

TE KOOP



Broekhem 86 Valkenburg

Statig wonen in geliefd Broekhem (gemeente Valkenburg aan de Geul) in dit sfeervolle, goed onderhouden jaren '30 woonhuis!

Vraagprijs

€ 598.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Broekhem 86 Valkenburg

Deze halfvrijstaande woning maakt gelijk bij aankomst al indruk. De vrolijke rood-witte markiezen, het authentieke glas-in-lood en de originele erker verklappen je de sfeer die vervolgens ook binnenshuis voelbaar is. De sfeervolle entree leidt je naar de royale woonkamer waar het heerlijk toeven is.

De gesloten keuken met aangrenzende eetkamer vormen samen een gezellige plek in huis met uitzicht over de tuin. Vervolgens zijn er op de verdieping drie goede slaapkamers en een recent vernieuwde badkamer.

De tweede verdieping biedt legio mogelijkheden. Aldaar reeds één royale slaapkamer, maar laat je eigen ideeën gerust de vrije loop!

Het plaatje wordt tenslotte écht compleet met de heerlijke tuin met privé zwembad. Genieten van diverse zon- en schaduwplekjes met voldoende privacy.

Aan bergruimte overigens ook geen gebrek, de garage en het souterrain lenen zich daar uitstekend voor. Samenvattend, kom de sfeer en het karakter proeven en raak, net als wij, direct verkocht!

Valkenburg aan de Geul, een van de bekendste plaatsen in Zuid Limburg. Wat is het een aantrekkelijke plaats om te wonen. Het biedt veel kenmerken van een stad, maar toch ook de pluspunten van een dorp. De gastvrijheid en open houding die een toeristenplaats met zich meebrengt, maar ook de sociale verbondenheid en traditie van een echt Limburgs dorp.

Praktisch gezien heeft de plaats een volledig aanbod: winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer en natuurlijk een keur aan horeca. De centrale ligging in Zuid Limburg en directe aansluiting op de autosnelweg maken het plaatje helemaal compleet, steden als Maastricht en Heerlen zijn snel bereikt.

Het mergelstadje fungeert als een middelpunt voor de regio en bulkt van historie met bekende trekpleisters als de kasteelruïne en grotten, maar als je het bruisende centrum verlaat kom je direct in het omringende vijfsterrenlandschap terecht met zijn groene heuvels en prachtige hellingbossen.

Bijzonderheden

Deels kunststoffen kozijnen, deels houten kozijnen met dubbele beglazing

Tevens aanwezigheid van authentieke glas-in-lood ramen

Circa 25 jaar geleden is het dak geïsoleerd en vernieuwd, met eveneens nieuwe dakpannen

In 2001/2002 is de ruimte van de keuken uitgebreid en is er een nieuwe keuken geïnstalleerd

De badkamer is in 2016 vernieuwd.

De isolatie van de spouwmuren is in 2015 gerealiseerd

Er is één gratis parkeervergunning beschikbaar welke zal worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar

De zolder biedt mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers

Aanvaarding in overleg

Globale indeling

Souterrain
Provisiekelder

Begane grond
Entree, hal met authentieke tegelvloer en trapopgang
Toiletruimte met staand closet en fonteintje
Gesloten keuken met keurige aanbouwinstallatie voorzien van inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast, oven, vaatwasser en magnetron
Woonkamer met parketvloer, gaskachel en sfeervolle erker
Eetkamer met dubbele tuindeur

Eerste verdieping
Overloop
Slaapkamer I
Slaapkamer II met balkon en muurkasten
Slaapkamer III met muurkasten
De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een originele houten vloer
Badkamer voorzien van inloopdouche, hangend closet en wastafelmeubel
Separate CV-berging

Tweede verdieping
Overloop
Slaapkamer IV met dakkapel
Bergzolder met toegang tot vliering



Kenmerken

Vraagprijs

€ 598.000 k.k.

Soort woning	villa
Type woning	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 4 slaapkamers
Bouwjaar	1933
Woonoppervlakte	191 m ²
Perceeloppervlakte	650 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	781 m ³
Ligging	in woonwijk
Tuin	noordoost
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
CV-ketel	2004
Energielabel	C

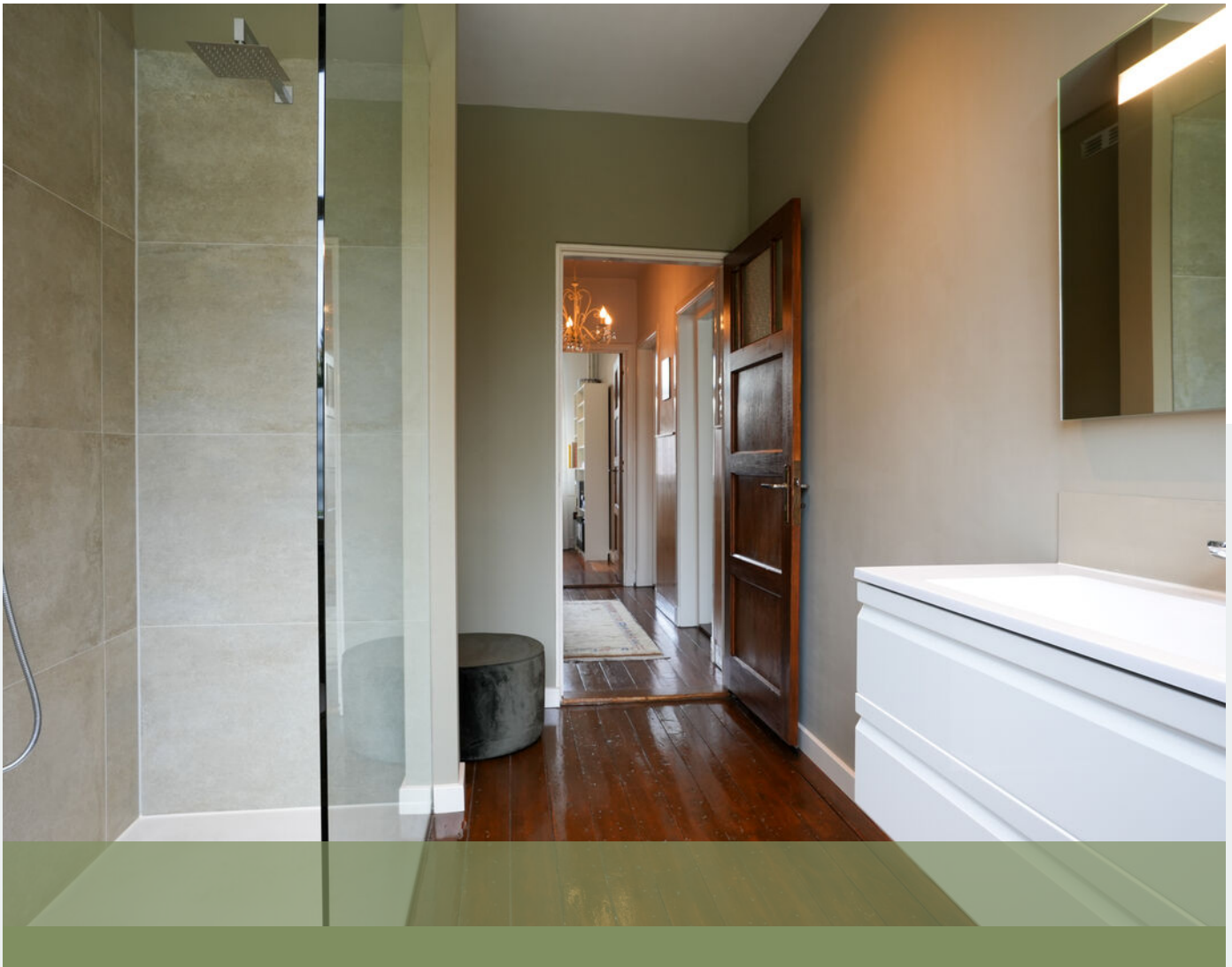




















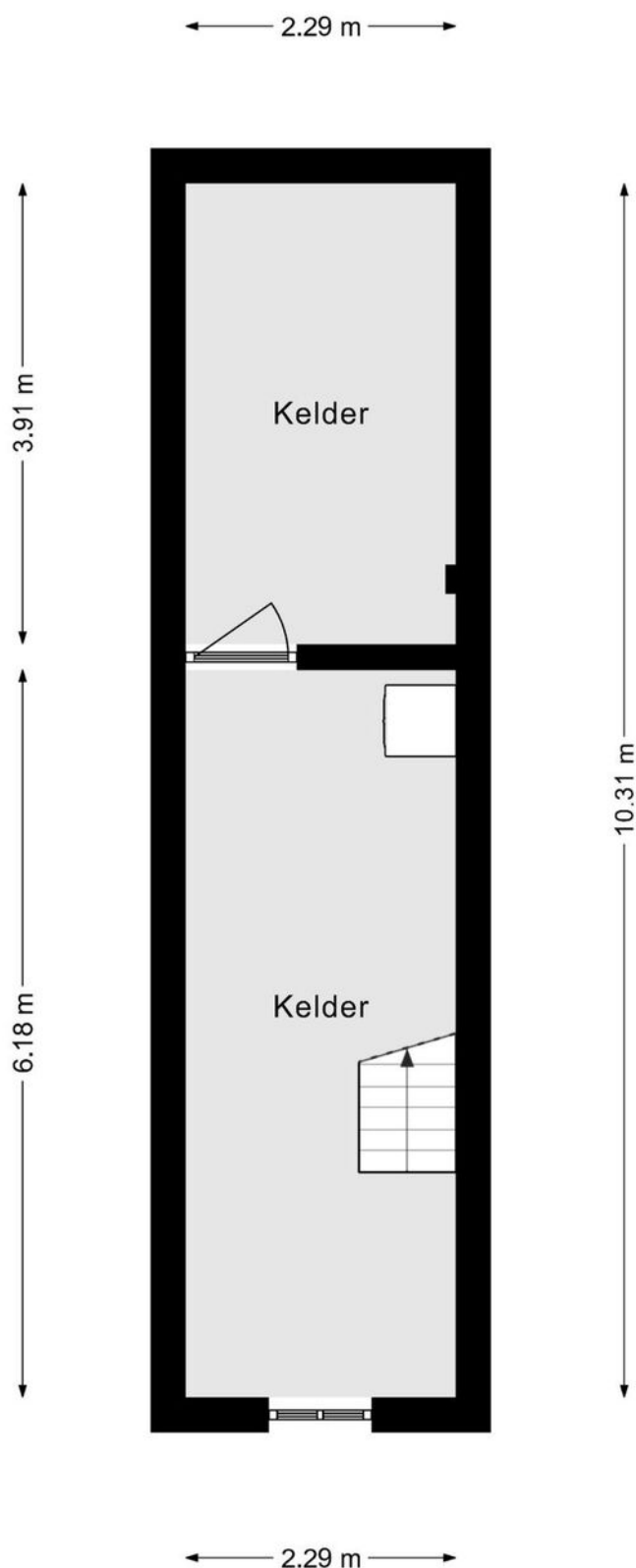












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

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



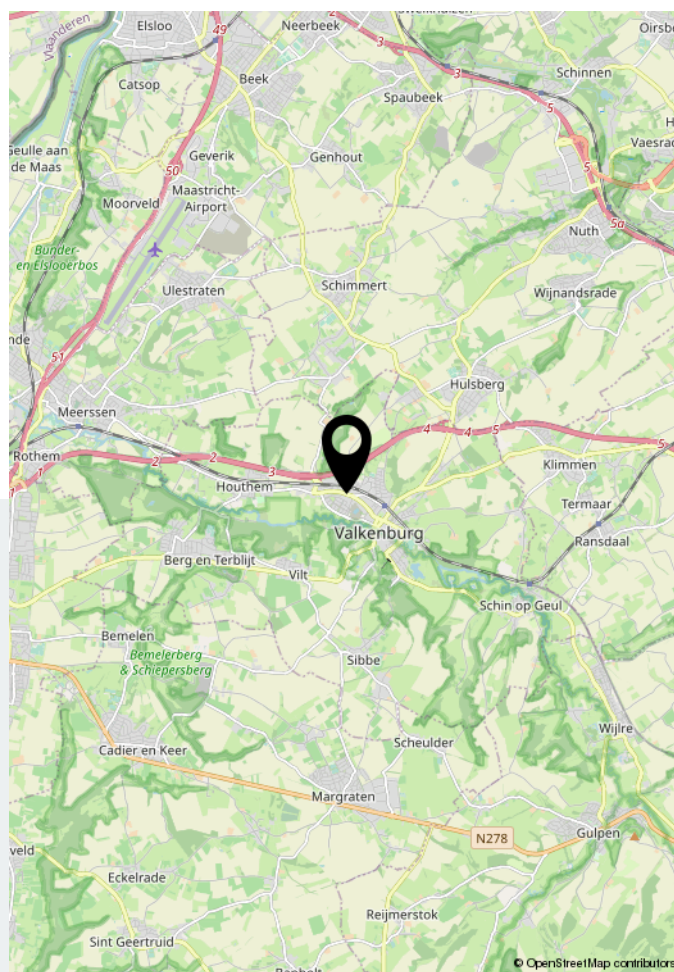
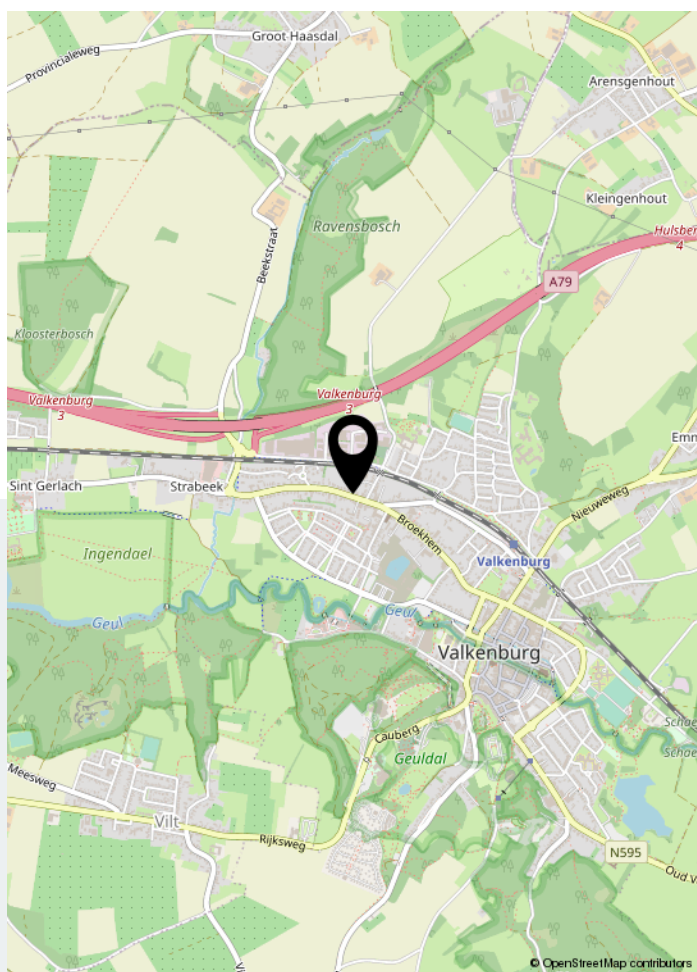
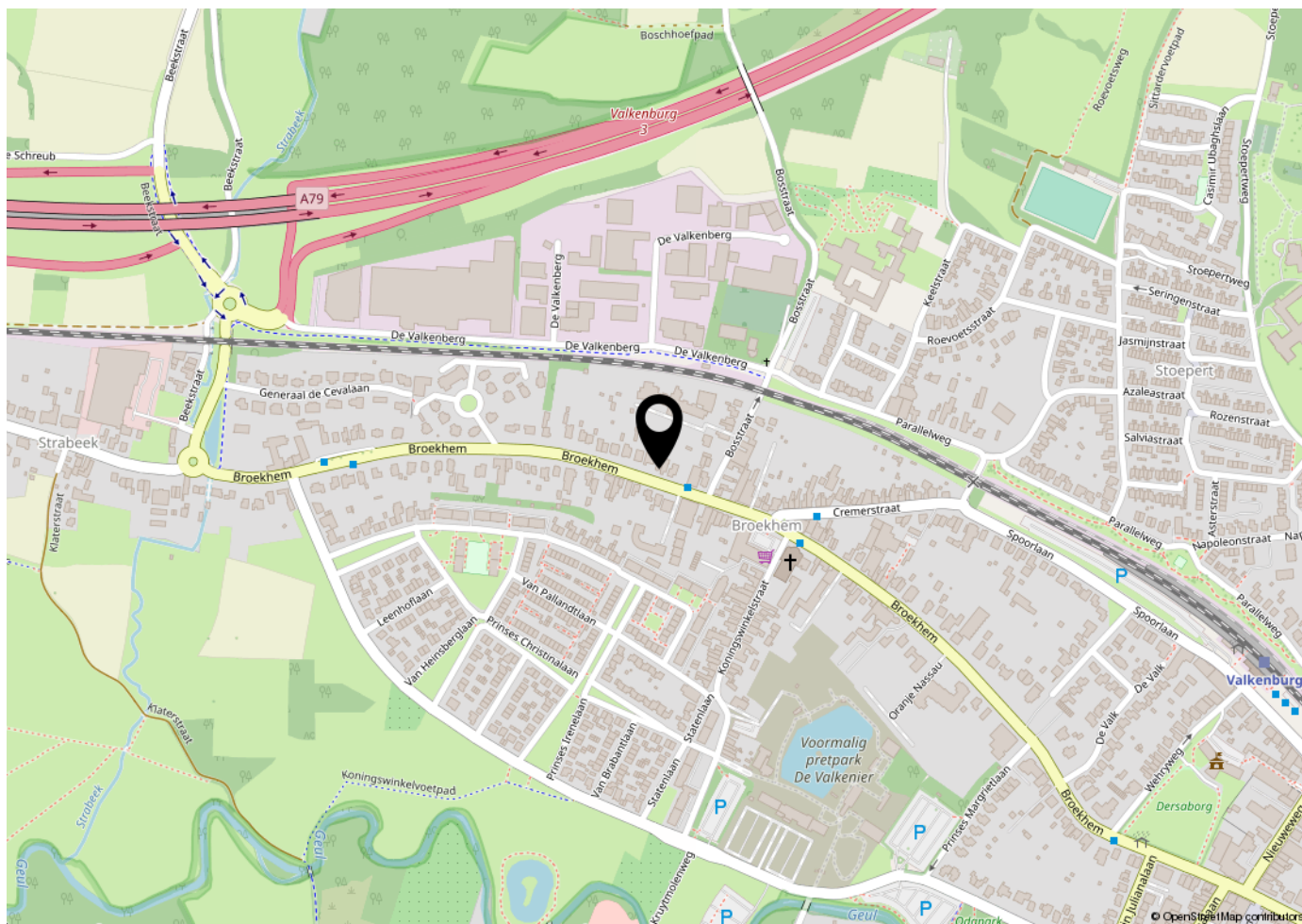
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Houthem
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1452
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 2022
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.



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