

**WOONT U  
BINNENKORT  
OP NUMMER**

**15**





WOONOPPERVLAKTE

148M<sup>2</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

2605M<sup>2</sup>

INHOUD

549M<sup>3</sup>

BOUWJAAR

1920

ENERGIELABEL

E

VRAAGPRIJS

€ 710.000,-

# KENMERKEN

## Overdracht

|             |                           |
|-------------|---------------------------|
| Vraagprijs  | € 710.000,- k.k.          |
| Aanvaarding | Per maandag 15 april 2024 |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                |
| Bouwperiode    | 1920  |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                     |
| Type dak       | Zadeldak                                      |
| Isolatievormen | Dakisolatie<br>Dubbel glas<br>Vloerisolatie   |

## Oppervlaktes en inhoud

|   |                      |
|---|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 2.605 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 148 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                                  | 549 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte overige inpandige ruimten   | 31,2 m <sup>2</sup>  |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 40 m <sup>2</sup>    |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 96,5 m <sup>2</sup>  |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 4                         |
| Aantal kamers    | 5 (waarvan 4 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1                         |

## Locatie

|         |               |
|---------|---------------|
| Ligging | Vrij uitzicht |
|---------|---------------|

# KENMERKEN

## Tuin

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Type                 | Zonneterras |
| Oriëntering          | Noord west  |
| Heeft een achterom   | Ja          |
| Staat                | Normaal     |
| Tuin 2 - Type        | Voortuin    |
| Tuin 2 - Oriëntering | Zuidoost    |
| Tuin 2 - Staat       | Normaal     |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | E |
|---------------|---|

## CV ketel

|            |                  |
|------------|------------------|
| CV ketel   | Nefit Topline HR |
| Warmtebron | Gas              |
| Bouwjaar   | 2012             |
| Combiketel | Ja               |
| Eigendom   | Eigendom         |

## Uitrusting

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 2                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 2                   |
| Warm water                       | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming |
| Parkeergelegenheid               | Carport             |
| Heeft een rookkanaal             | Ja                  |
| Tuin aanwezig                    | Ja                  |
| Heeft rolluiken                  | Ja                  |
| Heeft schuur/berging             | Ja                  |

# KENMERKEN

Heeft een dakraam

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

# OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan: Geulhemmerweg 15 in Berg en Terblijt

In het prachtige Heuvellandschap tussen Sint Gerlach en Berg en Terblijt staat dit prachtige, geheel gerenoveerde woonhuis met een groot dakterras, multifunctioneel souterrain, ruime inrit met carport en weiland. Het woonhuis, gebouwd in 1920, heeft verrassend veel ruimte, luxe en grote ramen waardoor je aan de voor- en achterzijde optimaal kunt genieten van het prachtige uitzicht. Het perceel is maar liefst 2605 m<sup>2</sup> en zeer geschikt voor het houden van dieren. Dankzij de ligging tussen Berg en Terblijt en Valkenburg zijn alle benodigde voorzieningen binnen handbereik. U heeft de keuze uit meerdere supermarkten, basisscholen en er zijn vele sportverenigingen. Voor fanatieke fietsers en wandelaars is dit een prachtige plek om te wonen met vele wandel-/fietsroutes langs groeves en door mooie dorpjes. Tegelijk woont u op iets meer dan 5 minuten van de snelweg A79 waardoor Maastricht binnen 10 minuten te bereiken is.

Indeling:

Begane grond:

Op straatniveau is een pad naar de voordeur van deze gemoderniseerde, sfeervolle en ruime woning. Vanuit de hal, die in het midden van de begane grond gesitueerd is, heb je toegang tot de woonkamer en eetkamer. Op de hele begane grond ligt een mooie siergrindvloer en de trap naar de eerste verdieping is gerenoveerd met overzettreden.

Aan de achterzijde is een doorgang tussen de woonkamer en eetkamer, die ook vanuit de hal te bereiken is. Bij deze doorgang is de zeer ruime, stijlvolle toiletruimte met fonteintje gesitueerd.

De woonkamer (17.1 m<sup>2</sup>) heeft een groot raam aan de voorzijde en openslaande deuren naar het dakterras. Er is genoeg ruimte voor een grote hoekbank, een kast, tv-meubel en mooie woonaccessoires. Het allermooiste is het uitzicht naar de glooiende tuin en het prachtige landschap, wat Zuid Limburg tot een zeer geliefde plek maakt om te wonen.

Links in de hal is een deur naar de eetkamer (17.1 m<sup>2</sup>) die in verbinding staat met de keuken (13.3 m<sup>2</sup>). In de eetkamer is ruimte voor een lange eettafel en de gashaard op hoogte is een van de blikvangers in deze mooie ruimte. In de keuken staat een moderne, zeer uitgebreide keukenopstelling (2012) met alle benodigde inbouwapparatuur: een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasser (vernieuwd in 2024), een aparte oven (vernieuwd in 2024). Met een hapje en een drankje in de hand loop je

via de openslaande deuren zo het dakterras van maar liefst 57 m<sup>2</sup> op.

Souterrain:

Het stahoge souterrain, gemaakt van mergel uit de streek, bestaat uit vijf ruimtes met een gezamenlijke oppervlakte van 72 m<sup>2</sup>. Aan de voorzijde zijn het trapportaal, een kelder en een hobbyruimte. In het portaal is een deur naar de carport van 39.5 m<sup>2</sup>, van waaruit de wasruimte en een berging te bereiken zijn. De carport is voorzien van inbouwverlichting en de berging is ook geschikt om als stal/dierenverblijf te gebruiken.

Eerste verdieping:

De sfeer van de begane grond zie je ook op de eerste verdieping. Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers, een toiletruimte en de prachtige badkamer te bereiken. Aan de rechterzijde is de master bedroom van 17.1 m<sup>2</sup> en de tweede slaapkamer, ingericht als kleed-/werkkamer, heeft een oppervlakte van 13.3 m<sup>2</sup>. Op de vloer ligt laminaat en vanuit beide kamers geniet je volop van het prachtige uitzicht. Aan de achterzijde is de luxe badkamer (11.3 m<sup>2</sup>) met twee dakramen, gestucte wanden en plafonds en een donkere tegelvloer met vloerverwarming. De ruimte is ingedeeld met een vrijstaand bad, inloopdouche met rainshower, een designradiator en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Op de ruime overloop van de eerste verdieping is een vaste trap naar de derde slaapkamer van maar liefst 18 m<sup>2</sup>. Deze kamer heeft een groot dakraam en op maat gemaakte kasten in de schuinten van het dak. Aansluitend is de vierde slaapkamer (8.7 m<sup>2</sup>), in gebruik als hobbyruimte, met een dakraam, vaste wastafel en schuifdeuren naar een dubbele berging in de schuinte van het dak.

Exterieur:

Dit prachtige huis staat op een diep, glooiend perceel van maar liefst 2605 m<sup>2</sup>. Aan de Geulhemmerweg zie je een onderhoudsvriendelijke tuin en de inrit die leidt naar de carport. Zo heb je op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid, ook voor visite.

De woonkamer en keuken grenzen aan het dakterras van maar liefst 57 m<sup>2</sup>. Met een stalen trap is de tuin te bereiken en de mooie omheining zorgt, samen met de grote tegels, voor een dakterras met uitstraling. Het eerste deel van de tuin is ingedeeld met een gazon, een groot terras, een tuinberging (2023), een aparte terras

bedoeld voor een hot-tub. Aansluitend is een diepe, glooiende weide met diverse bomen

Bijzonderheden:

- Het woonhuis is in 1987 gerenoveerd (waaronder dak en kozijnen);
- In 2012 is het woonhuis gemoderniseerd (o.a. keuken, badkamer, vloerafwerkingen, cv-ketel en badkamer);
- Groot dakterras aan de achterzijde, te bereiken vanuit de keuken;
- Glooiend weiland, perfect voor het houden van dieren;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (2012) met vloerverwarming op de begane grond;
- Het dak is in 1987 vernieuwd inclusief isolatie;
- Kunststof kozijnen, voorzien van dubbele (deels HR+ +) beglazing.











































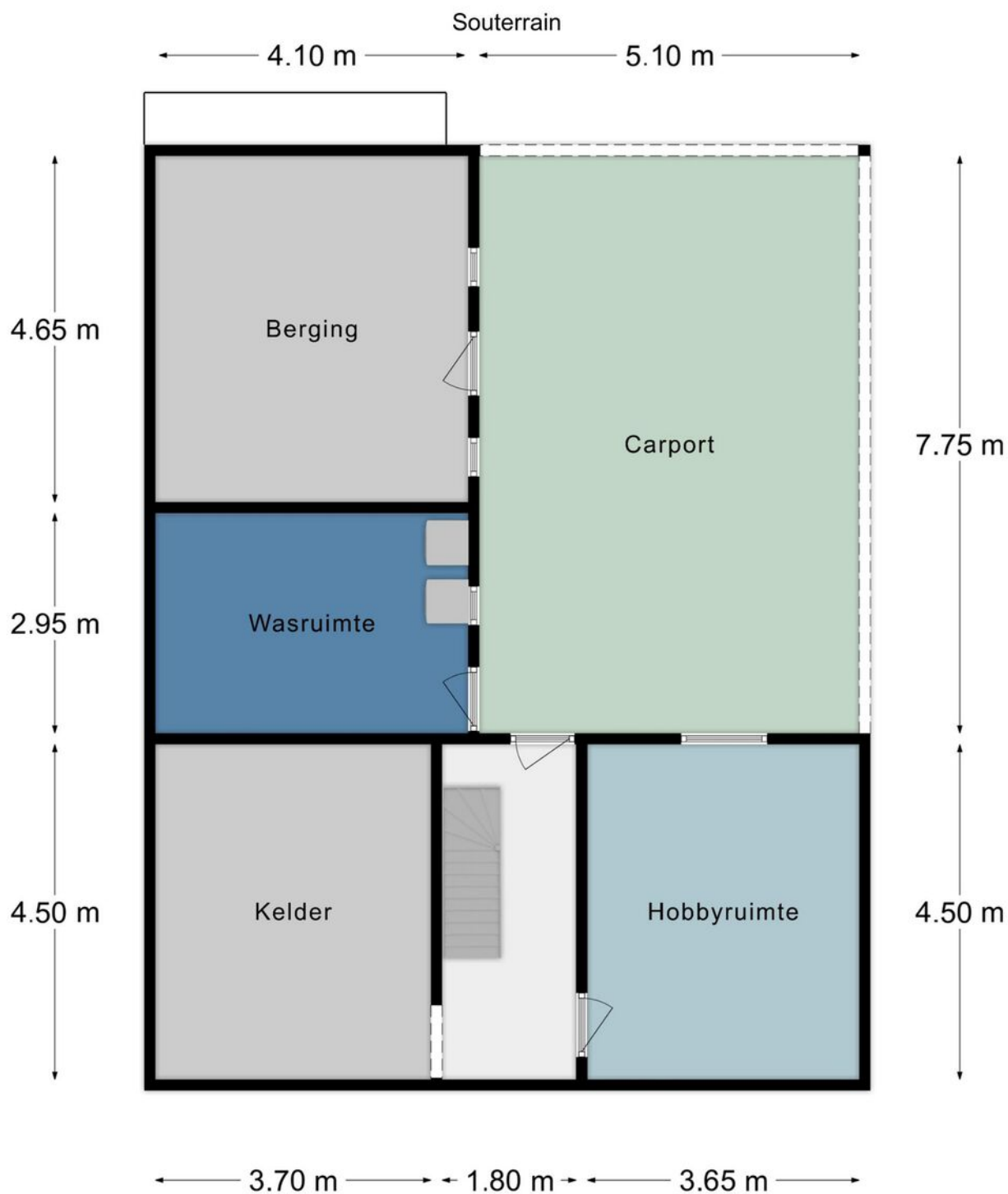




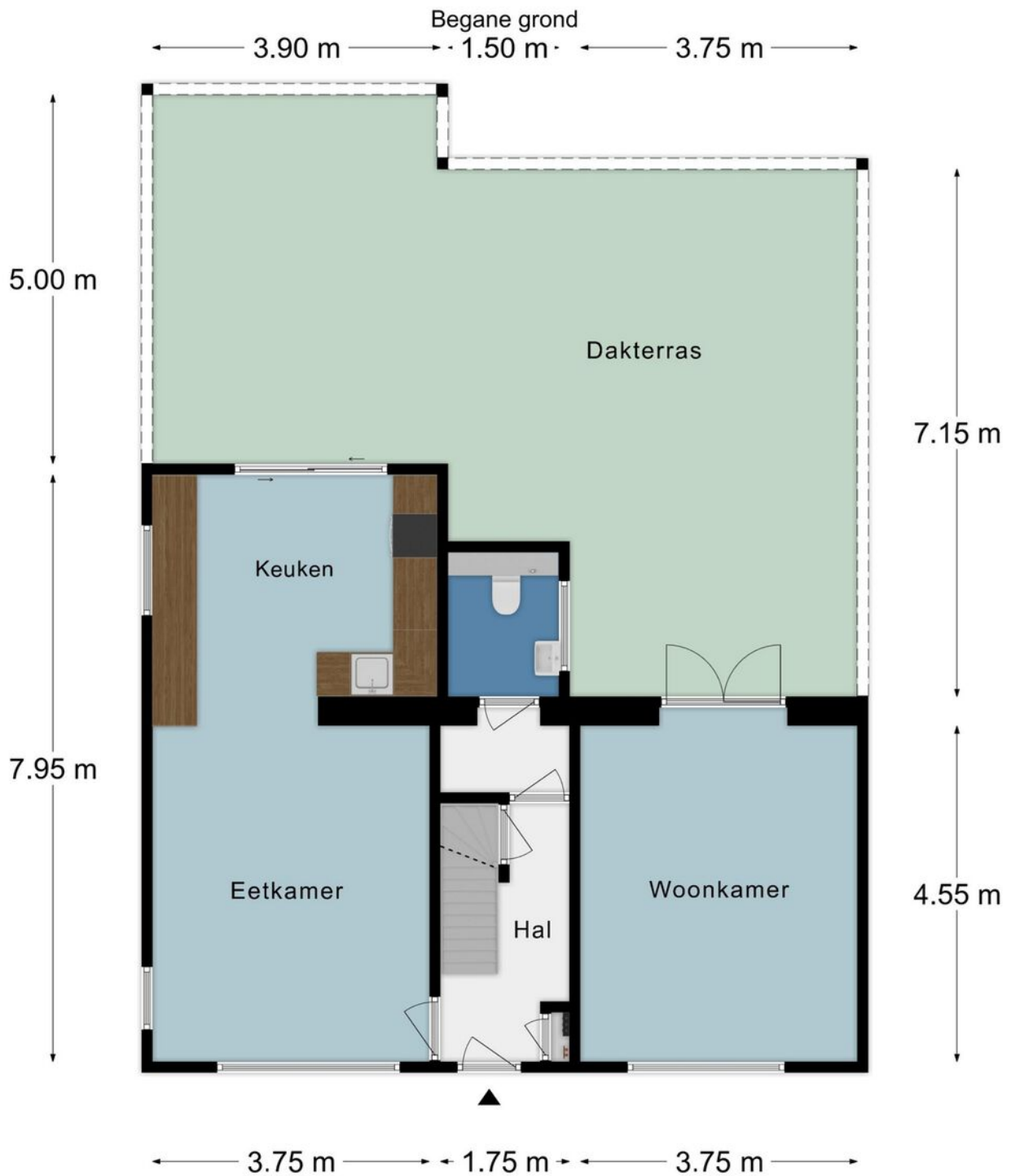




# PLATTEGROND

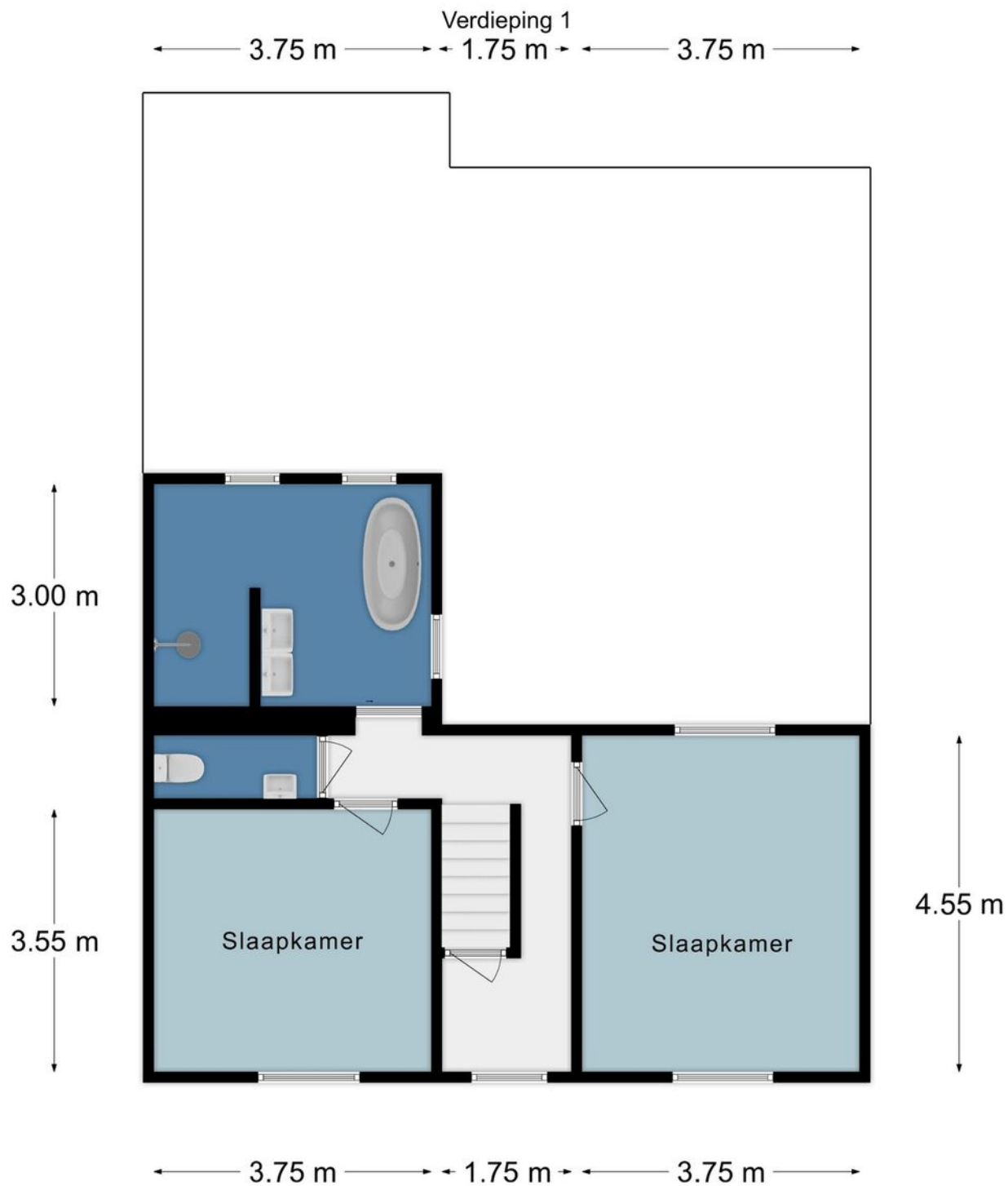


# PLATTEGROND



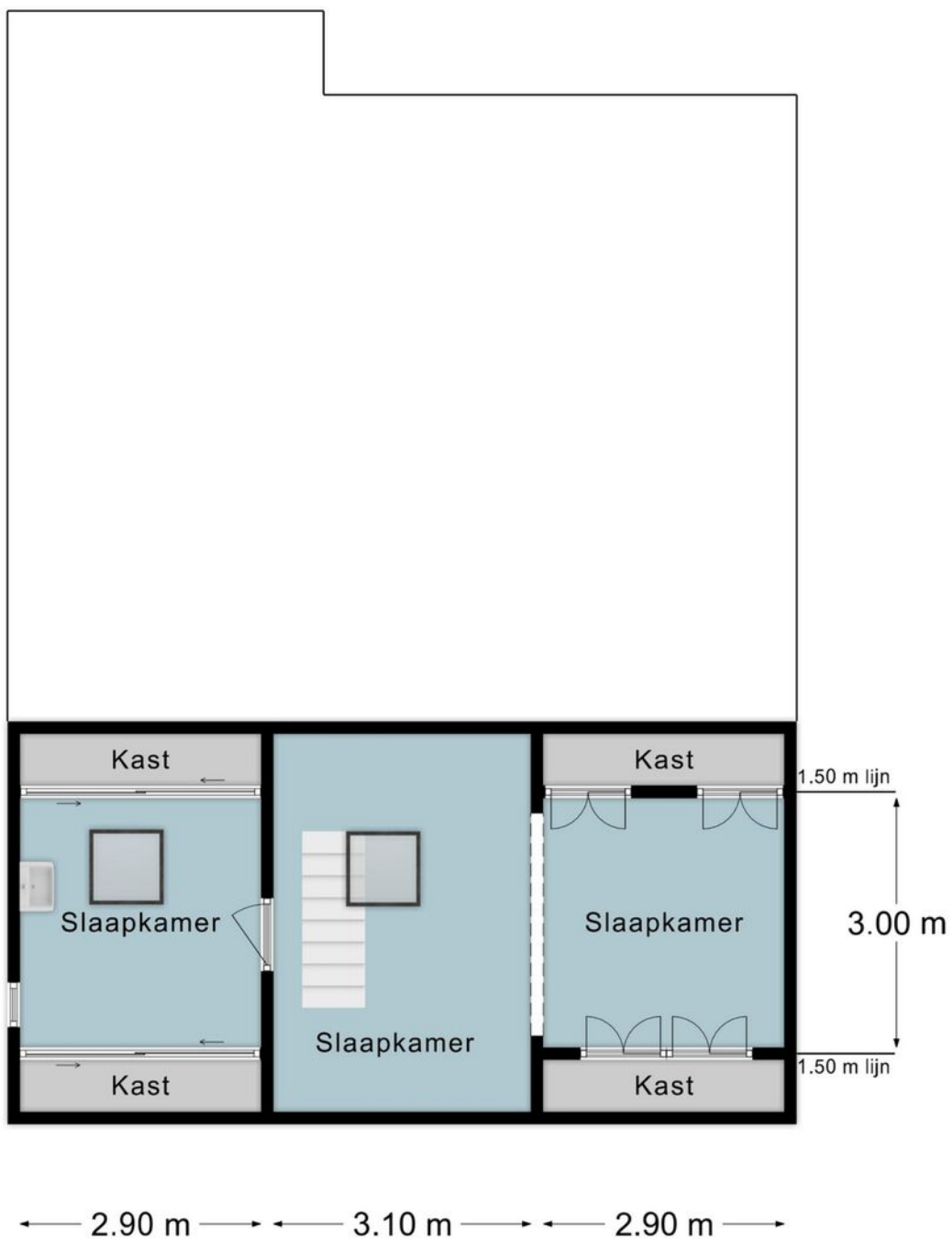


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

Verdieping 2





# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geulhemmerweg 15

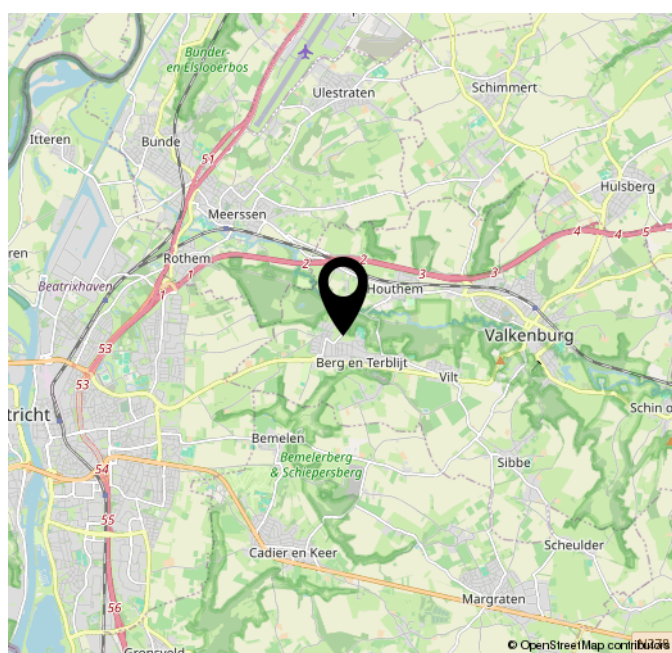
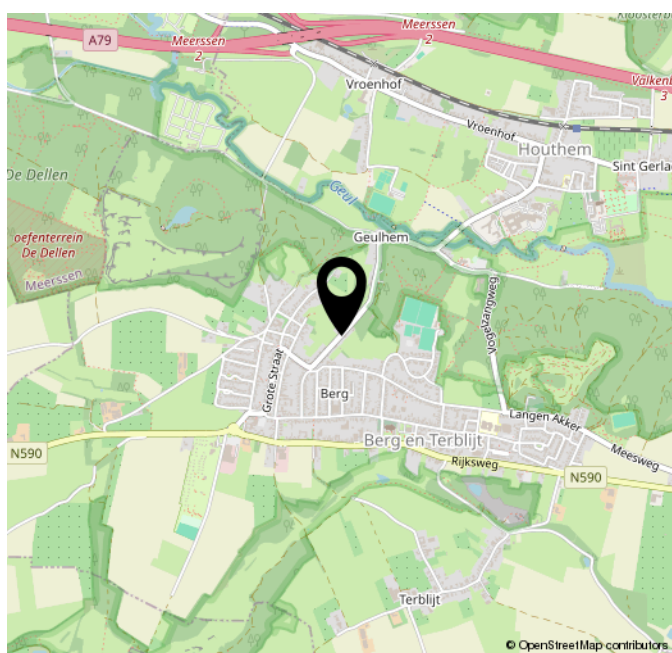
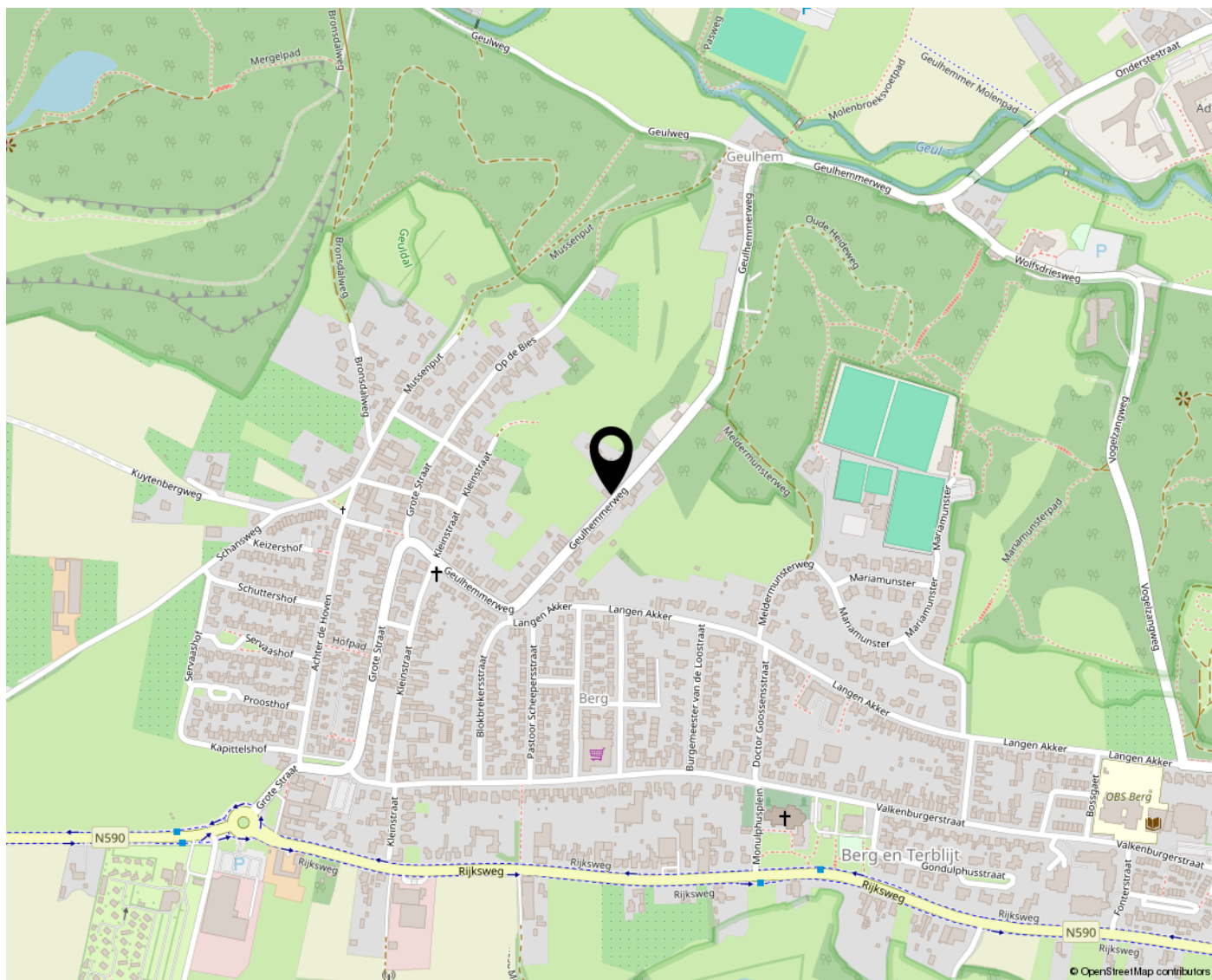


|       |                                  |                     |     |                  |
|-------|----------------------------------|---------------------|-----|------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000      |     |                  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente |     | Berg en Terblijt |
|       | Huisnummer                       | Sectie              |     | D                |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 782 |                  |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |     |                  |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |     |                  |
|       | Bebouwing                        |                     |     |                  |

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LOCATIE OP DE KAART







**STERRE DER ZEESTRAAT 25  
6269 AK MARGRATEN**

**INFO@HELENETERRA.NL  
HELENETERRA.NL/**

