

Boeren-
woonhuis
met vrij
uitzicht



Boerenwoonhuis met tweede permanente woonhuis (of royaal gastenverblijf) garage en een prachtige, ecologische tuin met variatie aan beplanting en een grote moestuin.

Reijmerstokkerdorpsstraat 127 en 127A

Reijmerstok



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 bouwkvelds 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
286 m²

Perceeloppervlakte
1144 m²

Inhoud
1424 m³

Bouwjaar
1881

Aantal kamers
7 (waarvan 5 slaapkamers)

Ligging
vrij uitzicht

Vraagprijs
€ 795.000,-- k.k.



Ligging

Welkom in Rimmestók, een fraai dorp op het Plateau van Margraten. Hier wordt gewoond, is de agrarische sector goed vertegenwoordigd en kookt Hans van Wolde met zijn keukenbrigade de sterren van de hemel bij Brut172. Reijmerstok is een dorp met diverse verenigingen, van een zangkoor tot carnavalsvereniging, en waar hop wordt verbouwd voor de Gulpener bierbrouwerij. Het is circa 5 kilometer rijden naar Gulpen en Margraten, waar alle benodigde voorzieningen zijn. Maastricht is circa 12 kilometer rijden en Heerlen bevindt zich op circa 20 kilometer afstand.

Omschrijving

Buiten de stad, in het prachtige Heuvelland, staat dit boerenwoonhuis met een royaal gastenverblijf (of tweede permanente woonhuis) en een prachtige tuin, waar u direct ervaart wat het Bourgondische leven is. Bramen, druiven en appels plukken, de moestuin levert een goede oogst en de houtgestookte hottub, sauna en diverse terrassen maken het leven hier heel aangenaam.

Oorspronkelijk is het pand gebouwd in 1881, en verkeert ruim 140 jaar later in een goede staat. Het gastenverblijf, met een woonkamer, keuken en een zeer royale slaapkamer met en-suite badkamer, biedt tevens de mogelijkheid voor dubbele bewoning. Het woonhuis zelf telt vier slaapkamers, waarvan één momenteel in gebruik is als atelier, en beschikt daarnaast over een extra kamer die kan dienen als thuiswerkplek of kleedruimte.

Als u het huis, het gastenverblijf en de tuin ziet wordt u omringd door een geweldige sfeer. Dit is geen huis, maar een thuis om verliefd op te worden. Parkeergelegenheid is er in de garage, op de parkeerplek naast de garage en achter de poort, op de fraaie binnenplaats. Het woonhuis en het gastenverblijf worden gekenmerkt door een verrassende indeling, en de tuin is een belevenis om te ontdekken.

Het uitzicht aan de achterzijde wordt deels gekenmerkt door landerijen en weides, waar paarden en ezels van de buren lopen.



Woonhuis
met royaal
gastenverblijf

Begane grond

Indeling woonhuis (huisnummer 127)

Aan de voorzijde is de overdekte entree van het woonhuis, die u aangenaam gaat verrassen. In de hal ziet u een hoge vide, met een witte wenteltrap naar de eerste verdieping.

Aan de rechterzijde is het gastentoilet en aan het einde van de hal, bij de buitendeur, is de meterkast met internet- en witgoed aansluiting.

Links in de hal is een deur naar de woonkamer, die grenst aan de leefkeuken. In de woonkamer is een aansluiting voor een pelletkachel en de mooie parketvloer toont karakter. Het uitzicht naar de meest bekende straat van het dorp is fraai.

In de leefkeuken ligt een stijlvolle hardstenen vloer, en zorgt een grote schuifpui voor een mooie verbinding met de terras overkapping.

De moderne keuken heeft brede lades, diverse kasten en alle benodigde apparatuur is aanwezig: een inductie kookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een Amerikaanse koelkast met ijsblokjesmachine.

Kelder:

Achter de poort, bij de overkapping/carport, is een buitentrap naar een koele wijn-/provisiekelder.



Sfeervolle
woonkamer





Stijvolle
leefkeuken



1e verdieping

De hoge vide met wenteltrap is een hele lichte ruimte, die de verdiepingen van het woonhuis met elkaar verbindt. Als u op de eerste verdieping bent, loopt u via het stalen vloerrooster naar de overloop. Een mooie plek is de werk-/studeerruimte, bij het raam in de voorgevel.

Vanaf de overloop zijn de master bedroom met inloopkast, twee slaapkamers, een (kleed)kamer en de badkamer te bereiken. Zo heeft deze verdieping de perfecte indeling voor een gezin, waarbij de ouders en kinderen allemaal een slaapkamer van goed formaat hebben.

De master bedroom is, inclusief inloopkast, circa 26 m² groot. Mooie, warme kleuren bepalen de sfeer en via de inloopkast is het balkon te bereiken, met fraai uitzicht naar de tuin en achtergelegen landerijen. In het linkerdeel van deze verdieping zijn twee slaapkamers die beiden groot genoeg zijn om in te richten met een tweepersoonsbed. En een kamer die gebruikt kan worden als slaap- kleed- of werkkamer.

In de badkamer heeft u de beschikking over een ligbad/douche, een toilet en een wastafel. Een deel van de wandtegels is uitgevoerd in een fraaie houtlook, qua kleur goed passend bij de rest van de badkamer.

2e verdieping

Verrassend is de ruimte op de tweede verdieping, te bereiken via een vaste houten trap die enkele jaren geleden is geplaatst. Hier heeft u de beschikking over een bergzolder, een overloop met vide en een fraaie hobbyruimte, die thans als atelier is ingericht. Dankzij de dakkapel met grote ramen is deze ruimte heerlijk licht, en heeft u mooi uitzicht naar de tuin.



Master
bedroom
met
kleedruimte





Begane grond

Indeling gastenverblijf / tweede woning (127A):

Vanaf de straat loopt u, via de zijdeur van de garage of via de poort van de carport naar de entree van huisnummer 127A. Achter de voordeur is de hal, met de meterkast en een toiletruimte. Rechts van de hal is de woonkamer, met een houtkachel en mooi uitzicht naar de tuin. De trap naar de eerste verdieping is af te sluiten met een schuifdeur, waardoor de woonkamer heel rustig oogt.

In het verlengde van de woonkamer is de keuken, met een prachtige tegelvloer en een deur naar de tuin. Ook in deze keuken is ruimte voor een eettafel, en de L-vormige keukenopstelling is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, een aansluiting voor een vaatwasser en een losse koel-/vriescombinatie.

De keuken grenst aan een berging, met een toiletruimte en een trap naar een berging/kelderruimte. Zo is er genoeg ruimte om wijn, zelfgemaakte jam, groente, fruit en andere spullen koel op te bergen. Oorspronkelijk is deze ruimte gebouwd als zwembad. Nu is hierbovenop een heerlijke plek gecreëerd met ruimte om planten te kweken, een infrarood sauna en genoeg ruimte om van het goede leven te genieten.



Ruime
woonkamer
in
gastenverblijf





1e verdieping

Volg de trap vanuit de woonkamer naar een zeer royale slaapkamer van circa 36 m², met een en-suite badkamer om het gevoel van een hotelsuite te ervaren. Met een inloopdouche, een nis met toilet en een wastafelmeubel is deze kamer klaar voor gebruik. Familie en vrienden komen maar al te graag op bezoek, maar dubbele bewoning met ouders of andere familieleden is ook mogelijk.

Boven de keuken en een deel van de woonkamer is een handige bergzolder, met de opstelling van de HR-ketel en elektrische boiler. Deze ruimte is, met wat aanpassingen, te verbouwen tot een goede bruikbare ruimte.



Royale
slaapkamer
in het
gastenverblijf



Slaapkamer met badkamer ensuite



Exterieur

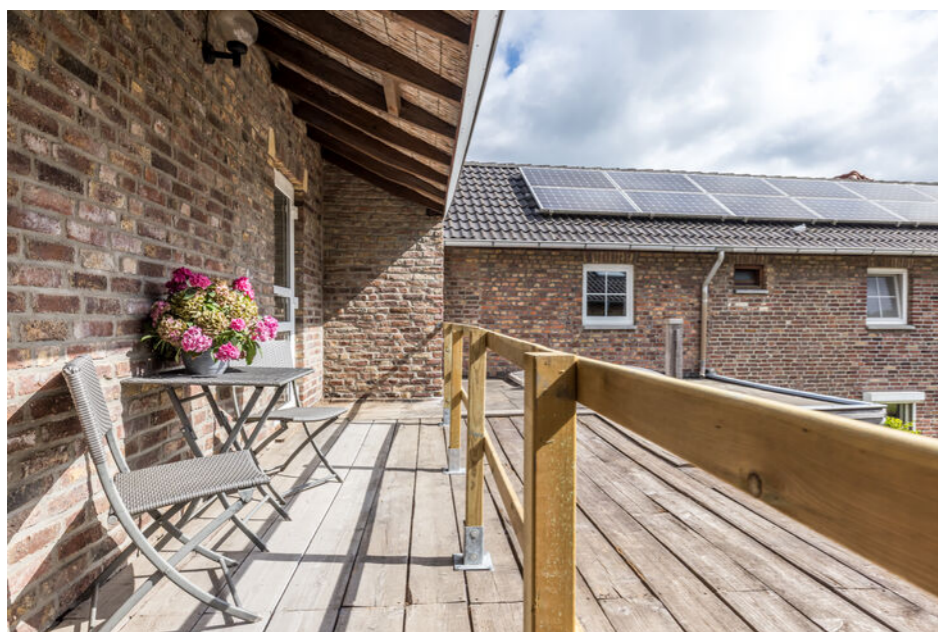
Dit zeer ruime boerenwoonhuis staat op een perceel van 1.144 m², met een vrije ligging aan de achterzijde. De bewoners hebben van de reeds aanwezige tuin hun droomtuin gemaakt, met een grote variatie aan beplanting en een royale moestuin. Er zijn meerdere terrassen, met zon en optimale privacy om volop van het buitenleven te genieten. Er groeien bramen, frambozen en appels, de bloemen zorgen voor prachtige kleuren en er is een vijver. Liever in de houtgestookte hottub? Die staat er ook, met prachtig uitzicht naar het vele groen in de tuin.



Doorkijk
naar de tuin
vanuit de
overkapping

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1881;
- Totale inhoud 1.424 m³;
- Sfeervol boerenwoonhuis met gastenverblijf. Mogelijkheid voor dubbele bewoning met eigen huisnummers (en dus fiscale voordelen);
- Gedeeltelijk kunststof en gedeeltelijk houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Totaal 35 zonnepanelen (eigendom);
- Fraai perceel 1.144 m² met een vrije ligging aan de achterzijde.
- Energielabel F. Er is al veel gedaan om het energielabel te verbeteren, het betreft momenteel een oud label door ontbrekende documentatie is deze volgens de regels laag. Met relatief kleine aanpassingen is deze te verbeteren. De huidige energie kosten bedragen voor de 2 woningen momenteel € 266,- per maand. Meer informatie kunt u bij de makelaar krijgen.



Uitzicht vanaf het balkon





Gastenverblijf
c.q.
tweede
woning





Houtgestookte hottub





Ecologische
tuin met
variatie aan
beplanting

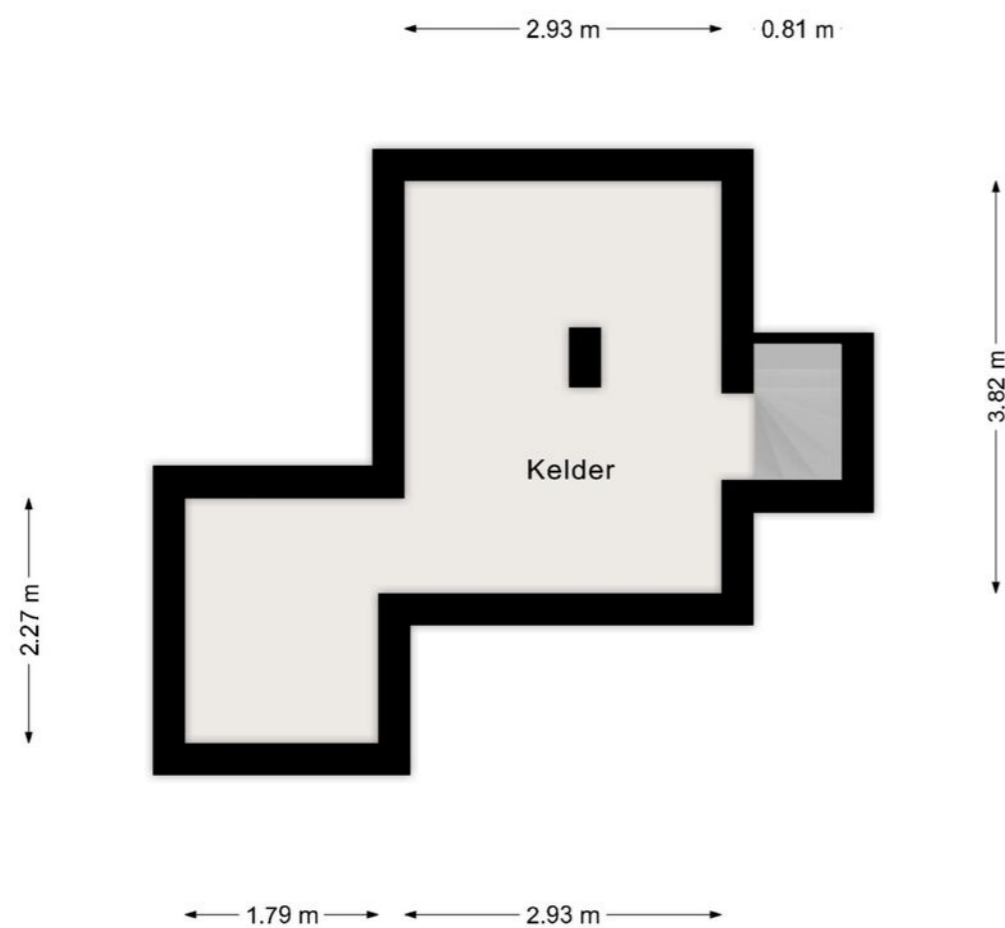




Mooi
aangelegde
moestuin



Kelder



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

Begane grond



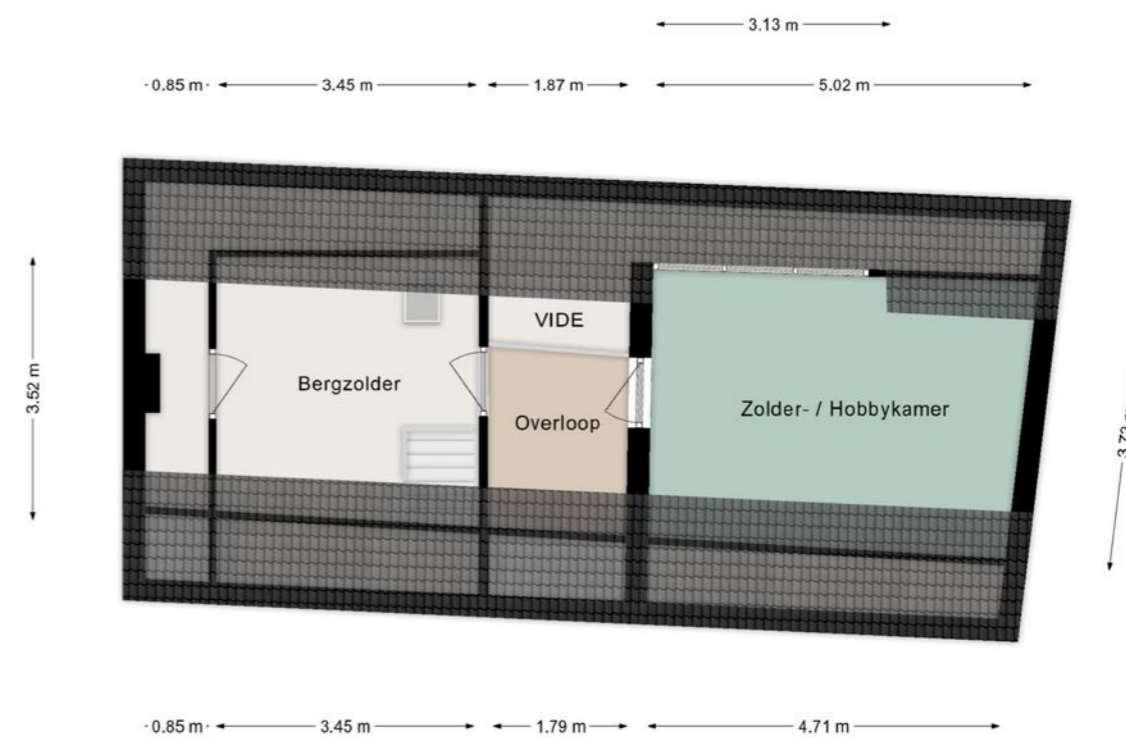
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Eerste verdieping



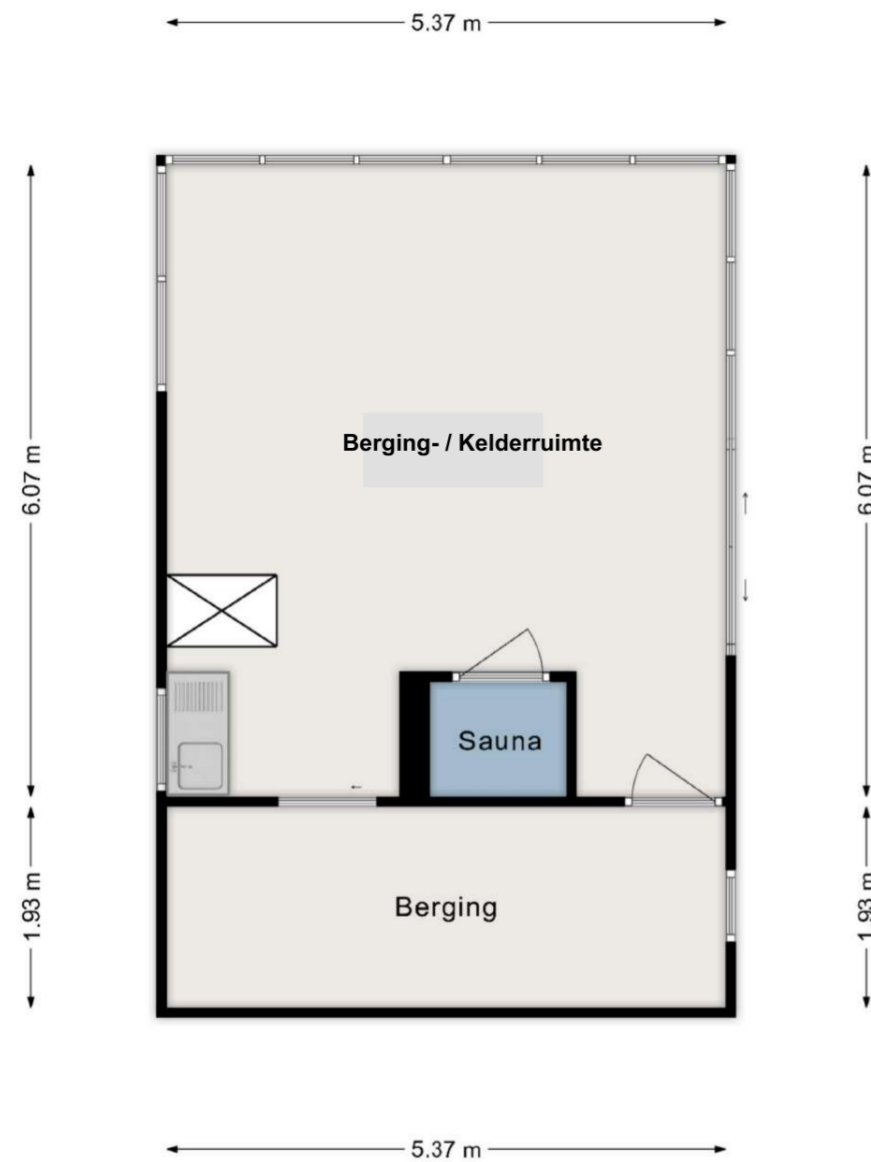
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Tweede verdieping



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

Tuinkas / hobbyruimte



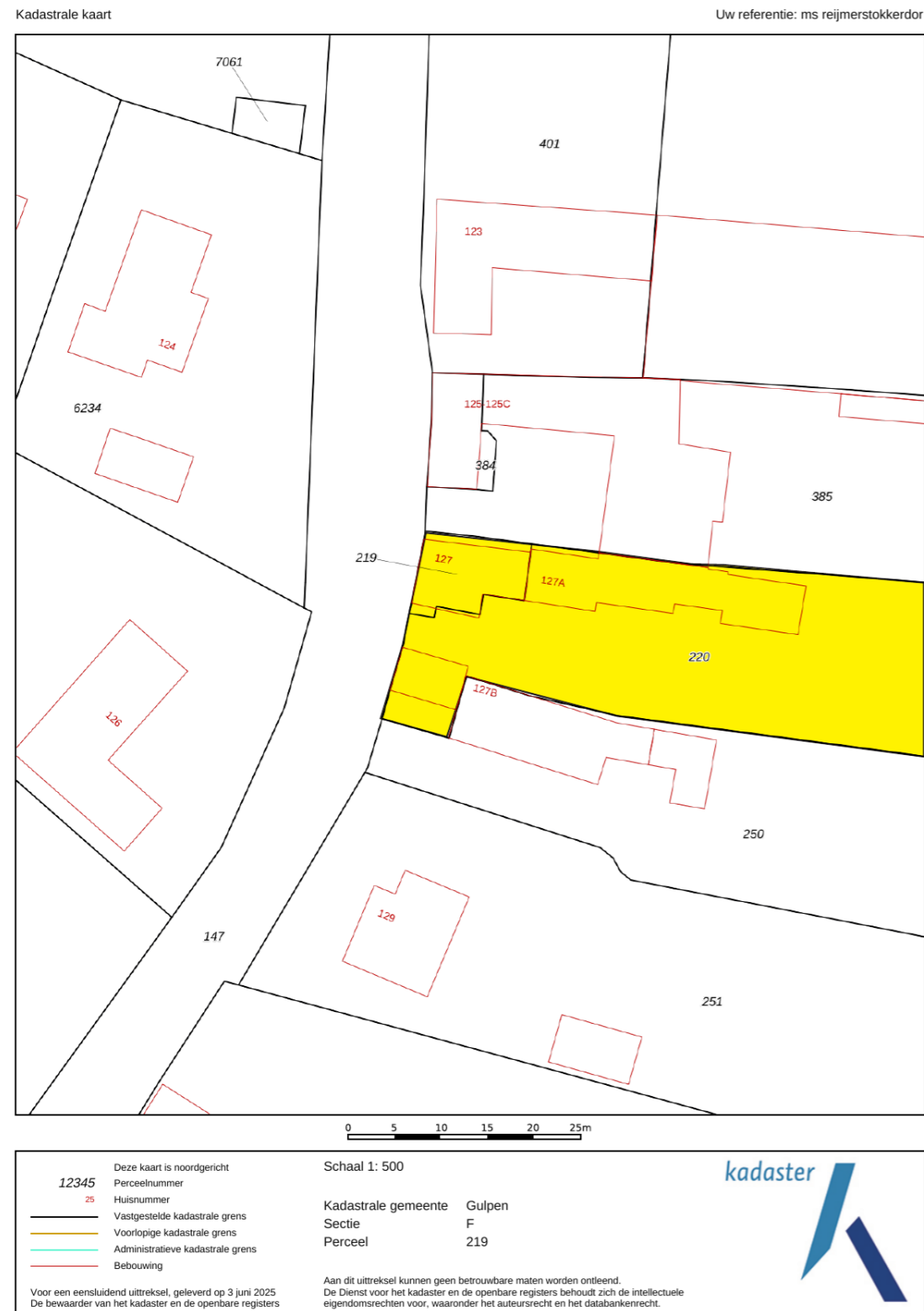
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond met tuin

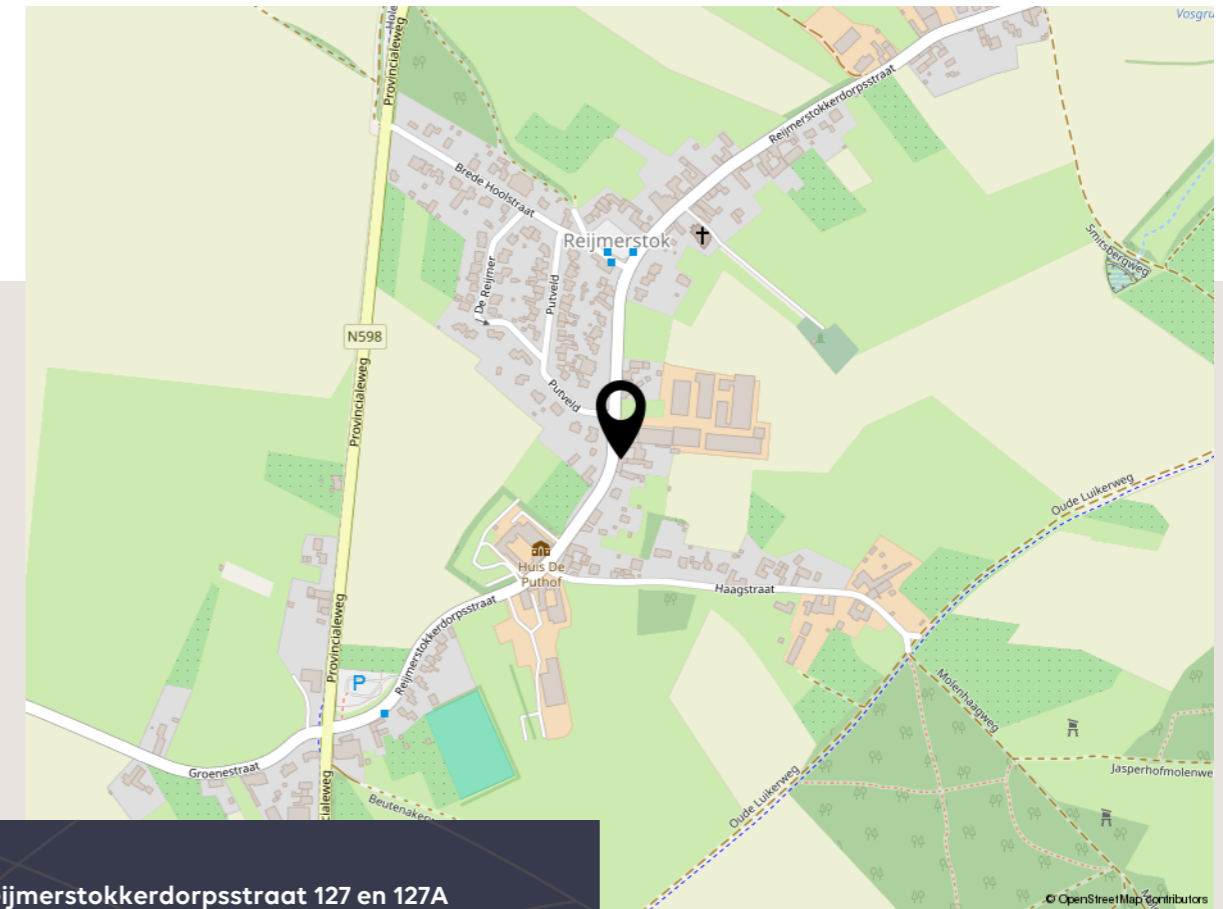


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

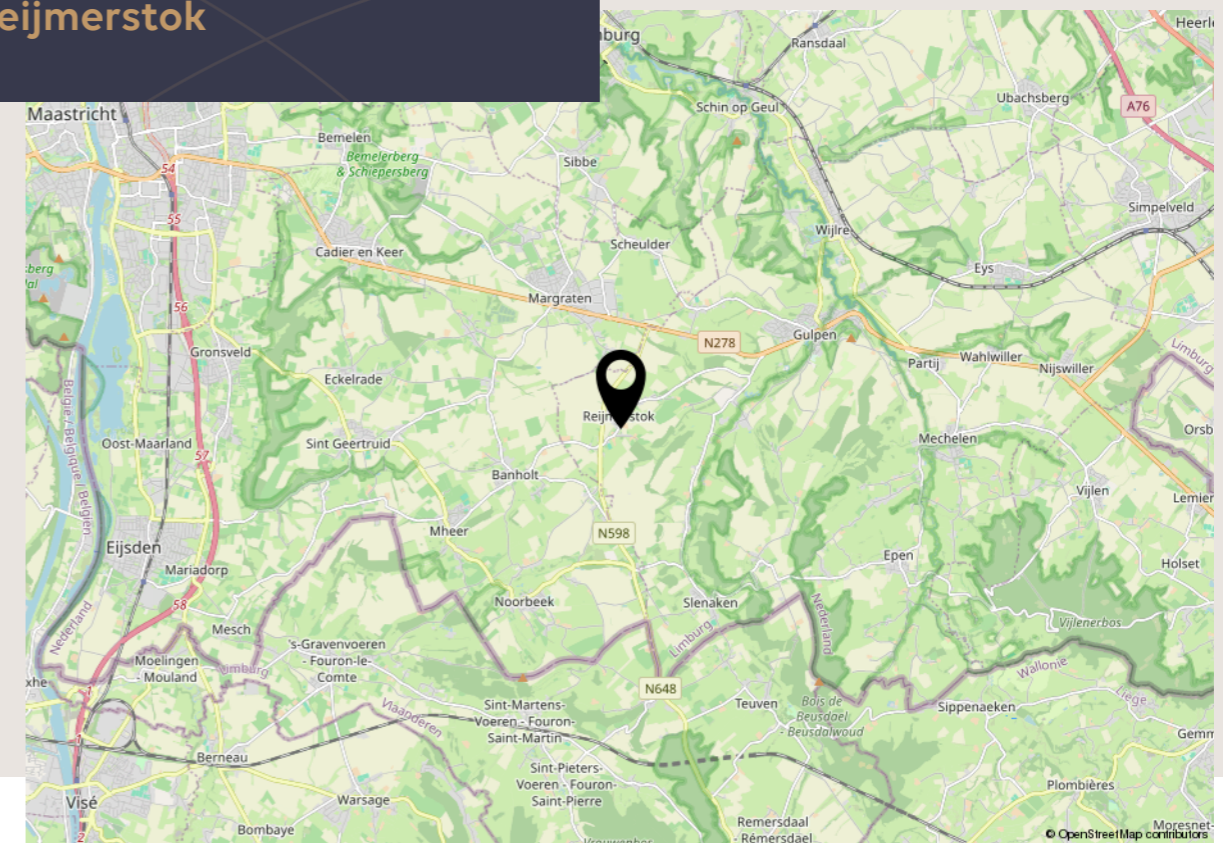
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Reijmerstokkerdorpstraat 127 en 127A
Reijmerstok



Ontmoet ons team

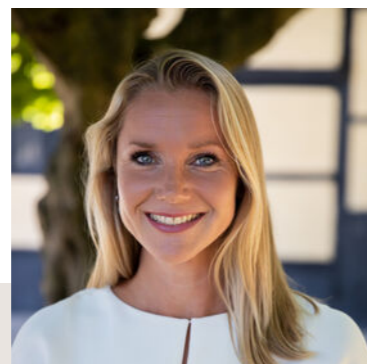


Jarco Meertens

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 waardebeoordeling 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