

TE KOOP



van Peltstraat 20, Valkenburg

Vraagprijs € 299.000 k.k.

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs



“Kom binnenkijken bij deze mooie woning!”



Kenmerken

Bouwjaar

1961

Woonoppervlakte

82 m²

Perceeloppervlakte

185 m²

Inhoud

439 m³

Aantal Slaapkamers

3

Verkoopprijs

Vraagprijs € 299.000 k.k.

Energie label

D

Over deze woning

Laat je verrassen door de ruimte achter de gevel van Van Peltstraat 20! Deze charmante tussenwoning in het rustige en sfeervolle Houthem - Sint Gerlach (gemeente Valkenburg) biedt niet alleen 82 m² aan comfortabele woonoppervlakte, maar ook nog eens 52 m² extra gebruiksruimte in het ruime souterrain. Dit souterrain loopt over de volledige breedte van de woning en is voorzien van een deur die naar de tuin leidt – een echte bonus die de woning groter maakt dan je in eerste instantie zou verwachten. Combineer dat met een vrije ligging aan de achterzijde met uitzicht op weilanden, drie slaapkamers, een vaste trap naar de zolder en een tuin met achterom, en je hebt hier een woning die verrassend veel te bieden heeft voor wie op zoek is naar ruimte, rust én bereikbaarheid.

Leuk om te weten:

- Bouwjaar: 1961 (conform BAG), perceel: 185 m² (conform kadaster);
- Woonoppervlakte woning: ca 82 m² (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Volledig onderkelderd;
- Tuin en riant dakterras met vrije ligging aan de achterzijde;
- Energielabel D;
- Gelegen op loopafstand van station en centrum Valkenburg;
- Uitvalswegen op slechts 2 minuten rijden.

Souterrain:

Een echt pluspunt van deze woning is het volledige souterrain, bestaande uit meerdere ruimtes die naar eigen wens in te delen zijn.

De eerste kelderruimte (ca. 3,53 x 2,97 m) is voorzien van een aansluiting voor wasmachine en biedt voldoende plaats voor was- en bergruimte.

De tweede kelder (ca. 3,38 x 2,77 m) is ideaal als provisieruimte of hobbyruimte.

De derde, royale kelderruimte (ca. 3,71 x 4,25 m + 2,72 m + 2,88 m) beschikt over daglichttoetreding en heeft een directe toegang tot de tuin – perfect voor een praktijkruimte, werkplek of speelkamer.

**Begane grond:**

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. De hal biedt toegang tot:

- De meterkast;
- Een keurige toiletruimte met fonteintje;
- De trap naar de verdieping;
- En uiteraard de woonkamer.

De lichte woonkamer van ca. 32 m² beschikt over een eet- en zitgedeelte en is afgewerkt met een moderne pvc-vloer. Vanuit de woonkamer is er open toegang tot de keuken, die is voorzien van een moderne keukenopstelling met koelkast, gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Vanuit de keuken loop je zo het terras op van ca. 23 m² – een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht over de tuin en de achterliggende weilanden.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie fijne slaapkamers en een badkamer:

- Slaapkamer 1: ca. 2,92 x 2,72 m;
- Slaapkamer 2: ca. 2,85 x 3,95 m;
- Slaapkamer 3: ca. 2,97 x 3,78 m.

Alle slaapkamers zijn goed van formaat en voorzien van natuurlijke lichtinval. De badkamer is compact maar compleet met een douche, wastafel en toilet (afmeting ca. 1,99 x 1,88 m).

Zolder:

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel ruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie. Deze verdieping is uitermate geschikt als extra slaapkamer, hobbyruimte of opslag. Met een dakkapel of dakraam is de ruimte perfect uit te breiden.

Tuin:

De achtertuin is een oase van rust: met een terras direct achter de woning, een achterom en een open ligging aan weilandzijde. Hierdoor heb je volop privacy én een groen uitzicht. Hier kun je in alle rust genieten van het buitenleven, spelen met de kinderen of een gezellige barbecue houden met vrienden.



De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze, indien de verkoper en koper dit overeenkomen, binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als ook verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend (schriftelijkheidsvereiste). Indien c.v. ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Alle vermelde maten en afmetingen zijn slechts bij benadering. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend. Indien in enige documentatie of op enige website informatie staat die niet overeen komt met de werkelijkheid, dan geldt de feitelijke situatie waarin de woning zich bevindt, zoals koper deze tijdens de bezichtiging heeft kunnen waarnemen, en wordt de woning in deze feitelijke situatie/staat verkocht. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Hieraan kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden ontleend.

De makelaar **Ray van der Venne** nodigt u uit voor een bezichtiging.

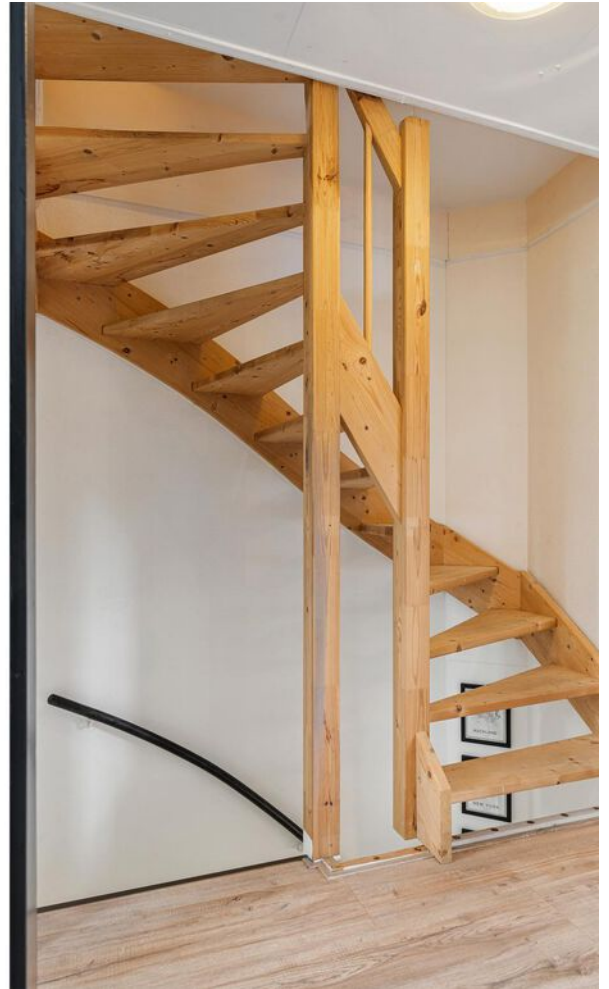
























Plattegrond

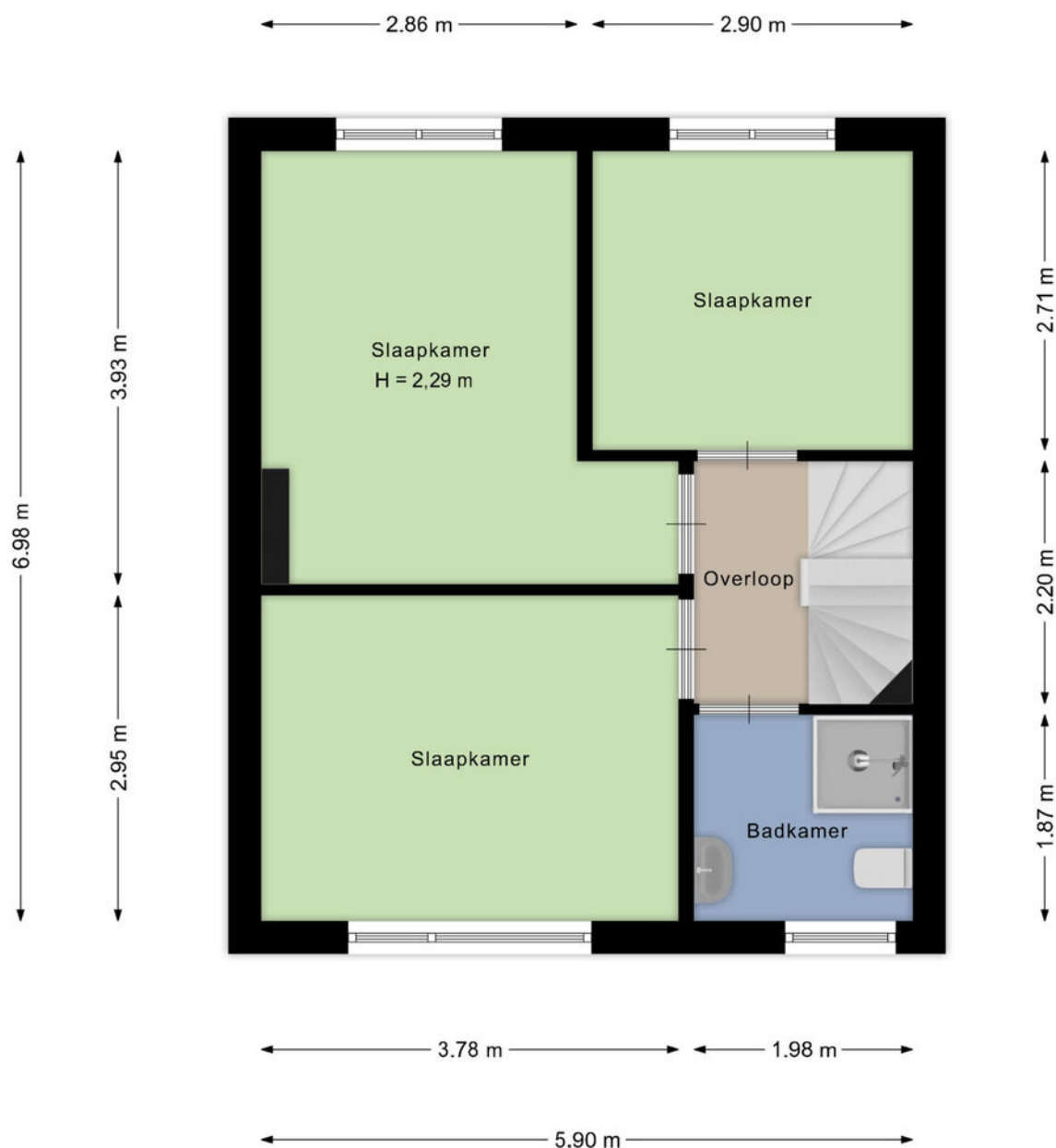
Bekijk hieronder de plattegrond van de begane grond



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

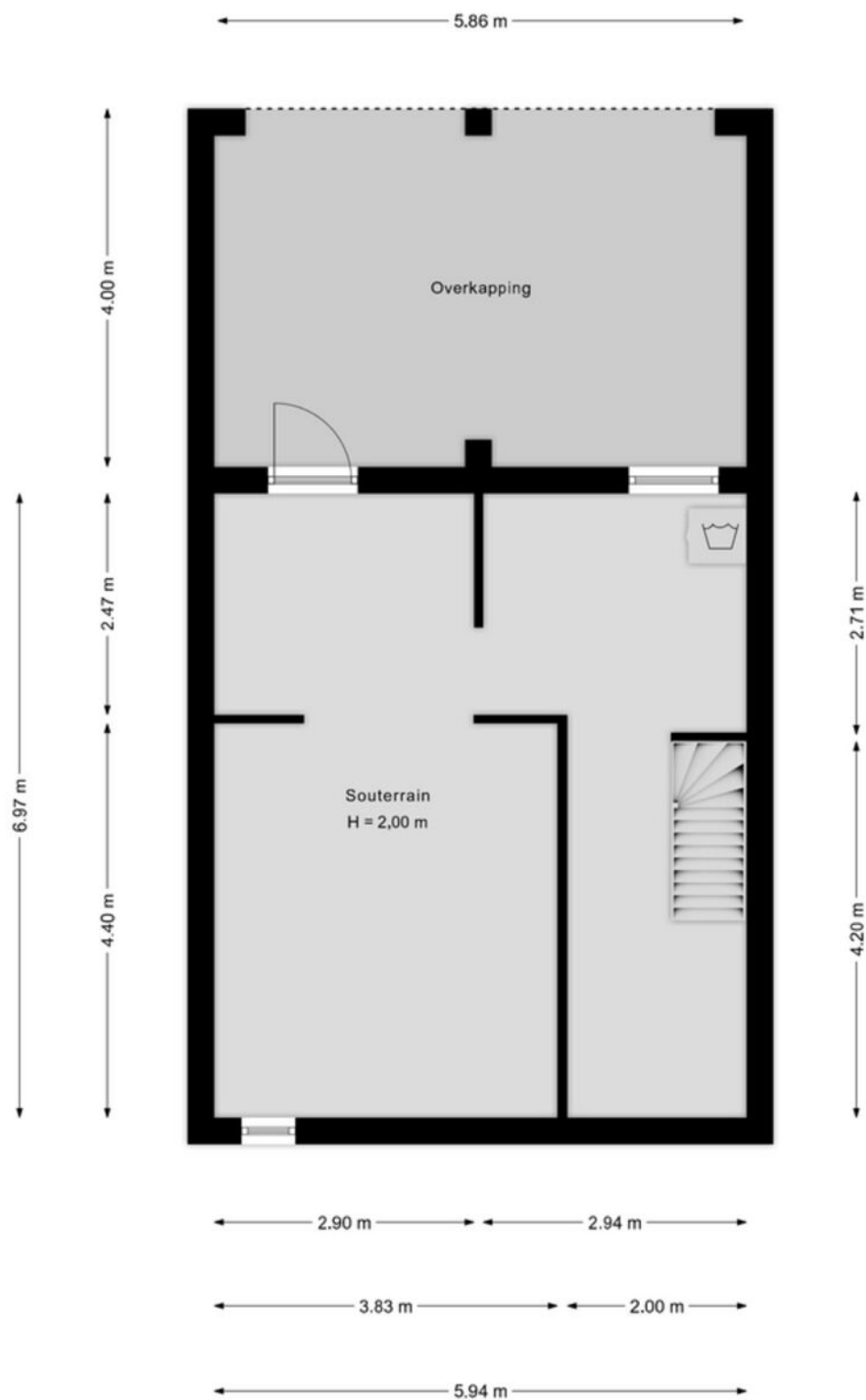
Bekijk hieronder de plattegrond van de
1e verdieping



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

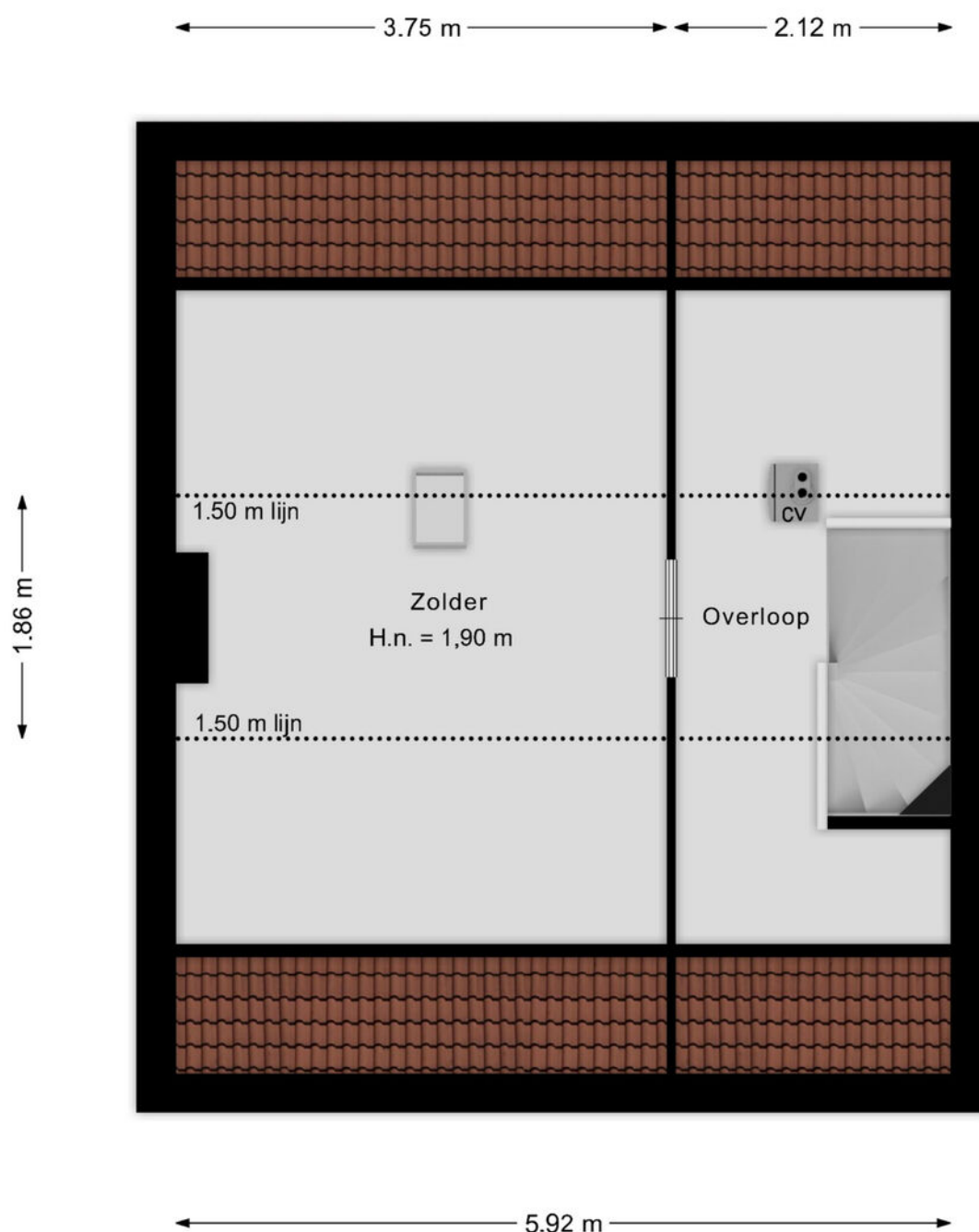
Bekijk hieronder de plattegrond van het
souterrain



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond

Bekijk hieronder de plattegrond van de
zolder



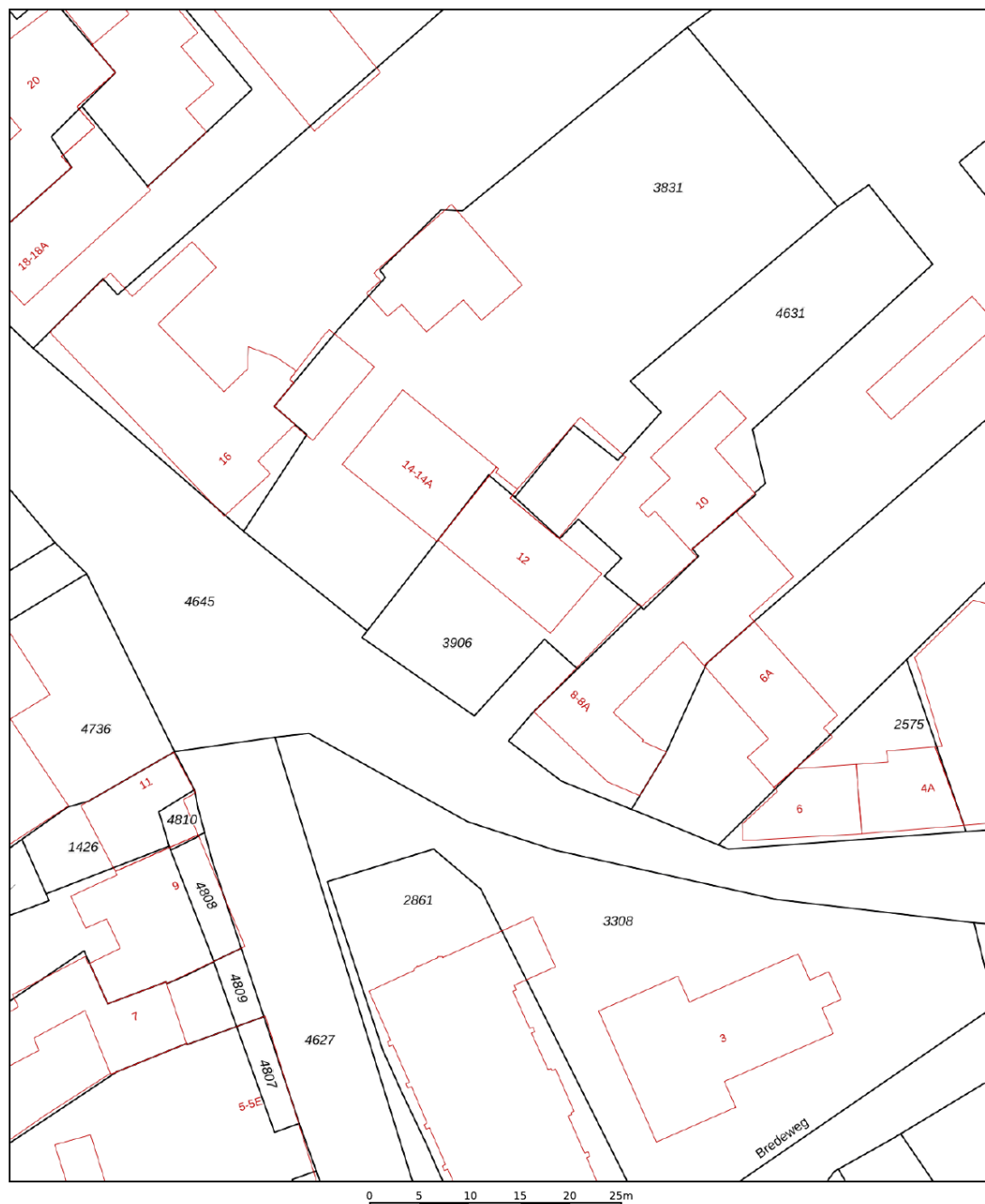
Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Kadaster

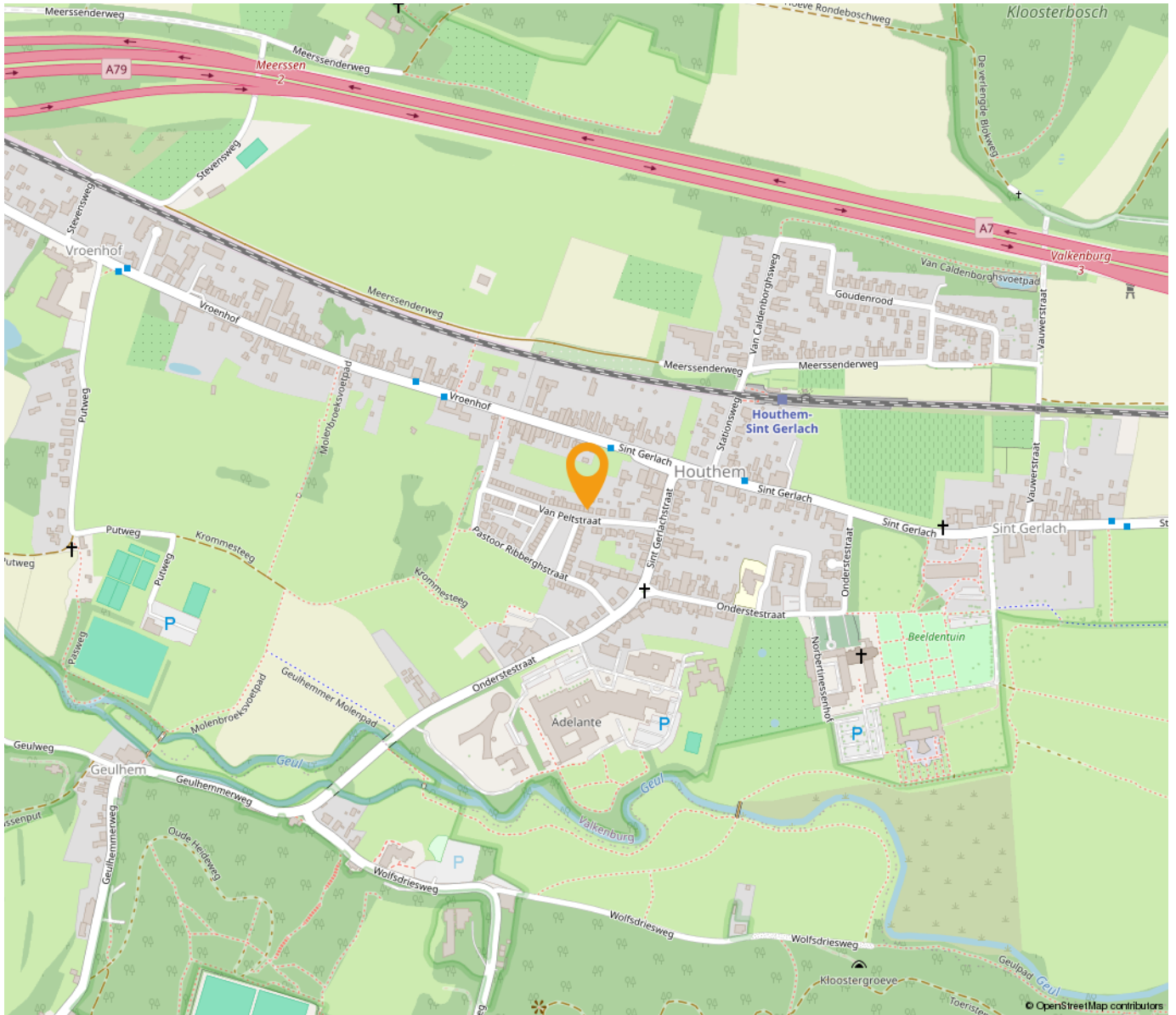
Bekijk hieronder de kadastrale kaart
van **van Peltstraat 20**

Kadastrale kaart

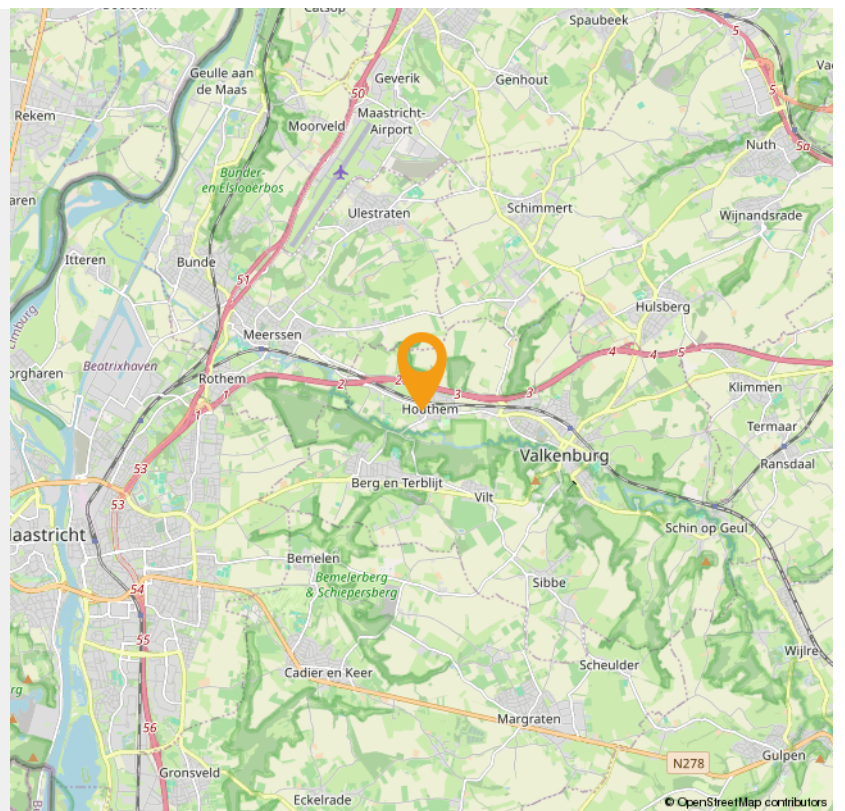
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Mheer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3906	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*





Wonen in Valkenburg

Wonen in Valkenburg

Valkenburg, gelegen in het zuidelijke deel van Limburg, staat bekend om zijn historische charme en toeristische attracties. Het stadje heeft een rijke geschiedenis, zichtbaar in de vele historische gebouwen en archeologische vondsten.

Bezienswaardigheden

Beroemd om zijn mergelgrotten en kasteelruïne, biedt Valkenburg een unieke mix van natuur en historie. De kasteelruïne op de Heunsberg en de ondergrondse gangenstelsels trekken jaarlijks veel bezoekers.

Natuur en recreatie

De heuvelachtige omgeving is ideaal voor wandelen en fietsen, met bekende routes zoals de Cauberg. Valkenburg biedt ook wellnesscentra en kuuroorden voor ontspanning.

Woonmogelijkheden

Valkenburg biedt diverse woonopties, van historische panden in het centrum tot moderne gezinswoningen in de buitenwijken. Met ongeveer 16.500 inwoners zijn er voldoende voorzieningen zoals winkels, scholen en gezondheidscentra.

Toerisme en bereikbaarheid

Toerisme is belangrijk voor de economie, met attracties als kerstmarkten in de grotten en Kasteel Schaloen. Valkenburg is goed bereikbaar via de A79 en heeft een treinstation met verbindingen naar Maastricht en Heerlen.

Cultuur en evenementen

Het stadje organiseert regelmatig festivals en culturele activiteiten, zoals Kerststad Valkenburg en de Processie van de Heilige Nicolaas, wat bijdraagt aan een levendige gemeenschap.

Valkenburg combineert geschiedenis, natuur en moderne voorzieningen, waardoor het een aantrekkelijke woonplaats is in Zuid-Limburg.



Kerstmarkt

De kerstmarkt in Valkenburg is uniek doordat deze plaatsvindt in de sfeervolle mergelgrotten. Jaarlijks trekken de prachtig verlichte en versierde grotten duizenden bezoekers aan, die kunnen genieten van handgemaakte cadeaus, ambachtelijke lekkernijen en kerstmuziek.

Activiteiten

Naast de markt zijn er activiteiten zoals Santa's Village, de Christmas Parade en het Kerstminiatuurstadje. Deze evenementen zorgen voor een onvergetelijke kerstbeleving.

Toegankelijkheid

Goed bereikbaar, biedt de kerstmarkt in Valkenburg een magische en feestelijke setting voor iedereen die de kerstsfeer wil proeven.

INTERESSE

in deze woning in Valkenburg?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder. Bel ons kantoor op 085 - 020 7777

Lassoo Makelaars
Mauritslaan 4A
6161 HV Geleen

085 - 020 7777
info@lassoo.nl
www.lassoo.nl


LASSOO
makelaars en taxateurs