



bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Vraagprijs
€ 598.000,- K.K.

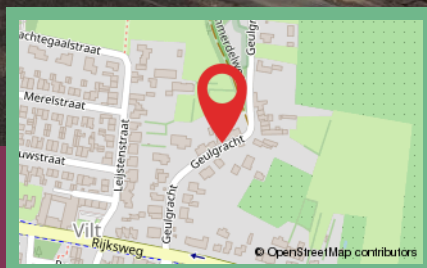
Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Geulgracht 7, Berg en Terblijt



Topper!

Uniek mergelhuis met weids
uitzicht en volop ruimte,
prachtig gelegen in het
Limburgse heuvelland



bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl

“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVt.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

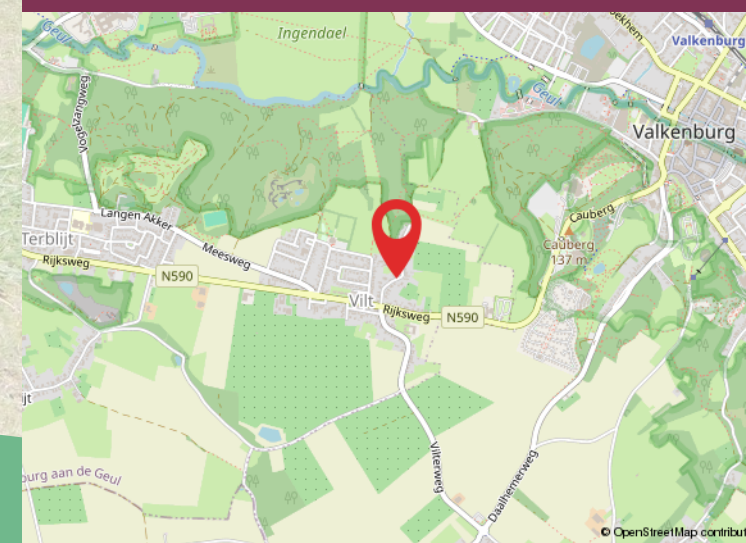
Welkom!

Op een unieke en rustige plek in het groene dorp Vilt staat deze uitstekend onderhouden woning op een royaal perceel van 958 m² midden in het groen. Met circa 159 m² woonoppervlakte, verdeeld over meerdere verdiepingen, biedt de woning volop leefruimte. De vrije ligging aan de achterzijde garandeert een schitterend uitzicht over het glooiende Zuid-Limburgse heuvelland. Hier woon je in een kindvriendelijke en groene omgeving, met dagelijkse voorzieningen dichtbij en snelle verbindingen naar Valkenburg, Maastricht, Heerlen en Aken.

Waarom je hier wilt wonen?

- * sfeervol en uniek wonen, volledig instapklaar;
- * Royale woonoppervlakte van ca. 159 m²
- * Aangebouwde begane grond met extra leefruimte
- * Vier volwaardige slaapkamers plus een ruime zolderkamer
- * Twee badkamers
- * Riant perceel van ca. 958 m² met vrij en weids uitzicht en een sfeervolle overkapping/tuinhuis.

Deze woning is ideaal voor gezinnen, thuiswerkers en levensgenieters die waarde hechten aan ruimte, comfort en een rustige ligging, met alle voorzieningen binnen handbereik. De combinatie van leefruimte, uitzicht en locatie maakt dit een unieke kans in het geliefde Zuid-Limburg.





Energie label

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1925

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
159.10 m²

Inhoud
634 m³

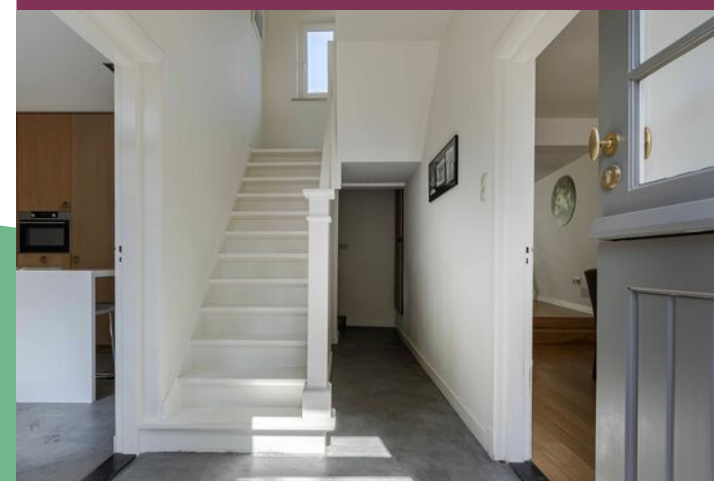
Perceeloppervlakte
958 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
19,90 m²

Type tuin
Royale, volledig omheinde achtertuin met praktische zij-ingang en vrij uitzicht over het glooiende heuvellandschap van Zuid-Limburg.

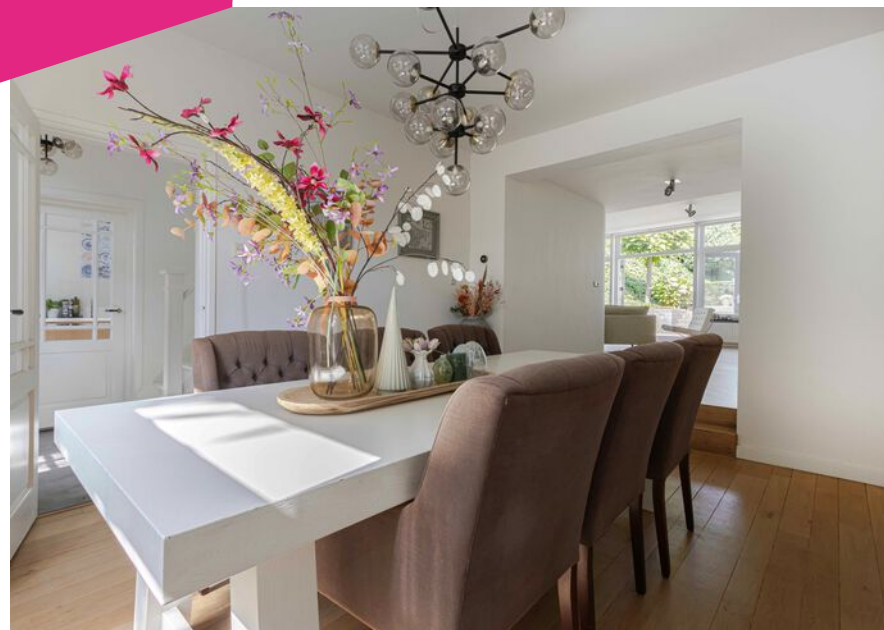
Ligging
Kindvriendelijke en groene omgeving, met dagelijkse voorzieningen dichtbij.

Kom binnen in deze
droomwoning!



Plattegrond begane grond





Een prachtige
woonkamer...

Begane grond

We betreden de woning via de ruime hal, recent (2024) voorzien van een mooie mortextvloer. Vanuit de hal is er links toegang tot de gesloten keuken en rechts de ruime eet- en woonkamer. De stijlvolle maatwerk keuken (ruim 13 m²) is praktisch opgesteld in L-vorm en is voorzien van vloerverwarming. Dankzij de complete inbouwapparatuur – waaronder een 5-pits gaskookplaat (met wokbrander), combi-oven, heteluchtoven, Quooker, koelkast en vaatwasser – is dit een ideale plek voor iedere kookliefhebber. De woonkamer biedt volop mogelijkheden qua indeling en inrichting. De ruimte is royaal aangebouwd waardoor de ruimte in totaal royaal 55 m² meet. Dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin is het een heerlijk lichte en open ruimte.

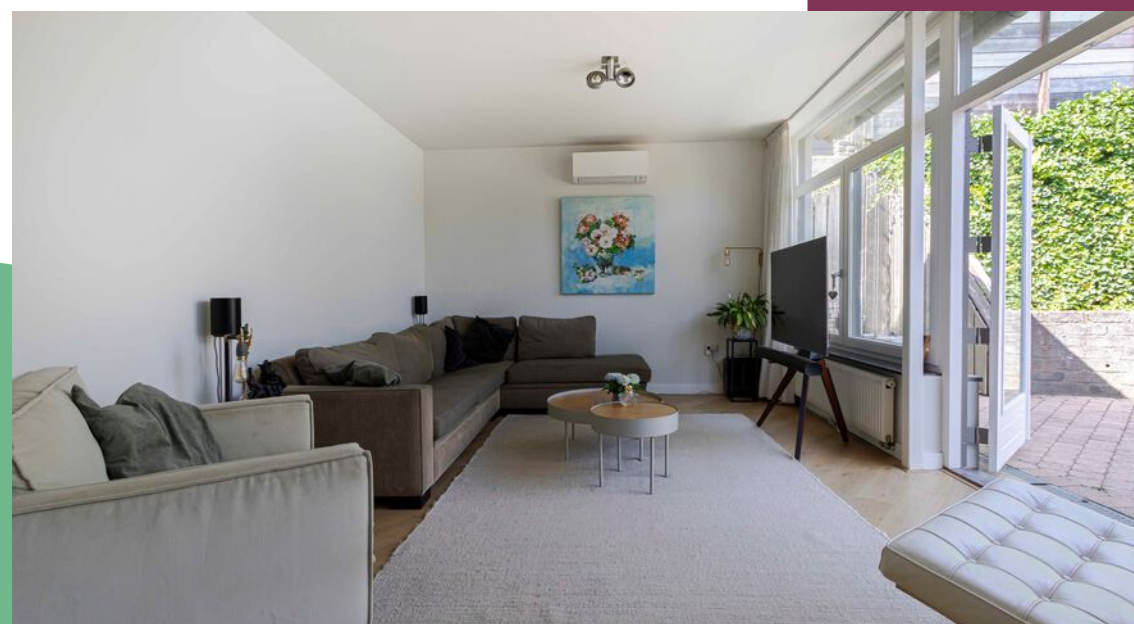


Begane grond

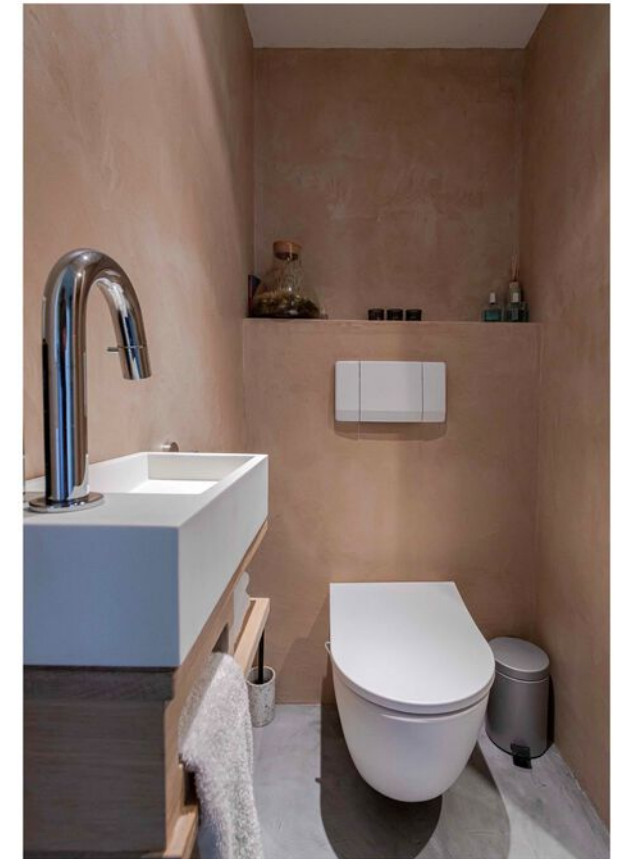
De vloer in de woonkamer is een eikenhouten parketvloer en een houtkachel zorgt voor extra sfeer in de woonkamer. In de zomer is de airco ideaal voor warme zomerdagen. Vanuit de woonkamer is een vaste trap die leidt naar een zolderkamer met Velux dakramen en voorzien van dakisolatie, ideaal als extra (slaap)kamer of thuiswerkplek. Terug in de hal lopen we rechtdoor naar de toiletruimte/ badkamer op de begane grond. Deze is modern afgewerkt en beschikt over een inloopdouche met regendouche en zwevend toilet met fonteintje. Tenslotte is hier nog een praktische bijkeuken met de witgoed-aansluitingen mooi weggewerkt in een vaste kastenwand. Van hieruit is ook een deur naar buiten.



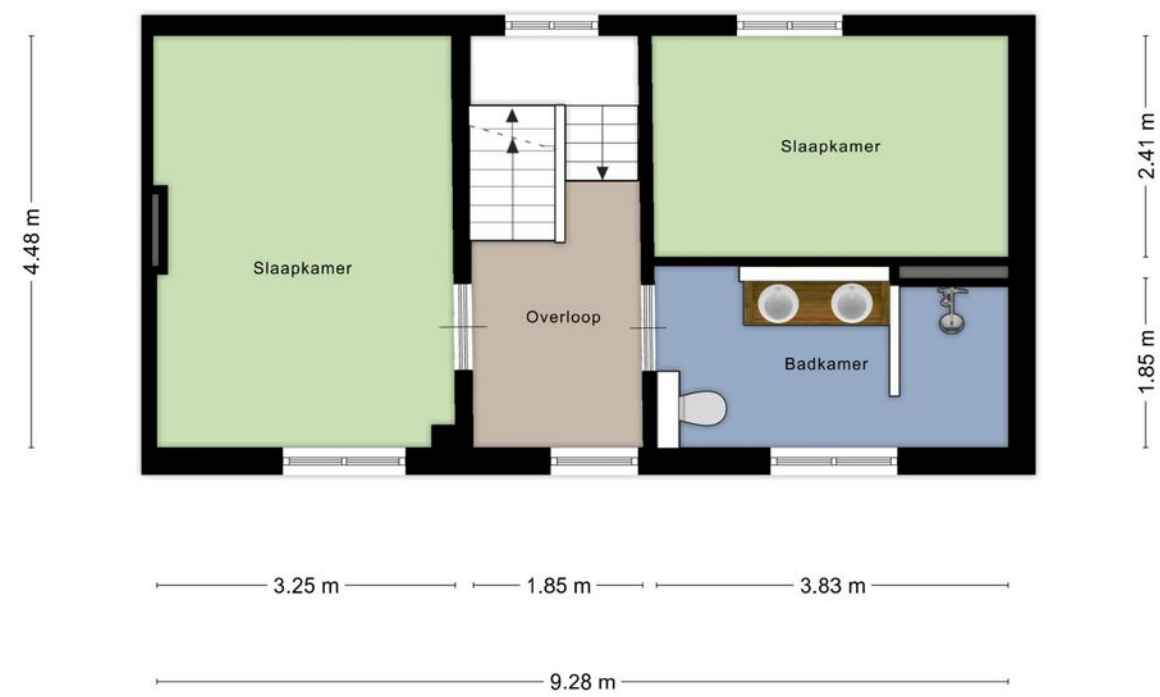
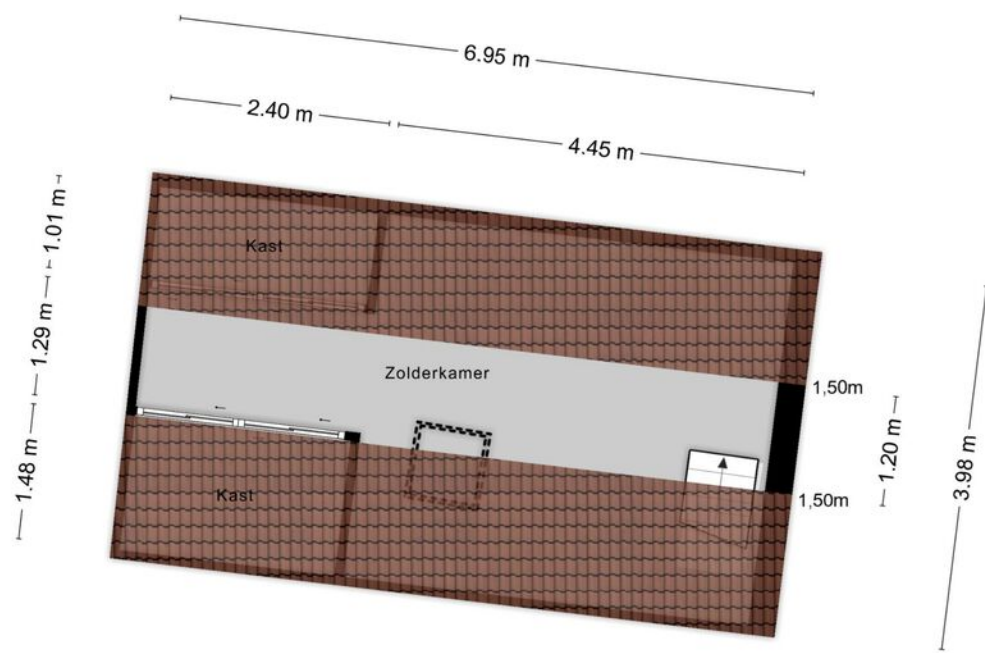
Een mooie lichte ruimte!







Plattegrond eerste verdieping

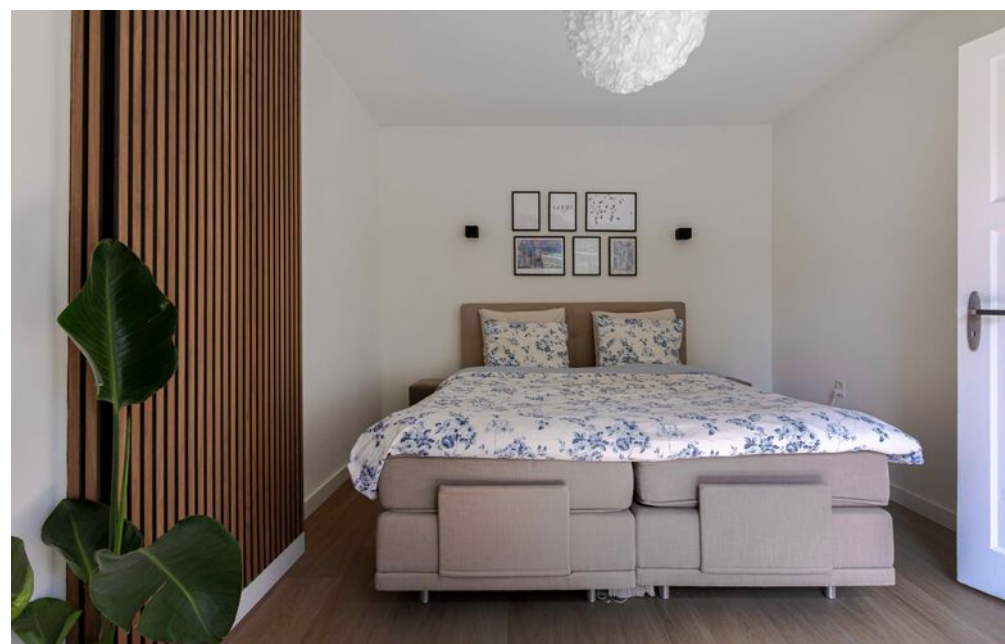


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

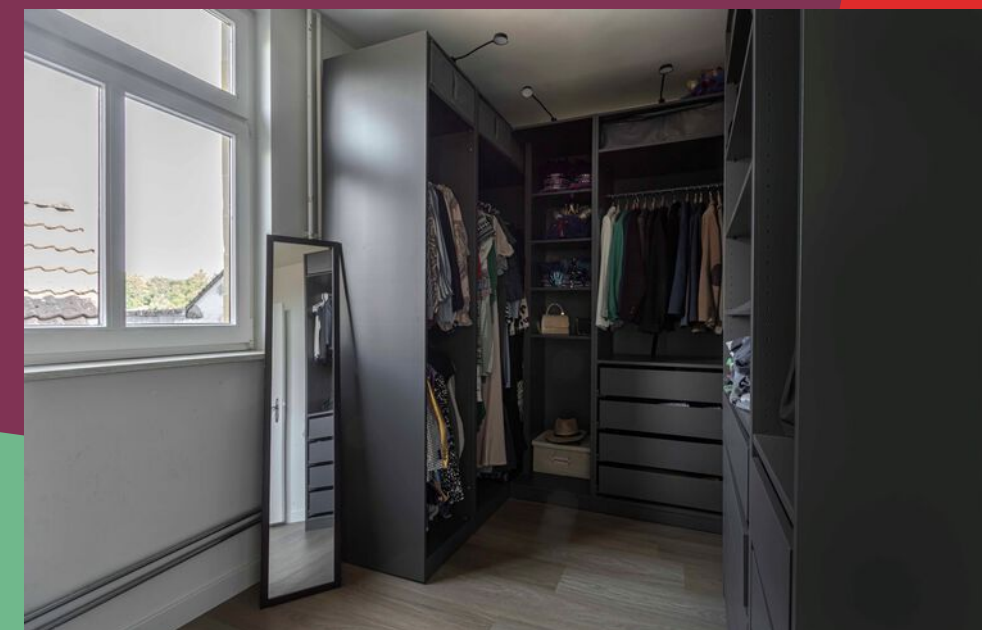


Eerste verdieping

Via de mooie bordestrap is de eerste verdieping bereikbaar. Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en de badkamer toegankelijk. De eerste slaapkamer, gelegen aan de voorzijde van de woning, heeft een oppervlakte van ruim 14 m². De tweede slaapkamer meet ruim 9 m² en is gelegen aan de tuinzijde van de woning. Deze ruimte is momenteel in gebruik als kastenkamer. Beide slaapkamers en de overloop zijn voorzien van een mooie PVC-vloer.



Twee slaapkamers op de eerste verdieping





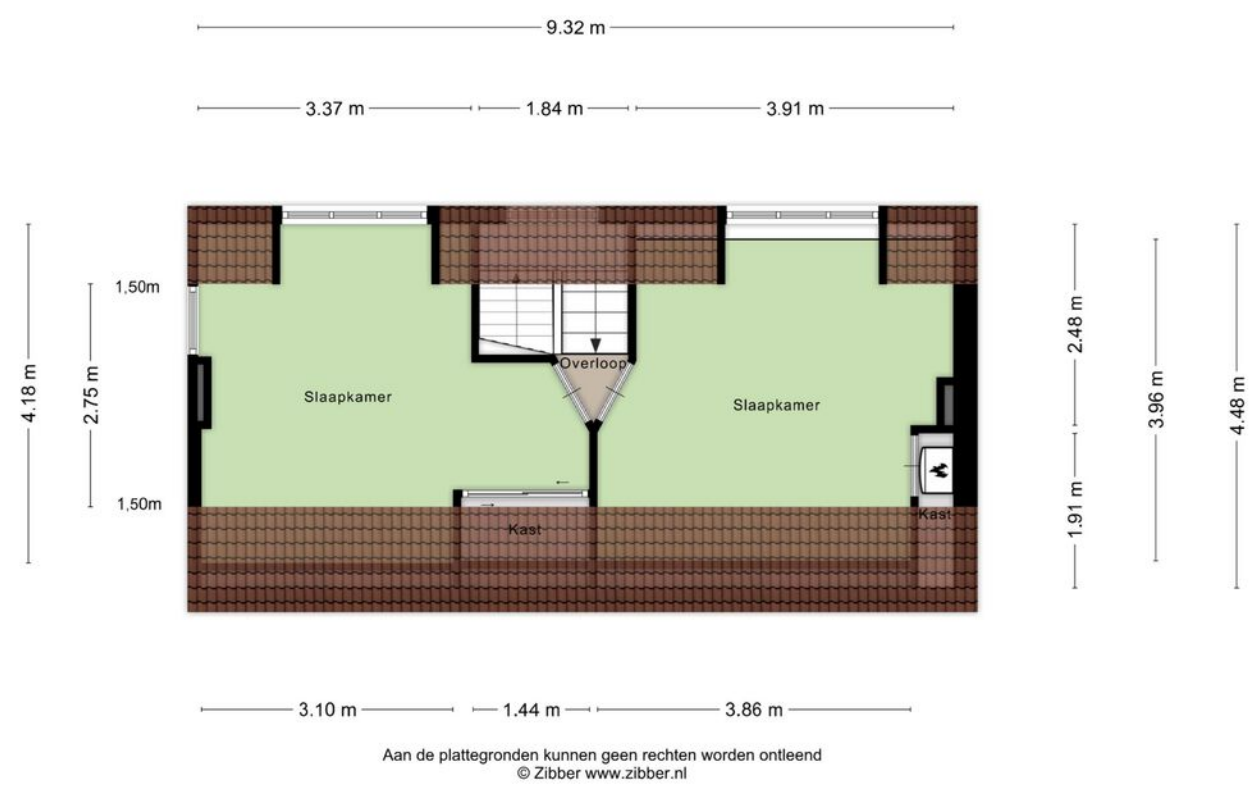
Een moderne badkamer

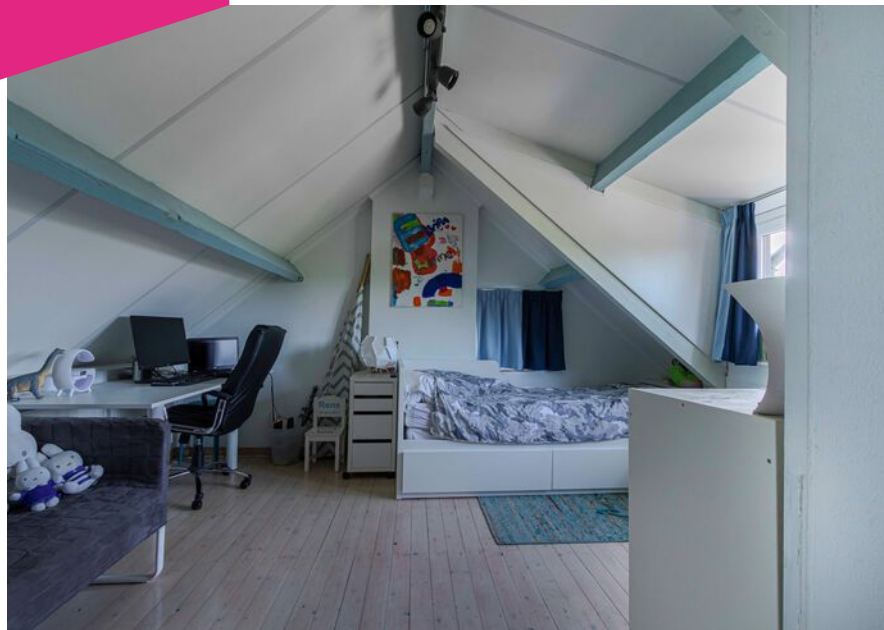
De badkamer

De badkamer op deze verdieping (ruim 7 m²) is modern en comfortabel ingericht. De ruimte is voorzien van een dubbele wastafel, een inloopdouche met regendouche, een zwevend toilet, en een groot raam dat zorgt voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie.



Plattegrond tweede verdieping





Twee volwaardige slaapkamers op de tweede verdieping

Tweede verdieping

Aangekomen op de tweede verdieping treffen we nog eens twee volwaardige slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Dankzij deze dakkapellen hebben de kamers niet alleen extra ruimte, maar ook een prachtig uitzicht over het omliggende Zuid-Limburgse landschap.

De slaapkamers hebben prettige oppervlaktes van beide ruim 13 m², en bieden voldoende ruimte voor een bed, bureau en kastruimte. Beide slaapkamers zijn voorzien van een airco. Deze verdieping is voorzien van planken vloeren.

In één van de kamers is de CV-ketel geplaatst, netjes weggewerkt in een aparte kast. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig.

Naast de ruime leefvertrekken beschikt de woning ook over een praktische



De tuin

Wat een plek! De royale, volledig omheinde achtertuin biedt volop privacy en is dankzij de praktische zij-ingang eenvoudig bereikbaar. Hier ervaar je direct een gevoel van vrijheid en rust, met als absolute blikvanger het adembenemende, vrije uitzicht over het glooiende Zuid-Limburgse landschap. Midden in de tuin staat een stijlvol tuinhuis van ca. 36 m², deels houten overkapping en deels berging: dé plek voor lange zomeravonden, gezellig buiten eten of ontspannen in de schaduw. De berging is ideaal voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap. Extra bijzonder is de aanwezige jacuzzi, waar je het hele jaar door in alle privacy kunt genieten van ontspanning en uitzicht over het natuurgebied Ingendaal. De perfecte combinatie van ruimte, uitzicht en geborgenheid.



Een prachtige verlenging van de woonruimte.

Heerlijk genieten van het prachtige landschap!



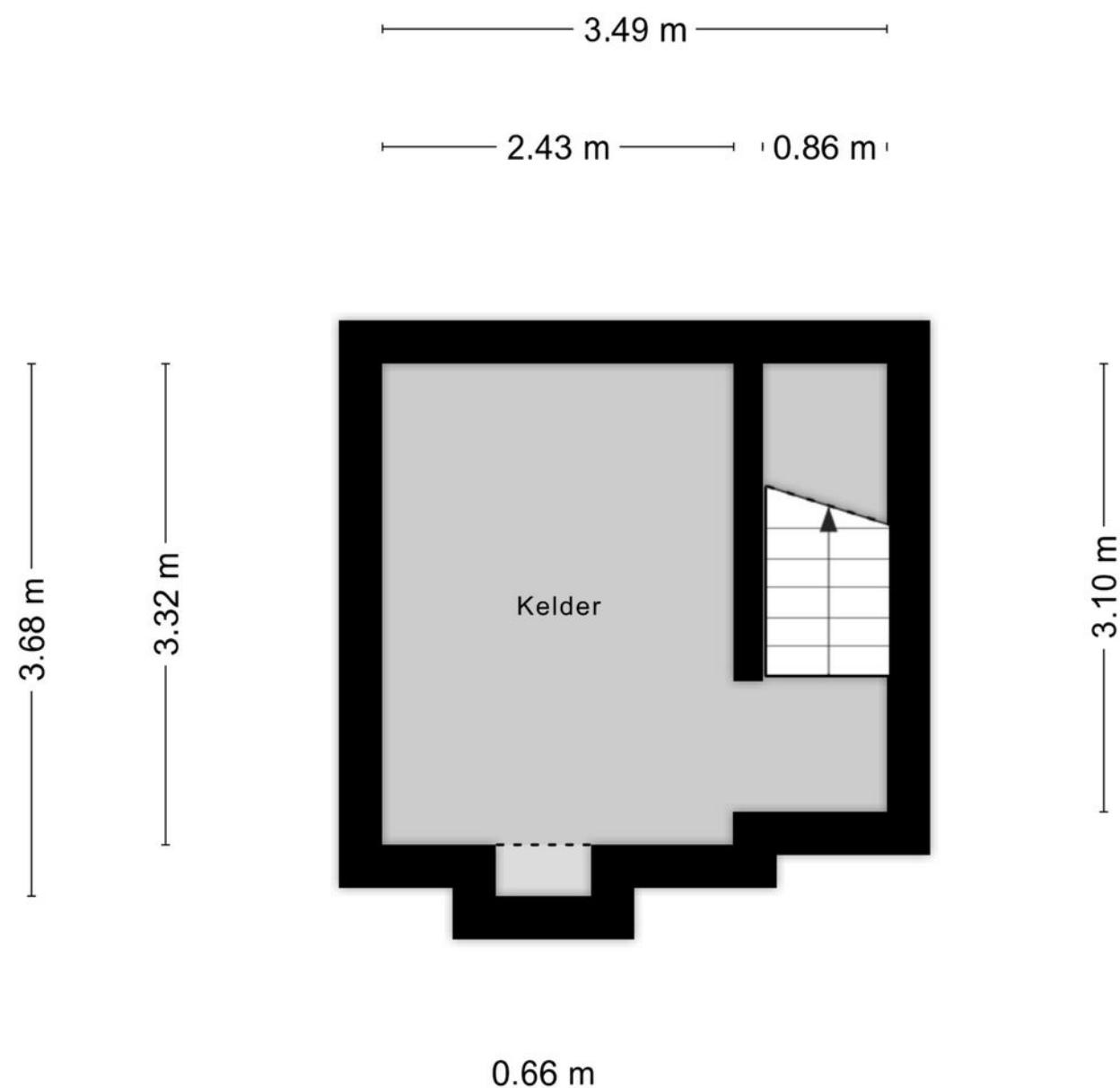






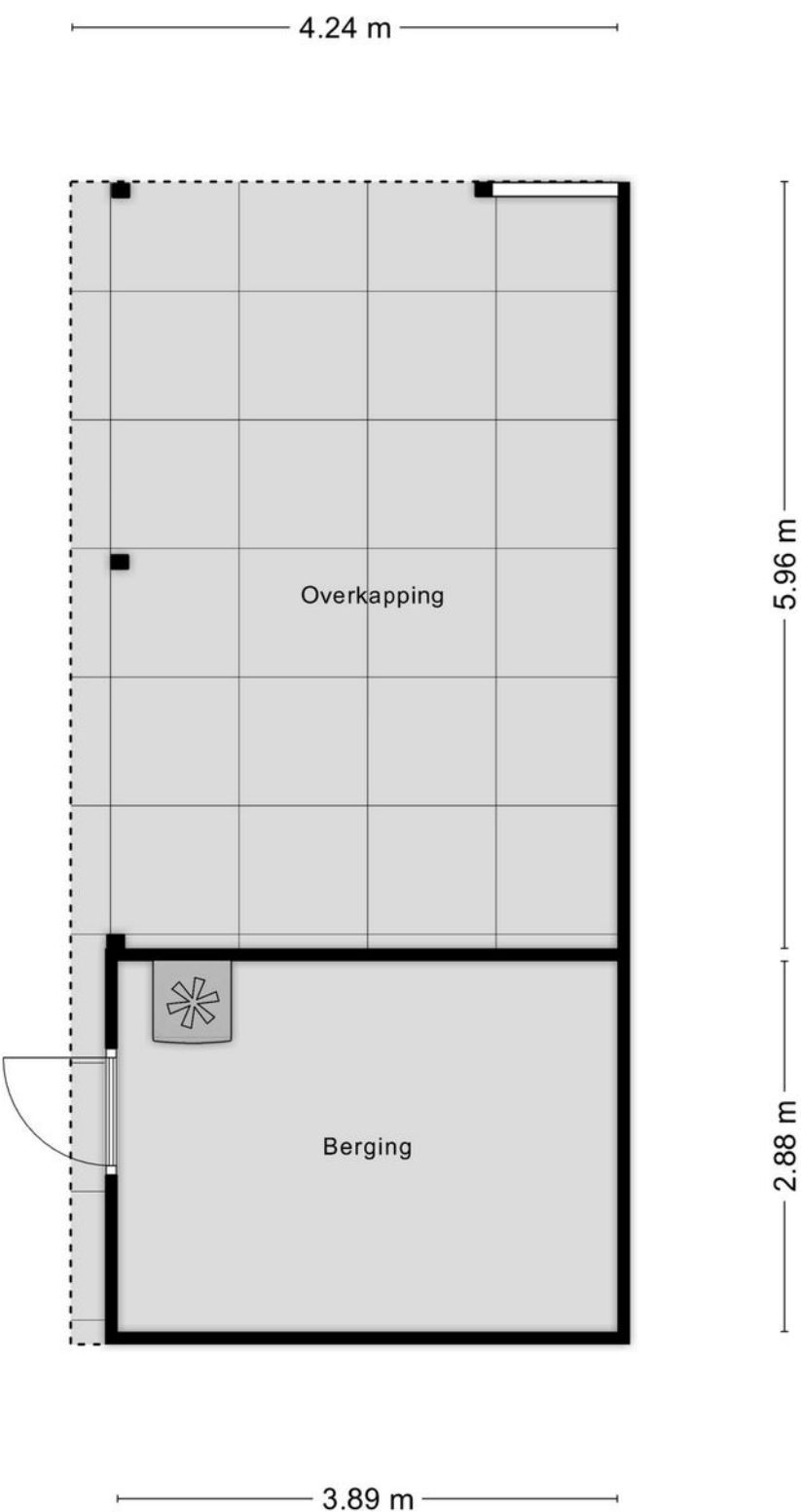


Plattegrond kelder



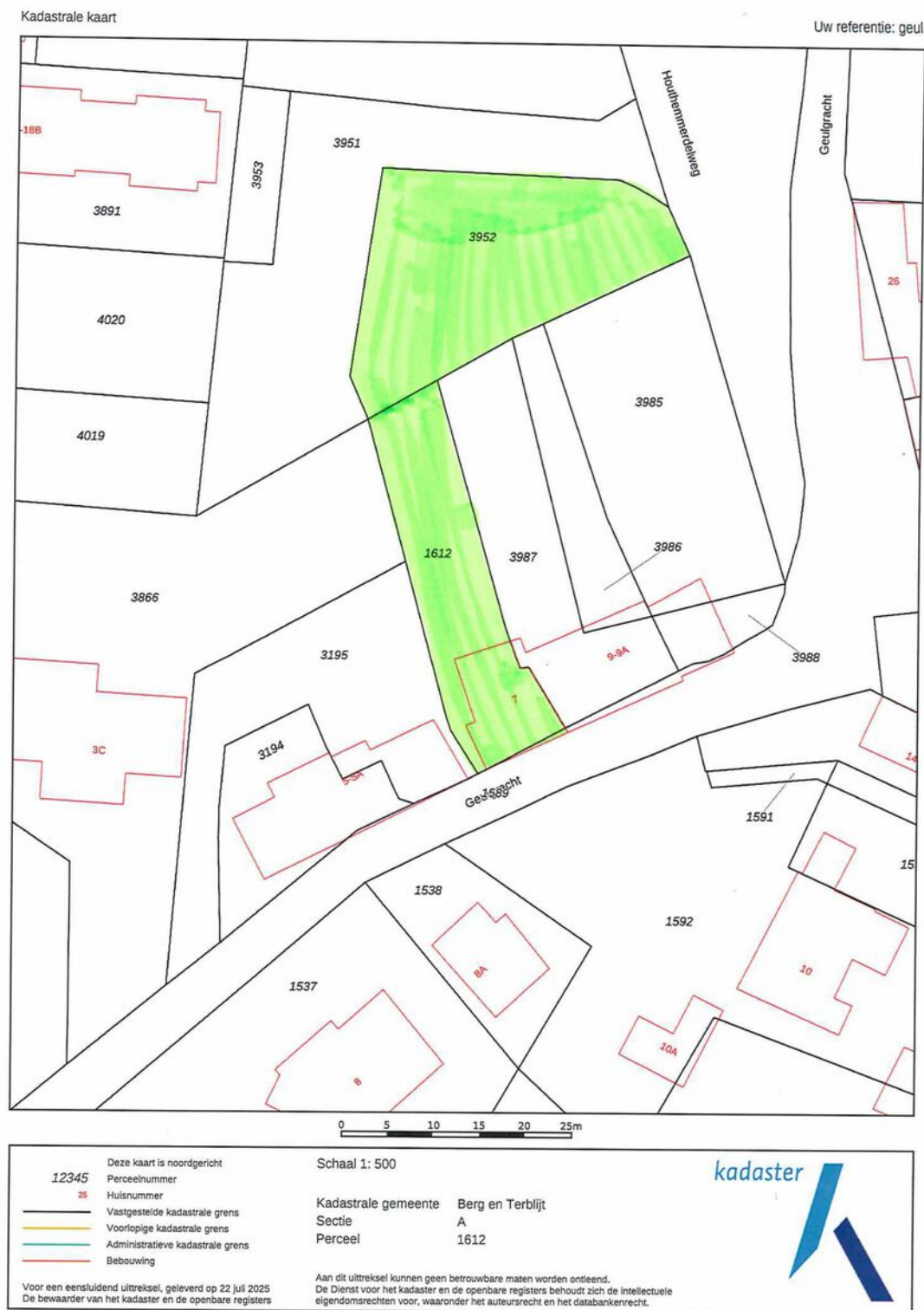
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Energielabel

Energie ­ label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	954828616	06-08-2025	06-08-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel

D



Isolatie

1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken		+/-	+	++
4	Vloeren		+/-	+	++
5	Ramen		+/-	+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7	Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8	Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9	Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11	Koeling	Koeling aanwezig	
12	Zonnepanelen	5760 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 14,8 %
--	---	---

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Geulgracht 7
6325AM Berg en Terblijt

BAG-ID: 0994010002022015

Detailaanduiding

Bouwjaar

1925

Compactheid

2,14

Vloeroppervlakte

163m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

R.S.M. Degens

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

238779

KvK-nummer

87870258



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bijzonderheden

* Het binnenschilderwerk en deels ook stucwerk is in 2024 gedaan;

* buitenkozijnen zijn eveneens in 2024 geschilderd;

* parketvloer in de woonkamer is in 2024 opnieuw geschuurd;

* CV- ketel 2010, eigendom;

* Zonnepanelen, 16 stuks, eigendom, geïnstalleerd in 2018;

* Houten kozijnen, volledig voorzien van dubbel/HR++ glas;

* Aanvaarding in overleg.



Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code
en vraag direct
een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen.

Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

* Ter bescherming van de belangen van zowel koper als 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").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die
altijd tijd voor je maakte, ook als het
weekend was, dus geen 9- 18 u
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,
verstand van de prijzen in de regio en
goede adviezen. Ik raad iedereen deze
makelaar aan.