



043 781 70 70

info@tizl.nl

www.tizl.nl



GROOT WELSDEN 40

MARGRATEN

RICHTPRIJS € 600.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
circa 154 m²

PERCEELOPPERVLAKTE
circa 1.125 m² (geschat)

OVERIG INPANDIG
circa 110 m²

BOUWJAAR <1900
1980 -1982 nieuw gebouwd

ENERGIELABEL
C

OMSCHRIJVING



Het landelijke gehucht Groot Welsden is strategisch gelegen nabij de kern van Margraten met al haar voorzieningen. Daarnaast bevindt het zich centraal ten opzichte van bourgondische steden als Maastricht en Valkenburg aan de Geul.

Op een van de mooiste locaties van dit karakteristieke gehucht ligt de halfvrijstaande woning Groot Welsden 40. Oorspronkelijk was dit een vakwerkstal, behorend bij het naastgelegen boerderijtje. In 1982 werd het monumentale pand geheel herbouwd tot een dubbel vakwerkhuis met respect voor originele stijlelementen.

Het resultaat mag er zijn: authentieke elementen zoals de fraaie vakwerkverdeling, eikenhouten spanten, troggewelfde plafonds en het karakteristieke schilddak met rode Oud-Hollandse pannen zijn behouden gebleven. Maar er is meer. De woning beschikt over een praktische kelderruimte en een inpandige garage, ideaal voor hobbyisten, oldtimerliefhebbers of een ambachtelijk beroep, zoals een meubelmaker.

De woning is gelegen op een royaal perceel van circa 1.125 m² (geschatte grootte) en biedt een prachtig, landelijk uitzicht over de 'Kirkesteeg', waar zich tevens de achteringang bevindt. Aan de achterzijde kijkt u uit over de omliggende landerijen en plantages, terwijl in de verte de kerktoren van Margraten zichtbaar is.

INDELING

Begane grond

Via de overdekte entree aan de voorzijde (gedeeld met huisnummer 38) is deze woning bereikbaar. De entree kan worden afgesloten met twee grote houten poorten, zoals je dat ook bij Carréboerderijen ziet. De klassieke hal biedt toegang tot de woonkamer, leefkeuken, toiletruimte, meterkast en de trappartij naar het souterrain, de garage en de verdiepingen.

De woonkamer is verdeeld in een zitkamer aan de voorzijde van de woning en een eetkamer aan de achterzijde. Beide ruimten zijn naast de centrale verwarming met convectorputten, voorzien van een robuuste houtkachel, die desgewenst zorgt voor extra warmte en sfeer. Aansluitend bevindt zich de leefkeuken, voorzien van een eenvoudige inbouwkeuken in eikenhout. De keuken is uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en gootsteen.

De gehele begane grond is afgewerkt met een plavuizenvloer, troggewelfde plafonds en wanden opgetrokken in veldbrandsteen met mergelstenen speklagen.

Eerste verdieping

De eikenhouten verdiepingstrap leidt naar een speelse overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers en de comfortabele badkamer. De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 11 m², 14 m², 14 m² en 17 m² en zijn afgewerkt met laminaatvloeren, gedeeltelijk zichtbare vakwerkgevels en eikenhouten kozijnen. De badkamer van circa 10 m² is in 2017 vernieuwd en stijlvol uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafel met meubel, zwevend toilet en de aansluitingen voor witgoedapparatuur.

Tweede verdieping

De volwaardige, via een vaste trap bereikbare zolderverdieping biedt volop mogelijkheden. Momenteel is deze ruimte in gebruik als bergzolder waarvan het dak niet geïsoleerd is. Tussen de zoldervloer en de eerste verdieping is wel isolatie aangebracht. De markante kapconstructie en de royale hoogte maken het echter goed mogelijk om hier extra woonruimte te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van extra slaapkamers, hobbyruimten of een kantoor.

Souterrain & garage

Het souterrain is zowel via de hal als via de garage bereikbaar. De kelderruimte met cv-opstelling is ideaal te gebruiken als provisiekelder en biedt vervolgens toegang tot de circa 15 meter lange garage. Deze ruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals een hobbyruimte, stalling van een oldtimercollectie of een ambachtelijk beroep.

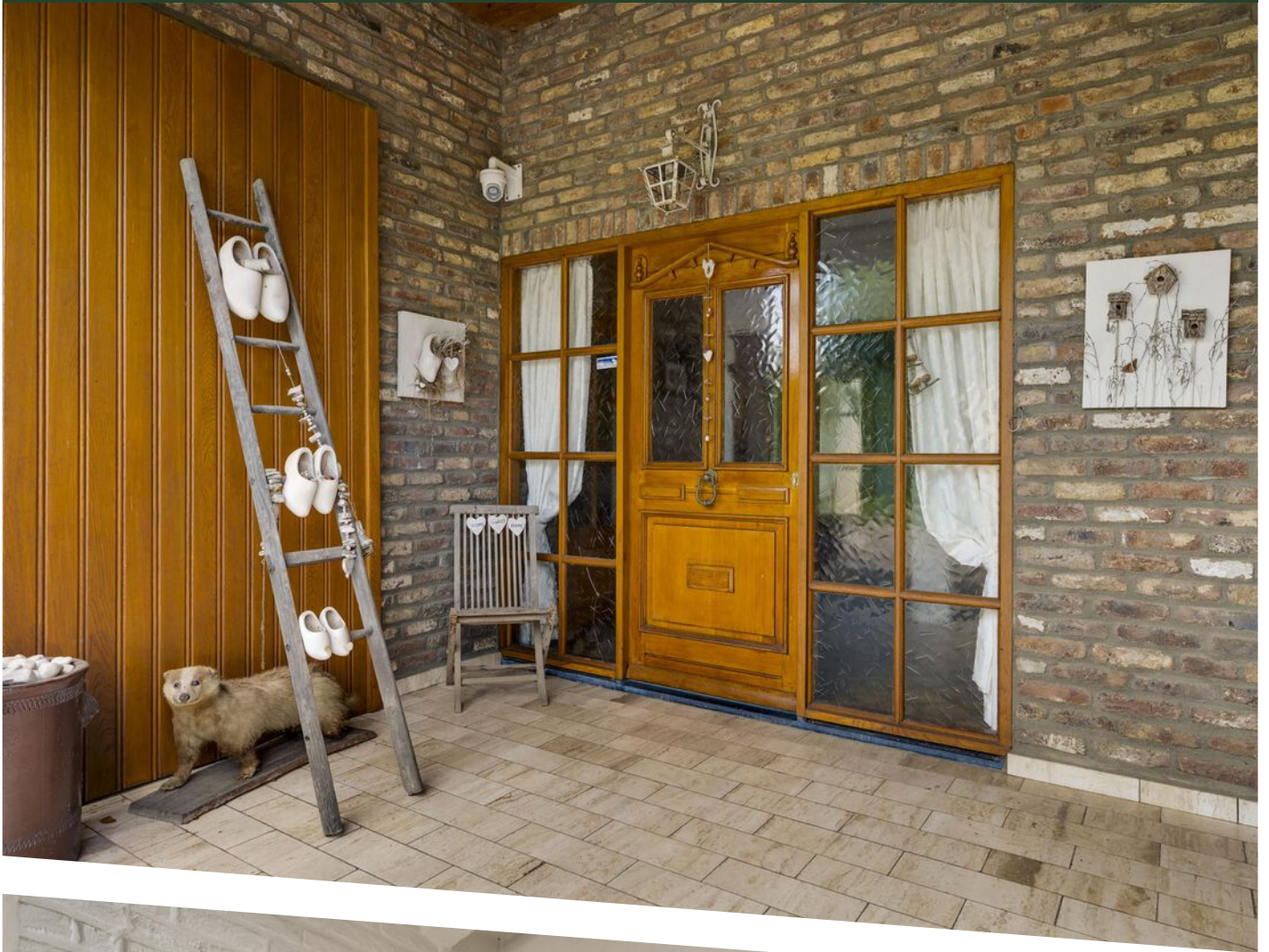
Exterieur & tuin

Deze woning beschikt over een royaal perceel van circa 1.125 m². Parkeren kan eenvoudig op eigen terrein aan de achterzijde, bereikbaar via de statige poort aan de 'Kirkesteeg'.

Het contact met de tuin wordt gerealiseerd via de openslaande tuindeuren, die toegang bieden tot het overdekte terras met fraai uitzicht. Verder beschikt de woning over een zij- en achtertuin met veel privacy dankzij de volwassen bomen en hoge hagen.

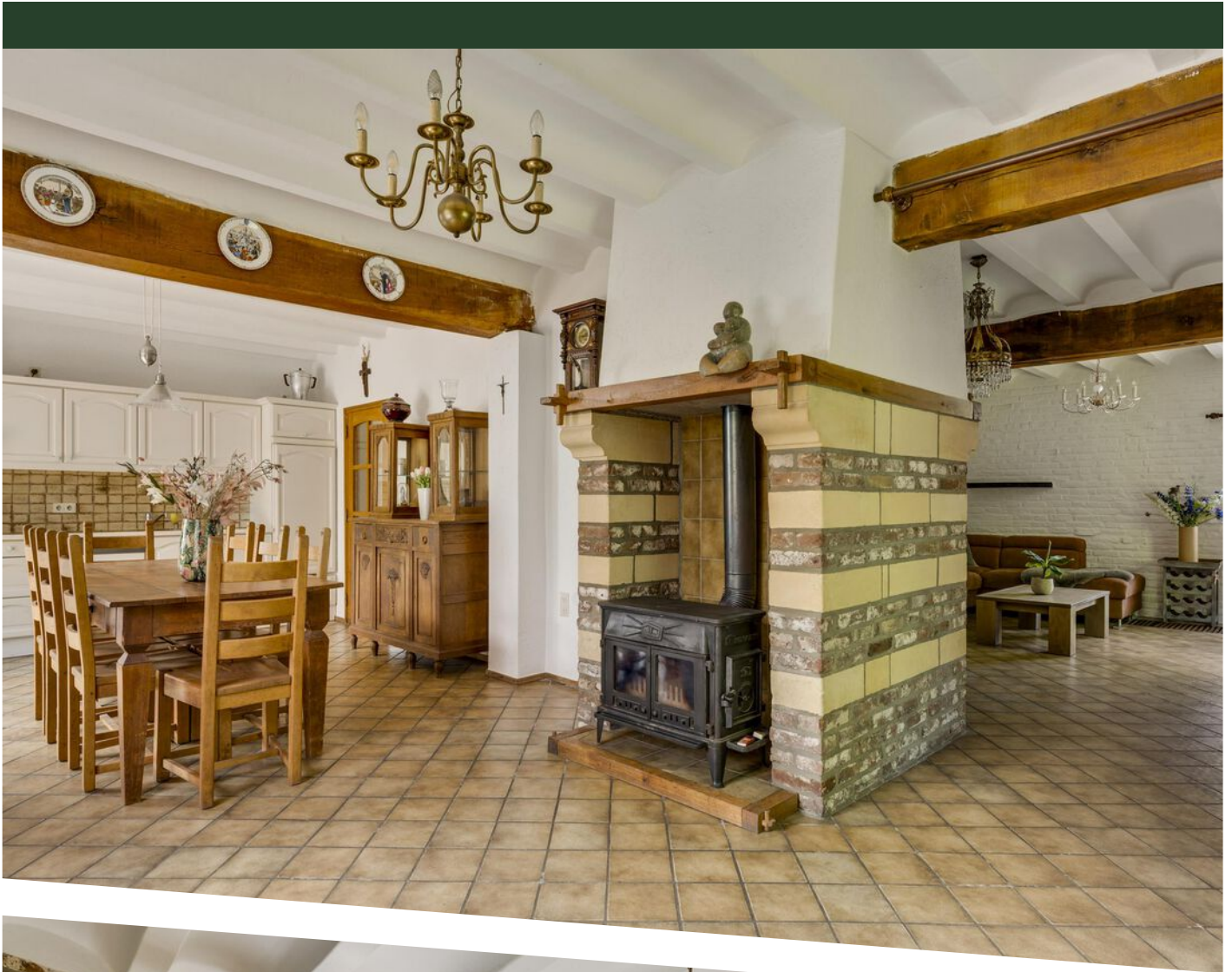
AANVULLENDE INFORMATIE

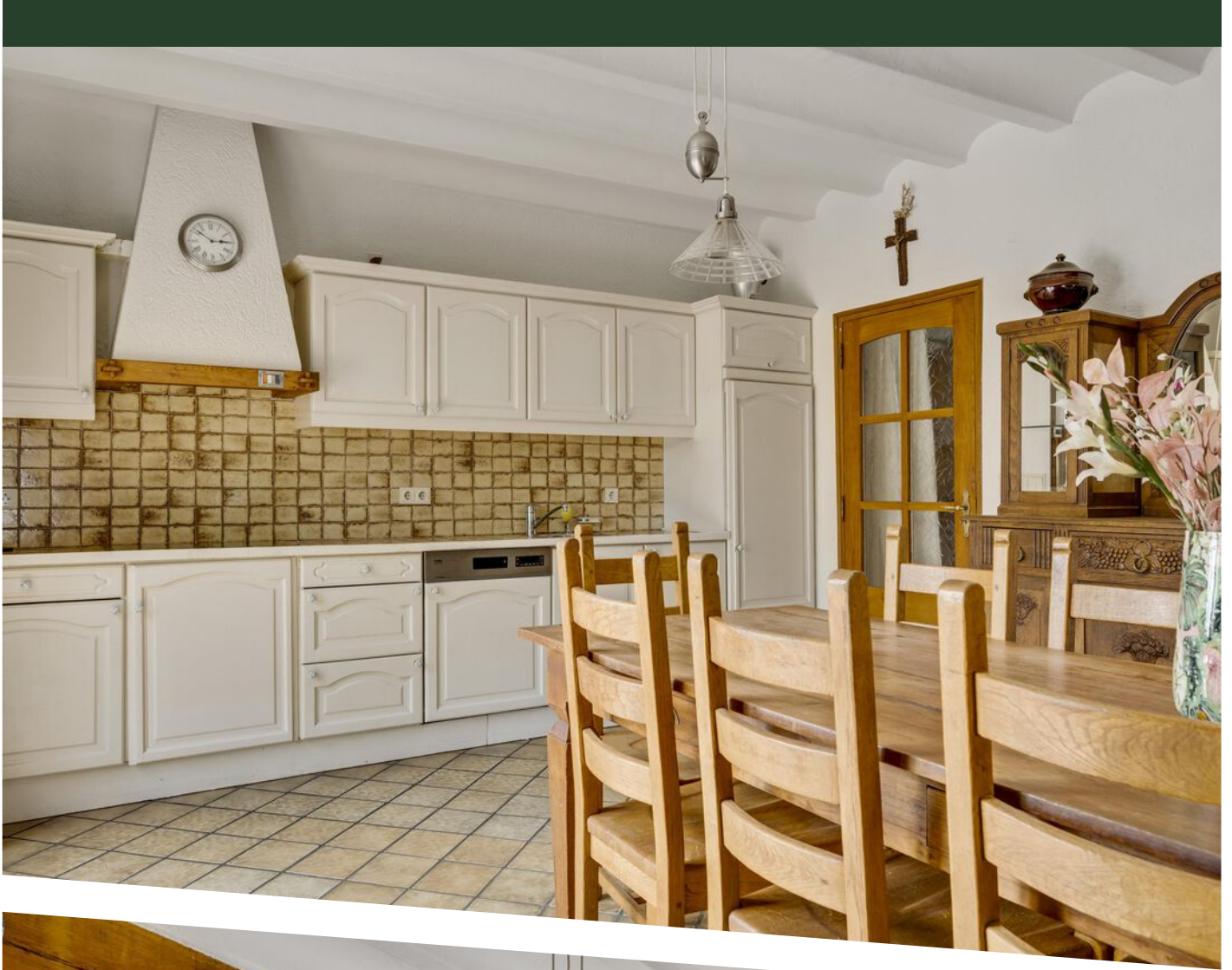
- Bouwjaar:
oorspronkelijk vóór 1900,
volledig nieuw gebouwd tussen 1980 - 1982;
- Perceelgrootte:
circa 1.125 m²,
De exacte perceelgrootte zal nog door het Kadaster worden vastgesteld. De kosten hiervan zijn voor rekening van verkoper;
- Gebruiksoppervlakte wonen:
circa 154 m²;
- Overige inpandige ruimte:
circa 110 m² (zolder, kelder en garage);
- Rijksmonument:
Monumentnummer 34717)34717) omschrijving:
"Een losstaande schuur van mergel en vakwerk, XIX".
Oorspronkelijke functie: boerderijen, molens en bedrijven;
- Mogelijkheid tot het verkrijgen van monumentensubsidie;
- Verwarming middels een centrale verwarmingsinstallatie met convectorputten en radiatoren.
Nefit cv-ketel uit 2024 (eigendom);
- Warmwatervoorziening via combi-installatie;
- Voorzien van spouwmuurisolatie en vloerisolatie;
- Energielabel C.





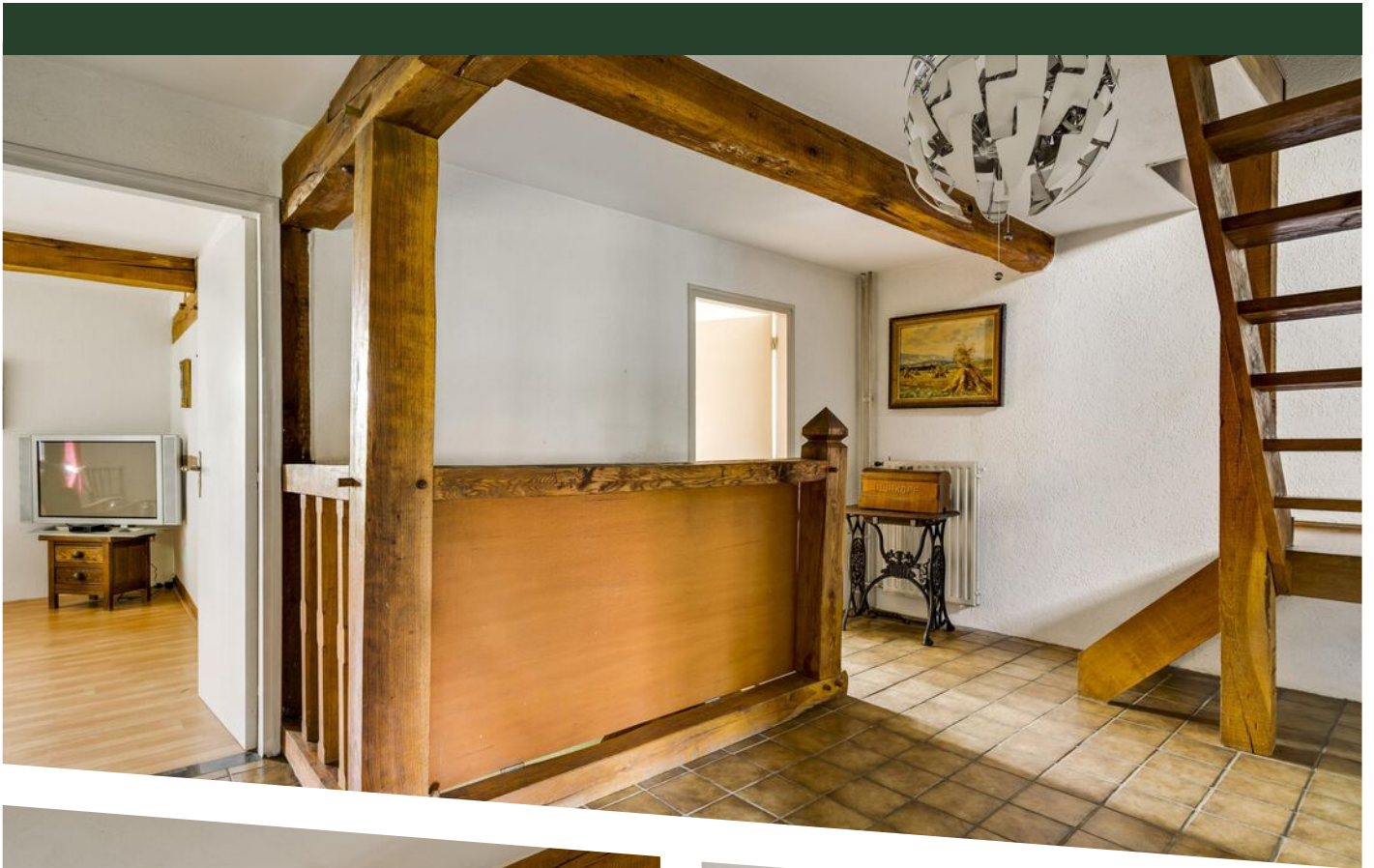




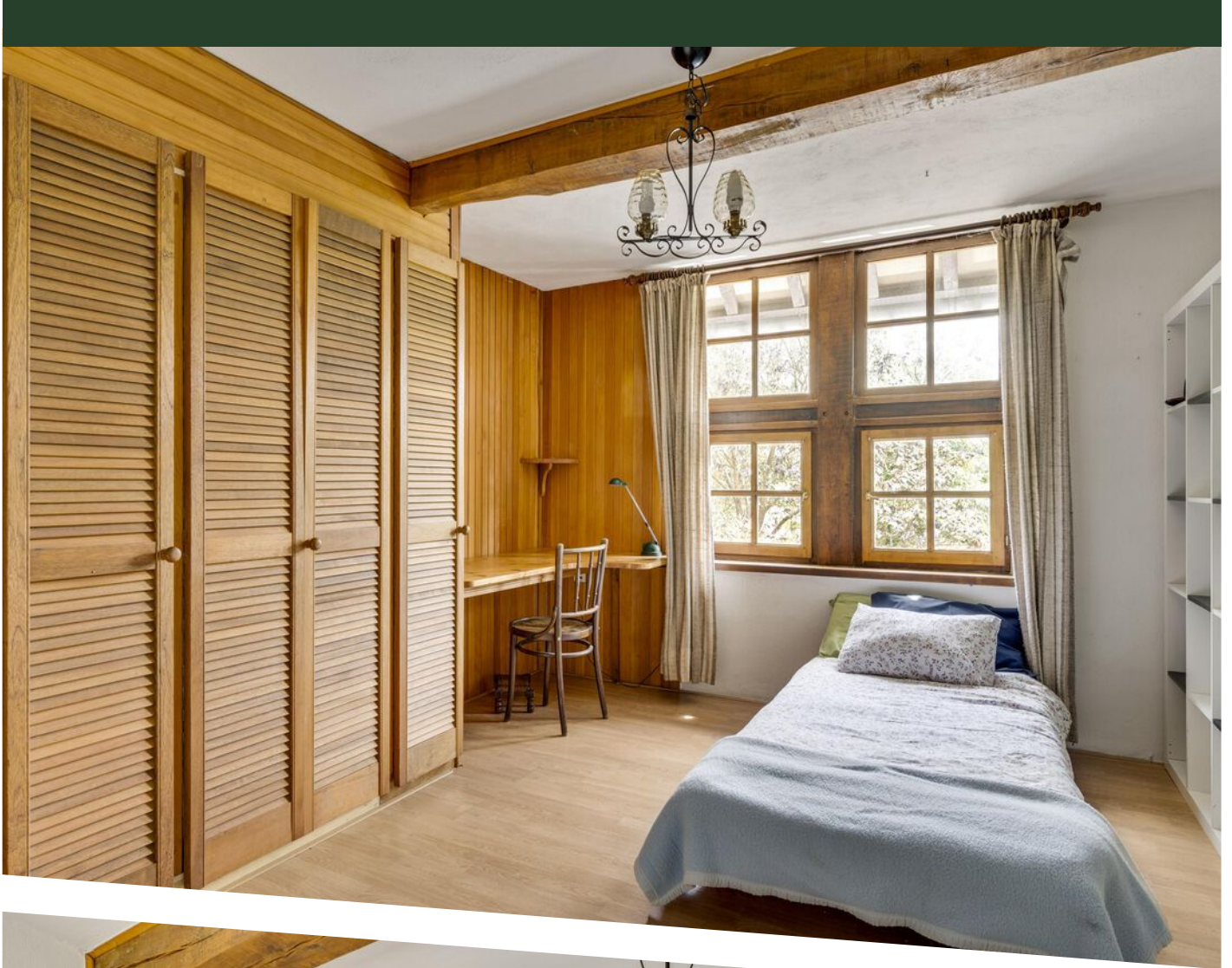




EERSTE VERDIEPING

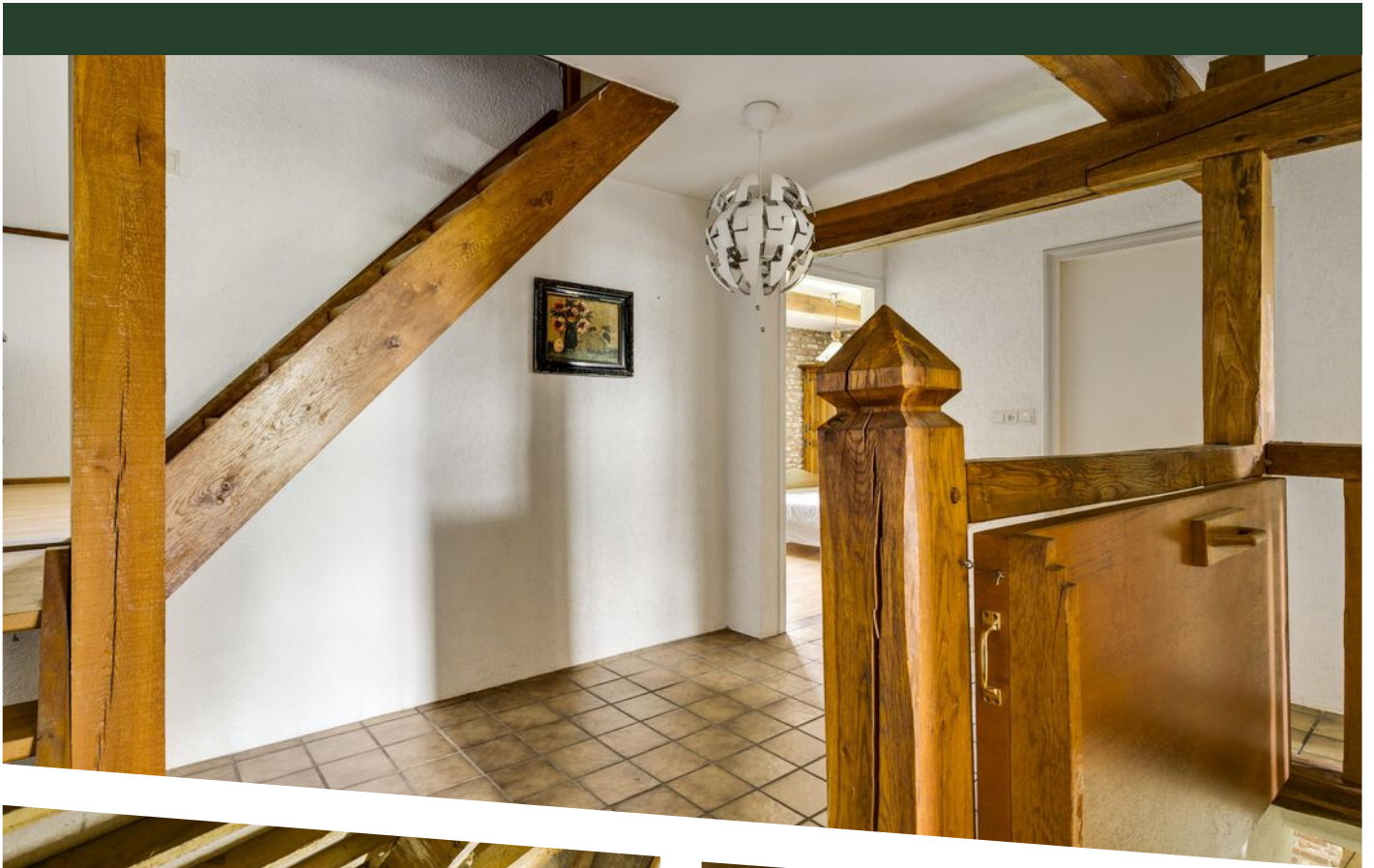




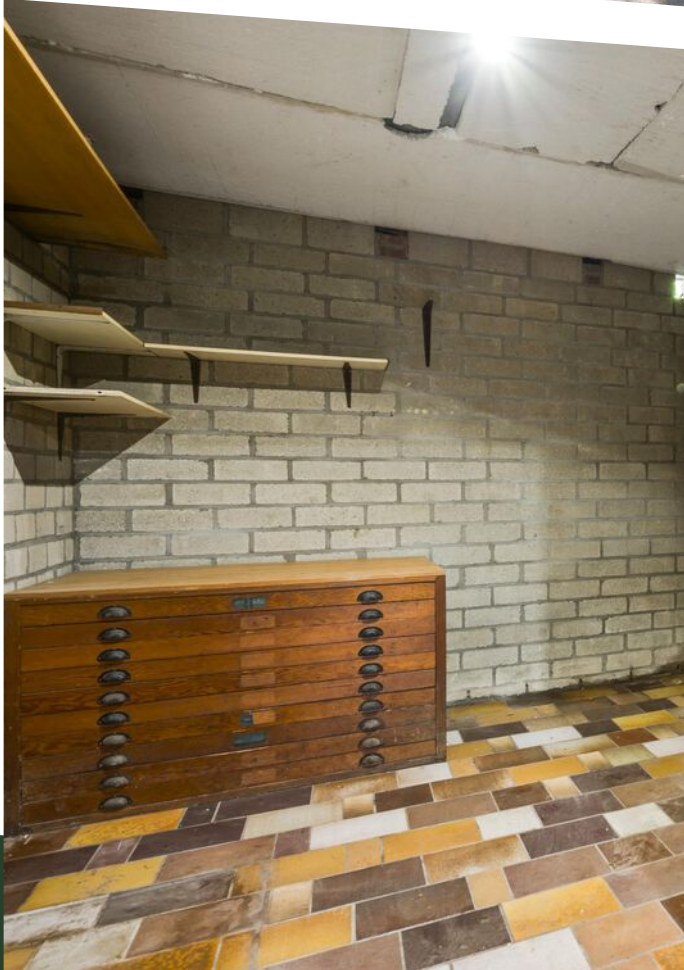
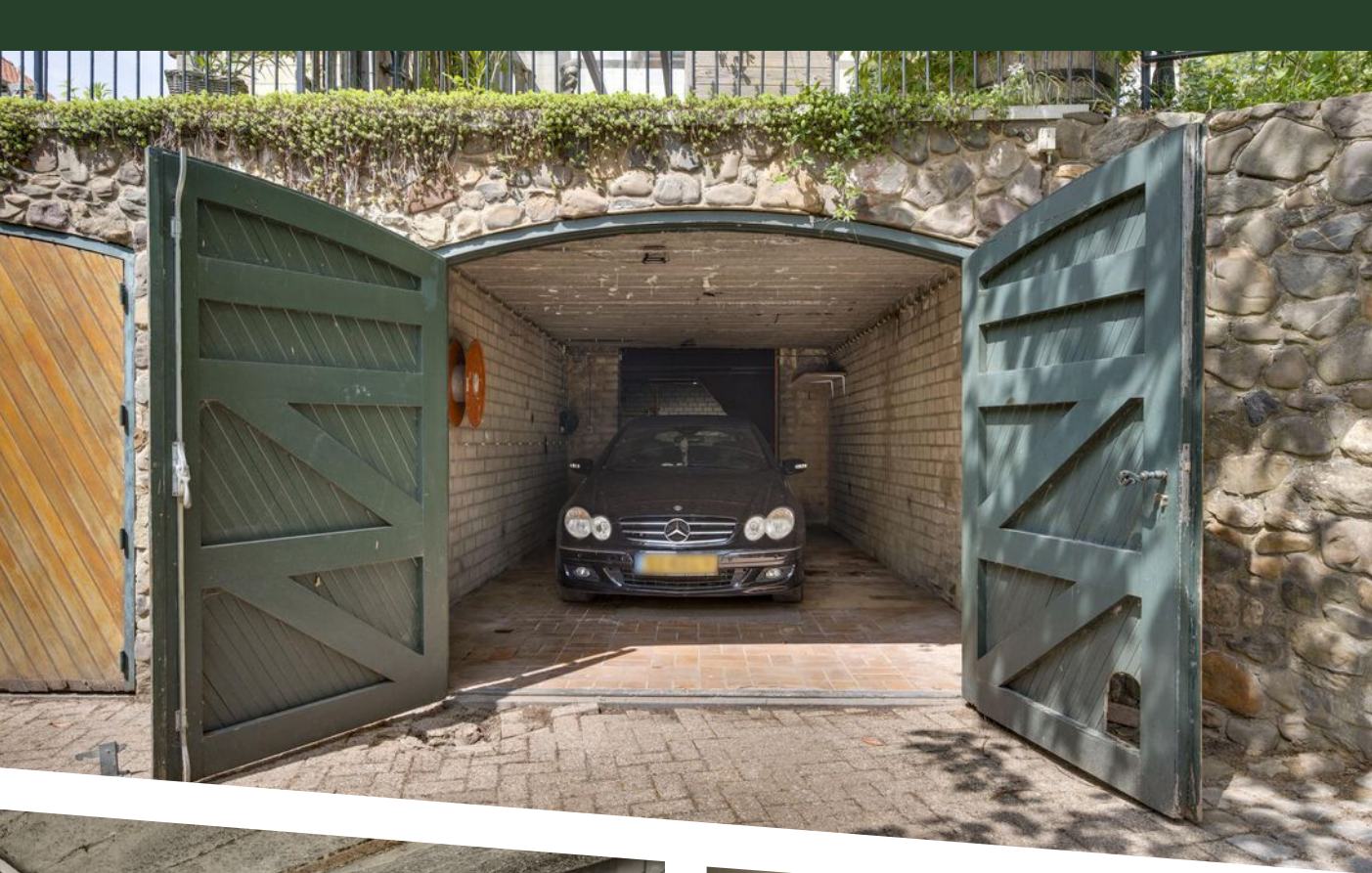




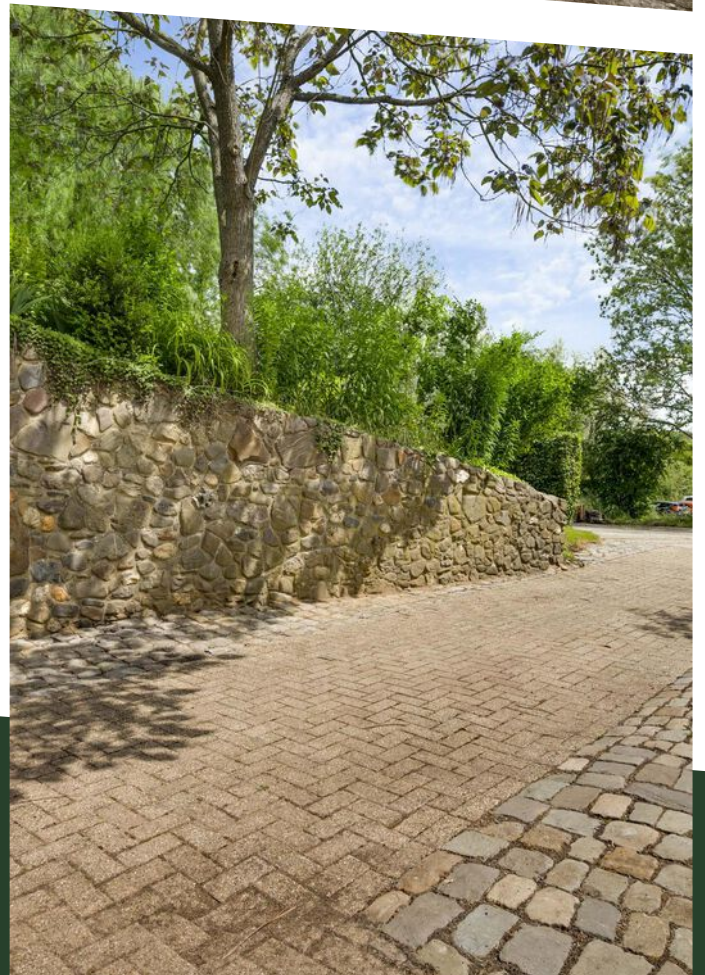
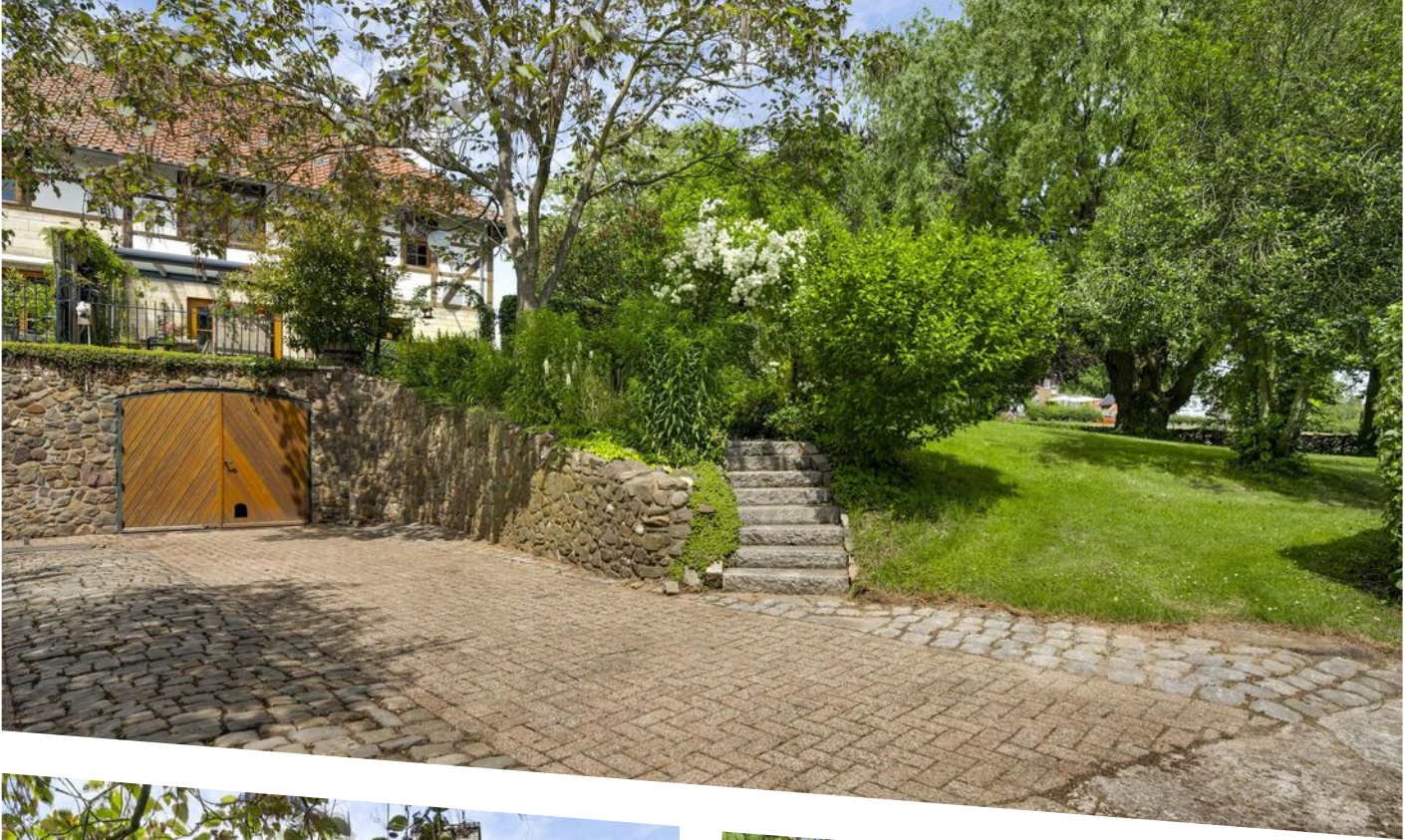
TWEEDE VERDIEPING

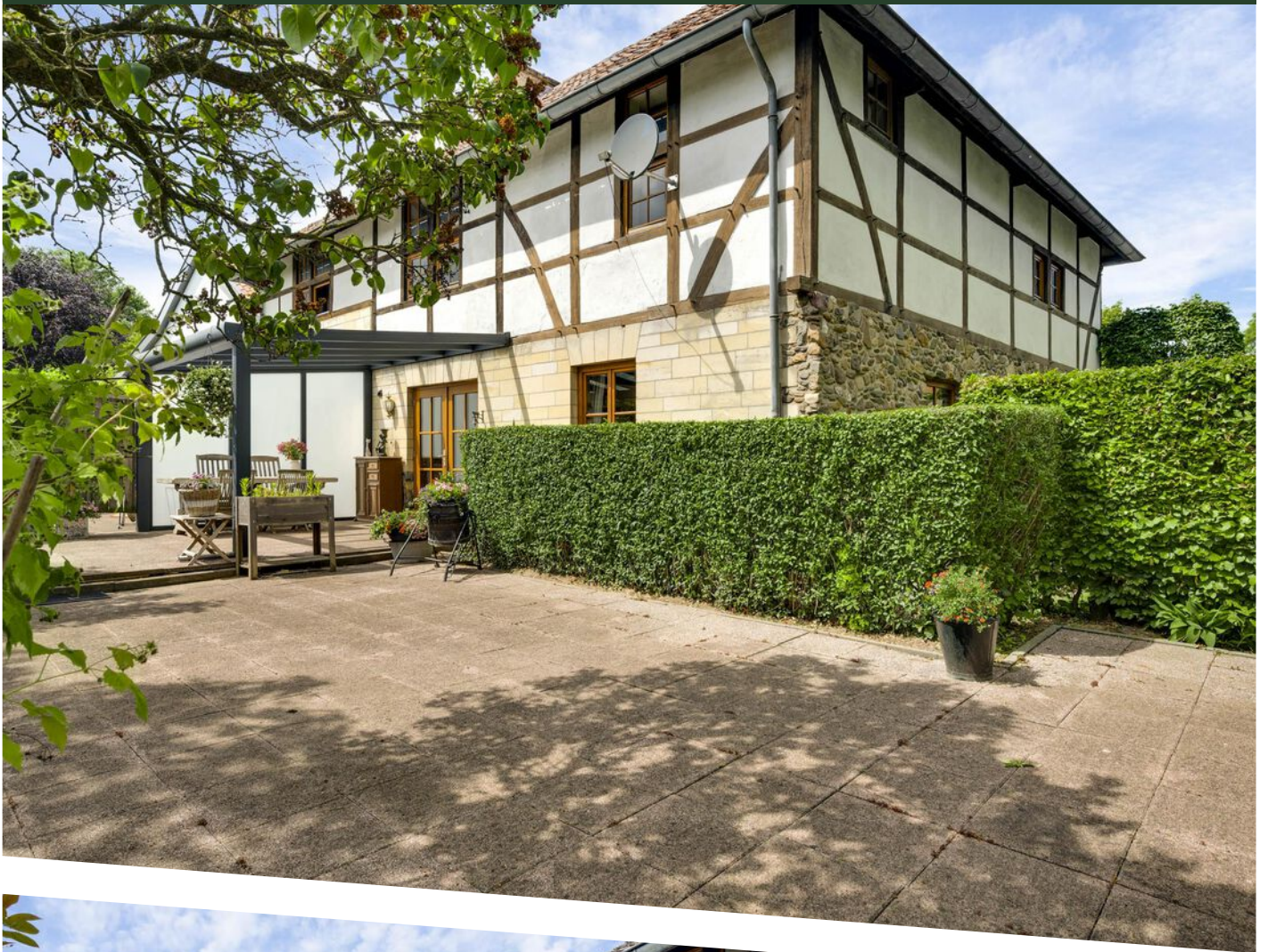


SOUTERRAIN & GARAGE

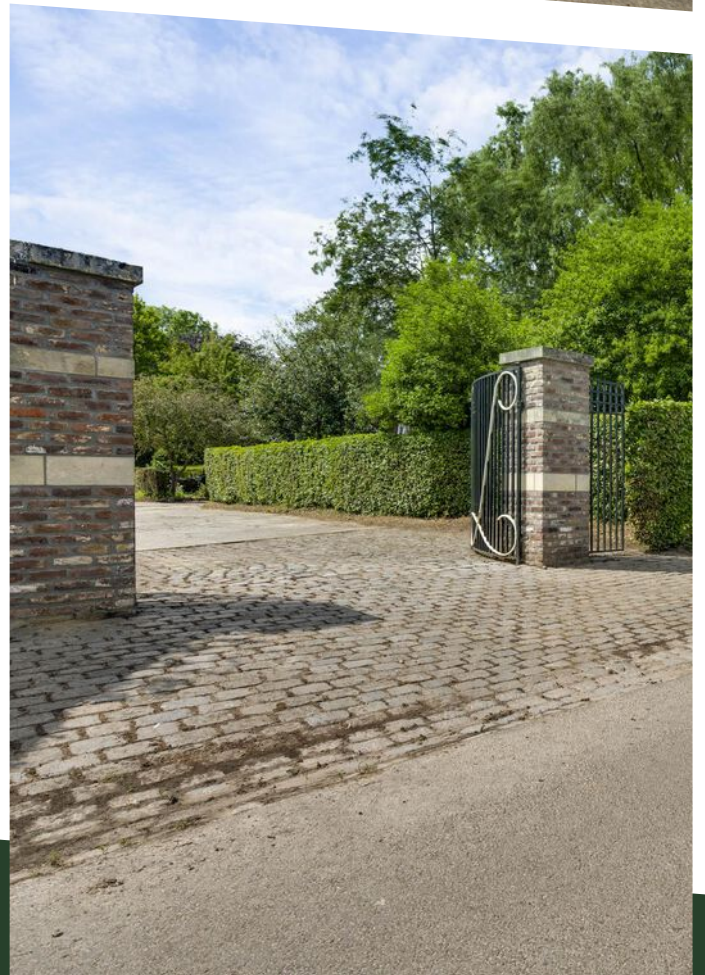


EXTERIEUR & TUIN

















Begane grond

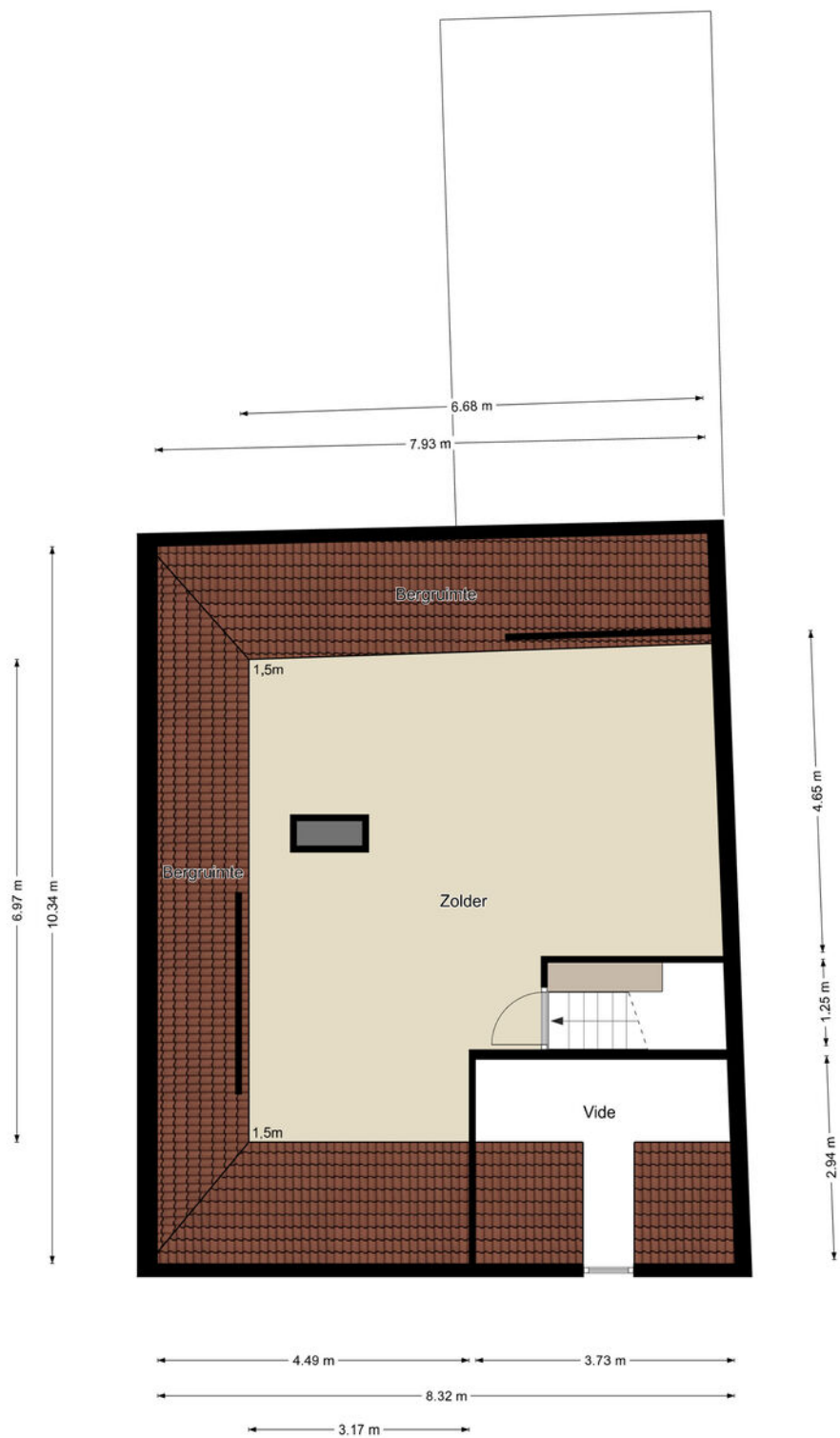
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

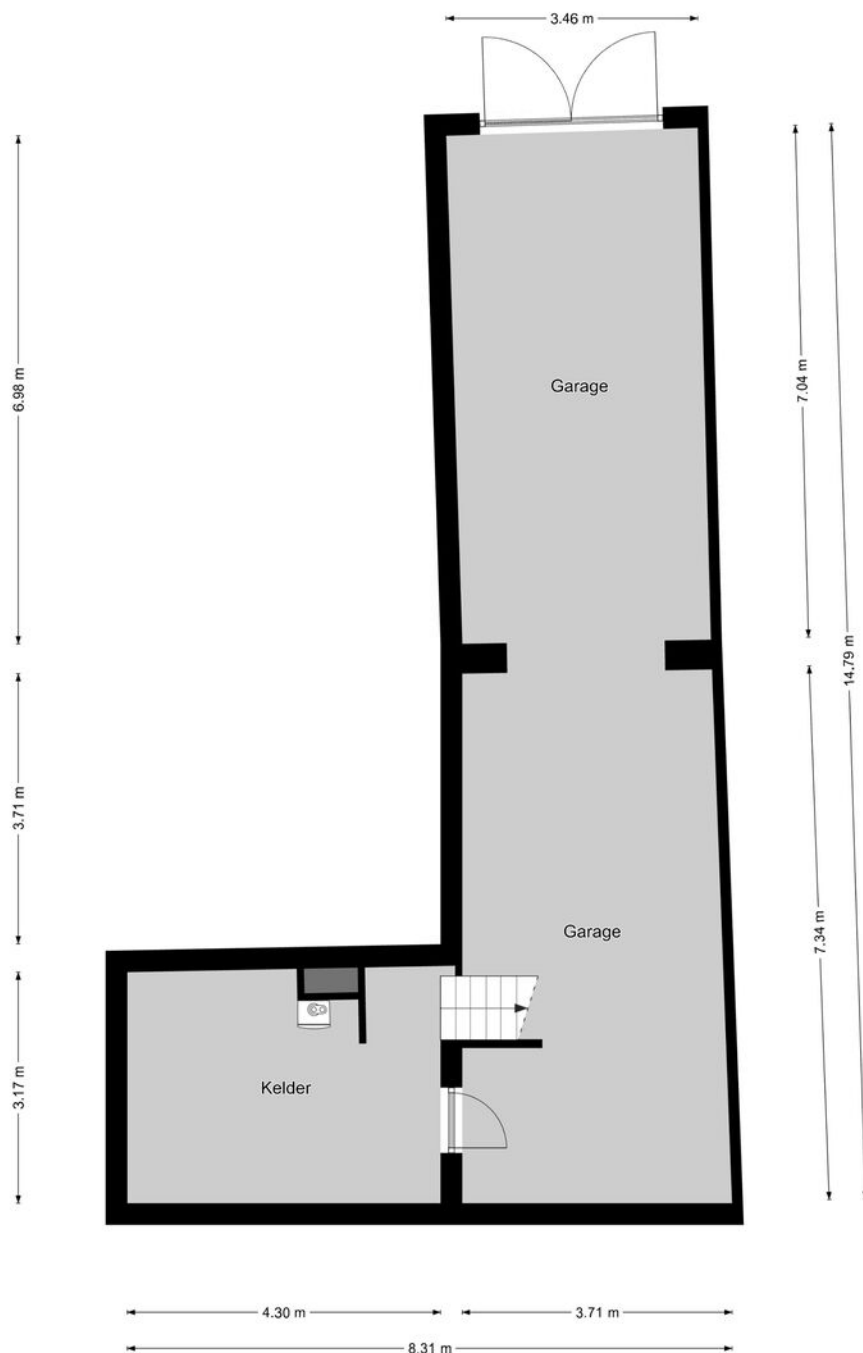
PLATTEGROND



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie



SCHETSMATIGE WEERGAVE VAN DE NIEUWE PERCEELGRENZEN



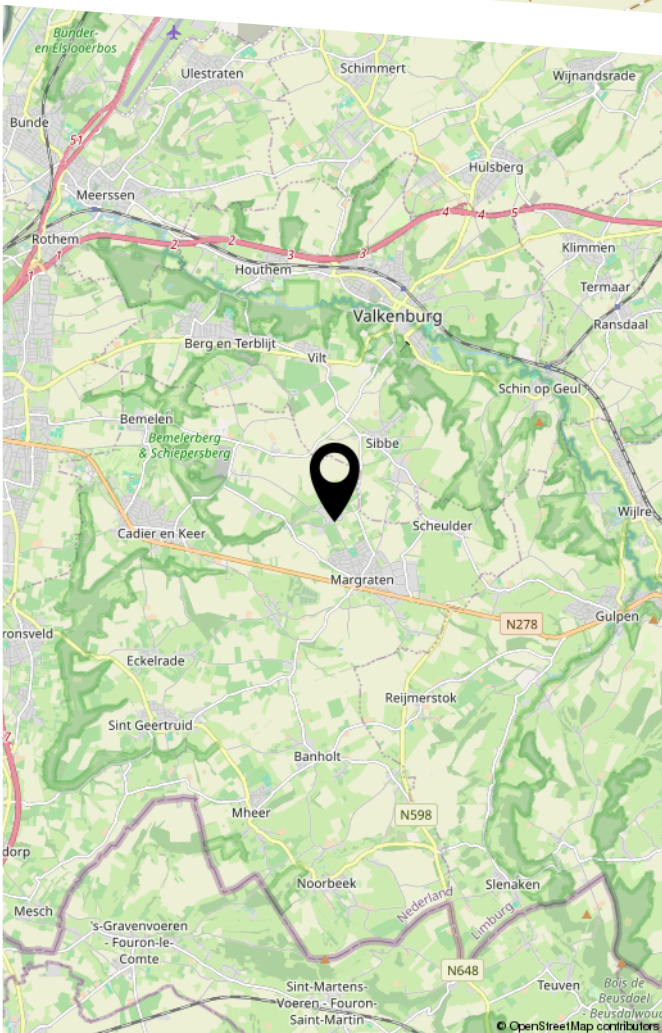
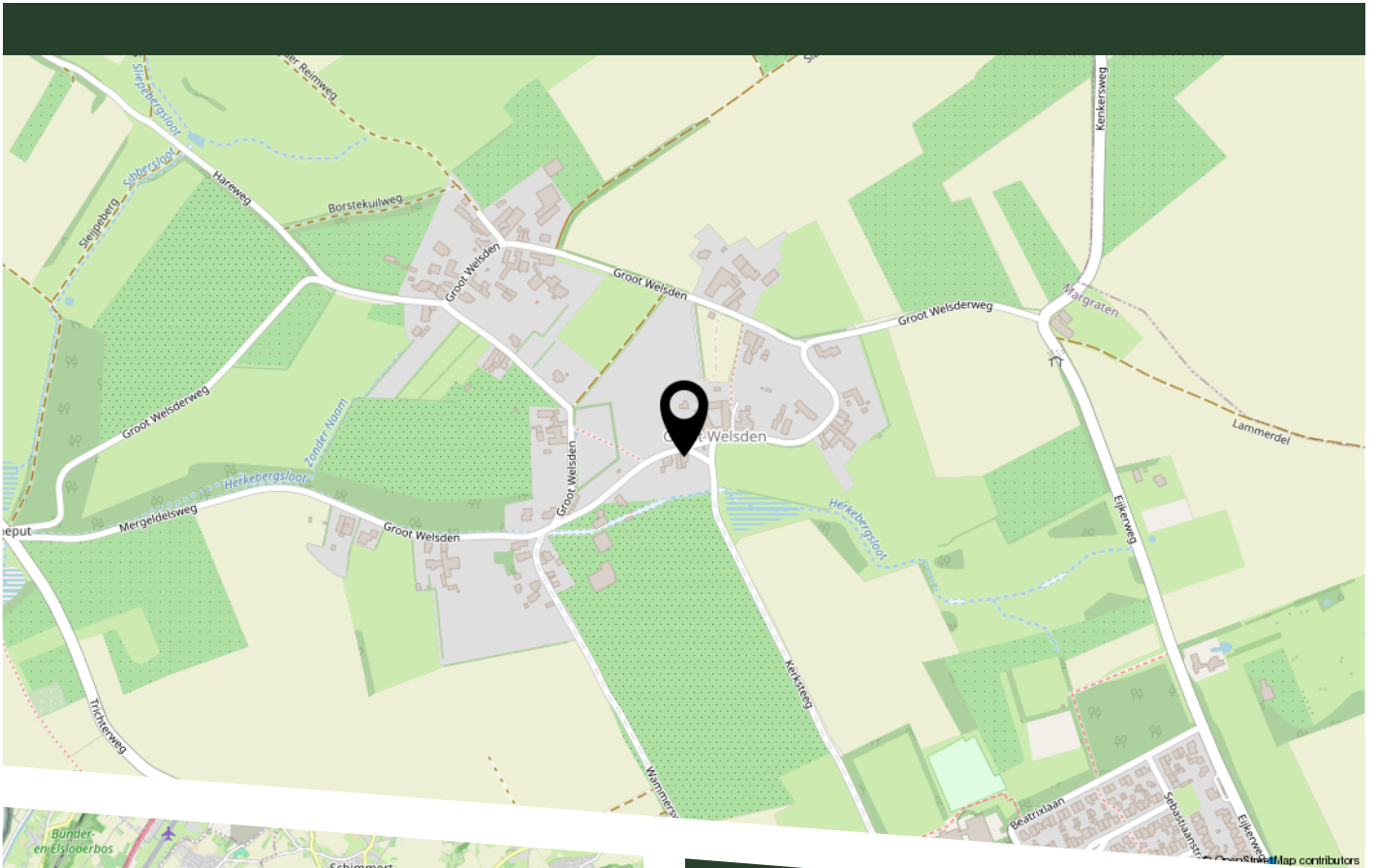
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5963	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel
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.

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Hier woont u aan de rand van het dorp, in het karaktervolle buurtschap Groot Welsden. Een rustige en landelijke woonomgeving met volop ruimte en groen, zonder afstand te doen van dagelijkse voorzieningen. Basisschool, sportfaciliteiten en andere voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Vanuit de woning wandelt u direct het prachtige Limburgse buitengebied in, terwijl ook het dorpscentrum van Margraten gemakkelijk bereikbaar is.

De voorzieningen van Margraten, waaronder een supermarkt, basisschool en diverse winkels, liggen op korte fietsafstand. Daarnaast beschikt Margraten over goede busverbindingen richting onder meer Maastricht, Gulpen en Aken. Met de auto bereikt u Maastricht in circa 15 minuten en Aken in ongeveer 20 tot 25 minuten, waardoor ook deze steden uitstekend bereikbaar zijn.

AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Een koopovereenkomst komt pas tot stand nadat zowel verkoper als koper de koopovereenkomst schriftelijk hebben ondertekend, conform artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek.

Ontbindende voorwaarden

De termijn voor eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering, bedraagt in de regel vier tot zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Koper dient deze uiterlijk drie dagen na het vervallen van de overeengekomen ontbindende voorwaarden bij de aangewezen notaris te deponeren dan wel te stellen.

Bouwkundige keuring

Koper is gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere deskundigen te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat en het onderhoudsniveau van het object.

Deze verkoopinformatie is met zorg samengesteld.

Desondanks kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden ontleend. Maten, oppervlakten, tekeningen, impressies en overige gegevens zijn indicatief. Slechts de feitelijke situatie ter plaatse geeft een juist beeld van het object.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

THUIS IN ZUID-LIMBURG
Aan de Fremme 47
6269 BK, Margraten

043 781 70 70
info@tizl.nl
www.tizl.nl