

TE KOOP

LIMBURGERSTRAAT 114

6267 CG CADIER EN KEER



Te koop aangeboden in hartje Cadier en Keer een carréhoeve met monumentale uitstraling en authentieke elementen: De Custershoeve. Dit bijzondere object heeft een riante schuur en een mooie court. Dubbele bewoning is mogelijk!!

INHOUD	: 2.133m³ (totaal)
WOON M²	: ca. 230m²
OVERIG M²	: ca. 305m²
BOUWJAAR	: 1787
PERCEEL	: 577m²
AANVAARDEN	: in overleg
VRAAGPRIJS	: € 375.000,-- K.K.

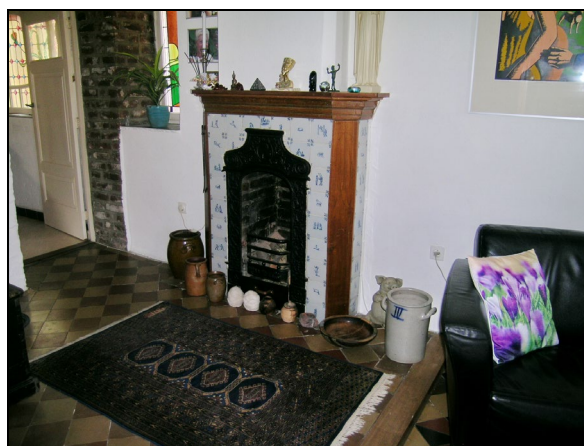
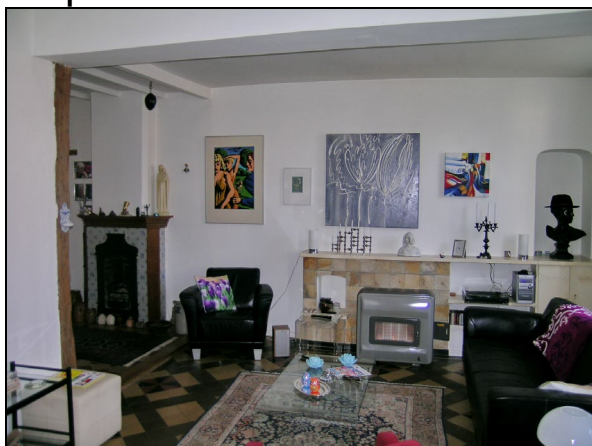
INDELING:

S KELDERS

- Het pand heeft 2 gerenoveerde gewelfde kelders, uitermate geschikt voor opslag, wijn ed. Ook is er een nog dieper gelegen aardgat/ijskelder. Deze kelder heeft een constante koele temperatuur en werd vroeger gebruikt om etenswaren te bewaren/conserveren.

BGG BEGANE GROND

- Centraal in het woongedeelte is de hal gelegen met een authentieke plavuizenvloer, de mooie trapopgang en o.a. de deuren naar de 2 woonkamers. Vanuit de hal is tevens de deur naar het toilet en de 1^e badkamer met douche, vaste wastafel en de aansluitingen voor wassen/drogen.
- De linker woonkamer is 4.65x3.65m groot en heeft een gezellige open haard, een gewelfd plafond en een authentieke plavuizen vloer.
- Achter deze linker woonkamer is een keuken van 3.40x3.20m die is voorzien van een eenvoudig keukenblok.
- De rechter woonkamer is 26m² groot. Ook hier een mooie plavuizen vloer en een bijzondere schoorsteenmantel met open haard uit de 18^e eeuw!



En ook achter deze woonkamer is een keuken. Deze keuken is 16m² groot en heeft een aanbouwkeuken in hoekopstelling met o.a. een koelkast, oven, gaskookplaat en afzuigkap.

Aansluitend is er een doorloopkamer/bijkeuken van 4x2.10m.

Vervolgens is er een grote slaapkamer van 5.50x3.70m met een 2deurs vaste kast en een raam uitkomend op de court.

- 2^e Badkamer van 3.70x2m met toilet, vaste wastafel en een douche.



- Mooie grote court/binnenplaats bestraat met gebakken klinkers en blauwsteen elementen. De binnenplaats is 14.20x11.75m groot. Aan de achterzijde van het woongedeelte is een gezellig overdekt terras.





- Aan de achterzijde van de binnenplaats zijn de poorten naar de schuur van ca. 12x8.40m met een nokhoogte van 8.40m! De schuur is onderverdeeld in o.a. een atelier van 8.40x4.30m met de aansluitingen voor wassen en drogen, een stal voor opslag en zolders. Achter de grote schuur is nog een ruime werkplaats van 50m² met ook een zolder.



1^e VERDIEPING

- Ruime overloop met de vaste trap naar de riante zolder.
- 5 Slaapkamers van ca. 24m², 18m², 16m², 13m² en 10m². Op 2 slaapkamers zijn nog authentieke schoorsteenmantels.



- Waskamer van 2.95x2.30m. Op deze kamer is een boiler geplaatst.

2^e VERDIEPING

- Riante zolder van ca. 17x7.50m met een nokhoogte van 4.15m. De zolder is in zijn geheel voorzien van een planken vloer.

BIJZONDERHEDEN:

- Dit voormalige gemeentelijk monument is uitstekend gelegen in de kern van Cadier en Keer met alle voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer op loopafstand;
- Veel authentieke elementen zijn intact;
- Dit bijzondere pand is geschikt voor dubbele bewoning of woon/werkpand met atelier en werkplaats aan huis;
- Het pand heeft aandacht en onderhoud nodig.

Deze informatie is geheel vrijblijvend. Hieraan kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn circa maten. Wij maken graag een afspraak met u om het aangeboden van binnen te bekijken. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met ons kantoor.

Bel 06 5330 5555 of mail info@4dvastgoed.nl







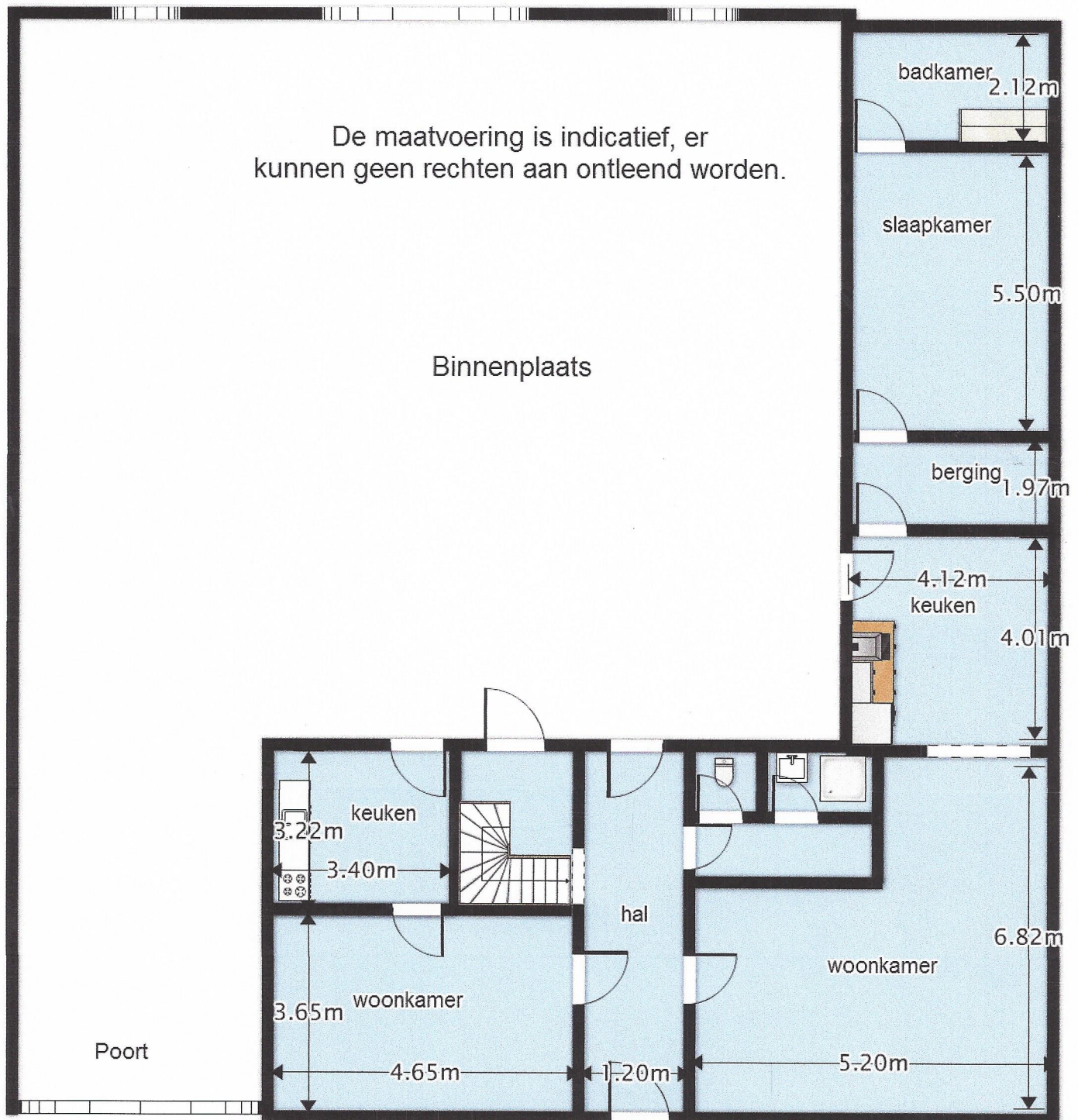
Poortje naar stal

Poort naar de schuur

Poortje naar atelier

De maatvoering is indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Binnenplaats

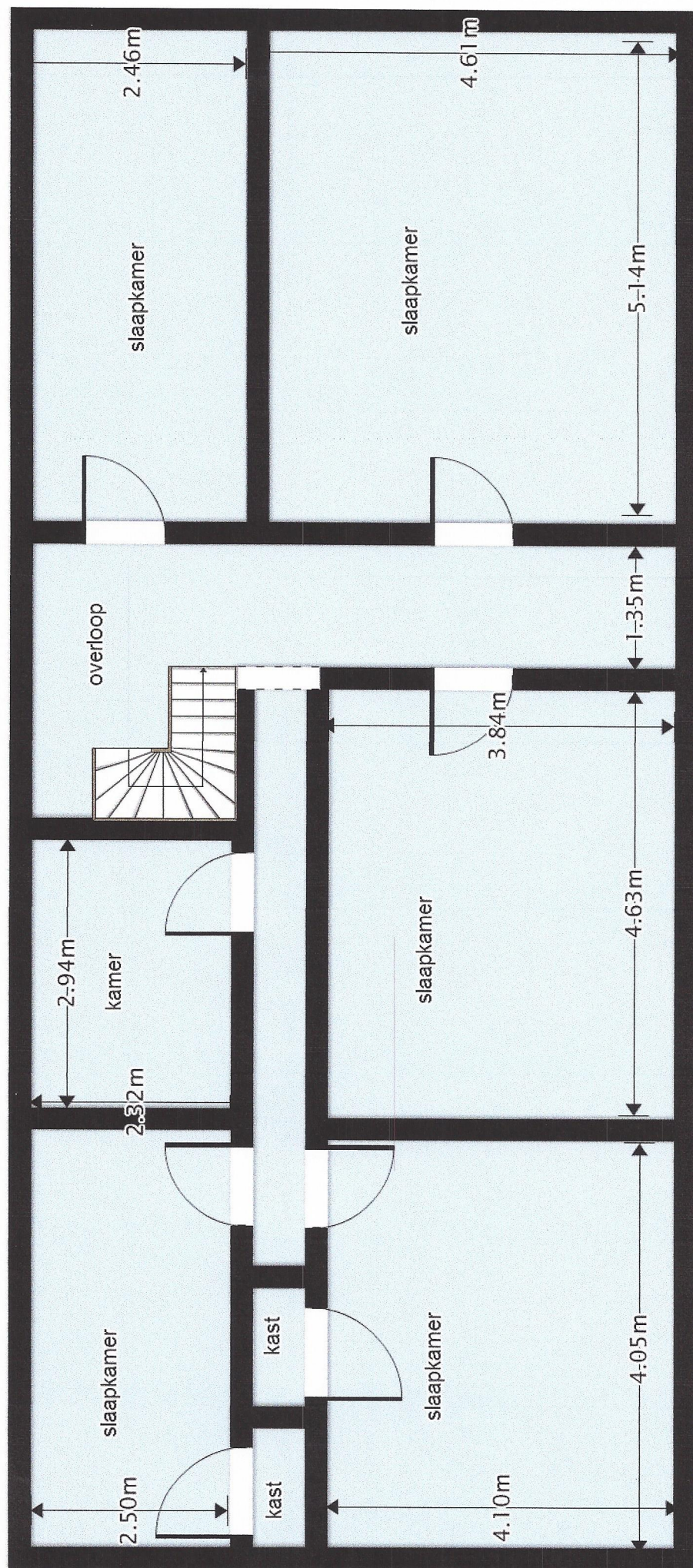


0m

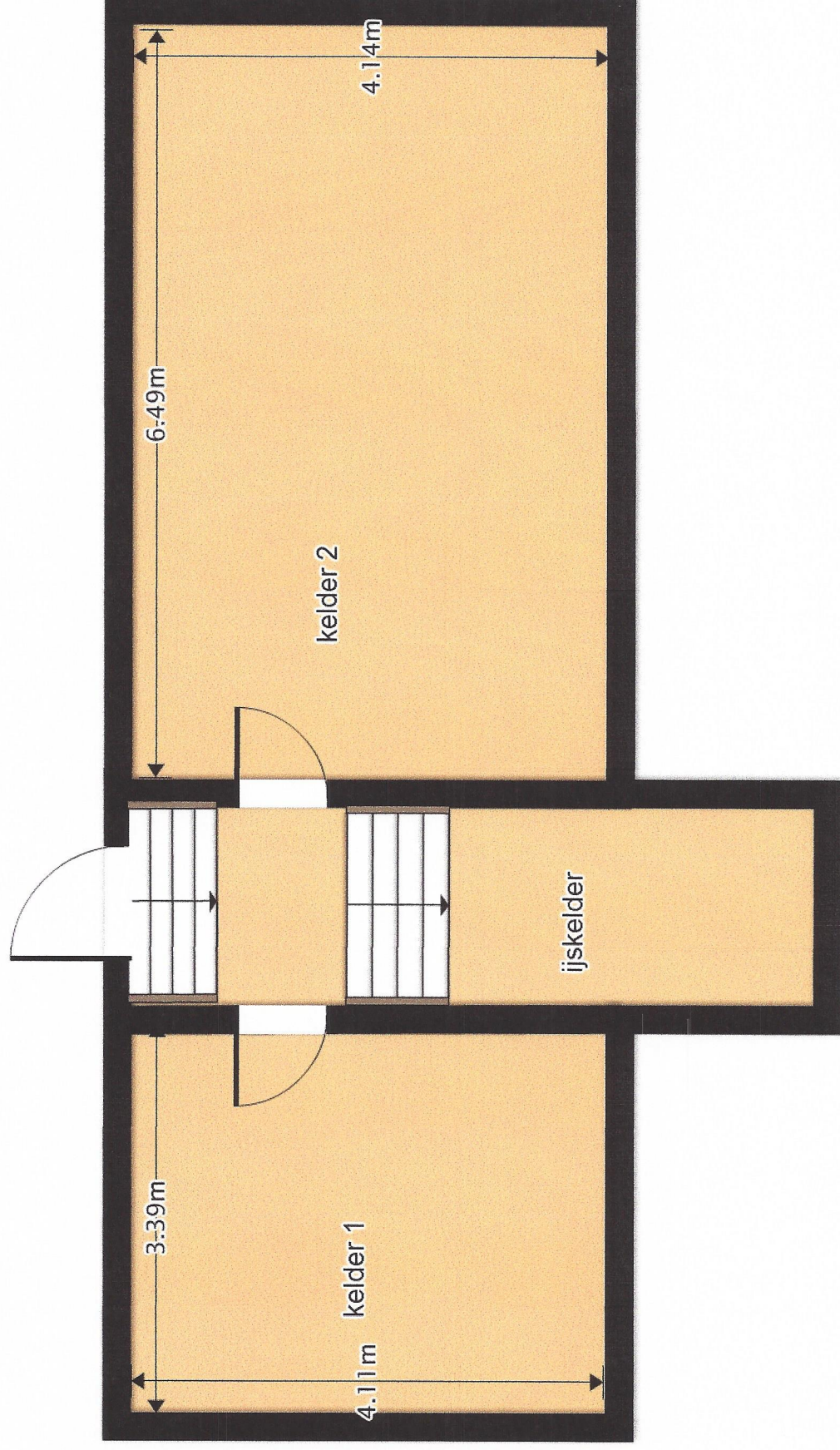
8m

16m

De maatvoering is indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



De maatvoering is indicatief, er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



Gebouwen - links (/publicaties/keerder-kroniek/gebouwen/54-publicaties-keerder-kroniek/gebouwen-links.html)

👁 Hits: 985

🖨 Afdrukken

Bouwgeschiedenis en bewoners Limburgerstraat 114

door Lei Haesen



Boerderij Kessels

Voorgeschiedenis

Vóór de bouw van de oudste delen van het huidige pand stond op deze plek een kleine woning, Krickelshofke genoemd. In 1729 kocht Christiaan Kicken dit huisje met moeshof en weide van Laurentius Jehaye en zijn vrouw Elisabeth Janssen voor 140 gulden. Het perceel was belast met een jaarlijkse erfpacht van twee vaten rogge ten bate van het Catharina Gasthuis te Maastricht. Na Christiaan werd Catharina Kicken (1697-1747), gehuwd met Joannes Haekens, eigenares. Bij haar overlijden liet zij de woning na aan haar onwettige zoon Joannes Kicken. Deze was echter enkele maanden voor het overlijden van zijn moeder met onbekende bestemming vertrokken. Bijna veertig jaar later, in 1785, kreeg Maria Kicken, een zus van bovengenoemde Catharina, toestemming het inmiddels bouwvallig huisje te verkopen.

De timmerlieden Hendrik Nelissen van 't Rooth en Joannes Spronck van Keer taxeerden het huis op slechts 30 en de bouwplaats op 150 gulden. In het taxatierapport lezen wij: "*... een caduc houten huijske, gans bouwvallig en buijten staat om bewoond te connen worden als sijnde sonder dack en solder en niet connende tot een bewoonbaren staat gebracht worden sonder hetselve tot de grond toe afte breken*". Koper was koster Joannes Bergmans. Hij betaalde een veelvoud van de taxatiewaarde (463 gulden). Hij had zijn zinnen gezet op dit perceel om hierop een 'bekwaam' huis te bouwen en er een herberg te runnen, omdat de woning lag aan de passage van de postkoets Maastricht-Aken.

Bouwgeschiedenis

Midden 1786 begon Jan Bergmans met de bouw van zijn nieuwe woning. Zeer waarschijnlijk heeft hij in de nieuwbouw nog bruikbaar materiaal van het gesloopte huisje verwerkt, waardoor anderen de woning ouder dateren. Volgens overlevering werd de woning Custershoeve genoemd. Ook de benaming Kusterkesteeg zou aan koster Bergmans kunnen herinneren. Om de verschillende stegen van elkaar te onderscheiden werden deze vaker vernoemd naar de (functie van de) bewoner of de eigenaar van het aan de steeg grenzend perceel. Denk bijvoorbeeld ook aan de Bessemersteeg (nu Pastoor Frissenstraat), Geelensteeg (verdwenen verbinding tussen de Kerkstraat en de Limburgerstraat nabij het Raadhuisplein), Gilissensteeg (nu het begin van de Beatrixstraat gezien vanuit de Limburgerstraat) en Haesesteeg (nu Groenstraat), genoemd naar leden van de geslachten Bessems, Geelen, Gilissen en Haesen. Ruim een jaar later werden de werkzaamheden voltooid, immers in oktober 1787 leende Jan Bergmans een bedrag van 900 gulden en stelde als borg zijn nieuwe huis, schuur, stal en moestuin. Van deze bouw resteren nog delen van de voorvleugel (het woongedeelte) en de achtervleugel (schuur).

Het **woongedeelte** werd in de negentiende eeuw in- en uitwendig gemoderniseerd. De hardstenen omlijstingen rond de vensters beneden dateren uit de eerste bouwfase. De woning is onderkelderd met ton-gewelven van mergel. Een tweede in leem uitgegraven en dieper gelegen kelder bevindt zich onder de straat. Vermoedelijk is hier geen sprake van een vluchtgang, maar is het 'aardgat' aangelegd als extra opslagruimte ter conservering van voedselproducten. De sluitsteen boven de poort met het jaartal 1717 is nieuw en enkele decennia geleden gemaakt naar een ouder, gebroken model, waarvan een gedeelte zich mogelijk nog achter het pleisterwerk bevindt. De steen duidt dus niet op de bouw van de woning. Mogelijk herinnert dit huisteken aan de bouw van het gesloopte Krickelshofke. Of was het jaartal op de oude gevelsteen door weersinvloeden niet meer goed leesbaar en stond er niet 1717 maar 1787, het jaar dat de nieuwbouw voltooid werd?



Eén van de twee schoorsteenmantels met een gietijzeren vuurmond en bekleed met tegels uit de achttiende eeuw.

Inwendig zijn twee schoorsteenmantels met gietijzeren vuurmonden en tegels aanwezig uit de achttiende eeuw, bekleed met bloemvazen en bijbelse voorstellingen, waarvan één afkomstig is van elders. Enkele eikenhouten deuren dateren eveneens uit de achttiende eeuw.

De **schuur** was oorspronkelijk een vakwerkconstructie en werd in het midden van de negentiende eeuw vergroot en verhoogd, tegenwoordig opgetrokken uit baksteen en vernieuwd vakwerk. Het gedeelte van de schuur aan de Kusterkestraat is verbouwd tot woonhuis (Kusterkestraat 2).

De **rechtervleugel** dateert uit het midden van de negentiende eeuw. In de vorige eeuw werd de gevel gewijzigd, toen van de stal en zolder woonruimten werden gemaakt.

De **linkervleugel**, de voormalige koestal met daarboven de hooizolder, werd in 1989 verbouwd tot twee appartementen en verkocht. De muur aan de zijde van de binnenplaats is om die reden op de begane grond gedecoreerd met schijndeuren en stalvensters en boven met grote ramen.



In de gevel van de voormalige koestal met hooizolder (links op de foto) zijn na de verkoop schijndeuren en - vensters aangebracht.

Bewoners en eigenaars

Jan Bergmans overleed in 1822 in Keer. Vijf jaar later verpachtte zijn vrouw de woning en ongeveer zes hectare land aan Joannes Dobbelsteijn voor een jaarlijks bedrag van 224 gulden. Zij bleef er wel wonen. In het pachtcontract lezen wij dat gedurende *d'n tous* (de pachtperiode) de 'smalle kamer' als woning voor Maria Barbara Debie zou dienen. Ook was de pachter verplicht haar kost, drank en oppassing te geven. Hiervoor mocht Joannes Dobbelsteijn van de pachtsom een bedrag van 44,80 gulden afhouden. Joannes Dobbelsteijn beheerde de woning niet zoals een goede pachter betaamt. In de Memorie van Successie van Joannes Jacobus Bergmans, een zoon van Maria Barabara Debie, lezen wij, dat de boerderij *"door de slechte opzigt des eigenaars en de scandaleuze bewoning des huurders welke zich alle soorten van willekeurige daden met uitbreken van vensters, buitendeuren, poorten, opbreken van vloeren etc. geoorloofd heeft, zo in waarde verminderd is ..."*.

Dochter Anna Barbara Bergmans (1797-1860), gehuwd met Petrus Willems, en haar ongehuwd gebleven broer Joannes Jacobus erfden na het overlijden van hun moeder in 1831 de woning met tuin en weide. De elf (!) andere kinderen van het echtpaar Bergmans-De Bie waren reeds jong overleden. Nadat ook zoon Joannes Jacobus in 1835 op 44-jarige leeftijd was overleden, werd zijn zus Anna Barbara alleen-eigenares van de hoeve. Na haar dood in 1860 ging het goed over naar haar drie nog in leven zijnde kinderen, ieder voor een derde deel. De overige zeven (!) kinderen waren op jeugdige leeftijd overleden. Omdat haar man Petrus Willems niet meedeelde in de nalatenschap, nemen wij aan dat zij onder huwelijksvoorwaarden getrouwd waren. Haar man kreeg wel het vruchtgebruik.

Kinderen en kleinkinderen van Willems-Bergmans:

1. Helena Willems (1821-1872), gehuwd met Pieter Spronck
2. Petrus Willems (1824-1889), getrouwd met Anna Elisabeth Hijlants
3. Gerard Willems (1830-1882), ongehuwd.

Helena Willems

tr. 1843 Petrus Spronck

↓

a. Gilis (1846-1892)

tr. Anna Catharina Geelen

b. Barbara (1848-1918)

tr. Johannes Petrus Brouwers

c. Anna (1856-1884)

tr. Johannes Hubertus Kruijen

d. Pieter (1858-1906)

tr. Helena Hub. Paulissen

e. Mathijs (1860-1907)

tr. Maria Elis. Hubertus Huls

f. Wijnandus (1862-1936)

tr. Comelia Jos. Hub. Kruijen

g. Helena (1863-1945)

tr. Mathijs Hubertus Huls

Petrus Willems

tr. 1850 Anna Elisabeth Hijlants

↓

a. Barbara (1851-1927)

tr. Jan Bessems

b. Theodoor (1853-1928)

ongehuwd

c. Catharina (1856)

tr. Lodewijk Vijghen

d. Elisabeth (1861-1939)

tr. Hubertus Lemmens



De schuur, deels verbouwd tot woonhuis.

Zijn dochter Helena Willems stierf in 1872 en haar derde deel in het onverdeelde goed kwam toe aan haar zeven kinderen. In 1873 maakte de ongehuwde zoon Gerard Willems zijn laatste wilsbeschikking. Een clause in dit testament bepaalde, dat zijn aandeel in de woning met de overige gebouwen, tuin en weide na zijn overlijden aan de kinderen van zijn schoonbroer Pieter Spronck, die de boerderij toen exploiteerde, toebedeeld diende te worden. Nadat vader Petrus Willems in 1878 was overleden, kon of wilde men blijkbaar nog niet tot een definitieve scheiding en deling overgaan. De ongehuwde zoon Gerard overleed vier jaar na zijn vader, waardoor zijn broer Petrus en de zeven kinderen van zijn overleden zus Helena zijn aandeel in het goed, ieder voor de helft, ontvingen. De tijd was nu rijp om tot een definitieve deling over te gaan. Petrus Willems verwierf de hoeve. Lang heeft hij met zijn vrouw hiervan niet kunnen genieten, Anna Elisabeth Hijlants overleed in 1888. Eind van dat jaar werden de goederen van het echtpaar Willems-Hijlants verdeeld onder de vier kinderen. Aan dochter Barbara Willems en haar man Jan Bessems viel de boerderij met tuin toe. Haar (schoon)vader stierf in 1889 en kort daarna verkochten Jan Bessems en Barbara Willems voor een bedrag van f 974 huis, stallen, schuur en tuin aan de toen nog ongehuwde Toussaint Gilissen. Hierdoor kwam een eind aan meer dan honderd jaar van vier generaties familiebezit.

Toussaint Gilissen (1857-1945) huwde op 30 januari 1890 met Maria Rosalia Henriëtta Schijns en hertrouwde na haar overlijden met Elisa Simons. Hij zou, op enkele jaren na, vijftig jaar het bedrijf exploiteren. Tussen 1907 en 1910 namelijk verbleef hij in Meerssen, waar ook zoon Servaas Hubert Gilissen werd geboren. In die jaren werd de hoeve bewoond door Joannes Leonardus Claessens en echtgenote Anna Catharina Sluijsmans. Op 83-jarige leeftijd verpachtte Toussaint de hoeve met landerijen aan zijn schoonzoon Mathieu Kessels (1909-1990), gehuwd met Helena Maria Gilissen, uitgezonderd een deel van de bedrijfsgebouwen en het gedeelte van de woning rechts van de ingang. Dit deel van de woning bleef ter beschikking van Toussaint en zijn vrouw. In het deel van de bedrijfsgebouwen was kort ervoor een boomzagerij ingericht door een andere zoon, Egidius, gehuwd met Fien Haesen. De (nieuwe) gevelsteen aan de straatzijde met de tekst *De Zaeg 28-3-88* herinnert hier nog aan. Twee jaar na het overlijden van Toussaint werd overgegaan tot scheiding en deling van zijn nalatenschap. Echtgenote Elisa Simons werd eigenares van de woning, uitgezonderd de arbeiderswoning met stal en erf uitkomende aan de Kusterkesteeg. Mathieu Kessels en echtgenote kochten in 1966 de boerderij van hun (schoon)moeder. Op hun beurt

droegen zij eind 1981 het pand weer over aan hun kinderen.

De woning aan de Kusterkesteeg - in de negentiende eeuw werd van een deel van de stallen en zolder in de rechtervleugel een onderkomen voor de knechten gemaakt - heeft nadien verschillende huurders en eigenaars gekend. Bij de opsomming beperken wij ons tot de jongste periode. Na het overlijden van Toussaint Gilissen kochten dochter Rosalie Gilissen en echtgenoot Servaas Simons het pand. Vervolgens woonden er hun dochter Mia Simons en haar man Johannes Hubertus Winkens. Tegenwoordig woont er de familie Theng.

Bronnen:

RAL: LvG, Archief schepensbank Cadier, mv. ms. 9988.

RAL: LvG, Archief schepensbank Heer, mv. ms. 5962 tjm 5964 en 5992 tjm 5994.

RAL: Notarieel Archief, notaris J. Kemmerling (Gulpen), akten 5 juni 1787 en 15 oktober 1788.

RAL: Memories van Successie van Jan Bergmans en echtgenote

GAM: Notarieel Archief, notaris P. Frederix (Maastricht), akten 25 juni 1785 en 14 juli 1785.

GAM: Notarieel Archief, notaris IE van Halen (Maastricht), akte 18 februari 1812

GAM: Notarieel Archief, notaris P.D. Hupkens (Maastricht), akte 17 november 1827

RAL: Notarieel Archief, inv. nrs. 8282 en 8304, notaris EG.H. Brouwers (Gronsveld), akten 22 maart 1873, 21 november 1888 en 28 december 1888.

GAM: Notarieel Archief, notaris M.J.P. Boots (Amby), akte 30 maart 1889.

Familiearchief mevr. Kessels-Gilissen.

Met dank aan: Mevr. Kessels-Gilissen, mevr. Jagt-Kessels, Wiel Becker, Jo Pumot en Jo Scheerder.