

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN



Vraagprijs
€ 775.000 K.K.

45 C

OUDE BAAN

WITTEM

043-2066002
info@laan20.nl
laan20.nl

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs € 775.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

Bouw

Type object Woonhuis, woonboerderij, geschakelde woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1813

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie
Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.765 m²

Gebruiksoppervlakte wonen 188 m²

Inhoud 658 m³

Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

Tuin

Type Tuin rondom

Oriëntering Oosten

Staat Prachtig aangelegd

CV ketel

CV ketel Vaillant

Bouwjaar 2025

Eigendom Eigendom

KENMERKEN

Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja



KENMERKEN

SOORT WONING:
WOONBOERDERIJ

ENERGIELABEL:
E

BOUWJAAR:
1813

WOONOPPERVLAKTE:
188m²

INHOUD:
658m³

PERCEELOPPERVLAKE:
1765m²



OMSCHRIJVING

Op een unieke plek in het karakteristieke Wahlwiller ligt deze royale en bijzondere woning, onderdeel van een monumentale carréboerderij. Een plek waar historie, hedendaags comfort en het buitenleven op een bijzondere manier samenkomen.

Met circa 188 m² woonoppervlakte, een ruime open leefruimte, vier slaapkamers, twee badkamers en een perceel van circa 1.765 m² biedt deze woning volop mogelijkheden om heerlijk te wonen. De hoge raampartijen, de open vide en de karakteristieke kapconstructie zorgen voor een bijzondere sfeer, veel licht en een verrassend ruimtelijk gevoel.

Buiten wacht een landelijke tuin met terras, gazon en volop privacy. Hier geniet je iedere dag van het weidse groene uitzicht en de rust van het Limburgse landschap.

Een bijzondere woning voor wie ruimte, karakter en vrijheid zoekt – op een plek waar het buitenleven letterlijk binnen handbereik is.

Globale indeling

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal, die toegang biedt tot het gastentoilet met fontein en de verschillende vertrekken. Op de begane grond bevindt zich tevens slaapkamer I (ca. 12,7 m²) met een eigen badkamer ensuite, voorzien van een inloopdouche en wastafel.

Vanuit de entree kom je in het hart van de woning: een open leefruimte van ca. 53 m², bestaande uit een open keuken en meerdere zitgedeeltes rondom. De hoge raampartijen, de open vide en de natuurlijke lichtinval geven een ruimtelijk en licht gevoel.

De keuken is geheel in stijl met de woning uitgevoerd en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met onder andere een ladekoelkast, inductiekookplaat met

geïntegreerde downdraft-afzuiging en een combioven.

Vanuit de keuken geven royale openslaande deuren direct toegang tot de tuin. Ook vanuit de living heb je een prachtig uitzicht over het omliggende groen.

De open verbinding tussen de keuken, living en overige leefruimtes zorgt voor een speelse en tegelijkertijd sfeervolle indeling.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische berging met de cv-installatie en boiler. Vanuit deze ruimte is er tevens toegang tot de binnenhof.

De gehele begane grond is, met uitzondering van de sanitaire ruimtes, voorzien van een fraaie parketvloer met vloerverwarming. Daarnaast is deels muurverwarming aanwezig.

Eerste verdieping

De betonnen trap brengt je naar de eerste verdieping, waar de bijzondere architectuur van de woning direct in het oog springt.

Slaapkamer II (ca. 22,8 m²) is een royale en sfeervolle ruimte. Dankzij de vier dakramen valt er volop daglicht binnen en ontstaat een prettige, lichte sfeer.

De karakteristieke, zichtbare kapconstructie loopt door over de verdieping en benadrukt het bijzondere karakter van de woning.

Via een loopbrug bereik je het andere gedeelte van de verdieping. De open verbinding met de keuken en living zorgt hier voor een verrassende en speelse ruimtelijke beleving.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping slaapkamer/kleedkamer III (ca. 5,5 m²) en slaapkamer IV (ca. 12,6 m²).

De ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, zwevend toilet en wastafel.

Ook de gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming. De stoere, gevulde betonvloer vormt een mooi contrast met de warme en karakteristieke elementen van de woning. De combinatie van robuuste materialen, bijzondere architectuur en hedendaags comfort geeft deze verdieping een geheel eigen en sfeervolle uitstraling.

Extern

De tuin is een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. Een royaal beklinderd terras vormt het verlengstuk van de woning, terwijl de sierlijke beplanting en het uitgestrekte gazon met fruitbomen zorgen voor een groene en sfeervolle omgeving. Vanuit de tuin kijk je vrij uit over het omliggende landschap en geniet je volop van rust, ruimte en privacy. Een prachtige plek om op ieder moment van de dag te ontspannen en het buitenleven te ervaren.

Locatie

Wahlwiller is een sfeervol en karakteristiek kerkdorp, gelegen midden in het prachtige Limburgse Heuvelland. Hier woon je omringd door glooiende landschappen, uitgestrekte weilanden en wandel- en fietsroutes, terwijl de rust en gemoedelijke sfeer van het dorp behouden zijn gebleven.

De ligging is ideaal voor liefhebbers van natuur en buitenleven, maar ook de gezellige dorpen Gulpen, Mechelen en Epen liggen op korte afstand. Dankzij de goede verbindingen zijn onder andere Maastricht, en Aken goed bereikbaar. Een heerlijke plek voor wie landelijk en rustig wil wonen, met de voorzieningen en gezelligheid van de omgeving binnen handbereik.

Relevante cijfers en informatie

- Bouwjaar hoeve: 1813; woning geheel opgebouwd in 2011
- Voorzien van muur- en vloerverwarming
- Houten en stalen kozijnen met dubbel en HR++ glas
- Dakisolatie aanwezig
- HR-combiketel en boiler uit 2025, eigendom
- Energielabel E
- Woonoppervlakte: 188 m²
- Perceeloppervlakte: 1.765 m²
- Aanvaarding: in overleg

Disclaimer

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woning informatie. Alle maten zijn circa maten. Ter bescherming van de belangen van zowel kopers als ook verkopers wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat kopers en verkopers de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste).

A modern living room with a large window, a leather chair, a sofa, and a green overlay with text. The room features a large window on the left side, offering a view of a garden with a stone path and outdoor furniture. A black leather Eames-style chair with a wooden base and a blue cushion is positioned near the window. A white coffee table with a stack of books is in the foreground. A grey sofa is visible in the lower right. A green semi-transparent overlay covers the right side of the image, containing the text "Een unieke beleving!".

**Een unieke
beleving!**





















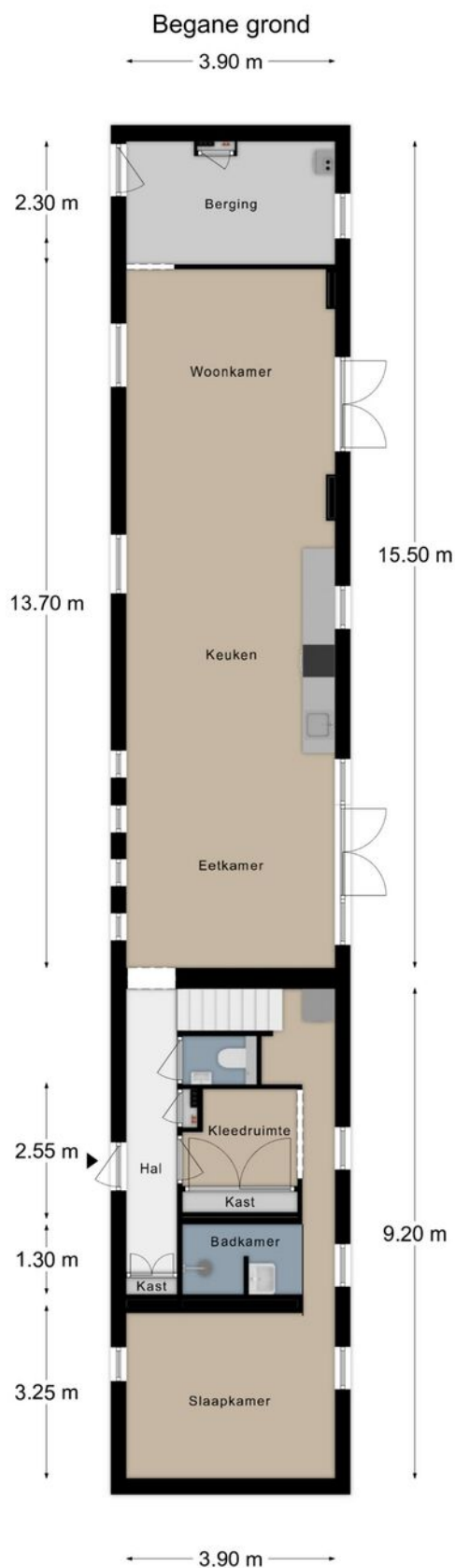




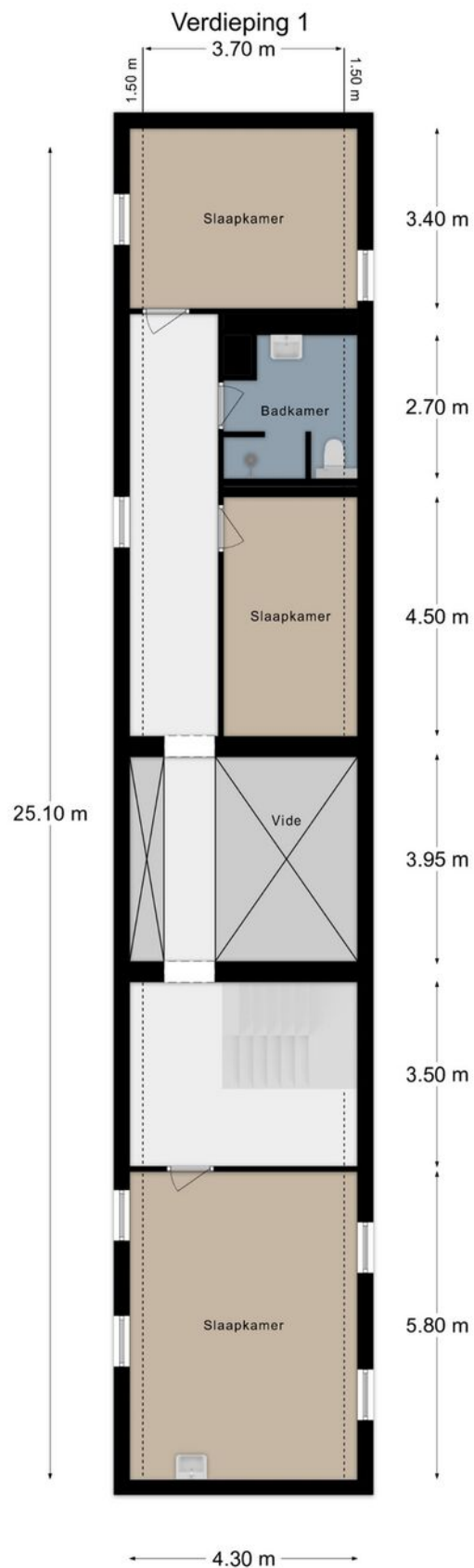




PLATTEGROND



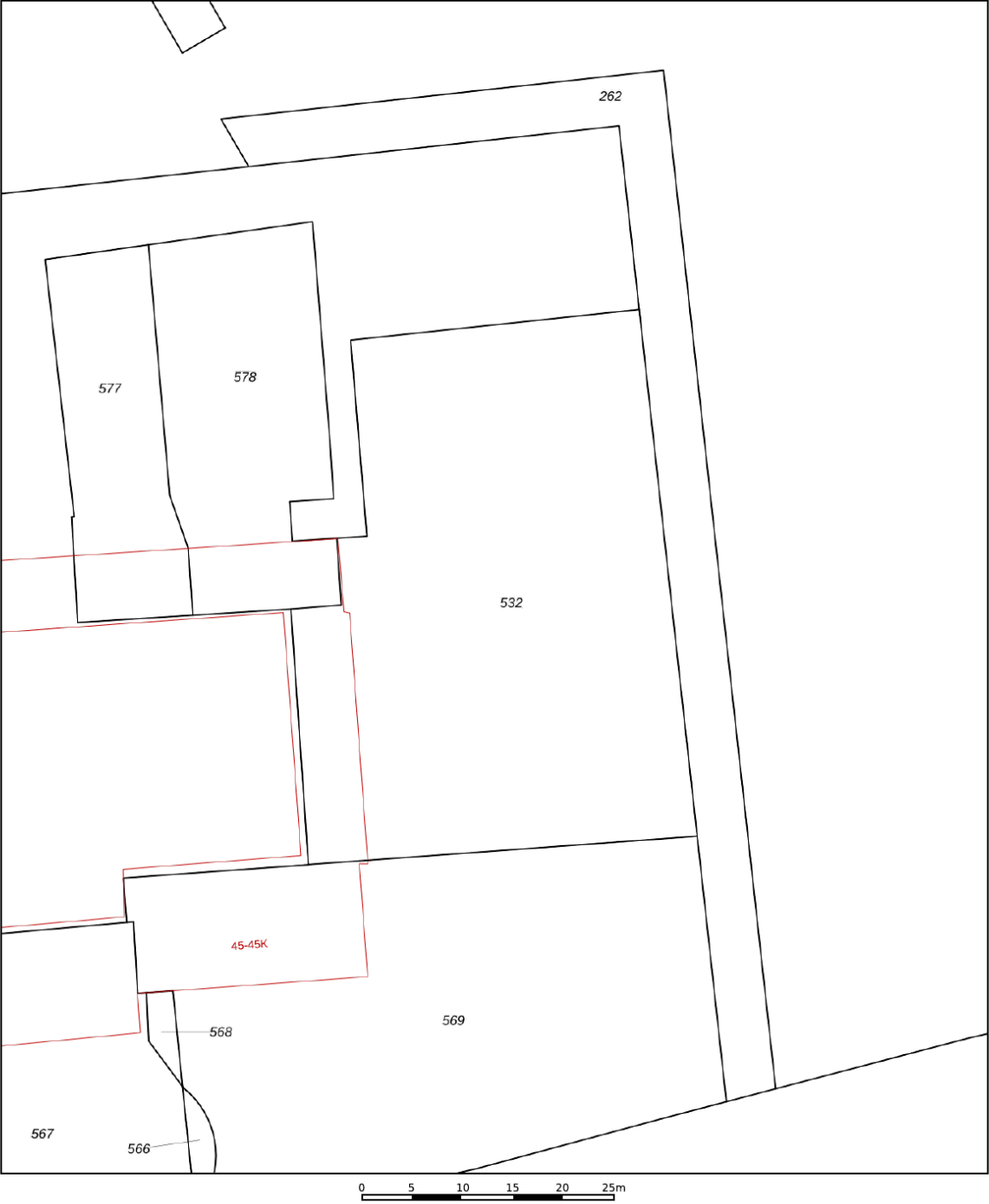
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oude Baan 45C



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wittem

Sectie N

Perceel 532

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

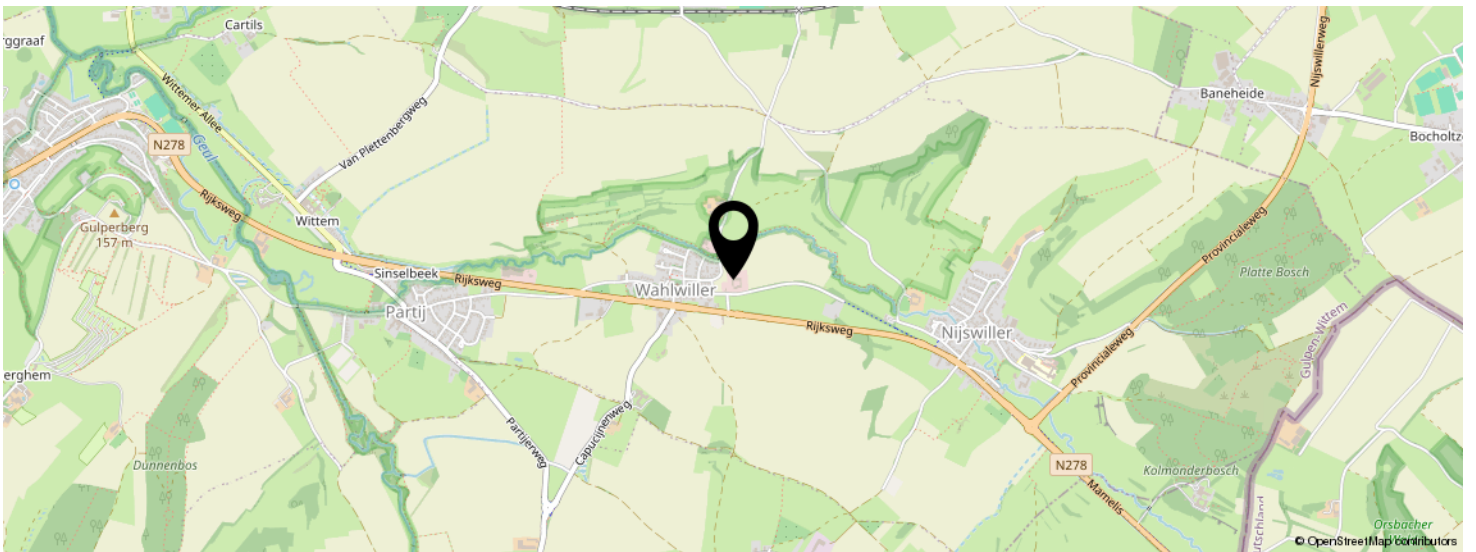
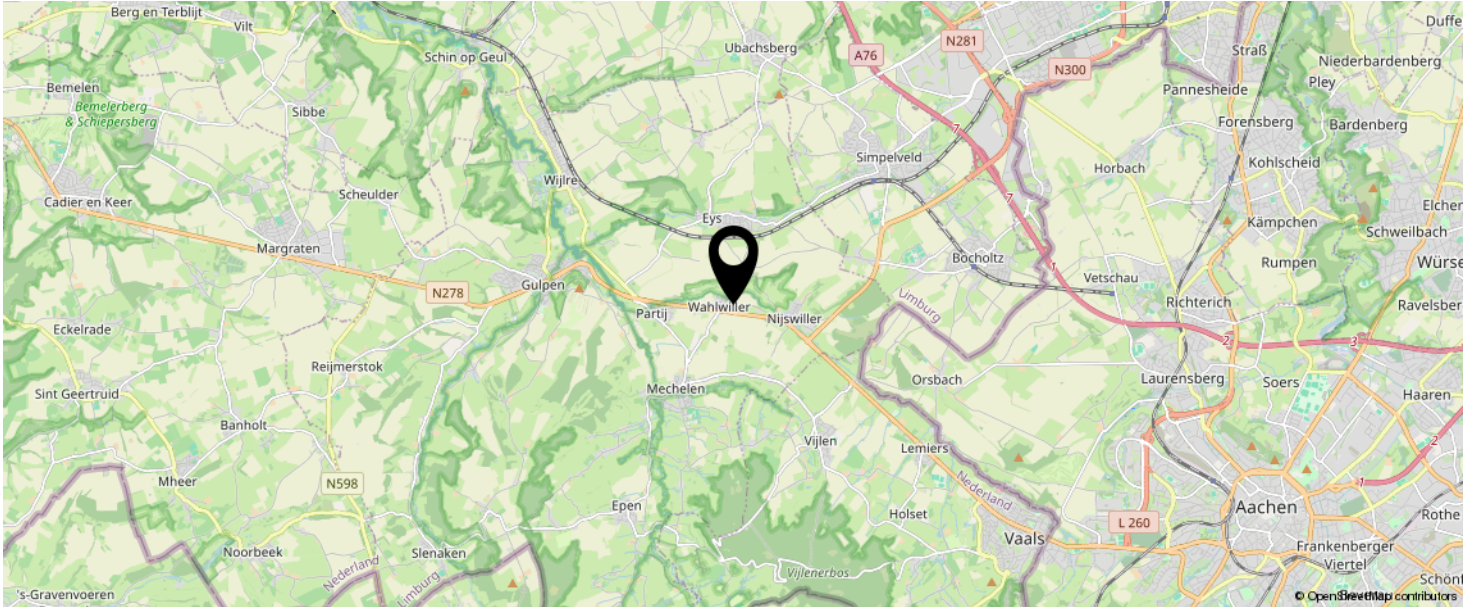
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

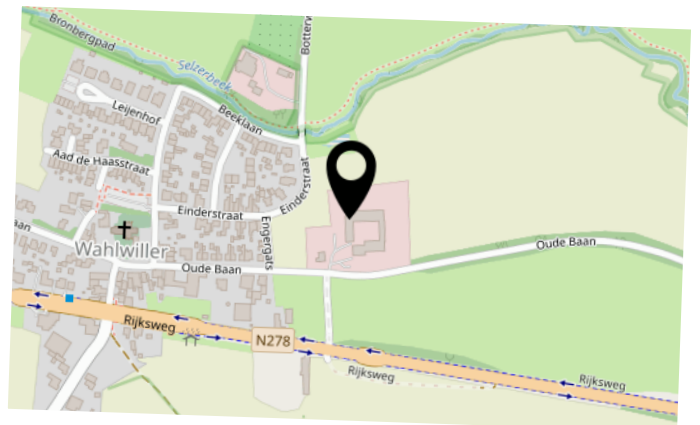


Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



INTERESSE IN DEZE WONING?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Laan20 Makelaars

Maastrichterlaan 113 A

6291 EM, Vaals

043-2066002

info@laan20.nl

laan20.nl

LAAN20

MAKELAARDIJ - TAXATIES - VERZEKERINGEN