

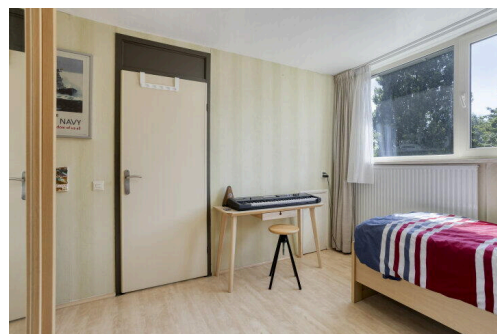
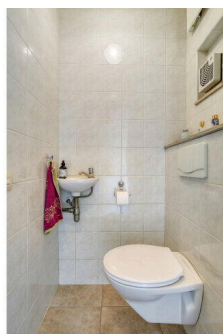
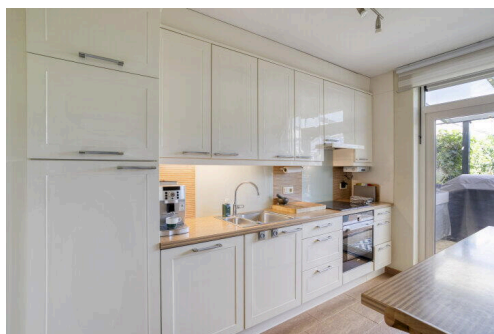
# Valkenburg

van Heinsberglaan 17 | Prijs op aanvraag



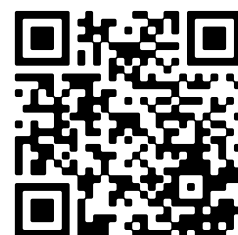
## BESCHIKBAAR

[WWW.VANHEINSBERGLAAN17.NL](http://WWW.VANHEINSBERGLAAN17.NL)



<b>Type object:</b>	Hoekwoning
<b>Bouwjaar:</b>	1972
<b>Woonoppervlakte:</b>	126 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	214 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	446 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	6 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.vanheinsberglaan17.nl">www.vanheinsberglaan17.nl</a>

 **TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*



# Omschrijving

**van Heinsberglaan 17, 6301 VH Valkenburg**

VALKENBURG - Uitstekend gelegen hoekwoning met 4 slaapkamers, eigen parkeerplaats, vrij uitzicht op plantsoen en fraaie achtertuin met achterom, gelegen op een gewilde rustige locatie aan de rand van een bosrijke woonomgeving op korte fietsafstand van het gezellige centrum van Valkenburg.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige locatie met fijne (slaap)kamers en heerlijke tuin?

Dan is deze goed onderhouden hoekwoning aan de Van Heinsberglaan 17 zeker een bezichtiging waard.

De woning beschikt onder andere over maar liefst vier slaapkamers, een lichte doorzonwoonkamer, een verzorgde voor- en achtertuin, een vrijstaande stenen berging en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Dankzij de rustige ligging, het vrije uitzicht en de nabijheid van natuur én voorzieningen is dit een ideale woning voor die koper die op zoek is naar ruimte en wooncomfort in een heel fijne rustige woonomgeving.

## INDELING:

### Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met toiletruimte, meterkast, en de lichte doorzonwoonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) voorzien van airconditioning.

Dankzij de grote raampartijen en schuifpui naar de terrasoverkapping in de tuin geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval en een prettig uitzicht op de tuin.

De aangrenzende gesloten keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) beschikt over een rechte keukenopstelling met inbouwapparatuur en boven- en onderkasten.

Zowel de schuifpui in de woonkamer als de keukendeur in de keuken bieden directe toegang tot de achtertuin.

### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers (resp. ca. 12 m<sup>2</sup>, 15m<sup>2</sup>, en 9 m<sup>2</sup>) en een complete badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>), voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

De slaapkamers zijn multifunctioneel in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer.

### Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping welke dankzij de woningbrede dakkapel voorziet in een slaapkamer en werkkamer (resp. ca. 14 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>).

Hierdoor beschikt de woning over maar liefst vier slaapkamers, ideaal voor een groot gezin, thuiswerkers of logés.

Verder beschikt deze verdieping over diverse bergruimtes onder het schuine dak, een stookruimte met opstelling CV combiketel (2015, eigendom), witgoed aansluitingen en een wastafel.

## BUITEN

De fraai aangelegde voor- en achtertuin vormen een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

De achtertuin heeft een gevelbrede overkapping van ca. 3 meter diep, ideaal voor de lange zomeravonden.

Dankzij de hoekligging ervaart u veel privacy en een ruimtelijk gevoel.

De vrijstaande stenen berging (ca. 11 m<sup>2</sup>) met houten terrasoverkapping biedt volop praktische bergruimte voor fietsen en tuingereedschap.

Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit, welke in de wijk dankzij de parkeervergunning een heel fijne bijkomstigheid is.

De tuin is toegankelijk via de woonkamer, keuken, zij-ingang, vanuit de steeg aan de achterzijde en langs de zijkant van

de woning.

#### BIJZONDERHEDEN

- Ruime hoekwoning op een perceel van 214 m<sup>2</sup>;
- Circa 126 m<sup>2</sup> netto woonoppervlakte;
- Vier slaapkamers en één werkkamer;
- Lichte doorzonwoonkamer met schuifpui naar tuin;
- Zolder met dakkapel;
- Woningbrede terrasoverkapping met verlichting;
- Fraai voor- en achtertuin met zij-ingang en achterom;
- Vrijstaande stenen berging met terrasoverkapping;
- Eigen oprit en openbare parkeergelegenheid;
- Vrij uitzicht aan voorzijde over plantsoen;
- Airconditioning aanwezig op beg. grond;
- Drie zonnepanelen (600 Wp);
- Intergas HR CV-combiketel (2015);
- Energielabel C.

#### OMGEVING

De woning is gelegen aan een rustige straat in een geliefde woonwijk aan de westelijke rand van het centrum van Valkenburg.

De ligging kenmerkt zich door veel groen, een vrij uitzicht en de directe nabijheid van wandel- en natuurgebieden. Tegelijkertijd bevinden winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand, waardoor u geniet van een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid.

Deze woning combineert een rustige ligging met verrassend veel leefruimte en een praktische indeling. Met vier slaapkamers, een fijne tuin, eigen parkeergelegenheid en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik is dit een ideale gezinswoning.

#### ENERGIELABEL

Energielabel C, geldig tot 23-06-2036.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, lijst van zaken bij makelaar opvraagbaar.

#### LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in huidige staat, datum in overleg.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed., tel. 043 - 350 6900.

Voetnoot:

#### ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar.

Verkopers voldoen aan hun informatieplicht door het verstrekken van een door hen ingevulde vragenlijst en bouwtechnische keuring. Welke via de makelaar is op te vragen.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht. Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van deze verkoopinformatie en de vragenlijst, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model Vastgoed Nederland/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van hun aankoop en de overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend is.

#### ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week na einde voorbehoud(-en) bij de geselecteerde notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning.

Kom kijken en overtuig u zelf, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

## Kenmerken

Vraagprijs: Prijs op aanvraag

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Eengezinswoning, hoekwoning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1972

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 126 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 214 m<sup>2</sup>

Inhoud: 446 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 11 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: 20 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 6 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 1 badkamer

Badkamervoorzieningen: Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel

Aantal woonlagen: 3 woonlagen

Voorzieningen: Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, dakraam

## Energie

Energie label: C

Isolatie: Dakisolatie, grotendeels dubbelglas

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Intergas hrc kk hr eco combiketel (cv & warmwater) uit 2015 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving

Tuin:	Achtertuint, voortuint
Achtertuint:	117 m <sup>2</sup> (13 meter diep en 9 meter breed)
Ligging tuint:	Gelegen op het zuidoosten en bereikbaar via achterom

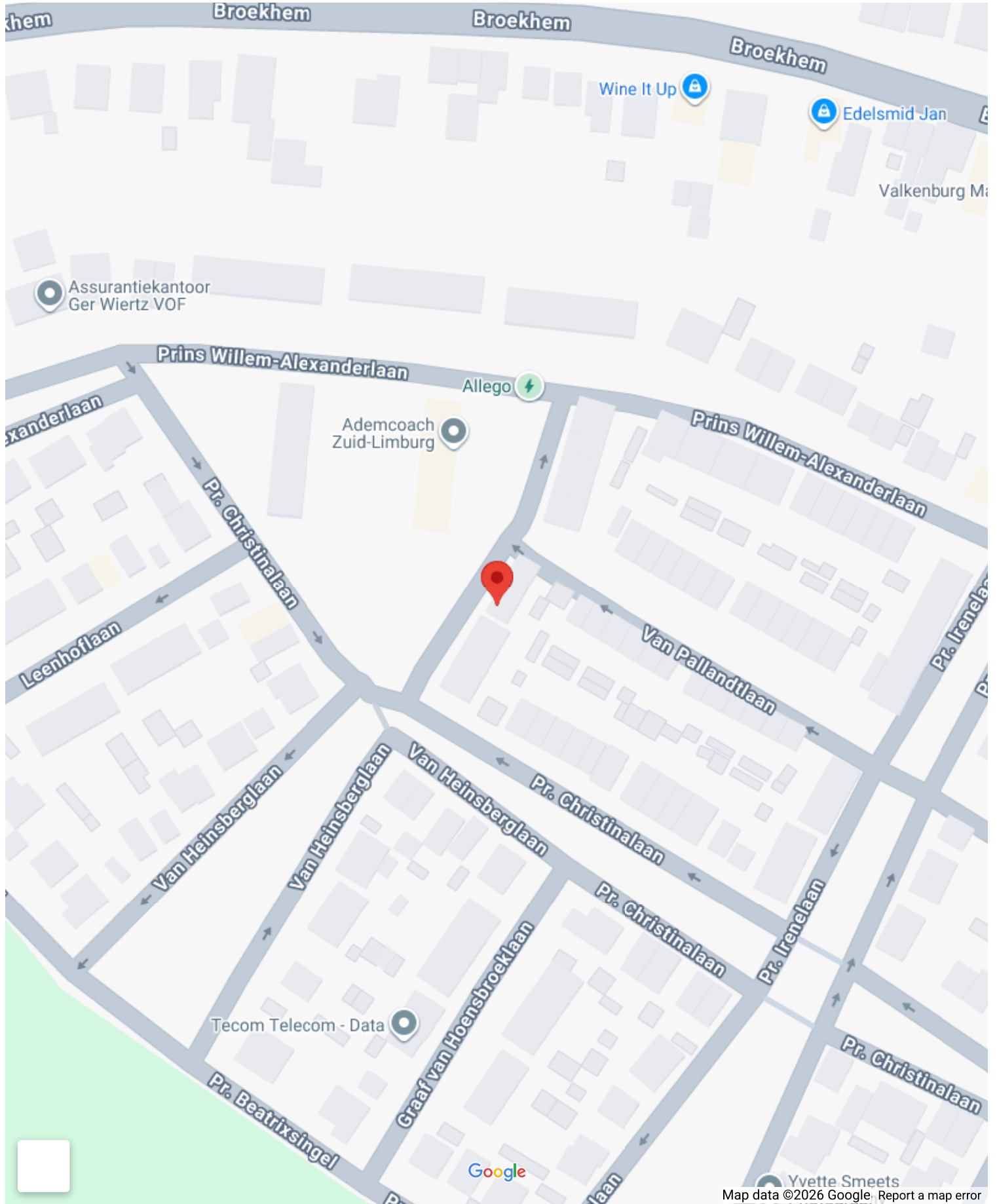
## Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Parkeervergunningen, op eigen terrein

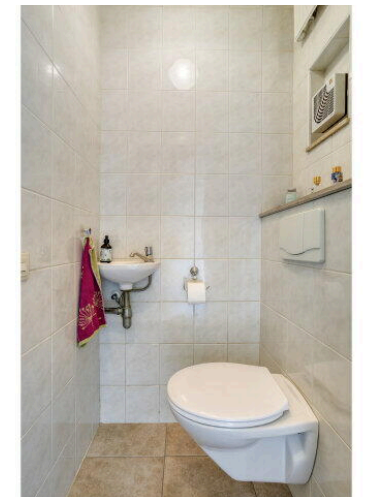
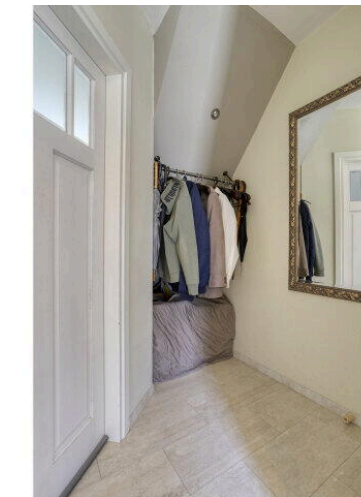
## Garage

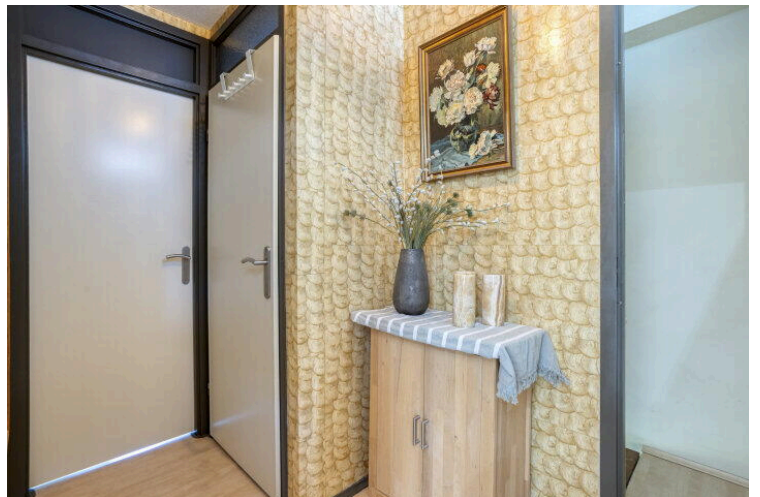
Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

# Op de kaart



















Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

3.21 m 2.48 m



3.16 m 2.51 m

1.48 m 0.91 m

5.75 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

3.16 m 2.45 m

3.36 m 2.25 m

8.57 m  
4.37 m  
2.75 m



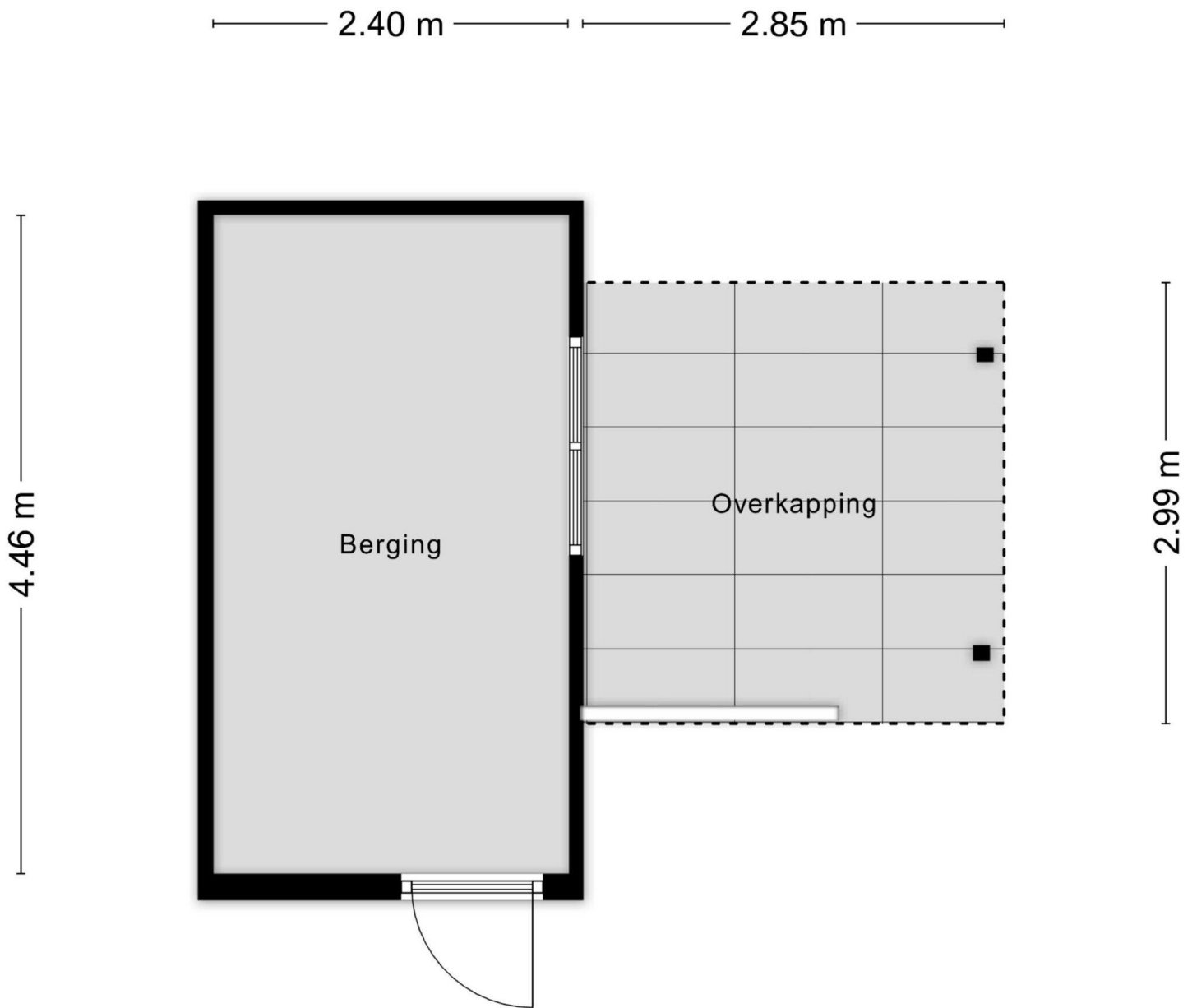
1,50 m  
3,30 m  
1,50 m

1.02 m  
2.54 m  
3.02 m  
1.62 m  
3.05 m  
2.51 m

2.86 m 2.79 m

5.75 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**van Heinsberglaan 17**

[www.vanheinsberglaan17.nl](http://www.vanheinsberglaan17.nl)



**TIM Vastgoed**

Parkweg 28  
6212 XN, Maastricht

