

# TE KOOP



## Vroenhof 29 Valkenburg - Houthem

Wat een charmant dotje: een karakteristiek en uitgebreid gerenoveerd mergelwoonhuis met aangebouwde praktische ruimte en langgerekte groene tuin.

Vraagprijs

€ 285.000 k.k.



043-4502333  
info@dionnemakelaars.nl  
dionnemakelaars.nl



## Vroenhof 29 Valkenburg - Houthem

Dit goed onderhouden woonhuis ligt wat verder terug van de straat, waardoor het er lekker rustig vertoeven is.

Sinds 2016 is het pand uitgebreid gerenoveerd en voorzien van een eigentijdse afwerking, de speelse indeling maakt het tot een aantrekkelijk woonhuis.

Tijdens de renovatie is de begane grond compleet gemoderniseerd met onder andere nieuwe wand- en vloerafwerking, plafonds, isolatie en een luxe keuken.

De verdieping kreeg een compleet nieuwe indeling, het dak is geïsoleerd, de badkamer is nieuw geïnstalleerd en alles is keurig afgewerkt.

Het object heeft een flink perceel van 324 m<sup>2</sup>, de diepe tuin heeft een ruim terras en groen gazon.

Ook een prima plek om bijvoorbeeld je eigen moestuin aan te leggen.

De locatie Vroenhof is heel centraal, je bent snel in het centrum van Valkenburg maar ook Maastricht en snelwegen zijn in een mum van tijd bereikt.

In de omgeving zijn er legio wandel- en fietsmogelijkheden om de Zuid Limburgse natuur te verkennen.

Samenvattend, een heerlijk plekje dat ideaal is voor een starterskoppel, alleenstaande of juist als pied-a-terre in hartje Zuid Limburg.

Valkenburg aan de Geul, een van de bekendste plaatsen in Zuid Limburg.

Wat is het een aantrekkelijke plaats om te wonen.

Het biedt veel kenmerken van een stad, maar toch ook de pluspunten van een dorp.

De gastvrijheid en open houding die een toeristenplaats met zich meebrengt, maar ook de sociale verbondenheid en traditie van een echt Limburgs dorp.

Praktisch gezien heeft de plaats een volledig aanbod: winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer en natuurlijk een keur aan horeca.

De centrale ligging in Zuid Limburg en directe aansluiting op de autosnelweg maken het plaatje helemaal compleet, steden als Maastricht en Heerlen zijn snel bereikt.

Het mergelstadje fungeert als een middelpunt voor de regio en bulkt van historie met bekende trekpleisters als de kasteelruïne en grotten, maar als je het bruisende centrum verlaat kom je direct in het omringende vijfsterrenlandschap terecht met zijn groene heuvels en prachtige hellingbossen.

Tot Valkenburg behoren de kernen Houthem, Sint Gerlach, Vroenhof en Strabeek.

Stuk voor stuk authentiek Limburgse plekjes die samen de verbinding vormen van Valkenburg naar Meerssen en Maastricht.

#### Bijzonderheden

Hardhouten kozijnen, grotendeels voorzien van dubbele beglazing

Het originele bouwjaar is 1890, de woning is aan de achterzijde vergroot met een aanbouw in de jaren zeventig. Vervolgens is er een grote praktische ruimte aan de achterzijde aangebouwd in 1991

Sinds 2016 heeft een uitgebreide renovatie plaatsgevonden: de begane is voorzien van nieuwe vloer- en muurafwerking,

plafonds, isolatie, keukeninstallatie, electra en CV installatie. De verdieping is voorzien van een flexibele indeling, het dak is geïsoleerd met steenwol, vloerafwerking, plafonds, badkamer, volledig ledverlichting

Aanvaarding in overleg

#### Globale Indeling

Souterrain  
kleine kelder

Begane grond  
Entree, hal met trapopgang

Woonkamer met eet- en zitgedeelte, voorzien van schouw en parketvloer, meterkast

Half open keuken voorzien van hardstenen vloer, moderne aanbouwinstallatie met kookeiland en de volgende apparatuur: 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, oven, koelkast, vriezer, vaatwasser

Technische ruimte met Nefit CV installatie

Toilet voorzien van hangend closet

Aanbouw met praktische (opslag)ruimte en witgoedaansluiting

Eerste verdieping  
Overloopruimte

Open slaapkamer I

Slaapkamer II met dakraam

De indeling van de verdieping is naar wens flexibel in te delen

Badkamer met douchcabine, ligbad, wastafelmeubel en hangend toilet



Vraagprijs

€ 285.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	vrijstaande woning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 2 slaapkamers
Bouwjaar	1890
Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	324 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	20 m <sup>2</sup>
Inhoud	439 m <sup>3</sup>
Ligging	aan drukke weg, landelijk gelegen
Tuin	noord
Verwarming	c.v.-ketel (eigendom)
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
CV-ketel	Nefit 2016
Energielabel	G





















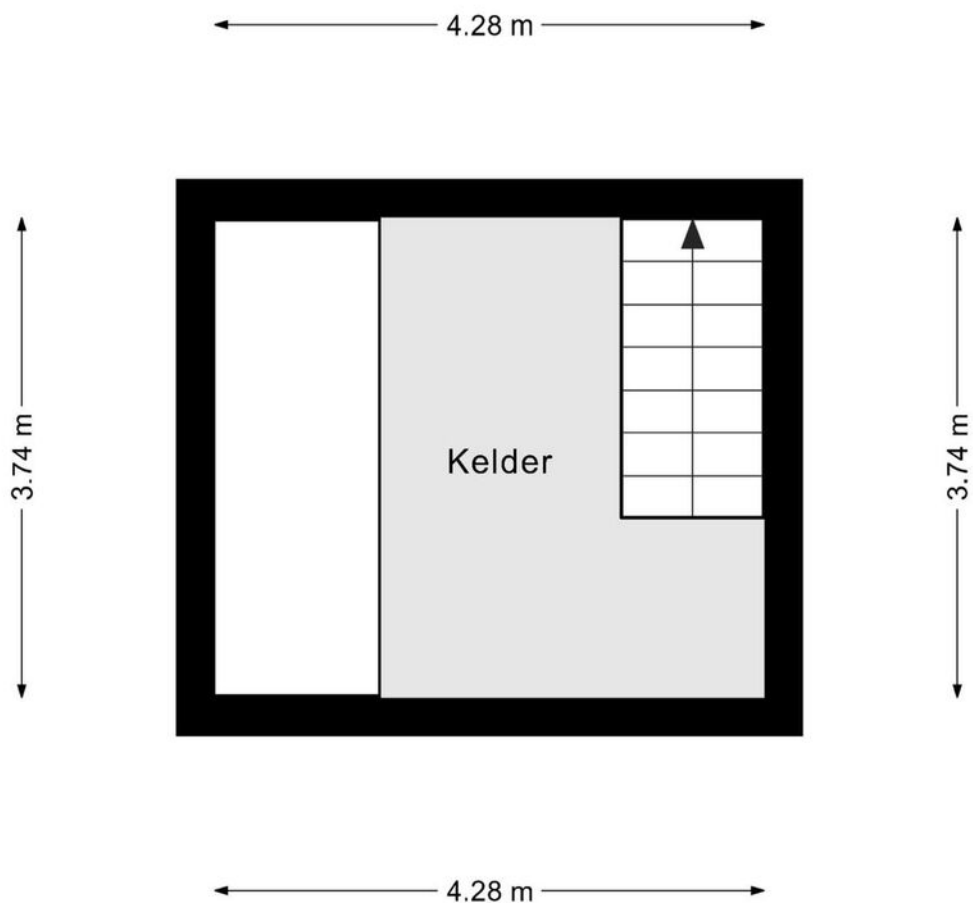






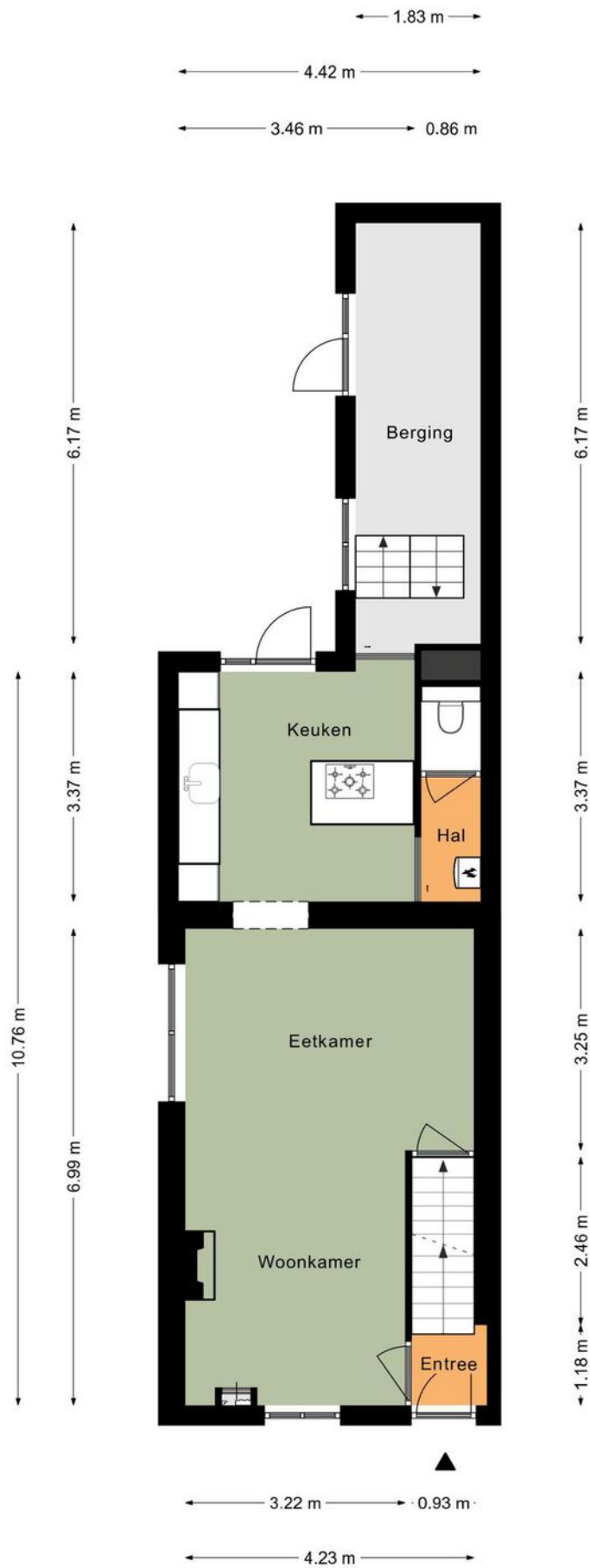






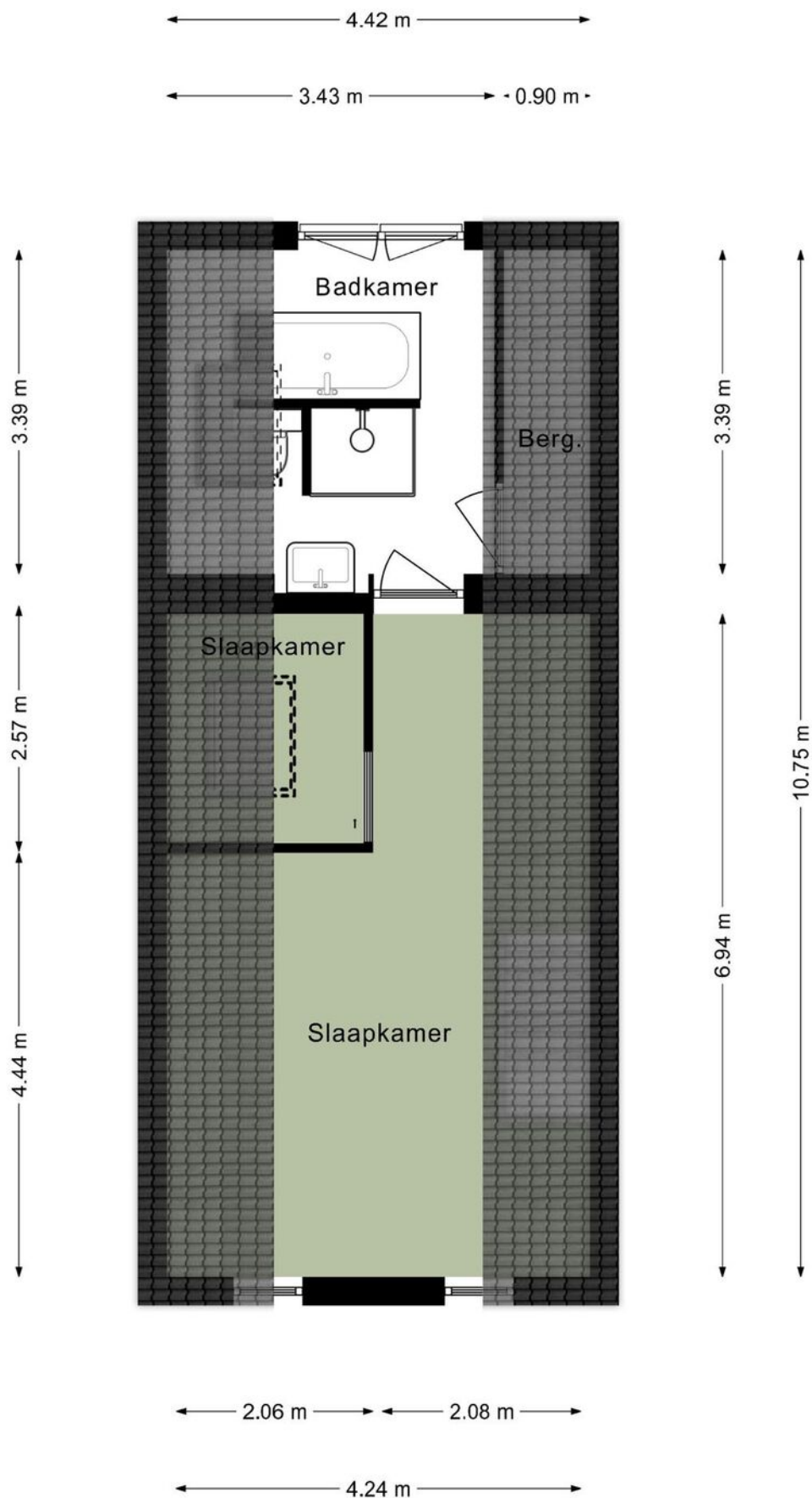
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Plattegrond**



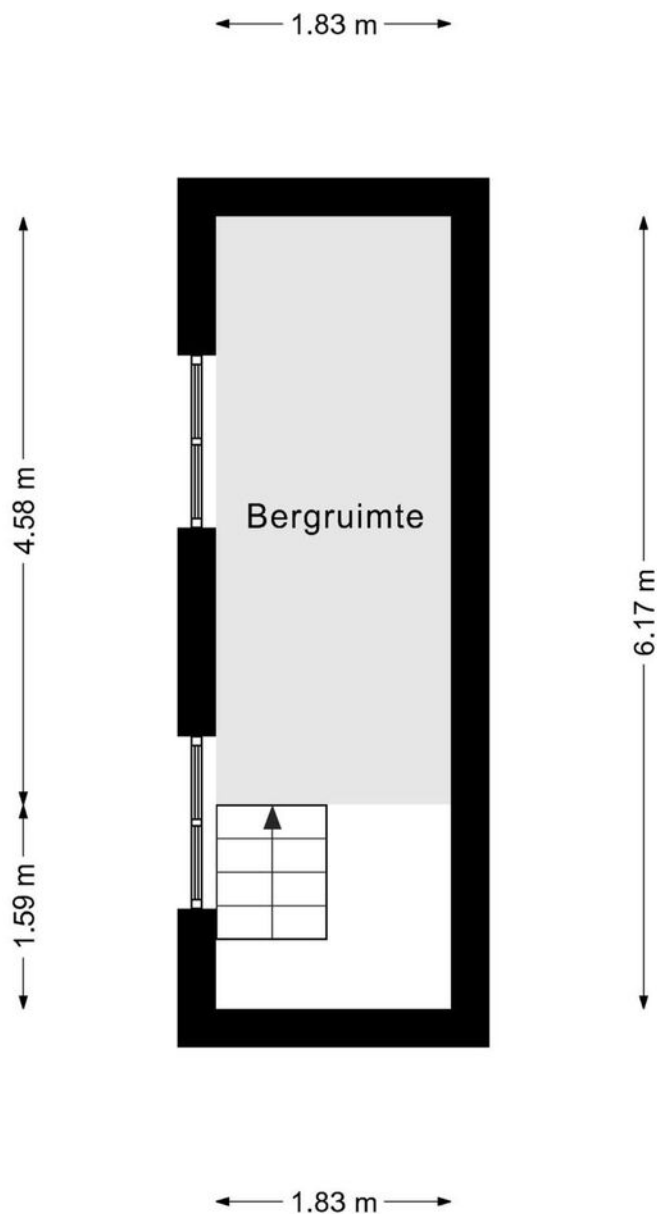
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



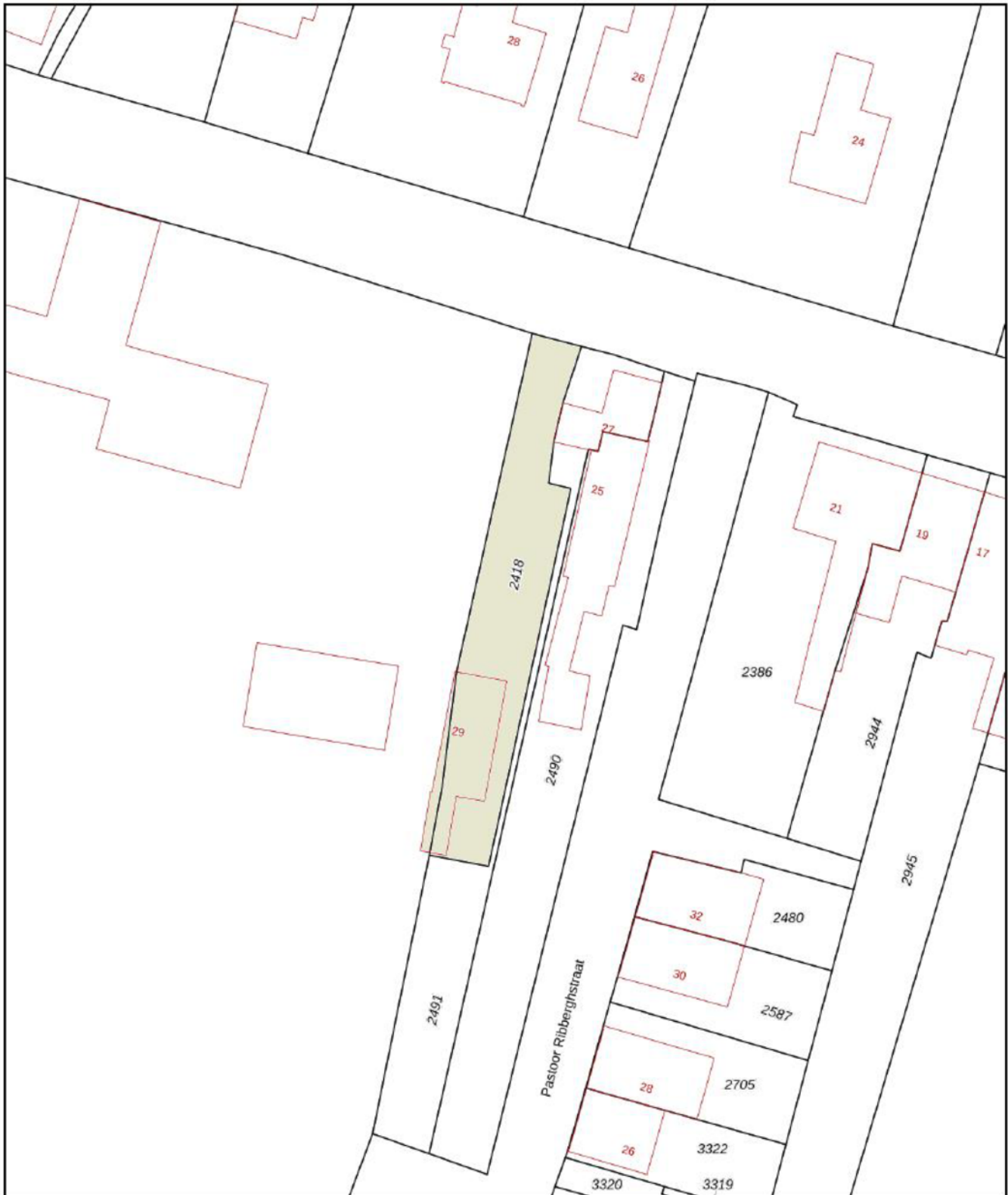
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# Plattegrond



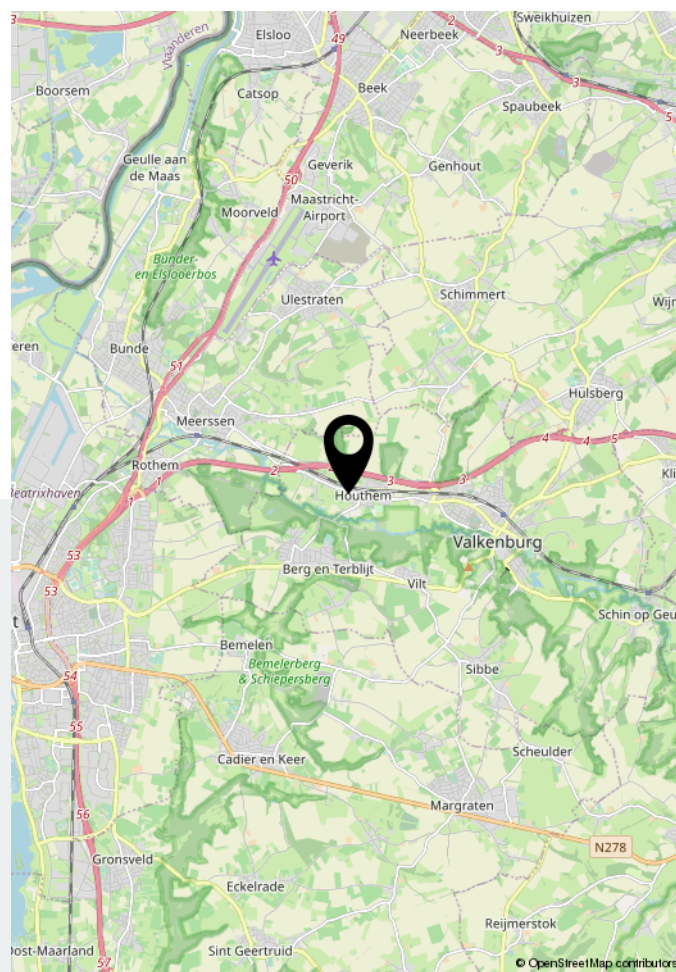
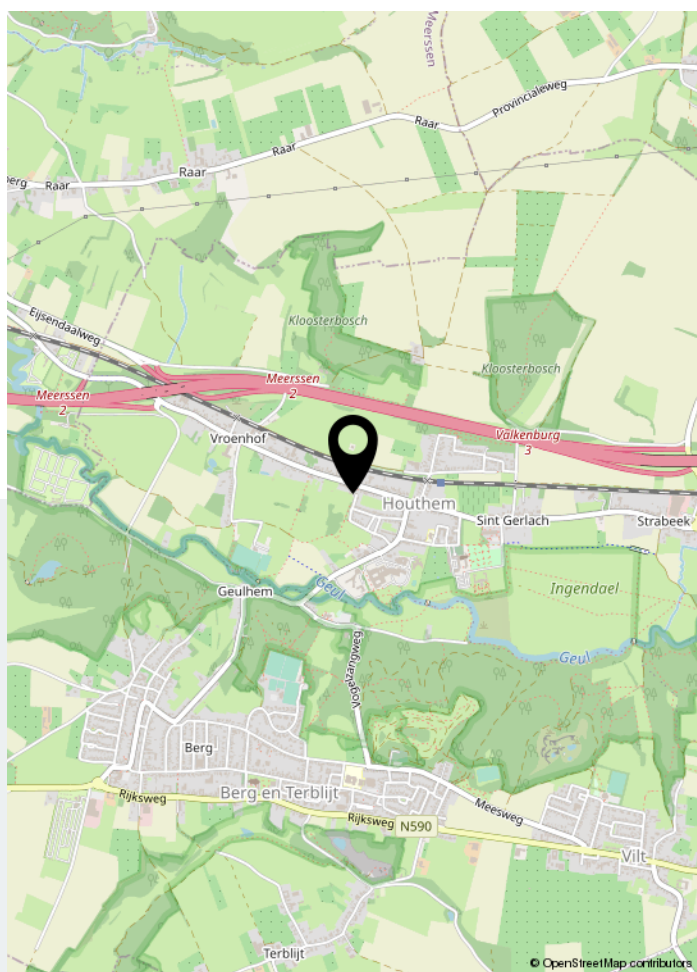
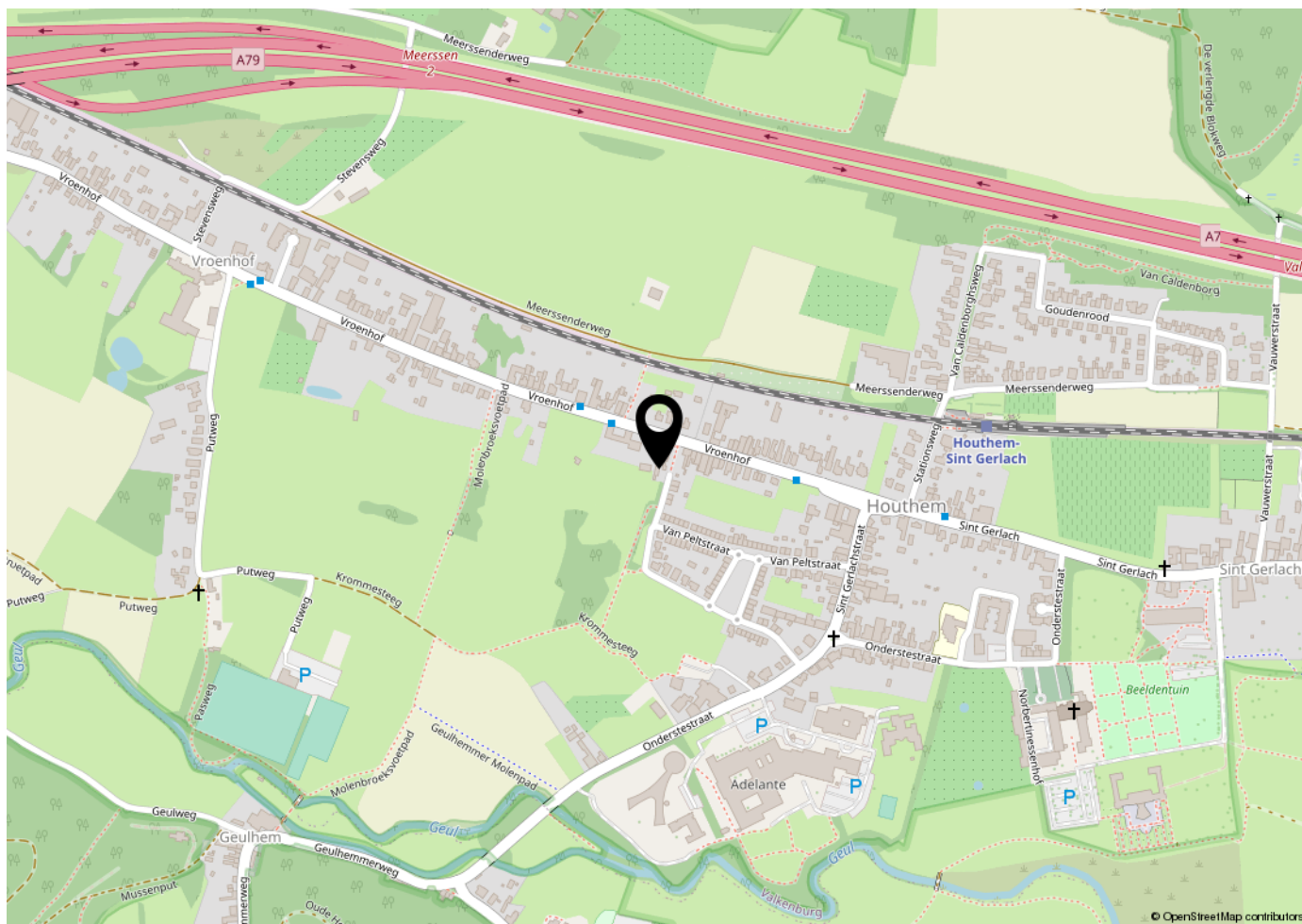
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

**Plattegrond**



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Houthem</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2418</p> <p>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.</p>	
---	---	---

# Kadastrale kaart



Locatie op de kaart







# Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen  
043 - 450 2333 | [info@dionnemakelaars.nl](mailto:info@dionnemakelaars.nl) | [dionnemakelaars.nl](http://dionnemakelaars.nl)

