Wonen in een voormalig postkantoor



Stijlvolle en goed onderhouden jaren '30 woning met veel privacy, een prachtig uitzicht op de Eyser Heuvelrug en een woonoppervlakte van bijna 400 m².

Wittemer Allee 22

Wittem

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
394 m²

Perceeloppervlakte
485 m²

Inhoud
1534 m³

Bouwjaar
1935

Aantal kamers
7 (waarvan 6 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
vrij uitzicht, open ligging

Vraagprijs
€ 775.000 k.k.

Omschrijving

In de huidige digitale tijd is het moeilijk voor te stellen, maar elk dorp had vroeger een postkantoor. Zo was er ook een postkantoor in Wittem, om precies te zijn aan de Wittemer Allee. Deze straat is overigens vooral bekend vanwege het redemptoristenklooster, dat veelal Klooster Wittem wordt genoemd. Verder staan er een kasteel, enkele horecagelegenheden en woonhuizen in en rondom deze straat. En nu krijgt u de kans om in het statige, voormalige postkantoor te gaan wonen. Dit is niet zomaar een woonhuis, maar een stijlvolle jaren '30 woning met een indrukwekkende inhoud van maar liefst 1534 m³. Hier kunt u ruim wonen, vanuit huis werken, samenwonen met familie en gasten in stijl ontvangen ...

Ligging

Het statige en goed onderhouden woonhuis staat op een perceel van 485 m². Het vele groen in de voortuin zorgt voor privacy en de achtertuin is een oase van groen, met eveneens veel privacy en een vrije ligging. Vanaf de eerste en tweede verdieping heeft u prachtig uitzicht op de Eyser Heuvelrug, met een rij Italiaanse populieren die het gevoel oproept dat u langs een rij cipressen in Toscane loopt. Van dit uitzicht kunt u elke dag gaan genieten...

Wittem heeft een centrale ligging in het Heuvelland. Steden als Maastricht, Aken, Heerlen en Valkenburg zijn goed bereikbaar. Langs de Rijksweg stopt de bus en basisonderwijs is, net als middelbaar onderwijs, op korte fietsafstand. Voor dagelijkse boodschappen kunt u onder andere terecht in Gulpen en Simpelveld.



Voortuin met veel privacy

Begane grond

De royale ontvangsthal heeft, net als de begane grond, een zeer hoog plafond. De fraaie trapopgang, de paneeldeuren, tegelvloer en het glas-in lood boven de voordeur zijn het toonbeeld van karakter. Vanuit de hal heeft u toegang tot het sfeervolle gastentoilet, de woonkamer en de eetkamer.

Aan de voorzijde is de zeer royale woonkamer, die uit twee delen bestaat. Het linkerdeel is in gebruik als tv-kamer en het rechterdeel, met een houtkachel en een marmeren schouw, als zitkamer. Rondom de zwarte en-suitedeuren zijn boekenkasten gemaakt, die ook geschikt zijn om vakantiesouvenirs en kunstvoorwerpen een plek te geven.

Twee zwarte en-suitedeuren geven toegang tot de eetkamer, met genoeg plek voor een grote familietafel. Aansluitend is een tweede zitkamer, met grote boogvormige ramen en dubbele deuren naar de tuin. De totale oppervlakte van de woonkamer, eetkamer en zitkamer biedt de mogelijkheid om een afgescheiden werkkamer te maken.



Royale tv-kamer in voormalig postkantoor



















Eetkamer en tweede zitkamer





In de aanbouw zijn de keuken, bijkeuken en een berging gesitueerd. Klassieke wand- en vloertegels in de keuken vormen een mooie combinatie met de zwarte keukenopstelling, uitgevoerd met een kookeiland en marmeren aanrechtbladen. Alle apparatuur is ingebouwd, waardoor de keuken heel ruimtelijk oogt.
Via de dubbele lichtstraat valt veel licht naar binnen.

De bijkeuken biedt onder andere ruimte aan de wasmachine, droger en een koel-/vriescombinatie. Aansluitend is er een berging, met toegang tot de tuin. Het is mogelijk om de keuken, bijkeuken en berging samen te voegen tot een grote leefkeuken.

Vanuit de ontvangsthal leidt een trap naar het souterrain, waar drie kelderruimtes zijn.



Keuken met kookeiland









Eerste verdieping

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste en tweede verdieping zijn van groot formaat. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers, een badkamer en een berging. Alle ruimtes zijn toegankelijk vanaf de L-vormige overloop, waar ook een vaste trap naar de tweede verdieping is.

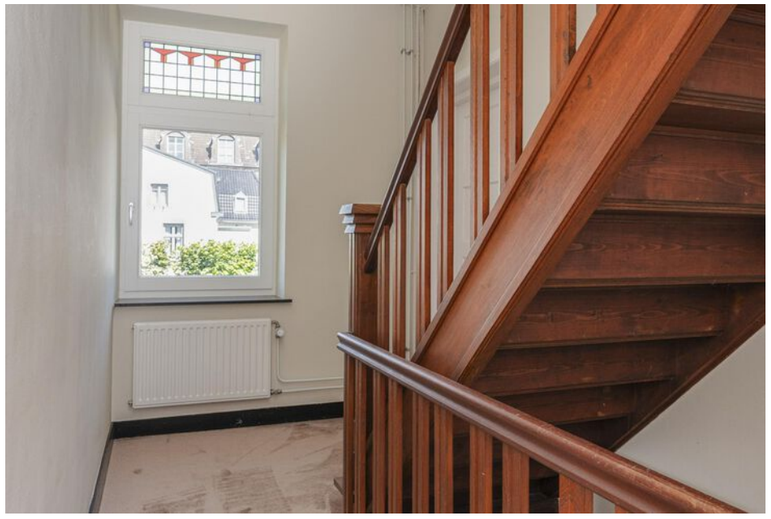
Er zijn drie slaapkamers aan de voor- en linkerzijde, onder andere geschikt als kinderkamer. Hoge plafonds, kleurrijke glas-in loodramen en houten vloeren bepalen de sfeer, en een van de kamers heeft een vaste kast. Aan de achterzijde is de master bedroom, met meerdere vaste kasten en prachtig uitzicht op de Eyser Heuvelrug.

De luxe badkamer, met een dubbele toegang, heeft een fraaie houtlookvloer en merendeels stucwerk als wandafwerking. Bij het raam staat een vrijstaand bad en verder zijn er een grote inloopdouche, toilet en een dubbel wastafelmeubel.



Master bedroom met prachtig uitzicht



















Luxe badkamer met dubbele toegang





Tweede en derde verdieping

Met een oppervlakte van meer dan 140 m² biedt deze verdieping het formaat van een appartement.

Verdeeld over twee verdiepingen ziet u een klein keukenblok met spoelbak, een multifunctionele ruimte, een slaapkamer en een open badkamer met een douche, toilet, bidet en een wastafel. De loftachtige indeling is fraai, net als de houten balken en vloeren die overal zichtbaar zijn.



Multifunctionele ruimte











Exterieur

Aan de achterzijde ontvouwt zich een zeer riante tuin, met een groot terras en veel groen. Zon is volop aanwezig, en een koele schaduwplek is er ook te vinden.

Een zijtuin met grindpad en veel groen zorgt voor een goede verbinding met de voortuin, die dankzij de hoge haag veel privacy biedt.

Het uitzicht aan de achterzijde is van ongekende schoonheid... Zuid-Limburg op zijn mooist!



Bijzonderheden

- Gebruiksoppervlakte wonen circa 394 m², inhoud circa 1534 m³;
- Vier slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping;
- Inpandig appartement/gastenverblijf van 104 m² op de tweede en derde verdieping;
- Zeer royale leefruimte op de begane grond, met diverse originele elementen;
- Centrale ligging in het Heuvelland (Maastricht-Aken/Heerlen en Valkenburg;
- Er zijn plannen voor reconstructie van de Wittemer Allee en de parkeerplaats;
- Energielabel C.





Achtertuin met prachtig uitzicht

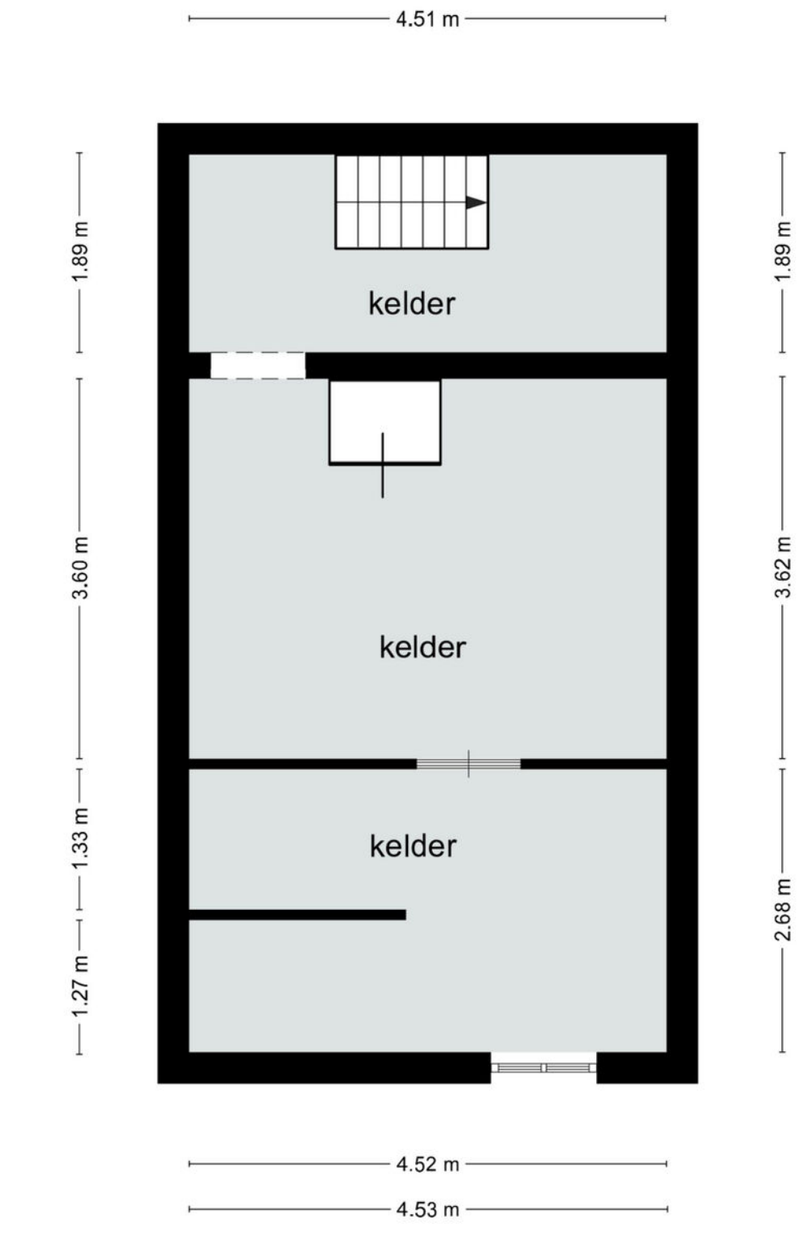






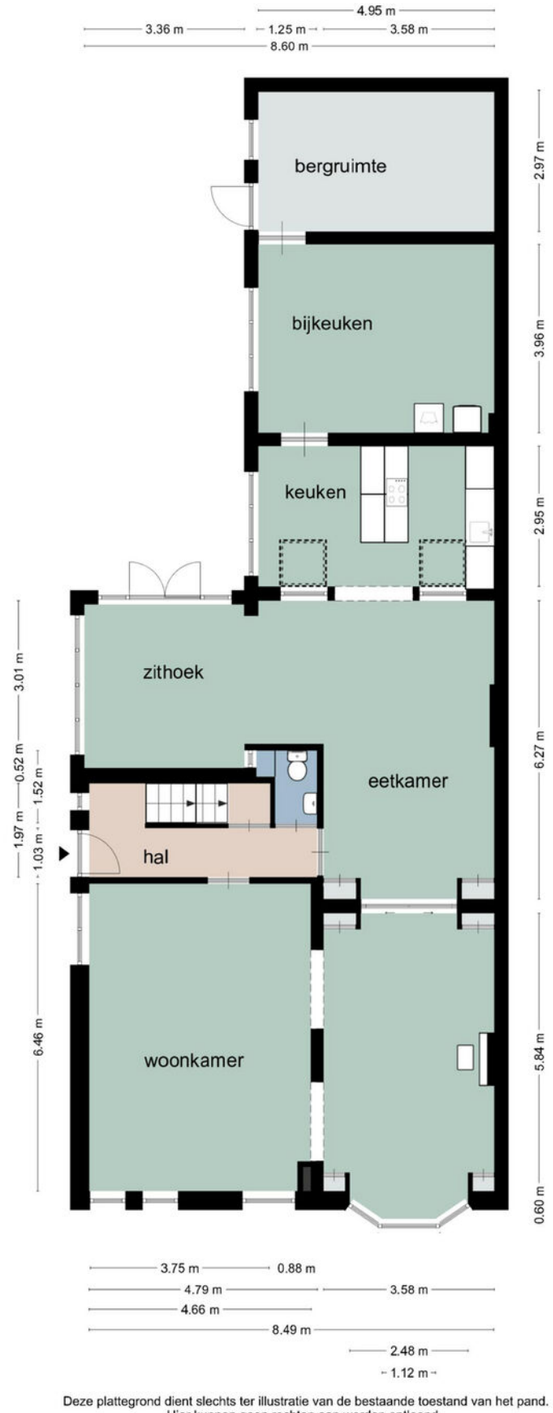


Souterrain



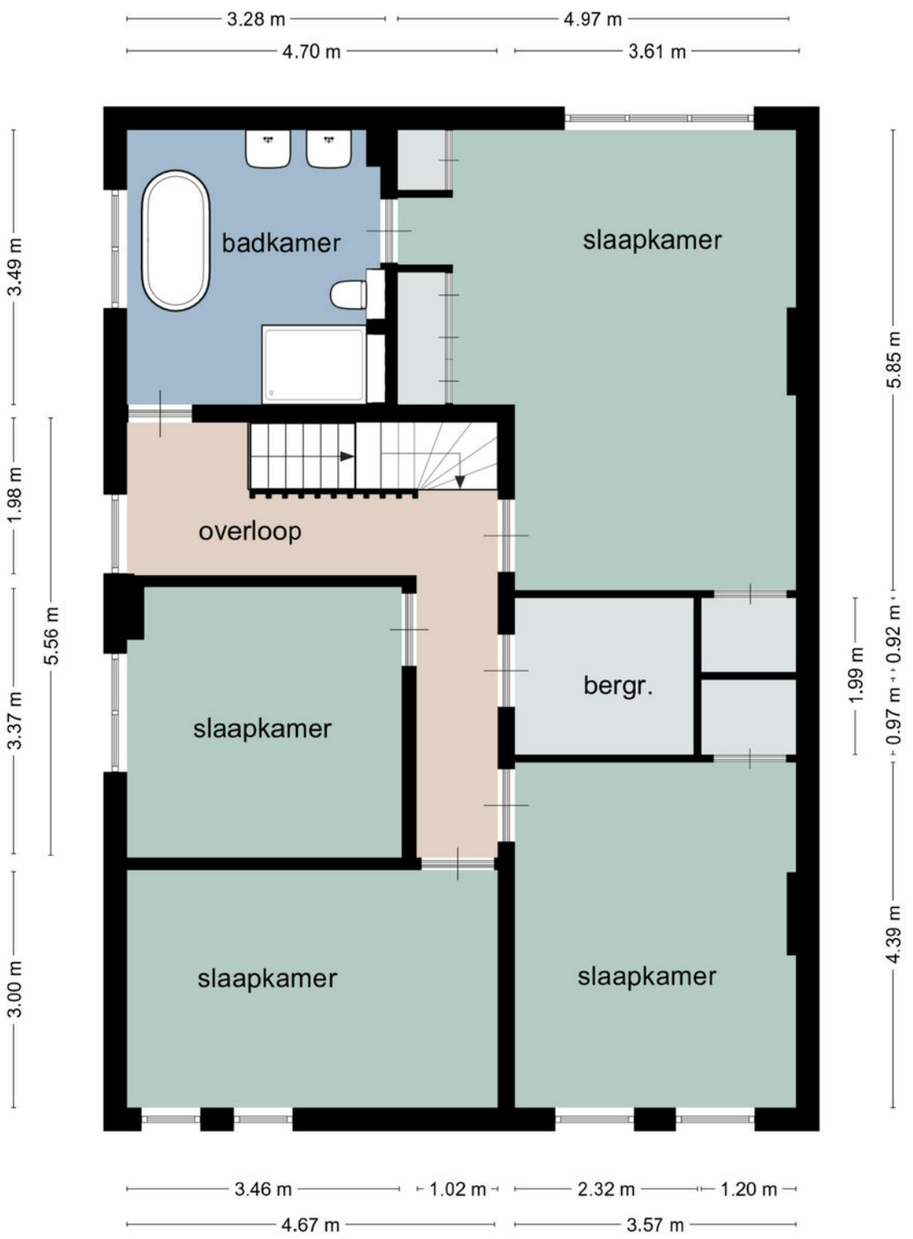
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



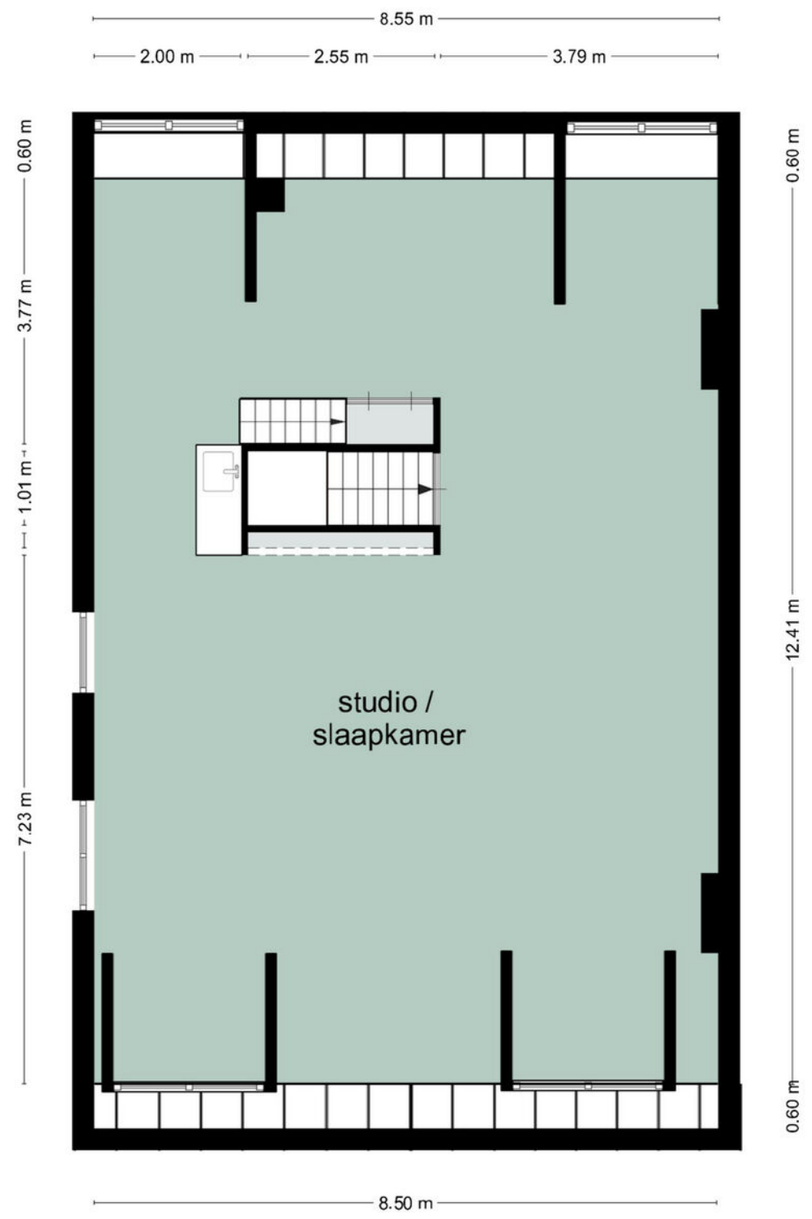
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



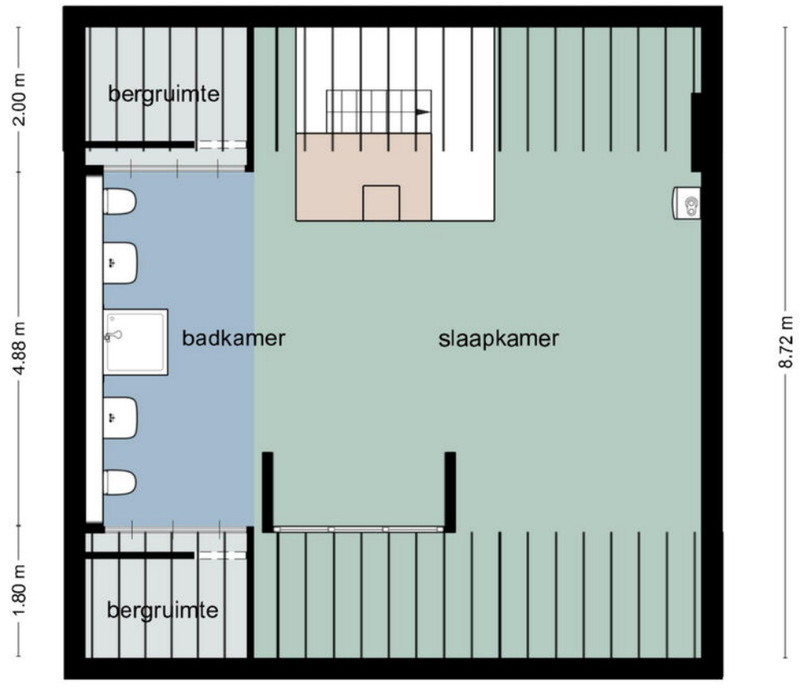
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping



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

Derde verdieping



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

Begane grond met tuin

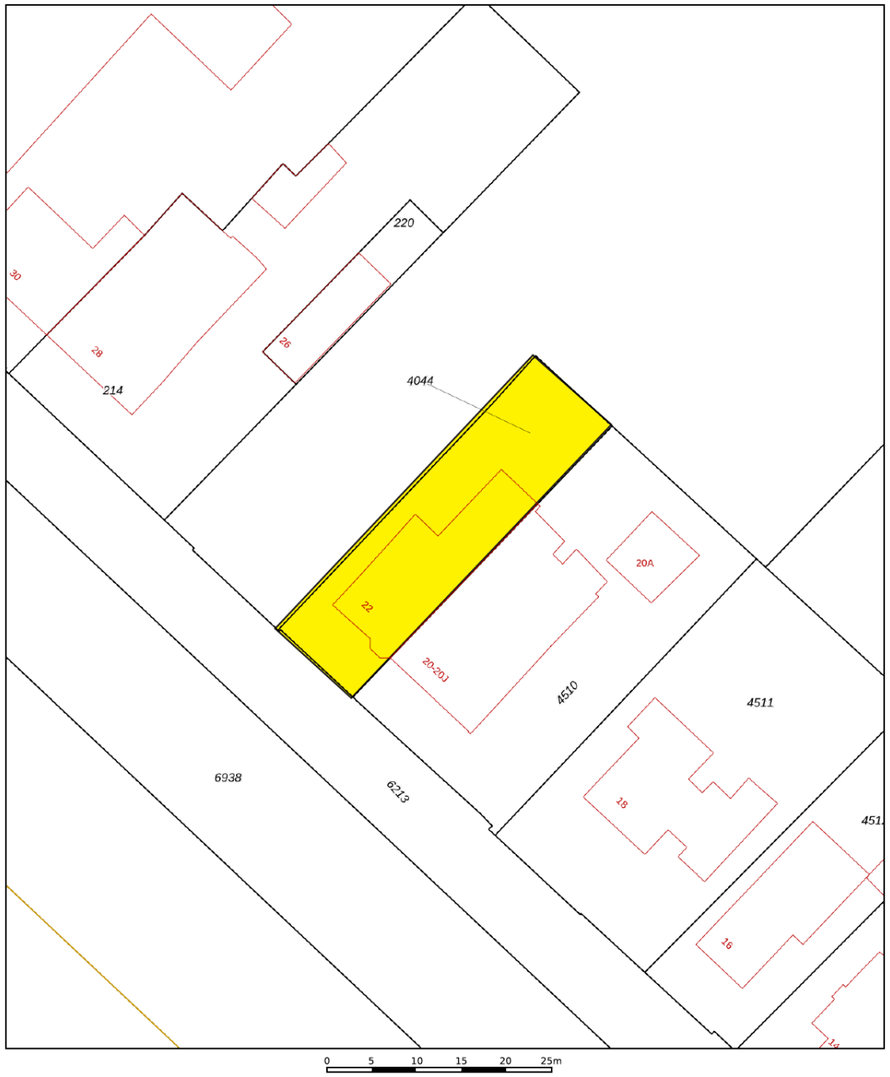


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: WittemerAllee



12345 Deze kaart is noordgericht
25 Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

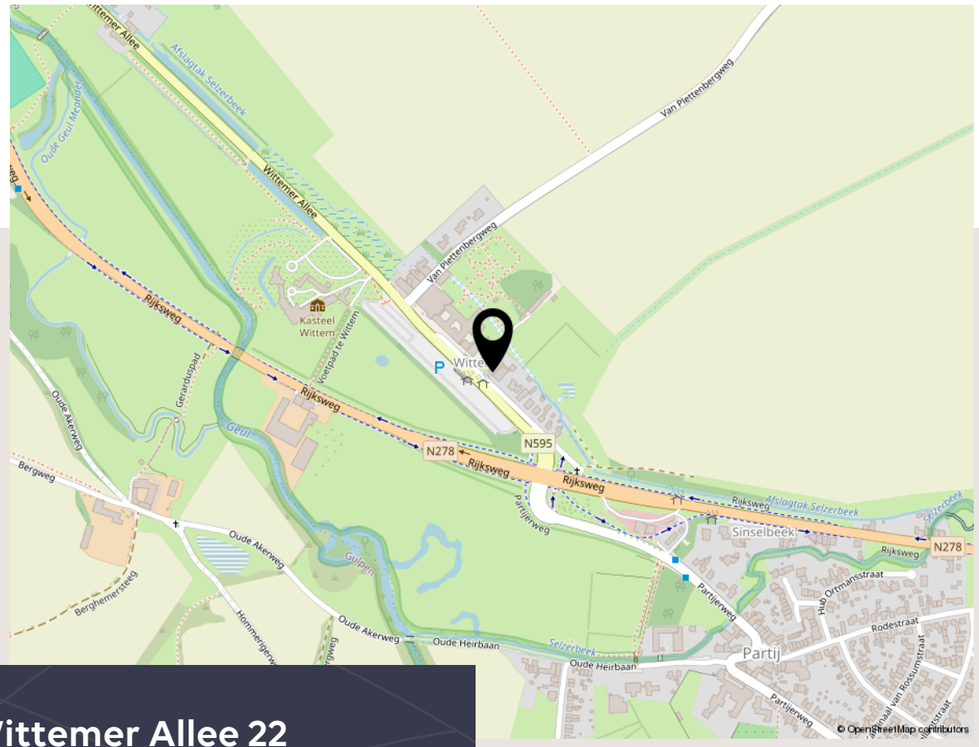
Kadastrale gemeente	Wittem
Sectie	B
Perceel	4044

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

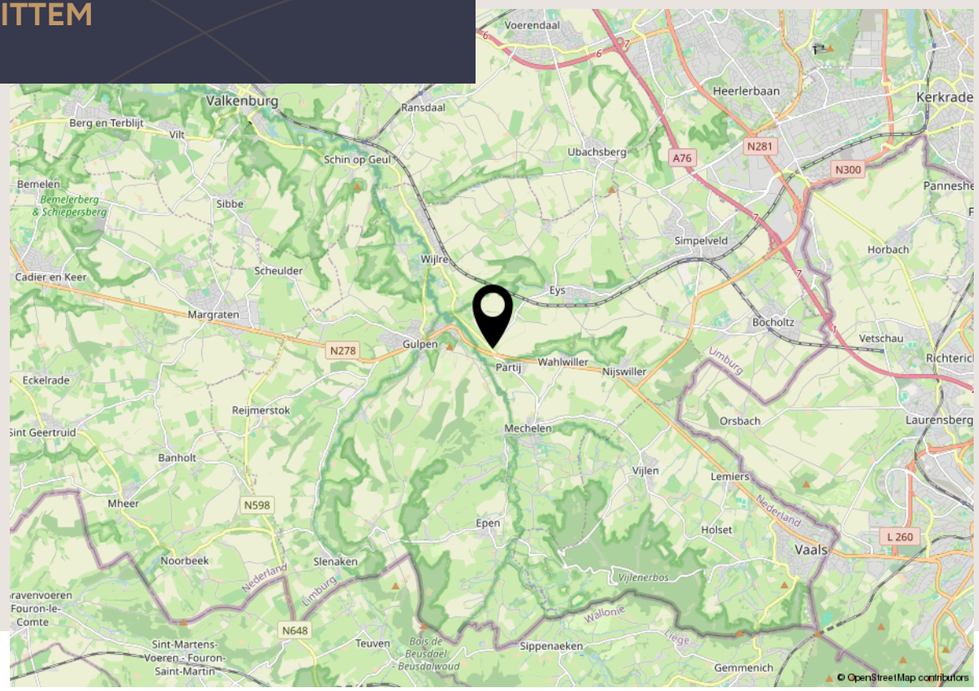
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Wittemer Allee 22

WITTEM



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 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 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 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.

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