



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Strabeek 37
6301 HP Valkenburg

€ 1.050.000,- k.k.



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



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



**Marijke
Kleijnen**
Assistent makelaar

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 Valkenburg.

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 NRVt-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

Strabeek 37, 6301 HP Valkenburg

Achter de klassieke voorgevel van dit statige herenhuis verwelkomt je een toekomstbestendige en meer dan riant uitgevoerde woning, ideaal voor dubbele bewoning of meer generatie wonen, met prachtig vrij uitzicht over natuurgebied Ingendaal.

Welkom in Strabeek, het buurtschap dat Houthem en Broekhem verbindt met Valkenburg, vanuit je tuin grens je direct aan de rustige vallei van de Geul

en aan de voorzijde heb je de voordelen van centraal wonen in Zuid Limburg met uitvalswegen en treinverbinding binnen handbereik, zo ben je in een mum van tijd in centrum Maastricht of Heerlen.

Natuurlijk is het bruisende centrum van Valkenburg voor al je dagelijkse behoeften en een portie gezelligheid ook vlakbij. Omstreeks 1923 werd deze woning gebouwd, in een voor die tijd herkenbare bouwstijl.



De klassieke indeling, het halfsteens metselwerk met versieringen en de groene luiken geven het pand een sfeervol karakter.

Zowel aan de achterkant als zijkant werd de woning in meerdere fasen belangrijk uitgebreid, waardoor het pand een XL formaat heeft gekregen met maar liefst 289 m² woonoppervlak.

In 2018 heeft er een allesomvattende renovatie plaatsgevonden en werd het pand omgetoverd van een gedateerd huis naar een comfortabel en duurzaam woonhuis dat klaar is voor de toekomst.

De gehele woning werd van een nieuwe indeling voorzien en geschikt gemaakt voor dubbele bewoning, een concept van familieverband of samenwonen met anderen is hier voor je gerealiseerd.

Door de aanwezigheid van een lift in huis kan iedere generatie zich hier thuis voelen.

Maar ook de liefhebber van royaal wonen komt hier aan zijn trekken, met alle ruimte om te leven, (thuis) werken en vrije tijd door te brengen.

Er werd gekozen voor een hoge kwaliteit materialen, de afwerking is eigentijds en er is ruim aandacht besteed aan isolatie en verduurzaming.

De begane grond biedt een compleet woonprogramma met grote woonkamer met aansluitend balkon, moderne keuken en eetkamer alsmede slaapkamer met ensuite badkamer.

Op de eerste verdieping vinden we dan weer een volledig uitgevoerde woonruimte met lichte woonkamer met balkon, een gezellige woonkeuken en slaapkamer met badkamer ensuite.

De tweede verdieping telt dan nog twee slaapkamers en een extra badkamer.



Het huis is wat hoger gelegen zodat je zowel vanuit de leefruimtes op de begane grond alsook op de verdieping steeds geniet van het schitterende uitzicht over het Ingendael, de weelderige natuur en de aansluitende bossen gaan nooit vervelen.

Het pand heeft een groot souterrain voor al je praktische zaken, aan bergruimte geen gebrek. Niet alleen de woning, ook de tuin heeft een extra ruim formaat.

Direct aansluitend aan de woning zien we eerste een flink terras met aansluitend gazon, daarna is er een dubbele carport met ruime parkeergelegenheid. Het houten tuinhuis is ingericht als gastenverblijf, wedden dat je logees daar graag willen logeren? Of ga je het zelf gebruiken als je favoriete buitenplek in de zomer.

De tuin werd op een natuurlijke manier aangelegd en heeft een mooie balans in gazon, moestuin en bloemenperken. Aan de rechterzijde ligt een mooi verwilderd stukje perceel met lommerrijke bomen. De tuin is heel breed van opzet, je ervaart er een fijne vrijheid.

De oprit aan de zijkant is heel praktisch, zodat je met de auto en andere zaken makkelijk achterom kunt komen. Een niet alledaags woonobject met ruimte in alle opzichten gelegen op een bijzondere plek in het hart van Zuid Limburg.

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, directe aansluiting op de autosnelweg alsmede een treinstation en busstation 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

Uitgebreide renovatie in 2018:

Platte daken zijn allen vernieuwd en voorzien van bitumen dakbedekking en isolatie

Vloeren zijn in het plafond geïsoleerd

Nieuwe kunststoffen kozijnen voorzien van HR++ beglazing

De begane grond en eerste verdieping zijn voorzien van vloerverwarming

De zolder wordt verwarmd met infrarood panelen

Verwarming middels dubbele Viessman Vitocal warmtepomp

Warmwatervoorziening middels warmtepompboiler en doorstroomboiler

Er zijn 30 zonnepanelen geïnstalleerd van 295Wp per stuk





Bijzonderheden

Installatie mechanische ventilatie

realisatie nieuwe indeling

Vernieuwen van elektra en meterkast

Twee nieuwe keukens

Drie badkamers

Vloer en muurafwerkingen

Installatie personenlift van souterrain tot
en met eerste verdieping

Installatie van waterontharder

Realisatie carport en tuinhuis

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Binnenhal met lift, enkele deur naar de tuin

Kelderruimte met aanrechtblok

Wasruimte met witgoedaansluitingen en technische installaties

Kelderruimte met enkele deur naar de tuin

Opslagruimte, waterontharder

Binnenhal met trapopgang

Opslagruimte

Begane grond

Entree, hal met plavuizenvloer, trapopgang, meterkast

Binnenhal met plavuizenvloer, lift, bergkast

Toilet voorzien van hangend closet en fontein

Woonkamer in twee delen, plavuizen vloer, schouw met houtkachel, grote schuifpui naar het aansluitende balkon met zonnescerm

Gesloten keuken voorzien van plavuizen vloer, aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, oven, combi magnetron, koelkast

Eetkamer voorzien van plavuizen vloer

Slaapkamer voorzien van vloerbedekking

Badkamer voorzien van inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend closet



Globale indeling

Eerste verdieping

Overloop voorzien van vloerbedekking

Binnenhal met lift

Woonkamer voorzien van anhydrietvloer, houtkachel, dubbele schuifpui naar het balkon met zonnescerm

Woonkeuken voorzien van aanbouwinstallatie met de volgende apparatuur: inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi oven, koelkast, diepvries, vaatwasser

Slaapkamer

Badkamer voorzien van dubbel wastafelmeubel, inlooptdouche, hangend closet

Kleedruimte

Tweede verdieping

Overloop

Slaapkamer met dakkapel en pvc vloer, ensuite badkamer voorzien van douchecabine, wastafelmeubel en staand closet

Slaapkamer met dakkapel en laminaatvloer, zoldervliering via luik

Extern

Dubbele carport voorzien van elektrisch oplaadpunt

Tuinhuis ingericht als gastenverblijf, voorzien van aanrechtblok, douche en toilet, boiler

Stenen tuinberging



Kenmerken

Soort woning	herenhuis
Type woning	vrijstaande woning
Bouwjaar	1923
Aantal kamers	13
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	2145 m ²
Woonoppervlakte	289 m ²
Overige inpandige ruimte	124 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	29 m ²
Externe bergruimte	47 m ²
Verwarming	warmtepomp, bouwjaar 2018, eigendom Viessman vitocal 200s
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A
Ligging	aan doorgaande weg, vrij uitzicht
Ligging tuin	zuid











**Moderne
keuken en
hal met lift**

**Begane
grond**









FOTOS









PHOTO





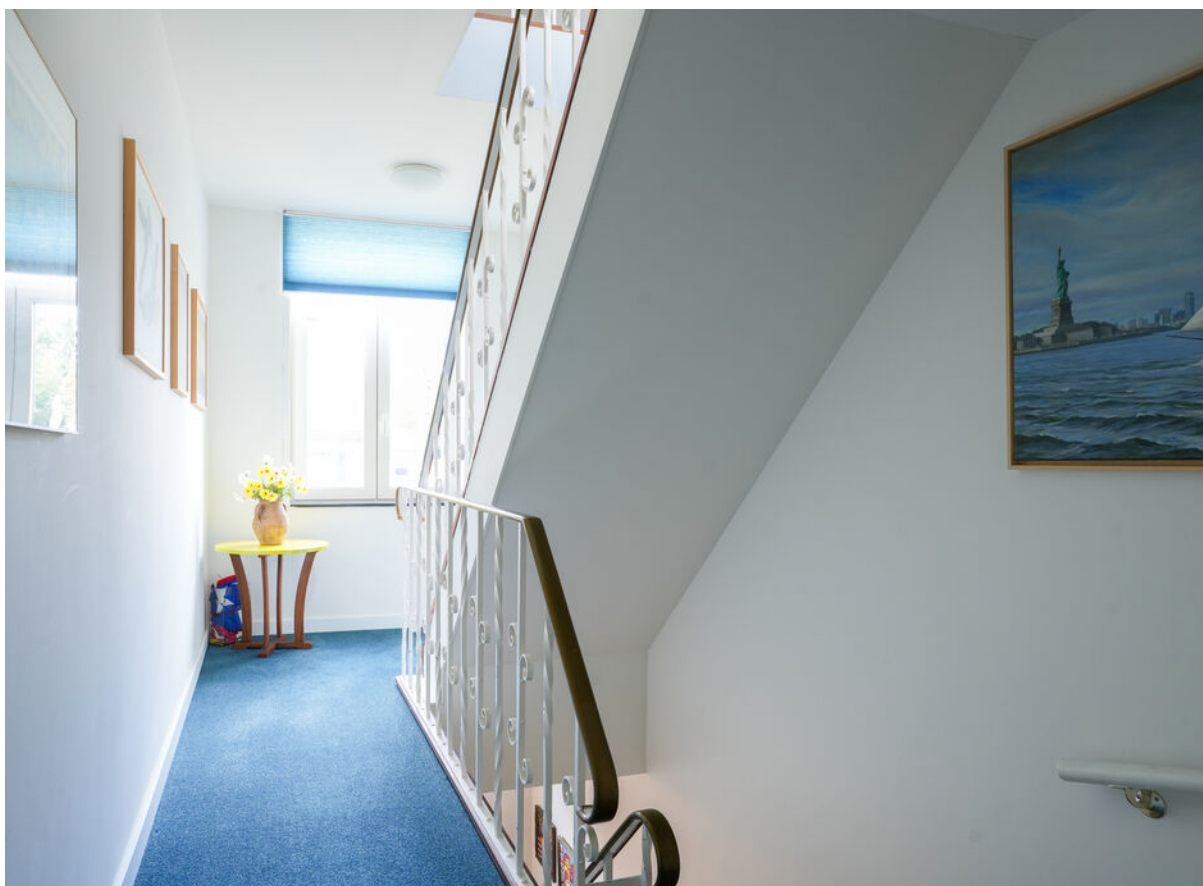
**Gezellige
woonkeuken**

**Eerste
verdieping**









FOTOS



**Slaapkamer
en badkamer**

**Tweede
verdieping**







PHOTO





PHOTO





PHOTO







PHOTO





FOTOS







PHOTO









Plattegronden



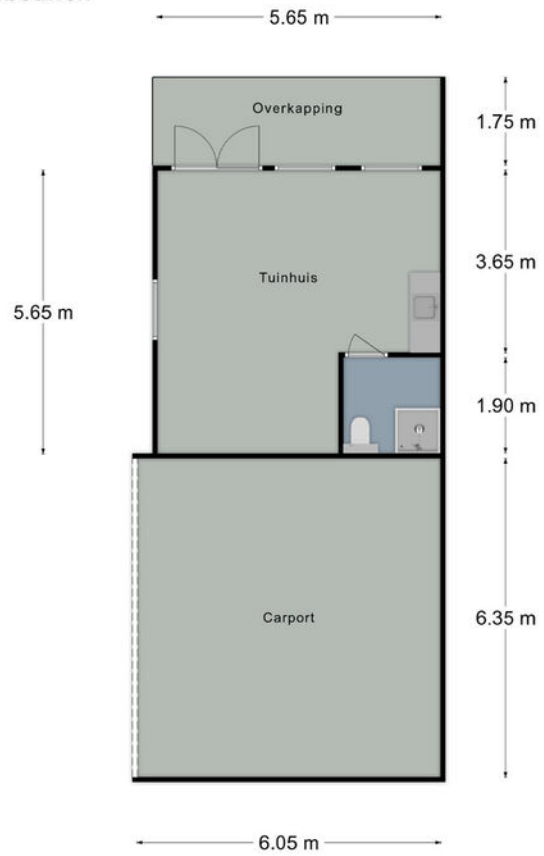
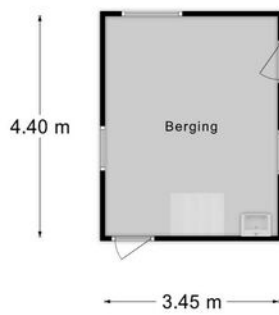




Verdieping 2



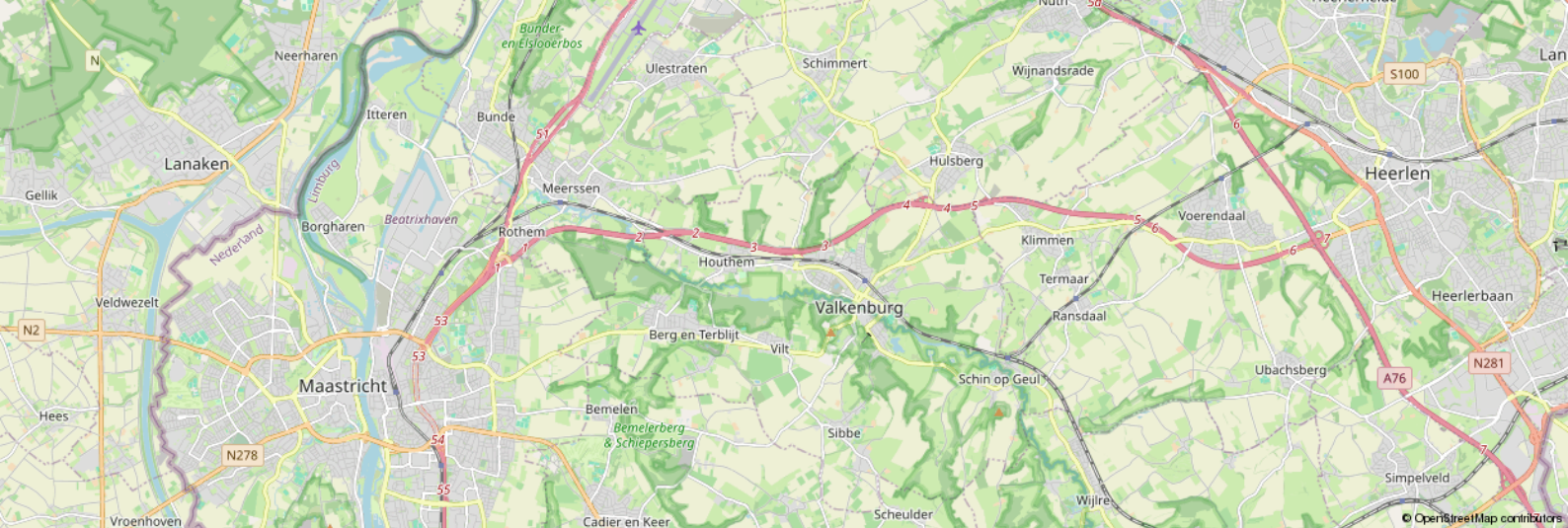
Bijgebouwen



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 waardebepaling

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 waardebepaling. 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.

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.

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.

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 Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl