

**WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER**

**14**

**DORPSSTRAAT**

**ECKELRADE**



WOONOPPERVLAKTE

140M<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

2272M<sup>2</sup>

INHOUD

588M<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1750

ENERGIELABEL

VRAAGPRIJS

€ 625.000,-

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1750
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	2.272 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m <sup>2</sup>
Inhoud	588 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	16,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	193,2 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	14,2 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Beschutte ligging In woonwijk Platteland
---------	--

# KENMERKEN

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Open ruimte
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

## CV ketel

Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan: Dorpsstraat 140 Eckelrade

Al sinds 1975 wordt deze historische plek in het Heuvelland gebruikt om biologisch te boeren. Eerst alleen groenten, maar later ook appels, peren en ander fruit. Op een ambachtelijke wijze werd er in het bijgebouw, van prachtig vakwerk, traditionele Limburgse stroop gemaakt.

Maar de historie van dit boeren woonhuis gaat nog veel verder, naar 1723. Het Rijksmonument staat bekend als huis 'In 't Tribunaal' en is vroeger waarschijnlijk gebruikt als vroegere vergaderplaats van de schepbank. Nu krijg je de unieke kans om dit unieke object te kopen.

Je wordt de eigenaar van het gerestaureerde boeren woonhuis boordevol karakter, van het vakwerk bijgebouw en van de boomgaard. Het totale perceel is maar liefst 2272 m<sup>2</sup>, met een vrije ligging aan de achterzijde. Met muren tot wel 55 centimeter dik en vele authentieke details is dit een plek die sfeer, karakter en historie uitademt. De bijgebouwen zijn ook in originele staat en in goede staat van onderhoud voor het huidige gebruik.

Huis 'In 't Tribunaal' staat buiten de dorpskern van Eckelrade, aan de weg die naar Honthem en Margraten leidt. Voor dagelijkse voorzieningen als kinderopvang, basisonderwijs, sport en supermarkten kun je terecht in Margraten, Gronsveld, Cadier en Keer en Sint Geertruid. Gulpen bevindt zich op nog geen 9 kilometer afstand en de zuidkant van Maastricht is nog geen 5 kilometer rijden. Werk je in het MUMC+ of bij een van de naastgelegen faculteiten van Maastricht University, dan is de woon-werkafstand iets meer dan 7 kilometer.

Indeling:

Begane grond:

Aan de linkerkant van het boeren woonhuis is de entree, die toegang geeft tot de lichte hal. Blikvangers zijn de houten bordestrap, de eerste trede uit één stuk natuursteen en de vloer van blauwsteen. Links van de trap is een deur naar een portaal, met een oude trap naar de gewelfde kelder (circa 18 m<sup>2</sup>). Deze goed geventileerde ruimte, deels van baksteen en deels van mergel, verkeert in een zeer goede staat.

In de hal zie je een paneeldeur met kleurrijk glas in lood. Deze deur geeft toegang tot een ruime werkkamer (circa 18 m<sup>2</sup>) die ook als extra slaapkamer, eetkamer of tv-kamer gebruikt kan worden. Zo is deze kamer heel geschikt voor een ondernemer of het gezin. Als er kinderen komen wonen, dan wordt dit misschien hun gameroom...

De andere deur in de hal leidt naar de leefkeuken (circa

16.5 m<sup>2</sup>), waar een fraaie mozaïek tegelvloer ligt. Deze vloer past goed bij de groene keukenopstelling, die uit twee delen bestaat. De aanrechtbladen zijn van graniet en de 5-pits gasfornuis, afzuigkap (2023) en oven zijn ingebouwd. Ook de prachtige buffetkast, in dezelfde kleur als de keuken, blijft achter.

Aan de achterzijde is de L-vormige woonkamer (circa 29 m<sup>2</sup>), die in halfopen verbinding met de keuken staat. Het houten vakwerk, de eiken balken en de vloer van Belgisch blauwsteen tonen karakter. Via de buitendeur loop je naar het terras, de tuin en boomgaard. Naast de woonkamer is een tweede hal met eigen entree en een toiletruimte, gebouwd in stijl met de rest van het woonhuis.

Eerste verdieping:

Volg de prachtige bordestrap naar de overloop, waar je twee fraaie paneeldeuren ziet. Ramen in beide zijgevels zorgen voor lichtinval en op de houten vloerplanken ligt, net als in de slaapkamers, sisaltapijt.

Aan de voorzijde is een fraaie slaapkamer met een dakkapel en een hoge nok. Het eikenhouten spant is de absolute sfeermaker in deze kamer van circa 16 m<sup>2</sup>.

Aan de andere zijde van de overloop is een slaap-/werkkamer van circa 11 m<sup>2</sup>, die als doorloopkamer fungeert om de achterste slaapkamer van circa 24,6 m<sup>2</sup> te bereiken. Deze kamer is één brok historie, met aan twee kanten de vakwerkconstructie zichtbaar.

Vanuit de doorloopkamer is de stijlvolle badkamer (circa 7,8 m<sup>2</sup>) te bereiken. Wat direct opvalt, is de eikenhouten vloer die een fraai geheel vormt met het stucwerk, het moderne sanitair en het tegelwerk. De ruimte is ingedeeld met een grote inloopdouche, wastafel met spiegelwand en een wandcloset.

Bijgebouw:

Het multifunctionele bijgebouw is, net als het woonhuis, deels uitgevoerd als vakwerk. De eerste ruimte, met een deur onder de overkapping, is in gebruik als winkelruimte (circa 19 m<sup>2</sup>). Fraaie elementen zijn de tegelvloer, het keukenblok met granito werkblad en de vaste trap naar een praktische bergzolder.

Naast de winkelruimte is de stroopmakerij (circa 34.6 m<sup>2</sup>) met grote, dubbele deuren aan de voor- en achterzijde. De deuren aan de voorzijde zijn vernieuwd en de oude deuren aan de achterzijde zijn behouden. Het hoge plafond, het vakwerk en de vloer met put waar de stroop werd gekookt bepalen de sfeer. Links van de stroopmakerij is de werkplaats (ca. 34.6m<sup>2</sup>) met een eigen entree en een vaste trap naar een grote bergzolder van circa 60 m<sup>2</sup>.

#### Exterieur:

Vanaf de openbare weg kijk je naar het boeren woonhuis, met aan het einde van de oprit het prachtige bijgebouw. Er is ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, zowel aan de linker- als rechterzijde van het woonhuis. De voortuin is fraai aangelegd en aan de achterzijde van het woonhuis is een grote overkapping met bergzolder gemaakt.

De oprit aan de rechterzijde leidt naar de groene poort van deze overkapping en naar een overkapping, die als carport gebruikt kan worden. Aansluitend zijn de moestuin, een siertuin met broeikas en de stal waar vroeger een paar varkens hebben gescharreld. Het achterste deel van het perceel is ingericht als boomgaard waar decennialang appels en peren zijn geplukt voor de allerlekkerste stroop. Loop rond en geniet van het uitzicht naar het prachtige buitengebied, richting Sint Geertruid en Herkenrade.

#### Bijzonderheden:

- Rijksmonument uit circa 1723
- Vakwerk dateert uit circa 1885 en de betonnen gevel van het boeren woonhuis uit 1969
- Fantastisch perceel van 2272 m2 met een tuin en boomgaard
- Momenteel bedrijfsbestemming. Er is toestemming van de gemeente tot volledig wijziging naar woonbestemming
- Verwarming en warm water via een HR-ketel
- Vernieuwde elektra (kunststof) en een moderne meterkast (10 groepen, 3 aardlekschakelaars en krachtstroom)
- Hardhouten kozijnen, vrijwel geheel met dubbel glas
- Huidige bestemming is "Bedrijf". Schriftelijke toestemming van gemeente om deze te wijzigen naar "Woondoeleinden".



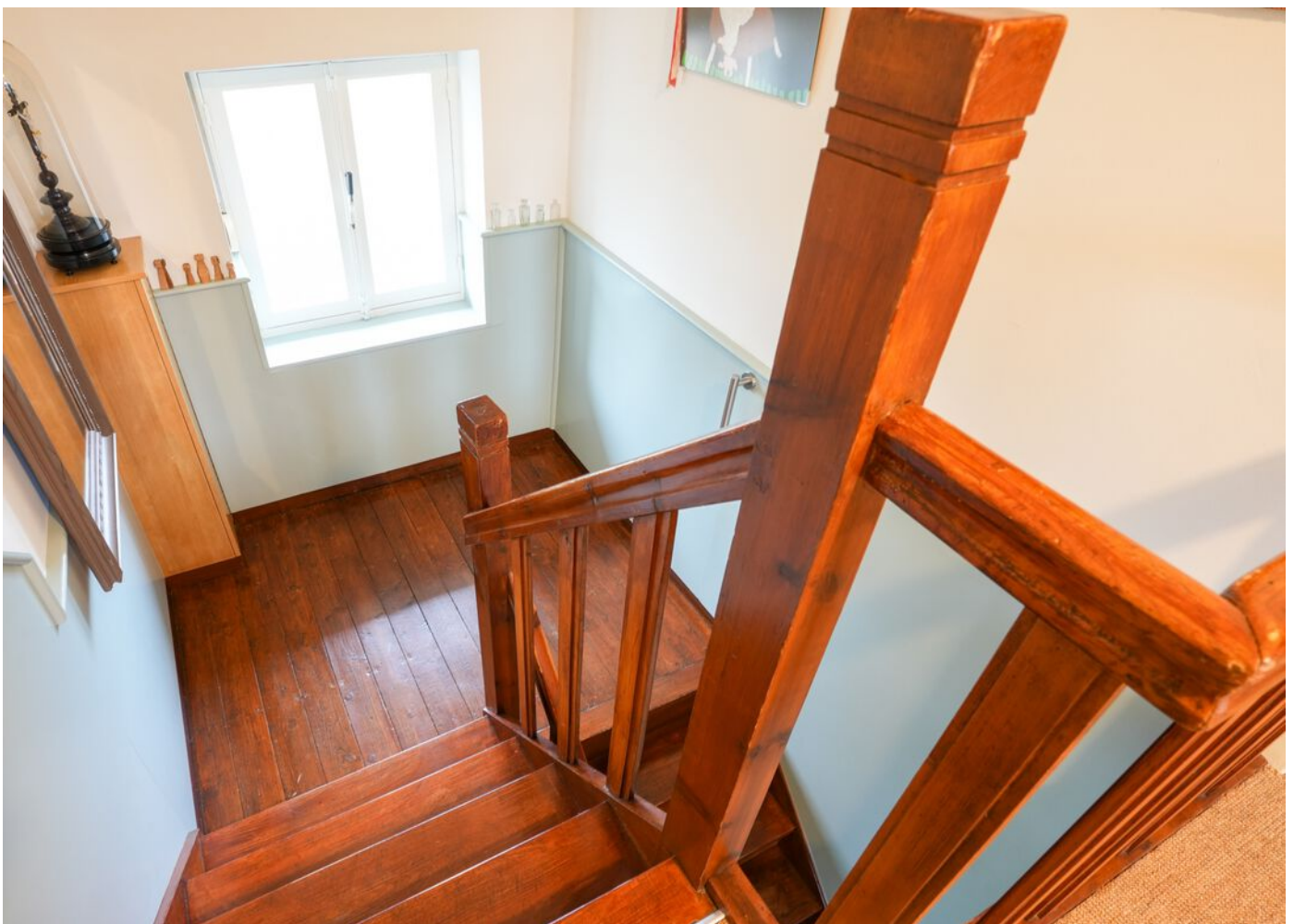
























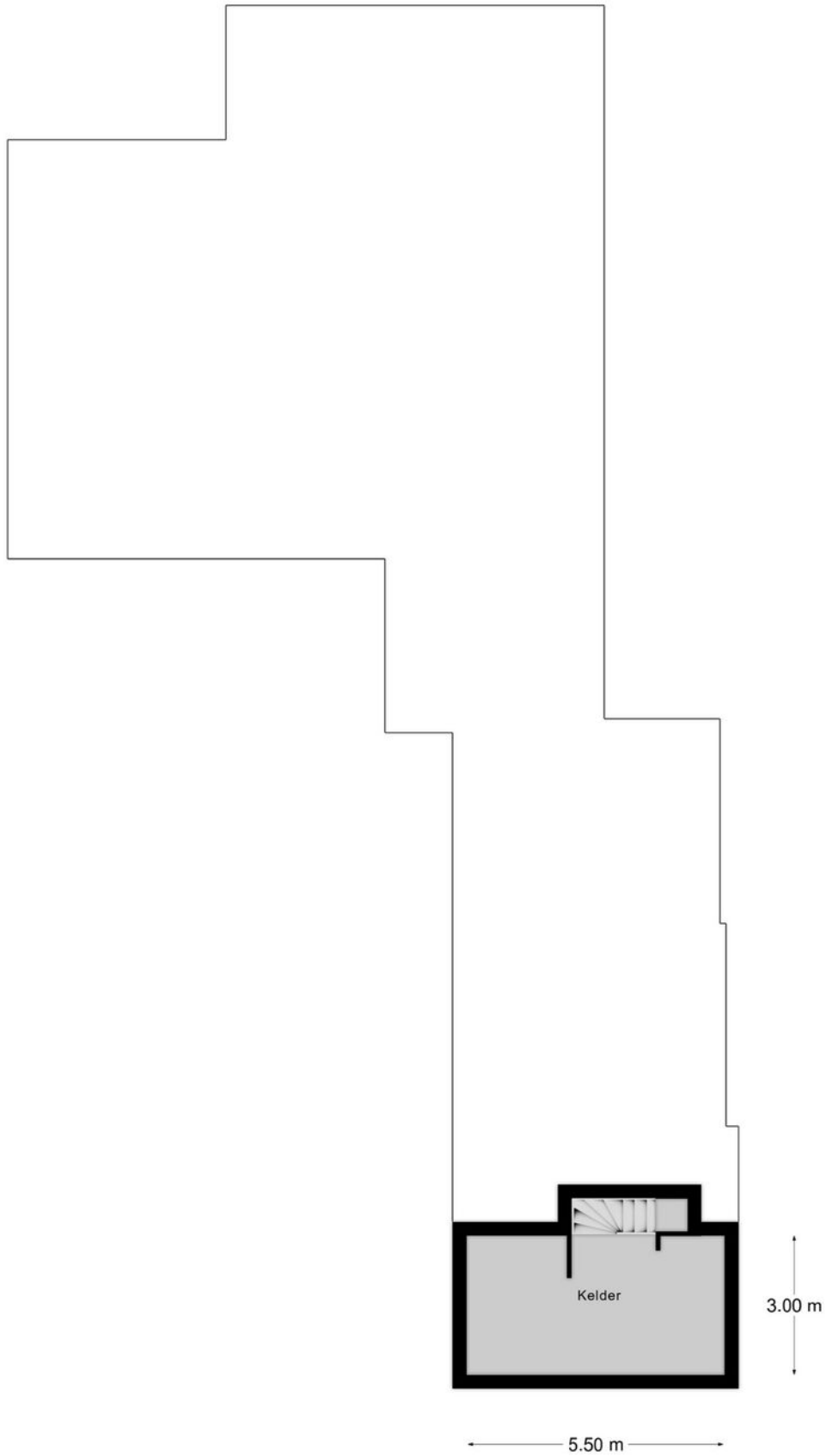






# PLATTEGROND

Souterrain



# PLATTEGROND



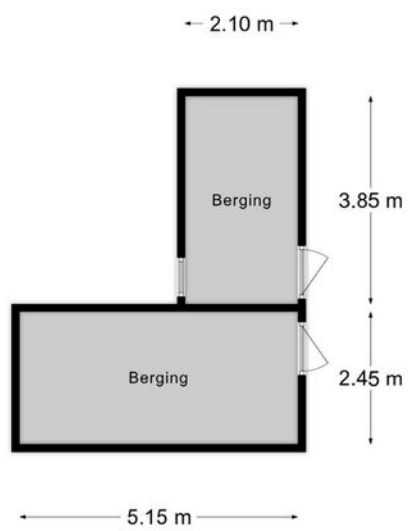
# PLATTEGROND





# PLATTEGROND

Berging



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Dorpsstraat 140 Ecke

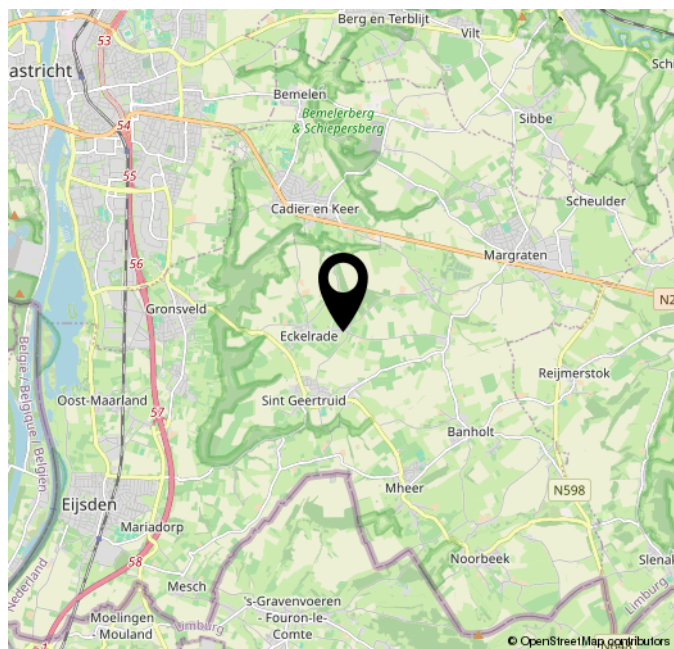
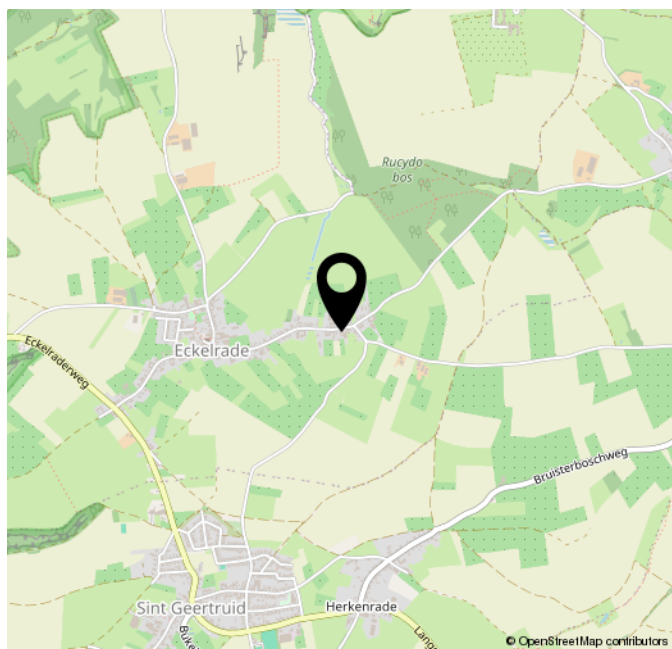
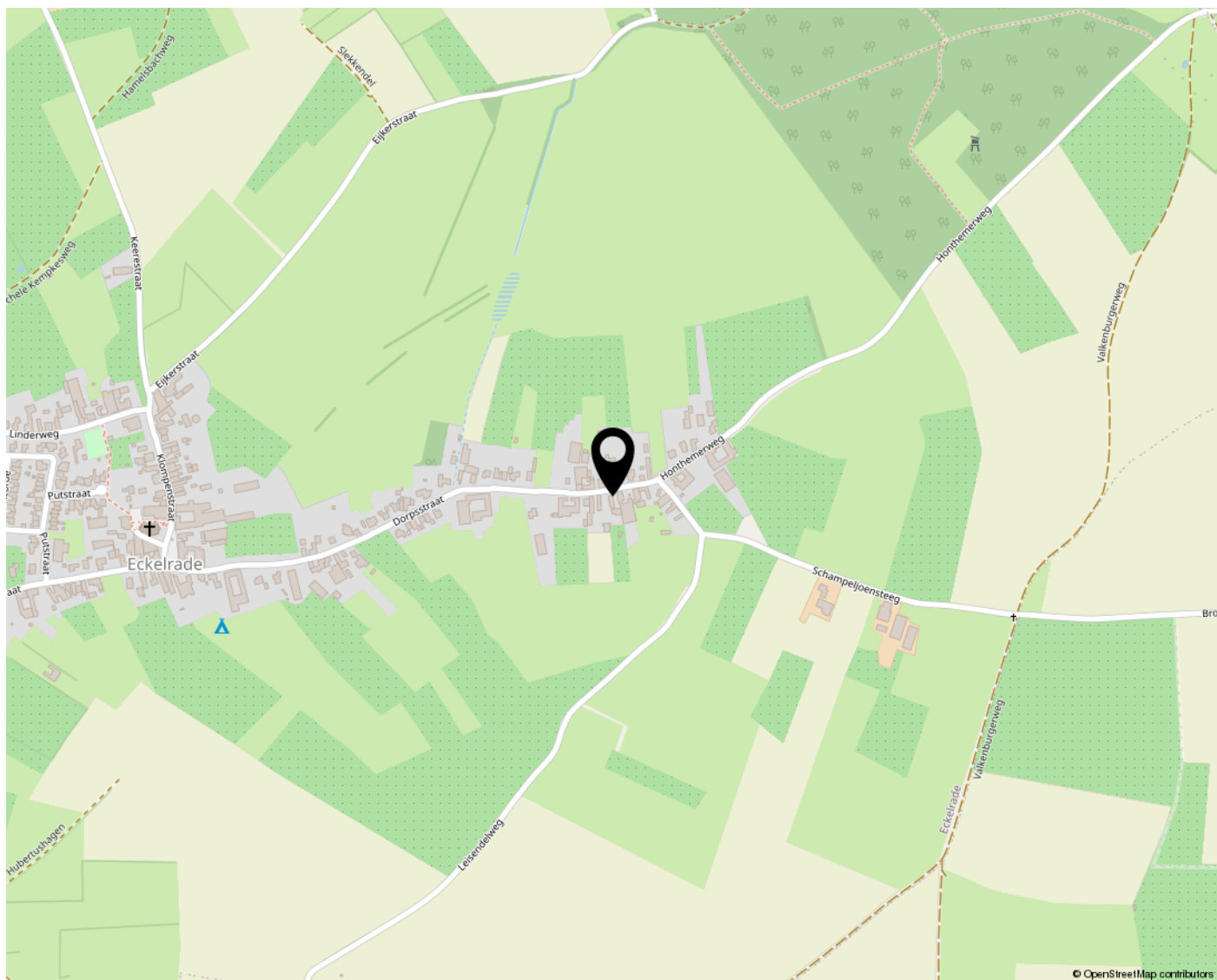


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 666	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 december 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 databankenrecht.

# LOCATIE OP DE KAART





**STERRE DER ZEESTRAAT 25  
6269 AK MARGRATEN**

**INFO@HELENETERRA.NL  
HELENETERRA.NL/**

