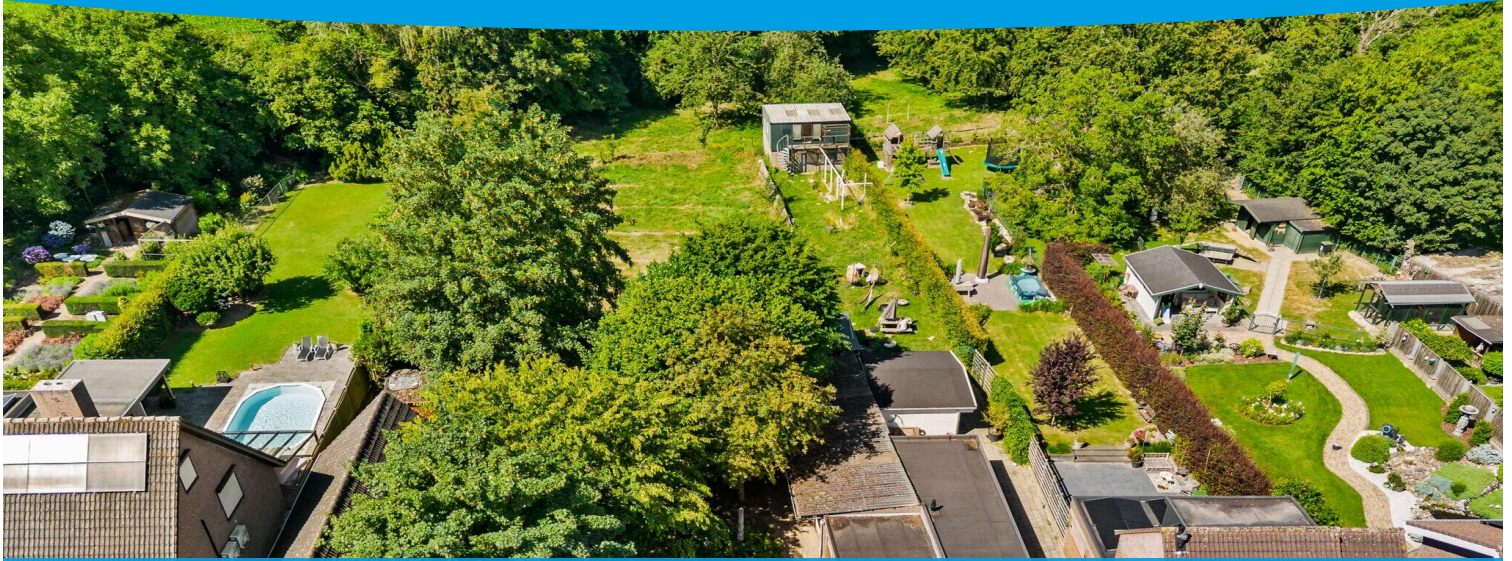


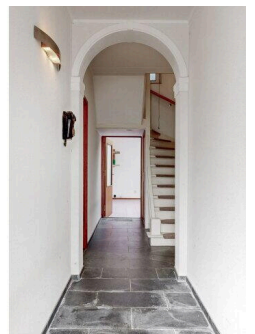
# Merkelbeek

Bovenderstraat 56 | Vraagprijs € 425.000 k.k.



## BESCHIKBAAR

[WWW.BOVENDERSTRAAT56.NL](http://WWW.BOVENDERSTRAAT56.NL)



**Type object:** Hoekwoning  
**Bouwjaar:** 1930  
**Woonoppervlakte:** 175 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 4705 m<sup>2</sup>  
**Inhoud:** 695 m<sup>3</sup>  
**Aantal kamers:** 11 kamers (5 slaapkamers)  
**Website:** [www.bovenderstraat56.nl](http://www.bovenderstraat56.nl)

 **SPAUWEN  
WERRIJ**  
*Uw vaste waarde!*



[www.spauwen-werrij.nl](http://www.spauwen-werrij.nl) | 045 737 02 10

# Omschrijving

**Bovenderstraat 56, 6447 CE Merkelbeek**

Te moderniseren hoekwoning op uniek perceel van bijna 5000 m<sup>2</sup>!

Soms komt er een woning op de markt die zich nauwelijks laat vergelijken met het bestaande aanbod en dit is zo eentje.

Aan een rustige, doodlopende straat in het landelijke Merkelbeek ligt deze te moderniseren hoekwoning met een indrukwekkend perceel van maar liefst 4.705 m<sup>2</sup>. Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en volledige vrijheid, terwijl alle voorzieningen én uitstekende uitvalswegen zich op korte afstand bevinden.

De woning, oorspronkelijk gebouwd rond 1930, beschikt over een woonoppervlakte van circa 192 m<sup>2</sup> en vraagt om modernisering/renovatie. Juist daarin schuilt de enorme potentie. Of u nu droomt van een stijlvolle woonboerderij, een eigentijdse gezinswoning, een plek voor paarden of andere dieren, een praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken: dit object biedt de ruimte om uw woonwensen werkelijkheid te maken.

Met meerdere paardenstallen, een royale vrijstaande garage en een perceel waarop werkelijk alles mogelijk lijkt, is dit een kans die zelden voorbij komt.

Ondanks de landelijke ligging bevinden de Buitenring (N300), Heerlen, Maastricht, Eindhoven én de Belgische en Duitse grens zich op relatief korte afstand. Ook winkels, scholen en natuurgebieden liggen binnen handbereik. Zo woont u midden in het groen zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

Voor een complete eerste indruk verwijzen wij u graag naar de woningwebsite [www.bovenderstraat56.nl](http://www.bovenderstraat56.nl), waar u onder andere de uitgebreide fotopresentatie, videorondleiding en virtuele tour kunt bekijken.

Nieuwsgierig geworden? Marcel Werrij van Spauwen | Werrij Makelaars laat u deze bijzondere plek graag persoonlijk ervaren.

Indeling:

Begane grond

Via de entree komt u in de hal, die toegang biedt tot de woonkamer, een slaapkamer, de bijkeuken en diverse bergruimten. De fraaie houten trap vormt direct een sfeervol element in de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer van circa 14 m<sup>2</sup>. Dankzij de ligging op de begane grond is deze uitstekend geschikt als hoofdslaapkamer, maar ook ideaal als kantoor, praktijkruimte of hobbykamer. De aangrenzende berging beschikt over een eigen aanrechtblok en biedt extra gebruiksgemak.

De royale L-vormige woonkamer van ruim 30m<sup>2</sup> profiteert dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht en staat in directe verbinding met de leefkeuken.

De leefkeuken van circa 23 m<sup>2</sup> vormt het hart van de woning. De huidige keukeninrichting is eenvoudig uitgevoerd, maar de ruimte biedt volop mogelijkheden om hier een royale woonkeuken te realiseren met uitzicht over de tuin.

Vanuit zowel de keuken als de bijkeuken bereikt u het terras en de achtertuin. Een gedeelte van het terras is overdekt, terwijl een grote stormbestendige luifel ook op zonnige dagen voor een aangename buitenruimte zorgt.

Vanuit de bijkeuken zijn tevens het toilet, de badkamer, een praktische bergkast en de warmwatergeiser bereikbaar.

Een belangrijk pluspunt is dat alle essentiële voorzieningen zich op de begane grond bevinden, waardoor de woning desgewenst volledig levensloopbestendig is.

#### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers van respectievelijk circa 9 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 18,5 m<sup>2</sup>.

De slaapkamer van 14m<sup>2</sup> beschikt over een vlizotrap naar de bergzolder. Eén slaapkamer bevindt zich onder de schuine kap, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

#### Zolder

De praktische bergzolder biedt volop opslagruimte. Een gedeelte beschikt over stahoogte en herbergt tevens de cv-installatie.

#### Kelder

Vanuit de hal bereikt u de provisiekelder van circa 5,5 m<sup>2</sup>, ideaal voor voorraad of wijnopslag.

#### Buitenleven op zijn best:

Wie van ruimte houdt, zal hier direct verliefd worden. Het perceel van ruim 4.700 m<sup>2</sup> biedt vrijwel eindeloze mogelijkheden. De huidige inrichting is afgestemd op het houden van paarden (diverse paardenstallen aanwezig), maar leent zich net zo goed voor andere dieren, een hobbyboerderij of een prachtig aangelegde landschapstuin.

De aanwezige volwassen bomen zorgen voor karakter, privacy en natuurlijke schaduw. Er is meer dan voldoende ruimte voor een rijbak, weilanden, een zwembad, siertuinen, een boomgaard of meerdere terrassen.

Ook voor ondernemers of hobbyisten biedt dit perceel unieke kansen. Denk aan een hondenkennel, kleinschalige dierenhouderij of een combinatie van wonen en werken aan huis.

De aanwezige vrijstaande garage is veel meer dan alleen een plek om auto's te stallen. Met een oppervlakte van circa 46 m<sup>2</sup>, een elektrische sectionaalpoort en een vaste trap naar de volledig geïsoleerde verdieping biedt dit gebouw talloze gebruiksmogelijkheden. Op de verdieping is circa 22 m<sup>2</sup> voorzien van volledige stahoogte.

Na enige aanpassing is deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, mantelzorgwoning, gastenverblijf, hobbyruimte of Bed & Breakfast. Een multifunctioneel gebouw dat een enorme meerwaarde vormt voor het geheel (vanzelfsprekend dienen dit soort afwijkende plannen zelf door koper bij de gemeente voorgelegd te worden).

De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten, waardoor u vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten.

Daarnaast beschikt het perceel over een houten tuinhuis en een ondergrondse betonnen regenwateropvang van maar liefst 10.000 liter, aangesloten op de hemelwaterafvoer van de garage. Een waardevolle voorziening voor tuinberegening, dierenverzorging of duurzaam watergebruik.

## Bijzonderheden

- \* Te moderniseren hoekwoning op een perceel van maar liefst 4.705 m<sup>2</sup>;
- \* Rustige ligging aan een doodlopende straat;
- \* Woonoppervlakte circa 192 m<sup>2</sup>;
- \* Karakteristieke woning met volop renovatie- en moderniseringsmogelijkheden;
- \* Slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- \* Meerdere paardenstallen aanwezig;
- \* Royale vrijstaande, geïsoleerde garage met multifunctionele verdieping;
- \* Uitstekende mogelijkheden voor mantelzorg, kantoor of praktijk aan huis;
- \* Royale oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- \* Ondergrondse regenwateropvang van 10.000 liter;
- \* Energielabel E;
- \* Goede bereikbaarheid via de Buitenring (N300);
- \* Een uitzonderlijk object voor liefhebbers van ruimte, rust en buitenleven;
- \* Alle genoemde mogelijkheden/opties dienen door koper zelf op toestemming van de gemeente/provincie gecontroleerd te worden;
- \* Aanvaarding per direct.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat de koopovereenkomst definitief is bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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").

## Kenmerken

Vraagprijs: € 425.000 k.k.

Aanvaarding: Direct

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1930

Soort dak: Zadeldak bedekt met asbest

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 175 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 4705 m<sup>2</sup>

Inhoud: 695 m<sup>3</sup>

Overige inpandige ruimte: 18 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 132 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 11 kamers (5 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Douche, wastafel

Aantal woonlagen: 4 woonlagen

Voorzieningen: Buitenzonwering, rookkanaal, natuurlijke ventilatie

## Energie

Energie label: E

Isolatie: Vloerisolatie, dubbel glas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel, geiser eigendom

Cv ketel: Vaillant combiketel gas gestookt uit 2018 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg

Tuin:	Achtertuint, zijtuint
Achtertuint:	4705 m <sup>2</sup> (0.1 meter diep en 0.1 meter breed)
Ligging tuint:	En bereikbaar via achterom

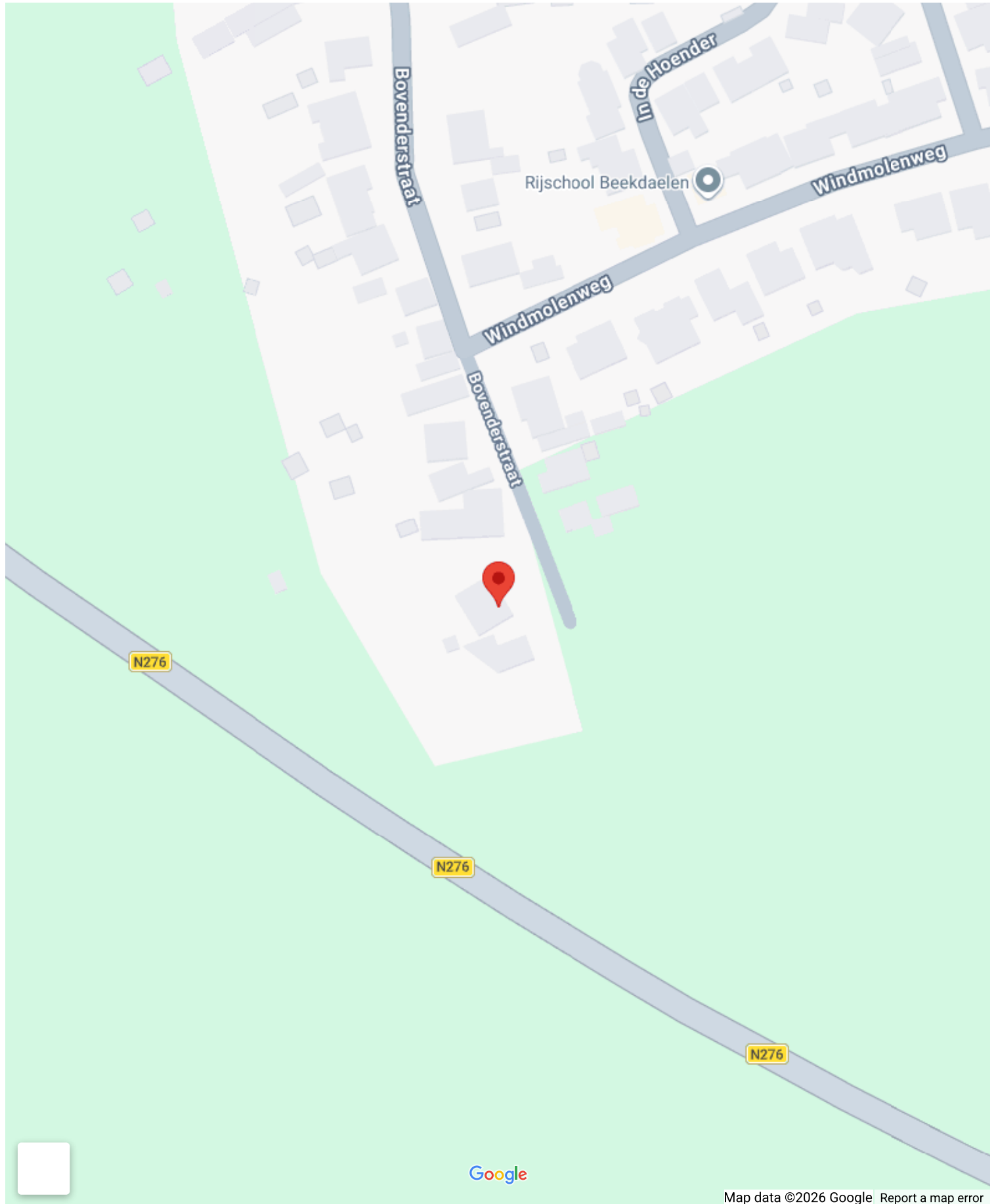
## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein

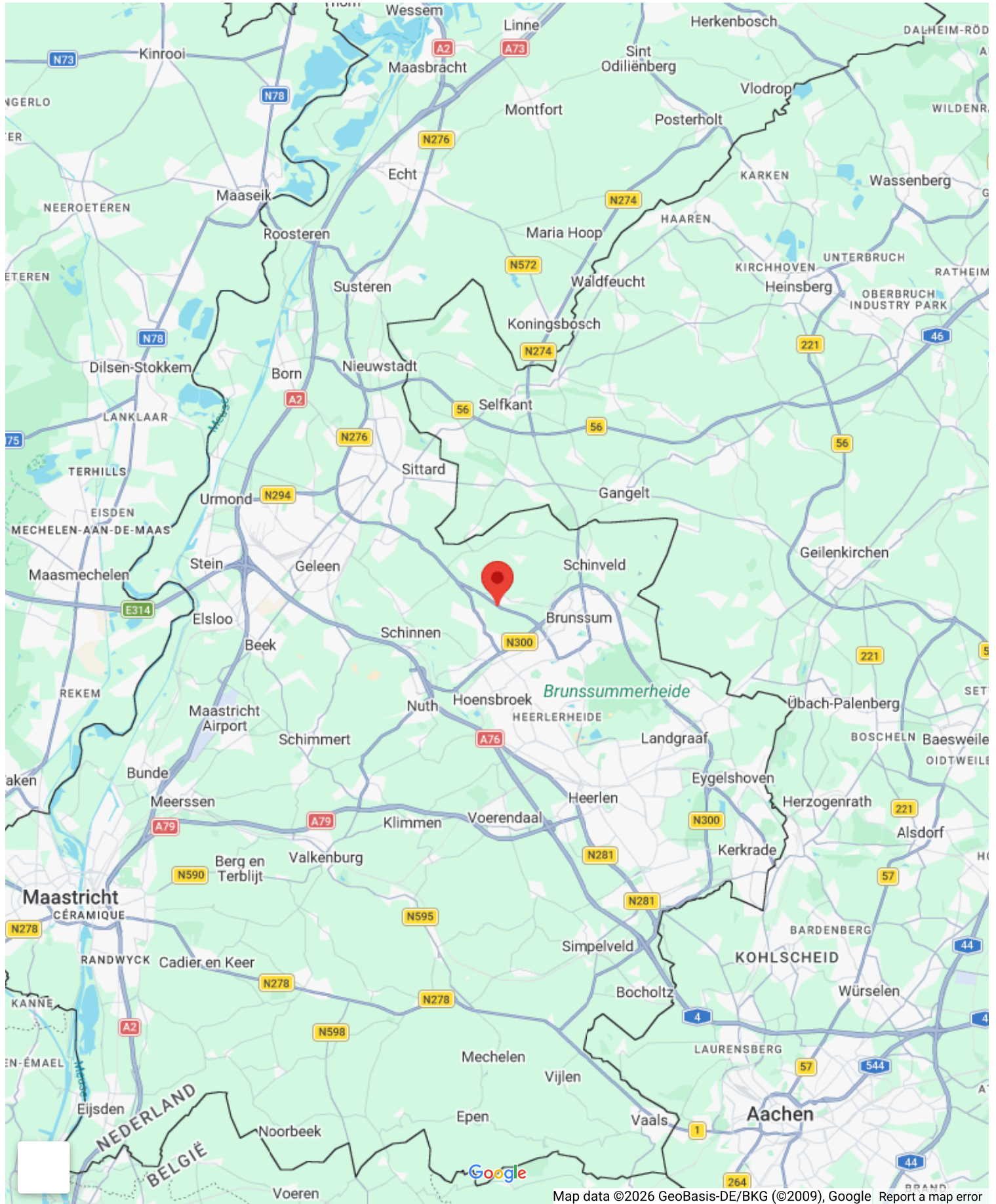
## Garage

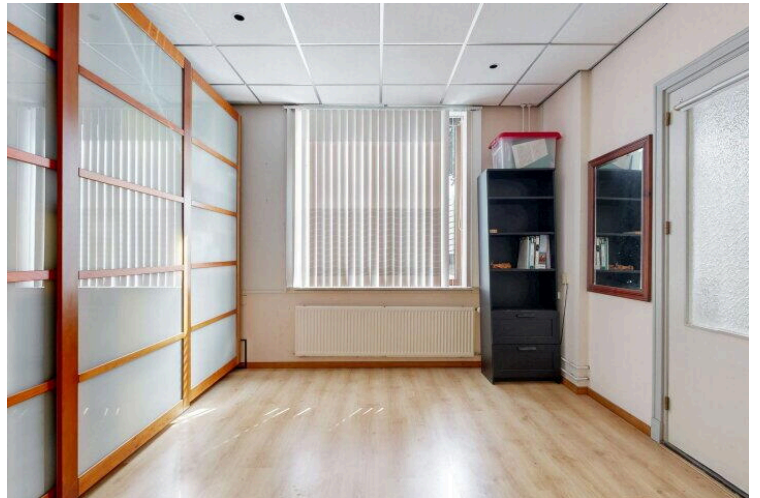
Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	3 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra, elektrische deur
Isolatie garage:	Dakisolatie

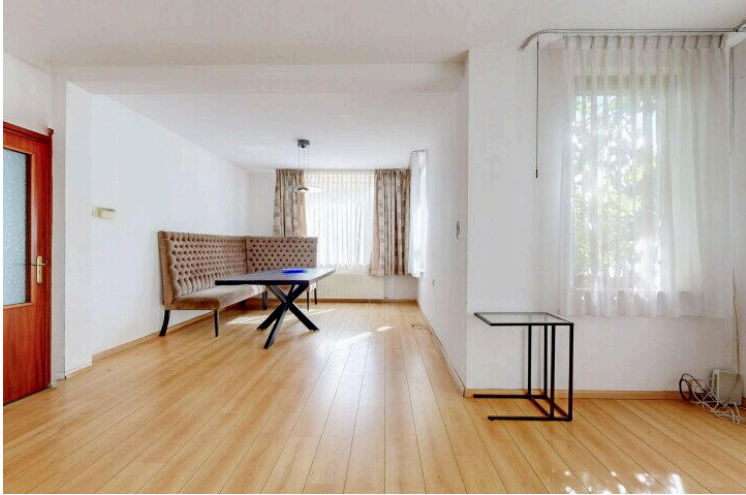
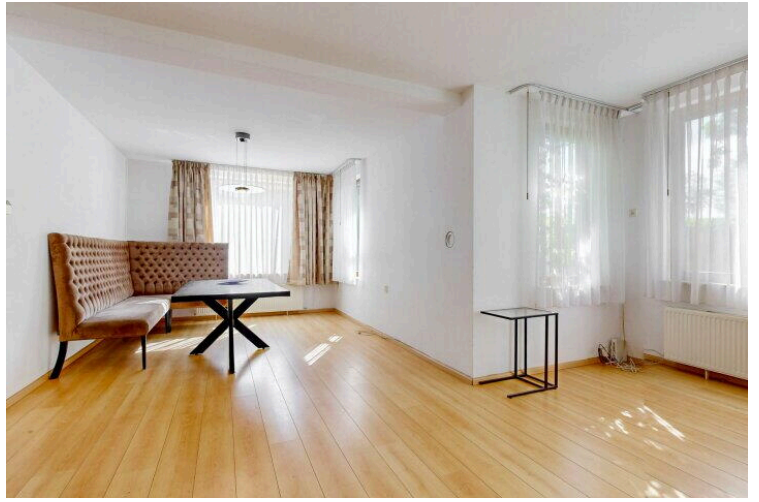
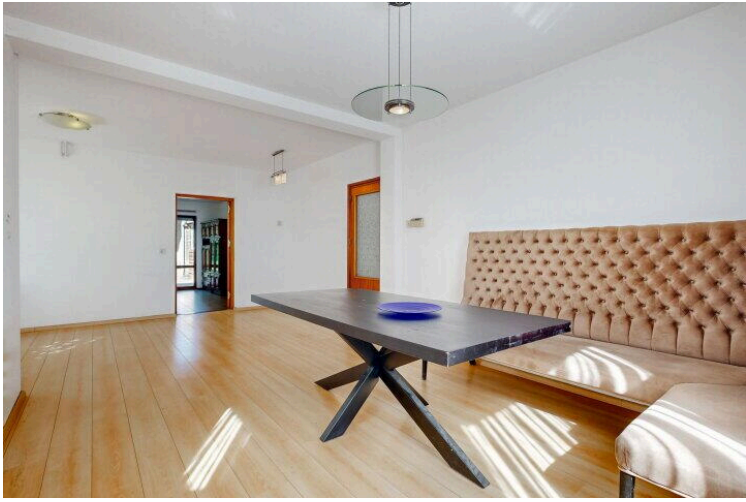
# Op de kaart

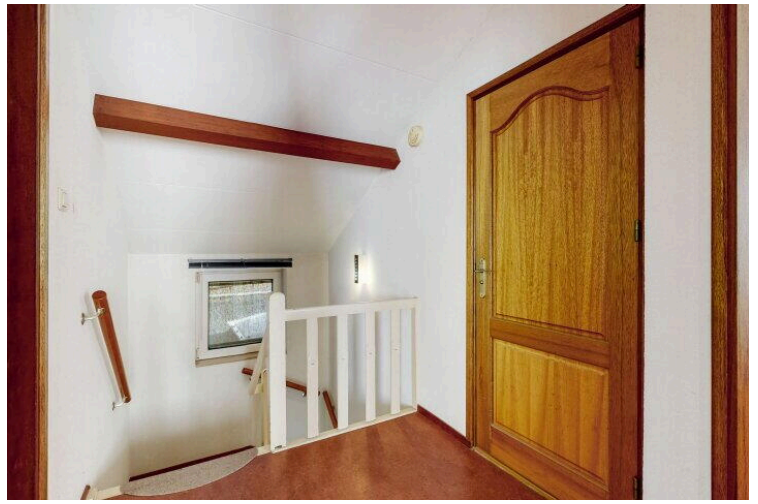


# Op de kaart

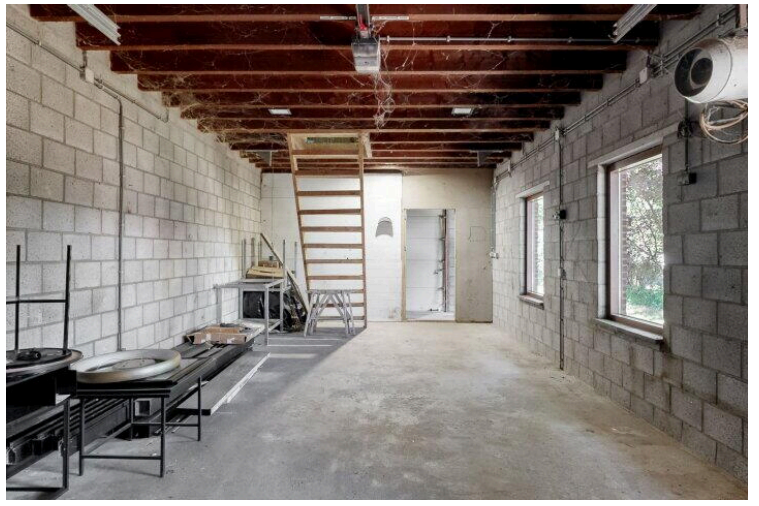
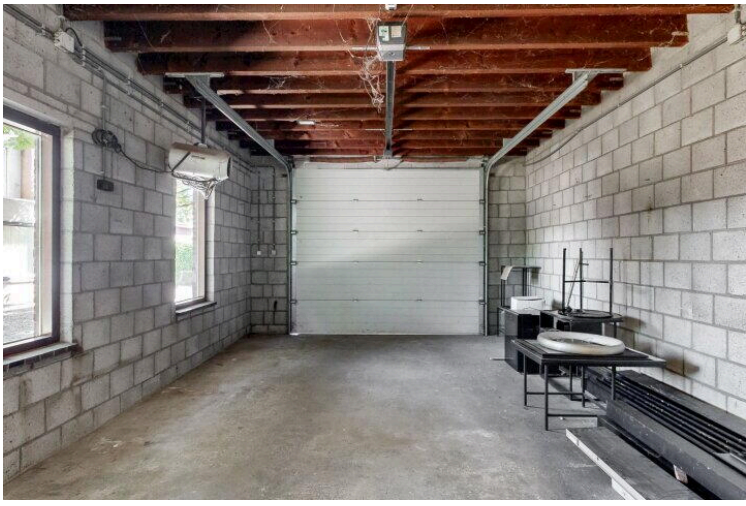






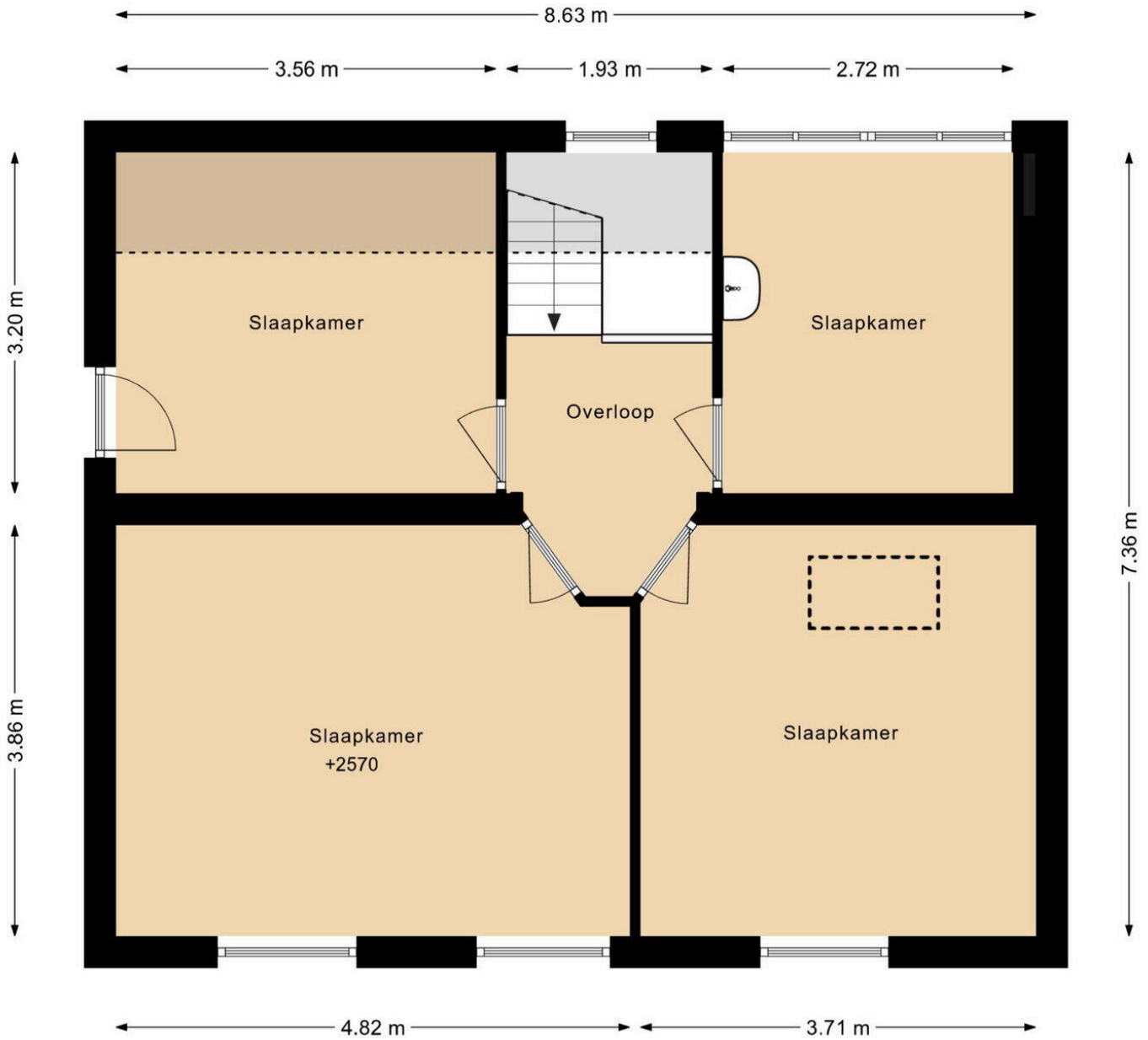








# BOVENDERSTRAAT 56 1E VERDIEPING



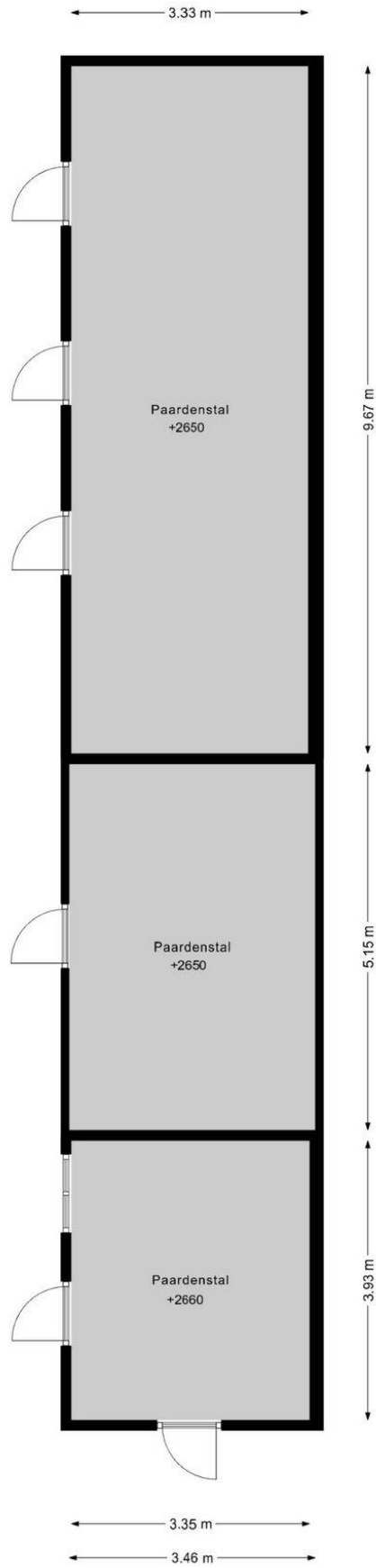
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

# BOVENDERSTRAAT 56 BEGANE GROND



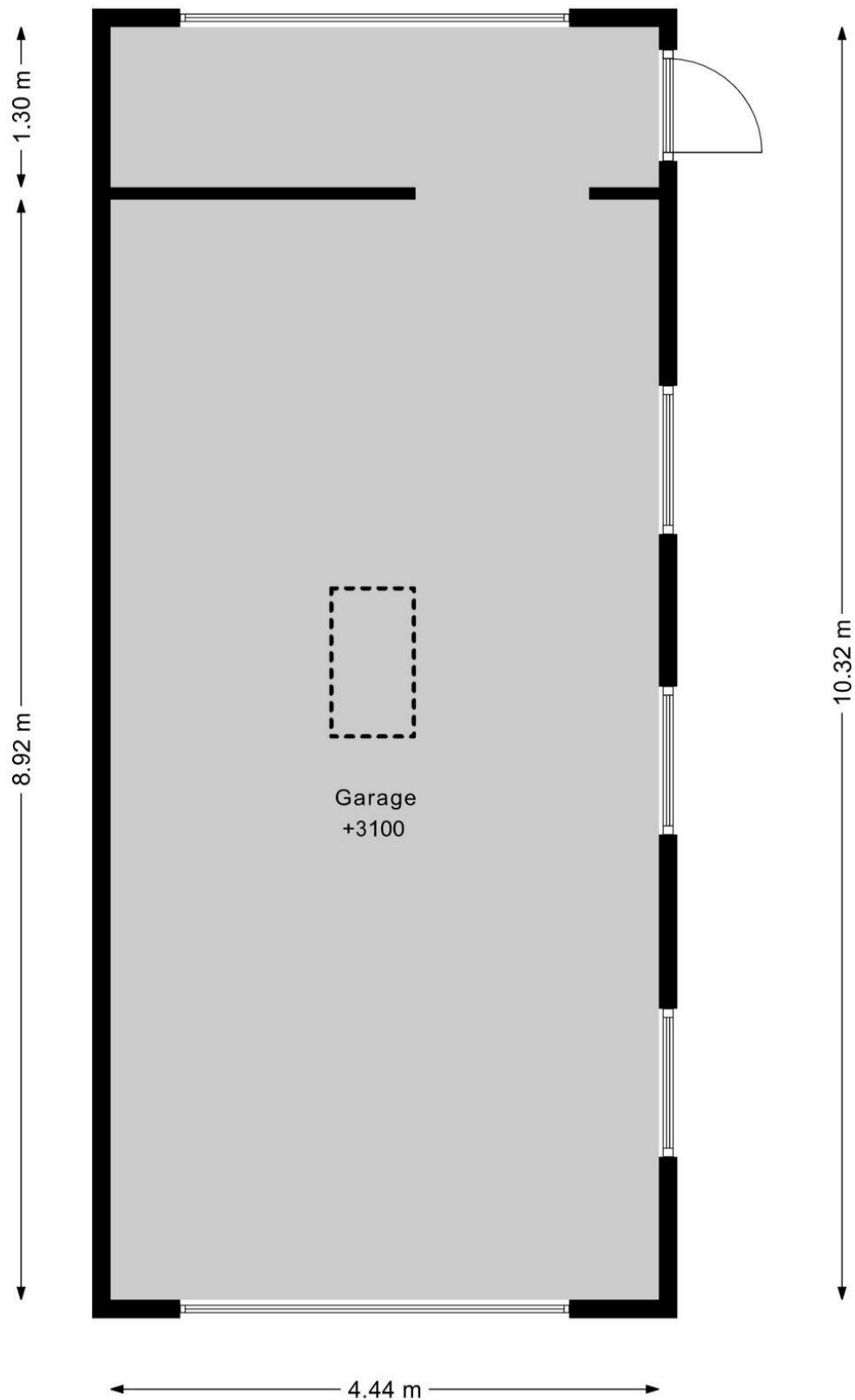
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

# BOVENDERSTRAAT 56 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

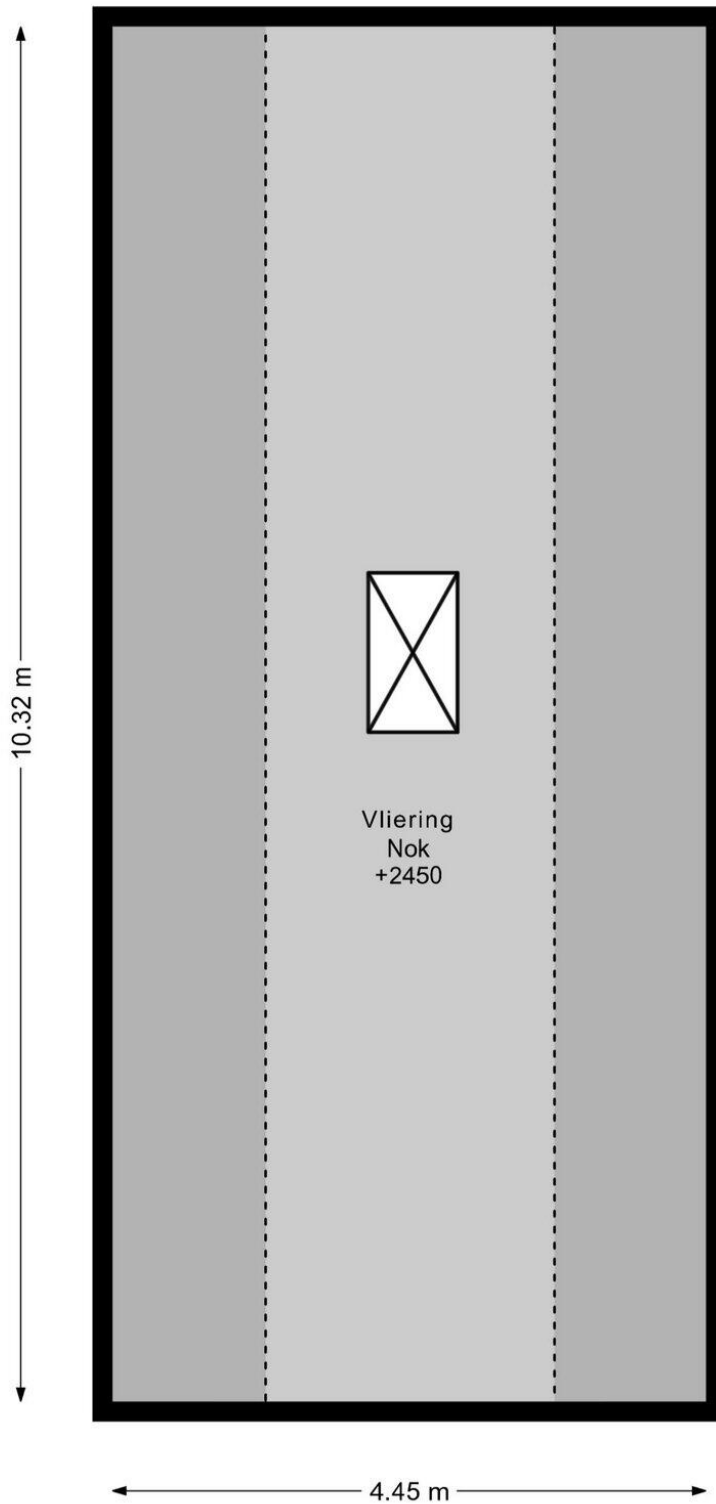
# BOVENDERSTRAAT 56 GARAGE



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

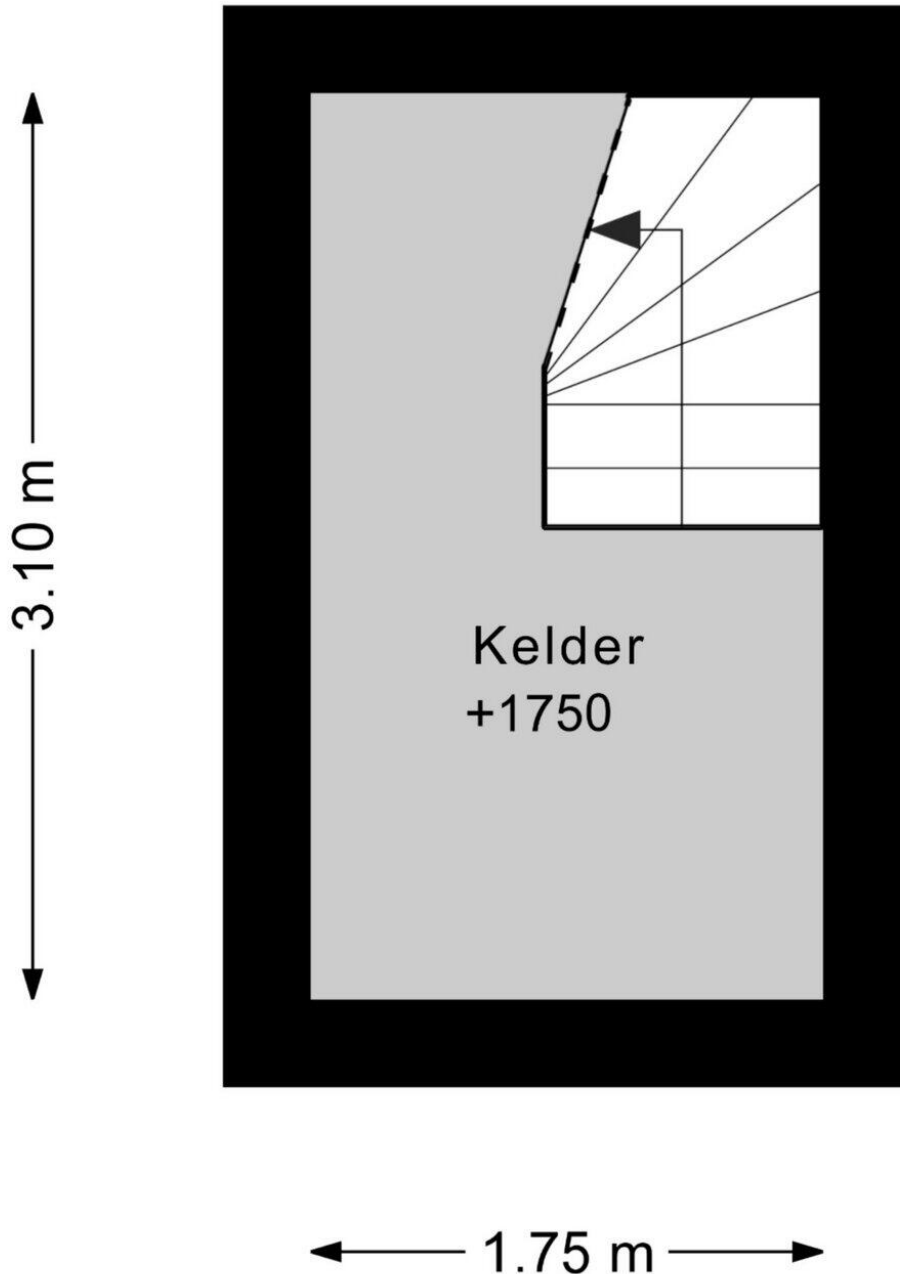
# BOVENDERSTRAAT 56 GARAGE VLIERING

← 1.15 m → ← 2.16 m → ← 1.15 m →



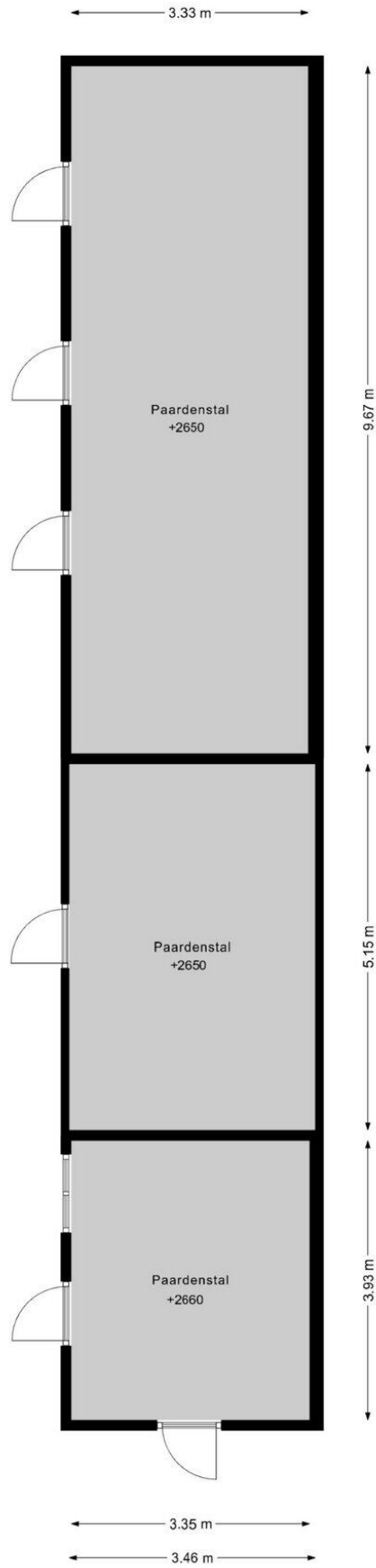
DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

# BOVENDERSTRAAT 56 KELDER

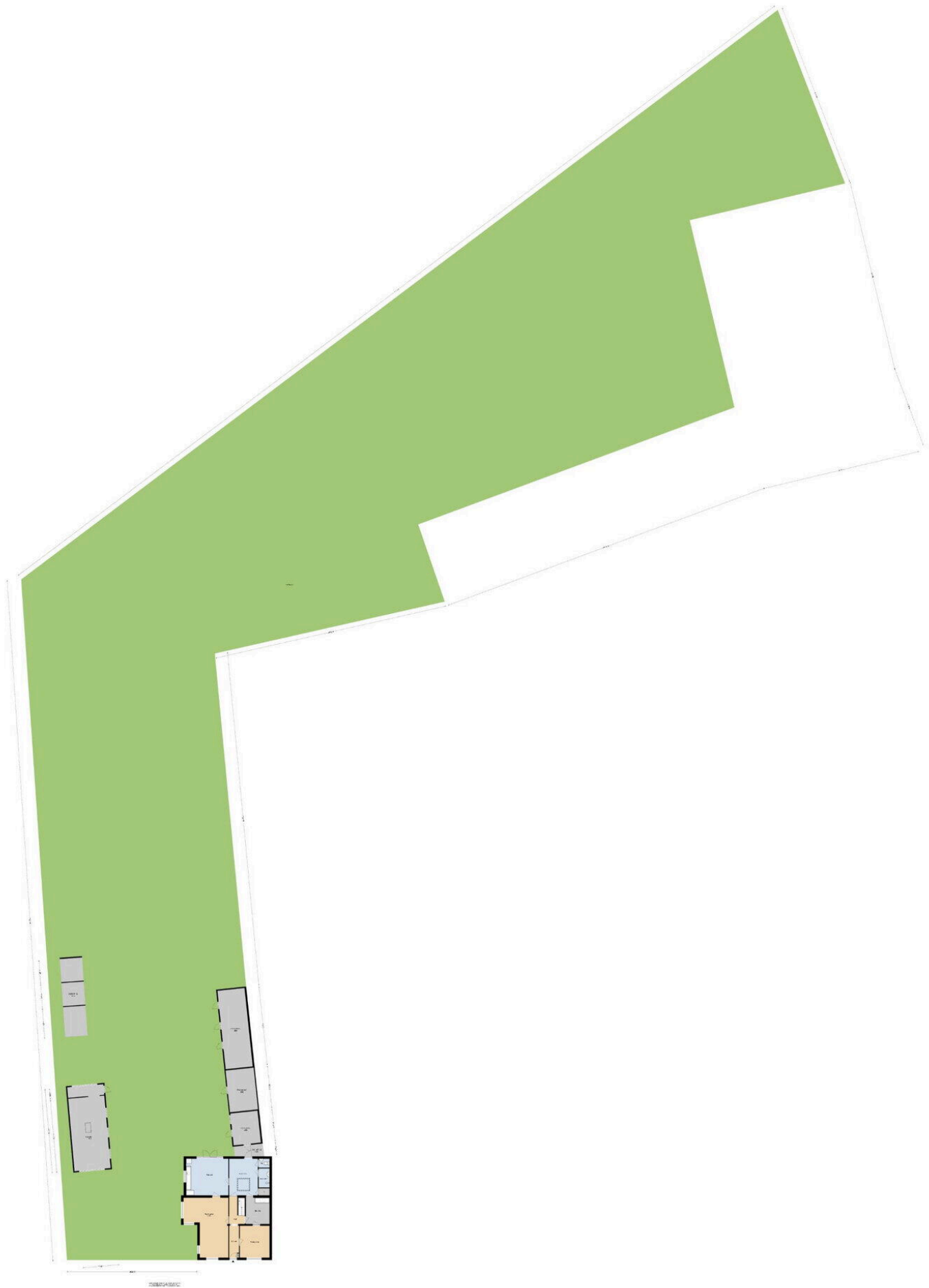


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

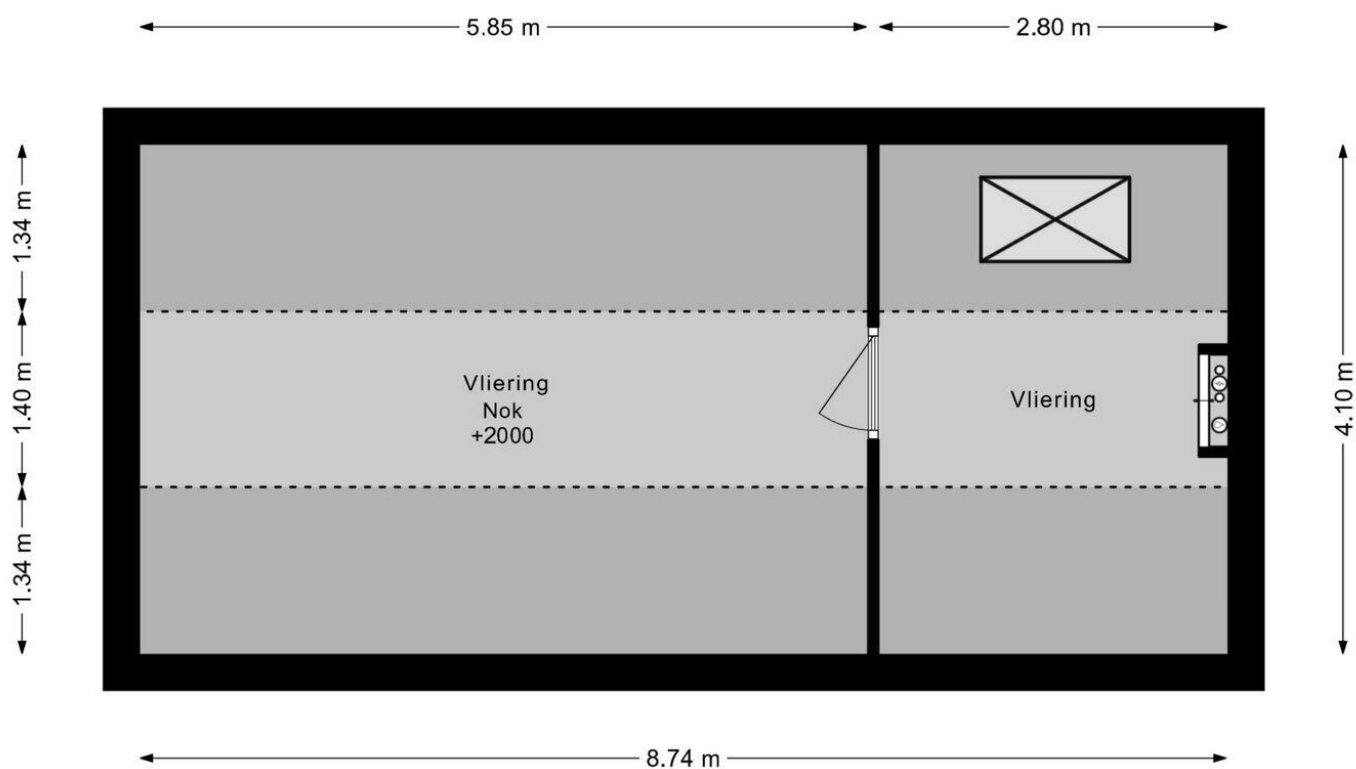
# BOVENDERSTRAAT 56 PAARDENSTAL



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.



# BOVENDERSTRAAT 56 VLIERING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG  
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.  
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.

**Bovenderstraat 56**

[www.bovenderstraat56.nl](http://www.bovenderstraat56.nl)

