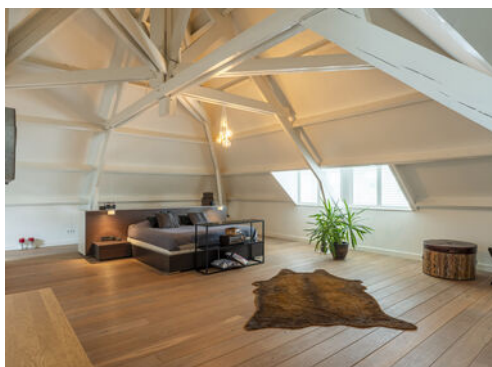


# Stationsstraat 16

6247 BL Gronsveld

Vraagprijs  
**€ 995.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	ca. 268 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 2063 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1121 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	ca. 1938
Energielabel	B

Vraagprijs  
**€ 995.000,-**  
kosten koper





# Stationsstraat 16

6247 BL Gronsveld





# Omschrijving

GRONSVELD – Prachtige verduurzaamde vrijstaande jaren '30 villa, recent modern gerenoveerd en zorgvuldig onderhouden, met o.a. 5 slaapkamers, 3 badkamers, kelders, garage en een fraaie parkachtige tuin van ca. 75 meter diep met sfeervol buitenverblijf, dit alles gelegen op een unieke en uitstekend bereikbare locatie in het geliefde kerkdorp Gronsveld tussen de Maas en aan de voet van het Savelsbos.

Deze karakteristieke vrijstaande villa, qua type notariswoning genoemd vanwege de klassieke, statige uitstraling en symmetrische details, geïnspireerd op een 19e-eeuwse neoclassicistische bouwstijl, is gebouwd in 1938 en is de afgelopen jaren vrijwel volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van authentieke stijlkenmerken, aangevuld met moderne installaties en afwerkingen anno 2025.

Deze riante woning voorziet in onder meer drie badkamers, vijf slaapkamers, een ruime leefkeuken met optimaal tuincontact en -toegang, praktische kelderruimten, diepe garage met berging én een prachtig aangelegde parkachtige achtertuin van circa 75 meter diep met sfeervolle overdekte veranda met buitenkeuken.

Qua techniek is de vrijwel volledig geïsoleerde woning uitstekend op de toekomst voorbereid met onder meer een professionele warmtepompinstallatie met gesloten bodemluis met vloerverwarming en passieve koeling, moderne elektrische installatie en 14 hoogwaardige zonnepanelen. Zelfs regenwater wordt opgevangen in een riante regenwatertank voor gebruik middels de buitenkranen en spoeling van de toiletten. Aan werkelijk alles is gedacht!

## INDELING

### Souterran:

Ruime centrale gang (ca. 17 m<sup>2</sup>), technische ruimte (ca. 11 m<sup>2</sup>) met opstelling professionele warmtepompinstallatie (dd. 2011) en boiler (dd. 11-2019, beiden eigendom), wasruimte (ca. 17 m<sup>2</sup>) met witgoedaansluitingen en hobbyruimte (ca. 18 m<sup>2</sup>). De warmtepomp met gesloten verticaal buizensysteem zorgt in de winter voor verwarming en in de zomer voor passieve koeling.

### Begane grond:

- Karaktervolle ontvangsthal (ca. 12 m<sup>2</sup>) met originele trappartij, tegelvloer en meterkast.

- Portaal aan achterzijde van de ontvangsthal (ca. 3 m<sup>2</sup>) met toegang tot toilet, kelder en tuin.

- Moderne toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje.

- Woonkamer (ca. 37 m<sup>2</sup>) aan linker zijde van de woning, v.v. een fraaie erker aan de voorzijde, parketvloer met vloerverwarming en een sfeervolle gashaard. Dankzij de vele ramen optimale lichtinval.

- Royale woonkeuken (ca. 43 m<sup>2</sup>), aan rechter zijde gelegen, met tegelvloer v.v. vloerverwarming en een moderne keukenopstelling bestaande uit kastenwand en kookeiland met composiet werkblad (v.v. wrap, 4 ingebouwde losse gasbranders, downdraft inbouw afzuigkap, spoelbak, elektrische lades met touchbediening en bargedeelte t.b.v. 4 zitplekken;

In de hoge kastenwand zijn ingebouwd de Miele koffiemachine, - stoomoven en - combi-oven/magnetron, vaatwasser, hoge koelkast en diepvries.

De openslaande deuren in de keuken bieden toegang tot het achtergelegen terras en de tuin en de shutters houden desgewenst het zonlicht buiten.



#### Eerste verdieping:

- Ruime overloop (ca. 14 m<sup>2</sup>), met toegang tot vier ruime slaapkamers en de grote badkamer;
- Slaapkamer 1 (ca. 18 m<sup>2</sup>), aan de linker achterzijde met vaste kastenopstelling;
- Slaapkamer 2 (ca. 14 m<sup>2</sup>) aan de rechter achterzijde v.v. kastenwand in middenopstelling (blijven achter) en ruime muurkast;
- Slaapkamer 3 (ca. 11 m<sup>2</sup>) aan de rechter voorzijde met een vaste kastenopstelling en vast bureaublad;
- Slaapkamer 4 (ca. 18 m<sup>2</sup>) aan de linker voorzijde met en-suite badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>) v.v. inloopdouche, wandcloset, wastafelmeubel en vloerverwarming;
- Grote moderne badkamer (ca. 9 m<sup>2</sup>) v.v. inloopdouche, wandcloset, dubbele wastafel en vloerverwarming;
- De gehele verdieping (m.u.v. badkamers) is voorzien van parketvloeren.

#### Tweede verdieping (zolder) :

- Toegang via ruim trappenhuis aan achterzijde:
- Riante ouderslaapkamer (ca. 60 m<sup>2</sup>) met en-suite badkamer en - toiletruimte, gelegen onder de zichtbare schuine kap;
- Veel daglicht dankzij dakkapel aan voorzijde en dakramen aan achterzijde:
- De houten verdiepingsvloer is v.v. een houten parketvloer;
- De badkamer v.v. een ruime inloopdouche met regendouche en wasmeubel;
- Ingebouwde kastenwand en een vrijstaande bed-ombouw v.v. elektra welke achterblijven.
- Achter de kastenwand gaat de toiletruimte verscholen;
- Een vrijstaand ligbad (inbegrepen, dient aangesloten te worden) zal dit slaapvertrek nog meer allure en een weldadige wellness beleving geven.

#### BUITEN

- Links naast de woning is de ruime, van grind voorziene, oprit naar de garage met een afsluitbare toegangspoort met parkeermogelijkheid voor bijv. 2 auto's en een caravan;
- Vrijstaande garage (ca. 26 m<sup>2</sup>) achter oprit gelegen met aansluitende berging (ca. 18 m<sup>2</sup>) en hondenkennel;
- Schitterende, diepe tuin van ca. 75 meter lang en ca. 18 meter breed, parkachtig aangelegd en voorzien van gazon, prachtige hagen en bomen, aangelegde borders en terrassen;
- Achterin de tuin is het in 2017 geplaatste volledig houten buitenverblijf (ca. 32 m<sup>2</sup>) met buitenkeuken/bar, houtkachel en oprolbare zeilwanden.

#### OMGEVING

Gelegen in Gronsveld, een rustig en groen kerkdorp net ten zuiden van Maastricht. De omgeving biedt uitstekende voorzieningen zoals basisschool, sportverenigingen, supermarkt en openbaar vervoer. Het Savelsbos ligt op steenworp afstand en Maastricht is binnen enkele autominuten bereikbaar. Tevens goede bereikbaarheid richting MUMC+, Universiteit Maastricht, MECC, alsmede snelwegen naar o.a. Luik, Heerlen en Aken.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

#### Voetnoot:

Wij verwijzen u graag naar de volledige verkooptekst op onze website. Voor meer informatie en het bouwtechnisch keuringsrapport kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

























































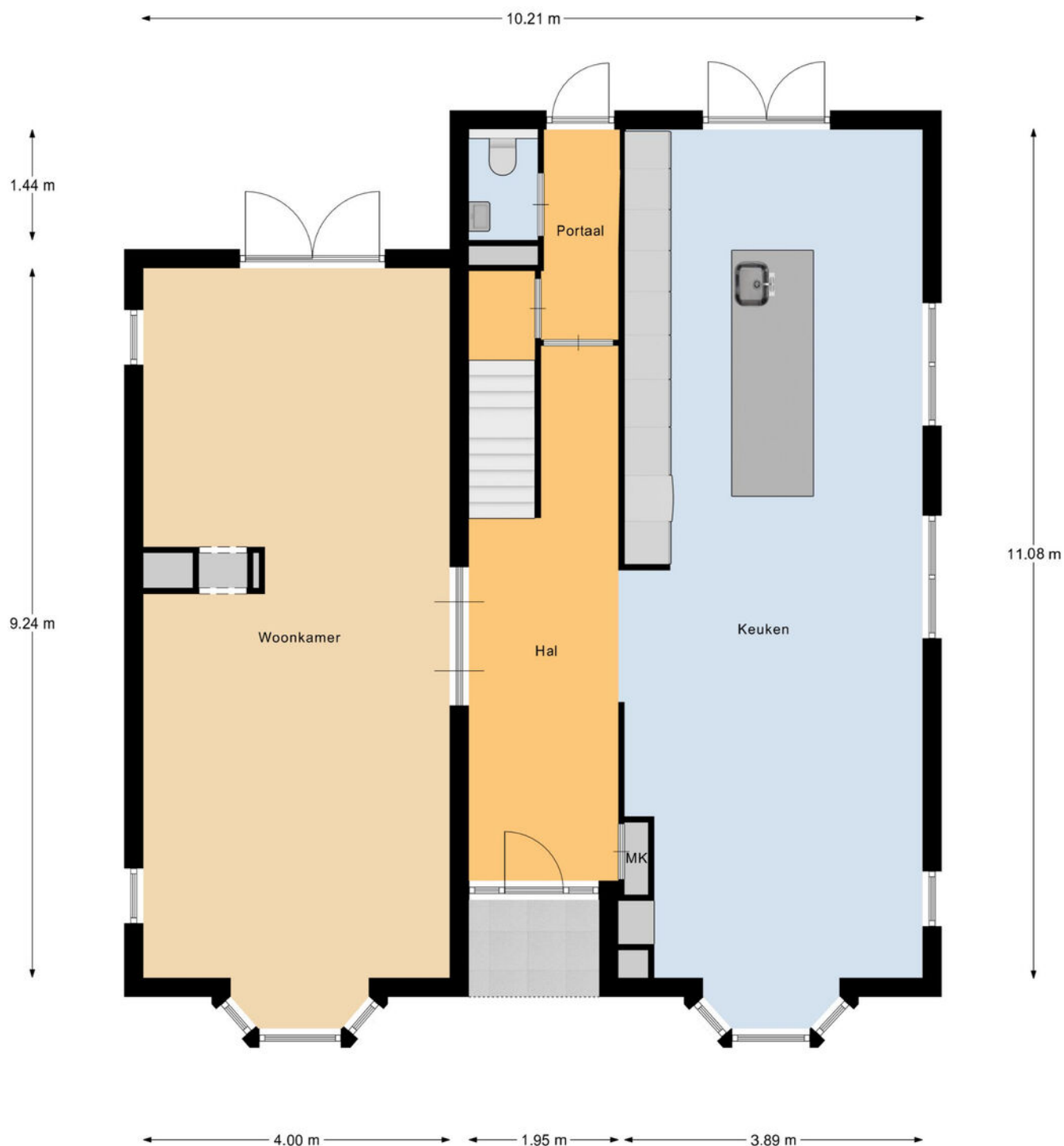








# Plattegrond



Begane Grond

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden,  
hieraan zijn geen rechten te ontlelen.



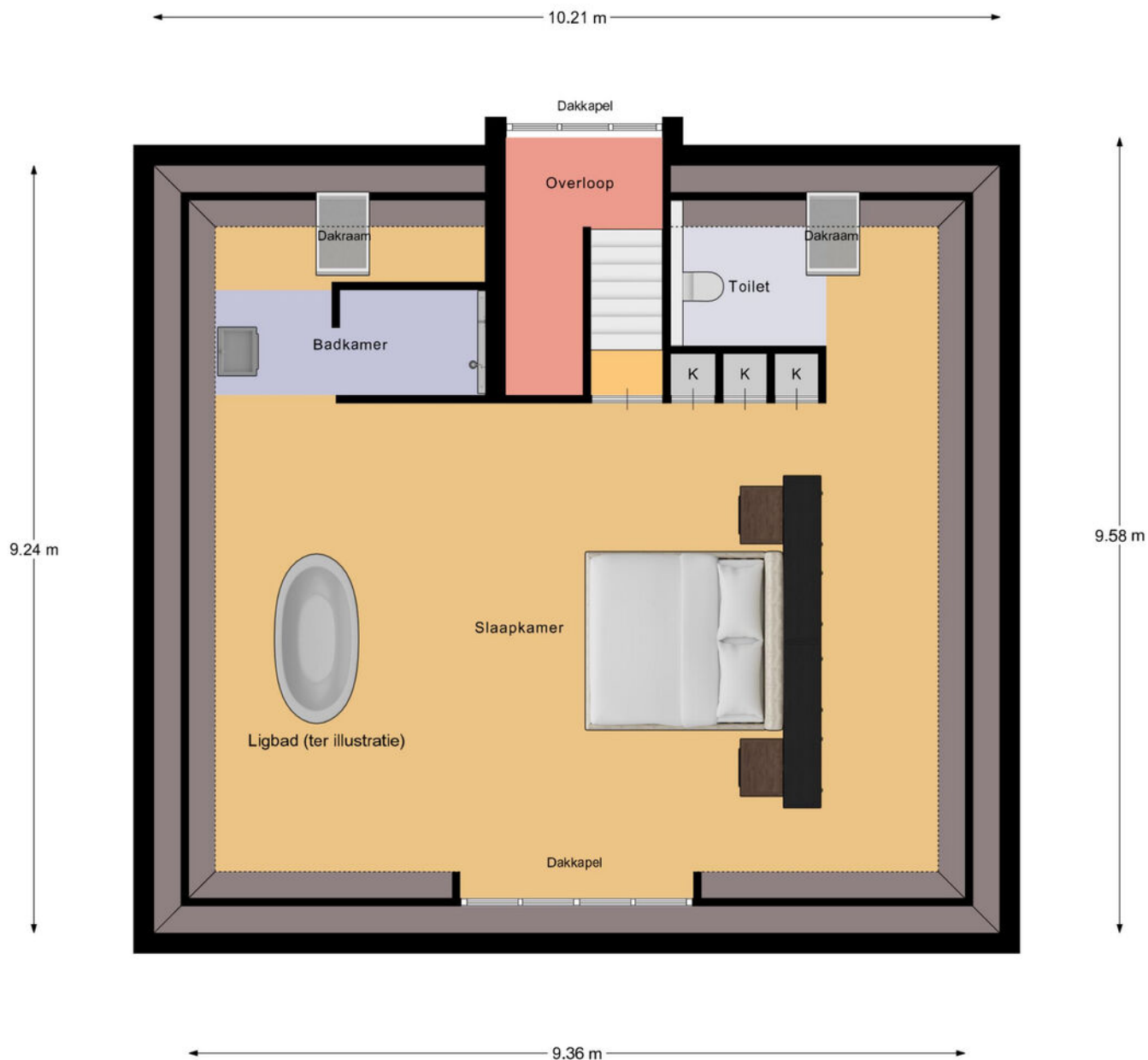
# Plattegrond



1e Verdieping

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden,  
hieraan zijn geen rechten te ontleen.

# Plattegrond

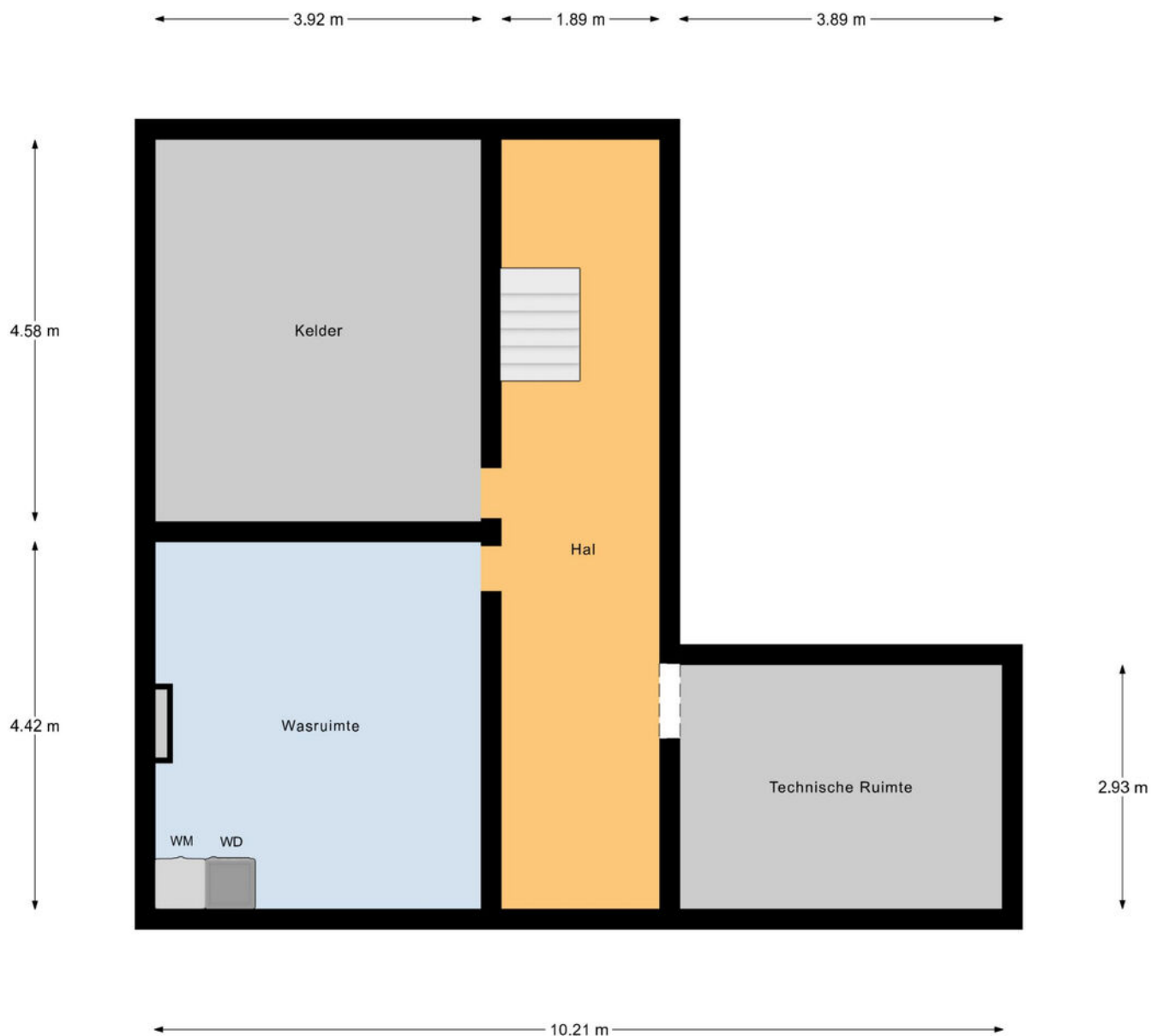


2e verdieping - zolder

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden,  
hieraan zijn geen rechten te ontleen.



# Plattegrond

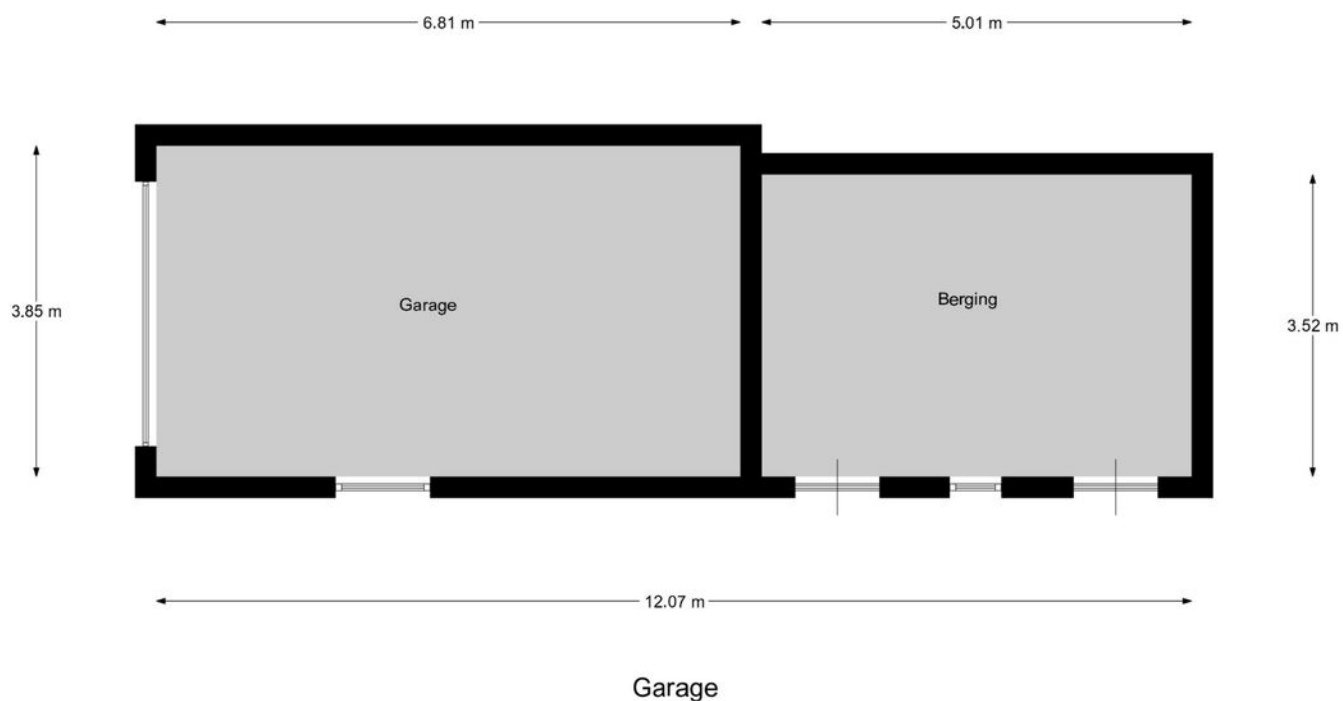


Kelder

Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden,  
hieraan zijn geen rechten te ontlelen.



# Plattegrond



Deze plattegronden zijn voor indicatieve doeleinden,  
hieraan zijn geen rechten te ontlelen.



# Kadastrale kaart



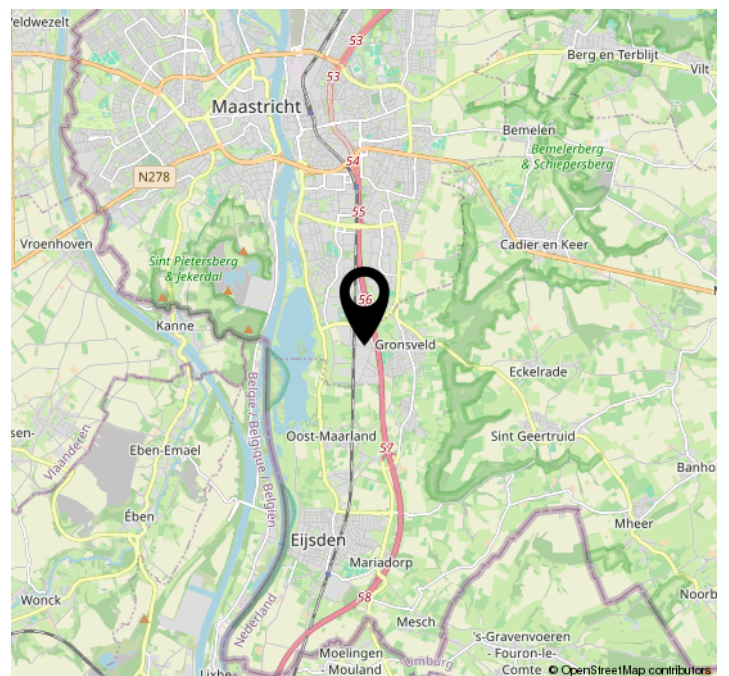
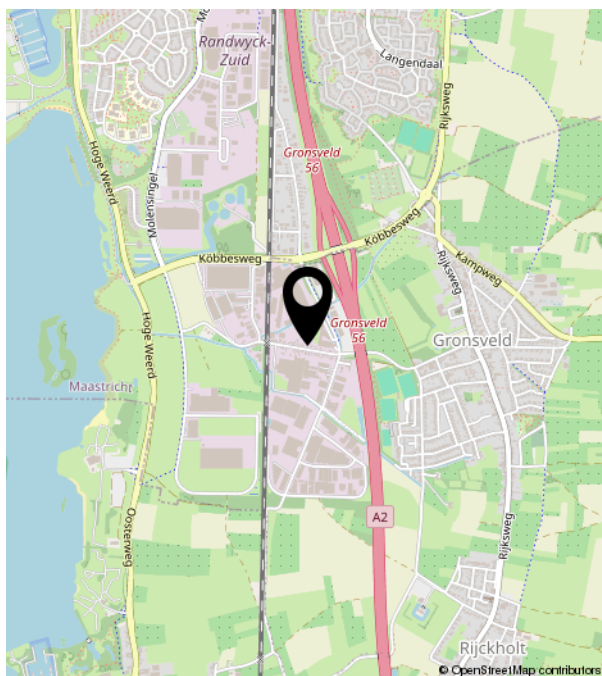
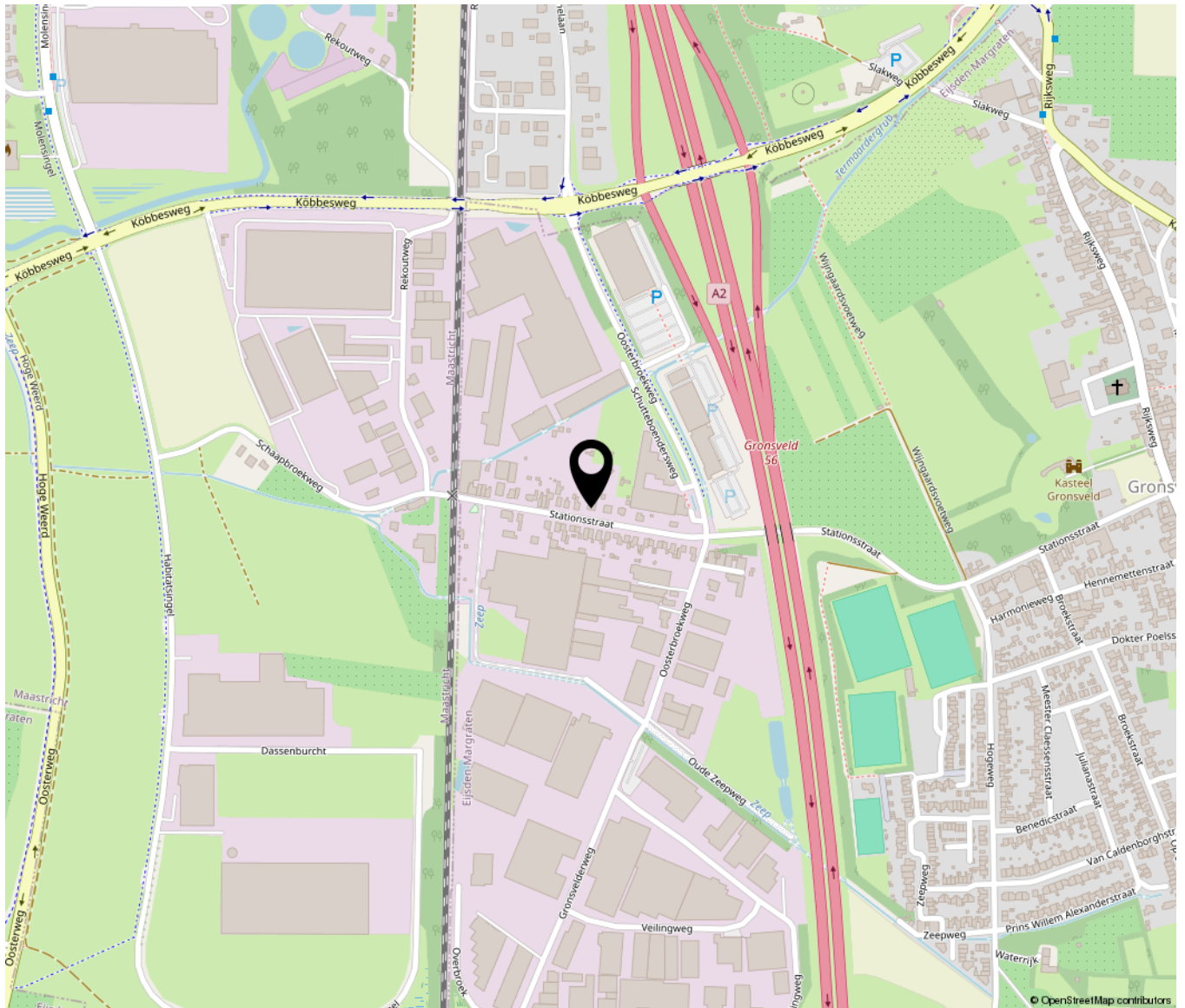
Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
12345 Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Gronsveld
25 Huisnummer	Sectie	B
Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2682
Voorlopige kadastrale grens		
Administratieve kadastrale grens		
Bebouwing		

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.

kadaster



# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

**stationsstraat16.nl**



TIN VASTGOED  
Real Estate

Stationsstraat 16, Gronsveld



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!







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

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht  
043-3506900 | [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)