



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Ransdalerstraat 37

6311 AW Ransdaal

€ 895.000,- 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 Ransdaal.

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

Ransdalerstraat 37, 6311 AW Ransdaal

Gelegen in het hart van het langgerekte dorpje Ransdaal, dat zich kenmerkt door de vele historische boerenhoeves met grote poorten, vinden we deze imposante woonboerderij opgetrokken in streekeigen materialen zoals Kunradersteen, mergelsteen en veldbrand.

Een unieke U-vormige hoeve die twee lange vleugels kent, de één in gebruik als zeer royaal bemeeten woonhuis met inpandig gastenverblijf, de andere zelfstandige vleugel ideaal als werkplaats, bedrijfs- of hobbyruimte.

De vleugels zijn met elkaar verbonden middels het poortgebouw, dat over maar liefst twee grote boogpoorten beschikt.



Van origine zullen dit open doorgangen zijn geweest, zodat de boer met paard en kar zijn binnenhof kon bereiken.

Inmiddels gaat er achter één van de poorten een geweldige atelierruimte schuil, de enorme hoogte geeft de ruimte een unieke beleving.

Een heerlijke plek om te werken, workshops te geven of de mooiste creaties te maken, direct aan huis kunnen werken maar toch gescheiden van de woonvleugel.

De binnenhof heeft een unieke sfeer met mooie beplanting, kleine paadjes en een terras direct naast je keuken. Aansluitend vinden we ook een mooi stukje tuin met grote vijver en extra terras.

Je waant je bijna in het buitenland én je privacy is optimaal. De eigenaren hebben in de afgelopen jaren doorlopend onderhoud uitgevoerd en verduurzamingsmaatregelen getroffen, waardoor de hoeve er keurig bijstaat.

Wonen in Ransdaal is heerlijk rustig én het is heel strategisch gesitueerd in Zuid Limburg, precies te midden van de steden Maastricht, Heerlen en Aken.



Deze historische boerderijhoeve leent zich voor heel divers gebruik, denk aan een combinatie van wonen en werken met atelier, kantoor of bedrijfsruimte aan huis, een B&B of wonen in familieverband of groepsverband.

Ransdaal is een charmant en rustig gelegen kern in de gemeente Voerendaal, het betreft een langgerekt dorp met veel historische bebouwing omgeven door de zacht glooiende heuvels.

Een omgeving die nog niet door de hordes toeristen is ontdekt, en daardoor net een tikkeltje rustiger dan het hart van het Heuvelland.

Het actieve dorp kent een rijke traditie en heeft bloeiende verenigingen en fijne mensen, met zo nu en dan een gezellige dorpsactiviteit.

Ransdaal heeft ook een hele praktische kant, het dorp heeft een eigen treinstation met een directe verbinding naar Maastricht en Heerlen, waardoor onder andere Universiteit en MUMC+ snel bereikt zijn.

Ook autosnelwegen zijn in enkele minuten aangereden om alle richtingen op te kunnen reizen.

In feite ligt het dorp heel centraal in Zuid Limburg maar toch heel landelijk. Voorzieningen zijn ook vlakbij, onder meer in Voerendaal, Valkenburg en Klimmen.

Ken je de slogan nog? Zuid Limburg, je zal er maar wonen.

Ransdaal is de perfecte plek om dat gevoel te ervaren.



Bijzonderheden

Het pand is voorzien van houten kozijnen, de woonruimtes en het atelier zijn voorzien van wisselend HR en HR++ beglazing

Het dak boven de woonkamer is in 2019 vernieuwd en geïsoleerd

Vloerisolatie in de zoldervloer van het woonhuis

Het pand heeft 20 zonnepanelen, 275 Wp per stuk, installatiejaar 2018

Warmtepompinstallatie voorzien van twee Hewalex warmtepompen (15KW en 18KW) met boiler, installatiejaar 2022

De woonkamer en studio op de begane grond zijn voorzien van vloerverwarming (op water), de master badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming

De twee meterkasten zijn vernieuwd in 2024





Bijzonderheden

De keuken is vernieuwd in 2022, de masterbadkamer in 2018, de gastenbadkamer in 2022

De linkerpoort aan de entree is vernieuwd in 2022

De zijgevel is geheel gerestaureerd in 2022

De woonvleugel en ateliervleugel zijn aan elkaar vast gebouwd middels het poortgebouw, de twee vleugels zijn intern niet bereikbaar voor elkaar. Aldus is vanuit de woning de ateliervleugel enkel buitenom bereikbaar.

Er is eigen parkeergelegenheid aan de zijkant (Doctor Huntjensstraat)

Het pand heeft een dubbele bestemming: Woongebied en Bedrijf. Nieuwe invullingen dienen afgestemd te worden met gemeente Voerendaal

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Woonvleugel

Souterrain

Dubbele gewelfde kelder

Begane grond

Overdekte entree gastenverblijf (onder het poortgebouw), hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Gastenverblijf/woonkamer voorzien van authentieke plavuizenvloer, verbindingsdeur naar de woonkeuken van privéwoning, trapopgang

Privé woning

Gesloten woonkeuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven, koelkast en vaatwasser

Privé entree, hal met dubbele glazen deuren, toilet voorzien van hangend closet en fontein, wasruimte met warmtepompinstallatie en toegang naar de kelder

Werkkamer met open trap naar de eerste verdieping

Woonkamer voorzien van plavuizen vloer, schouwpartij met open haard, dakramen en dubbele tuindeuren

Verdieping

Privé woning

Overloop met vide

Open werkruimte met vide naar de woonkamer

Hoofdslaapkamer I voorzien van planken vloer

Ensuite badkamer voorzien van inloofdouche, twee wastafels en hangend closet

Slaap/kleedkamer II

Gastenverblijf

Overloop met trap naar gastenverblijf
Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Badkamer voorzien van douche en wastafel

Slaapkamer III

Slaapkamer IV

Zolder

Via vaste trap bereikbare zolderruimte



Globale indeling

Ateliervleugel

Glazen entree met grote houten poort

Open atelierruimte met trapopgang naar multifunctionele verdieping met vide

Tussenhal met dubbel toilet

Hobbyruimte/werkplaats met berging

Tuinberging

Grote zolder over de gehele ateliervleugel



Kenmerken

Soort woning	woonboerderij
Type woning	halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1850
Aantal kamers	13
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	1020 m ²
Woonoppervlakte	494 m ²
Overige inpandige ruimte	198 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	47 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Verwarming	Twee warmtepompen, bouwjaar 2022, eigendom Hewalex Monoblock (15KW en 18KW) Warm water geschied d.m.v. elektrische boiler
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energie label	E
Ligging	beschutte ligging
Ligging tuin	noord













**Sfeervol
gasten-
verblijf**









PHOTO





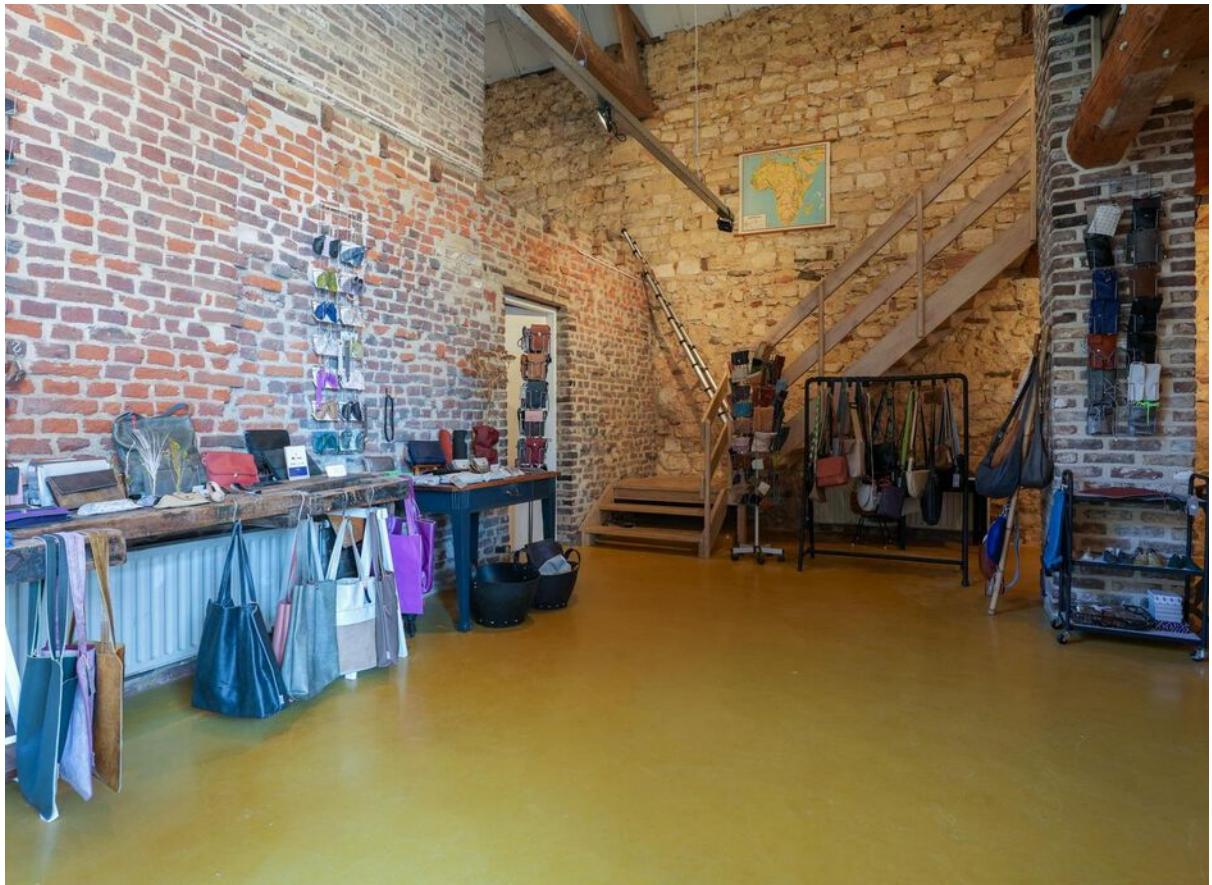


Foto's









PHOTO





PHOTO









**Binnenhof
met unieke
sfeer**





PHOTO





PHOTO





PHOTO

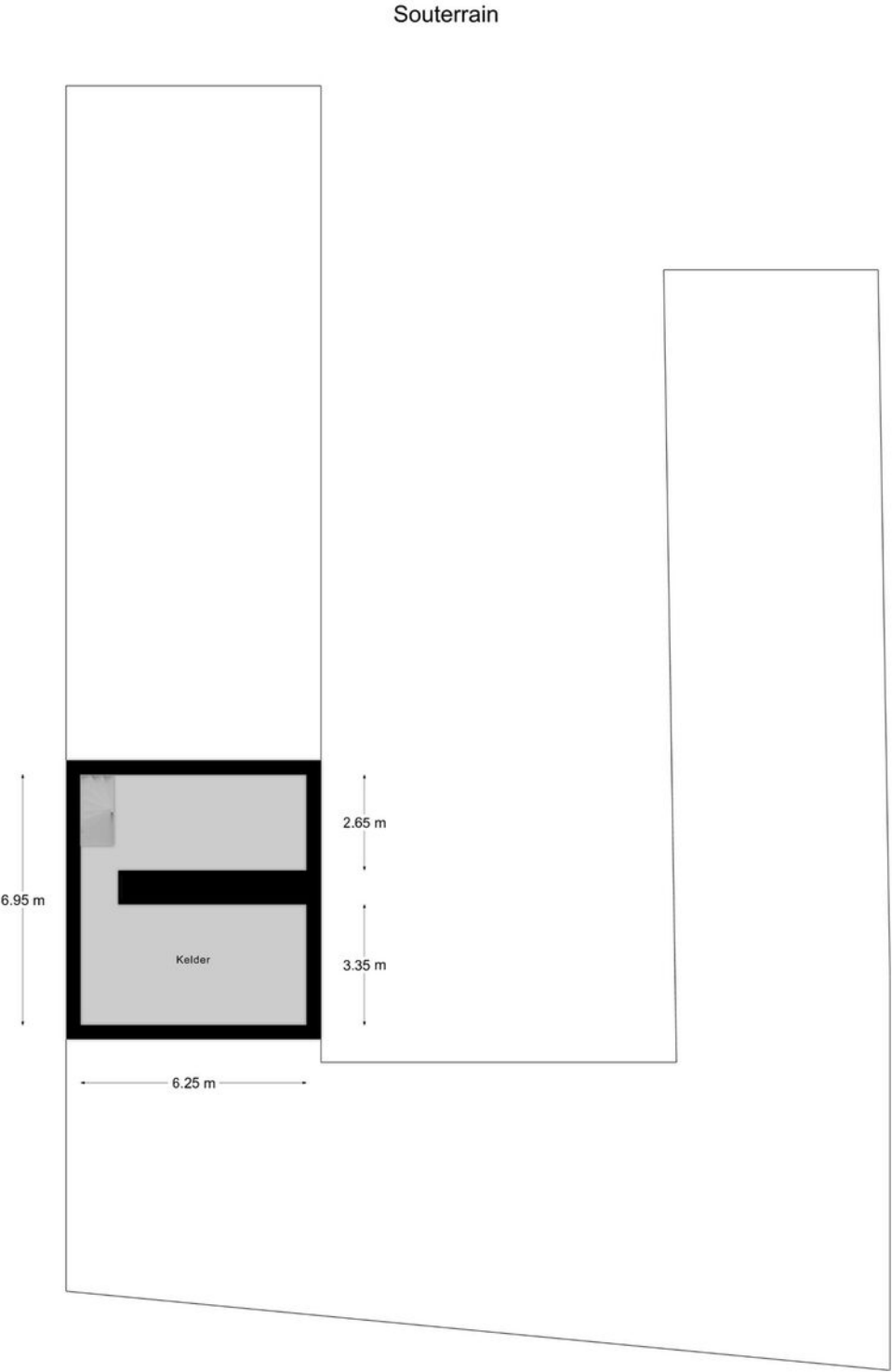




PHOTO



Plattegronden



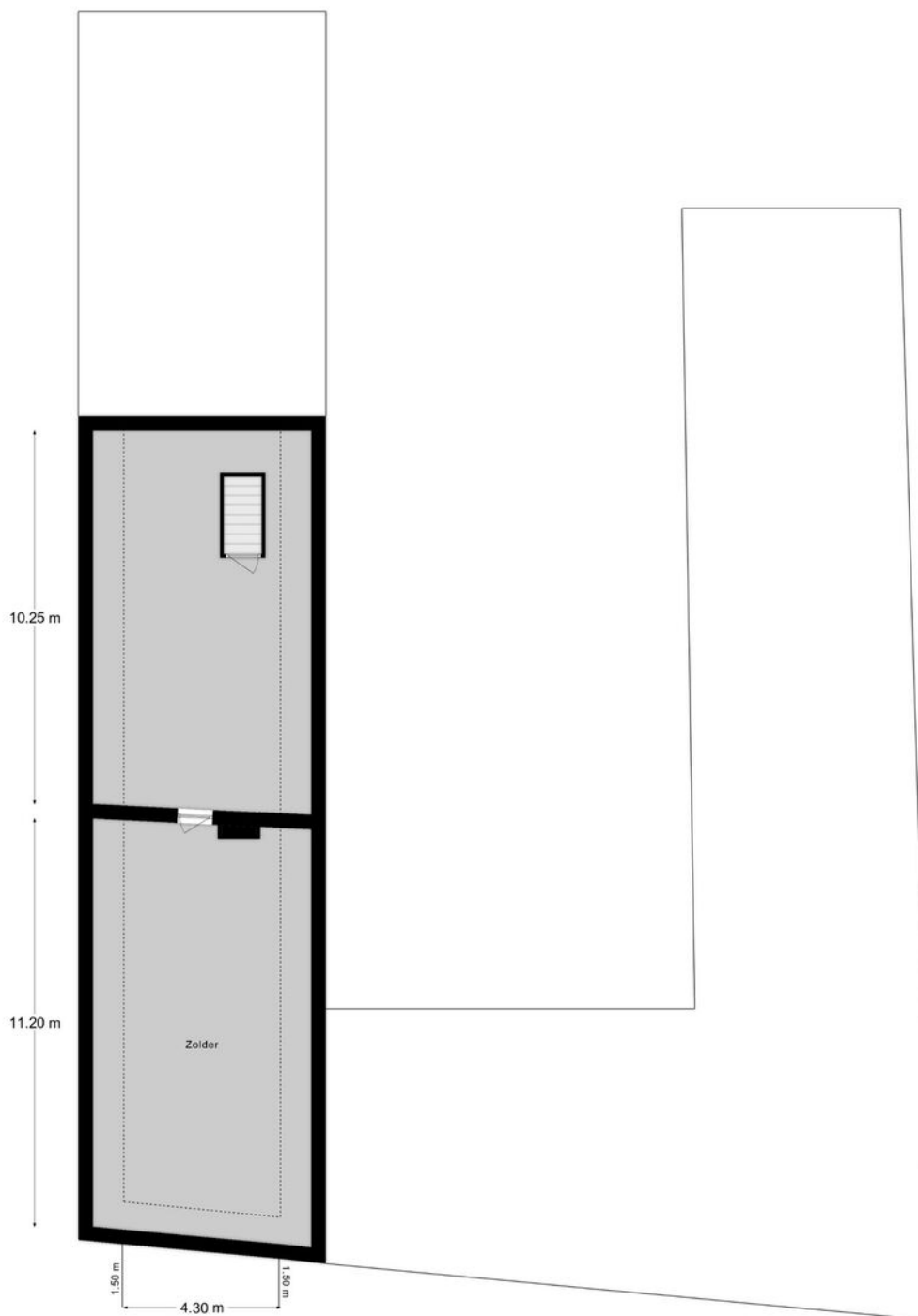
Begane grond



Verdieping 1



Verdieping 2



Kadastrale kaart

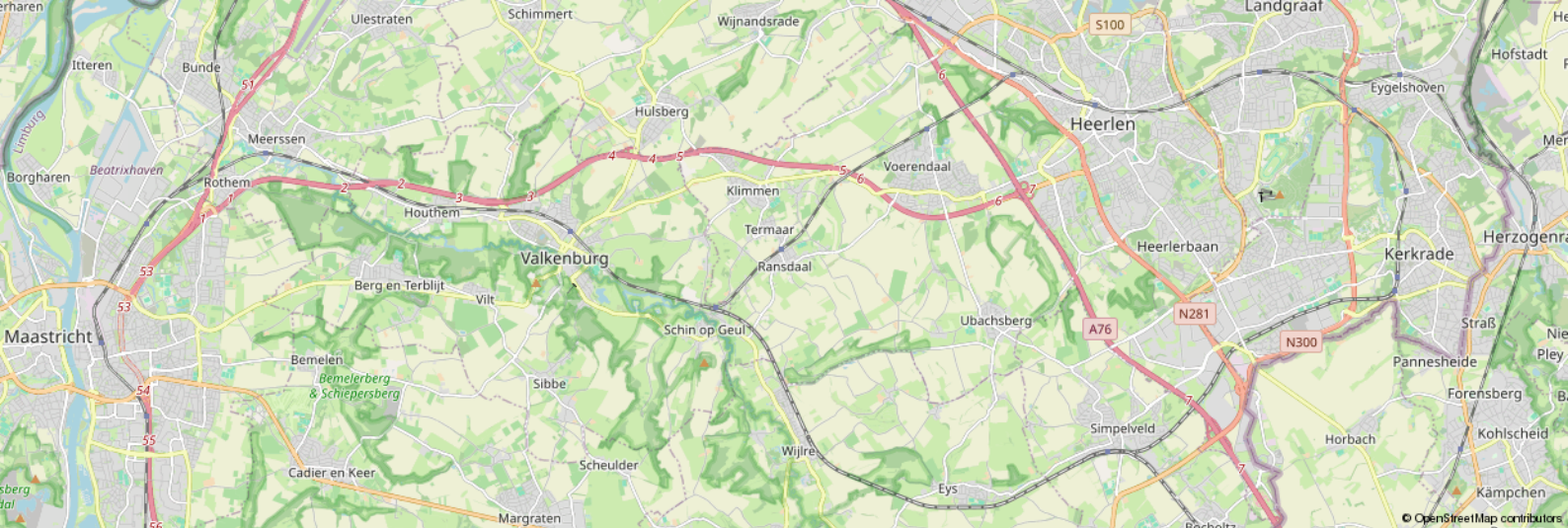


Aantekeningen

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 Lieveense





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