



DORPSTRAAT 6

SINT GEERTRUID

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.

THUIS IN ZUID-LIMBURG

De makelaar waar jij je thuis bij voelt



ONZE MAKELAARS

Richard Vroonen

06 10 92 51 88

richard@tizl.nl

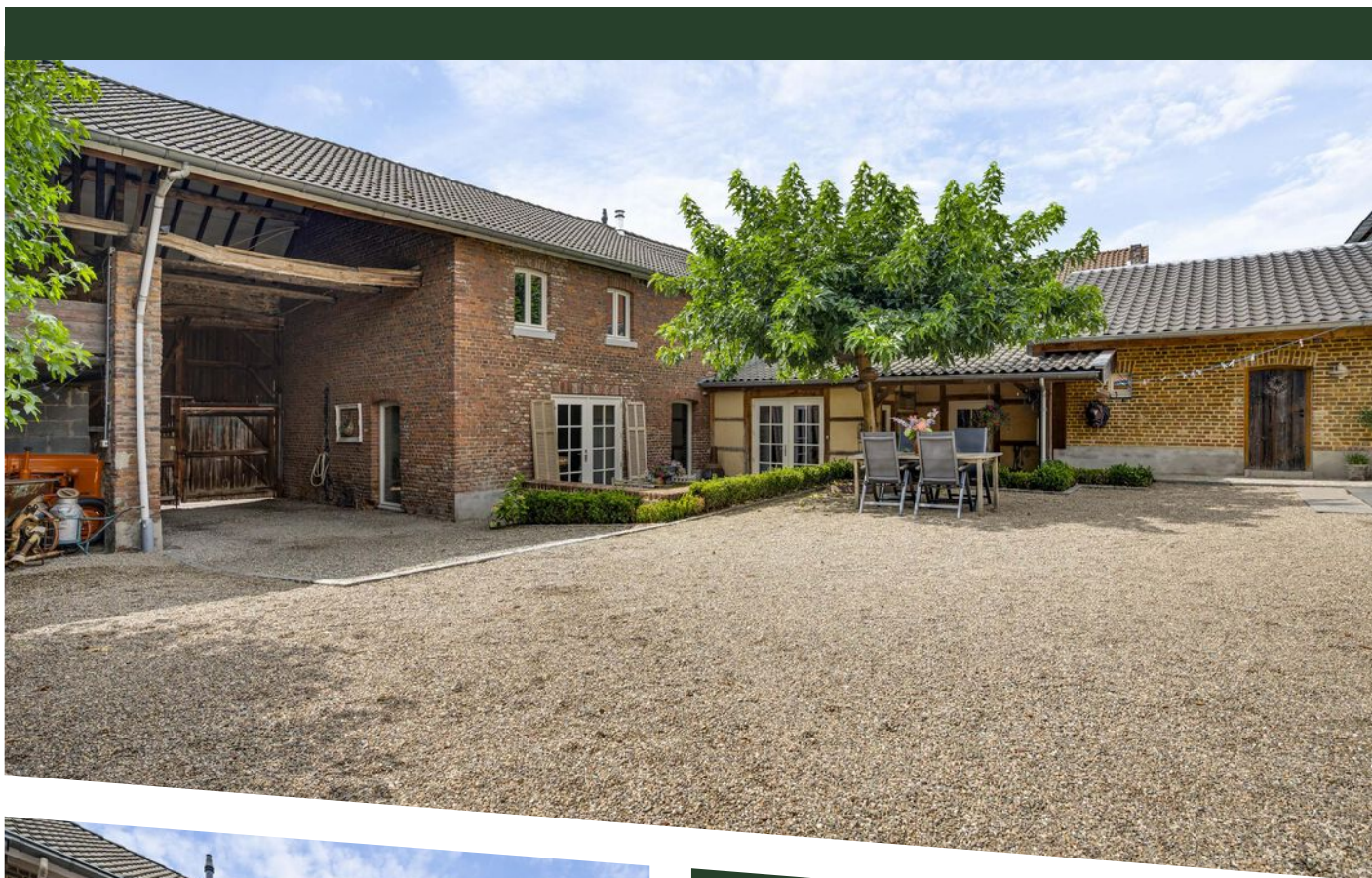


Elise Diederren

06 28 25 55 24

elise@tizl.nl

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

circa 164 m²

PERCEELOPPERVLAKE

circa 2086 m²

INHOUD

circa 788 m³

BOUWJAAR

<1900, renovatie 2013-2015

ENERGIELABEL

B

OMSCHRIJVING



Midden in de kern van Sint Geertruid, gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht, bieden wij u deze stijlvolle en charmant uitgevoerde woonboerderij aan. Het geheel staat op een royaal perceel met tuin en huisweide.

De hoeve bestaat uit een comfortabel woonhuis van circa 164 m² woonoppervlakte, twee kelders, een poortruimte met binnenplaats, een charmante tuinkamer met diverse gebruiksmogelijkheden, een fraaie overkapping en een herbouwde paardenstal. Deze ruimte biedt tal van gebruiksfuncties, zoals een gastenverblijf, atelierruimte of ruimte voor een aan huis gebonden beroep.

Het royale perceel van 2.086 m² biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het houden van kleindieren.

Vanaf 2013 is de hoeve grondig gerenoveerd en voorzien van een goed isolatiepakket.

INDELING

Begane grond

De bescheiden voordeur biedt toegang tot de knusse hal, waar direct de authentieke trap in het oog springt. Deze is met veel aandacht en moeite gerestaureerd. Ook bevindt zich hier de meterkast, verborgen achter een eikenhouten ombouw.

Vanuit de hal is de woonkeuken bereikbaar. Hier wordt direct zichtbaar dat deze hoeve met veel smaak en liefde is getransformeerd tot een charmante woning. De ruimte is zeer royaal van opzet en afgewerkt met een hardstenen vloer voorzien van vloerverwarming, strak afgewerkte wanden en deels een opengewerkt plafond. Aan de achterzijde bevindt zich het kookgedeelte met een in landelijke stijl uitgevoerde keuken, bestaande uit een kookeiland met mogelijkheid om hieraan te zitten en een werkgedeelte aan de wand. De keuken is uitgerust met alle benodigde apparatuur en afgewerkt met een hardstenen werkblad met gefrijnde randen. De deuren zijn uitgevoerd in massief eiken.

Verder is de woonkeuken ingericht met een eetgedeelte aan de voorzijde van de woning en een gezellige haardzit rondom de houtkachel.

Via de corridor, met toilet en toegang tot de kelderruimte, is de stijlvolle living bereikbaar. Ook deze ruimte is afgewerkt met een natuurstenen vloer en deels voorzien van leemstucwanden.

Vanuit de woonkamer is er volop contact met buiten, zowel via de openslaande tuindeuren als via de grote ramen met uitzicht over de binnenplaats en de poortruimte.

Aansluitend aan de keukenruimte bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van een aanrecht met spoelbak. Ook vanuit hier is er direct contact met de tuin.

Eerste verdieping

De ruime en opengewerkte overloop is veel meer dan alleen een verbindingsruimte. Dankzij de royale gebruiksoppervlakte, opengewerkte plafonds, combinatie van materialen en het hoge afwerkingsniveau is deze plek bovendien uitermate geschikt als studie- of werkruimte.

Vanaf de overloop zijn drie verrassende slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Eén van de slaapkamers is momenteel ingericht als kleedkamer. Vanuit deze kamer is tevens de vliering/bergzolder bereikbaar, waar de cv-installatie is geplaatst.

De badkamer is ruim van opzet en voorzien van een dakraam dat zorgt voor aangename daglichttoetreding. Verder beschikt deze over een zwevend toilet, ligbad, ruime inloopdouche met rainshower en een wastafelmeubel met dubbele kraan.

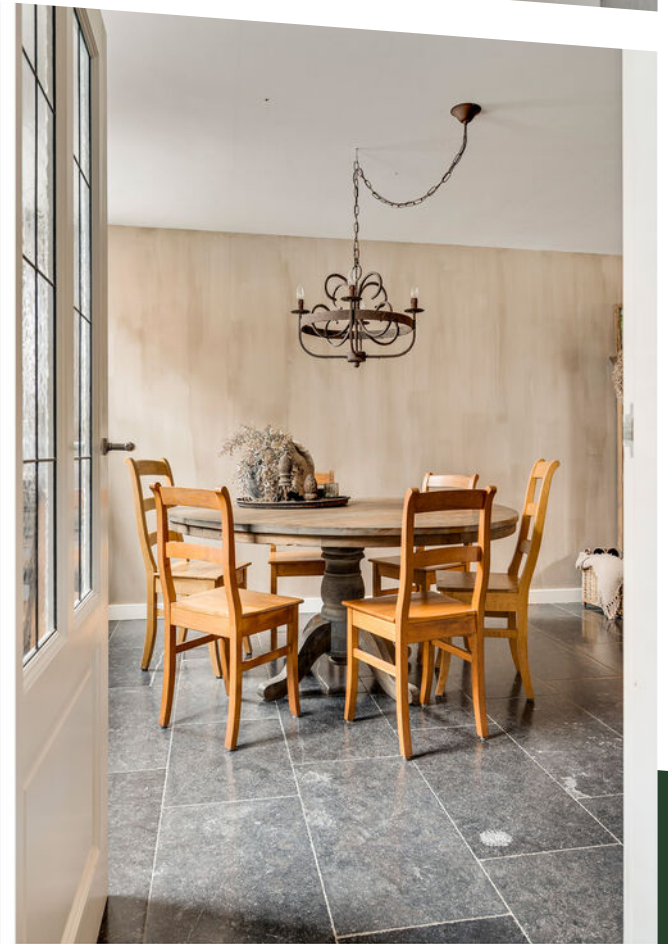
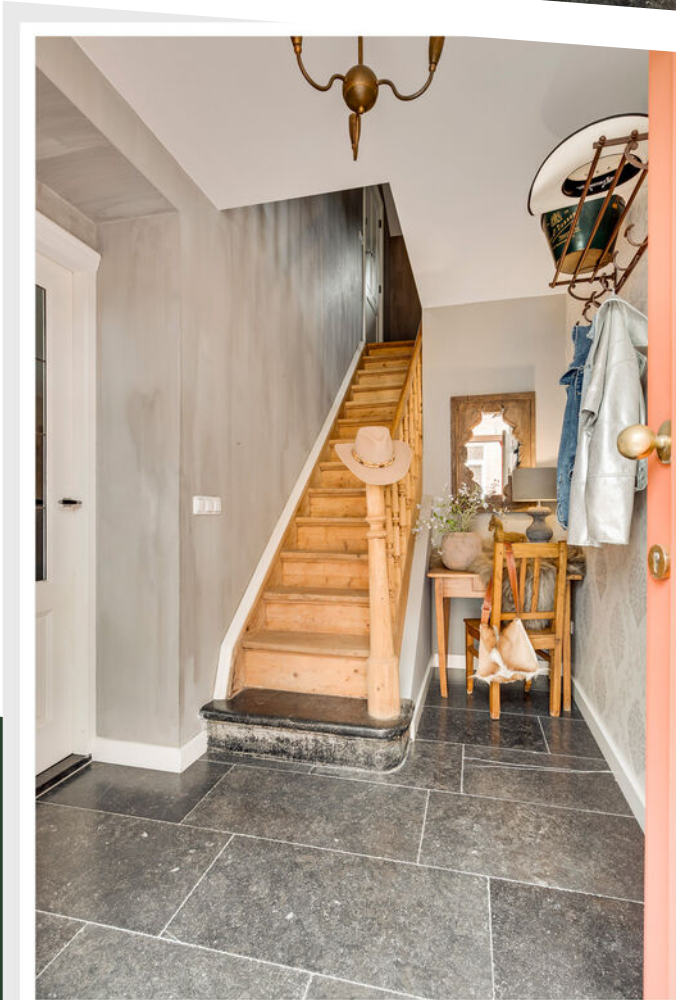
Op de begane grond behoort een vierde slaapkamer eveneens tot de mogelijkheden.

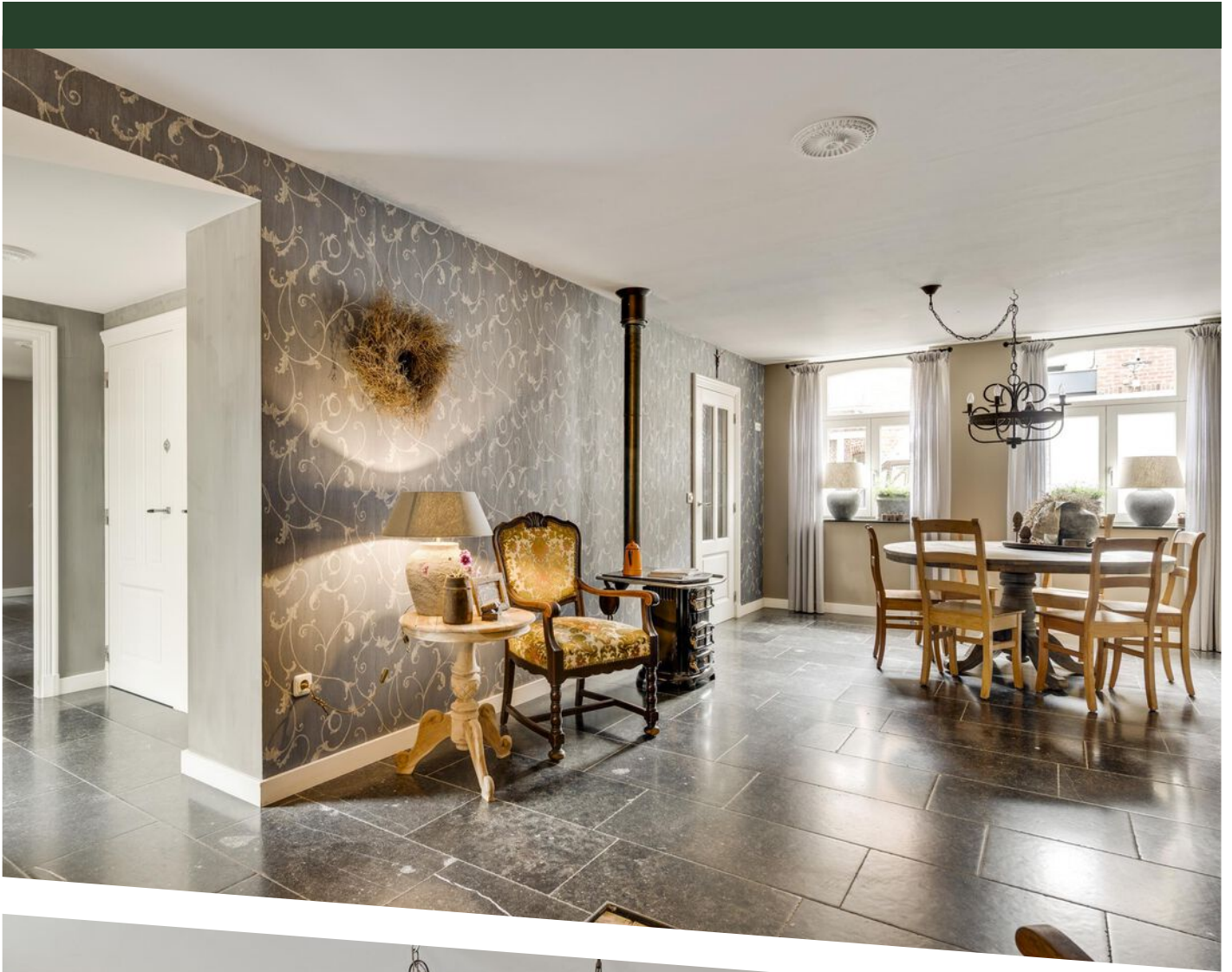
Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de vliering/bergzolder bereikbaar. Een praktische ruimte voor extra bergruimte.

Souterrain

De hoeve beschikt over twee kelderruimten. De onder de keuken gelegen ruimte leent zich uitstekend als wijnkelder, terwijl de andere kelder praktisch kan worden gebruikt als provisiekelder of opslagruimte.

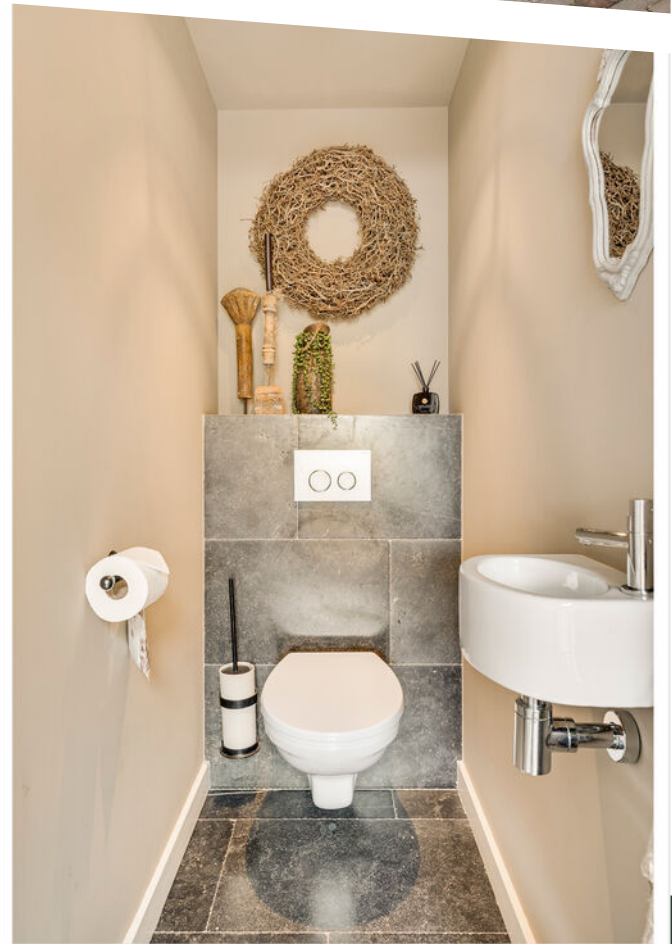




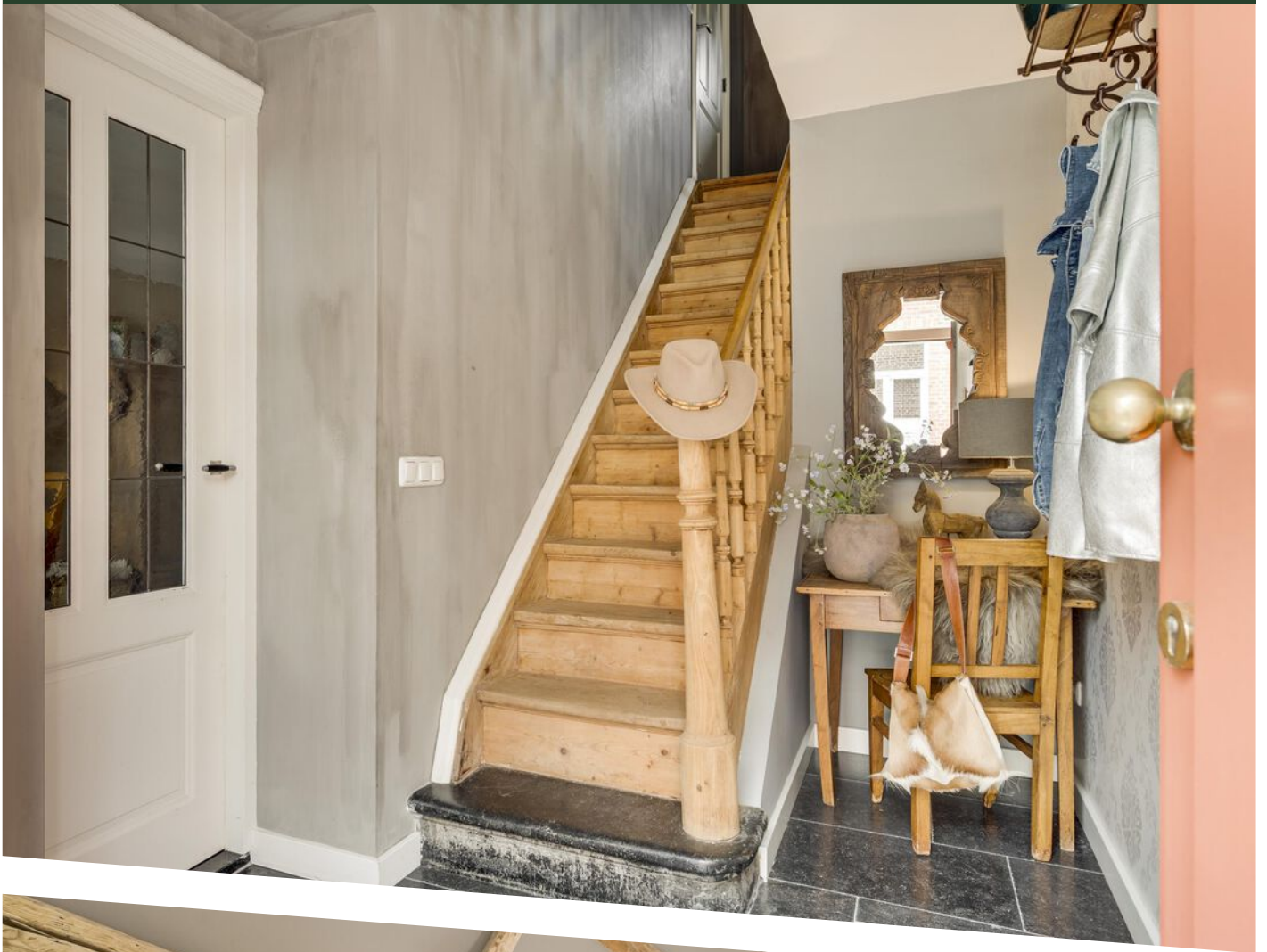




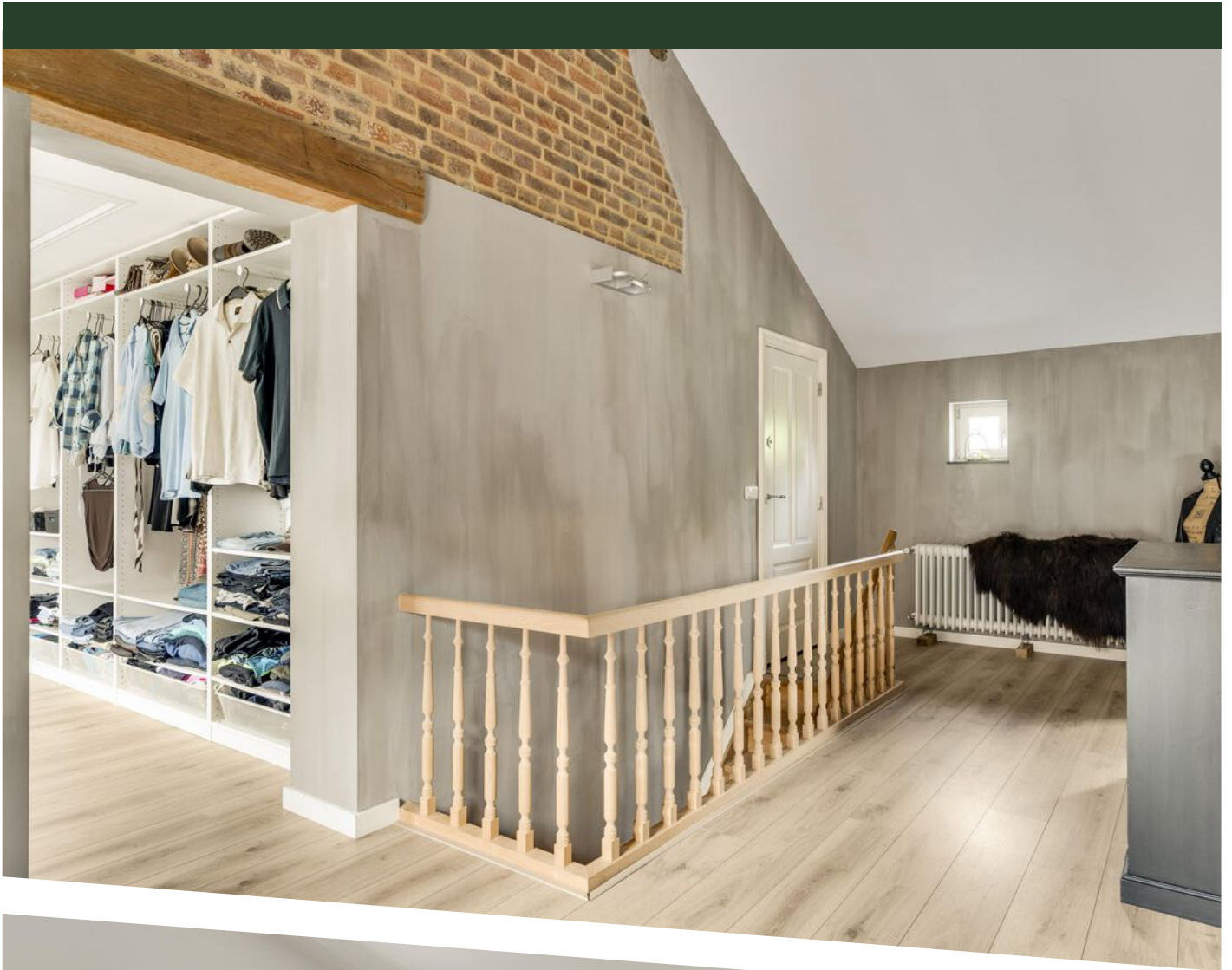




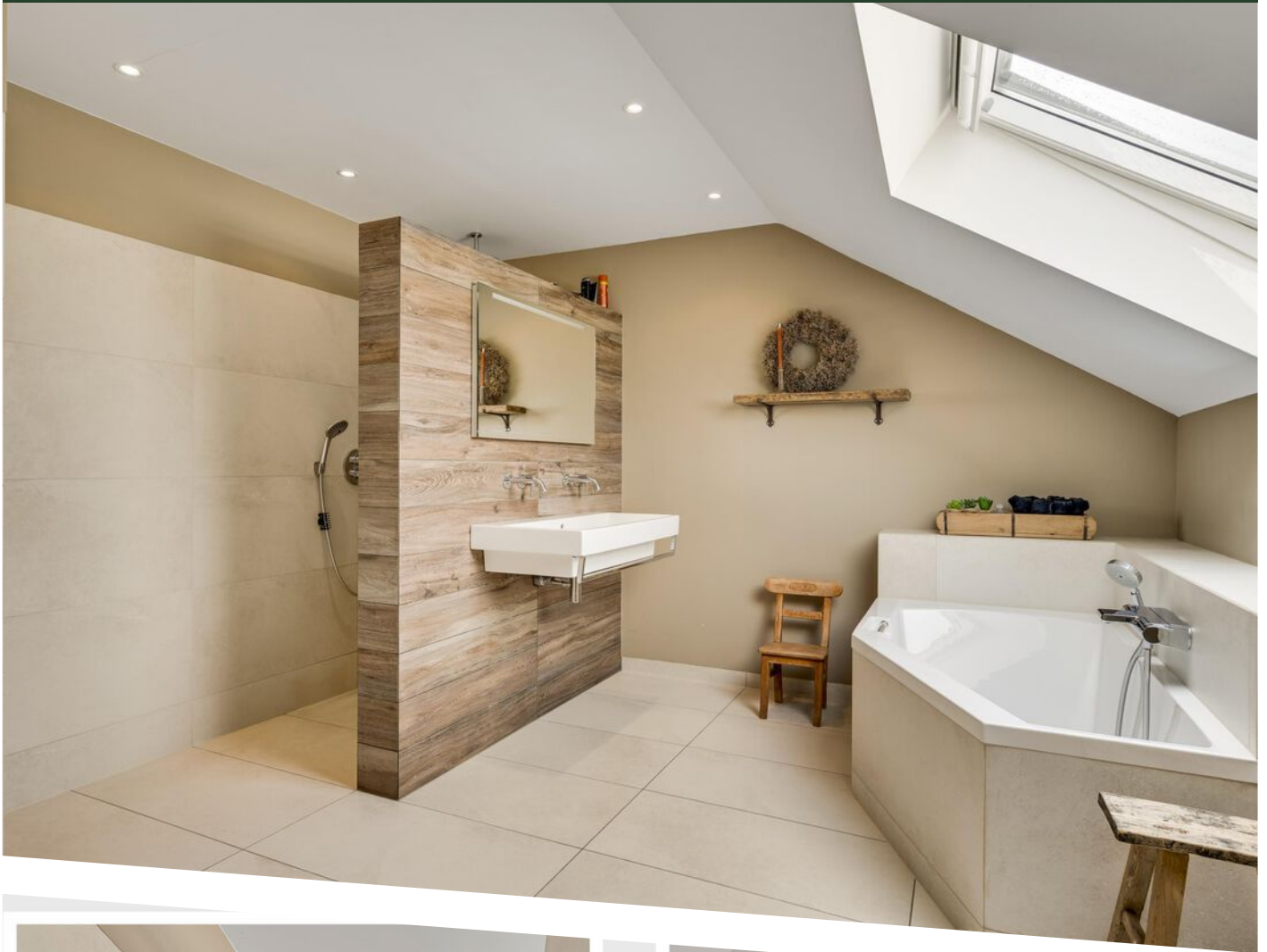














BUITENRUIMTE

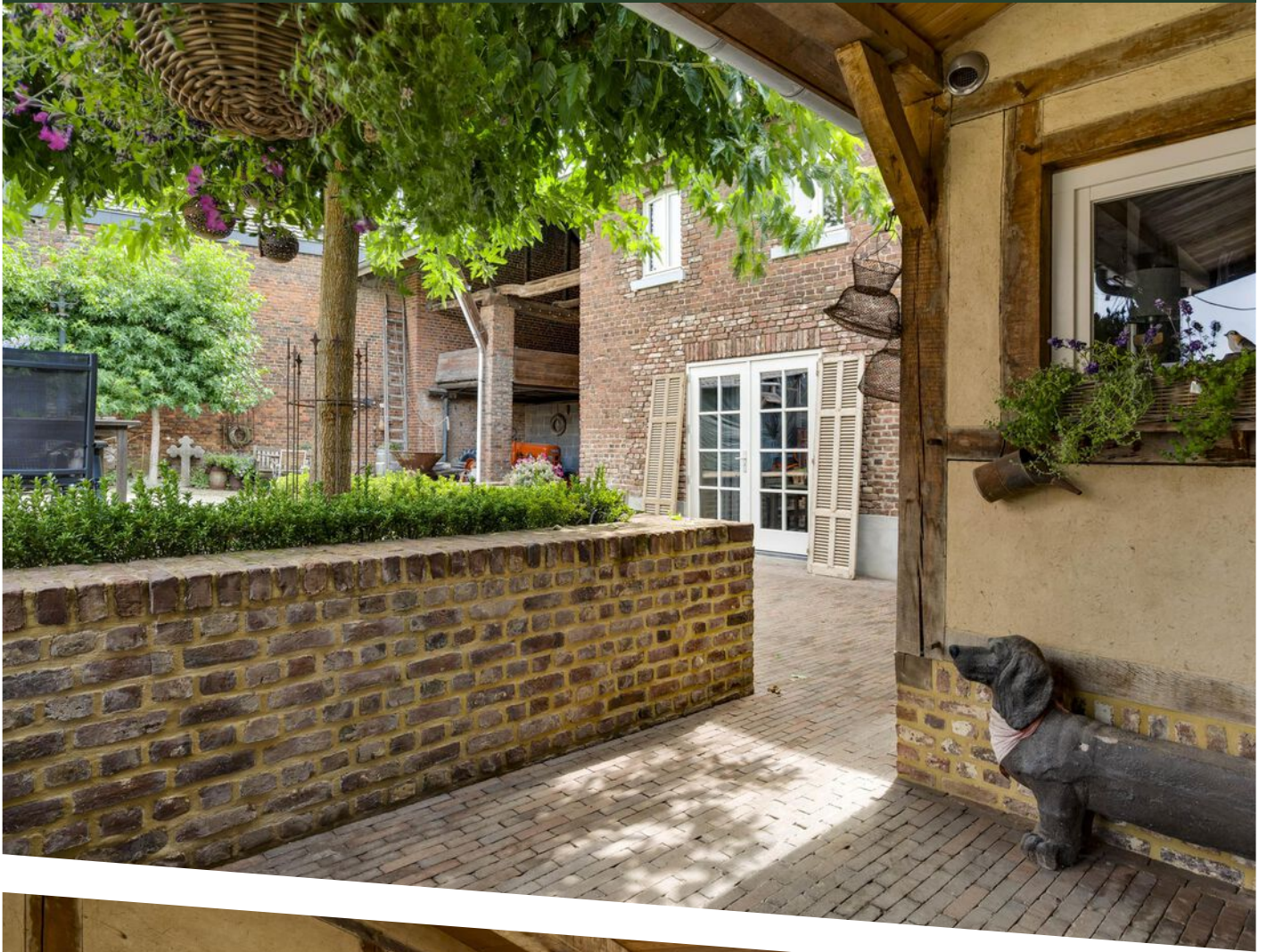
Exterieur, tuin & huisweide

Deze hoeve is door en voor bourgondische bewoners ingericht en dat wordt direct duidelijk zodra u de fraaie binnenplaats betreedt. Een volwassen moerbeiboom zorgt voor sfeer en schaduw en wordt omgeven door de authentieke muren van de oude hoeve. Zodra de grote poort is gesloten, waant u zich weg van het leven in de sfeervolle dorpsstraat en begint de rust. Privacy is hier gegarandeerd.

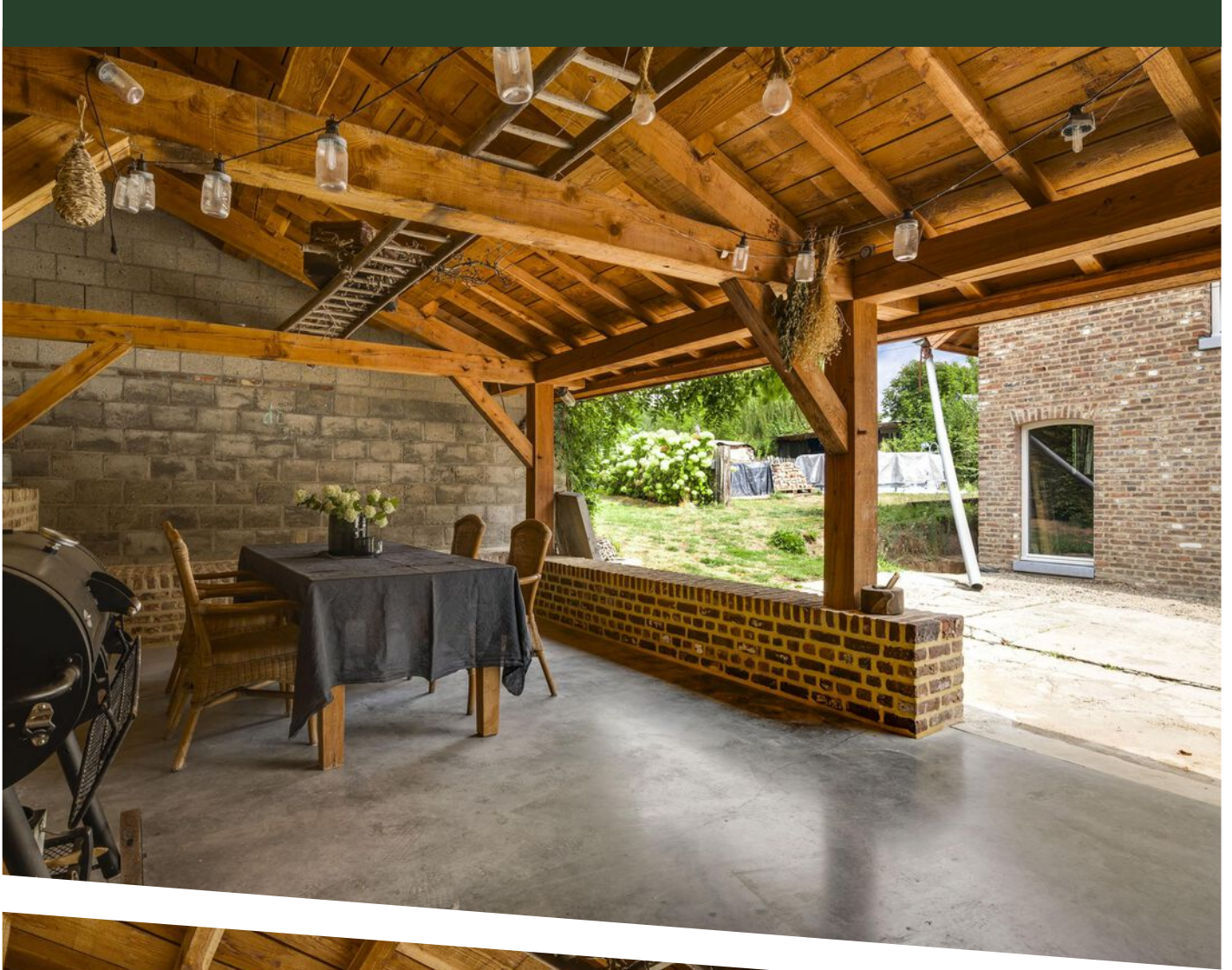
Direct achter de bijkeuken ligt een afgesloten en geïsoleerde tuinkamer. Een ideale plek voor een feestje, maar ook uitstekend te gebruiken als werkkamer, slaapkamer, praktijkruimte of hobbyruimte. Aansluitend bevindt zich de open overkapping, met uitzicht over de binnenplaats, de huisweide en de voormalige paardenstal. Een en al sfeer, mede dankzij de fraaie en karaktervolle bouwmaterialen.

De voormalige paardenstal is door de huidige bewoners geheel herbouwd en voorzien van een goed isolatiepakket. De ruimte wacht op een nieuwe bestemming en is daarom aan de binnenzijde nog niet ingedeeld en afgewerkt. Een mogelijke indeling bestaat bijvoorbeeld uit een entree met trap naar de eerste verdieping, waar een grote slaapkamer kan worden gerealiseerd. Op de begane grond is dan ruimte voor bijvoorbeeld een badkamer en woonkamer. Een ideale basis voor een gastenverblijf.

Ook de tuin biedt volop mogelijkheden om van deze bijzondere plek te genieten. Zo is er ruimte voor een groentetuin, kan er worden ontspannen op het terras of genoten van een wijntje in de tuinkamer. De huisweide wordt momenteel begraasd door schapen en er is een kippenhok geplaatst. Ook voor het houden van andere kleindieren biedt het perceel volop mogelijkheden.















AANVULLENDE INFORMATIE

Bouwjaar:

<1900

algehele renovatie 2013-2015

Perceelgrootte:

circa 2086 m²

Gebruiksoppervlakte wonen:

circa 164 m²

Overige inpandige ruimte:

circa 118 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:

circa 90 m²

Externe bergruimte:

circa 7 m²

Verwarming:

middels centrale verwarmingsinstallatie met radiatoren en vloerverwarming. Vaillant cv-ketel uit 2014 (eigendom);

Warmwatervoorziening:

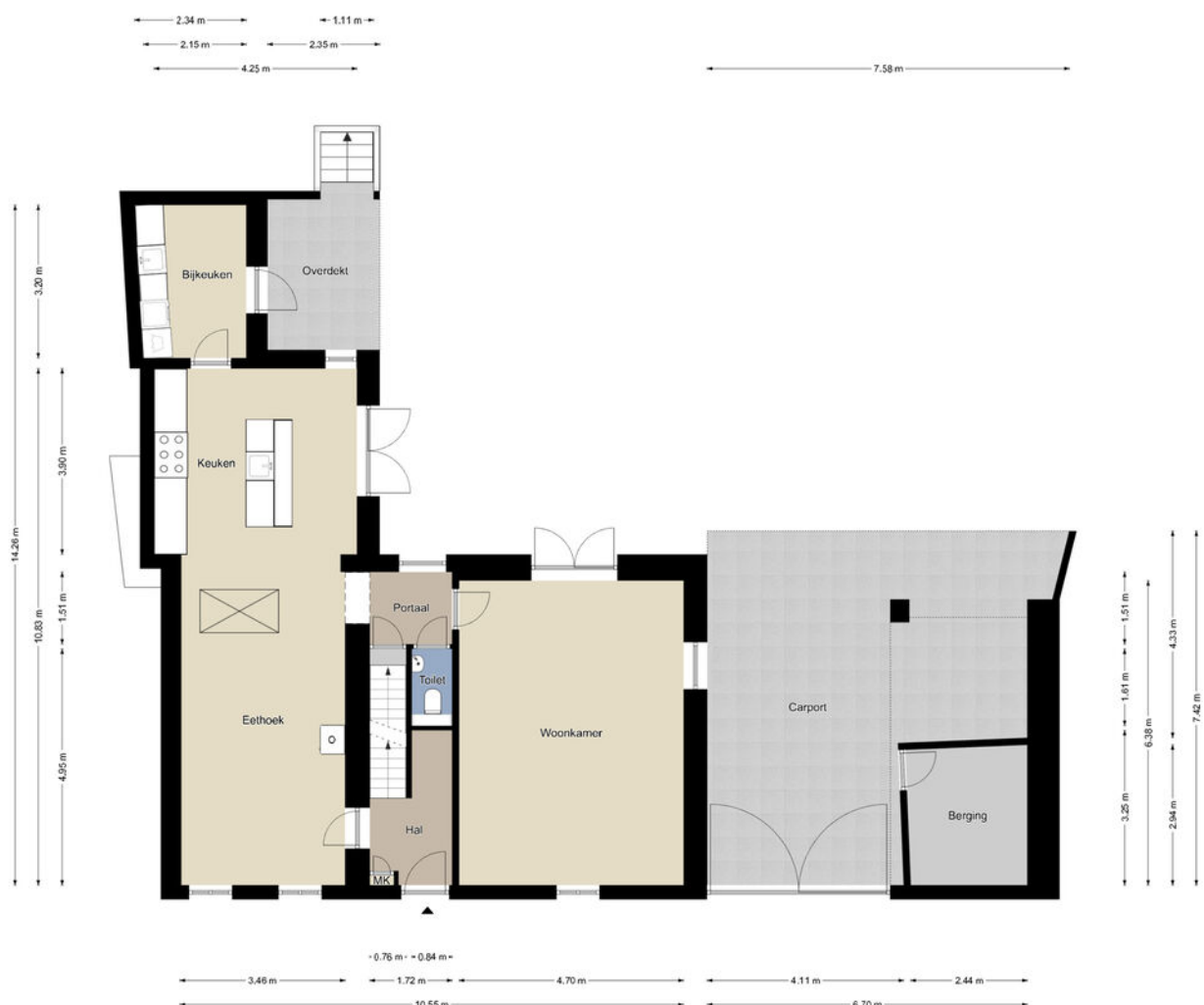
Het woonhuis is voorzien van warm water via de combiketel. De tuinkamer beschikt over een separate boiler.

Isolatie:

voorzien van een goed isolatiepakket: dakisolatie, grotendeels muurisolatie, vloerisolatie en voorzien van isolerende beglazing

Energielabel:

B



Begane grond

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

PLATTEGROND



Eerste verdieping

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

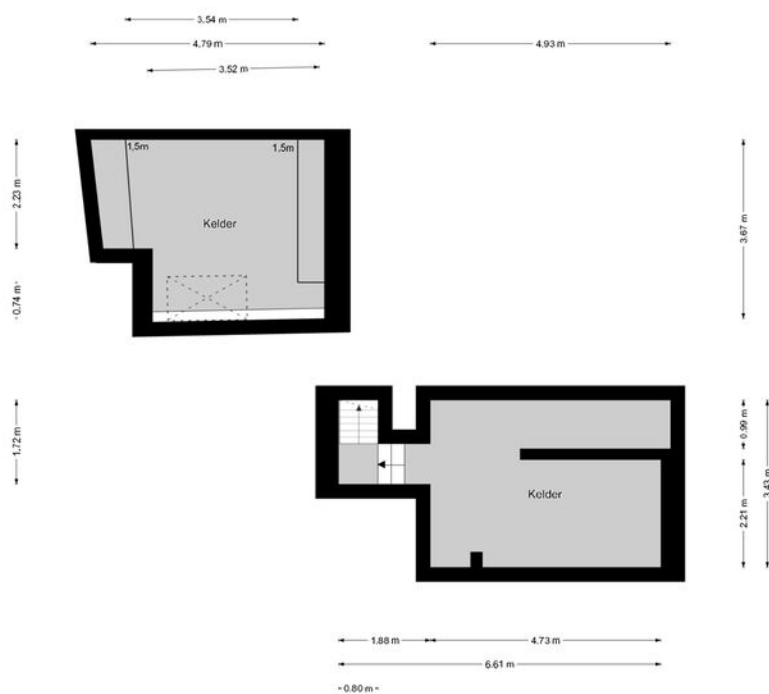
PLATTEGROND



Tweede verdieping

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

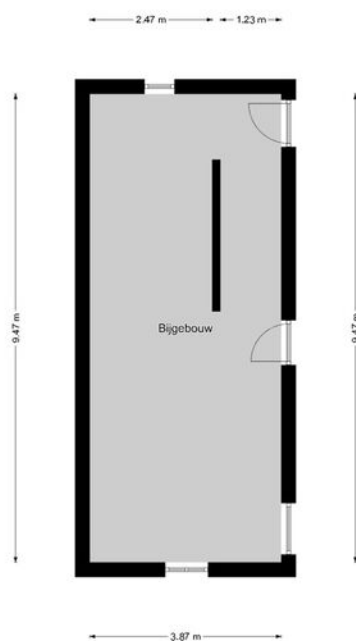
PLATTEGROND



Kelder

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

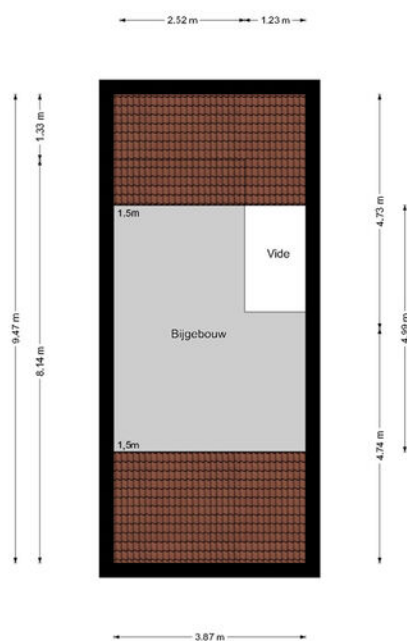
PLATTEGROND



Bijgebouw

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

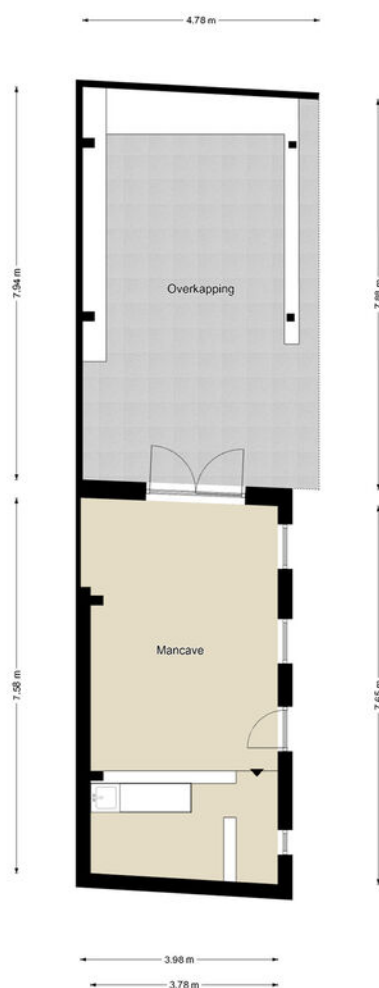
PLATTEGROND



Bijgebouw verdieping

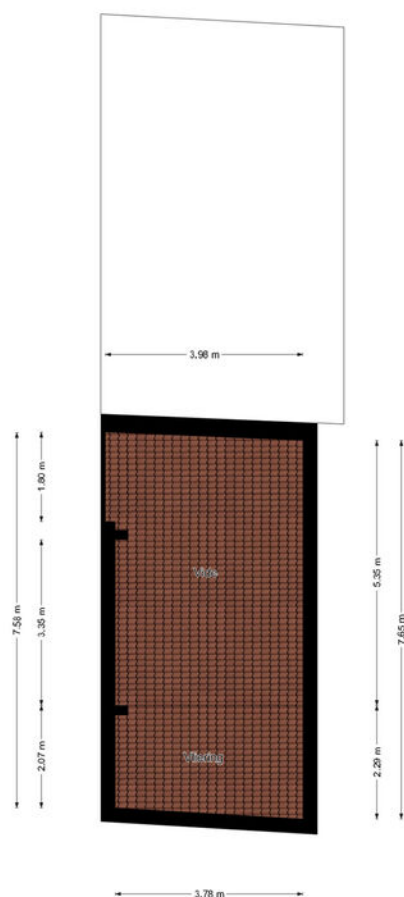
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



Mancave

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



Mancave verdieping

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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

LIGGING

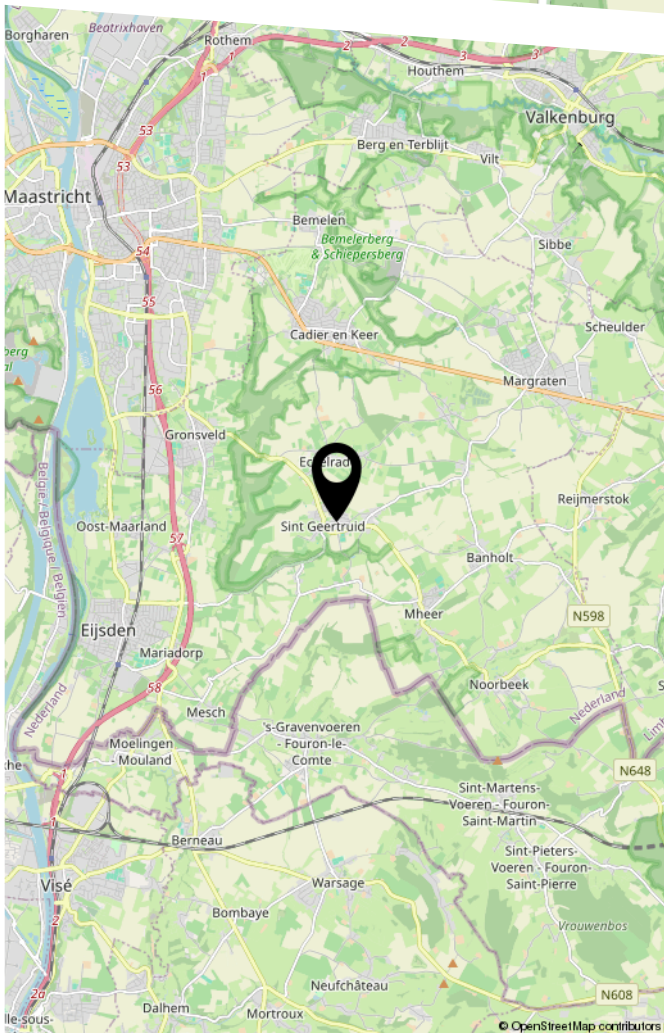
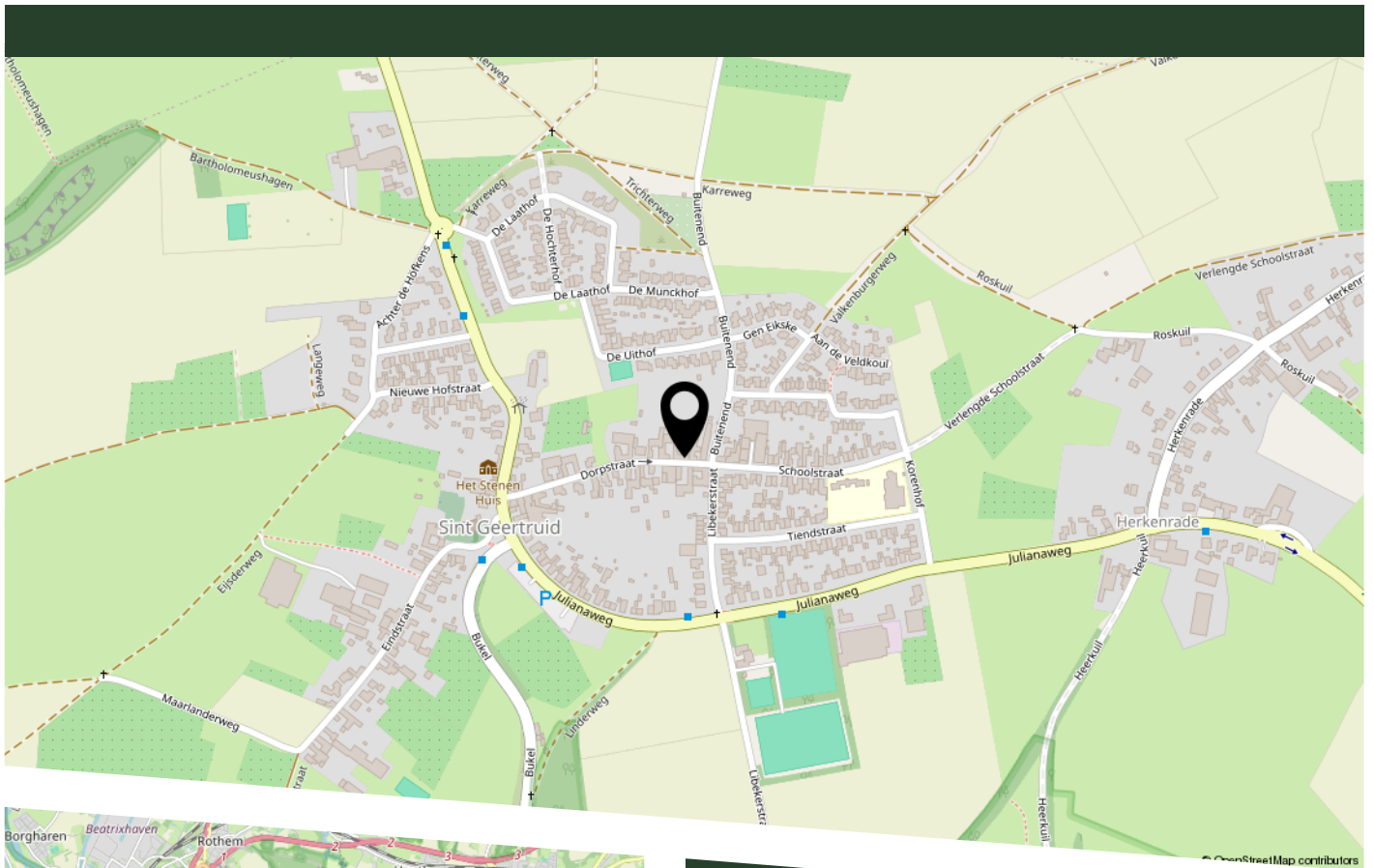


Deze prachtige woning is landelijk gelegen in het Limburgse landschap, in het sfeervolle Sint Geertruid.

Sint Geertruid, onderdeel van de gemeente Eijsden-Margraten, is een fijne plek om te wonen, te wandelen en te genieten van de natuur. De bushalte bevindt zich op loopafstand. In het dorp zijn onder andere een basisschool en diverse restaurants te vinden.

Ook Maastricht is uitstekend bereikbaar. Het centrum van Maastricht, het MUMC+ en de Universiteit Maastricht zijn met de bus in circa 15 minuten te bereiken.

SINT GEERTRUID OP DE KAART



AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende overeenkomst.

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 vijf 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.

Verkoopdocumentatie

Deze informatie 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.



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