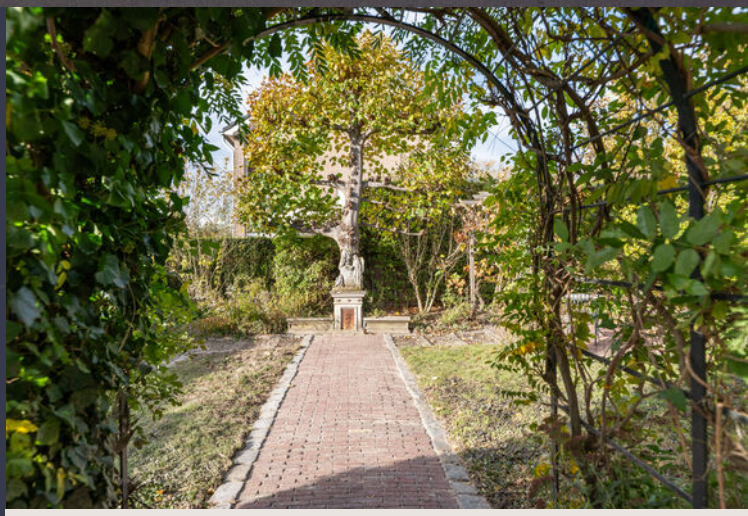


Centraal gelegen charmant woonhuis



Ruim voormalig boerenwoonhuis met o.a. een sfeervolle woonkamer, riante woonkeuken, 5 slaapkamers en een multifunctionele ruimte.

## Hellebroek 39

**Nuth**

BOON
heuvelland makelaars




# 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, vakwerkhuizen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkavels 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**
246 m²

**Perceeloppervlakte**
440 m²

**Inhoud**
1.082 m³

**Bouwjaar**
1913

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

**Energielabel**
E

**Ligging**
Centrale ligging

**Vraagprijs**
€ 525.000 k.k.



# Ligging

Als u de Pastorijstraat volgt, dan is het maar een paar minuten fietsen naar Nuth. Daar vindt u supermarkten, meerdere winkels, een basisschool en andere voorzieningen. Ook sportclubs, een bushalte en medische voorzieningen zijn in de nabijheid. Er zijn goede verbindingen met de N298 (richting Hulsberg/ Valkenburg), de snelweg A76 (richting Geleen/Sittard en Heerlen/Kerkrade) en de N300 (Parkstadring). Het prachtige buitengebied richting Wijnandsrade, Swier en Brommelen nodigt u uit voor een wandeling of fietstocht.

# Omschrijving

In het charmante Hellebroek, een buurtschap van Nuth, is het rustig en goed wonen. De circa 80 boerderijen en huizen bevinden zich voor een groot deel in lintbebouwing langs de weg Hellebroek, van Wijnandsrade naar Laar.
De landelijke ligging, met vele voorzieningen in de nabijheid, maakt het wonen in Hèllebrook heel aantrekkelijk. Op de hoek van de weg Hellebroek en de Pastorijstraat staat dit statige boerenwoonhuis uit 1913, met een voormalige schuur/stal dat voor meerdere doeleinden te gebruiken is. Van hobbyruimte tot thuiswerkplek, een sfeervol atelier, een bedrijf aan huis of zelfs mantelzorg- / kangoeroewoning is een invulling die qua ruimte en indeling mogelijk is.
De uiteindelijke invulling bepaalt u zelf, in overeenstemming met de gemeente. Het woonhuis heeft maar liefst vijf slaapkamers, een sfeervolle woonkamer en een riante woonkeuken.



Karakteristieke voorgevel







Statige, karakteristieke ontvangst-hal





# Begane grond

In het midden van de prachtige voorgevel is de entree van het woonhuis. In en boven de voordeur ziet u kleurrijke glas-in loodramen, die in de hal voor speelse kleureffecten zorgen. De hal is een statige ontvangstruimte, met een houten lambrisering en een unieke meterkast. Verder ziet u een mooie tegelvloer, subtiele plafondlijsten en de originele bordestrap boordevol details in het houtwerk. Rechts in de hal is de vernieuwde toiletruimte en in het achterste deel van de hal is de trap naar het souterrain.
De woonkamer, rechts van de hal, kan geheel als zitkamer worden ingedeeld. Ook hier ziet u glas-in loodramen, die samen met de visgraat parketvloer en de gaskachel voor een aangename sfeer zorgen. Aan de andere kant van de hal is de woonkeuken, met een parketvloer in blokmotief. Er is genoeg plek voor een grote eettafel en de keukenopstelling, in een L-vorm, is uitgevoerd met diverse inbouwapparatuur.
Zowel de woonkamer als de woonkeuken heeft dubbele deuren naar de patio, met een eigen entree en toegang tot de voormalige schuur/stal. Deze multifunctionele ruimte is onder andere geschikt als hobbyruimte, thuiswerkplek, atelier, als bedrijf aan huis en mantelzorg- / kangoeroewoning. Middels een verbinding via de binnenplaats kan deze ruimte zelfs onderdeel uit maken van het woonhuis, onder voorbehoud van medewerking van de gemeente. In het verlengde van de multifunctionele ruimte is een kleine garage, met dubbele deuren voor een optimale toegang.

**Souterrain:**

Onder een deel van de hal en de woonkeuken is een wijn-/provisiekelder.



Woonkamer met openslaande deuren





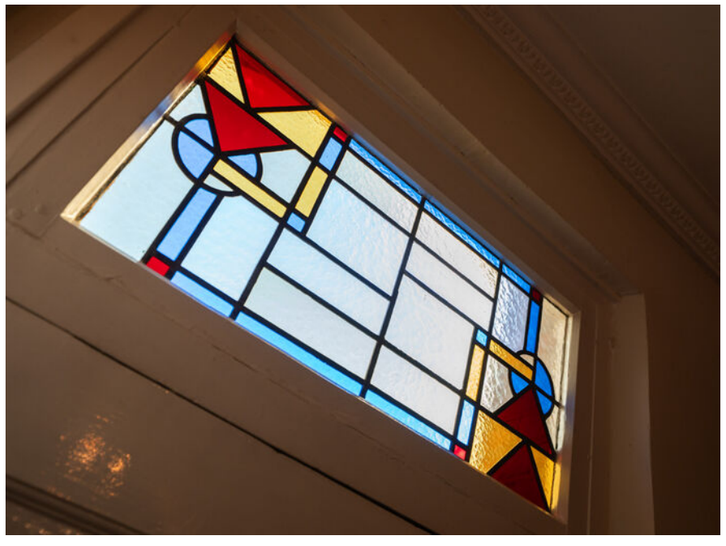


Impressie

Impressie van de woonkamer













Impressie







# 1e verdieping

Niet alleen de begane grond van het woonhuis, maar ook de eerste verdieping heeft een goede indeling. Links van de overloop zijn twee slaapkamers en de derde slaapkamer is, net als de badkamer, aan de andere kant van de overloop.

Wat opvalt is de grootte van de ruimtes, met grote ramen en hoge plafonds. Fraaie elementen zijn de houten plafonds, glas-in loodramen en originele raamsluitingen.

De badkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche en twee wastafels. Het verplaatsen van de badkamer, naar de slaapkamer aan de overzijde van de hal, ligt het meest voor de hand. In deze slaapkamer zijn reeds een toilet en een wastafel geplaatst.




Impressie van de master bedroom







Ruime overloop op de eerste verdieping



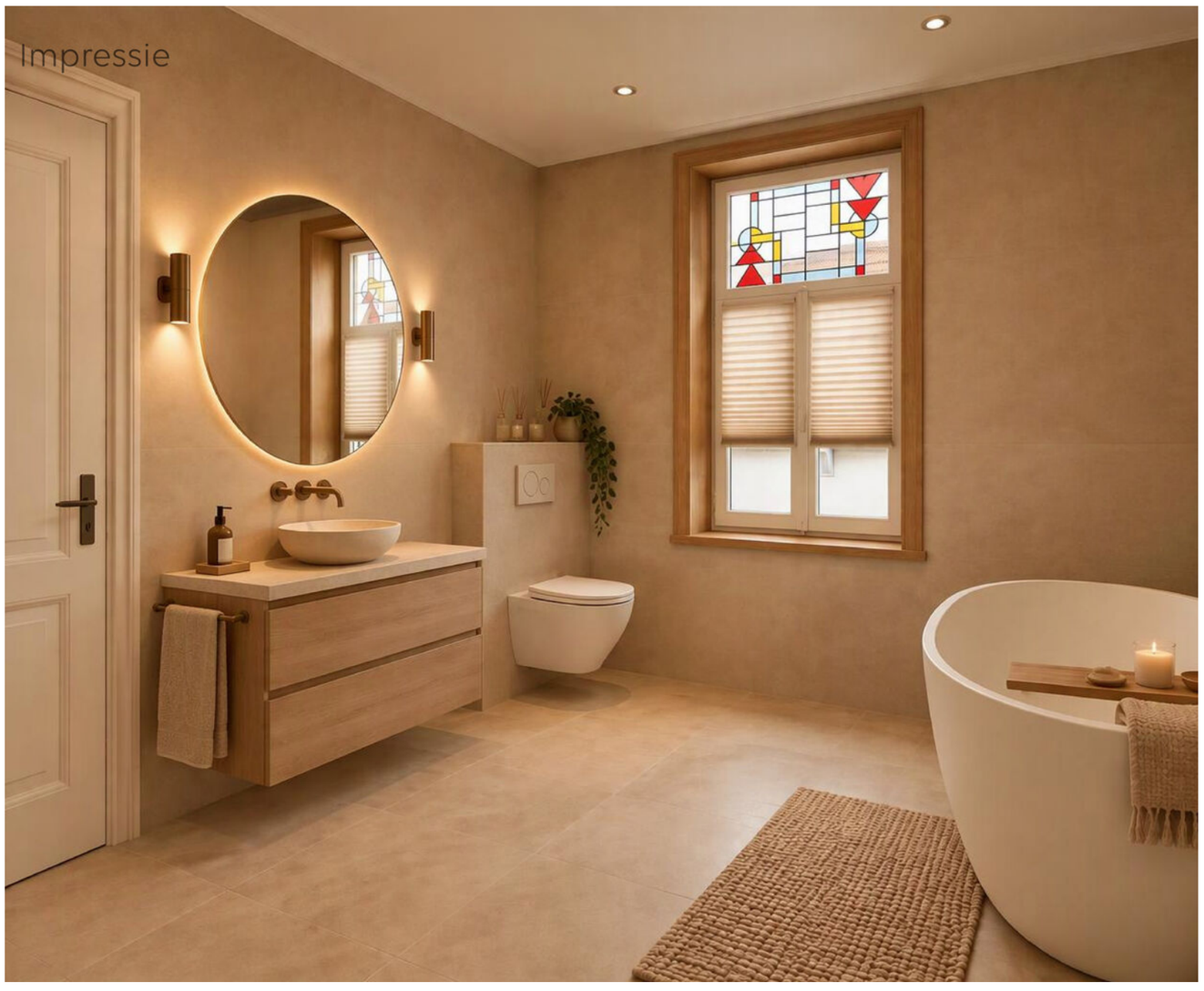









Impressie


Impressie





# 2e verdieping

De prachtige trappartij gaat verder naar de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers en een wasruimte zijn.

Beide slaapkamers zijn over de hele lengte van het huis, met lichtinval vanaf meerdere kanten. Dit biedt de mogelijkheid om extra (slaap)kamers te realiseren.

Aan de voorzijde is de wasruimte, die verbouwd kan worden tot tweede badkamer. De aansluitingen voor een wastafel en de wasmachine zijn reeds aanwezig.




Impressie masterbedroom op tweede verdieping







Impressie badkamer op tweede verdieping















Impressie multi-functionele ruimte











Sfeervolle patio







# Exterieur

Dubbele deuren in de woonkamer en woonkeuken geven toegang tot de sfeervolle patio, met een eigen entree vanaf de openbare weg. Dit is een buitenruimte met sfeer en veel potentie.

Achter de multifunctionele ruimte is de mooi aangelegde tuin, met een grote variatie aan beplanting en parkeergelegenheid op eigen terrein. Verscholen tussen het groen is een zitgelegenheid en de markante leiboom staat er vermoedelijk al vele jaren...



Tuin met grote variatie aan beplanting

# Bijzonderheden

- Bestemming 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie';
- Multifunctioneel bijgebouw, o.a. voor een bedrijf aan huis of een mantelzorg-/kangoeroe woning (onder voorbehoud van goedkeuring gemeente);
- Het dak van het woonhuis is rond 2011 geïsoleerd;
- Vijf slaapkamers en de mogelijkheid voor een tweede badkamer;
- Ruime patio en een mooi aangelegde tuin;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Energielabel E.



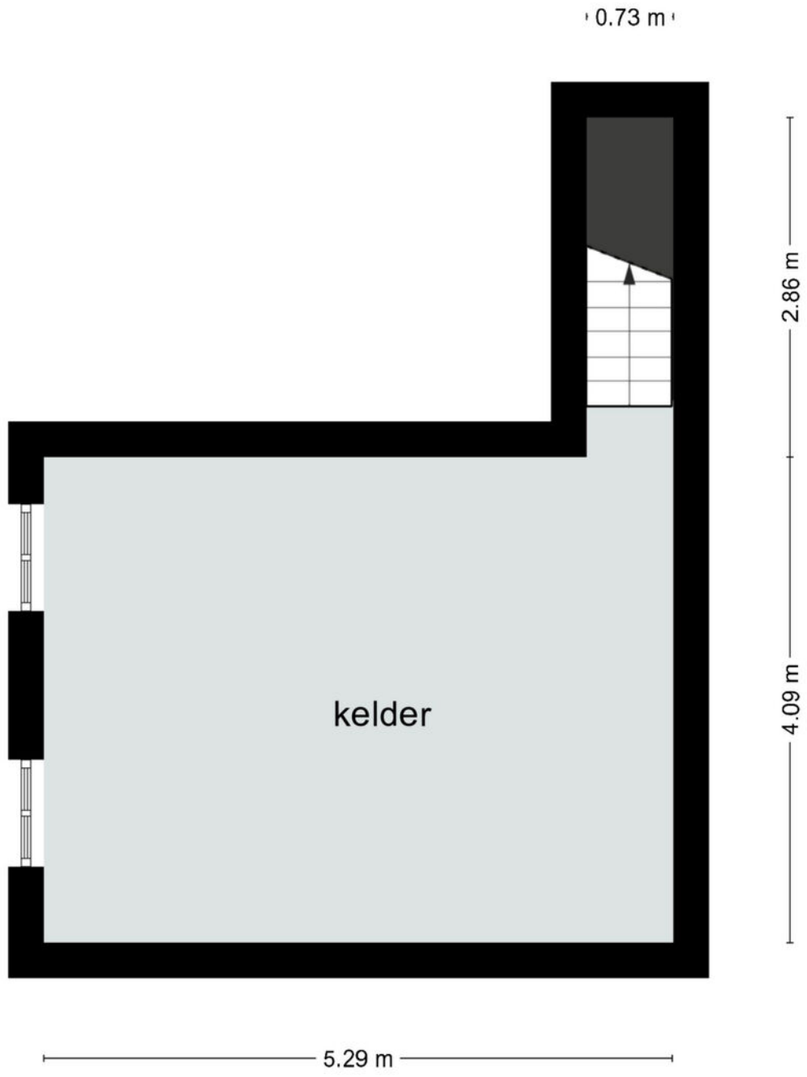






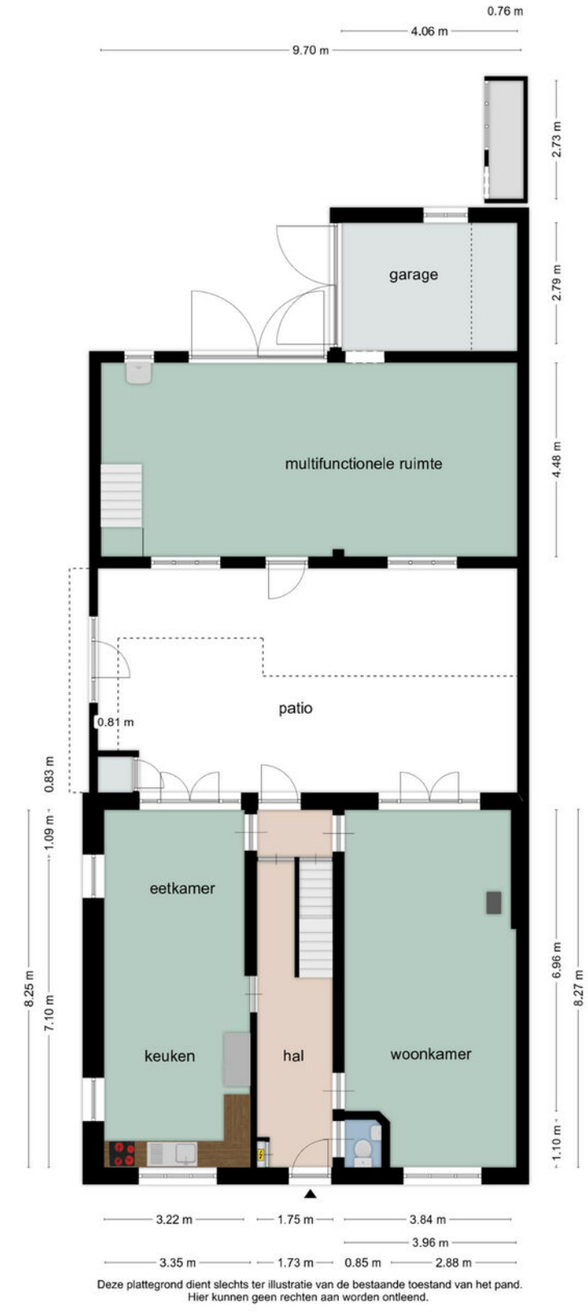


# Kelder




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

# Begane grond



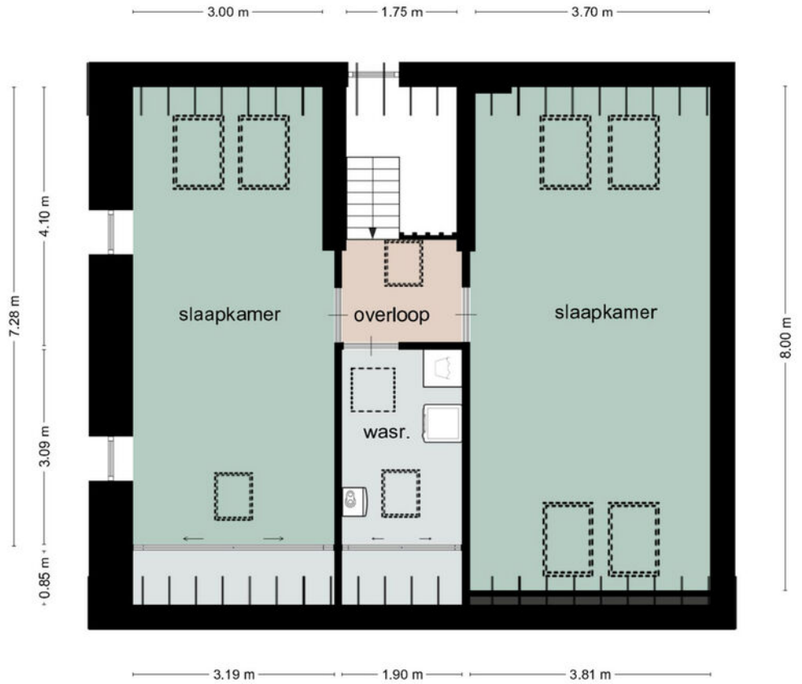

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Eerste verdieping



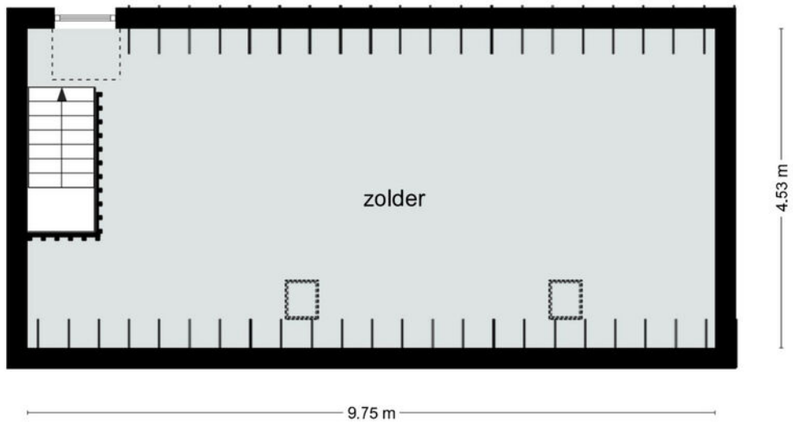

Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Tweede verdieping




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

# Zolder multifunctionele ruimte




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

# Begane grond met tuin

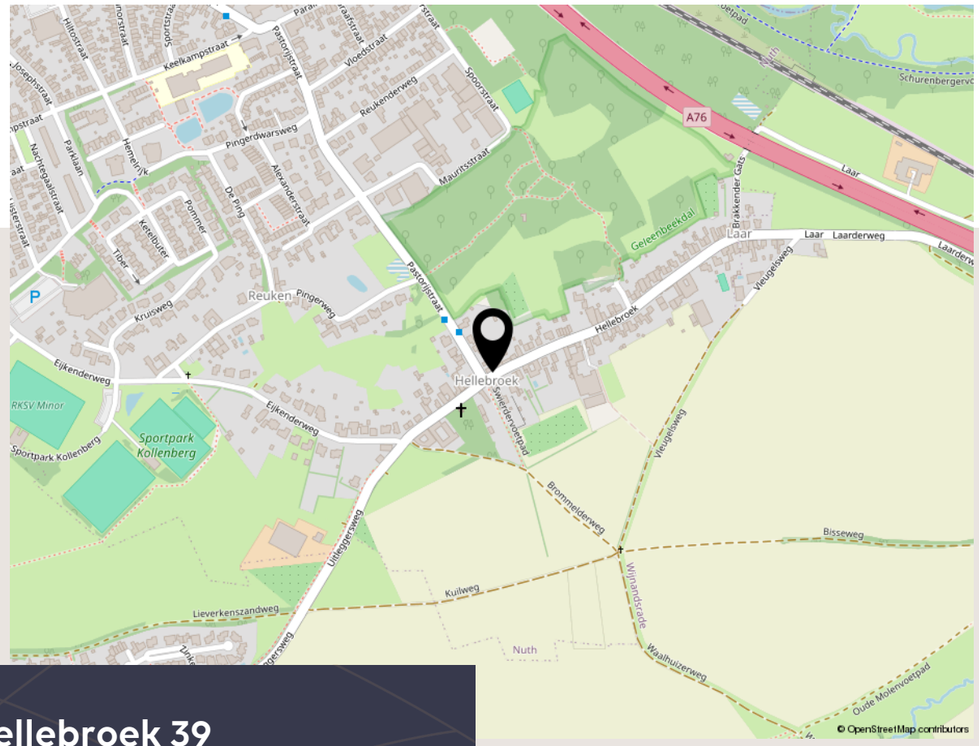



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Kadastrale kaart

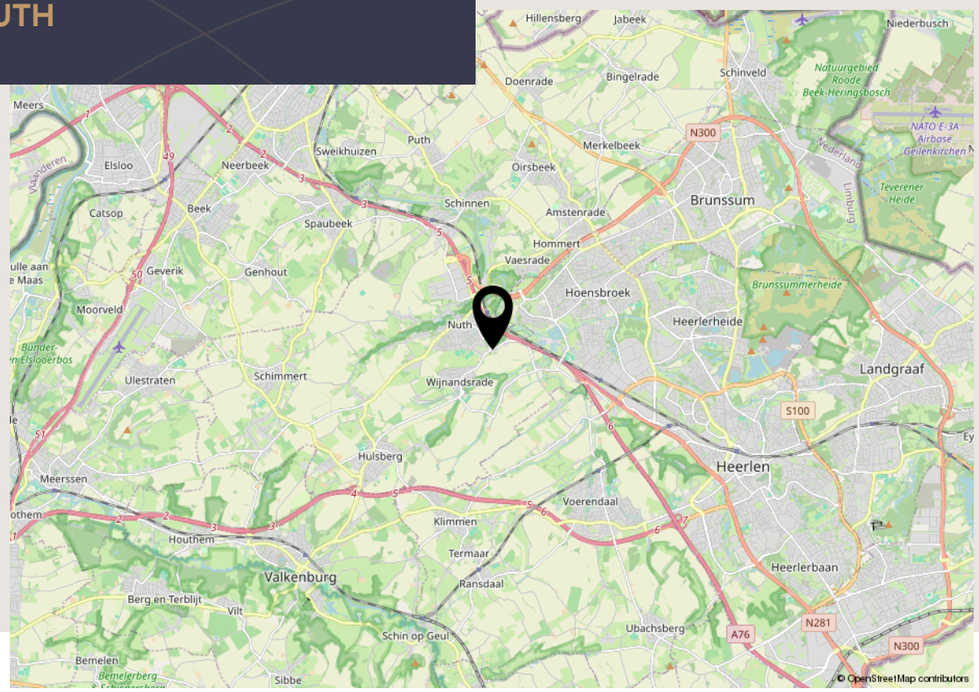



# Locatie op de kaart




## Hellebroek 39

NUTH



# 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 buurtschapje 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.



# 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 koopover-eenkomst 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 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!**

# 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**