

TE KOOP



Stationsstraat 21

Klimmen

Karakter ten top, dat is wat we aanbieden bij dit klassiek ingedeelde jaren dertig huis met aangebouwde tuinkamer en privacyvolle groene tuin.

Vraagprijs

€ 465.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Stationsstraat 21 Klimmen

Het huis blinkt uit in sfeer door charmante details zoals glas in lood, houten vloeren, schouw met open haard en een kachel.

Het pand heeft een prettig woonoppervlak van 132 m2 met onder meer woonkamer, tuinkamer en een keuken met eetkamer op de begane grond.

De verdiepingen tellen vervolgens 4 slaapkamers en de badkamer.

En dan die heerlijke tuin, een langgerekt perceel met terrassen, gazon en een tuinhuis met sauna.

Dit sfeervolle vrijstaande woonhuis ligt op een heel leuk plekje, een authentiek straatje waar het heel rustig wonen is.

Een fijne kinderrijke buurt met ook een strategische ligging door een treinstation op loopafstand en een snelle verbinding met autowegen.

Zeker weten, dit huis is een bezichtiging meer dan waard!

De eigenaren hebben sinds 2010 diverse renovaties laten uitvoeren:

- * nieuwe kozijnen met behoud van glas in lood, hardhout met dubbele HR++ beglazing
- * vernieuwen van vloeren (inclusief isolatie) in woonkamer en tuinkamer
- * aanbrengen van dakisolatie
- * vernieuwen CV installatie
- * nieuwe keuken en badkamer
- * tuinaanleg en tuinhuis met sauna
- * de gevels zijn gezandstraald en gevoegd

Het pand heeft een eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's

In de tuin zijn twee tuinbergingen en een tuinhuis met sauna

De woonkamer heeft een schouw met open haard, de keuken is voorzien van een houtkachel

Aanvaarding in overleg

De buurtschap Termaar ligt precies tussen de dorpen Ransdaal en Klimmen, het is een aantrekkelijk woonomgeving vanwege meerdere redenen. Het is een typisch Limburgs buurtschap met veel karakteristieke bebouwing, dat geeft charme aan de omgeving. De buurtbewoners hebben warme contacten, dat zorgt voor een prettige samenhang.

Het gevoel van wonen in het Heuvelland is optimaal, veel groen en natuur in de directe omgeving maar net een tikkeltje rustiger dan de bekende toeristenplaatsen. Maar ook de strategische locatie mag niet vergeten worden, een treinstation op loopafstand met een directe verbinding naar Maastricht en Heerlen, waardoor onder andere Universiteit en MUMC+ snel bereikt zijn. Ook per auto zijn snelwegen snel bereikt om te kunnen reizen richting verder gelegen steden.

Het dorp Klimmen ligt "om de hoek" en heeft een prima voorzieningenaanbod, maar ook centrumkernen zoals Voerendaal, Valkenburg of Voerendaal zijn snel bereikt.

Globale Indeling

Souterrain

Vorraadkelder

Begane grond

Entree, hal met trappenhuis

Toilet voorzien van staand closet en fontein

Woonkamer met plavuizen vloer, schouw met open haard

Tuinkamer voorzien van schuifpui naar het terras en de tuin, plavuizen vloer

Woonkeuken voorzien van tegelvloer met aanbouwinstallatie voorzien van keramische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Aansluitend is de eet/zitkamer gelegen met houtkachel en houten vloer

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer I met inloopkast

Slaapkamer II

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van houten vloer

Badkamer met douche, wastafelmeubel, hangend toilet en witgoed aansluiting

Tweede verdieping

Overloop met bergruimte en CV installatie

Slaapkamer III met dakkapel en dakraam

Slaapkamer IV met dakkapel en dakraam

De tweede verdieping is voorzien van een houten vloer



Kenmerken

Vraagprijs

€ 465.000 k.k.

Soort woning	een gezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1922
Woonoppervlakte	132 m ²
Perceeloppervlakte	790 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Externe berging	30 m ²
Inhoud	528 m ³
Ligging	aan rustige weg, landelijk gelegen
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Intergas 2017
Energie label	E

















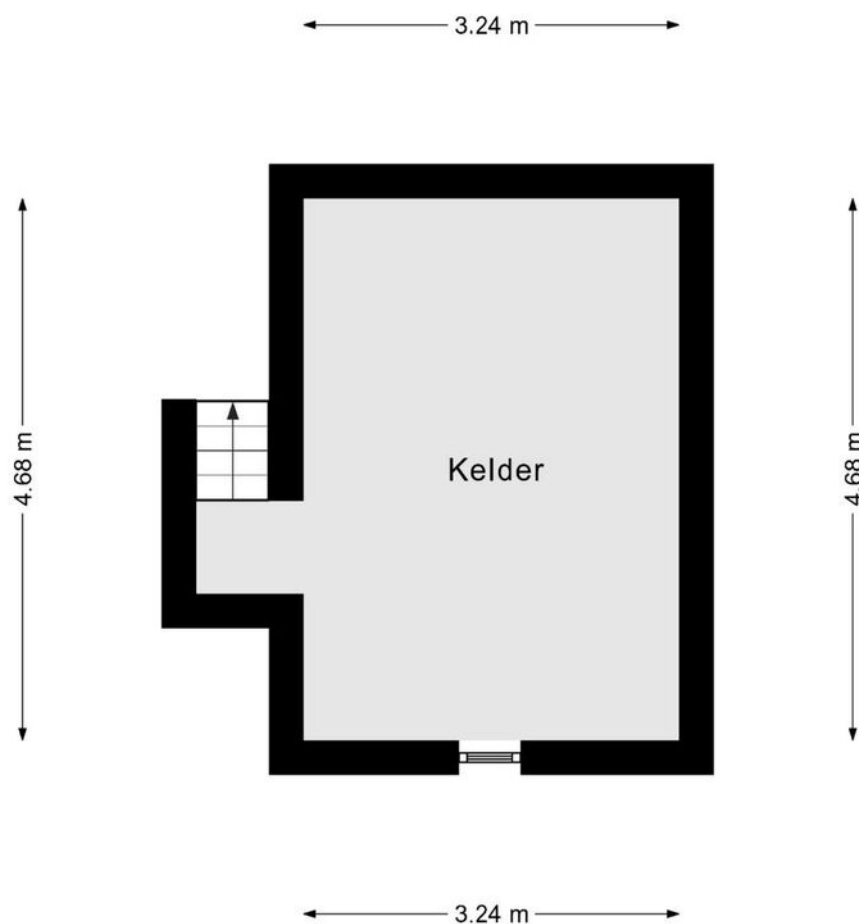












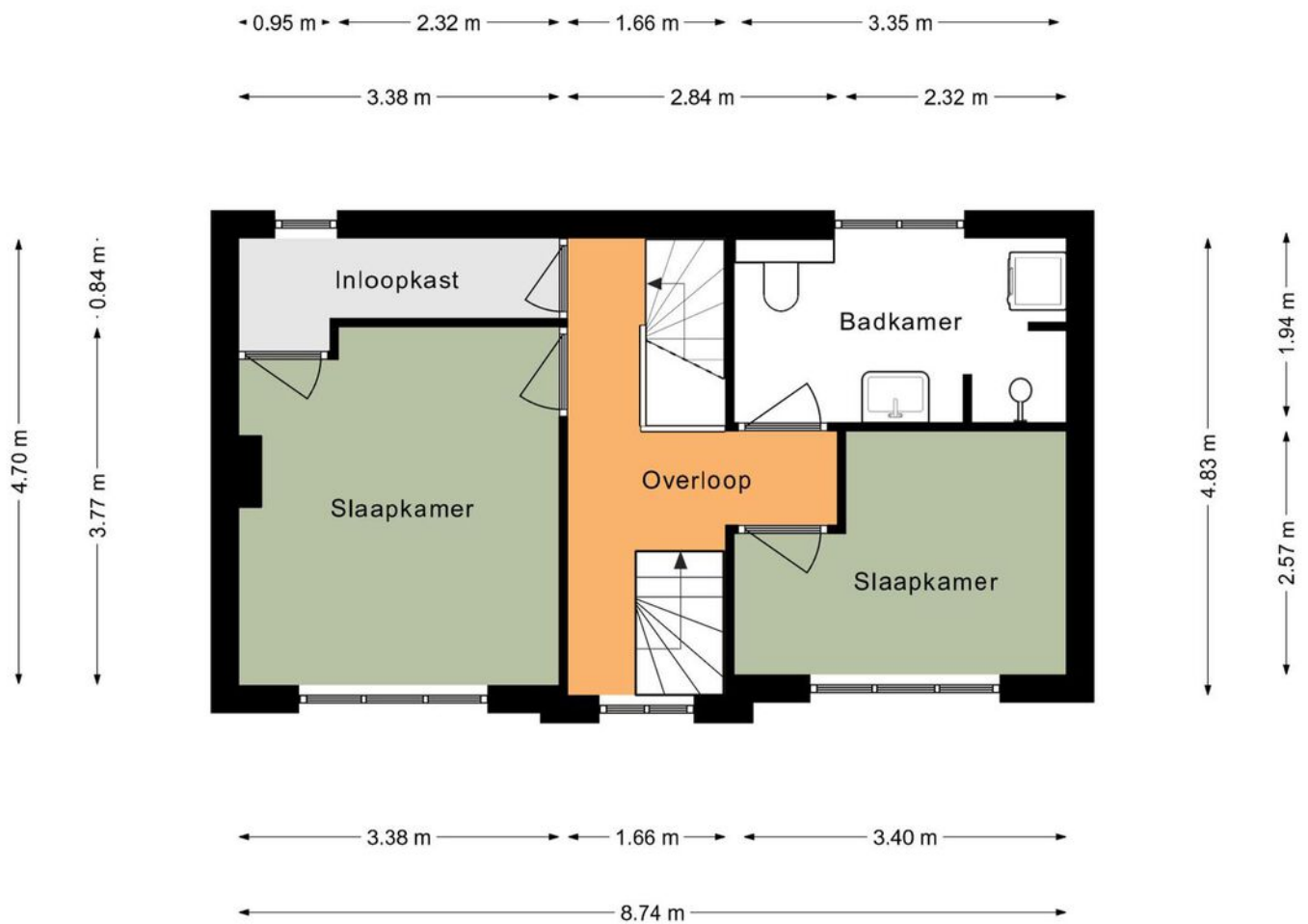
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



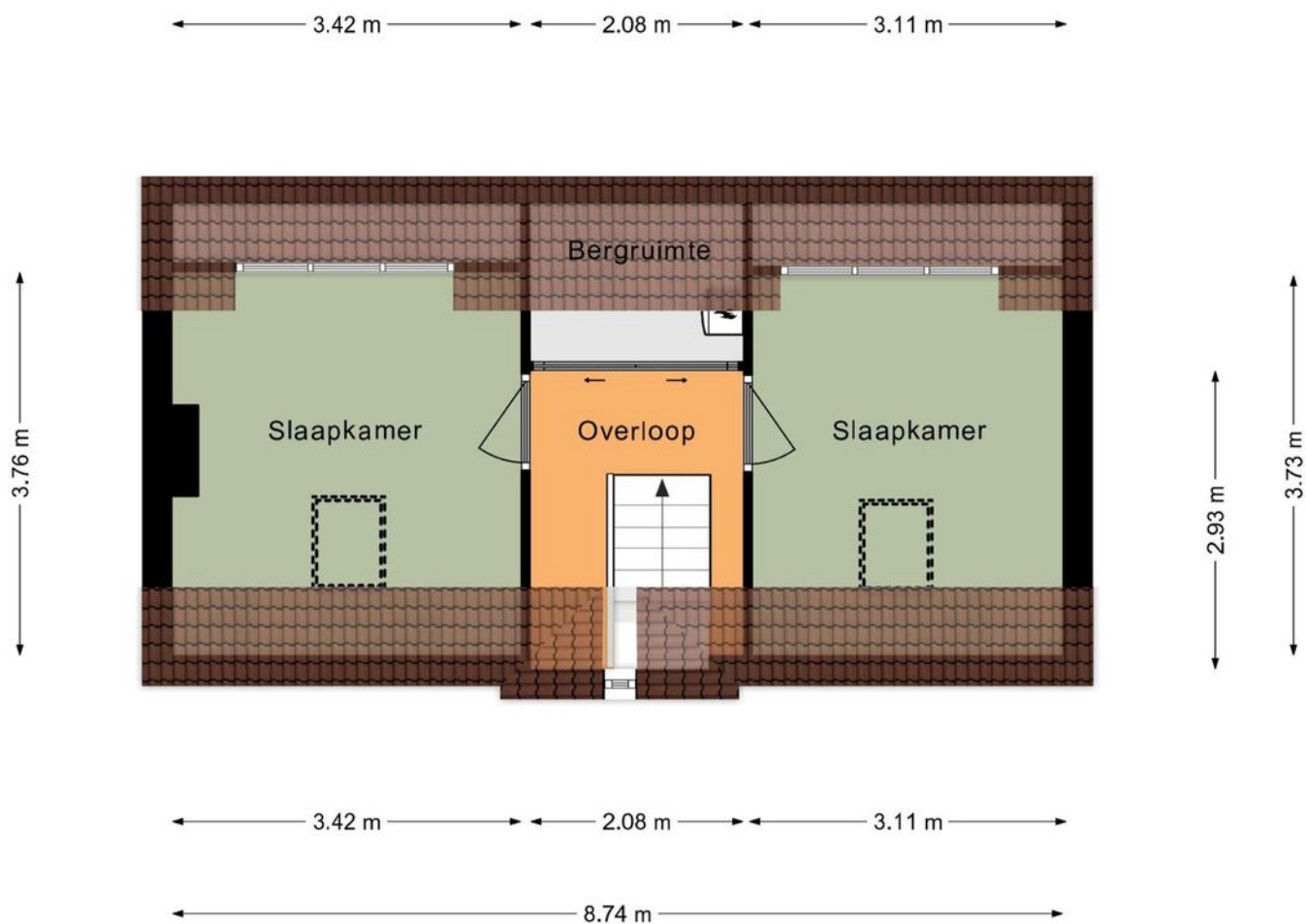
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



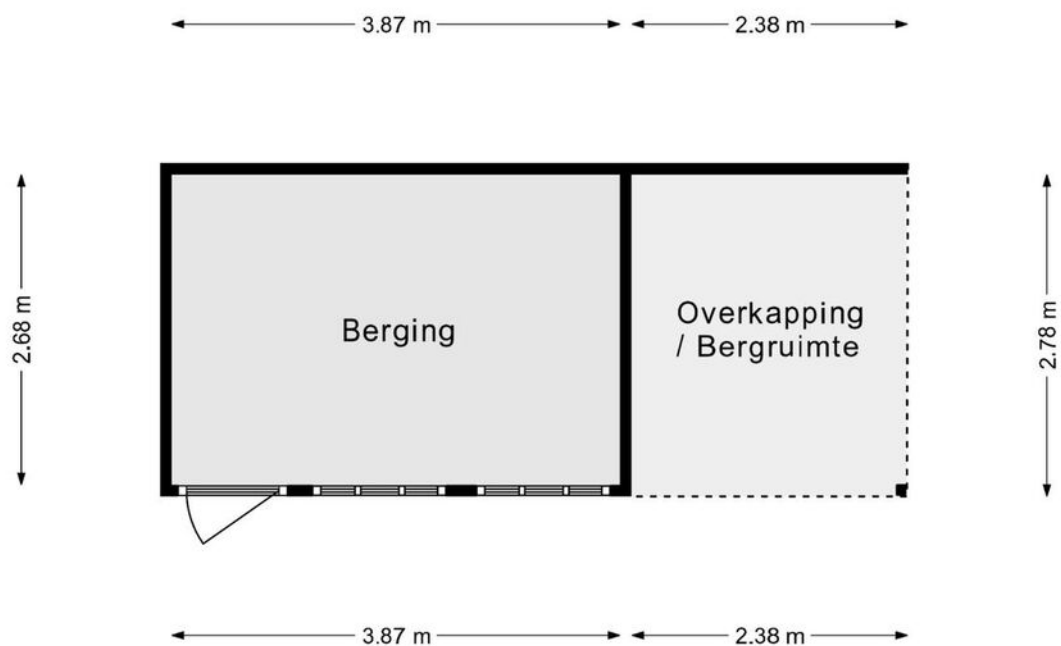
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



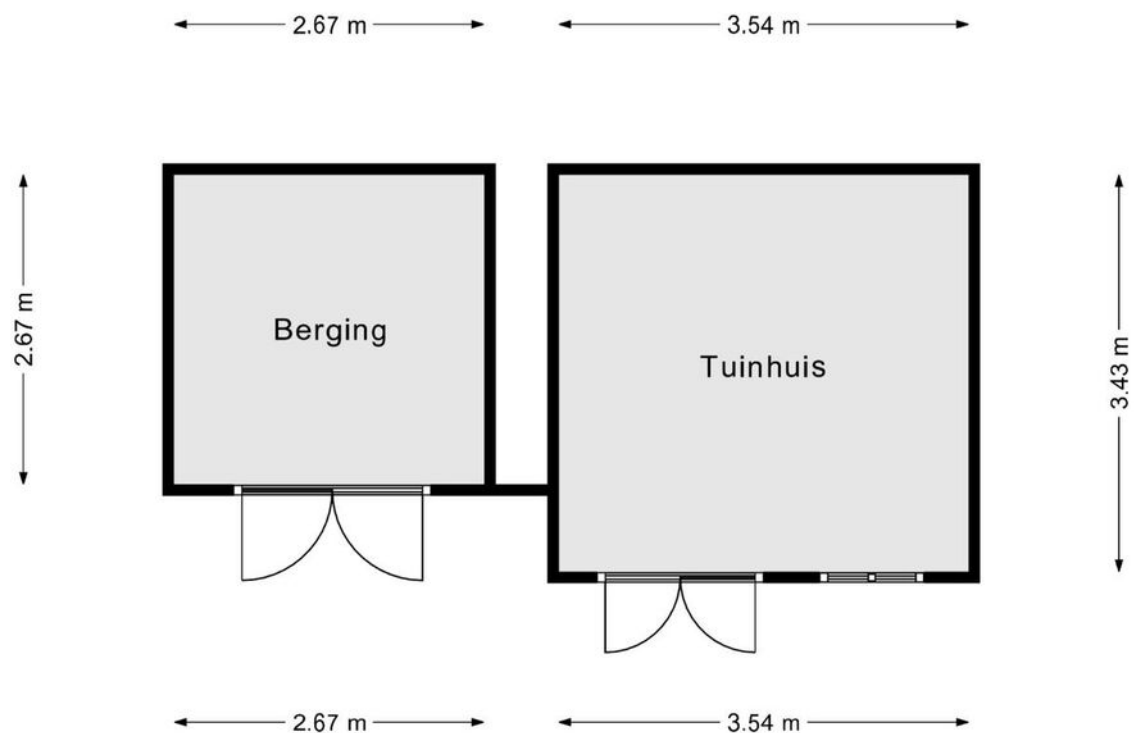
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



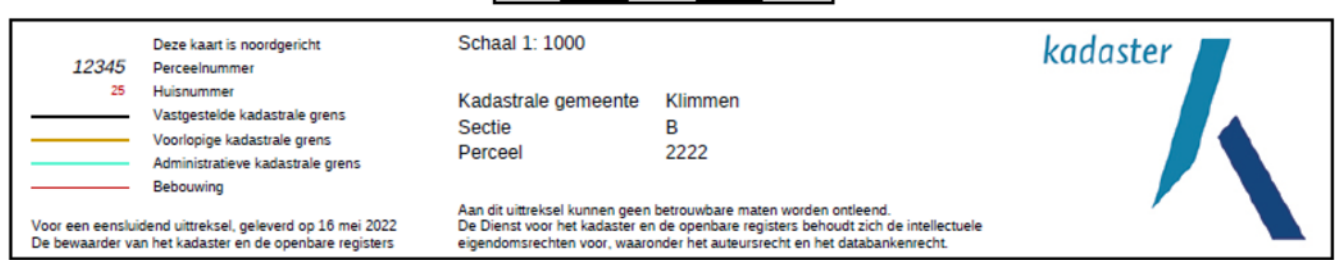
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond

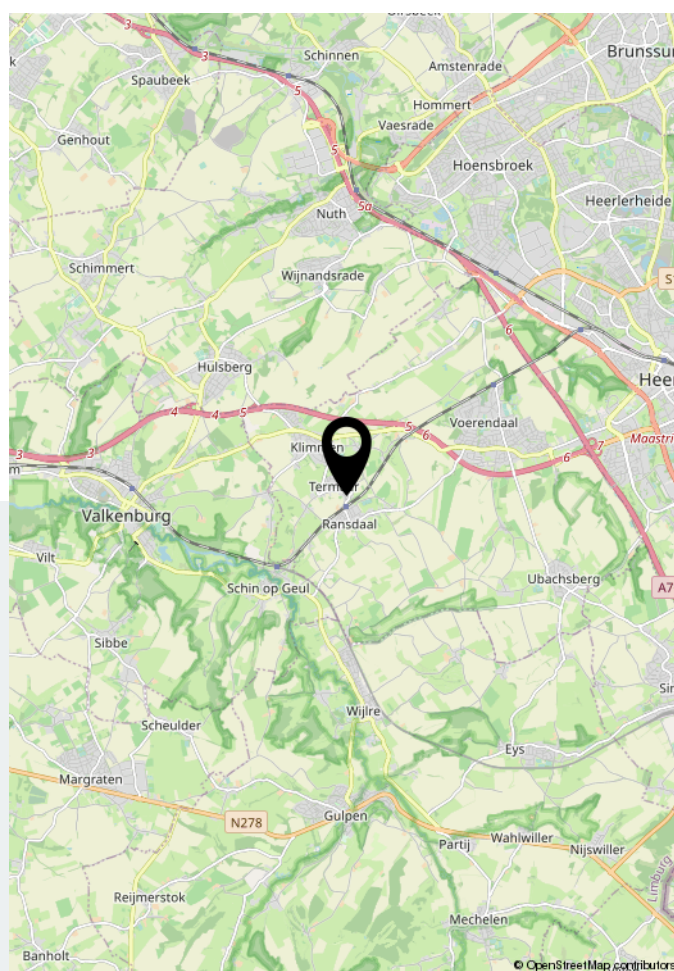
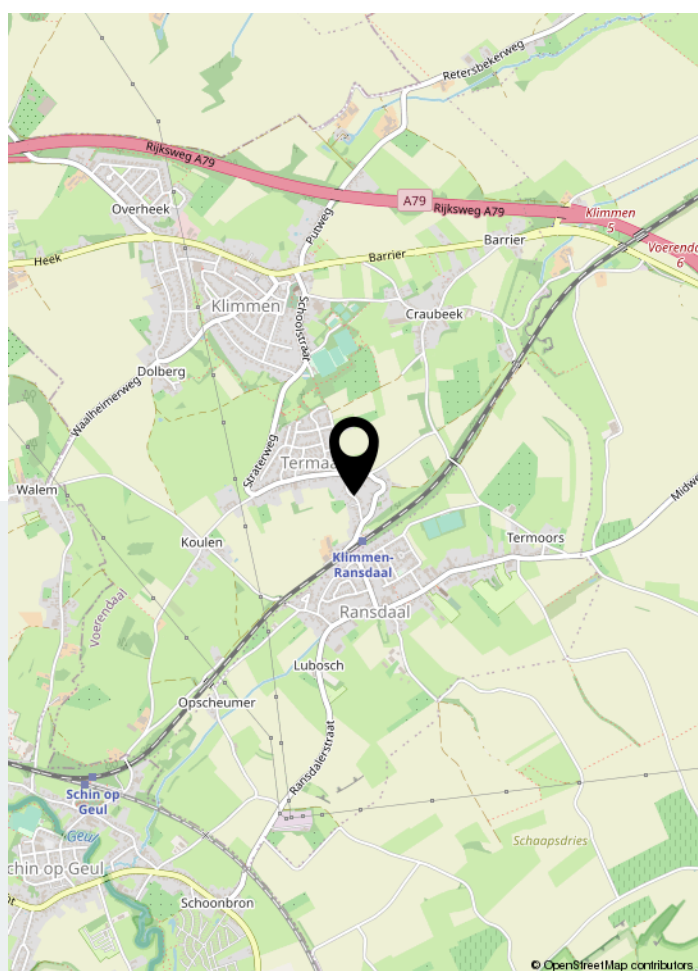
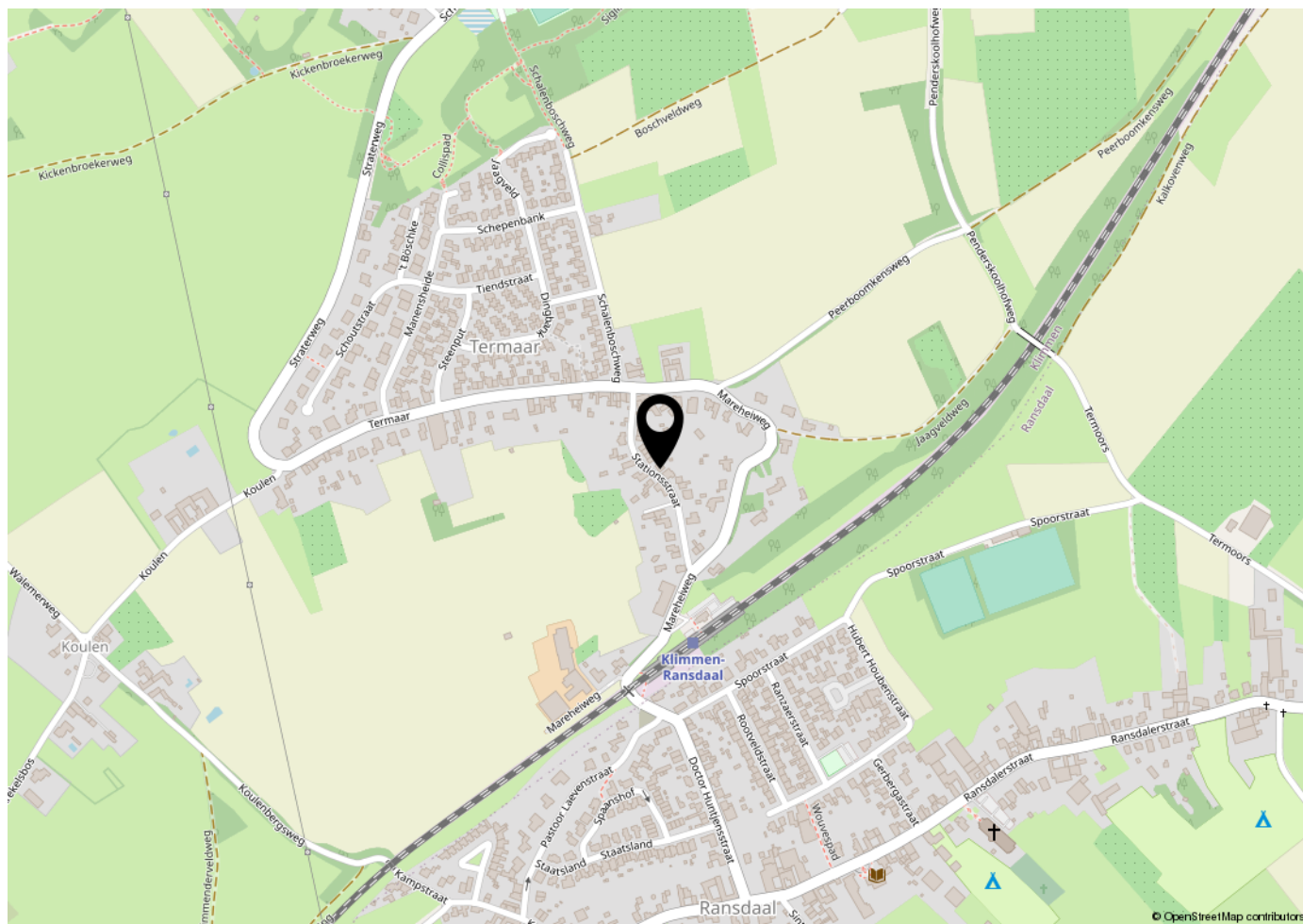


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl