



bijdiana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 795.000,- K.K.

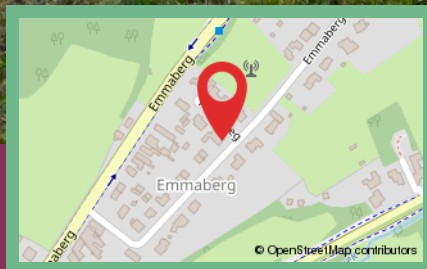


Misschien woon jij binnenkort op:
Heideweg 1, Valkenburg



Topper!

Luxe villa met zelfstandige
vakantiewoning op de
geliefde Emmaberg in
Valkenburg.



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

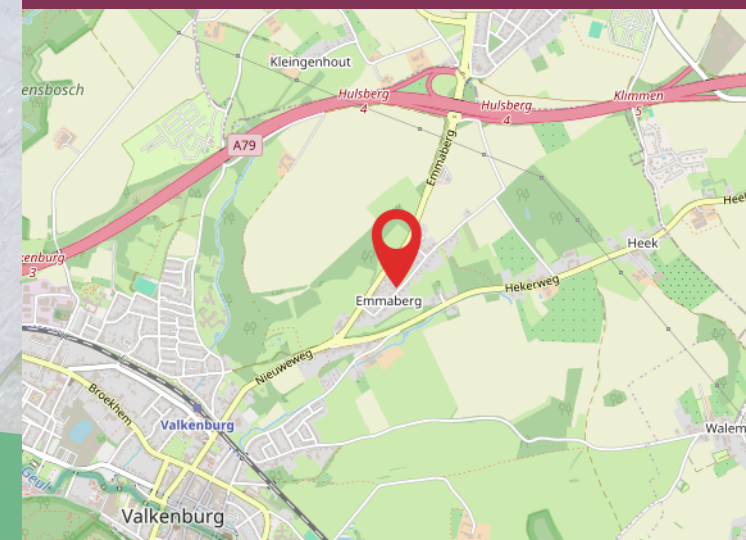
De locatie

Wanneer vanuit Valkenburg via de Nieuweweg de Emmaberg wordt opgereden en rechtsaf wordt geslagen de Emmabergweg in, ontvouwt zich een straatbeeld van allure: statige villa's op royale percelen, omgeven door groen en rust. Aan de linkerkant, op de markante hoek met de Heideweg, bevindt zich deze karakteristieke witte villa met dubbele oprit – een eigentijdse residentie op een van de mooiste woonlocaties van Valkenburg.

De ligging vormt een perfecte balans tussen natuur en comfort. Direct vanuit de woning loopt het prachtige wandelgebied richting Hellebeuk en Klimmen, waar het Zuid-Limburgse heuvelland zich in volle glorie laat zien.

Tegelijkertijd is de bereikbaarheid uitstekend: de A79 richting Maastricht en Heerlen ligt op slechts enkele minuten rijden. Ook het levendige centrum van Valkenburg, met een breed aanbod aan winkels, horeca, scholen en overige voorzieningen, bevindt zich op korte afstand.

Een zeldzame combinatie van exclusiviteit, rust, natuurbeleving en optimale bereikbaarheid.





Welkom!

Op deze top locatie bevindt zich deze recent volledig gemoderniseerde villa, waarbij comfort, duurzaamheid en hedendaags woongenot centraal hebben gestaan. De woning is met zorg en oog voor detail aangepast aan de woonwensen van nu, met hoogwaardige materialen, eigentijdse afwerkingen en een doordachte indeling die ruimte en licht optimaal benut.

Aangebouwd bevindt zich een zelfstandige verblijfsruimte met eigen entree en privé-sanitair. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het ontvangen van gasten, het huisvesten van familie of het creëren van een praktijk- of werkruimte aan huis, met behoud van privacy voor zowel hoofdwooning als verblijf.

Dankzij de opzet en situering biedt dit bijgebouw bovendien interessante perspectieven voor recreatief gebruik. Met enkele aanpassingen en na het verkrijgen van de benodigde vergunningen behoort het realiseren van een bed & breakfast tot de mogelijkheden, waarmee optimaal kan worden ingespeeld op de populariteit van het Zuid-Limburgse heuvelland.





Energielabel

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning

Villa

Bouwjaar

1960

Aantal kamers

4 slaapkamers

Woonoppervlakte

255.70m²

Inhoud

1077m³

Perceeloppervlakte

885m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

34,7 m²

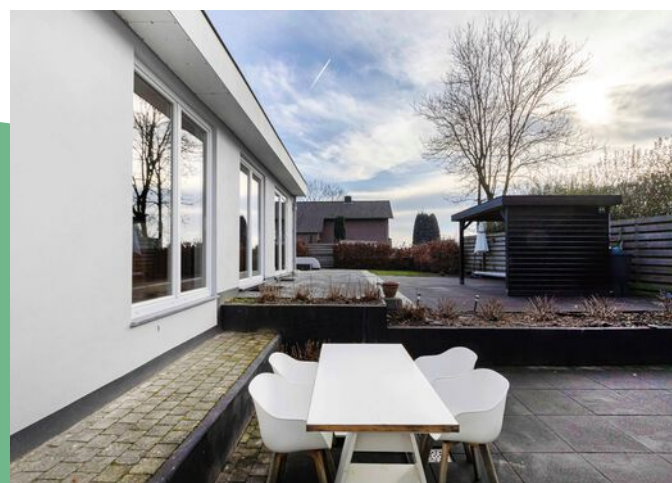
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

23,8 m²

Type tuin

zonnige tuin rondom met 2 opritten, om
meerdere auto's te parkeren

Moderne, vrijstaande
villa met aangebouwde
separaat gastenverblijf
op geliefde locatie op
de Emmaberg
Valkenbrug



Plattegrond begane grond





Luxe leefkeuken
voorzien van alle
apparatuur

De begane grond

Via de ruime entree komt men binnen in een stijlvolle ontvangsthall met garderoberuimte en open trapopgang naar de verdieping. Vanuit hier is er toegang tot de verschillende leefruimtes. De gehele begane grond is afgewerkt met een moderne gietvloer met comfortabele vloerverwarming.

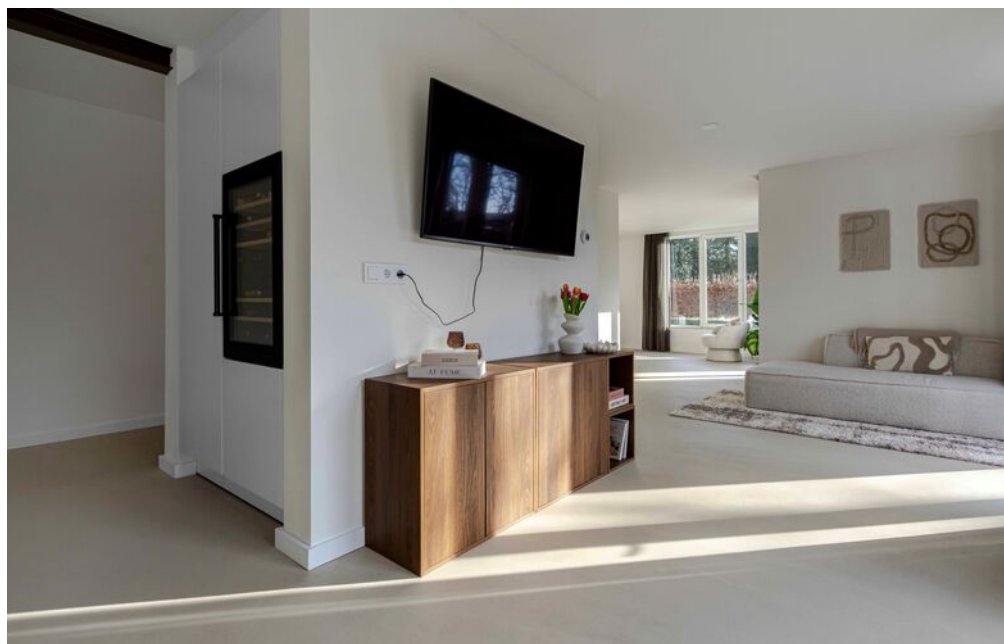
Centraal in de woning ligt de royale woonkeuken met eetgedeelte van circa 16 m², die in 2025 volledig en luxe is vernieuwd. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (BORA), een koelkast met vriezer, een wijnkoelkast en een vaatwasser. Dankzij de hoogwaardige afwerking en praktische indeling vormt deze ruimte het hart van de woning.



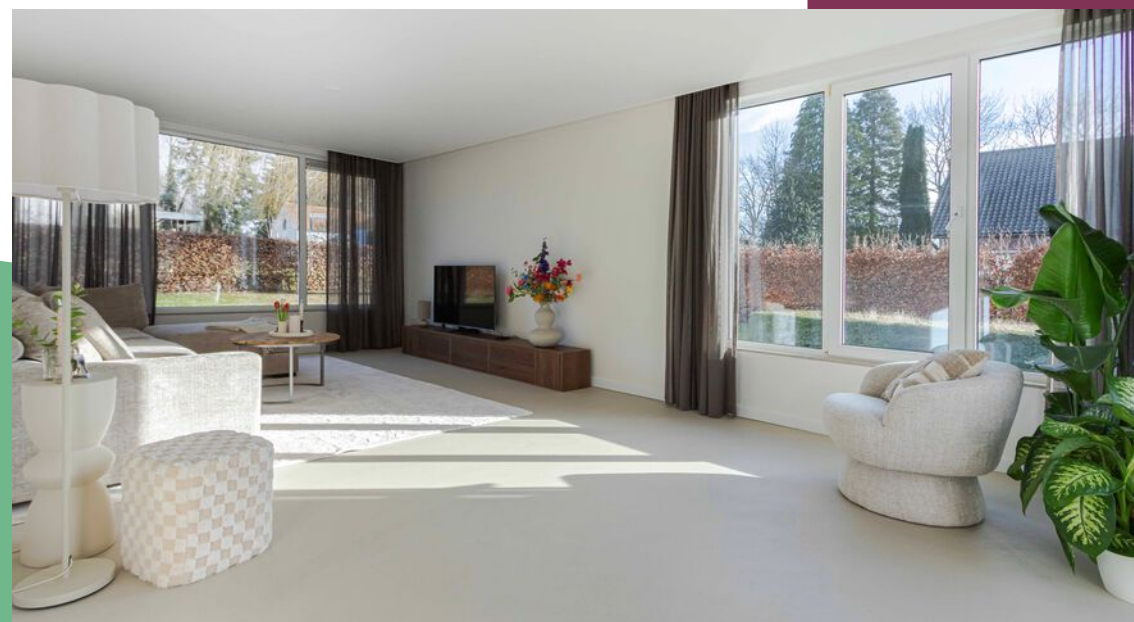
De sfeervolle woonkamer van circa 64,5 m² heeft veel lichtinval en voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek.

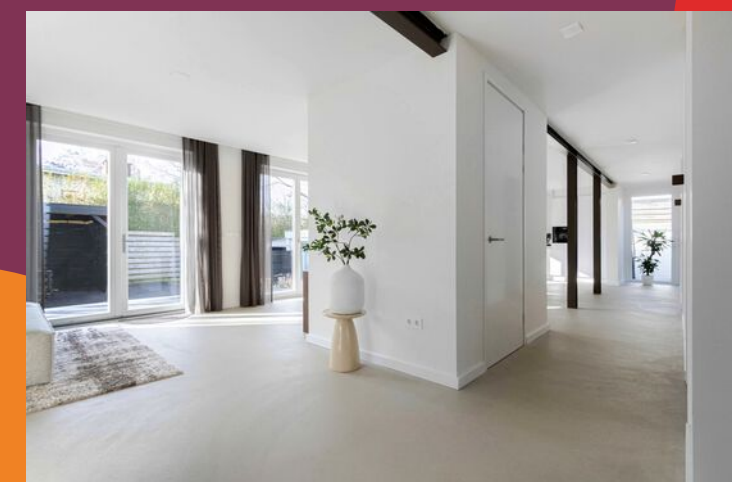
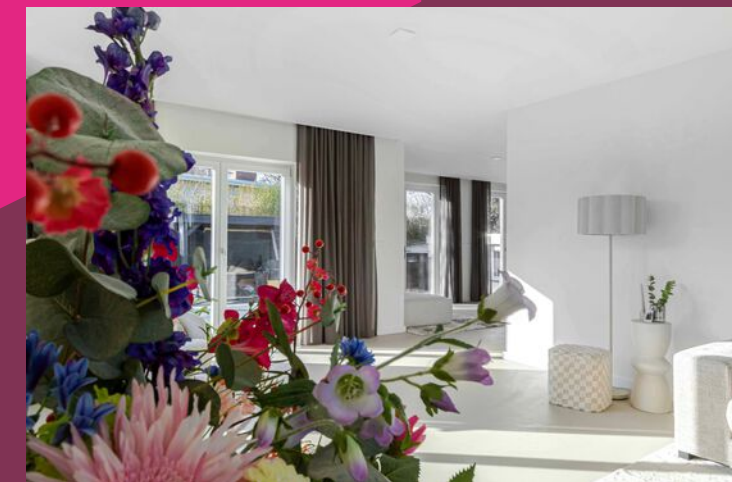
De begane grond beschikt over maar liefst vier openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen en er rondom een fijne verbinding met buiten ontstaat.

Verder bevinden zich op deze verdieping een modern vernieuwd toilet met zwevend closet en fonteintje, alsmede een royale bijkeuken van circa 10,3 m² met aansluitingen voor wasapparatuur. Deze ruimte is desgewenst ook uitstekend te gebruiken als extra slaap-, werk- of hobbykamer.

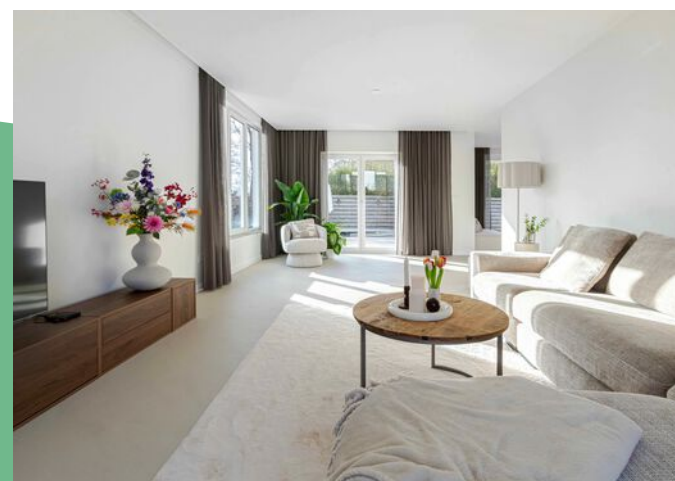


De begane grond van
de villa heeft ruim
140 m²
woonoppervlakte



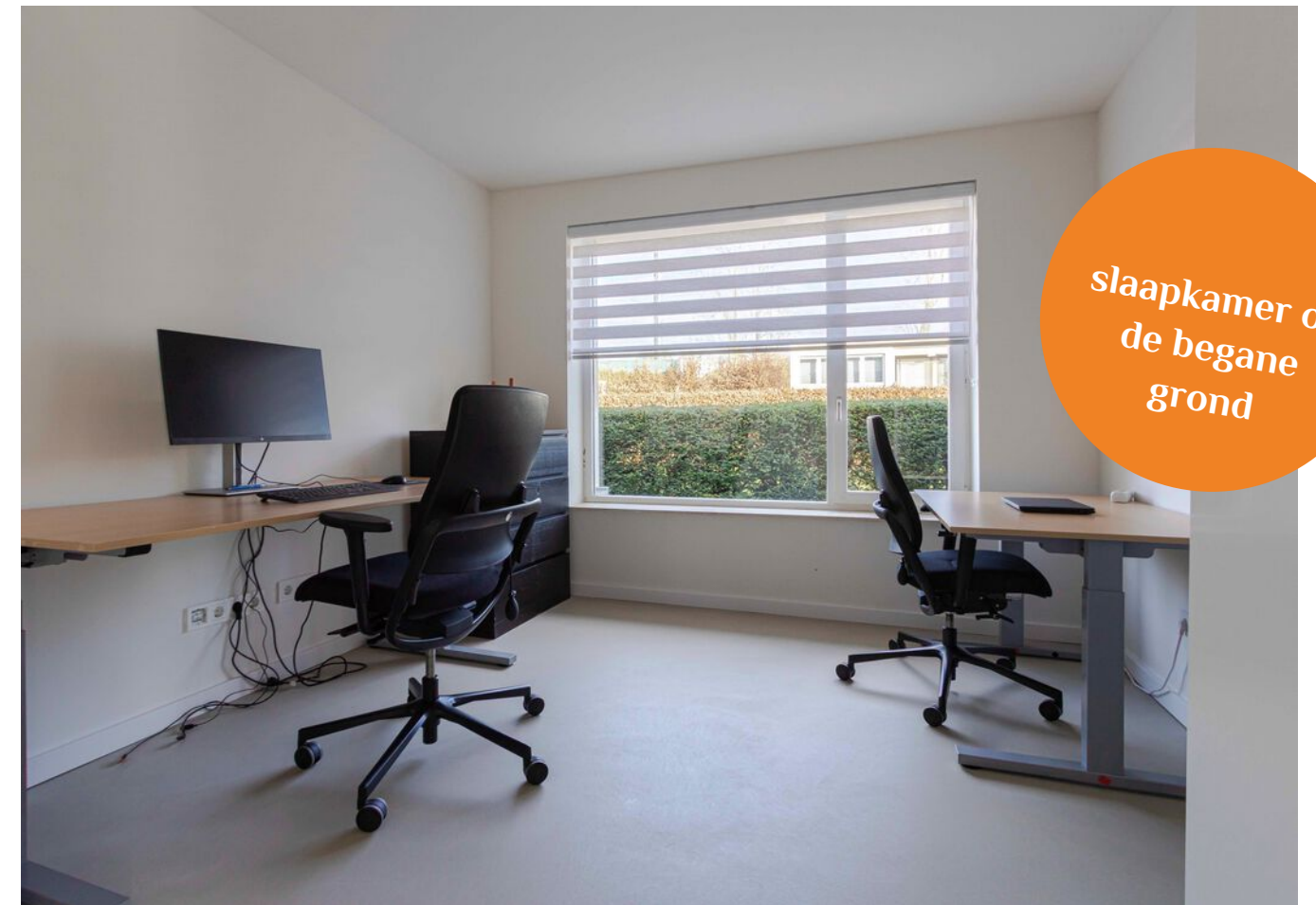


Wat een licht en wat
een ruimte!



Luxe afwerking

De gehele verdieping is strak afgewerkt met glad gestucte wanden, verlaagde plafonds met geïntegreerde verlichting en hoge binnendeuren, wat zorgt voor een luxe en eigentijdse uitstraling. De gehele begane grond is verder afgewerkt met een moderne gietvloer met comfortabele vloerverwarming.



slaapkamer op
de begane
grond





Plattegrond eerste verdieping



Eerste verdieping

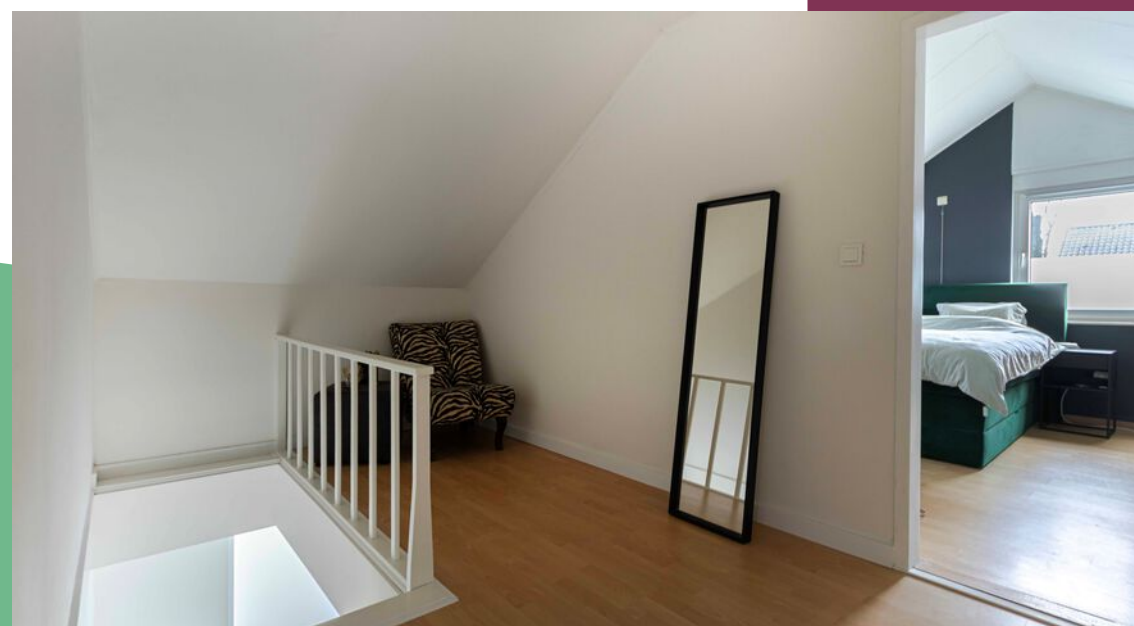
Via de open trap in de hal bereikt men de ruime overloop van circa 12,9 m², die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

Op deze verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. De eerste slaapkamer, met een oppervlakte van circa 22,4 m², is voorzien van een dakkapel en airconditioning, wat zorgt voor extra licht, ruimte en comfort. De tweede slaapkamer is uitzonderlijk ruim opgezet met een oppervlakte van circa 46,1 m² en beschikt over twee dakramen. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een extra (derde) slaapkamer, een werkruimte en/of inloopkast.

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer en kent een verzorgde, moderne uitstraling.



Twee slaapkamers op de verdieping, met de mogelijkheid tot extra slaapkamer(s)



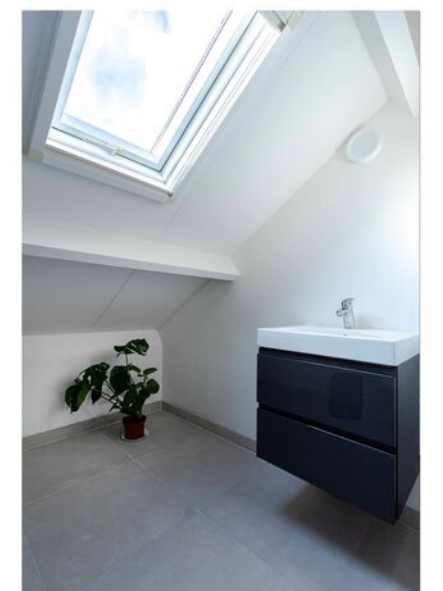


Een heerlijke, luxe
badkamer en
aparte
toiletruimte

Luxe badkamer

Centraal op de verdieping ligt de luxe badkamer van circa 14,6 m², die is voorzien van een dakkapel en hoogwaardig is afgewerkt. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een comfortabel ligbad, een stijlvol wastafelmeubel en een designradiator.

Daarnaast is de badkamer uitgerust met elektrische vloerverwarming en mechanische ventilatie. Tegenover de badkamer bevindt zich een separate toiletruimte met wastafel.



Plattegrond vakantiewoning





Separate,
zelfstandig
gastenverblijf

De vakantiewoning

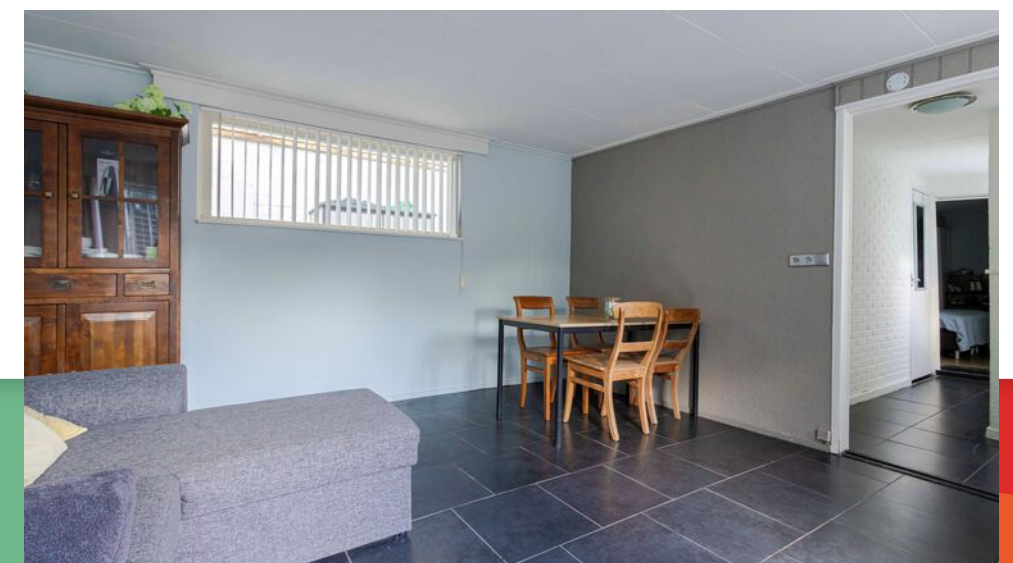
Aan de rechter achterzijde van de woning bevindt zich een ruim en zelfstandig gastenverblijf met een eigen entree, bereikbaar via de tweede oprit. Hierdoor is optimale privacy voor zowel hoofdwoning als gastenverblijf gewaarborgd.

De vakantiewoning is ingedeeld met een lichte woonkamer van circa 17,6 m², voorzien van een schuifpui en prettig tuincontact. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken, die praktisch is ingericht voor dagelijks gebruik.

Verder beschikt de unit over een comfortabele tweepersoonsslaapkamer van circa 9,2 m² en een badkamer van circa 3,3 m², voorzien van douche, wastafel en toilet en verschillende bergingen.



Dankzij de zelfstandige opzet, eigen entree en voorzieningen is dit gastenverblijf uitstekend geschikt voor verhuur, mantelzorg, werken aan huis of als comfortabel verblijf voor familie en gasten.





keukentje en
badkamer in het
bijgebouw



Tuin

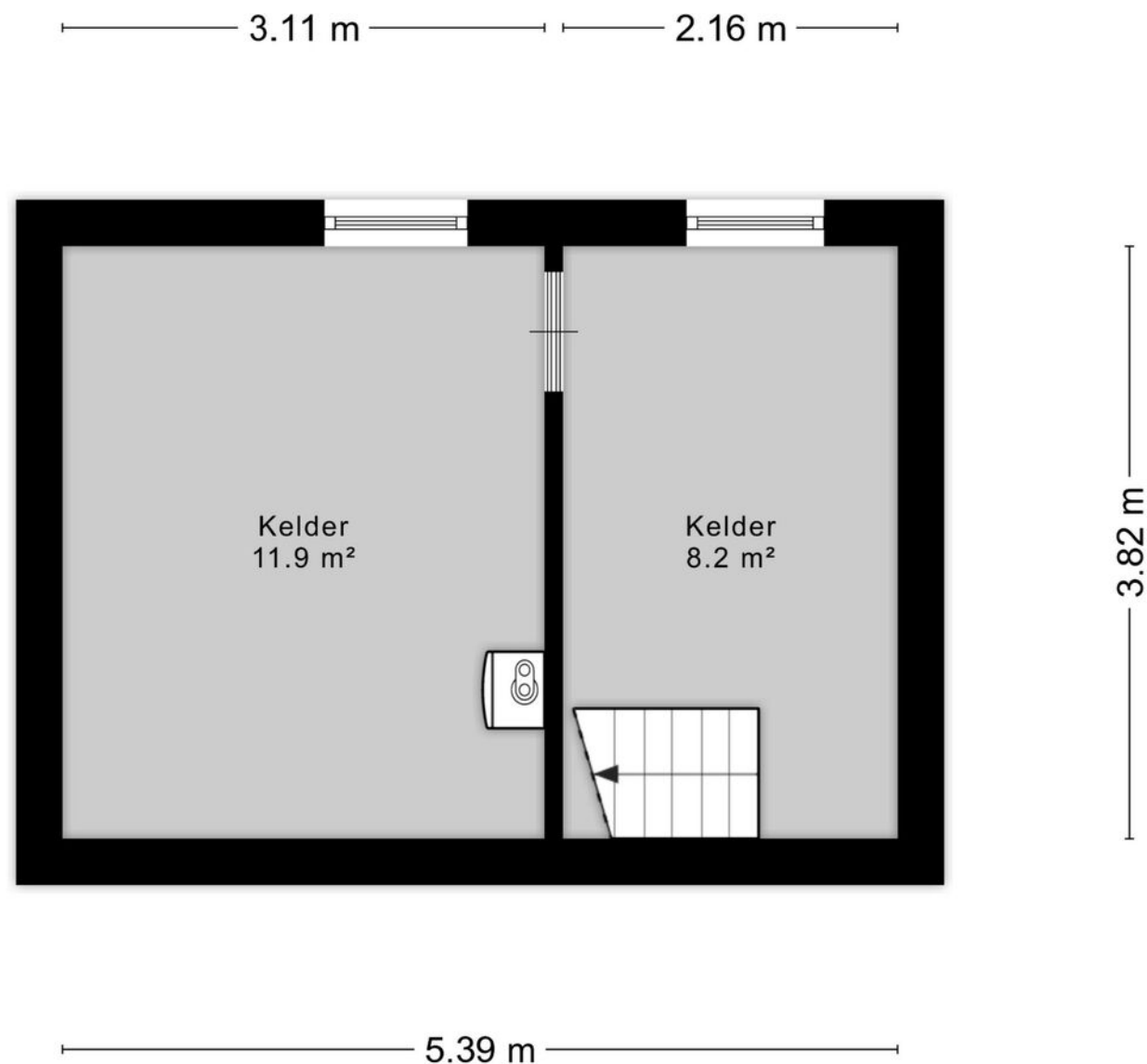
Rondom de villa ligt een fraai aangelegde en onderhoudsvriendelijke tuin met diverse hagen en een karakteristieke boom, die zorgt voor een groene en rustige uitstraling. Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere terrassen, zowel bij de hoofdwoning als bij het gastenverblijf, waardoor er op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

Daarnaast beschikt de tuin over een houten overkapping, die uitstekend geschikt is als terras, loungeplek of sfeervolle barbecueplek.





Plattegrond kelderruimtes

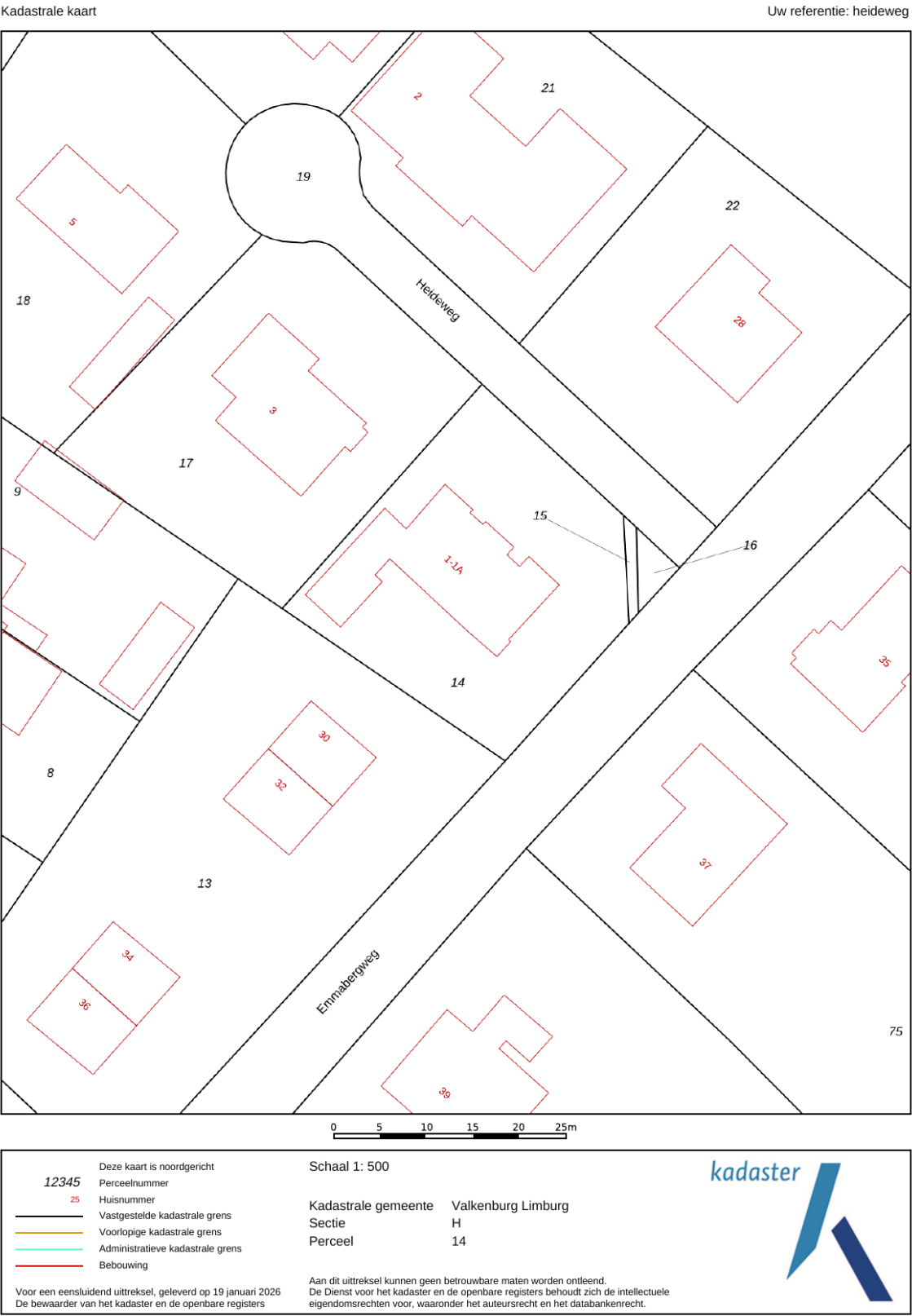


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijzonderheden

- * Energielabel C, voorzien van gevel-, vloer- en dakisolatie;
- * Deels recent vernieuwde kozijnen met HR+ + glas, overige kozijnen voorzien van dubbel glas;
- * Gehele woning in 2025 volledig gestuct en geschilderd;
- * Platte daken vernieuwd in 2017;
- * Voorzien van 6 zonnepanelen;
- * Elektrische installatie vernieuwd in 2024/2025;
- * Luxe woonkeuken en toiletruimte vernieuwd in 2025;
- * Badkamer vernieuwd in 2025.

Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	272640499	26-01-2026	23-01-2036	Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming
2 Gevelpanelen	8 Warm water
3 Daken	9 Zonneboiler
4 Vloeren	10 Ventilatie
5 Ramen	11 Koeling
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	2,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres heideweg 1 6301RE Valkenburg BAG-ID: 0994010002023105	Naam R.S.M. Degens Vakbekwaamheidsnummer 238779
Detailaanduiding	Certificaathouder EP Certificatie B.V.
Bouwjaar 1960 Compactheid 2,25 Vloeroppervlakte 212m ²	Inschrijfnummer EPG2020-54 KvK-nummer 87870258
Woningtype Twee-onder-één kap	Certificerende instelling EPG-Certificering
	Soort opname Basisopname

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



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 waardebeoordeling 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 waardebeoordeling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebeoordeling 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 ontlenen. 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



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.