



Boordevol
karakter,
sfeer en
ruimte

Unieke, zeer ruime woning boordevol karakter en sfeer. Uitstekend onderhouden en met veel meer ruimte dan de voorzijde doet vermoeden.

Bovenstraat 13

Noorbeek



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
368 m²

Perceeloppervlakte
1469 m²

Inhoud
1377 m³

Bouwjaar
1900

Aantal kamers
9 (waarvan 7 slaapkamers)

Energielabel
D

Ligging
vrij uitzicht

Vraagprijs
€ 1.050.000,-- k.k.



Ligging

Geniet van het goede leven in Zuid-Limburg! Een van de dorpen in het heuvelland is Noorbeek, dat leunt tegen de Belgische Voerstreek. Een dorp met historie, karakter en met de 'Pley' als het historische hart. Rond dit plein staan prachtige monumenten en de bekende St. Brigidakerk, met een naastgelegen dorpscafé genaamd d'r Pley. Hier woont u in een vijfsterrenlandschap, op ongeveer een kwartier van Maastricht en het MECC/MUMC+.

Steden als Maastricht, Luik, Aken en Hasselt zijn goed bereikbaar. Noorbeek heeft een rijk verenigingsleven met prachtige tradities als het den halen, de Bronk processie en het koningsvogelschieten. Er zijn enkele restaurants en andere voorzieningen in het dorp en in het nabijgelegen Mheer is, net als over de grens in De Plank, een basisschool.

Omschrijving

In het verlengde van d'r Pley is de Dorpsstraat, die iets verder de naam Bovenstraat krijgt. Aan deze straat staat deze unieke en zeer ruime woning, die vroeger als boerenhoeve gebruikt werd.

Boordevol karakter en sfeer, uitstekend onderhouden en met veel meer ruimte dan de voorzijde doet vermoeden.

De totale inhoud is maar liefst 1.377 m³ en de gebruiksoppervlakte wonen is met 368 m² zeer riant te noemen. Hier kunt u ruim wonen, vanuit huis werken en familie of vrienden laten overnachten in een aangename ambiance.

De binnenplaats en de diepe tuin, met garage en uitzicht op het Noordal, zorgen ervoor dat de kans groot is om op slag verliefd te worden. Amoureux, zoals ze net over de grens zeggen...



Gezellige
cour met
overkapping

Begane grond

Via de ossenbloedrode deur in de prachtige poort loopt u naar de entree, aan de linkerzijde van de doorgang. U begeeft zich direct op een plek waar historie en karakter volop aanwezig zijn, die van dit huis een uniek huis maken. Bij binnenkomst staat u in een royale ontvangsthal met de meterkast, het gastentoilet en een stijlvolle trap naar de eerste verdieping. Uw oog valt op de hardstenen vloer, de schouw en de oude balk die de eerste verdieping al vele jaren draagt. Achter een van de deuren is een trap naar het souterrain, met meerdere wijn-/provisiekelders.

Aan de voorzijde is een multi-functionele ruimte, in gebruik als kantoor en speelkamer. De vaste kastenwand biedt veel bergruimte en de parketvloer is het toonbeeld van karakter. Grote ramen aan twee zijden, deels aan de straatzijde, zorgen voor veel lichtinval.

De keuken en aansluitende bijkeuken bieden alle benodigde comfort en luxe voor een kookliefhebber. De aanrechtbladen zijn van hardsteen en alle benodigde apparatuur van gerenommeerde merken is ingebouwd. Blikvanger in de keuken is het professionele Lacanche fornuis met een professionele afzuigkap, meerdere ovens, een bakplaat, een gietijzeren 'Coup de Feu', een gasbrander en een bain-marie waterbad.

Een brede doorgang verbindt de keuken met de eetkamer en een sfeervolle zitgelegenheid bij de open haard. Dubbele deuren geven toegang tot de tuin en er is een mooi doorkijkje naar de binnenplaats. Aansluitend is de woonkamer met een hoge vide en fraaie lichtinval, vanaf de tuinzijde en via de dakramen op de bovengelegen verdieping. Ook in deze ruimte ligt een houten vloer en er staat een houtkachel, geflankeerd door een fragment van een oude muur.

Naast de sierlijke trap is een deur, die toegang biedt tot een berging/hobbyruimte. Achter dubbele deuren is de binnenplaats, met een tweede berging naast de doorgang die naar de oprit leidt.



Riante
zitkamer





Keuken met
veel luxe
en
comfort





Woonkamer
met vide
en
werkkamer





Multi-
functionele
ruimte aan
de voorzijde



1e verdieping

Gaat u via de trap in de ontvangsthall naar boven, dan bereikt u een lichte overloop met een kleedgedeelte. In het voorste deel zijn een ruime slaapkamer en de master bedroom, met een kleedgedeelte en een eigen badkamer. Met een douche, toilet en twee wastafels is comfort in ruime mate aanwezig.

In het achterste deel van deze etage zijn drie slaapkamers, een badkamer, toiletruimte en een wasruimte. Vanuit twee slaapkamers, in gebruik als logeerkamer en kinderkamer, is er prachtig uitzicht op de tuin en het Noordal. De derde slaapkamer, met wastafel, is eveneens in gebruik als kinderkamer.

In de toiletruimte en de badkamer ligt een houten vloer, gecombineerd met stucwerk en fraai sanitair. De badkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, een toilet en een wastafel.

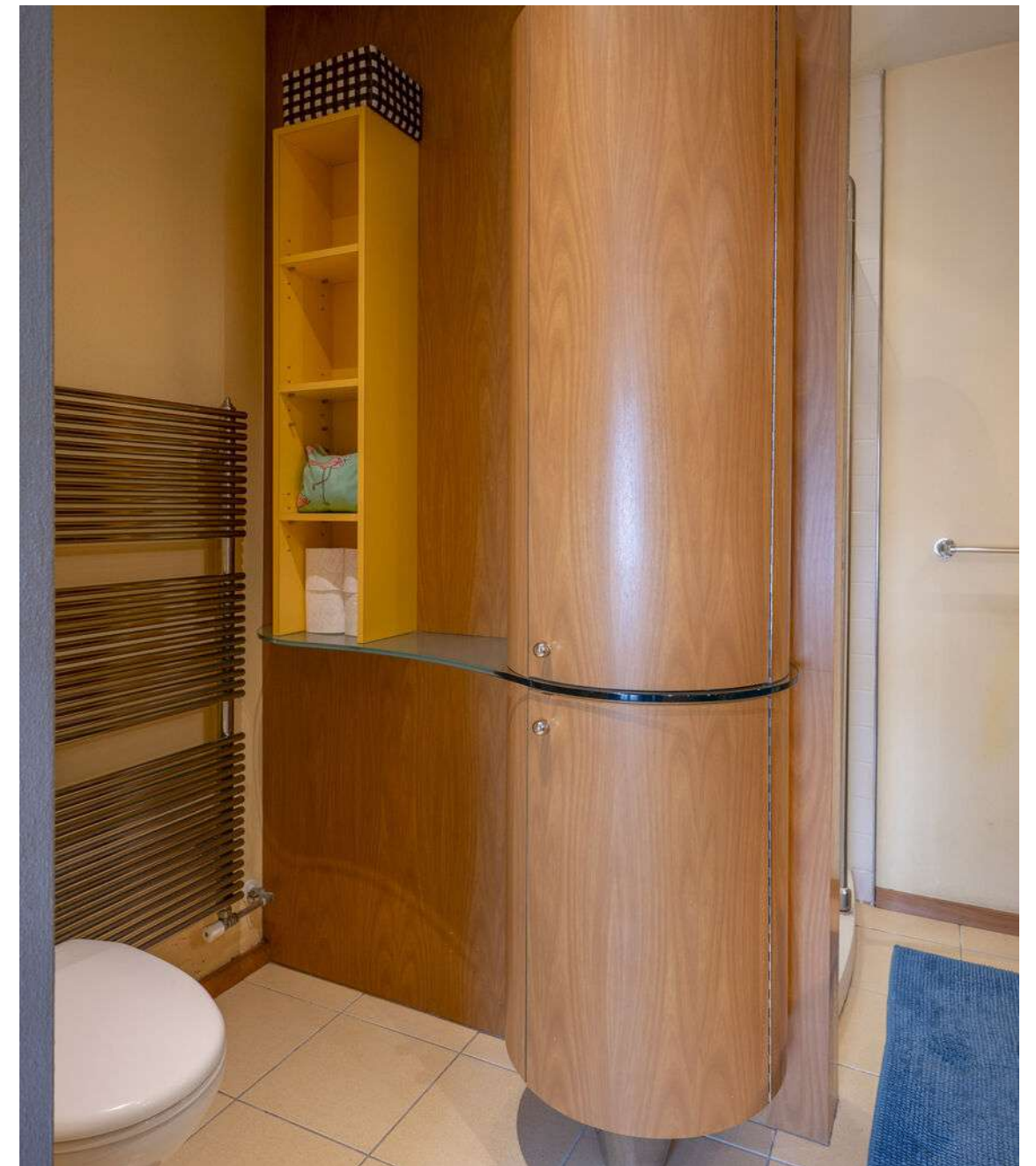
De laatste ruimte op deze verdieping is de entresol, in gebruik als werkkamer. Deze inspirerende ruimte grenst aan de vide van de woonkamer, met een sierlijke trap en de houten dakconstructie volop zichtbaar.

2e verdieping

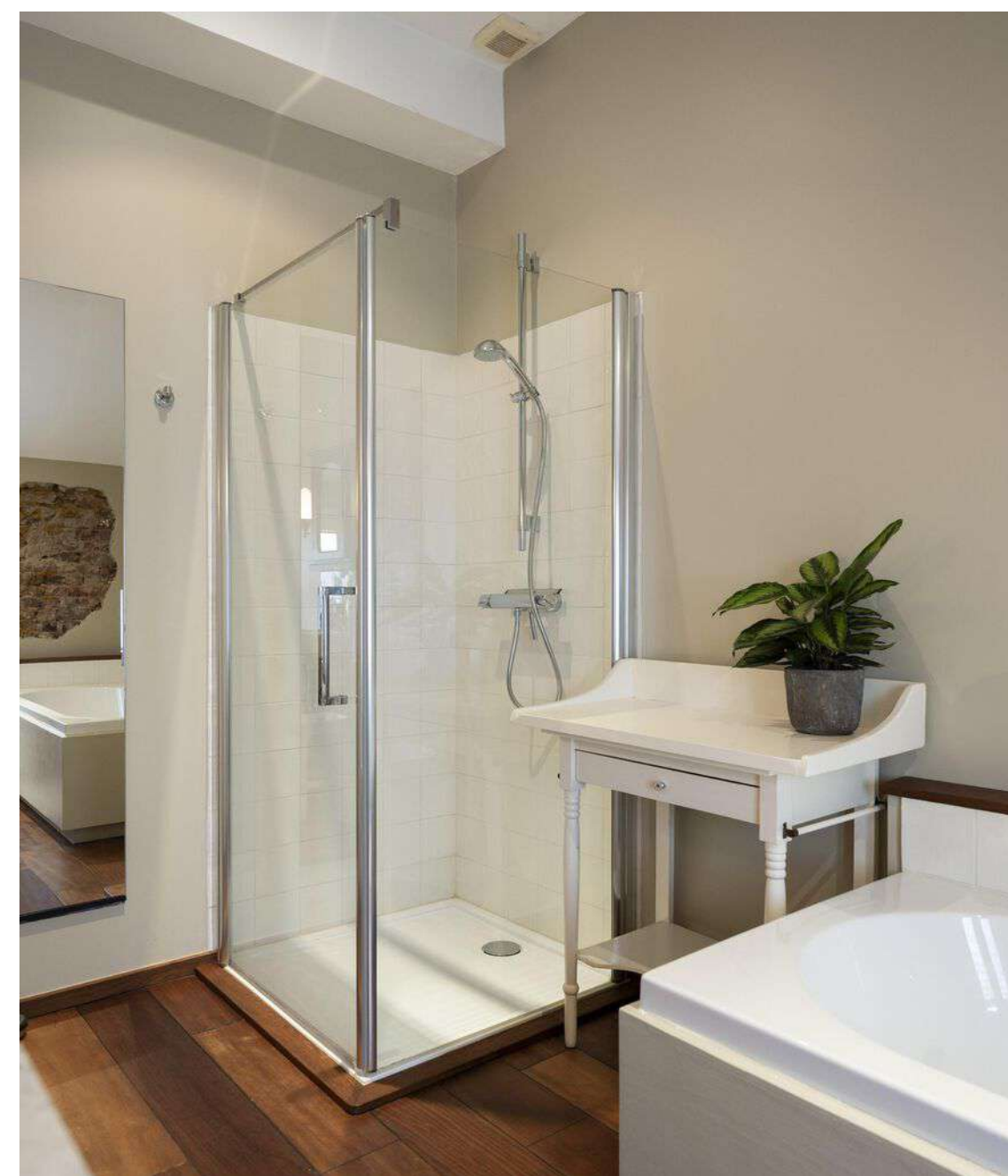
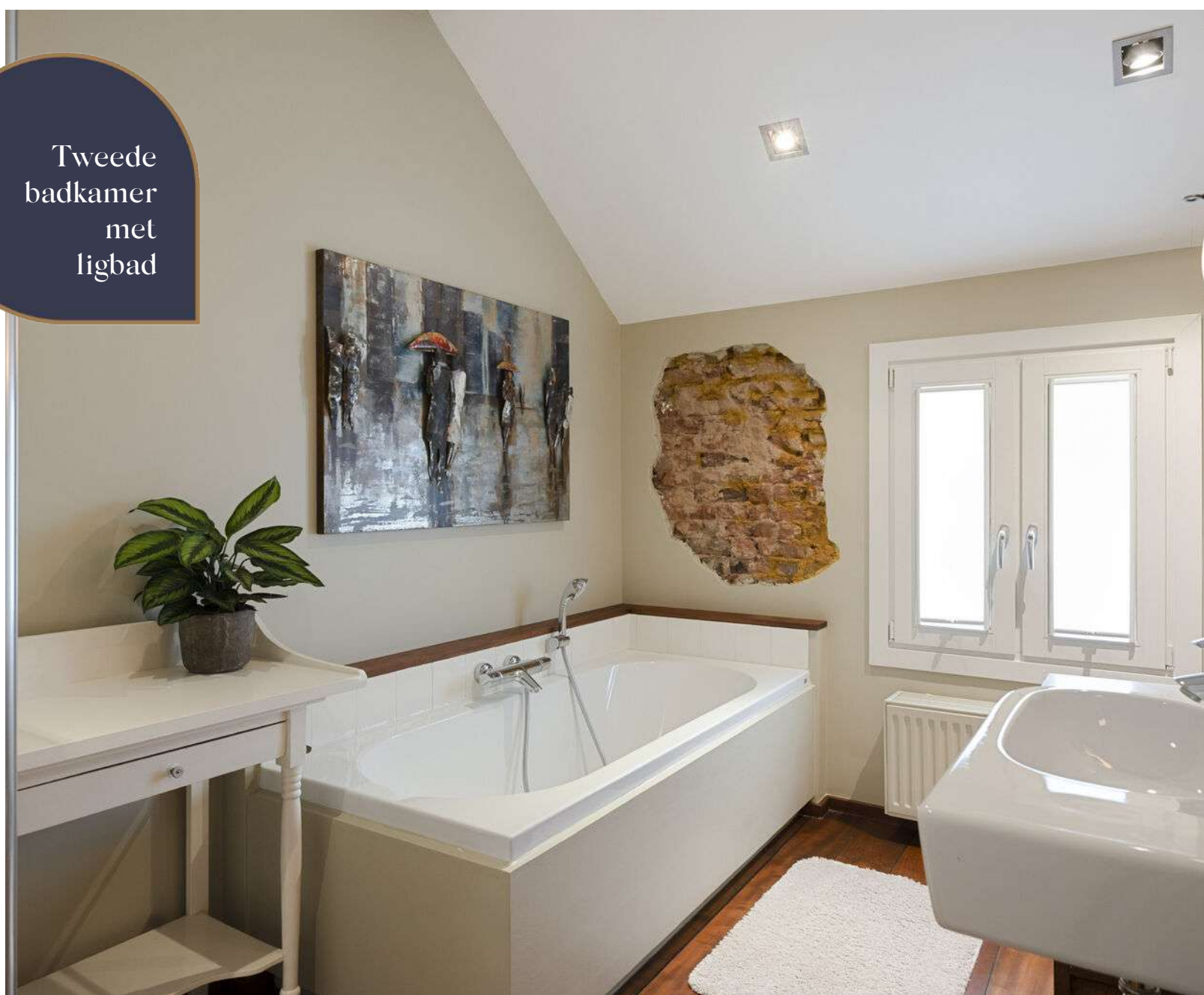
Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar nog twee aaneengeschakelde (slaap)kamers en een berging zijn. Aan ruimte geen gebrek in deze prachtige woning, waar de historie subtiel aanwezig is en het wooncomfort van nu het levensritme bepaalt...



Riante
master
bedroom met
badkamer







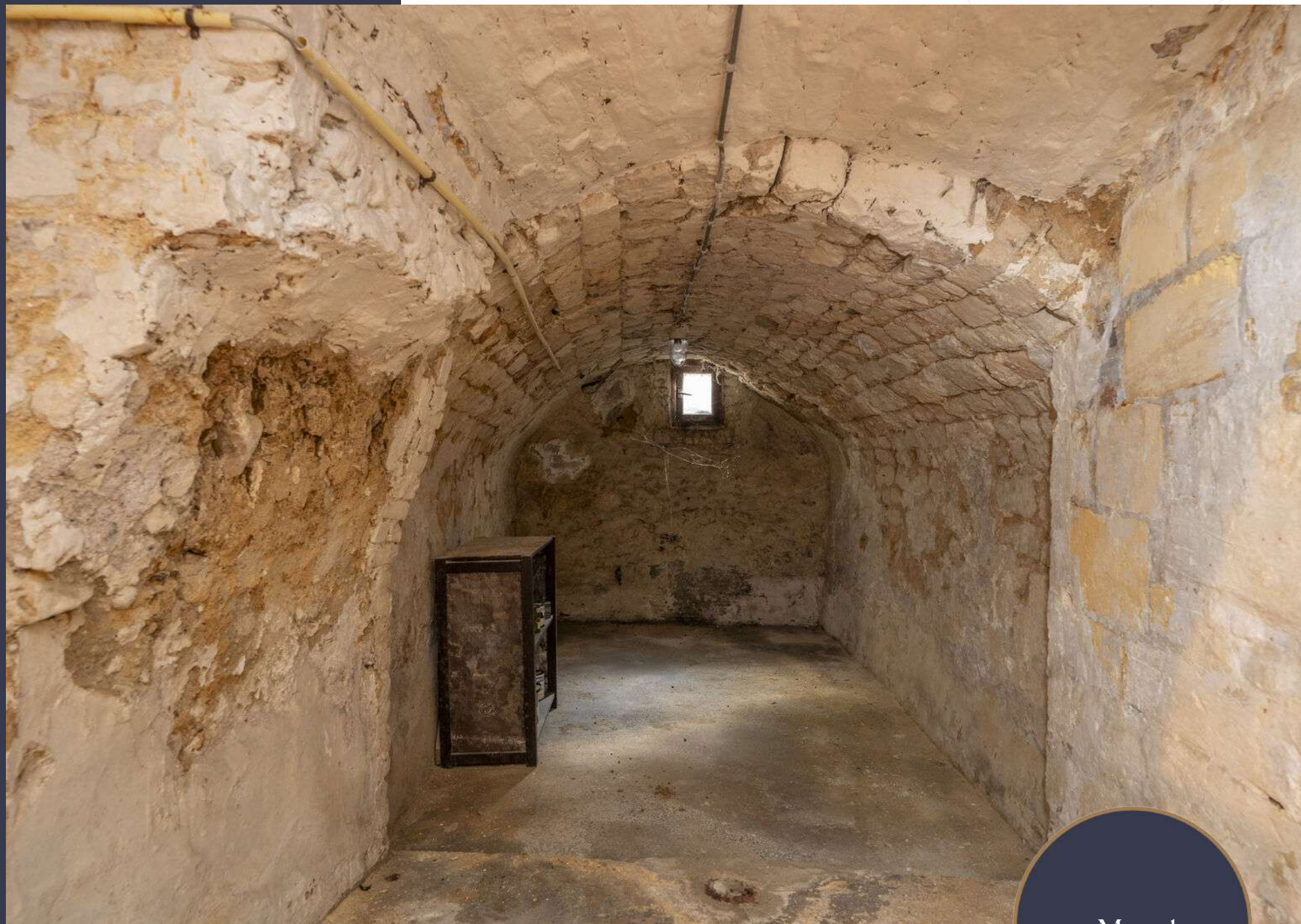
Tweede
badkamer
met
ligbad



Slaapkamer
op tweede
verdieping

Souterrain

Onder een groot deel van het woonhuis zijn grote kelderruimtes, deels met gewelfd plafond.



Meerdere
kelder-
ruimtes

Exterieur

De kleurrijke voortuin met bloemen en planten past perfect bij de sfeer die deze woning bij u oproept. Versterkt door de lichtgele gevel, de grote poort en de rode raamluiken is dit een woonhuis dat het straatbeeld verrijkt. Via de doorgang loopt u naar de intieme binnenplaats, waar u zich in Frankrijk waant. Dankzij de privacy en zomerse verkoeling is de binnenplaats een fantastische plek om te eten, als gezin of met een groot gezelschap.

Aan de achterzijde ontvouwt zich een prachtige tuin, met enkele bomen en een grote variatie aan beplanting. Vanaf het terras heeft u prachtig uitzicht op uw 'domein', met het Noordal op de achtergrond.

Iets verder op het perceel staat een garage, met een buitenterrein en een dubbele poort met aparte loopdeur. Achter deze poort is het terrein van het aangrenzend perceel, waar u middels een recht van overpad naar de openbare weg kunt. In het verlengde van de garage is een stuk grasland, dat ook bij deze woning hoort. Perfect als voetbalveld, speelplek of om een biologische moestuin te creëren...



Cour met
toegang
tot woonhuis
en berging

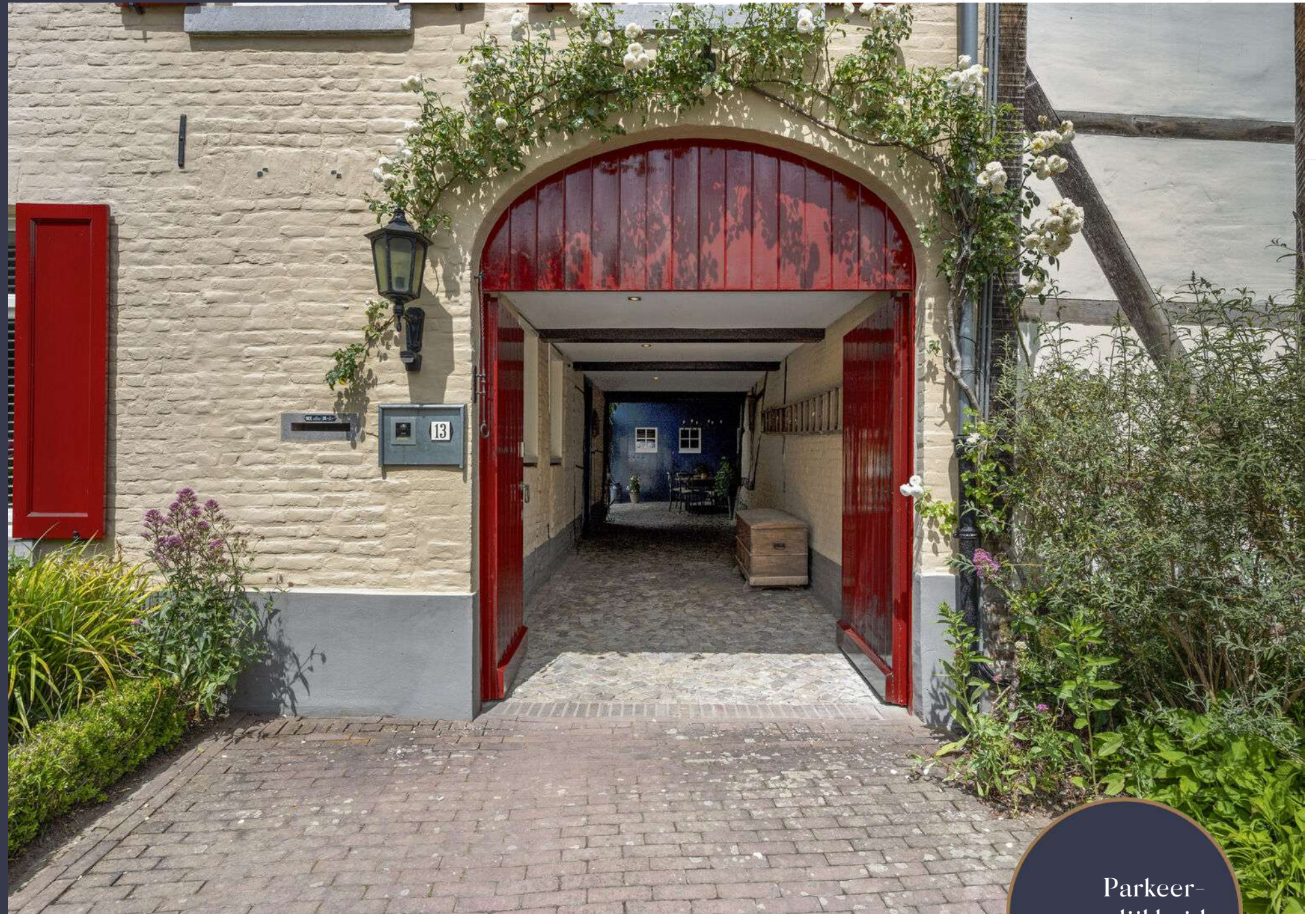
Bijzonderheden

- Zeer goed onderhouden, sfeervolle en hoogwaardig afgewerkte woning;
- 21 zonnepanelen aan de voorzijde;
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;
- Verwarming en warm water via twee HR-ketels (beiden eigendom);
- Parkeermogelijkheid op de oprit, onder de carport of in de garage achter het huis
- Garage met buitenterrein;
- Zeer royale tuin met meerdere terrassen en een grote variatie aan beplanting.
- Eigen elektrisch oplaadpunt.



Aan achterzijde
gelegen
ruim
terras





Parkeer-
mogelijkheid
met
oplaadpunt

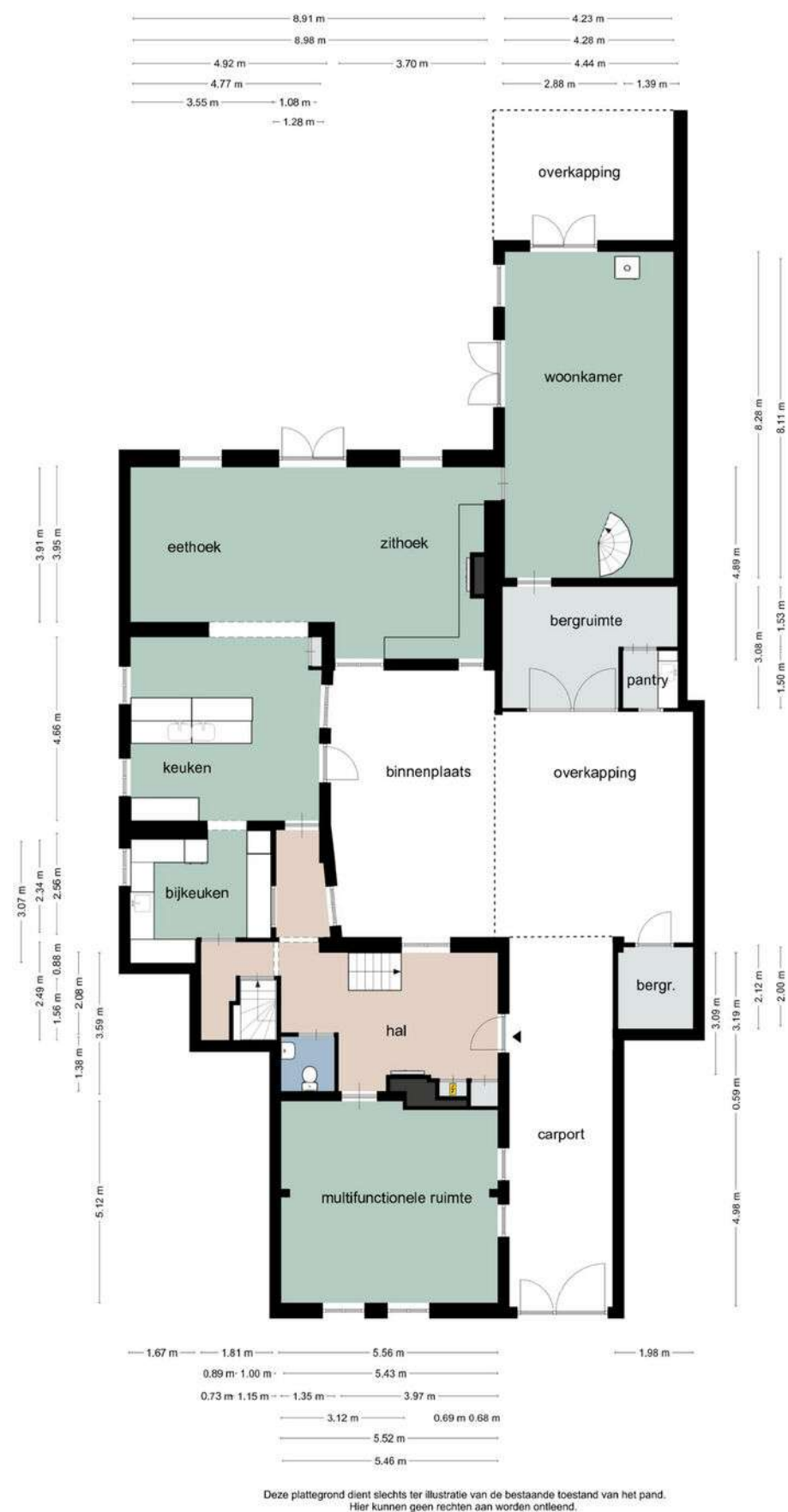


Prachtig
aangelegde
tuin



Uitzicht
op het
Noordal

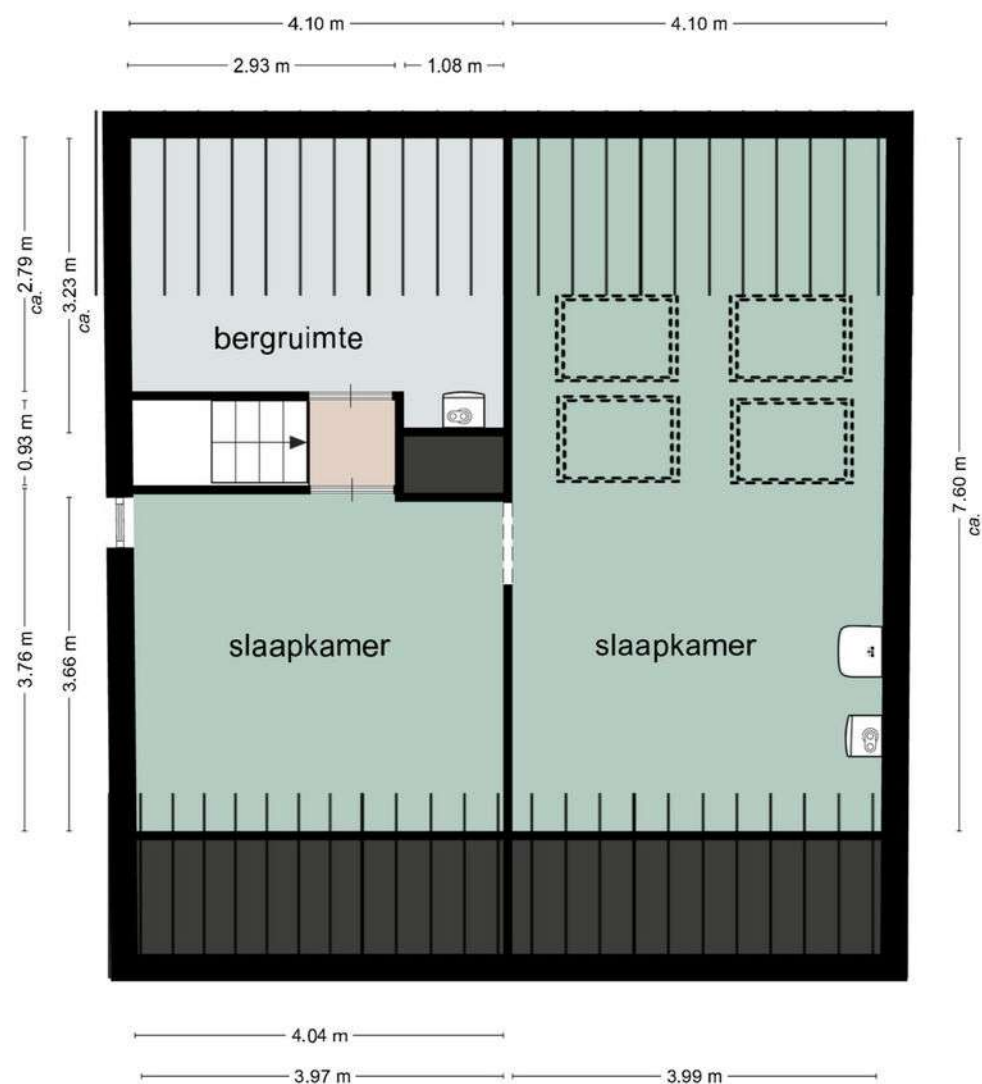
Begane grond



Eerste verdieping

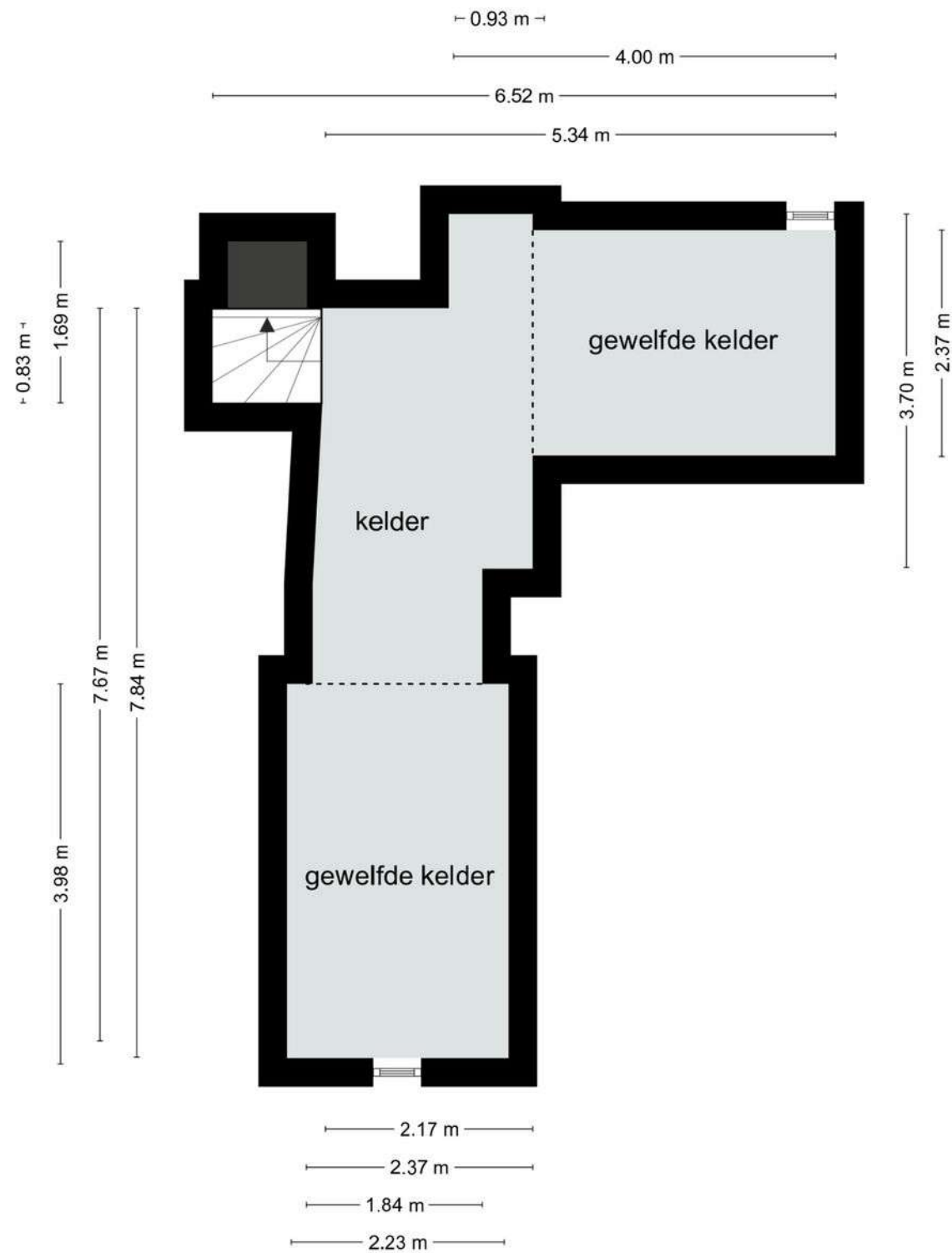


Tweede verdieping



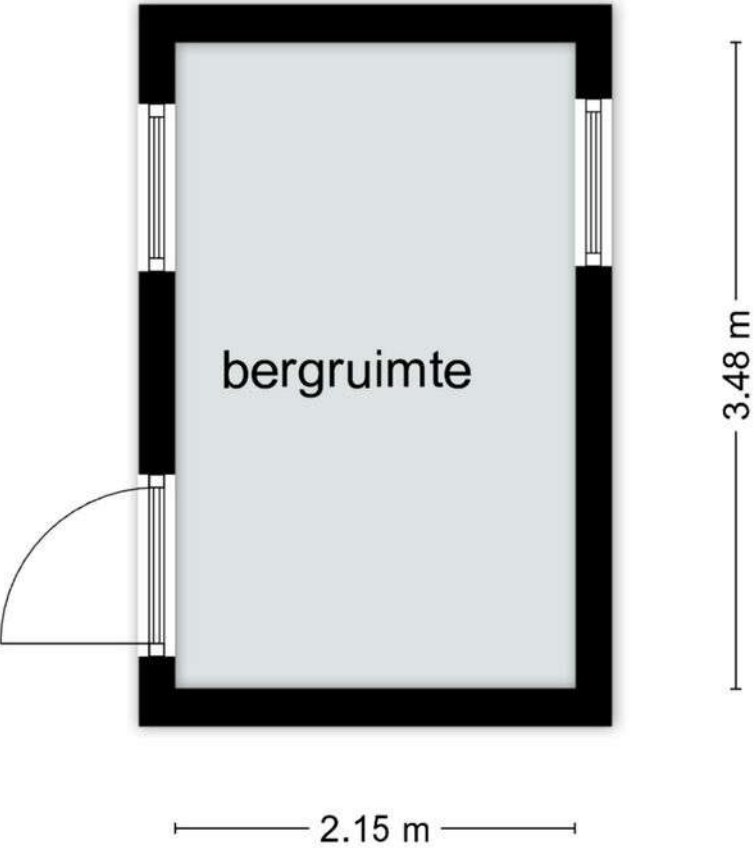
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kelders



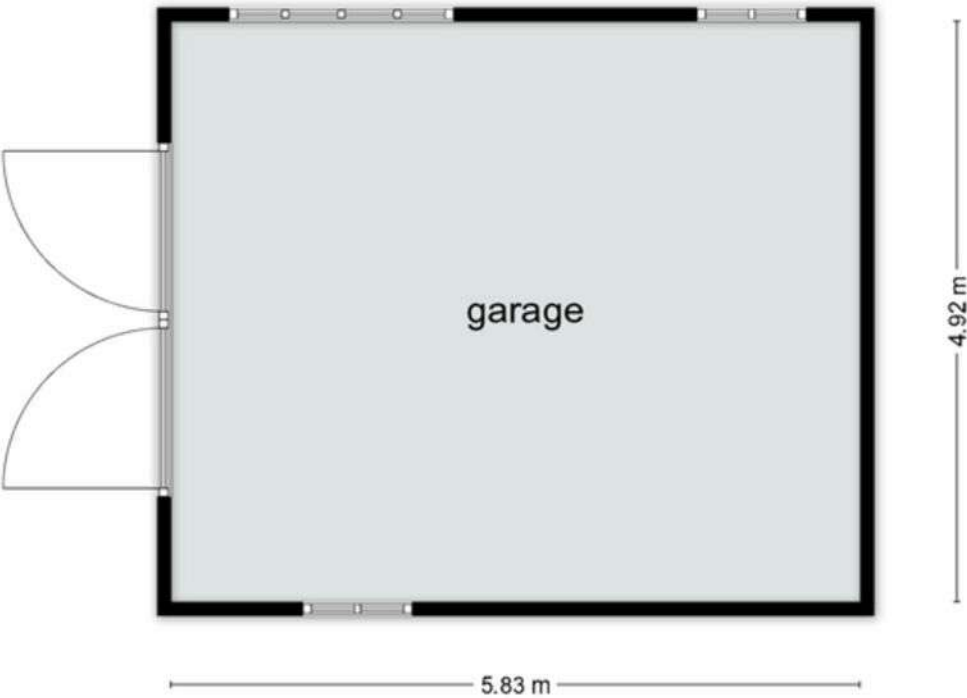
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bergruimte



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

Garage

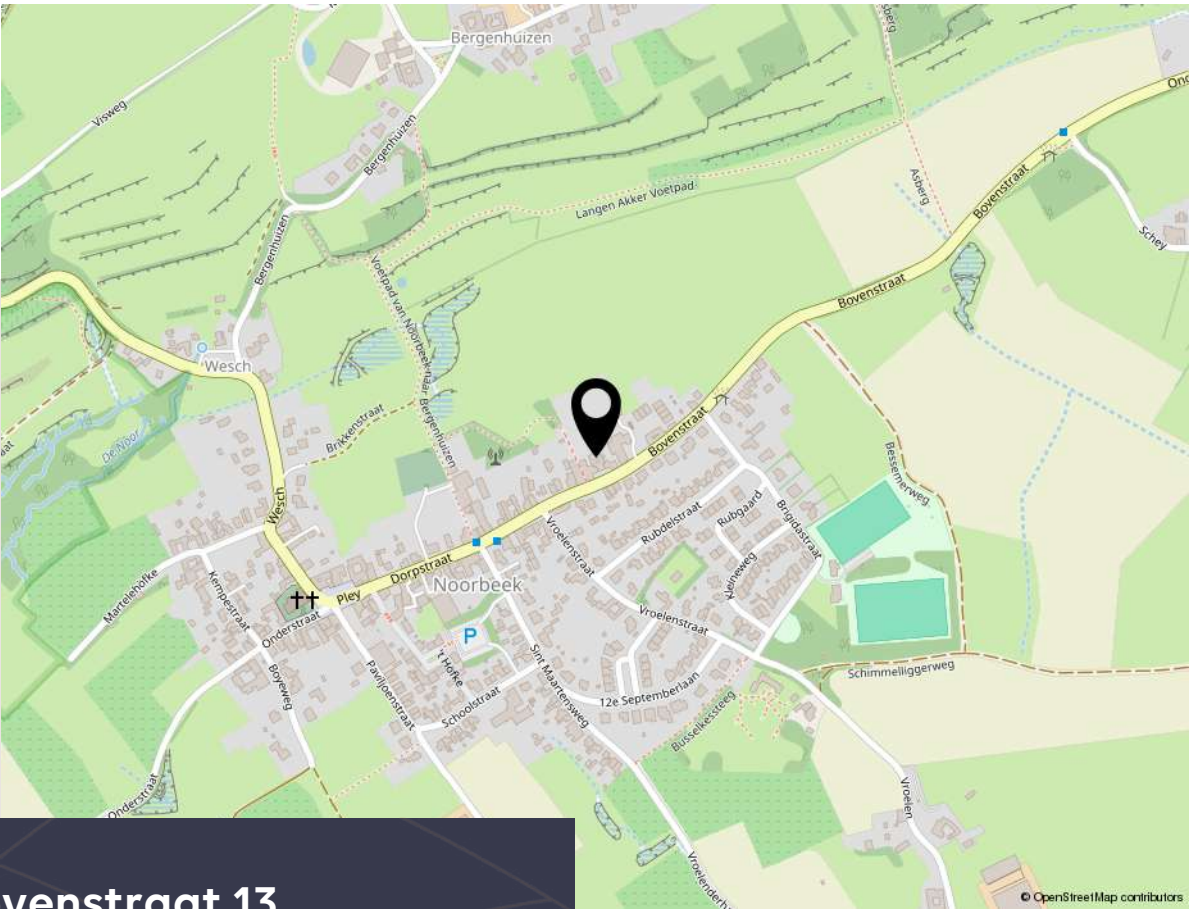


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

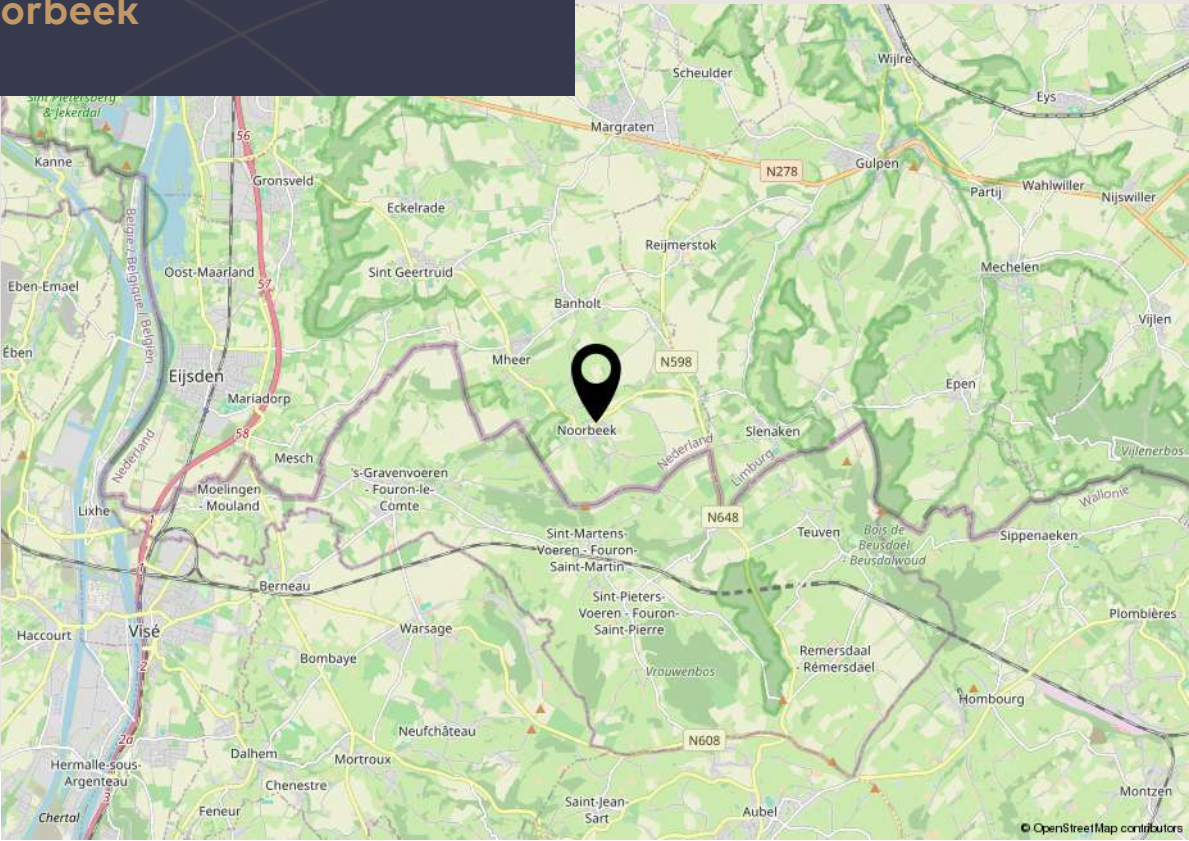
Begane grond met tuin



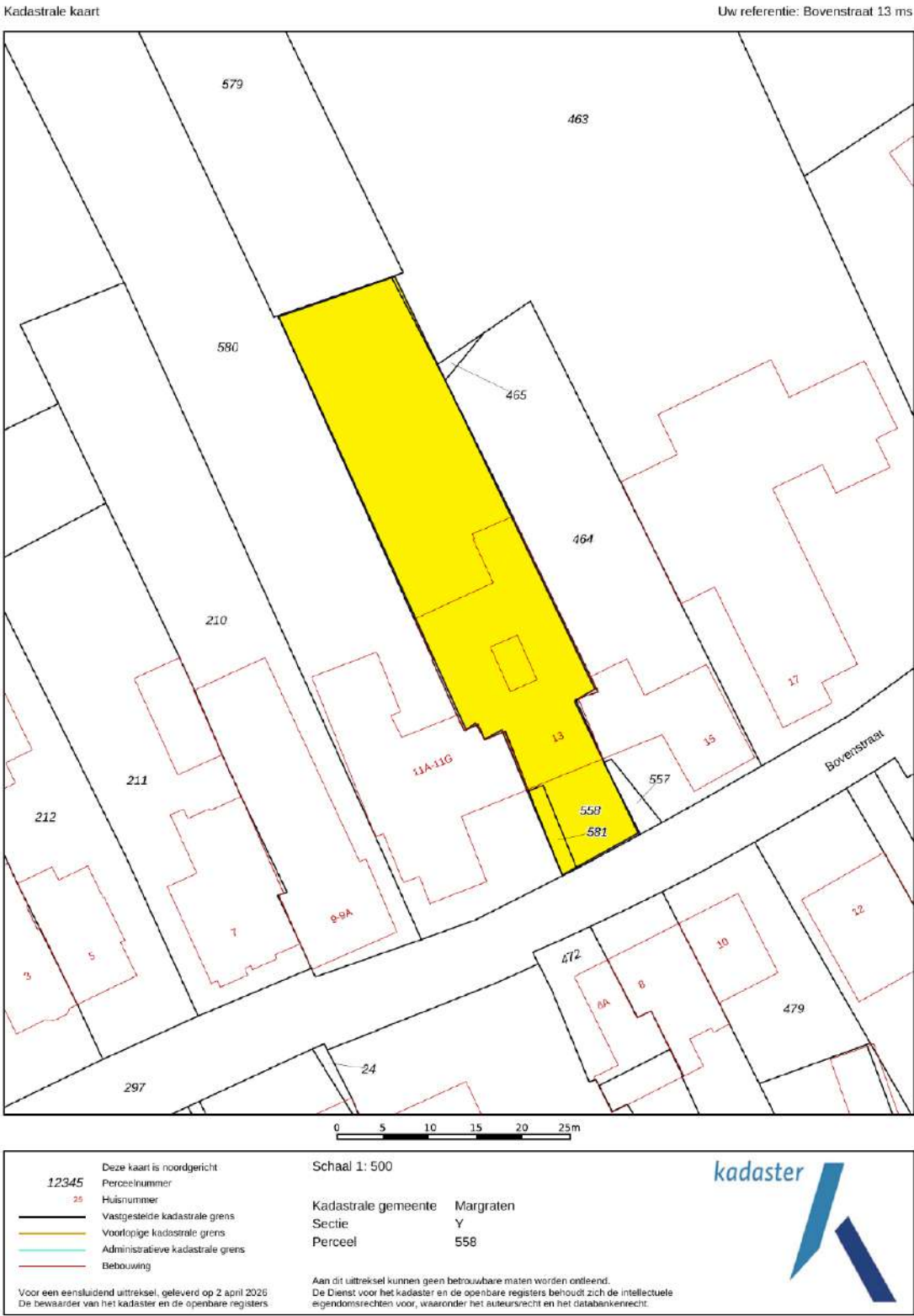
Locatie op de kaart



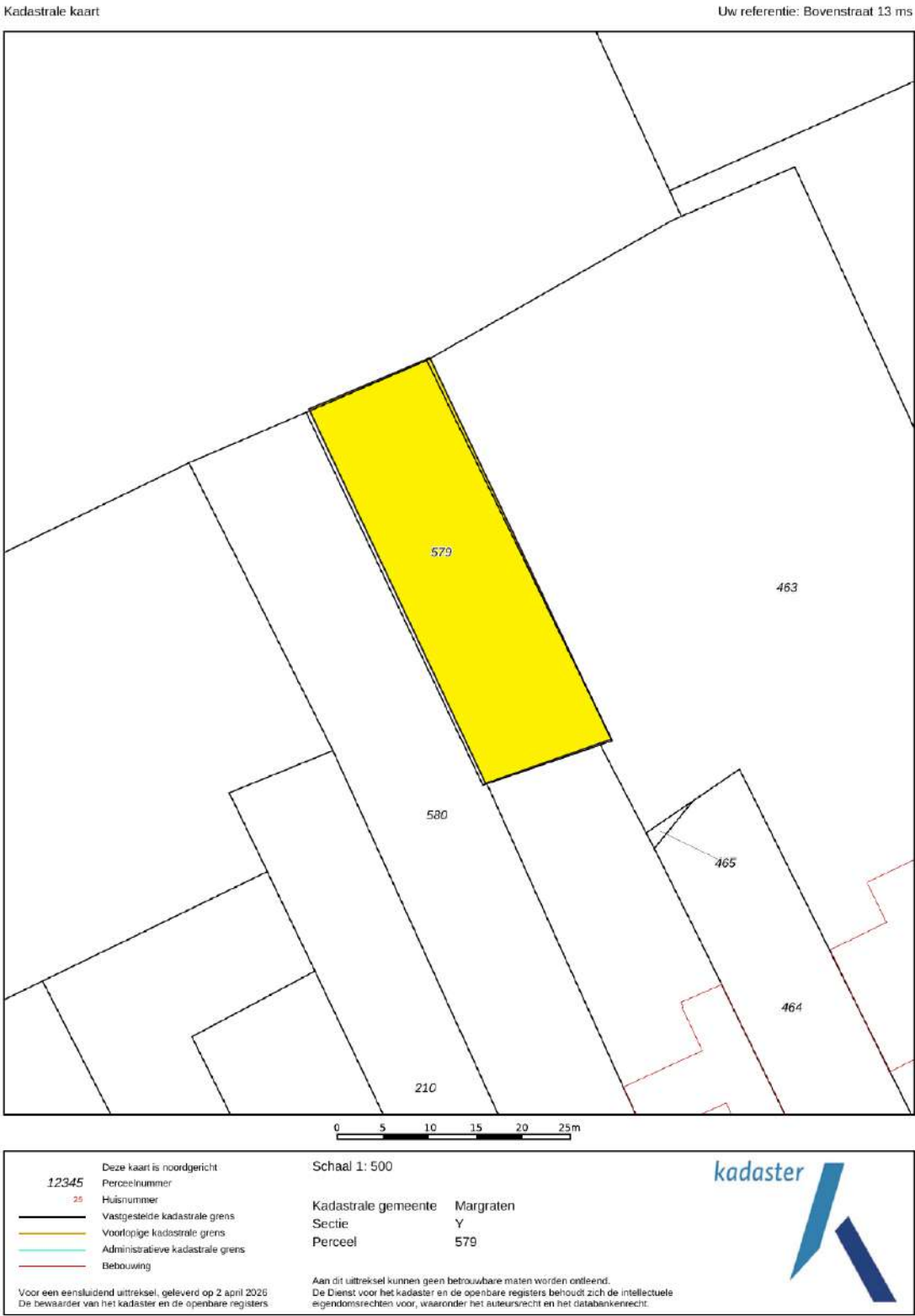
Bovenstraat 13
Noorbeek



Kadastrale kaart



Kadastrale kaart



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 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