

WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER

# 10

**TERMAAR**

**MARGRATEN**



WOONOPPERVLAKTE

206M<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

847M<sup>2</sup>

INHOUD

1008M<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1960

ENERGIELABEL

A+++

VRAAGPRIJS

€ 825.000,-

# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs	€ 825.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1960
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	847 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	206 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.008 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	81 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	21 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

## Locatie

# KENMERKEN

## Ligging

Aan rustige weg  
Nabij school  
Open ligging  
Platteland  
Vrij uitzicht

## Tuin

### Type

Achtertuint

### Oriëntering

Noord-oost

### Heeft een achterom

Ja

### Staat

Normaal

## Energieverbruik

### Energie label

A++

## Uitrusting

### Warm water

Elektrische boiler

### Verwarmingssysteem

Airconditioning  
Elektrische verwarming  
Houtkachel

### Parkeergelegenheid

Inpandige garage

### Heeft airco

Ja

### Heeft een rookkanaal

Ja

### Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

### Tuin aanwezig

Ja

### Heeft een garage

Ja

### Heeft schuur/berging

Ja

### Heeft een dakraam

Ja

### Heeft een schuifpui

Ja

## Kadastrale gegevens

### Eigendom

Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan: Termaar 105 Margraten

Net buiten Margraten, in het landelijke Termaar, staat dit karakteristieke woonhuis dat met oog voor detail is verbouwd en verduurzaamd tot een droomhuis. Achter de witte voorgevel gaat een sfeervolle woning schuil met drie ruime slaapkamers, twee luxe badkamers en twee toiletruimtes. De woon-/eetkamer heeft een oppervlakte van maar liefst 55 m<sup>2</sup> en de keuken, in een mooie groene kleur, past perfect in het geheel. Aan de achterzijde is de diepe tuin met veel privacy, een groot terras en een bijgebouw dat verbouwd kan worden tot atelier.

Op het gebied van verduurzaming is dit gasloze woonhuis klaar voor de toekomst. Recent is energielabel A++ verstrekt, met een lage energierekening als voordeel. Er zijn 22 zonnepanelen van 440 Wp geplaatst en het wtw-systeem zorgt voor een huis met een aangenaam comfort. Het dak van het woonhuis is vernieuwd, inclusief isolatie en zinken dakgoten/hemelwaterafvoeren. In 2018 zijn de spouwmuren geïsoleerd en alle kozijnen zijn uitgevoerd met HR++/HR+++ glas. Via een app zijn de infraroodpanelen, rookmelders, airco en zonnepanelen te managen.

Hier woon je net buiten het dorp, maar niet afgelegen. Termaar is een buurtschap met karakter, onder andere bekend vanwege de Mariakapel die is gewijd aan Onze-Lieve-Vrouwe Sterre der Zee. Vanuit Termaar loop je zo het prachtige buitengebied in, onder andere richting Reijmerstok en Bruisterbosch/Honthem. De goede voorzieningen van Margraten, van supermarkt tot basisschool, zijn op korte fietsafstand. Margraten heeft goede busverbindingen, onder andere met Maastricht, Gulpen en Aken. Met de auto is het circa 15 minuten naar Maastricht en Aken bevindt zich op 20 tot 25 autominuten.

Indeling:

Begane grond:

Aan de rechterzijde van het woonhuis is de fraaie entree, die toegang biedt tot een stijlvolle ontvangstruimte. Fraaie elementen zijn de natuurstenen vloer, paneeldeuren en de bordestrap naar de eerste verdieping. Naast de trap is de toiletruimte die, net als het woonhuis, smaakvol is verbouwd.

De speels ingedeelde woon-/eetkamer heeft een oppervlakte van circa 55 m<sup>2</sup>, met lichtinval vanaf twee

zijden en een grote schuifpui naar de tuin. Aan de voorzijde is het royale zitgedeelte, met een eikenhouten vloer en een pelletkachel.

Aan de andere zijde van de trap naar het souterrain is de eetkamer, met een natuurstenen vloer en een grote houtkachel. De lichtstraat maakt van het eetgedeelte een prachtige plek om te dineren in stijl, samen en met vrienden of familie. Bij de schuifpui is een zitgedeelte gecreëerd, met prachtig uitzicht op de diepe tuin. Het eetgedeelte staat in halfopen verbinding met de sfeervolle, lichte keuken. De massief houten keukenopstelling is in een mooie, groene kleur geschilderd en de aanrechtbladen tonen karakter. Aan bergruimte is geen gebrek en de inductie kookplaat (2023), afzuigkap, oven en vaatwasser (2024) zijn ingebouwd.

Vlak naast de keuken is een berging/hobbyruimte (circa 10.5 m<sup>2</sup>), met toegang tot het pad aan de rechterzijde van het woonhuis. Je ziet klassieke vloeren en wandtegels, een kraan met sproeikop om bijvoorbeeld de fiets schoon te maken en er staat een authentieke Poggenpohl keuken met een spoelbak. Aan de andere zijde van het woonhuis is de inpandige garage (circa 20 m<sup>2</sup>), met twee oude stalramen en een bergzolder. Aan de voorzijde is een elektrisch bedienbare kantelpoort geplaatst om met een aanhanger, de fiets of een ander voertuig naar binnen te gaan. Het dak is geïsoleerd en de buitenmuren zijn in spouw gebouwd.

Souterrain:

In de woonkamer, tussen het zit- en het eetgedeelte, is een oude trap die naar het souterrain leidt. Hier zijn twee royale kelderruimtes van circa 20 en 13.5 m<sup>2</sup>, waarvan een in gebruik is als wijn- en provisiekelder. De andere kelderruimte, onder de garage/berging, heeft een luik in het plafond.

Eerste verdieping:

Niet alleen de begane grond, maar ook de eerste verdieping is smaakvol verbouwd. Op bijna de hele etage ligt een eikenhouten vloer en de witte paneeldeuren passen perfect in het geheel. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers van circa 12,3 en 17 m<sup>2</sup>, een fraaie badkamer en een aparte toiletruimte. Een van de kamers biedt toegang tot de entresol, en in de andere kamer valt je oog op de sierlijke schouw met groene tegels. De badkamer is ingedeeld met een grote inloopdouche, een vrijstaand bad en een marmeren wastafel op een houten meubel. Aan de achterzijde zijn de master bedroom van circa 17,8 m<sup>2</sup>, een tweede badkamer, een linnenkast en

achter de harmonica paneeldeuren is de wasruimte. De badkamer aan de achterzijde, met een eikenhouten vloer, lijkt zo uit een lifestylemagazine te komen. Je oog valt op de marmeren wastafel, de donkerblauwe tegels, het stucwerk, de goudkleurige kranen en de zeer royale inloopdouche met glazen wand. De aparte toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd als de beide badkamers.

Tweede verdieping:

In de nok van het woonhuis is een entresol met bergzolder van in totaal circa 7 m<sup>2</sup>, te bereiken via een laddertrap. Het dak is geïsoleerd en in de schuine van het dak, achter de schuifdeuren, is veel praktische bergruimte.

Tuin:

Aan de voortuin is een fraaie geveltuin, met veel groen en een afwerking met cortenstaal. Rechts van het woonhuis is een pad, richting de entree en de diepe tuin aan de achterzijde. Het zeer royale, deels overdekte terras met travertintegels is een fantastische plek om van het buitenleven te genieten.

Een paar treden lager is de diepe tuin, aan drie kanten omringd door agrarisch land. Het gazon is van groot formaat en er staan meerdere bomen, waarvan drie monumentaal zijn. De kenner herkent direct dat er een eik, beuk, kastanje, kersenboom en een kweepeer in de tuin staan.

In de tuin staat een multifunctioneel bijgebouw van circa 21 m<sup>2</sup>, met gemetselde gevels die in mergelgeel zijn geschilderd. Deze ruimte, geschikt als berging en atelier, heeft veel lichtinval, een vide en een zolder. Er zijn twee overkappingen, waarvan een in gebruik als houtopslag, en bij het terras staat een stijlvolle, stalen pergola.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1960, volledige renovatie van 2018 tot 2026;
- Gasloos wonen (energielabel A++);
- Balansventilatie/wtw-systeem en 22 zonnepanelen van 440 Wp;
- Vernieuwde elektra (meterkast, bedrading en schakelmateriaal);
- Tablet met apps voor bediening infraroodpanelen, rookmelders, airco en zonnepanelen;
- Vernieuwd dak (2024) met isolatie, keramische pannen en zinken dakgoten/hemelwater-afvoeren;
- Spouwmuur zijn in 2018 geïsoleerd met ps-korrels;
- HR++/HR+++ glas;
- Energielabel A++



















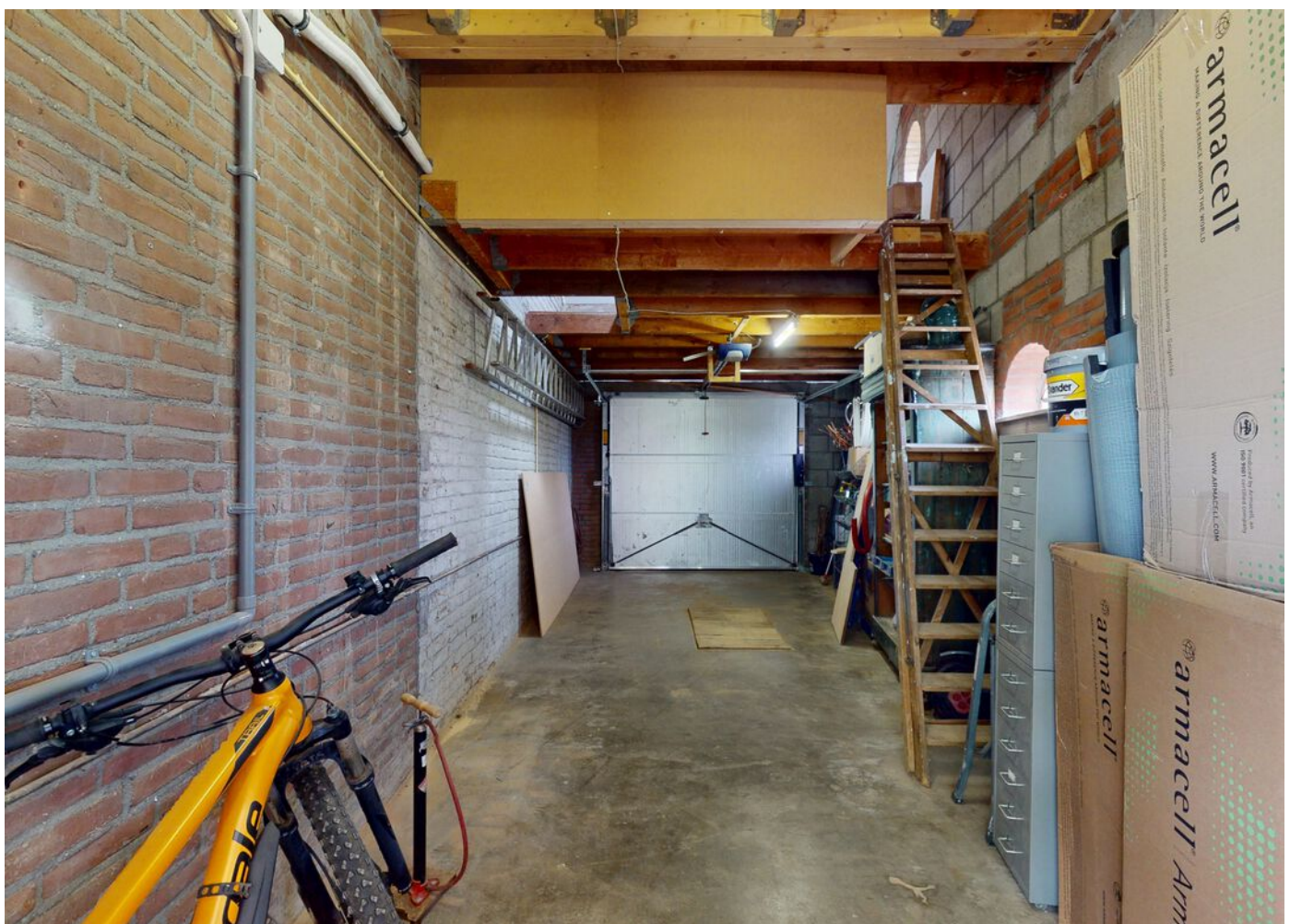








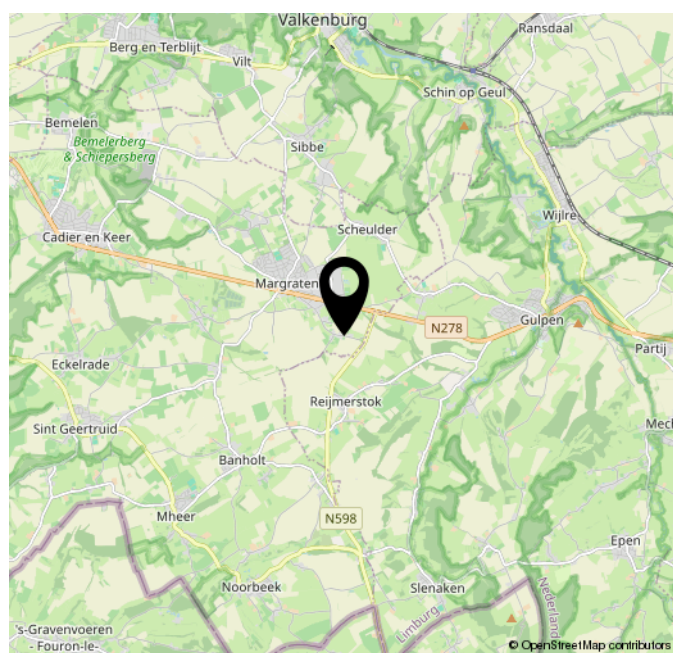
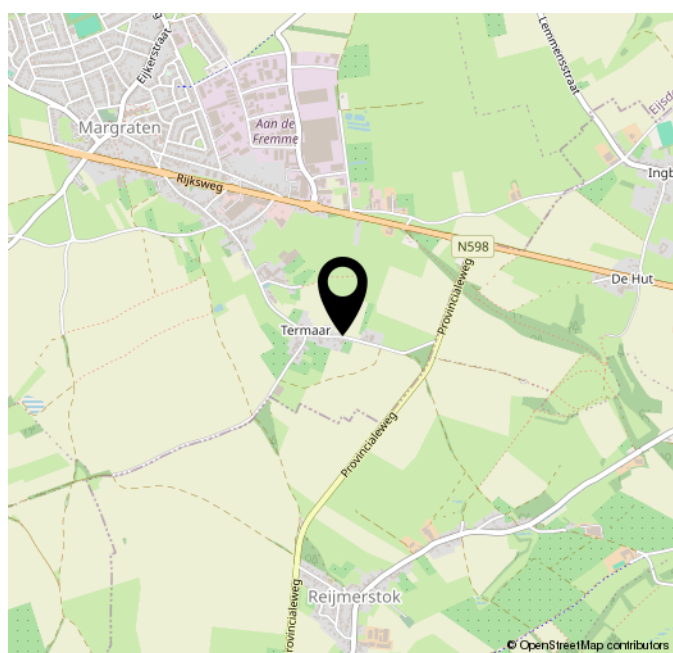
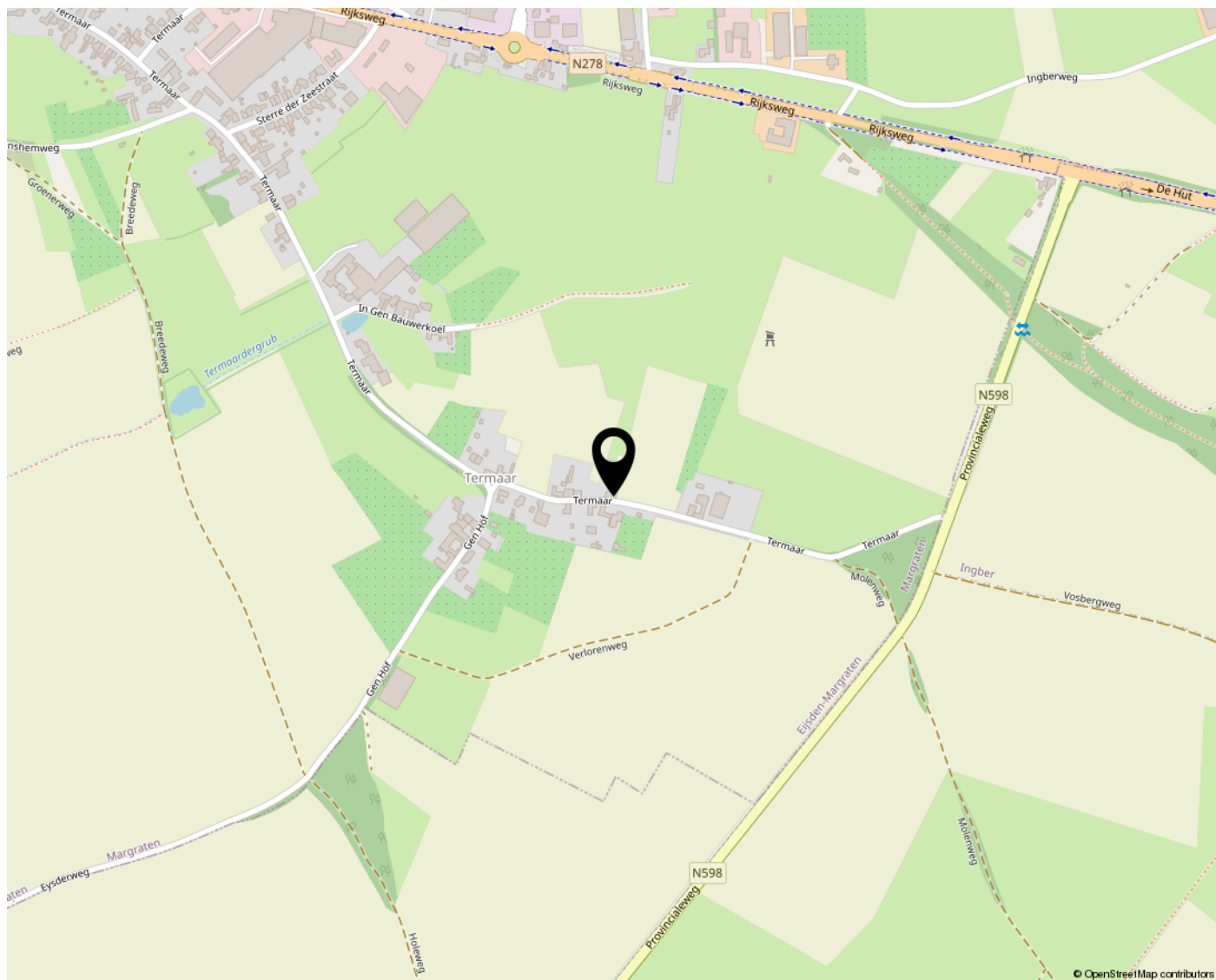




# PLATTEGROND

# KADASTRALE KAART

# LOCATIE OP DE KAART



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

termaar105.nl



**SCAN DEZE CODE EN  
BEKIJK DE WONING  
OP JE MOBIEL!**



**STERRE DER ZEESTRAAT 25  
6269 AK MARGRATEN**

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

