



R<sup>365</sup>

CHRISTIE'S  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Valkenburgerweg 69

— Voerendaal



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 Voerendaal! 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:

**Eric Horsmans**  
ehorsmans@aelmans.com  
06-46223373

## Valkenburgerweg 69 — Voerendaal

Aan de groene rand van het charmante Voerendaal bevindt zich een van de best bewaarde, verborgen parels van de regio. Verscholen tussen een weelderige oase van rustgevend groen ligt dit karaktervolle, unieke landhuis, dat rijk is aan authentieke, sfeervolle elementen én gebouwd onder architectuur van Ir. H. Coenen en Ir. De Bije. Denk aan kunstzinnige glas-in-lood raampartijen van de gerenommeerde kunstenaar J. Hermans en een afwerking met duurzaam, kwalitatief hoogwaardig materiaalgebruik.

De imposante woning is gelegen op een royaal, groenrijk perceel van maar liefst 6.115 m<sup>2</sup> en is te bereiken via een statige, private oprijlaan. Met een uitzonderlijk ruim woonoppervlak van circa 433 m<sup>2</sup> biedt dit elegante landhuis volop leefruimte aan de toekomstige bewoner.

Bent u op zoek naar een bijzondere, vrijstaande woning waar rust, ruimte en exclusiviteit samenkomen? Dan nodigen wij u graag uit om dit prachtige, zeldzame object persoonlijk te komen ervaren.

Vraagprijs € 1.495.000 k.k.

### Kenmerken

- Bouwjaar: 1969
- Inhoud: 2042 m<sup>3</sup>
- Woonoppervlakte: 433 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 6115 m<sup>2</sup>

### Energie

- Energielabel: D
- Warmwater: boiler (300 liter, eigendom)
- Verwarming: c.v.-ketel 2018 (CR Remeha Quinta Pro, eigendom)
- Isolatie: gedeeltelijk dubbel glas



## — De indeling

# *Begane grond*

---

Welkom in deze charmante en royale woning, waar karakter en ruimte samenkomen tot een sfeervol geheel. Al bij aankomst word je verwelkomd door een stijlvolle overdekte entree, die toegang biedt tot een indrukwekkende hal. Deze prachtige ruimte, bereikbaar via dubbele openslaande deuren met karakteristieke glas-in-lood zijramen en een elegant bovenlicht, heeft een prettige natuurlijke lichtinval die zorgt voor een warme sfeer.

De hal vormt het centrale punt van de begane grond en beschikt over een open houten trap naar de eerste verdieping, een meterkast, een garderobenis, en een volledig betegelde toiletruimte met fontein. Vanuit hier betreed je de gezellige woonkamer én de stijlvolle keuken.

We beginnen in de sfeervolle salon/woonkamer, het hart van het dagelijks leven. Deze royale ruimte (ca. 47 m<sup>2</sup>) is opgedeeld in twee delen: een ruime zithoek en een verhoogde zitkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>). Dankzij de openslaande tuindeuren is er directe toegang tot het zonnige terras en de fraai aangelegde achtertuin.

Aansluitend aan de zithoek bevindt zich de verhoogde zitkamer, die met zijn fraaie schouwpartij en open haard uitnodigt tot ontspannen avonden. Hier is ook de toegang tot de rustige werkkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde van de woning, een ideale thuiswerkplek of studeerkamer.

Vanuit de salon/woonkamer is er toegang tot de lichte eetkamer (ca. 34 m<sup>2</sup>), een centrale ontmoetingsplek binnen het huis. De kamer is omgeven door grote raampartijen aan de achterzijde, wat zorgt voor veel natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op de groene achtertuin. De eetkamer is ook direct verbonden met zowel de keuken als de ontbijtkamer, wat de leefruimtes op een prettige manier met elkaar verbindt.



---

De ontbijtkamer (ca. 21 m<sup>2</sup>) is een veelzijdige ruimte met dubbele openslaande tuindeuren, grote zijramen en een Daikin airconditioning. Deze lichte kamer leent zich uitstekend als tweede zitkamer, speelkamer, werkkamer of zelfs als slaapkamer op de begane grond.

De keuken (ca. 17 m<sup>2</sup>), gelegen aan de voorzijde van de woning, biedt een prachtig uitzicht op de liefdevol aangelegde voortuin. De landelijke aanbouwkeuken is voorzien van twee ruime kastenwanden en een praktisch schiereiland met een 5-pits keramische kookplaat en een ingebouwde afzuigkap. Direct grenzend aan de keuken bevindt zich een handige pantry, uitgevoerd in dezelfde warme stijl, met extra opbergruimte en toegang tot de eetkamer.

Achter de keuken ligt een verrassend ruime bijkeuken (ca. 14 m<sup>2</sup>) met een eenvoudig aanrechtblok, een praktische kastenwand en aansluitingen voor wasmachine en droger. Deze ruimte is bereikbaar via de voorzijde, een achtergelegen tussenhal en via de kelder. Vanuit de bijkeuken is ook de eerste, verwarmde garage (ca. 50 m<sup>2</sup>) bereikbaar, voorzien van een solide stalen kantelpoort.

Via de achterste tussenhal is een dubbele garage bereikbaar (ca. 51 m<sup>2</sup>), evenals een net afgewerkte doucheruimte met inloopdouche, toilet, fontein en verwarming. De hal leidt tevens naar een multifunctionele eerste verdieping (ca. 39 m<sup>2</sup>), voorzien van dakkapellen aan beide zijden en authentieke zichtbare spanten, die de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling geven. Deze verdieping is perfect in te richten als logeerkamer, hobbyruimte of studio.

De woning ademt karakter dankzij de vele originele glas-in-loodramen met voorzetramen die te vinden zijn aan de voorzijde, zijkant en achterzijde van de woonkamer, zithoek en werkkamer. Ze zorgen voor een bijzondere lichtinval en geven de woning haar authentieke charme.

De hal, woonkamer en eetkamer zijn afgewerkt met een granieten vloer, welke zorgt voor een stijlvolle en tijdloze uitstraling. De overige ruimtes zijn voorzien van authentieke tegelvloeren, waaronder een karaktervolle jaren '70-tegel in de keuken, ontbijtkamer, zitkamer en werkkamer; een subtiel knipoog naar de historie van het huis.







Salon/Woonkamer met doorkijk naar de zitkamer



Zitkamer









Study



Eetkamer met doorkijk naar de salon/woonkamer



Eetkamer met doorkijk naar de ontbijtkamer





Ontbijtkamer met doorkijk naar de eetkamer

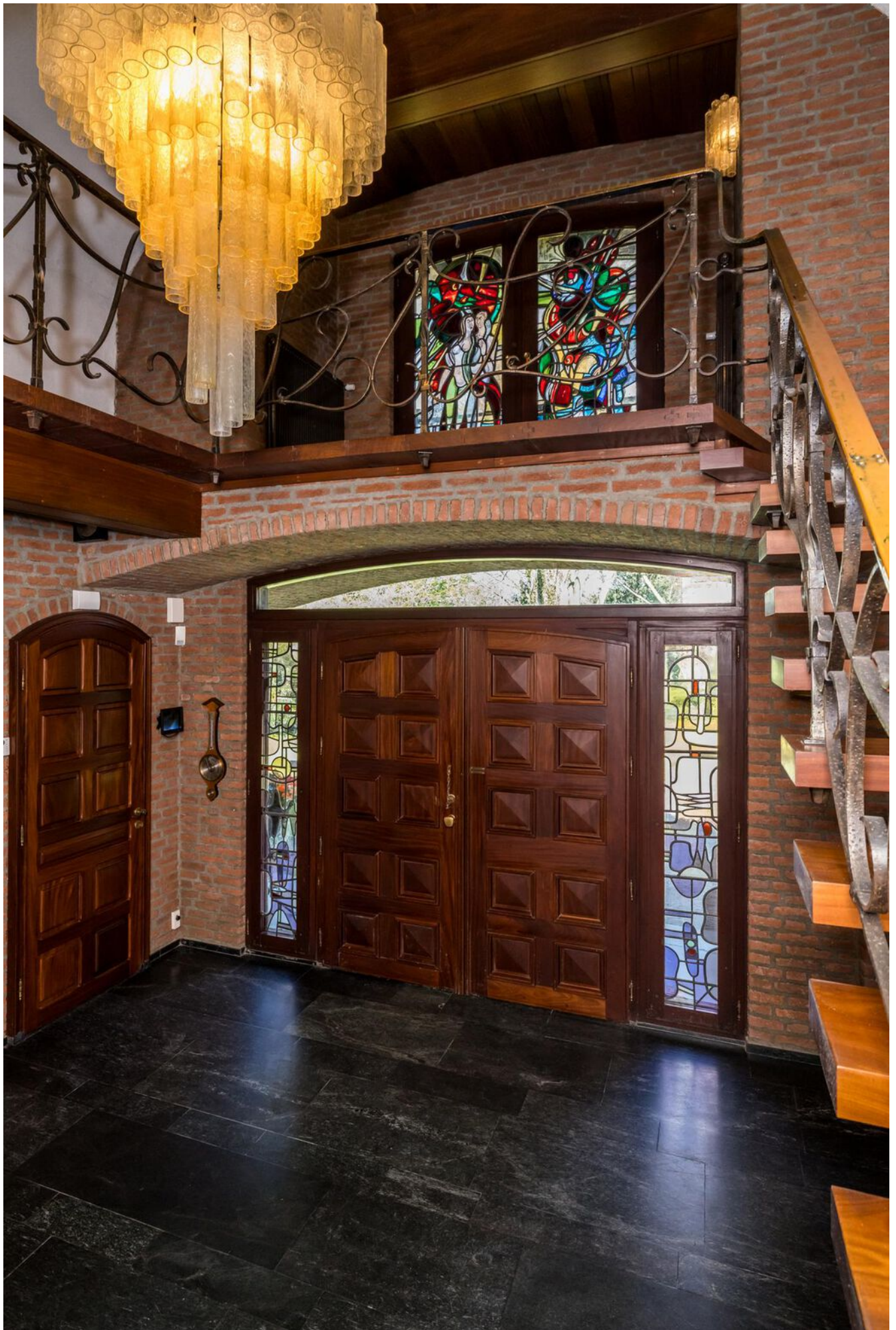


Ontbijtkamer











## — De indeling

# *Eerste verdieping*

---

Lichte overloop met vide en een charmant Frans balkon aan de voorzijde van de woning. De dubbele deuren naar het balkon zijn voorzien van karakteristieke glas-in-loodramen, die zorgen voor een sfeervolle lichtinval en een authentieke uitstraling. Vanuit de vide heb je een prachtig uitzicht op de imposante entreehal en de fraai vormgegeven smeedijzeren balustrade, die elegantie en karakter toevoegt aan deze centrale ruimte.

De ruime overloop biedt toegang tot maar liefst zes comfortabele slaapkamers, een gezinsvriendelijke badkamer en een separaat toilet. De ouderlijke slaapkamer beschikt bovendien over een eigen ensuite badkamer, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Zowel de vide als het grootste deel van de overloop zijn afgewerkt met een warme parketvloer, terwijl de overloop aan de rechterzijde van de woning is voorzien van een zachte vloerbedekking, wat bijdraagt aan een rustige, huiselijke sfeer.

### **Ouderslaapkamer en ensuite**

De eerste en meest royale slaapkamer vormt een exclusieve oudervleugel. Deze lichte en ruime kamer (ca. 25 m<sup>2</sup>) beschikt over twee grote inbouwkasten, comfortabele vloerbedekking, en geniet van een rijke lichtinval dankzij de diverse raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Vanuit deze kamer is er directe toegang tot het balkon aan de achterzijde, een heerlijke plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

De luxueuze ensuite badkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>) is volledig betegeld en van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een in de vloer verzonken ligbad, een bidet, een moderne douchecabine, een zwevend toilet en een dubbele wastafel met een grote spiegelwand en bijpassend wandmeubel. Extra bergruimte is bereikbaar via een vliering, toegankelijk middels een mangat.



---

### **Overige slaapkamers**

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich naast de ouderslaapkamer, nog 4 slaapkamers (2 t/m 5).

Slaapkamers 2 en 3 (beide ca. 12 m<sup>2</sup>) zijn ieder uitgerust met een ruime kastenwand en balkontoegang. Door de indeling en afwerking zijn ook deze kamers zeer geschikt voor kinderen, gasten of als werkruimte.

Slaapkamer 4 (ca. 16 m<sup>2</sup>), is eveneens ruim van opzet. Deze kamer is voorzien van een slaapvide, een grote inbouwkast en heeft directe toegang tot het achtergelegen balkon. Een ideale kamer voor tieners of als logeerkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich tot slot slaapkamer 5 (ca. 17 m<sup>2</sup>), met eveneens een ruime kastenwand, een sfeervol houten spant en toegang tot een vliering, bereikbaar via een mangat.

Slaapkamers 2 t/m 4 hebben naast directe toegang naar het balkon, ook allemaal kanten/kiepramen.

Slaapkamer 6 (ca. 17 m<sup>2</sup>) is een bijna identieke ruimte aan slaapkamer 5 en is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamer beschikt over een zachte vloerbedekking, een grote kastenwand en een zichtbaar houten dakspant dat de kamer een warme, authentieke sfeer geeft.

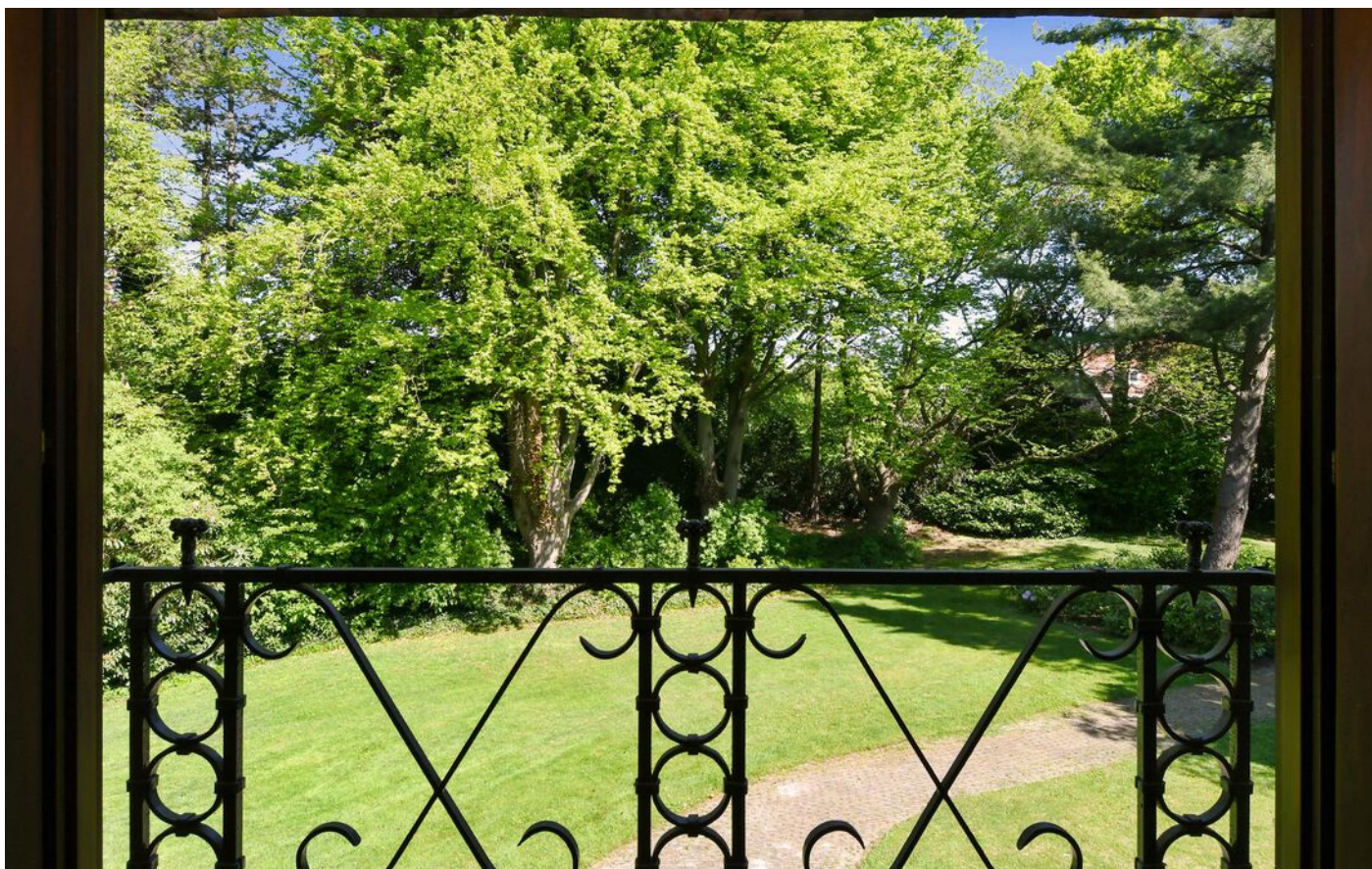
Alle slaapkamers (2 t/m 6) zijn bovendien voorzien van een praktische wastafel met spiegel, geïntegreerd in de kastenwand, een subtiel detail dat comfort en gebruiksgemak biedt.

### **Badkamer en toilet**

De volledig betegelde gezinsbadkamer (ca. 12 m<sup>2</sup>) is ingericht met een wastafel, radiator, toilet en een ruime douchecabine. De badkamer biedt volop privacy en is voorzien van extra opbergmogelijkheden. Naast deze badkamer bevindt zich een net afgewerkt, separaat toilet, eveneens volledig betegeld.















Badkamer ouderslaapkamer





Slaapkamer 2

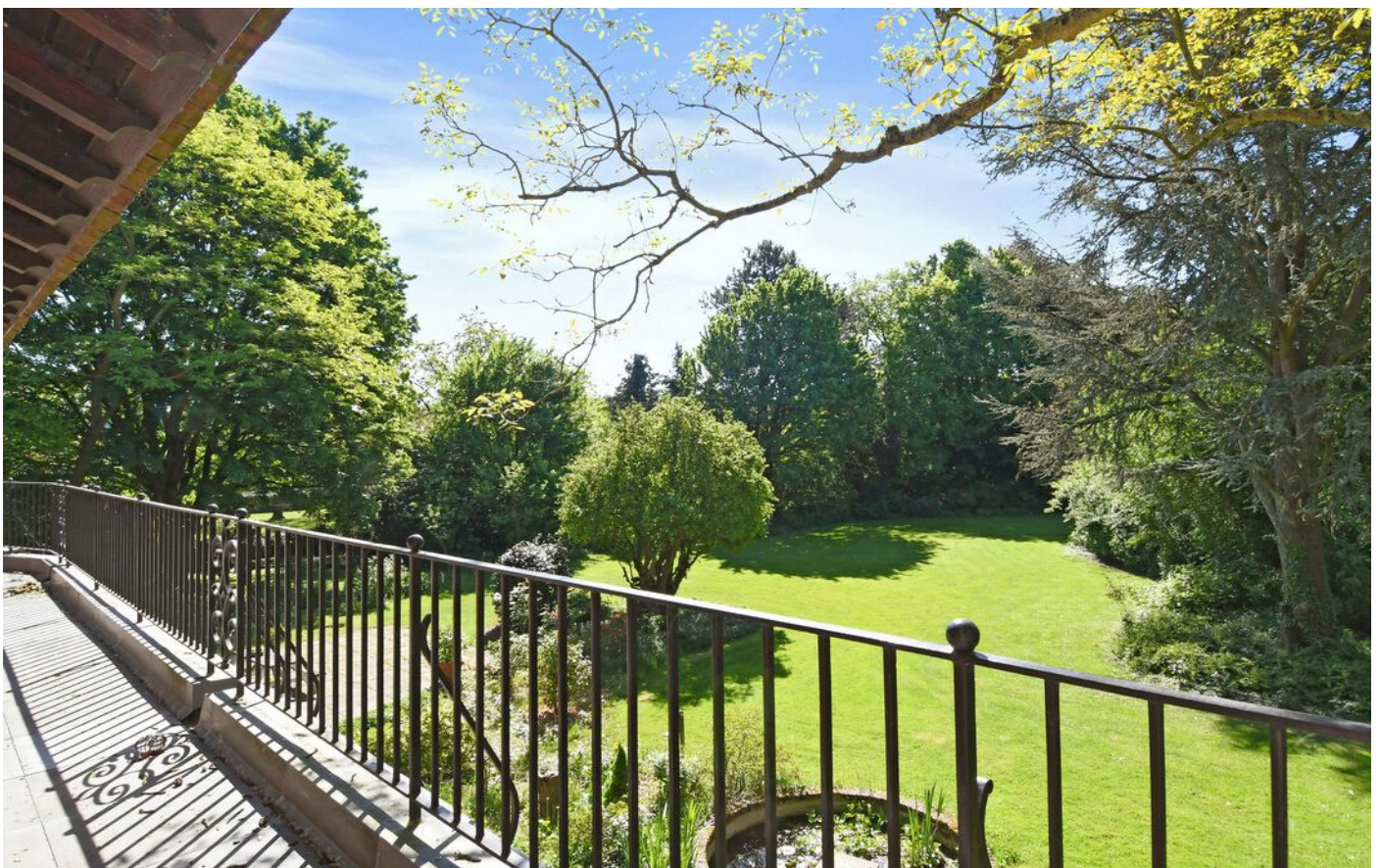


Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





— Bijgebouwen

# *Garages*

---

De woning beschikt over maar liefst drie volwaardige garages, met elk hun eigen kenmerken en mogelijkheden. Ideaal voor liefhebbers van extra opslagruimte of het veilig stallen van meerdere voertuigen.

De eerste garage is direct bereikbaar vanuit de bijkeuken en is voorzien van verwarming, een onderhoudsvriendelijke plavuizenvloer en een degelijk stalen kantelpoort, praktisch en comfortabel in gebruik. Ideaal voor dagelijks gebruik of als extra opslagruimte.

Naastgelegen bevindt zich een dubbele garage, uitgerust met twee praktische kantelpoorten, waarvan één elektrisch bedienbaar voor optimaal gemak. Deze ruimte beschikt over een eigen groepenkast, een wateraansluiting en een functionele plavuizenvloer, wat deze garage uitermate geschikt maakt als werkruimte, klusatelier of stallingsplek voor meerdere voertuigen.

Boven de garages is een multifunctionele eerste verdieping (ca. 39 m<sup>2</sup>) gelegen, voorzien van dakkapellen aan beide zijden en authentieke zichtbare spanten, die de ruimte een warme en karaktervolle uitstraling geven. Deze verdieping is perfect in te richten als logeerkamer, hobbyruimte of studio en is te bereiken middels een tussenhal aan de achterzijde van de woning.







## — De indeling

# *Kelder*

---

Vanuit de praktische bijkeuken betreedt u de verrassend ruime kelder, die is opgedeeld in vier ruimtes, elk met een eigen functie.

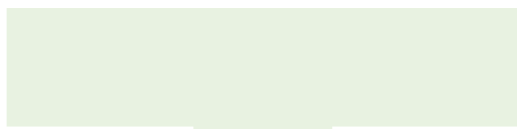
Als eerste komt u in de provisiekelder (ca. 11 m<sup>2</sup>), ideaal voor het opbergen van voorraden. Vanuit deze centrale ruimte zijn de drie overige keldervertrekken bereikbaar.

De technische stookruimte (ca. 6 m<sup>2</sup>) is compact maar compleet, voorzien van een c.v.-ketel, een royale boiler en de installatie voor het zwembad (momenteel niet gebruik).

De tweede, bijzonder royale provisiekelder (ca. 32 m<sup>2</sup>) is een echte multifunctionele ruimte, voorzien van een handige pomp, een koekoek voor natuurlijk daglicht, een stijlvolle plavuizenvloer én directe toegang tot de groene achtertuin.

En dan is er nog de charmante wijnkelder (ca. 9 m<sup>2</sup>): een sfeervolle plek om uw wijncollectie te bewaren of te presenteren.





## — De buitenruimte

# *Tuin*

Deze woning is gelegen op een royaal en groen omsloten perceel, dat volledige privacy en rust biedt. Vanaf de Valkenburgerweg ligt de woning fraai verscholen achter volwassen beplanting en is bereikbaar via een eigen, statige oprijlaan. Op het ruime voorterrein is er meer dan voldoende parkeergelegenheid, zowel op de brede oprit als in een van de drie comfortabele garages.

De fraai aangelegde achtertuin is direct toegankelijk vanuit de oprit en vormt een waar groen paradijs. De tuin biedt optimale privacy en is ingericht met een uitgestrekt gazon, weelderige borders en een gevarieerd aanbod aan volgroeide bomen, kleurrijke bloemen en sierlijke struiken.

Aansluitend aan de ontbijtruimte bevindt zich een ruim zonneterras, ideaal voor een ontspannen ontbijt of lunch in de buitenlucht. Dit terras is verbonden met een tweede, sfeervol ingericht terras dat direct vanuit de woonkamer toegankelijk is. Dit deels overdekte terras is voorzien van een open haard en biedt een prachtig uitzicht op een rustgevende waterpartij, een perfecte plek voor lange zomeravonden of knusse herfstdagen.

In het achterste gedeelte van de tuin bevindt zich tevens een voormalig zwembad, dat momenteel niet in gebruik is, maar eenvoudig opnieuw te activeren of herinrichten is als natuurlijke vijver of sierelement.





















# Ligging

Voerendaal is een geliefde woonplaats in het Zuid-Limburgse heuvelland, waar rust, bereikbaarheid en voorzieningen samenkomen.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A76 en A79 zijn steden als Heerlen, Maastricht, Aken en Eindhoven uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als het openbaar vervoer. Voerendaal beschikt bovendien over een eigen NS-station, wat het woon-werkverkeer extra comfortabel maakt.

Het sfeervolle dorpscentrum biedt een gevarieerd aanbod aan horecagelegenheden, winkels en dagelijkse voorzieningen. Voor gezinnen is er een brede basisschool, een actief sportcentrum en een bruisend verenigingsleven.

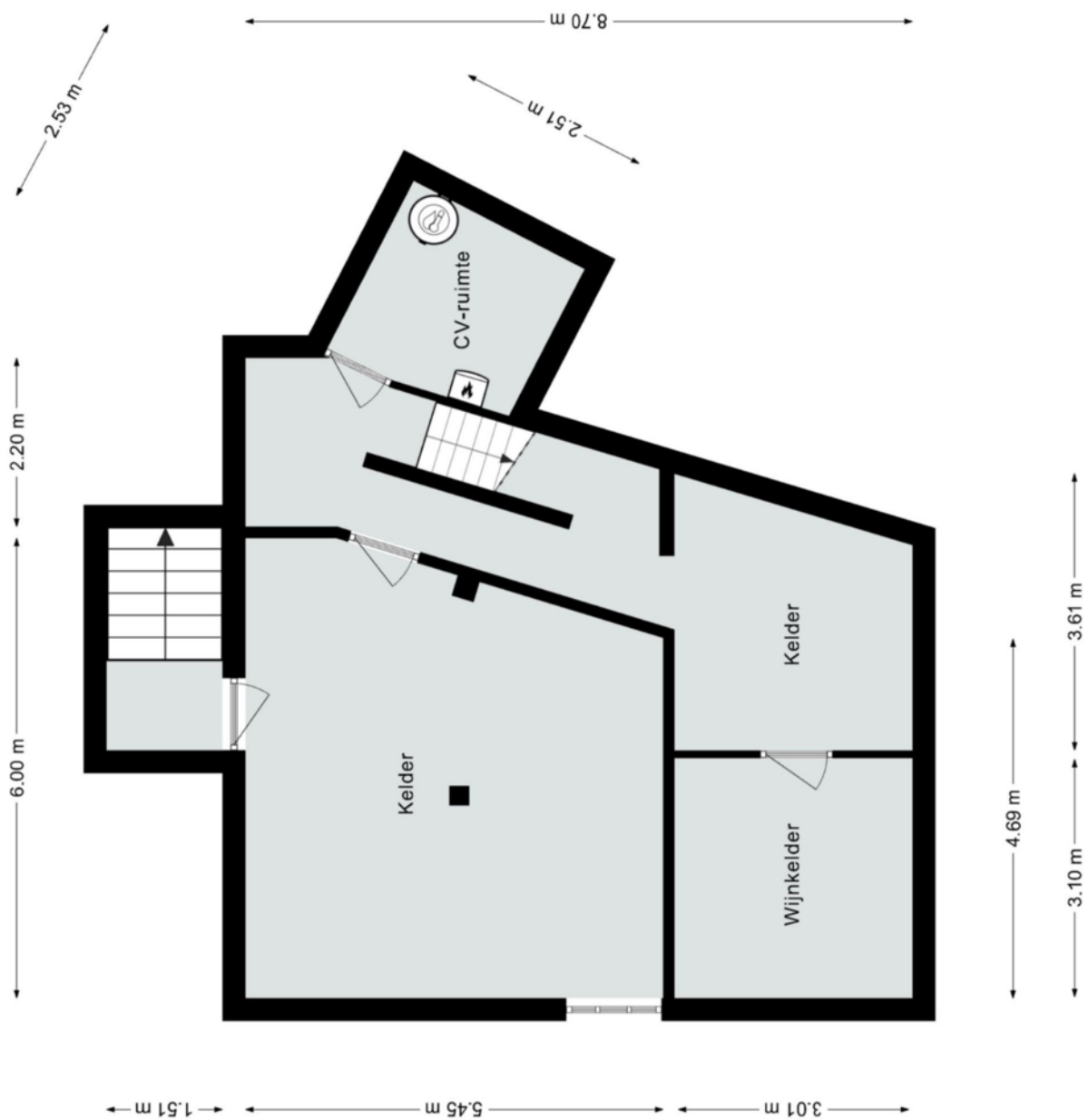
Voor middelbaar onderwijs kan men op korte afstand terecht in Heerlen, dat ook eenvoudig te bereiken is via een goede busverbinding. Medische voorzieningen liggen in Heerlen (het Zuyderland Ziekenhuis) en Maastricht (Maastricht UMC+).

Kortom: een ideale woonomgeving die het beste van dorpse charme en stedelijke bereikbaarheid combineert.



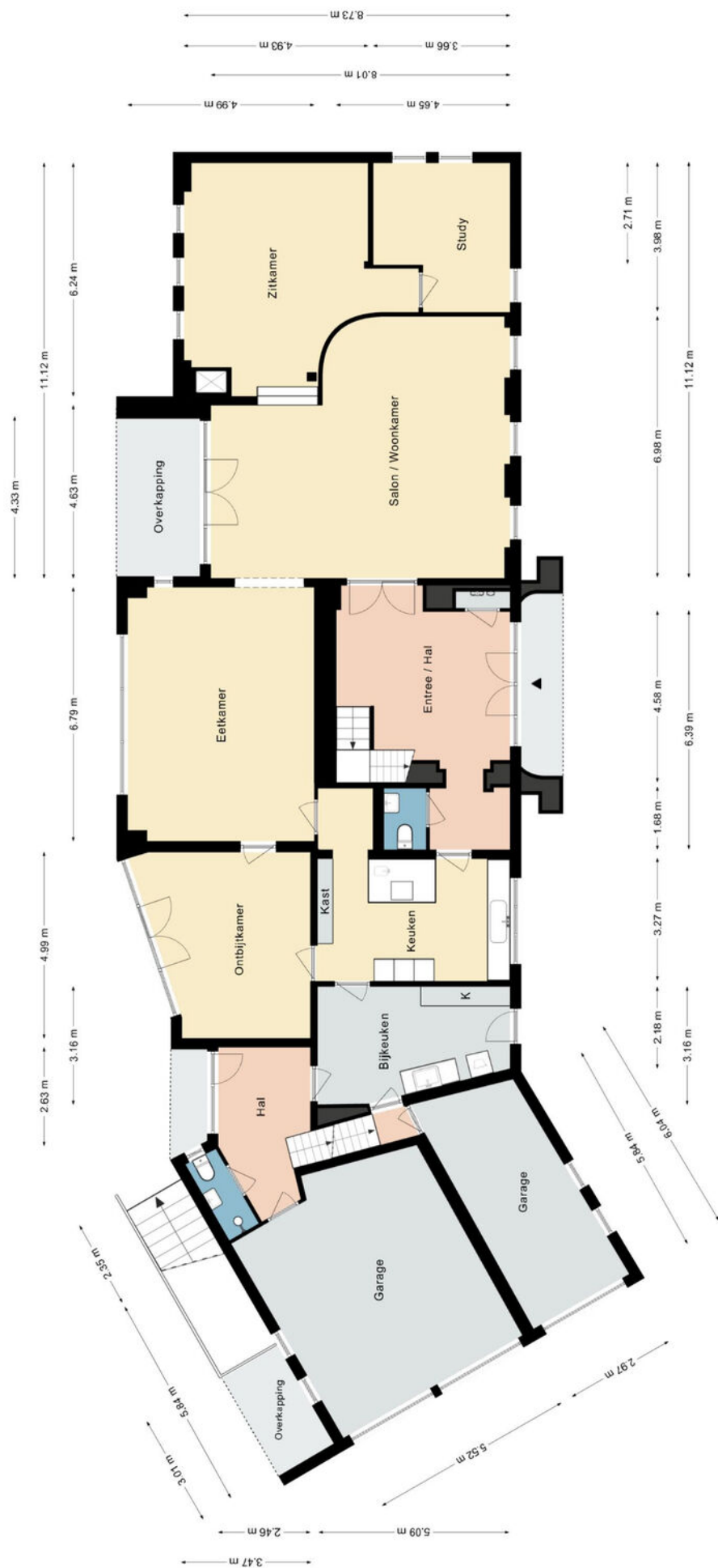






Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





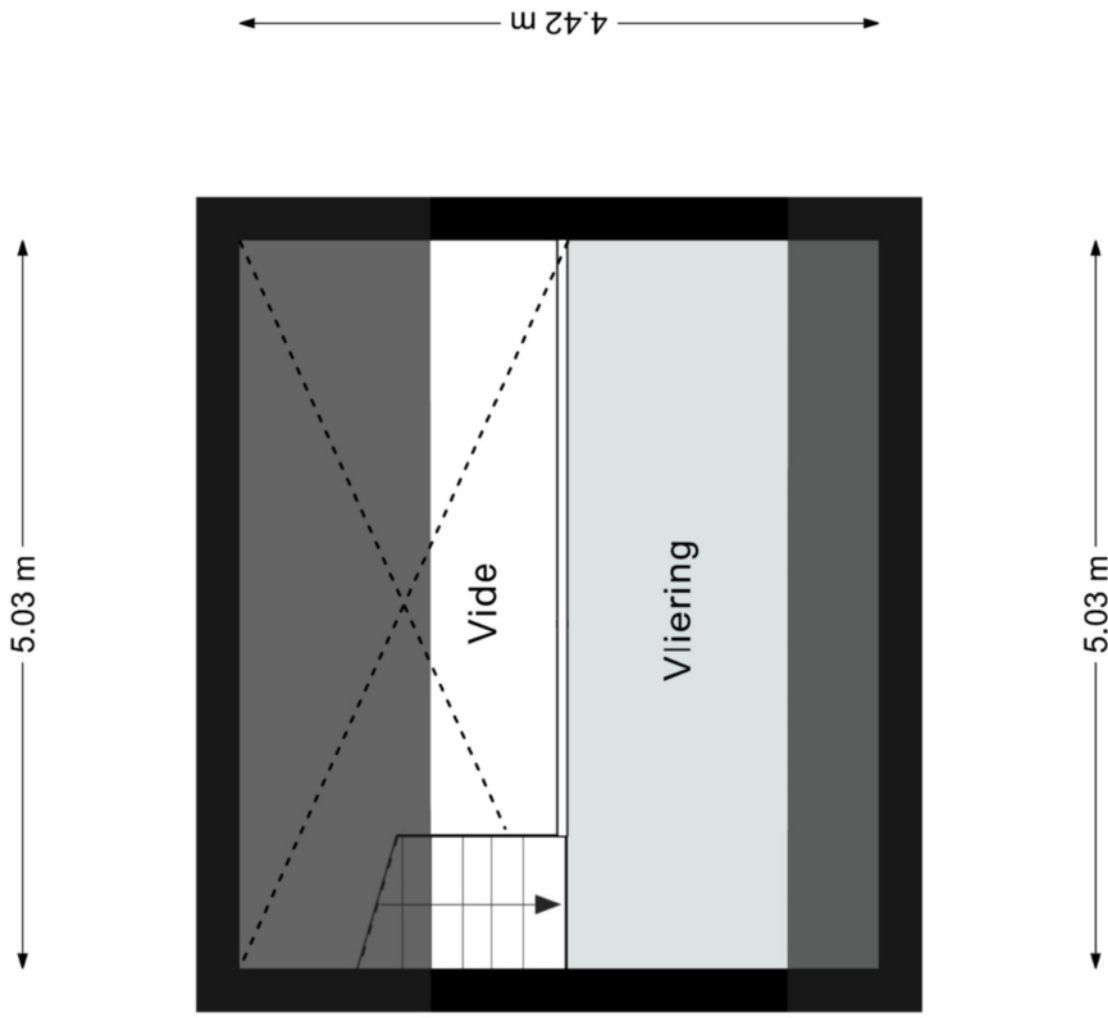
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





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





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



kadaster

[illegible]



## — Belangrijke informatie voor u

## Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

## Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieden krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

## Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

## Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## — 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](http://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](mailto:info@aelmans.com)

|            |           |
|------------|-----------|
| Ubachsberg | Panningen |
| Voerendaal | Nijmegen  |
| Margraten  | Rosmalen  |
| Baexem     | Beek      |

Ons actuele aanbod en meer informatie? [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)