



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Nieuweweg 14
6301 ET Valkenburg a/d Geul

€ 795.000,- 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 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

Nieuweweg 14, 6301 ET Valkenburg a/d Geul

Wie aan de Nieuweweg 14 voor de deur staat, vermoedt nauwelijks wat er achter de charmante gevel schuilgaat.

Aan de achterzijde onthult zich een indrukwekkende, moderne stadsvilla met een imposante glazen gevel die zich over meerdere woonlagen uitstrekt.

Een bijzonder contrast met de karakteristieke uitstraling aan de straatzijde!

Oorspronkelijk gebouwd rond 1920, maar in de periode 2013-2017 van fundering tot dak allesomvattend gerenoveerd, met gebruik van hoogwaardige materialen en veel aandacht voor kwaliteit, architectuur en detaillering.

Het resultaat is een verrassend ruim en eigentijds woonhuis waarin karakter en modern wooncomfort op fraaie wijze samenkomen.



Met circa 237 m² woonoppervlak, verdeeld over vier bovengrondse woonlagen, biedt deze stadsvilla een bijzonder royaal woonprogramma.

De indrukwekkende woonkeuken met vide, de uitzonderlijk ruime woonkamer, vier slaapkamers, twee badkamers en het dakterras zorgen voor volop leefruimte. Dankzij de uitgebreide isolatievoorzieningen, moderne installaties en energielabel A is ook aan energiezuinigheid en comfort gedacht.

En dan is er nog de sfeervolle stadstuin op het zuidoosten, met meerdere terrassen, gazon en karakteristieke mergelmuren. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De inpandige garage maakt het geheel compleet: een luxe die midden in het centrum van Valkenburg bijzonder welkom is.

Een woning voor liefhebbers van architectuur, ruimte en kwaliteit, die juist op zoek zijn naar iets anders dan standaard.

De karakteristieke uitstraling aan de voorzijde, de indrukwekkende moderne architectuur aan de achterzijde en het hoogwaardige afwerkingsniveau maken dit tot een bijzonder geheel.

Een huis dat je van binnen moet ervaren om de ruimte en architectuur écht te kunnen waarderen.

Wonen aan de Nieuweweg betekent wonen midden in het levendige centrum van Valkenburg.

De gezellige winkelstraten, restaurants, terrassen en dagelijkse voorzieningen liggen op loopafstand.

Ook het NS-station bevindt zich op korte afstand, met goede verbindingen richting onder andere Maastricht en Heerlen.

Valkenburg heeft als historische mergelstad een geheel eigen karakter.

Het gezellige centrum, de monumentale gebouwen en de vele horecagelegenheden zorgen voor een levendige sfeer.

Tegelijkertijd ligt het prachtige Zuid-Limburgse Heuvelland letterlijk om de hoek.

Vanuit het centrum wandel of fiets je zo richting de glooiende heuvels, bossen en uitgestrekte natuurgebieden.

De combinatie van deze centrale ligging met een eigen garage en een ruime, beschutte stadstuin maakt Nieuweweg 14 extra aantrekkelijk.

Hier geniet je van alles wat het Valkenburg te bieden heeft, zonder in te leveren op ruimte en wooncomfort.





Bijzonderheden

- Allesomvattende renovatie uitgevoerd in de periode 2013-2017 van fundering tot dak
- De voor- en achtergevel zijn volledig vernieuwd en geïsoleerd. Alle metal-stud wanden in de woning zijn eveneens van isolatie voorzien
- Zowel het hoofddak als het platte dak zijn volledig vernieuwd en voorzien van isolatie
- Hardhouten kozijnen voorzien van triple HR+++ glas
- De woning is voorzien van vloerisolatie op alle verdiepingen
- HR combi CV installatie, Vaillant Ecotec Plus, installatiejaar 2016, eigendom
- Airconditioning (2 buitenunits en 2 binnenunits), installatiejaar 2026, eigendom
- De gehele begane grond en eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming, ook de badkamers hebben vloerverwarming
- 13 zonnepanelen, 270Wp per stuk, installatiejaar 2015, eigendom
- Deels voorzien van (elektrische rolluiken)
- Aantrekkelijke mogelijkheid voor parkeervergunning voor bewoners en bezoekers
- Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Provisiekelder met toegang tot de kruipruimte.

Indeling

Via de karakteristieke voorgevel bereik je de entree en ruime ontvangsthal, afgewerkt met een plavuizenvloer. Hier bevinden zich de meterkast en de toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal is de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van een tegelvloer, een praktisch aanrechtblok en een automatische sectionaalpoort. Een bijzonder waardevolle voorziening op deze centrumlocatie, met ruimte voor het parkeren van de auto/auto's en het stallen van fietsen of andere spullen.

Aan de tuinzijde bevindt zich de royale woonkeuken, zonder twijfel een van de blikvangers van het huis. Deze indrukwekkende leefruimte staat dankzij de vide in open verbinding met de eerste verdieping. De hoge glazen achtergevel zorgt voor een prachtige lichtinval en versterkt het bijzondere gevoel van ruimte.

De keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, voorzien van een inductiekookplaat met RVS afzuigkap. Daarnaast beschikt de keuken over een combi-oven/magnetron, stoomoven, koelkast en vaatwasser.

De houtlook plavuizenvloer met vloerverwarming geeft de ruimte een warme uitstraling. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor dit bij uitstek een plek is om samen te komen.

Een grote glazen schuifpui en een afzonderlijke deur bieden direct toegang tot de stadstuin. Vanuit de woonkeuken leidt een open trap naar de eerste verdieping.

Eerste Verdieping

De open trap brengt je naar de vide en de bijzonder royale woonkamer. Deze verdieping is volledig ingericht als leefruimte en biedt meer dan voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek met gashaard als een afzonderlijk eetgedeelte.

De open verbinding met de woonkeuken en de indrukwekkende glaspartijen aan de achterzijde maken deze verdieping licht, ruimtelijk en bijzonder sfeervol. Het samenspel van de verschillende woonniveaus geeft het huis een geheel eigen karakter.

De verdieping is eveneens afgewerkt met een houtlook plavuizenvloer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer is een binnenhal bereikbaar met een praktische kastenwand waarin een pantry is opgenomen. Ook bevindt zich hier een tweede toiletruimte met wandcloset en fonteintje.



Globale indeling

Tweede Verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en twee badkamers. De overloop is voorzien van vloerbedekking.

Slaapkamer I heeft een houten vloer en is voorzien van een dakkapel. Slaapkamer II beschikt eveneens over een houten vloer en is daarnaast ook voorzien van een dakkapel.

De gezamenlijke badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en wandcloset. Deze badkamer is uitgerust met vloerverwarming.

Slaapkamer III is de royale master bedroom, afgewerkt met een planken vloer en voorzien van een praktische kastenwand. Deze slaapkamer beschikt over een eigen badkamer en suite en uitgerust met een designradiator, een inloopdouche en een wastafel. Daarnaast is vanuit deze verdieping het dakterras aan de achterzijde bereikbaar, een fijne extra buitenruimte met een geheel eigen sfeer.

Derde verdieping

De vaste trap leidt naar de bovenste woonlaag, met een overloop die is voorzien van vloerbedekking.

Aan de tuinzijde bevindt zich slaapkamer IV, een mooie kamer met houten vloer en een grote dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte.

Daarnaast is er een afzonderlijke waskamer met planken vloer, witgoedaansluitingen, de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen. Ook biedt deze ruimte praktische bergmogelijkheden.

Tuin

De stadstuin ligt op het zuidoosten en vormt een heerlijke aanvulling op de royale binnenruimtes. Direct aansluitend aan de woonkeuken ligt een groot betegeld terras, dat dankzij de brede glazen pui als een natuurlijk verlengstuk van de keuken aanvoelt.

Verder is de tuin ingericht met een gazon (kunstgras), groene borders en een tweede terras. De karakteristieke mergelmuren zorgen voor een bijzondere sfeer en geven deze buitenruimte een authentiek Valkenburgs karakter.

Achter in de tuin staat een stenen tuinhuis met overkapping, voorzien van praktische bergplek met daarnaast een fijne beschutte zitgelegenheid.



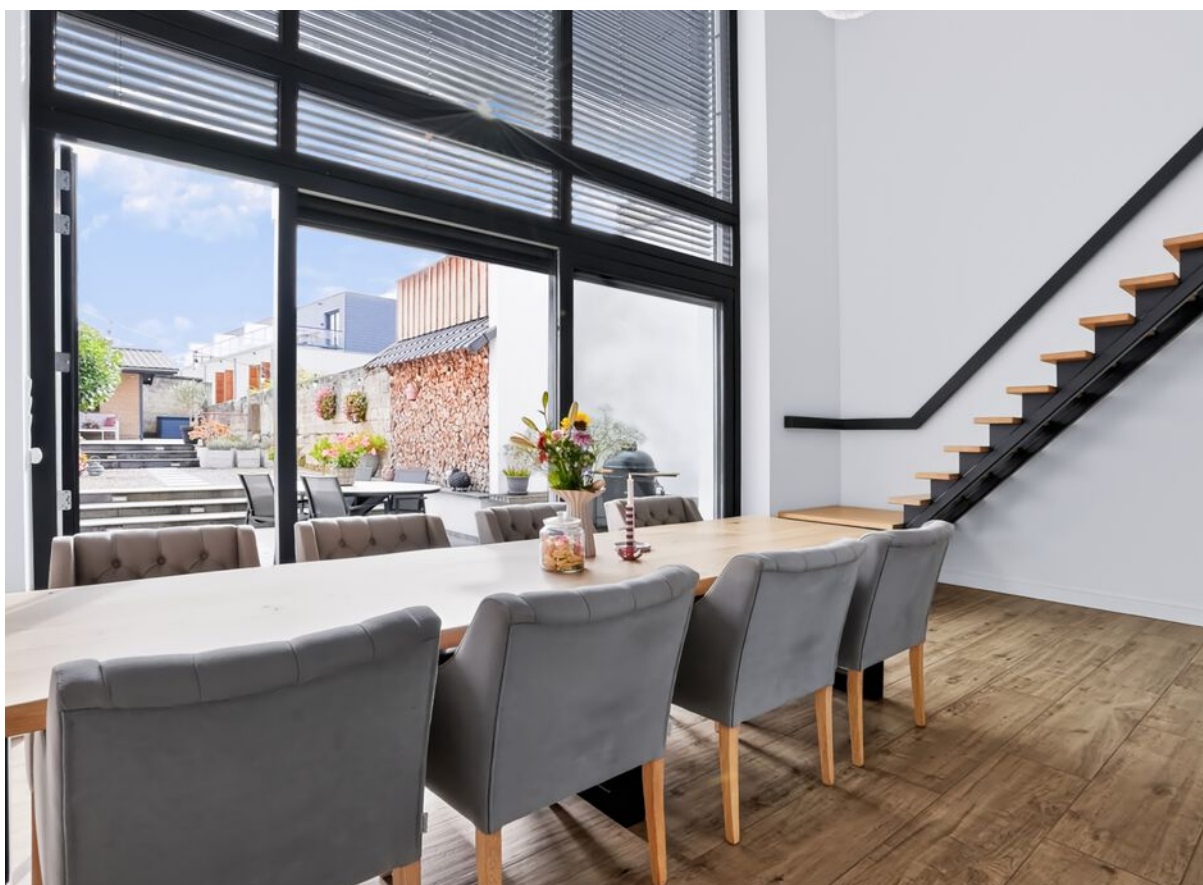
Kenmerken

Soort woning	EENGEZINSWONING
Type woning	TUSSEN
Bouwjaar	1920
Aantal kamers	5
...waarvan slaapkamers	4
Perceel	312m ²
Woonoppervlakte	237m ²
Overige inpandige ruimte	39m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17m ²
Externe bergruimte	9m ²
Verwarming	HR combi CV installatie, Vaillant Ecotec Plus, installatiejaar 2016, eigendom Airconditioning (2 buitenunits en 2 binnenunits), installatiejaar 2026, eigendom
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, vollediggeïsoleerd
Energie label	A



**entree en
ruime
ontvangsthal**





FOTOS





PHOTO





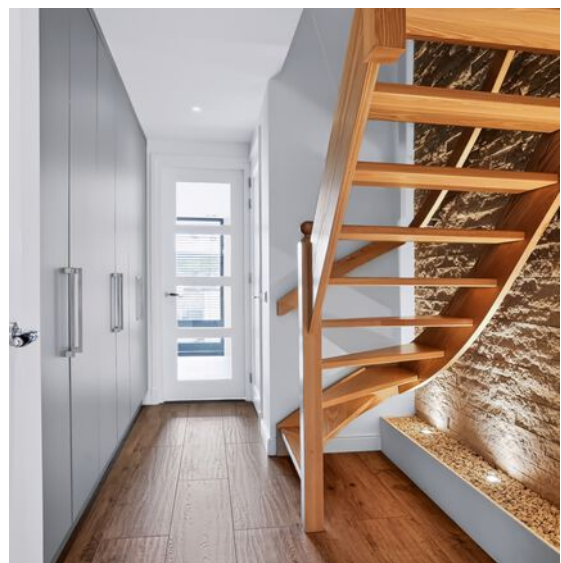
FOTOS



**indruk-
wekkende
leefruimte
met vide**

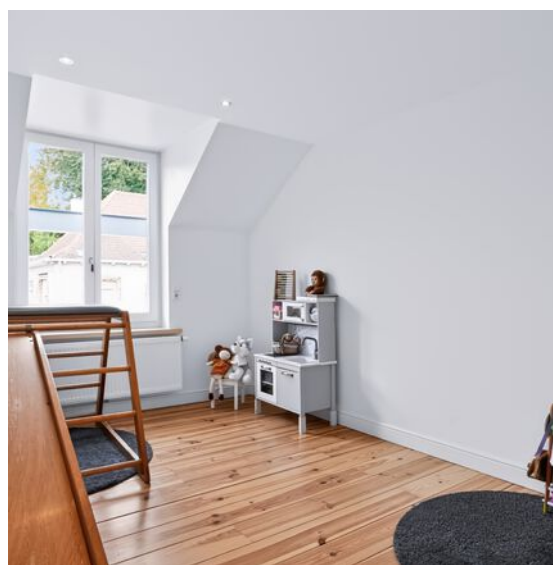
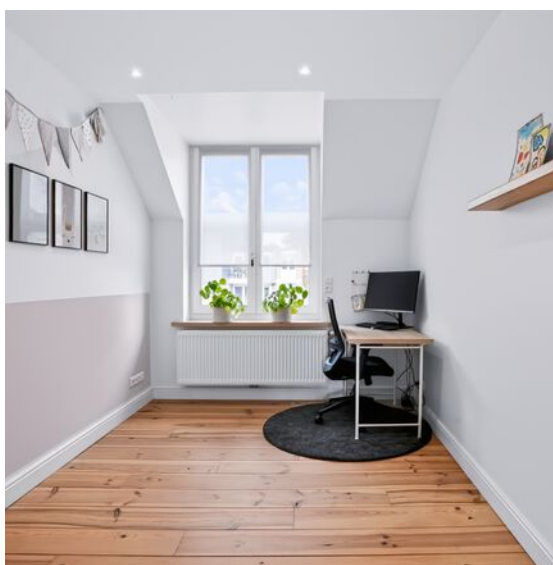






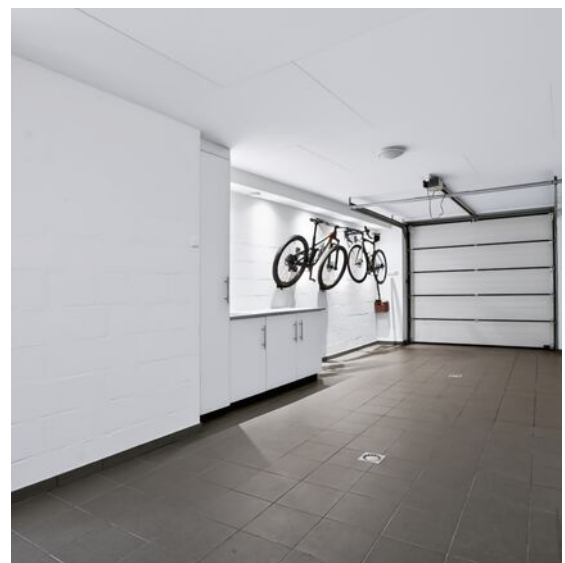
















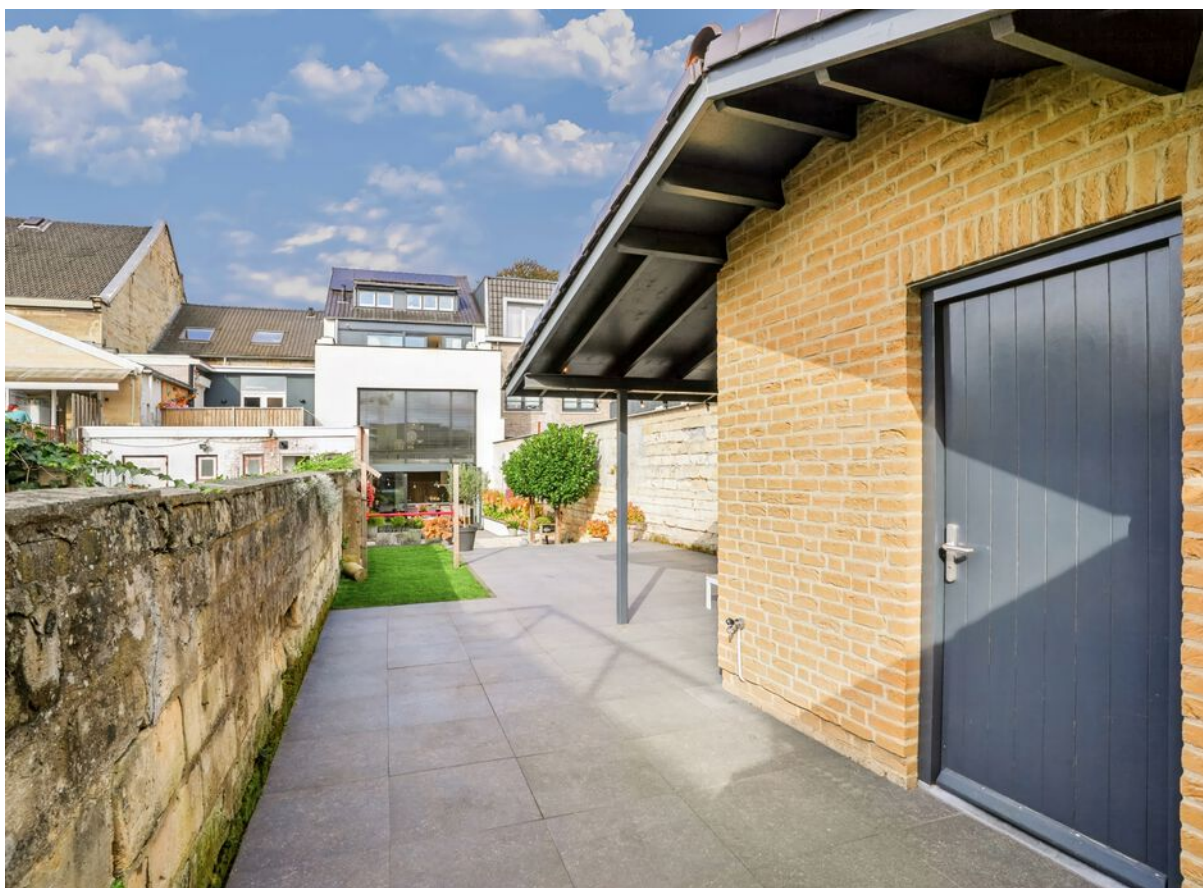


PHOTO

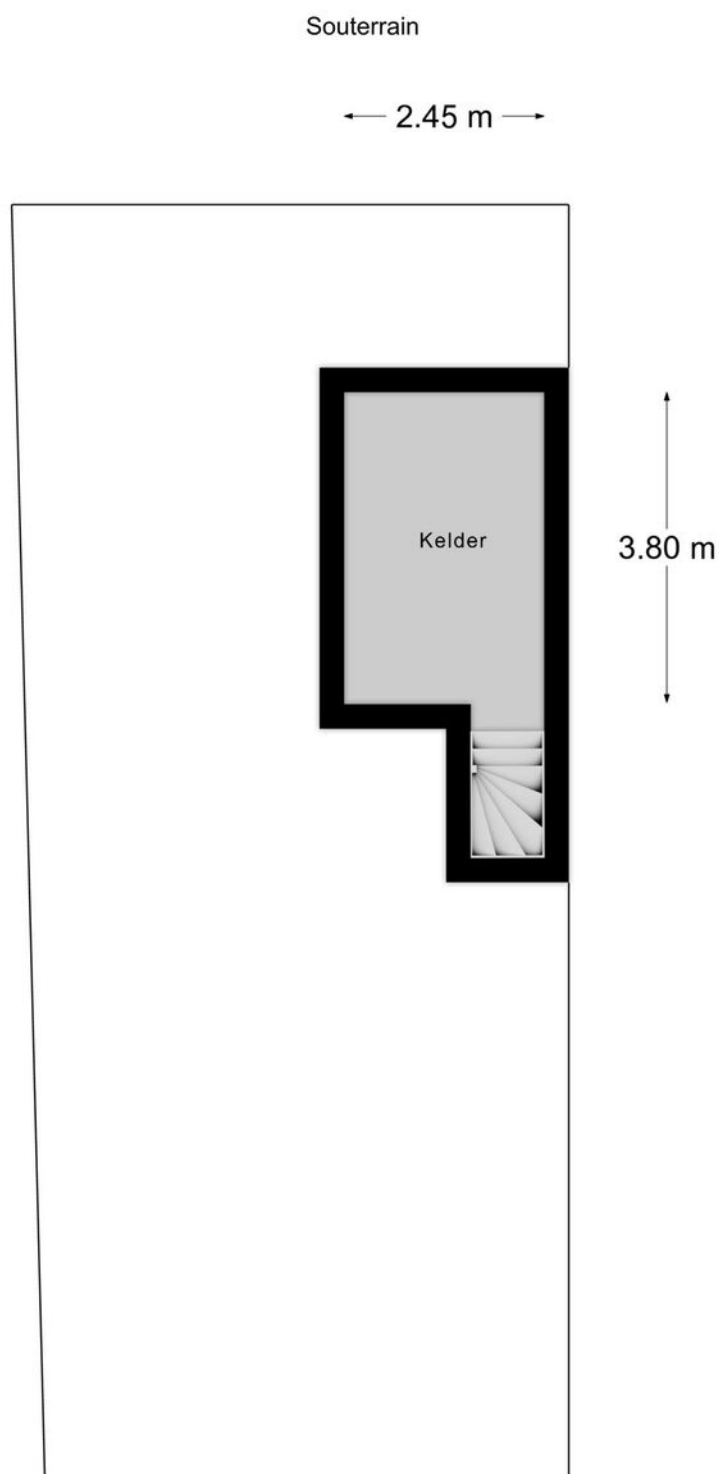




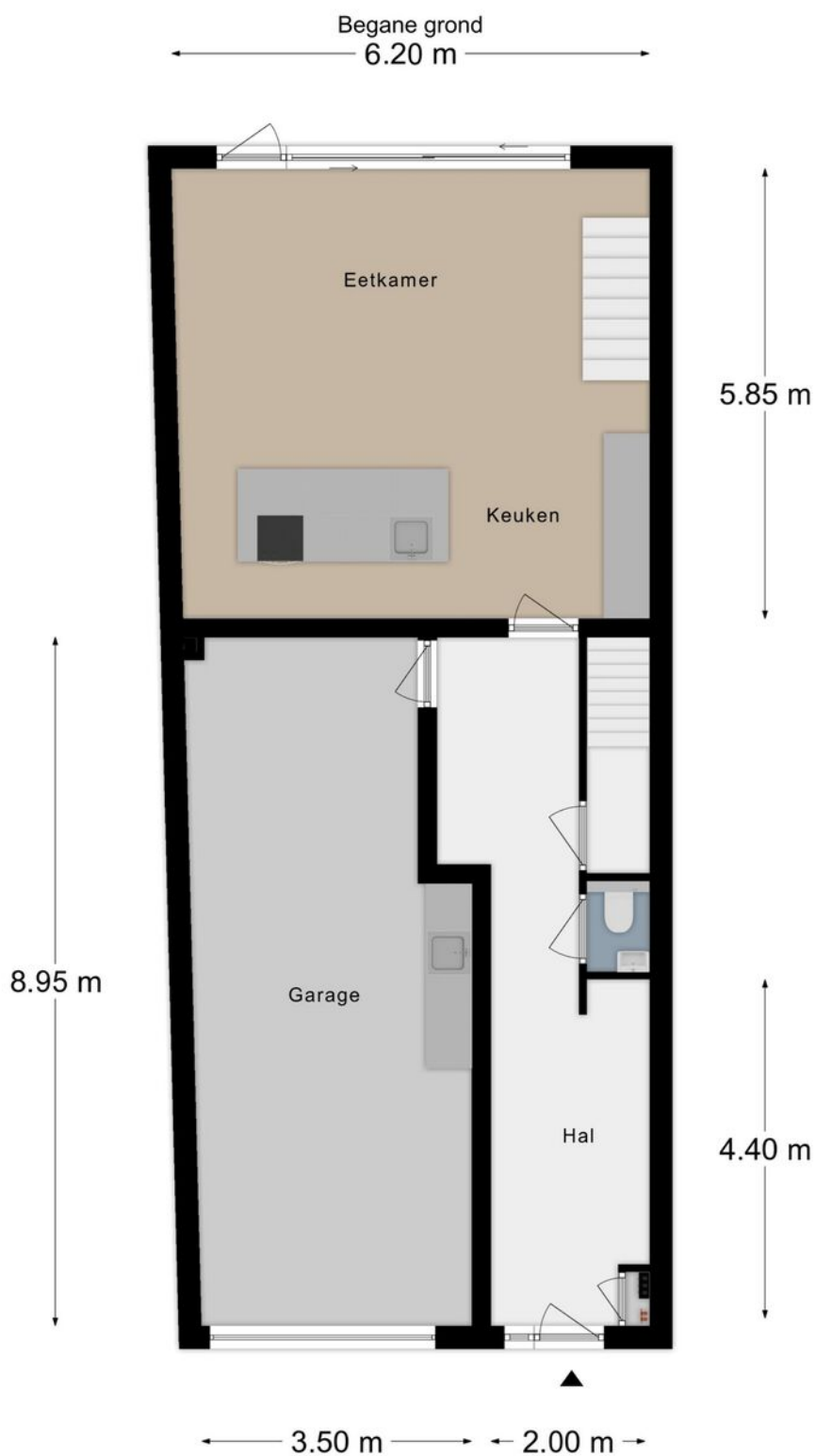




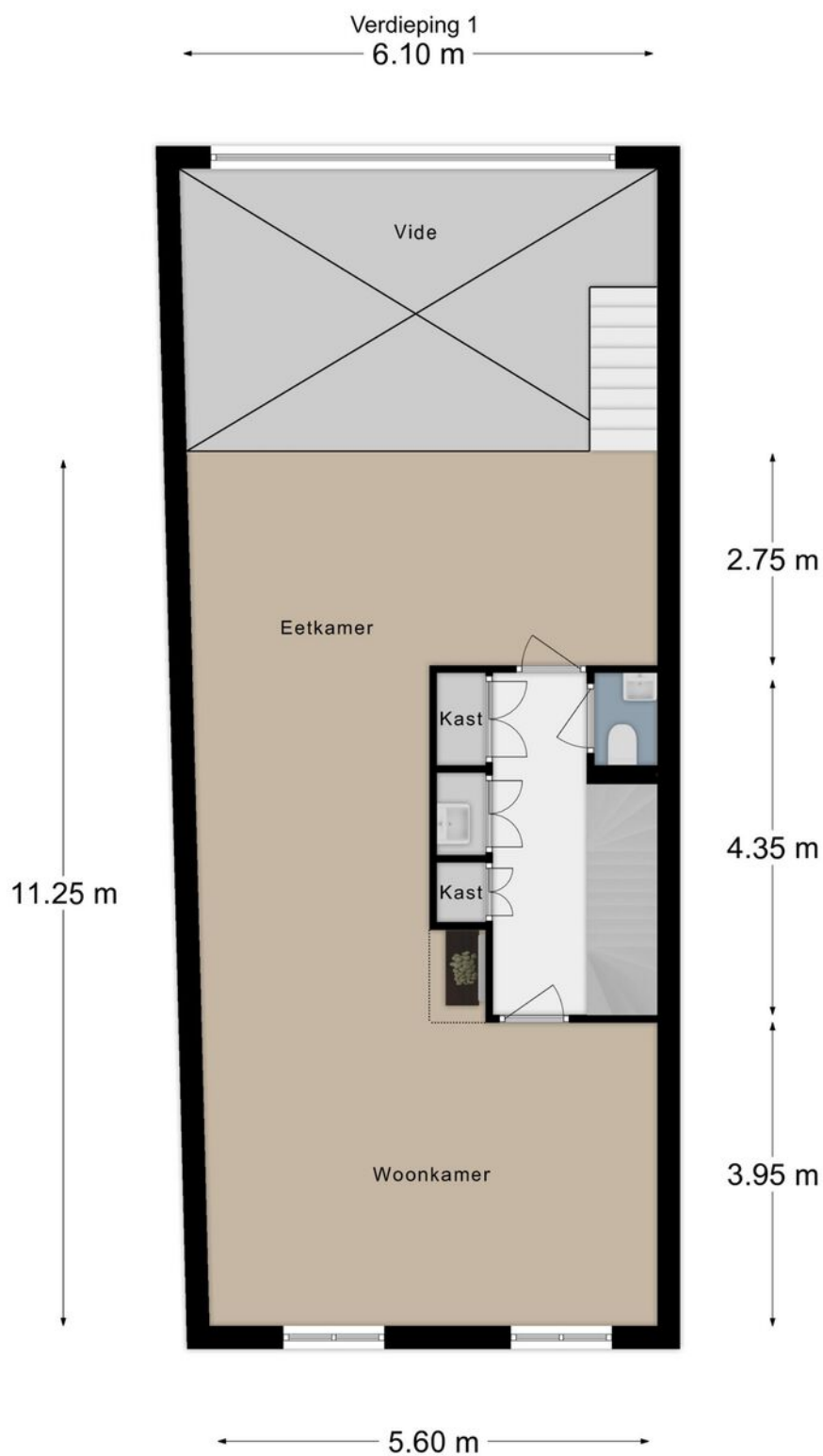
Souterrain



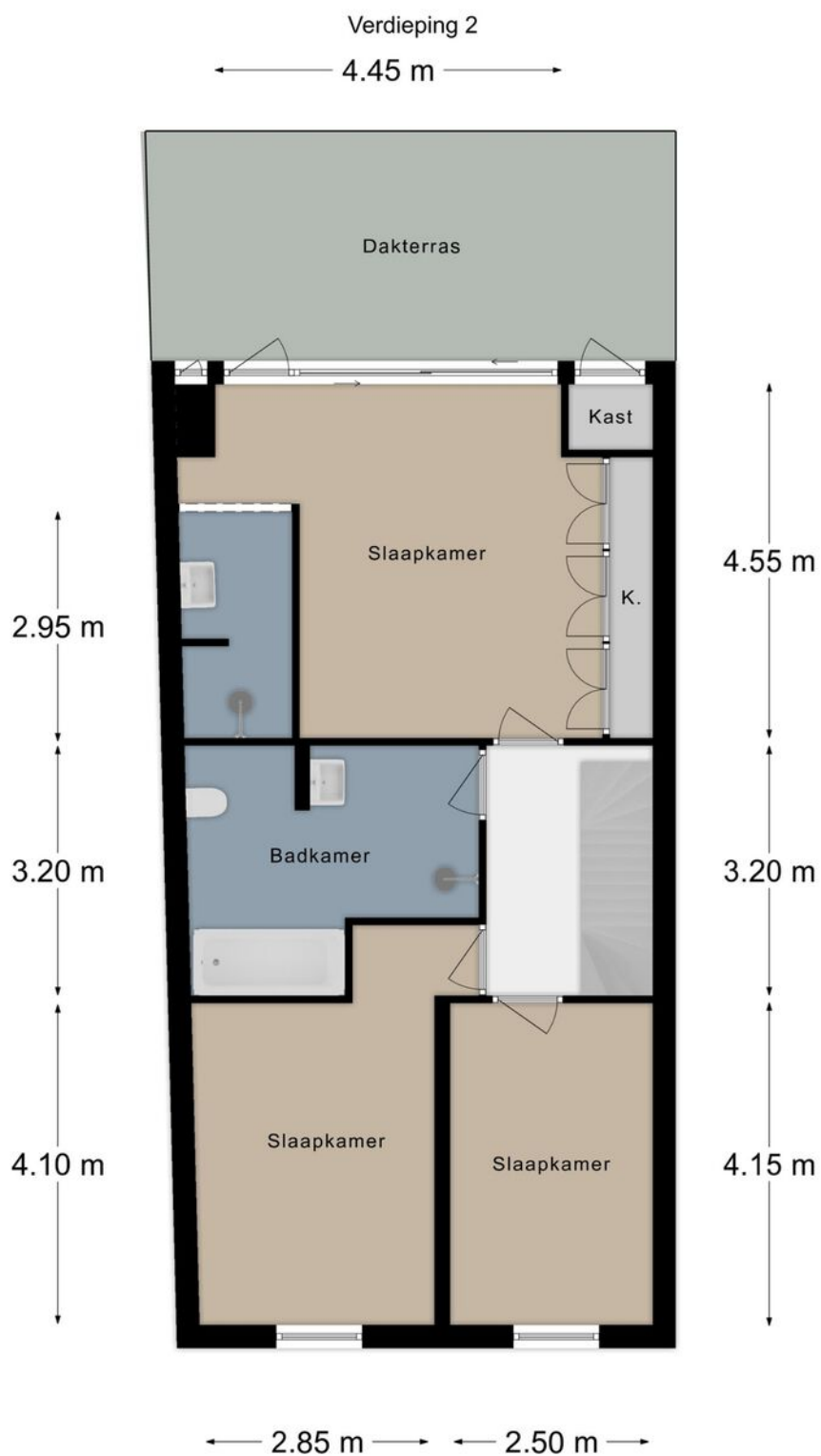
Begane Grond



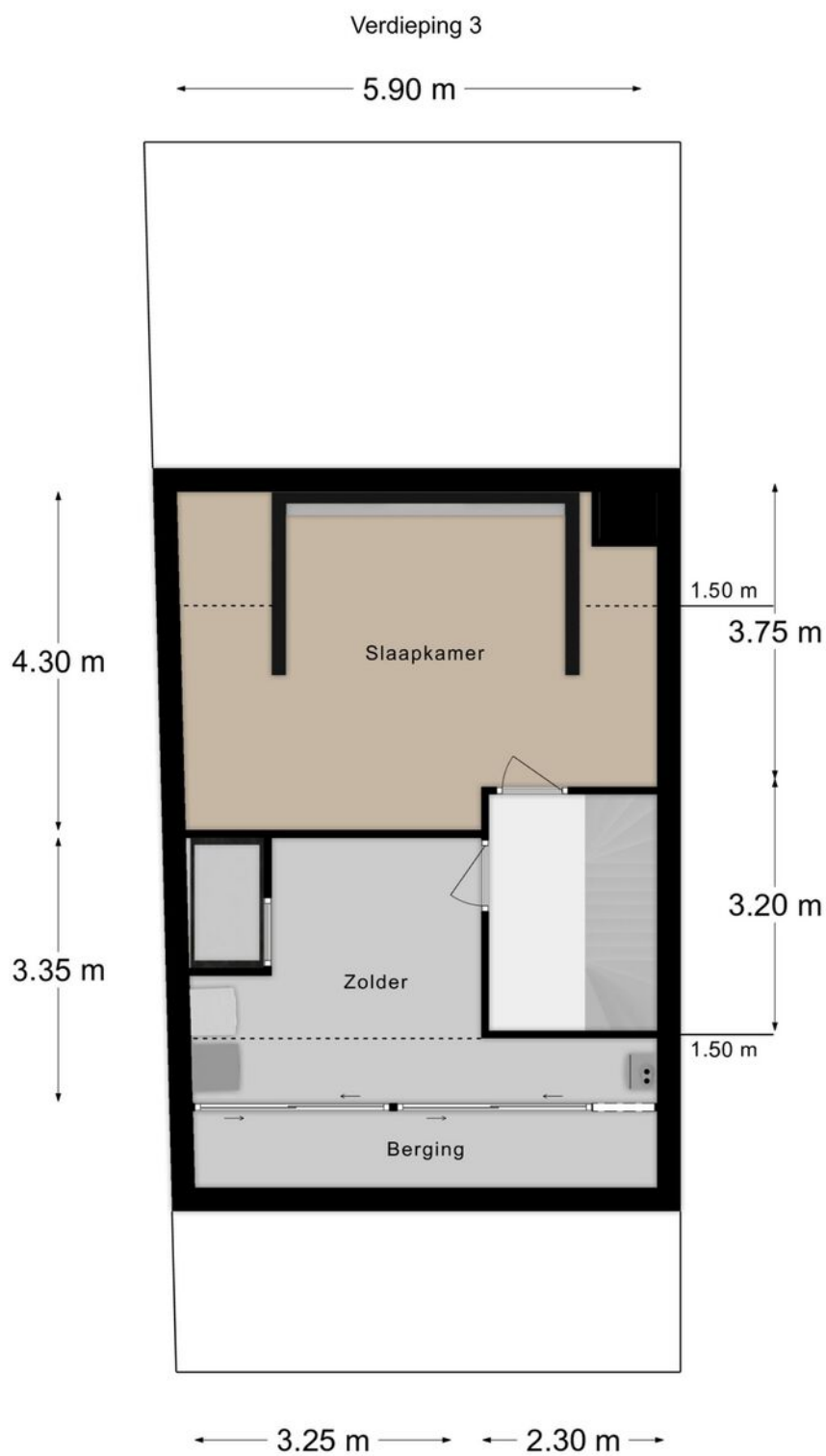
Eerste Verdieping



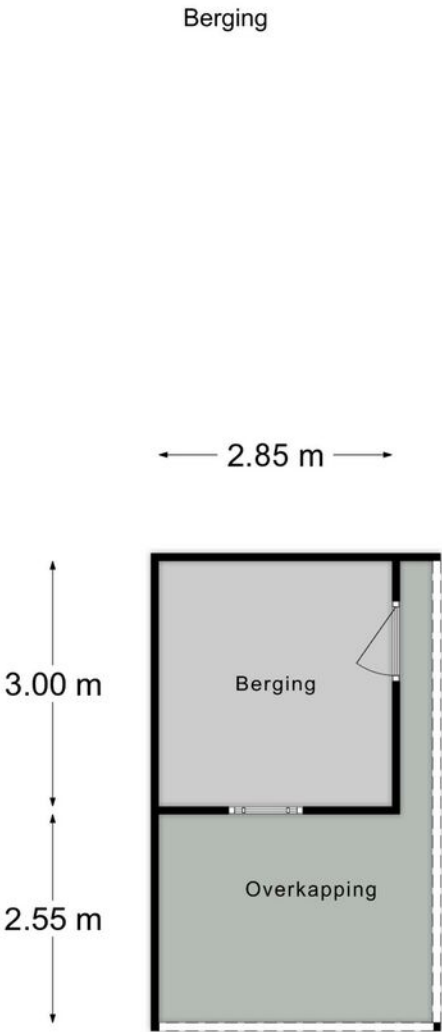
Tweede Verdieping



Derde Verdieping



Berging



Kadastrale kaart

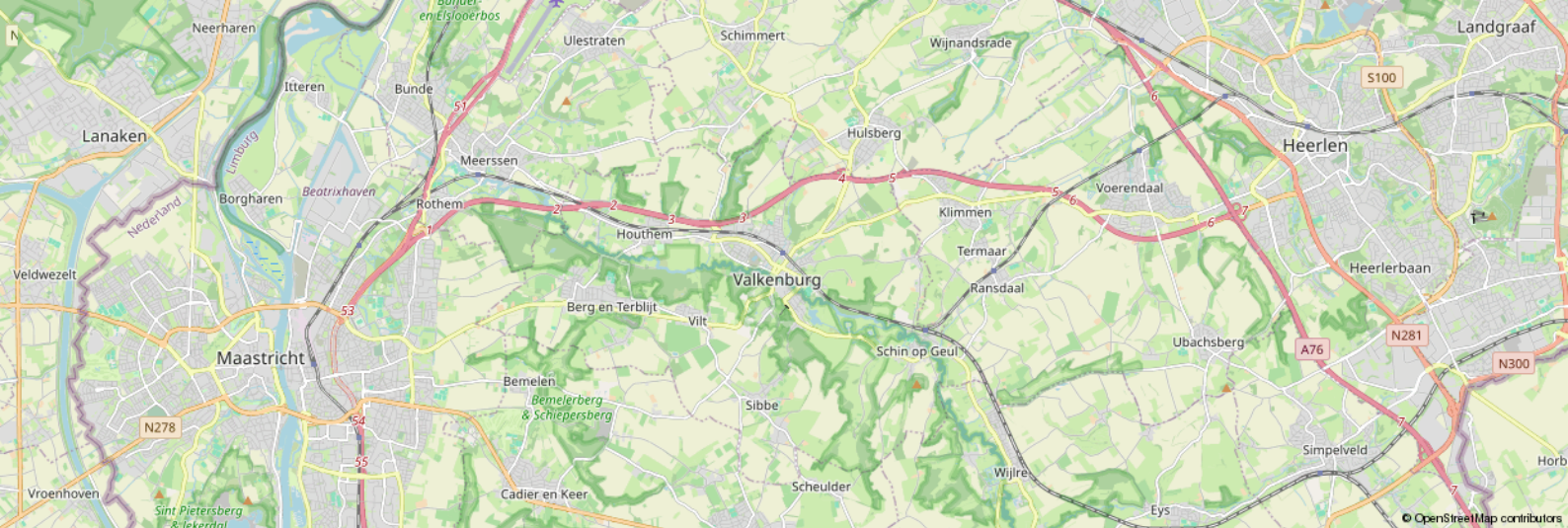


Aantekeningen

Om over (naar) huis te schrijven

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.





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