



VALKENBURG

STRABEEK 1



Enigszins verscholen achter een diepe voortuin ligt in het buurtschap Strabeek (Valkenburg Zuid-Limburg) op een idyllische plek deze charmante, goed onderhouden halfvrijstaande eengezinswoning met kelder, riante serre, grote vrijstaande garage en nog veel meer. Landelijk gelegen op een royaal perceel van in totaal 1.637 m², grenzend aan het Natura 2000 gebied Ingendael. Deze woning beschikt over een vigerende vergunning voor het, indien gewenst, voortzetten van een B&B. Ben jij op zoek naar die unieke plek in het Zuid-Limburgse heuvelland om te wonen en nooit meer weg te gaan, dan heb je dat nu gevonden. Lees snel verder en bel (043-4506028) of mail ons (info@vaqs.nl) voor een afspraak om deze prachtige woning te komen bekijken. Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1960, gemoderniseerd in 2015
Perceel	: 1.637 m ²
Inhoud	: ca. 688 m ³
Woonoppervlakte	: ca. 136 m ²
Energie label	: D, geldig tot 14-11-2035

VRAAGPRIJS: 475.000,- k.k.



WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028



BEGANE GROND

Je arriveert voor de bezichtiging en loopt de oprit op. Tot aan de afsluitbare houten toegangspoort is de oprit al ca. 22 m lang en voorbij de poort nog eens ca. 20 m tot aan de vrijstaande garage! Terug naar waar we begonnen. Je loopt de oprit op naar de woning en ziet de voordeur in de zijgevel (overdekte entree). De deur gaat open en je stapt naar binnen. Het woord "hal" is hier een understatement, kijk maar naar de foto's! In deze riante hal bevindt zich het gastentoilet (geheel betegeld en met wandcloset en fonteintje), de meterkast (met 9 groepen, randaarde en een glasvezelkabelaansluiting), een prachtige bordestrap naar de verdieping en de toegang naar de woonkamer, keuken, serre of kelder. Wij nemen je mee naar de woonkamer van ca. 29 m². Wat een knusse, gezellige kamer is dit! Met veel lichtinval door de grote raampartijen (kunststof kozijnen) en voorzien van een fraaie parketvloer van tropisch hardhout, moderne glad stucwerk wandafwerking uit 2015 en een mooie, losstaande houtkachel (ter overname). Via een open doorgang kom je in de keuken van ca. 2.85 x 2.50 m. In 2015 is deze ruimte volledig aangepakt en voorzien van een nieuwe vloer met 60x60 cm plavuizen, vloerverwarming en een inbouwkeuken in hoekopstelling met spoelbak, koelkast en vaatwasser. Daarnaast bevindt zich in de keuken een losstaand 5-pits kooktoestel met oven en 90 cm afzuigkap (beiden van M-system). Ter vergroting van de leefruimte is in 2019 een grote serre van 28 m² aangebouwd, die bereikbaar is via de openslaande tuindeuren in de woonkamer. Vanuit deze ruimte heb je een directe verbinding met de maar liefst ca. 110 m diepe achtertuin, gelegen op het zuiden. Door middel van de gevelbrede schuifwand in de serre kun je al in het voorjaar deze ruimte verdubbelen met het aangrenzend aan de serre gelegen buitenterras. Een fantastisch buitenleven is hier gegarandeerd! Links van het buitenterras bevindt zich de oprit achter de poort en een vrijstaande garage van ca. 11.00 x 4.20 m! Voorzien van een spouwmuur, 4 gevelramen, smeerpuit, elektra en een stalen kantelpoort. En dan de achtertuin! Hoe bijzonder is het om een beekje (Strabekervloedgraaf) door je tuin te hebben lopen. De siertuin loopt tot aan dit beekje en dan ga je door middel van een klein bruggetje verder naar je eigen schapenwei met houten stalletje. Deze wei grenst vervolgens aan het natuurgebied Ingendaal (Natura 2000) waar de natuur ongerept zijn gang mag gaan en je vanuit je eigen achtertuin volop kunt genieten van de weidsheid en allerlei soorten vogels en wilde dieren. Een oase van rust en ontspanning!

VERDIEPING

Het is een eind lopen vanuit de wei terug naar de woning. Eenmaal weer binnen gaan we via de hal en de mooie bordestrap naar boven naar de verdieping. Je komt uit op de overloop die toegang geeft tot 3 slaapkamers en 1 van de 2 badkamers. Waarom 2 badkamers zul je je afvragen? Er is een vergunning aanwezig om de bestaande Bed & Breakfast voor 2 slaapkamers en 1 badkamer eventueel voort te zetten. De andere badkamer en 1 slaapkamer was voor privé. We bekijken eerst het B&B-gedeelte. De moderne, geheel betegelde badkamer van ca. 3.5 m² is voorzien van een wastafel, inloopdouche, wandcloset en infrarood verwarming. De grote slaapkamer van ca. 3.80 x 3.45 m ligt aan de voorzijde van de woning en is keurig afgewerkt met (afwasbaar) behang als wandafwerking, marmoleum vloerbedekking, een strak plafond met spots en toegang tot een heerlijk balkon van ca. 4 m² met een mooi uitzicht op de grote voortuin en de omliggende omgeving. De kleine slaapkamer van ca. 2.85 x 2.50 ligt eveneens aan de voorzijde van de woning en is op dezelfde wijze afgewerkt. De overloop en de derde slaapkamer zijn voorzien van glad stucwerk wandafwerking. Aan de achterzijde van de woning ligt de derde slaapkamer van ca. 3.80 x 3.40 m. Deze is voorzien van laminaat vloerbedekking en beschikt over een vaste kastenwand. Vanuit deze slaapkamer heb je toegang tot een groot, gevelbreed balkon van ca. 14 m² aan de achterzijde dus met een onvergetelijk uitzicht over je eigen achtertuin en natuurgebied Ingendaal! Via deze slaapkamer kun je in pandig naar de tweede badkamer van ca. 2.85 x 2.50 m. De oorspronkelijke toegang vanaf de overloop is eenvoudig te herstellen indien gewenst. In deze geheel betegelde badkamer bevindt zich een wastafel, wandcloset,



douchecabine, ligbad en handdoekradiator. Deze gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en deels voorzien van rolluiken.

ZOLDER

Via een houten vlizotrap kun je vanaf de overloop naar een handige (en ruime) bergzolder c.q. vliering (vanwege de max. hoogte van ca. 1.60 m tot onderkant nokbalk). Deze ruimte is voorzien van houten dakbeschot, glaswol vloerisolatie en een Velux dakraam (ca. 1.20 x 1.00 m). Tevens is hier de cv-combiketel geplaatst (Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A, CW5, bouwjaar 2015, eigendom).

KELDER

We lopen weer naar beneden naar de hal. Nog even weer genieten van die fraaie hal en dan gaan we vanuit de hal naar beneden (open houten trap) naar de in beton gestorte kelder. van ca. 8.60 x 2.80 m, verdeeld in een grote provisiekelder van ca. 6.00 x 2.80 m met kelderraam en een wasruimte van ca. 2.80 x 2.50 m met witgoedaansluitingen en eveneens een kelderraam. De stahoogte in de kelder bedraagt ca. 1.81 m.

KORT SAMENGEVAT

- Unieke woonlocatie in Zuid-Limburg;
- Groot kavel van 1.637 m²;
- Direct grenzend aan Natura 2000 gebied;
- Schitterend uitzicht vanuit de achtertuin;
- Goed onderhouden halfvrijstaande woning uit 1960;
- Gemoderniseerd in 2015;
- Prachtige, grote hal;
- Heerlijke woonkamer met halfopen keuken;
- Aangebouwde grote serre uit 2019;
- Drie slaapkamers waarvan twee met balkon;
- Twee badkamers;
- Grote kelder en ruime bergzolder;
- Grote vrijstaande garage met smeerput;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Intergas HRE Kombi Kompakt 36/30A, CW5 cv-ketel uit 2015, eigendom;
- Energielabel D, geldig tot 14-11-2035;
- Uitstekende verbindingen naar autosnelweg of openbaar vervoer.

OMGEVING

Het nabijgelegen, bruisende Valkenburg met zijn vele restaurantjes, de pittoreske straatjes en het vakantiegevoel als je daar bent, is bij velen bekend. In de luwte daarvan en omringd door het prachtige Zuid-Limburgse heuvellandschap ligt het buurtschap Strabeek. Voor het ontstaan van Strabeek gaan we maar liefst terug naar 1331!

Voor alle voorzieningen zoals winkels, supermarkten, huisarts, apotheek etc. kun je uitstekend terecht in het nabijgelegen Valkenburg. Op circa 1.5km bevinden zich 2 basisscholen. Voor het voortgezet onderwijs is het 14 minuten fietsen (ca. 4,7km) naar het Stella Maris College in Meerssen.

Ga je met de auto naar je werk? Dan ben je vanuit deze woning slechts ca. 200m verwijderd van de oprit naar de autosnelweg A79 richting Maastricht, Eindhoven, Luik of richting Heerlen en Aken. Ga je liever met openbaar vervoer? Er zijn 2 bushaltes op loopafstand (richting Valkenburg en richting Meerssen) en 2 treinstations in de buurt. Het NS spoorwegstation Houthem bevindt zich op ca. 1,5km en het NS-station in Valkenburg op ca. 1.4km afstand. De woning Strabeek 1 ligt aan de doorgaande weg Valkenburg-Meerssen. Ter



plaatsse geldt een maximum snelheid van 50km/u. In de loop van 2026 wordt deze vanaf de rotonde richting Meerssen verlaagd naar 30km/u. Parkeren kan ruimschoots op eigen erf.

OVERIG

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.





























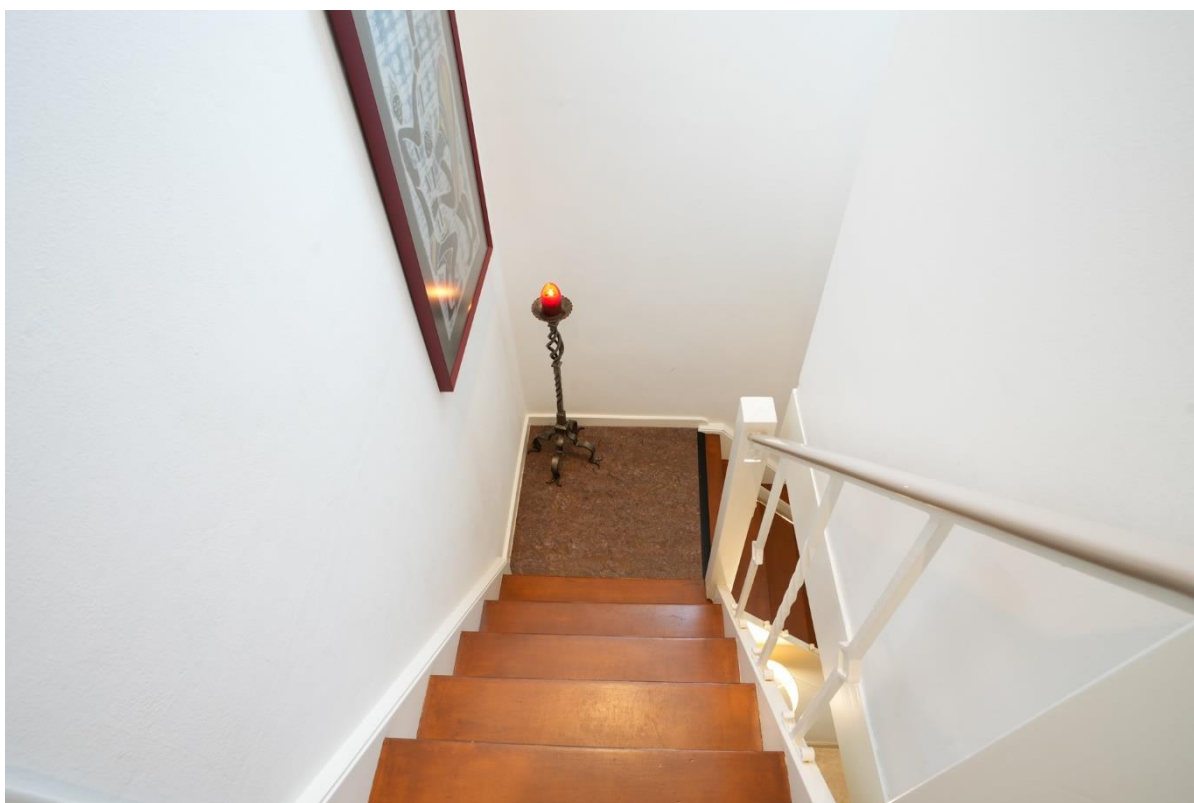














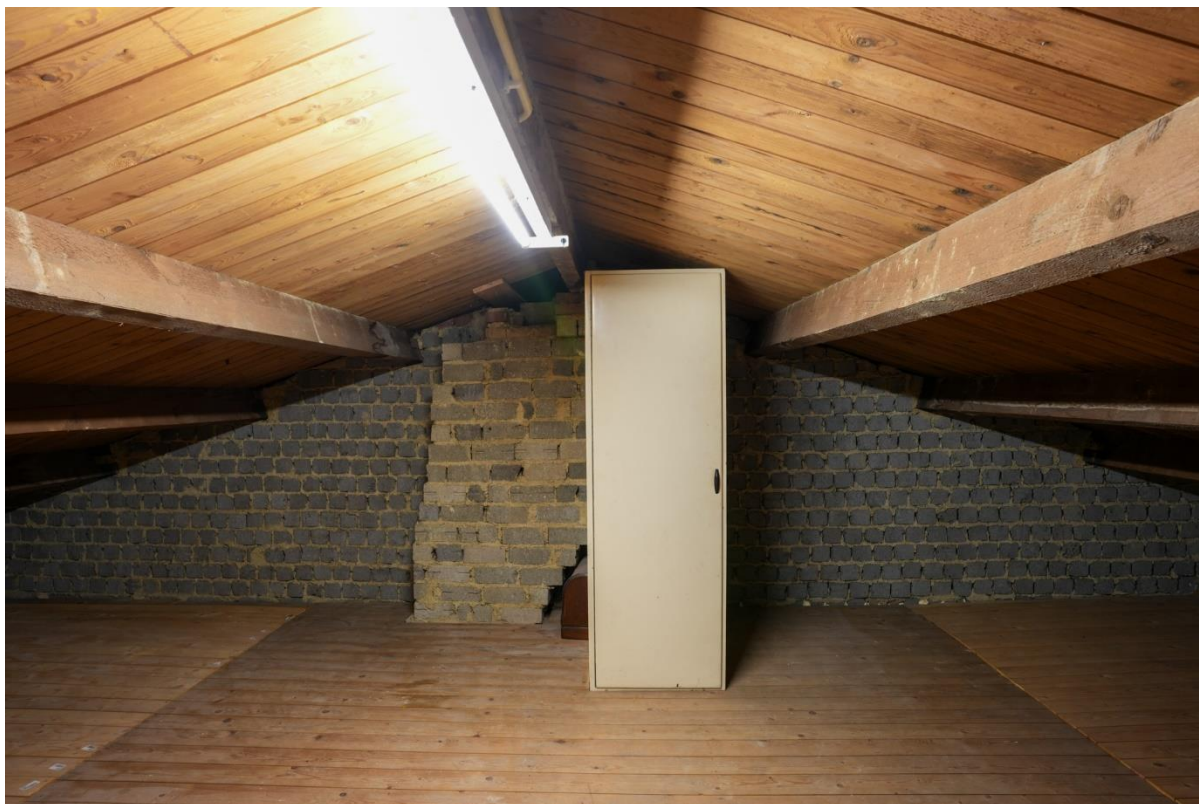
















Kadastrale kaart

Uw referentie: VAQS Makelaardij



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Houthem
Sectie C
Perceel 2063

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.

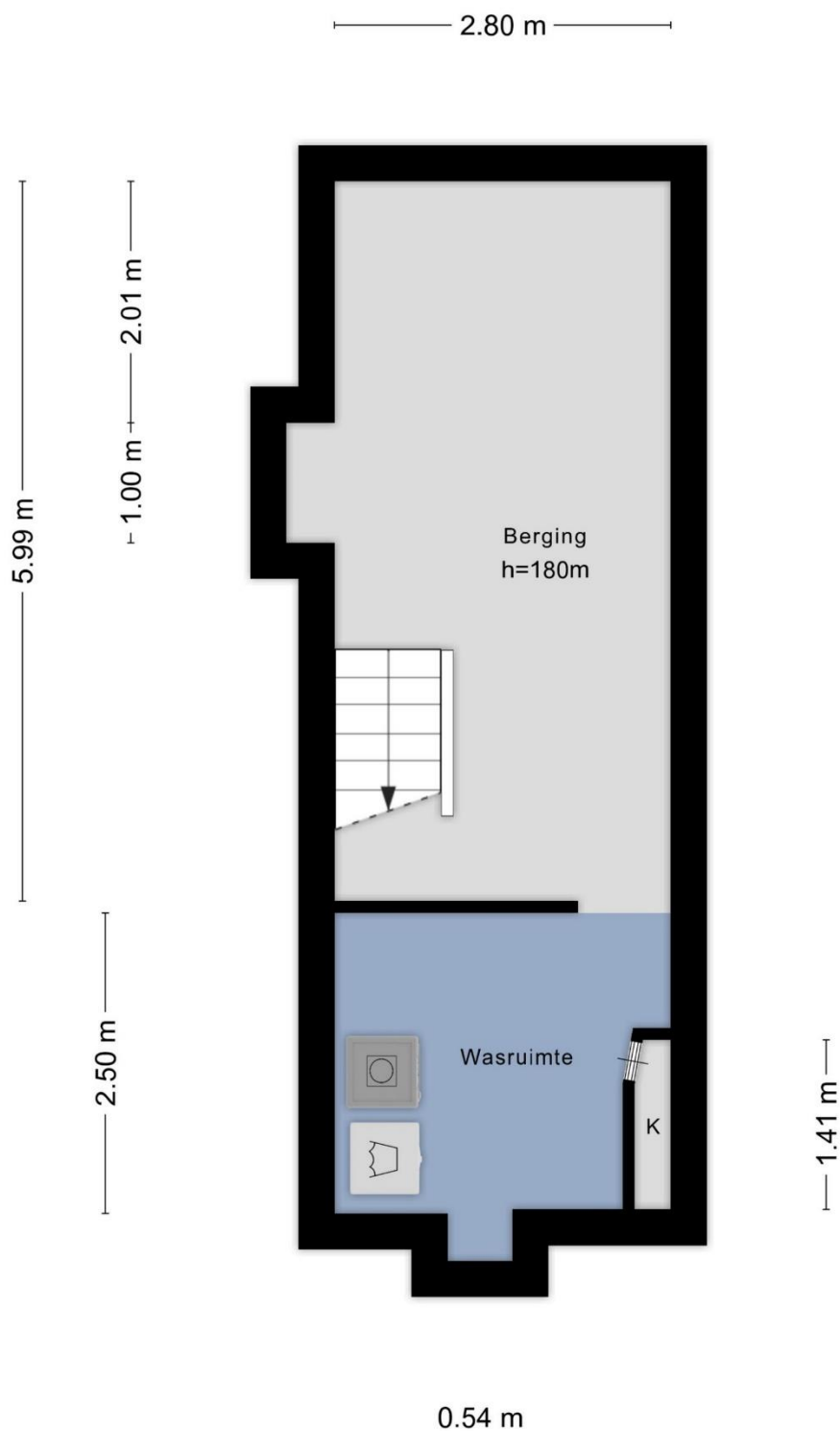
kadaster



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Financieren van de koop

Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

Het tot stand komen van een koop

Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de modelkoopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktime koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.