

Centraal
gelegen op
een goede
zichtlocatie



Karakteristiek woon-/winkelpand met
diverse gebruiksmogelijkheden en een
bovenwoning in verhuurde staat.

Rijksweg 1 - 1A

Margraten



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

VBO: ons kwaliteitskeurmerk

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



Kenmerken

Woonoppervlakte
315 m²

Perceeloppervlakte
378 m²

Inhoud
1.337 m³

Bouwjaar
1925

Aantal kamers
4 (waarvan 2 slaapkamers)

Ligging
**aan drukke weg, in centrum,
centraal gelegen**

Energie label
Rijksweg 1 : energielabel A+
Rijksweg 1a : energielabel D

Vraagprijs
€ 445.000 k.k.



Omschrijving

Het is misschien wel een van de meest bekende locaties in Margraten, op de hoek van de Rijksweg (Maastricht-Vaals) en de Pastoor Brouwersstraat richting het centrum van het dorp. Meer dan 10.000 mensen per dag passeren dit karakteristieke hoekpand, met een 'torentje' en buitengevels die deels van mergel zijn. De bovenwoning wordt in verhuurde staat verkocht en de begane grond kan vrij van huur en gebruik worden opgeleverd. Oorspronkelijk is het gebouwd in 1925 en nadien meerdere keren verbouwd en verduurzaamd. Er zijn 5 parkeerplaatsen op eigen terrein en met een totale gebruiksoppervlakte van 378 m² en een inhoud van maar liefst 1.337 m³ is dit een pand van formaat.

Ligging

Maastricht en Gulpen zijn met de auto nog geen 10 minuten rijden en na een kwartier bent u in Valkenburg en Eijsden. Na aan paar minuten lopen staat u bij de bakker, slager, groentewinkel, supermarkt en andere dorpsvoorzieningen. Het dorp Margraten met bijna 4.000 inwoners maakt deel uit van de gemeente Eijsden-Margraten, dat met ruim 26.000 inwoners een heel aantrekkelijke plek is om te wonen en werken. Dit is niet alleen vanwege de ligging ten opzichte van Maastricht, maar ook vanwege de prachtige natuur met het Plateau van Margraten en het Heuvelland. Duizenden toeristen bezoeken Margraten en velen zien dit markante pand, als ze naar het centrum van het dorp gaan!

Bijzonderheden

- Begane grond (huisnummer 1) kan vrij van huur en gebruik worden overgedragen. En is dus geschikt voor eigen gebruik of voor verhuur;
- Bestemming 'dorpsvoorzieningen geconcentreerd' (o.a. detailhandel, praktijkruimte, kantoor). Horeca is niet toegestaan;
- Bovenwoning (huisnummer 1A) wordt in verhuurde staat verkocht (onbepaalde tijd);
- 5 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Nagenoeg geheel voorzien van HR++ glas, geïsoleerde voorzetwanden en dakisolatie.



Ligging op een
van de meest
bekende
locaties

Begane grond

Commerciële ruimte:

De commerciële ruimte heeft een entree aan de voorzijde, bij het torentje, en een entree bij de parkeerplaats aan de achterzijde. Deze laatstgenoemde entree geeft toegang tot een royale ontvangstruimte, die ook als wachtkamer gebruikt kan worden. Aansluitend is een centrale ruimte met een kitchenette, een bergkast en een kast met de HR-ketel. In de aansluitende hal, aan de linkerzijde, is een toiletruimte. Er zijn vier commerciële ruimtes op de begane grond, klaar voor een nieuwe invulling. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en de afwerking is fraai, met een lichte tegelvloer en stucwerk. In de ruimte aan de achterzijde is het mogelijk om de pui met ramen te vervangen door een garagepoort, die er voorheen ook gezeten heeft.



1 van de 5
commerciële
ruimtes





Verdieping

Bovenwoning:

De bovenwoning heeft een eigen entree aan de kant van de Rijksweg. Hier zijn de trap naar de eerste verdieping en een trap naar de kelder..

Op de eerste verdieping bereikt u als eerste een ruime, lichte overloop. Een van de ruimtes die hieraan grenst, is de toiletruimte met fonteintje. Aan de andere zijde, bij het raam, is de opstelling van de wasapparatuur. De woonkamer is een royale leefruimte, met grote ramen aan de kant van de Rijksweg en de Pastoor Brouwersstraat. Aansluitend is de eetkeuken, met een groot dakraam en genoeg plek voor een grote eettafel. De lichte hoekopstelling is voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, magnetron, vaatwasser, koelkast en een magnetron.

De slaapkamer, die aan het dakterras grenst, is groot genoeg om in te richten als tweepersoonskamer. In de naastgelegen badkamer is de ruimte ingedeeld met een douche en een dubbel wastafelmeubel. Grote, witte wandtegels zijn gecombineerd met grijze tegels op de vloer. Verrassend is de achterste ruimte, met zicht tot in de nok en drie grote dakramen. Deze ruimte kan worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of atelier. Splitsen in twee kamers is ook mogelijk!

Zolder

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping. Vanaf de overloop is een grote zolderruimte te bereiken, met de opstelling van de HR-ketel. Gezien de grootte van deze ruimte is het mogelijk om hier een extra (slaap)kamer te realiseren.



Royale
leefruimte





Verrassend
grote multi-
functionele
ruimte

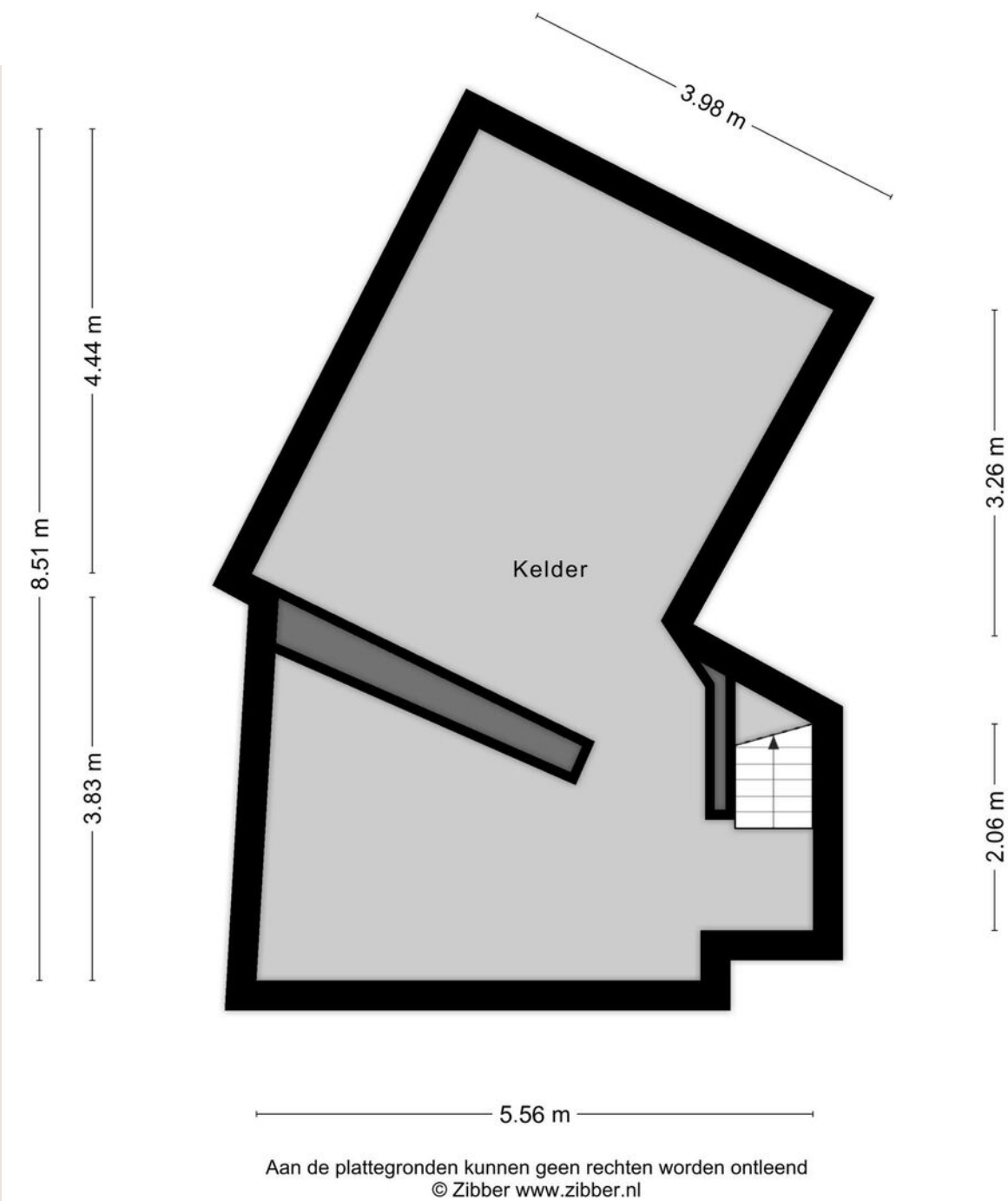


Exterieur

Op de eerste verdieping is een dakterras, te bereiken vanaf de overloop. Aan de achterzijde van het pand, op de begane grond, is het parkeerterrein waar vijf auto's prima kunnen staan.



Kelder



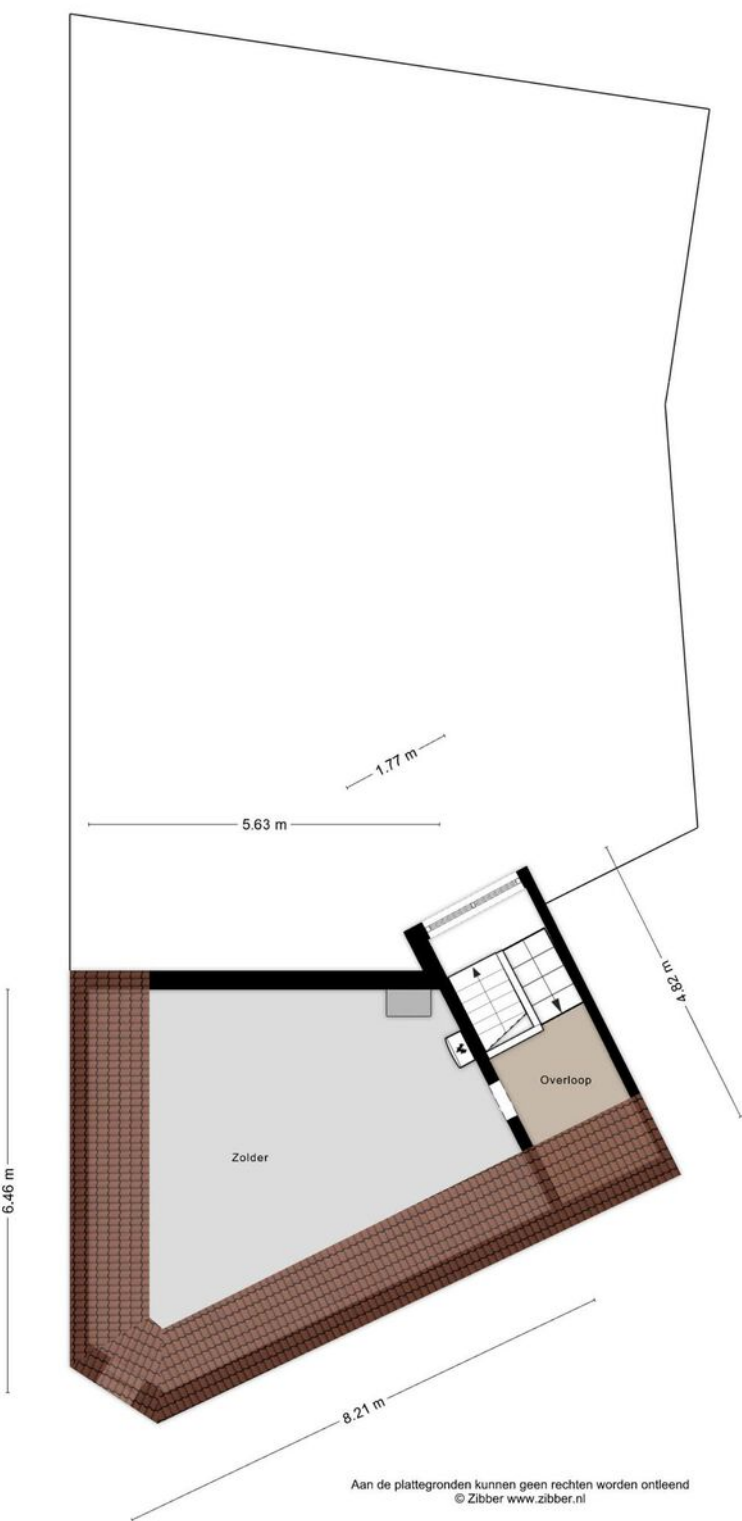
Begane grond



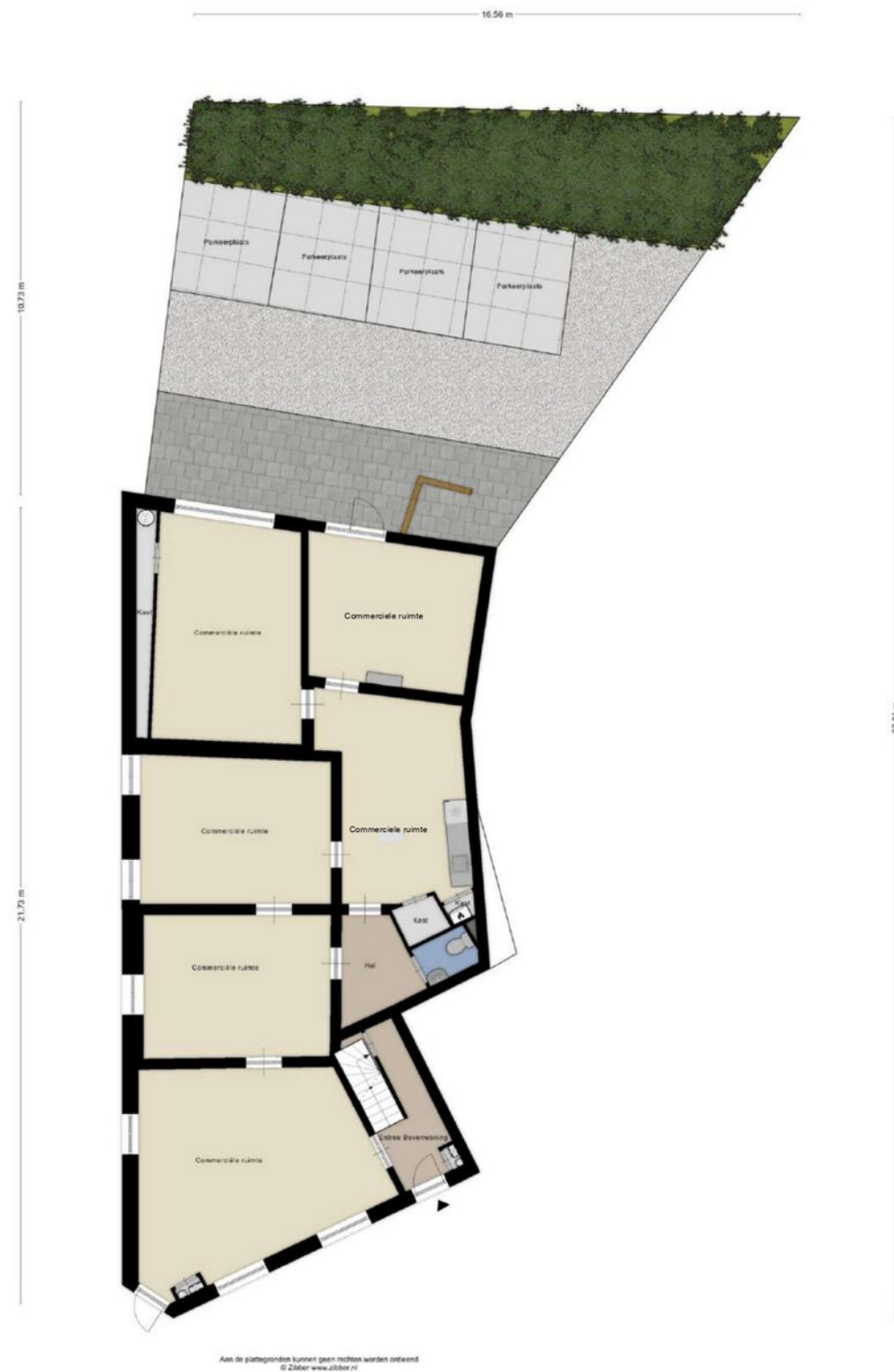
Eerste verdieping



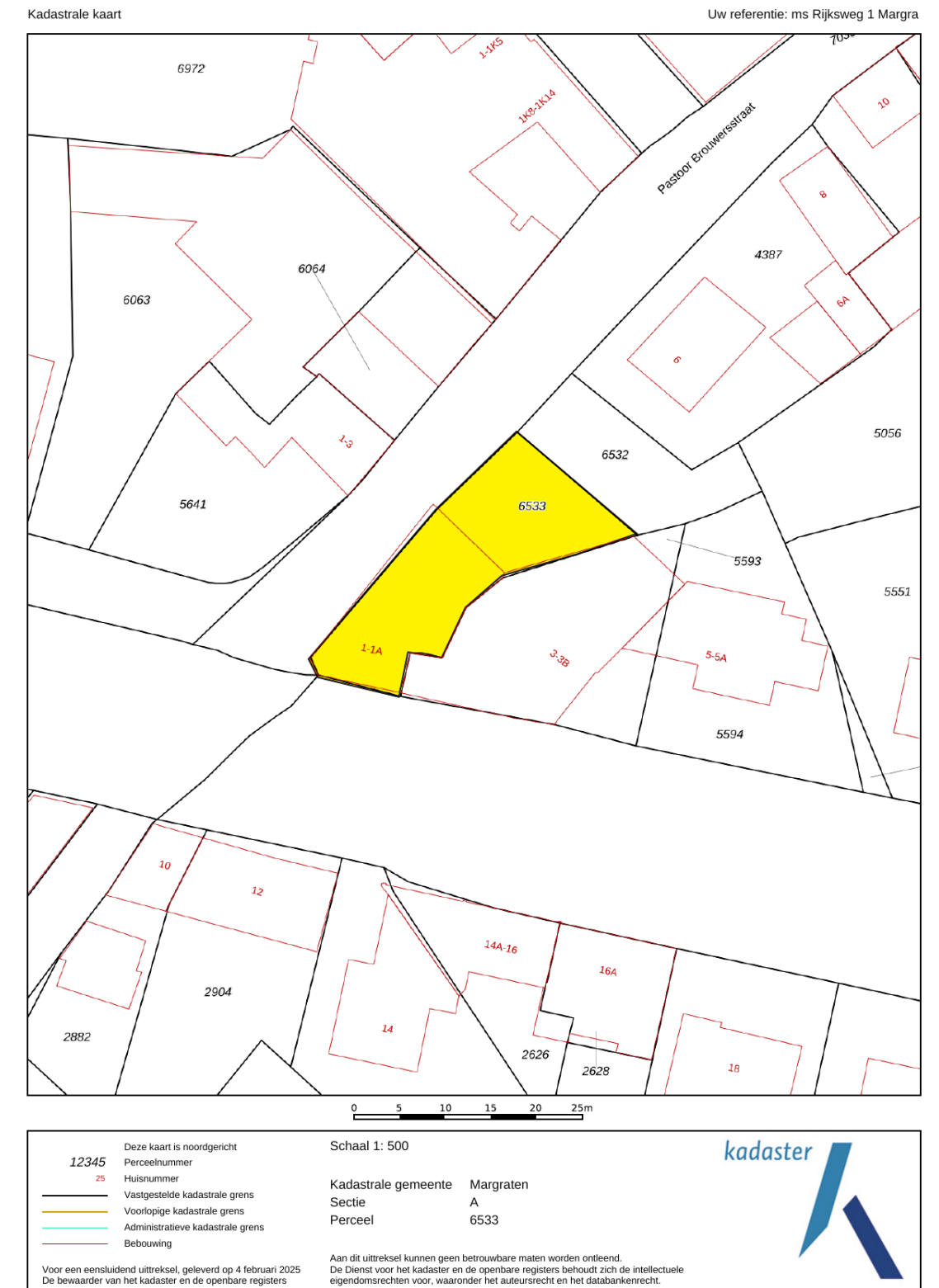
Zolder



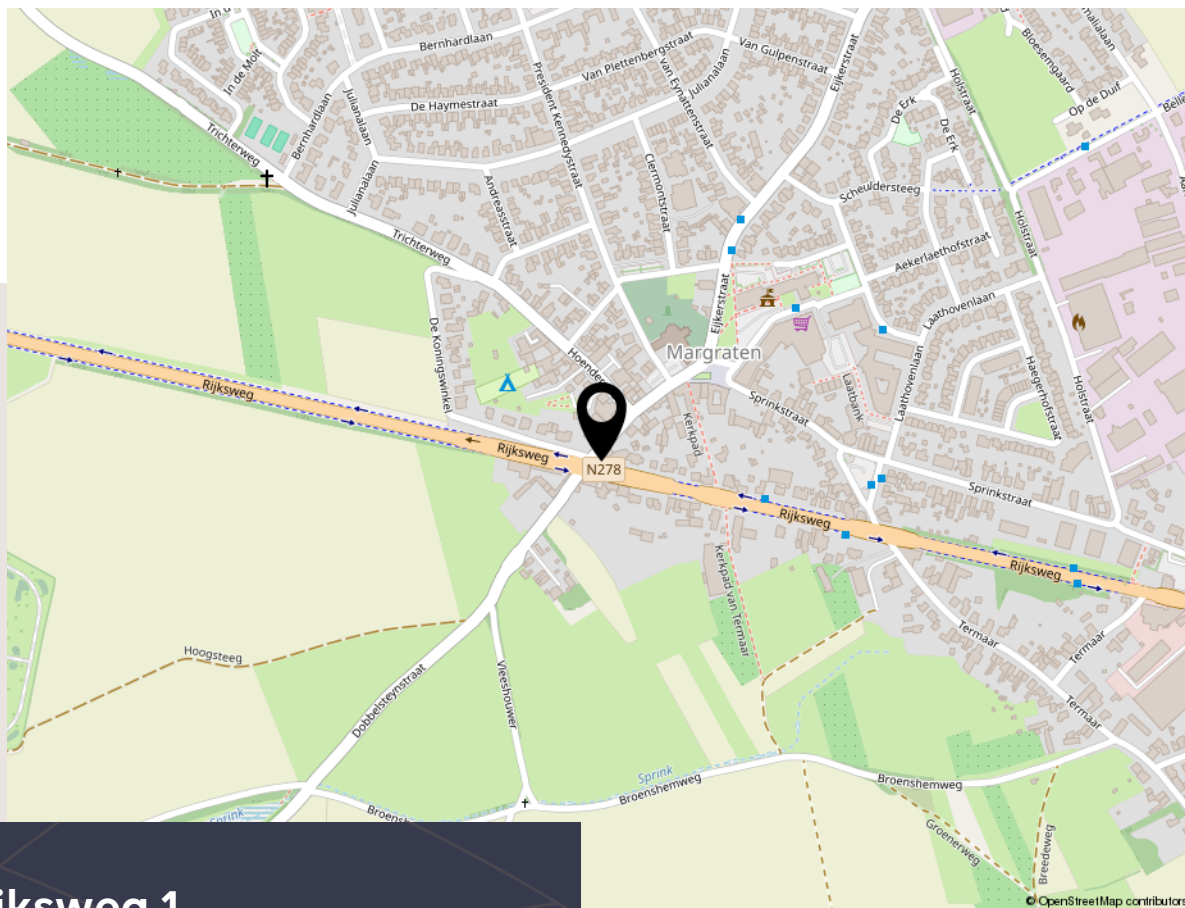
Begane grond met tuin



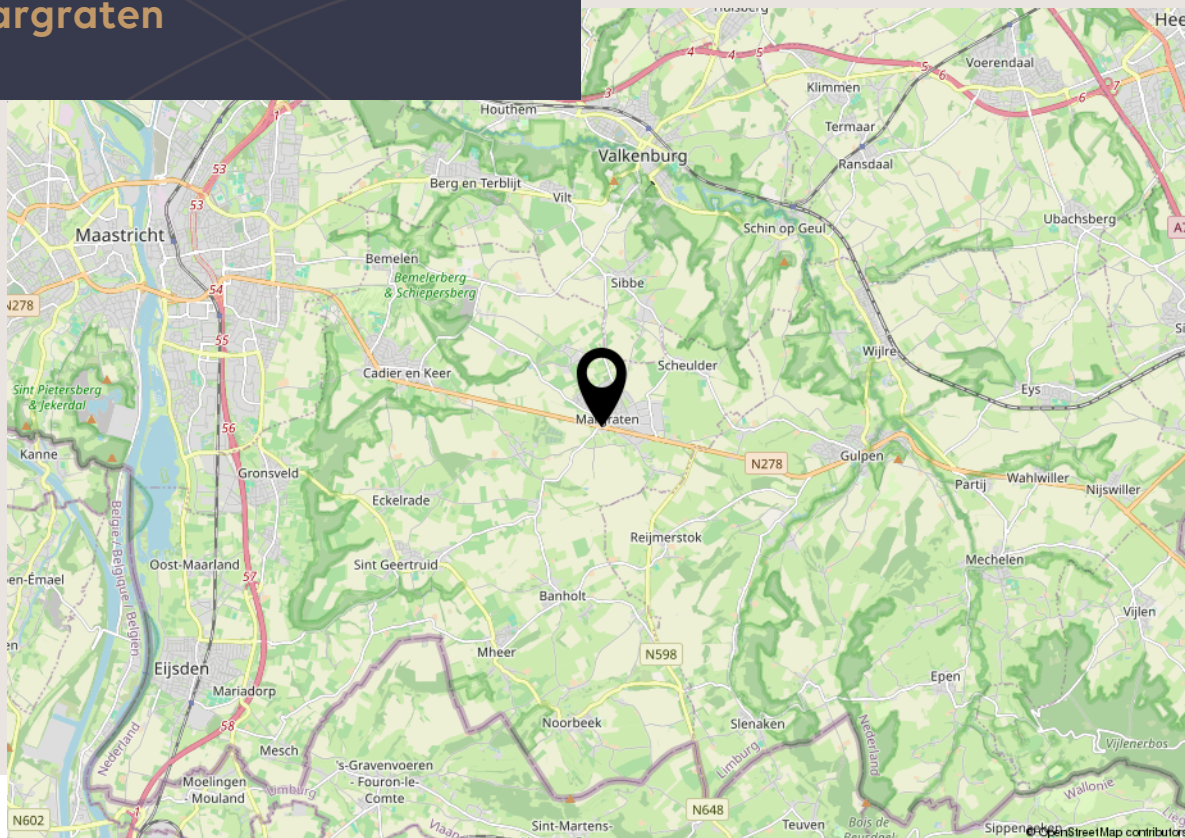
Kadastrale kaart



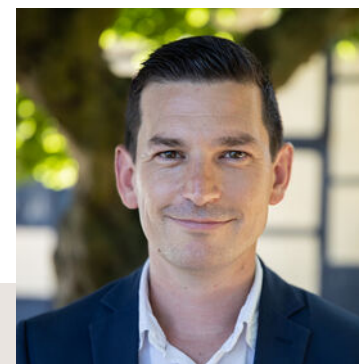
Locatie op de kaart



Rijksweg 1
Margraten



Ontmoet ons team

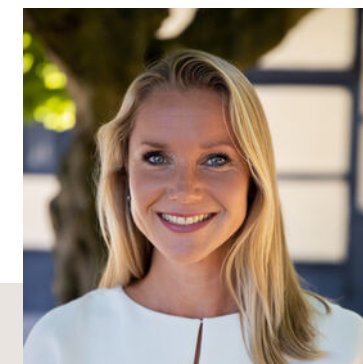


Jarco Meertens

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.

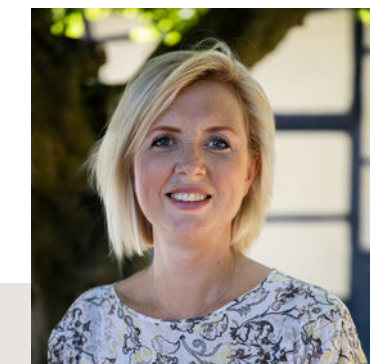


Jessica Klement

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 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 VBO. Wij, VBO-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 Geschillenre-geling.
- 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!

Aantekeningen



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

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