

Wonen in
een vakwerk-
huis in
Scheulder



Charmant vakwerkhuis met grote voor-
en achtertuin met vrij uitzicht.

Scheulderdorpsstraat 65

Scheulder



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
117 m²

Perceeloppervlakte
765 m²

Inhoud
483 m³

Bouwjaar
1800

Aantal kamers
4 (waarvan 3 slaapkamers)

Energielabel
E

Ligging
vrij uitzicht, landelijk gelegen

Vraagprijs
€ 498.000 k.k.



Ligging

Het dorp Scheulder heeft een fraaie ligging aan de noordoostzijde van Margraten, aan het bovineind van het Gerendal. Voor dagelijkse voorzieningen stapt u op de fiets naar Margraten, met de supermarkt en andere winkels op nog geen 2 kilometer afstand. Basisonderwijs is in Margraten en voor middelbaar onderwijs fietsen de meeste kinderen naar het Sophianum in het nabijgelegen Gulpen.

Omschrijving

Wordt u de nieuwe bewoner van het enige vakwerkhuis in het Limburgse kerkdorp Scheulder? Hier woont u op een prachtige plek, net buiten Margraten en op korte afstand van Gulpen. Voor liefhebbers van het Heuvelland is dit een droomplek om te wonen, op een kwartier van Maastricht en met het prachtige natuurgebied Gerendal als achtertuin.

Het enige vakwerkhuis? Jazeker! Er is bouwhistorisch onderzoek verricht, waaruit blijkt dat dit woonhuis rond 1830 is gebouwd als schuur/stal. Het eenbeukige huis van circa 11.80 meter lang staat op ruim 10 meter van de rooilijn, met de nok evenwijdig aan de straat. Een groot deel van het huis is in vakwerk opgebouwd, waar de meeste boerderijen in mergelsteen of veldbrandbrikken zijn uitgevoerd. In 1988 is het vakwerkhuis grondig gerestaureerd en nadien met liefde onderhouden.

De indeling is verrassend.

Op de begane grond zijn de woon-/eetkamer met een hoge vide, de keuken, bijkeuken, toiletruimte en badkamer. Aan de achterzijde is een serre/tuinkamer aangebouwd, met prachtig uitzicht naar de tuin. Boven zijn twee slaapkamers en een extra kamer, die verbouwd kan worden tot derde slaapkamer of badkamer. De voortuin is fraai, net als de zeer diepe achtertuin die grenst aan een huisweide met fruitbomen. Goed om te weten, in het voorste deel van de tuin mag voor maximaal 80 m² aan bijgebouwen staan. Dat biedt mogelijkheden!



Rustig
gelegen
vakwerkhuis

Begane grond

Voordat u naar de voordeur loopt, neem de tijd om de voorgevel en de tuin te bewonderen. Het is een prachtige verschijning, met liefde gerestaureerd en gekoesterd. Het vakwerk vormt een prachtige combinatie met de 6-ruits ramen en de groene luiken op de begane grond.

Nu is het echt tijd om de binnenzijde te bewonderen. Achter de voordeur is de L-vormige hal met terracotta tegels op de vloer, witte paneeldeuren en stucwerk. Rechts van de hal is de woon-/eetkamer, met een hoge vide en veel lichtinval vanaf de voor- en achterzijde. Het vakwerk is goed zichtbaar, goed passend bij de open trap en de houten vloer.

Een halfhoge muur scheidt de eetkamer van de keuken, waar de ruimte optimaal is ingedeeld. De lichte hoekopstelling heeft een ingebouwde gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. Aan de kant van de eetkamer zijn een tweepersoonstafel en de ingebouwde vaatwasser.

Het linkerdeel van de begane grond biedt ruimte aan een bijkeuken/wasruimte, de toiletruimte en badkamer. De badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl als de toiletruimte, is ingedeeld met een douche en een wastafel. Met een andere indeling is het mogelijk om een heerlijk ligbad te plaatsen.

Kelder:

In de keuken, onder het vloerkleed, is een luik dat toegang biedt tot de kelder met een mergel tongewelf. Een in baksteen uitgevoerde trap zorgt ervoor dat de kelder goed bereikbaar is.



Woonkamer met vide



Kijk op
de woonkamer
vanaf de vide





Open
keuken met
apparatuur





Badkamer
en toilet op
begane grond



Aan de achterzijde is een praktische serre/tuinkamer, met openslaande deuren naar de tuin en het schuine dak met balken in het zicht. Het uitzicht naar de tuin is om in te lijsten, net als het vakwerk van de achtergevel van het woonhuis. Deze ruimte is onder andere geschikt als thuiswerkplek, eetkamer of tweede zitkamer.



Serre/
tuinkamer met
openslaande
deuren

1e Verdieping

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping is het toppunt van sfeer. Op de overloop ziet u niet alleen de vide, maar ook prachtige elementen van de eikenhouten dakconstructie. Een deel van de overloop wordt gebruikt als werk-/studeerplek, met genoeg plek om een bureau neer te zetten.

Er zijn twee slaapkamers op deze verdieping, beiden met een wastafel. Een van deze kamers heeft een brede dakkapel aan de achterzijde en de andere kamer is de master bedroom met een kleine dakkapel. Aan de voorzijde is een extra kamer, die verbouwd kan worden tot derde slaapkamer of badkamer.

Zolder

In de nok van deze unieke woning is een bergzolder, met een breedte van bijna 11 meter.



Master
bedroom



Exterieur

De voortuin, met prachtige bomen en gevarieerde beplanting, is een oase van groen. Dit is een heerlijke plek om buiten te zitten, met een haag aan de straatkant die voor privacy zorgt. De oprit biedt parkeergelegenheid op eigen terrein, met de mogelijkheid om de oprit te verbreden.

Aan de rechterzijde, bij de in 2014/2015 gerestaureerde zijgevel, is een pad naar de achtertuin. Ook deze tuin is een heel groen, sfeervol en rustig. Het grote terras grenst aan de serre/tuinkamer en er staan twee bergingen, ook geschikt als hobbyruimte of een dierenverblijf in wording.

Het achterste deel van de tuin, met indrukwekkende bomen, is klaar voor een nieuwe invulling. Wordt het een moestuin, een buitenren voor kippen of krijgen de kinderen hier een geweldige plek om te spelen? Achter het schapenhekje is het derde deel van de tuin, met prachtig uitzicht naar een huisweide met fruitbomen en naar omliggende diepe tuinen...



Zonnige
achtertuin
met
terras

Bijzonderheden

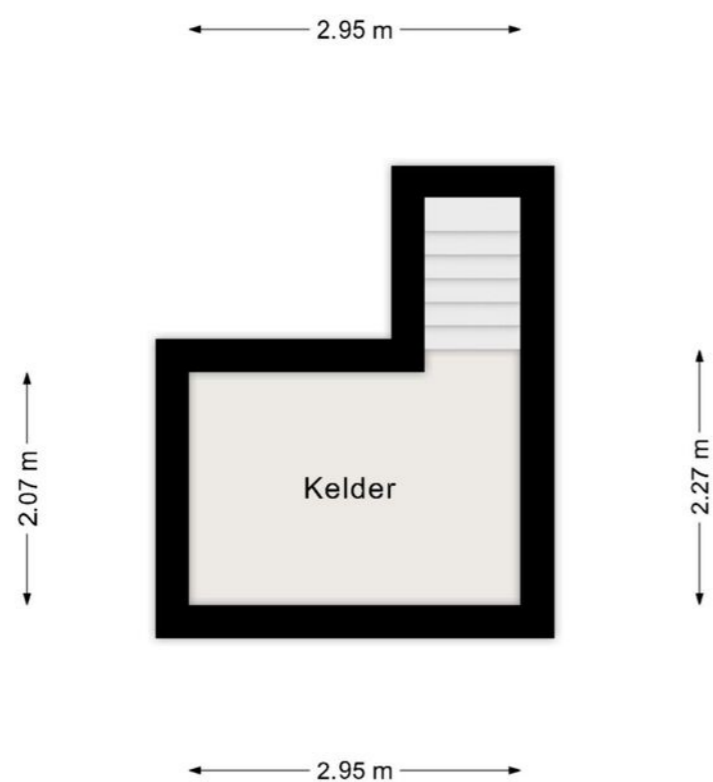
- Bouwjaar ca. 1830, algehele restauratie in 1988;
- Vakwerk van de rechter zijgevel is in 2014/2015 gerestaureerd/ vervangen;
- (Hard)houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Trendline | 2016| eigendom);
- Het bijbouwvlak is ca. 160 m² en mag voor max. 50% bebouwd worden, waardoor er max. 80 m² aan bijgebouwen mag staan in het eerste deel van de achtertuin;
- Het achterste deel van de tuin kent de bestemming 'agrarisch met waarden'.



Grote tuin
aan
voorzijde



Kelder



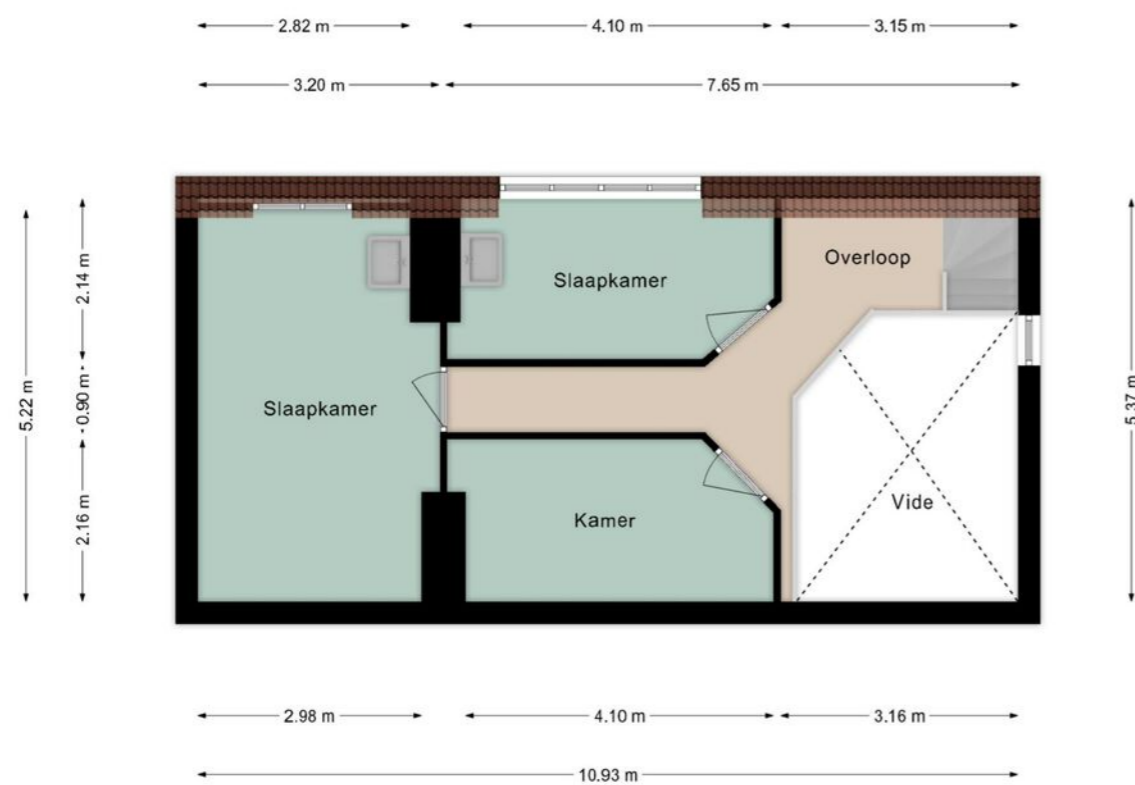
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond



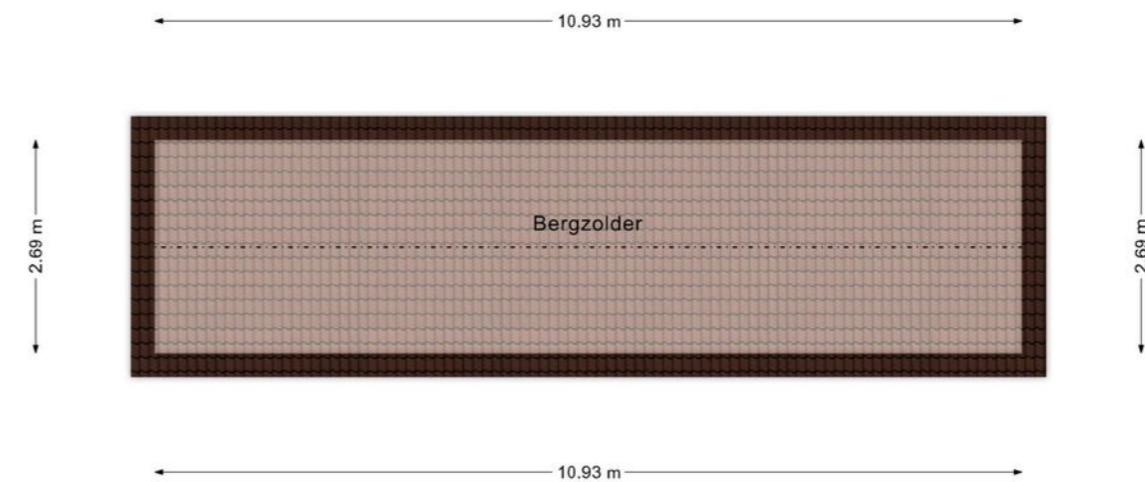
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Eerste verdieping



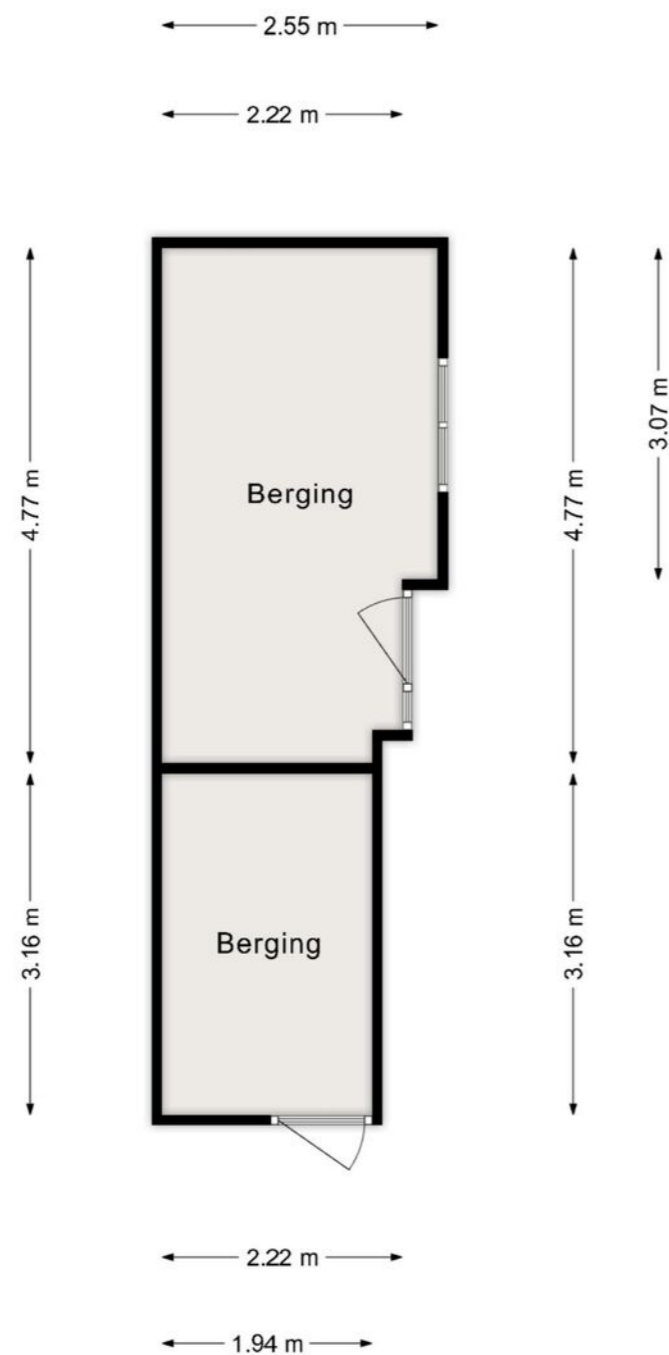
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Bergzolder



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

Bergingen



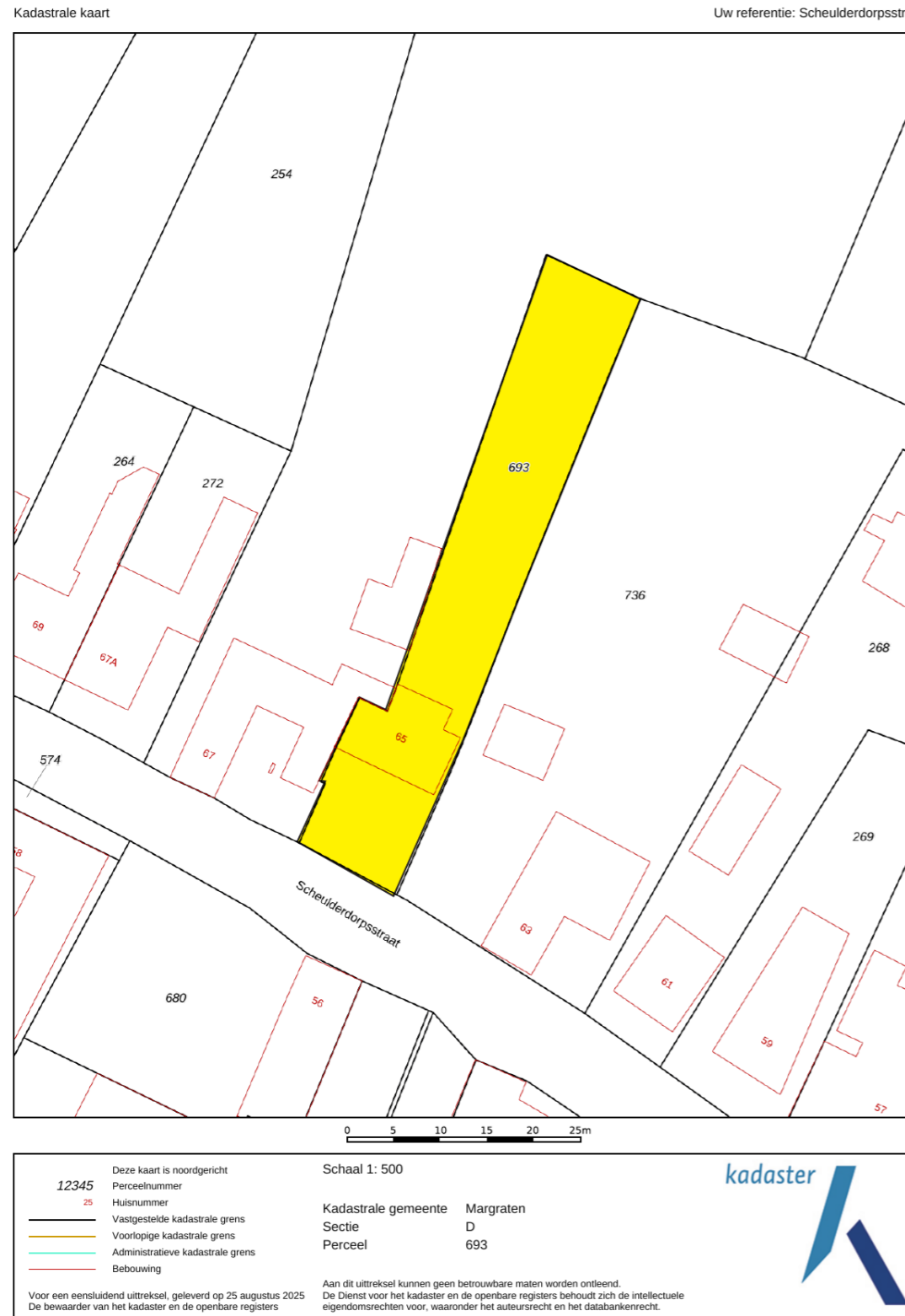
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Begane grond met tuin

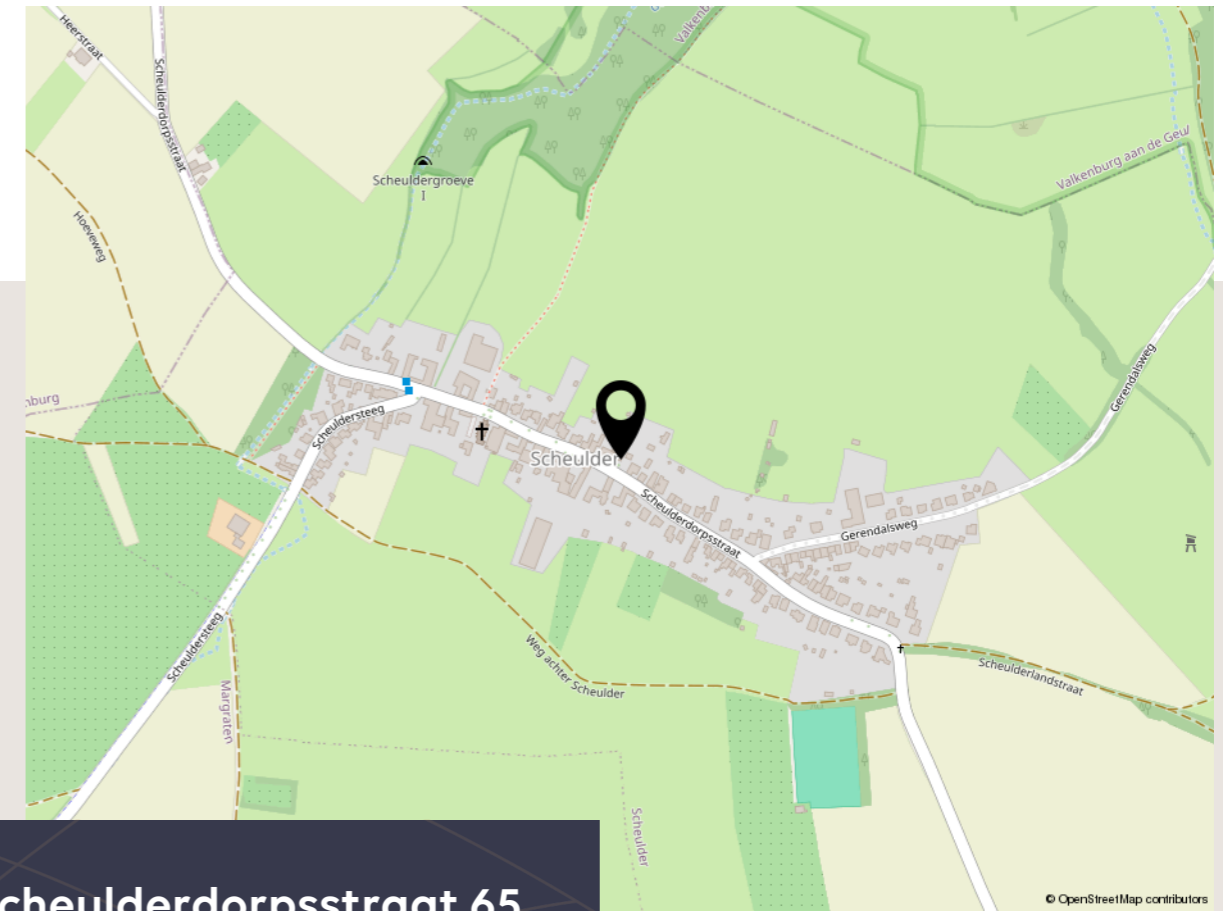


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

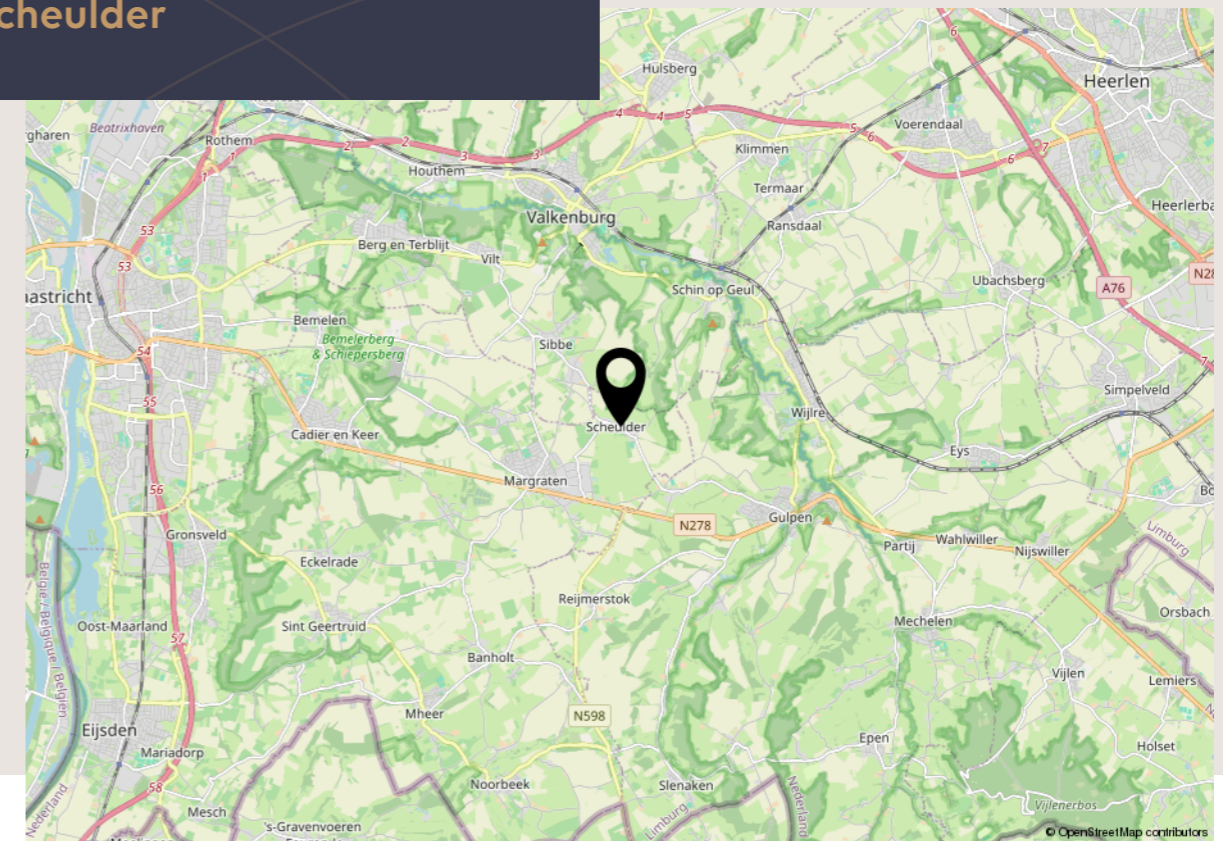
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Scheulderdorpsstraat 65
 Scheulder



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