

Uniek
wonen in
Walem



Stijlvolle boerderijwoning met bijgebouw
op maar liefst 2.050 m² grond met een
prachtige tuin.

Walem 12

Walem



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
190 m²

Perceeloppervlakte
2050 m²

Inhoud
812 m³

Bouwjaar
1900

Aantal kamers
5 (waarvan 4 slaapkamers)

Energielabel
E

Ligging
aan rustige weg, vrij uitzicht

Vraagprijs
€ 835.000 k.k.



Ligging

De omgeving leent zich uitstekend voor prachtige wandelingen richting het Krekelsbos, de Kluis op de Schaesberg, de Däolkesberg en de Goudsberg. Dit is het summum van wonen in het Heuvelland met Schin op Geul, Klimmen en Valkenburg in de nabijheid. Het is ongeveer 3,5 kilometer rijden naar de A79 richting Maastricht en Heerlen, met vele voorzieningen waaronder bioscopen en theaters. Hier woont u in het hart van Zuid-Limburg, omringd door natuur, en met dagelijkse voorzieningen toch op fietsafstand. Walem heeft ongeveer 150 inwoners en is met recht een ongekend mooie plek om te wonen.

Omschrijving

Al enkele eeuwen staat er in Walem, tussen Klimmen en Schin op Geul, een waterput. Tot circa 1920 kwamen de bewoners van de buurtschap hier drinkwater halen, want een waterleiding was er nog niet. Inmiddels heeft de put zijn functie als bron van drinkwater verloren, maar hij verrijkt nog altijd het straatbeeld in Walem. Naast deze waterput staat een charmant, vrijstaand woonhuis met een prachtige historie. De gewelfde kelder dateert van circa 1700 en de huidige woning is in het begin van de vorige eeuw gebouwd, na een flinke brand waarbij de kelder bespaard is gebleven. Het schijnt dat een deel van het huis in de jaren 40 en 50 van de vorige eeuw als café is gebruikt en vele jaren later, in 2009, is de woning naar ontwerp van interieurontwerpster Paulien Milder fraai gerenoveerd. Een juiste combinatie van oud en nieuw zorgt in dit huis voor een spannende mix.

Het resultaat is een fantastische boerderijwoning op maar liefst 2050 m² grond, met een multifunctioneel en hoogwaardig afgewerkt bijgebouw met buitengevels van Kunradersteen en een prachtige tuin. Deze tuin grenst aan de achterzijde aan het glooiende, open landschap waardoor u kunt zeggen dat u op een 'sjoen plekske' woont.



Begane grond

In de aanbouw, naast de poort, is de entree van dit verrassend ruime woonhuis. De hal met hardstenen vloer en op maat gemaakte garderobe staat in verbinding met de woonkamer. Wat in de woonkamer direct opvalt, is de prachtige haardpartij met een houtkachel (een in 2025 geplaatste Jacobus 12), een gestucte schouw, eikenhouten balk en fraai metselwerk. Doordat er een aparte eetkamer is, kan de woonkamer geheel als zitkamer worden ingericht. De houten vloer is gemaakt van spoorbielzen, die drie keer zijn gebleekt voor een fantastisch resultaat. In de keuken staat een op maat gemaakte U-opstelling met een prachtig aanrechtblad, een grote spoelbak van hardsteen en alle benodigde inbouwapparatuur: een groot SMEG inductie fornuis met brede oven, een afzuiging, vaatwasser en koelkast. Blikvangers zijn de prachtige trap naar de eerste verdieping en de oude trap naar de gewelfde wijnkelder, opgetrokken uit mergel. De vloer van Belgisch hardsteen, met comfortabele vloerverwarming, is een van de sfeermakers in de keuken en aansluitende eetkamer. Aan de achterzijde is de eetkamer met lichtinval aan twee zijden, openslaande deuren naar de tuin en een open haard. Dit is een fantastische plek om te genieten van een zondags ontbijt, een heerlijke lunch en een zelfgemaakt diner. Eten met dit uitzicht is toch schilderachtig mooi? Links van de keuken is de bijkeuken met een mooi aanrecht en een gootsteen van hardsteen. De wasmachine en droger kunnen hier staan en in het achterste deel is de toiletruimte, met een separaat fonteintje. Verrassend is de lichte tuinkamer met een grote raampartij, met twee grote schuifdeuren voor perfect tuincontact en een directe toegang tot het terras. Een tv, tablet of smartphone is niet nodig, want het uitzicht naar de tuin trekt uw volledige aandacht. Hier schijnt de ochtendzon naar binnen, wat zorgt voor een uitstekend begin van de (werk)dag.

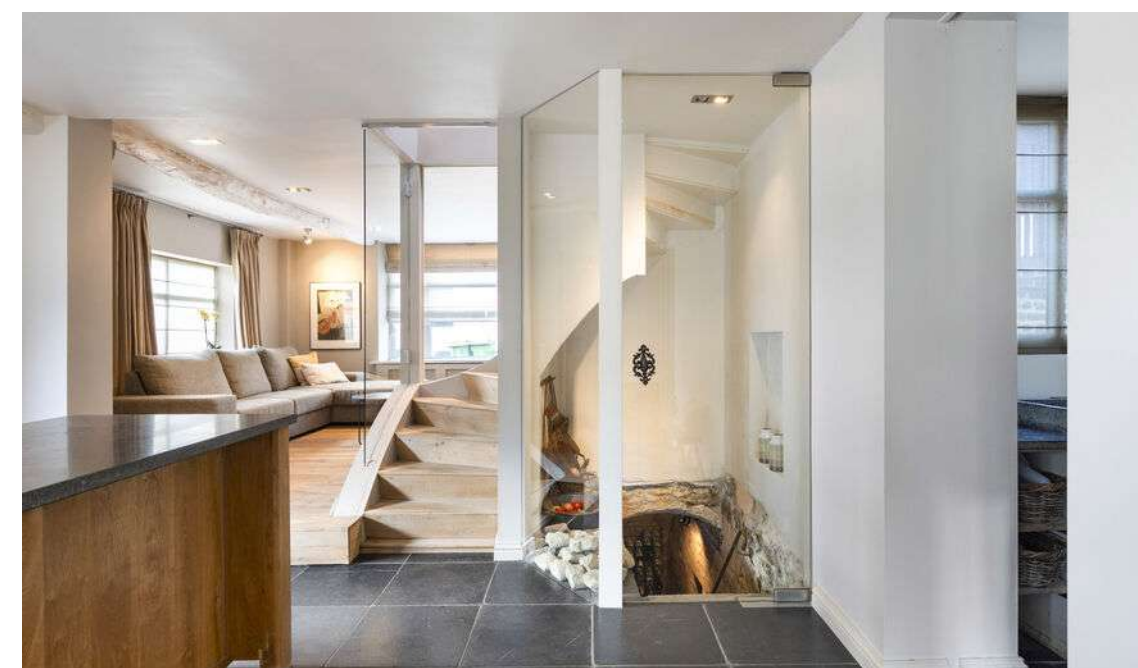
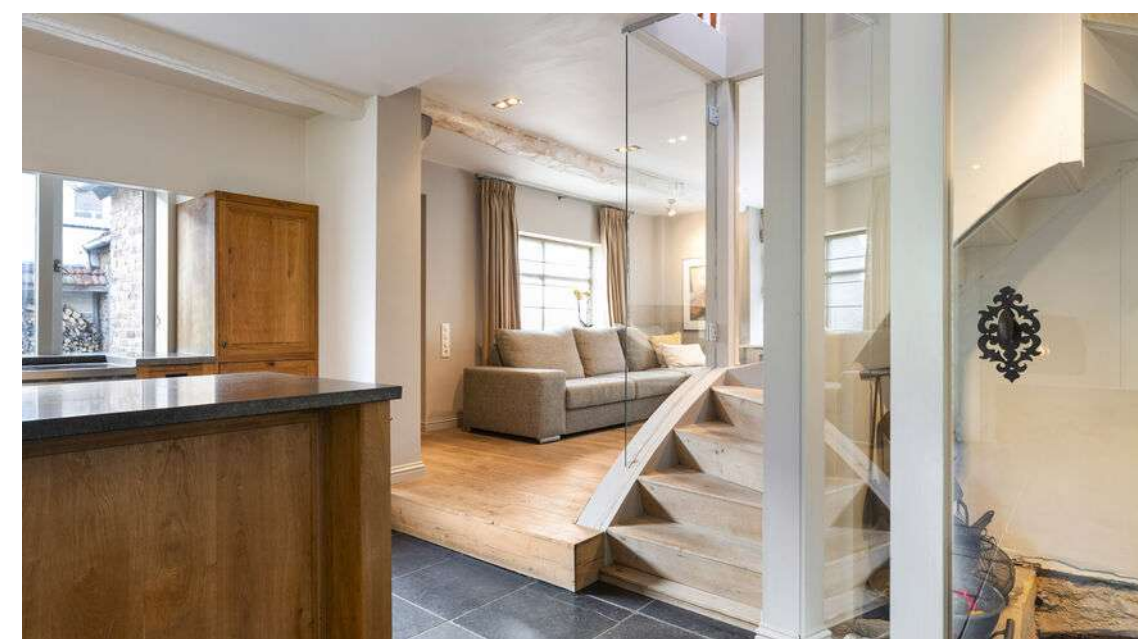


Zitgedeelte
met veel
sfeer en
warmte





Op maat
gemaakte
keuken-
opstelling





Eetkamer
met veel
lichtinval





Gewelfde
kelder uit
ca. 1700



1e Verdieping

Volg de mooie trap vanuit de woonkamer naar de overloop, die dankzij het dakraam heel licht is. De parketvloer ligt op bijna de hele verdieping en het zicht tot in de nok versterkt de beleving van ruimte. Op diverse punten zijn de dakgebinten zichtbaar, boordevol karakter en deels origineel. Andere fraaie elementen zijn de wandverlichting bij de trap en de inbouwverlichting in het schuine dak. In de slaapkamer aan de voorzijde ziet u een vide en een circa 3.50 meter lange kastenwand met schuifdeuren. Deze kamer is thans ingericht als tweepersoons logeerkamer. De master bedroom met sfeervolle gashaard bevindt zich aan de achterzijde, met prachtig uitzicht naar de tuin en een vrijstaand bad. Ook vanuit de derde slaapkamer, met een handige berging, kijkt u naar de achtertuin. De badkamer met lichte wandtegels en groot raam is ingedeeld met een grote inloofdouche, wandcloset en een wastafel. Onder de donkere tegelvloer ligt elektrische vloerverwarming en boven de wastafel hangen een glazen planchet en een grote spiegel planchet en een grote spiegel.

Bergzolder

In de nok van de woning is een bergzolder (niet beplankt).



Master
bedroom
met prachtig
uitzicht





Badkamer
met
inloopdouche



Exterieur

Via de poort aan de voorzijde bereikt u een verhard buitenterrein met de mogelijkheid om een auto, caravan of camper op eigen terrein te parkeren. Ook voor de poort, op de kasseien, is ruimte voor de auto. Het buitenterrein is thans ingericht als terras van groot formaat, met optimale privacy en fraai uitzicht naar de siertuin.

De siertuin is een oase van groen, met een grote variatie aan beplanting. Links in de tuin staat een overdekt terras met buitenkeuken, waar de bewoners met familie en vrienden genieten van het goede leven in Zuid-Limburg.

Een opvallende verschijning in de tuin is het uit Kunradersteen opgetrokken bijgebouw. Dit is door de huidige eigenaar in 2025 gebouwd en is vanuit de tuin te bereiken via een dubbele tuindeur en is voorzien van kunststof kozijnen met driedubbel glas en een airco. Ook heeft het een badkamer met inloopdouche, hangcloset en badmeubel met een brede wastafel. De trap naar de vide maakt het geheel compleet en het gebouw is dan ook multifunctioneel te gebruiken. De vijver aan de voorzijde van het bijgebouw maakt het idyllische plaatje compleet. Bij het licht hellende gazon is een boomgaard met diverse soorten fruitbomen aangelegd, die ieder jaar voor een goede oogst zorgen. Tevens bevindt zich hier een tuinhuis met kippenren. Over het gehele perceel zijn diverse zitjes gemaakt, waardoor u op iedere plek kan genieten van de tuin. De tuin heeft een grote aantrekkingskracht op vogels. Loop rond, kijk goed, geniet en wordt op slag verliefd ...



Markant
bijgebouw

Bijzonderheden

- Uitstekend onderhouden boerenwoonhuis met verrassend veel ruimte
- Groot bijgebouw (2025);
- Laatst uitgevoerde renovatie van het woonhuis in 2009 (incl. elektra) met behoud van authentieke elementen;
- Prachtige houten en Belgisch hardstenen vloer op de begane grond;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Zeer ruime, fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met een overdekt terras;
- Energielabel E.

Multi-
functionele
ruimte





Mooi
aangelegde
siertuin







Licht-
glooiende
tuin

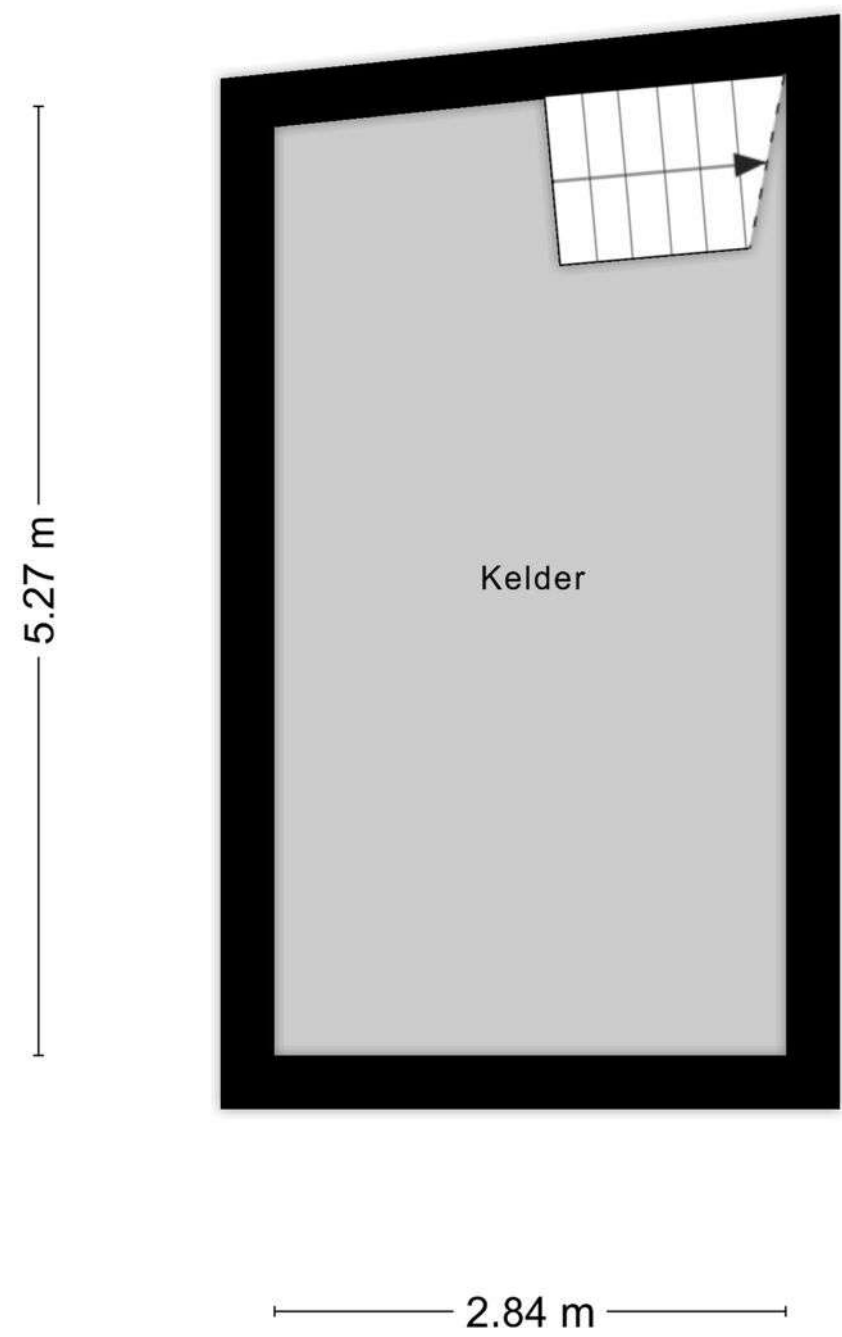




Aantekeningen

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

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond

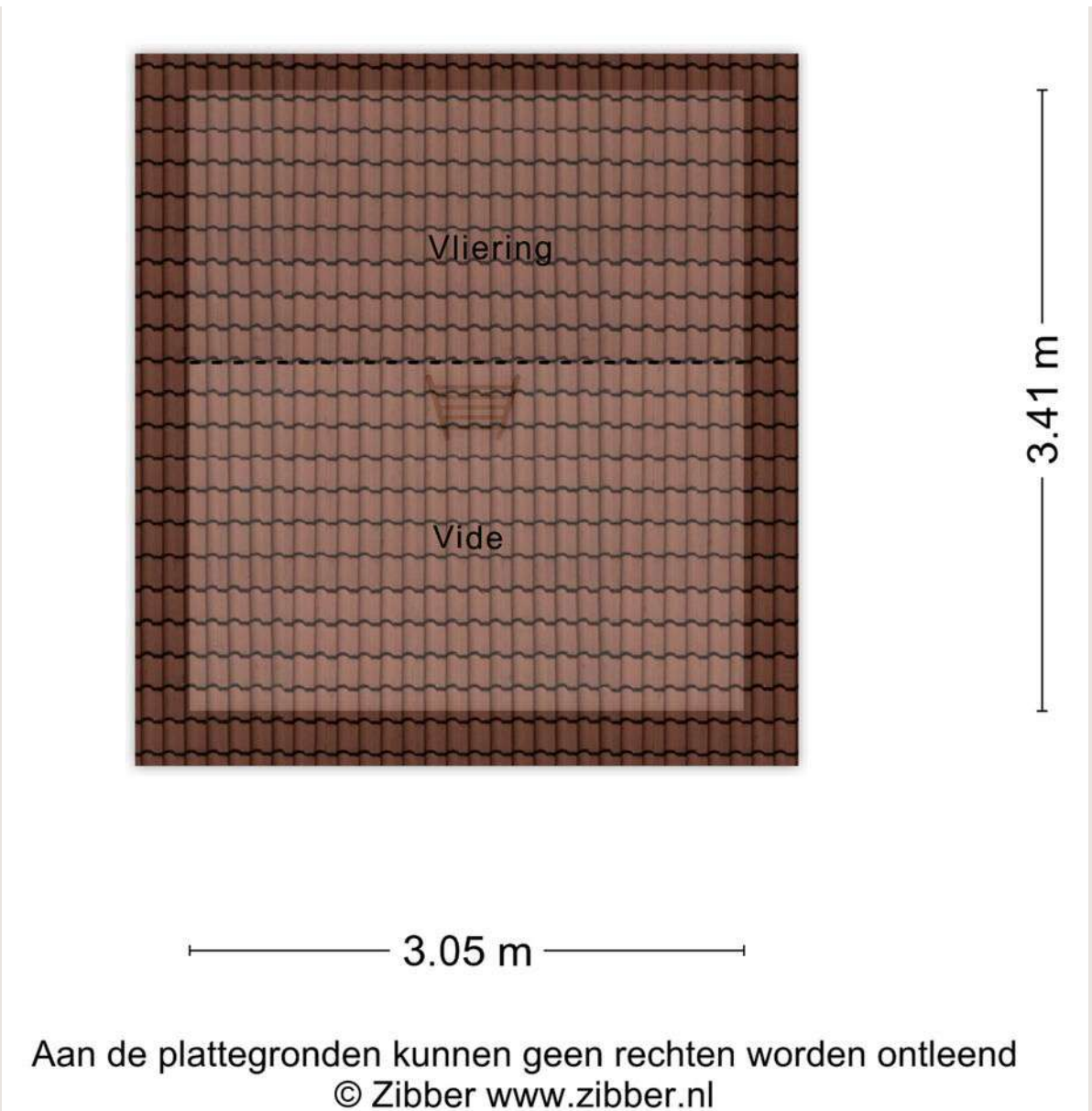


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

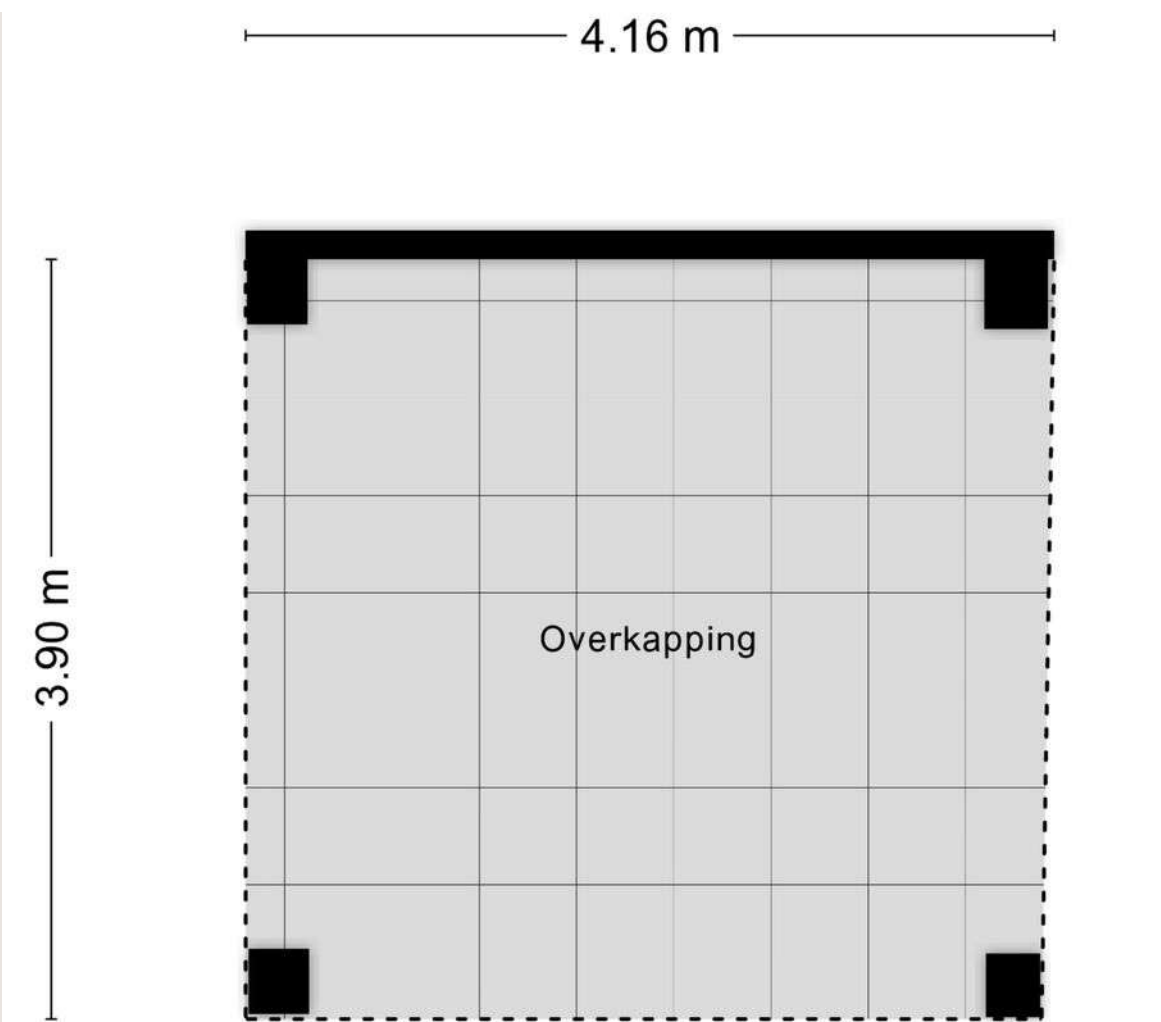
Eerste verdieping



Bergzolder

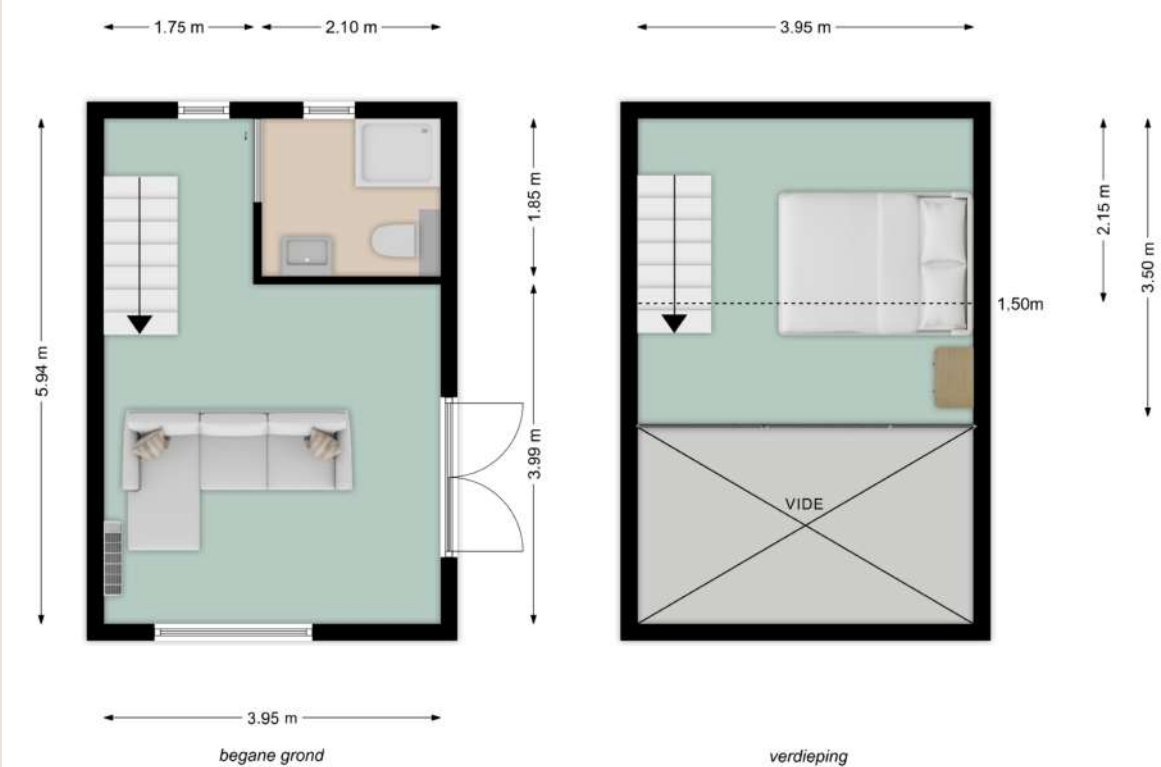


Overkapping



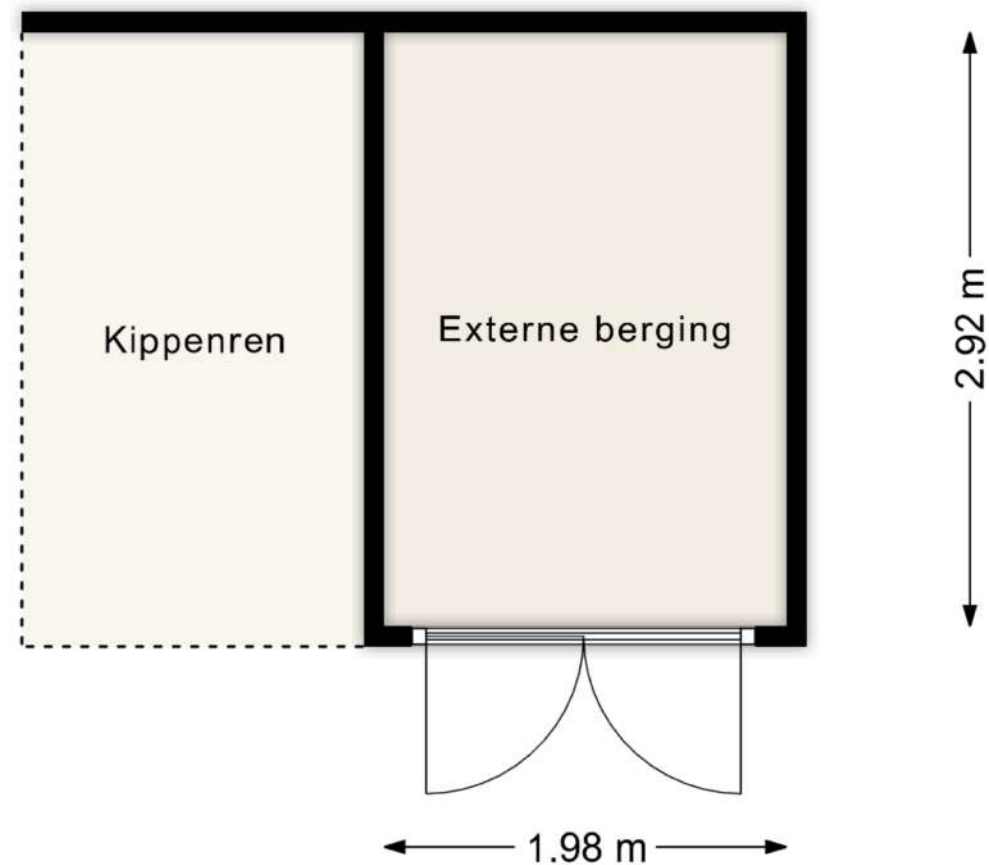
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw



Walem 12, Walem
Bijgebouw
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.klutervastgoedpresentatie.com

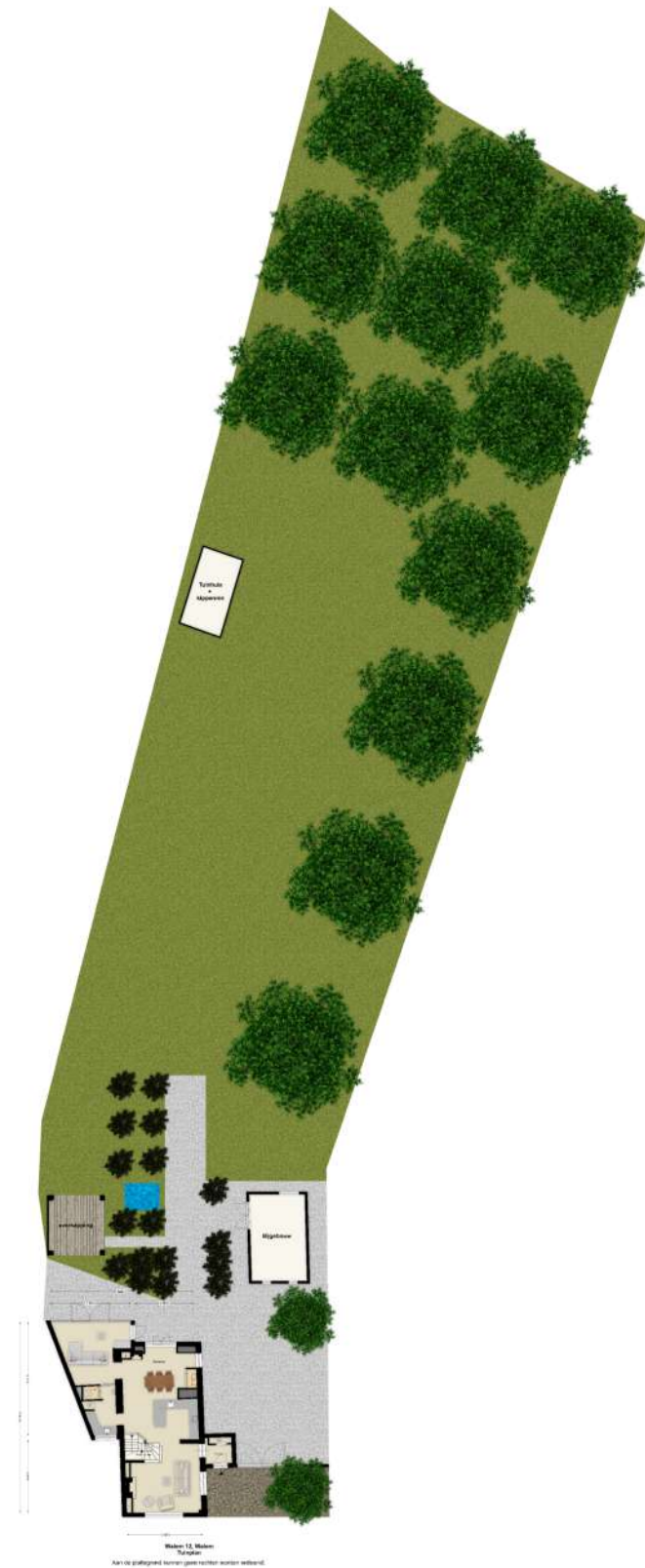
Externe berging



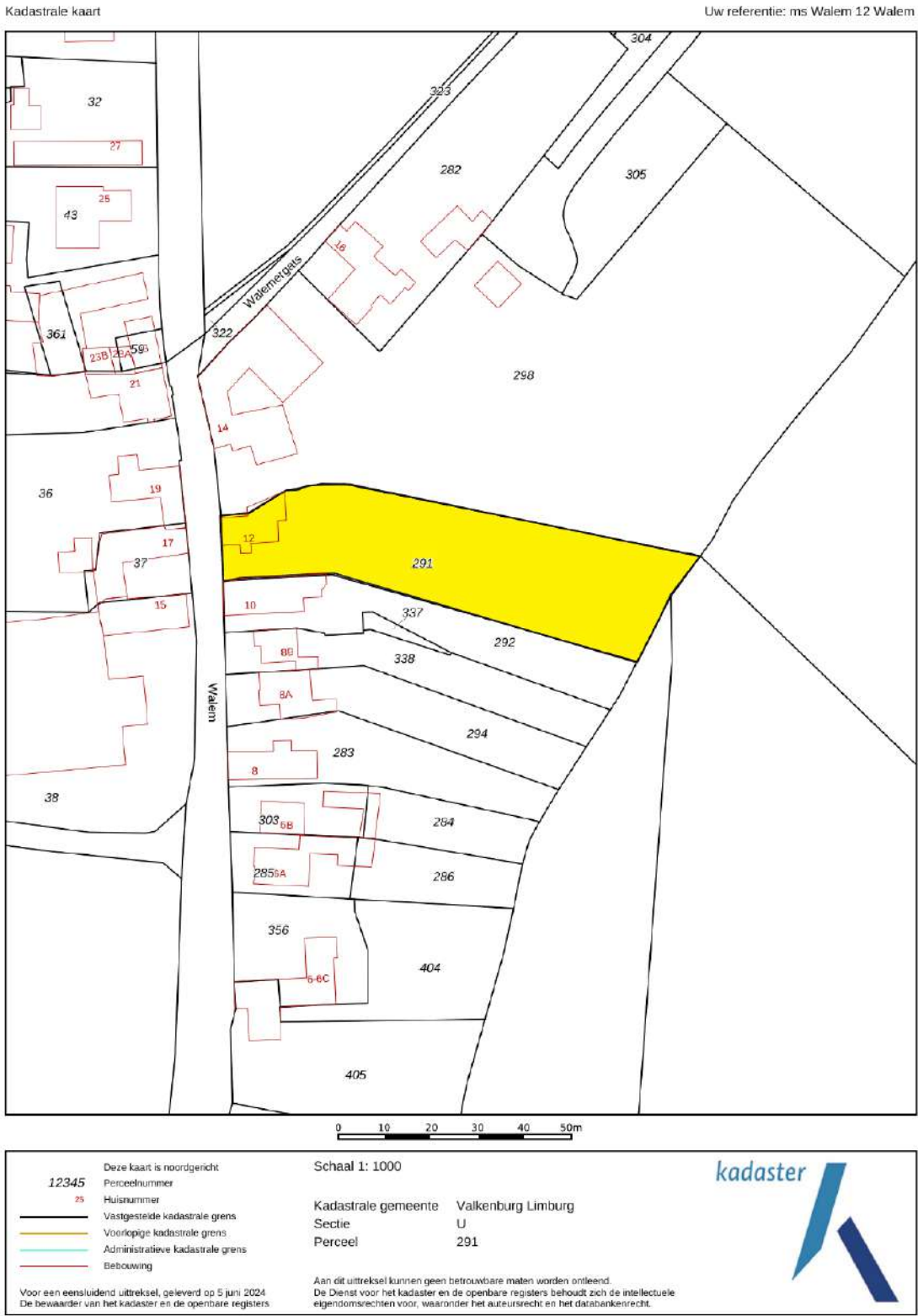
Walem 12, Walem
Externe berging + Kippenren

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand.
www.kluterfastgoedpresentatie.com

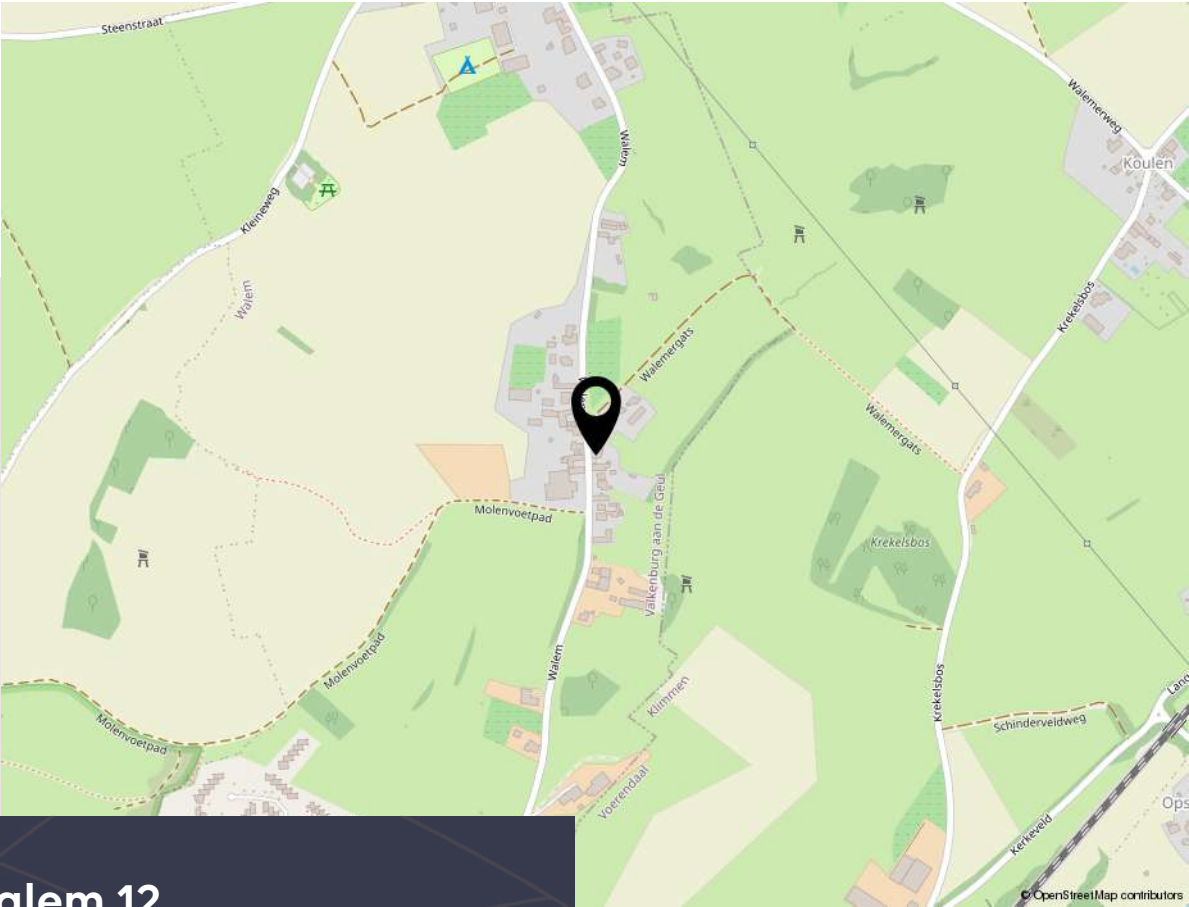
Tuin



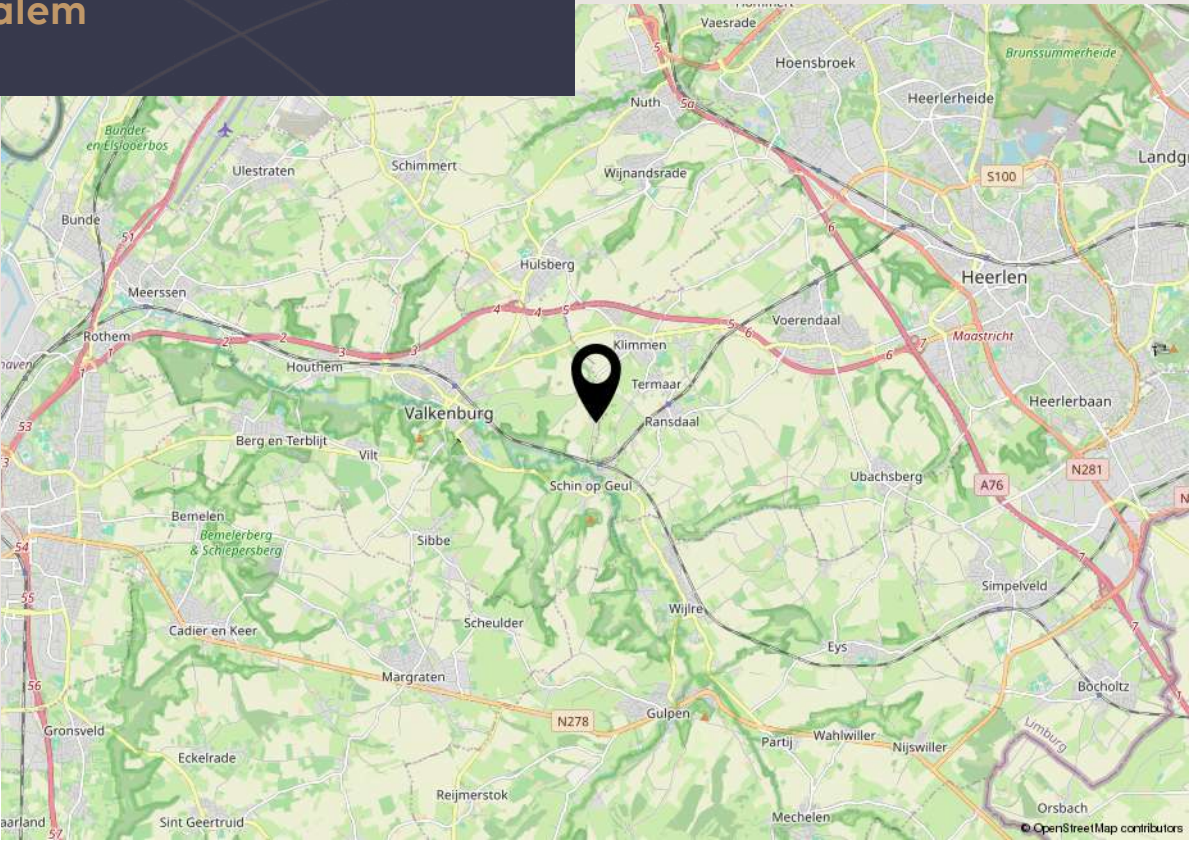
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Walem 12
Walem



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