



Valkenburgerweg 22

— Heerlen

a **house**
is made of
bricks & beams

a **home**
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Heerlen! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:

Ralph Pijls
rpijls@aelmans.com
06-57592343

Valkenburgerweg 22 — Heerlen

Met gepaste trots mogen wij u dit markante monument nabij Heerlen Centrum aanbieden.

We nemen u mee naar het jaar 1904. Heerlens eerste stadsarchitect dhr. Seelen ontwerpt voor zijn eigen gezin dit fraaie halfvrijstaande herenhuis. Hij woont er zelf tot het jaar 1952.

Het object kenmerkt zich onder andere door de imposante voorgevel, de woonkamer met hoog plafond (ca. 3.65 m), eigen oprit en garage op een royaal perceel van maar liefst 630 m².

Een dubbele entree geeft tevens toegang naar de kantoorruimtes.

De laatste jaren is het object met veel zorg bewoond.



— De indeling

Begane grond

Entree hal met de originele marmeren vloer en glas in lood bij de voordeur. Via deze hal is er toegang naar de hal bij de andere voordeur die naar de kantoorruimtes voert.

Hal met toegang tot de kelder, toilet, achterliggende keuken en de woonkamer. Een statige bordestrap brengt u naar de bovenverdieping.

Ruime provisiekelder(s), hier bevindt zich de c.v.-ketel.









De prachtige kamer en-suite ademt de charme van een klassieke herenwoning, met hoge plafonds die het gevoel van ruimte en grandeur versterken.

Authentieke ornamenten en originele schouwen geven het interieur een rijk historisch karakter, terwijl de houten vloer warmte en elegantie toevoegt.

De en-suite indeling, gescheiden door klassieke schuifdeuren, biedt zowel openheid als intimiteit. Aan de achterzijde bevindt zich een lichte tuinkamer met zicht op de tuin.









De keuken is "basic" van opzet, maar biedt dankzij haar royale afmetingen en overvloedige daglicht een bijzonder aangename sfeer. De indeling biedt volop mogelijkheden voor een eigen invulling of modernisering. Een ideale basis voor het creëren van een leefkeuken.

— De indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot een toilet en drie slaapkamers (waarvan een met balkon).

Badkamer voorzien van een wasbak en klassiek ligbad op pootjes.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de twee kantoorruimtes.







— De indeling

Tweede verdieping

Zolder ingedeeld in diverse ruimtes, waarvan twee slaapkamers.





— De buitenruimte

Tuin





Aan de linkerkant van de woning kunt u parkeren op eigen terrein en is er toegang tot de garage en de verrassend groene stadstuin – een oase van rust midden in de levendigheid van de stad. Hoge, volwassen bomen bieden beschutting en privacy, terwijl ze in de zomer zorgen voor een natuurlijke schaduw. Direct grenzend aan de woning ligt een ruim terras, perfect voor lange avonden buiten of een rustige ochtendkoffie. Verderop strekt zich een verzorgd gazon uit, omgeven door groen, waar kinderen kunnen spelen of waar eenvoudig een border of moestuin aan toe te voegen is.





— Ligging

De woning is op een TOP-locatie! aan de statige Valkenburgerweg gelegen, op steenworp afstand van het Heerlense centrum met al haar voorzieningen (o.a. winkelcentra, station, schouwburg en gezellige horeca)

Ook de natuur (o.a. Terworm), geschikt voor heerlijke wandel- en fietstochten ligt op loopafstand.

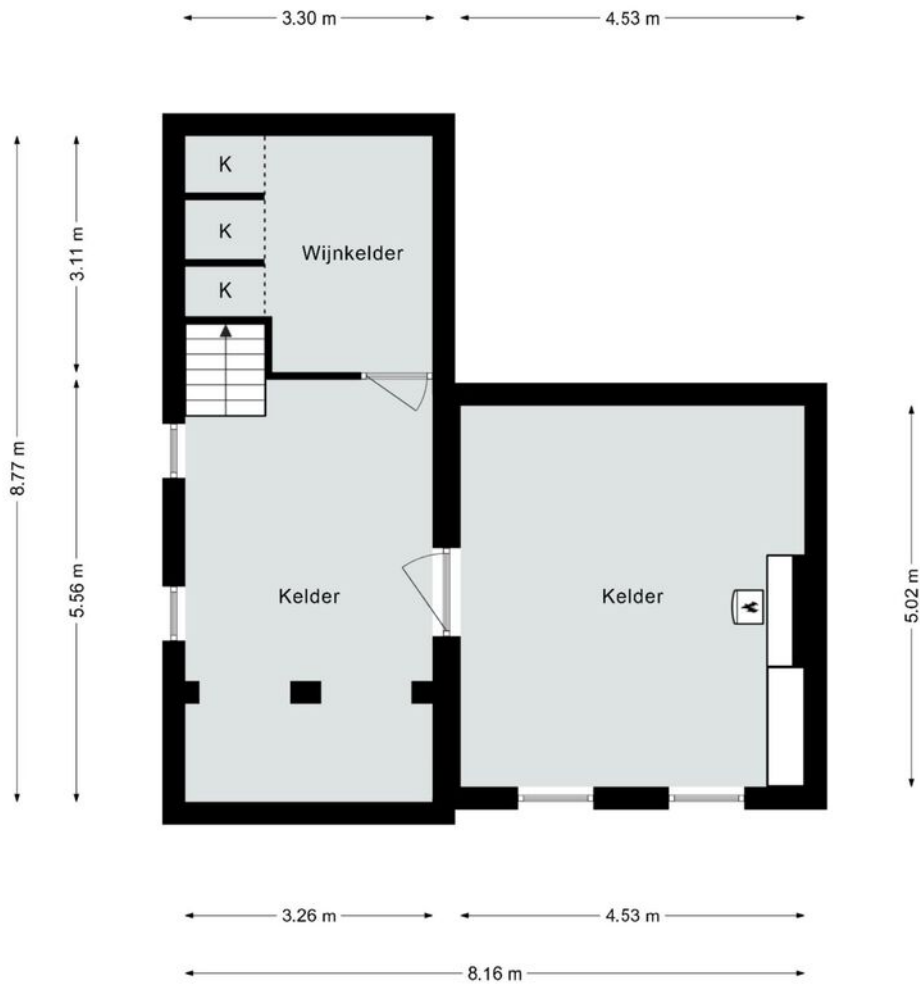
De woning is uitstekend bereikbaar per auto via de snelwegen A76 (Aken-A2) en A79 (Heerlen-Maastricht) alsmede de stadsautoweg van Heerlen (N281).

De steden Maastricht, Aken en Sittard-Geleen, vliegveld Maastricht Airport en de Brightlands Campus zijn binnen 15 autominuten te bereiken.

Het centraal station van Heerlen is op loopafstand gelegen. Bij de stationsomgeving is eveneens het centrale busstation gelegen.



Kelder



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

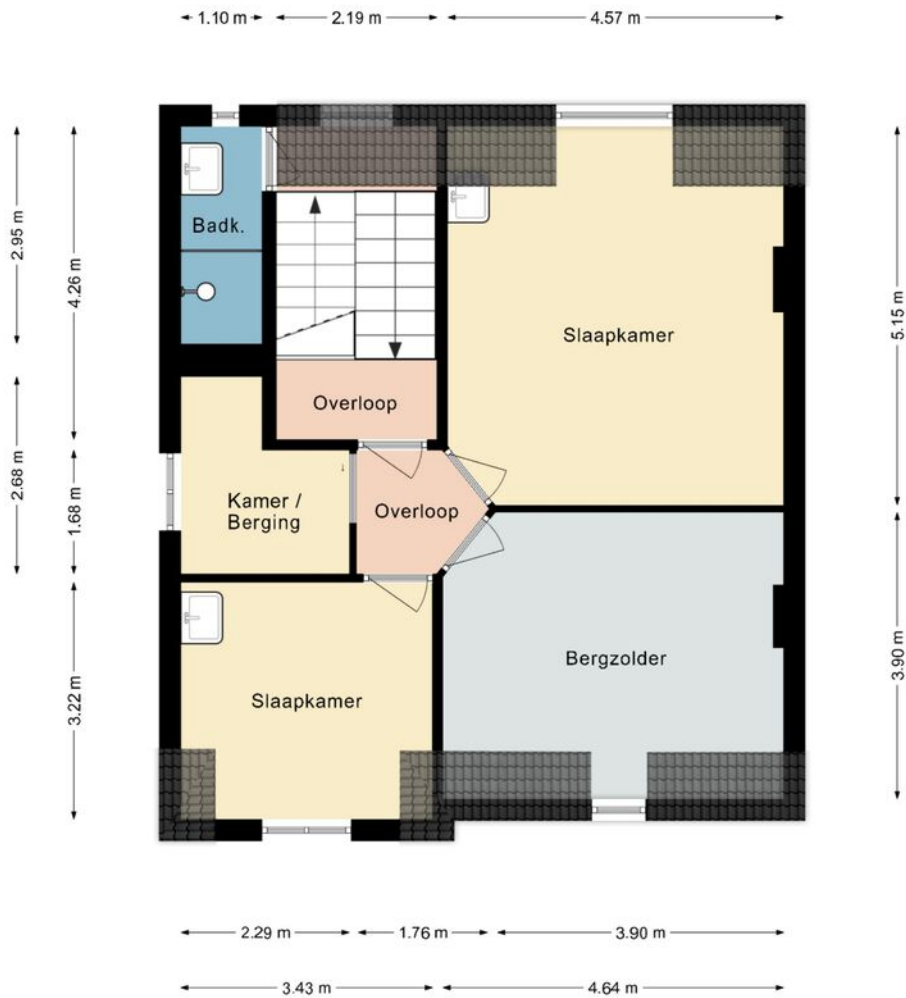
Eerste verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

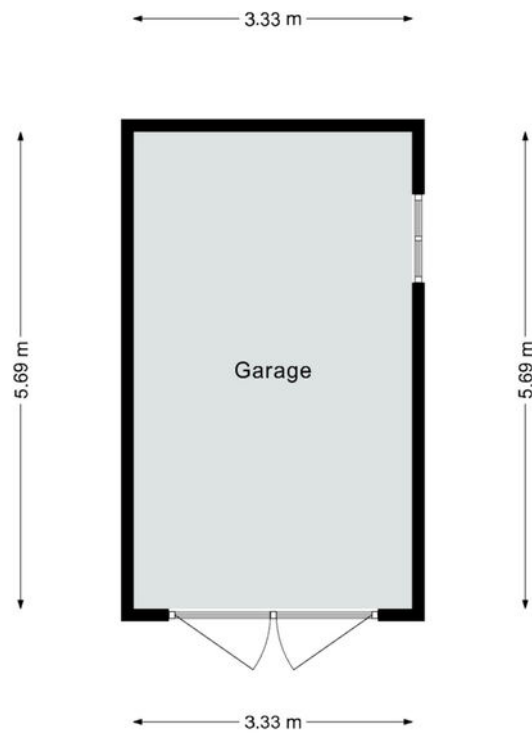


Zolder



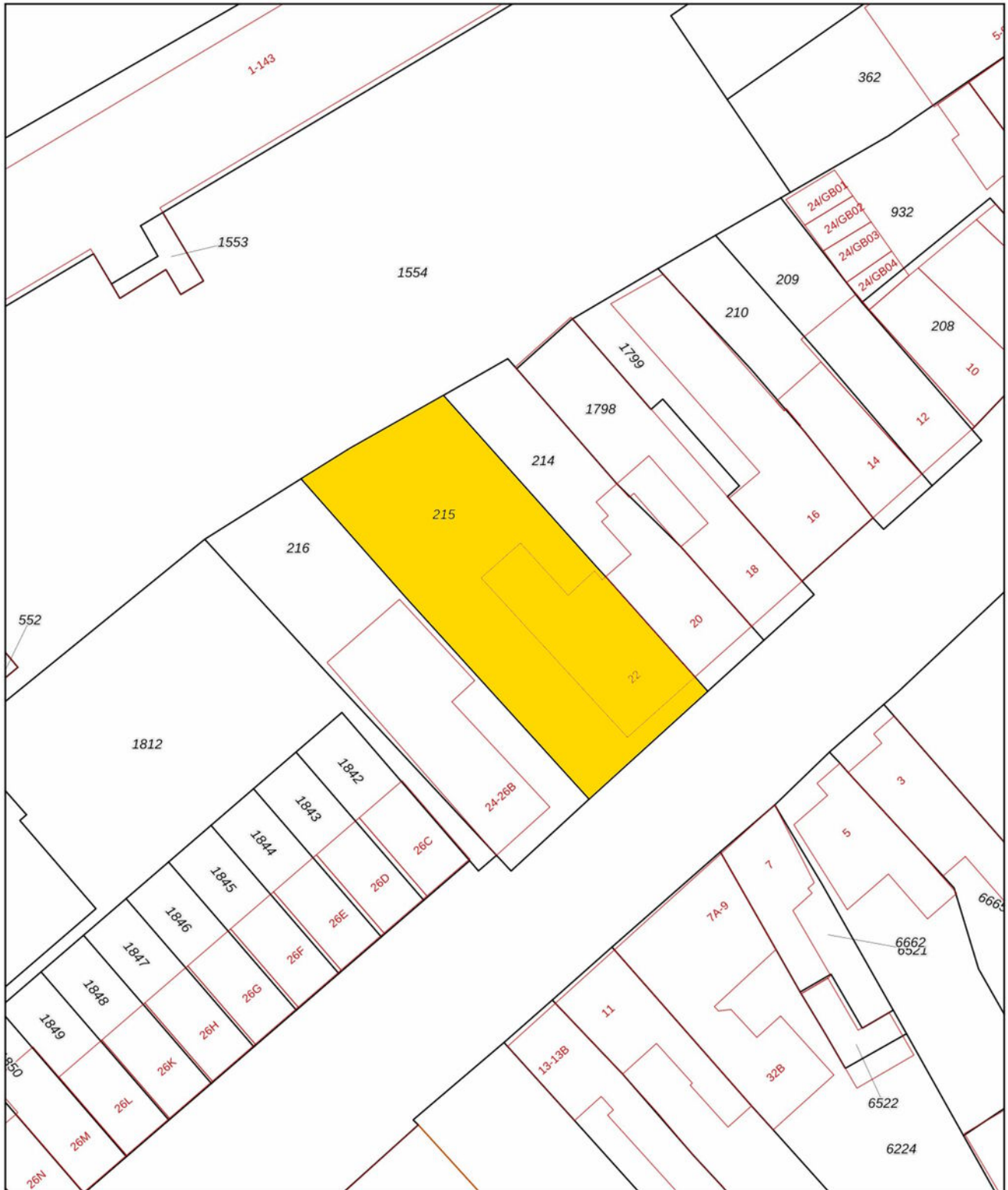
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.


— Garage



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heerlen</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 215</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

045 - 30 30 600



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg
Voerendaal
Margraten
Baexem
Panningen
Nijmegen
Rosmalen
Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com