Impressie

Uniek wonen in een 18e eeuwse boerderij

Den Cleenen Dobbelstein

Laatste mogelijkheid om te wonen in een duurzaam 2-slaapkamer appartement met lift en parking.



Pastoor Brouwersstraat 3 D

Margraten

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, vakwerkhuizen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkavels 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
93 m²

Inhoud
327 m³

Bouwjaar
2026

Aantal kamers
3 (waarvan 2 slaapkamers)

Energielabel
A++

Ligging
in centrum

Vraagprijs
€ 450.000 k.k.



Ligging

'Den Cleenen Dobbelstein' is gebouwd aan de Pastoor Brouwersstraat, dat als de entree van Margraten wordt beschouwd. De laatste te koop staande woning is gerealiseerd in het oorspronkelijke woonhuis, te herkennen aan de voorgevel van mergelsteen. U woont hier straks op loopafstand van de bakker, een grote supermarkt, een groentewinkel en diverse horecagelegenheden. Verder heeft het dorp een slager, tandarts, huisarts en een fysiotherapeut. Er zijn vele (sport)verenigingen en vier keer per uur brengt de bus u naar Cadier en Keer, Maastricht, Gulpen, Vaals en Aken.

DE LAATSTE WONING BESCHIKBAAR!

Wordt u de nieuwe bewoner van deze duurzame woning in ‘Den Cleenen Dobbelstein’, een van oorsprong 18e-eeuwse boerderij in de dorpskern van Margraten? In totaal zijn er 7 woningen gerealiseerd, boordevol karakter en met het duurzame wooncomfort van nu. De bouw is zeer recent afgerond.

De naam ‘Den Cleenen Dobbelstein’ is naar alle waarschijnlijkheid een verwijzing naar de grote Dobbelsteinhoeve, die aan de nabijgelegen Rijksweg staat. Beide hoeves waren in een ver verleden van dezelfde eigenaar, wat het verhaal over de benaming compleet maakt. De beschikbare woning is gelegen in het oorspronkelijke woonhuis,
waarvan de mergelstenen voorgevel een nieuw leven heeft gekregen door een grondige restauratie. De rest van het volumineuze pand is geheel vernieuwd, uitstekend geïsoleerd en verduurzaamd. Een warmtepomp zorgt, in combinatie met zonnepanelen en vloerverwarming, voor woningen met een duurzaam karakter en energielabels A++.

Namens de opdrachtgever bieden we de laatste woning te koop aan. De woning is gelegen op de 1e verdieping en is te bereiken met de trap en een lift. De bewoners van de woning kunnen gebruikmaken van de gemeenschappelijke binnenplaats, die wordt getransformeerd in een charmante cour met een besloten karakter en beschikt over 2 terrassen. Het complex is toegankelijk via een brede oprit aan De Koningswinkel, alwaar ook de parkeerplaatsen zijn gelegen. Via een onderdoorgang kan men de binnenplaats bereiken, waar de voordeuren van de woningen zijn gesitueerd.



Verduurzaming

De wanden, vloeren en daken zijn geïsoleerd conform de nieuwbouweisen.
De woning is voorzien van HR++ en triple glas en de eigen warmtepomp zal gebruikt worden voor de aanwezige vloerverwarming en voor warm tapwater en in de zomermaanden voor vloerkoeling.
Op het dak van de bergingen liggen zonnepanelen.

Goed om te weten: de verbouwing is gerealiseerd door gerenommeerde lokale (onder)aannemers, welke al vele jaren hun sporen hebben verdiend.



Omschrijving

Op de eerste verdieping vindt u deze fraaie en zeer lichte woning van circa 93 m², met energielabel A++ en prachtige oude balken in het zicht.

Deze woning is toegankelijk vanuit de centrale hal, met een trappenhuis en een lift, waardoor het mogelijk is om gelijkvloers (m.u.v. 2 treden in de hal) te wonen.

Deze woning heeft 2 ruime slaapkamers, en een privé (fietsen)berging. De woning is écht instapklaar te noemen.
De vloeren, badkamer en keuken met inbouwapparatuur zijn al geplaatst en alles is geschilderd. Alleen de lampen, raambekleding en uw eigen meubels hoeven nog naar binnen.

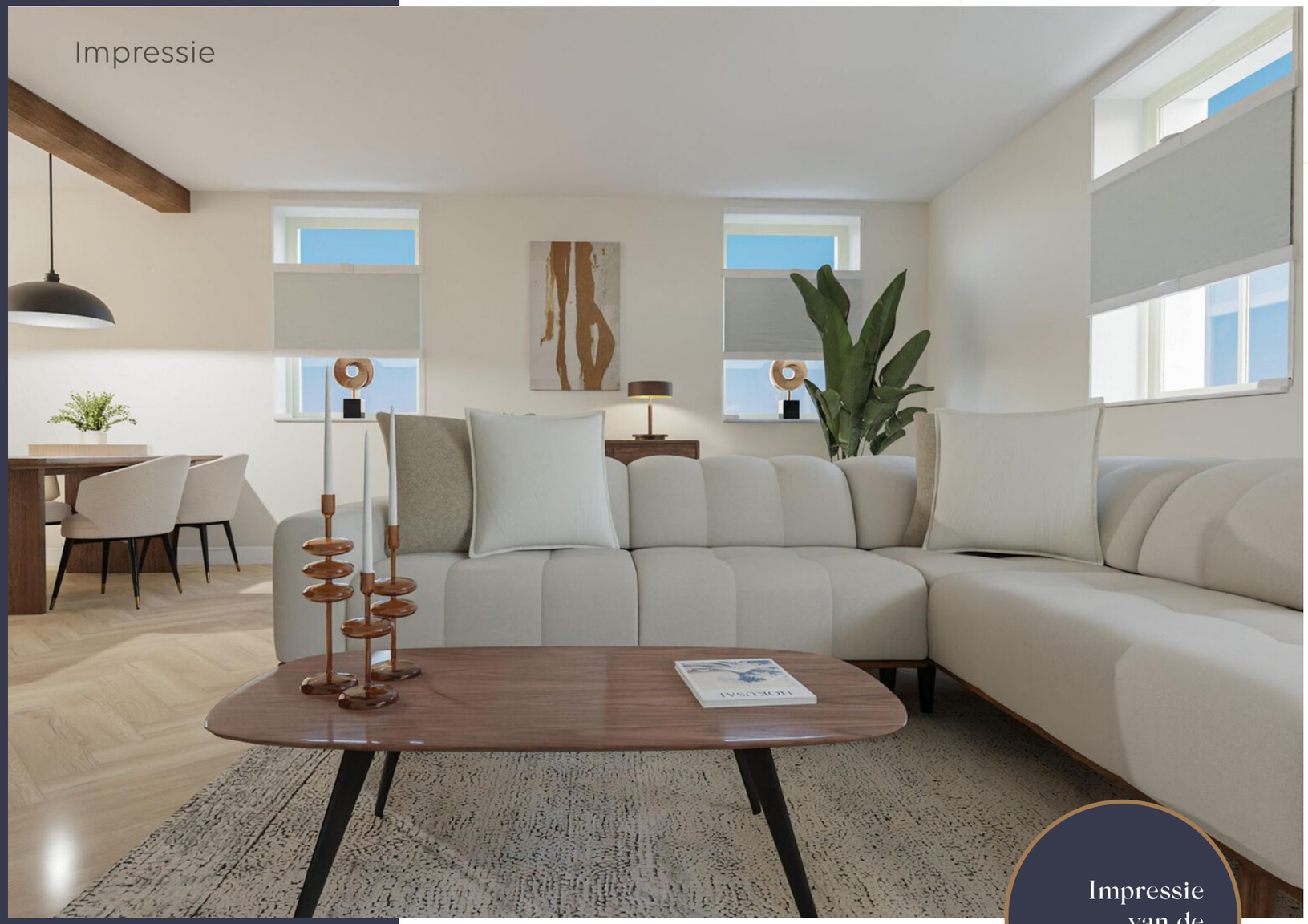


Appartement

Achter de voordeur is de ruime hal, met de meterkast en een garderobenis. Een stukje vakwerkmuur geeft de historie ook binnen weer. Naast de garderobe is de ruimte toiletruimte met wandcloset en fontein.

Aan de andere zijde van de hal is de betegelde badkamer met een inloopdouche en badmeubel met dubbele wastafel. Een klein niveauverschil markeert de overgang naar het tweede deel van de hal, die onder andere toegang tot de woonkamer biedt.

De L-vormige woonkamer met open keuken is een fraaie leefruimte, met veel lichtinval vanaf twee kanten. Er is genoeg plek voor een zithoek, de eettafel. De keuken is voorzien van een wandopstelling met inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en vaatwasser en een hoog meubel is voorzien van koelkast en oven.
Naast de keuken is een berging/technische ruimte, met de opstelling van de warmtepomp. Ook is er plek om de wasmachine, droger en andere spullen neer te zetten.



Impressie van de woonkamer





Impressie

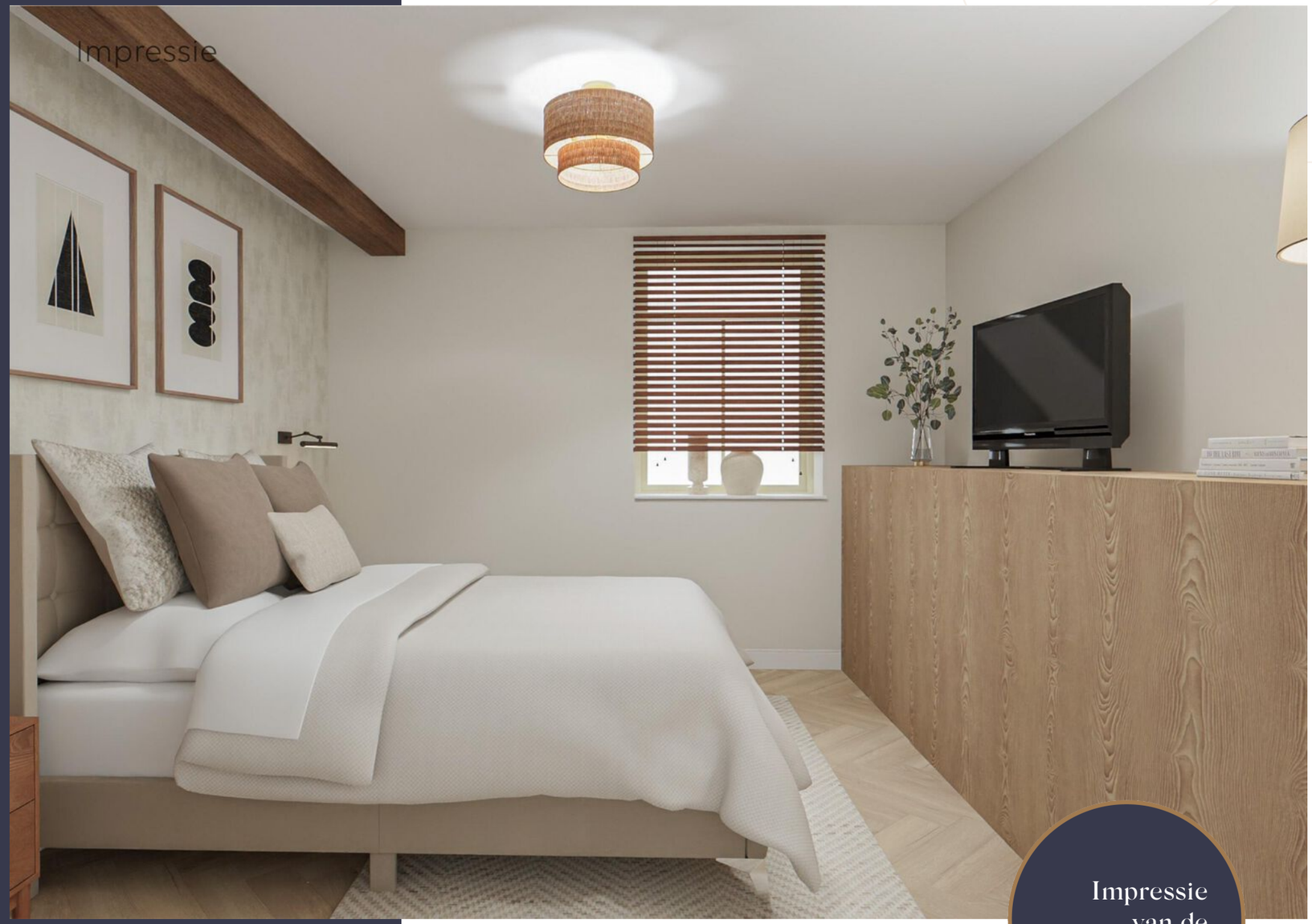








Vanuit de hal is er toegang tot 2 slaapkamers, waarvan er 1 dienst kan doen als kleedruimte, werk-/ studeerkamer, hobbyruimte of logeerkamer.



Impressie van de master bedroom







Moderne badkamer















Prachtige oude balken



Exterieur

Bij de woning hoort een hoge (fietsen)berging van ruim 5 m² en voor uw auto is er een parkeerplek op het achtergelegen terrein. Als bewoner van deze woning kunt u gebruikmaken van de omsloten gemeenschappelijke binnenplaats.

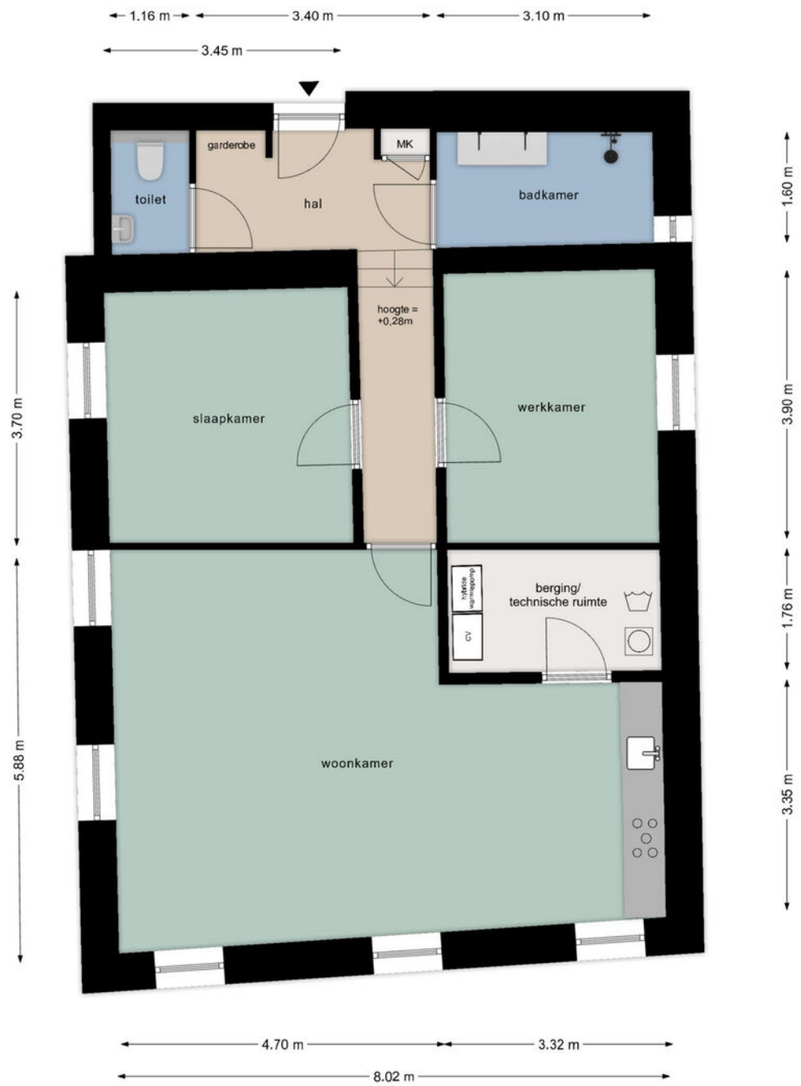
De grote poort met 2 terrassen zullen het gevoel oproepen van een charmante cour met een besloten karakter. De aanplant dient nog plaats te vinden.
Zo biedt deze woning, met prachtige oude elementen, alles wat u nodig heeft om comfortabel te wonen in Margraten. Wonen met karakter en duurzaam!



Omsloten gemeen-schappelijke binnenplaats



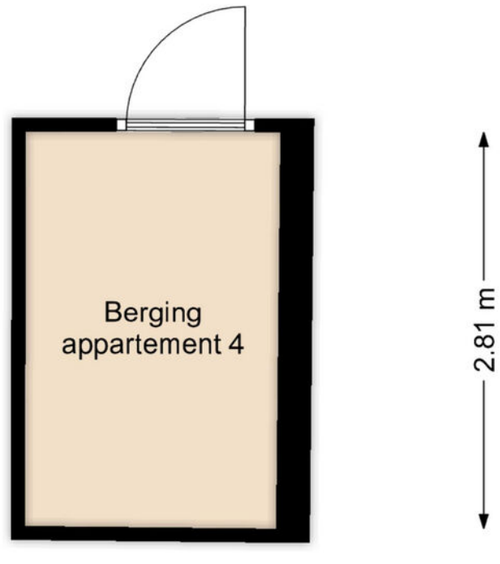
Plattegrond



Pastoor Brouwersstraat 3-D (appartement 4), Margraten
Eerste verdieping

Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie.
www.klutervastgoedpresentatie.com

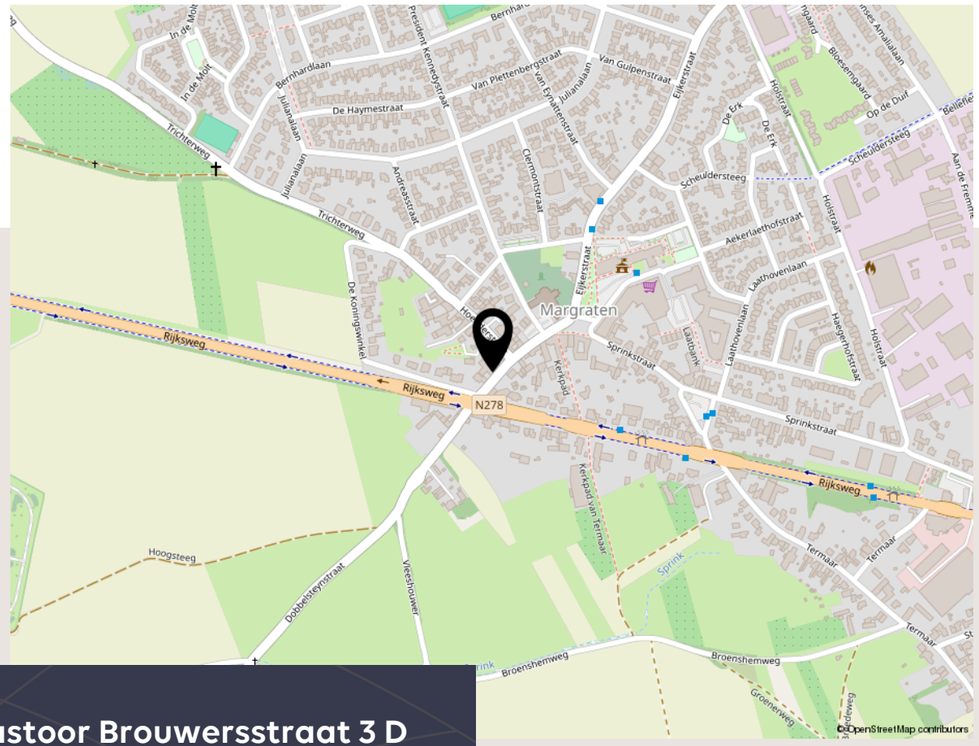
Plattegrond



Pastoor Brouwersstraat 3, Margraten
Externe berging

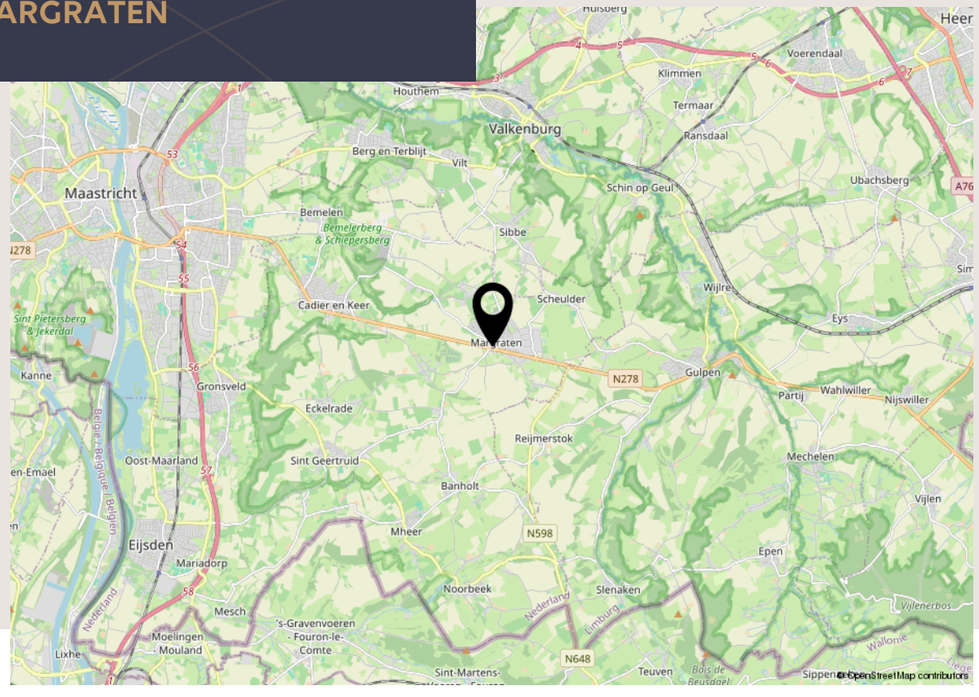
Disclaimer: aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
Deze dient slechts ter illustratie.
www.klutervastgoedpresentatie.com

Locatie op de kaart



Pastoor Brouwersstraat 3 D

MARGRATEN



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.

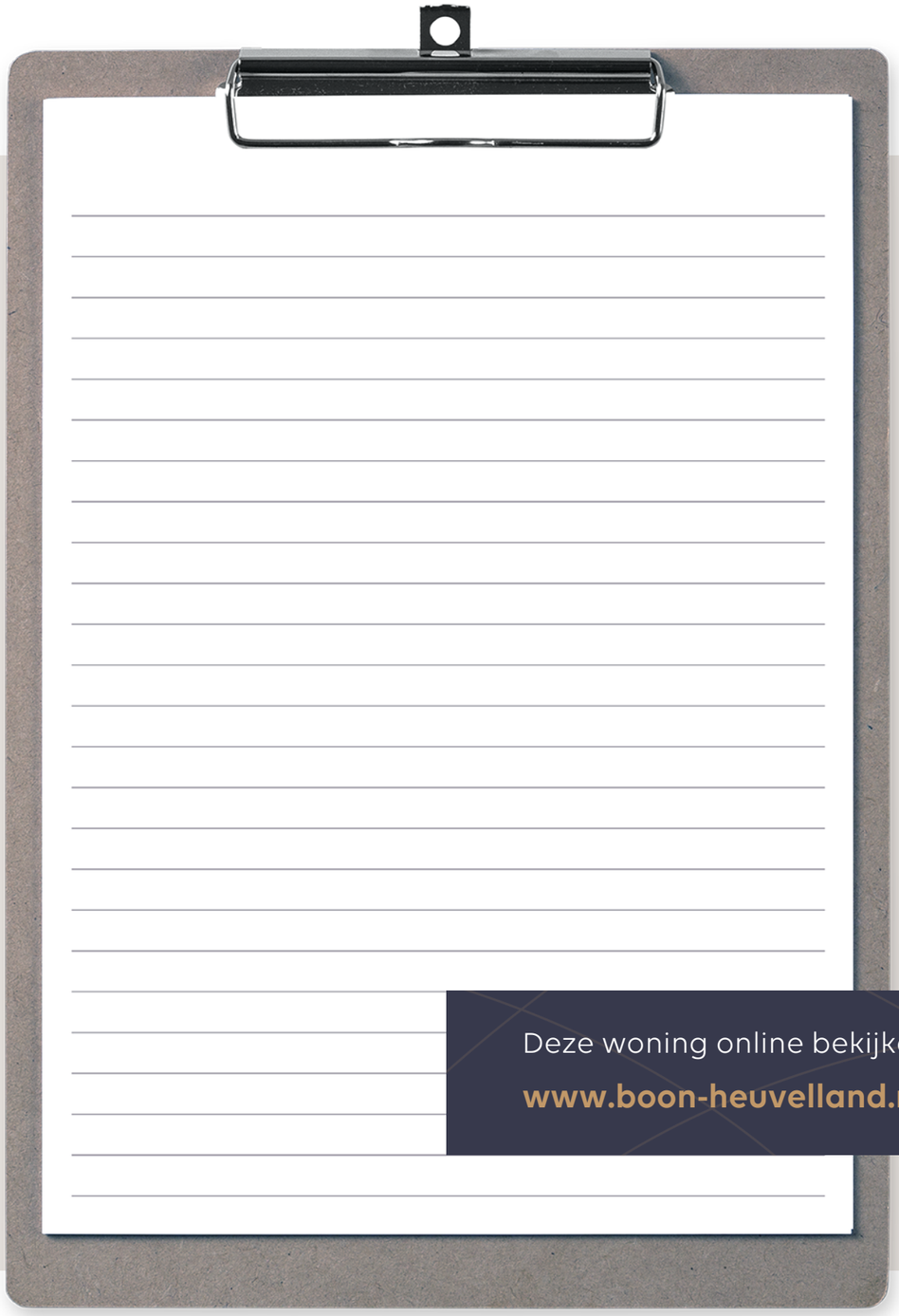
• Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.

• Boon Heuvelland 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 Heuvelland 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!

Aantekeningen



Deze woning online bekijken?

www.boon-heuvelland.nl

Ontmoet ons team



Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.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. Heuvellander 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 Heuvelland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 30 34 99 79

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland 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-heuvelland.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-heuvelland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland 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-heuvelland.nl
+31 (0)6 53 44 11 45

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.



Wendy Heunen

Assistent Makelaar

wendy@boon-heuvelland.nl
+31 (0)6 11 52 07 81

Wendy is als een vis in het water in ons team, met haar passie voor regelen, organiseren en natuurlijk huizen!
Als assistent makelaar is ze zowel intern actief in de verkoop- en aankoop dossiers, als bij bezichtigingen en afspraken in de woningen.

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 waardebepaling 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