



Sint Gerlachplein 2, 6301 JR Valkenburg

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Omschrijving

Laat je verrassen door de ruimte achter de gevel van Sint Gerlachplein 2

Aan het sfeervolle Sint Gerlachplein in het geliefde Houthem - Sint Gerlach wacht deze verrassend ruime hoekwoning op haar nieuwe bewoners. Achter de charmante gevel gaat aanzienlijk meer leefruimte schuil dan je op het eerste gezicht zou vermoeden. Met een woonoppervlakte van circa 96 m² én een volledig onderkelderd souterrain van maar liefst 50 m² extra gebruiksruimte biedt deze woning volop mogelijkheden voor comfortabel wonen.

Een van de grootste verrassingen bevindt zich in het royale souterrain, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning en beschikt over een directe toegang tot de tuin. Hier bevindt zich tevens een extra multifunctionele ruimte met wastafel, ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte, logeerkamer of praktijk aan huis.

De woning geniet aan de voorzijde van een vrije ligging met een prachtig uitzicht over de omliggende weilanden. Aan de achterzijde zorgen de onderhoudsvriendelijke tuin met achterom en het royale dakterras voor heerlijke plekken om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Binnen beschikt de woning over drie slaapkamers en airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort gedurende het hele jaar. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk pluspunt dankzij de 18 zonnepanelen en het volledig vernieuwde dak uit 2023.

De ligging combineert rust en bereikbaarheid op een uitstekende manier. Het gezellige centrum van Valkenburg, diverse voorzieningen en het NS-station bevinden zich op loopafstand, terwijl uitvalswegen richting Maastricht, Heerlen en Eindhoven binnen enkele minuten bereikbaar zijn.

Pluspunten op een rij

- ✓ Volledig onderkelderd
- ✓ Circa 50 m² extra gebruiksruimte in het souterrain
- ✓ nieuwe kozijnen en nieuwe voordeur 2024 voorzijde.
- ✓ Bijna overal rolluiken
- ✓ Extra multifunctionele ruimte met wastafel
- ✓ Vrij uitzicht over de weilanden aan de voorzijde
- ✓ Tuin met achterom én royaal dakterras
- ✓ Drie slaapkamers
- ✓ Airconditioning aanwezig
- ✓ 18 zonnepanelen
- ✓ Nieuw dak (2023)
- ✓ Alarmsysteem aanwezig
- ✓ Station en centrum Valkenburg op loopafstand
- ✓ Uitvalswegen binnen enkele minuten bereikbaar en vrij parkeren voor de deur

Kenmerken

Vraagprijs	: € 325.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 11 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 448 m ³
Perceel oppervlakte	: 113 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 96 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1961
Ligging	: In woonwijk, vrij uitzicht, open ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 42 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel, Airco
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Locatie

Sint Gerlachplein 2
6301 JR VALKENBURG



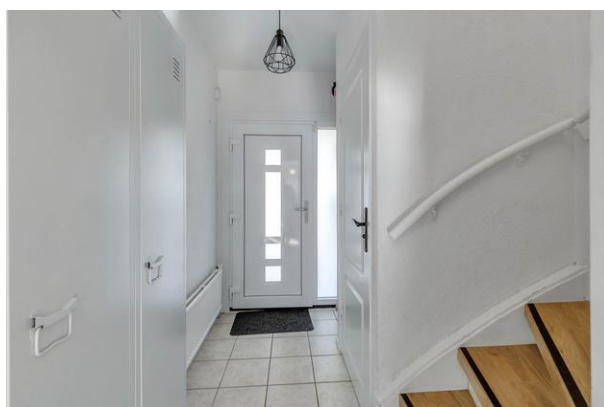
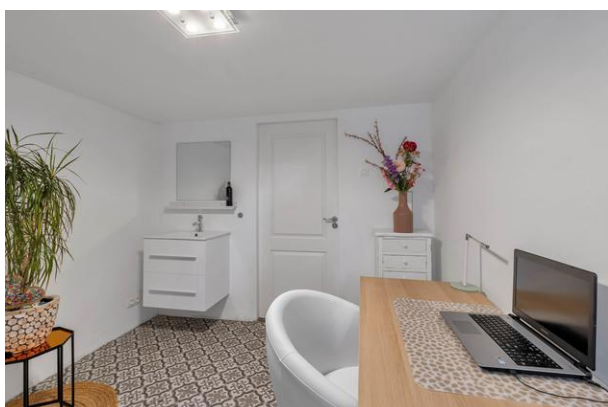
Foto's



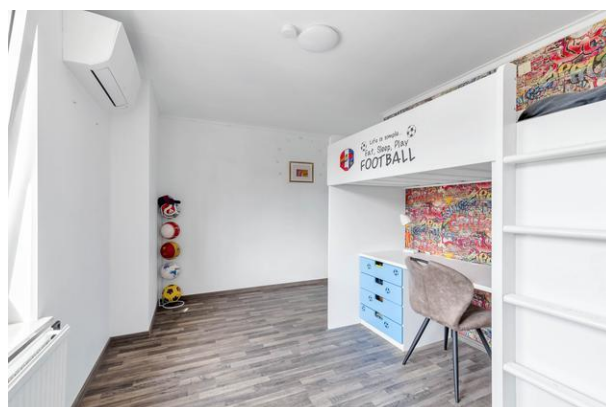
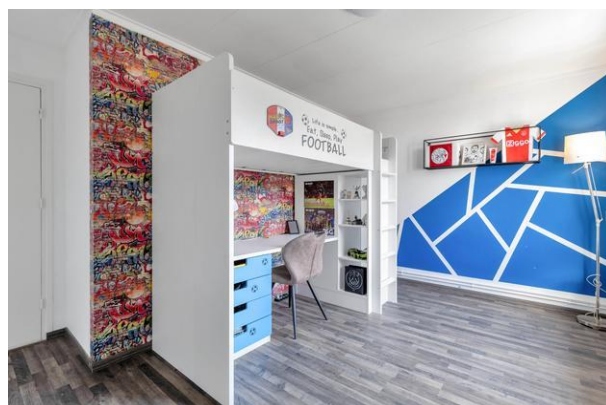
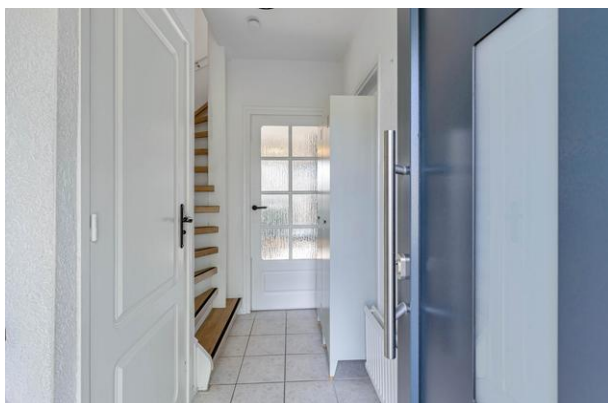
Foto's



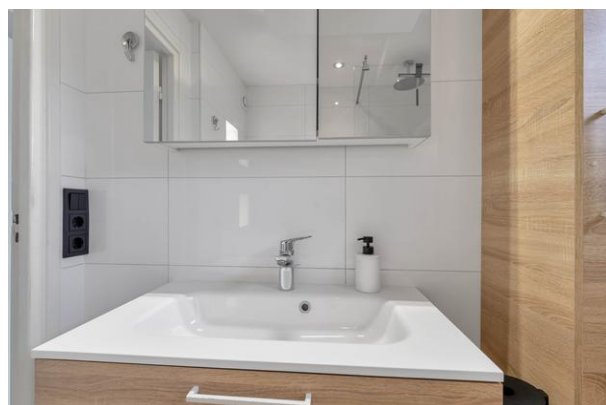
Foto's



Foto's



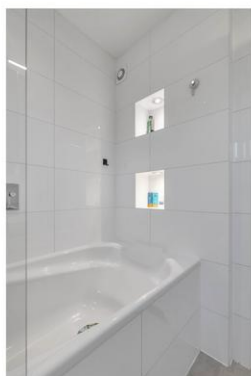
Foto's



Foto's

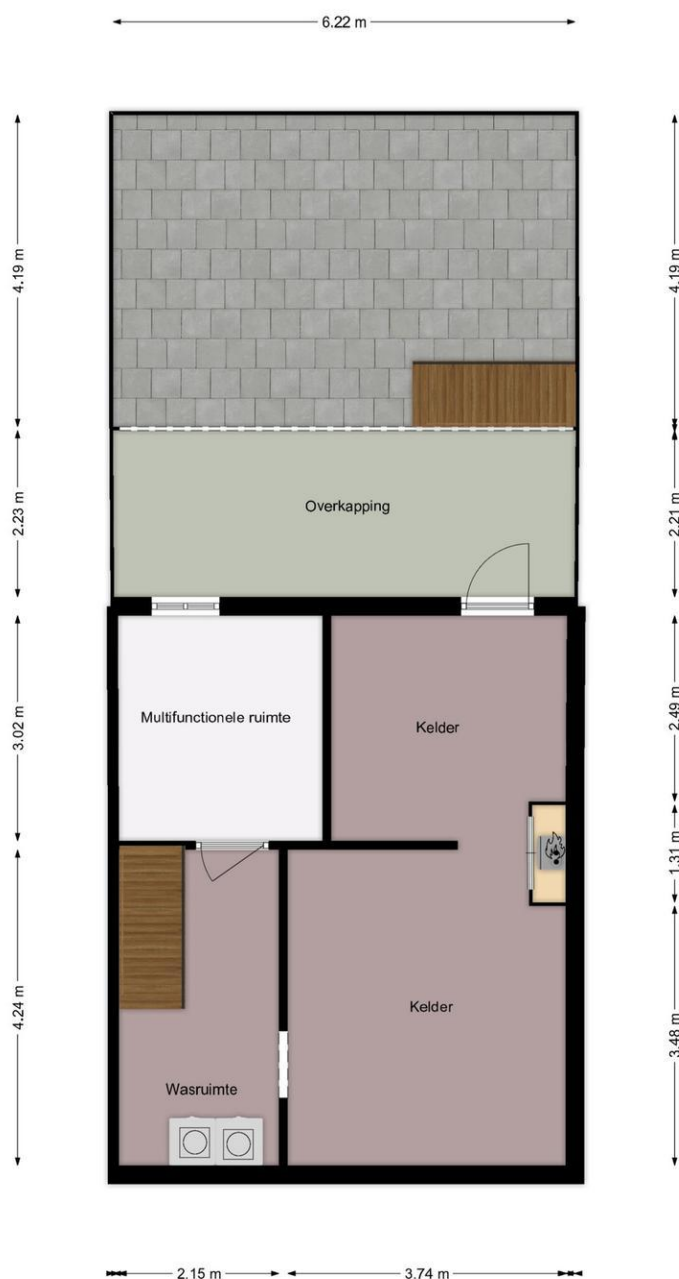


Foto's



Plattegrond

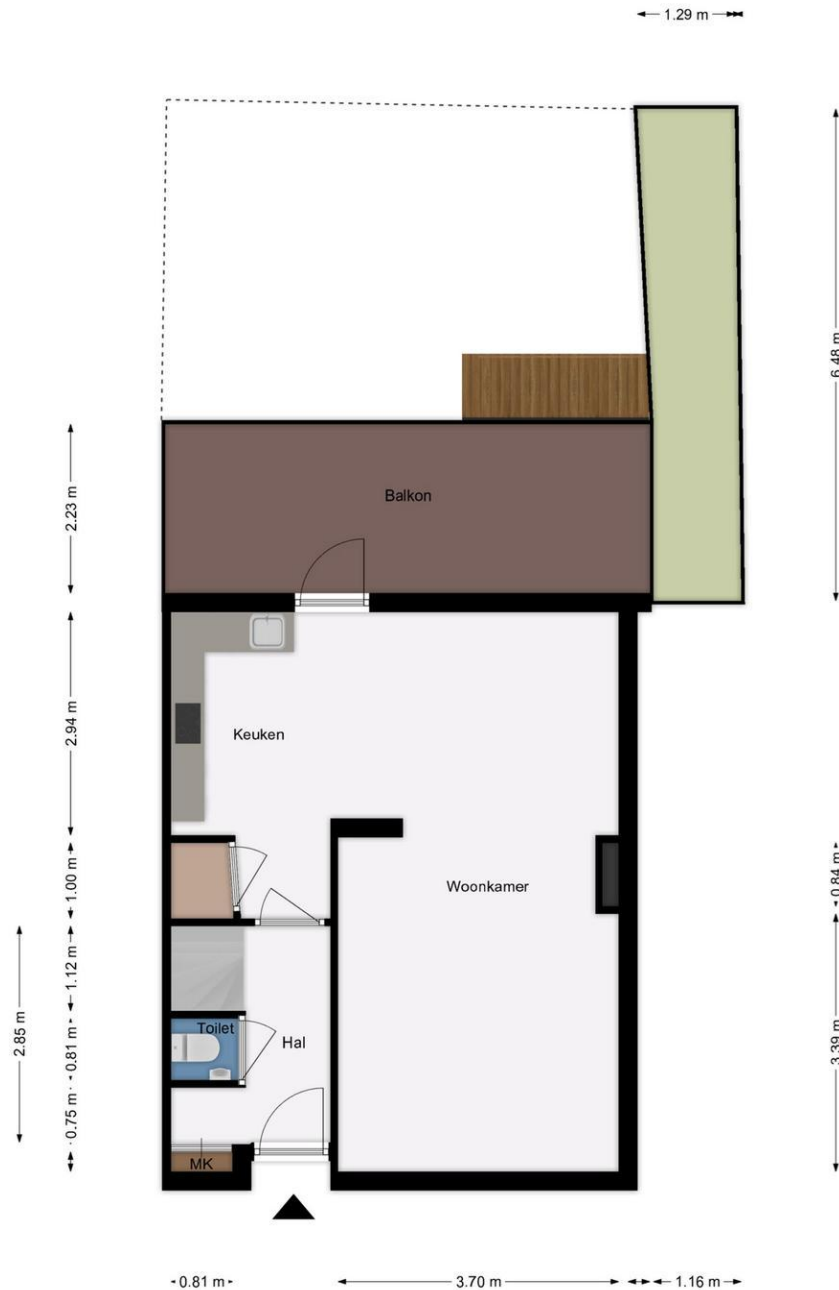
Souterrain



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Plattegrond

Begane grond



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Plattegrond

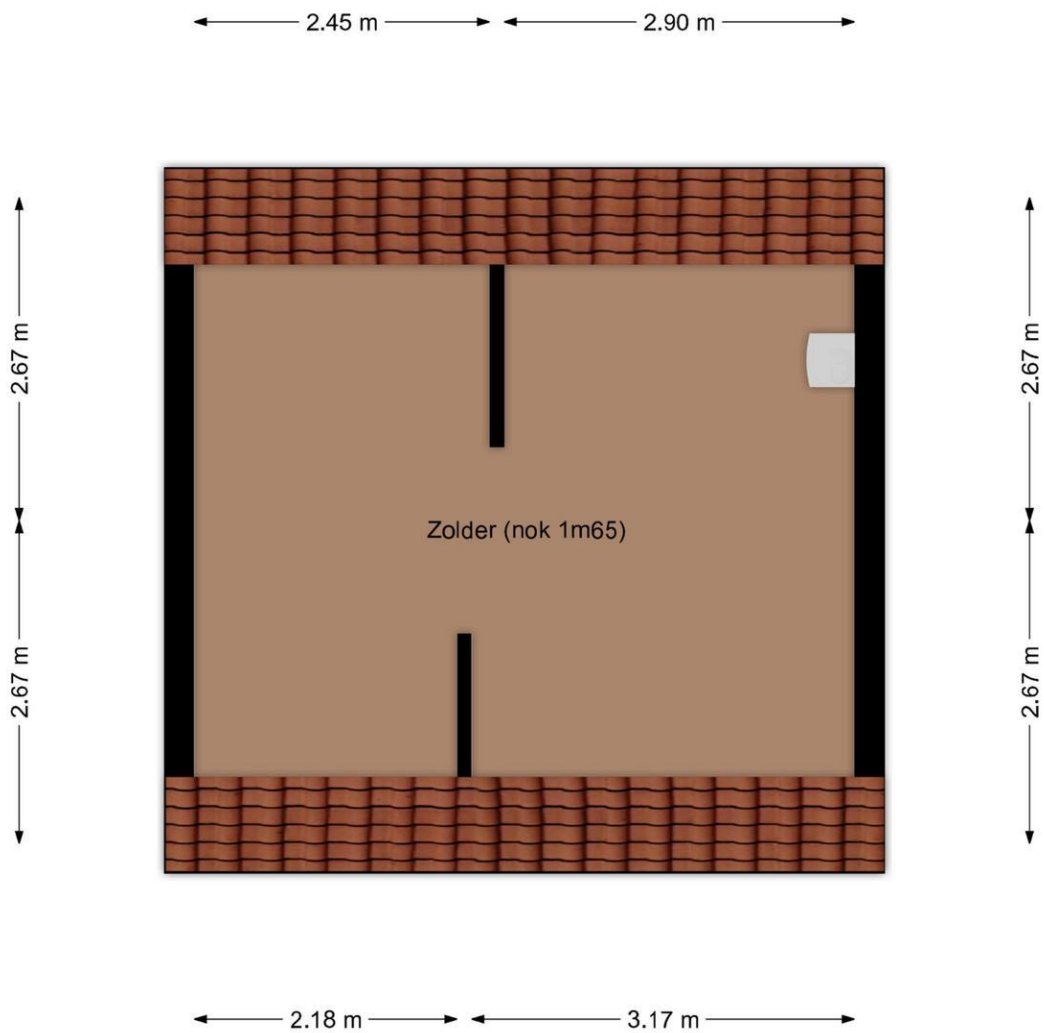
1ste verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Plattegrond

Zolder



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Fidus Makelaardij Maastricht
Stationsstraat 14
6221 BP, MAASTRICHT
Tel: 043 - 200 52 00
E-mail: maastricht.makelaardij@fidus.nl
<https://makelaardij.fidus.nu>

