



## Hobbelrade 105, 6176 CK Spaubeek

Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

***Droomt u van ruimte, privacy en een ongeëvenaard buitenleven? Dit karaktervolle landhuis biedt het allemaal. Gelegen op een prachtige locatie met blijvend vrij uitzicht over het Limburgse landschap en op slechts circa 10 minuten van Maastricht, Heerlen en Sittard-Geleen.***

***De onder architectuur aangelegde Provençaalse tuin vormt een waar paradijs, compleet met een huisweide, zwembad met vlonder, buitenkeuken en meerdere (overdekte) terrassen. Hier ervaart u het ultieme vakantiegevoel, iedere dag opnieuw.***

***Daarnaast is deze woning uitermate geschikt voor een combinatie van wonen en werken, zoals een bedrijf aan huis of het exploiteren van een Bed & Breakfast, dankzij het zelfstandige appartement en de royale kantoorruimte met ruime parkeermogelijkheid op eigen terrein***

## **Indeling woonhuis**

### **Souterrain**

Praktische kelder, bereikbaar vanuit de hal, verdeeld in drie ruimtes, waaronder een sfeervolle wijnkelder. Ideaal voor opslag en liefhebbers van wijn.

### **Begane grond:**

Representatieve hal met toegang tot de royale living, het eetgedeelte en de trap naar de verdieping.

De ruime living (ca. 43 m<sup>2</sup>) is sfeervol ingedeeld in een zit- en woongedeelte en biedt toegang tot de eetkamer en een tweede hal met toiletruimte.

De keuken aan de voorzijde is volledig uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een 6-pits Boretti gasfornuis met dubbele oven, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven/magnetron en koelkast. De eetkamer staat in directe verbinding met het overdekte terras en de binnenplaats, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

### **Eerste verdieping:**

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer, een doorgang naar het appartement en een vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde, waarvan één is voorzien van een vaste kastenwand. De volledig betegelde badkamer beschikt over een wastafel, tweede toilet, douche en ligbad.

### **Tweede verdieping:**

Via vaste trap bereikbare verdieping royale zolderruimte. Ideaal als extra slaapkamers, werkruimte of hobbyruimte te gebruiken

## **Indeling ppartement:**

***Het appartement aan de achterzijde beschikt over een eigen entree, eigen cv-installatie, twee slaapkamers, een nette badkamer en een ruime living.***

***Perfect voor dubbele bewoning, gastenverblijf of B&B.***

### **Begane grond:**

Hal met toiletruimte, trapopgang en badkamer voorzien van ligbad, wastafelmeubel en witgoedaansluitingen.

### **Eerste verdieping:**

Ruime overloop met toegang tot de lichte living, twee slaapkamers en een separate keuken. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

## **Indeling kantoorruimte:**

*Volledig uitgeruste, vrijstaande kantoorruimte met airconditioning en talloze gebruiksmogelijkheden.*

*De royale kantoorruimte beschikt over een eigen kitchenette, toiletruimte en toegang tot een sfeervolle bibliotheek. Zowel de kantoorruimte als de bibliotheek hebben openslaande deuren naar de tuin en binnenplaats.*

## **Eerste verdieping:**

Zeer ruime hobbyruimte, ideaal als atelier, studio of extra werkruimte.

**Kortom:** een uniek en veelzijdig landhuis op een toplocatie, waar luxe wonen, werken en genieten van het buitenleven perfect samenkomen.

## **Buitenruimte:**

Stap binnen in een oase van rust en ruimte via de riante binnenplaats, waar een sfeervol overdekt terras u verwelkomt en naadloze toegang biedt tot het woonhuis, het appartement, tuinkamer en het kantoor.

De onder architectuur aangelegde Provençaalse tuin ademt luxe en ontspanning. Hier geniet u van een royaal zwembad met stijlvolle vlinder, een volledig uitgeruste buitenkeuken en meerdere zonnige én overdekte terrassen – perfect voor lange zomeravonden en gezellige diners in de buitenlucht.

De omliggende huisweide, rijk aan fruitbomen zoals pruimen-, kersen- en appelbomen, vormt samen met de moestuin een idyllisch en landelijk geheel. Diverse separate bergingen bieden praktische opbergruimte.

Dankzij de vrije ligging ervaart u hier optimale privacy, gecombineerd met een adembenemend, weids uitzicht over het prachtige Limburgse landschap. Een unieke plek waar exclusief wonen en ultiem buitenleven samenkomen.

Ligging: op rustige locatie, landelijk gelegen, vrij uitzicht en nabij alle voorzieningen

Isolatie: dubbelglas deels

Bouwjaar: 1926

Perceel oppervlakte: 2627 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs:€ 1.095.000,- k.k.

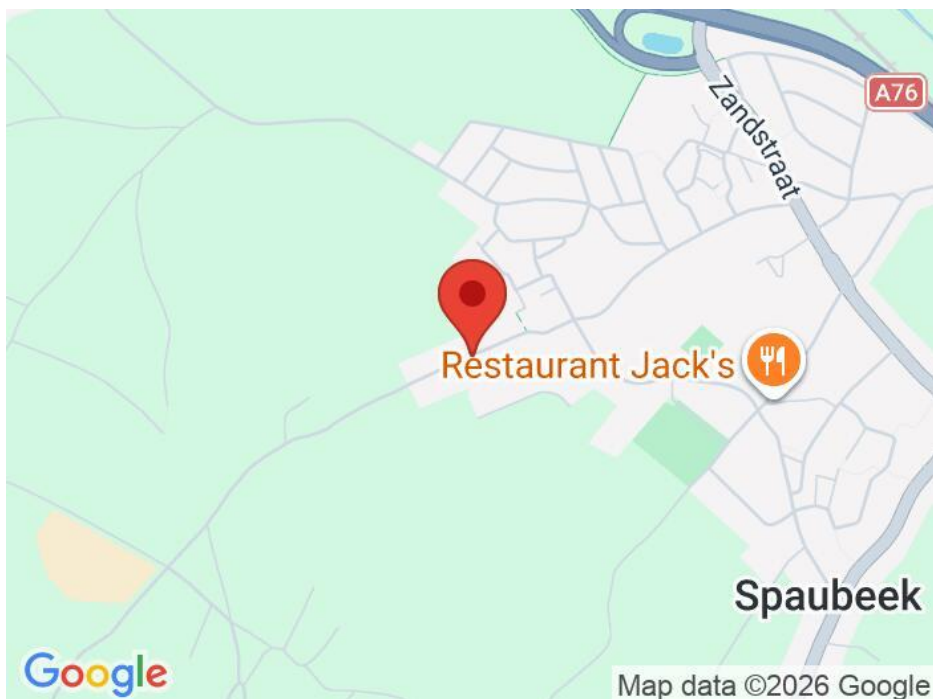
Alle door ons verstrekte informatie omtrent onroerende zaken moet worden beschouwd als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is geheel vrijblijvend. Maten en informatie bij benadering. Aan deze beperkte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Koper is te allen tijde gerechtigd voor 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. Voor nadere inlichtingen kunt u contact opnemen of een afspraak maken met ons kantoor.

## Kenmerken

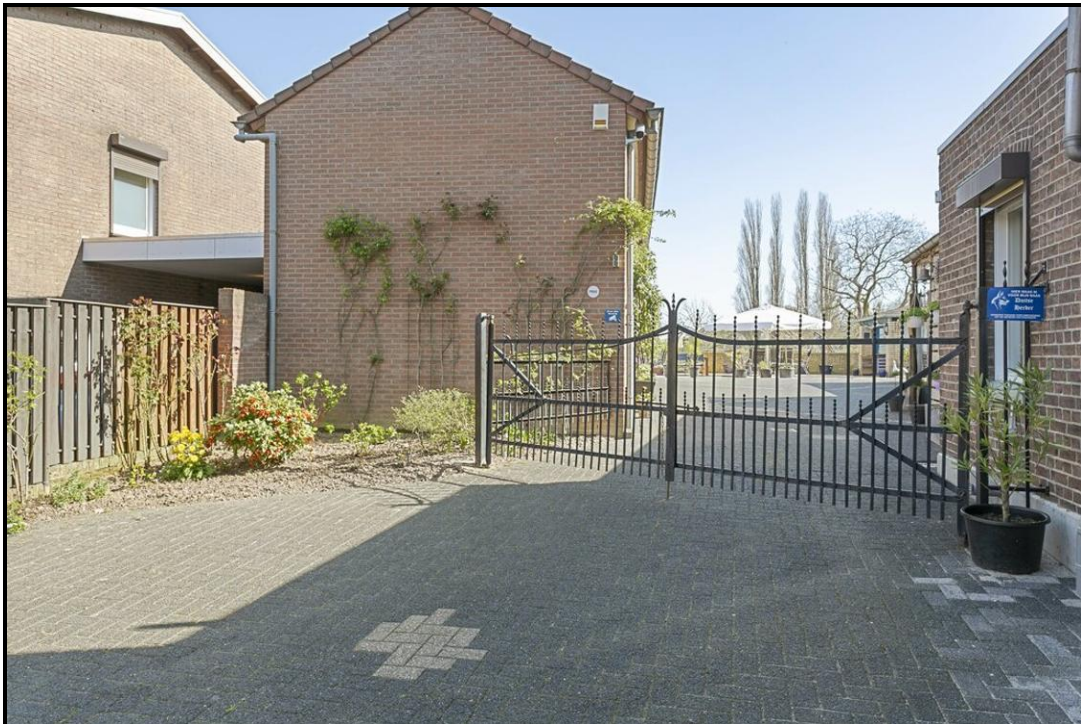
<b>Vraagprijs</b>	: € 1.095.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Halfvrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.100 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 2.627 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 133 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Landhuis
<b>Bouwjaar</b>	: 1926
<b>Ligging</b>	: Vrij uitzicht, open ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: E
<b>Verwarming</b>	: 2 C.V.-Ketels
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Zwembad, Airconditioning, Schuifpui, 15 Zonnepanelen
<b>C.V.-ketel</b>	: 1 combiketel uit 2009 eigendom en 1 ketel huur uit 2025

## Locatie

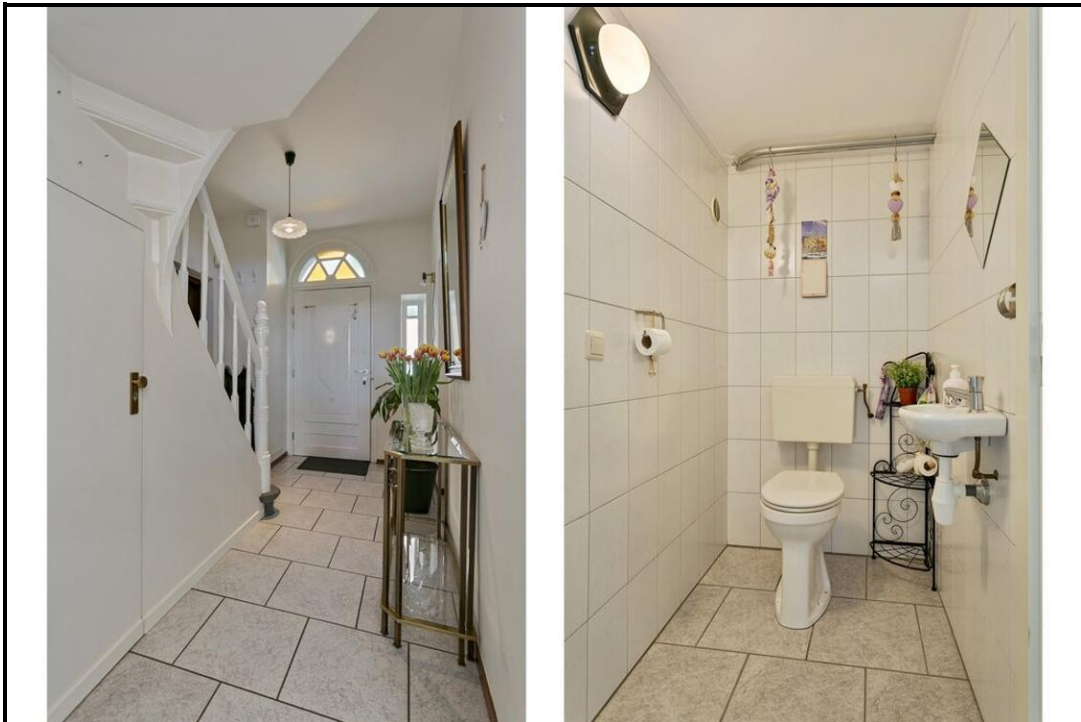
Hobbelrade 105  
6176 CK SPAUBEK



Woonhuis















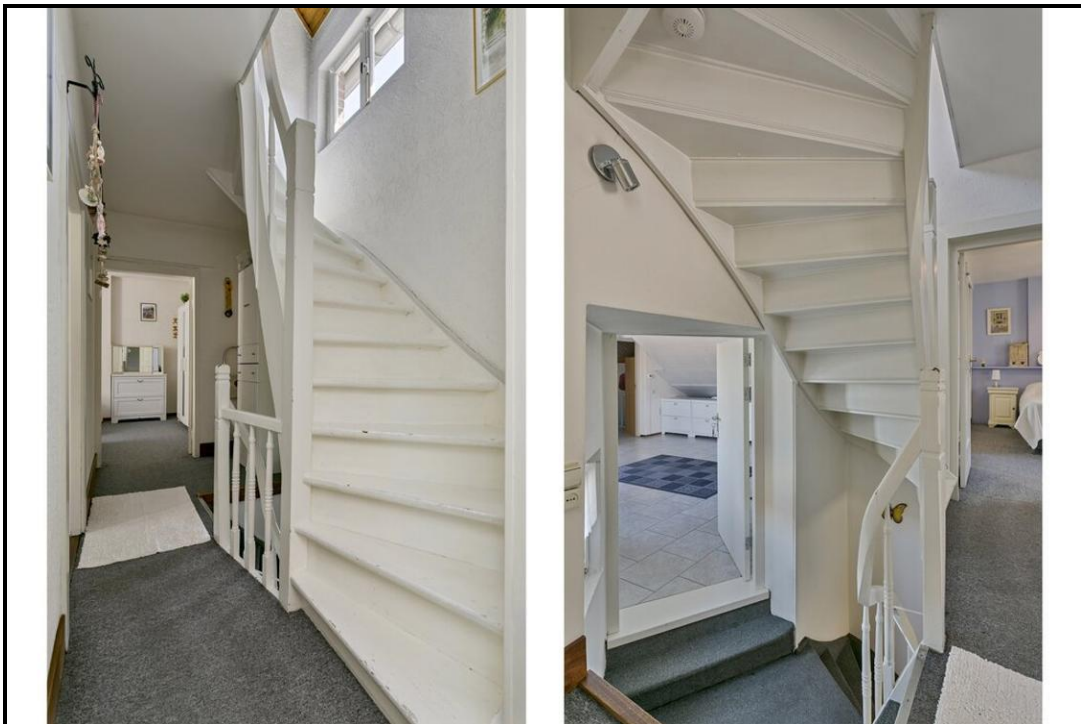












**Appartement:**













Kantoorruimte:











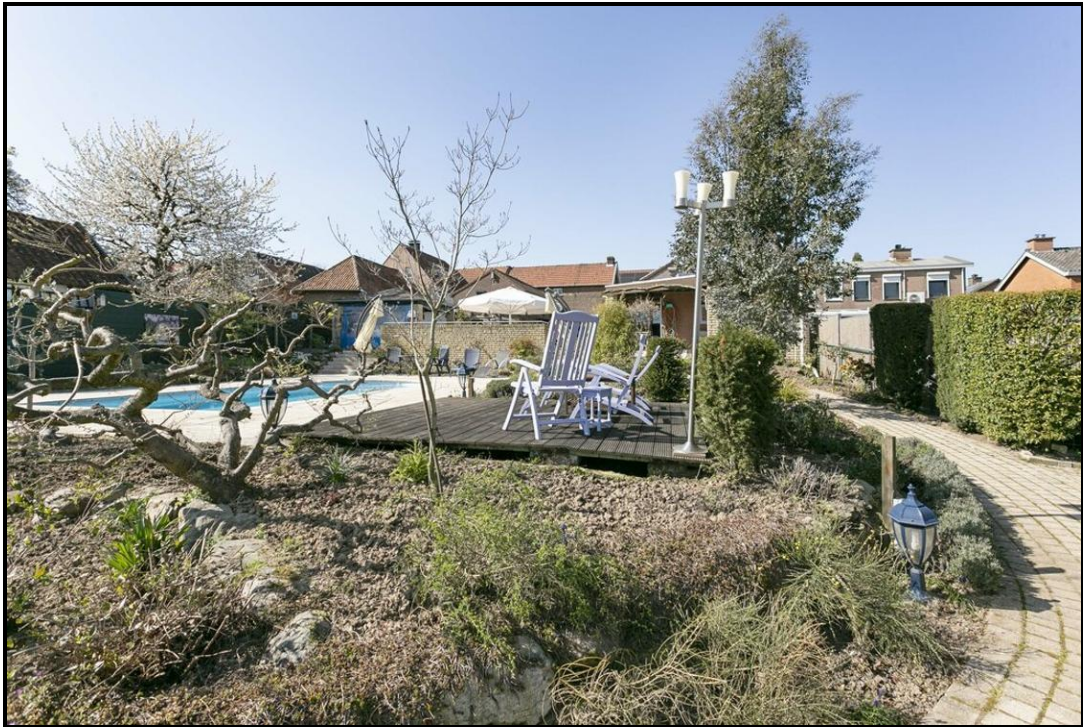


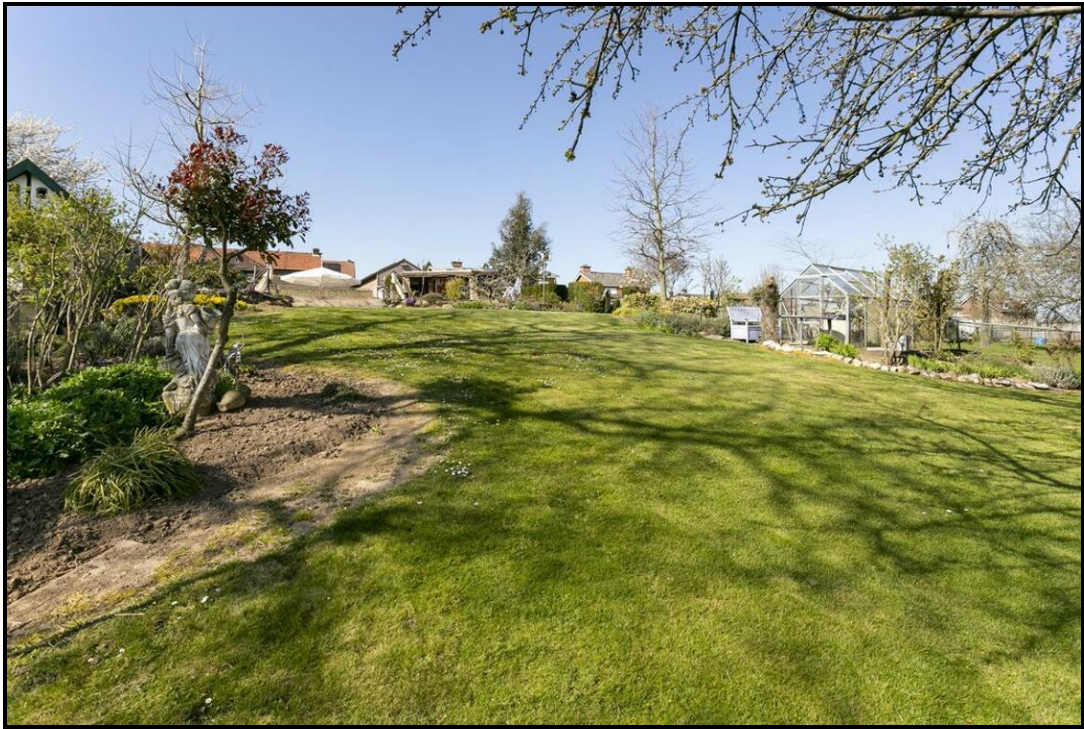






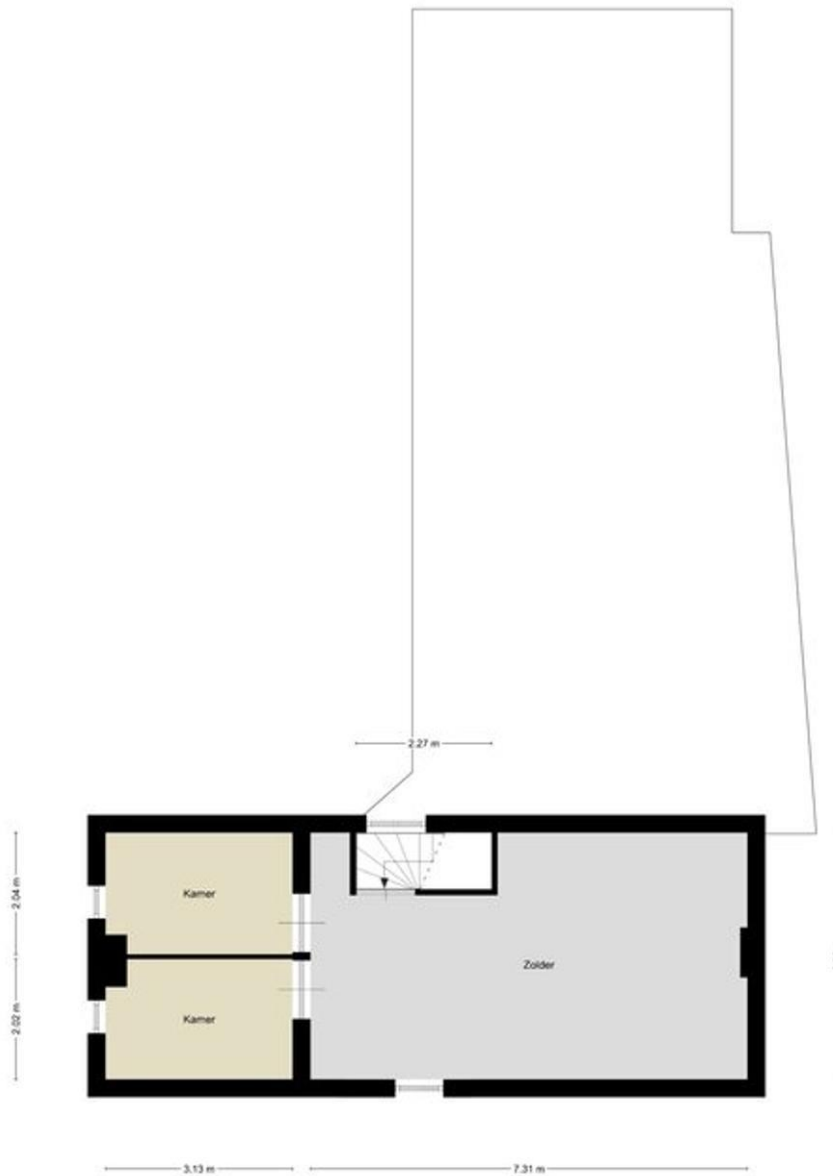








## Plattegronden



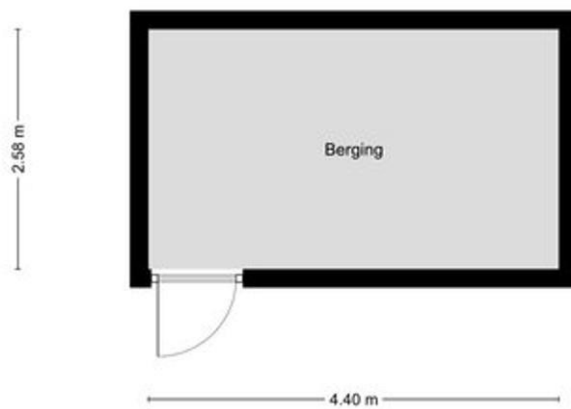
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



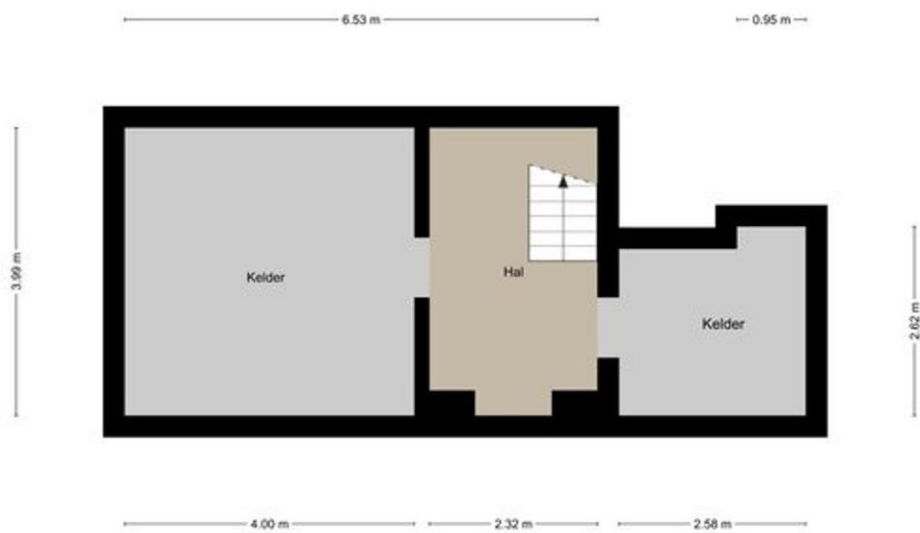
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



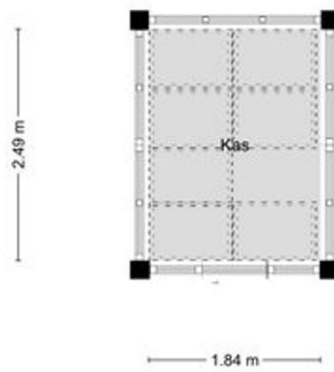
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© ZMKer www.zmk.nl



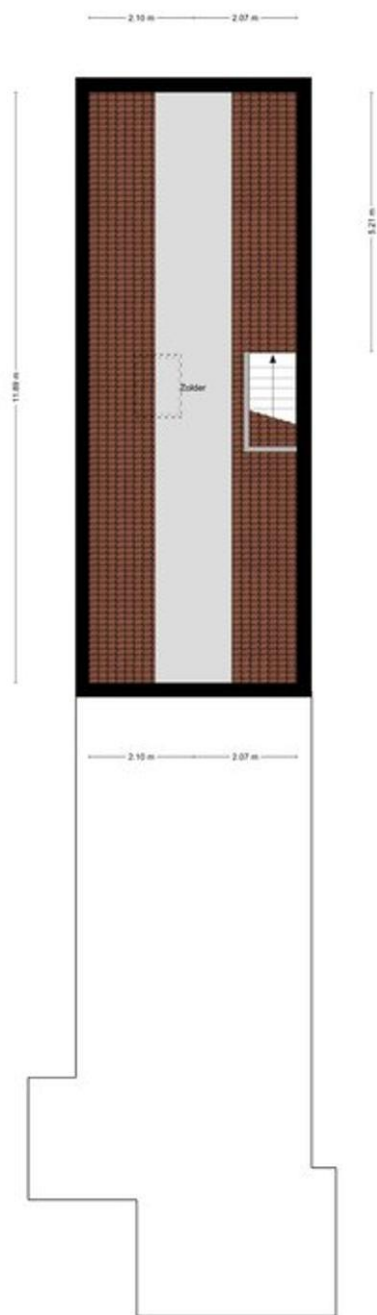
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zbber www.zbber.nl

