

Bijzonder
pand in
kern
Noorbeek



Bijzonder winkel-woonhuis gelegen in
het midden van de dorpskern met
meerdere mogelijkheden.

Dorpstraat 35
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
131 m²

Perceeloppervlakte
1290 m²

Inhoud
1201 m³

Bouwjaar
1952

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
G

Ligging
aan bosrand, in dorpskern

Vraagprijs
€ 415.000 k.k.



Ligging

Dit bijzondere pand, jarenlang verbonden met de inwoners van Noorbeek, staat midden in de dorpskern. Om exact te zijn aan het einde van de Dorpstraat, bij de kruising met de Vroelenstraat en de Bovenstraat. De tuin grenst aan de achterzijde aan een bosje en het prachtige Noordal. Noorbeek heeft een zeer centrale ligging in het Heuvelland en leunt tegen de Belgische Voerstreek. Steden als Maastricht, Luik en Aken 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 een basisschool.

Omschrijving

Brood en banket. Zaterdag 1 juli 2023 was de laatste dag dat bakkerij Strijthaegen, na 110 jaar en 3 generaties, haar ovens in Noorbeek doofde. Niet alleen in de bakkerij werd gebakken, maar ook in de houtoven buiten. Nu is dit grote pand, inclusief het woonhuis, klaar voor een nieuwe invulling.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een combinatie van wonen en een winkel, of andere vormen van detailhandel. Er is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Eijsden-Margraten voor een bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen', en een realisatie van in totaal 4 woningen. De formele bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning dienen eventueel door een nieuwe eigenaar aangevraagd te worden.



Begane grond

Links van de winkel is de fraaie entree van het woonhuis, met een karakteristieke voordeur. In de hal ziet u de trapopgang, en aan de linkerkant is een deur naar de woonkamer. Wat in de woonkamer opvalt zijn de grote ramen aan twee zijden, de visgraat parketvloer en het hoge plafond.

Een brede doorgang verbindt de woonkamer met de eetkamer en keuken, die samen een gezellige ruimte vormen. Bij de eettafel staat de pelletkachel (ter overname), die het woongedeelte op de begane grond goed verwarmt.

Ook is vanaf het woongedeelte de wijn-/provisiekelder te bereiken, onder het voorste deel van het pand.

Vlak naast de keuken is een deur naar de berging/wasruimte, die ervoor zorgt dat het woonhuis en de winkelruimte inpandig met elkaar verbonden zijn. De keukenopstelling heeft een ingebouwde inductie kookplaat (2024), afzuigkap en een gootsteen. Het uitzicht naar het groen in de tuin is fraai.



Woonkamer
met
visgraat
parketvloer



Woon-/
eetkamer
met
open keuken



le verdieping

De overloop is, dankzij het glas-in loodraam in de achtergevel, heel licht.

Vanaf hier heeft u toegang tot de royale master bedroom en twee slaapkamers, waarvan een met een inbouwkast.

Zo is er de groene slaapkamer, aan de voorzijde, en de slaapkamer aan de achterzijde heeft paars als sfeerbepalende kleur.

Aan de voorzijde, boven de hal, bevindt zich de badkamer. De muren zijn geheel betegeld, en de ruimte is ingedeeld met een kwartronde douche, een toilet en een wastafel.



Royale
master
bedroom



Exterieur

Het perceel achter en links van het woonhuis zal kadastraal worden gesplitst, waarna een deel bij huisnummer 35 en een deel bij huisnummer 31 zal horen. Het perceel welk bij nummer 35 behoort zal ca. 1.290 m² groot zijn.

Het buitenterrein in het verlengde van het pand, de overkapping met oven en de prachtige hoge boom horen bij dit bijzondere object. Dit geldt ook voor de achtergelegen groene tuin, met uitzicht naar het bosje en grenzend aan het Noordal.



Grote
omsloten
tuin

Bijzonderheden

- Totaal perceel circa 1.290 m² (deels nog kadastraal in te meten);
- Onder andere geschikt voor een combinatie van wonen en een winkel, of andere vormen van detailhandel;
- De bestemming van het perceel is 'detailhandel'. Er is een principeverzoek bij de gemeente ingediend voor een bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen' en een realisatie van in totaal 4 woningen. De formele bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning dienen eventueel door een nieuwe eigenaar aangevraagd te worden;
- Het deel van de straat waar dit pand is gelegen; is aangeduid als 'beschermd dorpsgezicht'.



Winkel

De winkelruimte heeft een eigen entree aan de straatzijde, met openslaande deuren voorzien van grote ramen. In deze ruimte ligt een tegelvloer, het plafond is voorzien van inbouwverlichting en airco zorgt voor een aangename temperatuur. De winkelinrichting met royale toonbank en wandschappen is nog aanwezig.

In het achterste deel van de winkel zijn twee deuren, waarvan de linker toegang geeft tot een berging/wasruimte met een ruim toilet. Achter de andere deur is een gang, die de winkel met de magazijnen en de bakkerij verbindt. De oude tegelvloeren zijn behouden, en de twee grootste ruimtes hebben veel lichtinval via grote ramen. Krachtstroom is aanwezig, net als de bakkersovens, koelcel en andere voorzieningen.

Er is een vaste trap naar de zolder, waar de HR-ketel hangt.



Voormalige
winkel-
ruimte



De bakkerij
met
berging

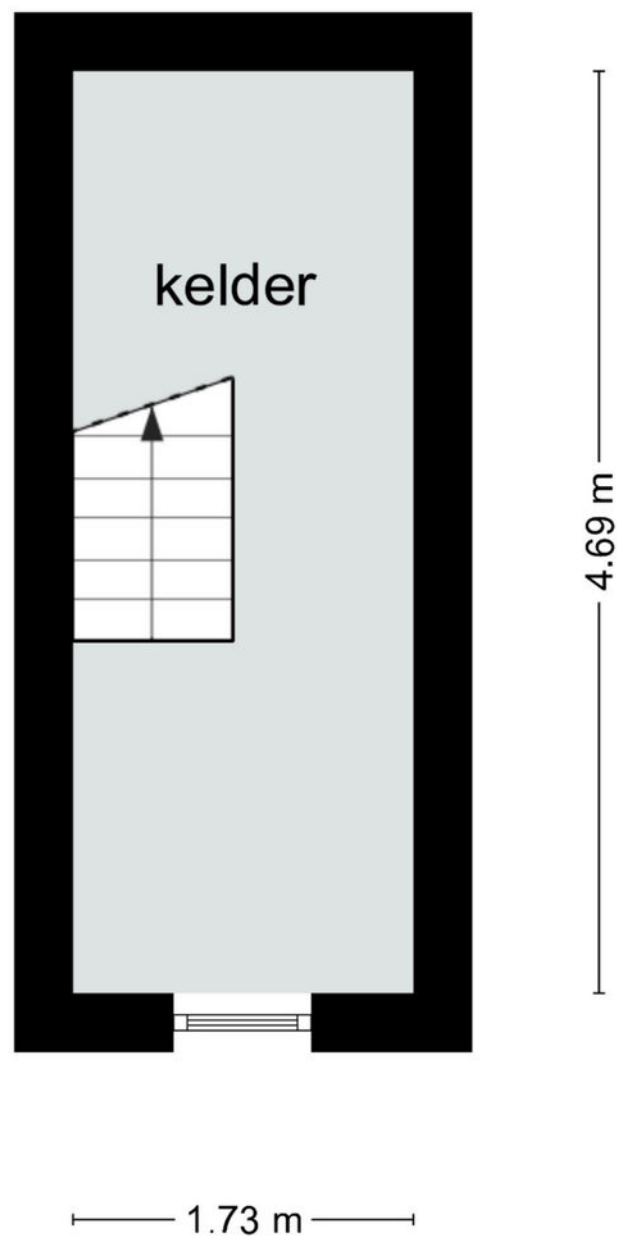




Houtgestookte oven

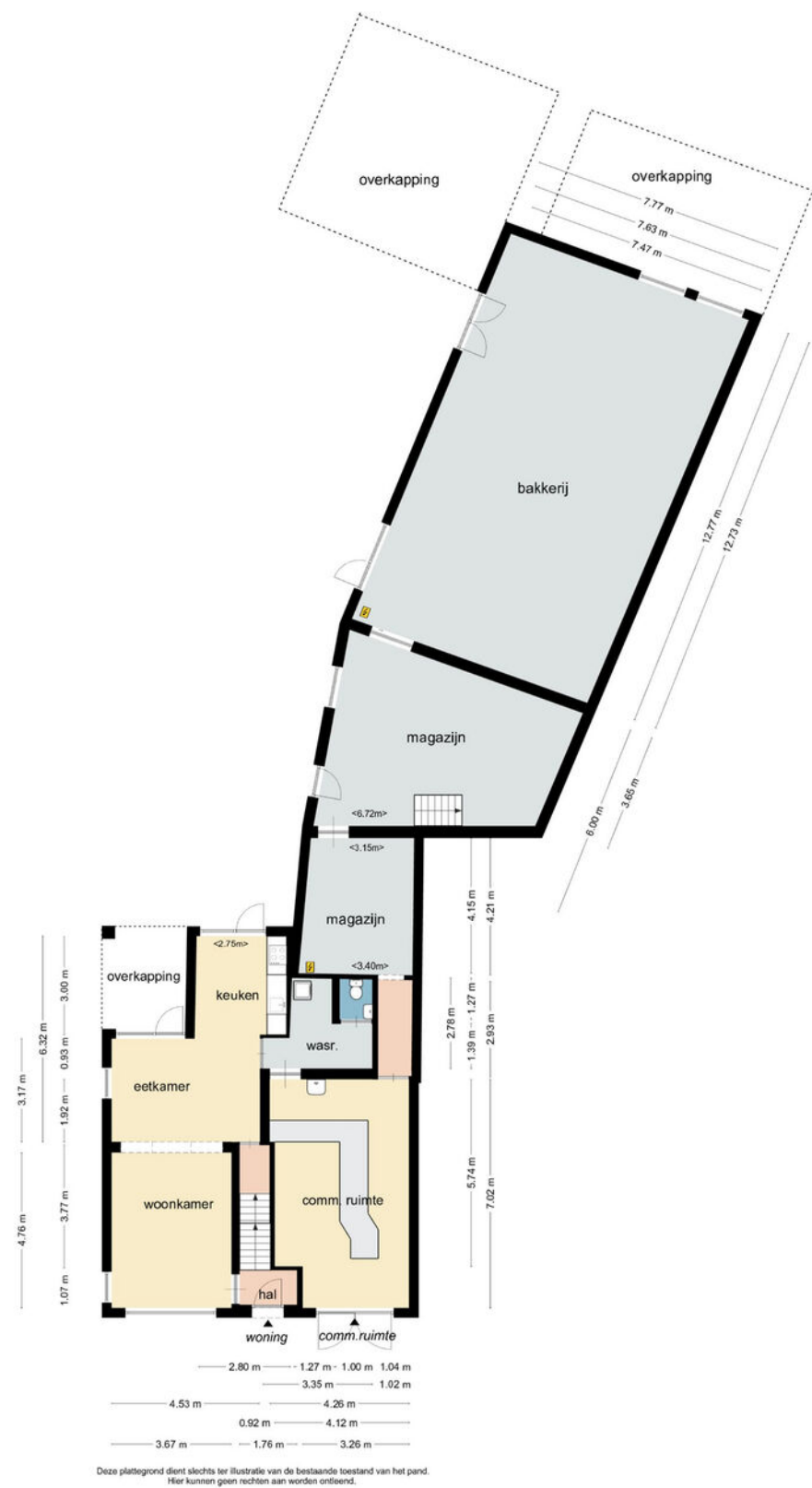


Kelder



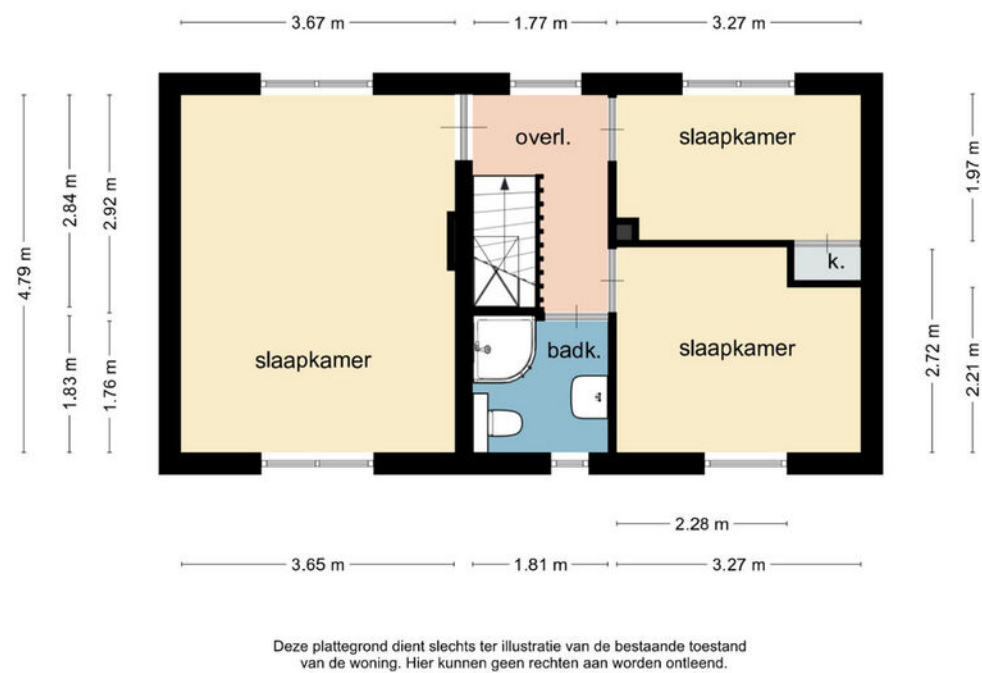
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond

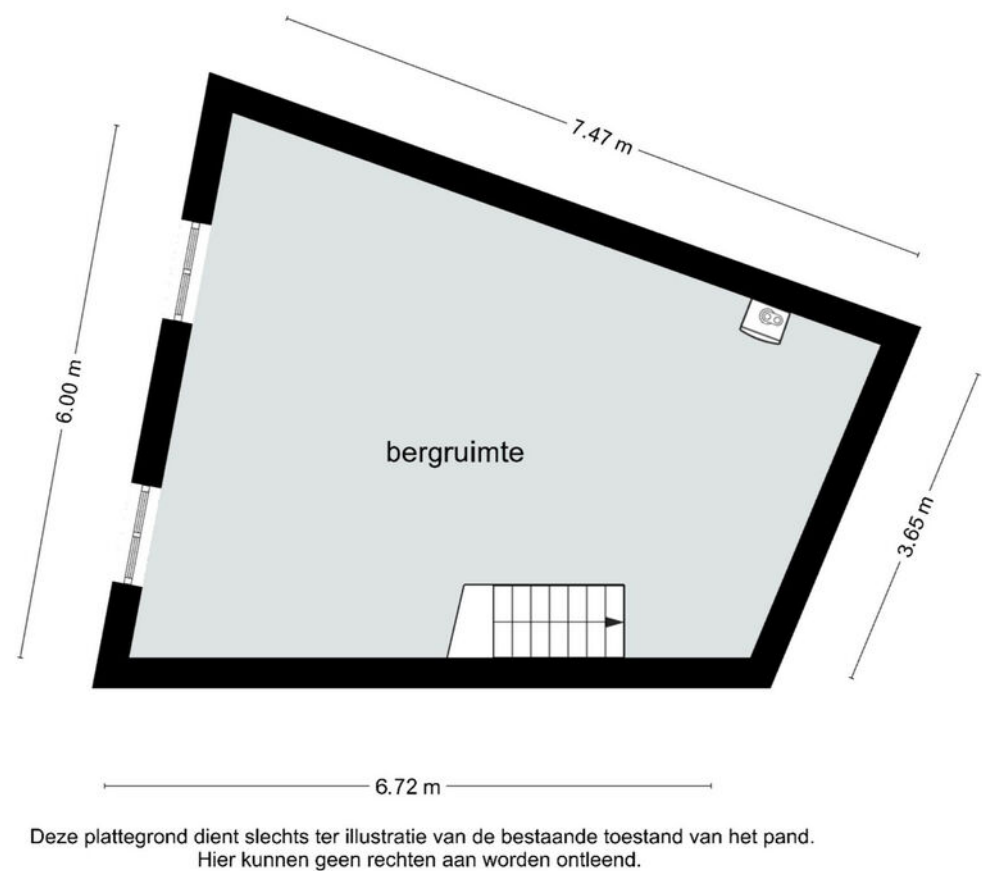


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

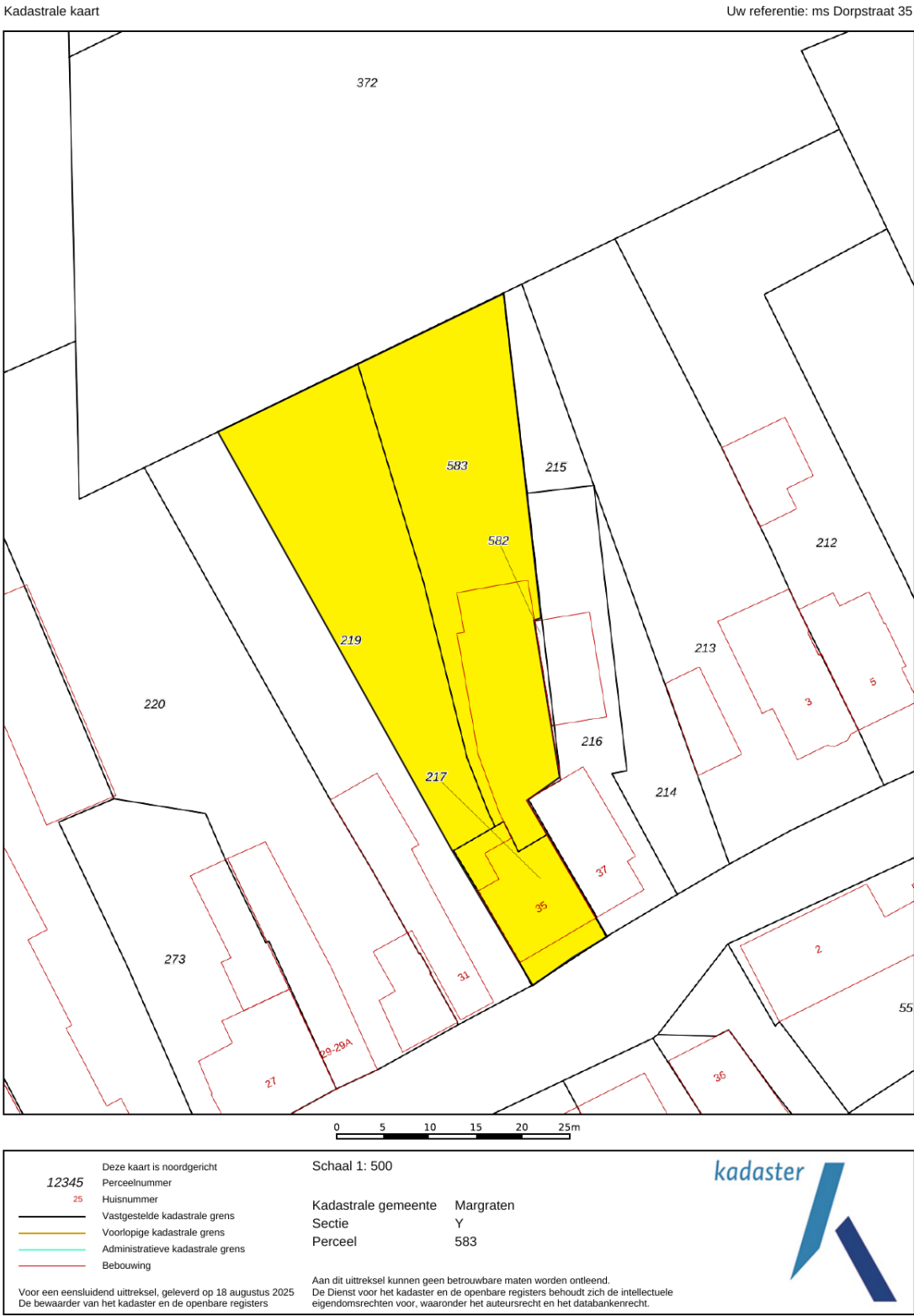
Eerste verdieping



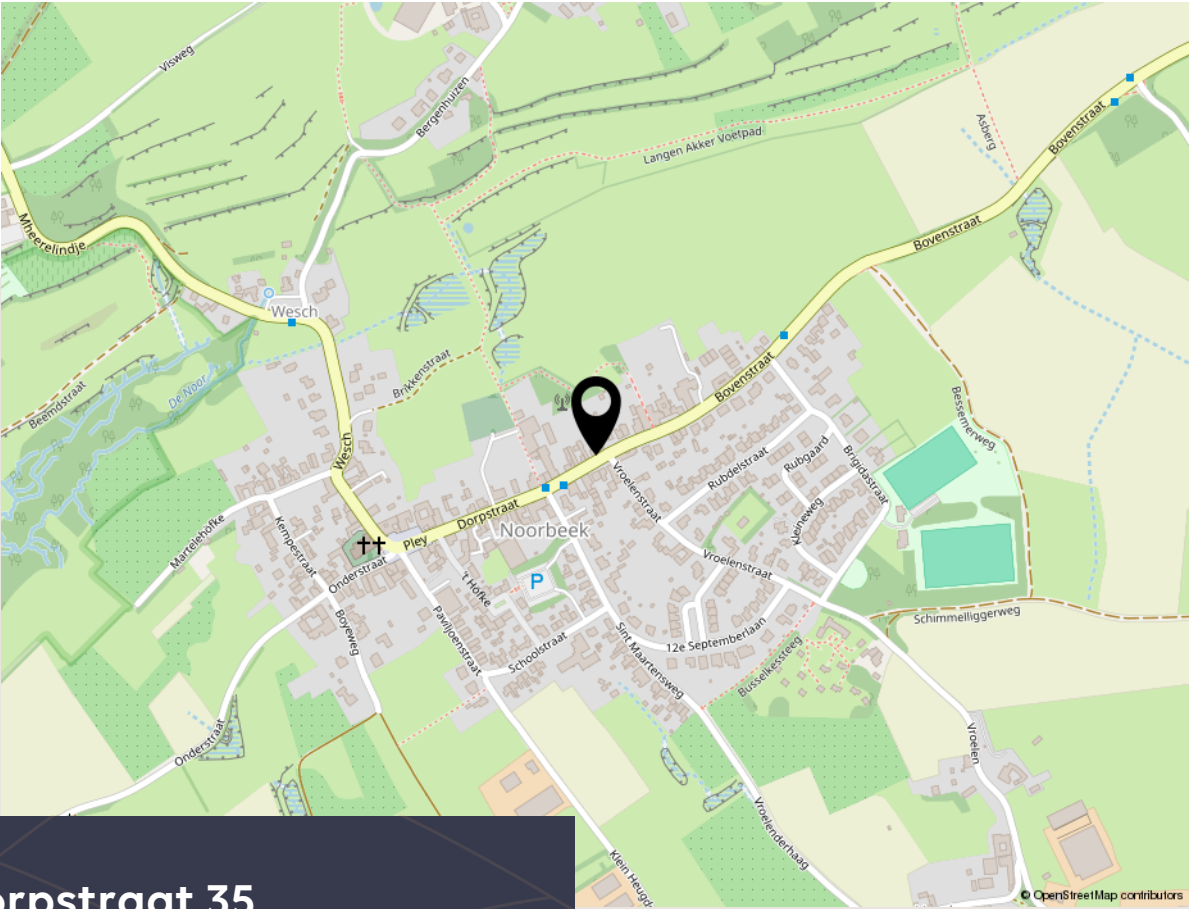
Bergruimte



Kadastrale kaart

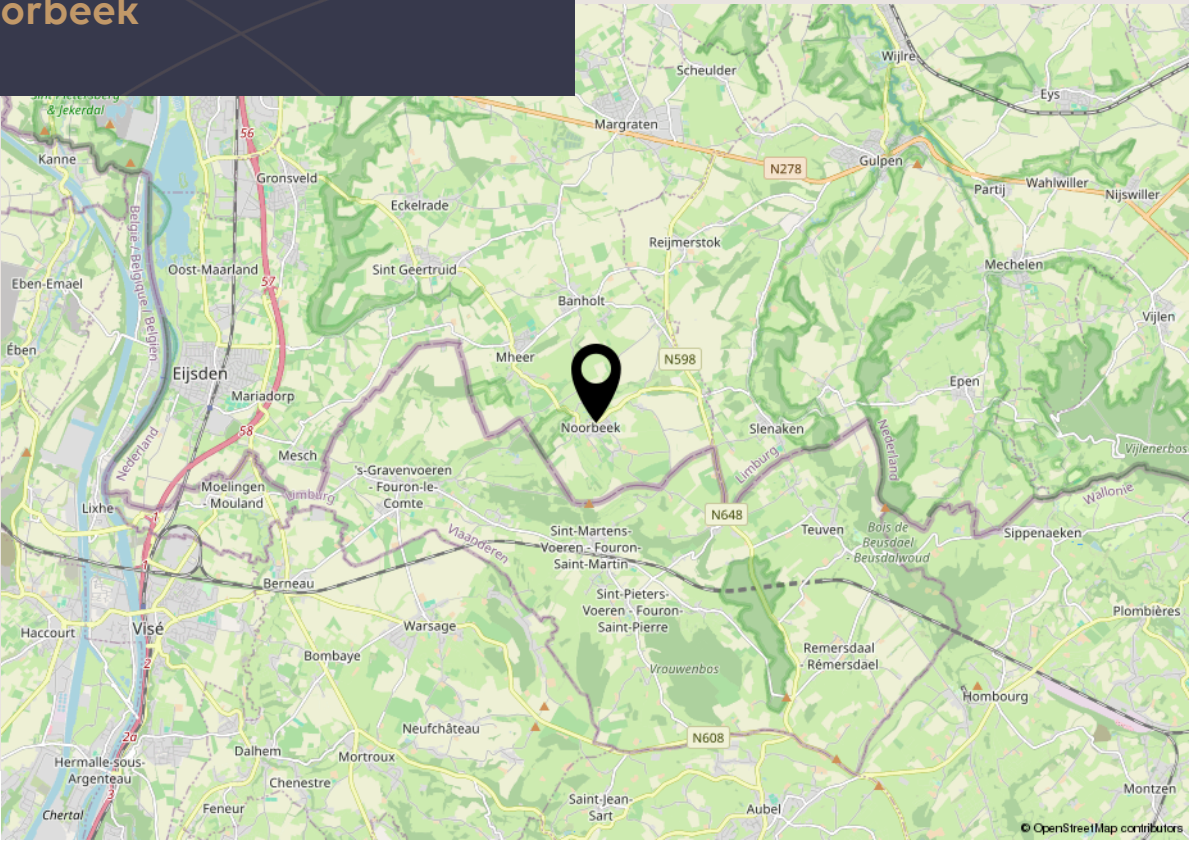


Locatie op de kaart



Dorpstraat 35

Noorbeek



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.

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.

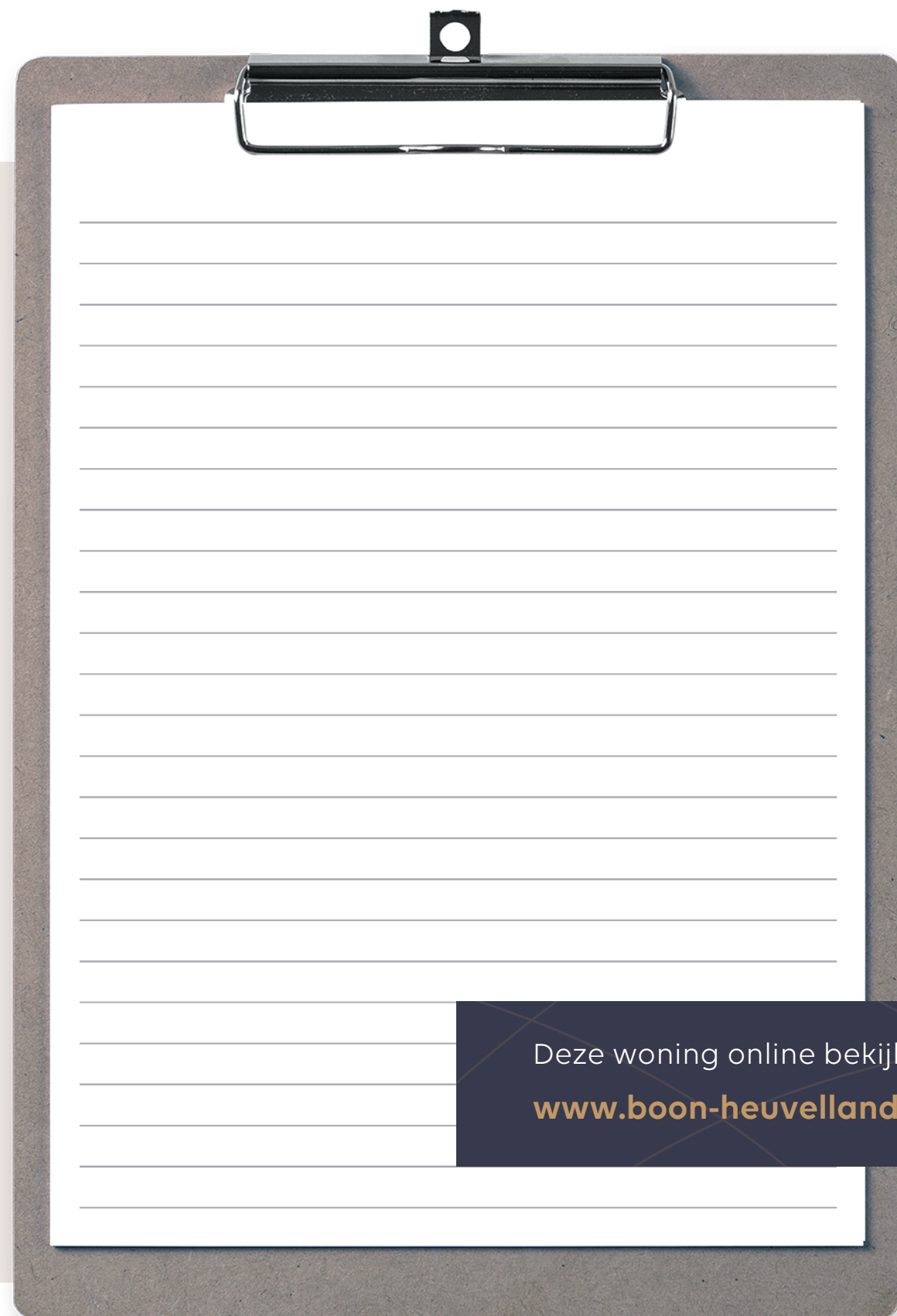
• Boon Heuveland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden 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!

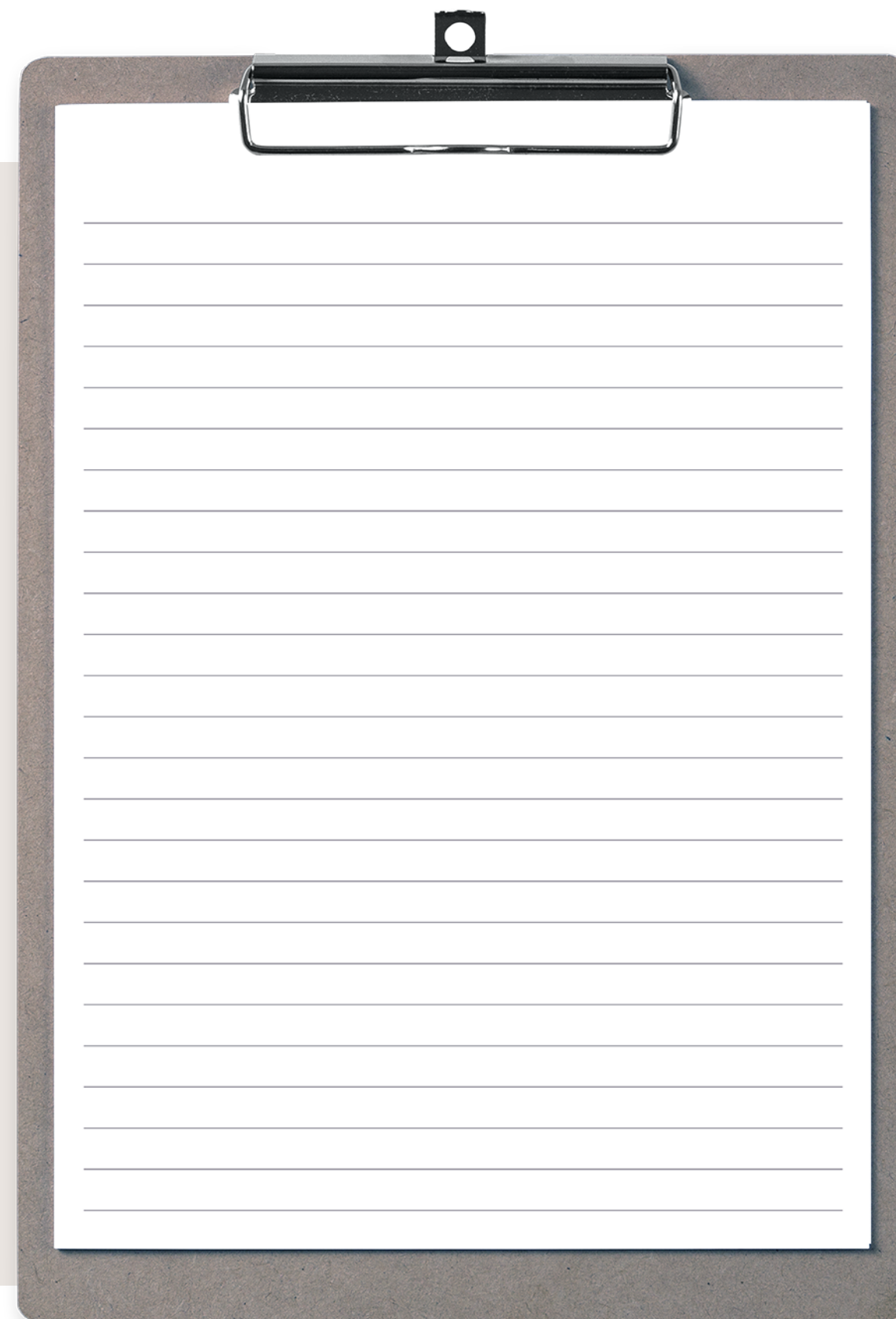
Aantekeningen



A clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with horizontal lines. A dark blue rectangular callout box is positioned at the bottom right of the paper.

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

Aantekeningen



A clipboard with a silver clip at the top, holding a white sheet of paper with horizontal lines.

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