

WOONT U
BINNENKORT

8B

DE HUT

INGBER



WOONOPPERVLAKTE

84.50M²

PERCEELOPPERVLAKE

66M²

INHOUD

385M³

BOUWJAAR

2026

ENERGIELABEL

A

VRAAGPRIJS

€ 375.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 375.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2026
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	66 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	84,5 m ²
Inhoud	385 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	51,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan drukke weg Nabij openbaar vervoer
---------	--

KENMERKEN

Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt te koop aan: Gulpen-Ingber, De Hut 8B

Midden in het zuid Limburgse heuvellandschap tussen Margraten en Gulpen ligt buurtschap De Hut, dat historisch gezien nauw verbonden is met het nabijgelegen Ingber. Deze in oorsprong in 1825 gebouwde boerderij is in 1985 afgebroken en zijn de woning met bedrijfsruimten totaal opnieuw gebouwd met zo veel mogelijke authentieke materialen, maar naar de wensen van nu. Deze grote woonboerderij is onlangs gesplitst in drie woningen, waarbij nu huisnummer 8B verkocht wordt. Hier gaat het om de laatste tussenwoning. Deze zeer ruime, recent herontwikkelde woning heeft een woonoppervlakte van maar liefst 109 m². Verder maar liefst 57 m² overige inpandige ruimte(parkeergarage) in het multifunctionele souterrain, en een dakterras van ca. 9m².

Indeling:

Souterrain

Het zeer ruime en multifunctionele souterrain is aan de achterzijde op straatniveau. Deze ruimte is een inpandige garage voor 2 auto's. Door de bijna 4 meter brede gloednieuwe elektrische rolpoort aan de achterzijde kun je direct naar binnen rijden vanaf de erachter gelegen Eysdenerweg.

Het souterrain is bereikbaar via een (nieuwe) vaste trap vanuit de begane grond, en ingericht als één grote ruimte.

Wat je vanaf de voorzijde Rijksweg niet vermoedt, zijn de rust en charme aan de achterzijde. Vanuit de achterzijde loop je op 50 meter afstand zo een natuur reservaat binnen met zijn prachtige vallei, grazende schapen en orchideeën. Hier kruist ook direct de oude trambaan die op dit punt dwars door het golvend Heuvelland snijdt. Een wandelgebied met oase van rust. Hier zie en voel je de betekenis van het 5 sterren landschap.

Begane grond

Als je de woning via de hoofdentree binnen komt, kom je in de hal. Aan de rechterhand zijn hier de meterkast en de grote toiletruimte.

Wat direct opvalt in de hal zijn de 2 grote glazen taatsdeuren in zwart staal waardoor je direct zicht hebt op de enorme woonkamer en open keuken.

De begane grond oogt vooral groot en hoog: deze woning betreft het oorspronkelijk onderdeel van het vroegere fruitteeltbedrijf, namelijk de koelcellen.

Vandaar de begane grond met de extra hoogte en grote ramen, die een enorme charme en lichtinval geven.

Bij binnenkomst in de eet-en woonkamer kan er aan de rechterzijde een keuken geplaatst worden met kookeiland. Alle aansluitpunten zijn reeds gerealiseerd voor een gewenst kookeiland en complete hedendaagse apparatuur.

Zit je gezellig met familie of vrienden aan de eettafel achter in de woonkamer, dan kun je uitkijken over het Gulpdal.

Ook zijn er in het plafond voorzieningen gemaakt om eventueel 2 (zwarte) kroonluchters op te hangen omdat de ruimte bijna 4 meter hoog is. De hele woning is van onder tot boven geheel opnieuw gestukt, reeds geschilderd en afgewerkt met mooie sfeervolle verlichting.

De nieuwe betonvloeren met vloerverwarming zijn klaar voor een afwerking naar eigen smaak, die je eventueel op eigen kosten door de verkoper kunt laten uitvoeren. In het woongedeelte zie je de nieuw geplaatste "zwevende" trap naar boven, uitgevoerd in zwart staal en eikenhout. Dit zorgt voor een industriële uitstraling. Deze trap gaat naar de eerste verdieping, met op de helft van deze trap de mooie vide voor extra ruimte, waar je naar eigen idee een leeshoek of kantoor kan maken. Vanuit de vide heb je tegelijkertijd het zicht over het woongedeelte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping wacht de volgende verrassing. Bovenaan de riante trap, op de overloop, heb je direct uitzicht over het 5 sterren landschap. Vanaf de overloop zijn de 2 slaapkamers te bereiken, en de ruime moderne badkamer met alle luxe.

Grote glazen puien omzomen het dakterras met uitzicht over het officiële 5 sterren landschap van Gulpen-Wittem. Vanaf dit dakterras heb je adembenemende vergezichten die reiken tot de Duitse Eifel en Belgische Ardennen.

Ook op de eerste verdieping zijn alle wanden en plafonds recent gestukt en onder de nieuwe betonvloer ligt nieuwe vloerverwarming. De ruime en lichte badkamer (circa 8 m²) is recent geheel vernieuwd. De wanden en vloer zijn geheel betegeld, er is lichtinval van twee zijden. Er zijn een ruime inloopdouche met glazen wand/deur, een hangtoilet en een wastafelmeubel. In het wastafelmeubel zijn 2 laden met soft close. Boven dit in eikenhout uitgevoerde badkamermeubel hangt een brede spiegel met anti condens verwarming en dimbare verlichting. Opties in verschillende kleuren.

Bijzonderheden:

- Totaal vernieuwde woning (2025-2026) met veel wooncomfort
- Inpandige parkeergarage in het souterrain
- Centrale verwarming via vloerverwarming met een combi HR-ketel (Nefit eigendom, 2018).
- Warm water via de combi verwarmingsketel (Nefit HR, eigendom, 2018)
- Moderne nieuwe meterkast met 8 groepen en 2 aardlekschakelaars
- Hardhouten kozijnen met HR++ glas (voorzijde) en dubbel glas (achterzijde)
- Grote aluminium puiën rondom dakterras op bovenverdieping met triple glas
- Dakisolatie (20 cm), spouwmuurisolatie (8 cm glaswol) vloerisolatie onder vloerverwarming
- Vloerverwarming op de volledige begane grond en eerste verdieping
- Parkeergarage voor 2 auto's en ruimte genoeg voor fietsen of hobbyplek
- Er is nog 1 parkeerplaats aan de voorzijde van de woning (voor post- en pakketbezorging/bezoek)
- Mogelijkheid tot aankoop inclusief vloerafwerking naar eigen keuze (tegen meerprijs).
- Energielabel A

Bij enkele van de foto's zijn keuken, woonkamer-inrichting en visgraat-vloerafwerking gevisualiseerd.

De Hut is gelegen langs de oud Heerbaan die Napoleon heeft aangelegd in 1820. Een verbindingsweg van Hasselt naar Maastricht en Aken, de huidige N278. 10 minuten van Maastricht, 8 minuten van Valkenburg, 15 minuten van Aken en 30 minuten van Luik. Kortbij de Belgische Ardennen, Duitse Eifel en de mogelijk toekomstige Einstein Telescoop.

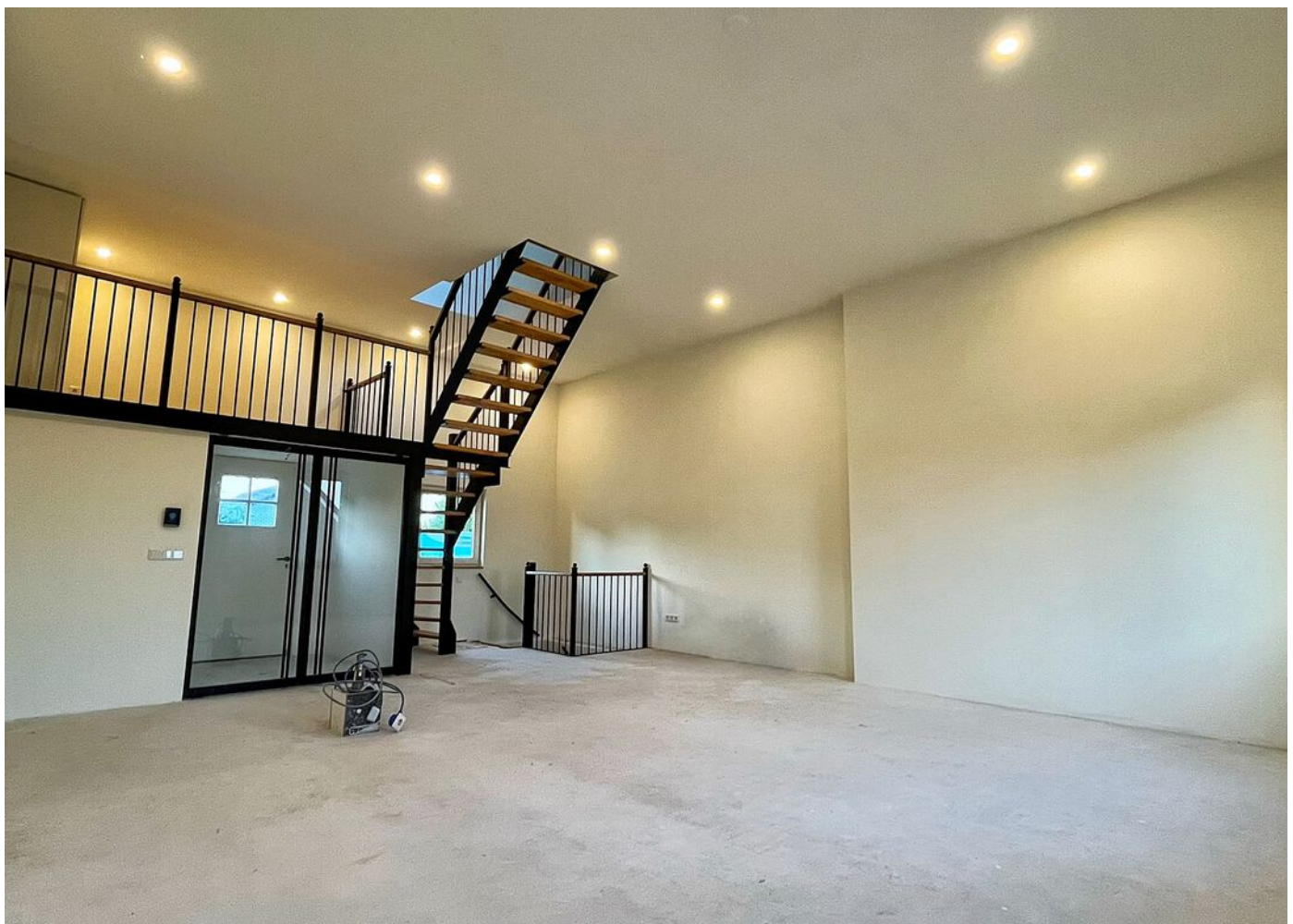
Bushalte op 100 meter. Zeer goede busverbinding (v.v. ieder kwartier) met het openbaar vervoer naar Maastricht en Vaals/Aken. Directe verbindingen met MUMC+ en Uniklinik RWTH Aachen.

Op een steenworp afstand ligt de historische oude stoomtrambaan met zijn graften, hellingen en panoramische vergezichten. Omgeven door wandel- en fietspaden en een weelde van flora en fauna.

Voorzieningen: Margraten en Gulpen bieden alle voorzieningen die nodig zijn voor dagelijkse behoeften

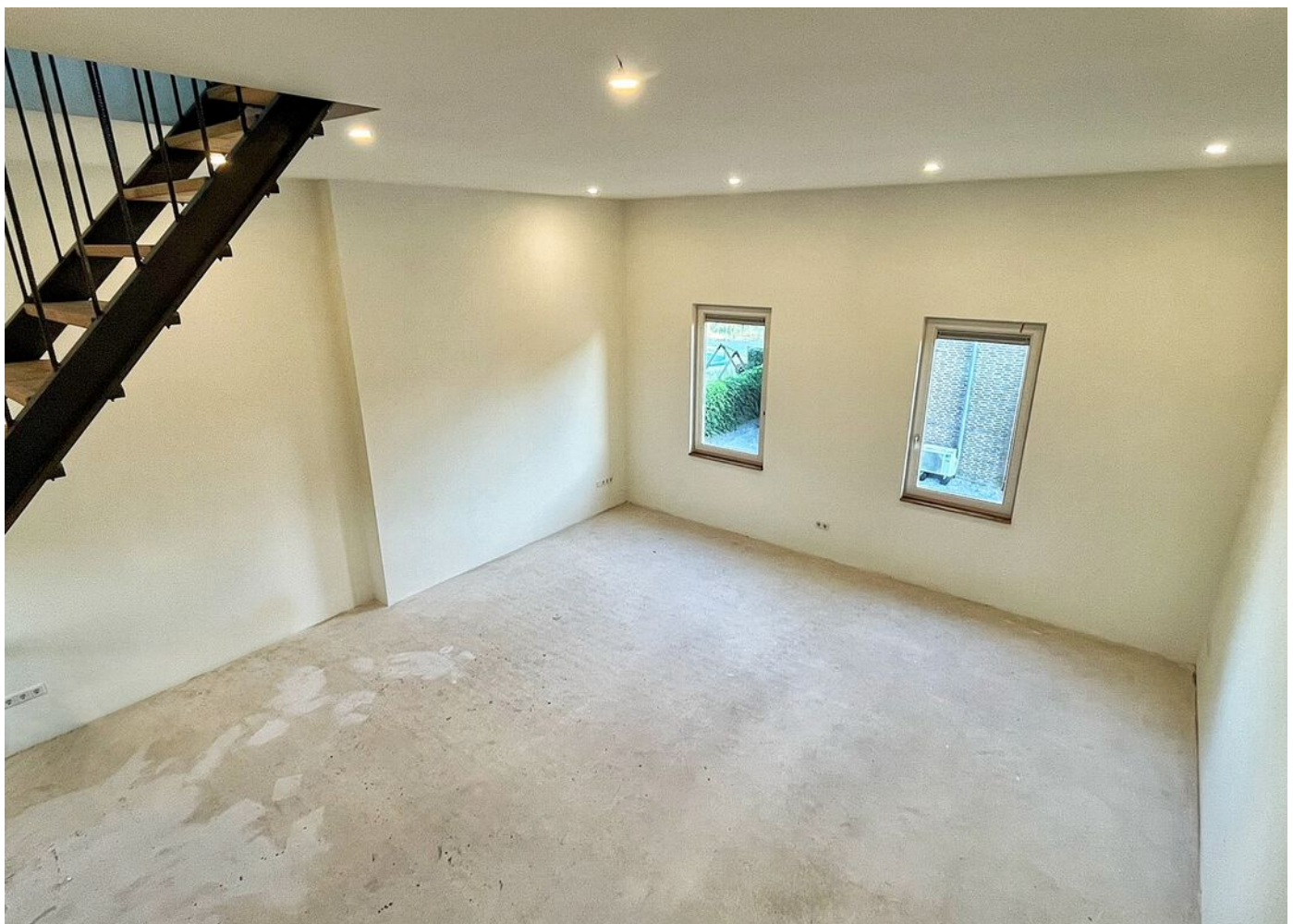
zoals supermarkten, horeca, sportclubs, zwembaden, kerken, en een groot en actief verenigingsleven. Ook zijn er mooie, zeer oude tradities. Ze beschikken beiden over lagere scholen en Gulpen over voortgezet middelbaar onderwijs met alle leerwegen.

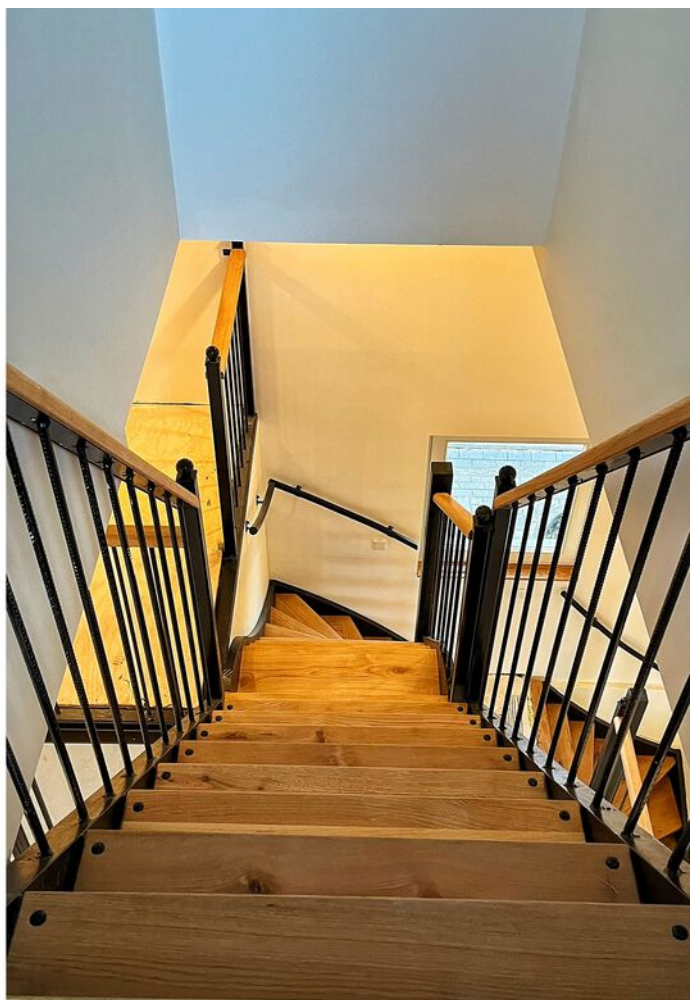








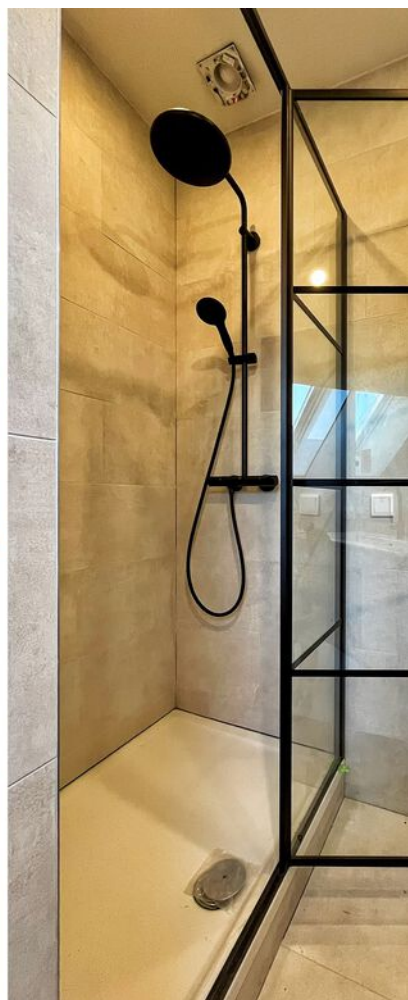


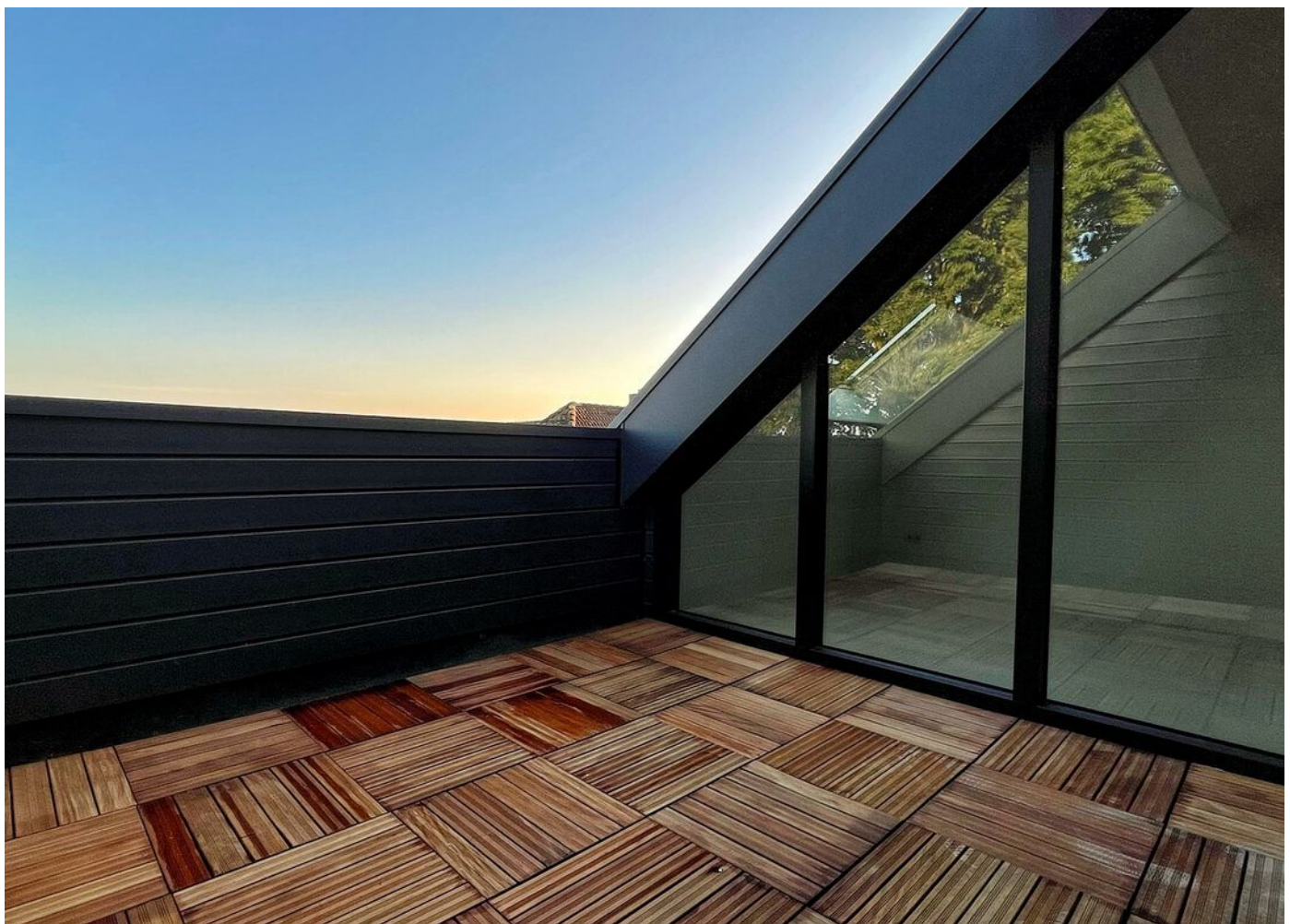




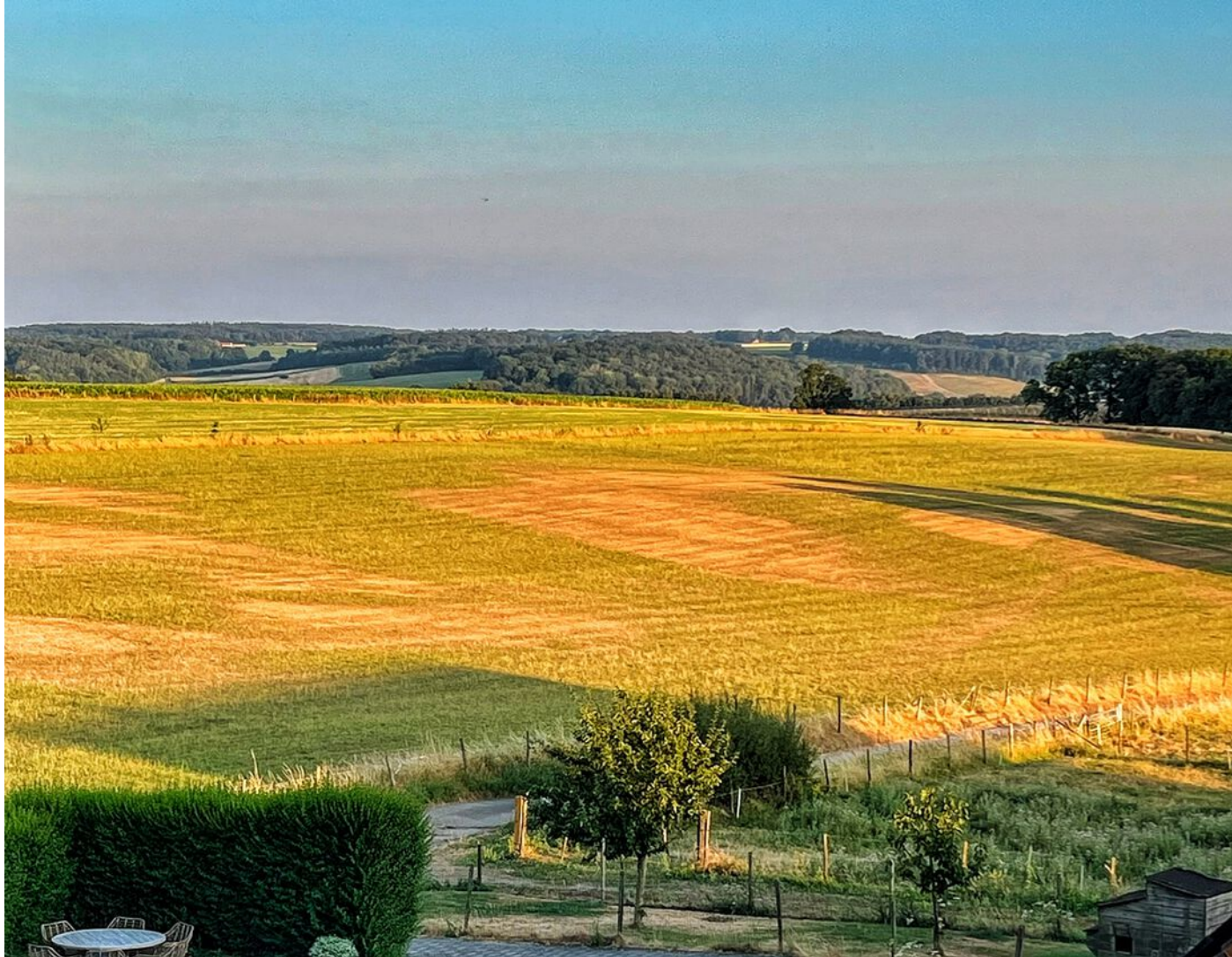


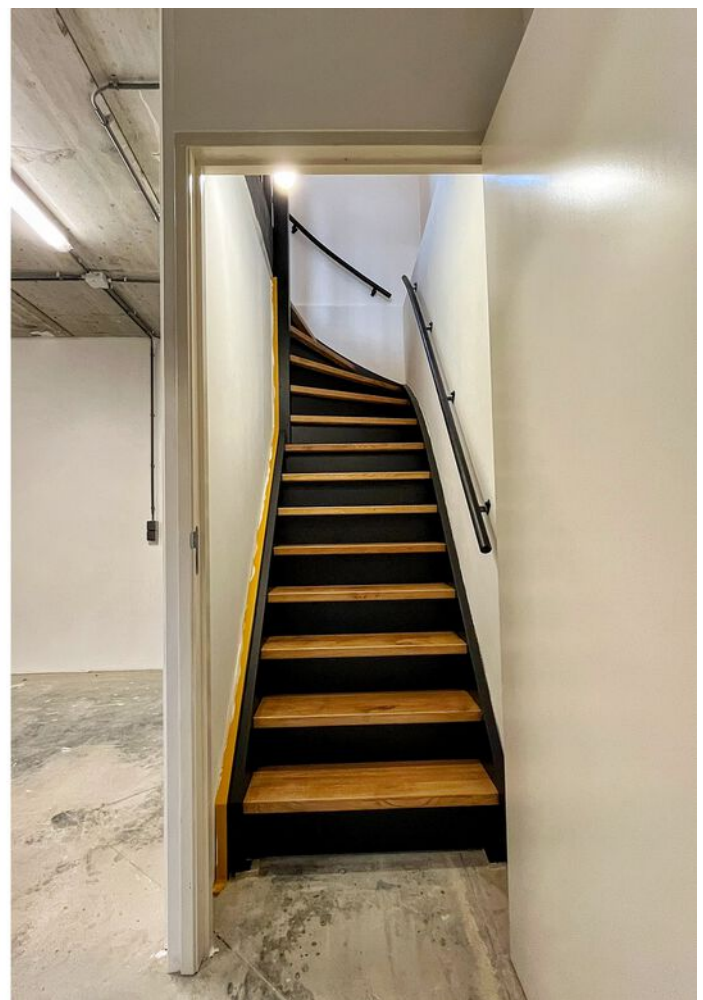
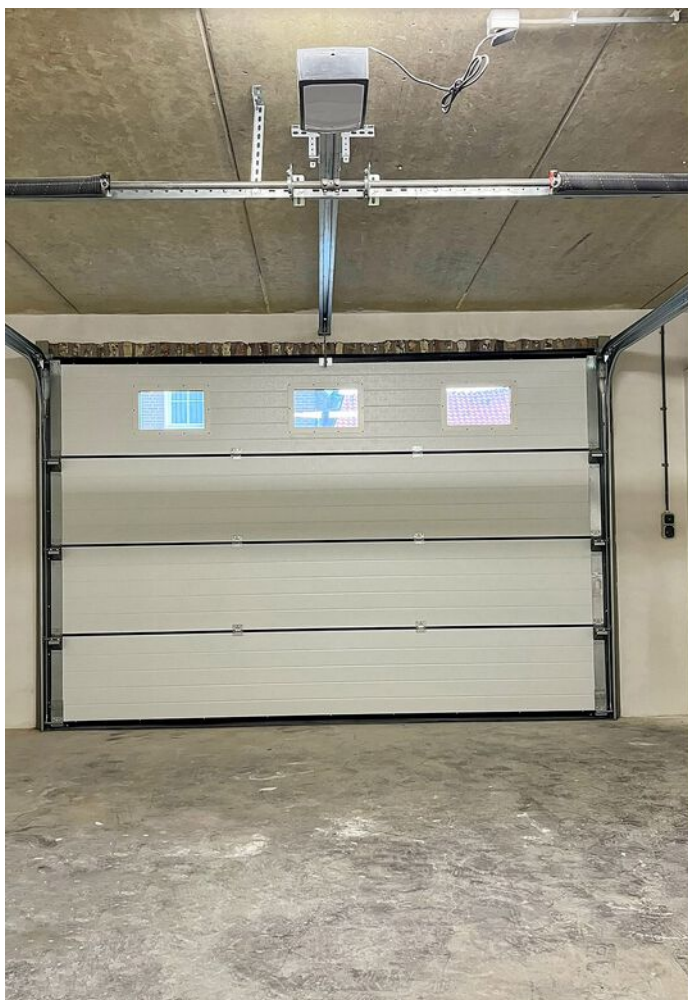
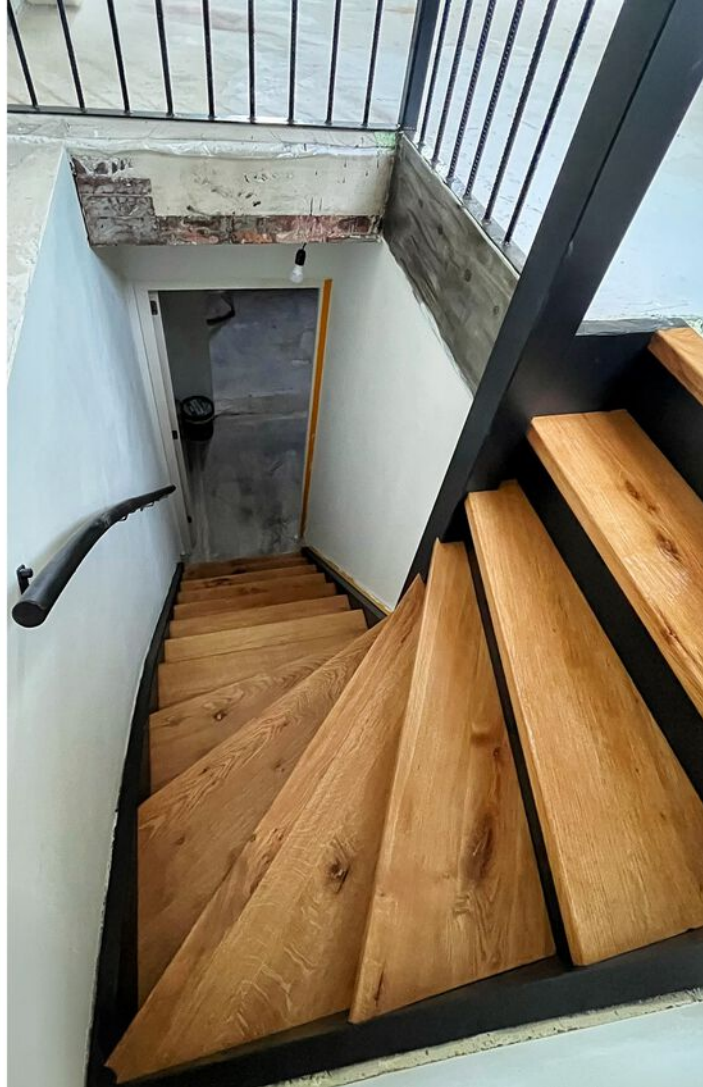


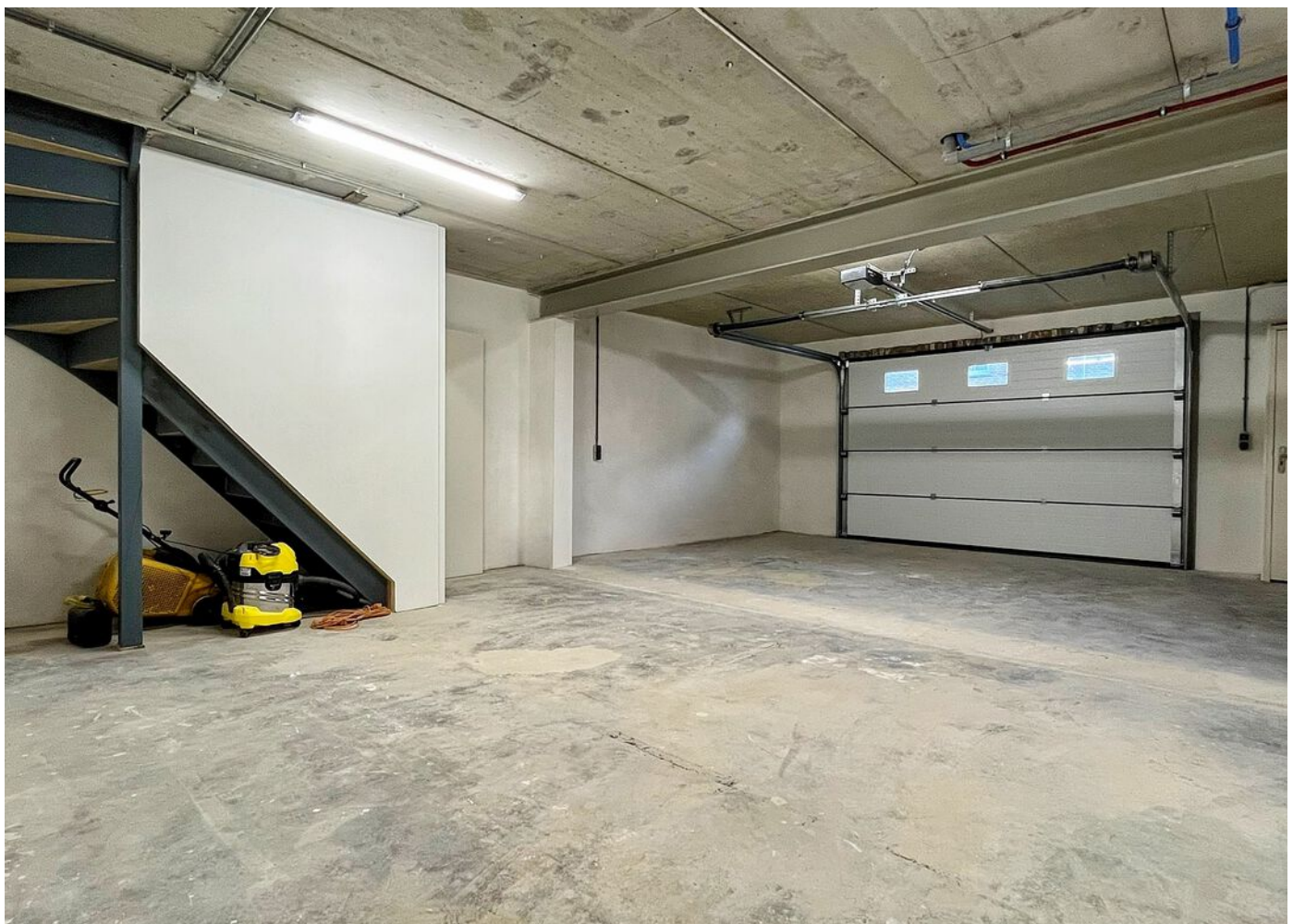










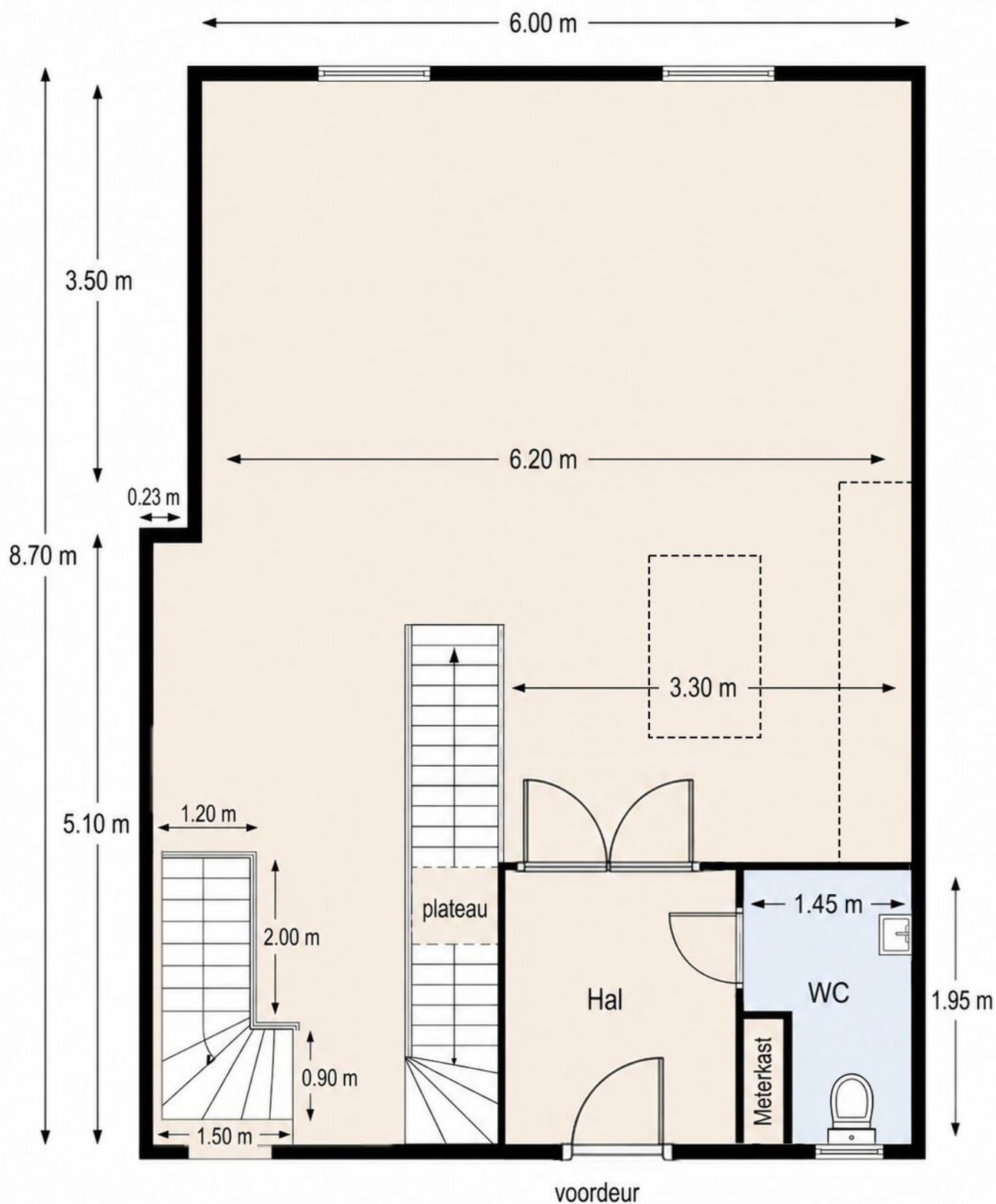




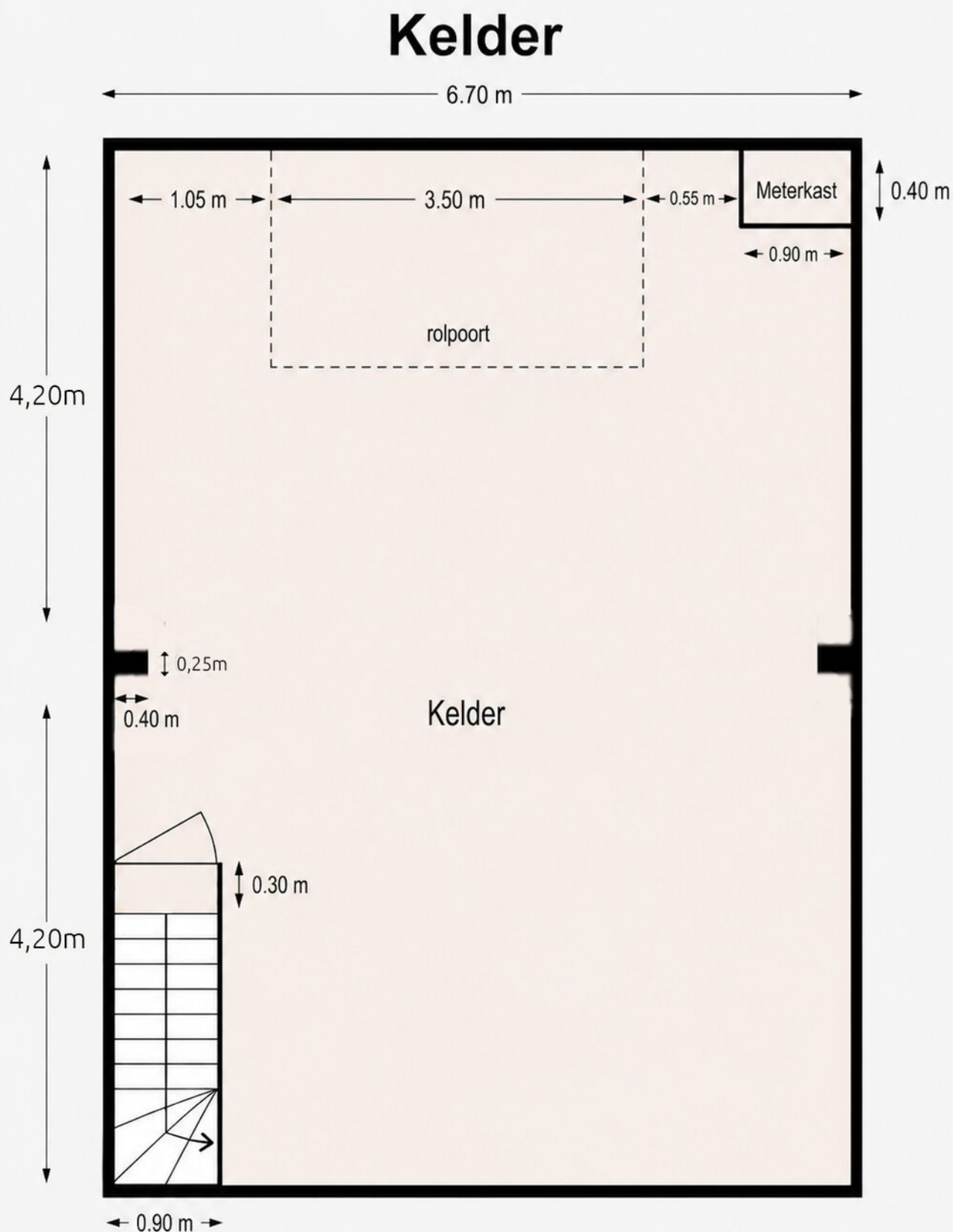


PLATTEGROND

Begane grond

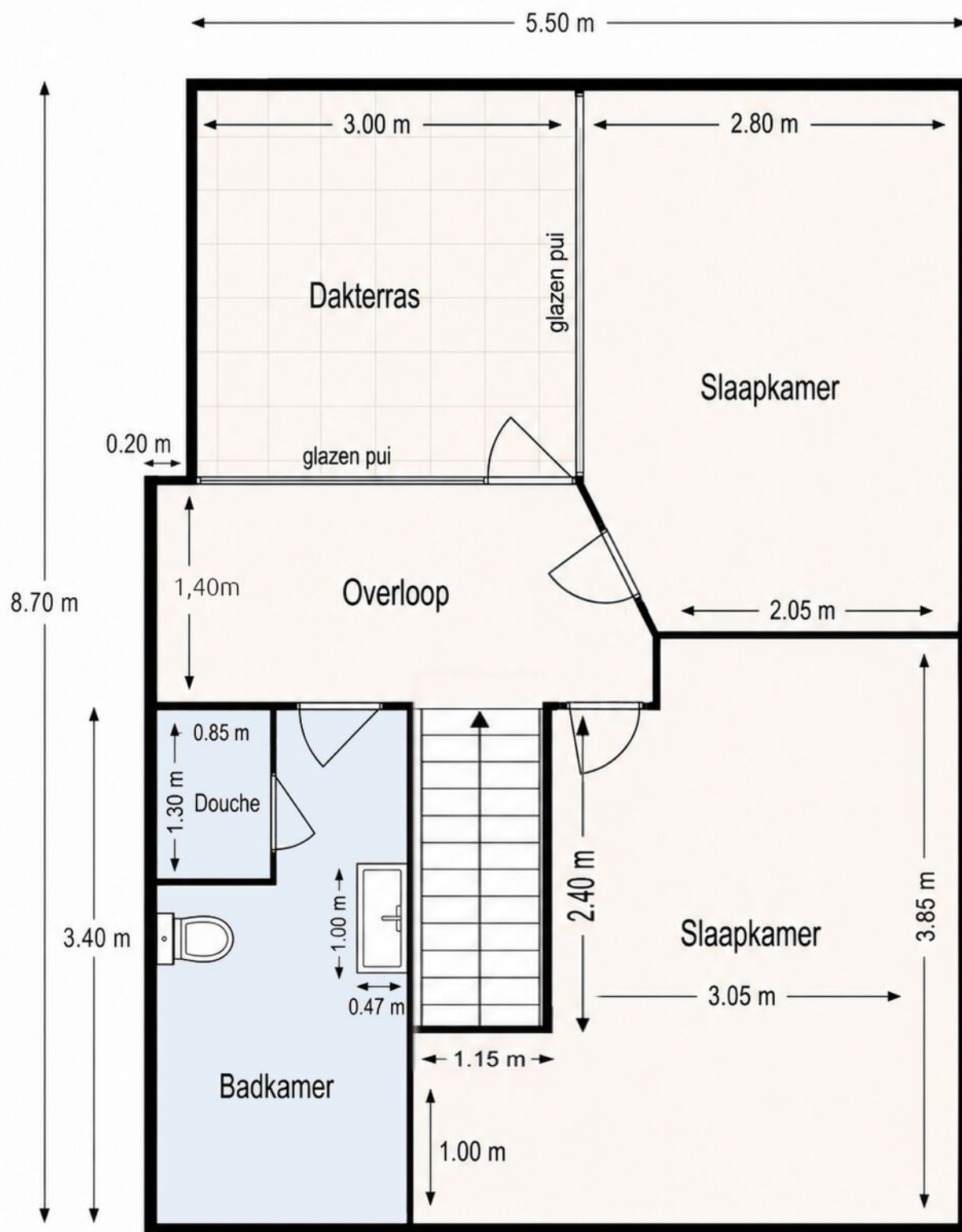


PLATTEGROND



PLATTEGROND

Verdieping



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Hut 8B



12345
25

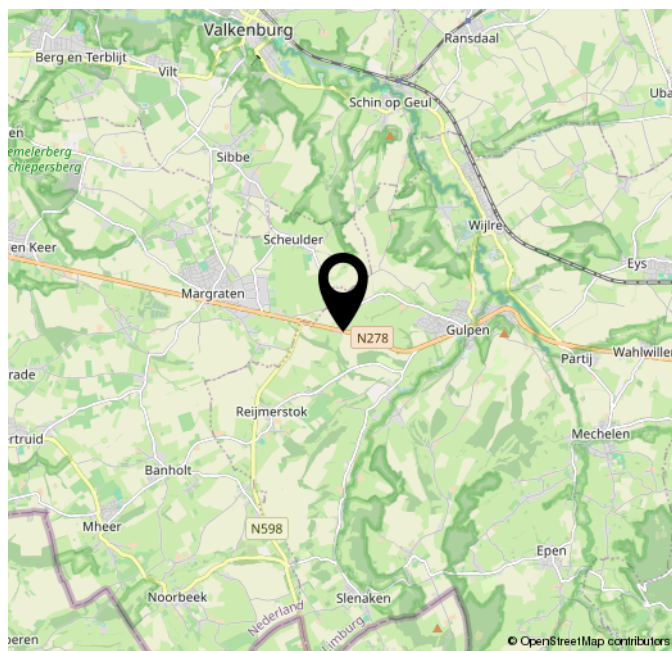
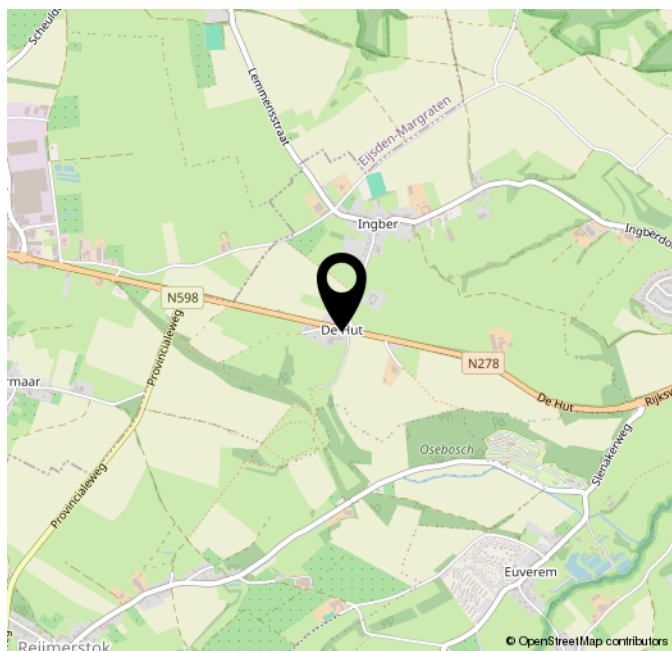
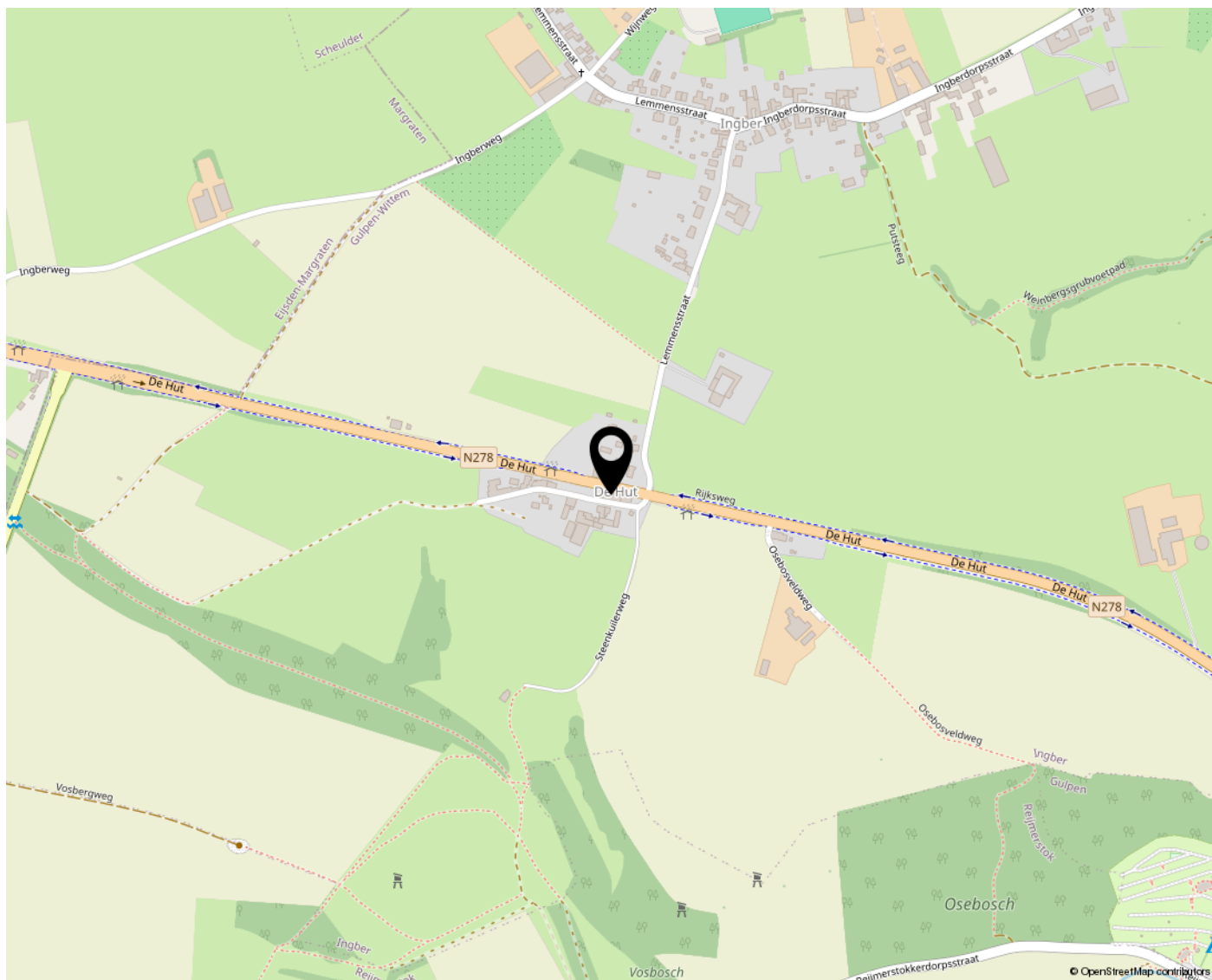
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Gulpen
Sectie E
Perceel 519

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

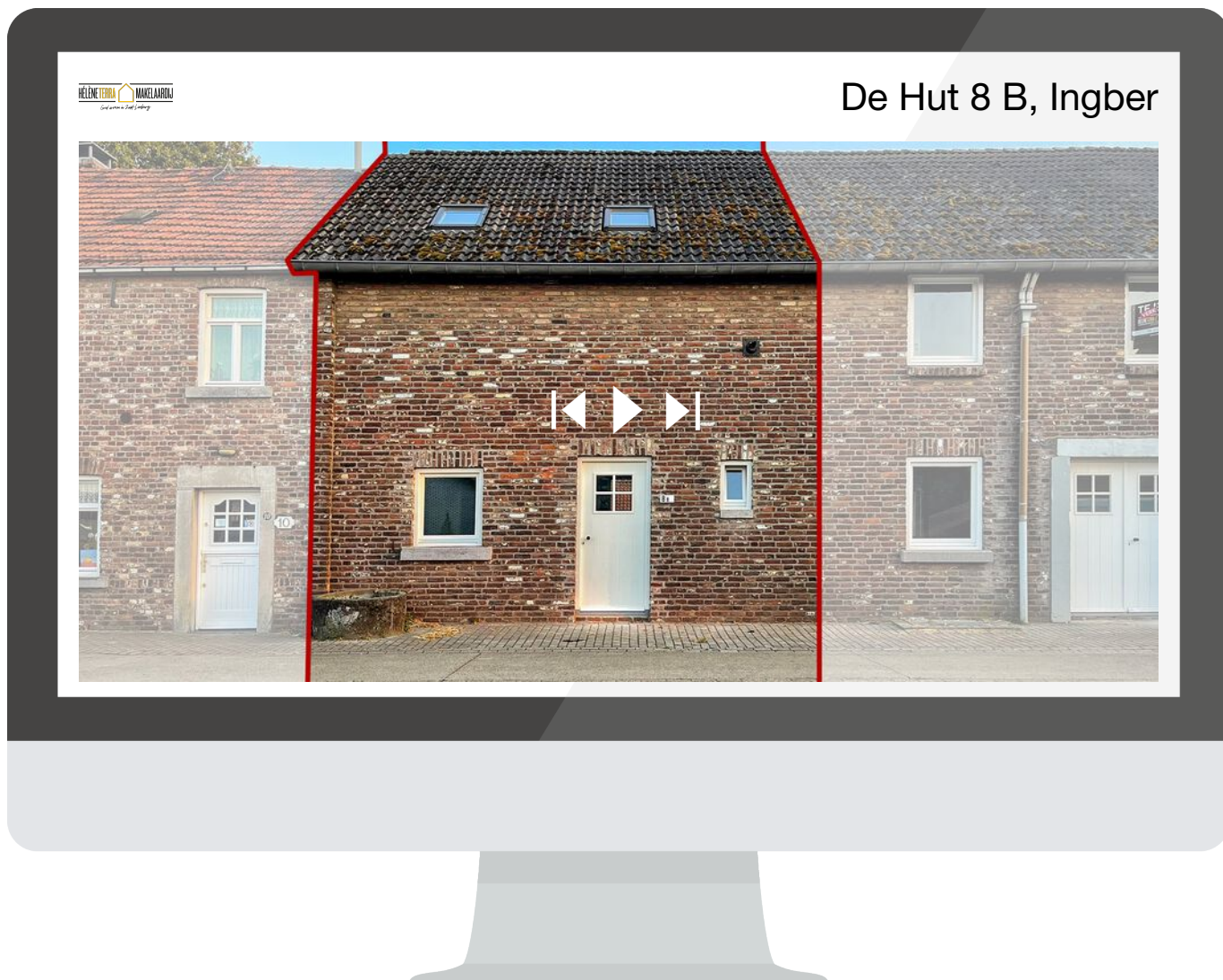
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

de hut8 b.nl



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



**STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN**

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

