



MINNEGARDSWEG 14
VOERENDAAL



€ 425.000,- k.k.



ca. 391 m²



Woonoppervlakte
ca. 174 m²



MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL



Overdracht

Vraagprijs:	€ 425.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Kadastrale omschrijving:	Voerendaal C 2651
Postcode:	6367 KG Voerendaal
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1936
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Hout, kunststof en aluminium

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 391 m ²
Woonoppervlakte:	ca. 174 m ²
Inpandige ruimte:	ca. 10 m ²
Externe Bergruimte	ca. 14 m ²
Inhoud woning:	ca. 555 m ³

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	3 woonlagen
Berging:	Kelder, zolder, schuur en tuinhuis

Energie

Energielabel:	Energielabel D
Verwarming:	Cv-ketel Nefit Trendline (2016) eigendom

Bijzonderheden

- **VIER SLAAPKAMERS:** Ontdek de ruimte en flexibiliteit van deze woning met vier comfortabele slaapkamers, perfect voor gezinnen van elke omvang of voor het creëren van een thuishkantoor of hobbyruimte.
- **GROTE AANBOUW:** Geniet van extra leefruimte en mogelijkheden dankzij de royale aanbouw, waardoor er voldoende ruimte is voor familiebijeenkomsten, ontspanning of entertainment.
- **VRIJ UITZICHT AAN DE ACHTERZIJDE:** Ervaar de rust en sereniteit van het prachtige vrije uitzicht aan de achterzijde van de woning, een perfecte omgeving om te genieten van de natuur en tot rust te komen na een drukke dag.
- **MOOIE LOCATIE MET VEEL WANDELMOGELIJKHEDEN:** Gelegen op een ideale locatie met tal van wandelmogelijkheden in de omgeving, biedt deze woning een perfecte balans tussen rustig wonen en nabijheid van voorzieningen en natuurlijke schoonheid.

Kenmerken

WELKOM THUIS IN DEZE PRACHTIGE WONING

Welkom in Ubachsberg, een idyllisch dorpje in Voerendaal, bekend als het 'Land van Kalk'. Hier vind je uitgestrekte grasvelden, schilderachtige wijngaarden en fruitgaarden die het landschap sieren. Geniet van prachtige wandelingen door de natuurlijke schoonheid van dit gebied en ontdek de historische kalkovens die getuigen van het rijke verleden van de regio.

Stap binnen in deze prachtige jaren dertigwoning, waar karakter en modern comfort samenkomen. De woonkamer verwelkomt je met een charmante erker en naadloze overgang naar de open keuken. Een royale aanbouw biedt ruimte aan een gezellige eetkamer en handige bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een schitterende badkamer. De tweede verdieping biedt een ruime vierde slaapkamer. Geniet van de verzorgde voor- en achtertuin, compleet met vrij uitzicht, en ontdek het ware thuisgevoel in deze prachtige woning.

BEGANE GROND

Deze prachtige woning laat u verwelkomen door warmte en charme die het te bieden heeft.

Betreedt deze woning via de uitnodigende ontvangsthall met sfeervolle tegelvloer, compleet met garderobe, meterkast, toegang provisiekelder en een stijlvol toilet met Venetiaans stucwerk, wandcloset en fonteintje.

De woonkamer straalt warmte uit dankzij het mooie lamelparket en beschikt over een houtkachel en een karakteristieke erker wat typerend is voor een jaren dertig woning.

De open keuken is een droom voor kookliefhebbers, met veel daglicht, overvloedige kastruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vlakscherm afzuigkap, combi heteluchtoven, koelkast en vaatwasser.

Via de woonkamer bereikt u de aanbouw met eetkamer, die overvloedig daglicht ontvangt door de dakramen en directe toegang biedt tot de tuin. De bijkeuken, met alle witgoed aansluitingen, maakt het plaatje compleet.

EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Elke kamer baadt in het daglicht, waardoor een warme en uitnodigende sfeer ontstaat. De mooie laminaatvloer met strakke witte plint voegt een vleugje elegantie toe aan de ruimte. Bovendien biedt de slaapkamer aan de achterzijde extra privacy en comfort met het rolluik, zodat u in alle rust kunt genieten van een goede nachtrust.

Stap binnen in deze prachtige badkamer, een oase van luxe en comfort. De ruime inloopdouche, omgeven door glazen wanden, biedt een verfrissende start van uw dag. Ontspan in het half vrijstaande ligbad onder de sterrenhemel, een perfecte plek om tot rust te komen. De wastafel met dubbele waskommen biedt voldoende ruimte voor uw dagelijkse verzorging, terwijl de verlichte spiegel een vleugje elegantie toevoegt. Met het tweede toilet en de rolluiken geniet u van extra gemak en privacy, terwijl de aangename vloerverwarming uw comfort compleet maakt.

TWEEDE VERDIEPING

Ontdek de charme van de tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap. De technische ruimte herbergt de cv-installatie, terwijl de slaapkamer pronkt met zijn karakteristieke balken en grote ramen die een adembenemend vrij uitzicht bieden. Met een laminaatvloer die warmte toevoegt aan de ruimte, is dit een ideale plek om tot rust te komen en te genieten van de prachtige omgeving. Tevens bevindt er zich hier een trap naar de bergzolder voor extra berging.

ACHTERTUIN

Geniet van de ruime achtertuin, compleet met houtschuur, tuinhuis met water en elektra, groot grasveld, sfeervolle beplanting en een royaal terras waar u kunt ontspannen en genieten van de buitenlucht.

**DIT IS DE PERFECTE PLEK OM THUIS TE KOMEN.
NEEM NU ACTIE EN MAAK DEZE PRACHTIGE WONING VAN U!**



Entree



De entree geeft toegang tot de garderobe, meterkast, toilet, woonkamer en de toegang naar de provisiekelder.

De nette toiletruimte is afgewerkt met Venetiaans stucwerk en is voorzien van een wandtoilet en fonteintje.



Woonkamer



De knusse woonkamer heeft een lichte lamelparketvloer, een erker en een houtkachel die een warme sfeer creëren.

Het woongedeelte leidt naar de open keuken en de ruime uitbouw.



(ca. 8.15 x 3.70)



Keuken



De open keuken met veel natuurlijk licht, overvloedige kastruimte en verschillende inbouwapparaten, zoals een inductiekookplaat, een vlakscherm afzuigkap, een heteluchtoven, een koelkast en een vaatwasser.

(ca. 4.03 x 2.24)

Bijkeuken



(ca. 3.15 x 3.25)

Slaapkamer



De eerste slaapkamer heeft grote ramen die overvloedig natuurlijk licht binnenlaten. Geniet van de rust en privacy met rolluiken die je volledige controle geven over de sfeer en de hoeveelheid licht in de kamer. De laminaatvloer met witte muurplinten zorgt voor een warme en tijdloze uitstraling van de ruimte.

(ca. 4.48 x 3.30)

Slaapkamer



De tweede slaapkamer wordt overgoten met natuurlijk licht. De laminaatvloer met witte plinten zorgt voor een tijdloze en gastvrije sfeer in de ruimte.



(ca. 3.80 x 3.71)

Slaapkamer



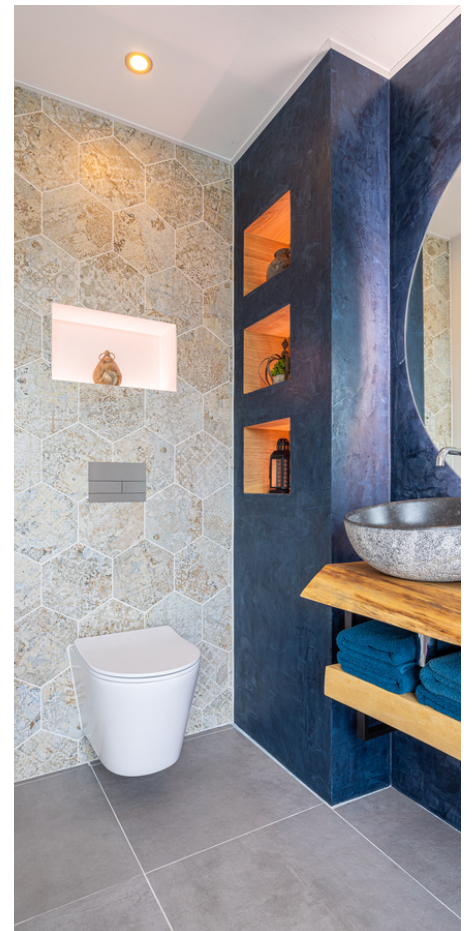
Derde slaapkamer met overvloedig natuurlijk licht dat door de ramen schijnt en een warme laminaatvloer. Deze kamer is ideaal voor zowel een kantoorruimte als een slaapkamer.

(ca. 2.40 x 2.10)

Badkamer

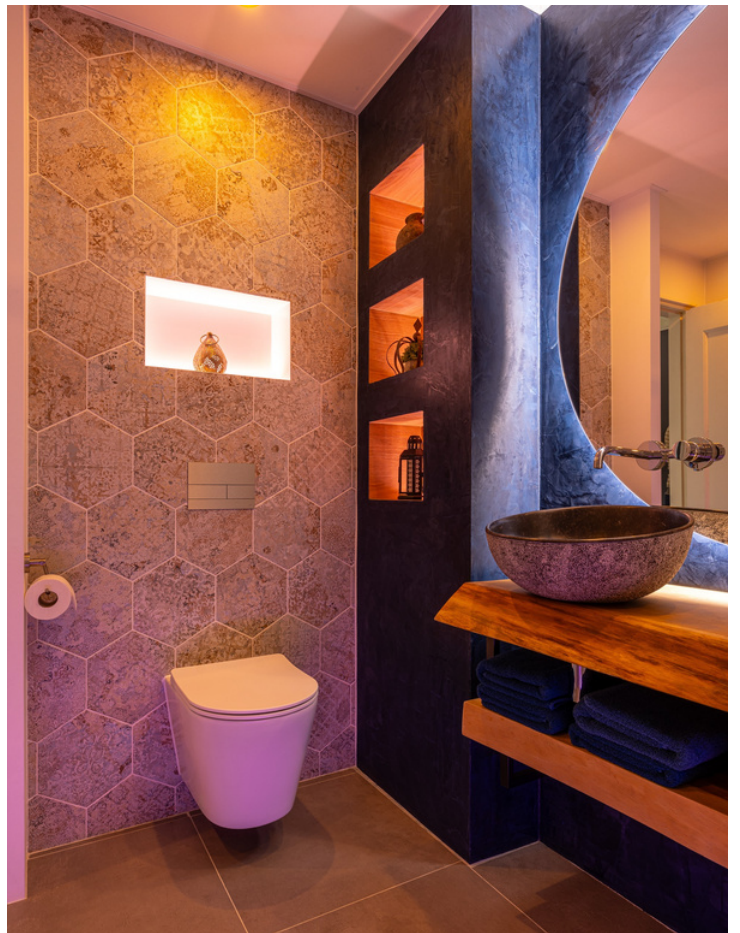


Een prachtige badkamer met Venetiaans stucwerk, een ruime inloopdouche omringd door glazen wanden, een halfvrijstaand ligbad onder een sterrenhemel, een wastafel met dubbele waskommen, een verlichte spiegel, een extra toilet, vloerverwarming en rolluiken voor meer comfort en privacy.



(ca. 3.23 x 2.47)

Badkamer



Slaapkamer



Tweede verdieping, bereikbaar via een vaste trap. De technische ruimte herbergt de cv-installatie, terwijl de slaapkamer pronkt met zijn karakteristieke balken en grote ramen die een adembenemend vrij uitzicht bieden. Met een laminaatvloer die warmte toevoegt aan de ruimte, is dit een ideale plek om tot rust te komen en te genieten van de prachtige omgeving. Tevens bevindt er zich hier een trap naar de bergzolder voor extra berging.

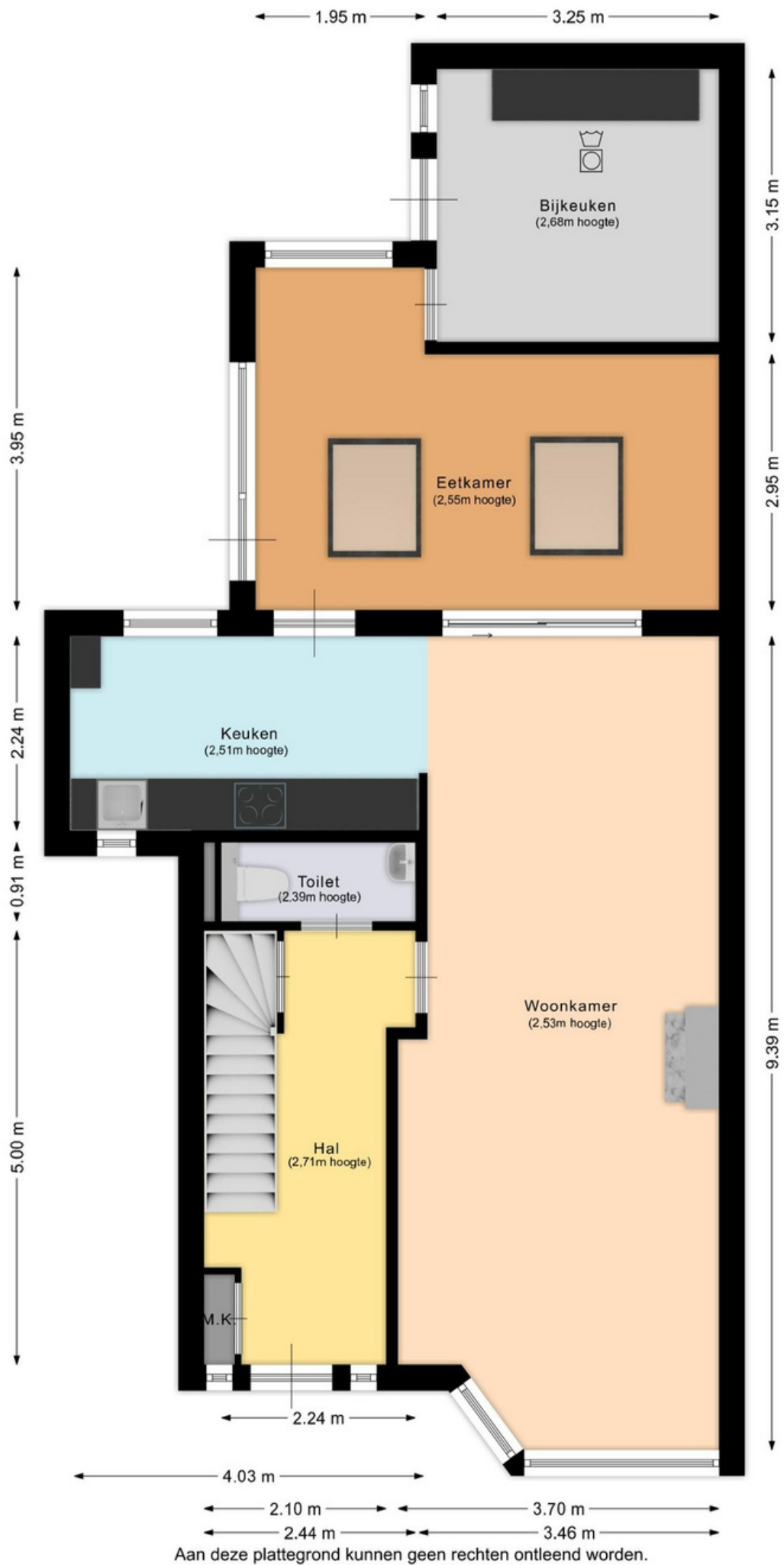
(ca. 6.50 x 5.69/2.84)

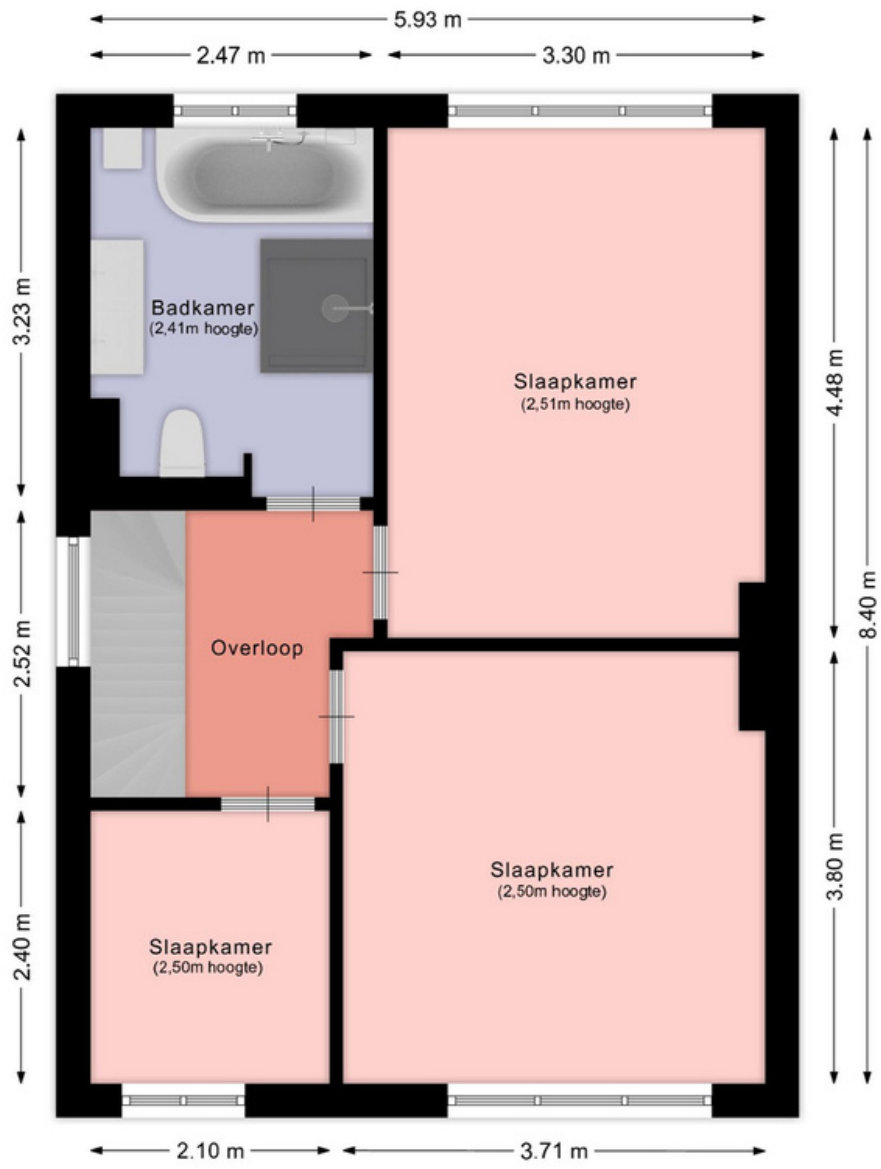
Tuin



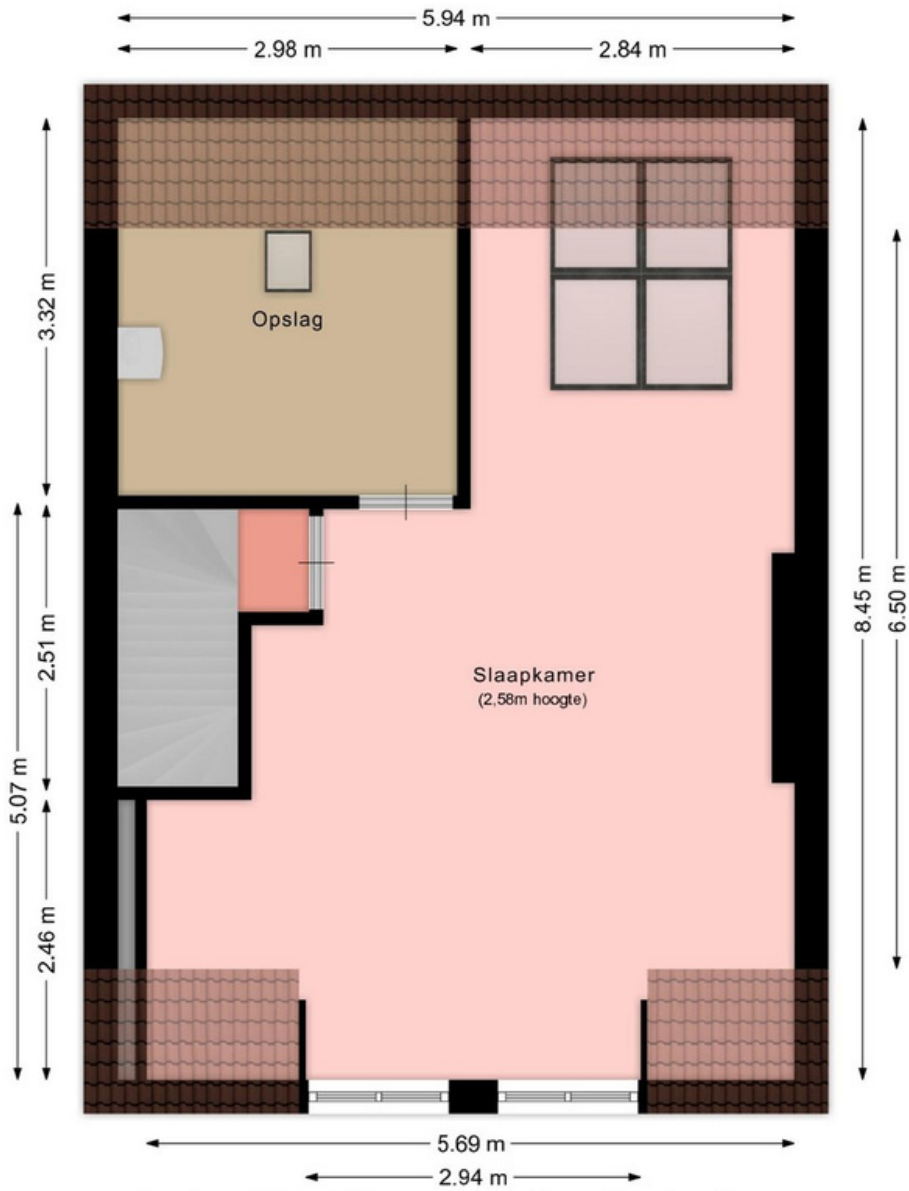
Geniet van de ruime achtertuin, compleet met houtschuur, tuinhuis met water en elektra, groot grasveld, sfeervolle beplanting en een royaal terras waar u kunt ontspannen en genieten van de zomerse avonden.



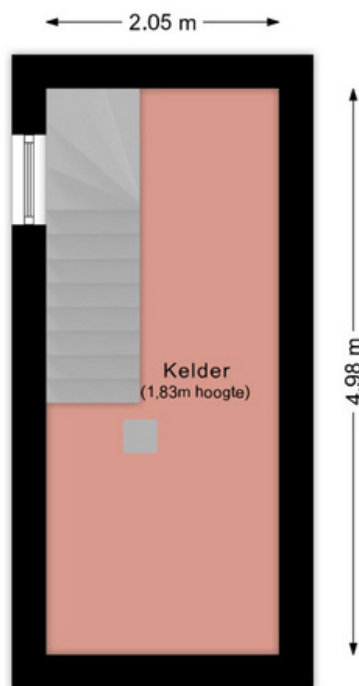




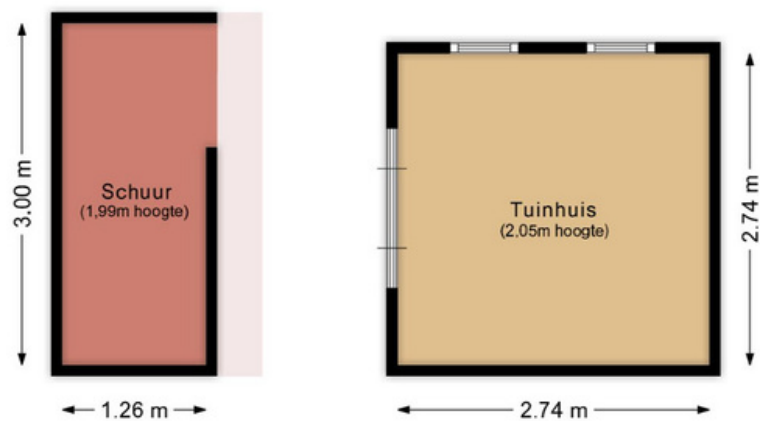
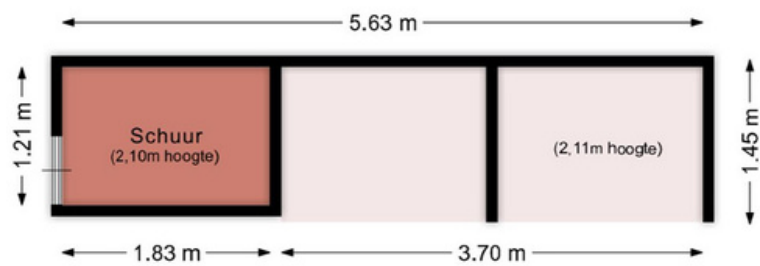
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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 18 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voerendaal</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2651</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>	
---	--	---

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontlennen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en
Monique Vanhinkel
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport
tel.: 046 - 711 36 29

info@goossensvastgoed.nl www.goossensvastgoed.nl



