



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Membredehof 1

6336 PD Hulsberg

€ 820.000,- 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 Hulsberg.

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 NRVV-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

Membredehof 1, 6336 PD Hulsberg

Op strategische locatie, heel centraal in Zuid Limburg maar ook rustig en landelijk, ligt deze onder fraaie architectuur gebouwde vrijstaande villa die uitermate geschikt is voor wonen met kantoor of praktijk aan huis.

De Membredehof is een exclusief woonerf met negen villa's, zeer rustig en met een heel fijne sfeer.

De locatie kent een rijke historie gezien er in vroegere tijden Landgoed Aalbeek heeft gestaan,

daterend uit de zeventiende eeuw.

Daarvan is nu nog de ommuring met speklagen zichtbaar alsook diverse zeldzame boomsoorten zoals de drie forse meta sequoia's in de tuin.

In 1995 is dit pand op solide wijze gebouwd en van een heel eigentijdse indeling voorzien, recentelijk kreeg de woning een facelift waardoor het er tiptop bij staat.



We betreden de woning via de imposante inkom met metershoge ramen, het betreft absoluut een stijlvolle entree.

Überhaupt kent de hele woning een fantastische lichtinval door het gebruik van grote raampartijen in zowat alle woonruimtes.

Via moderne dubbele glazen deuren wandelen we de woonkamer in, direct ervaren we de behaaglijke ambiance van de ruimte.

De speelse indeling biedt een royaal eetgedeelte met schouwpartij, een comfortabele zithoek met schuifpui én een extra kamer die ideaal is als bureauhoek of misschien zet je er wel een luie stoel en je collectie boeken neer.

Aan weerszijden van de woonkamer vinden we ruime buitenterrassen zodat je direct een buitenruimte tot je beschikking hebt en op ieder moment van de dag een geschikt plekje kunt vinden.

Aan de ene zijde is het deels overdekt en voorzien van een buitenhaard, het andere terras is gesitueerd op Zuid en geeft toegang tot de tuin.

Ook is er een half rond balkon aan de kopse kant, dit geeft een mooi uitzicht over de tuin.

In open verbinding met de woonkamer betreden we de stijlvolle keuken, deze is compleet vernieuwd en voorzien van een topkwaliteit landelijke aanbouwinstallatie met spoeleiland en veel kastruimte, de kookliefhebber kan zich hier naar hartenlust uitleven.



Omschrijving

De verdieping biedt een luxe slaapetage met een bijzonder ruime master bedroom, de hoge daklijnen, de grote raampartij en het balkon geven de kamer een heerlijke sfeer.

Aansluitend vinden we er de zeer keurige badkamer van alle gemakken voorzien.

Ook is er een royale walk in closet voor je garderobe.

Tevens is er veel bergruimte door het benutten van de schuinten als berging.

Vervolgens dalen we de trap af naar het souterrain dat meerdere gebruiksmogelijkheden heeft.

Initieel is het gebouwd als kantoor/praktijk aan huis, daarvoor zijn alle benodigdheden voorzien.

Centraal vinden we de eerste kamer die een zelfstandige entree heeft vanaf de tuinzijde, waar ook de grote oprit met ruime parkeergelegenheid ligt.

Aan weerszijden vinden we twee ruim bemeten kamers die ideaal zijn als zelfstandige kantoren.

Ook is er een keuken met aanbouwinstallatie die dienst kan doen als pantry.

Verder is er een tweede badkamer met douche en ligbad, een wijnkelder een opslagruimte en de extra brede garage.

We zien ook volop mogelijkheden voor ander gebruik, zo gebruiken de huidige eigenaren het als tweede slaapetage met drie slaapkamers.

Opgroeiende kinderen kunnen hierdoor echt hun eigen plek in huis hebben.

Maar ook een zelfstandige studio voor kangarooe wonen met ouders of kind is een prima optie.

Het object wordt omgeven door een statige tuin die goed behapbaar is in onderhoud.

De metershoge meta sequoia's geven een unieke sfeer mee.

Je ontdekt er veel vogelsoorten en eekhoorns voelen zich er thuis.

Rondom de woning zijn er overal terrassen zodat je op ieder moment van dag de zon kunt opzoeken.

De lange oprit geef veel parkeerruimte en de hekwerken zorgen voor veiligheid.

Omschrijving

Een luxe villa voorzien van uitstekende afwerking met multifunctionele gebruiksmogelijkheden gelegen op unieke locatie op goede stand.

We staan in de startblokken om dit fantastische object tijdens een bezichtiging aan je te tonen.

De Membredehof is vernoemd naar een van de vroegere eigenaren uit de historie van landgoed Aalbeek.

Het landgoed heeft in vervolgen tijden in ieder geval een landhuis, koetshuis en Engelse tuinen omvat. Ook was er een klooster en een pachtboerderij.

De ligging centraal in Aalbeek, was heel strategisch op een kruispunt naar zowel Hulsberg en Valkenburg als naar Nuth en Meerssen.

Nog steeds is de ligging heel gunstig, je bent zo in kernen als Hulsberg en Nuth voor al je dagelijkse voorzieningen.

Autosnelwegen zijn eveneens snel bereikt, net als Maastricht en Heerlen.

Maar toch blijft het tegelijk een landelijke ligging met veel groen om te wandelen of fietsen, heerlijk rustig.



Bijzonderheden

Bouwjaar 1995, aanbouw garage 2010

Hardhouten kozijnen voorzien van dubbele HR beglazing

HR combi CV installatie ATAG i36ECZ-CWS, eigendom, bouwjaar 2022

Het pand heeft dakisolatie en muurisolatie

De woning is voorzien van 18 zonnepanelen geïnstalleerd in 2010 (eigendom, opbrengst circa 2.200 kWh per jaar)

De keuken is vernieuwd in 2022

De vloerafwerking begane grond zijn vernieuwd in 2021

Er behoort een onverdeeld aandeel eigendom in de weg (Membredehof) aan de voorzijde. De bijdrage bedraagt € 100,- per kwartaal voor onderhoud

Energie label A

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal voorzien van travertinvloer met trapopgang

Wijnkelder

Slaap/werkkamer I met zelfstandige entree naar de tuin en oprit, PVC vloer en vaste kast

Slaap/kantoorkamer II met vloerbedekking

Slaap/kantoorkamer III met vaste kast en PVC vloer

Badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en closet

Bijkeuken met aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron en koelkast. CV installatie en witgoed aansluiting

Berging

Inpandig bereikbare garage met automatische sectionaalpoort, aan de buitenzijde is een oplaadpunt voor de elektrische auto beschikbaar

Begane grond

Entree hal met imposante raampartij, travertin vloer, open trap, meterkast en dubbele glazen deur

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer voorzien van doorlopende visgraat parketvloer, eetgedeelte met schouwpartij voorzien van gashaard en aansluitend overdekt terras en half rond balkon.

Zitgedeelte met schuifpui naar het zonneterras op Zuid, zitkamer geschikt als bijvoorbeeld bureauhoek of leesplek

Semi open keuken voorzien van doorlopende visgraat parketvloer, luxe aanbouwinstallatie met spoeliland met bargedeelte, kastenwand en kookgedeelte. De volgende inbouwapparatuur is beschikbaar: 5 pits gaskookplaat met wokbrander, ingebouwde afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser.

Eerste verdieping

Overloop met vide

Master bedroom met laminaatvloer, hoge raampartij en balkon. Onder de schuinten is bergruimte voorzien

Walk in closet voor de garderobe

Badkamer voorzien van douche, ligbad, dubbele wastafel, hangend closet en bidet



Kenmerken

Soort woning	villa
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1995
Aantal kamers	9
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1000 m ²
Woonoppervlakte	276 m ²
Overige in pandige ruimte	45 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	77 m ²
Verwarming	CV ketel, en gedeeltelijk vloerverwarming CV ketel betreft een ATAG i36ECZ - CWS en is eigendom., bouwjaar CV ketel is 2022
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energie label	A
Ligging	landelijk gelegen

KENMERKEN



**stijlvolle
entree met
metershoge
ramen en
fantastische
lichtinval**





FOTOS





FOTOS





FOTOS



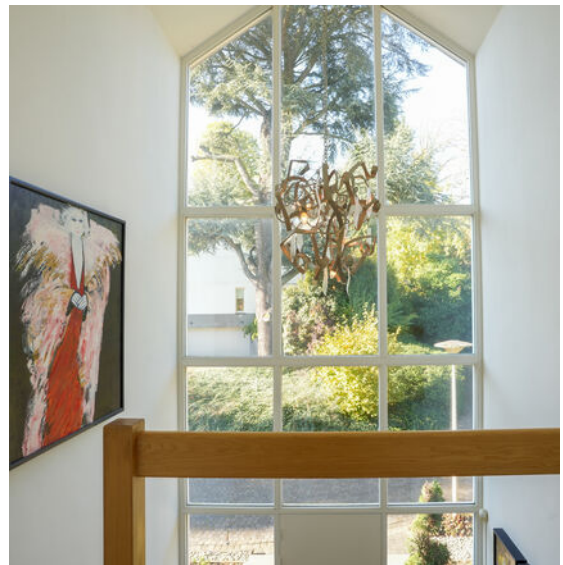
woonkamer
met
behaaglijke
ambiance



FOTOS



FOTOS





FOTOS



FOTOS



**keurige
badkamer
van alle
gemakken
voorzien**



PHOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS





PHOTOS







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS

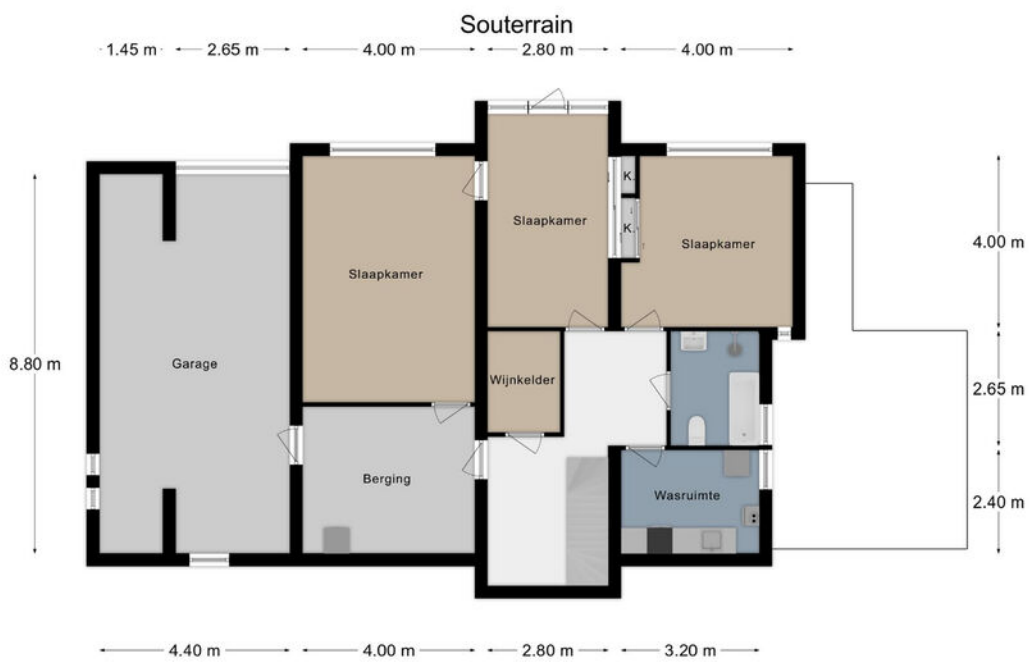




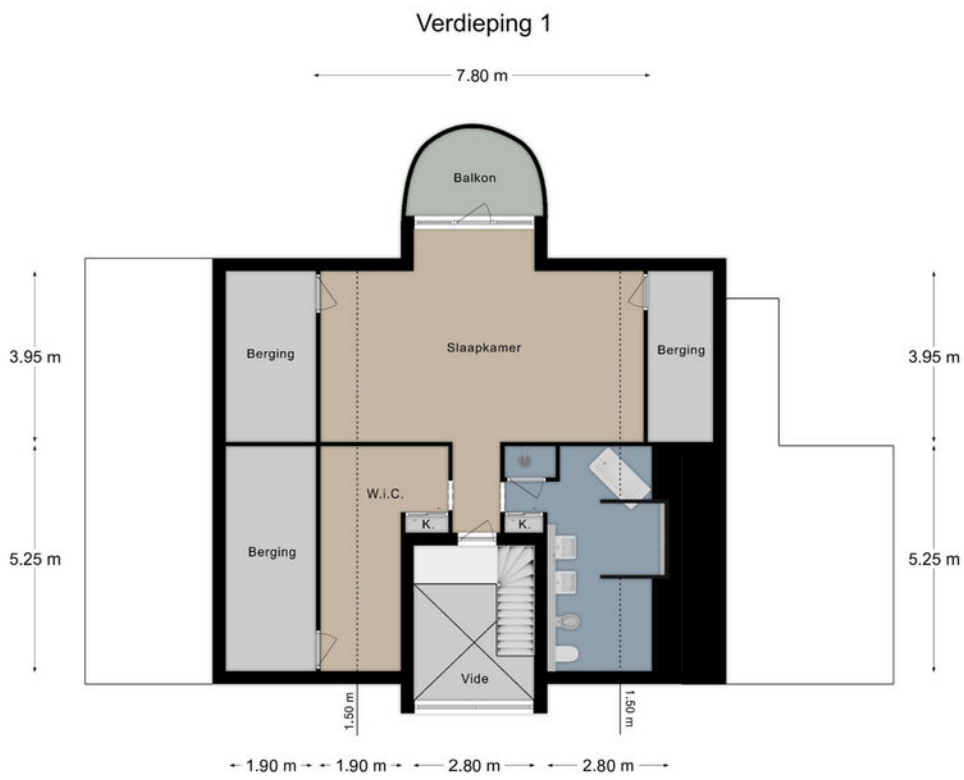
FOTOS



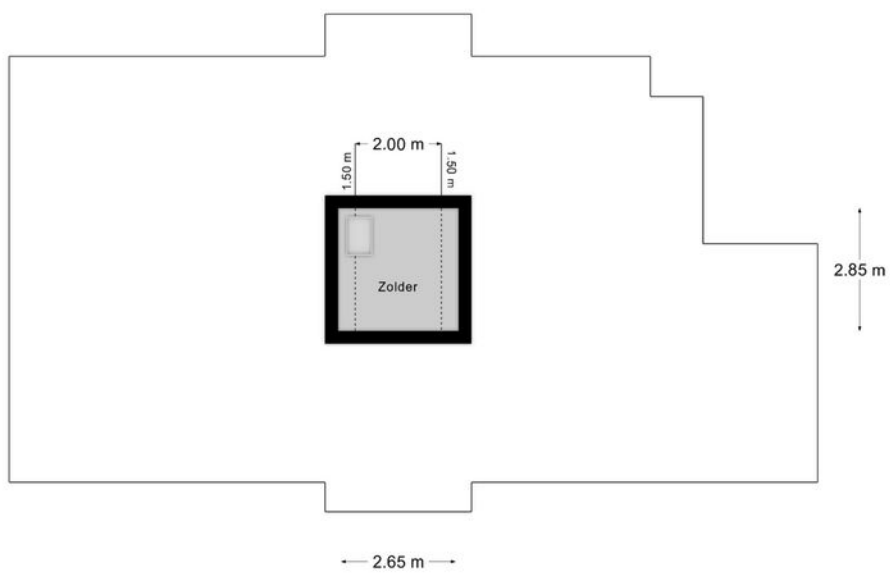
Plattegronden







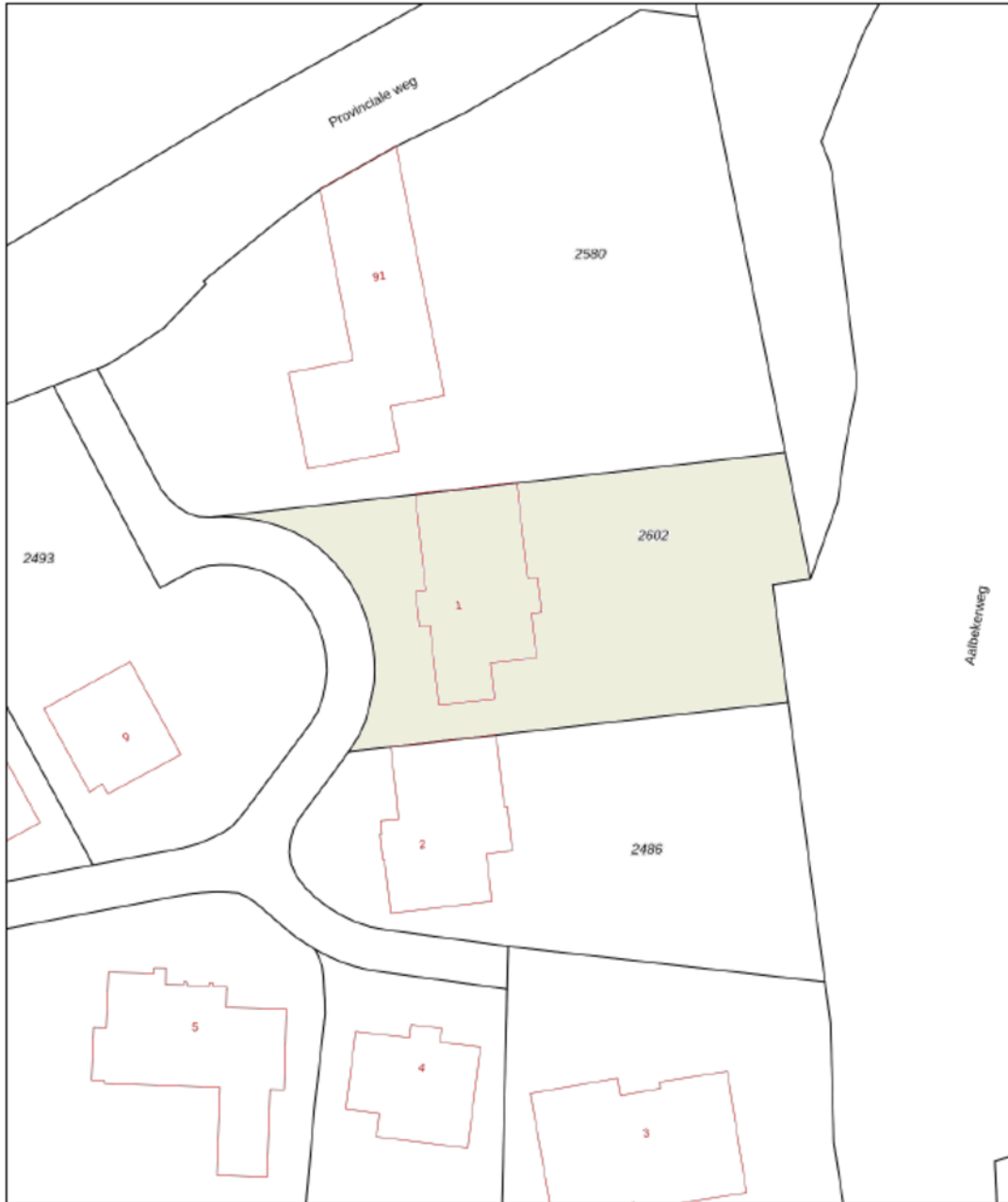
Verdieping 2



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



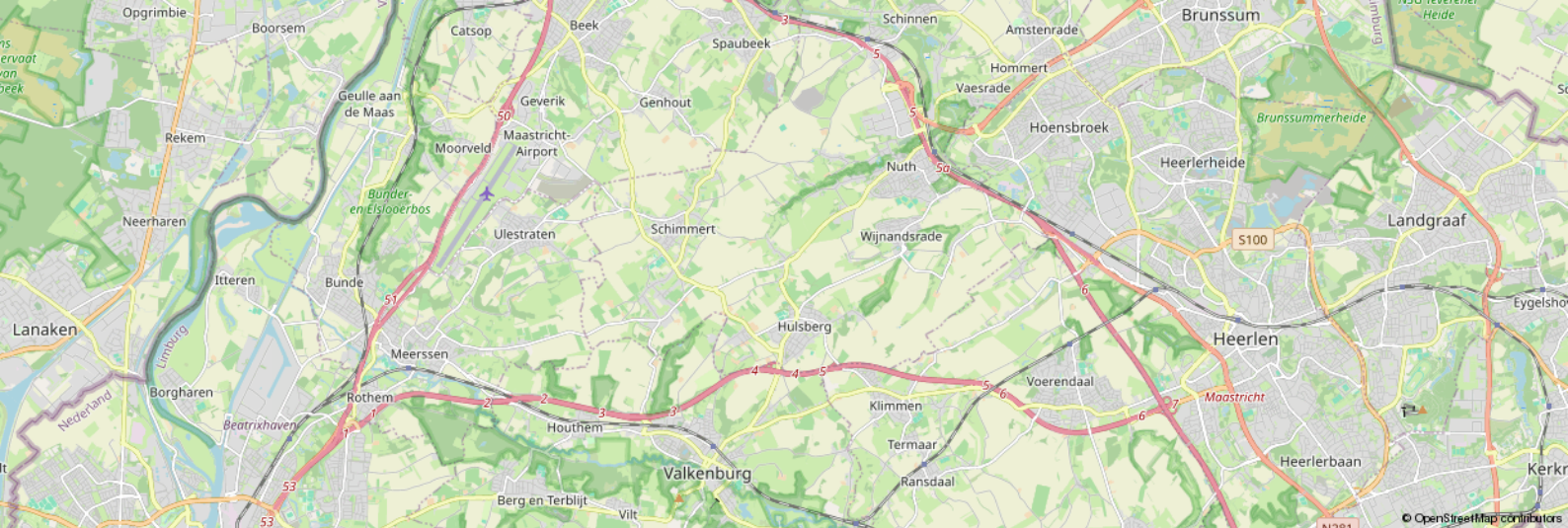
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Hulsberg	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2602	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 september 2024
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 databankrecht.

KADASTRALE KART





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 Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl