



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Reijmerstokkerdorpsstraat 96 & 96A
6274 NN Reijmerstok

€ 1.485.000,- k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar -taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Reijmerstok.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebeoordeling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Reijmerstokkerdorpsstraat 96 & 96A, 6274 NN Reijmerstok

Verscholen in de kern van het pittoreske Zuid Limburgse Reijmerstok ligt dit unieke vakwerkcomplex gerestaureerd en herbouwd onder regie én in eigendom van de befaamde vakwerkarchitect Laugs.

Sinds de jaren zestig raakte familie Laugs gefascineerd door vakwerkhuisen, die destijds steeds vaker in verval raakten en gesloopt werden.

Regelmatig kwam het voor dat vakwerkconstructies genummerd en gedemonteerd werden door hen, om later elders weer op te kunnen bouwen.

Steeds weer werden panden met liefde gerestaureerd, de houtconstructie werd in goede staat gebracht en nieuwe lemen vullingen werden aangebracht.

Boudewijn Laugs heeft daarbij een duidelijke visie op architectuur. Er moet altijd een relatie bestaan tussen het materiaal en de functie.



Ook heeft het leefklimaat een belangrijke rol, een woning moet geborgenheid en intimiteit bieden.

Nu bieden wij te koop aan een bravourestuk uit zijn collectie: vakwerkcomplex Reijmerstok omvattende een voormalige vakwerkboerderij, tussenbouw met galerij en een heropgebouwde vakwerkschuur.

Een uniek object dat zich leent voor diverse gebruiksfuncties, van wonen tot vakantiehuis en van B&B tot beroep aan huis.

Wij nemen u graag mee naar deze uitgelezen kans om een echt authentiek leven op te bouwen in het hart van Zuid Limburg.

Ben je een liefhebber van authenticiteit, veel ruimte en een woonlocatie in een rustig dorpje dat omringd wordt door het prachtige Heuvelland?

Vakwerkobjecten van dit formaat komen maar zelden beschikbaar, de gebruiksmogelijkheden zijn legio.



Vanaf de Reijmerstokkerdorpsstraat wandelen we het erf op, daar vinden we allereerst de originele vakwerkboerderij, welke in de jaren zeventig zorgvuldig gerestaureerd werd tot een charmante woonboerderij met royaal woonoppervlak.

Daarachter bevindt zich de tussenbouw in vakwerk met galerij die de verbinding vormt naar de achtergelegen vakwerkschuur. Deze schuur is afkomstig van een andere locatie in Reijmerstok, in 1980 werd deze herbouwd en in gebruik genomen voor restauratieprojecten.

In 2001 werd deze schuur getransformeerd tot een ruim bemeten vakantiehuis, een heerlijke plek om met de hele familie te verblijven. Tussen de woonboerderij en de vakwerkschuur ligt een intieme cour, waar je urenlang aan lange tafels buiten kunt zitten om te genieten van je dierbaren. Aansluitend ligt er ook nog een langgerekte tuin met groen gazon, terras, beplanting en heggen waar de kinderen lekker buiten kunnen spelen.

Momenteel worden zowel de vakwerkboerderij als de vakwerkschuur verhuurd als twee (groeps)vakantiewoningen, een interessante bedrijfsvoering voor de ondernemer.

Voor de hand ligt een invulling waarbij je een van de delen zelf gaat bewonen en het andere deel gaat verhuren als vakantiehuis, een aantrekkelijke combinatie van wonen en werken.

Misschien heb je nog wel wensen die een stapje verder gaan, bijvoorbeeld een B&B of een locatie om ook workshops aan te bieden. De inspirerende setting zal zeker aanspreken.

Maar ook initiatieven zoals wonen in groepsverband zullen getriggerd worden door het grote volume van dit complex. Ben je er aan toe om een nieuw hoofdstuk in je leven te starten? Dan maakt dit object het plaatje compleet.



Reijmerstok is één van de karakteristieke dorpen van de gemeente Gulpen-Wittem, gelegen in het hart van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Het is een langgerekt dorp dat zich kenmerkt door de vele boerderijwoningen met zijn karakteristieke grote toegangspoorten, je woont er heerlijk rustig en midden in het mooiste stukje van Zuid Limburg.

Het dorp ligt precies op de grens tussen de gemeenten Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten, het ligt geografisch gezien dan ook op korte afstand van Maastricht dat je in zo'n 15 minuten kunt bereiken. Heerlijk om ook snel in hartje binnenstad te kunnen zijn voor het opsnuiven van cultuur, een compleet palet aan winkels voor een dagje shoppen of om gewoon lekker rond te dwalen in de stad.

Maar ook faciliteiten als het MUMC+ academisch ziekenhuis en Maastricht University die eigenlijk bijna om de hoek liggen.

Autosnelwegen in de richting van Eindhoven, Heerlen, Aken en Luik zijn in een klein kwartiertje bereikt. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn zowel Gulpen als Margraten beschikbaar met supermarkten, winkels, huisartsen, basis- en voortgezet onderwijs.

Daarnaast profiteer je natuurlijk optimaal van de ligging midden in het Heuvelland, Reijmerstok wordt omgeven door veel groen met prachtige vergezichten en vele wandel en fietsroutes.

Tenslotte is ook het hechte sociale leven van Reijmerstok een vermelding waard, er worden diverse sfeervolle evenementen georganiseerd zoals kunstevenement de Poorten van Reijmerstok, de traditionele Kermis en de Gulpener Bier Hopfeesten.

Met recht een locatie waar je het leven een tandje rustiger kunt leiden, maar toch ook in de nabijheid van reuring blijft.





Bestemming

Het object heeft de bestemming Centrum-1. Hieronder valt het volgende gebruik:

consumentverzorgende en kleinschalige ambachtelijke bedrijven;
detailhandel;
dienstverlening;
horeca;
kantoren;
maatschappelijke doeleinden;
kleinschalige recreatieve voorzieningen;
wonen, daaronder mede begrepen aan huis gebonden beroepen en mantelzorg, bijbehorende voorzieningen;

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden met daarop monumentale en karakteristieke gebouwen mogen mede worden gebruikt voor:

verblijfsrecreatieve doeleinden met daaraan ondergeschikt: wellness; culturele, educatieve en sociale doeleinden.

In 2005 zijn vrijstellingen verleend voor het gebruik van de panden als zelfstandige vakantiewoning. Het huidige gebruik in de vorm van verhuur van twee vakantiehuizen kan worden voortgezet.





Vervolg Bestemming

De volledige teksten van het bestemmingsplan en emailcorrespondentie met gemeente Gulpen-Wittem stellen wij graag aan u ter beschikking. Wij attenderen er op dat eventueel ander gebruik van het object door koper afgestemd dient te worden met gemeente Gulpen-Wittem.

Het object is aangewezen als Rijksmonument, Monumentnummer 46723 ingeschreven d.d. 19 juni 1986

Is je interesse gewekt?

Dan nodigen wij je van harte uit voor een uitgebreide rondleiding door dit unieke vakwerkcomplex.

Ook voor andere aanvullende informatie staat ons team voor je klaar.

Neem dan ook gerust contact met ons op via telefoon op 043-4502333 of via email: info@dionnemakelaars.nl



Het originele bouwjaar van de vakwerkboerderij is circa 1830

De vakwerkboerderij werd aanvang jaren zeventig gerestaureerd. Tot deel van het complex behoorde ook een inpandige schuur. Deze werd in 2002 aan de woning toegevoegd, aldaar werd de grote eetkamer gerealiseerd.

Indeling

De in vakwerk opgetrokken tussenbouw met galerij voorzien van balustrade werd gebouwd omstreeks 1982.

De vakwerkschuur werd op het perceel herbouwd in 1980, in 2001 werd deze verbouwd tot groepsvakantiewoning.

De daken zijn voorzien van oud hollandse pannen en geïsoleerd met steenwol.

Het object is voorzien van houten kozijnen, deels met enkele en deels met dubbele HR beglazing

De panden worden verwarmd middels gasgestookte HR combi CV installaties van het merk Nefit (bouwjaar ca 2000), de warmwatervoorziening is middels een indirect gestookte boiler.

De panden zijn wisselend voorzien van centrale verwarming middels radiatoren, convectorverwarming, luchtverwarming en deels vloerverwarming.

Tot het aanbod behoort de inventaris van het totale object, een inventarislijst is op aanvraag beschikbaar

Het aanbod omvat drie kadastrale percelen: GULPEN B 6747 groot 1.130 m², GULPEN B 6749 groot 122 m² en een onverdeeld aandeel in het mandelige perceel GULPEN B 6695 groot 67 m² (gelegen aan de achterzijde van het object).

Aanvaarding in overleg



Indeling vakwerkboerderij

huisnummer 96

Begane grond

In het voorste deel van het complex vinden we de vakwerkboerderij, aan de straat vinden we de grote toegangspoort die de nodige privacy verschaft aan het voorerf.

We lopen het erf op waar je heel beschut kunt zitten. Aan de rechterzijde is de huidige entree gesitueerd die toegang geeft naar de grote hal met aansluitend sauna, badkamer, berging en achteruitgang.

Linksom betreden we de grote eetkamer die gerealiseerd is in de grote schuur, de voormalige schuurpoorten zijn nog steeds aanwezig, daarachter zitten nu enorm hoge raampartijen die de ruimte een fantastische sfeer meegeven.

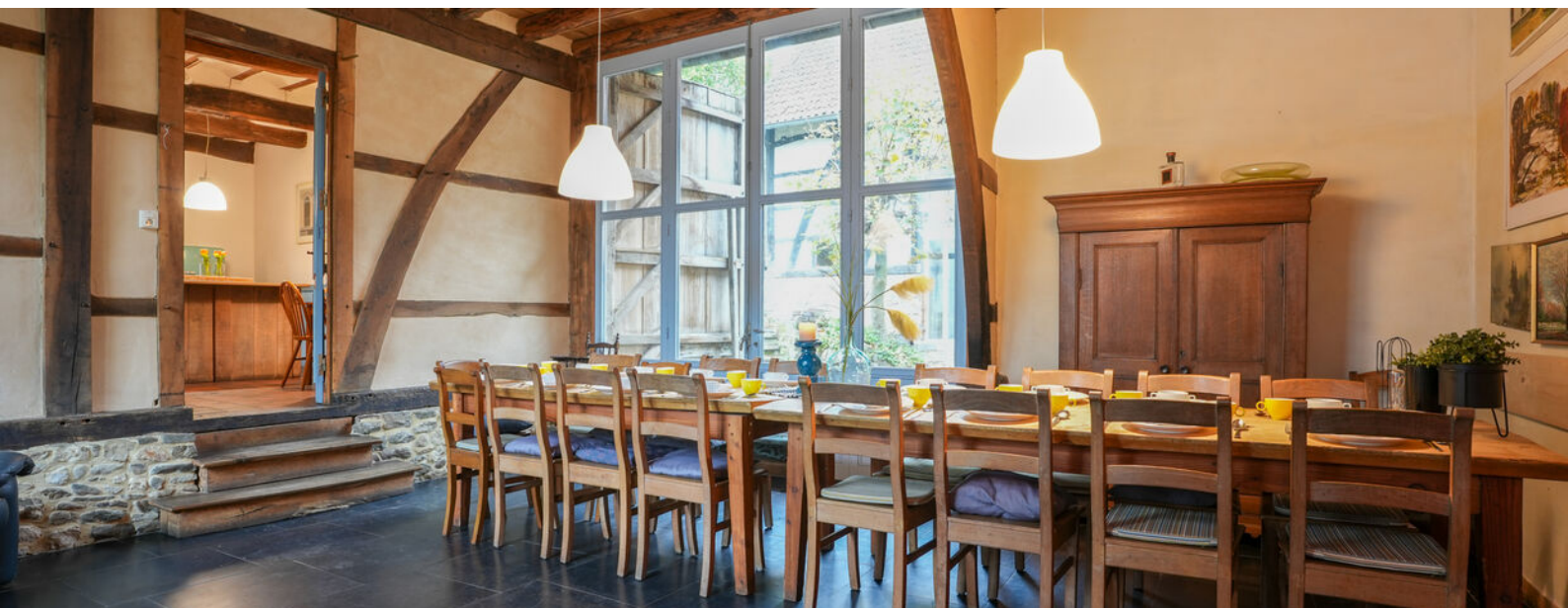
De lange eettafel nodigt je uit voor een sfeervol familiediner of gezellig ontbijt.

Enkele trapjes omhoog komen we in de woonkeuken terecht die voorzien is van een functionele keukeninstallatie, de dubbele tuindeuren geven directe toegang naar het zijterras.

In het midden zit vervolgens een toilet, badkamer en trapopgang.

Daarna vinden we de woon- en zitkamer, beide ruimtes zijn natuurlijk voorzien van schouwen met een kachel voor een behaaglijke warmte. Ook hier is er weer een trapopgang naar de eerste verdieping.

Onder de keuken en woonkamer zijn twee kelderruimtes gesitueerd.



Vervolg indeling vakwerkboerderij

huisnummer 96

Eerste verdieping

De eerste verdieping kent een hele speelse indeling met verschillende niveaus, kleine trappen geven toegang tot de verschillende ruimtes.

Aan de voorzijde is een grote overloopruimte met trapopgang vanuit de woonkamer, aansluitend vinden we twee slaapkamers met deels zelfs nog de originele planken vloeren.

Via de volgende overloop ruimte betreden we de badkamer met twee douches, dubbele wastafel en toilet.

Aan de achterzijde vinden we een grote slaapkamer met een heuse bedstede, dit zal vast de favoriete plek van de kinderen worden.

Daarboven zit nog een kleine open zolder.

Aansluitend is dan de volgende grote slaapkamer, nu te gebruiken als slaapplek voor een compleet gezin. Maar wellicht ook te gebruiken als studio of atelierruimte.

Ook hier is er weer een badkamer met douche wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping ligt wederom een grote gezinsslaapkamer met semi afsluitbare gedeeltes en een aanrechtblok.

Het gehele pand kenmerkt zich door de overal aanwezige authentieke vakwerkconstructies alsmede een afwisseling in passende vloerafwerkingen in de vorm van plavuizjes, natuursteen en planken vloeren.



Indeling vakwerkschuur

huisnummer 96A

Tot de vakwerkschuur behoort de tussenbouw met galerij en de schuur.

Via de grote overkapping bereiken we de entree alwaar ook een sanitaire ruimte gesitueerd is.

Vervolgens stappen we de leefruimte binnen, direct wordt je verrast door de grote afmeting en enorme hoogte die het leefgedeelte een speciale beleving geeft.

Het zitgedeelte met grote schouw voorzien van houtkachel heeft een intieme sfeer, zeker door het balkenplafond.

Het eetgedeelte kent een enorme hoogte en kijkt uit op de rondom gelegen vide.

Ook hier vinden we weer een grote raampartij die zicht geeft op de cour tussen de panden in.

Aan de andere zijde vinden we de open keuken voorzien van een uitgebreide aanbouwinstallatie die voorzien is van de nodige inventaris en apparatuur om met een groot gezelschap te kunnen eten.

De brede trapopgang in het midden van de ruimte geeft toegang naar de verdieping.



Vervolg indeling vakwerkschuur

huisnummer 96A

Eerste verdieping

Rondom de vide vinden we de tweede woonkamer met televisiehoek en vaste kasten.

Aan de linkerkzijde is een grote slaapkamer met privé badkamer gesitueerd.

Vanaf deze etage bereiken we ook de tussenbouw met doorloopruimte, twee badkamers en slaapkamer.

Ook is er toegang tot de galerij.

Tweede verdieping

In de vakwerkschuur zijn vier speelse slaapkamers ingericht die via twee trapopgangen bereikbaar zijn.

Centraal op de verdieping zijn er dan ook nog eens twee doucheruimtes met dubbele douches en wastafels, alsmede een toilet.

De tussenbouw heeft tot slot ook nog twee zolderslaapkamers.

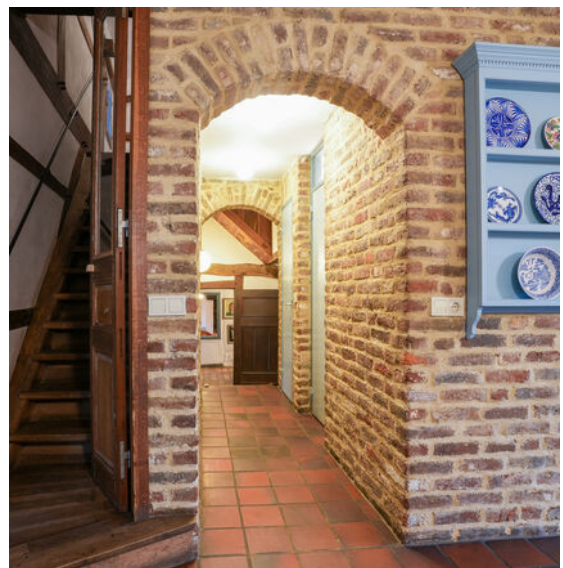
In de vakwerkschuur werd de begane grond voorzien van een natuurstenen vloer met vloerverwarming, de verdiepingen zijn vrijwel volledig afgewerkt met planken vloeren. eeds weer zijn de houten constructies, maar ook stoere balkenplafonds weer te herkennen.



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	geschakelde woning
Bouwjaar	1758
Aantal kamers	31
...waarvan slaapkamers	14
Perceel	1252 m ²
Woonoppervlakte	657 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	63 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, luchtverwarming, convectorverwarming, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas
Energie label huisnummer 96	F
Energie label huisnummer 96A	C
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen





PHOTOS







PHOTOS







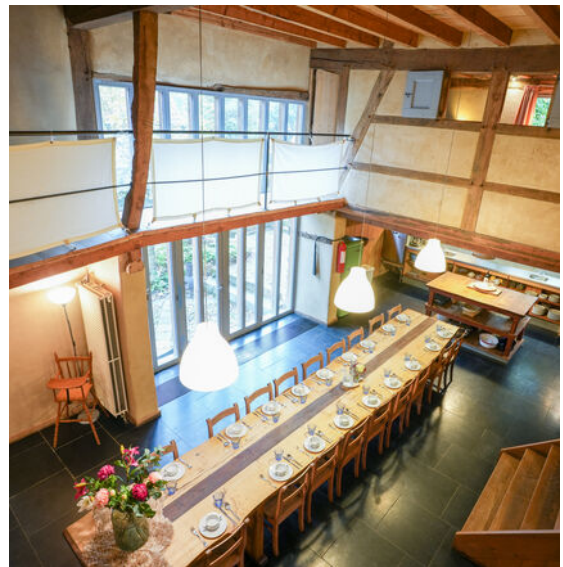
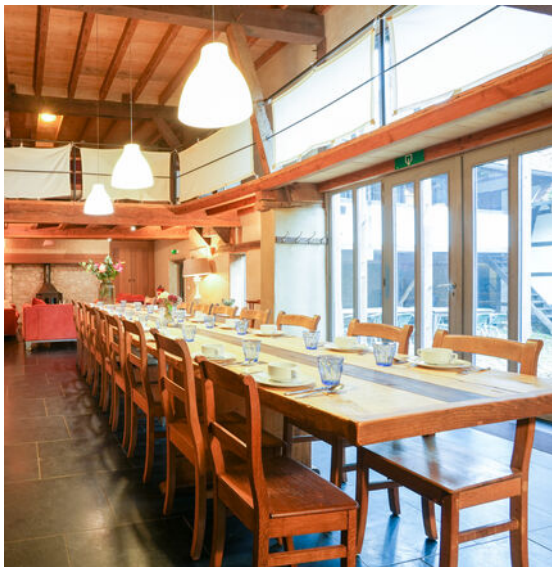
FOTOS





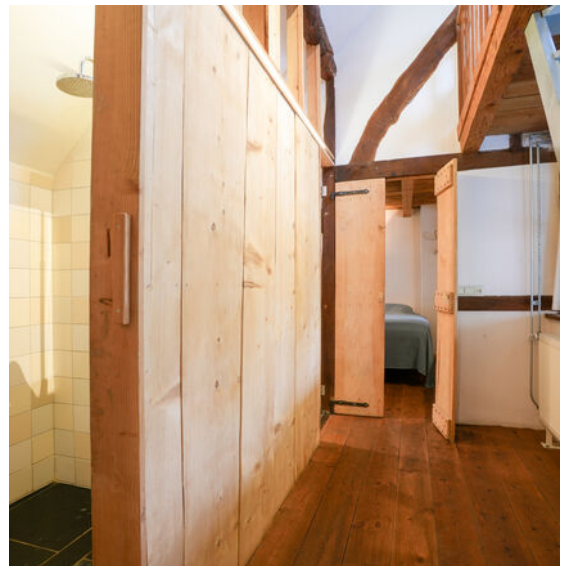
FOTOS





PHOTOS







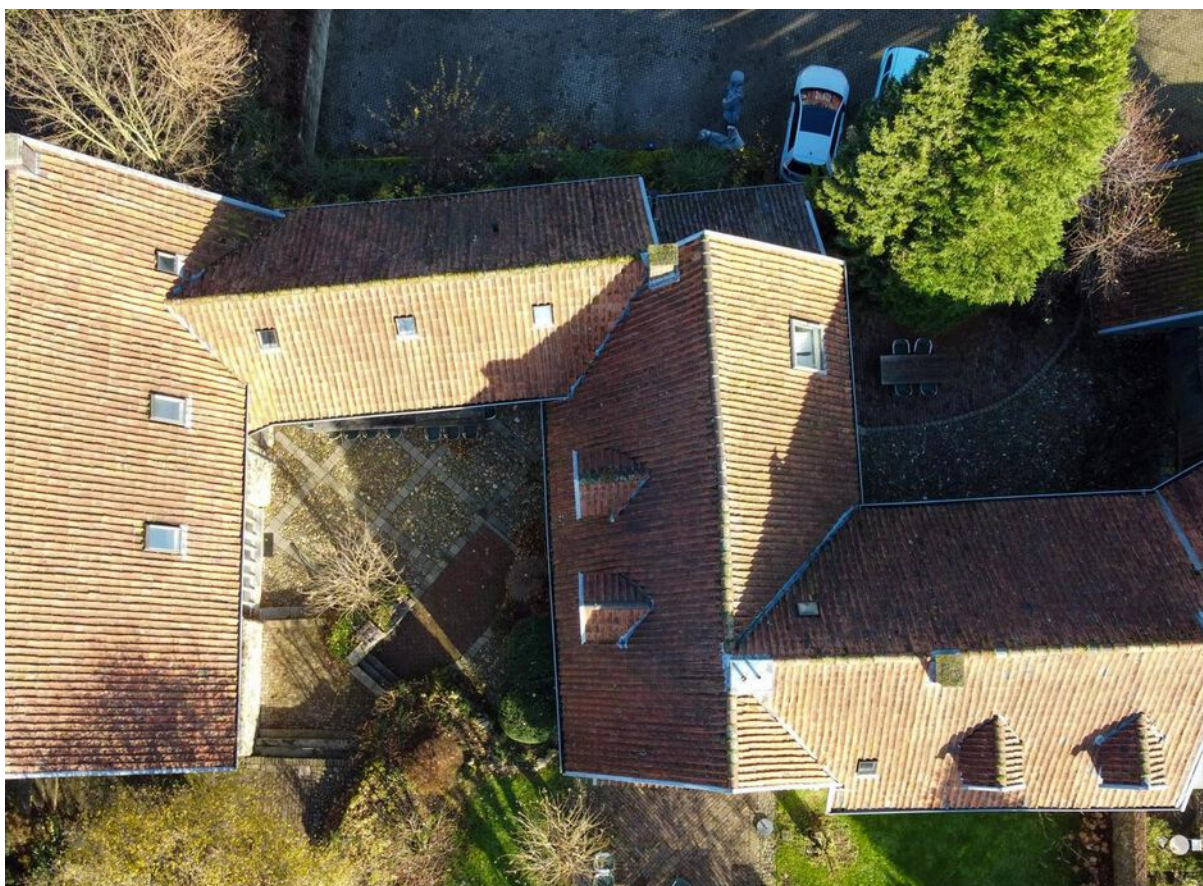
PHOTOS





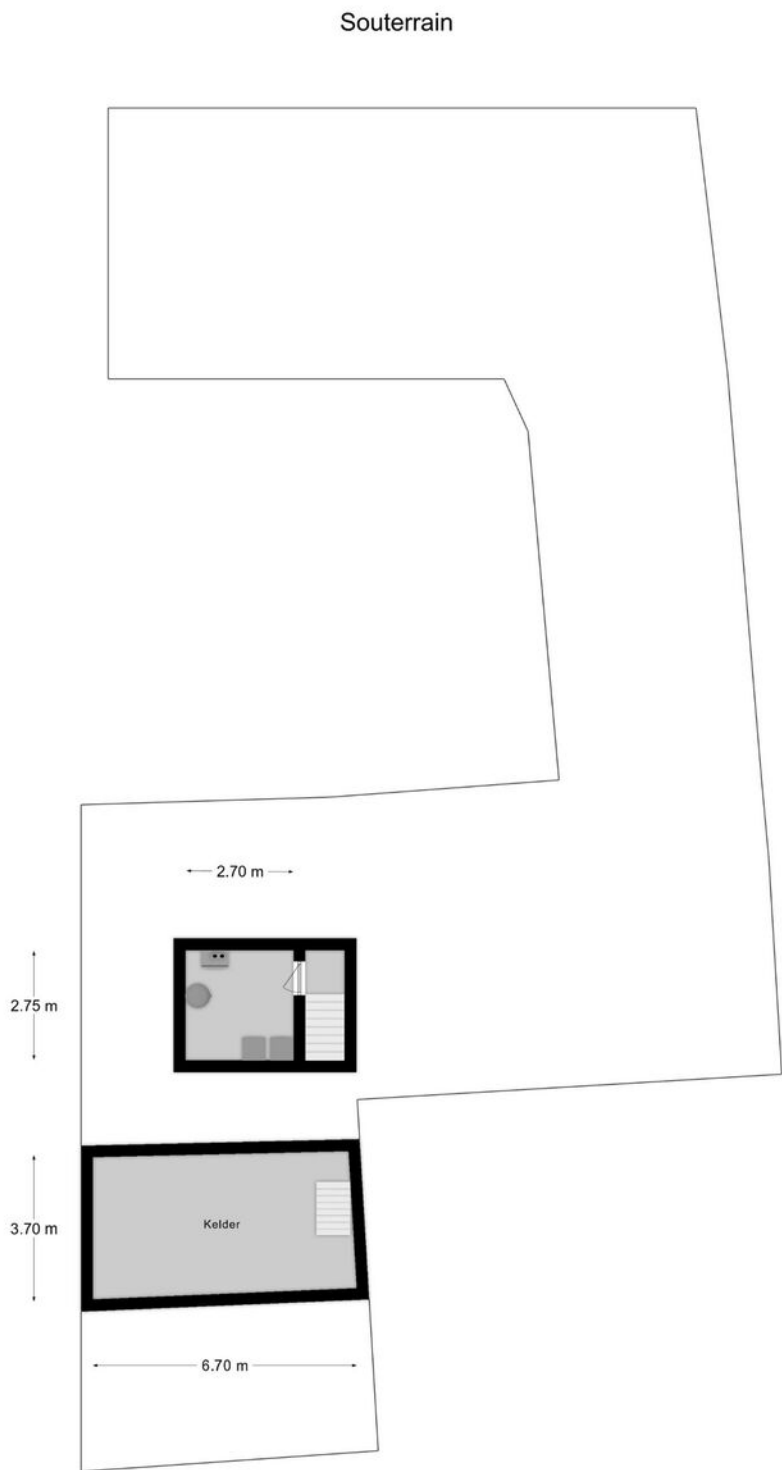








Plattegronden



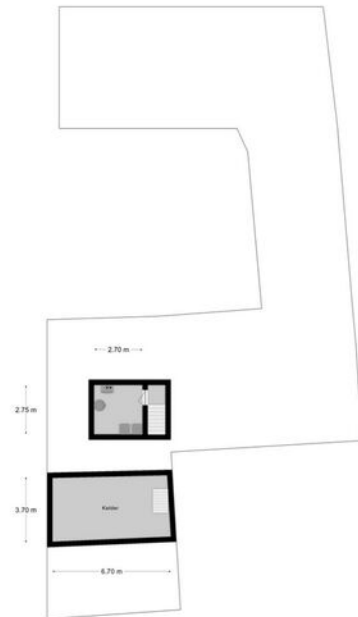




• — 3.70 m — • — 3.50 m — • — 3.15 m — • — 3.60 m — •



Souterrain



Begane grond



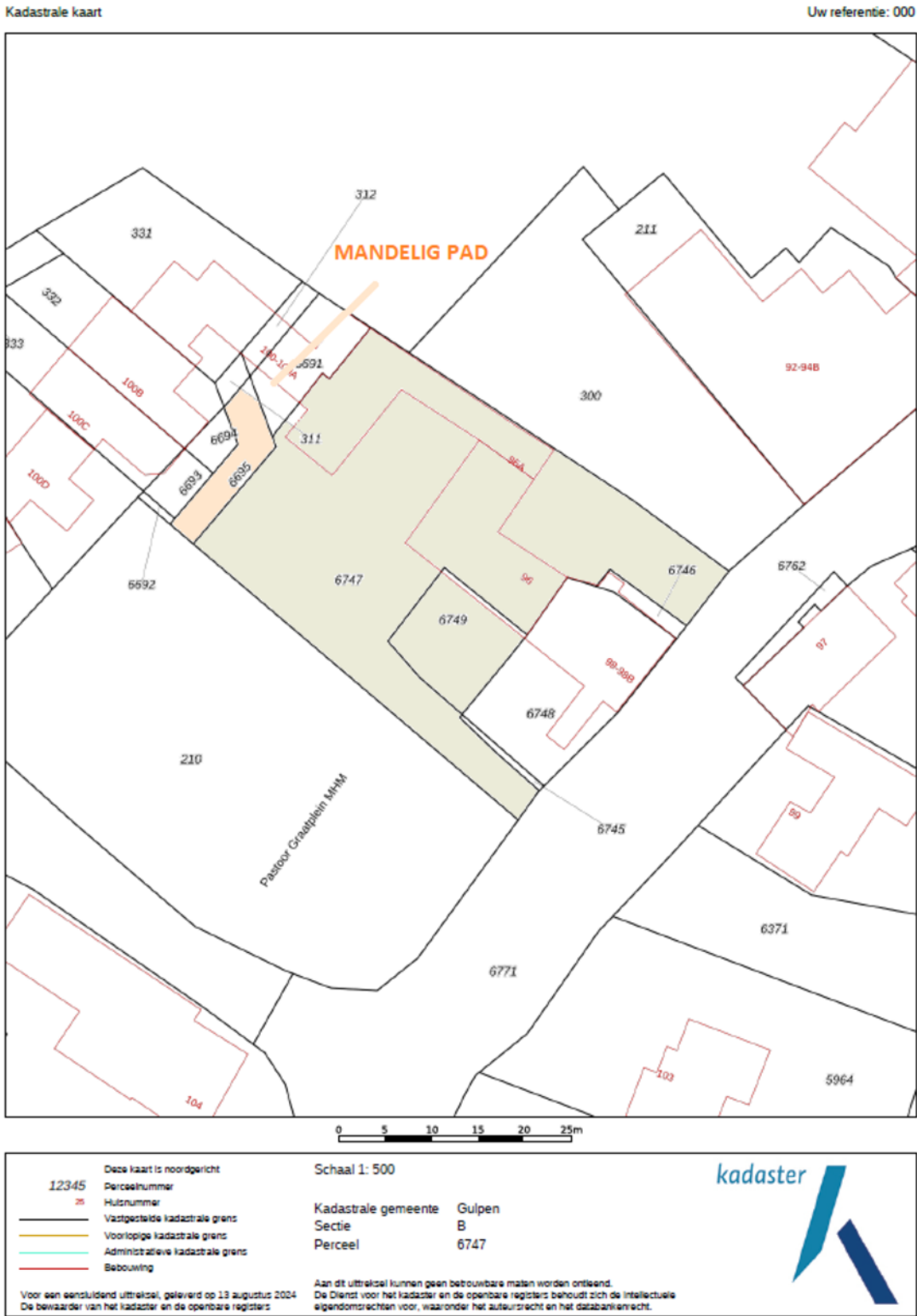
Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

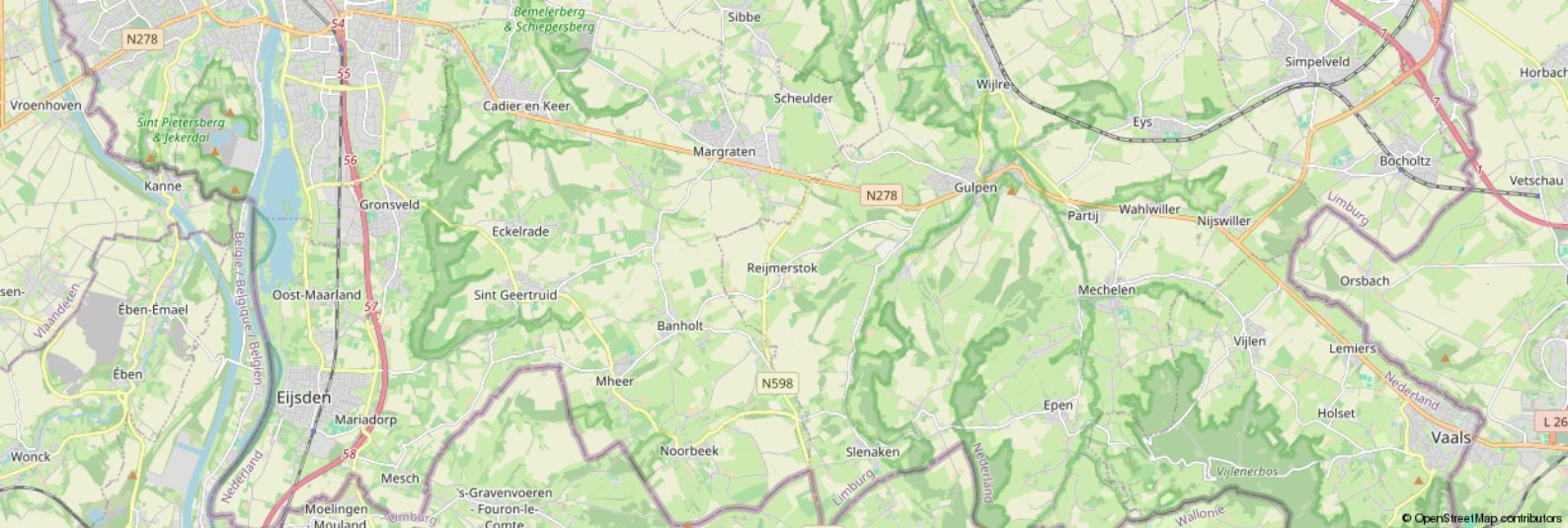


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO

Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl