



DIONNE
makelaars

TE KOOP



Daalhemerweg 56

6301 BK Valkenburg

€ 330.000,00,- K.K.

**Dionne
Schrouff-Vanderheijden**
Register makelaar-taxateur



**Esther
Simons-Erven**
Binnendienst medewerkster



Dionne makelaars

De huizenspecialist in Zuid Limburg

Welkom in deze woningbrochure. Leuk dat je interesse hebt in het aanbod van Dionne makelaars. We helpen je graag bij het vinden van een huis in het Limburgse heuvelland, door je alles te vertellen over dit prachtige exemplaar in Valkenburg.

Voordat we beginnen, eerst nog iets over ons enthousiasme. Dagelijks zetten wij

ons in om huizenzoekers zoals jij te helpen. Dat doen we met aandacht en kennis van zaken. Dionne makelaars bestaat uit een team van alleen maar vrouwen, die graag net dat stapje extra zetten.

Niet voor niets noemen wij onszelf dé huizenspecialist in Zuid-Limburg.





Punctueel

Kwaliteit kenmerkt ons werk. Bij alles wat we doen gaan we voor de beste resultaten.



Specialist

Zuid Limburg is ons terrein. We zijn er al jaren actief en we voelen ons hier als een vis in het water.



Persoonlijk

Wij zijn altijd gericht op jouw wensen en mogelijkheden. Wij denken met je mee en spelen in op jouw situatie.



Proactief

Altijd een stapje extra, dat mag je verwachten van Dionne makelaars. We zorgen ervoor dat we doen wat we zeggen!

werken waar we wonen, hier in het heuvelland, waar het leven op z'n mooist is. Als makelaar zijn we aangesloten bij branchevereniging VBO en daarnaast zijn we NRVt-gecertificeerd taxateur.

Als je voelt dat het 'klikt' zijn we er vanzelfsprekend ook om jou te helpen bij andere stappen op de huizenmarkt. Denk aan verkoop van de eigen woning, een gratis waardebepaling, een taxatie of begeleiding bij aankoop.

Maar... Genoeg over ons. Tijd om dit huis eens goed te verkennen. Veel leesplezier.

Dionne Schrouff-Vanderheijden

043 - 450 23 33

06 - 10 21 10 38

dionne@dionnemakelaars.nl





Over het huis

Daalhemerweg 56, 6301 BK Valkenburg

Zo het centrum in wandelen en toch genieten van ruimte, een eigen tuin én parkeren voor de deur.

Deze verzorgde benedenwoning aan de Daalhemerweg heeft verrassend veel te bieden.

Binnen zorgen de grote raampartijen voor een heerlijk lichte leefruimte, terwijl twee slaapkamers, een breed balkon en de privétuin het wooncomfort compleet maken.

De diepe garage, kelderruimten en eigen oprit zijn daarbij een luxe die je op deze locatie maar zelden tegenkomt.

De woning is keurig en eigentijds afgewerkt en heeft een prettige indeling.

De woonkamer en open keuken vormen samen een fijne leefruimte, waarbij vooral de grote ramen aan de voorzijde direct opvallen.



Ze zorgen voor veel daglicht en een open uitstraling. Vanuit de woonkamer en keuken stap je zo het brede balkon op.

Aan de achterzijde liggen de twee slaapkamers, de badkamer en de overige praktische voorzieningen.

Een belangrijk pluspunt van dit appartement bevindt zich in het souterrain.

Hier ligt een diepe eigen garage met aansluitende kelderruimten.

Samen bieden deze ruimten circa 46 m² aan overige inpandige ruimte, waardoor je bijzonder veel plek hebt voor opslag, fietsen, hobbyspullen en natuurlijk de auto.

Ook de oprit voor de garage behoort tot het appartement.

Aan de achterzijde van het gebouw ligt bovendien een eigen betegelde tuin op het westen.

De tuin is nu vooral praktisch ingericht, maar biedt volop mogelijkheden om er met beplanting, borders en een sfeervol terras een fijne stadstuin van te maken.

Valkenburg aan de Geul is een van de bekendste en aantrekkelijkste plaatsen van Zuid-Limburg.

Het stadje heeft veel van de voorzieningen en levendigheid van een stad, maar tegelijkertijd de sfeer en verbondenheid van een Limburgs dorp. Winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer en een breed aanbod aan horeca zijn allemaal aanwezig.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: Maastricht en Heerlen zijn snel bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen sluit Valkenburg goed aan op de rest van Zuid-Limburg.

Daarnaast staat Valkenburg natuurlijk bekend om zijn historie, mergelgrotten en kasteelruïne, maar minstens zo aantrekkelijk is het omliggende landschap.

Zodra je het centrum achter je laat, bevind je je direct tussen de groene heuvels en hellingbossen van het Zuid-Limburgse Heuvelland.

De Daalhemerweg ligt precies op die overgang.

Het appartement ligt net buiten de drukte van het centrum, maar wel dichtbij genoeg om vrijwel alles te voet te doen.

Loop je de Daalhemerweg verder omhoog, dan bereik je binnen korte tijd het buitengebied en de vele wandel- en fietsroutes.





Bijzonderheden

kunststoffen kozijnen met dubbel
beglazing

Vaillant Ecotec Plus VHR CV ketel,
eigendom

De badkamer werd circa 10 jaar geleden
vernieuwd

De keuken werd vernieuwd in 2010

Het balkon werd gerenoveerd in 2026

PVC vloer gelegd in 2023

Bijdrage VVE € 162,- per maand

Aanvaarding in overleg



Globale indeling

Souterrain

Via de eigen oprit bereik je de diepe garage, die volop ruimte biedt voor een auto, fietsen en extra opslag.

Vanuit de garage is er toegang tot de kelderruimte met trapopgang naar de woning en tot de aangrenzende kelderruimte.

Juist deze extra verdieping maakt het appartement bijzonder praktisch: het souterrain biedt in totaal circa 46 m² overige inpandige ruimte.

Beneden verdieping

Entree in de hal met toegang tot het separate toilet en de verschillende vertrekken.

Aan de voorzijde ligt de ruime en opvallend lichte woonkamer.

De brede raampartij zorgt voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Er is voldoende ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel.

Vanuit de woonkamer en keuken is het brede balkon bereikbaar.

De woonkamer staat in open verbinding met de keuken. Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Ook vanuit de keuken is het balkon toegankelijk.

Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers.

De grootste slaapkamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en kastruimte.

De tweede kamer is prima geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

Verder beschikt de woning over een afzonderlijke wasruimte en een ruime badkamer met ligbad, separate douche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

Aan de achterzijde van het gebouw ligt de eigen, op het westen gesitueerde tuin.

Een praktische buitenruimte met volop potentie om geheel naar eigen smaak in te richten.



Kenmerken

Soort woning	BENEDENWONING
---------------------	---------------

Type woning	Appartement
--------------------	-------------

Bouwjaar	1966
-----------------	------

Aantal kamers	3
----------------------	---

...waarvan slaapkamers	2
-------------------------------	---

Perceel	
----------------	--

Woonoppervlakte	81m ²
------------------------	------------------

Overige inpandige ruimte	-
---------------------------------	---

Gebouw gebonden buitenruimte	
-------------------------------------	--

Externe bergruimte	-
---------------------------	---

Verwarming	cvketel
-------------------	---------

Isolatie	dakisolatie, dubbelglas
-----------------	-------------------------

Energielabel	E
---------------------	---

Ligging	-
----------------	---

Ligging tuin	Westen
---------------------	--------

KENMERKEN



**Grote
raampartijen
voor een
heerlijk
lichte
leefruimte**







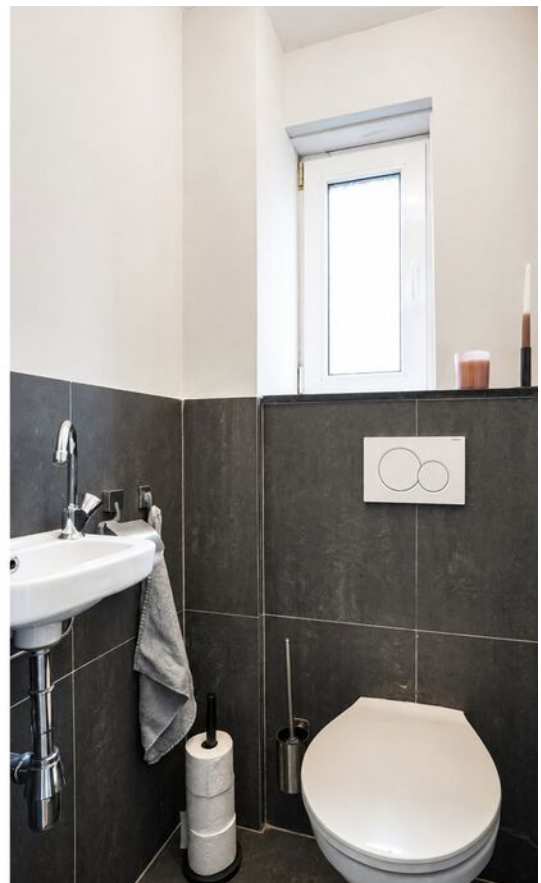


**De
woonkamer
staat in open
verbinding
met de
keuken**



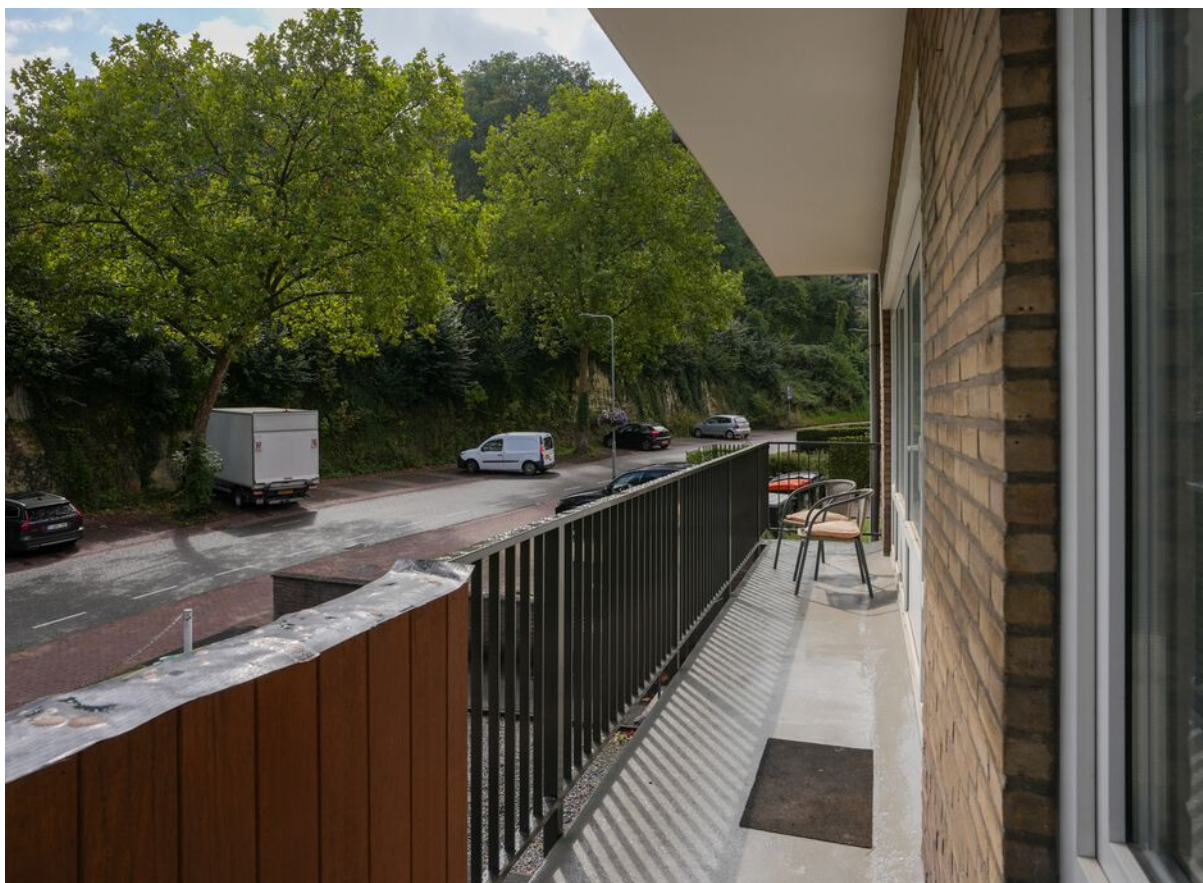






FOTOS

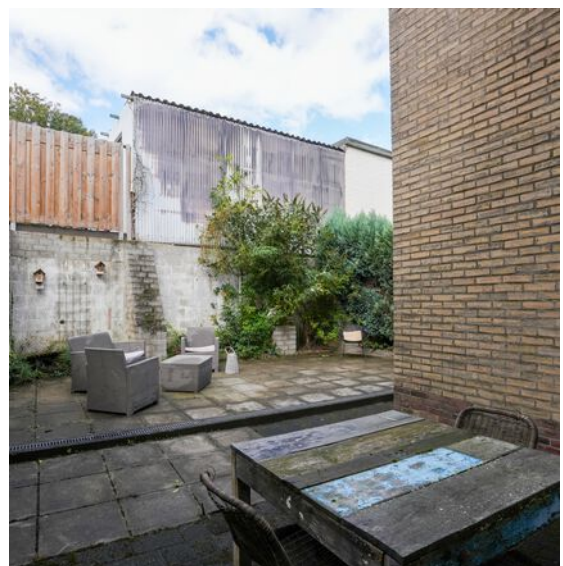




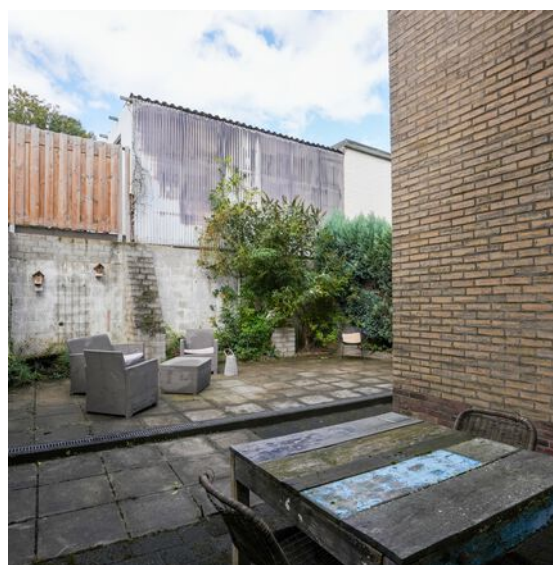
FOTOS





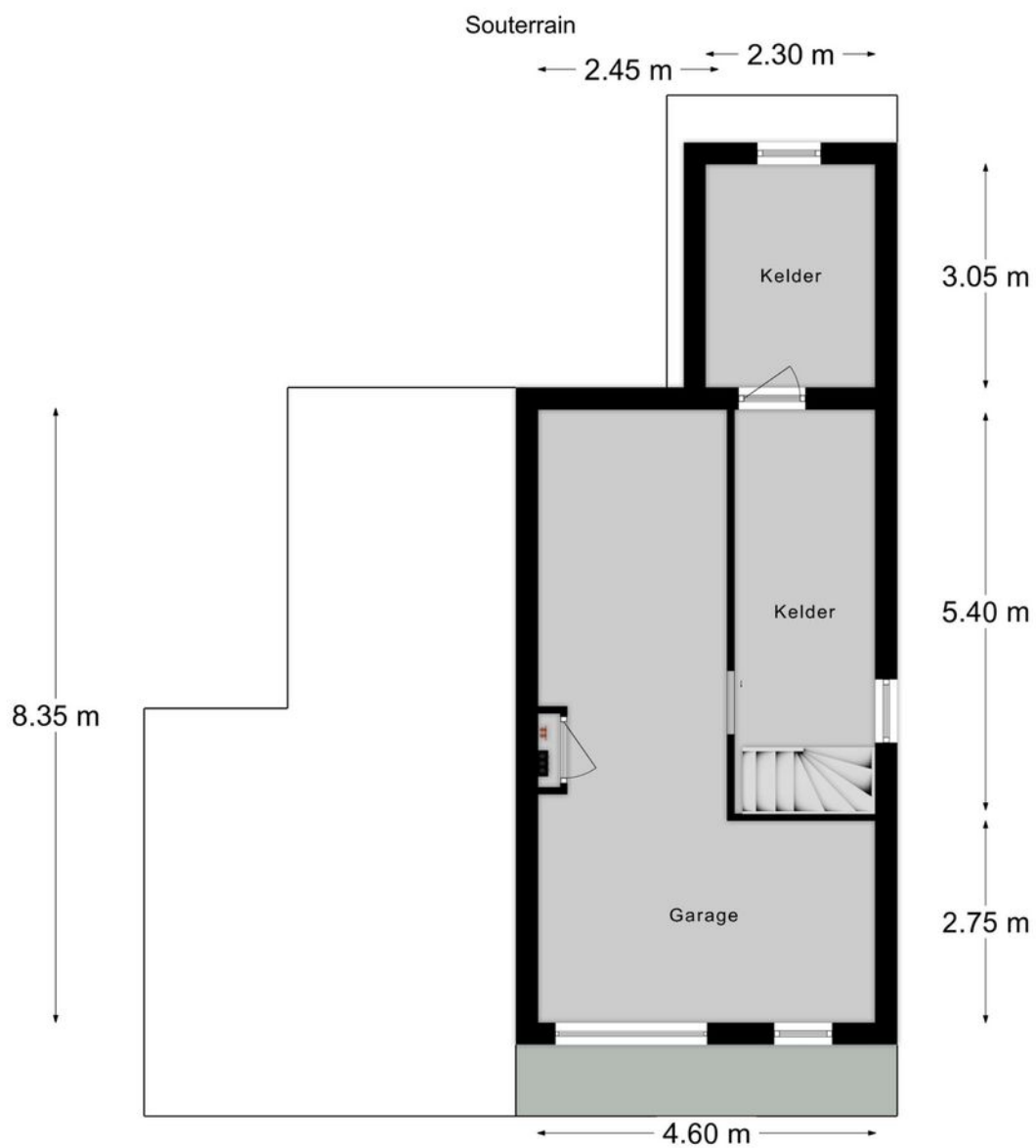






Plattegronden

Souterrain

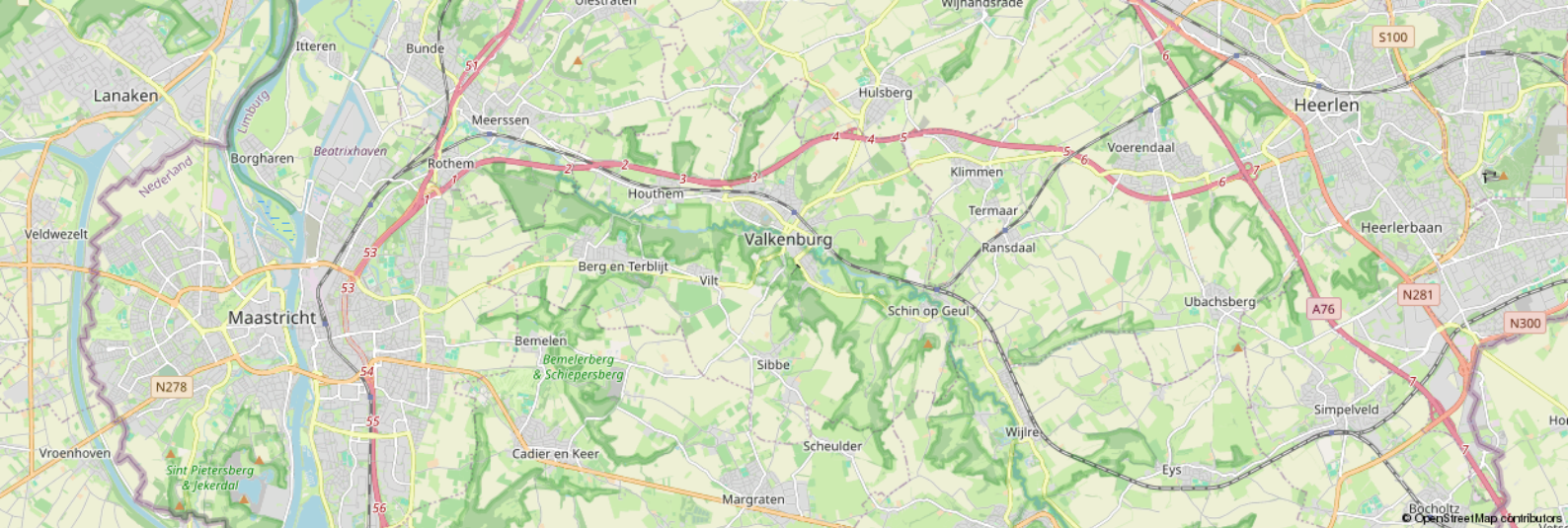


Beneden woning









Leeftijd



0 - 14: 12%

15 - 24: 8%

25 - 44: 22%

45 - 64: 36%

65+: 22%

Koop / huur



Koop: 80%

Huur: 20%

Huishoudens



Eenpersoons: 18%

Zonder kinderen: 45%

Met kinderen: 36%

CBS gegevens

Meer info over deze wijk.



50%



50%



1,4 per huishouden

Dienstbaar

De huizenspecialist

Gratis waardebepaling

En... Geïnteresseerd? Nu je nadenkt over kopen, wil je vast ook weten wat jouw eigen huis waard is. Begrijpelijk! Wij komen graag bij je langs voor een waardebepaling. Dat is gratis en vrijblijvend. Dankzij ruime ervaring heeft Dionne makelaars, dé specialist in het Zuid-Limburgse heuvelland, een realistisch beeld van de huidige woningwaarde.

Jouw verkoopmakelaar

Kunnen wij jou helpen? We staan graag naast je tijdens de verkoop van je huidige adres. Elk huis is volgens ons uniek en vereist een eigen verkoopstrategie. We begeleiden je tijdens het gehele traject, promoten de woning op passende wijze en laten niet los tot het meest optimale resultaat bereikt is.

Gecertificeerde taxaties

Als verkopend makelaar mogen wij dit object niet voor jou taxeren. Maar bij Dionne makelaars ben je wél aan het juiste adres voor een taxatie van een andere woning. We zijn aangesloten bij NRVt en NWWI, wat betekent dat we gecertificeerde taxaties uitvoeren, volgens de eisen van iedere Nederlandse hypotheekverstrekker.

Aankoopbegeleiding

Toch geen match? Als aankoopmakelaar, met specialistische kennis van de woningmarkt in Zuid-Limburg kunnen wij helpen. Dat betekent dat we voortaan voor én met jou op zoek gaan, samen onderhandelen, en je volledig begeleiden tijdens de aankoop van een droomhuis.

Meer weten over onze dienstverlening?
Bel **+31 (0)43 450 2333** of kijk op **dionnemakelaars.nl**



10

**"Huis gekocht en verkocht via Dionne Makelaars.
Fijn contact en duidelijke begeleiding tijdens het
traject. Al met al een goede ervaring!"**

Janus Lievense





Contact

info@dionnemakelaars.nl

+31 (0)43 450 2333

dionnemakelaars.nl

Adres

Rijksweg 68A

6271 AG Gulpen

Volg ons op



dionnemakelaars.nl