

# Rijksweg 89 + 89B, 6247 AC Gronsveld

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

van der Loo Vastgoed  
Alexander Battalaan 51  
6221CB, MAASTRICHT  
Tel: 043-2066015  
E-mail: [info@vanderloovastgoed.nl](mailto:info@vanderloovastgoed.nl)  
[www.vanderloovastgoed.nl](http://www.vanderloovastgoed.nl)

## Omschrijving

### Rijksweg 89 + 89B, 6247 AC Gronsveld

Twee karakteristieke panden die deel uitmaken van een grote monumentale, uit mergel opgetrokken, typisch Limburgse carréboerderij. Het gehele complex is een rijksmonument. De panden 89 en 89b staan te koop. Het pand nr 89, gelegen aan de Rijksweg, is een grote gezinswoning. Het achterliggende pand, nr 89b, is een kleine gezinswoning die ook als aanleunwoning, gastenverblijf of kantoor/praktijkruimte kan worden gebruikt.

De huidige bewoners vielen ruim 20 jaar geleden voor de 'Franse' setting van het monument. "Alles ademt hier historie en romantiek uit. Van de hoge ramen met binnenluiken tot en met de spanten op zolder en de gewelvenkelders. En dan woon je ook nog op fietsafstand van Maastricht en laat je 's ochtends je hond uit in het bos. Nu is het de beurt aan een volgende generatie om hier te genieten."

Het dorp Gronsveld heeft een rijke historie, het kasteel en enkele voorname panden, waaronder het onderhavige, getuigen hiervan. Gronsveld grenst aan Maastricht en ligt aan de rand van het Savelsbos (heuvelland). In het dorp zijn diverse voorzieningen zoals lagere school, crèches, bakkers, kruidenier en restaurants. Het ziekenhuis, MECC, universiteit en bedrijventerreinen (Hanos, Intratuin e.d.) zijn binnen 10 minuten bereikbaar.

#### INDELING WONING 89:

De woning op nr 89 met entree vanaf de Rijksweg laat zich het best beschrijven als een 'Maison de Maître', met een imposante façade, hoge stijlkamers, authentieke 19e en vroeg 20e eeuwse elementen en middeleeuwse kelder. Aan alles is te zien dat het ook in de historie een belangrijk huis is geweest. Het is in 2006 volledig gerestaureerd en voorzien van hedendaagse gemakken zoals cv en 3 badkamers.

U komt binnen in de hal met originele terrazzo vloer met mozaïksierrand en trappenhuis. Op de begane grond is een kamer in Empire stijl (1800-1820) en een kamer uit begin 20e eeuw. Beide kamers zijn prachtig gerestaureerd en hebben originele schouwen, binnenluiken, eiken vloeren en hardstenen vensterbanken. Via de hal kunt u de drie gewelvenkelders bereiken. Aan het eind van de hal is de woonkeuken met terrazzovloer en keuken uit 2022 met aanrechtblad van massief hardsteen. De keuken is voorzien van een Atag fornuis met grill en grillplaat en 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, vaatwasser.

Zowel via de hal als de woonkeuken is de binnenplaats bereikbaar. Achter de keuken bevindt zich een ruim toilet, bijkeuken met houten aanrecht en hardstenen gootsteen en een separate was/bergruimte. De was/bergruimte is via bijkeuken en binnenplaats bereikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers.

De grote 'master bedroom' met binnenluiken en inloopkast heeft 'en suite' een ruime badkamer met douche, ligbad, toilet en twee wastafels. Achter de badkamer vindt u een wasruimte.

De tweede ruime slaapkamer met binnenluiken heeft een douche, toilet en wastafel.

De derde slaapkamer bestaat uit twee kamers en suite, nu in gebruik als logeerkamer en kantoor. Ook de logeerkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Alle slaapkamers hebben authentieke schouwen en houten vloeren.

Via het trappenhuis is de grote zolder met dakkapel en cv-ketel bereikbaar.

#### INDELING WONING 89b:

De tweede woning (89b), bereikbaar via de poort op de Rijksweg en de cour(binnenplaats), bevindt zich achter de Maison de Maître. Dit huis leent zich voor diverse doeleinden, van gezinswoning tot mantelzorgwoning of vakantiewoning. In de kleine entreehal zijn een toilet en de meterkast. De woon-eetkamer heeft een volledig

geoutilleerde open keuken uit 2022 en een trap naar de eerste verdieping. Daar bevinden zich 2 slaapkamers, elk met eigen sanitair (toilet en douche).

Op de tweede verdieping, bereikbaar met vaste trap, vindt u de grootste slaapkamer met separate badkamer (douche en toilet) 3 veluxramen en airco. Hier is ook de (apart voor nummer 89 B) CV-ruimte.

#### DE COUR:

De romantische binnenplaats is ingericht als tuin met fruitbomen, hortensia's, rozen en bbq. De poort aan de Rijksweg geeft via een overkapping (te gebruiken als carport) toegang tot de historische cour. Poort en overkapping maken deel uit van nr. 89. De cour is opgedeeld in twee delen. Een deel bij 89 en 89B en een deel bij nummer 89A.

#### BIJZONDERHEDEN:

- Perceeloppervlakte: ca. 380 m<sup>2</sup>
  - Woonoppervlakte: ca. 414m<sup>2</sup>
  - Bouwjaar ca. 1730
  - Rijksmonument nummer 34708 grotendeels mergelstenen hoeve met binnenplaats. Koetspoort en verder segmenteboogvensters in Naamse steen
  - In woning 89 en 89B is er per slaapkamer een badkamer: totaal 6 douches, 7 wastafels, 1 ligbad, 6 toiletten plus 2 separate toiletten.
  - 2 cv installaties: in 89 een Remeha Quinta 45 HR cv ketel met gecombineerd een warm water boiler (eigendom, 2006) en in 89B een Remeha Calenta combiketel (eigendom, 2017)
  - Carport onder koetspoort
  - Kozijnen van hardhout geschilderd
  - Isolatie: De zuidvleugel (89b en een deel van 89) is in november 2023 van een nieuw, geïsoleerd dak voorzien. Beide huizen zijn grotendeels voorzien van dubbel glas. Verder is de zolder vloer en de vloer van de badkamers en wasruimte boven de koetspoort geïsoleerd.
- Uit alles blijkt dat de huidige eigenaren met respect voor de historie en liefde voor oude panden de huizen hebben gerestaureerd en onderhouden. De centrale ligging ten opzichte van Bourgondisch Maastricht, Luik en Aken, het Savelsbos als achtertuin en de Ardennen om de hoek maken het wonen hier zeer aangenaam.

**DIT PROJECT IS OOK TE KOOP SAMEN MET NUMMER 89a**

**Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.**

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 1.100.000,00 k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 15 kamers waarvan 6 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.677 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: Ca. 380m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 414 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Woonboerderij
<b>Bouwjaar</b>	: Ca. 1730
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in centrum
<b>Tuin</b>	: Cour
<b>Hoofdtuin</b>	Cour ca. 190 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Carport
<b>Verwarming</b>	: 2 C.V.-Ketels (89 en 89B)
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, Kierdichting, HR-glas
<b>Voorzieningen</b>	TV kabel, Airconditioning
<b>C.V.-ketel</b>	: In nummer 89 Remeha Quinta 45 HR ketel (Gas gestookt met gecombineerde warm water boiler uit 2006, eigendom) en in 89B een Remeha Calenta HR combiketel eigendom 2017.

## Locatie

Rijksweg 89 + 89B  
6247 AC GRONSVELD



**Foto's hoofdwoning nummer 89:**







**Empire woonkamer**













## Werk- Kantoorkamer













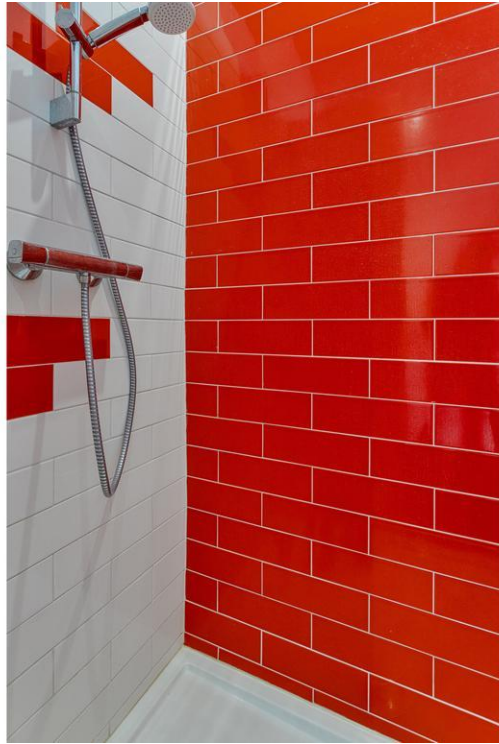












**Wijkelder woning 89:**

van der Loo Vastgoed  
Alexander Battalaan 51  
6221CB, MAASTRICHT  
Tel: 043-2066015  
E-mail: [info@vanderloovastgoed.nl](mailto:info@vanderloovastgoed.nl)  
[www.vanderloovastgoed.nl](http://www.vanderloovastgoed.nl)





**Foto's Cour in de zomer:**













**Woning nummer 89B**





























van der Loo Vastgoed  
Alexander Battalaan 51  
6221CB, MAASTRICHT  
Tel: 043-2066015  
E-mail: [info@vanderloovastgoed.nl](mailto:info@vanderloovastgoed.nl)  
[www.vanderloovastgoed.nl](http://www.vanderloovastgoed.nl)

**Plattegrond Begane grond – Tuinplan**



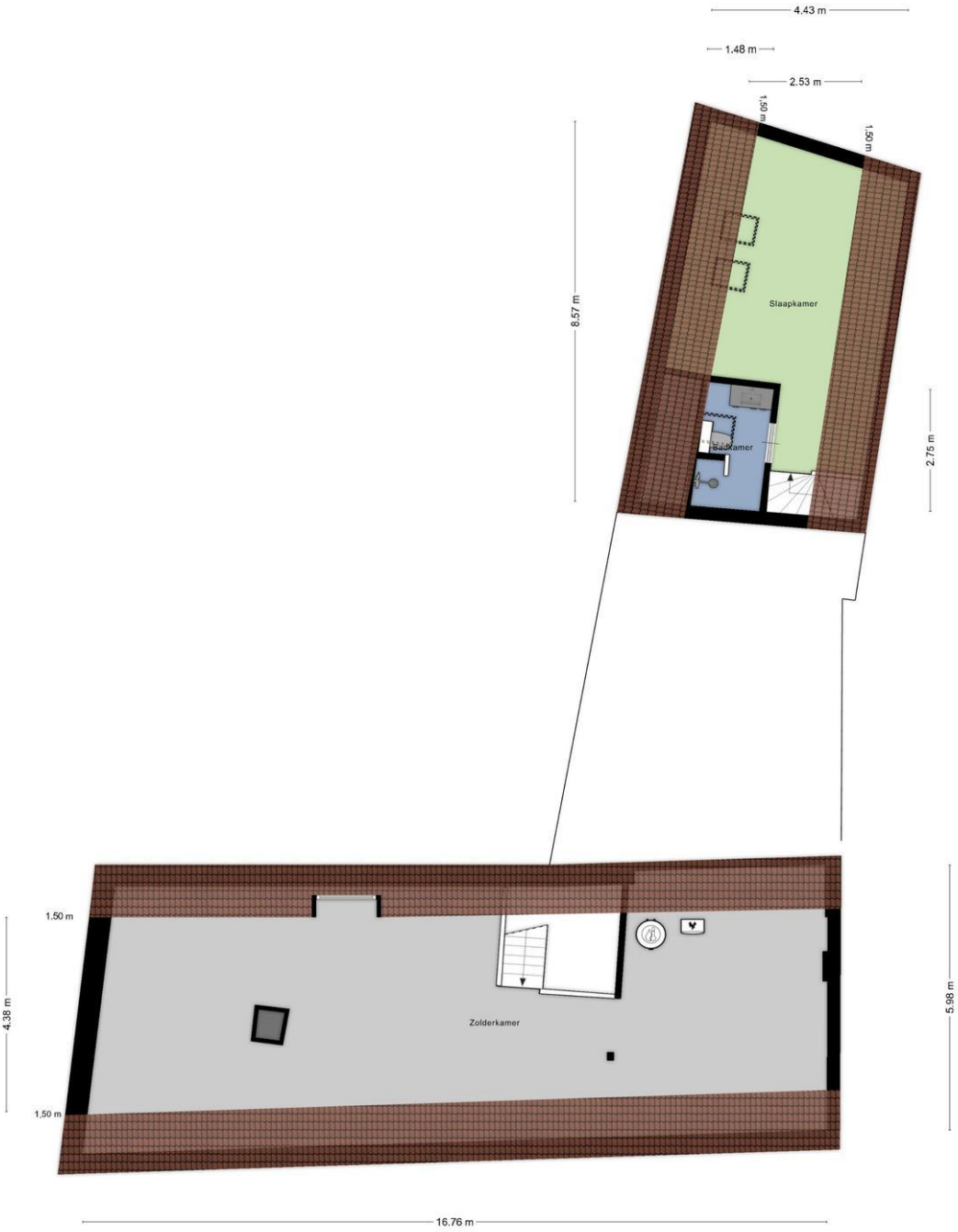
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond 1<sup>e</sup> verdieping



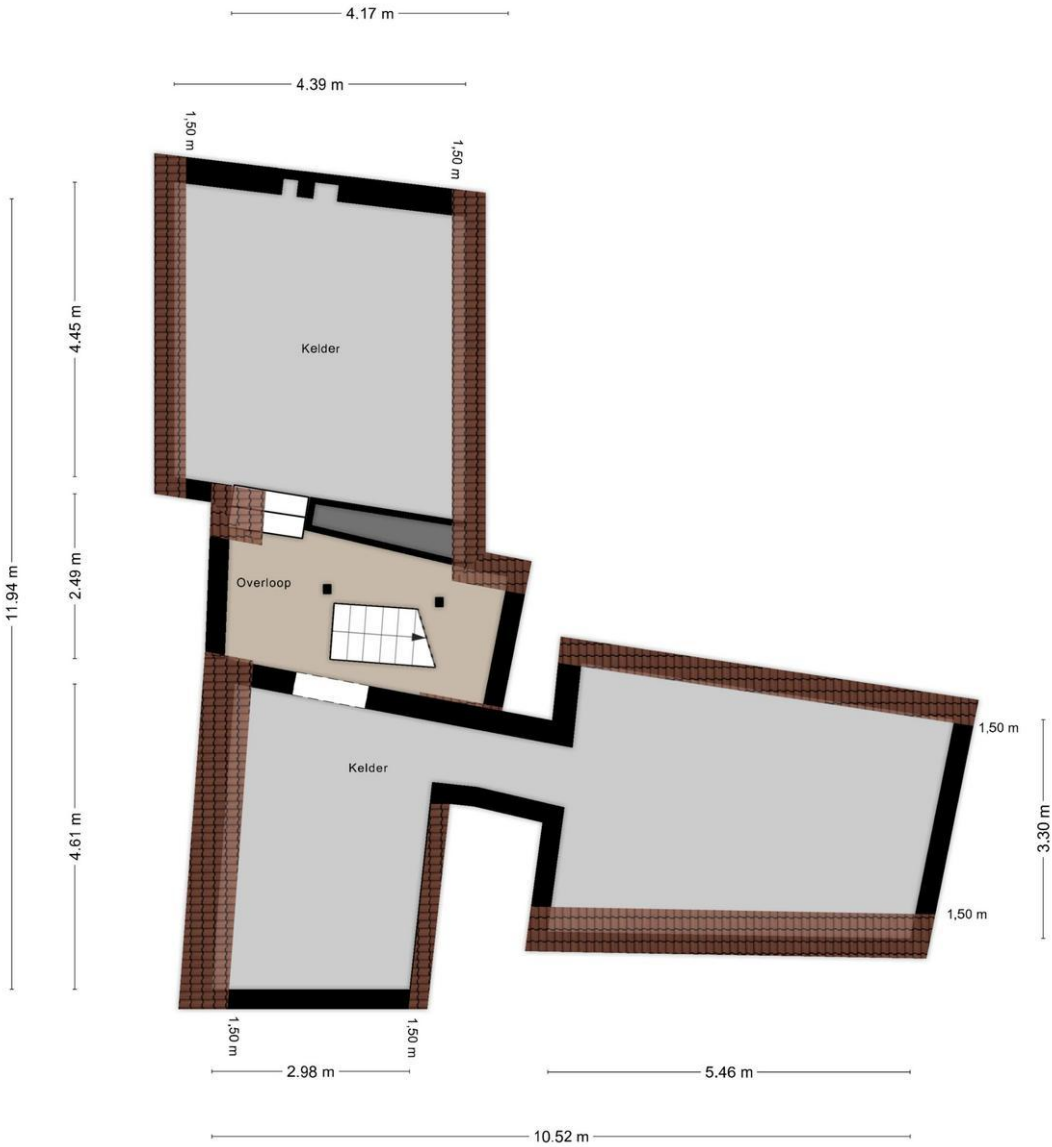
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond 2e verdieping



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

# Plattegrond Kelder

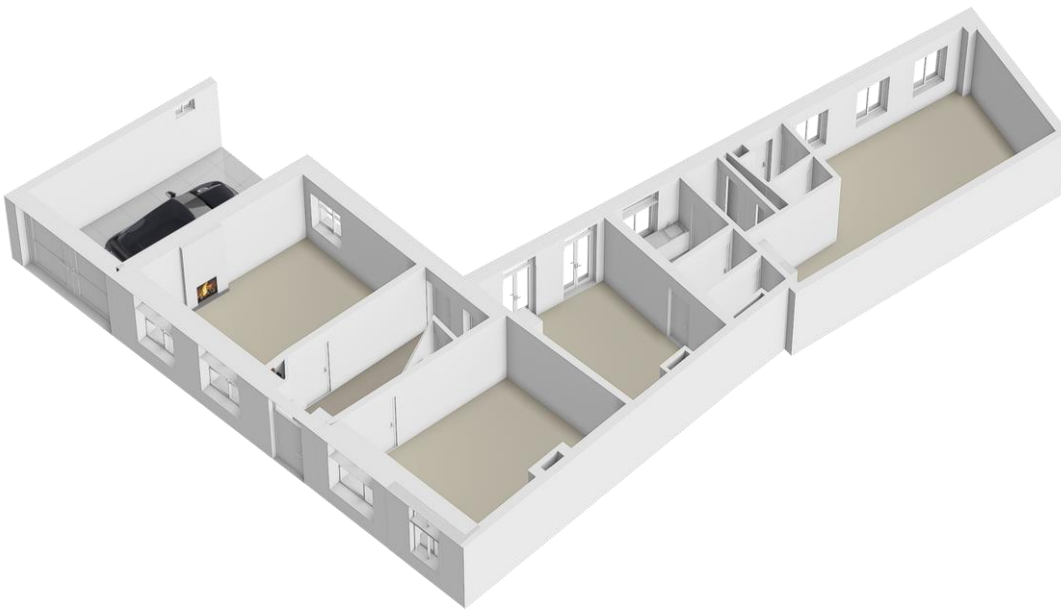


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

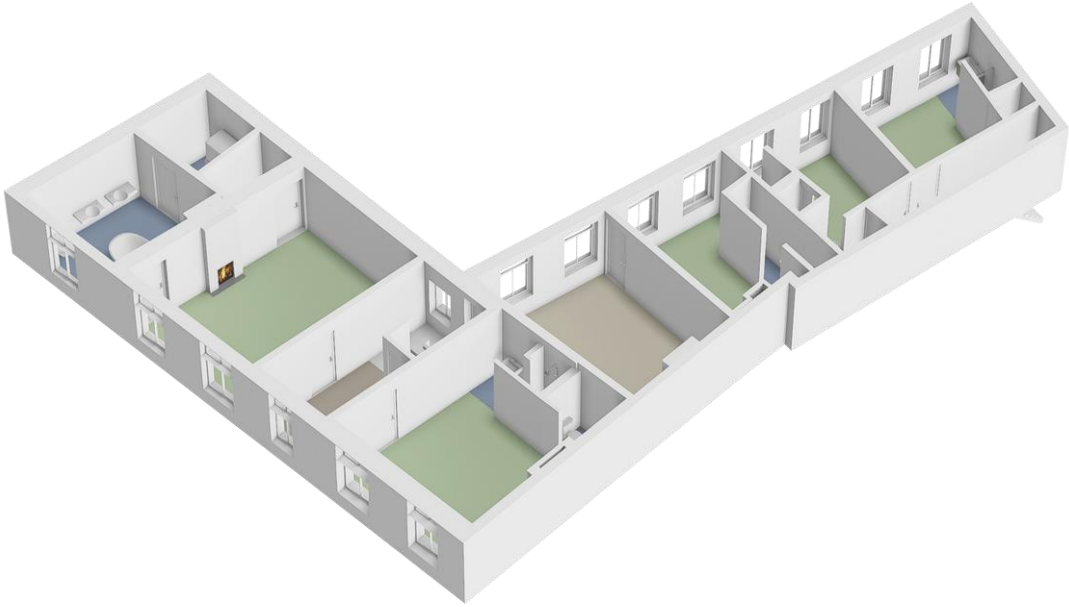
## Plattegrond 3D begane grond – Tuinplan



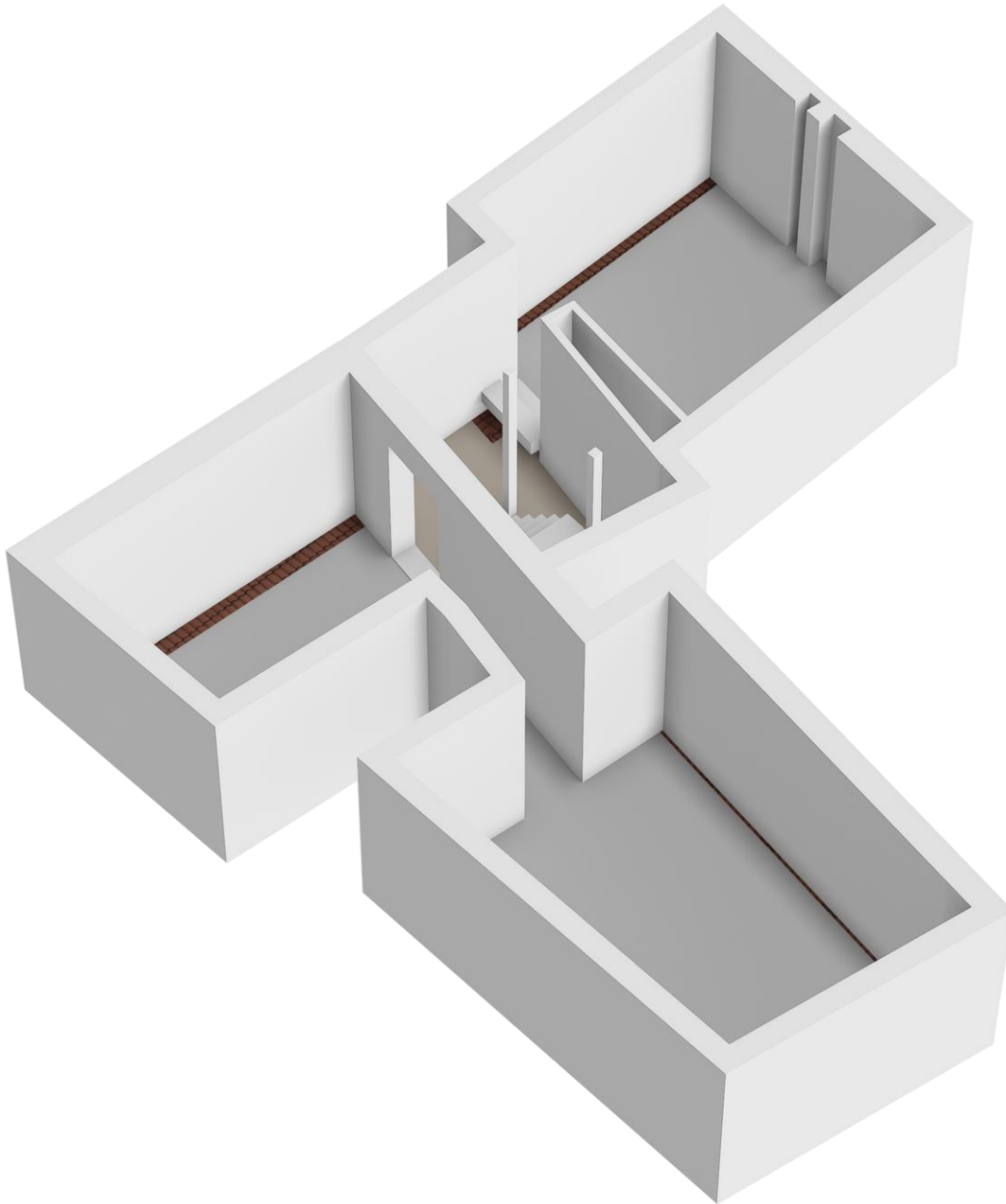
## Plattegrond 3D begane grond



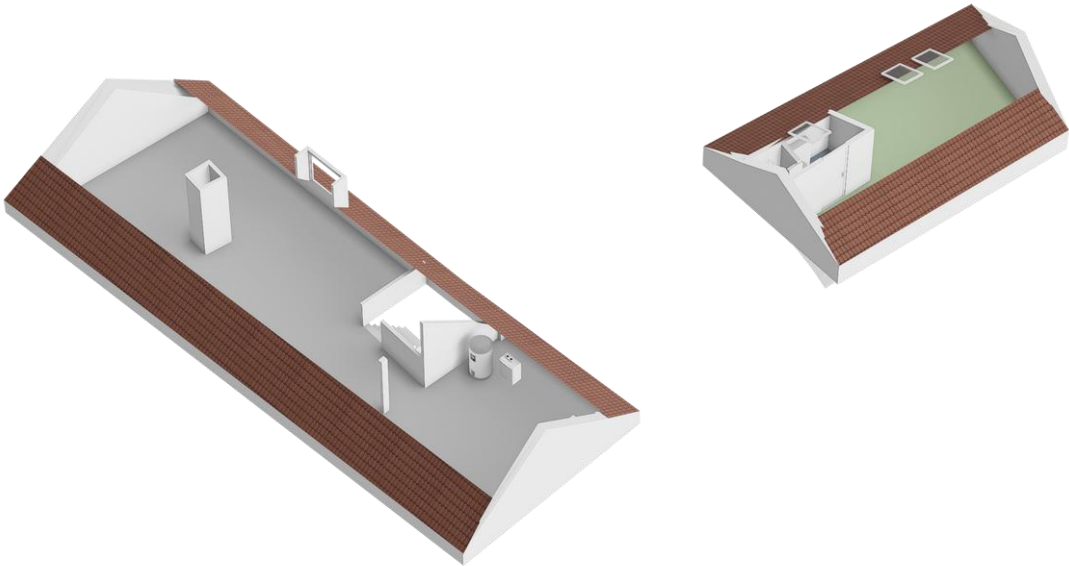
# Plattegrond 3D 1e verdieping



## Plattegrond 3D kelder



# Plattegrond 3D 2e verdieping



## Disclaimer Wonen

### Informatie:

#### Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat-koper(s).

#### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt.

#### Schriftelijkheidsvereiste:

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").

#### Koopakte:

De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de ROZ. In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen vanwege het bouwjaar van het pand en de aanwezigheid van asbest. De makelaar kan u daar de uitleg van geven.

#### Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden is in de regel circa 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

#### Waarborgsom:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 3 dagen na definitieve koop bij de desbetreffende notaris te deponeren.

#### Onderzoek plicht 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.

#### Disclaimer

Deze informatie is door ons van der Loo Vastgoed met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend, de maten opgenomen zijn circa maten.