



Uniek en
levensloop-
bestendig
wonen

Den Cleenen Dobbelstein (fase 2)

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

Pastoor Brouwersstraat 3-3D-3E-3F

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

**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
ca. 67 - 85 - 93 - 93 m²

Start bouw
2025

Oplevering bouw
2e en 3e kwartaal 2026

Ligging
Centrale ligging, centrum
Margraten

Parkeren
1 prive parkeerplaats per woning
en bezoekersparking op eigen
terrein

Koopsommen van
€ 351.750,-- tot € 447.500,-- k.k.

Ligging

'Den Cleenen Dobbelsstein' wordt gebouwd aan de Pastoor Brouwersstraat, dat als de entree van Margraten wordt beschouwd. Het merendeel van de woningen in fase 2 wordt gerealiseerd in het oorspronkelijke woonhuis, te herkennen aan de voorgevel van mergelsteen. 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.



Wordt u de nieuwe bewoner van een duurzame woning in 'Den Cleenen Dobbelsstein', een van oorsprong 18e-eeuwse boerderij in de dorpskern van Margraten? In totaal worden er 7 woningen gerealiseerd, verdeeld in twee fases, boordevol karakter en met het duurzame wooncomfort van nu. De bouw van de woningen is in volle gang, de verkoop van fase 1 is een poosje geleden gestart en nu is fase 2 met de 4 laatste woningen in verkoop gekomen.

De naam 'Den Cleenen Dobbelsstein' is naar alle waarschijnlijkheid een verwijzing naar de grote Dobbelssteinhoeve, die aan de nabijgelegen Rijksweg staat. Beide hoeves waren in een ver verleden van dezelfde eigenaar, wat het verhaal over de benaming compleet maakt. Het merendeel van de woningen in fase 2 wordt gerealiseerd in het oorspronkelijke woonhuis, waarvan de mergelstenen voorgevel een nieuw leven heeft gekregen door een grondige restauratie. De rest van het volumineuze pand wordt nagenoeg geheel vernieuwd, uitstekend geïsoleerd en verduurzaamd. Een warmtepomp zorgt, in combinatie met zonnepanelen en vloerverwarming, voor woningen met een duurzaam karakter en energielabel A+/A++.



Impressie
van de
mergelstenen
voorgevel

Namens de opdrachtgever bieden we in de tweede, en tevens laatste fase vier woningen te koop aan. Kiest u voor een woning met een privé tuin/terras, voor een woning met loggia of voor de woning met een loftachtige indeling? De woning op de begane grond heeft een eigen entree en de woningen op de bovengelige verdiepingen zijn te bereiken met de trap en lift. De bewoners van de woningen kunnen gebruikmaken van de binnenplaats, die wordt getransformeerd in een charmante cour met een besloten karakter. 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 van de woningen zijn gesitueerd.

Duurzaam wonen in Margraten:

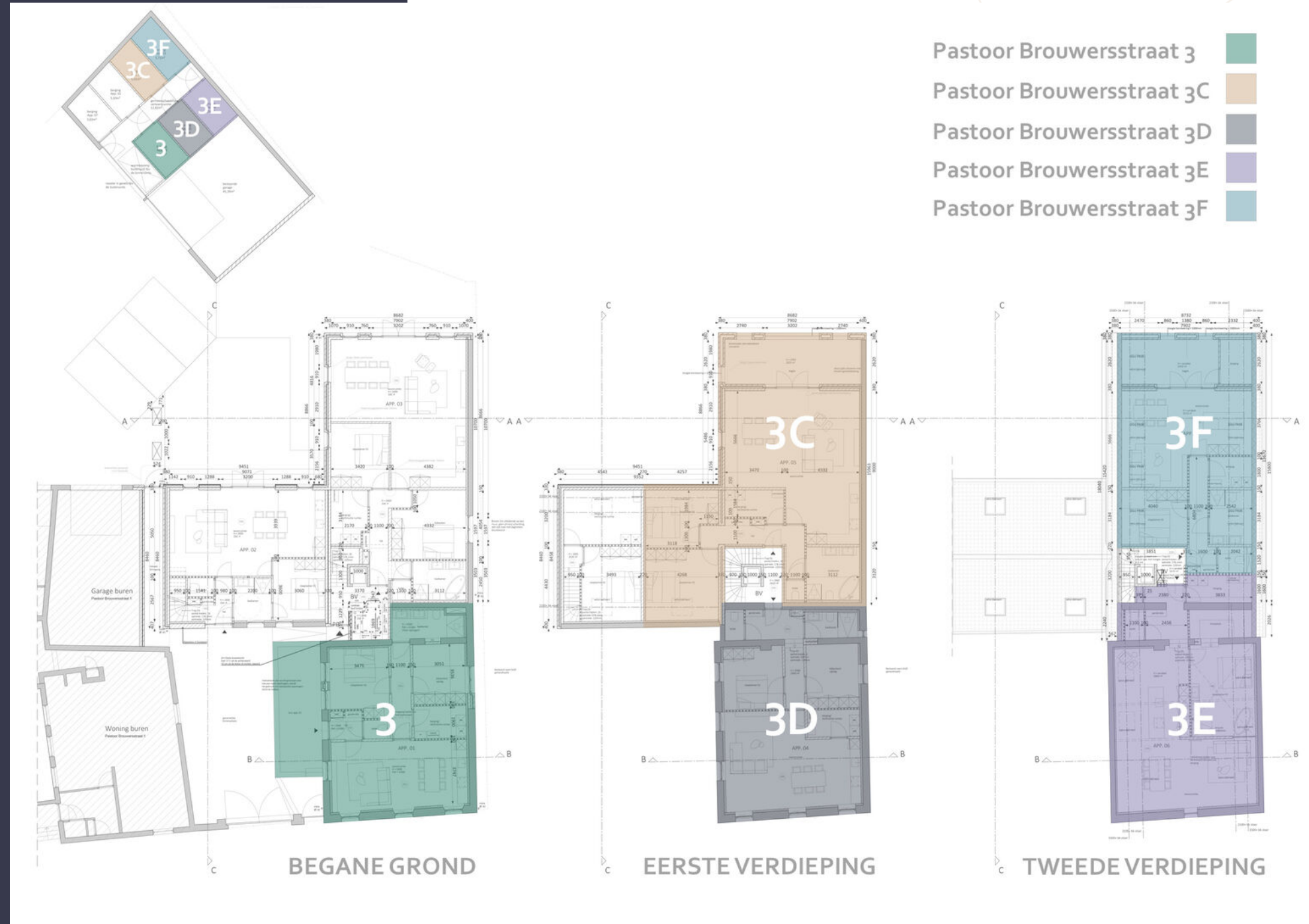
De wanden, vloeren en daken worden geïsoleerd conform de nieuwbouweisen. Alle woningen zullen worden voorzien van HR++ (en in de mergel voorgevel zelfs triple glas) beglazing en de eigen warmtepomp zal gebruikt worden voor de aanwezige vloerverwarming en voor warm tapwater. Op het dak van de bergingen 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 van de woningen in het voorhuis is naar verwachting in mei 2026 en de woning in de achterbouw in september 2026. De woningen kunnen – waar mogelijk – nog naar eigen inzicht worden afgewerkt.



Impressie
van de
charmante
cour

Situering

Ligging van de 4 appartementen in de hoeve.



Huisnummer 3

Dit appartement van circa 85 m² bevindt zich op de begane grond van het oorspronkelijke woonhuis, met de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Deze woning heeft een privé tuin/terras van circa 18 m² en de hoge plafonds, de ruime slaapkamer, de multifunctionele (werk)kamer en de privé (fietsen)berging zorgen ervoor dat het u aan niets ontbreekt.

Duurzaam wonen:

Dankzij de warmtepomp, 4 zonnepanelen en vloerverwarming is dit een duurzame woning die wordt opgeleverd met een luxe badkamer en toiletruimte. De ramen aan de voorzijde zijn uitgevoerd in triple glas en de overige ramen in HR++ glas. Dankzij de uitstekende vloer- en wandisolatie, conform nieuwbouwnormen, heeft deze woning energielabel A+.

Koopsom : € 425.000,-- k.k.



Indeling

In de hal, naast de meterkast, is een garderobenis en recht voor u is de toiletruimte. Rechts in de hal is een deur naar de woonkamer met open keuken, met grote ramen aan twee zijden en een oude, originele balk bij het plafond. Er is genoeg plek voor een zithoek, de eettafel en de aansluitingen voor een keuken in een wandopstelling worden gerealiseerd. Naast de keuken is een berging/technische ruimte, met de opstelling van de warmtepomp en genoeg plek om de wasmachine, droger en andere spullen neer te zetten.

De slaapkamer, met een nis voor een garderobekast, grenst aan de privé tuin/terras en aan de andere zijde van de hal is een multifunctionele kamer die dienst kan doen als kleedruimte, werk-/studeerkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De badkamer kan, net als de toiletruimte, geheel gebruiksklaar worden opgeleverd met een inloopdouche, een tweede toilet en een badmeubel waarop twee wastafels staan.

Bij de woning hoort een (fietsen)berging van circa 5 m² en voor uw auto is er een parkeerplek op het achtergelegen terrein. Naast de privétuin kunt u als bewoner van deze woning gebruikmaken van de omsloten gemeenschappelijke binnenplaats. De grote poort en beplanting zullen het gevoel oproepen van een charmante cour met een besloten karakter.

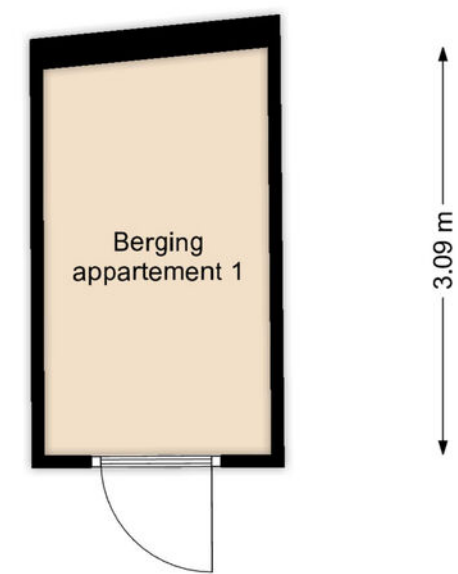
Zo biedt deze gelijkvloerse woning alles wat u nodig heeft om comfortabel te wonen in Margraten. Niet alleen gelijkvloers, maar ook duurzaam!



Impressie
van het
zitgedeelte



Impressie
van de
open keuken



Huisnummer 3D

Op de eerste verdieping vindt u deze fraaie woning van circa 93 m², met energielabel A++ en prachtige oude balken in het zicht. Deze woning is toegankelijk vanuit de centrale hal, met een trappenhuis en een lift, waardoor het mogelijk is om gelijkvloers te wonen. Deze woning heeft een ruime slaapkamer, een multifunctionele (werk)kamer en een privé (fietsen)berging.

Duurzaam wonen:

Dankzij de warmtepomp, 4 zonnepanelen en vloerverwarming is dit een duurzame woning die wordt opgeleverd met een luxe badkamer en toiletruimte. De ramen aan de voorzijde zijn uitgevoerd in triple glas en de overige ramen in HR++ glas. Dankzij de uitstekende vloer- en wandisolatie, conform nieuwbouwnormen, heeft deze woning energielabel A++.

Koopsom : € 435.000,-- k.k.



Indeling

Achter de voordeur is de ruime hal, met de meterkast en een garderobenis. Naast de garderobe is de toiletruimte, die gebruiksklaar opgeleverd zal worden met fraai sanitair en tegelwerk. Een klein niveauverschil markeert de overgang naar het tweede deel van de hal, die onder andere toegang tot de woonkamer biedt.

De L-vormige woonkamer met open keuken is een fraaie leefruimte, met lichtinval vanaf twee kanten. Er is genoeg plek voor een zithoek, de eettafel en de aansluitingen voor een keuken in een wandopstelling worden gerealiseerd. Naast de keuken is een berging/technische ruimte, met de opstelling van de warmtepomp. Ook is er genoeg plek om de wasmachine, droger en andere spullen neer te zetten.

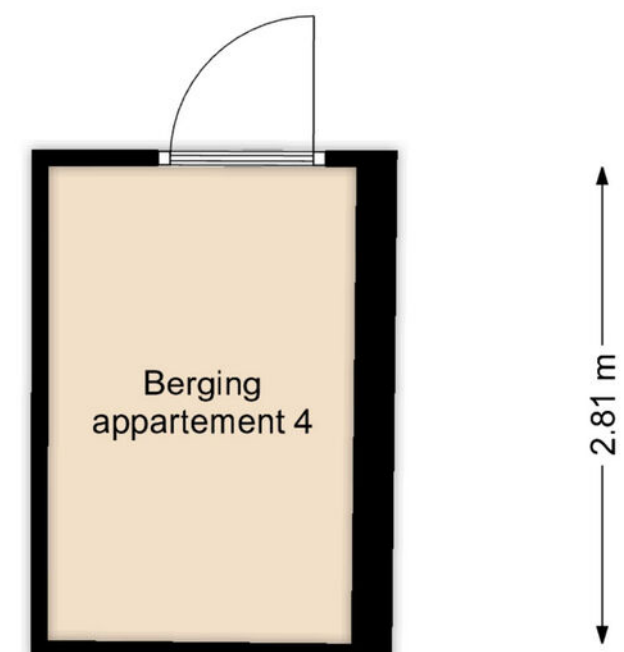
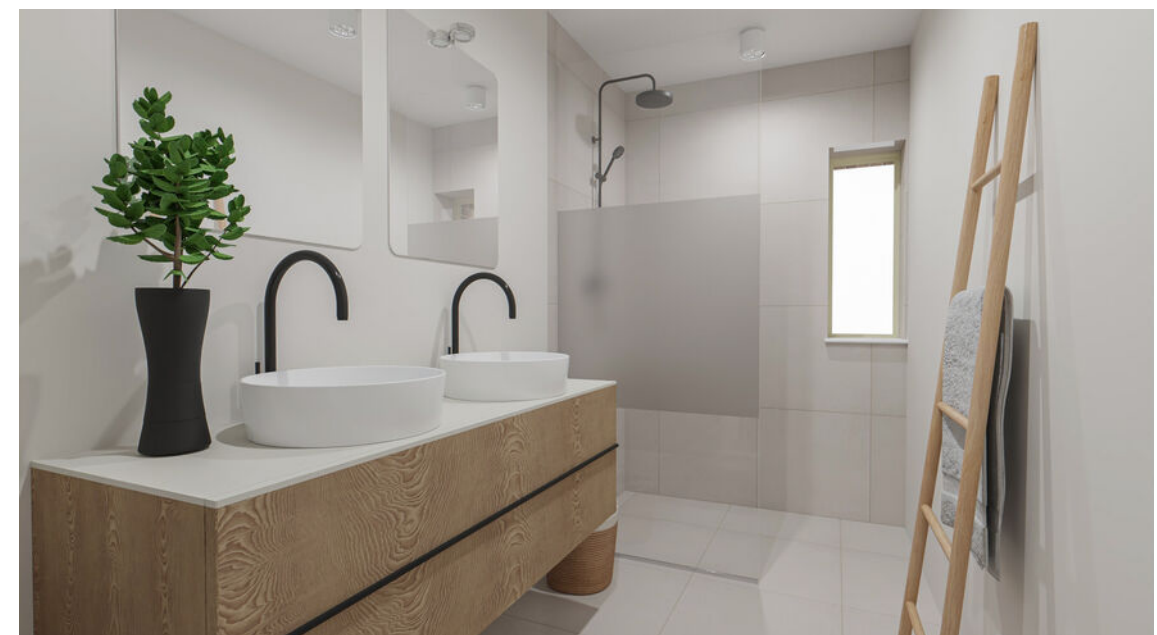
Vanuit de hal is er toegang tot een slaapkamer en een multifunctionele kamer die dienst kan doen als kleedruimte, werk-/studeerkamer, hobbyruimte of logeerkamer. De badkamer kan, net als de toiletruimte, gebruiksklaar worden opgeleverd met een royale inloofdouche en een badmeubel waarop twee wastafels staan.

Bij de woning hoort een (fietsen)berging van circa 5 m² en voor uw auto is er een parkeerplek op het achtergelegen terrein. Als bewoner van deze woning kunt u gebruikmaken van de omsloten gemeenschappelijke binnenplaats. De grote poort en beplanting zullen het gevoel oproepen van een charmante cour met een besloten karakter.

Zo biedt deze woning, met prachtige oude balken, alles wat u nodig heeft om comfortabel te wonen in Margraten. Met een vleugje karakter en duurzaam!



Impressie
van de
woonkamer



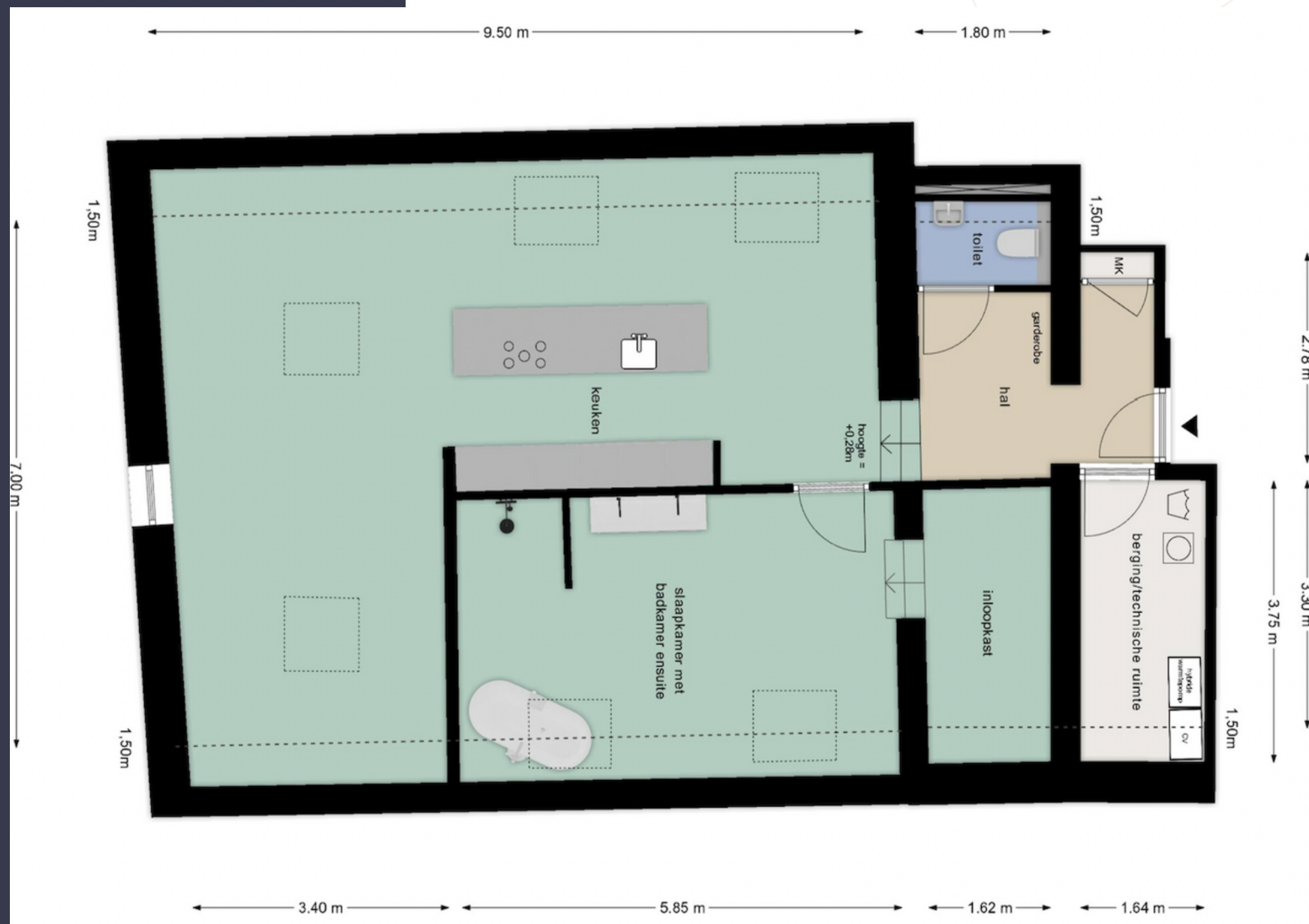
Huisnummer 3E

Deze unieke woning van circa 93 m², met de uitstraling van een loft en energielabel A+, bevindt zich op de tweede en tevens bovenste verdieping. Bijzondere elementen zijn het met hout afgewerkte schuine dak, de gordingen van robuust eikenhout en de nokhoogte van circa 4.50 meter. De spanten van staal en hout, het ronde raam in de voorgevel en de grote dakramen aan twee kanten mogen niet onvermeld blijven. Deze woning is toegankelijk vanuit de centrale hal, waar het trappenhuis en een lift zijn. Een van de blikvangers is de royale slaapkamer met een inloopkast en een en-suite badkamer.

Duurzaam wonen:

Dankzij de warmtepomp, 4 zonnepanelen en vloerverwarming is dit een duurzame woning die wordt opgeleverd met een luxe badkamer en toiletruimte. Alle ramen in het appartement worden uitgevoerd met HR+ + glas. Dankzij de uitstekende vloer- en wandisolatie, conform nieuwbouwnormen, heeft deze woning energielabel A+.

Koopsom : € 447.500,-- k.k.



Indeling

Achter de voordeur is de hal met de meterkast, een toiletruimte met fonteintje en een berging. In de berging is de opstelling van de warmtepomp en er is plek om de wasmachine, droger en andere spullen neer te zetten.

Een paar treden hoger dan de hal is de woonkamer met open keuken, een zeldzaam mooie leefruimte met grote dakramen en een circa 4.50 meter hoge nok. U ziet spanten van hout en staal, een met hout afgewerkt plafond en gordingen van robuust eikenhout. De keuken biedt de mogelijkheid om een kook-/spoeleiland en een hoge kastenwand neer te zetten, de perfecte indeling voor culinaire avonturen. Het uitzicht vanuit de keuken naar de grote Dobbelssteinhoeve en het achterliggende groene landschap is om in te lijsten. Een ander bijzonder element is de slaapkamer, met een inloopkast en een en-suite badkamer. Hier beleeft u de sfeer van een vijfsterrenhotel, maar dan gewoon thuis in Margraten. De moderne badkamer kan gebruiksklaar worden opgeleverd met een ligbad, inloofdouche en een badmeubel met dubbele wastafel. Verder heeft de slaapkamer een speels doorkijkje naar de woonkamer en er is een praktische en mooi afgewerkte bergruimte.

Bij de woning hoort een (fietsen)berging van circa 5 m² en voor uw auto is er een parkeerplek op het achtergelegen terrein. Als bewoner van deze woning kunt u gebruikmaken van de omsloten gemeenschappelijke binnenplaats. De grote poort en beplanting zullen het gevoel oproepen van een charmante cour met een besloten karakter.

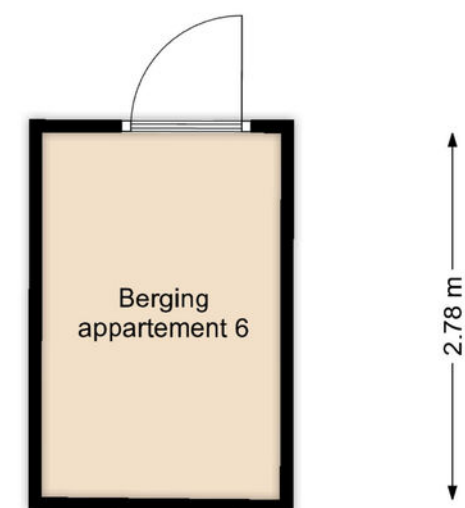
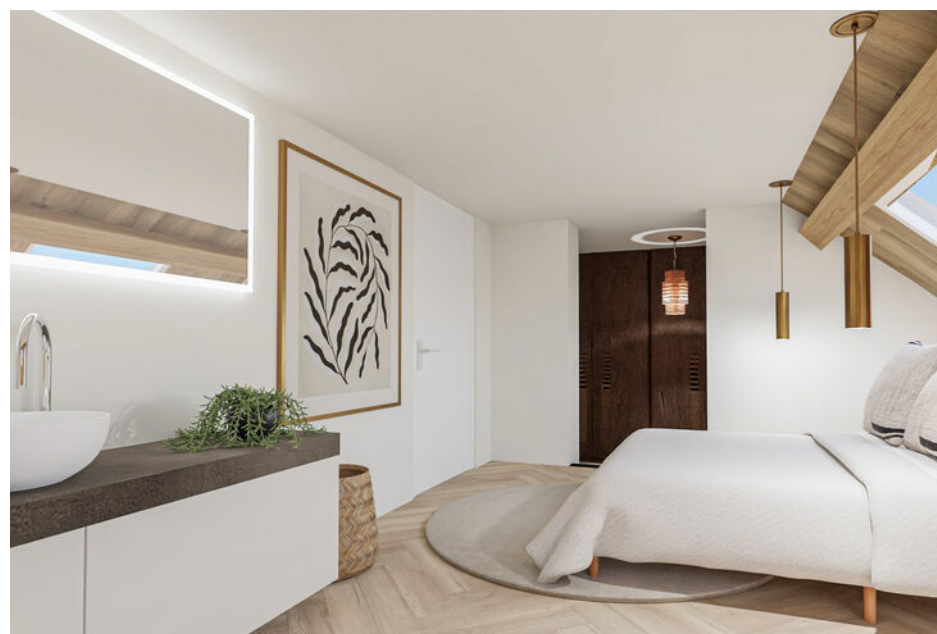
Zo biedt deze unieke loftwoning alles wat u zoekt, boordevol karakter en met prachtig uitzicht. En wie droomt er niet van de mogelijkheid van een keuken met kook-/spoeleiland?



Impressie
van de
sfeervolle
woonkamer



Impressie van de keuken-woonkamer



Huisnummer 3F

In de achtervleugel van het gebouw, op de tweede verdieping, vindt u deze woning van 67 m². Duurzaam, met een nokhoogte van maar liefst 4.30 meter en met een fantastische loggia van circa 15 m² op het westen. Het uitzicht over De Koningswinkel, de Hoenderstraat en het achtergelegen groene landschap maakt deze woning met energielabel A+ heel bijzonder. Deze woning is toegankelijk vanuit de centrale hal, waar het trappenhuis en een lift zijn.

Duurzaam wonen

Dankzij de warmtepomp, 4 zonnepanelen en vloerverwarming is dit een duurzame woning die wordt opgeleverd met een luxe badkamer en toiletruimte. Alle ramen worden uitgevoerd met HR++ glas. Dankzij de uitstekende vloer- en wandisolatie, conform nieuwbouwnormen, heeft deze woning energielabel A+.

Koopsom : € 351.750,-- k.k.



Indeling

Welkom in uw nieuwe woning! In de hal, naast de meterkast, zijn de garderobes en de fraai uitgevoerde toiletruimte. Aan het einde van de hal loopt u de woonkamer met open keuken in, met grote dakramen en openslaande deuren naar de loggia. De keuken biedt de mogelijkheid om een kook-/spoeiland en een hoge kastenwand neer te zetten, de perfecte indeling voor culinaire avonturen. De loggia van 15 m², exclusief berging, is gesitueerd op het westen en het uitzicht is om in te lijsten.

De slaapkamer met dakraam is van groot formaat en heel sfeervol, mede dankzij het schuine dak. Aan de overzijde van de hal zijn de berging en een ruime badkamer. In de berging is de opstelling van de warmtepomp en er is plek om de wasmachine, droger en andere spullen neer te zetten. De badkamer kan worden uitgevoerd met fraai tegelwerk en sanitair. Als bewoner heeft u de beschikking over een inloofdouche, een tweede toilet en een badmeubel waarop twee wastafels staan.

Bij de woning hoort een (fietsen)berging van circa 5 m² en voor uw auto is er een parkeerplek op het achtergelegen terrein.

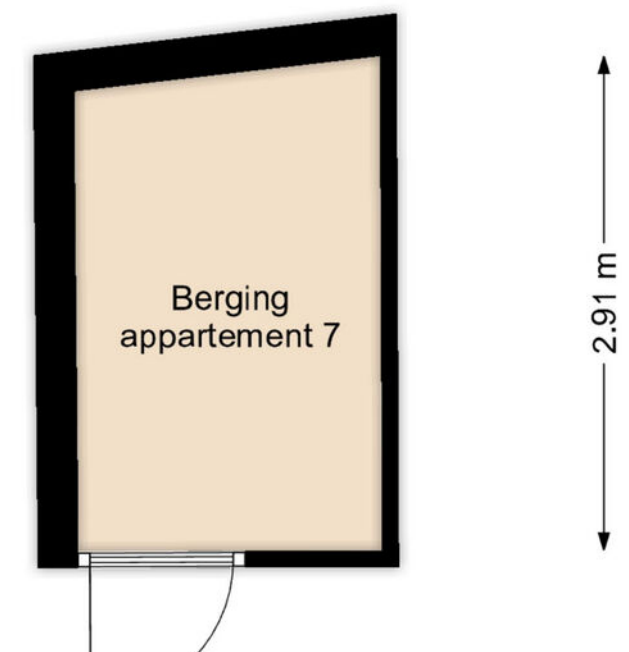
Zo biedt deze woning met loggia alles wat u zoekt, van fraai uitzicht tot lichtinval. En wie droomt er niet van de mogelijkheid van een keuken met kook-/spoeiland?



Impressie
woonkamer
met doorkijk
naar loggia



Impressie
van het
zitgedeelte in
de woonkamer



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 buurtchapje 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