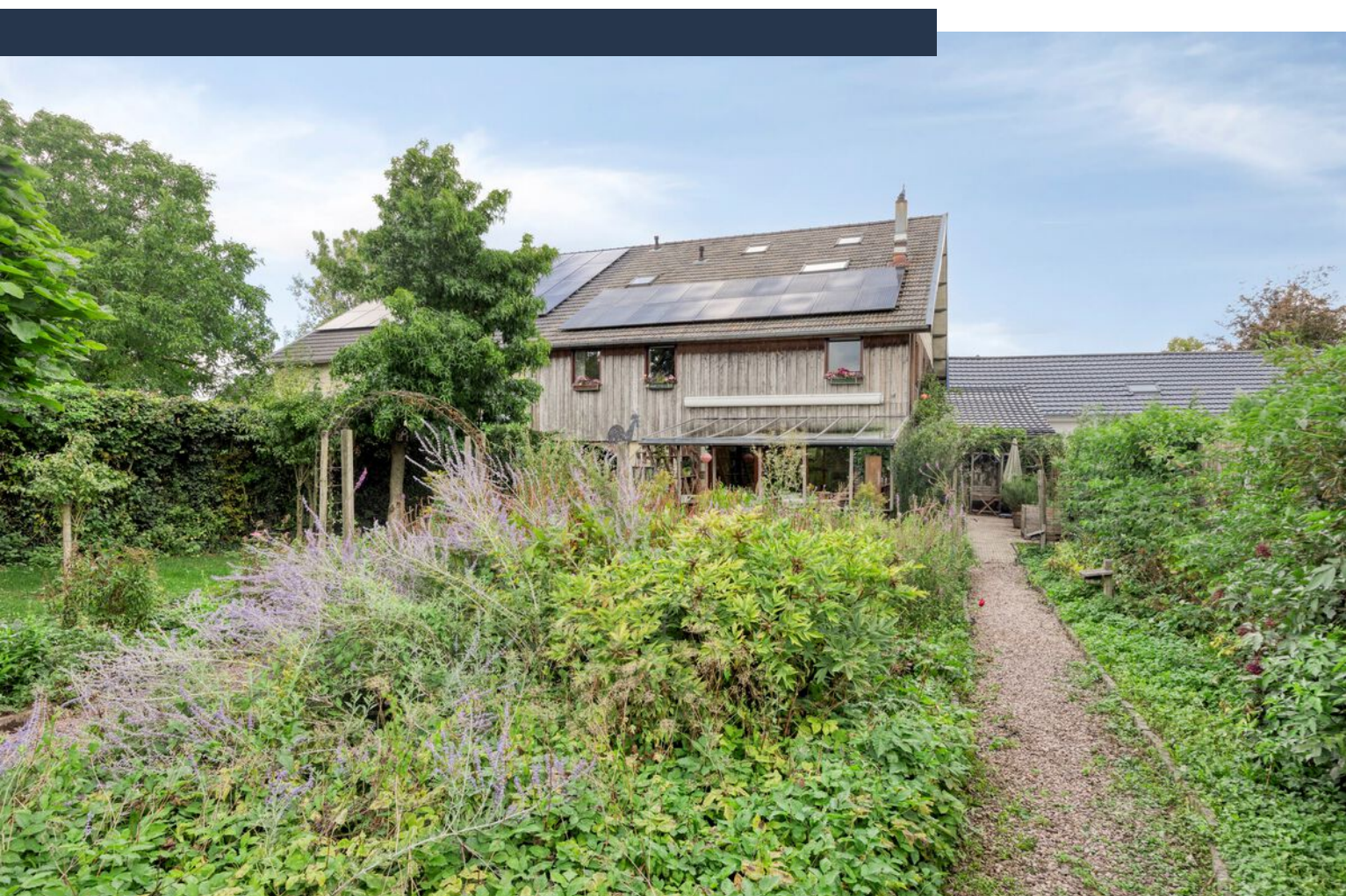




# Gasthuis 22

BEMELEN

---

**Vraagprijs: € 670.000 K.K.**

**Marcel Overhof Makelaardij**

06-29866293

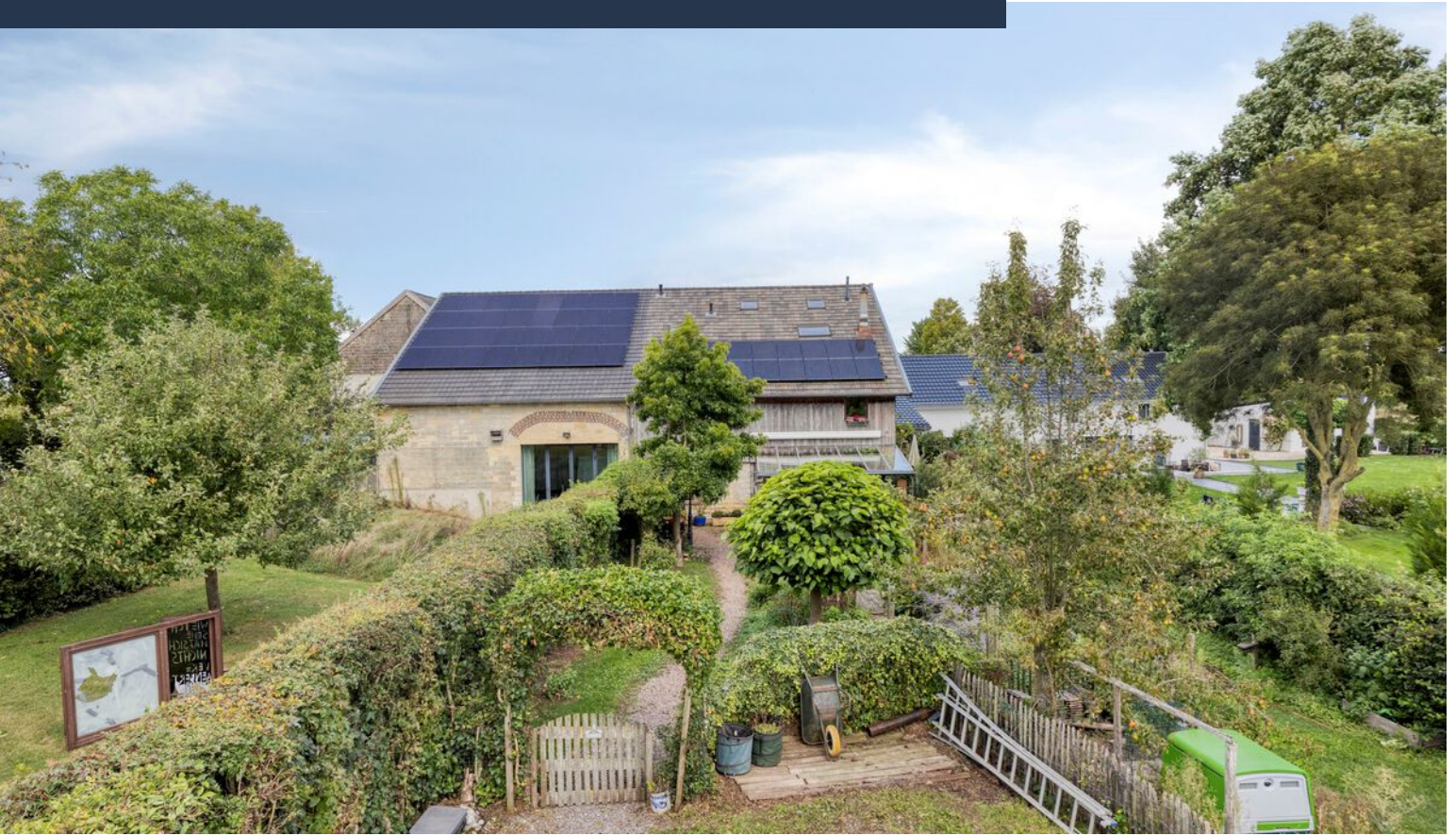
[info@marceloverhof.nl](mailto:info@marceloverhof.nl)

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



**MARCEL  
OVERHOF**  
MAKELAARDIJ

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
283 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**  
564 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**  
4-5 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1830

**Energie label**  
B



# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 670.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                                    |
|----------------|----------------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                     |
| Bouwperiode    | 1830                                               |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                          |
| Type dak       | Zadeldak                                           |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                           |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas                         |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 564 m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 283,4 m <sup>2</sup> |
| Inhoud                                  | 1.050 m <sup>3</sup> |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 13,1 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 20,2 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4                         |
| Aantal kamers    | 6 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Locatie

|         |                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ligging | Aan rustige weg<br>Buiten bebouwde kom<br>Nabij openbaar vervoer<br>Platteland<br>Vrij uitzicht |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Tuin

|           |          |
|-----------|----------|
| Type      | Voortuin |
| Hoofdtuin | Ja       |

# Kenmerken

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Oriëntering        | Zuid-west        |
| Heeft een achterom | Ja               |
| Staat              | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | B |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| CV ketel   | Nefit HR |
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2008     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| Aantal parkeerplaatsen | 3                                 |
| Warm water             | CV-ketel                          |
| Verwarmingssysteem     | Centrale verwarming<br>Houtkachel |
| Heeft kabel-tv         | Ja                                |
| Heeft een rookkanaal   | Ja                                |
| Tuin aanwezig          | Ja                                |
| Heeft een dakraam      | Ja                                |
| Heeft een schuifpui    | Ja                                |
| Heeft zonwering        | Ja                                |
| Heeft ventilatie       | Ja                                |

## Kadastrale gegevens

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



# Omschrijving

Op het Plateau van Margraten, in het idyllische buurtschap Wolfshuis (Bemelen), wacht een halfvrijstaande woning die alles in zich heeft om jouw nieuwe thuis te worden. Hier woon je heerlijk rustig en landelijk, met uitzicht op het glooiende Limburgse landschap en de natuur letterlijk om je heen. Tegelijkertijd liggen Maastricht en Valkenburg op korte afstand, met scholen, winkels en andere voorzieningen binnen handbereik. De bushalte Maastricht-Valkenburg ligt voor de deur.

Deze ruime woning (maar liefst 283 m<sup>2</sup> woonoppervlakte!) is deels opgetrokken uit mergel en straalt karakter uit, terwijl het interieur comfort en veelzijdigheid biedt. Een plek die uitermate geschikt is voor wie houdt van buitenleven, ruimte én de vrijheid om een huis naar eigen wensen te benutten.

## Indeling

### Begane grond

De entree is royaal en betegeld, met plek voor jassen en schoenen. Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer waar houten vloeren, inbouwspotjes en een houtkachel zorgen voor warmte en karakter. De brede schuifpui geeft toegang tot de romantische terrasoverkapping en de tuin. Hier vloeien binnen en buiten naadloos in elkaar over.

De keuken in landelijke stijl staat in een praktische carré-opstelling en is voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een Boretti gasfornuis met oven. Ook is er volop ruimte om samen te koken en lang te tafelen.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers (ruim 24, 24 en 6 m<sup>2</sup>), een separate wasruimte en een royale badkamer (23 m<sup>2</sup>). Deze laatste is een plek om te ontspannen: ruim opgezet, met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en veel daglicht.

### Tweede verdieping

De zolderverdieping verrast met haar mogelijkheden. Deze etage is in te richten als hobbyruimte, maar leent zich ook perfect als kangoeroewoning of gastenverblijf. Je vindt hier

namelijk een eigen woonkamer met open keuken (totaal bijna 44 m<sup>2</sup>!), een slaapkamer (ruim 8 m<sup>2</sup>) en een badkamer met toilet. Een ideale plek voor logees, oudere kinderen of juist om wonen en werken te combineren.

### Kelder

Onder het huis bevindt zich een droge kelder die uitstekend geschikt is voor wijnopslag of voorraad.

### Buitenruimte

De tuin rondom de woning is rijk aan bloemen, vogels en groen. Meerdere terrassen, een grote kas en een vijvertje geven het geheel een speelse en romantische uitstraling. De schuifpui naar de overkapping maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar buiten te genieten. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor drie auto's.

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte circa 283 m<sup>2</sup>
- Halfvrijstaande woning, deels opgetrokken uit mergel
- Energielabel B
- 18 zonnepanelen
- Verwarming via HR CV-combiketel (Nefit, 2008, eigendom)
- Houten kozijnen met dubbele beglazing
- Woonkamer en keuken voorzien van houten vloeren
- Ideaal voor kangoeroewonen of gastenverblijf dankzij tweede woonlaag met eigen voorzieningen
- Parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein
- De bushalte Maastricht-Valkenburg bevindt zich voor de deur

**Een uniek huis op een unieke plek. Je ervaart hier de vrijheid van het buitenleven, met de heuvels en velden als directe burens, maar de stad Maastricht en het levendige Valkenburg liggen binnen enkele minuten rijden. Scholen, winkels en sportvoorzieningen zijn dichtbij, net als wandel- en fietspaden die je dwars door het Limburgse landschap leiden.**

# Foto's





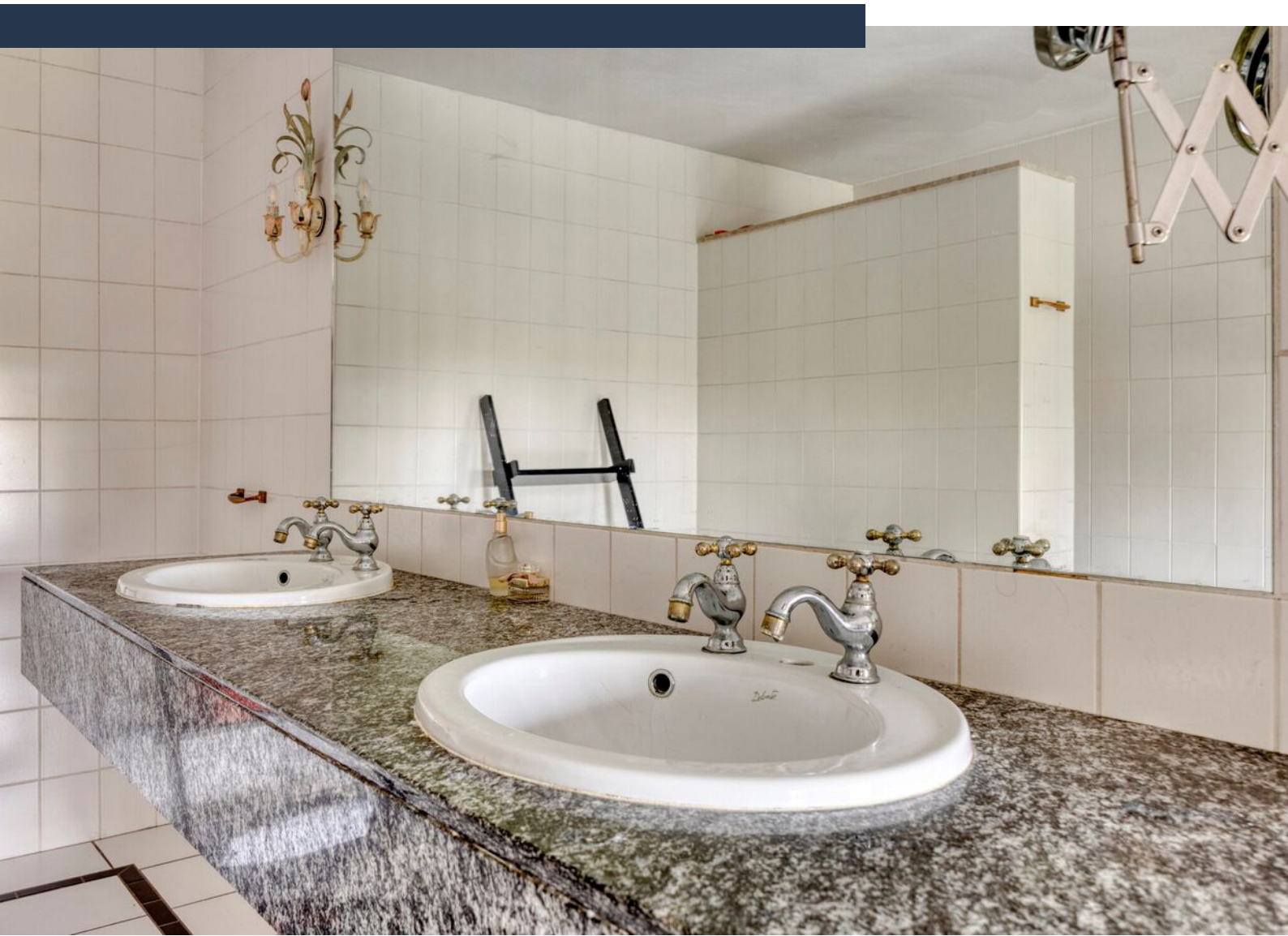




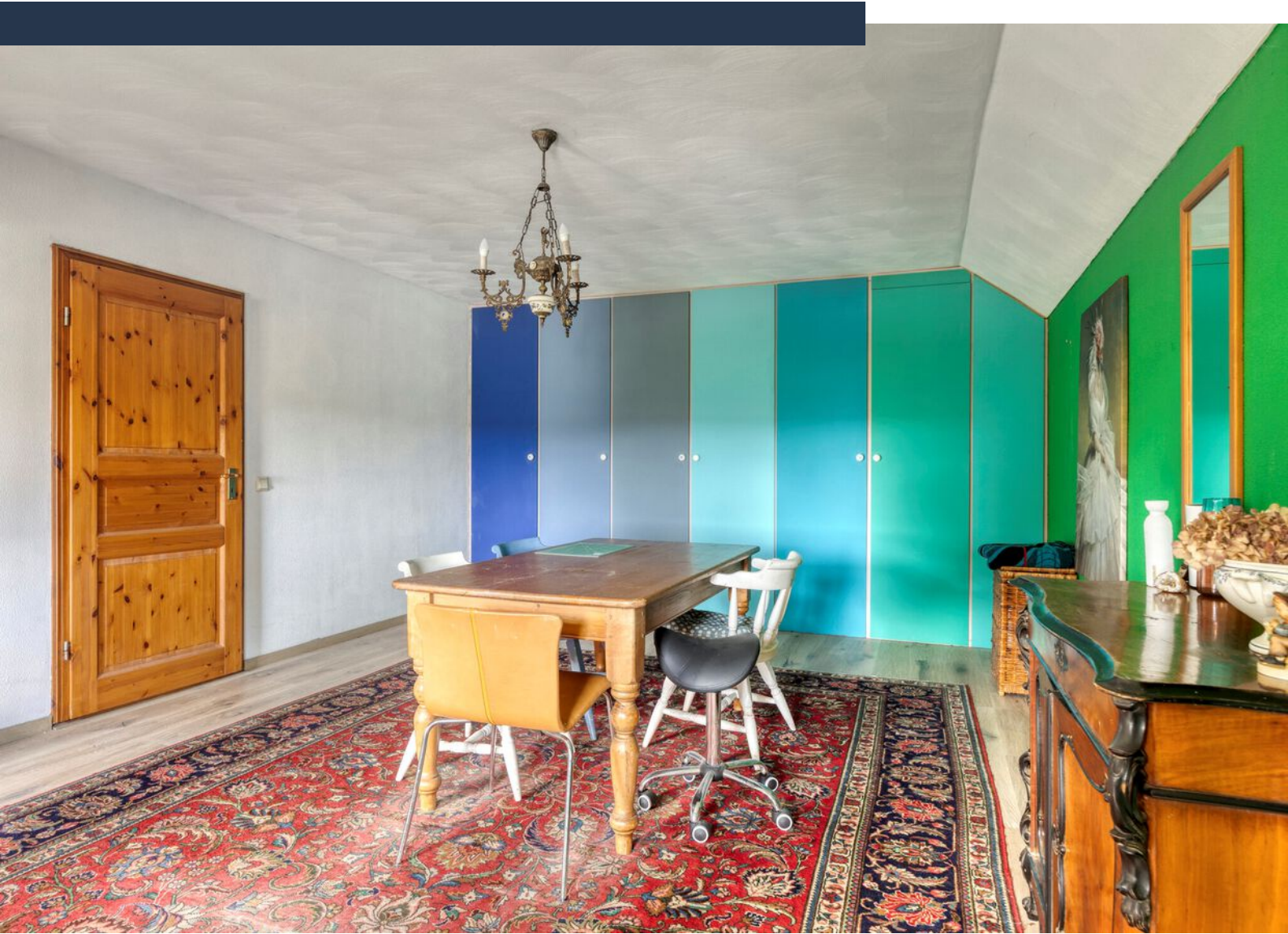








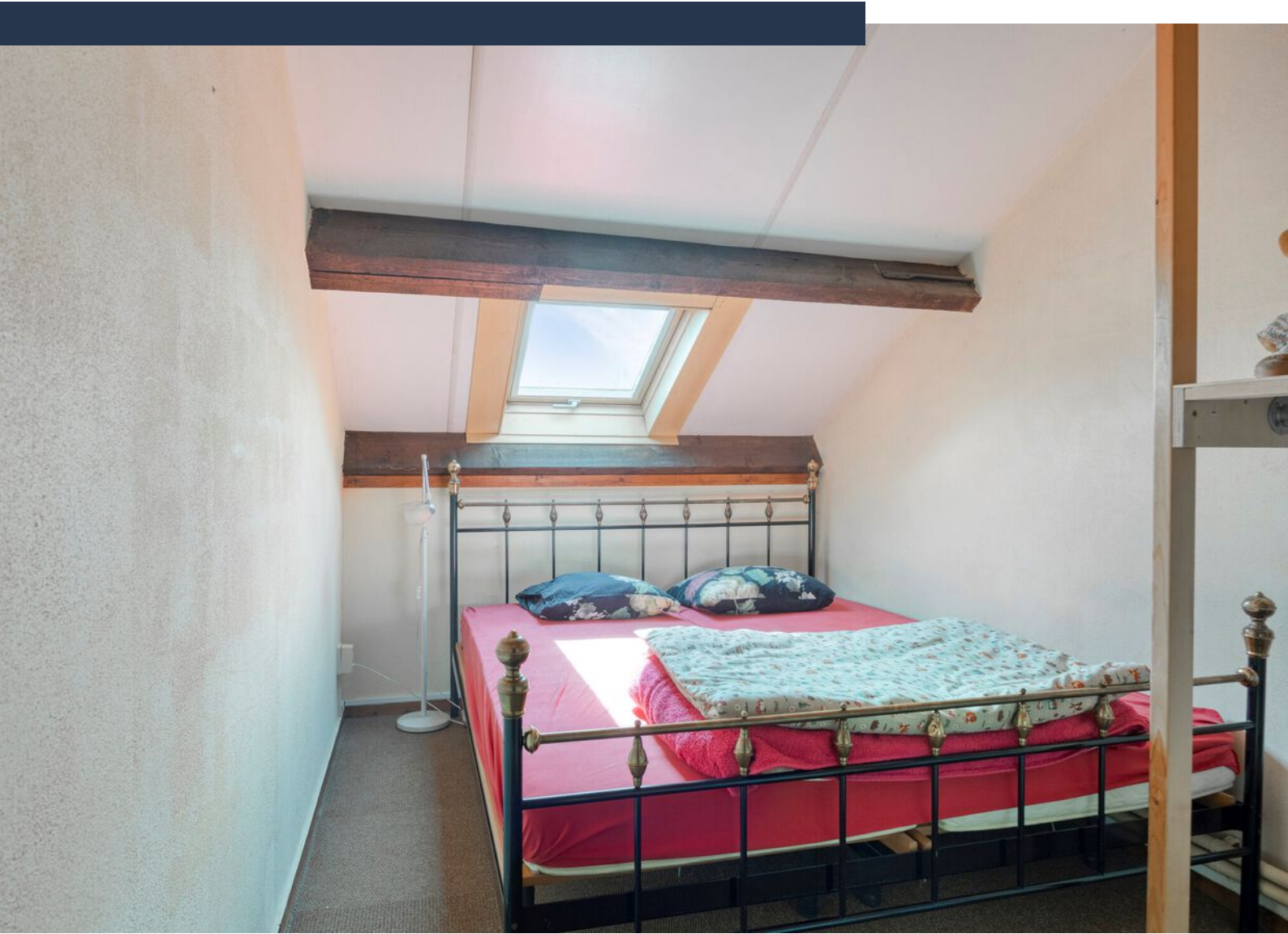






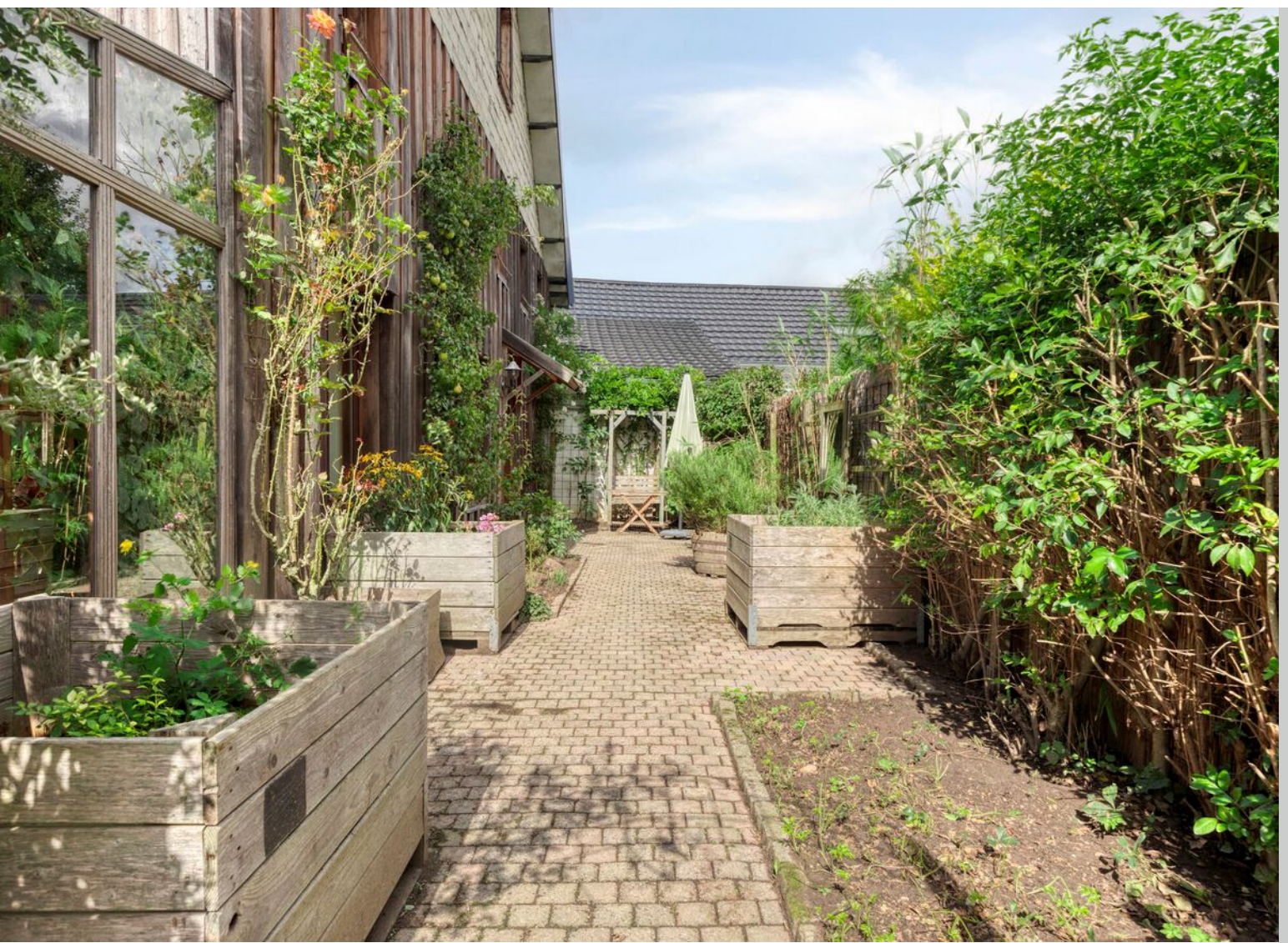


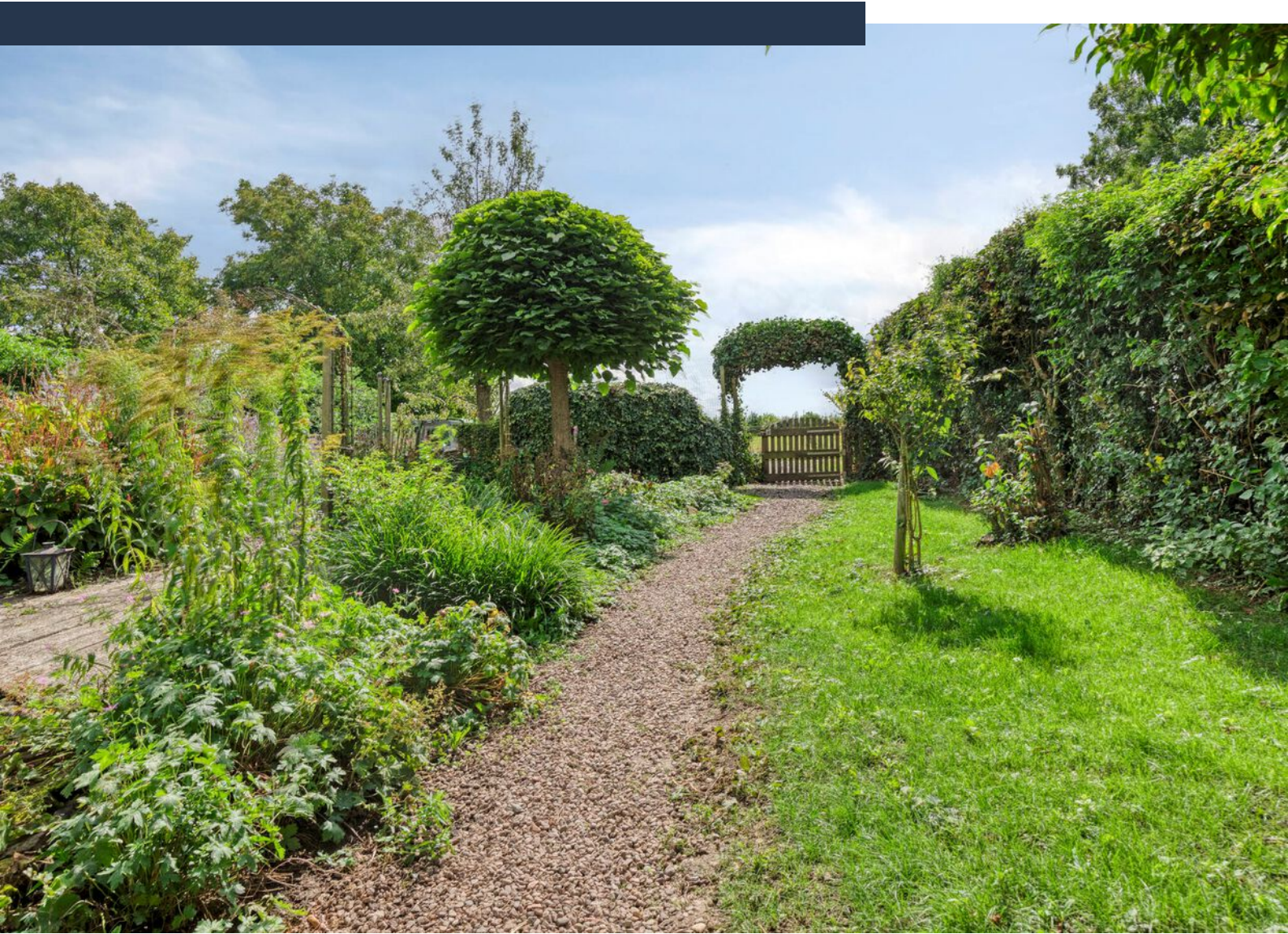


















# Plattegrond, begane grond



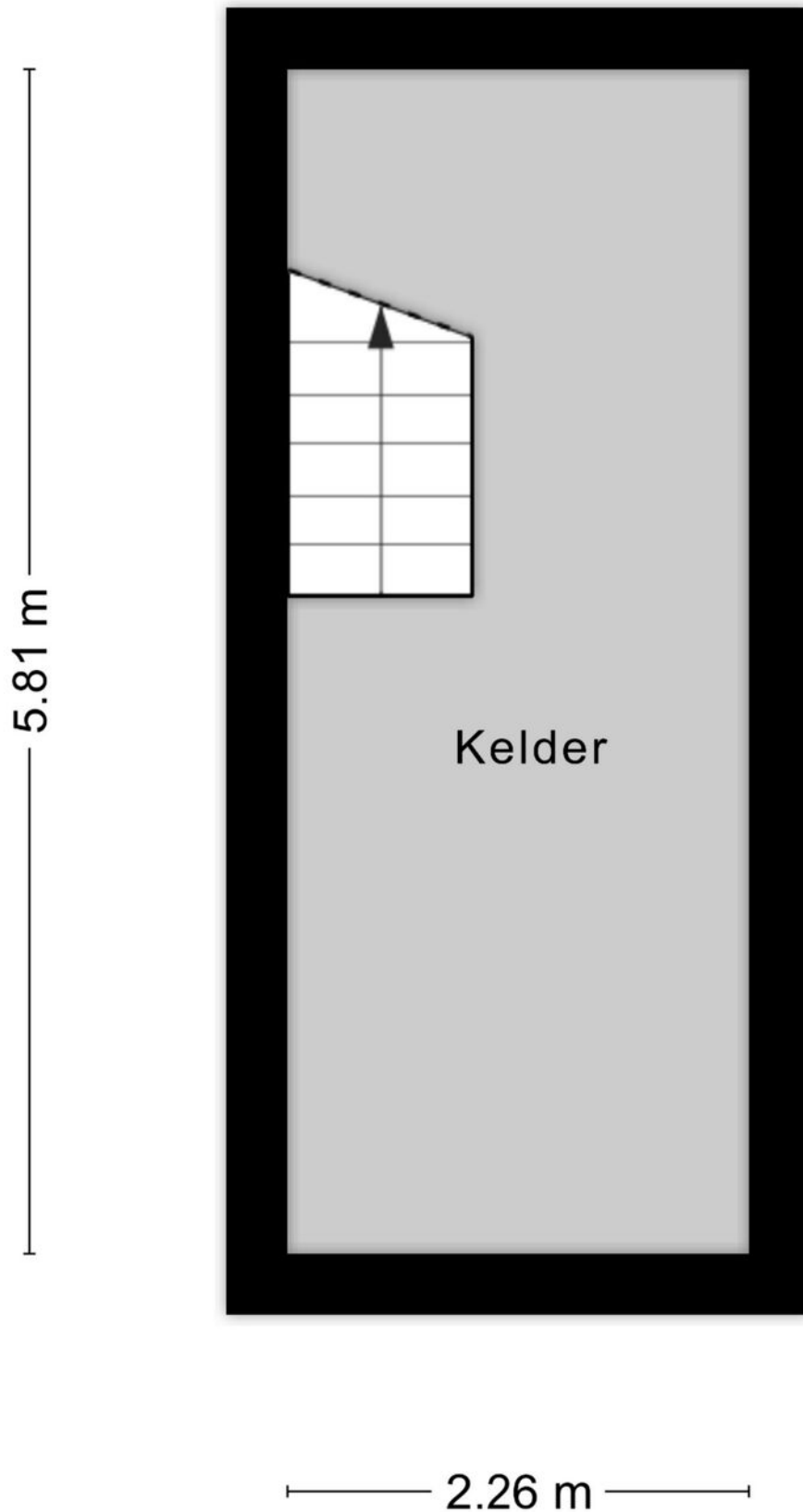
# Plattegrond, verdieping 1



# Plattegrond, verdieping 2



# Plattegrond, kelder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Margraten

Sectie E

Perceel 56

kadaster



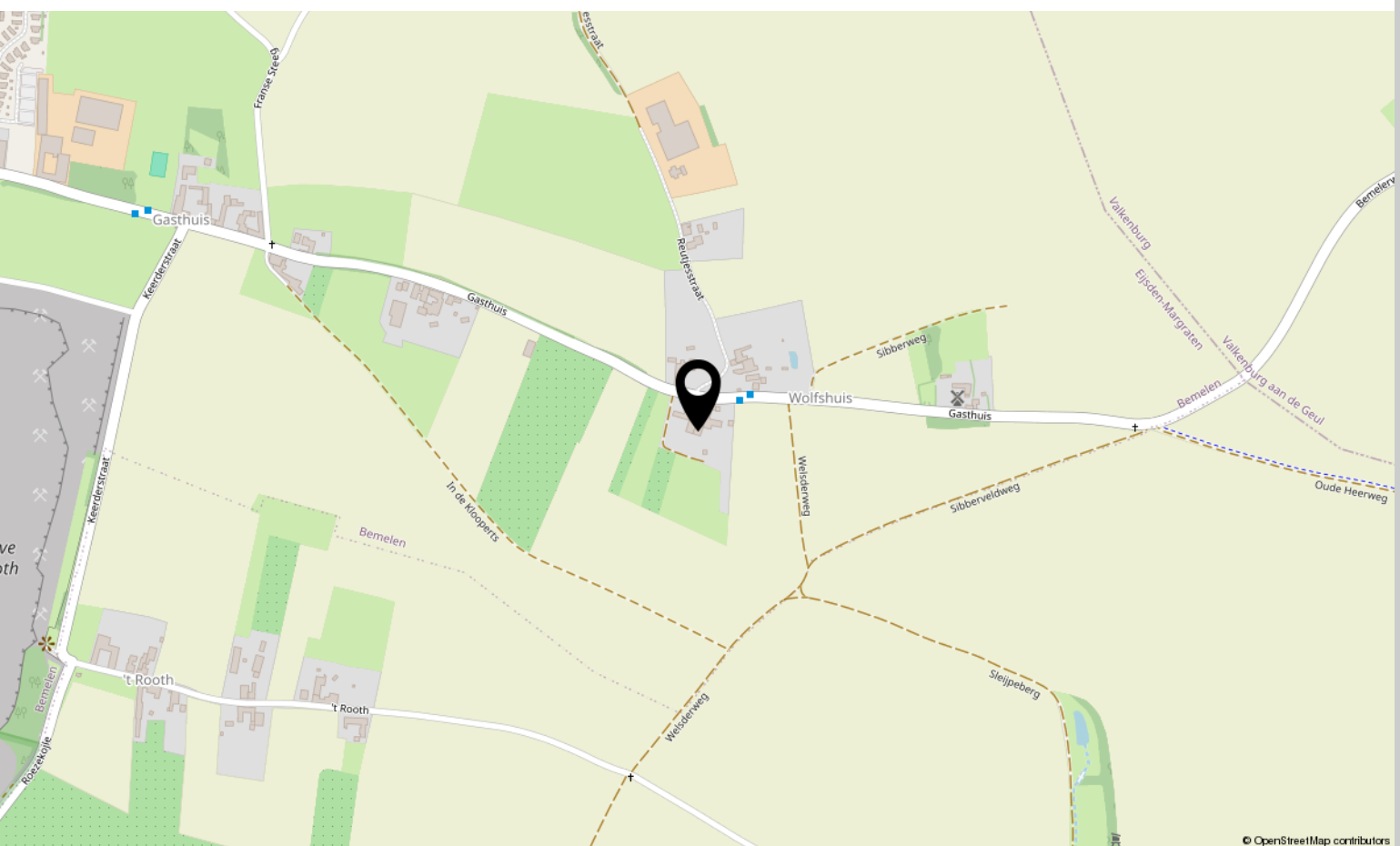
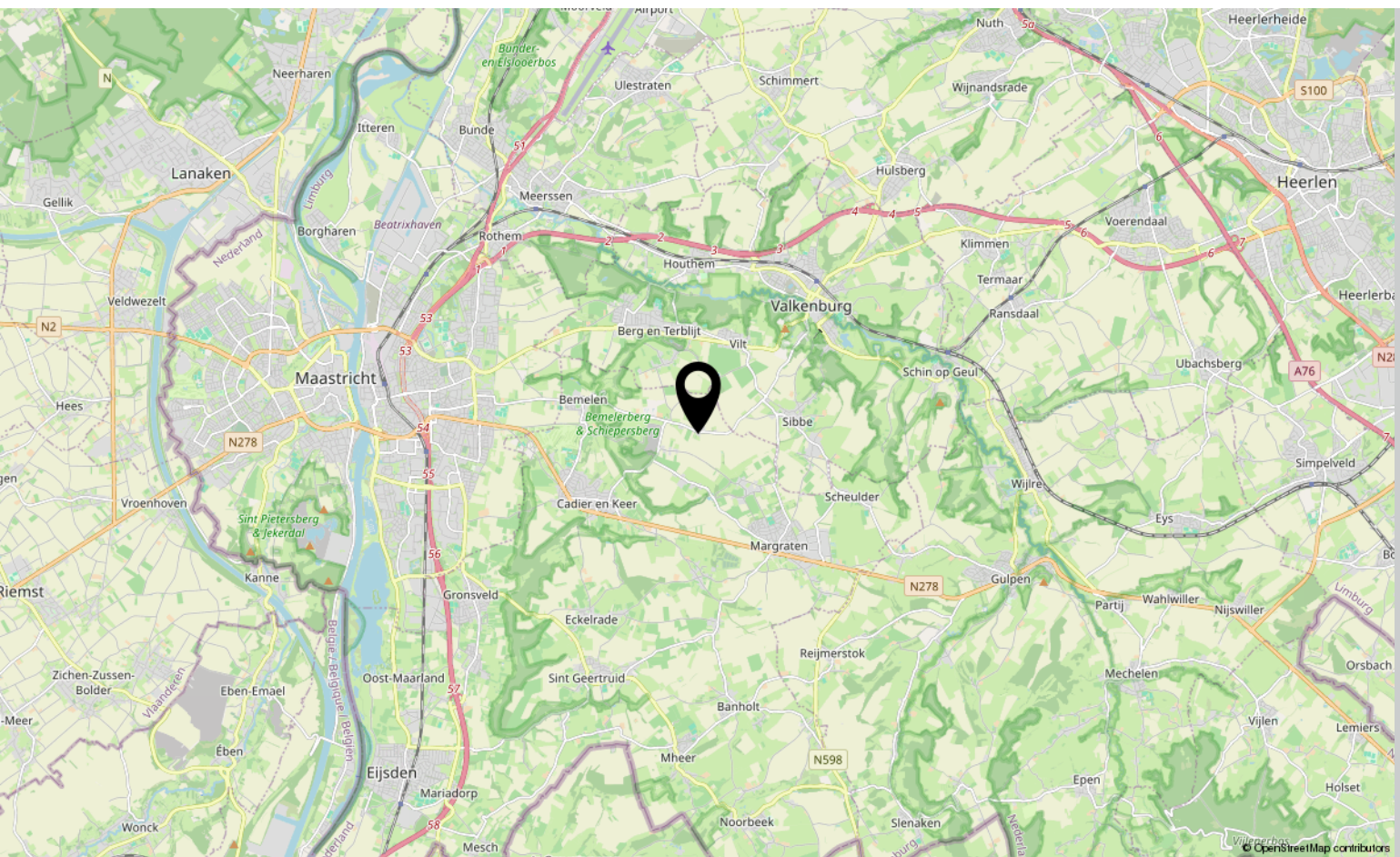
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2025

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 kaart





# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**Marcel Overhof Makelaardij**

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

06-29866293

[info@marceloverhof.nl](mailto:info@marceloverhof.nl)

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

