

Wonen
in het
hart van
Noorbeek



Degelijk verbouwde woning met 3 slaapkamers, een ruime, prachtige tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.

Vroelenstraat 3

Noorbeek



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
111 m²

Perceeloppervlakte
780 m²

Inhoud
405 m³

Bouwjaar
1830 / 2014

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
C

Ligging
aan rustige weg

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.



Omschrijving

Dit is een plek om te ontdekken, want vanaf de weg kunt u niet zien wat dit huis te bieden heeft...

In het hart van Noorbeek, in een zijstraat van de Bovenstraat en de Dorpstraat, staat deze zeer degelijk verbouwde woning met drie slaapkamers, een ruime tuin en parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Om de woning te bereiken, gaat u via de oprit naar een dubbele poort. Achter deze poort begint dit mooie stukje Noorbeek, waar een voormalig boerderijtje met schuur is verbouwd tot een fijn woonhuis.

Ligging

Noorbeek is een van de zuidelijkst gelegen dorpjes van Nederland. Het heeft ca. 1100 inwoners en is bekend en geliefd o.a. vanwege zijn panoramische ligging in het Noordal van de Noor(beek).

Dit schilderachtige dorpje ligt ingebed in het prachtige Heuvelland en leunt tegen de Belgische Voerstreek. Steden als Aken, Luik en Hasselt zijn dichtbij.

Noorbeek heeft een rijk verenigingsleven met prachtige tradities zoals het Den-halen, de Bronk-processie en het Koningvogelschieten. Het centrale punt in het dorp is de Pley met een echt dorpscafé, tegenover de Sint Brigidagkerk. Het dorp biedt diverse toeristische accommodaties, restaurants en een culinaire verswinkel voor de dagelijkse boodschappen.

Er zijn basis- en middelbare scholen in de omgeving. Het Academisch ziekenhuis (MUMC) en de Maastricht University bevinden zich op 15 filevrije auto-minuten. De bus lijn 57 brengt u rechtstreeks naar Maastricht.



Woonhuis
met grote
oprit en
carport

Begane grond

Onder de carport is de voordeur, die toegang geeft tot de hal. Links van de deur bevindt zich de hardhouten trapopgang. Tegenover deze trap is een provisieruimte achter het gordijn. Aan de andere zijde van de hal bevindt zich, naast de meterkast en de toiletruimte nog een entree (buitendeur).

Tussen deze buitendeur en de carport is een berging waarin de omvormer van de zonnepanelen is geplaatst en waar ruimte is voor het plaatsen van bijvoorbeeld een diepvriekast.

De woonkamer met open keuken is een gezellige leefruimte, met veel lichtinval via de ramen aan vier zijden. Er ligt dezelfde vloer als in de hal en de muren zijn, net als het plafond, gestuct. Voor een zithoek, tv-meubel en een grote eettafel is genoeg plek. In de keuken staat een lichte hoekopstelling, fraai afgewerkt met natuursteen. De inductie kookplaat (2025), afzuigkap, vaatwasser (2025), combi-oven en hoge koelkast zijn ingebouwd. Boven de koelkast hangt een airco-unit, die de keuken en woonkamer kan koelen en verwarmen.

Mocht u meer woonruimte wensen, dan is het mogelijk de carport bij de woning te betrekken.



Woonkamer
met zit- en
eetgedeelte



1e verdieping

Verrassend is de ruimte op de eerste verdieping, die dankzij de opbouw boven de carport groter is dan de begane grond. Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers te bereiken, waarvan een met een wastafel. Naast deze slaapkamer is een wasruimte met grote wand- en vloertegels, een metalen gootsteen en genoeg plek voor de wasapparatuur.

De derde, tevens grootste slaapkamer is aan de achterzijde. Deze kamer heeft een brede dakkapel, zicht tot in de nok en ook hier hangt een airco-unit (koelen/verwarmen). In de badkamer ziet u een ruime douche, een wandcloset, hoge kast, een handdoekenradiator en een wastafel met spiegel.

Zolder

In de nok van de woning is een dubbele zolder, met een geïsoleerd dak en de opstelling van de HR-ketel.



Master
bedroom





Exterieur

De oprit, vanaf de openbare weg naar de dubbele stalen poort, hoort bij deze fraaie woning. Achter de poort is parkeergelegenheid voor meerdere auto's, waarvan een onder de carport.

In de verrassend ruime tuin, aan twee zijden van de woning, zie je gazons, paden en diverse terrassen, groene hagen en gevarieerde beplanting. Er staan 75 geurende rozenstruiken verspreid over de diverse perken en borders. Tegen een muur van het tuinhuis groeit een heerlijke zoete rode druif. Ook staan er diverse appelbomen.

Deze tuin is het gehele jaar verrassend. Met veel bloei door de gerichte keuze van de bomen, beplanting, bloembollen en zaden.

Het stenen tuinhuis met de rood witte luiken in dezelfde stijl als het woonhuis is geschikt om te verbouwen tot bijvoorbeeld een atelier of een thuiswerkplek. Het houten tuinhuis biedt meer dan genoeg ruimte voor alle tuin- en klusgereedschap en opslag.



Idyllisch
stenen
tuinghuis met
mogelijkheden

Bijzonderheden

- Algehele renovatie, inclusief aanbouw in 2014;
- Deze woning is levensloopbestendig voorbereid met brede deuren, zonder drempels en een grote toiletruimte. Verder kan de aangrenzende ruime carport en de naastgelegen provisieruimte omgebouwd worden tot resp. slaapkamer en badkamer;
- Hardhouten en kunststof kozijnen, voorzien van HR++ glas;
- 2 Daikin airco-units, geplaatst in 2020;
- 10 zonnepanelen van 270 WP, geplaatst in 2016;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha | 2014 | Eigendom);
- Energielabel C.

Toegang
tot
moestuin en
tuinhuis





Houten
tuinhuis
met
moestuin





Rondje
door de
tuin





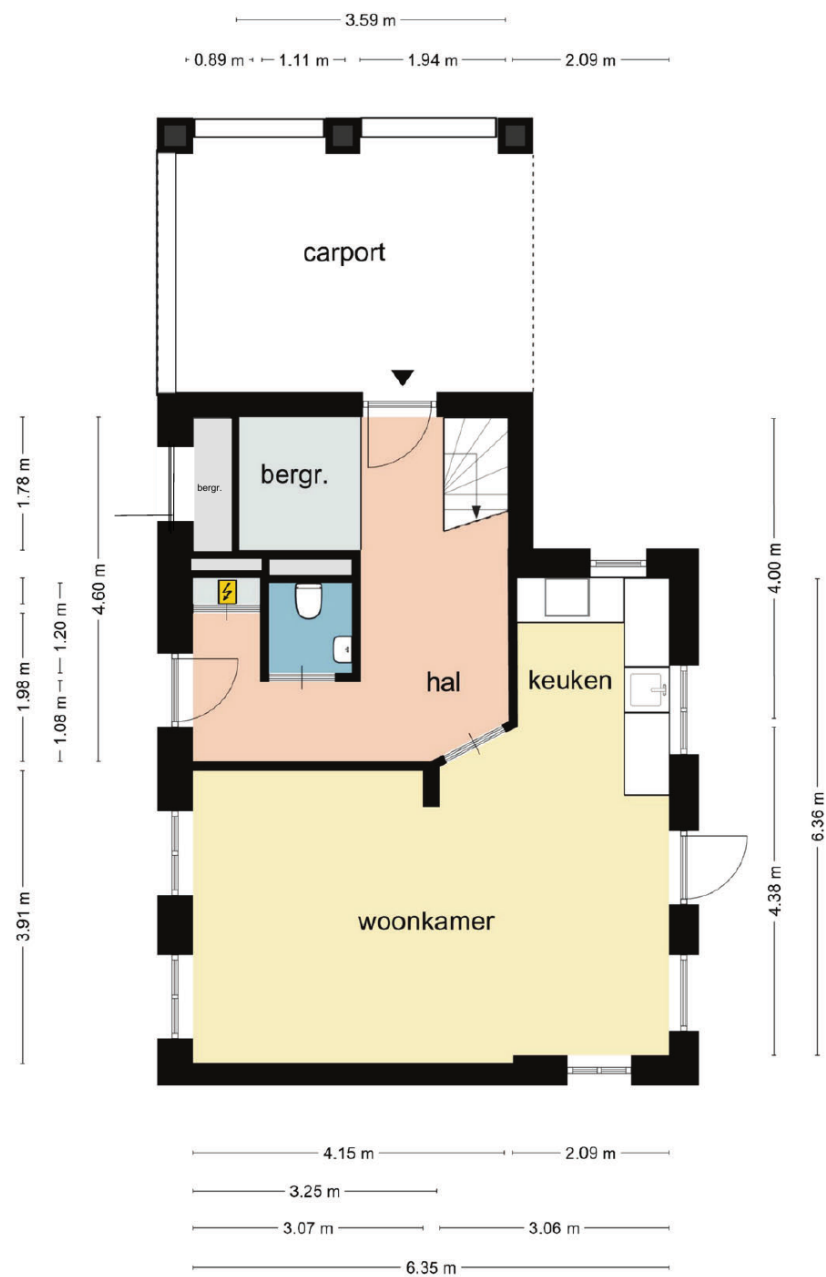
Doorkijk
naar stenen
tuinghuis

Aantekeningen



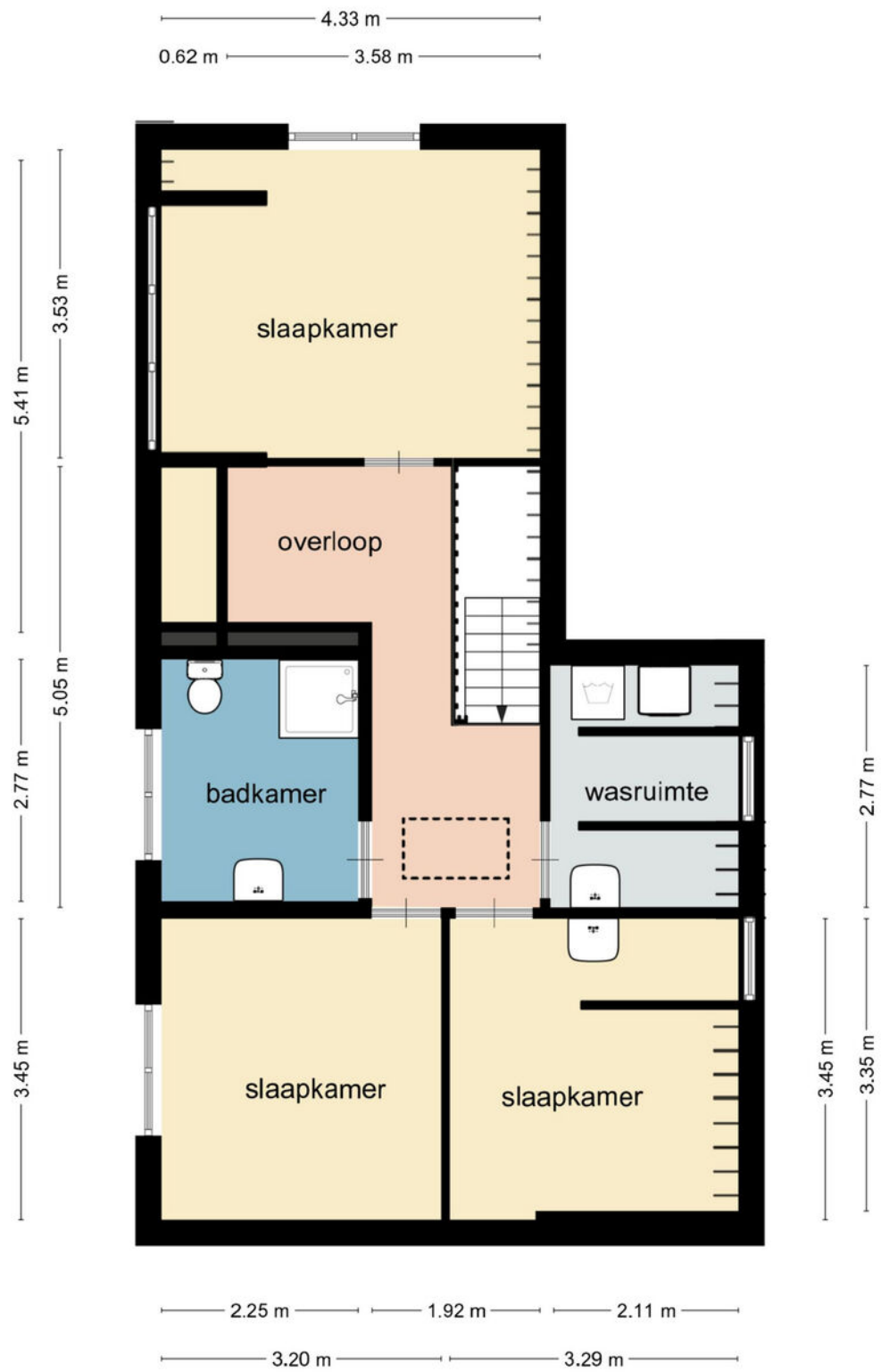
Deze woning online bekijken?
www.boon-heuvelland.nl

Begane grond



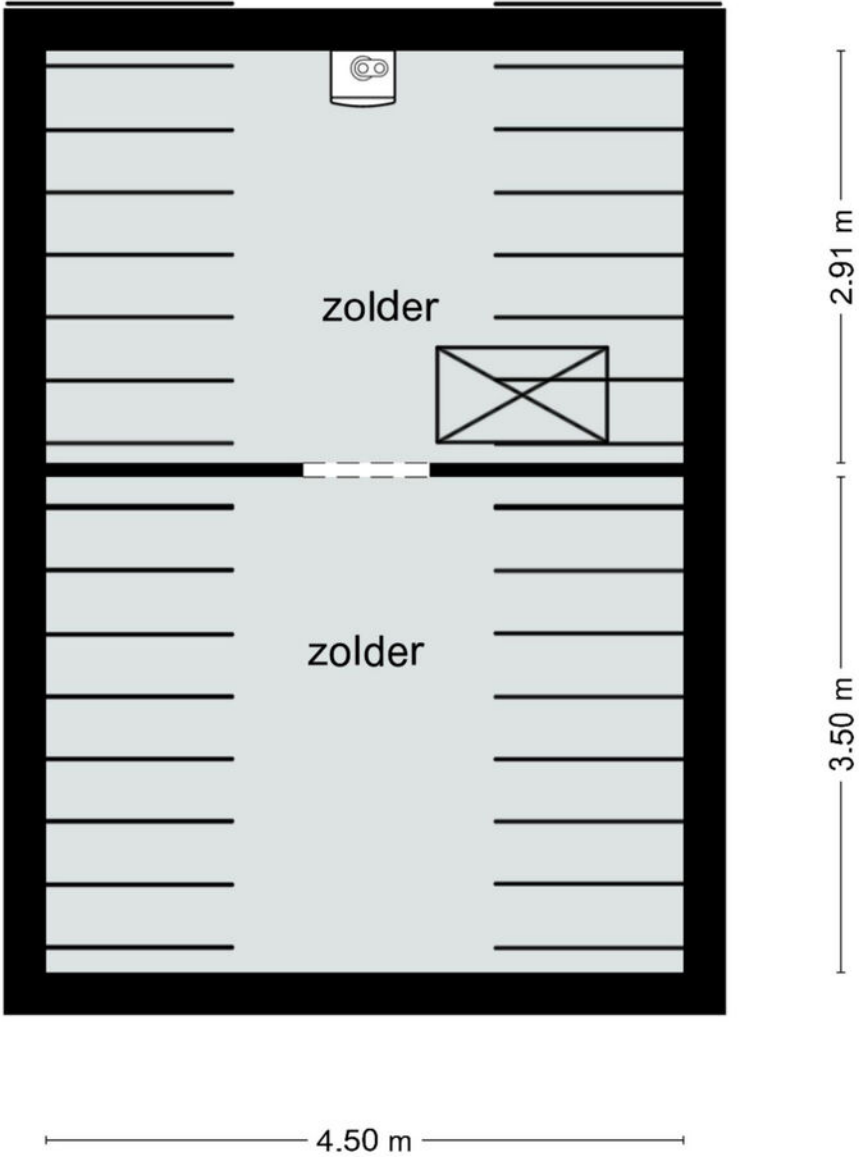
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



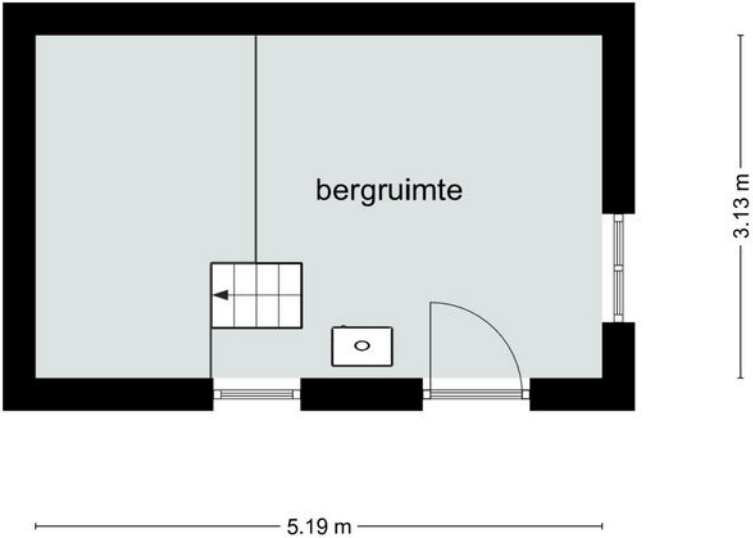
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



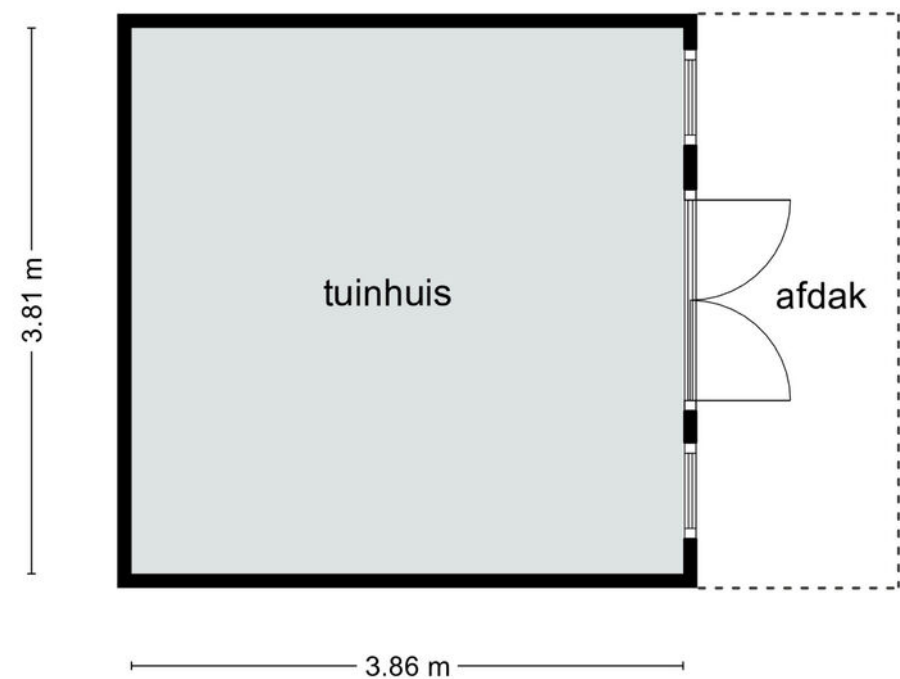
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Stenen berging



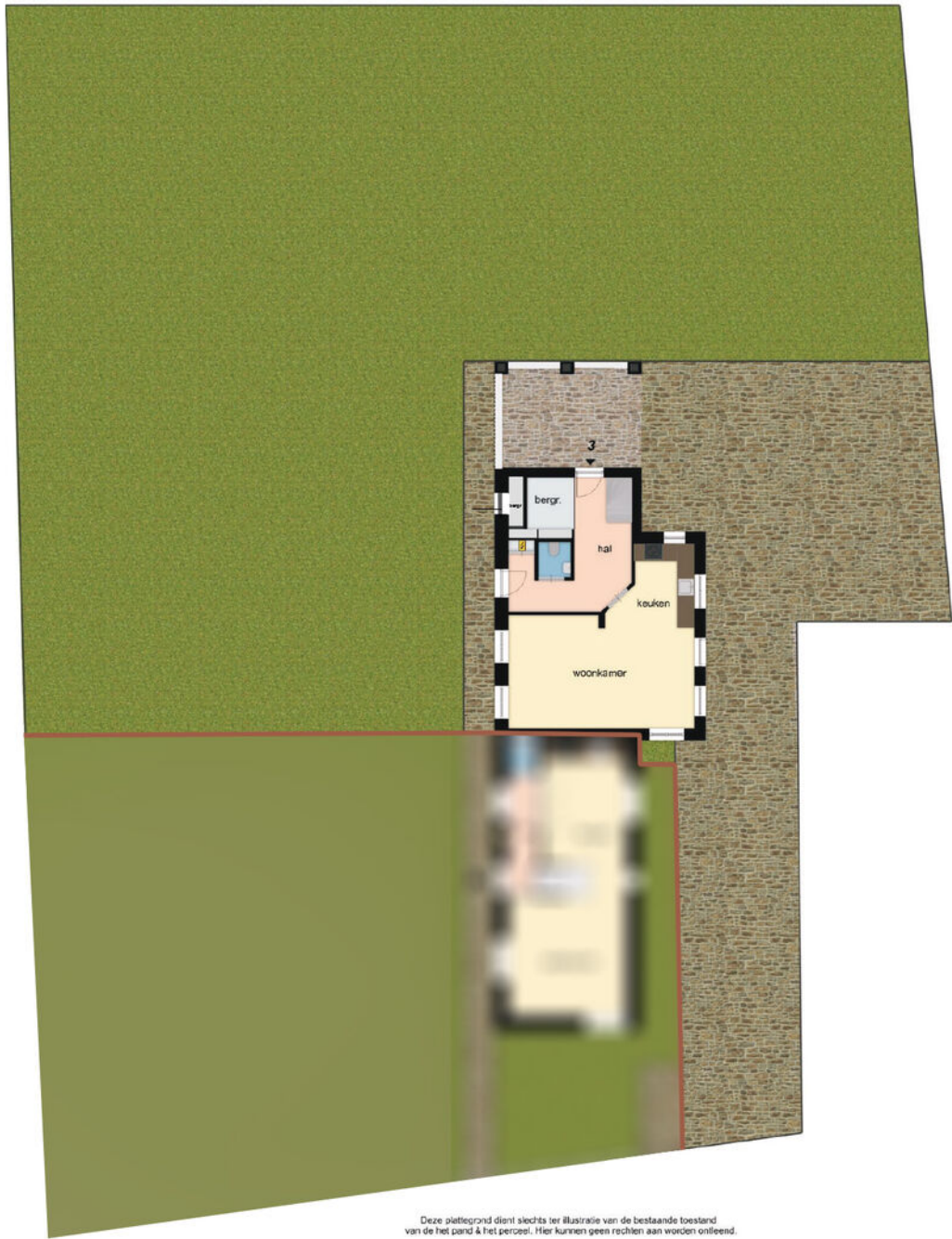
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Houten tuinhuis



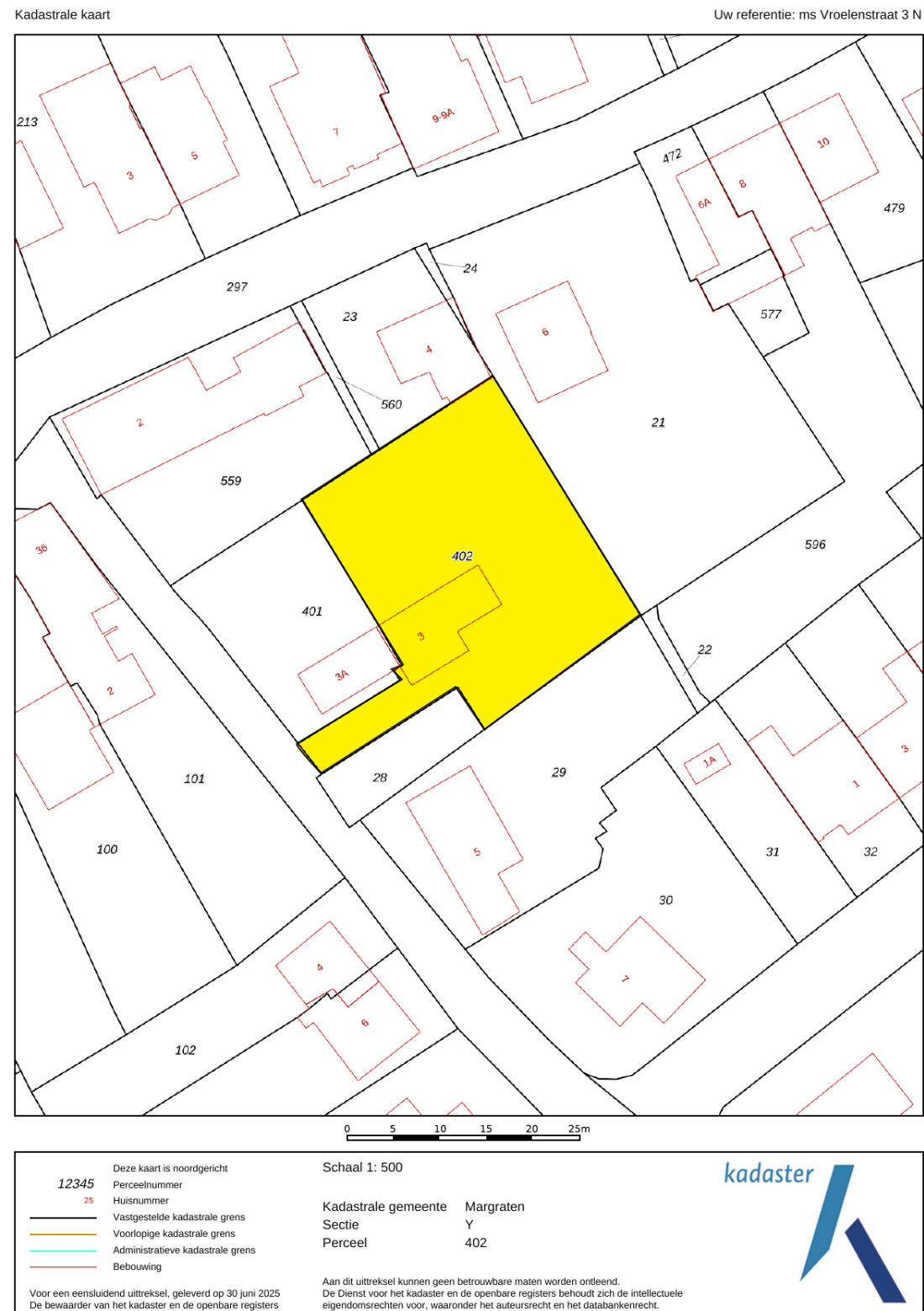
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond met tuin

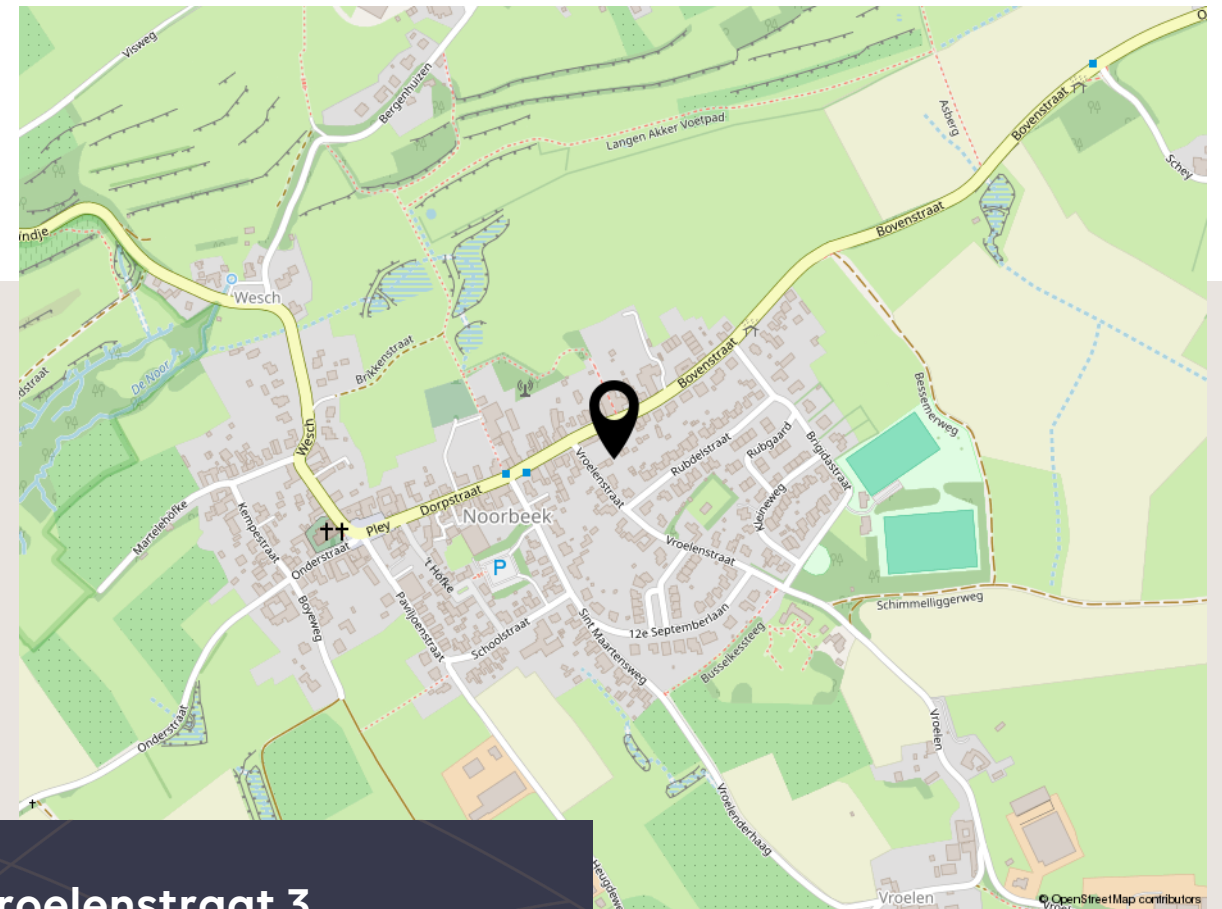


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand
van de het pand & het perceel. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

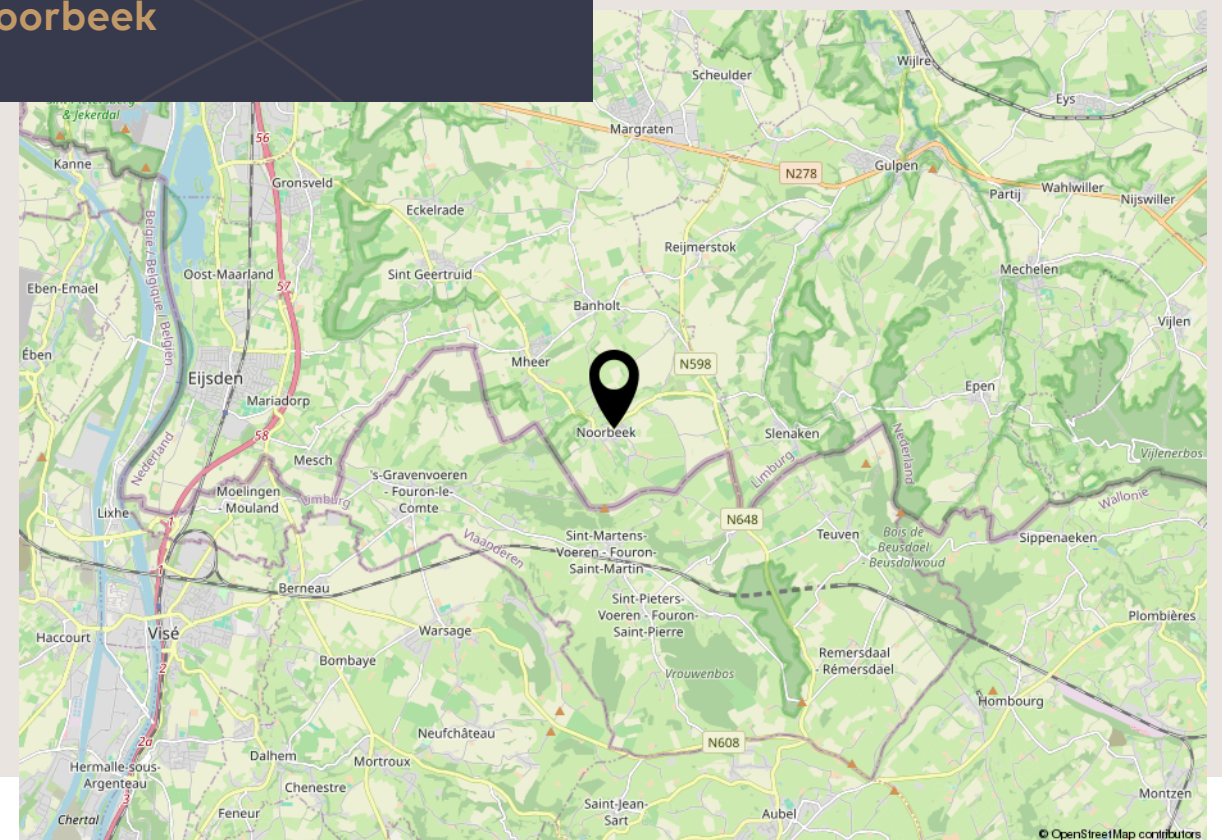
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Vroelenstraat 3
Noorbeek



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