

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER





WOONOPPERVLAKTE

207M²

PERCEELOPPERVLAKTE

696M²

INHOUD

935M³

BOUWJAAR

1980

ENERGIELABEL

B

VRAAGPRIJS

€ 650.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 650.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	696 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	207 m ²
Inhoud	935 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	100 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Aan rustige weg Beschutte ligging
---------	--------------------------------------

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noorden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Zijtuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal
Tuin 3 - Type	Voortuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Staat	Normaal
Energieverbruik	
Energielabel	B
CV ketel	
CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2011
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	3
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft kabel-tv	Ja

KENMERKEN

Heeft een open haard	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

OMSCHRIJVING

In Colmont, net buiten Ubachsberg, staat deze geheel gerenoveerde en verrassend ruime vrijstaande woning met maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers. Zodra je in de woning staat, word je omringd door een fantastische sfeer en zie je dat de verbouwing is uitgevoerd met mooie, trendy materialen. De woonkamer met inbouwhaard en werk-/studeergeeelte heeft een oppervlakte van 51 m² en de fantastische leef-/eetkeuken is ruim 58 m² groot. De slaapkamers en badkamer boven, het multifunctionele souterrain met grote garage en de mooi aangelegde tuin zorgen ervoor dat je al snel kunt verhuizen. De achtertuin, die grenst aan een boerenbedrijf en loonwerkersbedrijf, biedt veel privacy. Aan de rechterzijde is panoramacamping Colmont met het zwembad en de kampeerplaatsen op ruime afstand. Aan de overzijde van deze landelijke straat is een boerenbedrijf en om de hoek kun je verse snijbloemen kopen bij de teler. In het nabijgelegen Ubachsberg zijn een basisschool, enkele winkels, horecagelegenheden en een voetbalvereniging. Colmont heeft een mooie, rustige ligging in het Heuvellandschap in de nabijheid van Valkenburg, Voerendaal, Heerlen, Simpelveld en Gulpen.

Indeling:

Begane grond:

Via de trap in de voortuin loop je naar de stijlvolle, overdekte entree. De ruime hal met trapopgang en inbouwkast staat in verbinding met de woonkamer, toiletruimte en de master bedroom met badkamer. In het rechterdeel bevindt zich de speels ingedeelde, sfeervolle woonkamer (ca. 51.0 m²) met een inbouwhaard (hout). Het balkenplafond, de visgraat pvc-vloer en op maat gemaakte kastenwand zorgen voor een warme sfeer. Er is een apart gedeelte voor werk of studie, met mooi uitzicht naar de eetkamer. In de hoek van de woonkamer is een deur naar de hal en bijkeuken (ca. 9.2 m²) met een houten blad, gootsteen, hoge kasten en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aan de achterzijde is de heerlijke leef-/eetkeuken (ca. 58.4 m²) met mooi uitzicht naar de tuin. Deze imposante, verrassende ruimte met schuin dak heeft veel ramen tot vloerhoogte, openslaande deuren en een aparte loopdeur naar de tuin. Het eetgedeelte met visgraatvloer biedt ruimte aan een grote eettafel en de keuken met blauwstenen vloer is een droom voor iedere kookliefhebber. De luxe keukenopstelling (2018)

met houten blad en ziteiland is voorzien van alle

benodigde inbouwapparatuur: een M-system 6-pits gasfornuis met een oven en grilloven, een afzuigkap, grote koelkast, grote vriezer en een vaatwasser. De sfeervolle master bedroom (ca. 14.5 m²) met inloopkast staat via een glazen deur in verbinding met de badkamer. In deze prachtige ruimte, vernieuwd in 2017, zie je een ligbad, inloopdouche, wandcloset, spiegel met verlichting en een dubbel wastafelmeubel. Het infraroodpaneel zorgt voor een aangename temperatuur. Hout is gecombineerd met mooie kranen, licht sanitair en het grijze stucwerk past perfect in het geheel.

Souterrain:

Aan ruimte geen gebrek, want deze woning heeft een groot en stahoog souterrain met maar liefst vijf ruimtes. Vanaf de begane grond loop je via een vaste trap naar een hal, die onder andere grenst aan de cv-ruimte (ca. 4.6 m²). Er is een toiletruimte in het souterrain, die door de bewoners is afgekoppeld.

In het rechterdeel is een grote, multifunctionele verwarmde ruimte (ca. 31.9 m²) met een plavuizen vloer en een klein raam aan de voorzijde. Een deel van deze ruimte is als sportruimte in gebruik. Aansluitend is een wasruimte (ca. 6.1 m²) en aan de linkerzijde is de ruim 10.70 meter diepe garage (ca. 51.5 m²) met vernieuwde, dubbele deuren naar de oprit en een stortbak. Ook krachtstroom, perfect voor de hobbyist, is aanwezig.

Eerste verdieping:

Volg de prachtige trap in de hal naar de eerste verdieping, waar je op een ruime overloop komt. Op bijna de hele verdieping ligt laminaat en de wanden zijn, net als de plafonds, glad gestuct. In het rechterdeel zijn twee slaapkamers, die beiden als kinderkamer in gebruik zijn. Grote ramen in een brede dakkapel zorgen voor veel lichtinval en extra ruimte.

In het linkerdeel van de woning zijn een derde slaapkamer en badkamer, waarmee alle benodigde voorzieningen op deze etage aanwezig zijn. De 2e badkamer (2023), uitgevoerd in fraaie kleuren, is ingedeeld met een douche, wandcloset en een wastafelmeubel. Mooie elementen zijn de grote tegels, de zwarte handdoekenradiator en de regendouche met losse handdouche.

Exterieur:

Dit zeer ruime, vrijstaande huis staat op een perceel van maar liefst 696 m². In de achtertuin met veel privacy is een groot overdekt terras gemaakt waar je tot in de

linkerkant is een fantastische speelplek voor de kinderen en aan de rechterzijde is een eigen achterom met poort. Blikvanger in de voortuin is de hoge keermuur en op de oprit is parkeergelegenheid voor minimaal drie auto's.

Bijzonderheden:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel met vloerverwarming in de aanbouw;
- Radiatoren kunnen m.b.v. Tado-systeem via telefoon onafhankelijk worden ingeregeld;
- Uitgebreide, vernieuwde meterkast met meerdere aardlekschakelaars;
- Vernieuwde pvc-riolering;
- (Hard)houten kozijnen (2017) op de begane grond, voorzien van isolerende HR++ beglazing (met uitzondering van het souterrain);
- Kunststof kozijnen (2019) op de eerste verdieping, voorzien van HR++ beglazing;
- Zeer ruim woonhuis met vier slaapkamers en twee badkamers;
- Groot souterrain met een inpandige garage en meerdere, multifunctionele ruimtes;
- Energielabel in aanmaak, geschat B of C.

































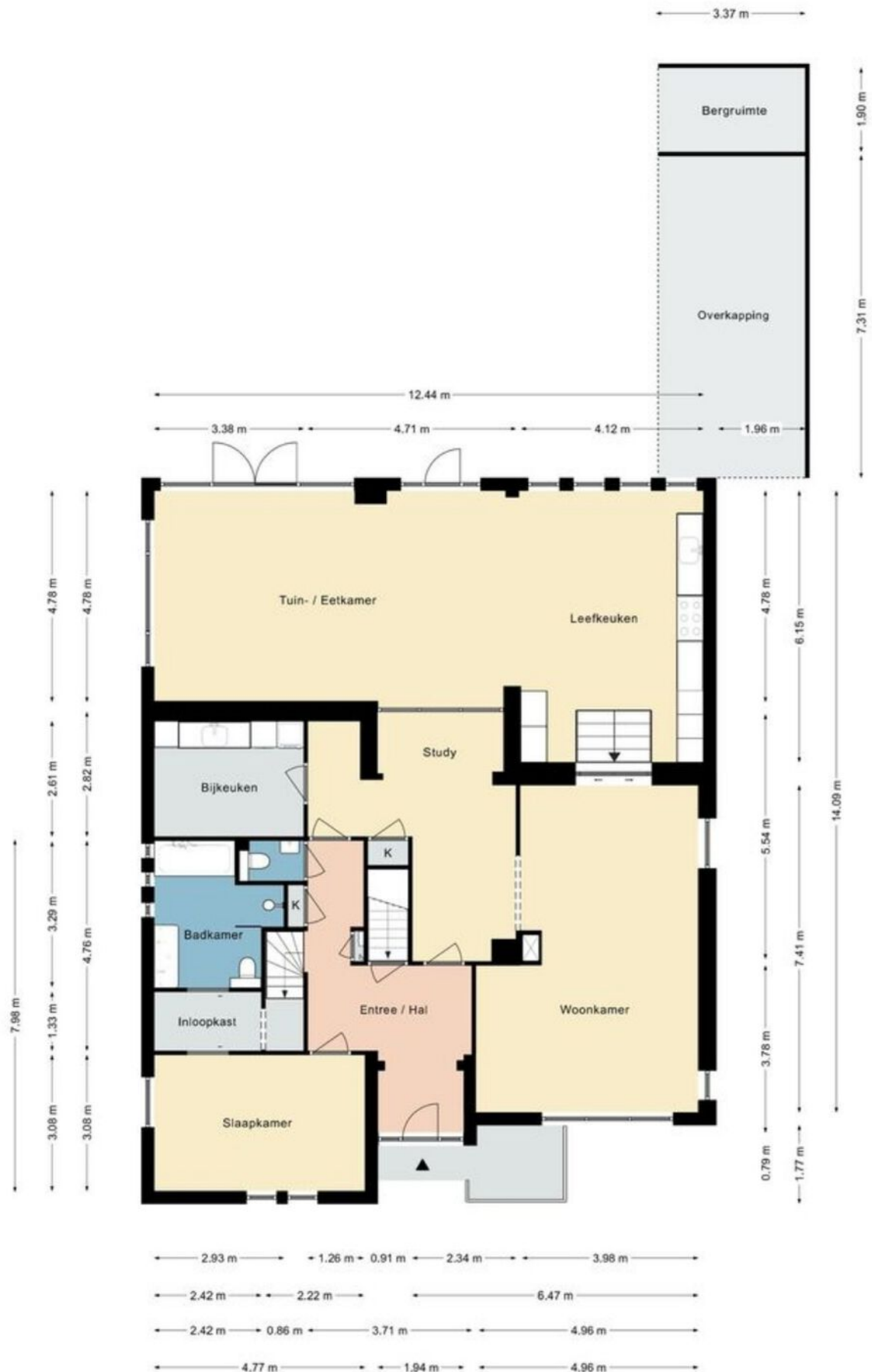




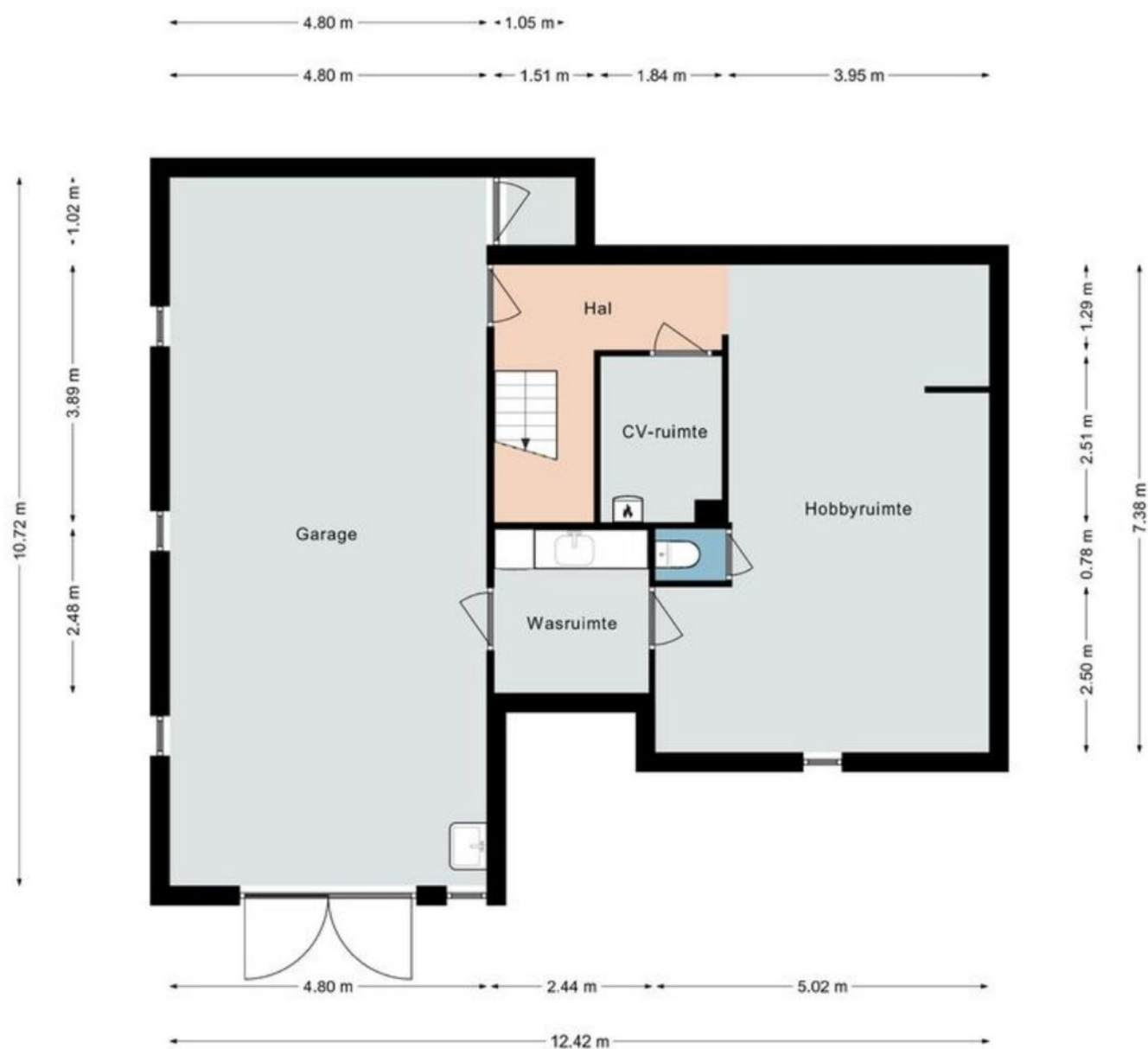




PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Colmont 2A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voerendaal	
—	Huisnummer	Sectie H	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 209	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



**STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN**

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

