

Uniek en
levensloop-
bestendig
wonen

Den Cleenen Dobbelstein

Levensloopbestendig en duurzaam
wonen in een van oorsprong 18e-eeuwse
boerderij in Margraten

**Pastoor Brouwersstraat
3A-3B-3C
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
ca. 101 - 113 - 120 m²

Start bouw
Juli 2025

Ligging
Centrale ligging, centrum
Margraten

Parkeren
1 prive parkeerplaats per woning
en bezoekersparking op eigen
terrein



'Den Cleenen Dobbelstein' wordt gebouwd aan de Pastoor Brouwersstraat, dat als de entree van Margraten wordt beschouwd. De woningen die wij te koop aanbieden bevinden zich in de achtervleugel.

U woont hier straks op loopafstand van de bakker, een grote supermarkt, een groentewinkel en diverse horecagelegenheden. Verder heeft het dorp een slager, tandarts, huisarts en een fysiotherapeut. Er zijn vele (sport)verenigingen en vier keer per uur brengt de bus u naar Cadier en Keer, Maastricht, Gulpen, Vaals en Aken.

Levensloopbestendig en duurzaam wonen in een van oorsprong 18e-eeuwse boerderij in Margraten, die de mooie naam 'Den Cleenen Dobbelstein' draagt. Deze naam is een verwijzing naar de grote Dobbelsteinhoeve, die aan de nabijgelegen Rijksweg staat. Beide hoeves waren in een ver verleden van dezelfde eigenaar, wat het verhaal over de benaming compleet maakt.

De boerderij wordt getransformeerd tot 7 woningen, waarbij de mergelstenen voorgevel van het oorspronkelijke woonhuis volledig wordt gerestaureerd. Hier mee krijgt 'Den Cleenen Dobbelstein', gelegen aan de entree van het dorp, een nieuw leven. Ook de overige gevels op de binnenplaats worden, zo veel mogelijk, in oude glorie behouden. De rest van het volumineuze pand wordt nagenoeg geheel vernieuwd, uitstekend geïsoleerd en verduurzaamd. Een warmtepomp zorgt, in combinatie met zonnepanelen en vloerverwarming, voor het wooncomfort van nu in een historisch jasje.

Namens de opdrachtgever bieden we drie woningen in de achtervleugel te koop aan. Twee woningen zijn op de begane grond gesitueerd, met een eigen tuin. De woning op de verdieping, te bereiken met de lift en trap, beschikt over een loggia. Alle woningen zijn levensloopbestendig en geven u de kans om te gaan wonen op een prachtige plek in Margraten. Het poortgebouw, aan de kant van de Pastoor Brouwersstraat, wordt weer voorzien van een volledige houten poort. Deze, en de ernaast gelegen looppoort, worden net als vroeger in ossenbloed-rood uitgevoerd. De grote poort zal voornamelijk dicht zijn en de binnenplaats wordt verfraaid, waardoor er een charmante cour met een besloten karakter ontstaat. Het complex wordt toegankelijk via een brede oprit aan De Koningswinkel, alwaar ook de parkeerplaatsen zijn gelegen. Via een onderdoorgang kan men de binnenplaats bereiken, waar de voordeuren zijn gesitueerd.

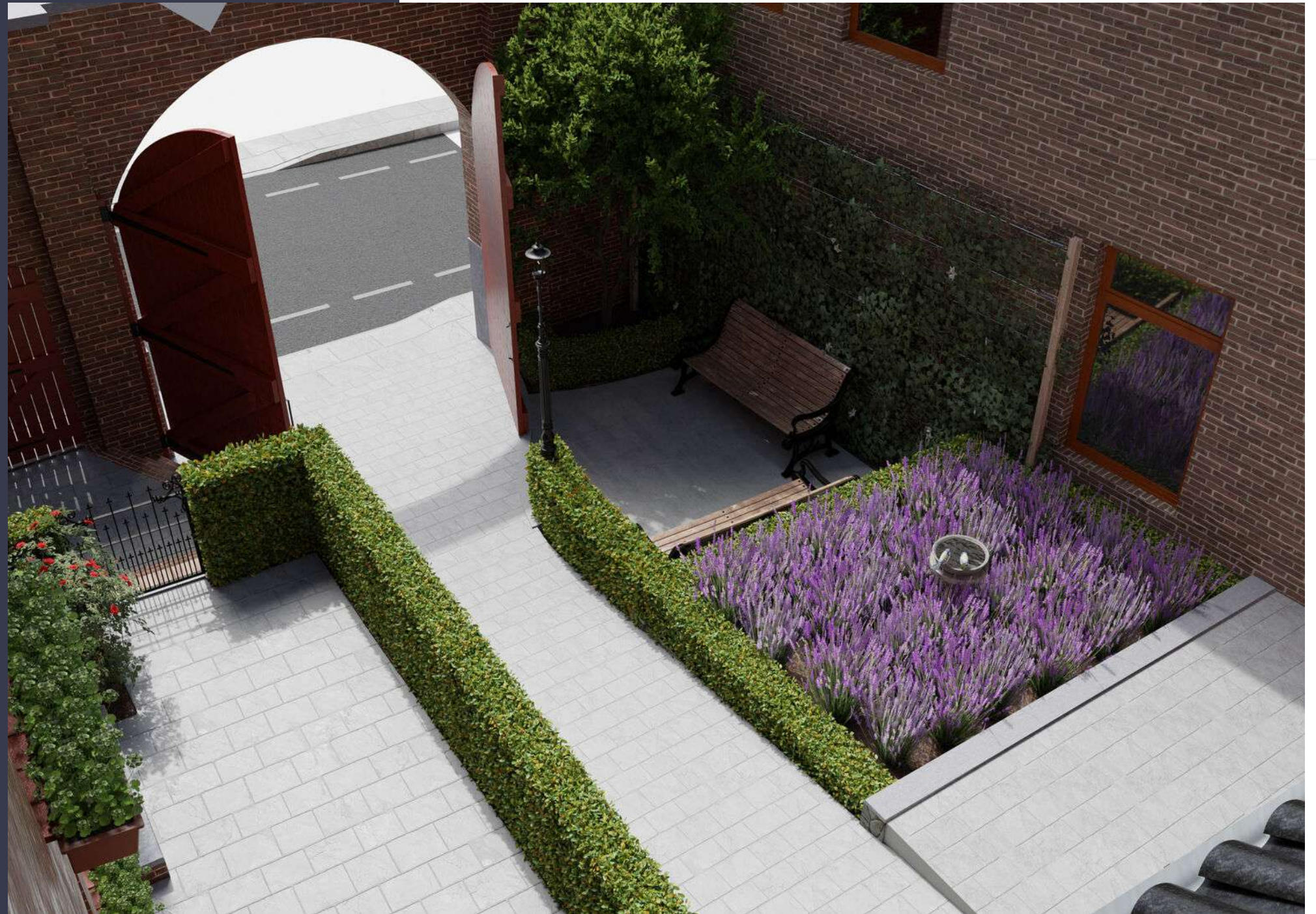


Verduurzaming

De wanden, vloeren en daken worden geïsoleerd conform de nieuwbouweisen. Alle woningen zullen worden voorzien van HR+ beglazing en de eigen warmtepomp zal gebruikt worden voor de aanwezige vloerverwarming en voor warm tapwater. Op het dak van het gebouw worden zonnepanelen gelegd.

Goed om te weten; de verbouwing wordt gerealiseerd door gerenommeerde lokale (onder)aannemers, welke al vele jaren hun sporen hebben verdiend. Ze hebben ervaring met boerderijen, mergelsteen, nieuwbouw en met de hedendaagse duurzaamheidseisen.

De werkzaamheden zijn reeds gestart en de oplevering is naar verwachting in september/oktober 2026.. De indeling van de woningen kan – waar technisch mogelijk – nog naar wens worden aangepast.



Situering

Ligging van de 3 appartementen in de hoeve.



Huisnummer 3A

Deze fantastische woning, gesitueerd op de begane grond en eerste verdieping, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 101 m². Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond heeft u de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Op de bovenverdieping zijn de tweede slaapkamer en een logeerkamer/hobbyruimte. Bij de woning horen een ruime privétuin van ca. 60 m² en een eigen (fietsen)berging. Het is mogelijk om in de tuin een poortje naar de parkeerplaats te realiseren, voor een snelle toegang als u met de boodschappen thuis komt.

Koopsom: € 498.000,-- k.k.



Indeling

Begane grond:

De entree van de woning is aan de kant van de cour. De hal met garderobenis en trapopgang biedt onder andere ruimte aan de toiletruimte, die stijlvol en luxe wordt afgewerkt. Aan de achterzijde, over een breedte van meer dan 9 meter, worden de woonkamer en open keuken met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 45 m² gerealiseerd. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en openslaande deuren geven toegang tot de tuin. In de keuken worden de aansluitingen gerealiseerd voor een keukenopstelling naar eigen keuze.

Op de begane grond bevindt zich tevens een slaapkamer en de luxe badkamer met een inloofdouche en een wastafel. Optioneel kan er een tweede toilet worden gerealiseerd.

Eerste verdieping:

Via een beukenhouten verdiepingstrap gaat men naar de eerste verdieping. Aan de overloop grenzen een ruime slaapkamer van ca. 15 m² en een multifunctionele ruimte die zeer goed als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer gebruikt kan worden. Hier zullen de witgoed aansluitingen en de opstelling van de warmtepomp geplaatst worden.

Tuin en berging:

Een van de pluspunten van deze woning is de privétuin van ca. 60 m², te bereiken vanuit de woonkamer. De tuin kunt u naar eigen inzicht laten aanleggen en er is mogelijkheid om een poortje te realiseren, waardoor de tuin toegankelijk is vanaf de parkeerplaats. In een separaat bijgebouw aan de oprit liggen de privébergingen, waar o.a. de fietsen gestald kunnen worden.



Plattegrond
1e verdieping
huisnummer
3A



Impressie
van de
lichte
woonkamer





Impressie
van de
ruime
slaapkamer

Huisnummer 3B

Deze levensloopbestendige woning, gesitueerd op de begane grond, heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 113 m². Dit is een fantastische woning om geheel gelijkvloers te wonen, met een royale privétuin van ca. 85 m² en een eigen (fietsen)berging. Het is mogelijk om in de tuin een poortje naar de parkeerplaats te realiseren, voor een snelle toegang als u met de boodschappen thuis komt. De woning heeft een ruime slaapkamer, een luxe badkamer en een logeerkamer/hobbyruimte die ook als werkkamer gebruikt kan worden.

Koopsom: in optie



Plattegrond
huisnummer
3B

Indeling

Begane grond:

In de hoek van de cour is de centrale entree, waar u de voordeur van deze woning ziet. De ruime hal biedt onder andere toegang tot de luxe toiletruimte en een berging/technische ruimte. Hier zullen de witgoedaansluitingen en de opstelling van de warmtepomp geplaatst worden.

Aan het einde van de hal loopt u de L-vormige woon-/eetkamer met open keuken in, die een totale oppervlakte van ca. 59 m² heeft. Door de grote ramen valt veel licht naar binnen en openslaande deuren geven toegang tot de tuin. In de keuken worden de aansluitingen gerealiseerd voor een keukenopstelling naar eigen keuze.

De slaapkamer is, net als de badkamer, ook vanuit de hal te bereiken. De luxe badkamer wordt ingedeeld met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Verrassend is de multifunctionele ruimte die goed als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer dienst kan doen.

Tuin en berging:

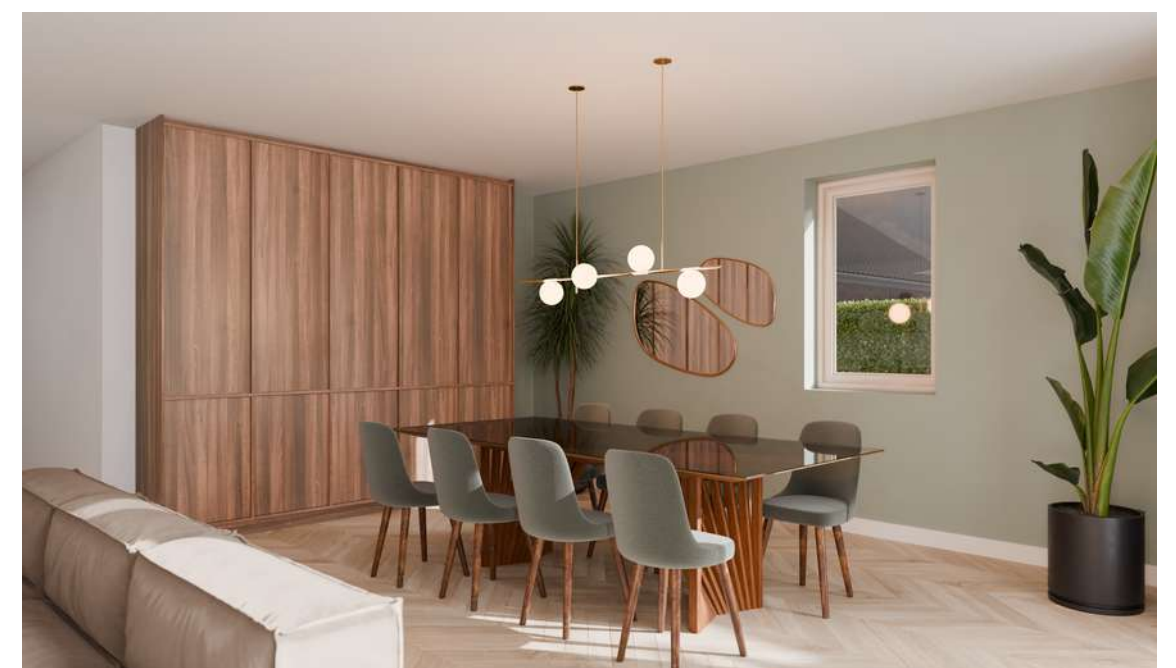
Een van de pluspunten van deze woning is de speels gevormde privétuin van ca. 85 m², te bereiken vanuit de woonkamer. De tuin kunt u naar eigen inzicht laten aanleggen en er is mogelijkheid om een poortje te realiseren, waardoor de tuin toegankelijk is vanaf de parkeerplaats. In een separaat bijgebouw aan de oprit liggen de privébergingen, waar o.a. de fietsen gestald kunnen worden.



Impressie
woonkamer
met toegang
tot tuin



Impressie
woonkamer
met open
keuken





Impressie
gelijkvloerse
slaapkamer





Impressie
ruime
badkamer



Huisnummer 3C

Bent u op zoek naar een duurzame, gelijkvloerse woning maar wilt u geen omkijken hebben naar een tuin? Dan is deze woning op de eerste verdieping, met twee slaapkamers en een grote loggia, de perfecte keuze. Deze fantastische woning heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 120 m², exclusief de loggia van maar liefst 21 m². Dit is de meest ruime woning, die met de lift of via het trappenhuis in de centrale hal te bereiken is. Bij de woning hoort een eigen (fietsen)berging, gesitueerd naast de parkeerplaats.

Koopsom: € 585.000,-- k.k.



Plattegrond
huisnummer
3C

Indeling

Begane grond:

In de hoek van de cour is de centrale entree, waarna u met de trap of lift naar de eerste verdieping gaat. De L-vormige hal van het appartement heeft een ruime opzet. Naast de meterkast zijn een garderobenis en een berging/technische ruimte. Hier zullen de witgoed aansluitingen en de opstelling van de warmtepomp geplaatst worden. Aan de andere zijde, naast de badkamer, is de luxe toiletruimte.

De woon-eetkamer heeft een oppervlakte van ruim 56 m² en openslaande deuren naar de loggia, die bij mooi weer een verlengstuk van de woonkamer is. In de keuken worden de aansluitingen gerealiseerd voor een keukenopstelling naar eigen keuze. Dit is een leefruimte van goed formaat, met een prettige indeling en lichtinval aan twee zijden.

Op deze verdieping zijn een ruime slaapkamer van ca. 19 m² en een multifunctionele ruimte die als logeerkamer, hobbyruimte of werkkamer gebruikt kan worden. Aan de andere zijde van de overloop is de ruime, luxe badkamer met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet.

Loggia en berging:

Openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot de riante loggia van ca. 21 m², waar u het hele jaar overdekt kan zitten en waar genoeg ruimte is om met familie of vrienden te verblijven. In een separaat bijgebouw aan de oprit liggen de privébergingen, waar o.a. de fietsen gestald kunnen worden.

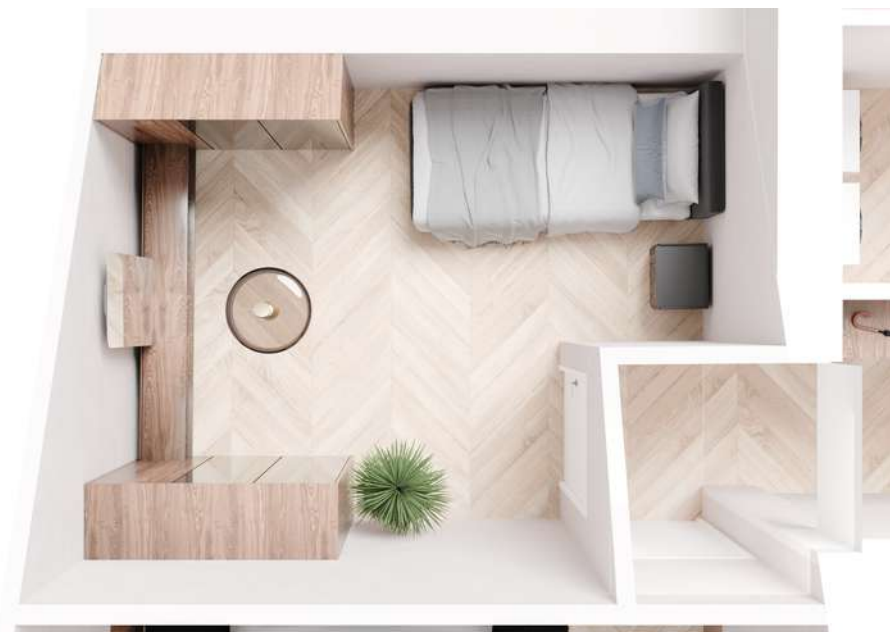


Impressie
woonkamer
met
eetgedeelte

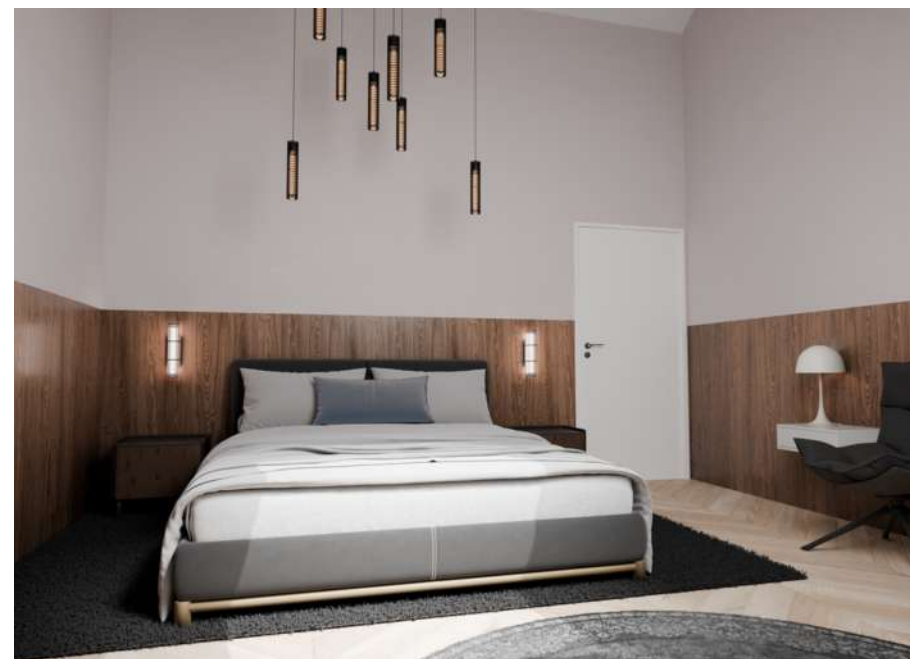


Impressie
woonkamer
met
open keuken



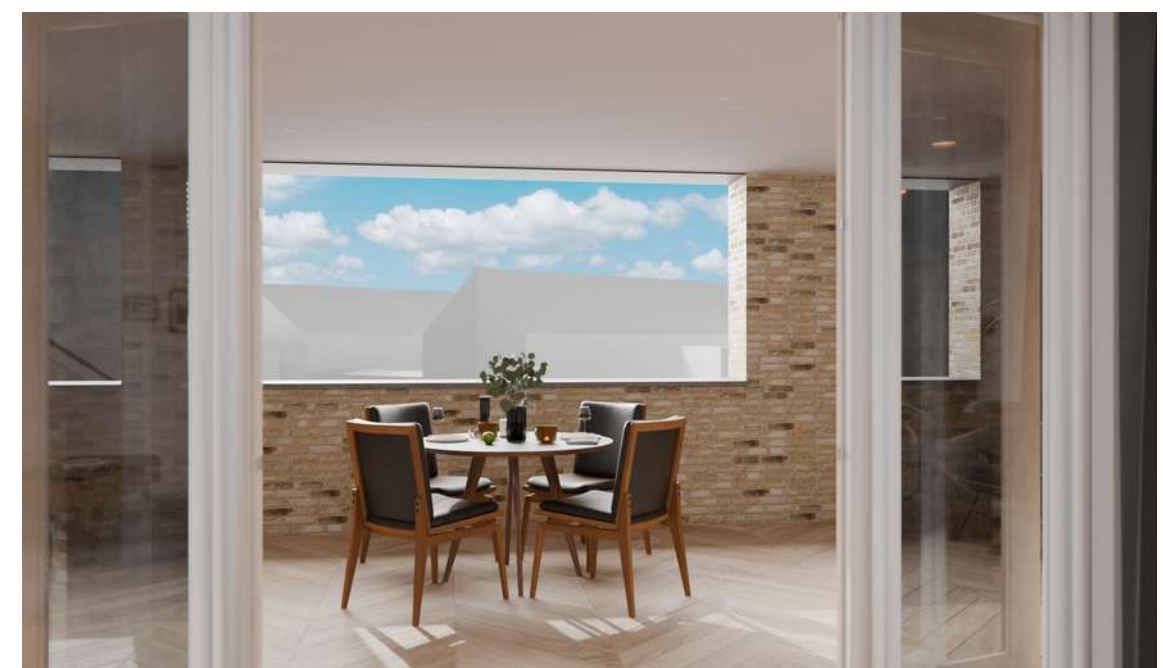


Impressie
master
bedroom





Impressie
moderne
badkamer



Situering perceel en parkeren

Ingang parkeerplaatsen via Koningswinkel



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 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!

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