



Kleinstraat 12

BERG EN TERBLIJT

Vraagprijs: € 550.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte
212 m²

Perceeloppervlakte
856 m²

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
1903

Energie label
C



Omschrijving

Karaktervolle halfvrijstaande woning met 204 m² woonoppervlakte en 856 m² perceel in Berg en Terblijt

Aan de Kleinstraat in Berg en Terblijt staat deze bijzondere woning uit 1903. Achter de karakteristieke gevel gaat verrassend veel ruimte schuil, gecombineerd met recente renovaties en verduurzaming. Met 204 m² woonoppervlakte, maar liefst 130 m² overige inpandige ruimte en een perceel van 856 m² is dit een object met veel mogelijkheden.

De afgelopen jaren is stevig geïnvesteerd. Het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd, inclusief nieuwe kozijnen met HR++ beglazing. Elektra is vernieuwd, spouwmuren zijn gerealiseerd en zowel de begane grond als de zolderverdieping zijn grondig aangepakt. Authentieke elementen zijn daarbij behouden en gecombineerd met een eigentijdse afwerking. Energielabel C bevestigt de reeds genomen verduurzamingsmaatregelen.

Indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een gewelfde provisiekelder met een stahoogte van circa 1,85 m. Praktisch als voorraad- of wijnkelder.

Begane grond

Binnenkomst in een verzorgde hal met vernieuwde wanden en nette afwerking. Glazen deuren geven toegang tot woonkamer (links) en leefkeuken (rechts), waardoor zichtlijnen ontstaan en daglicht zich mooi door de ruimtes verspreidt.

De woonkamer is in de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd. Oude bogen zijn verwijderd, spouwmuren aangebracht en wanden strak gestukadoord. Vernieuwde elektra en een laminaatvloer zorgen voor comfort en een rustige basis. De kamer is royaal van opzet en meet ruim 55 m². In het midden zorgt een muur als subtiele roomdivider voor een natuurlijke verdeling van de ruimte. Hierdoor ontstaat aan de voorzijde een comfortabele zithoek en aan de achterzijde een tweede leefgedeelte met volop lichtinval. De roomdivider maakt het mogelijk om een

televisie of haard strategisch te plaatsen zonder de openheid te verliezen. Zo blijft het geheel ruimtelijk, maar met duidelijke zones voor wonen en ontspannen.

Aan de achterzijde zorgen grote glazen puien voor een zee aan daglicht en direct contact met de tuin. Deze lichtinval geeft de ruimte een open en aangenaam karakter. De combinatie van strakke afwerking, warme vloer en doordachte indeling maakt dit een woonkamer die zowel sfeervol als functioneel is.

De leefkeuken vormt het hart van het huis.

Buitenwanden zijn geïsoleerd en ook hier is elektra vernieuwd. De moderne keukenopstelling is o.a. voorzien van een inductiekookplaat, heteluchtoven en vaatwasser. Donkere fronten in combinatie met houten werkbladen geven de ruimte karakter. Er is volop plaats voor een grote eettafel, waardoor koken en samenzijn hier vanzelf samenkomen. Op deze verdieping bevindt zich tevens een badkamer. Deze is functioneel en netjes onderhouden, maar niet recent gemoderniseerd. Dat biedt desgewenst ruimte voor een eigen invulling.

Aansluitend liggen meerdere voormalige stalruimtes, bergingen en een garage. Samen goed voor circa 130 m² overige inpandige ruimte! Deze ruimtes zijn uitermate geschikt als werkplaats, atelier, opslag, garage of beroep aan huis. Dankzij de omvang en indeling is hier veel flexibiliteit mogelijk.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers hebben prettige afmetingen (circa 11, 13 en 14 m²) en een goede lichtinval.

De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wandcloset en wastafel. Ook deze ruimte is verzorgd, en biedt desgewenst ruimte voor modernisering.

Zolderverdieping

Via vaste trap bereik je de zolderverdieping, een ruimte met zichtbaar karakter. De kapconstructie is volledig vernieuwd en geïsoleerd, waarbij de

Vervolg

spanten bewust in het zicht zijn gelaten. Dit geeft de verdieping een warme, authentieke uitstraling die mooi aansluit bij het bouwjaar van de woning.

Momenteel is de zolder ingericht met aan één zijde een volwaardige slaapkamer en aan de andere zijde een werkruimte. Dankzij de open opzet is deze verdieping multifunctioneel inzetbaar. Denk aan een combinatie van slapen en werken, een hobbyruimte of een royale master bedroom met eigen thuiswerkplek.

Een houten vloer versterkt de sfeer en de grote dakkapel zorgt voor veel licht en extra ruimte. Elektrische rolluiken bieden daarbij comfort en verduistering wanneer gewenst.

De woning beschikt daarmee over vier slaapkamers: drie op de eerste verdieping en één royale slaapkamer op zolder.

Tuin en buitenruimte

Het perceel van 856 m² biedt een diepe, groene achtertuin met veel privacy. Inkijk vanuit omliggende woningen is beperkt, waardoor hier in alle rust kan worden genoten.

Een natuurlijke hazelhootwand fungeert in de zomer als groen zonneschermbord en levert jaarlijks een rijke oogst. Daarnaast staan er vijgenbomen in aangroei en is een regenwaterreservoir van 1000 liter aanwezig. Hortensia's en voorjaarsbollen zorgen ieder seizoen voor kleur.

Praktische voorzieningen ontbreken niet. Via de achterom is ruimte voor een camper of aanhanger. Op de oprit zijn twee parkeerplaatsen aanwezig en er is een laadpaal geïnstalleerd.

Duurzaamheid en techniek

- Energielabel C
- Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd
- HR++ beglazing en vernieuwde kozijnen
- 21 zonnepanelen uit 2020
- Vernieuwde elektra
- Laadpaal op eigen terrein

Omgeving

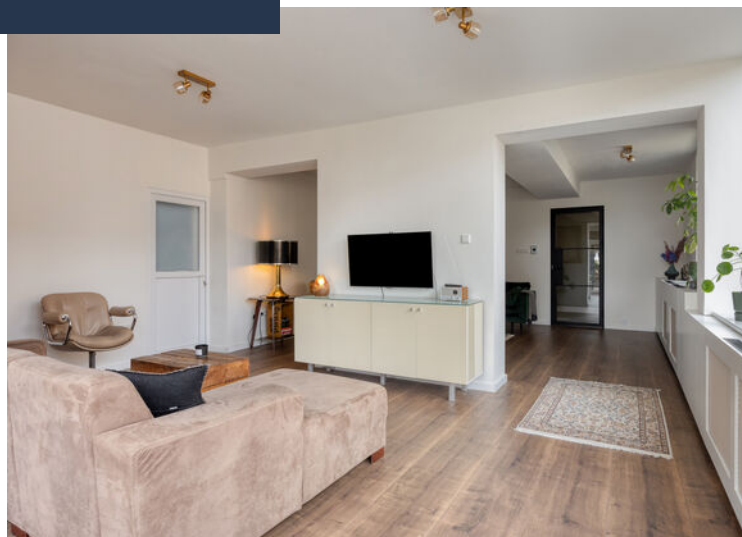
Berg en Terblijt ligt centraal in het Heuvelland, op korte afstand van Maastricht, Valkenburg en diverse uitvalswegen richting Eindhoven, Heerlen en Aken. Dagelijkse voorzieningen, winkels, basisschool en sportaccommodaties zijn in de directe omgeving aanwezig. Natuur, wandelroutes en recreatie liggen letterlijk om de hoek.

Een woning als deze kom je zelden tegen. Karakter, ruimte en multifunctionele mogelijkheden komen hier samen.

Nieuwsgierig? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging met Marcel Overhof Makelaardij en ervaar zelf wat deze plek te bieden heeft!

Foto's

























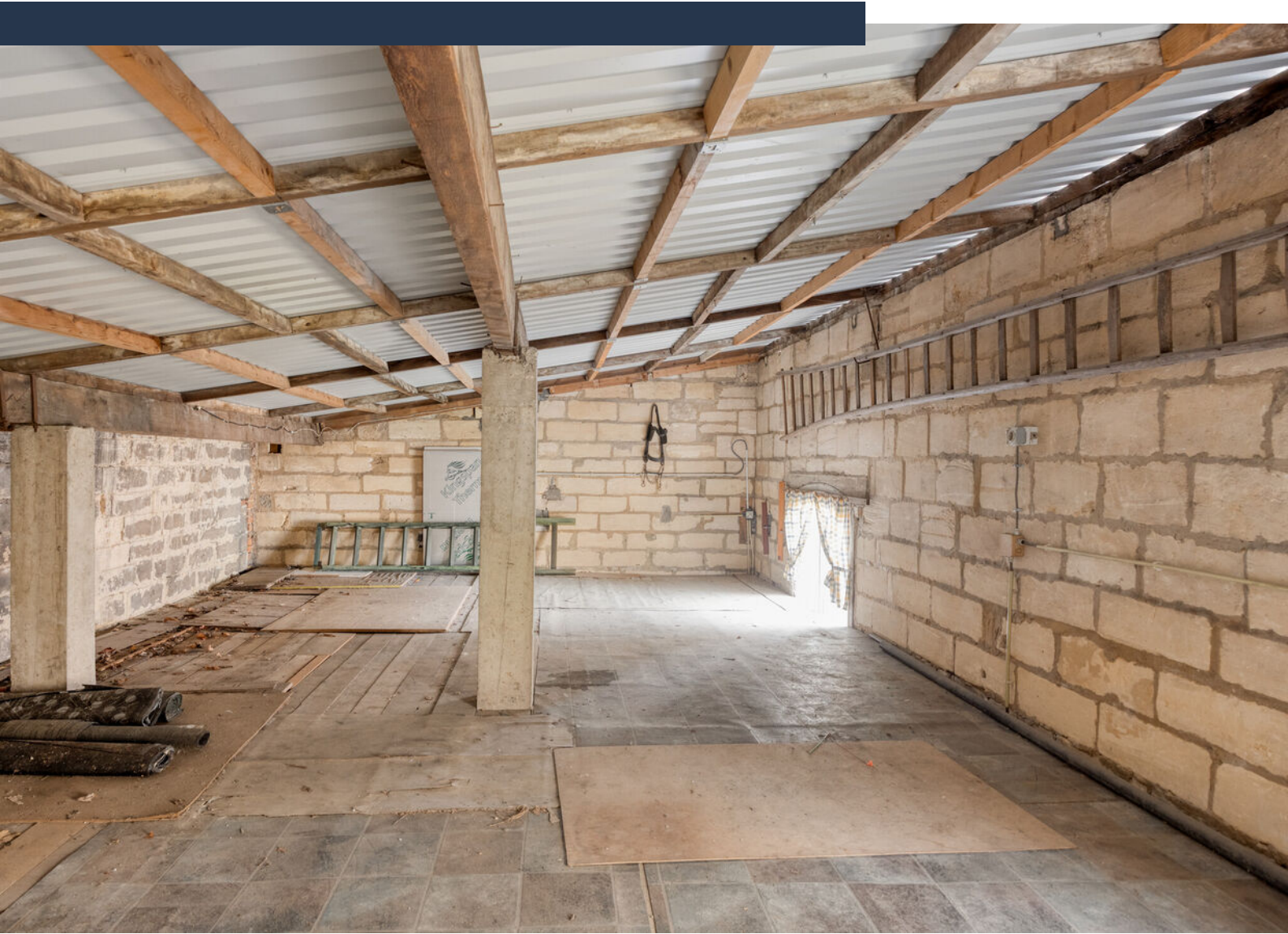


























Plattegrond begane grond



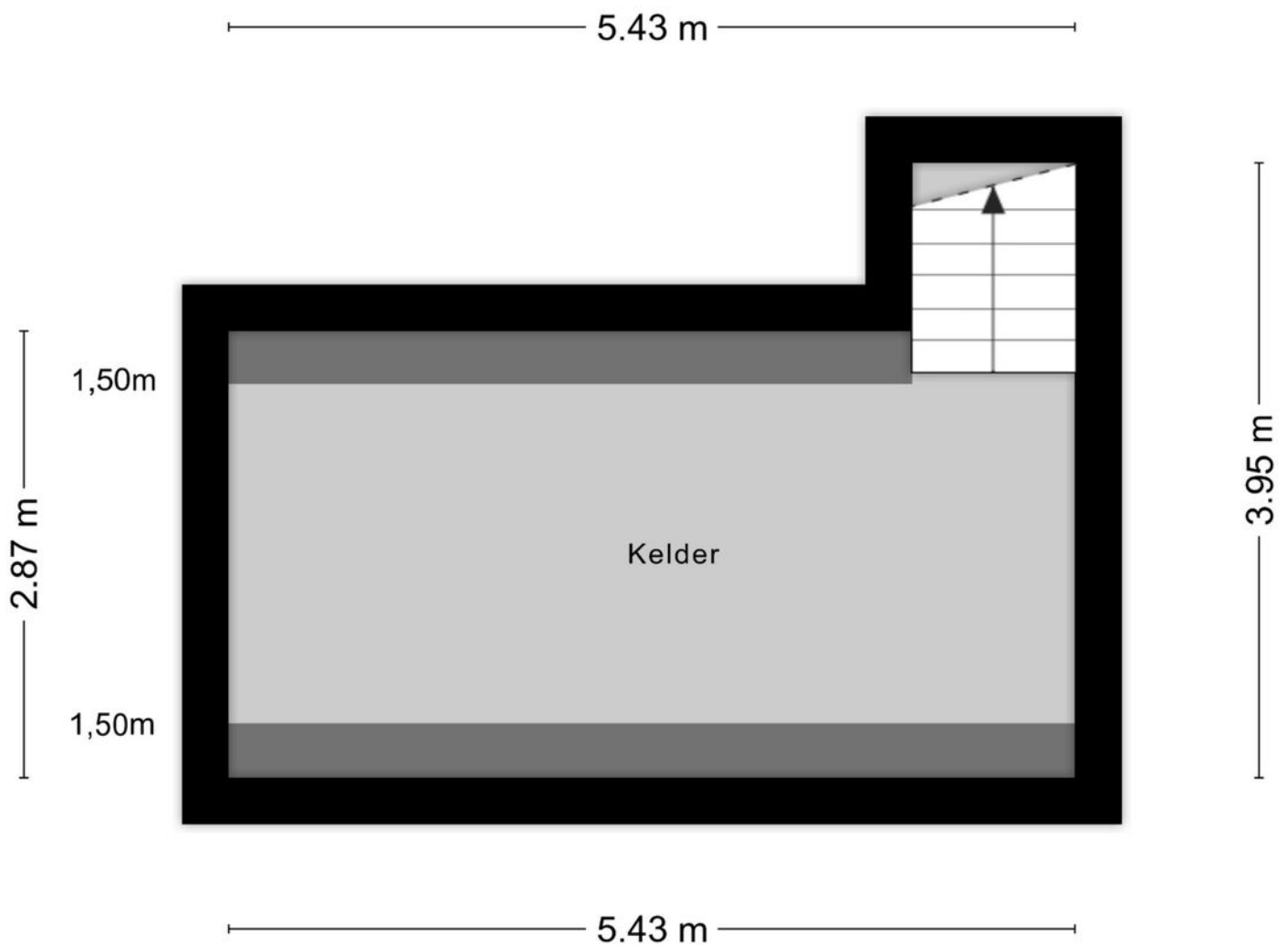
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2



Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berg en Terblijt

D

617

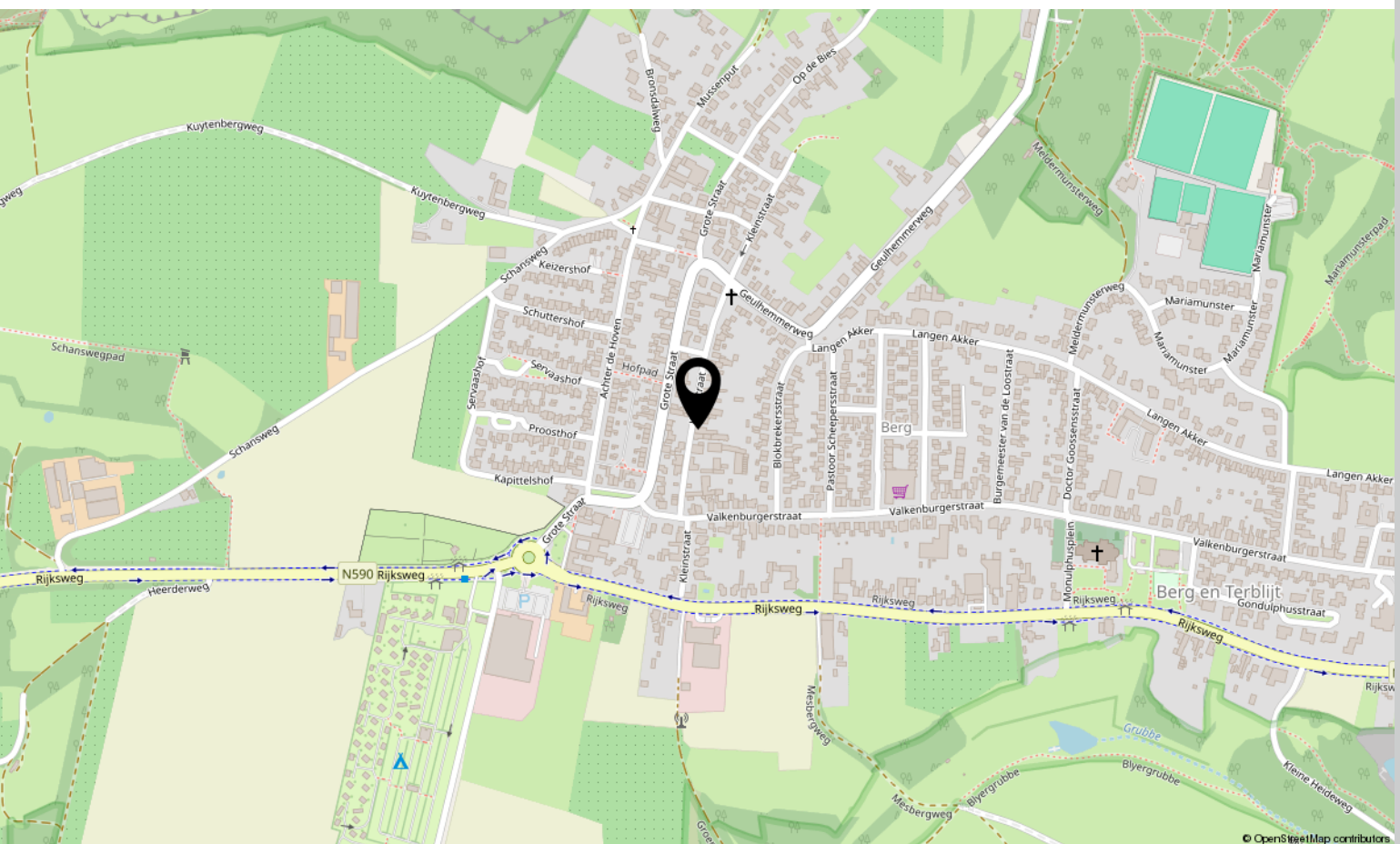
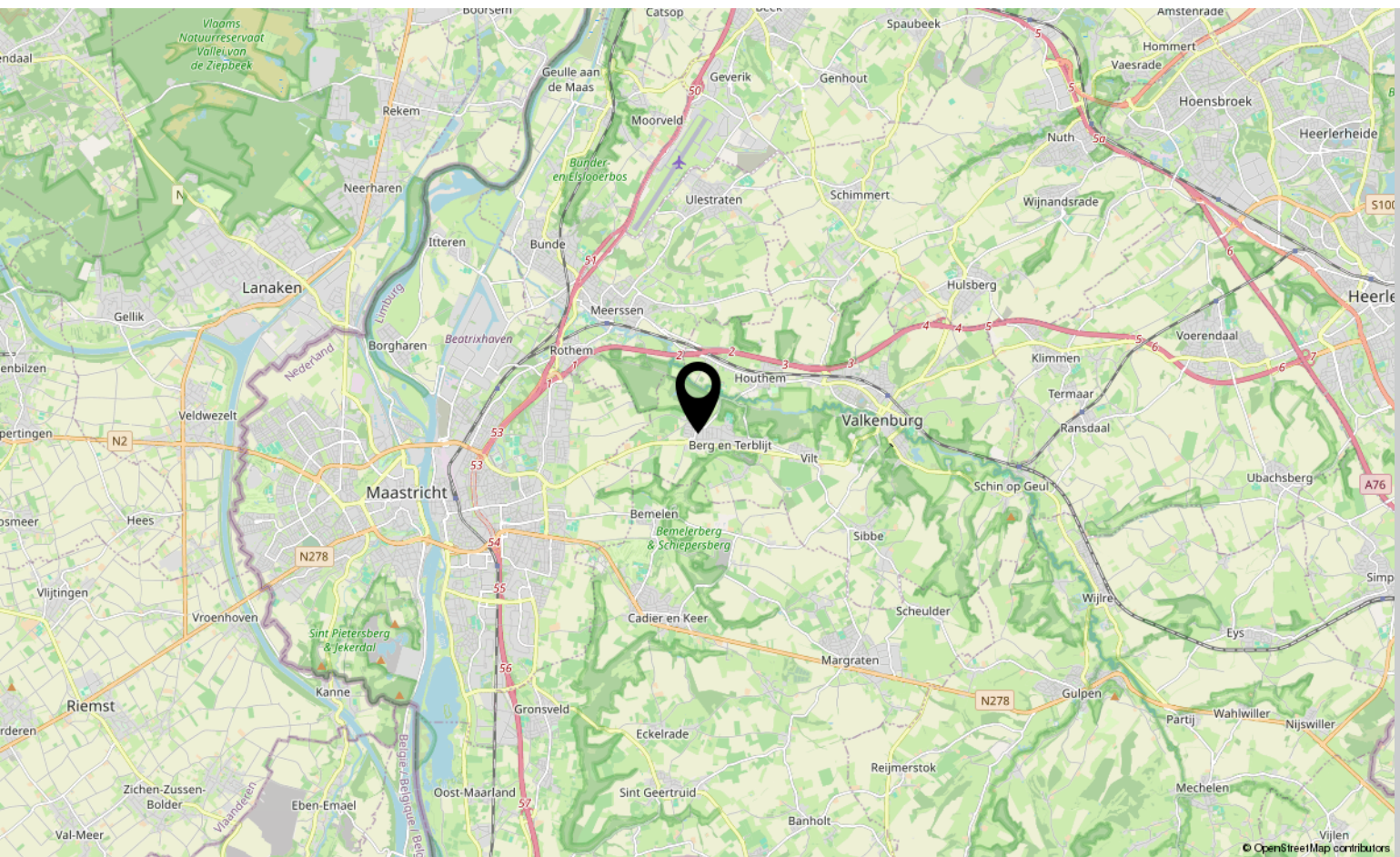
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2016
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

