

# Hussenbergstraat 25

6243 AG Geulle

Vraagprijs  
**€ 995.000,-**  
kosten koper



**Vrijstaande U-vormige carréboerderij met bedrijfsruimte**

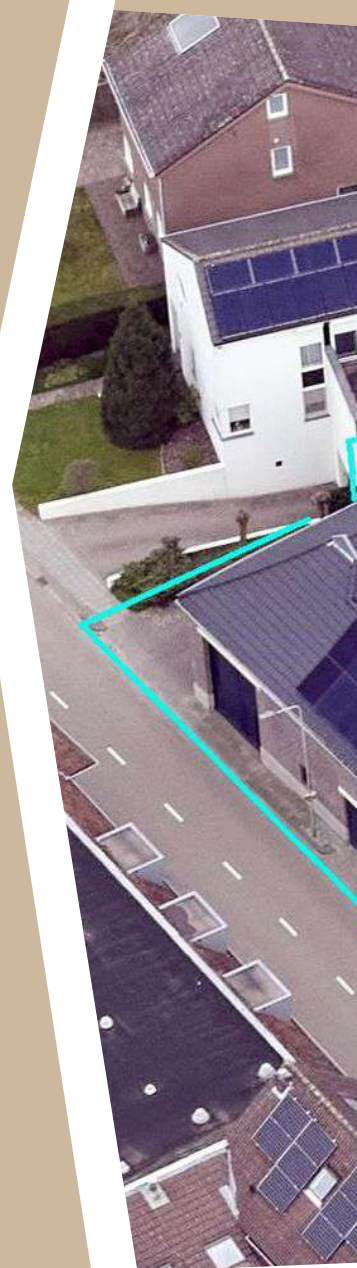


## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	ca. 413 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 1.575 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1970 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	ca. 1895
Energielabel	C en A+

Vraagprijs  
**€ 995.000,-**  
kosten koper





# Hussenbergstraat 25

6243 AG Geulle



# Omschrijving

GEULLE (Hussenberg) – Vrijstaand en rustig gelegen, verduurzaamde en gerenoveerde carré-woonboerderij in U-vorm met aangrenzende bedrijfsruimte, riant in pandige garage, vrijstaande werkruimte en een fraai aangelegde tuin met veel privacy.

Ideaal geschikt voor een groot gezin, dubbele bewoning wegens gelijkvloers appartement met eigen huisnummer en/of ondernemers dankzij de aanwezige vergunde bedrijfsruimtes, voldoende eigen parkeergelegenheid en uitstekende bereikbaarheid. Dit maakt het tevens mogelijk om een eigen B&B te beginnen of om een mantelzorgwoning te creëren.

Achter de charmante straatgevel van veldbrandsteen met een dubbele poort gaat deze verrassende woning schuil, met naast de eengezinswoning een appartement op de begane grond en een moderne bedrijfsruimte op de etage en prachtige tuin die via de naastgelegen oprit bereikbaar zijn. Privacy in optima forma!

## ALGEMEEN

De van origine boerderij uit eind 19e eeuw voldoet aan de moderne wensen met spouwmuren, isolatieglas, vloerverwarming, infraroodverwarming en airconditioning, energielabel A+ voor bedrijfsgedeelte en label C voor woonhuis, terwijl het karakter van de voormalige boerenwoning behouden is gebleven.

## WOONHUIS

Het woongedeelte omvat 4 ruime slaapkamers en een grote badkamer op de eerste verdieping, een gewelfde wijnkelder, eetkamer met ruime woonkamer met houtkachel, een gezellige woonkeuken met aangrenzende bijkeuken.

## VOORMALIGE SCHUUR

In de linker vleugel, verbonden met het woongedeelte via een onderdoorgang achter de poort, vindt u een grote hoge werkschuur met openslaande deuren aan de straatzijde, een 1-persoons kantoorruimte, douche- en toiletruimte, een ruime 4-persoons werkruimte wat uitstekend geschikt is te maken als gelijkvloers appartement op de begane grond met eigen ingang.

Op de verdieping ligt een grote moderne (12-persoons-) werkruimte met fraai uitzicht over de tuin.

Deze vleugel heeft twee eigen toegangsdeuren en is technisch vrijstaand van het woongedeelte met een eigen huisnummer (25a). Hier bestaat de mogelijkheid om een eigen B&B te beginnen of om een mantelzorgwoning te creëren (zie plattegronden).

## TUIN

Links in de tuin bevindt zich een vrijstaand bijgebouw van ca. 50 m², voorzien van een pantry, dat momenteel dienst doet als gastenverblijf en eenvoudig kan worden omgeturnd naar een poolhouse, want het perceel van ca. 1.575 m² biedt ook nog eens voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een zwembad.

## INTERESSE?

Lees verder of neem direct met ons contact op voor een bezichtiging, bel. 043-3506900.

## Ligging – locatie:

Gelegen aan de Hussenbergstraat, een doorgaande weg in het buurtschap Hussenberg ten noordoosten van Geulle in de gemeente Meerssen. Het buurtschap ligt op het plateau ten oosten van de Maas, nabij Moorsveld en Snijdersberg. Via de Slingerberg is Hussenberg verbonden met het buurtschap Broekhoven.



Hussenberg is onderdeel van Geulle-Boven, op minder dan een kilometer van de oprit naar de A2 en nabij Maastricht Aachen Airport - Aviation Valley, ook wel bekend als Technoport Europe met bedrijven zoals Eurocontrol, Toolnation, BMW Ekris, Porsche Centrum en Bentley Maastricht, Open Line en Merit Medical Nederland e.a.. De bereikbaarheid is uitstekend, met treinstations Beek-Elsloo en Bunde op ca. 15 fietsminuten afstand en een bushalte in de straat. Voorzieningen zoals winkels en restaurants zijn in Beek, op slechts enkele autominuten verwijderd.

#### Buitenaanzicht en toegang:

De bouwvorm is een U-vormige carré met open binnenplaats, met rechts het woongedeelte, het op de begane grond open poortgebouw met openslaande poortdeuren aan straatzijde in het midden en een voormalig stalgebouw met inpandige garage en bedrijfsgedeelte in de linkervleugel. De oprit biedt 3 parkeerplaatsen en een afsluitbaar hek richting de tuin. Op het binnenterrein kunnen minstens 10 auto's worden geparkeerd.

#### Toegangsmogelijkheden:

Het erf is vanaf de straatzijde bereikbaar via de oprit, de poort met openslaande poortdeuren aan de linker voorzijde geeft toegang tot de garage. De middelste poort biedt toegang met auto tot de binnenplaats, hier zijn deuren naar de bedrijfsruimte en een kleine hal naar de bijkeuken en woonkeuken. Aan de voorzijde van de woning is de voordeur gelegen. Onder de terrasoverkapping zijn dubbele openslaande tuindeuren vanuit de woonkamer en vanuit de keuken is toegang naar de tuin, het bijgebouw heeft tevens dubbele openslaande tuindeuren naar het terras.

#### WOONHUIS:

In de entree hal bevinden zich de meterkast met moderne elektragroepenkast en gasmeter, een muurkast met oxidatie-vrije verdeler en -pomp voor de vloerverwarming, er is toegang tot de toiletruimte, de keuken en de eetkamer. De tuingerichte woonkeuken, eetkamer en woonkamer zijn open met elkaar verbonden, de kelder is bereikbaar vanuit de keuken, evenals de naast de keuken gelegen kleine hal met uitstortgootsteen en aangrenzende bijkeuken met aansluitingen voor het witgoed en opstelling van de CV combiketel | eigendom | bouwjaar 2013 voor het woonhuis.

#### Woonkamer:

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie keramische tegelvloer met vloerverwarming, in de woonkamer (ca. 44 m<sup>2</sup>) is in 2023 een gietijzeren houtkachel geplaatst in de schouw met nieuwe rvs-pijp en schoorsteenkap, openslaande tuindeuren geven toegang naar de tuin. Het overdekte terras van ca. 24 m<sup>2</sup> aan de tuinzijde biedt ruimte voor gezellige buitenavonden. Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de bovenverdieping.

#### Leefkeuken:

De tuingerichte leefkeuken is voorzien van een moderne inrichting uit 2009 met een L-vormig kook- en spoeliland met bar en praktische laden. De keuken is uitgerust met een Siemens studio line 6-pits gaskookplaat, rvs eilandafzuigkap, geïntegreerde spoelbak, inbouw vaatwasser, verder zijn er een combi-oven, combi-stoomoven, twee warmhoudlades en een grote koelkast.

#### Eerste verdieping:

Via de open trap vanuit de woonkamer is de overloop met vide en de slaapverdieping bereikbaar. De centrale gang met tussenbordes geeft toegang tot twee slaapkamers aan straatzijde, een centraal gelegen slaapkamer met wastafelmeubel, de badkamer en de 4e slaapkamer met vaste kastenwand en openslaande deuren naar het balkon aan de tuinzijde. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, tweede toilet, ligbad, dubbele wastafel en mechanische afzuiging.

#### Tweede verdieping:

De overloop biedt middels vlizotrap toegang tot de ruime bergzolder. Deze ruimte is ongeïsoleerd en geschikt voor opslag.

#### Souterrain:

Er zijn drie droge kelderruimtes met stahoogte. De gewelfde kelder is ideaal voor exclusieve wijnopslag.

#### Tuin – vrijstaand bijgebouw:

De achtertuin is deels bestraat en fraai aangelegd met paadjes, borders, een groot gazon, groenhagen en hekwerk. Links achterin de tuin bevindt zich een min-bos met bankje. Er staan diverse fruitbomen op het perceel. Aan de rechterzijde van de woonkamer is een houtopslag. Het vrijstaande bijgebouw (ca. 50 m²) ligt centraal aan de linker zijde, heeft een nieuw geïsoleerd plafond en dakbedekking, en is voorzien van een pantry, infraroodpanelen en plintconvectoren, uitstekend geschikt als gastenverblijf.

#### BIJGEBOUW:

Dit voormalige schuurgebouw heeft een rijke historie en deed na de oorlog tijdelijk dienst als kerk. Aan de straatzijde bevinden zich openslaande deuren naar de inpandige garage met een hoogte van

minstens 4 meter. Vanuit de garage en de zijdeur is de gang bereikbaar, welke toegang geeft tot een kantoorruimte, toiletruimte, doucheruimte en werkruimte, allen voorzien van vloerverwarming en infraroodverwarming (behoudens de kantoorruimte). Vanuit de werkruimte is toegang tot het trappenhuis naar de bovenverdieping, welke volledig is gerenoveerd tot een moderne trainings- en werkruimte, er is een geldige Omgevingsvergunning om hier bedrijfsmatig tot 12 personen te mogen trainen.

Hier bestaat tevens de mogelijkheid om een eigen B&B te beginnen of om een mantelzorgwoning te creëren (zie plattegronden).

#### Bijzonderheden:

De carréboerderij is gebouwd in 1895 en door de jaren heen grondig gerenoveerd. Alle platte daken zijn vernieuwd en de dakconstructie van het poortgebouw is in 2014 geheel vernieuwd. De gevelkozijnen zijn uitgevoerd in Maranti hardhout met HR++ isolatieglas. Een rapport van de recente bouwtechnische keuring is beschikbaar.

#### Duurzaamheid - Zonnepanelen:

Er zijn 26 zonnepanelen aanwezig met een totale opbrengst van ca. 9.500 kWh. Een grote airco van het merk Mitsubishi | eigendom | koelt en verwarmt de grote werkruimte op de verdieping in het bijgebouw.

Samenvattend bieden wij een uitstekend onderhouden, multifunctioneel woon- en werkobject met moderne installaties en isolaties. Het bedrijfsgedeelte heeft een Omgevingsvergunning en een energielabel A+. Bent u enthousiast en wilt u graag bezichtigen? Bel 043-3506900 om een afspraak te maken.

Voetnoot:

AANVAARDING: De datum van aanvaarding is in overleg, meer informatie via de makelaar.

BEZICHTIGINGEN: Uitsluitend op afspraak met een van onze makelaars bij TIM Vastgoed, bel 043-3506900 of mail [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl).

ONDERHOUD: De staat van onderhoud en bouwkundige toestand is beoordeeld op basis van visuele waarnemingen en een recent bouwtechnisch keuringsrapport dat op aanvraag beschikbaar is.

AANSPRAKELIJKHEID: Hoewel gestreefd is naar een zorgvuldige weergave van de beschikbare gegevens, is deze brochure indicatief. Kopers hebben een onderzoeksplicht.

KOOPAKTE: De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/NVM. Een koop komt pas tot stand als over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en de koop schriftelijk is vastgelegd in een ondertekende overeenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING: Van de koper wordt een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom verlangd, te deponeren binnen 1 week na einde voorbehoud(-en) bij de notaris.

Wij hopen u hiermee enthousiast te hebben gemaakt. Maak een afspraak en ervaar deze buitenkans zelf.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens op de Hussenbergstraat 25 in Geulle.





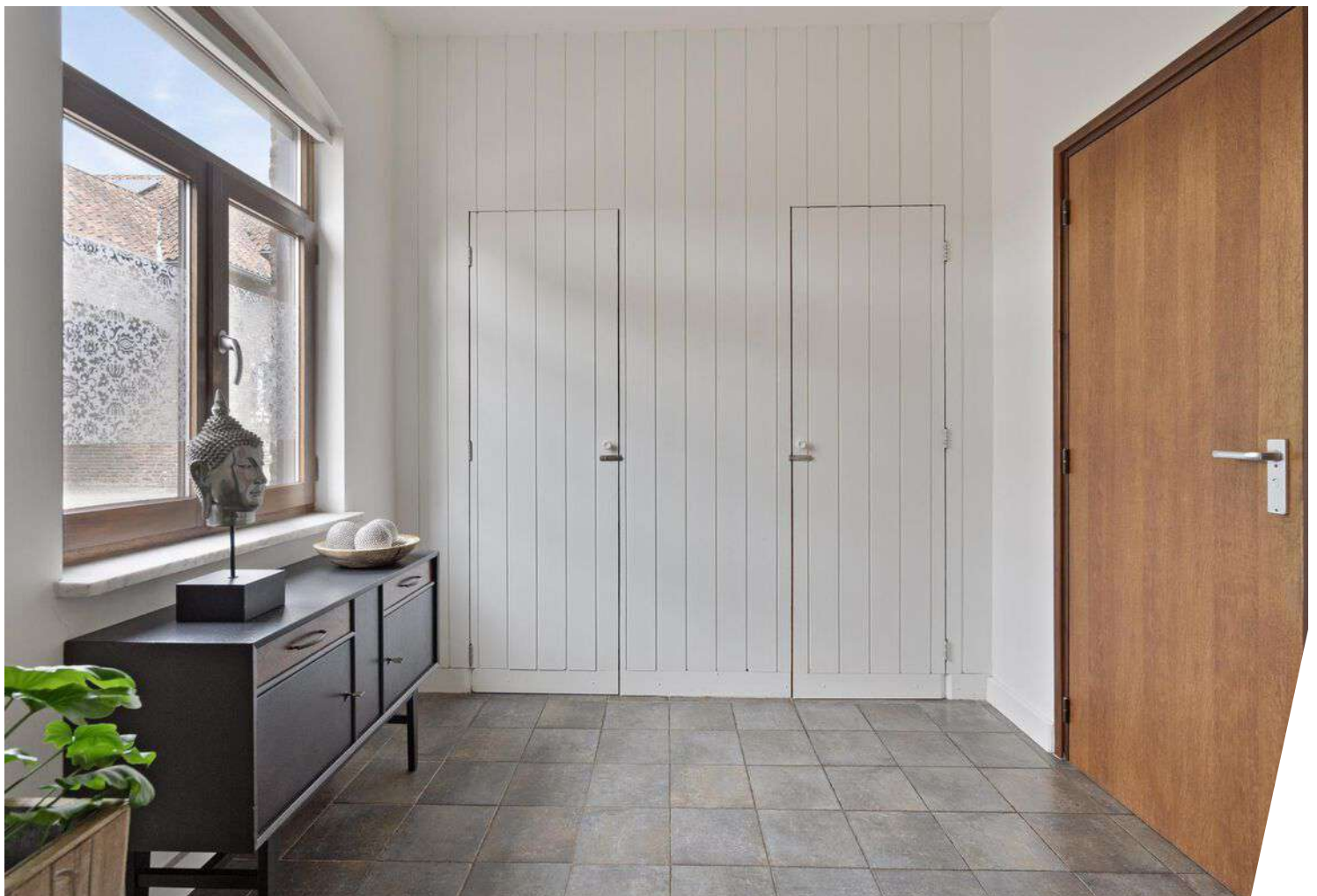
**De oprit links geeft toegang naar het erf met parkeerplaatsen**







**Welkom in de hal met garderobe, toilet en meterkasten**







**Het ruime toilet is modern en biedt voldoende ruimte aan gasten**







**Heerlijke ruime living mede dankzij het hoge plafond**







Eetkamer en keuken zijn los van elkaar met open verbinding



IN DIT HUIS..  
Hebben we PLEZIER  
MAKEN WE FOUTEN  
Zeggen we sorry Sorry  
Beginnen we opnieuw  
Wachten we op  
VERGEVEN WE  
Gruy we KNUFFELS  
Horen we bij elkaar  
Hebben we LIEF





Gezellige leefkeuken, een domein voor de hobbykok



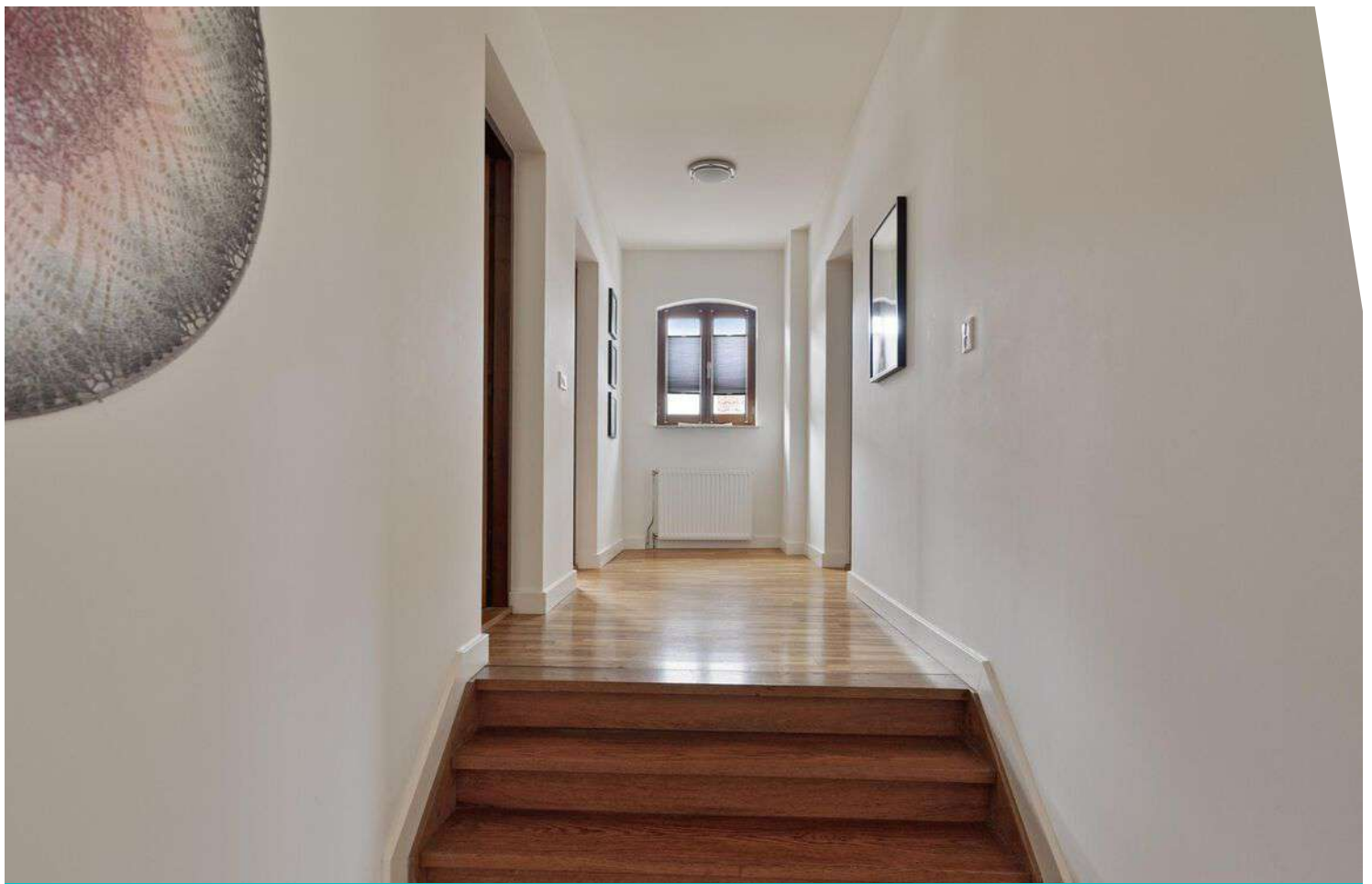




Fijne ruimtes als de bijkeuken en wijnkelder voor extra comfort







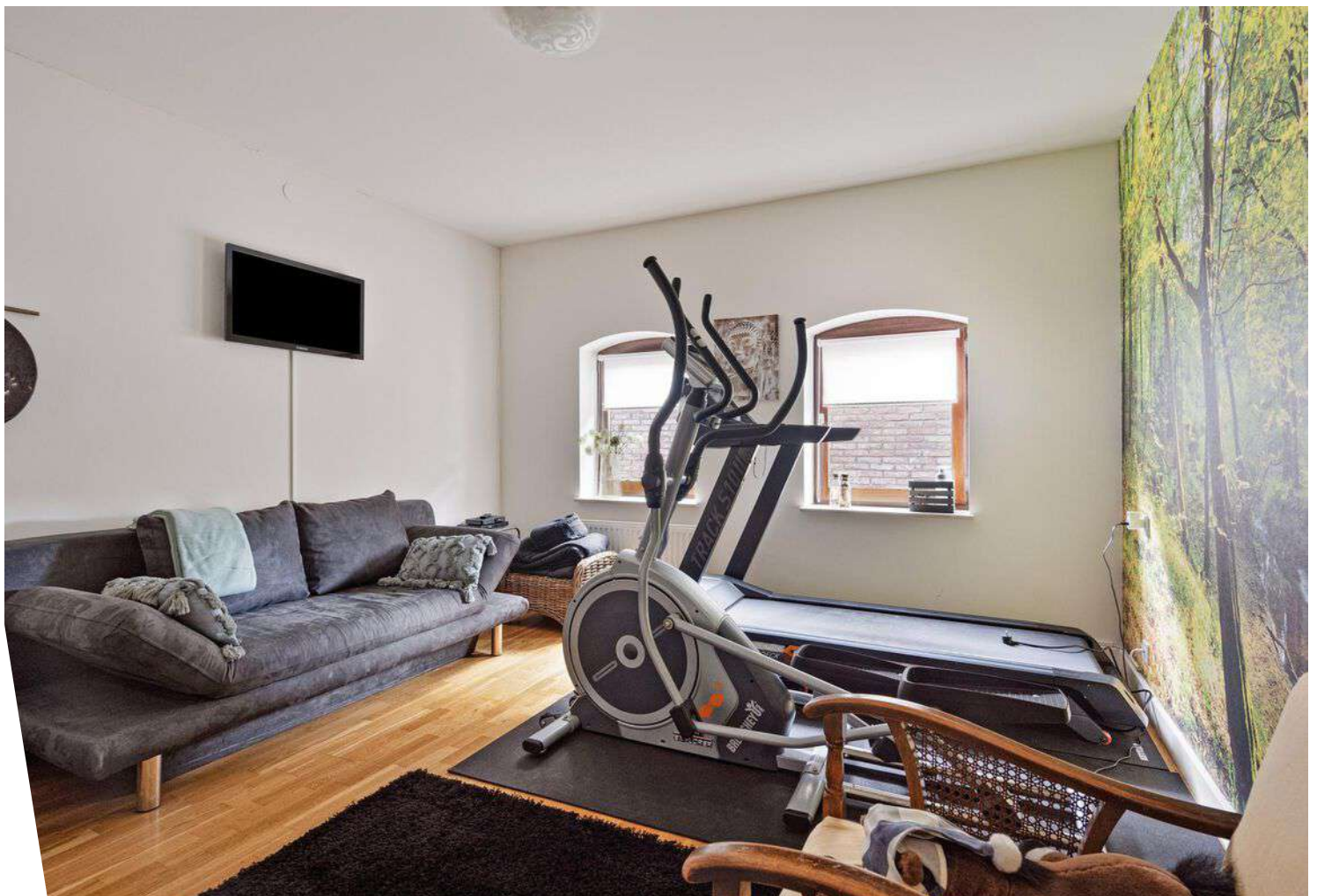
**Overloop en gang naar 4 slaapkamers en badkamer**







Onderstaande slaapkamer heeft een wastafel, nét uit het zicht



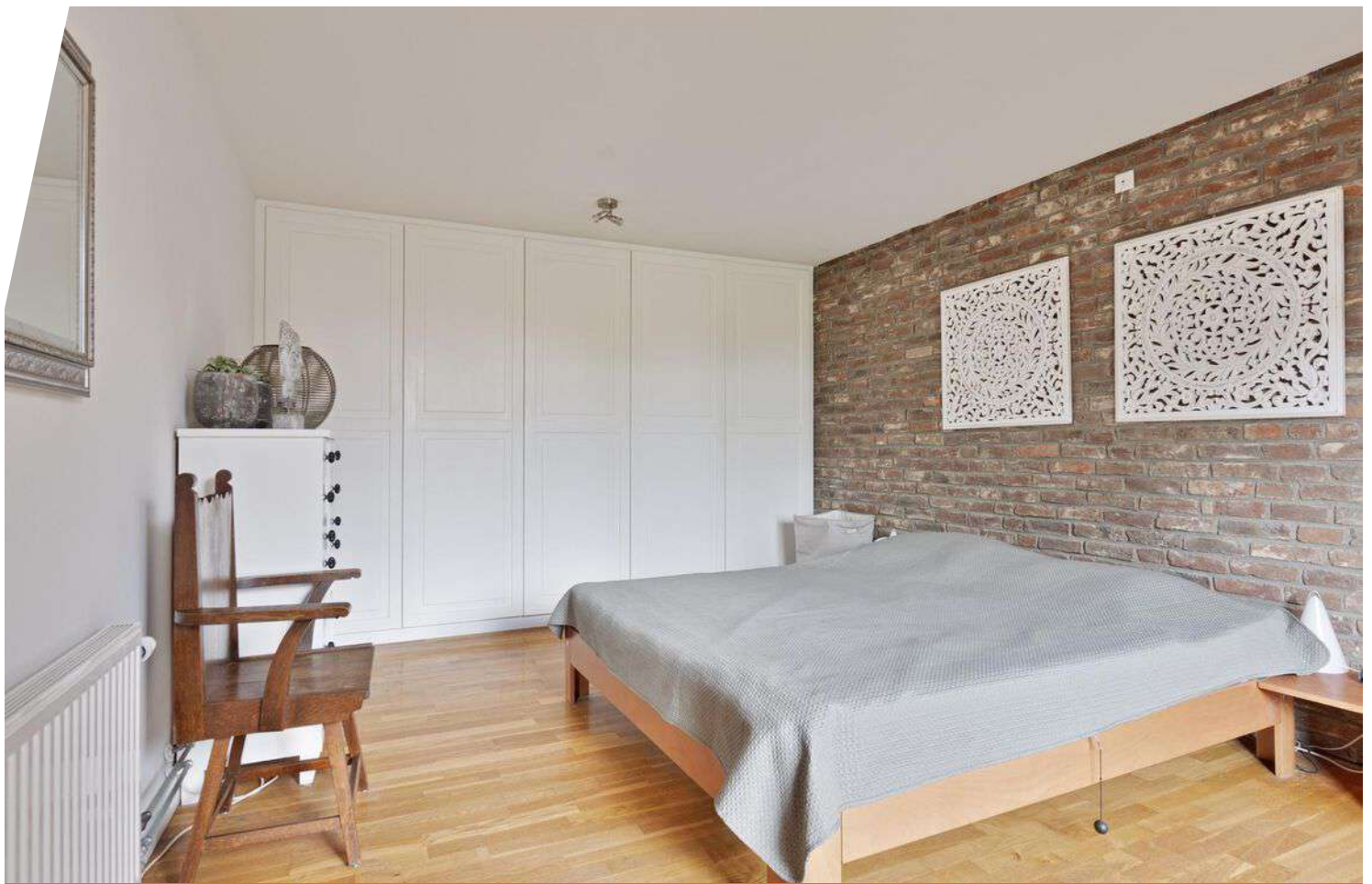




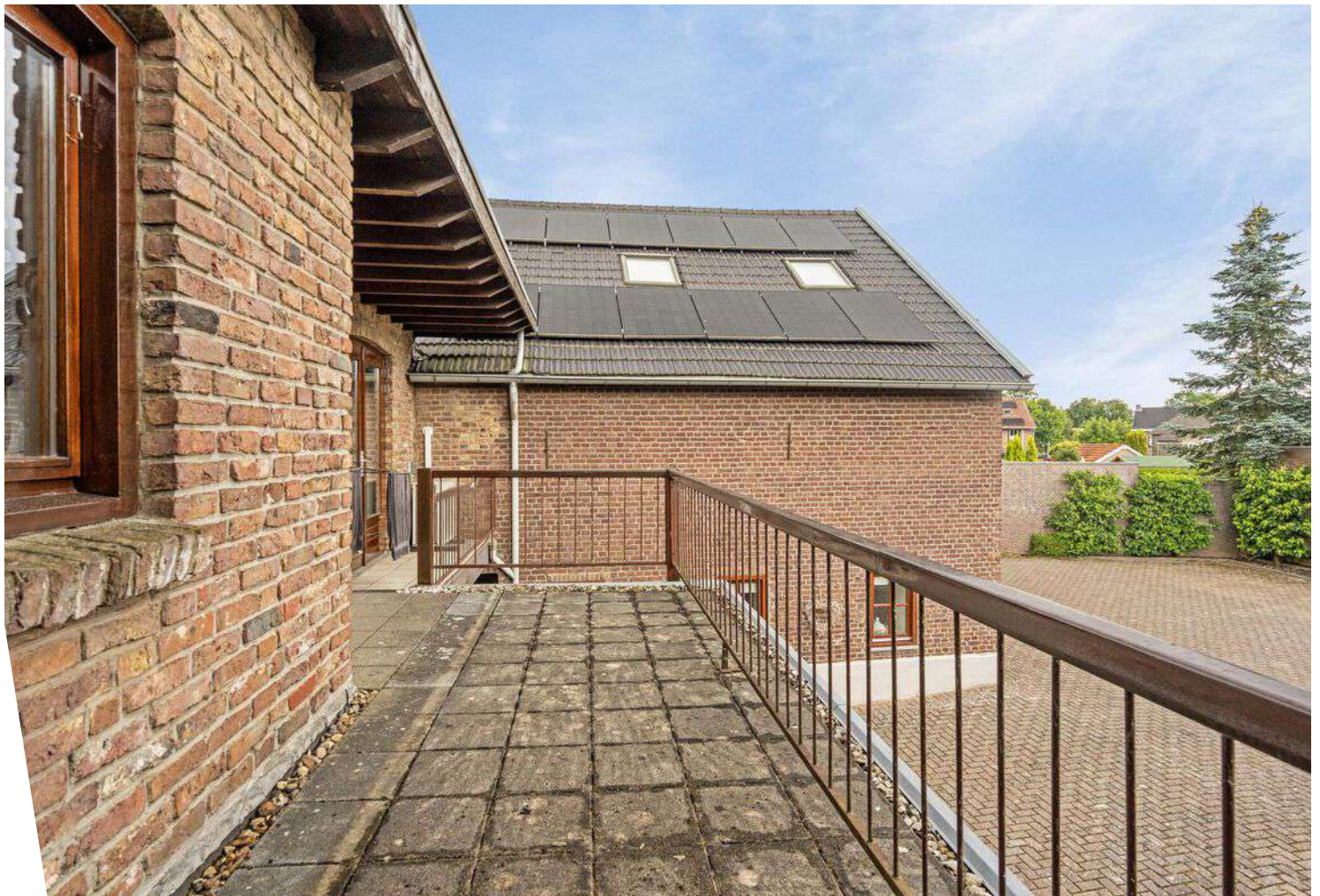
**Heerlijke complete badkamer op de slaapverdieping**







**4e slaapkamer met openslaande deuren naar het ruime dakterras**



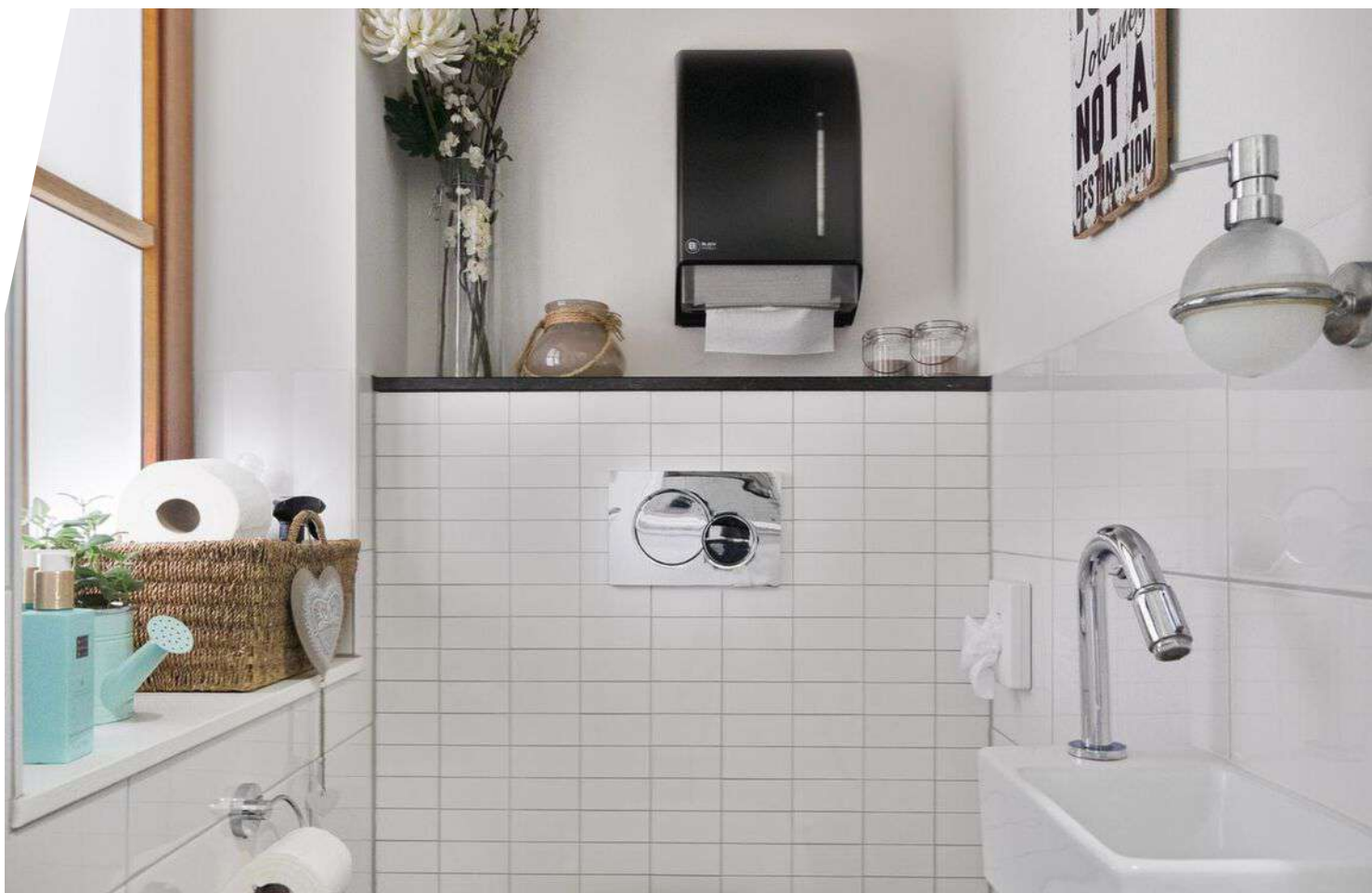




Poortgebouw met toegangsdeur naar linker gedeelte van de carré







Toiletruimte met naastgelegen doucheruimte op begane grond







Kantoorruimte (bovenste foto) en onder de pantry in werkruimte







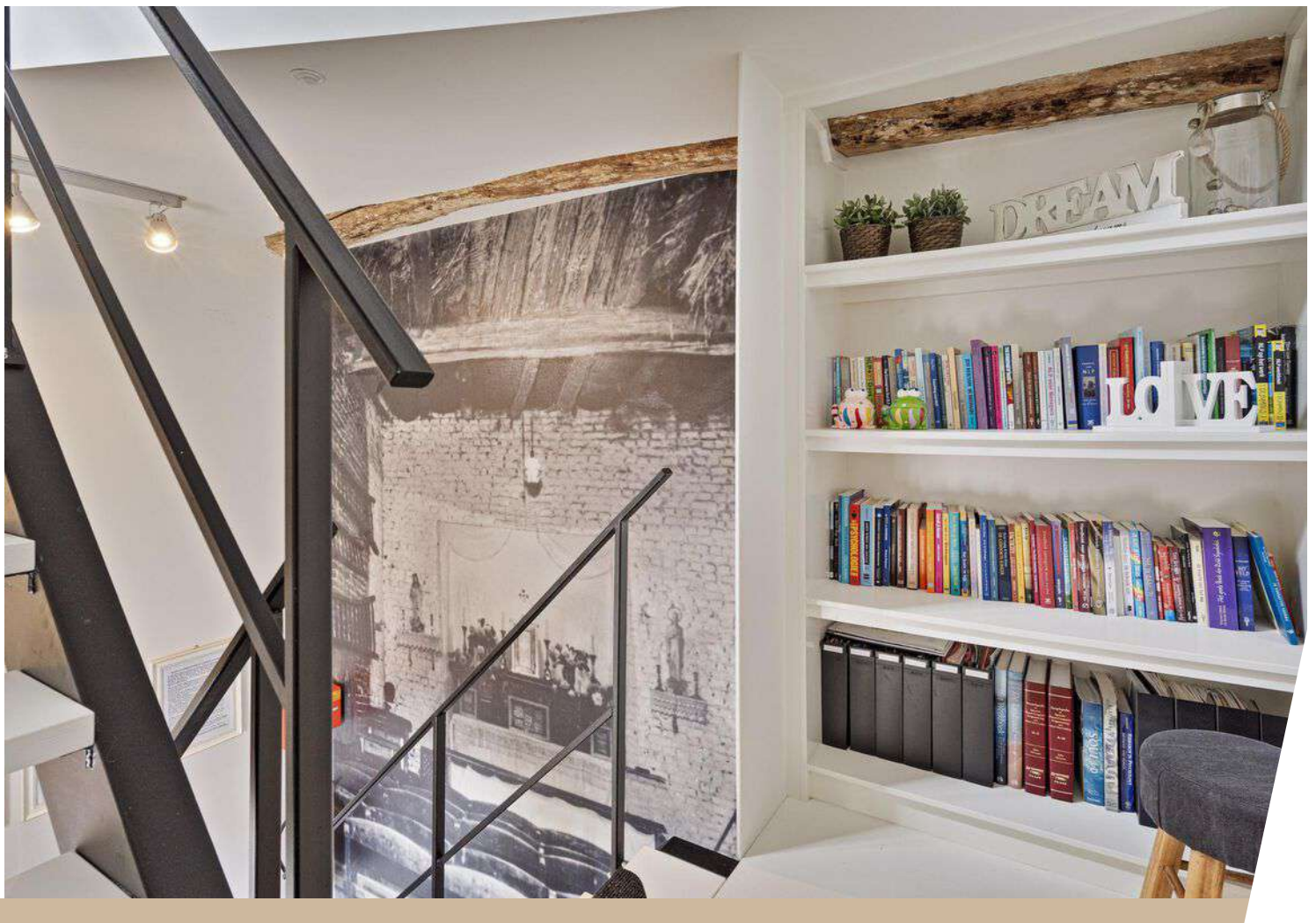
Werkruimte beg. grond, kan ook als 2e woonkamer dienen







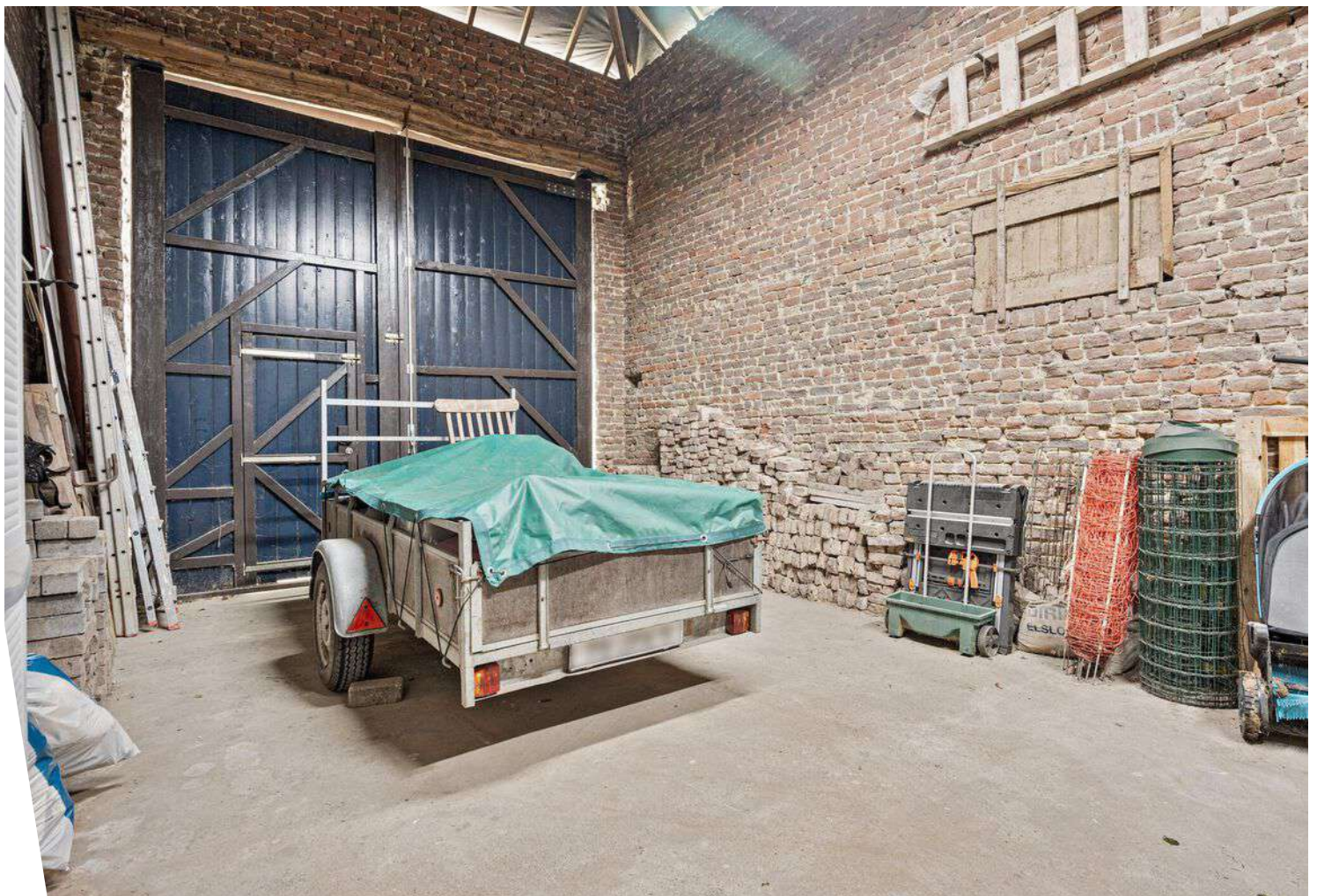
**Trappenhuis naar grote werkruimte op verdieping in bijgebouw**







12 persoons trainingsruimte op verdieping, garage op beg. grond







**Fraai zicht vanuit de tuin naar de achtergevel en het bijgebouw**







**Dit bijgebouw heeft een fraai buitenterras met zicht op de tuin**







**Dit bijgebouw met grote pantry biedt veel gebruiksmogelijkheden**







**Deze riante overkapping sluit aan op de woonkamer en de tuin**







**Op dit erf kunnen zeker 12 cursisten hun auto's parkeren**







**Hier niet alleen gazon, ook veel fruitbomen, kruiden en bloemen**





# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

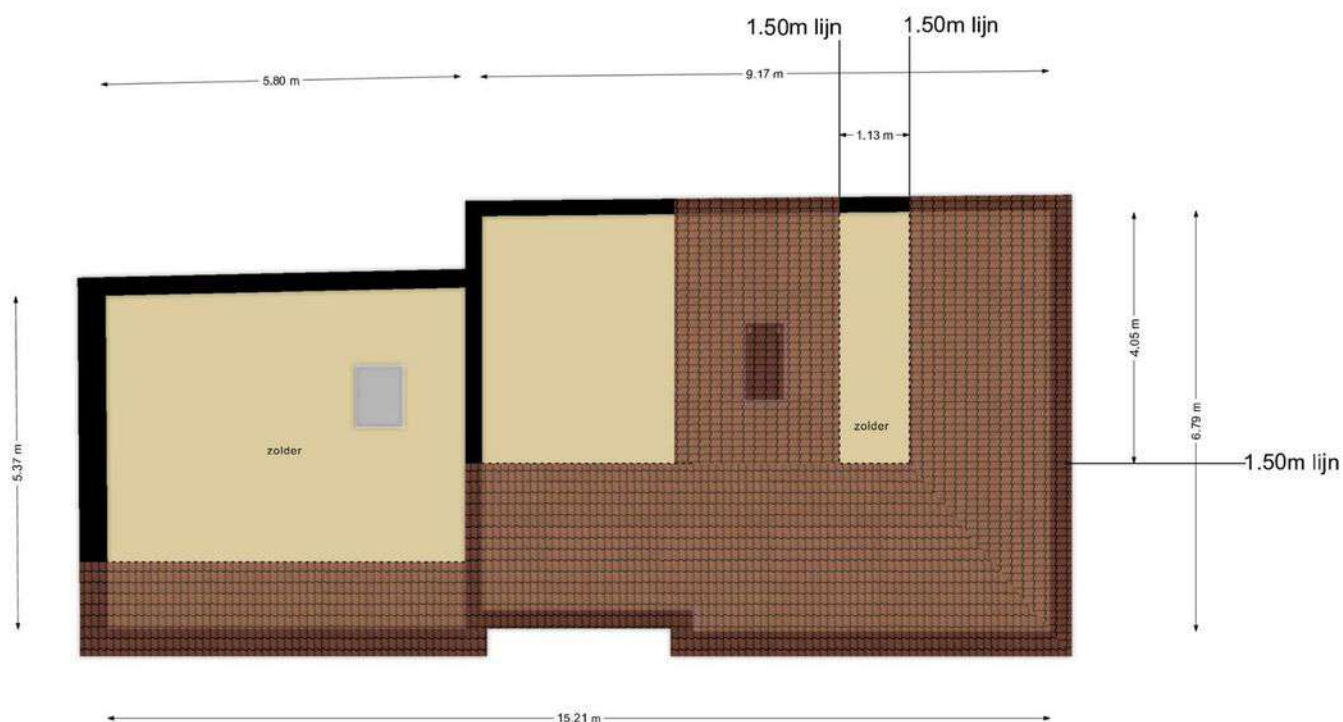


[illegible]

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



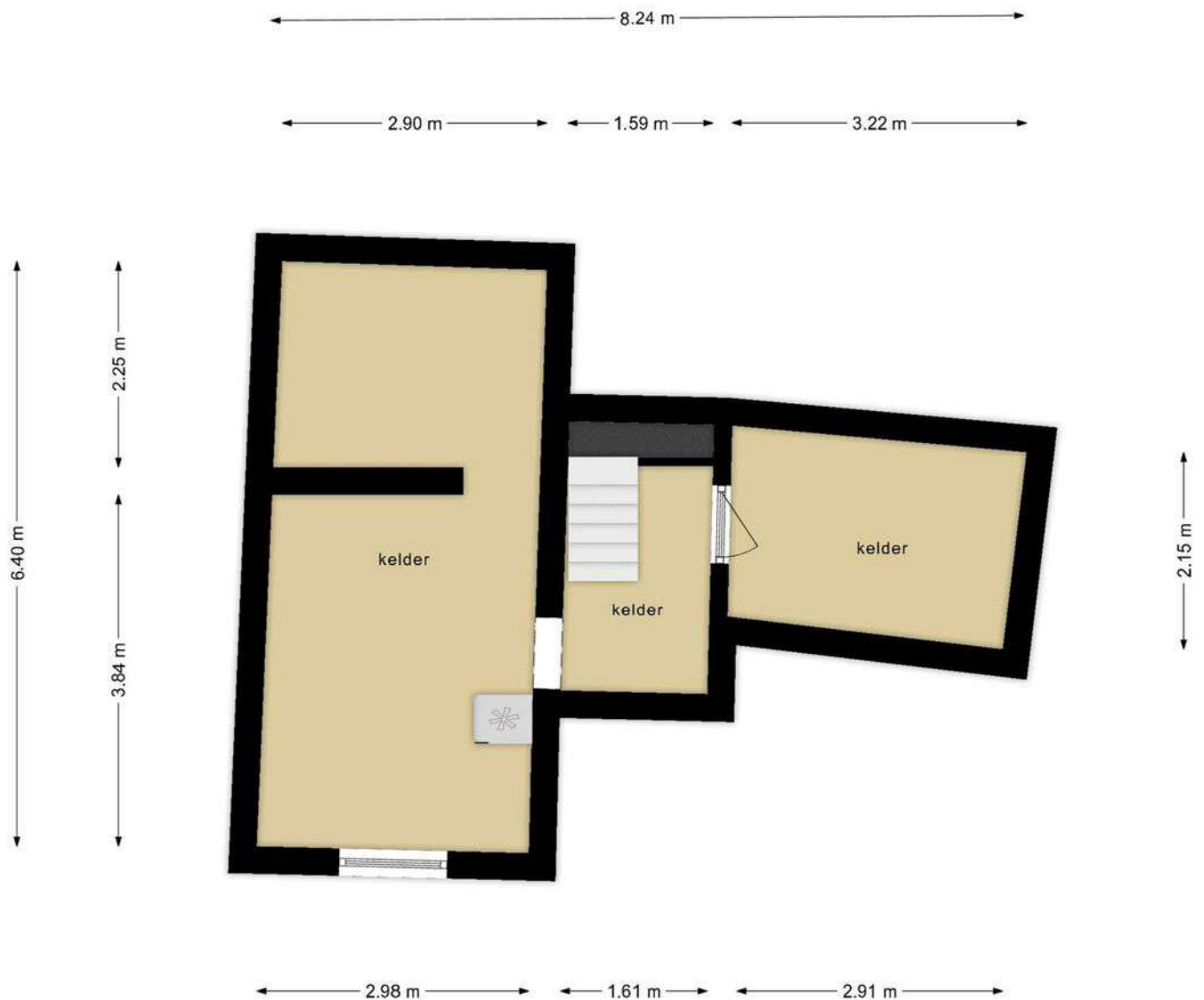
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



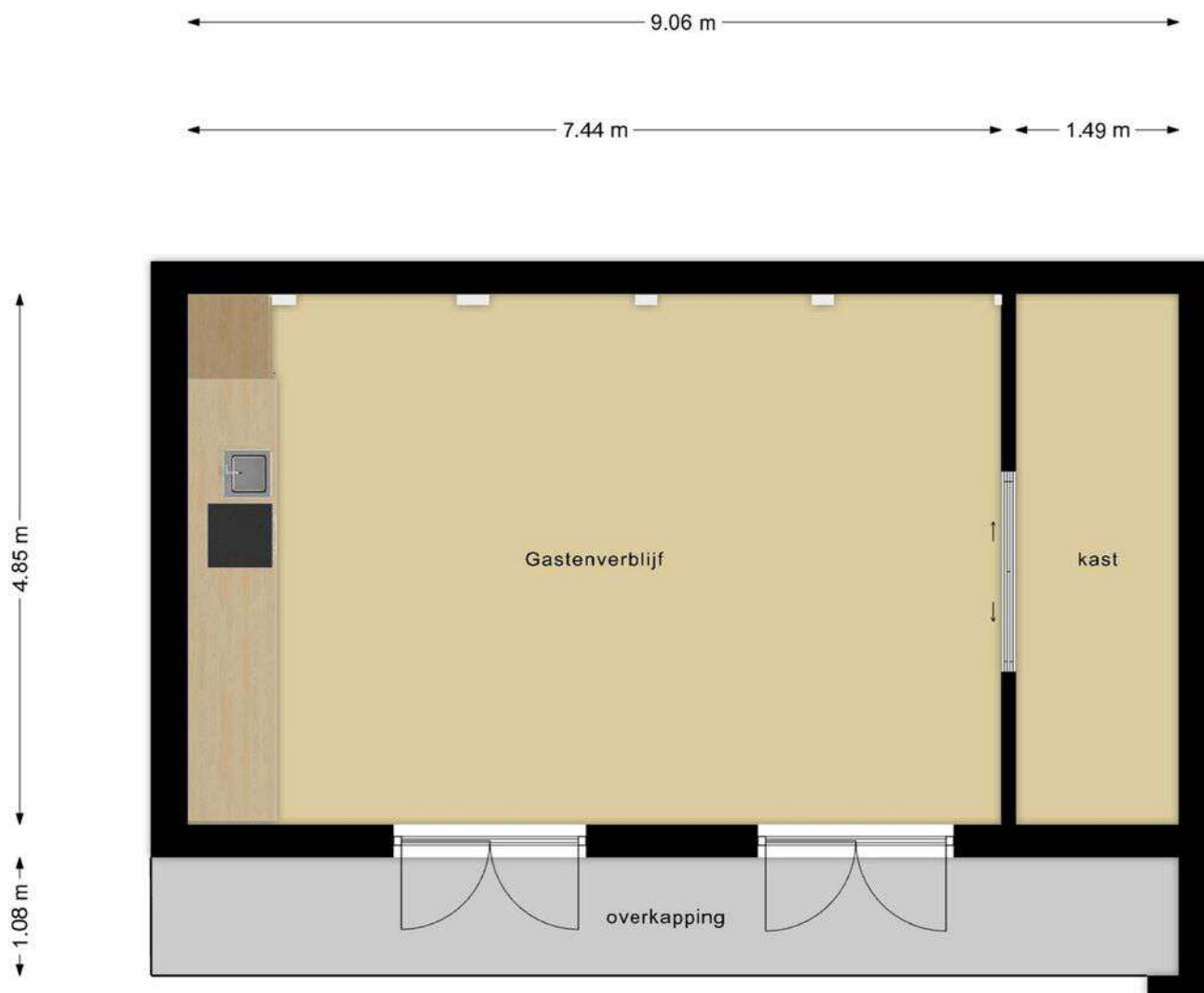
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



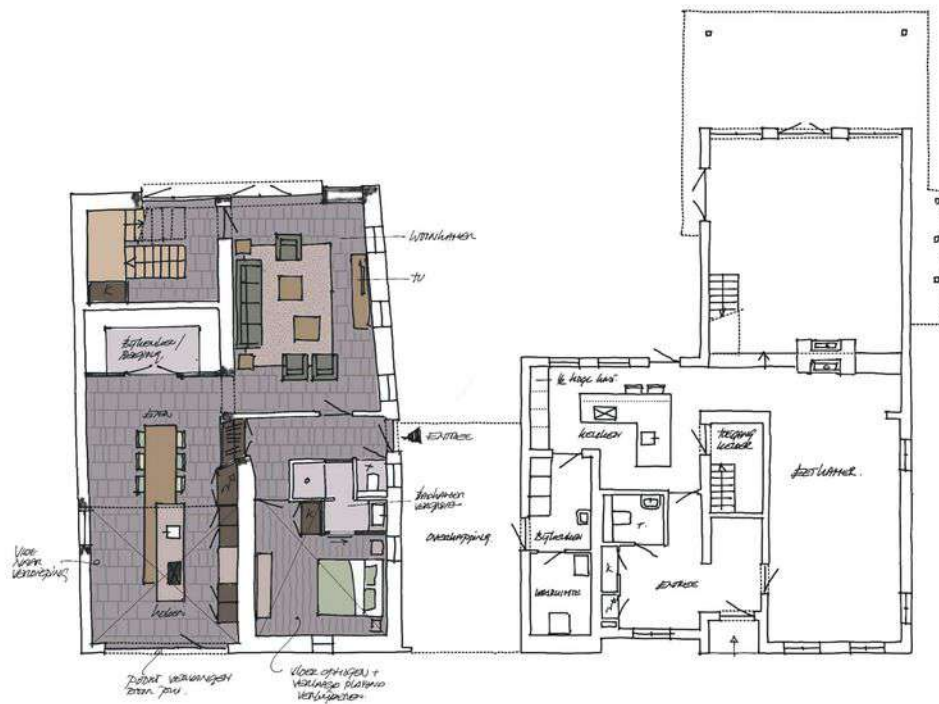
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Plattegrond



8422 AMA SKETCH - Hussenbergstraat 25a

Nieuwe toestand - Optie A - Mantelzorg  
Begane grond

SCHAAL A1 1:50 A3 1:100

**AMA**  
N-ARCHITECTEN

P. 17



# Plattegrond



8422 AMA SKETCH - Hussenbergstraat 25a

Nieuwe toestand - Optie A - Mantelzorg  
Verdieping

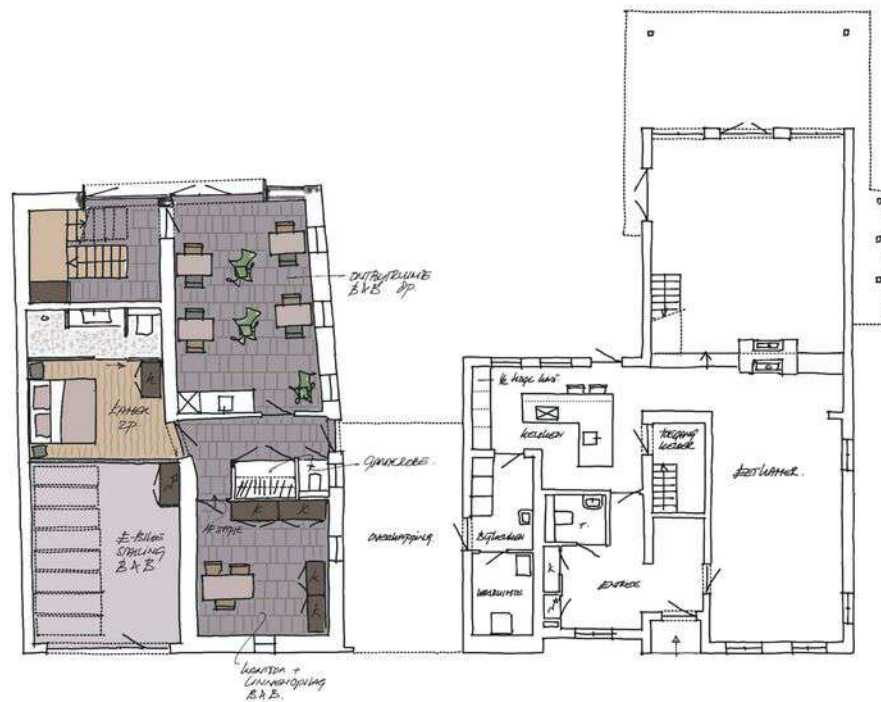
SCHAAL A1 1:50 A3 1:100

**AMA**  
N-ARCHITECTEN

P. 18



# Plattegrond



8422 AMA SKETCH - Hussenbergstraat 25a

Nieuwe toestand - Optie A - Bed & Breakfast  
Begane grond

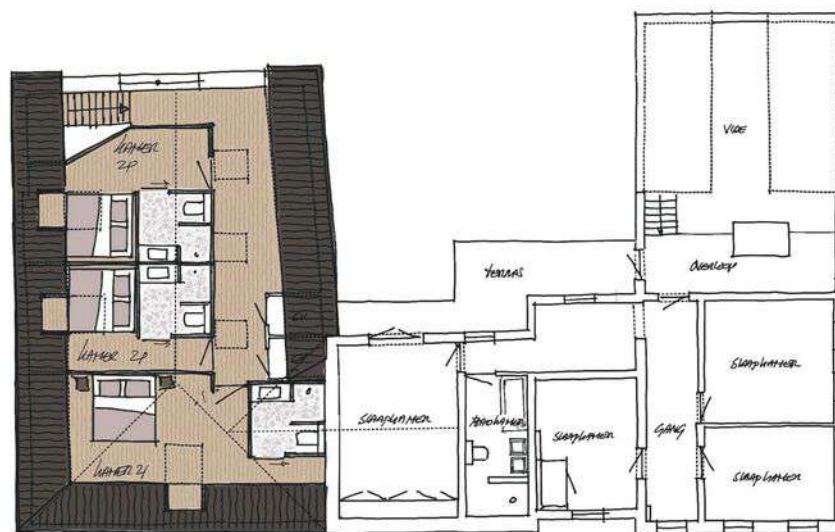
SCHAAL A1 1:50 A3 1:100

 AMA  
N-ARCHITECTEN

P. 21



# Plattegrond



8422 AMA SKETCH - Hussenbergstraat 25a

Nieuwe toestand - Optie A - Bed & Breakfast  
Verdieping

SCHAAL A1 1:50 A3 1:100

 **AMA**  
N-ARCHITECTEN

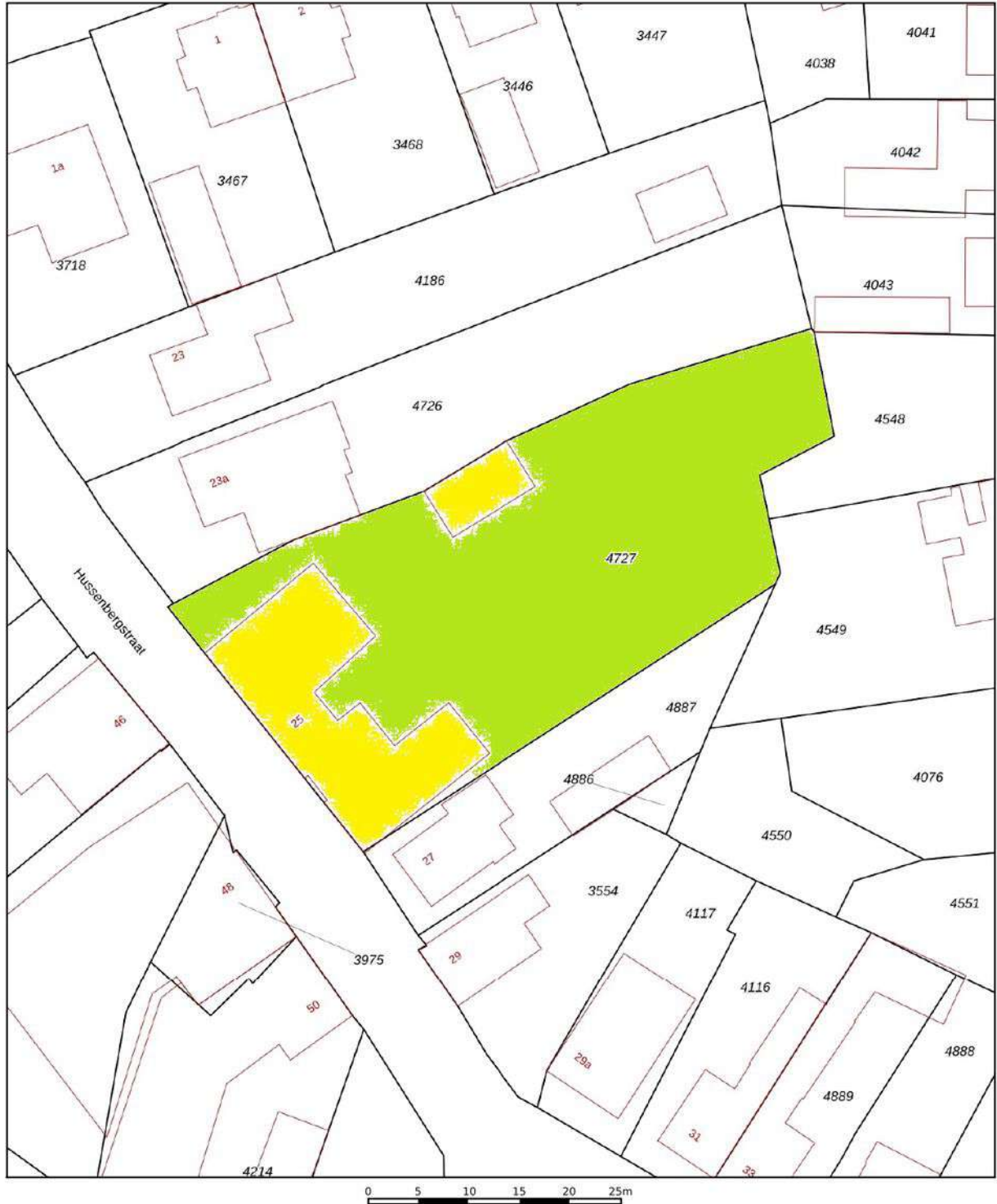
P. 22




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6243AG25



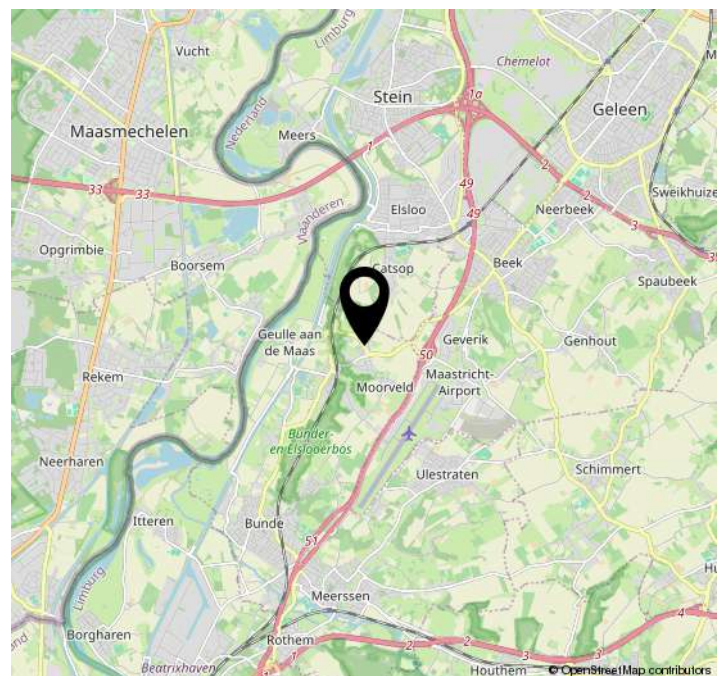
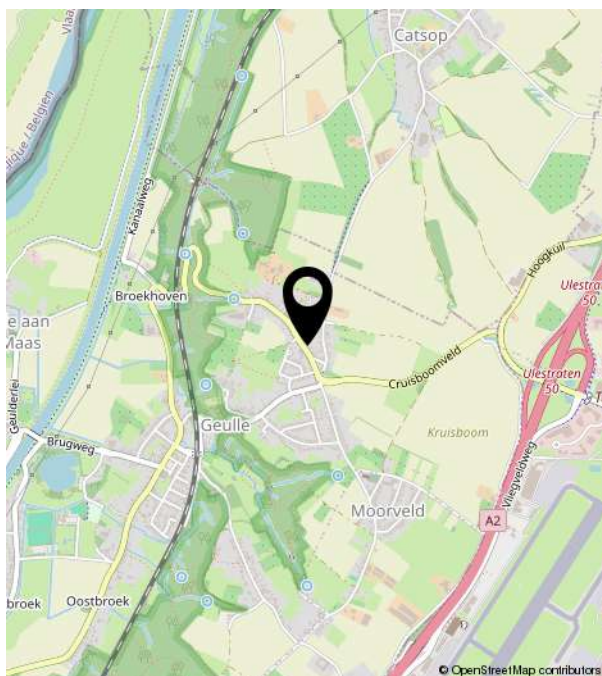
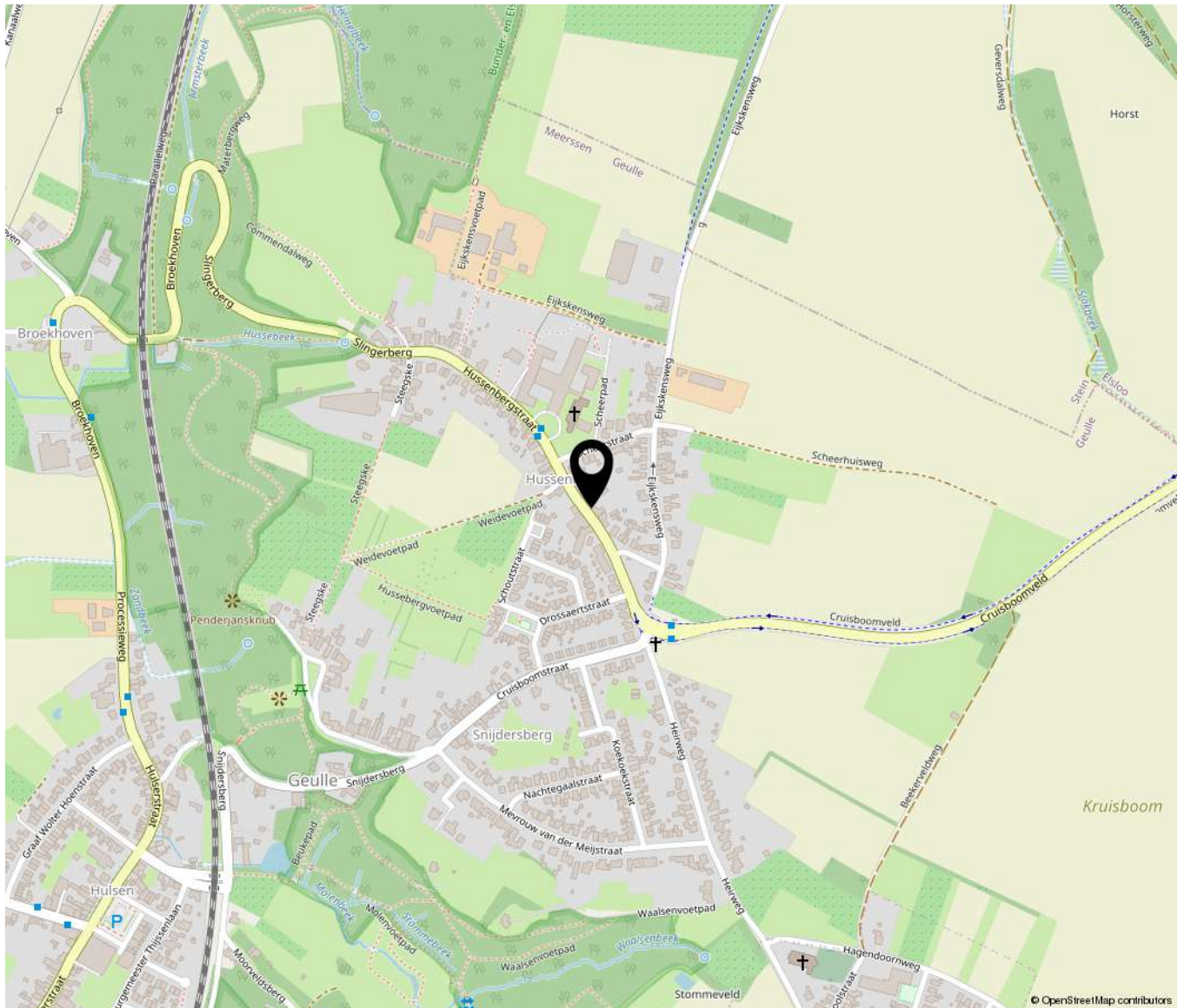
<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Geulle</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4727</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd  
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.



# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

[hussenbergstraat25.nl](https://hussenbergstraat25.nl)



Hussenbergstraat 25, Geulle



Scan deze code en  
bekijk alle foto's en  
info over de woning  
op je mobiel!





## Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

### Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur.

En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst ook voor jouw verzekeringen, hypotheek, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

### Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap.

Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM.

Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVt waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

### We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading.

We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang.

We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies.

Zo sta jij sterker in de onderhandeling.

Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook voor zekerheid. Op onze bemiddeling en taxeren wordt toegezien door een onafhankelijk Tuchtcollege. Als je onverhoopt een klacht hebt of als er een geschil ontstaat, dan kun je bij de Stichting Geschillencommissie van VBO terecht.

Daarbij is elke VBO-makelaar verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

### Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich vrij en gelukkig voelt en zichzelf kan zijn. Wij dragen daar aan bij door onder meer: te ontzorgen!

Bijvoorbeeld door onze lokale, regionale, financiële en technische kennis te combineren met onze integriteit, inlevingsvermogen en passie voor ons mooie vak.

Wij geloven in een gezonde mix van hard werken, doen waar we goed in zijn en blij van worden.

Door onze talenten te bundelen en voor jou in te zetten, kun jij je zorgeloos focussen op wat echt belangrijk is voor je, bijvoorbeeld je gezin, je werk of je hobby.

### Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team en met onze vertrouwde zakenpartners. Samenwerken en elkaar ondersteunen in kennis en groei, opdat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn.

Met gerichte aandacht voor wat we doen, bouwen we aan relaties. Want zonder relatie, geen prestatie!

Vanuit deze aandacht gaan wij het avontuur aan en pakken we uitdagingen en kansen aan om zo verder te groeien en te ontwikkelen voor een duurzame impact in Zuid Limburg.

### Wij zijn zichtbaar!

Zoals je van je makelaar mag verwachten, zijn we heel goed zichtbaar, zowel langs de straat als online.

Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap.

Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://TIMvastgoed.nl), [Funda.nl](https://Funda.nl), [VBO.nl](https://VBO.nl) en [Pararius.nl](https://Pararius.nl) en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://Wagenlaan31.nl>.

Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

### Offerte

Onze offerte stemmen we af op de door jouw aangegeven wensen en behoeften. Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is en je de beste dienstverlening ontvangt in ons vakgebied. En dat tegen een marktconform tarief. Want de winst uit jouw verkoop moet jouw winst blijven.

Oh ja, en we willen natuurlijk dat jij alles zo goed mogelijk begrijpt wat er staat. Anders leggen we het graag nog eens uit.

### Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen.

Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

### Veel tevreden relaties

Een positieve aanbeveling (ook wel recensie genoemd) is voor ons veel waard en stellen we weer op prijs. Op onder meer de sites [Advieskeuze.nl](https://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://Funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



### WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.





**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht  
043-3506900 | [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)