

# TE KOOP



## Hoogcruts 2, Noorbeek

Prijs op aanvraag € 950.000 k.k.

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

  
**LASSOO**  
makelaars en taxateurs



## Kenmerken

Bouwjaar  
**1880**

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

Perceeloppervlakte  
**7088 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**993 m<sup>3</sup>**

Aantal Slaapkamers  
**6**

Verkoopprijs  
**Prijs op aanvraag**

Energielabel

**E**

## Over deze woning

Wonen op een plek waar de tijd lijkt stil te staan, omarmd door het glooiende Limburgse Heuvelland en de mystiek van de aangrenzende kloosterruïne.

Namens Lasso Makelaars presenteren wij u met trots dit karakteristieke en volumineuze object aan de Hoogcruts 2 te Noorbeek. Een unieke kans voor wie op zoek is naar ruimte, historie en een ongeëvenaard perceel van ruim 7.000 m<sup>2</sup>. Historisch karakter ontmoet ongekende mogelijkheden. Deze statige vrijstaande woning ademt de sfeer van weleer. Met een bouwjaar dat teruggaat tot het begin van de vorige eeuw, beschikt het pand over die typische robuuste uitstraling die zo kenmerkend is voor de streek. Met een royaal gebruiksoppervlakte van circa 245 m<sup>2</sup> zijn de mogelijkheden hier nagenoeg eindeloos. Denk aan een riant gezinshuis, een combinatie van wonen en werken, of een dubbele bewoning (onder voorbehoud van vergunningen). Een perceel om in te verdwalen. Het absolute paradepaardje van deze woning is het perceel van 7.088 m<sup>2</sup>. In een regio waar grond schaars is, biedt Hoogcruts 2 u de luxe van absolute privacy en vrijheid. De tuin vloeit naadloos over in het omliggende landschap. Het is een droomlocatie voor de tuinliefhebber of voor het houden van kleinvee of paarden aan huis.

Duurzaamheid en renovatie:

De woning beschikt momenteel over een energielabel E. Hoewel de basis solide is, biedt dit de uitgelezen kans om het object volledig naar eigen wens te moderniseren en te verduurzamen. Maak van deze 'ruwe diamant' uw eigen hoogwaardige en energiezuinige droomhuis, passend bij de standaarden van nu.

De ligging: Hoogcruts bevindt zich hier letterlijk op de top van het Heuvelland, in het buurtschap Hoogcruts. De nabijheid van de monumentale kloosterruïne geeft de locatie een haast magische lading. Noorbeek, een van de meest authentieke dorpen van Nederland, ligt op een steenworp afstand. Hier geniet u van het bourgondische leven, terwijl steden als Maastricht, Aken en Luik binnen handbereik liggen.



Gezien de royale oppervlakte van circa 7.088 m<sup>2</sup> en de historische aard van het pand, leent de indeling zich uitstekend voor diverse woonvormen.

#### **LEUK OM TE WETEN:**

- Bouwjaar 1880 (conform BAG);
- Perceeloppervlakte ca. 7.088 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Woonoppervlakte ca. 215 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Energielabel E;
- Vrijstaand karakterpand met een rijke historie.
- Enorm perceel van ca. 7.088 m<sup>2</sup> met weids uitzicht.
- Royaal woonoppervlak met multifunctionele ruimtes.
- Prachtige ligging nabij de kloosterruïne van Hoogcruts.

#### **INDELING:**

Het huis kan worden verdeeld in een voorkant en een achterkant, waarbij aan beide zijden een opgang is naar diverse slaapkamers.

#### **Souterrain:**

Prachtige authentieke gewelfde kelder, uitstekend geschikt als opslagruimte of wijnkelder.

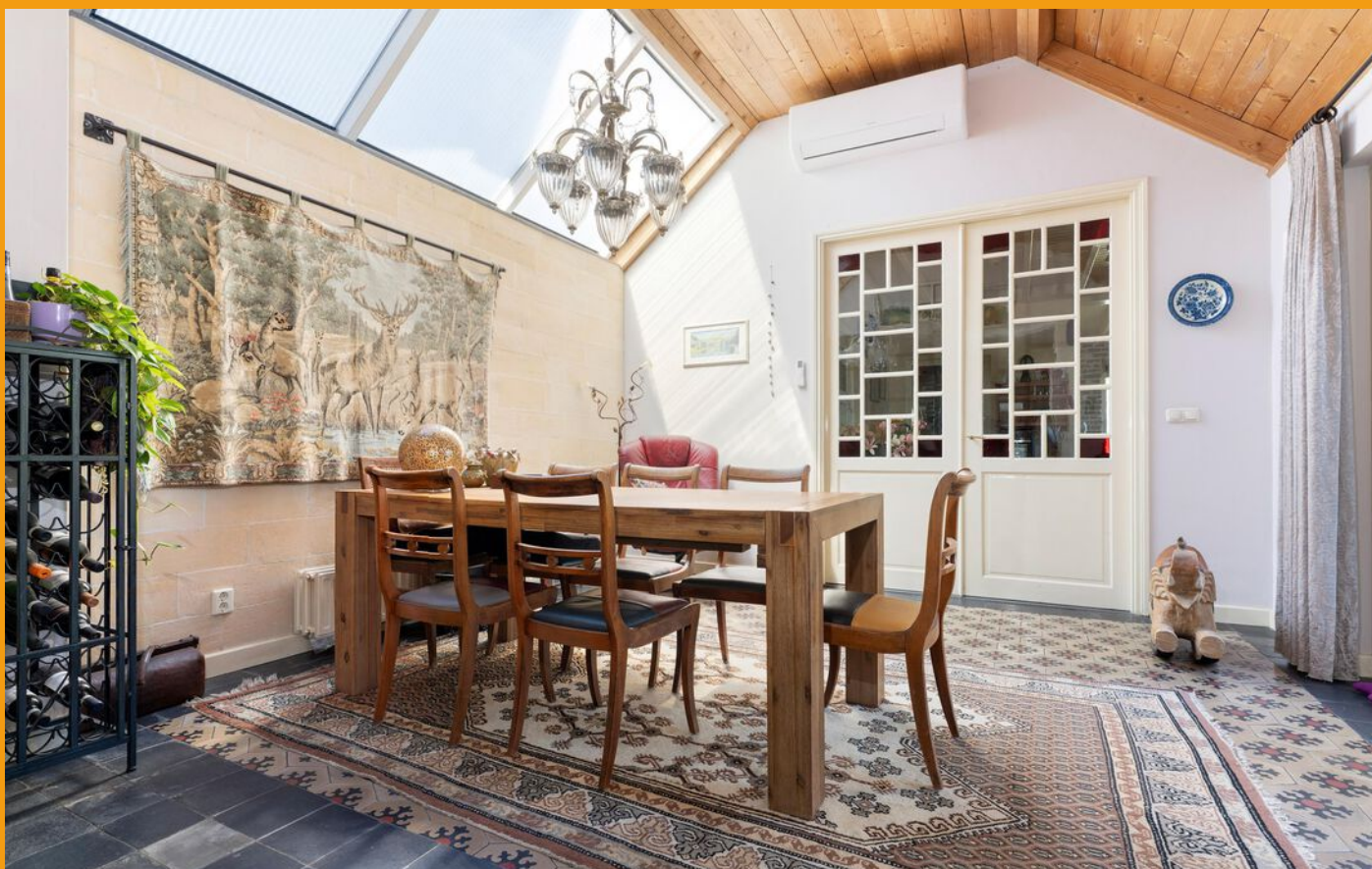
#### **Begane grond:**

Een indrukwekkende entreehal die toegang biedt tot meerdere leefruimtes. Denk aan een riante woonkamer met authentieke elementen, een aparte eetkamer en een ruime (leef)keuken die direct uitkijkt over de uitgestrekte tuin van ruim 1.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is er een voorkamer die van vroeger uit de pastoorskamer werd genoemd. Deze kamer werd door de familie alleen op zondag gebruikt na de Hoogmis en als meneer pastoor op bezoek kwam. Nu een ideale ruime kamer voor een slaap-/werkkamer of bibliotheek aan de voorzijde.

#### **Eerste verdieping:**

De vaste trap aan de voorzijde van deze woning leidt naar een ruime overloop met toegang tot drie royale slaapkamers. Dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen ademen deze ruimtes rust en licht. De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd en beschikt over een comfortabel ligbad met jacuzzi, een separate douche, een wastafel en een toilet. Daarnaast is er een praktische kast aanwezig, ideaal voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen. Een fijne, functionele ruimte waar comfort en gemak samenkomen.

Bij de achteringang van deze woning zijn via een vaste trap nog twee slaapkamers te bereiken. Deze ruimtes kunnen worden gebruikt als slaapkamer met een zitkamer. In de slaapkamer is een eigen douche en vaste wastafel aanwezig. Dit zorgt voor extra comfort en privacy. Ideaal als gastenverblijf of als luxe toevoeging aan de woning.



### **Tweede verdieping (zolder):**

Een zeer riante open zolderetage die momenteel als bergruimte of extra kamers dient. Door de hoge nok en de enorme oppervlakte biedt deze verdieping het potentieel voor een luxe master-suite of een creatieve studio met panoramisch uitzicht over het Heuvelland.

**Bent u klaar om dit stukje Limburgse historie nieuw leven in te blazen? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging om de unieke sfeer en de overweldigende ruimte zelf te ervaren.**

Interesse? Wij nemen graag de tijd voor u! Neem contact op via het contactformulier op Funda of op onze website en we laten u de woning graag zien.

Overige informatie

Schriftelijkheidsvereiste

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechts- geldig.

De gebruikelijke waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheids vereiste).

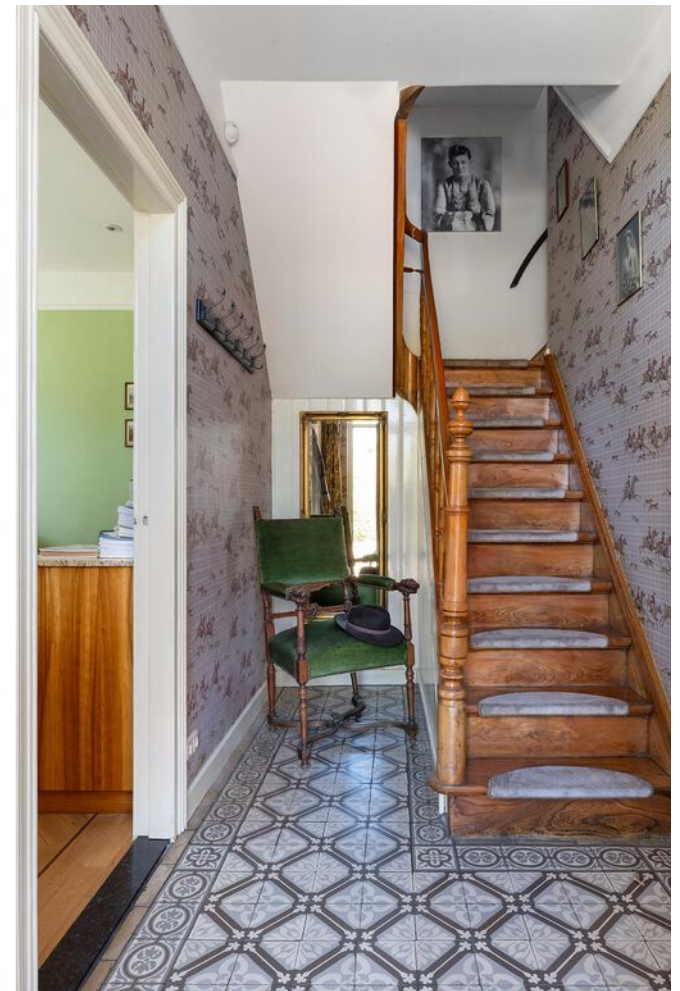
Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

Uw makelaar **Ray van der Venne** nodigt u graag uit voor een bezichtiging.





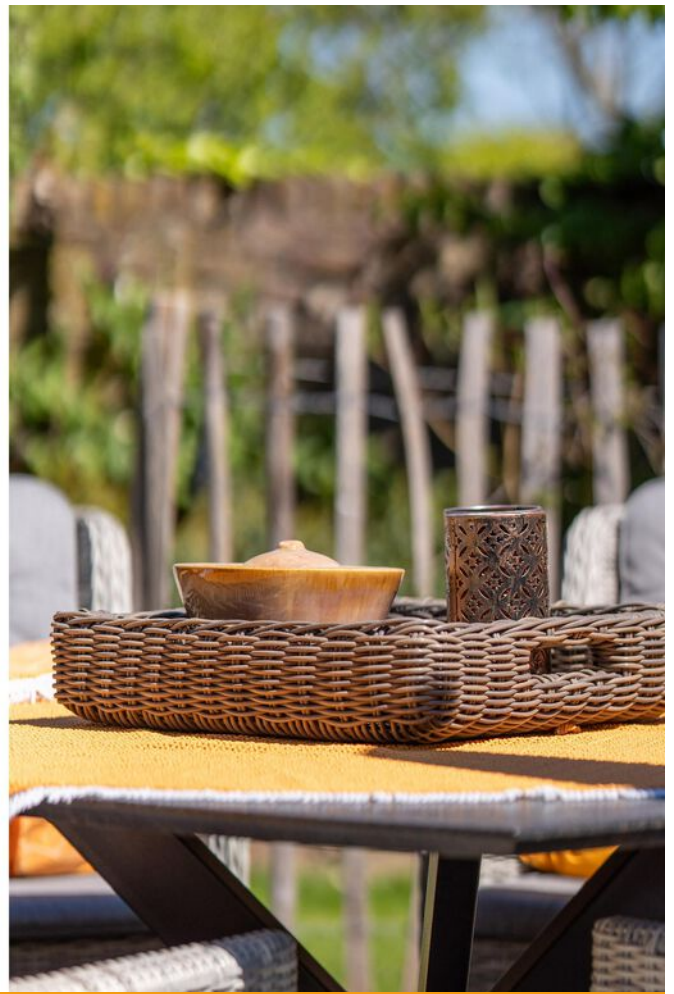








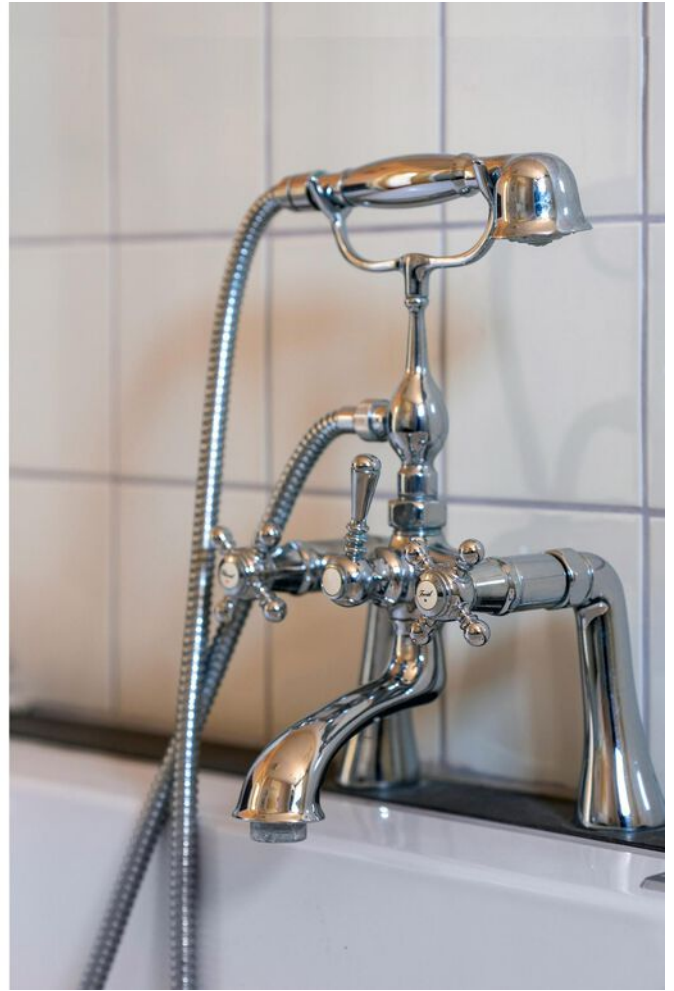


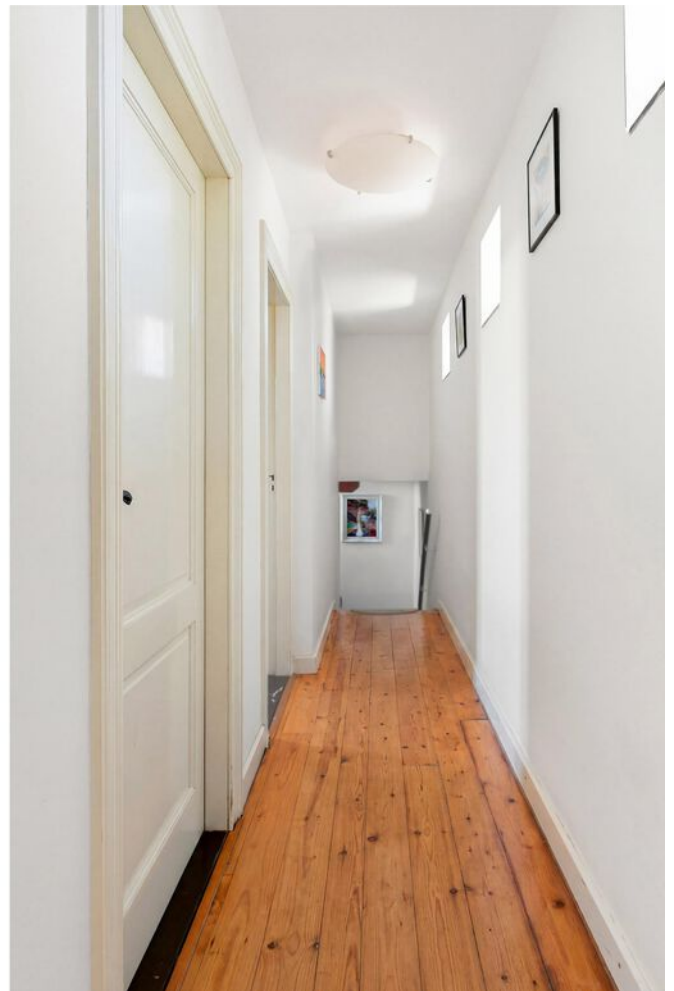


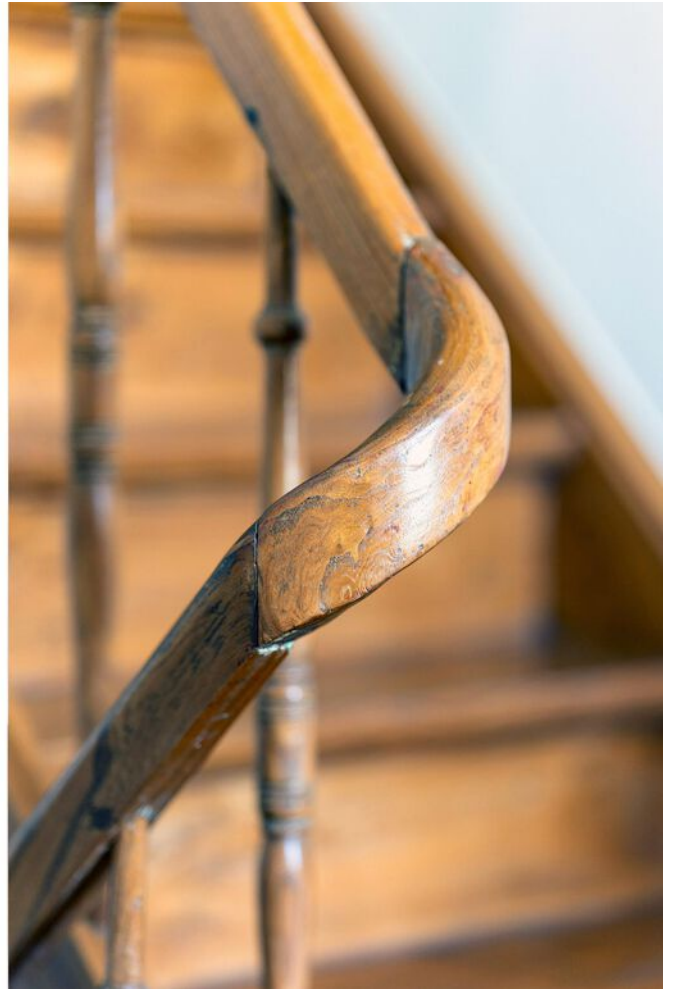






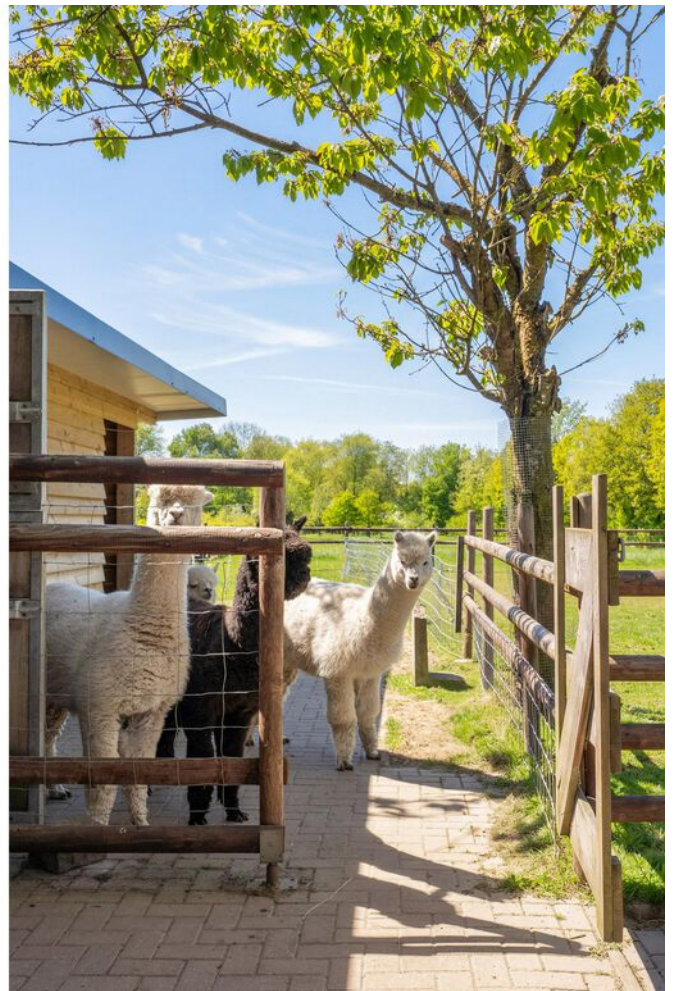
















# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

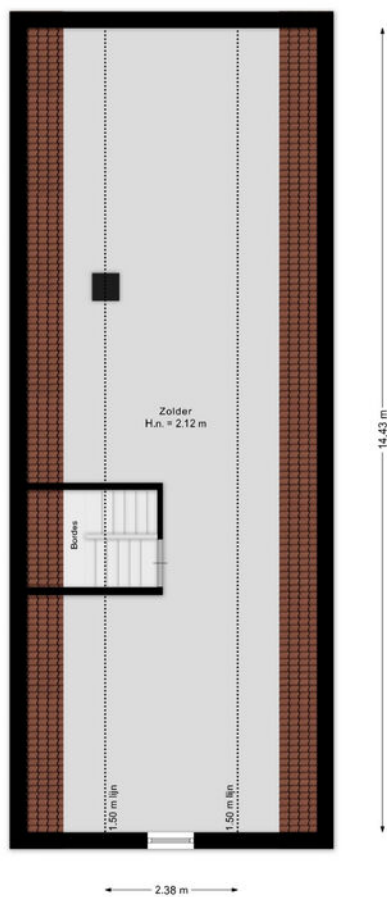
Bekijk hieronder de plattegrond van de 1e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

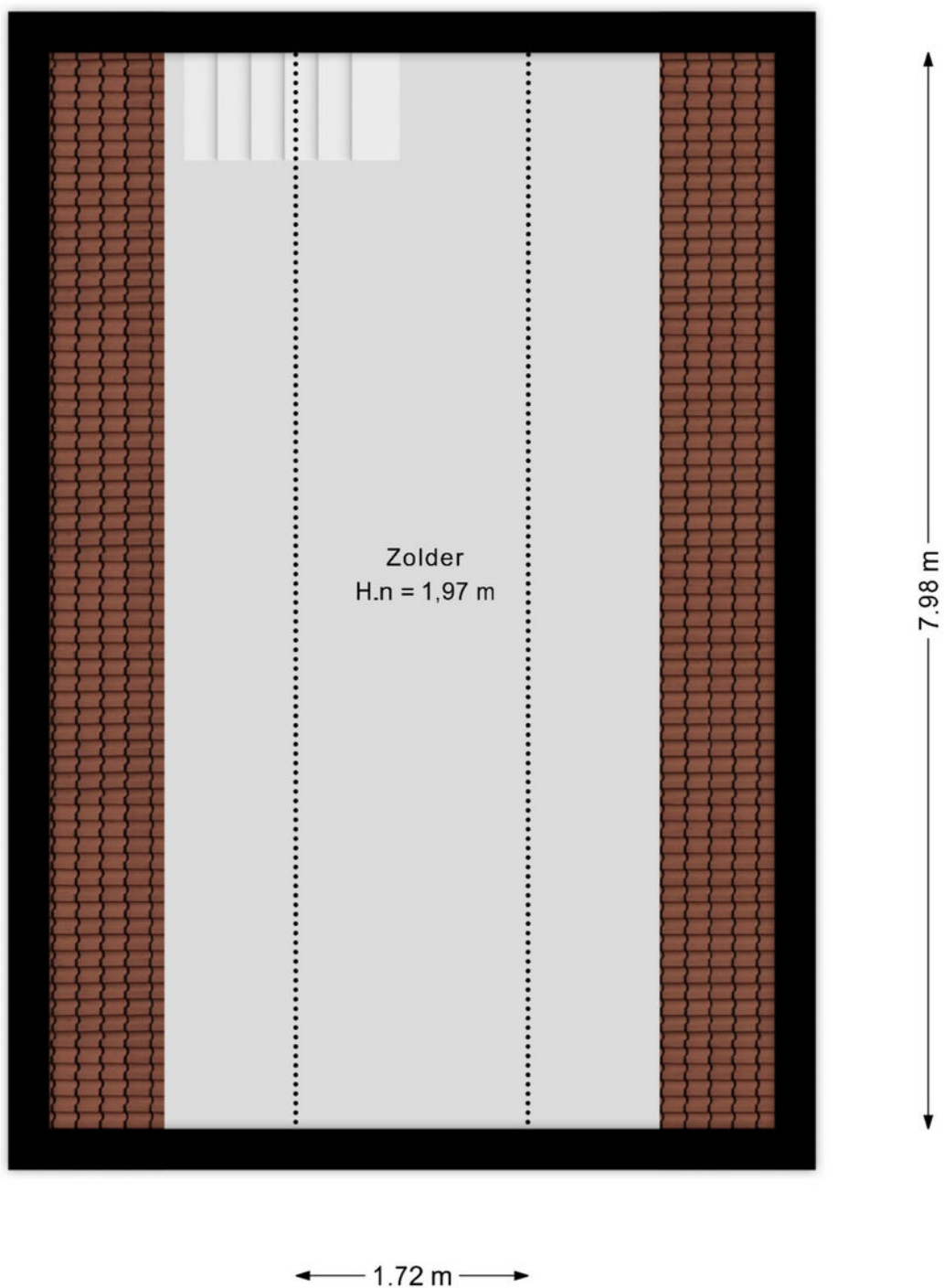
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

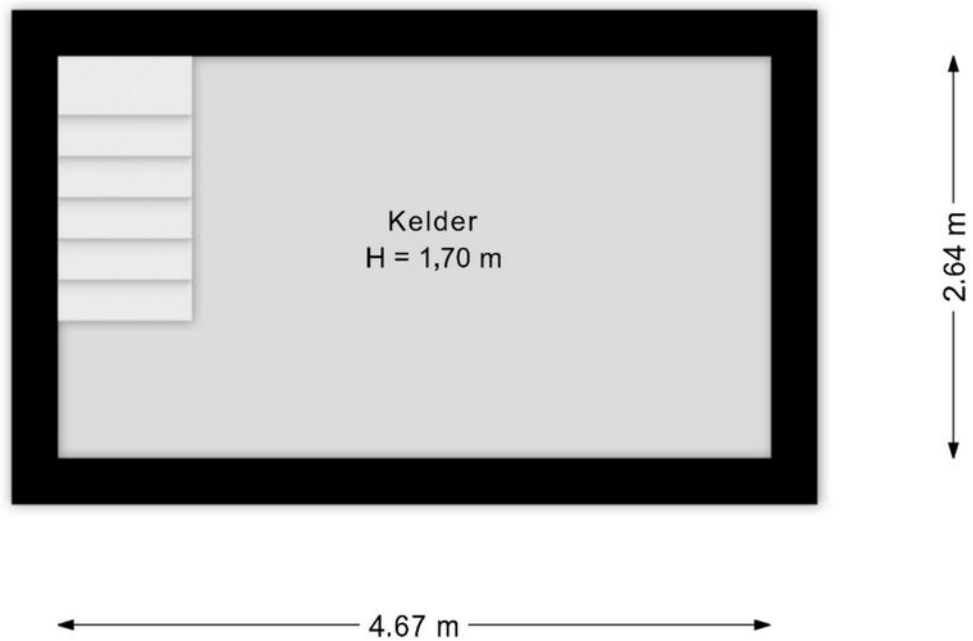
Bekijk hieronder de plattegrond van de zolder



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

## Plattegrond

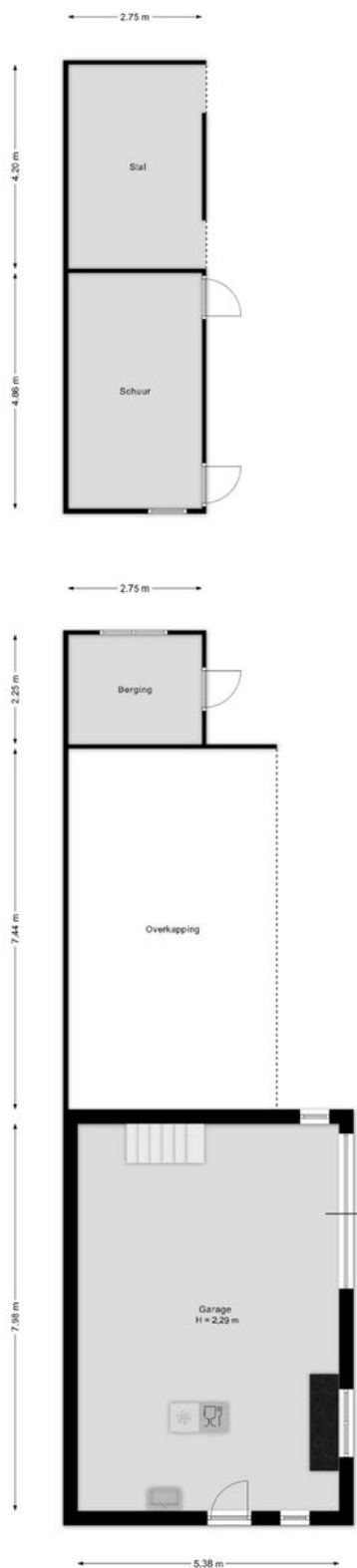
Bekijk hieronder de plattegrond van het souterrain



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de garage



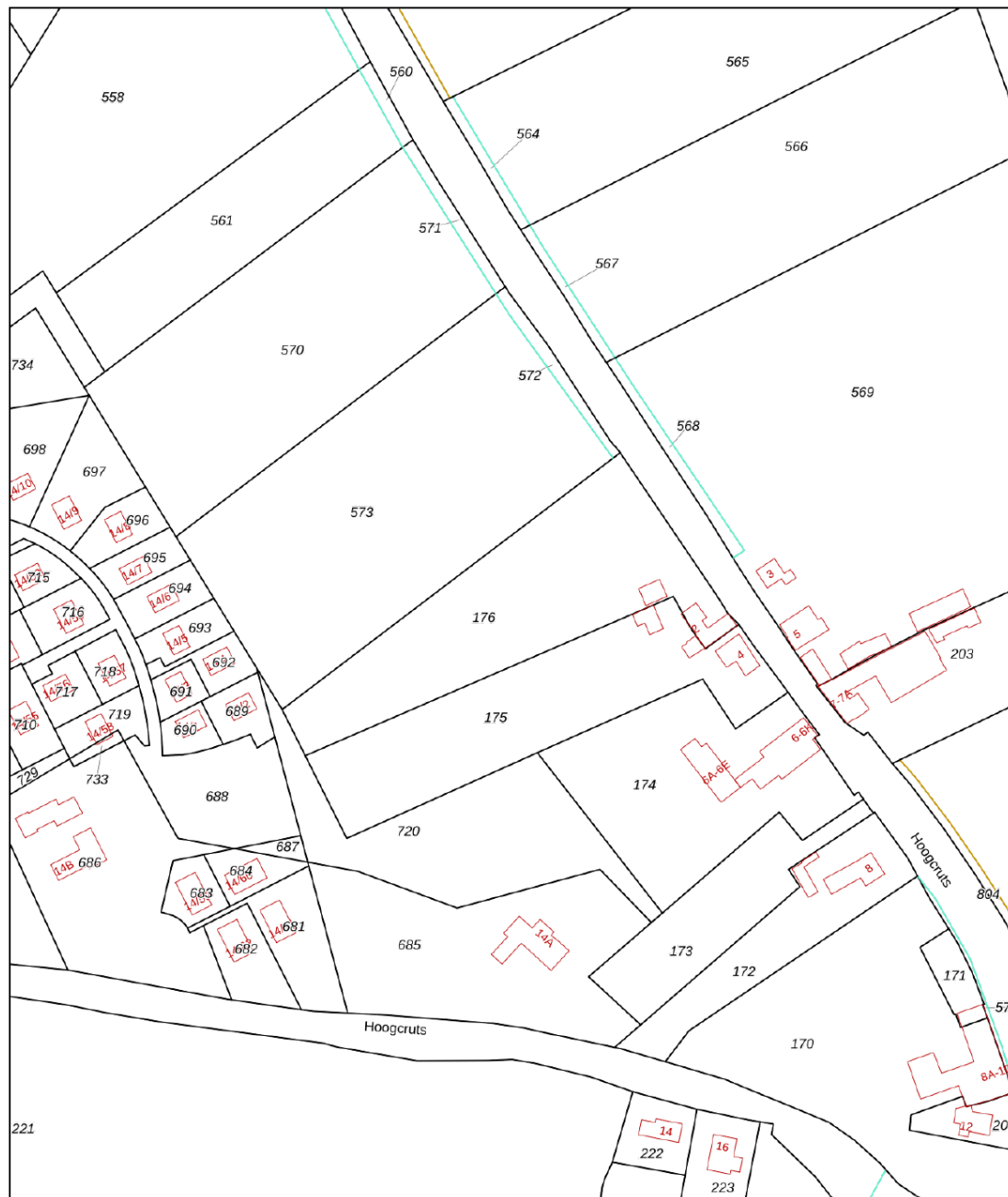
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.


# Kadaster

Bekijk hieronder de kadastrale kaart van **Hoogcruts 2**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

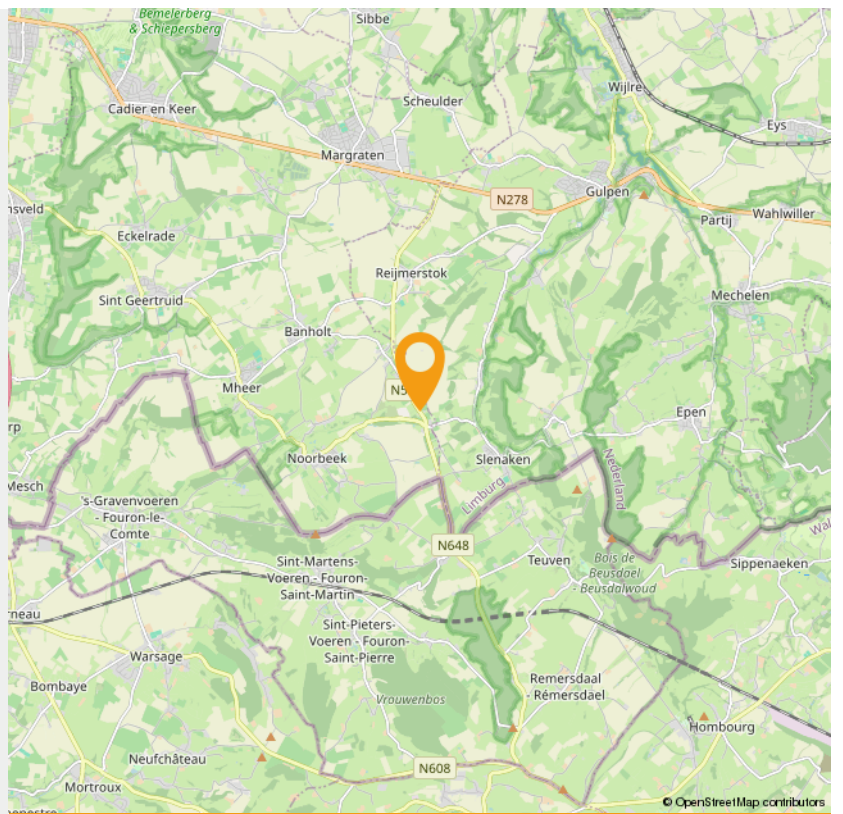


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
	Huisnummer	Sectie W	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 176	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			



*“Woon jij  
binnenkort op  
deze locatie?”*

---



# INTERESSE

in deze woning in Noorbeek?



**Neem gerust contact met ons op!**

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars  
Mauritslaan 4A  
6161 HV Geleen

085 - 020 7777  
[info@lassoo.nl](mailto:info@lassoo.nl)  
[www.lassoo.nl](http://www.lassoo.nl)

**LASSOO**  
makelaars en taxateurs