



TE KOOP



Kerkstraat 44
6367 JE Ubachsberg (Voerendaal)

€ 625.000 k.k.



**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar - taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster

Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Voerendaal.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVV-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Kerkstraat 44, 6367 JE Ubachsberg (Voerendaal)

Een klassiek herenhuis met voormalig koetshuis, erf, royale tuin en brede oprit met carport gelegen in de kern van het Zuid-Limburgse dorp Ubachsberg.

Dit statige pand werd gebouwd omstreeks 1904 in een herkenbare bouwstijl, daarbij vallen direct de versieringen in het metselwerk alsmede de geel en groen geglazuurde bakstenen op.

De elegante entree, de hoge kozijnen en de verspringende daklijnen geven het pand de nodige statuur en authentieke uitstraling.

Als we naar binnen stappen herkennen we meteen de klassieke indeling met een prachtige hal met trapopgang centraal in de woning.



Aan de rechterzijde daarvan is de woonkamer ensuite gesitueerd. Links van de hal vinden we de eetkamer en gesloten keuken. De hoge plafonds en grote afmetingen zorgen voor een uitstekend gevoel van ruimte in de woonvertrekken.

Op de verdiepingen treffen we vervolgens maar liefst zes slaapkamers en de badkamer aan.

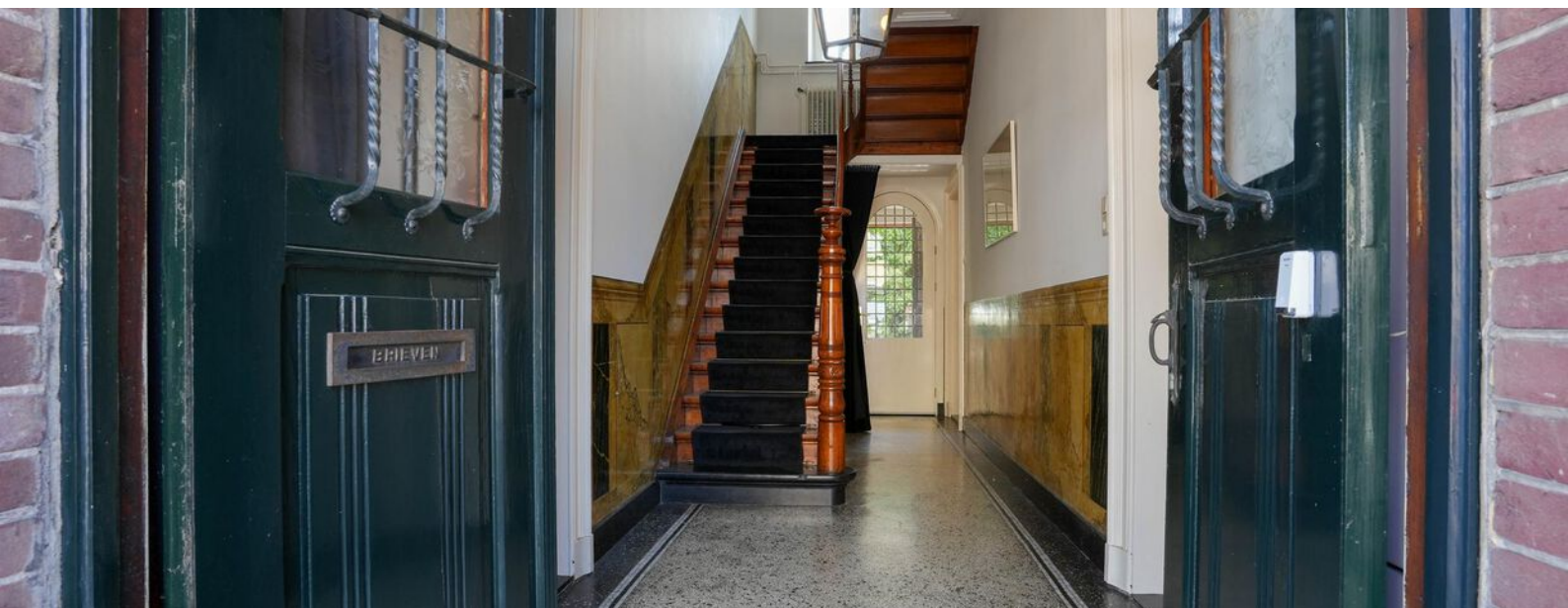
Vervolgens wandelen we aan de achterzijde naar buiten toe, eerst komen we dan op de binnencour terecht. Een privacyvolle buitenplek waar alle ruimte is voor een grote eettafel om lekker buiten te kunnen eten.

Aansluitend ligt het voormalige koetshuis, nu vooral een hele praktische plek voor opslag of hobby's.

In het midden van dit gebouw vinden we de tuinkamer, de achtergevel is opengewerkt en voorzien van een glaswand waardoor de verbinding met de tuin gemaakt is.

Aan de achterzijde van het koetshuis ligt de grote tuin, ook hier is weer een royaal terras waar het goed vertoeven is. Het groene gazon, de hoge bomen en andere begroeiing zorgen voor een optimale privacy. De tuin beschikt over zowel zon- als schaduwplekken en zal zeker vele uren tuinplezier opleveren.

Tot slot heeft het object aan de zijkant een brede oprit en grote carport, waardoor er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein voorhanden is.





Samenvattend: een uniek woonobject boordevol ruimte, sfeer en mogelijkheden, gelegen op een strategische ligging in het hart van Zuid-Limburg.

Ubachsberg, door haar eigen inwoners uitgesproken als Gen Berg, is een van de kernen behorende tot gemeente Voerendaal. Dit authentiek Limburgs dorp ligt op een strategische locatie, daar waar het Heuvelland en Parkstad in elkaar overvloeien.

De charme van het Heuvelland die voelbaar is in de cultuur die het dorp kent met onder meer een actieve schutterij en fanfare, een pracht om te aanschouwen.

Maar ook de karakteristieke bebouwing met historische panden en vakwerkboerderijtjes sieren je directe woonomgeving. En dan wellicht de grootste aantrekkingskracht van het Heuvelland, het unieke landschap met glooiende heuvels, groene weilanden, en steile kalkwanden.



Rondom Ubachsberg kun je urenlang wandelen of fietsen, een bijkomend voordeel is dat het net wat rustiger is dan de toeristische trekpleisters van het gebied.

Aan de andere zijde van het dorp daal je binnen enkele minuten af naar de stad Heerlen, het medisch centrum Zuyderland ligt "om de hoek". Natuurlijk zijn ook de voorzieningen van de stad én autosnelwegen heel snel bereikt.

Kortom, een strategische locatie voor de liefhebber van landelijk wonen.

Bijzonderheden

Karakteristiek met vele originele elementen, zoals marmerschilderingen in de hal, terrazzo vloer, hoge plafonds met ornamenten, paneeldeuren, woonkamer ensuite, marmeren schouwen.

Het pand is voorzien van hardhouten kozijnen, vrijwel volledig dubbele beglazing (deels HR++).

In 2022 is de combi CV installatie vernieuwd (Vaillant Ecotec Plus, eigendom).

Het object is voorzien van 14 zonnepanelen (eigendom, bouwjaar 2020), de opbrengt is circa 4500 - 5000 kWh per jaar.

Het dak is vernieuwd in circa 1990 en daarbij voorzien van betonpannen en isolatie. Het koetshuis heeft muldenpannen.

In 2013 is de carport geschikt voor vier auto's gerealiseerd.

De bestemming van het object is Woongebied met functieaanduiding en centrum en cultuurhistorische waarden.

Aan huis gebonden beroepen en mantelzorg worden toegestaan. Het college van B&W kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor een zelfstandig kantoor, lichte horeca, zorgvoorzieningen, recreatiewoningen/-appartementen of bedrijfsactiviteiten.

Aanvaarding in overleg.



Globale Indeling

Souterrain

Kelderruimte

Begane grond

Overdekte entree met dubbel
openslaande voordeur, hal voorzien van
terrazzo vloer, wanden met
muurschilderingen en trappenhuis

Portaal met achterentree, toilet voorzien
van staand closet en fontein

Woonkamer ensuite met zitkamer
voorzien van planken vloer en marmeren
schouw, schuifdeuren met glas in lood,
werkkamer met bibliotheekwanden,
vloerbedekking (daaronder een granieten
tegelvloer)

Eetkamer voorzien van eiken visgraat
parketvloer en marmeren schouw

Gesloten keuken voorzien van terrazzo
vloer, eenvoudige aanbouwinstallatie
met gaskookplaat, RVS afzuigkap en
losse vaatwasser

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking,
aansluitend balkon

Slaapkamer I met vloerbedekking

Slaapkamer II met kurkvloer

Slaapkamer III met vloerbedekking

Badkamer voorzien van dubbele
wastafel, douche en staand toilet

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer IV met dakraam en planken
vloer

Slaapkamer V met dakraam, wastafel en
plankenvloer

Praktische ruimte met
witgoed aansluiting, CV installatie en
omvormer zonnepanelen

Slaapkamer VI/hobbyruimte met
laminaatvloer en houten spanten





Koetshuis

Garage met dubbele poort

Voormalige beestenstal

Carport

Tuinkamer

Opslagruimte

Zolder







FOTOS





FOTOS





FOTOS





Kenmerken

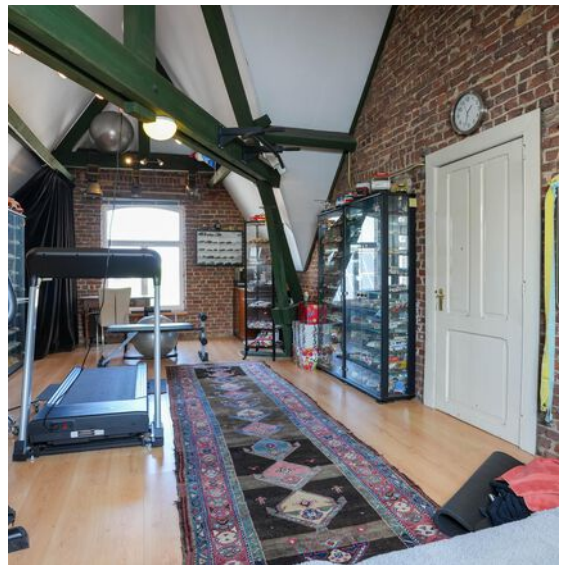
Soort woning herenhuis	Gebouw gebonden buitenruimte 5 m ²
Type woning vrijstaande woning	Externe bergruimte 113 m ²
Bouwjaar 1904	Verwarming c.v.-ketel
Aantal kamers 11	Isolatie dakisolatie, dubbel glas
...waarvan slaapkamers 6	Energie label E
Perceel 1075 m ²	Ligging in centrum
Woonoppervlakte 239 m ²	Ligging tuin zuidwest
Overig in pandige ruimte 36 m ²	



FOTOS



PHOTOS





FOTOS





FOTOS







PHOTOS





PHOTOS



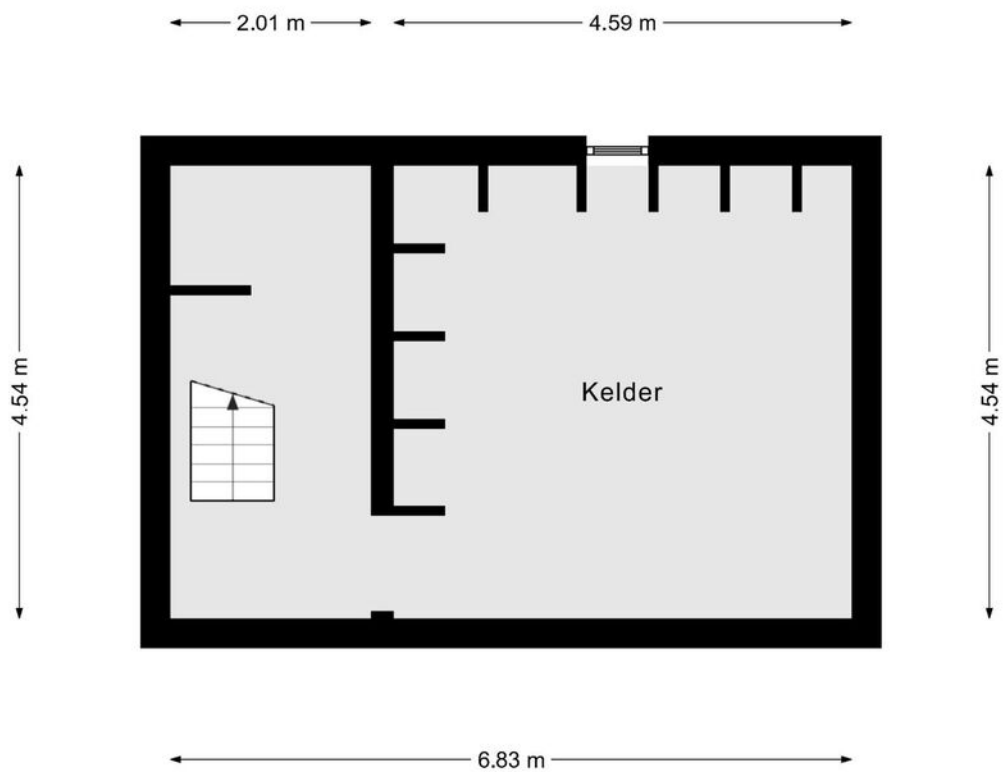


FOTOS





Plattegronden



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





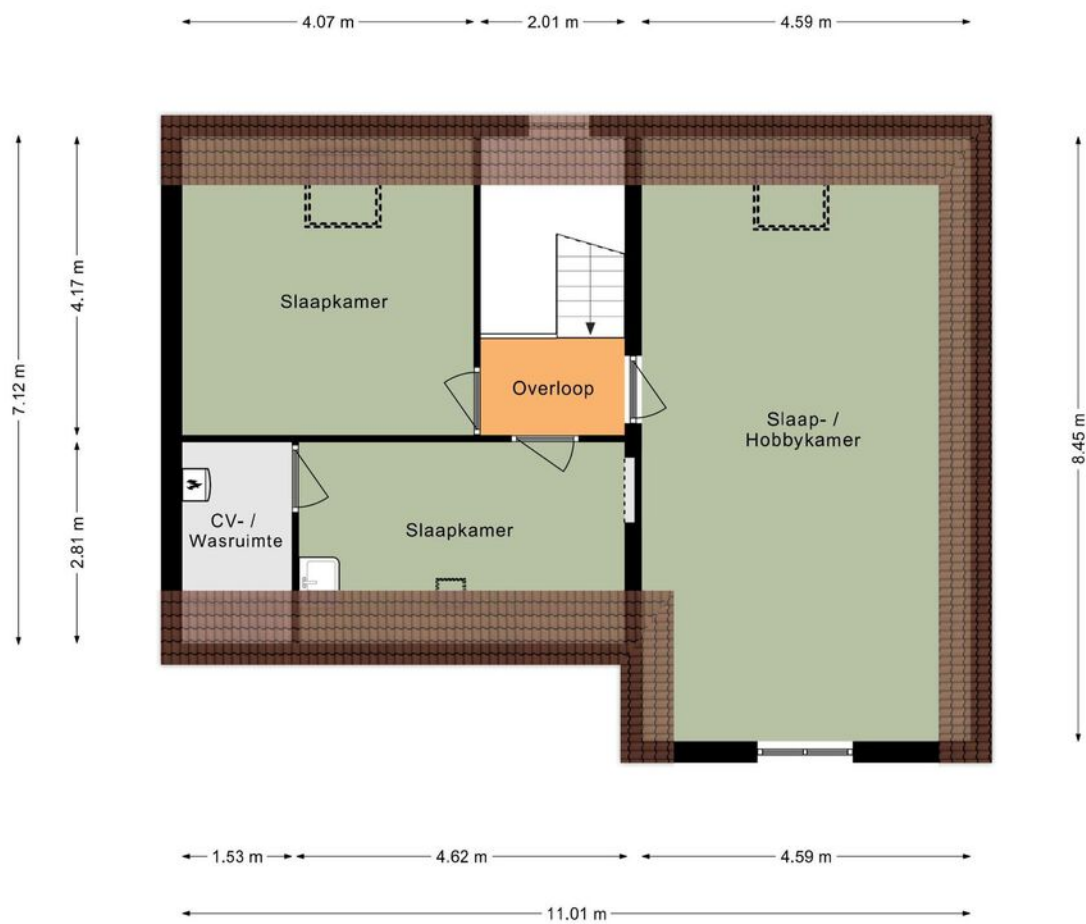
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





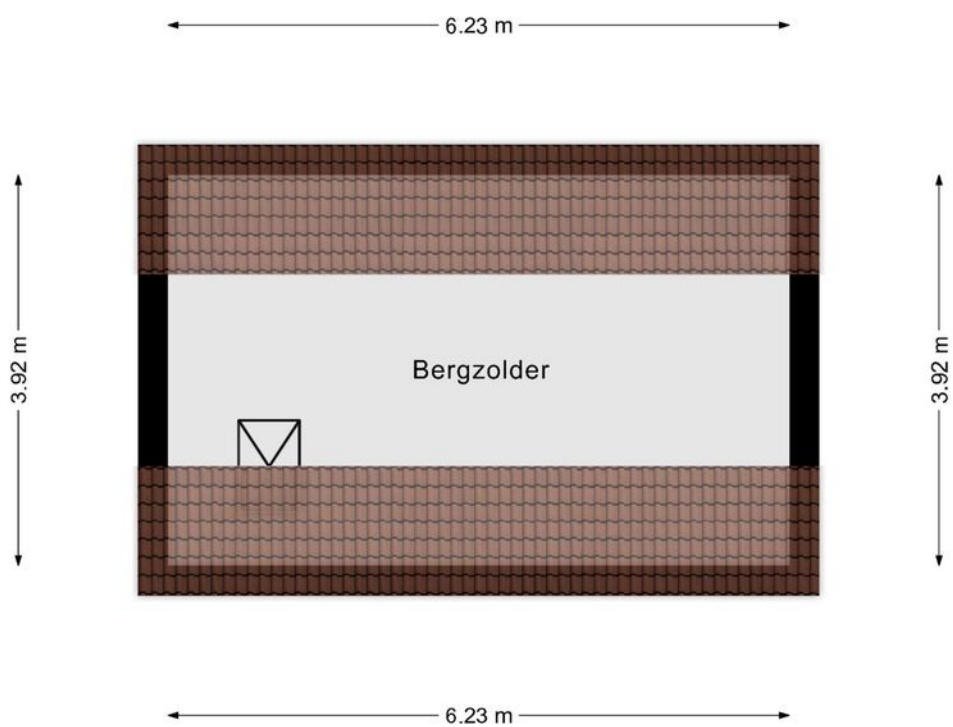
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





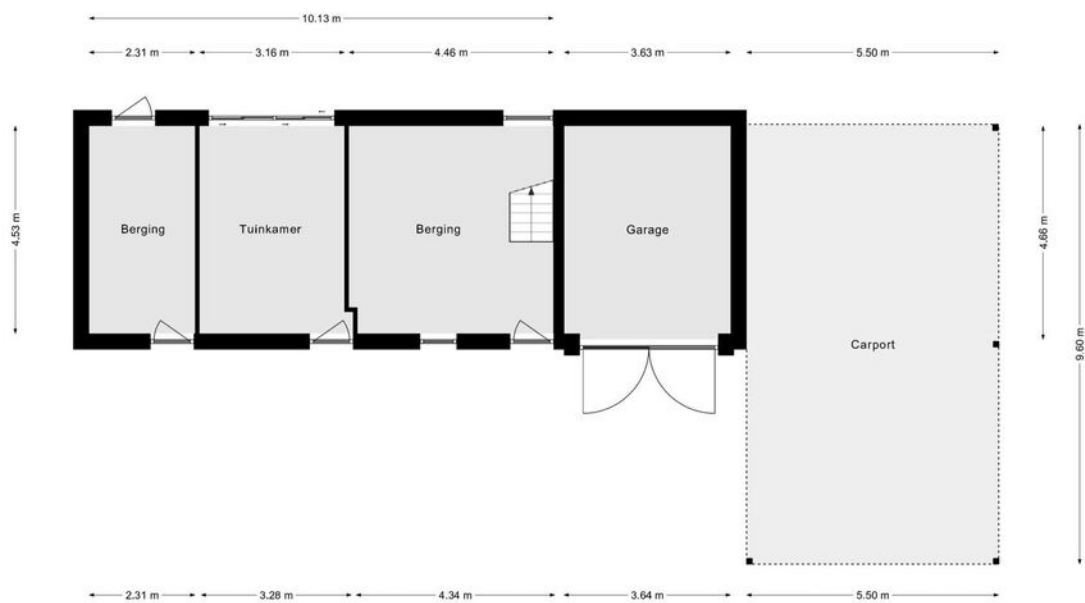
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





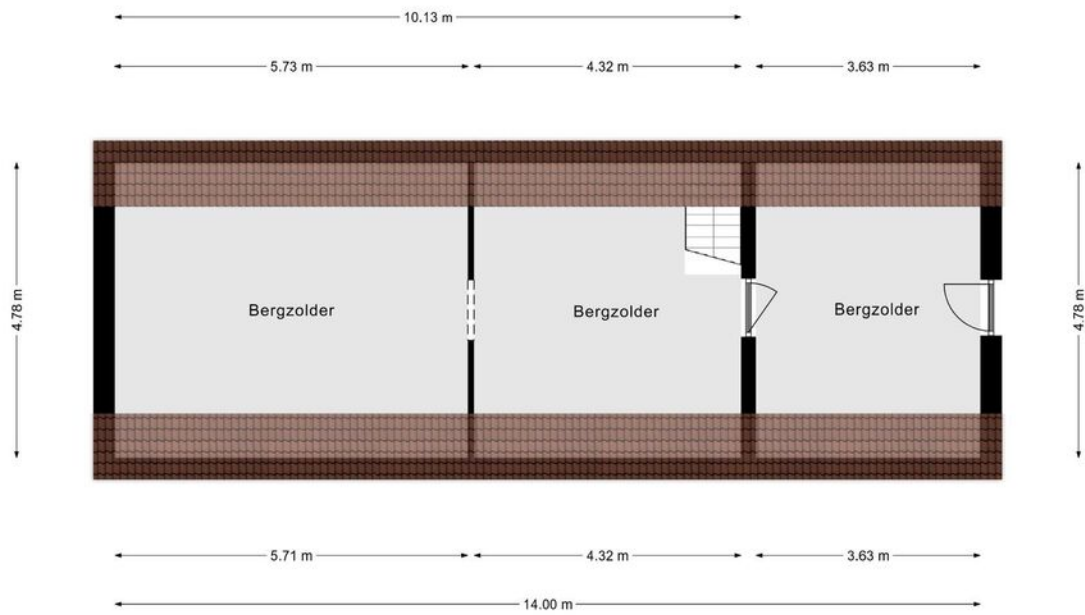
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*





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

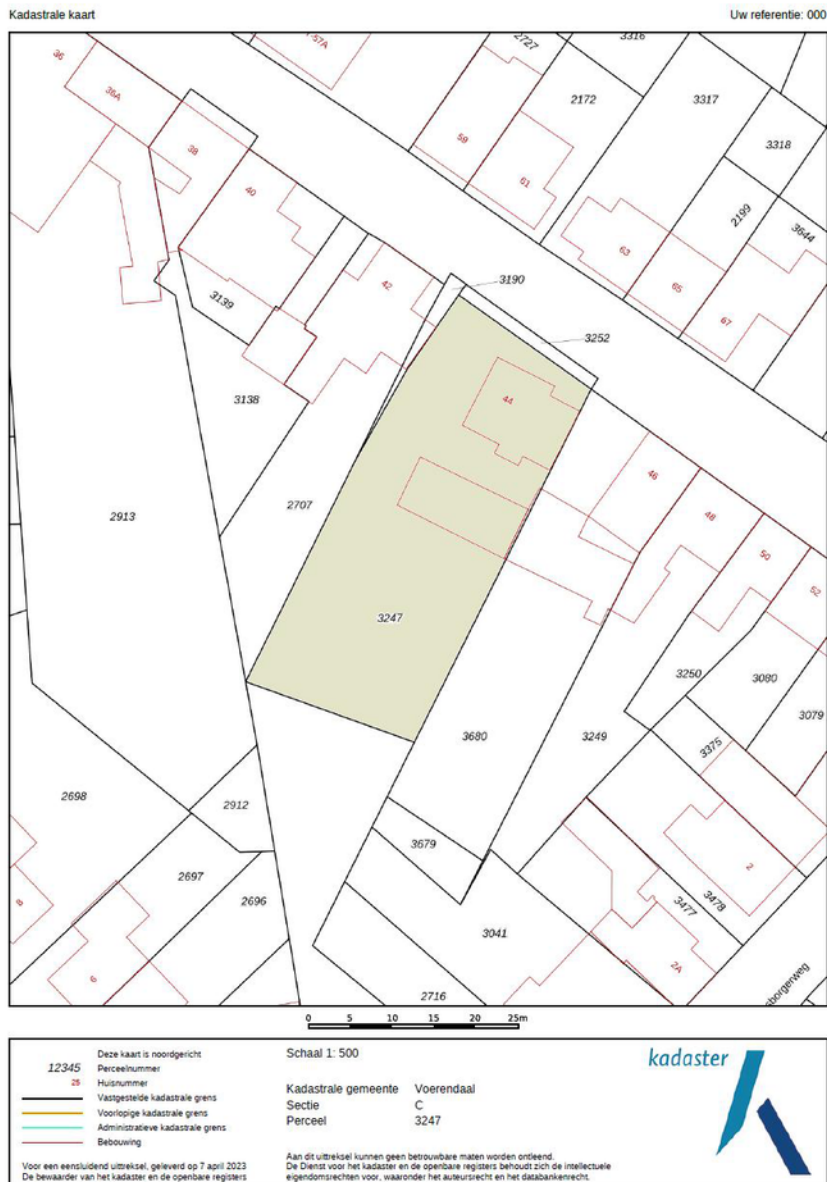


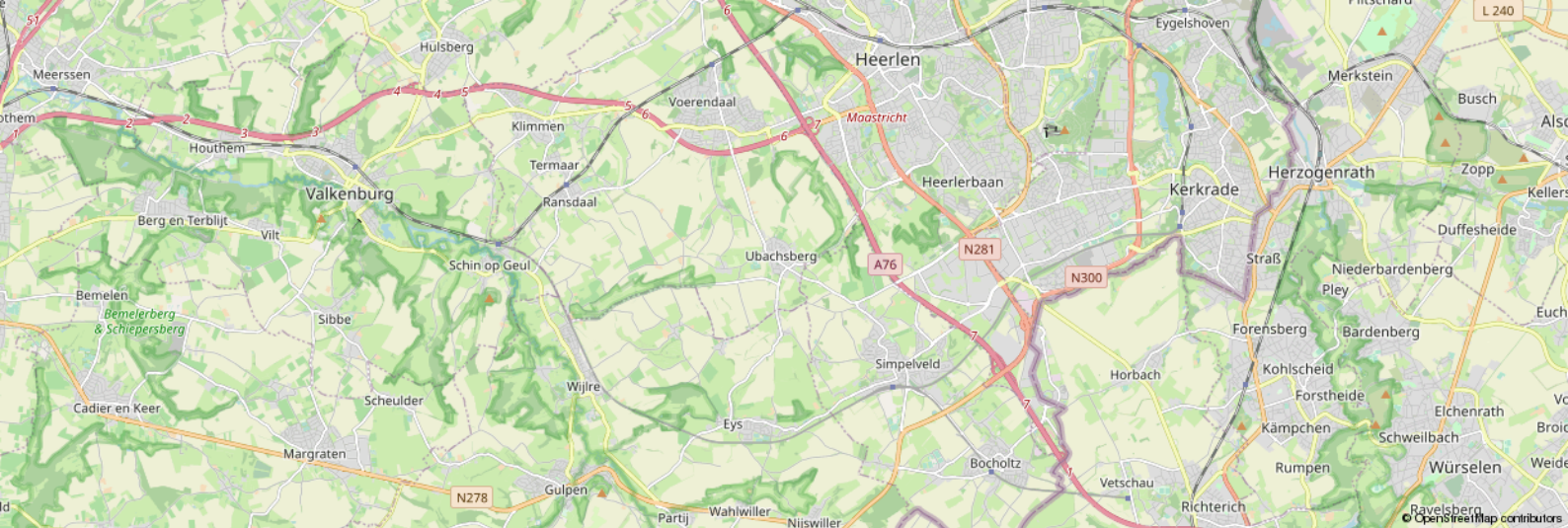


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Kadastrale kaart





Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%


Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.

 50%

 50%

 1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebeoordeling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebeoordeling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVT en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

“Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars. Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het traject. Al met al een goede ervaring!”

Janus Lievens





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs

dionnemakelaars.nl