

Woning
klaar voor
een nieuwe
invulling



Voormalige boerderij met stallen, een
jachthut, meerdere bijgebouwen op
maar liefst 36.574 m² eigen grond.

Walem 4

Walem



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
158 m²

Perceeloppervlakte
36574 m²

Inhoud
1248 m³

Bouwjaar
1930

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
G

Ligging
**aan rustige weg, vrij uitzicht, open
ligging, in bosrijke omgeving,
landelijk gelegen**

Vraagprijs
€ 975.000 k.k.



Omschrijving

Als u op zoek bent naar een bijzonder pand met een verhaal, dan bent u hier aan het juiste adres. Op een prachtige plek in het Heuvelland vindt u Walem, net buiten Schin op Geul en op korte afstand van Valkenburg. Vanuit Schin op Geul rijdt u via de spoortunnel de straat Walem in, glooiend en omringd door groen. Aan de rechterkant, bij huisnummer 4, staat een voormalige boerderij met een achterliggende stal, een jachthut en meerdere bijgebouwen op maar liefst 36.574 m² eigen grond. Hier wacht een grote renovatie en verduurzaming, om zo uw droomplek in het Heuvelland te realiseren. Zowel het woonhuis als de stal en de bijgebouwen zijn van groot formaat en klaar voor een nieuwe invulling.

Ligging

De omgeving leent zich uitstekend voor prachtige wandelingen richting het Krekelsbos, de Kluis op de Schaesberg, de Däolkesberg en de Goudsberg. Dit is het summum van wonen in het Heuvelland met Schin op Geul, Klimmen en Valkenburg in de nabijheid. Het is ongeveer 3,5 kilometer rijden naar de A79 richting Maastricht en Heerlen, met vele voorzieningen waaronder bioscopen en theaters. Hier woont u in het hart van Zuid-Limburg, omringd door natuur, en met dagelijkse voorzieningen toch op fietsafstand. Walem heeft ongeveer 150 inwoners en is met recht een ongekend mooie plek om te wonen.



Landelijk
gelegen

Historie

Hier woonde lang geleden Harie Knoren, landbouwer van beroep en vader van 11 kinderen. Ze hadden destijds een boerderij, maar waren op zoek naar extra inkomsten. De grond was van goede kwaliteit, relatief vet en plakkerig, en geschikt voor het maken van gietijzeren hulpmiddelen zoals pannen en ketels voor de huishouding. Op 1 januari 1949 werd er een vergunning afgegeven voor het afgraven van grond, direct gelegen achter de boerderij. Walem had vanaf dat moment een zandgroeve.

In het begin werd het zand met de kruiwagen tot op de binnenplaats vervoerd. Hier werd het op een vrachtwagen geladen en naar het station van Schin op Geul vervoerd, om hier in een wagon over te laden. Een zelfontwikkelde laadschop op een oude vrachtwagen maakte het werk vanaf 1955 een stuk lichter en sneller. Toch bleef het losmaken van de grond in de groeve allemaal handwerk. In totaal is ongeveer 165.000 m³ zand afgegraven, wat overeenkomt met ongeveer 220 treinen met elk 50 wagons. Door een nieuw procedé bij het ijzergieten werd het zand vervangen, wat het einde betekende van de zandafgraving. De groeve en het talud zijn volgens voorschrift afgewerkt en er is niets meer te zien van de zandafgraving, dankzij afwerking van de bodem en herbeplanting. Waar eens een groot zandgat was, vormen een blokhut en een mooie visvijver een idyllisch plekje achter de voormalige boerderij, waar de natuur haar evenwicht weer heeft teruggevonden.



Uit de
oude doos



Luchtfoto
terug in
de tijd

Begane grond

Het woonhuis heeft een royale ontvangsthal met een prachtige vloer en een bordestrap naar de eerste verdieping.

Links in de hal is een deur naar de woon-/eetkamer, die via schuifdeuren in verbinding met de leefkeuken staat. De royale keukenopstelling is uitgevoerd met diverse, functionele inbouwapparatuur.

In het verlengde van de keuken is een portaal, met een eigen entree en garderobe. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een bijkeuken/berging, met een eigen entree en een eenvoudige badkamer.

Kelder:

Onder het voorste deel van het woonhuis zijn twee kelderruimtes, waarvan een met de opstelling van de verwarmingsinstallatie.



Grote
woonkamer
met toegang
naar keuken



Verdieping

Het woonhuis heeft een dubbele overloop, vier slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping.

Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde en de overige slaapkamers hebben grote ramen aan de linkerzijde. Het uitzicht, met name in de badkamer en de slaapkamers aan de voorzijde, is van ongekennde schoonheid.

De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een bad, wastafel en een toilet met een oude stortbak. Gaat u verbouwen, dan is het mogelijk om een aparte inloofdouche toe te voegen.



Slaapkamer
aan de voorzijde
van de
woning





Ruime
badkamer

Zolder

Het woonhuis heeft een zeer ruime zolder, met een hoge nok en een royale vloeroppervlakte. Het is mogelijk om hier extra m² gebruiksoppervlakte wonen toe te voegen, bijvoorbeeld met twee extra slaapkamers.



Riante
zolder
op het
woonhuis

Exterieur

In het verlengde van het woonhuis is de voormalige koeienstal met een totale oppervlakte van circa 140 m² (begane grond). Hier heeft u de beschikking over een grote multifunctionele ruimte, een keuken, toilet en een berging. Jarenlang zijn hier verjaardagen, jubilea en feesten gevierd. Fraaie elementen zijn de stalramen en het gewelfde betonnen plafond. Op de bovenverdieping is een indrukwekkende zolder met een oppervlakte van 145 m², boordevol historie en karakter.

Aan de achterzijde van het woonhuis en de voormalige stal staan meerdere bijgebouwen. De open stalling is in gebruik geweest als jeu-de-boulesbaan, er zijn twee garages, meerdere bergingen/stallingen en een kas. Bijna 400 m² ruimte, die u een nieuwe invulling kunt geven.

Aan de linkerzijde van het woonhuis is een verhard terrein, dat deels bij huisnummer 4 hoort. Rechts van het woonhuis is een tweede oprit, met een sierhekwerk aan de straatzijde. Deze lange oprit leidt naar de voormalige stal en de bijgebouwen.

De rest van het perceel is een bezoek meer dan waard. Soms een klim naar boven, met prachtige bomen en optimale privacy. Op een verscholen plek, naast de vijver, staat een jachthut met een open haard. De hoefvormige en glooiende weide, waar nog een paar koeien staan, is een groen canvas waarvan u de grootte goed kunt zien op de gemaakte dronefoto's. Bent u een dierenliefhebber, droomt u van een voedselbos of een plek met potentie om natuurinclusief te worden? Dan wordt Walem 4 uw nieuwe thuis...



Voormalige
feestruimte

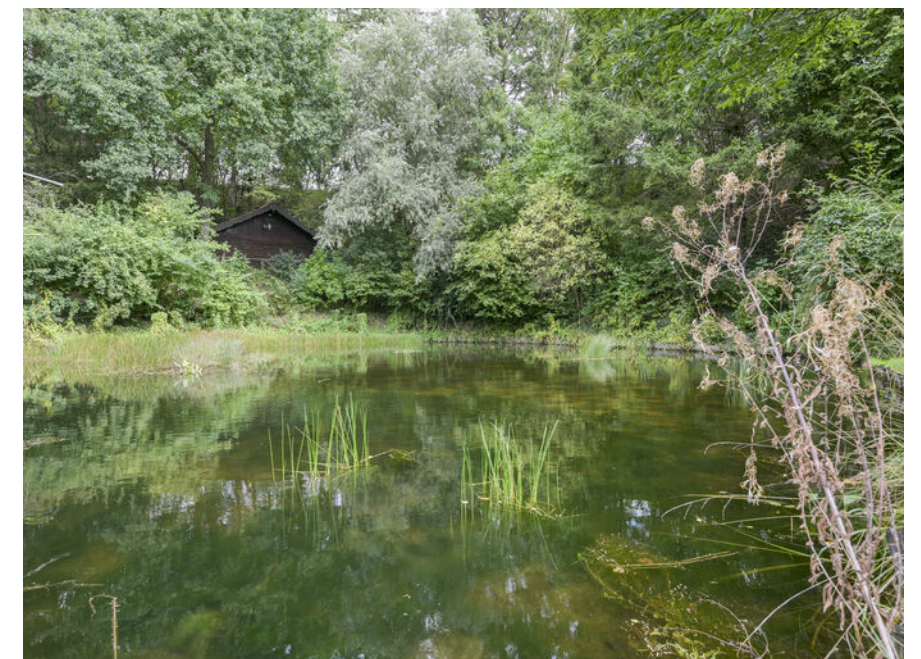


Bijzonderheden

- Bestemming van het voorste gedeelte van het perceel (ca. 1740 m²) incl. het woonhuis met aangebouwde schuur (deels in gebruik als feestzaal) en omliggend terrein: Wonen;
- Het overige terrein incl. de losse bijgebouwen, vijver, bosschages en weilanden heeft een agrarische bestemming;
- De weilanden zijn deels hellend, maar grotendeels vrij vlak en goed te gebruiken als grasland of akkers en goed toegankelijk vanaf de openbare weg via het meest zuidelijke gedeelte van het perceel;
- De voormalige koeienstal ligt binnen het bouwvlak en biedt mogelijkheden om het woonhuis verder uit te breiden, of zelfs een extra wooneenheid te creëren. Voor wijziging in het gebruik dient een koper goedkeuring aan te vragen bij de gemeente;
- Het woonhuis, de voormalige koeienstal en de bijgebouwen dienen grondig gerenoveerd te worden;
- De weilanden zijn nog circa voor 2 jaar geliberaliseerd.



Beschut
gelegen
jachthut





Meerdere
bijgebouwen

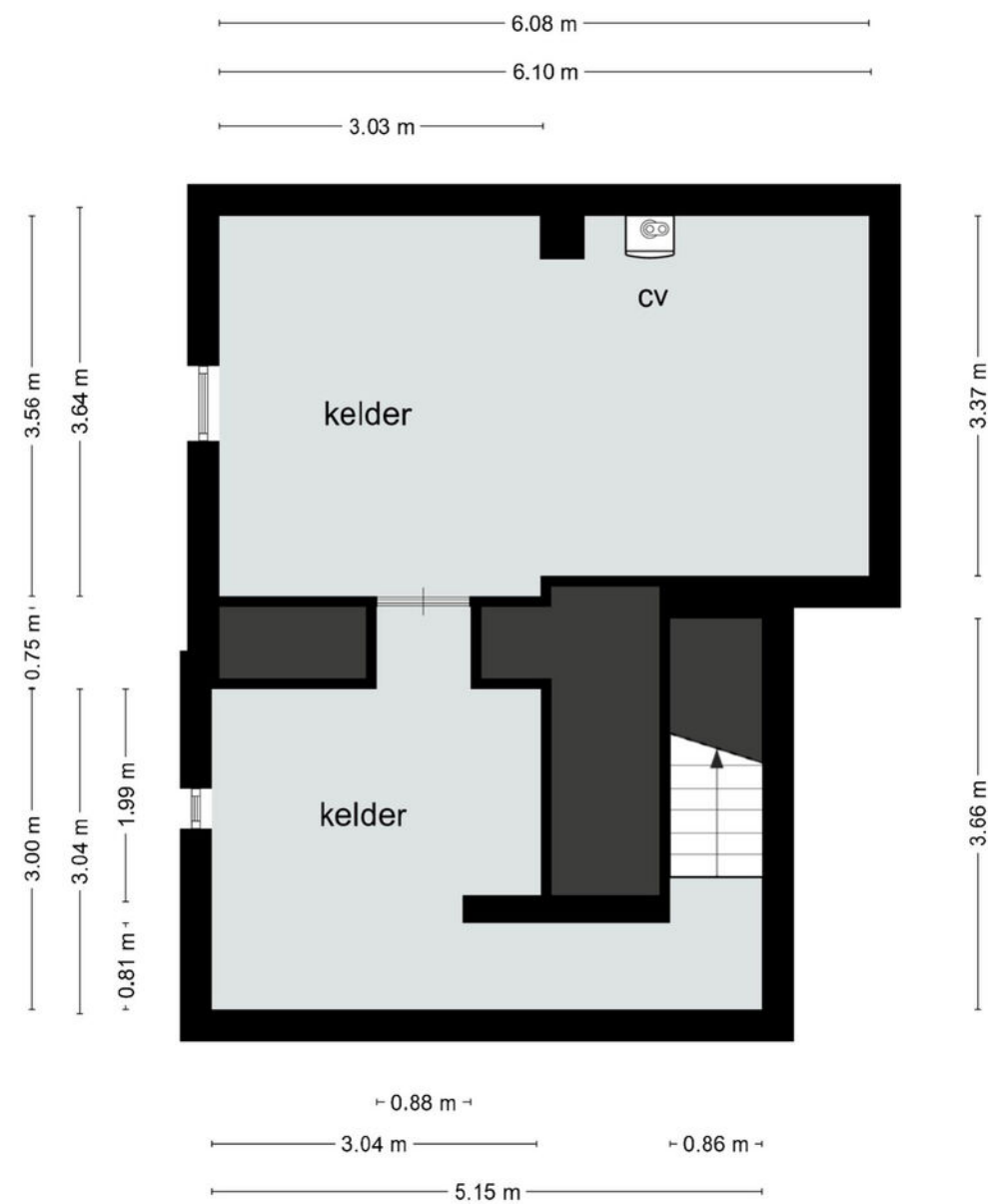






Walem 4
in
vogelvlucht

Kelder



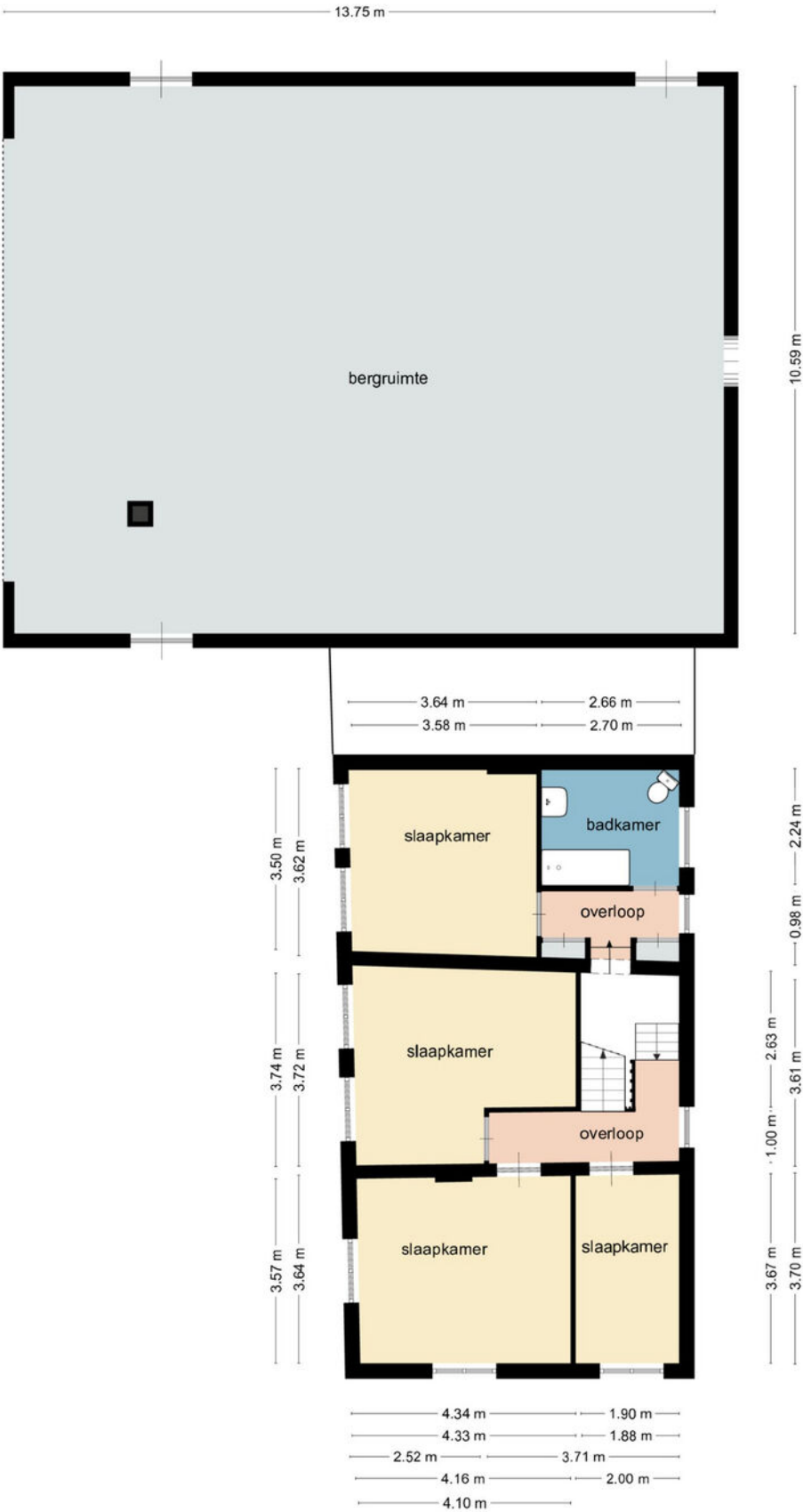
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



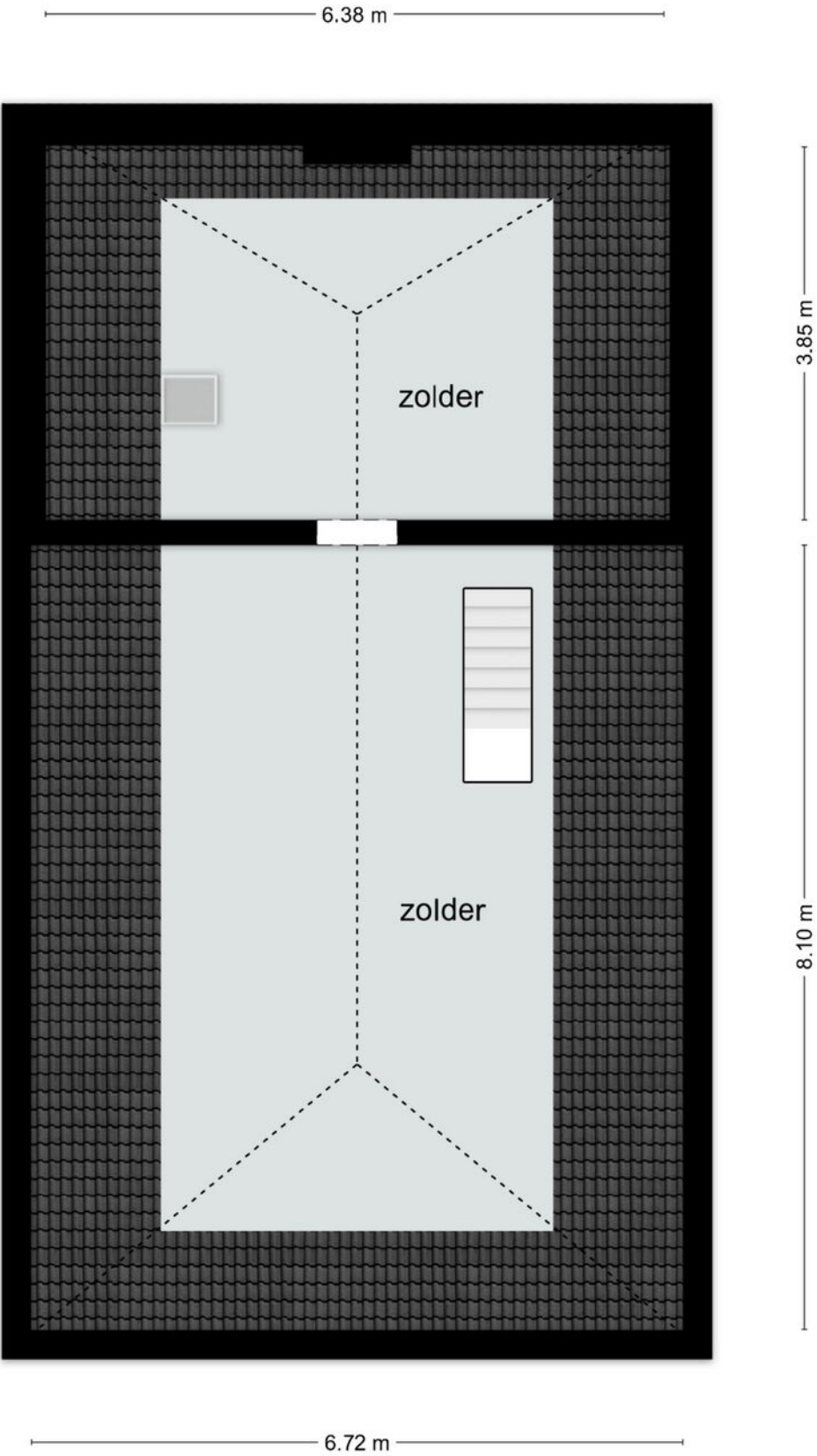
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



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

Zolder

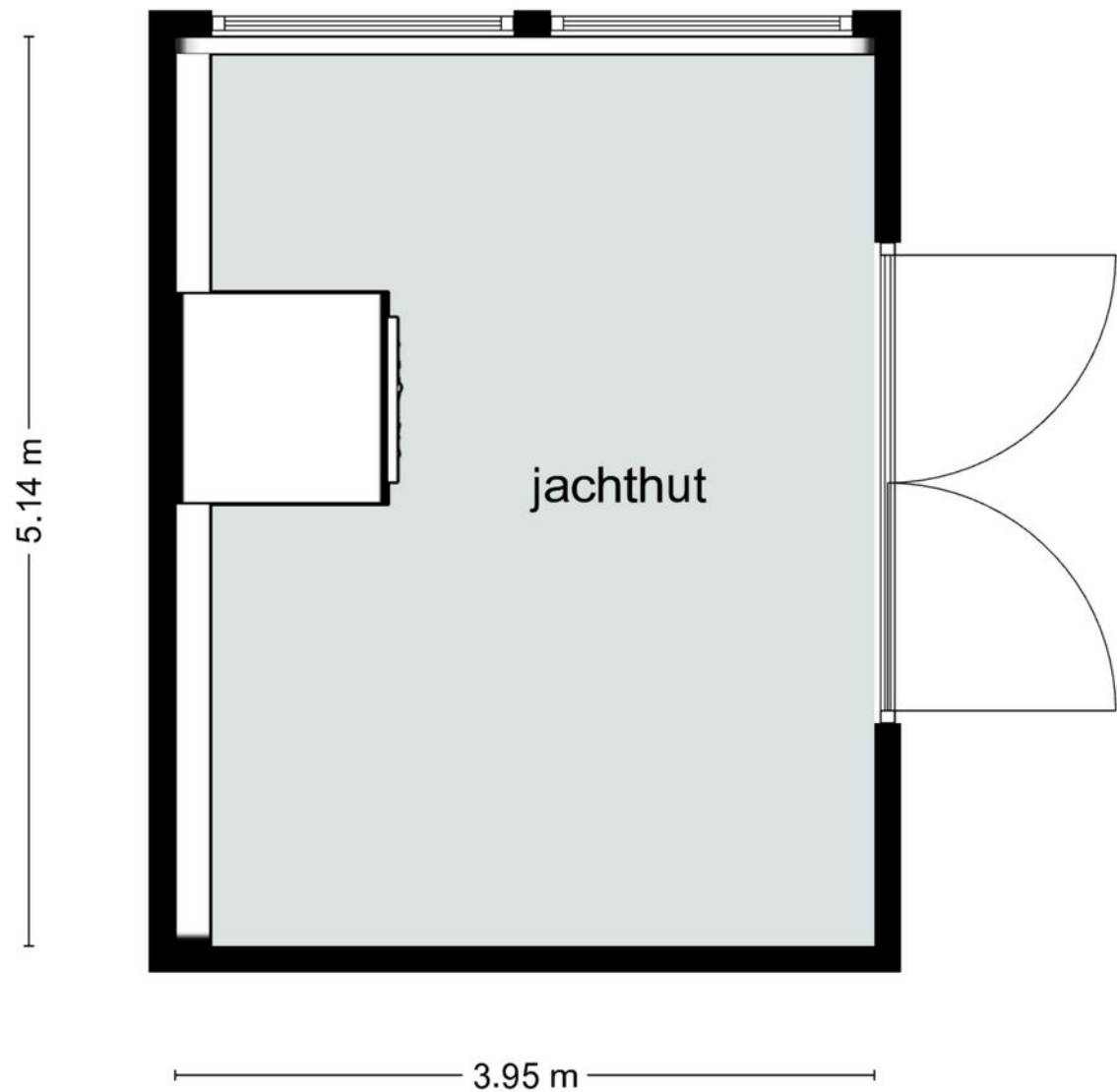


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bijgebouwen



Jachthut

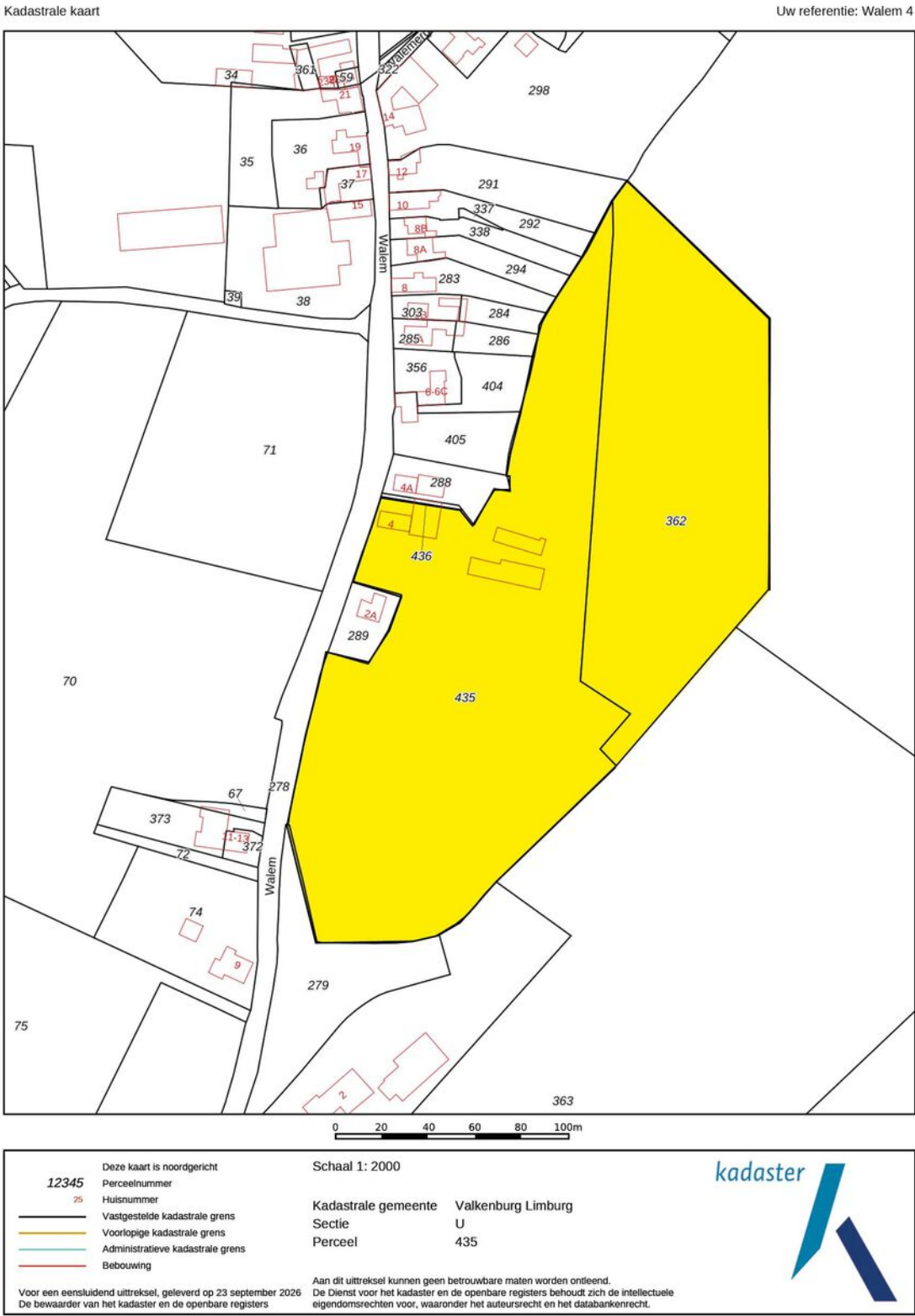


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

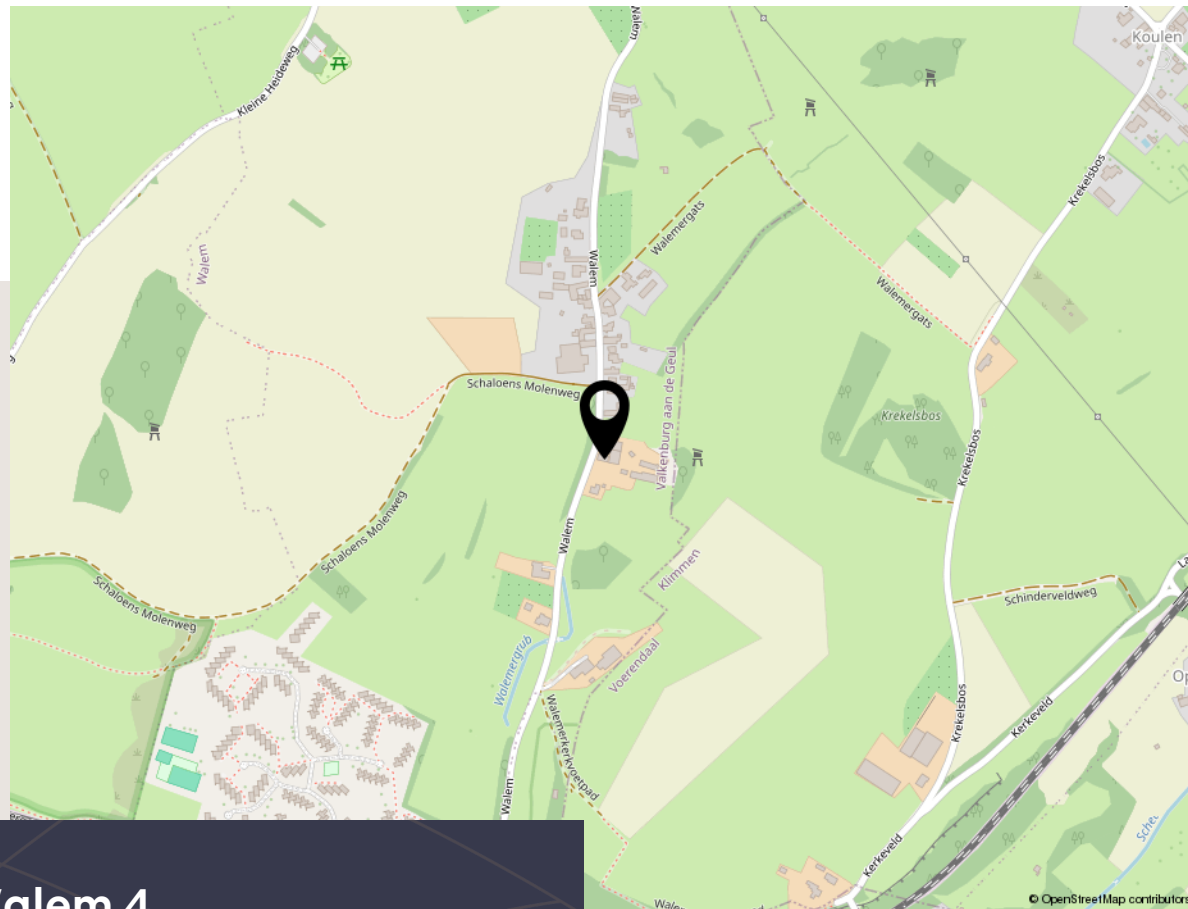
Geheel met percelen



Kadastrale kaart

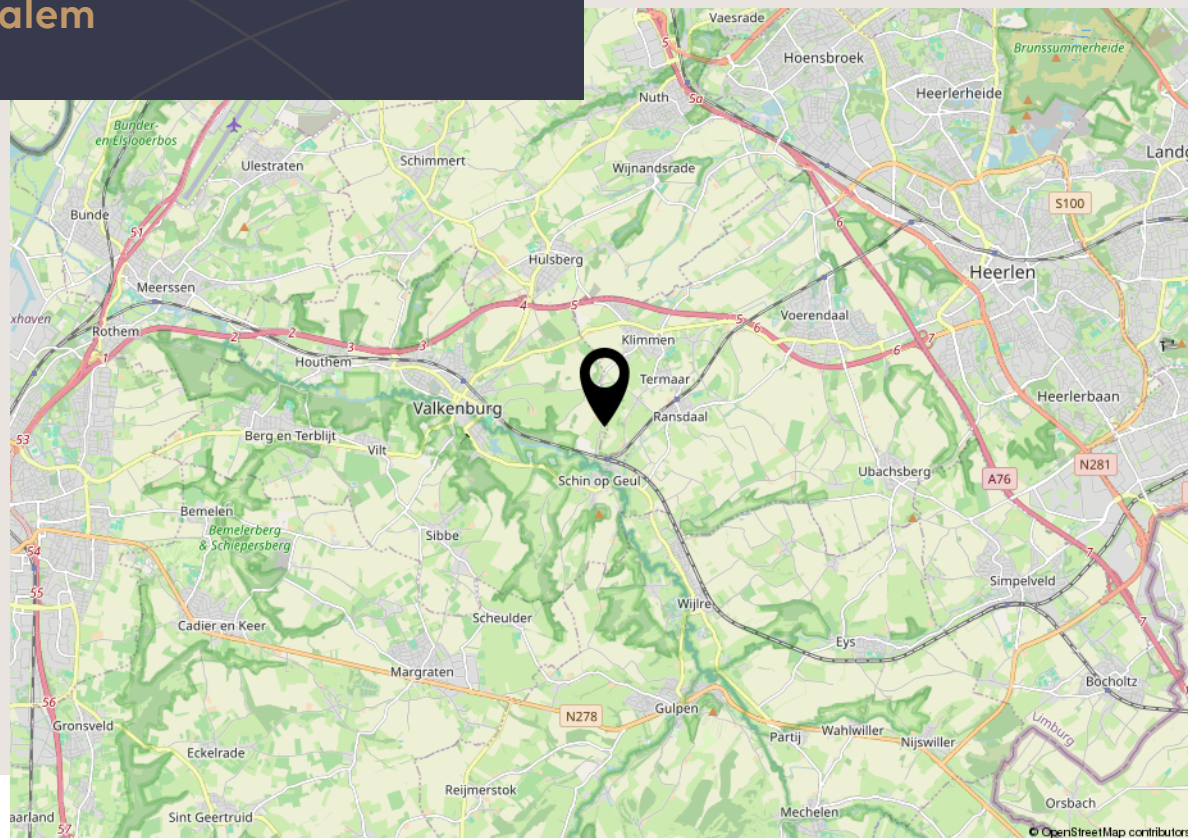


Locatie op de kaart

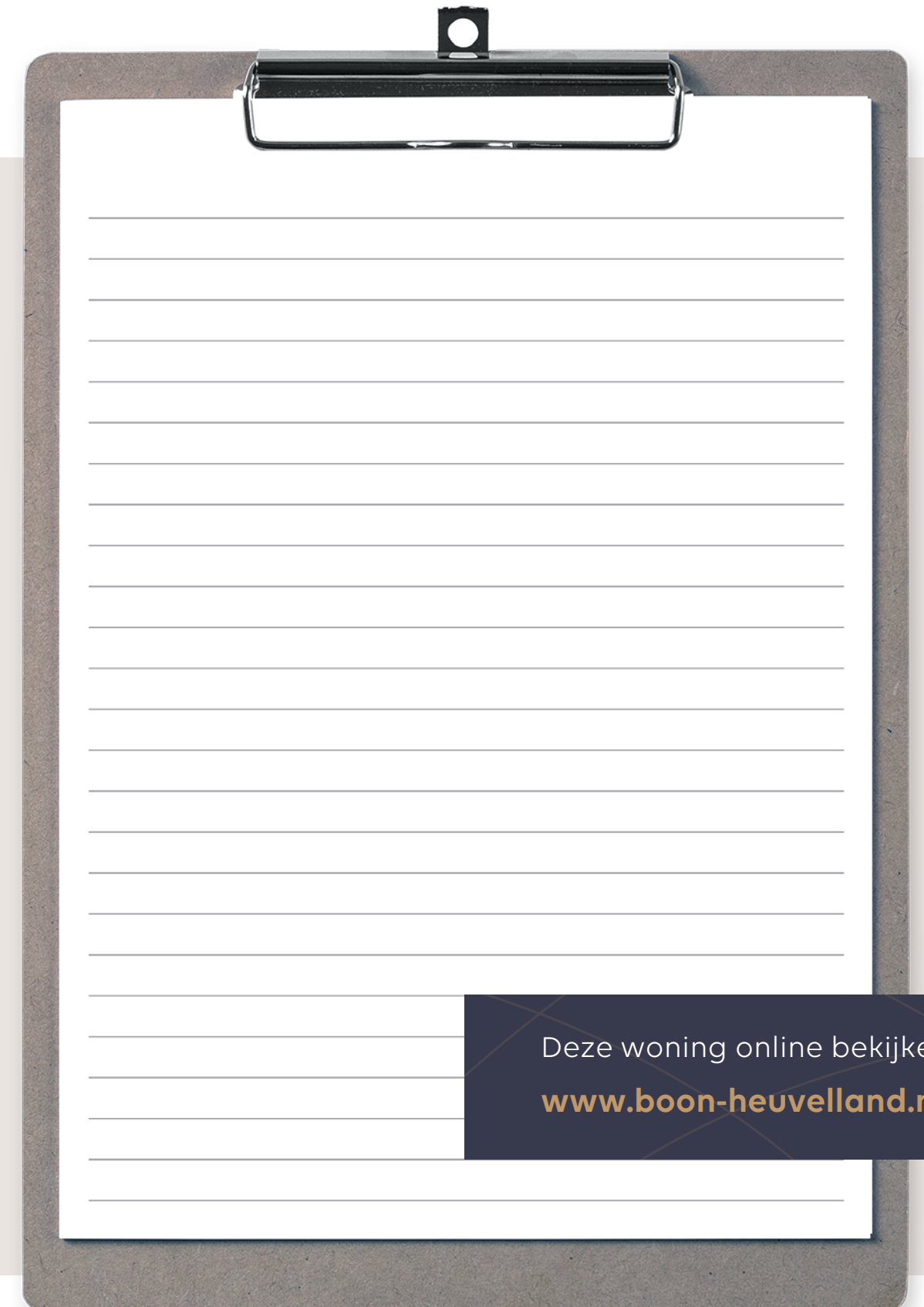


Walem 4

Walem



Aantekeningen



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

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 vak kennis, 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 Geschillen-regeling.
- 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 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!

Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.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. Heuvellander 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 Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.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-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland 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-heuvelland.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-heuvelland.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.

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