



Wijnstraat 25
6369 GJ, Simpelveld

Vraagprijs € 1.200.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
heerlen@ovida.com | 045 574 32 33

Omschrijving

Uniek wonen op historische kasteelhoeve in het buitengebied van Simpelveld – Wijnstraat 25

Op een schitterende locatie in het buitengebied van Simpelveld ligt Hoeve Keverberg, een karakteristiek ensemble bestaande uit drie woningen en diverse bijgebouwen. Deze bijzondere hoeve ligt op een plateau met weids uitzicht over het glooiende landschap van het Zuid-Limburgse Heuvelland, waar Simpelveld als de 'Poort van het Heuvelland' bekend staat. Ondanks de rustige ligging vindt u in Simpelveld alle winkels voor de dagelijkse boodschappen, en zijn steden als Heerlen, Maastricht en Aken binnen korte tijd bereikbaar.

De oorsprong van Hoeve Keverberg gaat terug tot de 14e eeuw. Woning nummer 25 is in de jaren '70 gerealiseerd en bestaat uit een ruime woning en grote schuur met woonbestemming, een royale schuur met maatschappelijke bestemming én uitgestrekte weilanden met fruitbomen, kikkerpoelen en meidoornhagen. De weilanden zijn ingericht met verharde loopgangen en er is een schuilstal aanwezig, wat deze locatie uitermate geschikt maakt voor het houden van paarden of andere dieren.

Het totale perceel beslaat maar liefst 27.789 m² en biedt niet alleen ruimte en natuur, maar ook financieel voordeel: op het perceel rust een subsidie voor het beheer en onderhoud van poelen, hoogstamfruitbomen en hagen. Dit draagt bij aan de instandhouding van het landschappelijk karakter en biedt tegelijkertijd een waardevolle ondersteuning in het onderhoud van het terrein.

Via een lange, rechte oprijlaan bereikt u de hoeve, die sinds 2001 is geregistreerd als Rijksmonument. Deze monumentale status opent de deur naar verschillende subsidiemogelijkheden voor restauratie en onderhoud, wat de restauratie en het behoud van de hoeve niet alleen wenselijk, maar ook haalbaar maakt.

Eenmaal op het erf laat u de drukte achter u en ervaart u de rust, ruimte en privacy die deze plek biedt. Nummer 25 ligt aan de achterzijde van de carré-boerderij en is in de omgeving altijd bekend geweest als ontmoetingsplek, waar men samenkomt om te genieten van de natuur en van elkaar.

De woning biedt ook uitstekende mogelijkheden om wonen en werken te combineren. De aangrenzende schuur van circa 170 m², met een extra ruimte van circa 38 m², heeft een maatschappelijke bestemming en kan naar wens worden verbouwd tot bijvoorbeeld zorgboerderij, praktijkruimte, atelier of gastenverblijf. De schuur is bereikbaar via een eigen oprit met poort aan de oostzijde van het erf en beschikt over een eigen parkeerplaats.

Kenmerken


Vraagprijs	€ 1.200.000 k.k.	Tuin	achtertuint, tuin rondom, plaats
Soort	woonboerderij	Garage	parkeerplaats
Type	geschakelde woning	Verwarming	-
Kamers	7	Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	186 m ²
Bouwjaar	-1906	Perceeloppervlakte	27789 m ²
Overige inpandige ruimte	96 m ²	Inhoud	922 m ³

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Simpelveld	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 373	
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Adres:
Wijnstraat 25

Gemeente:
Simpelveld, Simpelveld

Soort:
woonboerderij

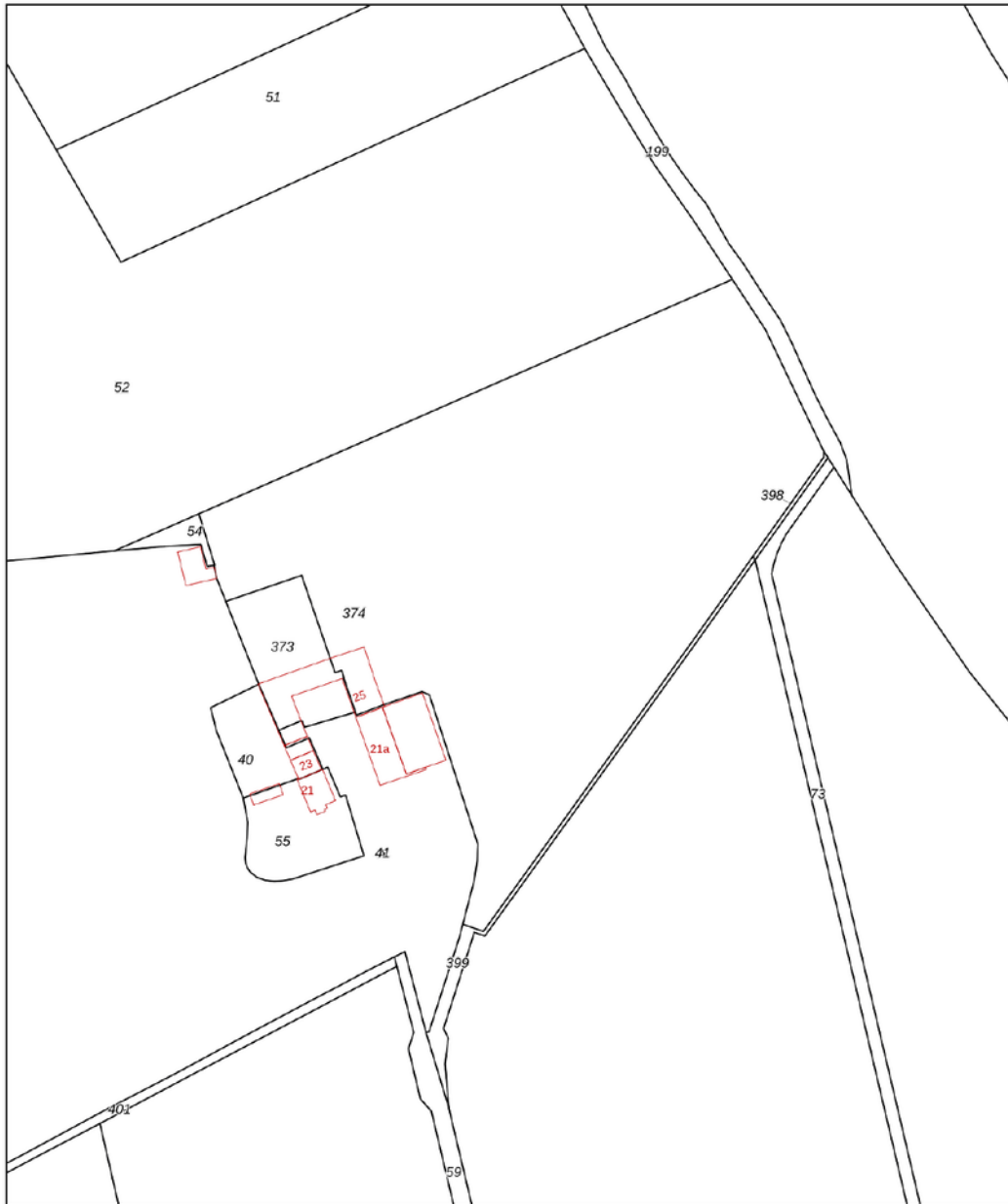
Postcode / Plaats:
6369 GJ, Simpelveld

Perceelgrootte
27789 m²

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Simpelveld	
	Huisnummer	Sectie: L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 374	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Adres:
Wijnstraat 25

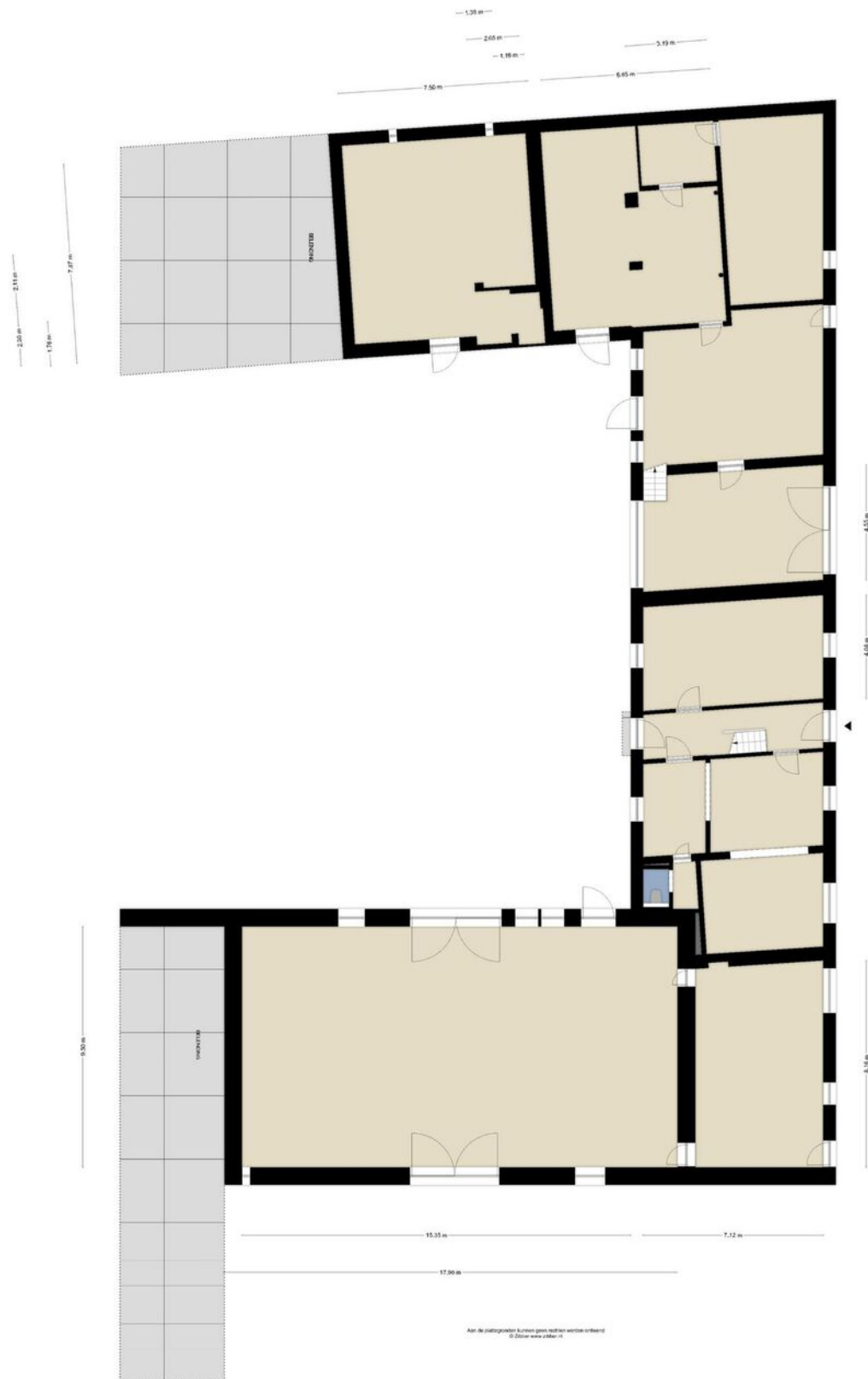
Gemeente:
Simpelveld

Soort:
Garage-Schuur

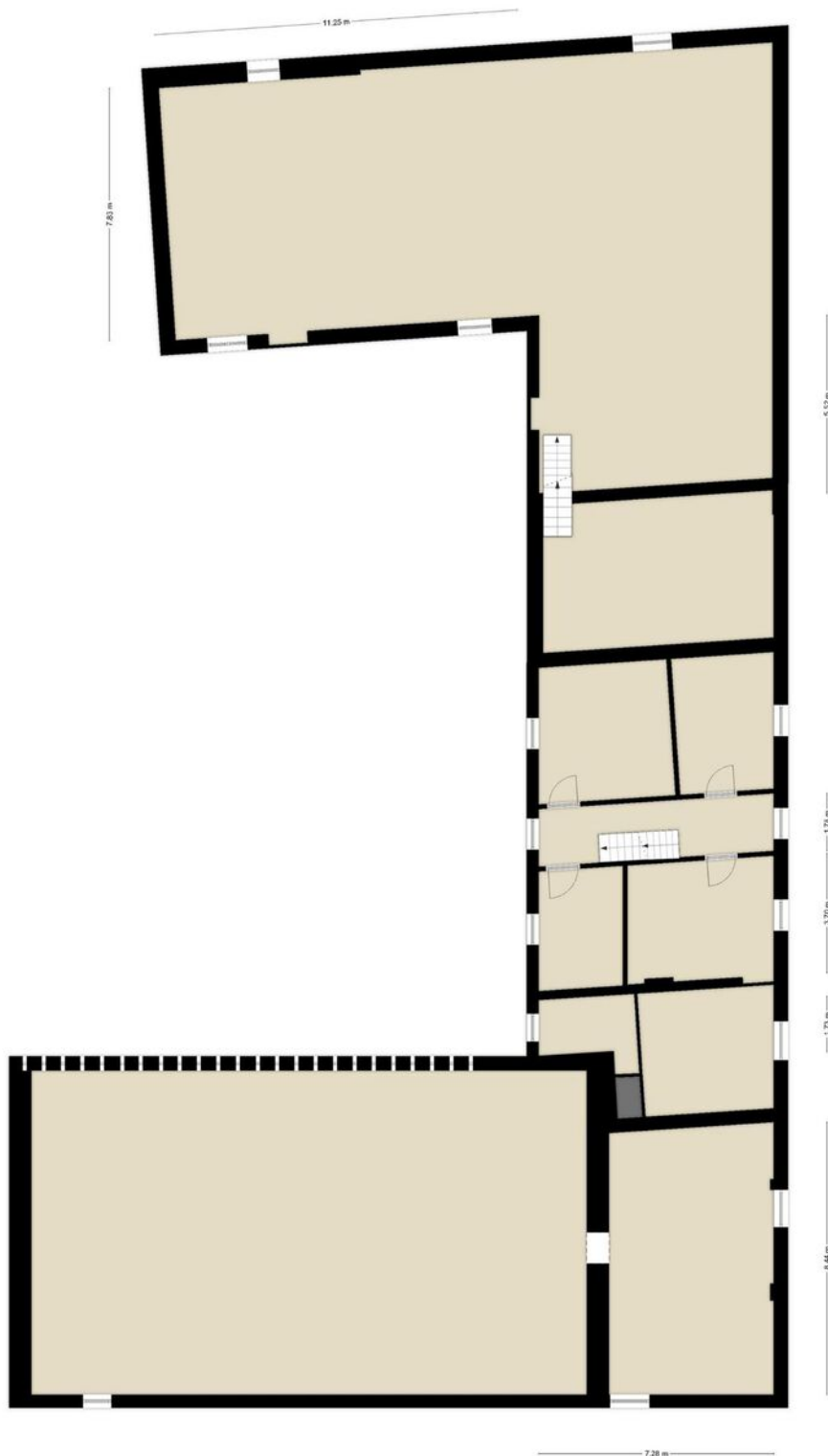
Postcode / Plaats:
6369 GJ, Simpelveld

Perceelgrootte
26.109 m²

Plattegronden

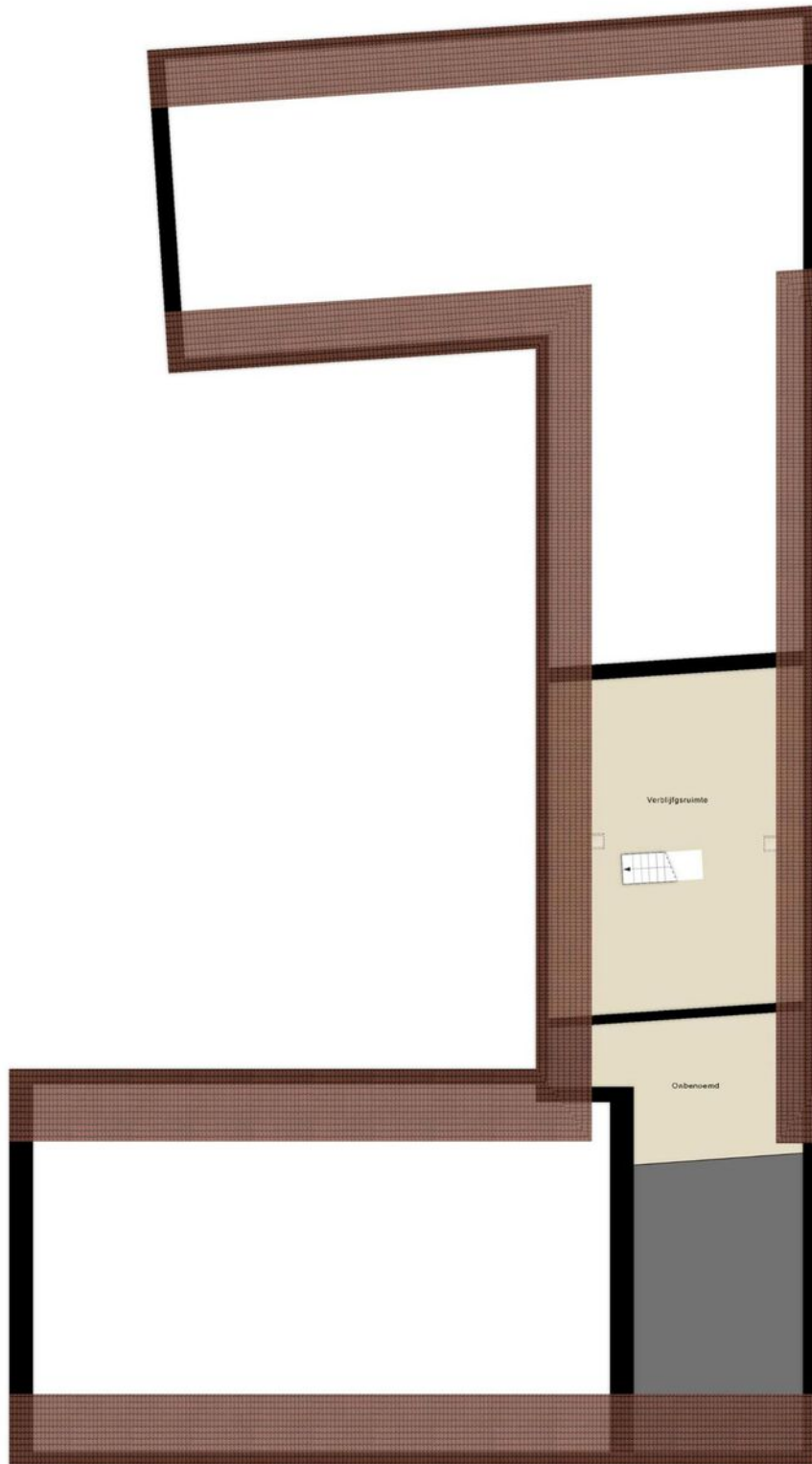


Plattegronden



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

Plattegronden



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

Indeling

De entree van het privé-gedeelte bevindt zich aan de achterzijde van de boerderij. Vanaf de parkeerplaats loopt u door de fraai aangelegde tuin, met meerdere zitjes in zowel zon als schaduw. Vanaf het hoger gelegen terras heeft u een adembenemend uitzicht over de omliggende dorpen en steden dat bij helder zicht maar liefst reikt tot Maasbracht.

Via de hal bereikt u de woonkamer (momenteel in gebruik als praktijkruimte) van circa 29 m² en de royale leefkeuken van ongeveer 45 m². Daarnaast vindt u op de begane grond een gastentoilet en een ruime kelder, toegankelijk vanuit de hal.

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers van circa 17 m², 12 m², 17 m² en een van 15 m² welke bereikbaar via een andere kamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet.

De tweede verdieping biedt een zee aan ruimte en kan geheel naar eigen wens worden ingedeeld – de mogelijkheden zijn eindeloos.

Aan de westzijde van de hoeve bevindt zich nog een complete vleugel, grenzend aan de binnenplaats. Deze vleugel, met woonbestemming, met diverse vertrekken op de begane grond en een gigantische zolderverdieping, wacht op een nieuwe invulling.

Kortom: Wijnstraat 25 in Simpelveld is een uniek object op een buitengewone locatie – een uitzonderlijke kans die zelden voorbij komt. Het ruime perceel, de royale bebouwing en de authentieke sfeer bieden ongekende mogelijkheden. Tegelijkertijd vraagt deze hoeve om een nieuwe eigenaar die bereid is te investeren in modernisering en het aanpassen van het geheel aan de wensen en eisen van nu.

























Simpelveld

Het prachtige heuvelachtige landschap is het decor voor de gemeente Simpelveld, gelegen in het beekdal van de Eyserbeek. Een dal met steile hellingen en heuvelplateaus met weidse uitzichten. Wie landelijk wil wonen met alle voorzieningen bij de hand, vindt dat in Simpelveld.



Miljoenenlijn

Simpelveld ligt aan de, in 1934 aangelegde, Miljoenenlijn. Destijds gebruikt voor het transport van steenkool uit de mijnen, nu een toeristische attractie. Gedurende de zomermaanden rijdt hier een stoomtrein van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Jeroen van Bokhoven MRE RM MRICS

jeroenvanbokhoven@ovida.com

06 11 30 39 26 | 045 574 32 33

Algemeen directeur | Partner

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Ovida makelaar!

Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

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 in de staat van onderhoud.

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com