



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Dorpsstraat 46 + 48

Eckelrade

BUITEN  
STATE  
makelaars

cib  
NVM



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Eckelrade.  
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt  
u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Richard Vroonen  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

+(0)6 10 92 51 88

[rvroonen@aelmans.com](mailto:rvroonen@aelmans.com)

**Adres:**

- Dorpsstraat 46 + 48, 6252 ND

Eckelrade

- **Vraagprijs:** € 585.000,- k.k.

**Kenmerken:**

- **Bouwjaar:** 1800 (volgens BAG)
- **Energielabel:** G (Fictief label)
- **Aanvaarding:** In overleg

**Oppervlakten:**

Gebruiksoppervlakte wonen: 192 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 161 m<sup>2</sup>  
Gebouw gebonden buitenruimte: 28 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1.541 m<sup>2</sup>

**Voorzieningen:**

Gescheiden nutsvoorzieningen voor beide huisnummers

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Een zeldzaam aanbod in het Heuvelland, in het prachtige Eckelrade op slechts 10 minuten van Maastricht. Aan de Dorpsstraat, tegenover de harmoniezaal, staat deze dubbele boerderijwoning uit het begin van de 19e eeuw. Het rechter pand bestaat deels uit traditionele vakwerkbouw. De oorspronkelijke vakwerkvoorgevel op een plint van vuursteen is in 1946 vervangen. Het linker pand dateert eveneens uit de negentiende eeuw en is in 1984 verbouwd tot woonhuis.

Het object, op totaal circa 1.541 m<sup>2</sup> eigen grond, is toe aan een grondige renovatie. Feitelijk bestaat het uit twee huisnummers, 46 en 48, beide met een eigen entree. Zowel beneden als boven zijn er verscheidene leefruimtes met prachtig uitzicht naar de tuin en boordevol karakter.

Passende invullingen van het verrassend ruime object, naast wonen, zijn meergeneratiewonen, een gastenverblijf en/of een vakantiewoning. De benodigde vergunningen hiervoor dienen nog aangevraagd te worden. Hobbymatig gebruik van de schuren, en een kantoor aan huis behoren ook tot de mogelijkheden. Net als het verbouwen van de schuren voor een uitbreiding van de leefruimte.

Eckelrade heeft een fantastische ligging in het Heuvelland, nabij het Savelsbos. Voor dagelijkse voorzieningen kunt u terecht in Cadier en Keer, Margraten, Banholt en Gulpen. Met de auto is het nog geen 10 minuten naar Maastricht, het MUMC+ en diverse faculteiten van Maastricht University. Basisonderwijs vindt u in Mheer, Margraten en Cadier en Keer.



## De indeling - huisnummer 48

# Begane grond

Bij de latere aanbouw is aan de voorzijde de entree van huisnummer 48. Hier loopt u, via de voordeur, een lichte hal in. Hier zijn de meterkast, een garderobenis en de toiletruimte met fonteintje. Naast de toiletruimte is de badkamer met een ligbad, aparte douche en een wastafel. Marmer is niet alleen toegepast als vloerafwerking, ook een deel van de wanden en de rand van het bad zijn afgewerkt met marmer.

De woonkamer met open keuken heeft een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup>, met een aangename sfeer. Wat opvalt zijn het balkenplafond, de houten vloer en de lichtinval via grote ramen aan twee zijden.

Het keukenblok, met een granitoblad en aanrechtblad, is klaar voor een nieuwe functie.

Vanuit de woonkamer en keuken loopt u een karakteristieke schuur in, die kan worden gebruikt om de leefruimte te vergroten. Het uitzicht naar de tuin is fraai, en aan de andere kant loopt u richting de binnenplaats.

Bij het linkerdeel van het object zijn een werkplaats van circa 22 m<sup>2</sup> en een dubbele loods van in totaal circa 63 m<sup>2</sup>, perfect voor hobby/opslag en als thuisbasis van een ondernemer. De voorste loods heeft een rolpoort richting de openbare weg, ideaal om de auto en/of motor binnen te zetten.





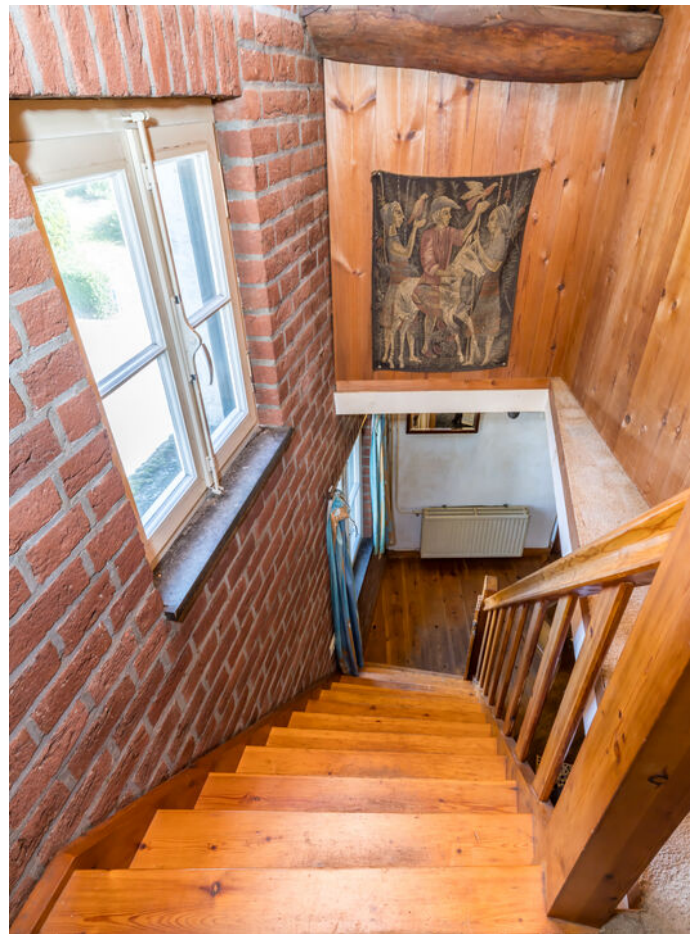




## De indeling - huisnummer 48

# Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een overloop, die toegang biedt tot een ruime slaapkamer. Deze kamer heeft een goede stahoogte en de prachtige gebintenconstructie als sfeermaker. Verrassend zijn de houten schuurdeuren, richting de schuur.





## De indeling - huisnummer 46

# Begane grond

Via de sfeervolle binnenplaats loopt u naar de entree van huisnummer 46, het rechter pand. In de hal zijn de trappen naar de eerste verdieping en de oude, gewelfde mergelkelder. Een van de fraaie elementen is de tegelvloer, met een patroon dat de hal een aangename sfeer geeft.

Aan de kant van de Dorpsstraat is de voorkamer, ingericht als slaapkamer. Uw oog valt op het prachtige plafond en het uitzicht, naar de Dorpsstraat en het groen. Aan de andere zijde van de hal is een zit-/eetkamer, met een grote schouw en de originele boeren plavuizen vloer.

In het verlengde van de zit-/eetkamer is de compacte keuken, waar een houten keukenblok met een granitoblad staat. Let ook hier op de vloertegels, in een fraai visgraatmotief, en de lichtinval die hier op een speelse wijze naar binnen valt. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een hobbyruimte en een royale achterkamer, met een hoge nok waardoor de ruimte nog groter oogt. Openslaande deuren bij het aangrenzende slaapgedeelte zorgen voor een mooie verbinding met de tuin.















## De indeling - huisnummer 46

# Eerste verdieping

Achter het luik is een zeer ruime bergzolder, met houten gebinten en daksparen die al hele jaren het dak 'dragen'. Nu is de zolder ingericht als logeerkamer met een zitgelegenheid, maar het is mogelijk om hier extra slaapkamers, een werkkamer en/of een atelier te realiseren.

Achter deze zolder bevindt zich nog een hooizolder.



## De indeling

# Binnenplaats en tuin

Beide woningen grenzen aan de binnenplaats, die een aangename rust uitstraalt. Een grote, dubbele poort en een aparte poort zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid vanaf de openbare weg. U kunt zelfs, tussen het groen, het dak van de waterput bewonderen...

Behalve een binnenplaats is er ook nog een achterplaats, vlak naast de schuur en werkplaats. Hier ervaart u veel privacy en ziet u prachtige materialen, van mergel tot bestrating van zwerfkeien.

Maar er is meer.... Achter het pand ontvouwt zich een zeer ruime tuin met bomen, een fraaie vijver, bodembedekkers en gevarieerde beplanting. Hier geniet u van de natuur, van de zon en de vrije ligging aan de achterzijde.

Loop rond, zowel binnen als buiten, en wordt op slag verliefd!













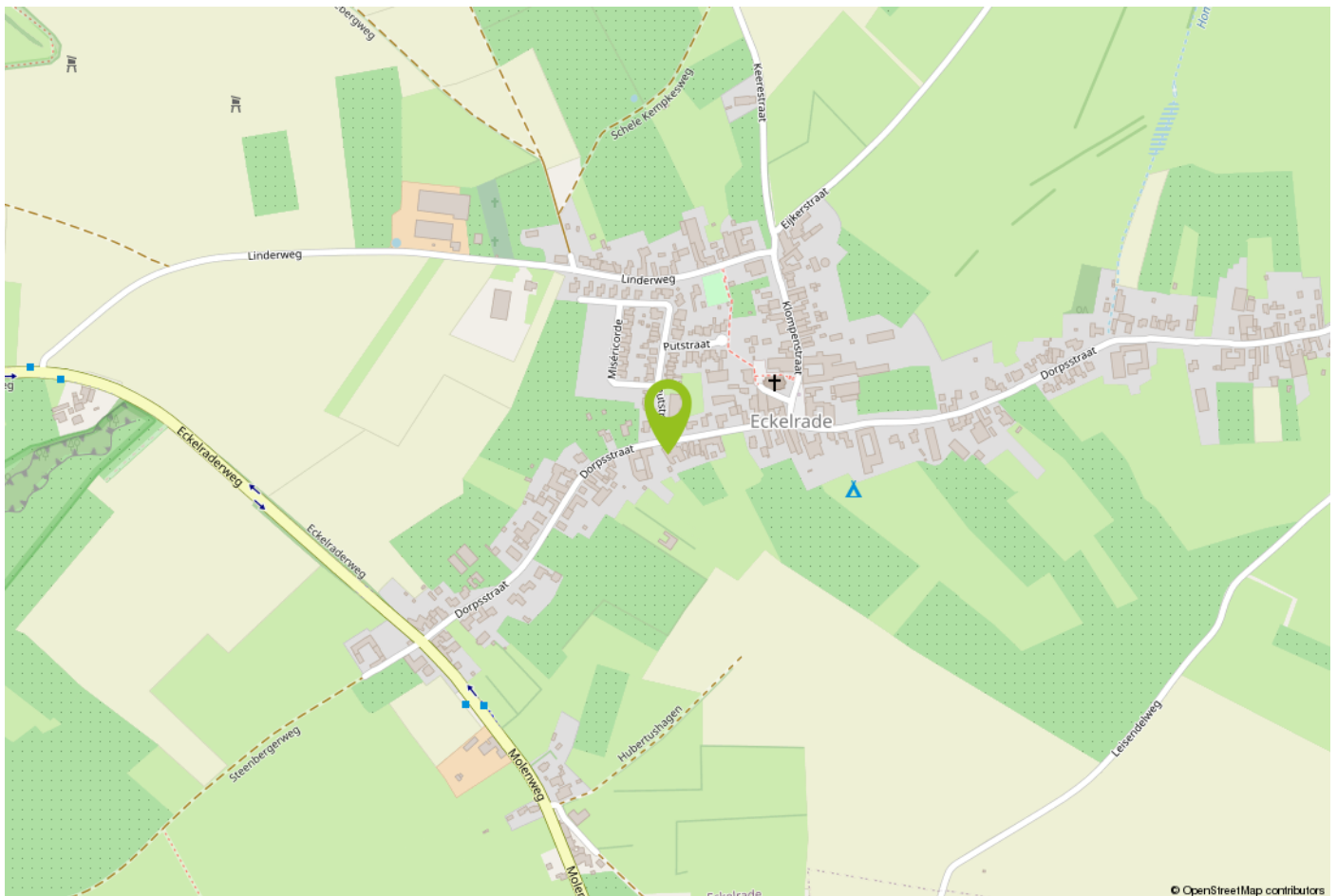
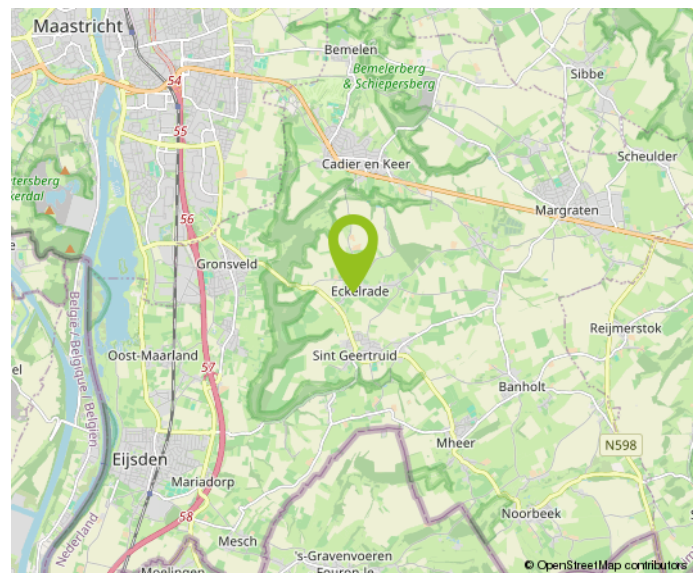




# De ligging

In het Zuid-Limburgse Heuvellandschap is het kleine, gezellige dorp Eckelrade (gemeente Eijsden-Margraten) gelegen. Het is een typisch Zuid-Limburs dorp met enkele voorzieningen en directe toegang tot wandel- en fietsroutes.

Het stadscentrum van Maastricht met al zijn historie, alsmede uitvalswegen is binnen 10 autominuten afstand bereikbaar.







0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Geertruid

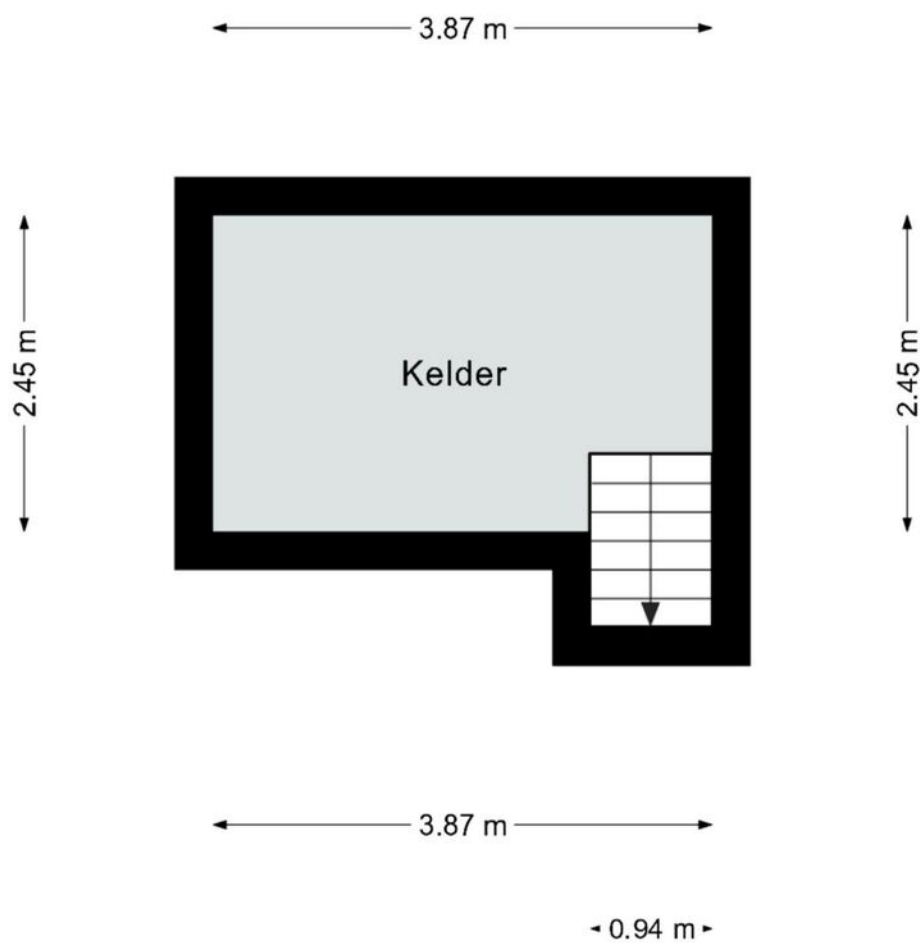
Sectie B

Perceel 1935

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.

kadaster

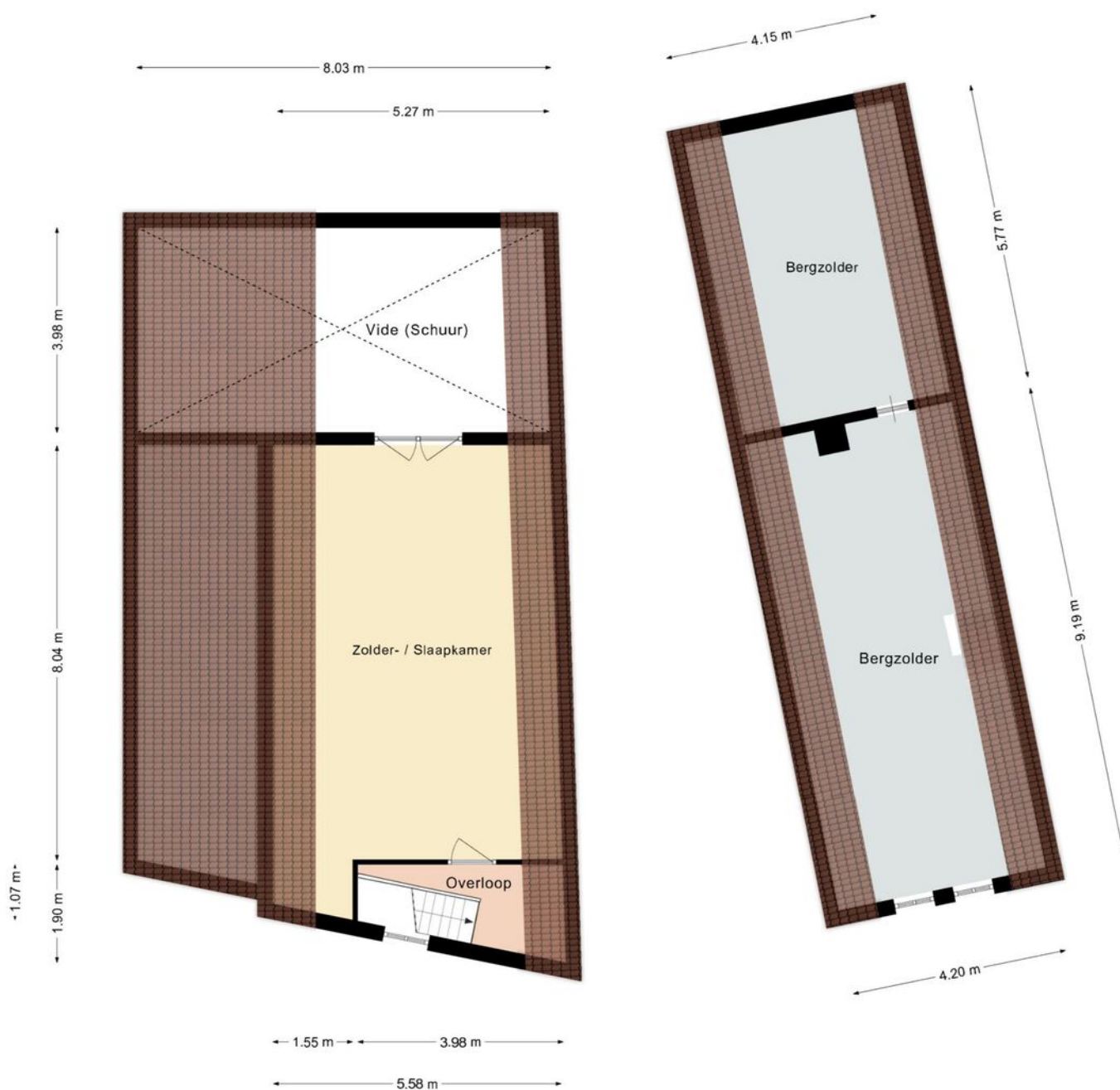




Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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

# Belangrijke informatie voor u

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Aantekeningen

This image shows a full page of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).





## Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans