

Vrijstaand
met
mogelijk-
heden



Vrijstaand woonhuis vol historie en karakter met meerdere mogelijkheden.

Dorpsstraat 21-23

Slenaken



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 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
240 m²

Perceeloppervlakte
340 m²

Inhoud
982 m³

Bouwjaar
1877 - 1923 - 1985

Aantal kamers
9 (waarvan 6 slaapkamers)

Energielabel
F

Ligging
in centrum

Vraagprijs
€ 475.000 k.k.



Ligging

Slenaken is alom bekend vanwege het landschap en de vele restaurants, waar bij goed weer de terrassen al snel gevuld zijn. De dorpswinkel voorziet in brood, vlaai, groente, fruit en levensmiddelen en iets verder in de straat stopt de bus, die je naar Maastricht en Gulpen brengt. Verder zijn er diverse verenigingen, waaronder een fanfare, en zijn er meerdere basisscholen in nabijgelegen dorpen als Mheer, Epen, Mechelen en De Plank (België). Middelbaar onderwijs is op fietsafstand, in Gulpen en het Belgische Voeren.

Omschrijving

Aan de welbekende Dorpsstraat in Slenaken staan vele prachtige panden, waarvan een deel dateert uit de 19e eeuw. Panden met historie en karakter, die vaak voor verschillende doeleinden zijn gebruikt. Een van deze panden staat recht tegenover Bakkerij Vermeeren, op de hoek van de Dorpsstraat en de Schilbergerweg. Het is een historische, gesloten hoeve uit 1877 die oorspronkelijk als boerderij met stal is gebouwd. Als je het pand goed bekijkt, zie je direct de traditionalistische Zuid-Limburgse bouwstijl met baksteen en vakwerk.

In het rijke verleden zijn er verschillende functies geweest, van pension tot café en zelfs een schoenmakerij. Ook de Rabobank heeft het pand jaren gebruikt als kantoor, inclusief pinautomaat en meerdere spreekruimtes. Nu is er al vele jaren een beautysalon op een deel van de begane grond, en is er een ruime bovenwoning met een eigen entree. De bovenwoning met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, twee toiletruimtes, twee woonkamers en twee keukens is door middel van afsluitbare tussendeuren opgedeeld in 2 volledige woongedeeltes. Hierdoor kun je de woning maximaal gebruiken met meerdere woonmogelijkheden doch met behoud van privacy. De verkoop van het pand is inclusief de huurovereenkomst met de beautysalon.

Veel van de historische kenmerken in het pand zijn behouden gebleven. Dit geldt voor de typische vakwerkbouw, de houten balken op zolder, en de originele vloeren in de gang en keuken. Deze vloeren zijn slechts verouderd door de tand des tijds en de vele voeten van bewoners en bezoekers die deze vloeren in de afgelopen 150 jaar hebben belopen. De bewoners hebben in de afgelopen jaren het pand op diverse punten verbouwd en onderhouden. Nu krijg je de kans om dit prachtige pand te kopen, met maandelijkse huurinkomsten van de beautysalon als prettige bijkomstigheid!



Centraal
gelegen
aan de
Dorpsstraat

Beautysalon

Dorpsstraat 21 Slenaken

De beautysalon heeft een eigen entree, op de hoek van het pand. Bij binnenkomst is er een salon, met lichtinval vanaf twee kanten. Via een gang zijn een behandelruimte, keuken en een toiletruimte te bereiken. De beautysalon heeft een eigen meterkast en een HR-ketel, die voor verwarming en warm water zorgt.





Begane grond

Dorpsstraat 23 Slenaken

Aan de kant van de Dorpsstraat is de entree, die toegang geeft tot een lange hal met een prachtige oude tegelvloer. In de hal zijn een berging, de trap naar de eerste verdieping en een trap naar de gewelfde kelder. Rechts in de hal is de toegang tot de woonkamer, die geheel als zitkamer gebruikt kan worden. Aansluitend is de eetkeuken, met een oude tegelvloer en een dikke eikenhouten balk bij het plafond.

In de aanbouw zijn een tweede hal, een toiletruimte, badkamer en een bijkeuken/wasruimte. De bijkeuken/wasruimte biedt tevens ruimte aan de HR-ketel, die het woongedeelte voorziet van verwarming en warm water.



Ruime
woonkamer



Sfeervolle
eetkeuken





Karakteristieke
trap

1e verdieping

Er zijn twee trappen van de begane grond naar de eerste verdieping, wat de mogelijkheid biedt om een privéwoongedeelte en een gastenverblijf te realiseren. Ook samenwonen met kinderen of mantelzorg behoort tot de mogelijkheden.

Het voorste deel van deze etage is ingedeeld met vier slaapkamers, een badkamer, toiletruimte en een woonkamer met open keuken. Vanuit twee slaapkamers is er uitzicht op de Dorpsstraat, met het voormalige gemeentehuis als blikvanger. In de keuken valt je oog op de oude, gerenoveerde vakwerkmuur en de aanbouw biedt ruimte aan nog twee slaapkamers, waarmee het totaal op zes komt.

Zolder

Een vaste trap geeft toegang tot de royale zolder, met een raam aan de voorzijde en de prachtige houten balken in het zicht. Het dak is recentelijk van binnenuit geïsoleerd.







Woonkamer
op de eerste
verdieping



Exterieur

Het woongedeelte staat in verbinding met de tuin en de ruime, in spouw gebouwde garage. Omdat de beautysalon geen ramen aan de achterzijde heeft, is er volop privacy. De tuin, met veel groen en twee terrassen, is gesitueerd op het zonnige zuidwesten.



Tuin met
veel groen
en twee
terrassen

Bijzonderheden

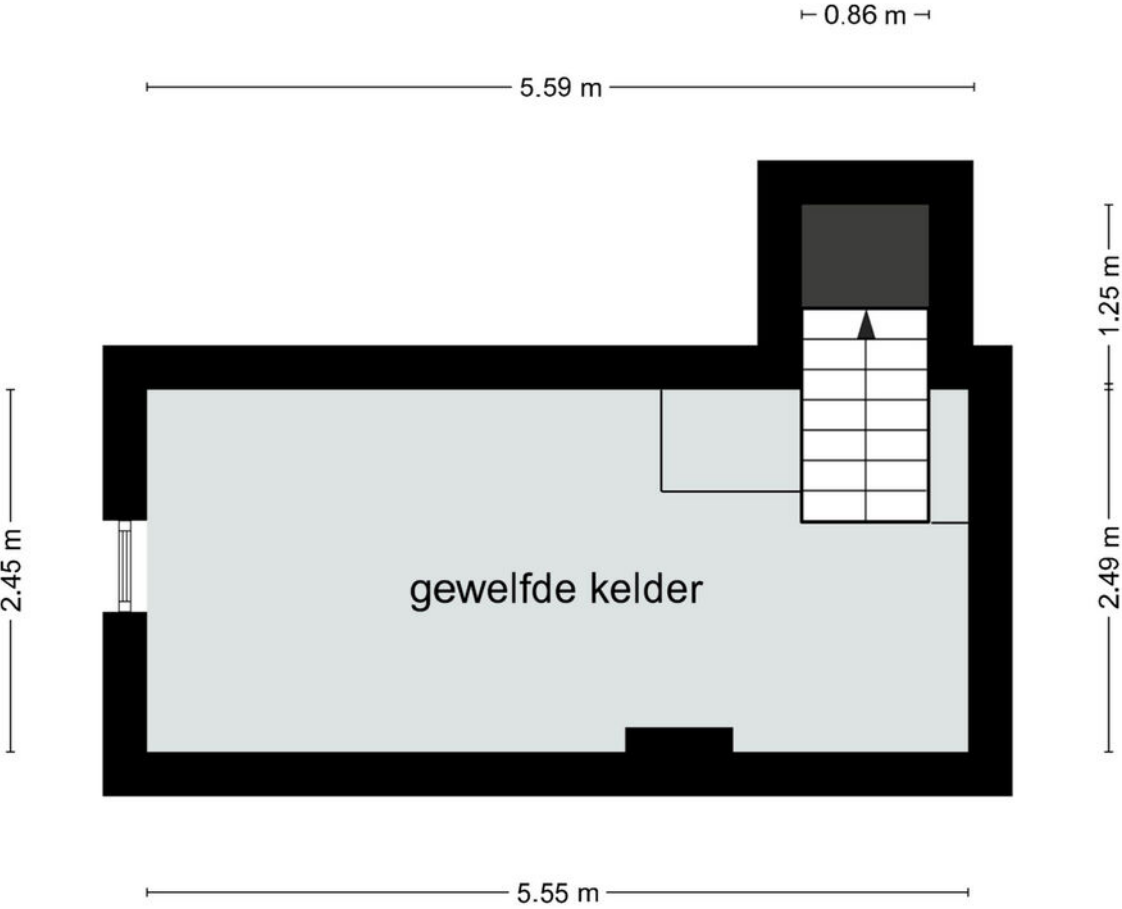
- Totale inhoud 982 m³;
- Gebruiksoppervlakte wonen begane grond ca. 109 m²
- Gebruiksoppervlakte wonen eerste verdieping ca. 132 m²;
- Ruime garage ca. 29 m²;
- Twee HR-ketels (2008 en 2021 | eigendom);
- Houten en kunststof kozijnen, deels met isolerende beglazing;
- Huurovereenkomst beautysalon tot en met 4e kwartaal 2029;
- Bestemming Centrum-1 met dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Het gebouw laat hiermee ook meerdere gebruiksmogelijkheden toe;
- Energielabel F (afgegeven voor plaatsing isolatie van het dak).





Authentieke
gewelfde
kelder

Kelder



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

Begane grond



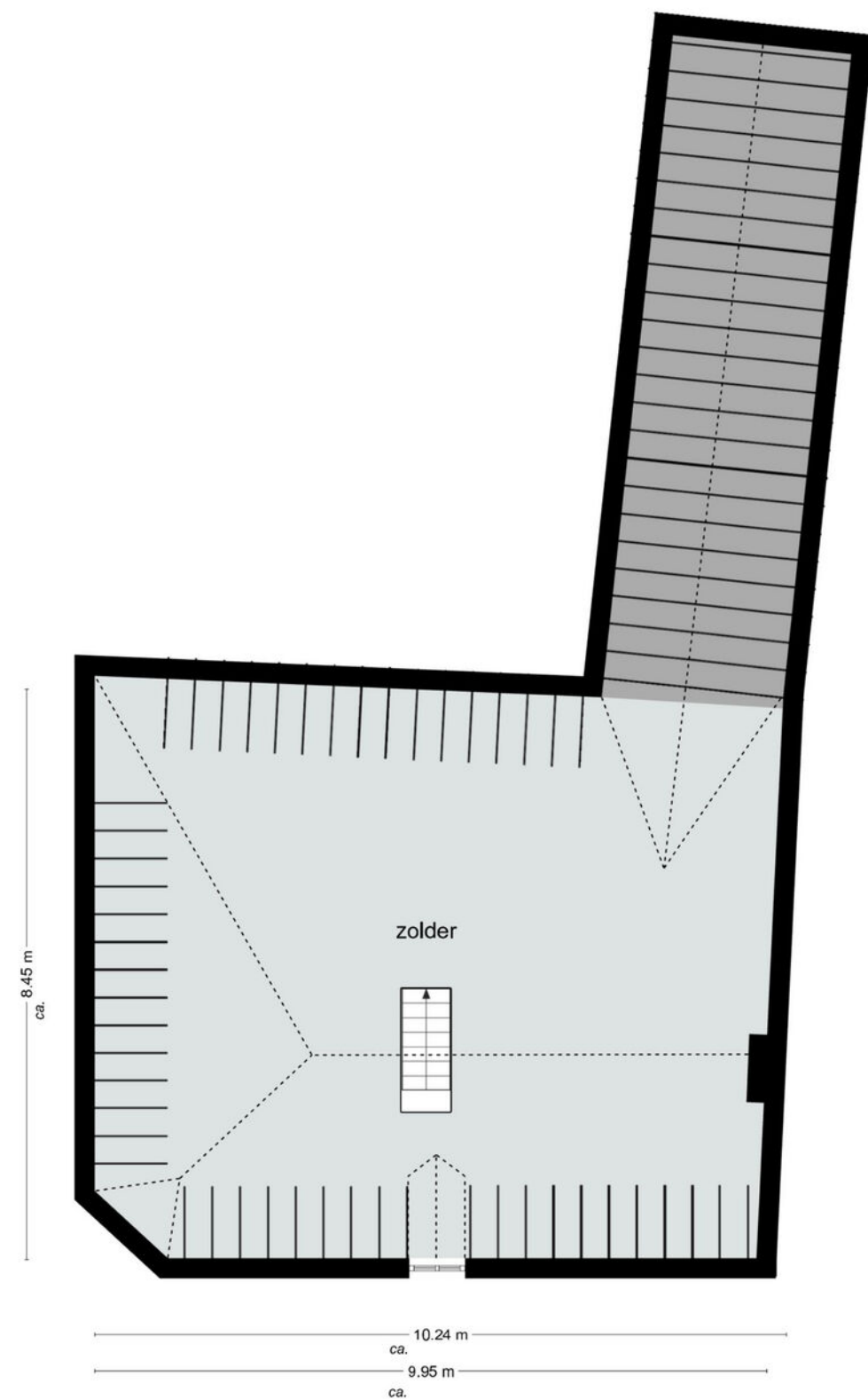
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Zolder



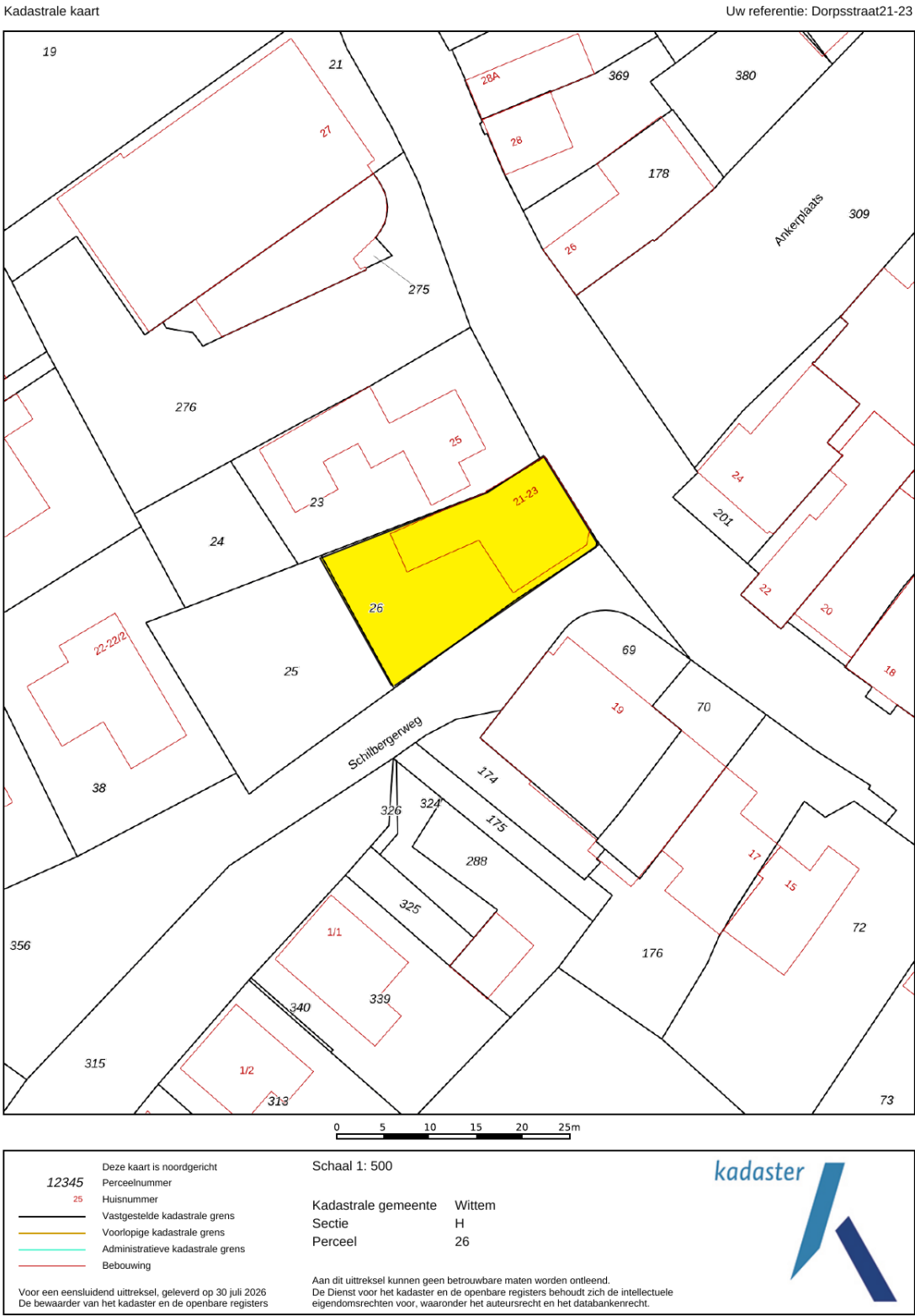
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond met tuin

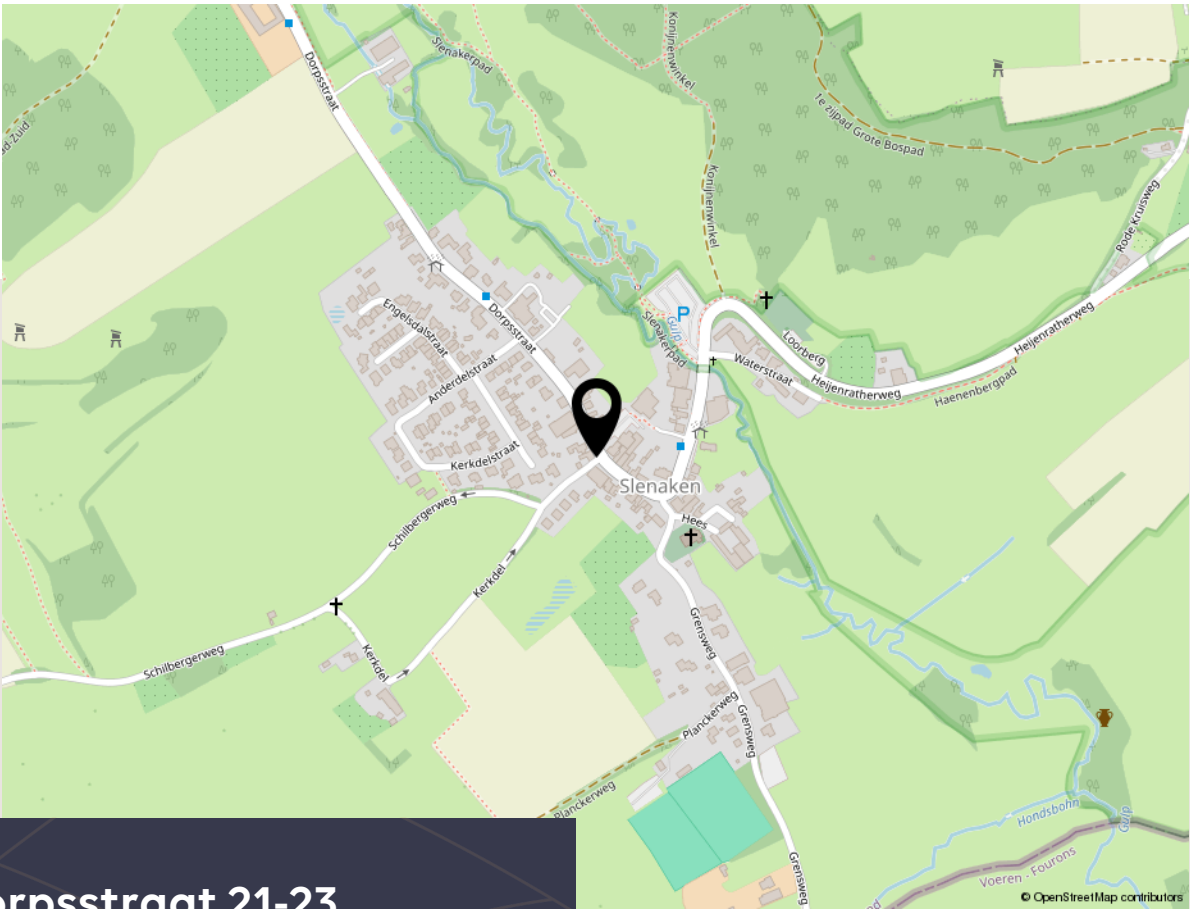


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

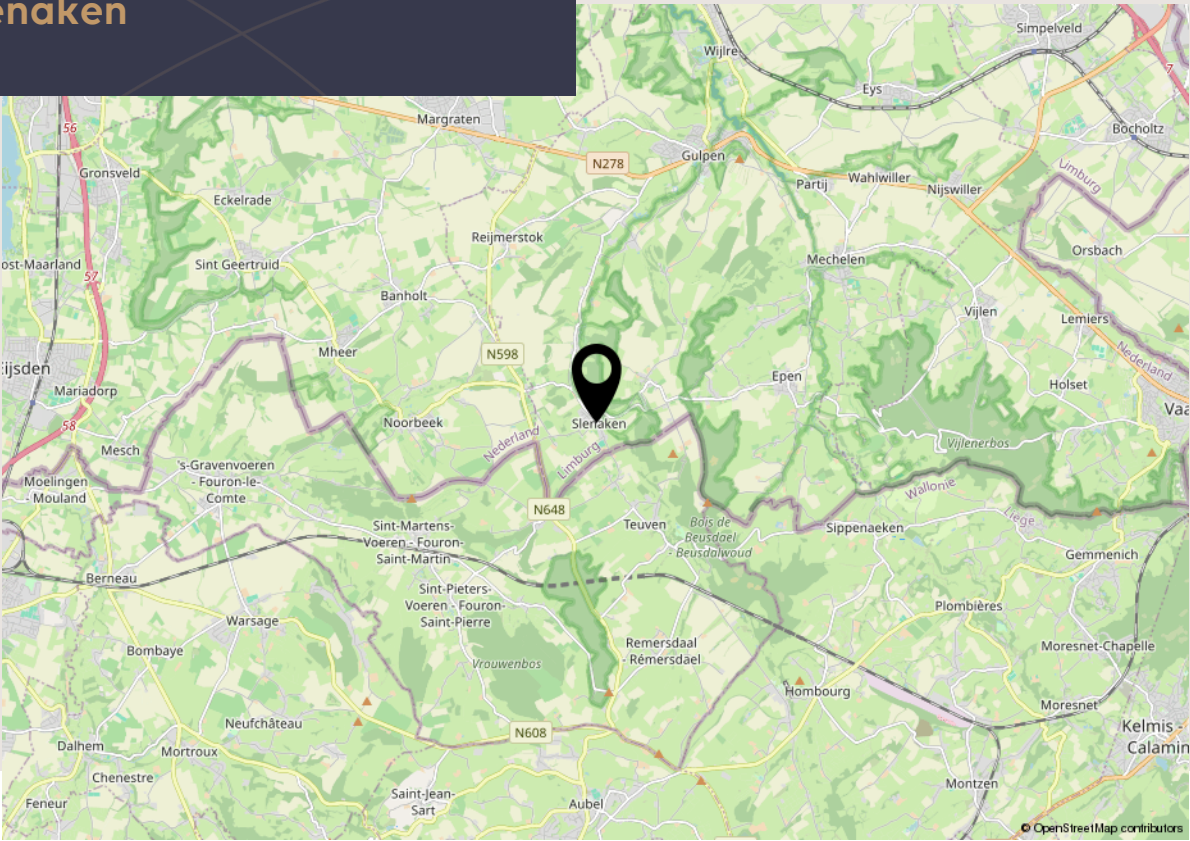
Kadastrale kaart



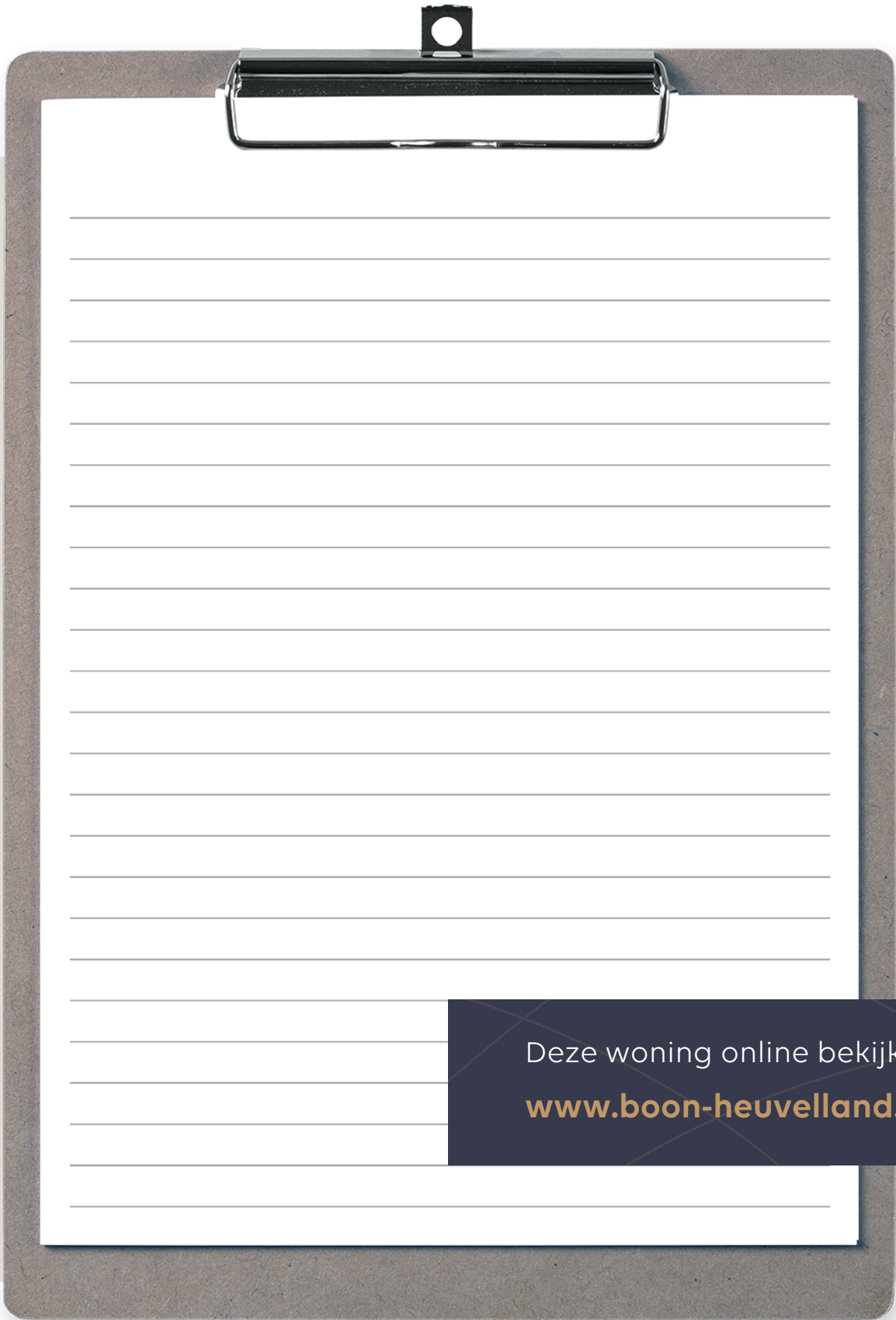
Locatie op de kaart



Dorpsstraat 21-23
Slenaken



Aantekeningen



Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

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 buurtchapje 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 bouwkwiteit 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 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