



**TE KOOP**



**Schilberg 28**  
**6255 NR Noorbeek**

**€ 795.000,- k.k.**



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



**Esther  
Simons-Erven**  
Binnendienst medewerkster



**Jolanda  
Peters**  
Assistent makelaar



**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 Noorbeek.

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](mailto:dionne@dionnemakelaars.nl)





## Over het huis

**Schilberg 28, 6255 NR Noorbeek**

Bijzonder in alle opzichten, dat is dit volumineuze halfvrijstaande woonobject met vakantiewoning en riante tuin met panoramisch vrij uitzicht over het Heuvelland.

Een pand met een unieke historie, die volgt uit zijn uitzonderlijke ligging aan de landsgrens met België.

Van origine deed het dienst als grenspost, maar later ook als douanekantoor, tankstation, grenswisselkantoor en in de meer recente historie als café/restaurant.

In 2023 heeft er een uitgebreide renovatie plaatsgevonden waarbij een comfortabele levensloopbestendige woning op de begane grond gerealiseerd is, modern in afwerking en voorzien van alle luxe.

Ook is er in 2021 een zelfstandige vakantiewoning ([www.grenspostschilberg.nl](http://www.grenspostschilberg.nl)) met dakterras gerealiseerd, die zorgt voor een vaste inkomstenbron.



De 1e en 2e verdieping van de woning verdienen nog een renovatie, waarbij er legio mogelijkheden zijn voor indeling en gebruik.

Als we achterom naar buiten stappen komen we in een groen walhalla terecht, de aandacht wordt meteen getrokken door het werkelijk panoramische uitzicht over het Zuid-Limburgse Heuvelland met groene weilanden, meidoornhagen, graften en glooiende akkers.

In de verte zien we zelfs de contouren van Maastricht. De tuin loopt flauw hellend af en heeft een groot gazon, maar ook een sfeervolle pergola waar je lekker beschut kunt zitten.

Aan het einde van de tuin vinden we nog een heerlijk plekje met een vuurschaal waar je letterlijk midden in de natuur zit en wat uitnodigt tot lange avonden genietend van de zonsondergang.

Tot slot is er nog een ruim bemeten parkeerplaats separaat gelegen van de woning.

Dit unieke object biedt talrijke gebruiksmogelijkheden en is perfect voor een groot gezin, B&B, wonen en werken aan huis of voor een koppel die regelmatig logees over de vloer hebben.

Kortom, een aanbod "one of a kind" voor de liefhebber van landelijk wonen in het Heuvelland.



Noorbeek, door haar eigen inwoners uitgesproken als "Norbik", is een Limburgs dorpje pur sang. Tradities staan er hoog in het vaandel zoals het inhalen van de St. Brigida-den.

Ieder jaar wordt door de jonkheid (de ongetrouwde mannen uit het dorp) een grote dennenboom gekapt, gehaald met een lange stoet van paarden en geplaatst voor de kapel van Sint Brigida.

Het is een markante traditie die zelfs is erkend als immaterieel erfgoed.

De authentieke kern van het dorp is zeker fraai en het is goed vertoeven in de lokale horeca. Praktisch gezien zijn er ook nog basisvoorzieningen zoals een bakker, slager en busverbinding.

Het pittoreske dorpje wordt omgeven door het typische Heuvellandschap, aan de "achterzijde" wordt Noorbeek begrensd door de Belgische Voerstreek.

Ook kent het dorp een aantal prachtige buurtschappen zoals Schey, Schilberg, Bergenhuizen en Vroelen.



## Bijzonderheden

Origineel bouwjaar 1850, sindsdien zijn er regelmatig verbouwingen en uitbreidingen geweest.

Uitgebreide renovatie van begane grond van de woning in de periode 2019 tot en met 2023.

Er is een aanbouw vernieuwd: volledige isolatie, de indeling is aangepast, vloeren, plafonds (met isolatie), muurafwerking, elektra installatie, verwarming middels vloerverwarming is aangelegd, installatie warmtepomp en mechanische ventilatie, keuken, badkamer, toilet.

Er zijn 17 zonnepanelen geïnstalleerd in 2023, 405Wp per stuk

Er is een ondergrondse wateropslag voor opvang van 5000 liter hemelwater (2023)

Op de bijgevoegde plattegronden is de vakantiewoning rood omkaderd

De vakantiewoning is gerealiseerd in 2021, inzage in verhuuropbrengsten zijn op aanvraag beschikbaar

Inboedel vakantiewoning is inbegrepen bij aanbod





## Bijzonderheden

Het pand is merendeels voorzien van kunststoffen kozijnen met HR++ beglazing.

De aanbouw aan de achterzijde is voorzien van aluminium schuifpuien met HR++ beglazing.

Verwarming van de begane grond geschiedt middels vloerverwarming aangestuurd via een warmtepomp.

De verwarming van de vakantiewoning en verdiepingen geschiedt middels een gehuurde CV ketel (de huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper).

De warmwater voorziening geschiedt via boilers.

Eigen parkeerplaats met carport voor drie auto's, gelegen rechts naast huisnummer 26, groot 1.127 m<sup>2</sup>

Aanvaarding in overleg





## Globale indeling

### Souterrain

Gewelfde kelder

### Begane grond

Entree, hal met meterkast

Toilet voorzien van hangend closet, urinoir en fontein

Woonkamer voorzien van glazen schuifwand en schouw met houtkachel

Open keuken voorzien van luxe aanbouwinstallatie met kookeiland en de volgende apparatuur: inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, kokend waterkraan, koelkast, vaatwasser, vriezer, combi oven en stoomoven.

Slaapkamer I

Luxe afgewerkte badkamer met wastafelmeubel, inloopdouche, ligbad en hangend closet

Walk in closet

Slaapkamer II

Bijkeuken met berging

Wasruimte met witgoedaansluiting, warmtepomp, CV ketel en boiler (warmwater voorziening vakantiewoning)

Inpandige garage met elektrische kantelpoort en gootsteen

De begane grond is vrijwel volledig voorzien van een gevlinderde betongietvloer met vloerverwarming



# Globale indeling

## Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met sauna

Slaapkamer II

Slaapkamer III

Badkamer met douche, wastafel, ligbad,  
staand closet en boiler

## Tweede verdieping

Overloop

Zolderruimte I

Zolderruimte II

Zolderruimte III

## Vakantiewoning

### Begane grond

Entree, hal met trapopgang

Badkamer voorzien van wastafel,  
hangend closet en douche

Woonkamer met open keuken,  
aanbouwinstallatie met  
inductiekookplaat, afzuigkap, combi oven  
en koelkast

### Verdieping

Slaapkamer I

Slaapkamer II

Dakterras



# Kenmerken

<b>Soort woning</b>	eengezinswoning
<b>Type woning</b>	halfvrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1850
<b>Aantal kamers</b>	13
<b>...waarvan slaapkamers</b>	7
<b>Perceel</b>	2200 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	332 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	95 m <sup>2</sup>
<b>Gebouw gebonden buitenruimte</b>	12 m <sup>2</sup>
<b>Verwarming</b>	CV-ketel (Huur-2023) huurovereenkomst wordt overgedragen aan de koper, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp, houtkachel
<b>Isolatie</b>	vloerisolatie
<b>Energie label</b>	B
<b>Ligging</b>	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen



Levensloop  
bestendig





FOTOS





FOTOS





FOTOS



**Luxe  
afgewerkte  
badkamer**







FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS





FOTOS







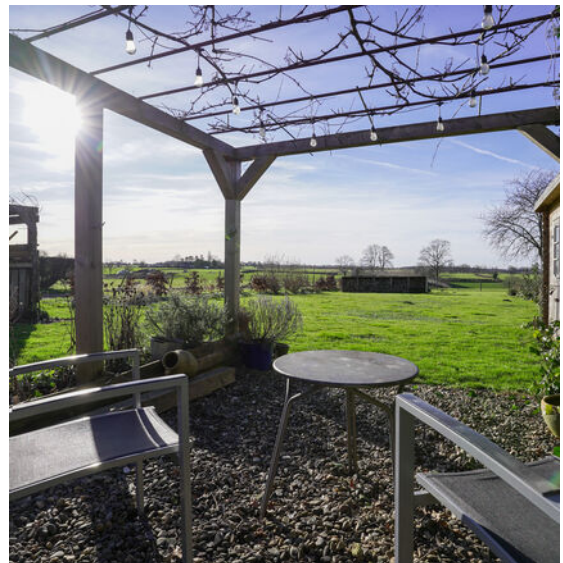
FOTOS



**Zelfstandige  
vakantie  
woning**



FOTOS

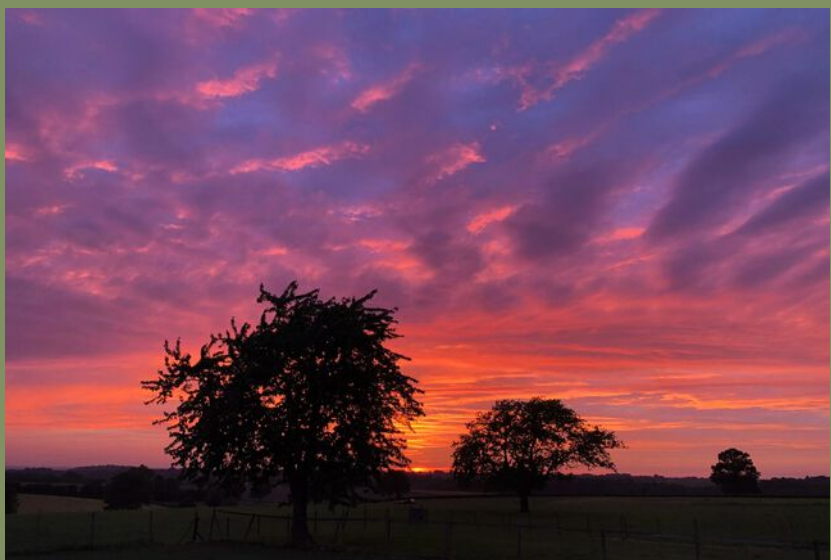




FOTOS

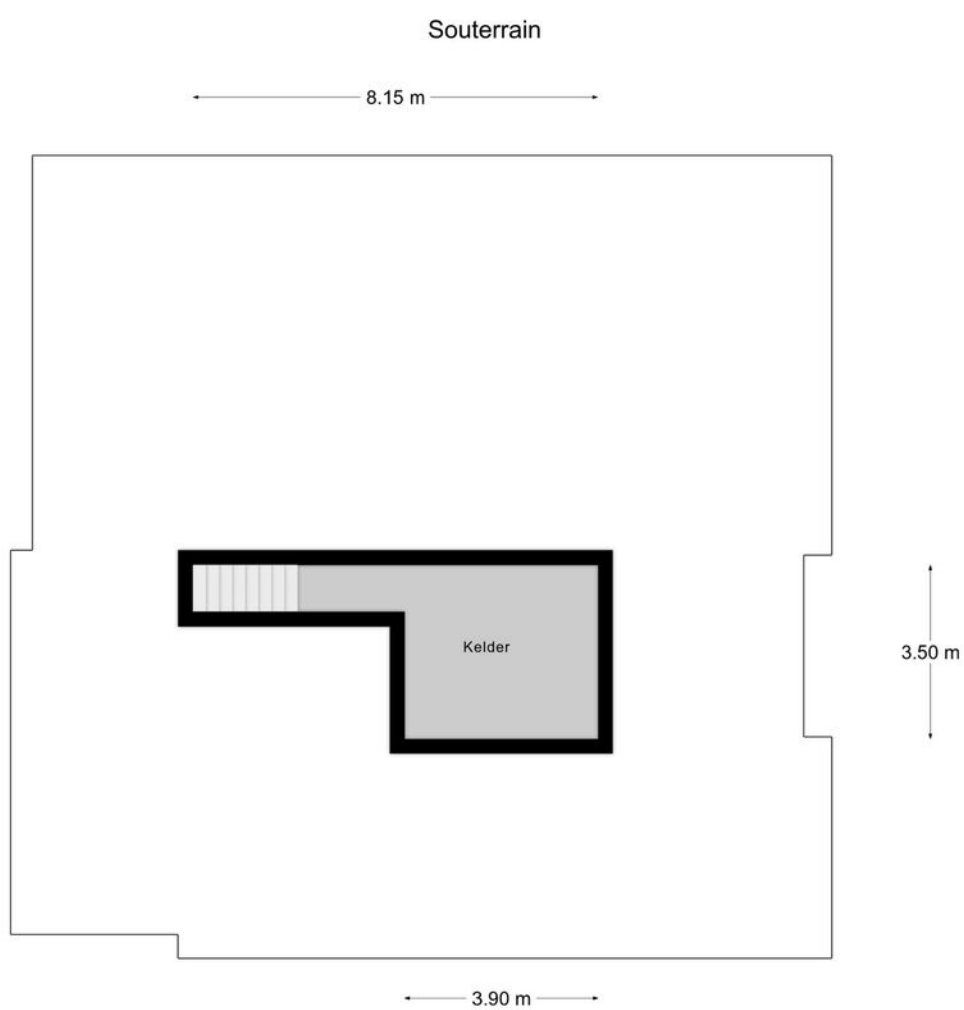




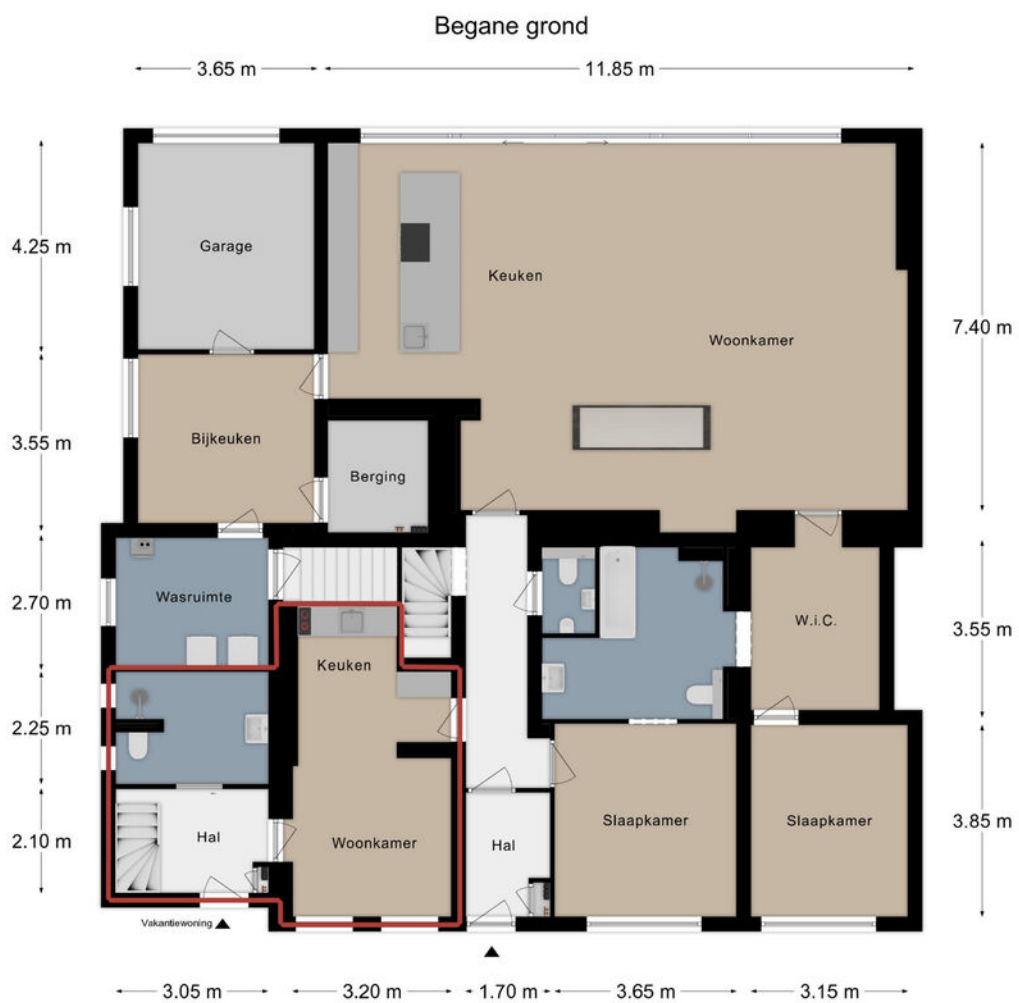


# Plattegronden

plattegrond



plattegrond





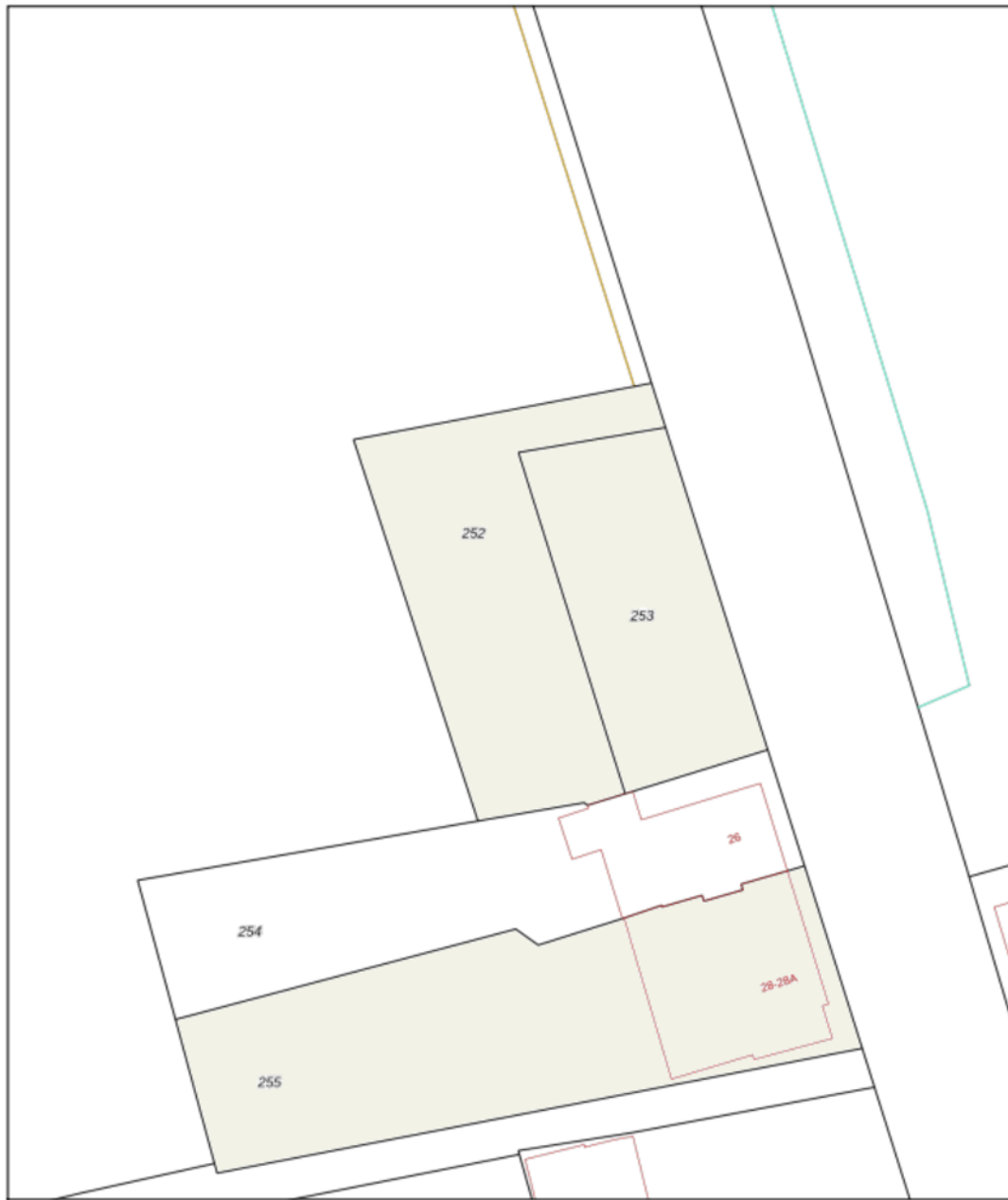
# plattegrond



plattegrond



# Kadastrale kaart



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgerichte Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Margraten	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie X	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 252	
—	Bebouwing		

Voor een eensklondend uittreksel, geleverd op 28 december 2023  
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 KAART

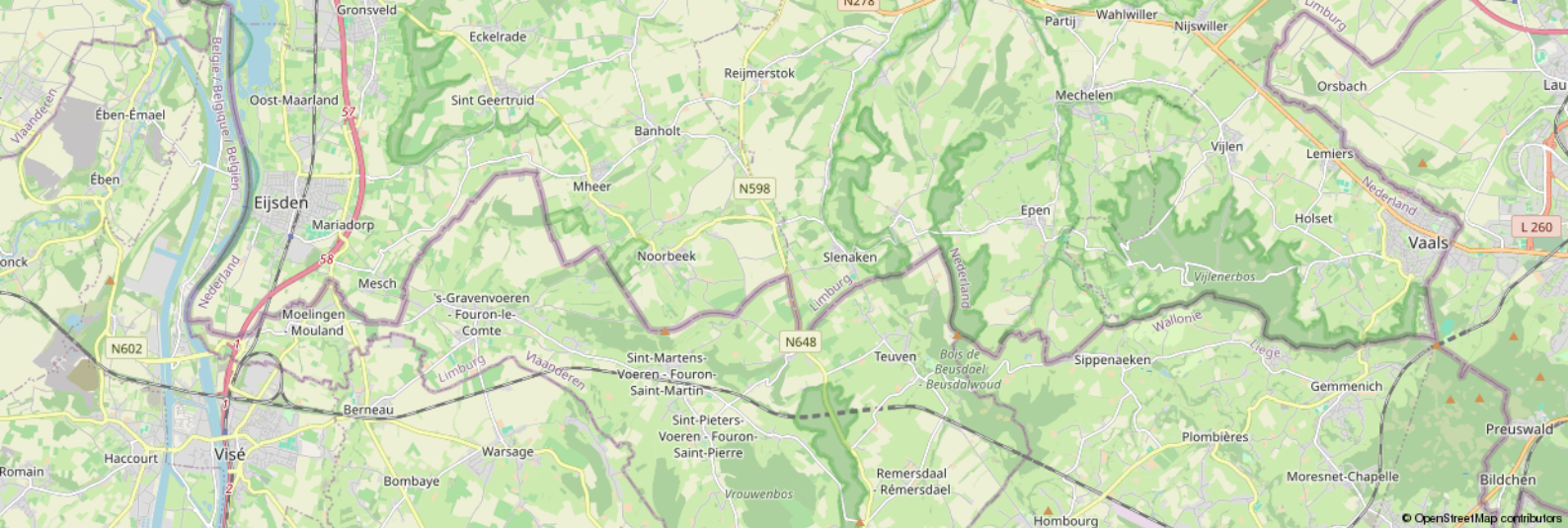


# Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Lined area for writing notes.





### 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 waardebeoordeling**

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 waardebeoordeling. 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](mailto:info@dionnemakelaars.nl)

+31 (0)43 450 2333

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

## Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

## Volg ons op



**VBO**

Vereniging van  
makelaars en taxateurs

[dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)