



Valkenburgerweg 149, 6419 AT Heerlen

Vraagprijs € 998.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen zonder concessies. Ruimte, luxe en mogelijkheden op een toplocatie aan de rand van Welten.

Vrijstaand wonen (perceel 1400 m²) met een volledig zelfstandig appartement, slapen én baden op de begane grond, meerdere badkamers, een inpandige garage, vier kelderruimten, 39 zonnepanelen en een schitterende groene tuin. Maar wat deze villa (woonoppervlak: ca. 478 m², overig inpandige ruimte: ca. 125 m²) werkelijk bijzonder maakt, is de ongekende veelzijdigheid. Of u nu op zoek bent naar een levensloopbestendige woning, dubbele bewoning, mantelzorg, een kantoor of praktijk aan huis of simpelweg een woning waarin ieder gezinslid alle ruimte heeft: hier hoeft u geen compromissen te sluiten. Dit is een woning die meegroeit met iedere levensfase.

Waarom u deze woning wilt bezichtigen

- ✓ Vrijstaande villa op een royaal perceel
- ✓ Volledig zelfstandig appartement met eigen entree
- ✓ Levensloopbestendig dankzij slaap- en badkamer op de begane grond
- ✓ Meerdere badkamers en royale slaapkamers
- ✓ Ideaal voor mantelzorg, thuiswonende kinderen of werken aan huis
- ✓ Luxe woonkeuken met hoogwaardige apparatuur en twee vaatwassers
- ✓ Grote inpandige garage
- ✓ Vier praktische kelderruimten
- ✓ Twee dubbele opritten
- ✓ Fraai aangelegde, groene tuin met optimale privacy
- ✓ 39 zonnepanelen (eigendom)

De woonkamer

Zodra u de woonkamer binnenloopt valt direct de hoeveelheid daglicht op. De royale zithoek vormt samen met de semi-open eetkamer een heerlijke leefruimte waar grote gezelschappen moeiteloos ontvangen kunnen worden. De dubbele openslaande deuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Een woning waar iedere ruimte uitnodigt om samen te komen.

De keuken

Centraal in de woning ligt de moderne woonkeuken (2022). Uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur waaronder:

- inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging
- twee vaatwassers
- grote koelkast
- grote vriezer
- oven
- combi-oven/magnetron

Een keuken waarin koken en gezelligheid vanzelf samenkomen.

Slapen en baden op de begane grond

Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een volledig ingerichte slaapvleugel. De royale master bedroom beschikt over een aangrenzende kleedruimte en een luxe badkamer (2024) voorzien van: - royale inloopdouche, - hoekligbad, - dubbel wastafelmeubel, - wandcloset. Daarnaast bevinden zich nog twee ruime slaapkamers die beide beschikken over een eigen douchegelegenheid. Een indeling die comfort én privacy biedt voor het hele gezin.

Eerste verdieping

Ook de verdieping biedt verrassend veel ruimte.

Hier bevinden zich onder andere: twee zeer royale slaapkamers met dakkapel, een studeer-/werkkamer, een wasruimte

met douche en wasbak, separate toiletruimte, meerdere bergzolders.

Perfect als slaapverdieping, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Een woning met een tweede woning

Het absolute onderscheidende element van Valkenburgerweg 149 is zonder twijfel het volledig zelfstandige appartement.

Via een eigen entree bereikt u een compleet ingerichte woonruimte bestaande uit: woonkamer, open keuken, slaapkamer, badkamer, toiletruimte, technische ruimte.

Hierdoor is het object uitermate geschikt voor:

- mantelzorg
- inwonende ouders
- een studerend kind
- au pair
- gastenverblijf
- praktijkruimte
- kantoor aan huis

Een voorziening die tegenwoordig zelden wordt aangeboden.

Kelder

Onder de woning bevinden zich vier volwaardige kelderruimten. Perfect voor opslag, wijncollectie, hobby's of provisie.

Buitenleven

De tuin vormt een oase van rust. Volwassen bomen, veel groen, meerdere terrassen en twee overkappingen zorgen ervoor dat u gedurende de gehele dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. Aan de woonkamer grenst een vlonderterras. Midden in de tuin bevindt zich een tweede royale overkapping waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden. De tuin biedt een uitzonderlijke mate van privacy.

Daarnaast beschikt de woning over:

- dubbele oprit aan de voorzijde
- tweede dubbele oprit aan de achterzijde
- grote inpandige garage
- afsluitbare zij-ingang

Duurzaamheid

Ook op het gebied van duurzaamheid is al deels aan de toekomst gedacht. De woning beschikt over maar liefst 39 zonnepanelen (eigendom). Daarnaast zijn de cv-installatie en boiler eigendom en professioneel onderhouden.

Wonen in Welten

Welten behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonwijken van Heerlen. De wijk staat bekend om haar groene karakter, ruim opgezette woonomgeving en uitstekende voorzieningen.

Binnen enkele minuten bereikt u het centrum van Heerlen met een uitgebreid winkelaanbod, gezellige horeca, cultuur en het Maankwartier. Ook scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en supermarkten bevinden zich op korte afstand.

Voor sportliefhebbers liggen een voetbalvereniging, tennisclub, fitnesscentra en zelfs de golfbaan van Voerendaal binnen handbereik.

Natuurlijke liefhebbers kunnen hun hart ophalen in de directe omgeving. Terworm aan de 'overzijde', maar ook het Aambos, de Brunssummerheide, de Caumerbeek, het Geleenbeekdal en het Zuid-Limburgse heuvellandschap liggen op fietsafstand.

Via de N281 bereikt u binnen enkele minuten de A76 en A79. Hierdoor zijn Maastricht, Sittard-Geleen, Aken, Eindhoven en Luik uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa; Woonoppervlak: ca. 478 m²; Overig inpandige ruimte: ca. 125 m², inhoud ca. € 2050 m³, perceel 1400 m²
- Volledig zelfstandig appartement met eigen entree
- Levensloopbestendig
- Ideaal voor dubbele bewoning of mantelzorg
- Zeer royale woonkamer
- Luxe woonkeuken (2022)
- 6 slaapkamers
- 4 badkamers/douchevoorzieningen
- Grote inpandige garage
- Vier kelderruimten
- Twee dubbele opritten
- Twee overkappingen
- Privacyrijke tuin
- 39 zonnepanelen (eigendom)
- CV-installatie en boiler eigendom (2022)
- Uitstekende ligging nabij Welten, natuur en uitvalswegen

Afsluiting

Een woning van dit formaat, met deze mate van flexibiliteit én op deze locatie, wordt slechts zelden aangeboden. Valkenburgerweg 149 is een villa die niet alleen indruk maakt door haar afmetingen, maar vooral door de mogelijkheden die zij biedt voor nu én voor de toekomst.

Wij nodigen u graag uit om deze unieke woning persoonlijk te komen ervaren.

Vraagprijs € 998.000,- k.k.

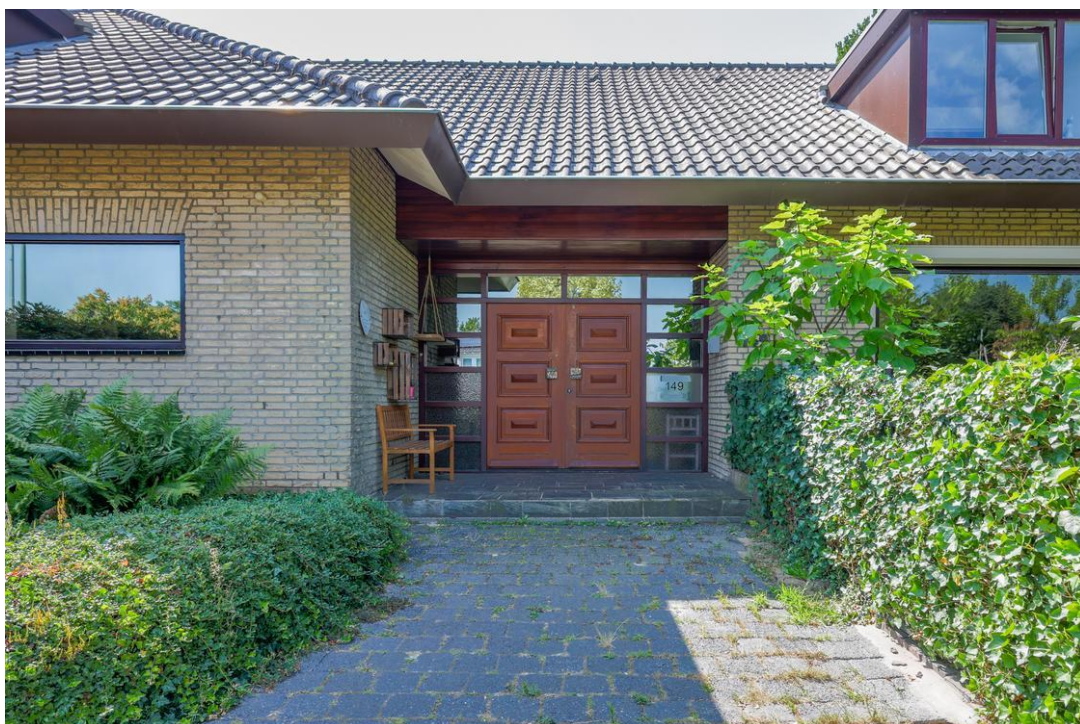
Kenmerken

Vraagprijs	: € 998.000,- kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 13 kamers waarvan 7 slaapkamers
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Circa 478 m ²
Soort woning	: Villa
Bouwjaar	: 1970
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR++ glas
Voorzieningen	: TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen, Openslaande deuren
C.V.-ketel	: Gas gestookt uit 2022, eigendom

Locatie

Valkenburgerweg 149
6419 AT HEERLEN











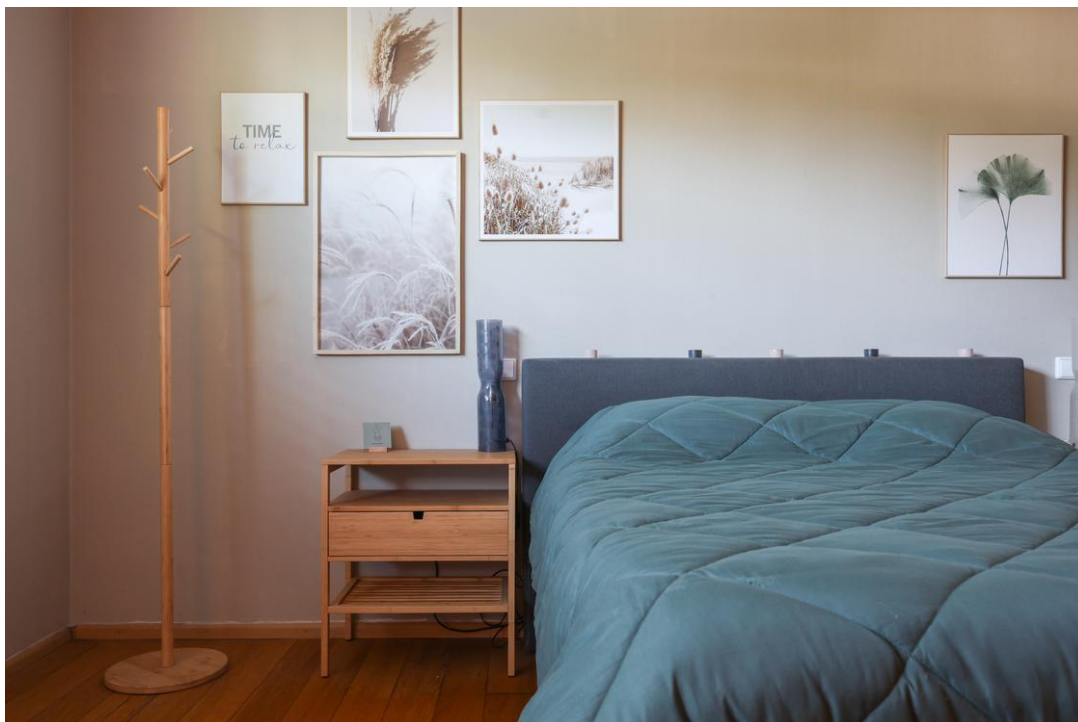




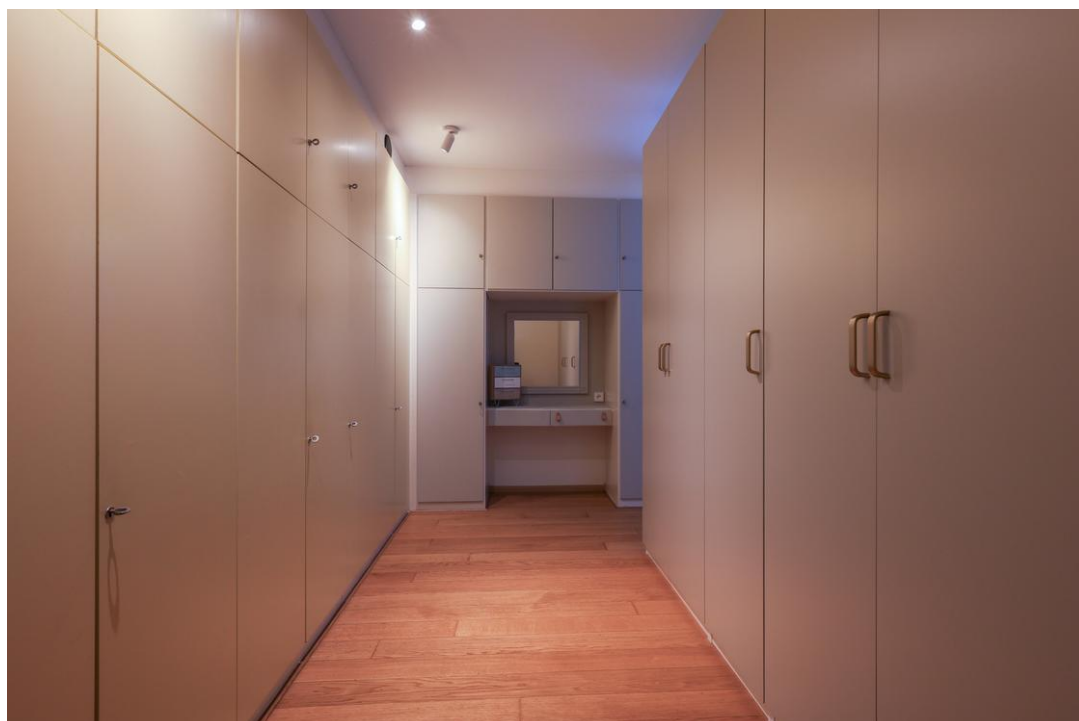














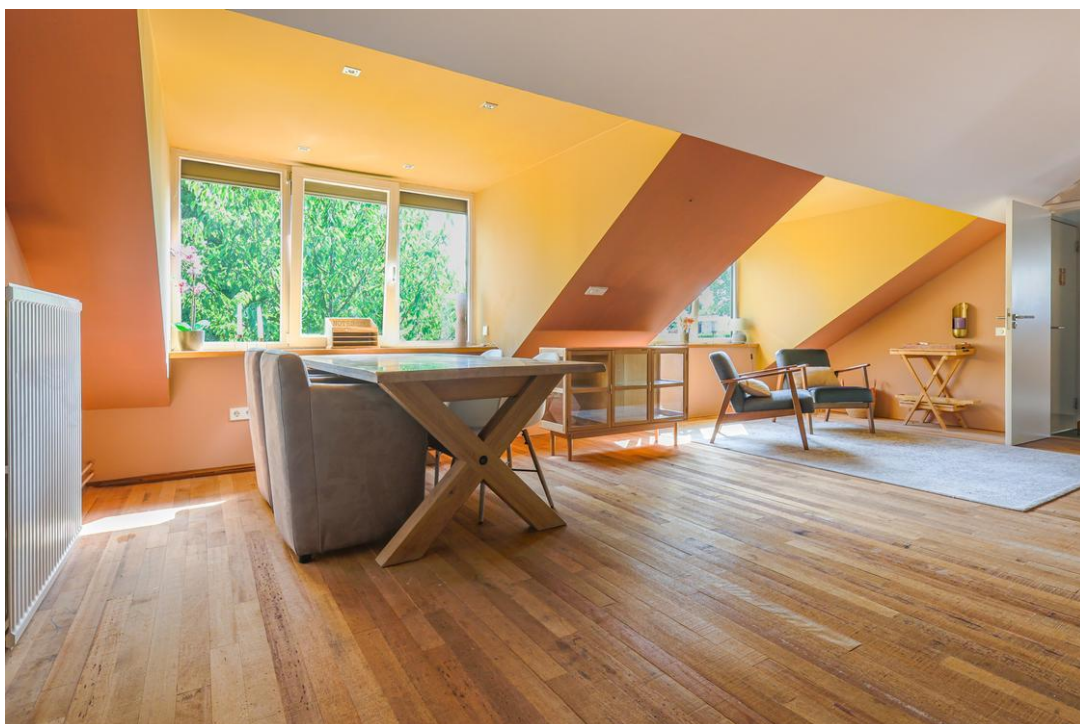


















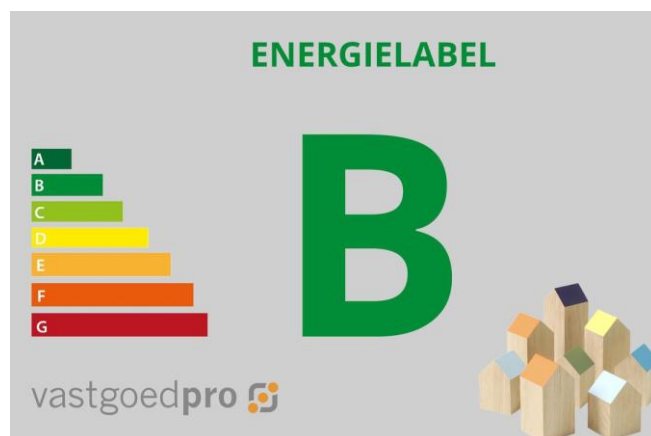
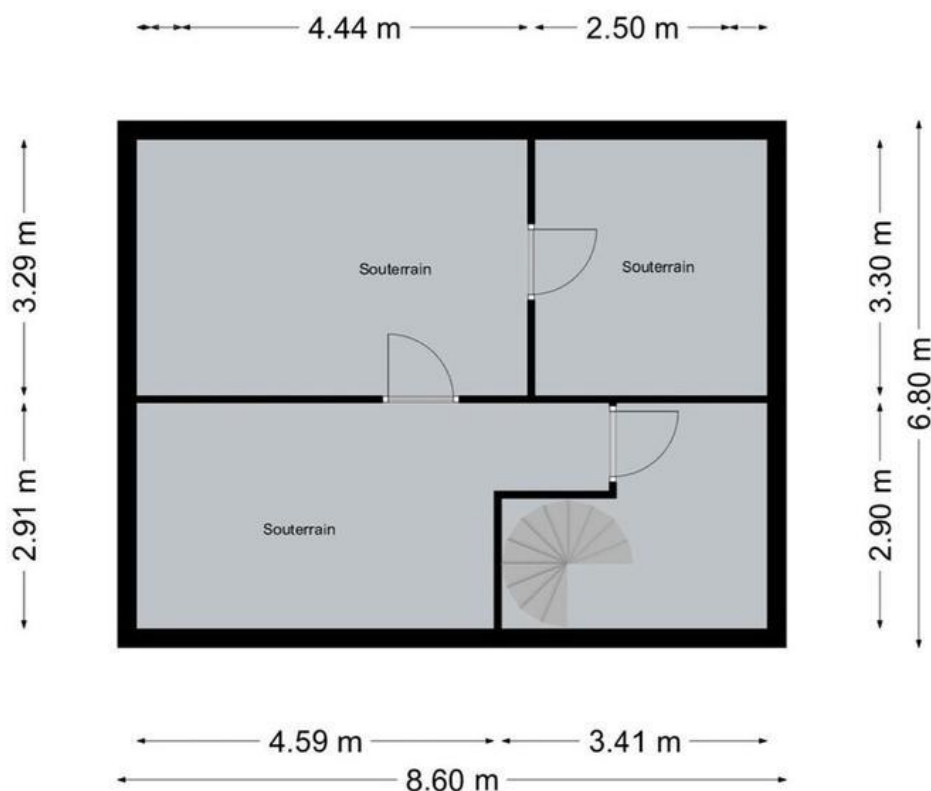
Begane grond



Eerste verdieping



Souterrain



ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

ONDERMAAT/OVERMAAT

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

NOTARIS

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

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.

ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

INFORMATIE

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

CONTACTGEGEVENS

Bart Consten, register makelaar/taxateur
Consten Vastgoed



Consten Vastgoed BV
Geleenstraat 63
6411 HR, HEERLEN
Tel: 045-3030820
E-mail: info@consten-vastgoed.nl
www.consten-vastgoed.nl