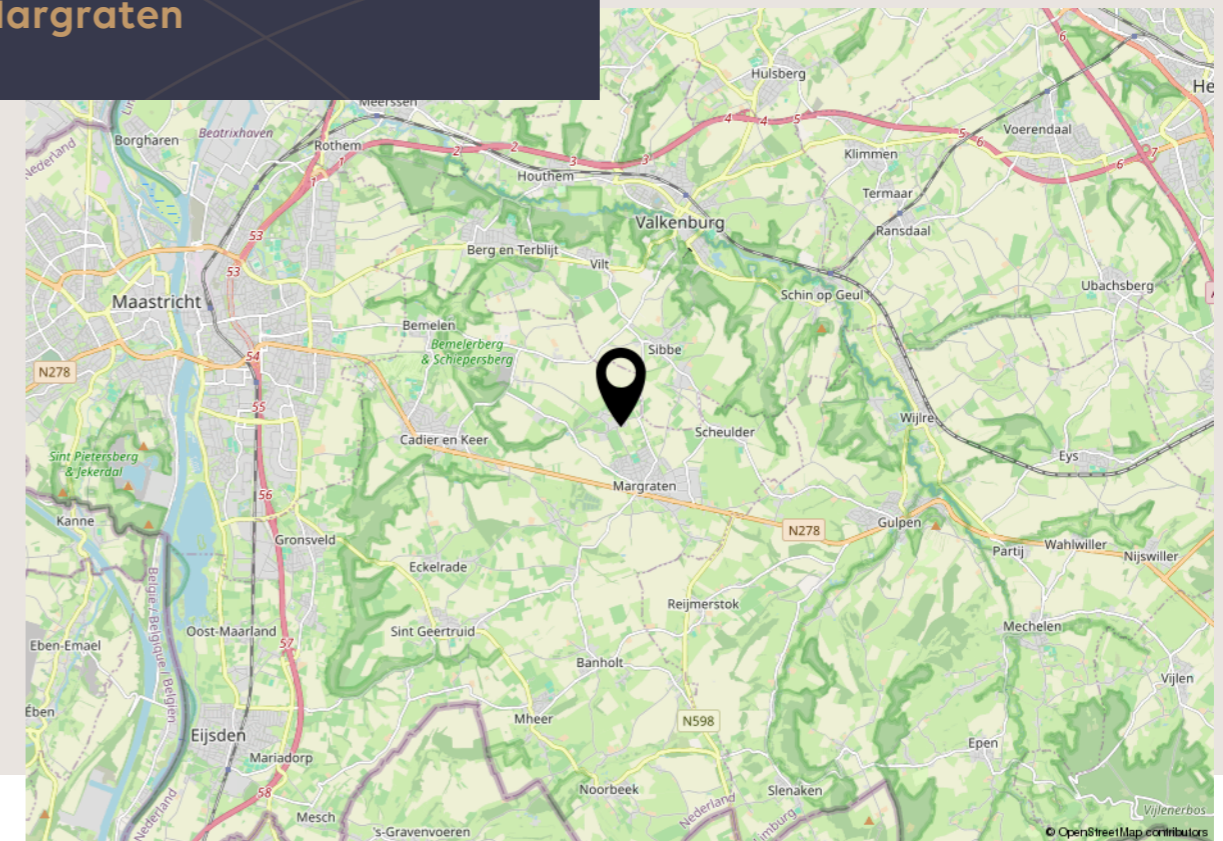
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Groot Welsden 13
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.



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 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