



Rijksweg 91
Margraten





Kenmerken

Vraagprijs:	€ 749.000,- k.k.
Soort:	Vrijstaande woning
Kadastrale gegevens:	Margraten K 410
Bouwjaar:	1930
Woning oppervlakte:	173 m ²
Inpandige ruimte:	40 m ²
Perceel oppervlakte:	641 m ²
Inhoud woning:	709 m ³
Energie label:	C
Verwarming:	Cv-installatie Remeha Avanta (2018 Eigendom)
Airco's:	2 Stuks Haier (2019 en 2022 Eigendom)
Zonnepanelen:	14 Stuks (2019 Eigendom)
Aantal kamers:	4

Bijzonderheden:

- ◆ Levensloopbestendige woning met slaapkamer en badkamer op de begane grond
- ◆ Karakteristieke vrijstaande woning met landelijke uitstraling
- ◆ Gelegen op een ruim perceel van 641 m²
- ◆ Royale woonkamer met hoog plafond en vide
- ◆ Tweede verdieping met mogelijkheid tot 2 extra slaapkamers waarvan 1 met en-suite badkamer creëren
- ◆ 14 zonnepanelen en definitief energielabel C
- ◆ Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- ◆ Inpandige garage met sectionaalpoort en extra berging
- ◆ Overdekt terras en ruime tuin naast de woning
- ◆ Gevel in 2019 gereinigd, gevoegd en geïmpregneerd
- ◆ Laadpaal aanwezig (ter overname)

Karakteristieke vrijstaande woning met landelijke uitstraling, royale leefruimte en een verrassende indeling

Aan de Rijksweg in Margraten ligt deze karakteristieke vrijstaande woning met een landelijke uitstraling, gelegen op een ruim perceel van 641 m². De woning combineert een sfeervolle uitstraling met hedendaags wooncomfort en biedt een verrassend ruime en speelse indeling met veel lichtinval en een bijzondere leefruimte met een hoog plafond. De woning is instapklaar en beschikt over een ruime woonkamer met vide, een eetkamer, een gesloten keuken, een slaapkamer met aangrenzende kantoorruimte, een badkamer en diverse aanvullende ruimtes zoals een inpandige garage en berging. Daarnaast beschikt de woning over een royale tweede verdieping waar al een solide basis aanwezig is voor het realiseren van 2 extra slaapkamers waarvan 1 met en-suite badkamer i.v.m. de al voorbereide sanitaire aansluitingen.

De woning is goed onderhouden en beschikt onder meer over kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 14 zonnepanelen van 305 Wp per stuk, energielabel C en twee airco-installaties die zowel kunnen koelen als verwarmen. In 2019 is de gevel gereinigd, gestraald, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd, wat bijdraagt aan de nette en verzorgde uitstraling van dit prachtige pand.

De ligging is gunstig en combineert rust met een goede bereikbaarheid. In het dorp Margraten zijn diverse dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, horeca en scholen. Daarnaast bevinden uitvalswegen richting Maastricht, Valkenburg en de A2 zich op korte afstand. De omgeving staat bekend om haar glooiende landschap en biedt tal van mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door het Zuid-Limburgse heuvelland.





Begane grond

De woning beschikt over een entree aan de voorzijde, maar ook over een ruime ontvangst aan de achterzijde waar tevens parkeergelegenheid aanwezig is. Via deze achterzijde betreed je de woning in een royale ontvangsthall. De tegelvloer en de hoogte van de ruimte zorgen direct voor een ruimtelijk gevoel. In deze hal bevindt zich een ingebouwde garderobekast. Vanuit hier is via een stalen deur toegang tot de hal bij de voordeur en via een stalen schuifdeur tot de woonkamer.

De woonkamer vormt zonder twijfel het centrale en meest indrukwekkende deel van de woning. Zodra je deze ruimte binnenstapt valt direct de hoogte van het plafond op, wat in combinatie met de vide zorgt voor een bijzonder ruimtelijk effect. De grote raampartijen en dakramen laten veel daglicht binnen, waardoor de ruimte gedurende de dag een lichte en open sfeer heeft. De tegelvloer loopt door vanuit de hal en vormt een mooi geheel met de rest van de begane grond. De gashaard zorgt voor een aangename sfeer tijdens de koudere maanden en vormt een fraai element in de ruimte. Daarnaast is er een airco-installatie aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen, wat het comfort gedurende het hele jaar ten goede komt. Het raam van de woonkamer is bovendien voorzien van een rolluik. De wenteltrap naar de tweede verdieping geeft de woonkamer een speels karakter en benadrukt de hoogte van de ruimte. Door de open verbinding met de eetkamer ontstaat een fijne leefruimte.

De gesloten keuken is uitgevoerd in een landelijke stijl en beschikt over meerdere keukenblokken, waardoor er veel werk- en bergruimte aanwezig is. De keuken is voorzien van een vrijstaand Bertazzoni fornuis met vijf gasbranders, waaronder een wokbrander, en een oven. Daarnaast zijn er een afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron aanwezig. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de inpandige garage en tot het overdekte terras in de achtertuin.

Via de hal bij de voordeur is een slaapkamer bereikbaar die is gelegen aan de voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een landelijke schuifdeur en is afgewerkt met een tapijtvloer. Het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval en in het plafond zijn inbouwspots aangebracht.

Vanuit de slaapkamer is een tweede kamer bereikbaar die momenteel wordt gebruikt als kantoorruimte. De tapijtvloer loopt door vanuit de slaapkamer, waardoor een mooi geheel ontstaat. De ruimte beschikt aan de voorzijde van de woning over een groot raam van grond tot plafond dat zorgt voor veel daglicht. Daarnaast bevindt zich in de zijgevel een raam dat is voorzien van een rolluik. Deze kamer is zeer geschikt als thuishunkoor, maar kan ook worden ingericht als bijvoorbeeld een inloopkast of hobbyruimte. Vanuit deze kamer is via een vlizotrap toegang tot een bergzolder, ideaal voor het opbergen van extra spullen.

Vanuit de centrale hal aan de achterzijde van de woning is een tussenportaal bereikbaar dat toegang biedt tot het sanitair. In dit tussenportaal bevindt zich een wastafelmeubel met waskom. Vanuit hier is tevens toegang tot een separaat toilet met zwevend closet.

De badkamer is stijlvol ingericht en beschikt over een ruime inloepdouche met regendouche, een tweede zwevend toilet en een extra breed badkamermeubel met wastafel en een verlichte spiegel. De combinatie van robuuste materialen en de strakke afwerking geeft de ruimte een eigentijdse en luxe uitstraling. Dankzij de royale hoogte voelt de badkamer bovendien ruim en comfortabel aan.















Eerste verdieping

Via de wenteltrap in de woonkamer wordt de tweede verdieping bereikt. Direct bij bovenkomst valt de ruimtelijkheid van deze verdieping op. De open kapconstructie in combinatie met de stalen draagconstructie geeft de ruimte een bijzonder karakter en zorgt voor een moderne en loftachtige uitstraling. Dankzij de aanwezige dakramen op de overloop en de ramen in de zijgevel valt er veel daglicht binnen, waardoor de ruimte een lichte en aangename sfeer heeft.

De verdieping is momenteel ingericht als één grote open ruimte, maar biedt uitstekende mogelijkheden om hier een slaapkamer en een royale master bedroom met en-suite badkamer te realiseren. Daarnaast is het ook goed mogelijk om de verdieping anders in te delen, bijvoorbeeld door het creëren van twee slaapkamers met een separate badkamer. Een groot deel van de vloer is al voorzien van een laminaatvloer en de aansluitingen voor water en afvoer zijn reeds voorbereid. Ook de stalen constructie voor een mogelijke indeling van de ruimte is al aanwezig, waardoor de basis voor verdere afwerking al is gelegd.

De hoogte van het plafond en de zichtbare constructie geven deze verdieping een uniek karakter. Daarnaast is ook hier een airco-installatie aanwezig die kan koelen en verwarmen, wat bijdraagt aan een aangenaam wooncomfort gedurende het hele jaar.





Tuin

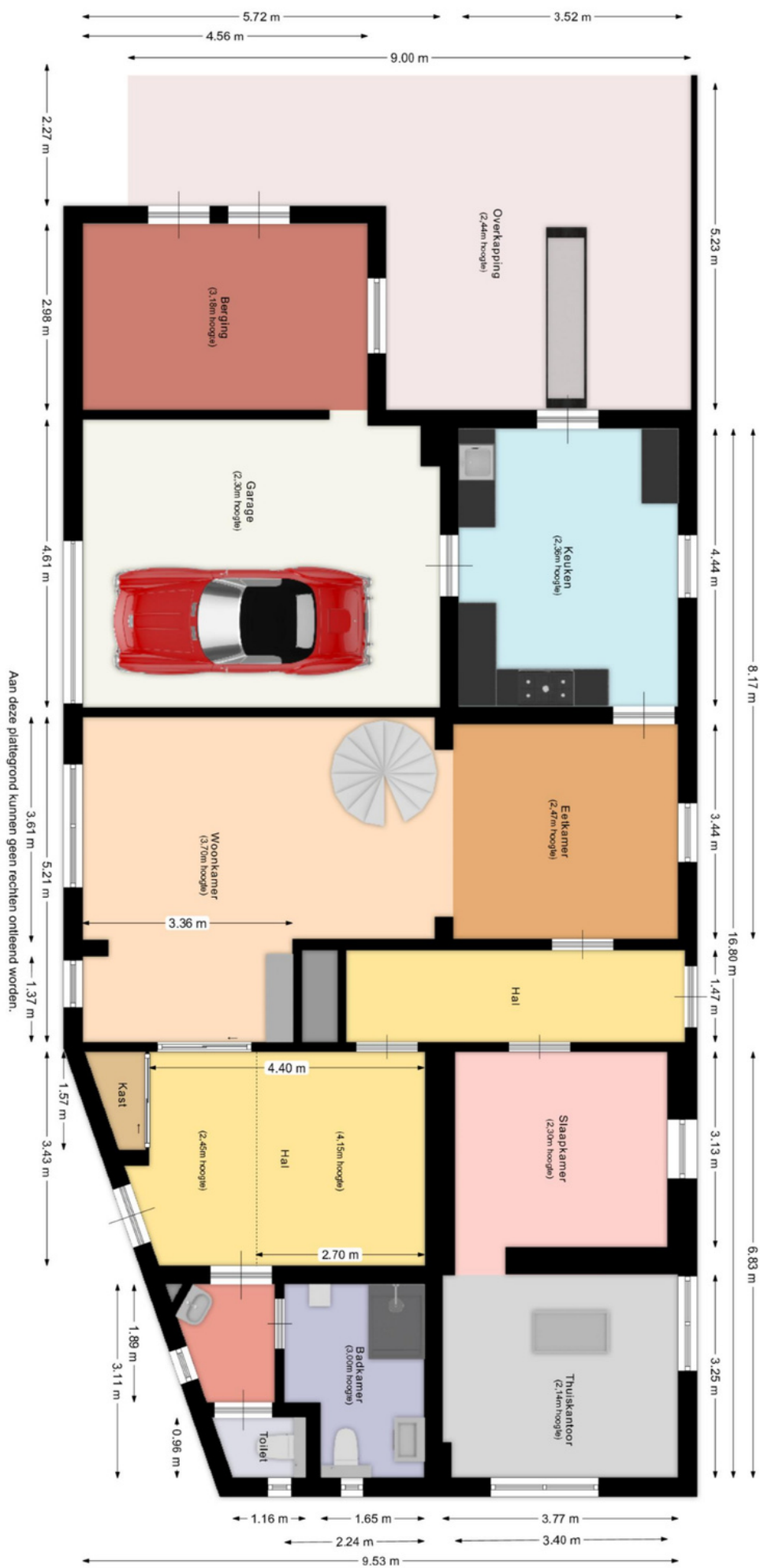
De tuin bevindt zich aan de zijkant van de woning en vormt een ruime buitenomgeving. Vanuit de keuken is er directe toegang tot het overdekte terras dat direct naast de woning is gelegen. Deze royale overkapping is ingericht als sfeervolle buitenruimte met voldoende plaats voor een comfortabele zit- en eethoek, waardoor het een fijne plek is om beschut buiten te zitten en te genieten van lange zomeravonden. Aansluitend aan de overkapping ligt een tweede terras in de open lucht. Hierdoor is er altijd een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw. Vanuit het terras kijk je uit over het ruime gazon dat het grootste deel van de tuin vormt. De tuin wordt omgeven door groene hagen en volwassen beplanting.

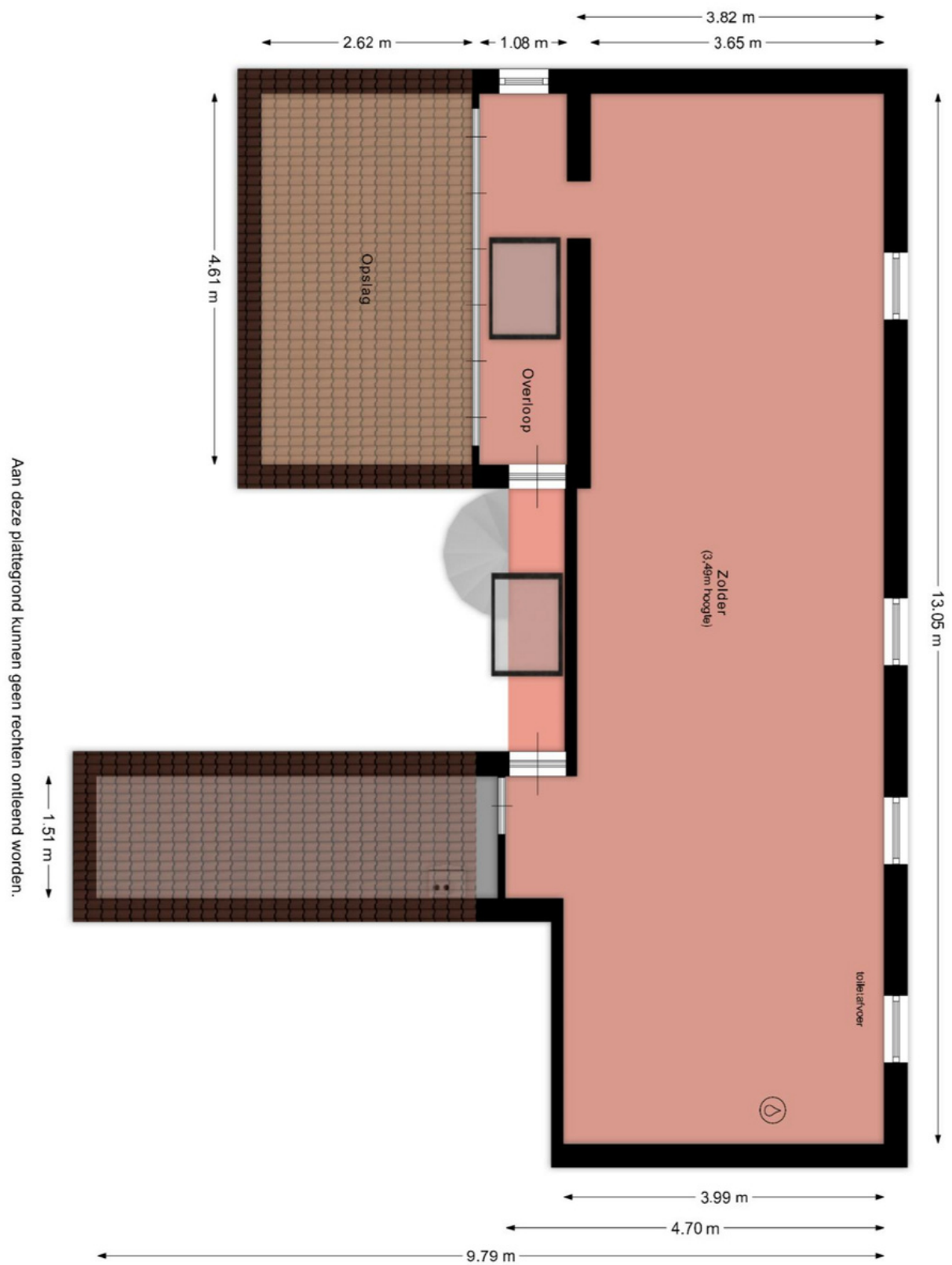
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de inpandige garage, voorzien van een sectionaalpoort en witgoed aanstelingen. Vanuit de garage is er toegang tot een praktische berging die eveneens bereikbaar is vanuit de achtertuin. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van tuinmateriaal, fietsen of andere spullen.

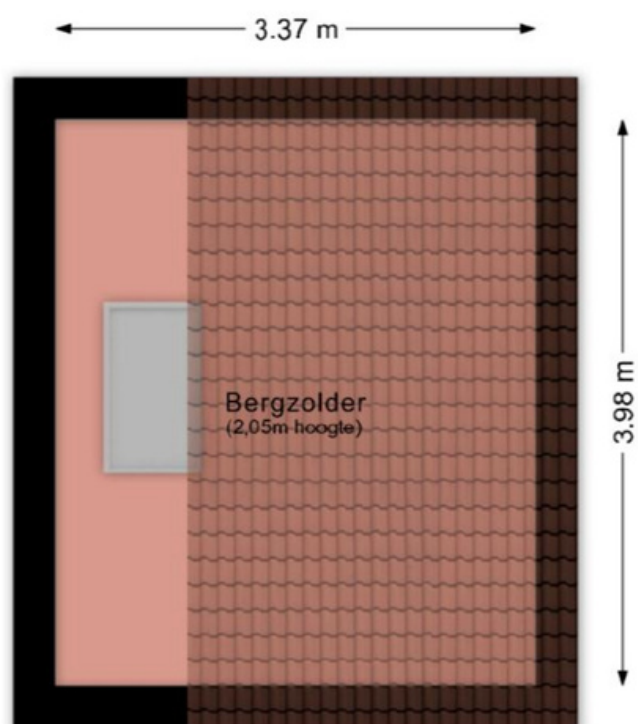
Met een perceeloppervlakte van 641 m² biedt het geheel daarnaast volop ruimte voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of het realiseren van aanvullende tuinwensen. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich bovendien een brede dubbele poort die toegang biedt tot de tuin.











Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Margraten

Sectie K

Perceel 410

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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.

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Yves Schlösser en Monique Vanhangel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen
tel.: 046 - 870 10 87

info@odcvastgoed.nl
www.odcvastgoed.nl



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

