

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

38

VALKENBURGERSTRAAT

BERG EN TERBLIJT



WOONOPPERVLAKTE

133M²

PERCEELOPPERVLAKTE

323M²

INHOUD

611M³

BOUWJAAR

1968

ENERGIELABEL

D

VRAAGPRIJS

€ 475.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	Per maandag 1 december 2025

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1968
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	323 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	611 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	47 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	22 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	25 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

KENMERKEN

Ligging

Beschutte ligging

In woonwijk

Nabij school

Nabij snelweg

Tuin

Type

Achtertuint

Hoofdtuin

Ja

Oriëntering

Zuiden

Staat

Goed onderhouden

Tuin 2 - Type

Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering

Noorden

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel

D

CV ketel

CV ketel

Vaillant HR

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2014

Combiketel

Ja

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

3

Aantal overdekte
parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Aangebouwde stenen garage

Tuin aanwezig

Ja

KENMERKEN

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Heeft rolluiken	Ja
-----------------	----

Heeft een dakraam	Ja
-------------------	----

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan:
Valkenburgerstraat 38 Berg en Terblijt

Wat een geweldige plek om te wonen, tussen Maastricht en Valkenburg! In het hart van Berg en Terblijt, op slechts 5 autominuten van Amby en Scharn, staat deze fors uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met een zonnige tuin op het zuiden. De oprit en carport bieden ruime parkeer gelegenheid op eigen terrein, en de garage is de perfecte plek voor een hobbyist. De woonkamer, eetkamer en keuken vormen samen een leefruimte van formaat, en boven zijn drie slaapkamers en de badkamer. Dit is een heerlijk huis om samen, en met kinderen, te wonen met dagelijkse voorzieningen op loopafstand.

Aan de overzijde van de straat vind je een supermarkt en een bakker, waar je ook op zondag terechtkunt. Iets verder in de straat loop je de lekkerste taarten, en er is een basisschool in het dorp. Verder zijn er sportverenigingen, enkele horecagelegenheden en is er een goede busverbinding met Maastricht en Valkenburg. En hou je van natuur? Aan de zuidkant is het Plateau van Margraten en aan de noordkant de prachtige hellingen met bos, richting Geulhem en Meerssen.

Indeling:

Begane grond:

Aan de linkerzijde, bij de oprit, is de entree van deze verrassend ruime en instapklare woning. In de hal ligt een donkere tegelvloer, die goed past bij de trap naar de eerste verdieping. Aan de andere zijde van de hal zijn de meterkast, een garderobekast en de toiletruimte met fonteintje.

De L-vormige woonkamer (circa 43.6 m²) is een verrassend grote leefruimte, met een eikenhouten vloer en een aangename sfeer. Aan de voorzijde is het zitgedeelte, en op de plek waar vroeger de keuken was is nu een werk-/studeerhoek. Het derde deel van de woonkamer, bij de doorgang naar de aanbouw, is een heerlijke loungeplek in huis.

In de aanbouw zijn de eetkamer en keuken, die samen circa 23.8 m² groot zijn. Er ligt dezelfde vloer als in de woonkamer, en het overdekte terras is bereikbaar via een deur en schuifpui. Een grote 6-persoons eettafel kan hier prima staan, net als een grote servieskast. De hoekopstelling, met een granieten aanrechtblad, is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, grote koelkast en een vaatwasser (Bosch).

Met een garage (circa 22.4 m²) en een bijna 20 m² grote carport met lichtstraat is er genoeg ruimte voor de auto, fietsen, scooter en andere spullen. In de keuken is een deur naar de carport, en de garage is ook bereikbaar vanuit de achtertuin.

Souterrain:

Vanuit de woonkamer is er toegang tot het souterrain, onder een deel van het oorspronkelijke woonhuis. De voorste, tevens grootste ruimte (circa 13 m²) is in gebruik als provisieruimte en de achterste ruimte als wasruimte (circa 9 m²). Naast de HR-ketel is de opstelling van de wasmachine en droger. Verder zijn er een uitstortgootsteen en een eenvoudig keukenblok met spoelbak.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken, net als de badkamer en een inbouwkast. Er zijn twee slaapkamers van circa 15.8 en 9.2 m² aan de achterzijde, en de derde slaapkamer van circa 11.9 m² is aan de voorzijde.

Naast de derde slaapkamer is de ruime en lichte badkamer (circa 8.5 m²), met geheel betegelde wanden en inbouwverlichting in het plafond. Er is niet alleen een douche, maar ook een bad en verder zie je een wandcloset, twee wastafels en een handdoekenradiator.

Tweede verdieping:

Een houten schuiftrap geeft toegang tot de zolder, waar twee aaneengesloten ruimtes zijn. De totale oppervlakte is circa 25.8 m², met een recent gerenoveerde dakkapel aan de achterzijde. Op het meetrapport is deze verdieping niet als gebruiksoppervlakte wonen, maar als overige inpandige ruimte aangeduid. Hier is goed mogelijk om een extra slaapkamer te realiseren.

Tuin:

Het overdekte terras, bij de eetkamer en keuken, staat in verbinding met een groot zonneterras op het zuiden. Een hoge, groenblijvende haag zorgt voor privacy en in de gemetselde plantenbakken is lavendel geplant. Het tweede deel van de tuin is ingericht met een gazon en gevarieerde beplanting. Niet de hele achterzijde is beplant met een hoge haag, om uitzicht naar de achtergelegen weide met mooie bomen te behouden. Ook de voortuin, met gras en lage beplanting, is goed onderhouden. Op de oprit en onder de carport is ruimte voor meerdere auto's. Zo biedt dit huis alles wat je zoekt, op een hele centrale plek in Berg en Terblijt.

Bijzonderheden:

- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Vaillant, 2014, eigendom)
- Elektrische installatie met 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en een slimme meter
- Dakkapel is in 2022/2023 gerenoveerd (o.a. EPDM dakbedekking, raamkozijn en zijwangen bekleed met EPDM)
- Aanbouw aan de achterzijde
- Houten en kunststof kozijnen met dubbel glas (HR++ in de woonkamer en bij de dakkapel) en deels rolluiken
- Zonnige tuin (zuid) met een overdekt terras
- Ruime garage met carport
- Energielabel D























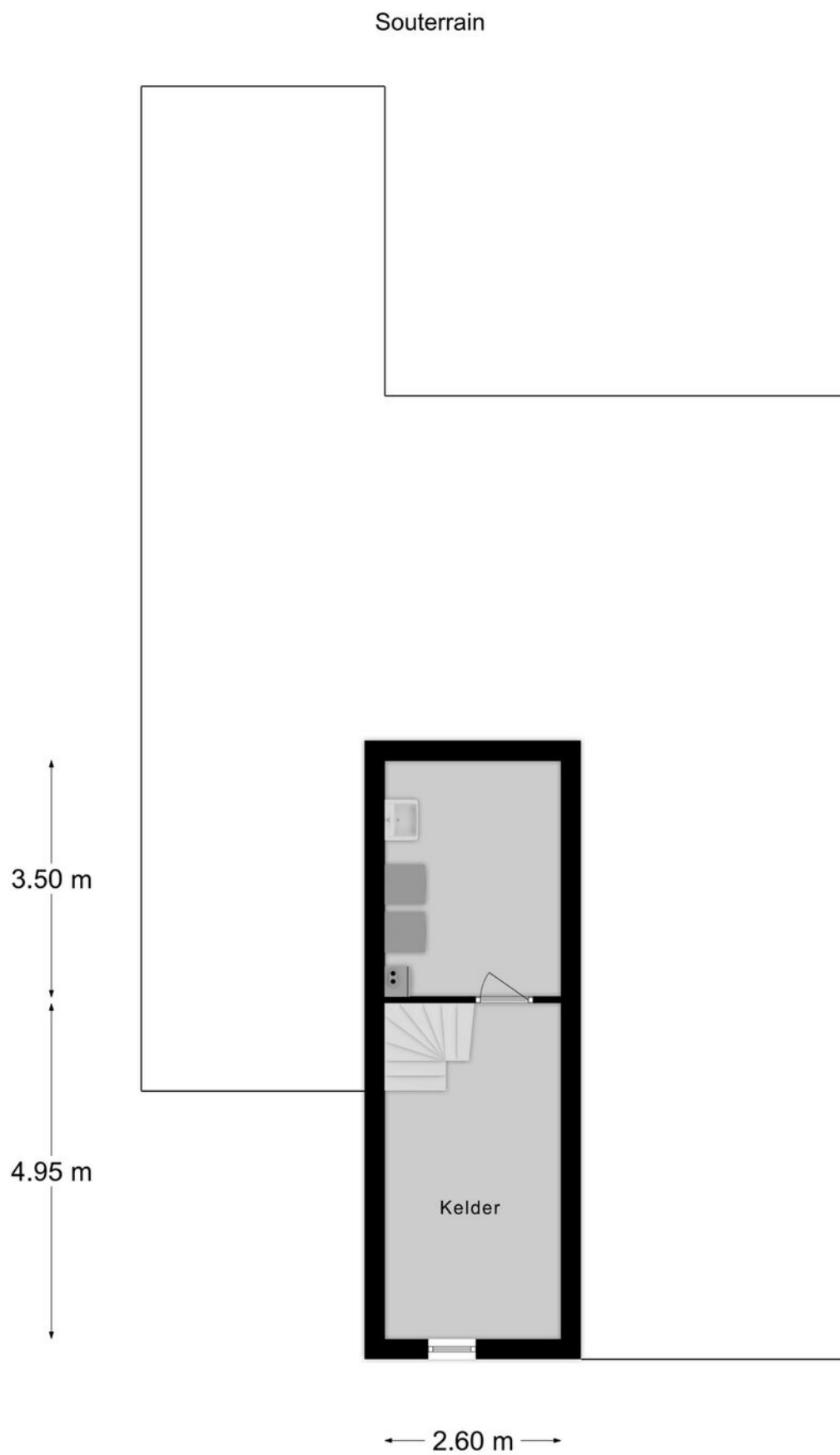




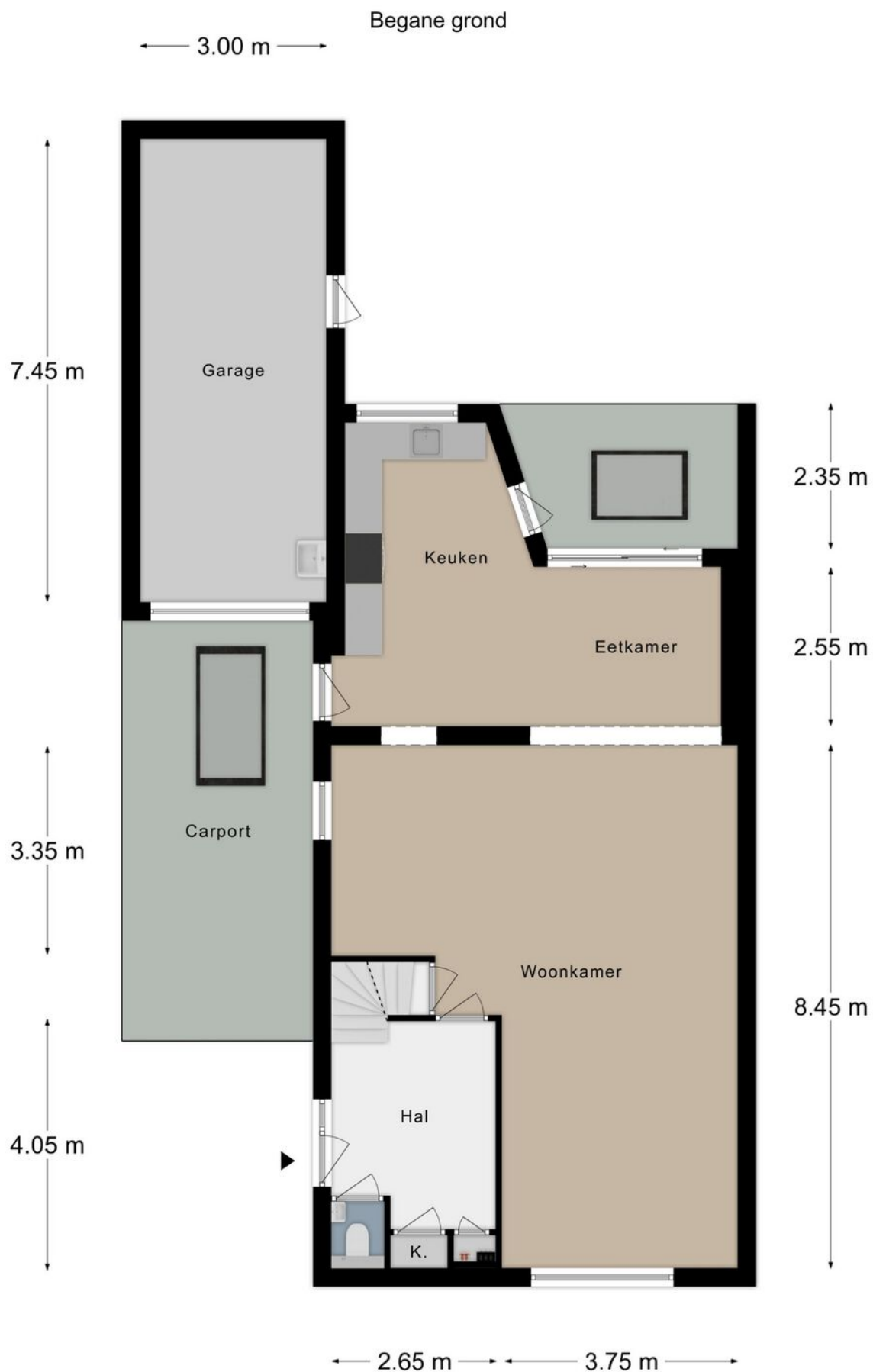




PLATTEGROND

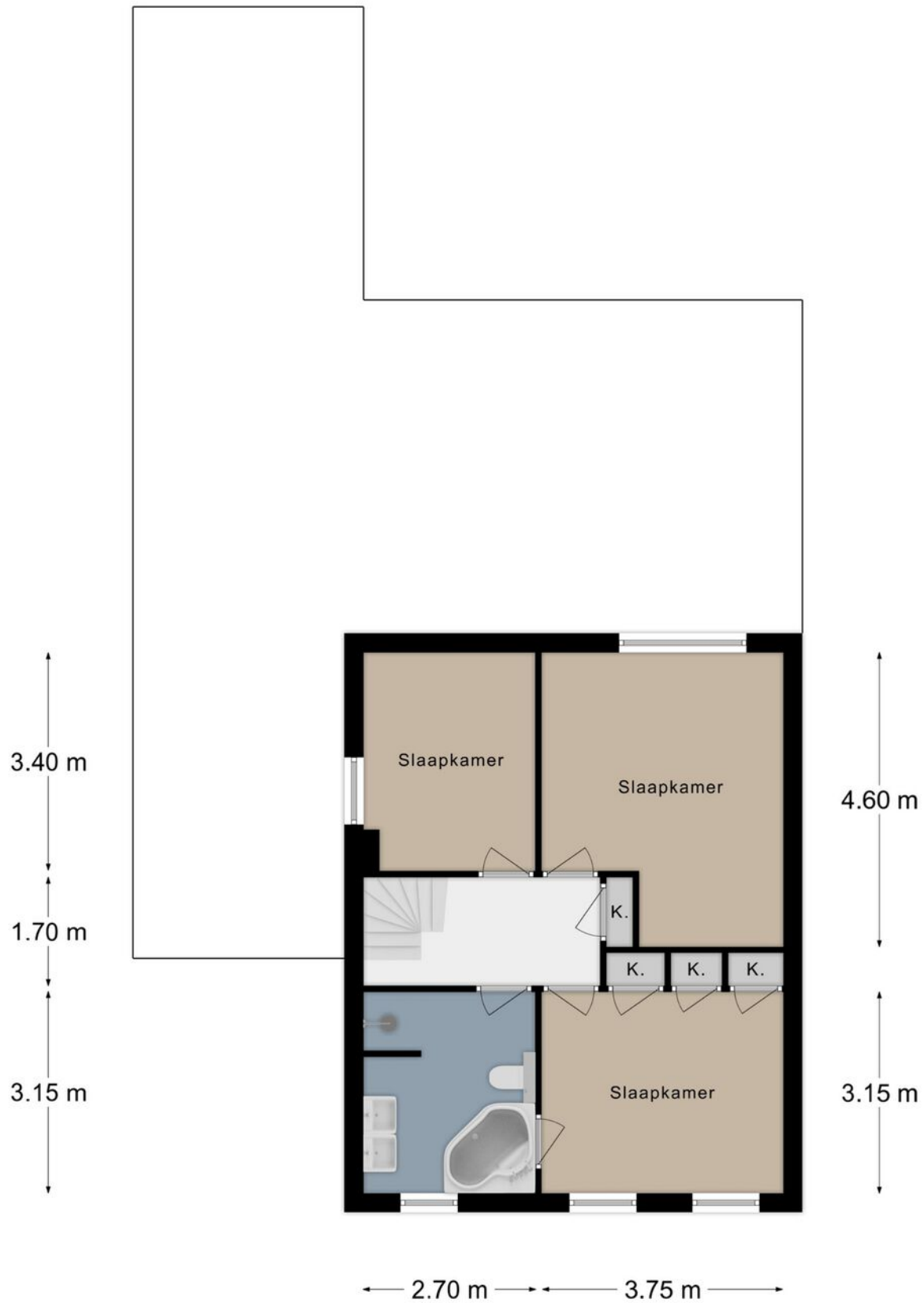


PLATTEGROND



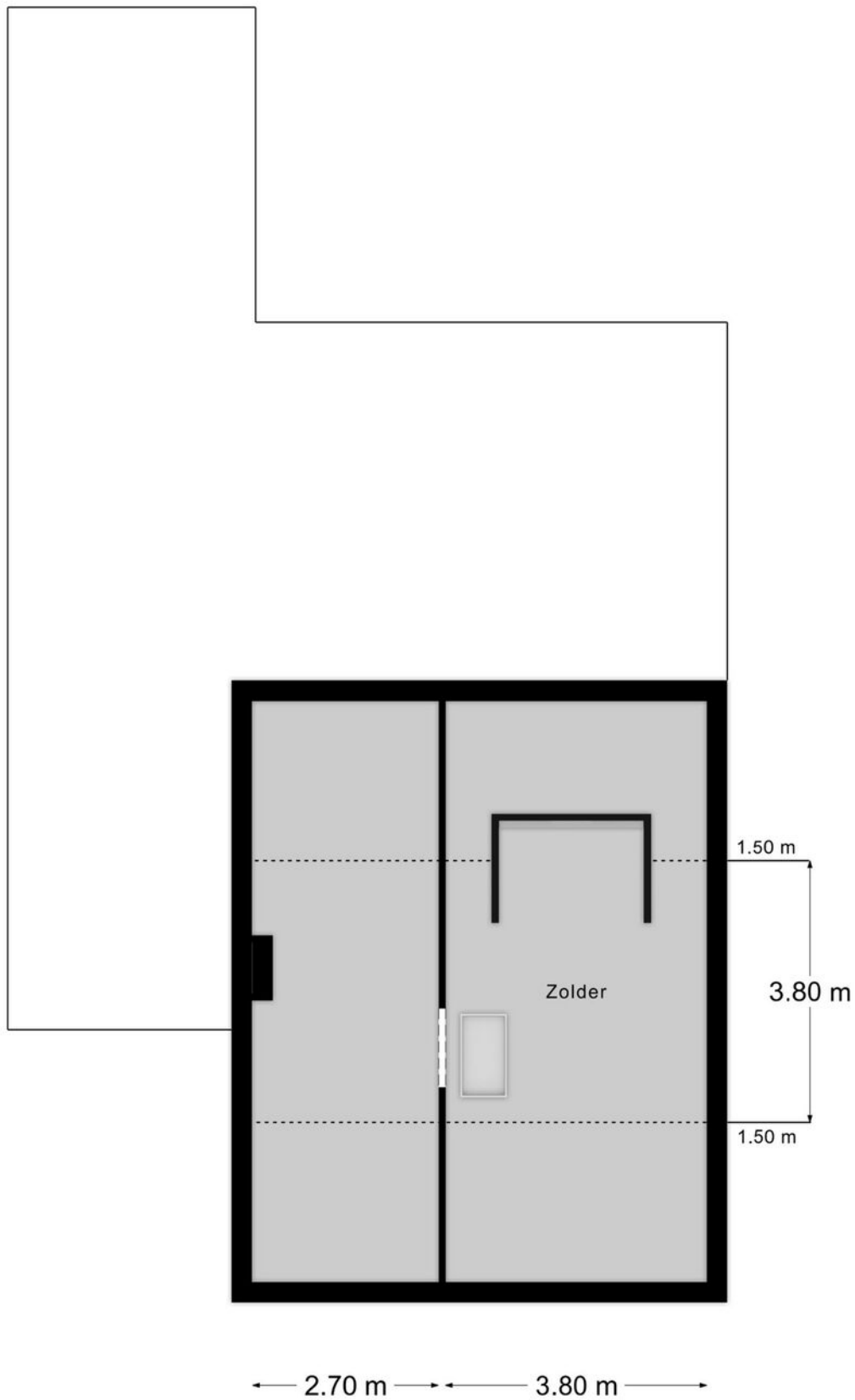
PLATTEGROND

Verdieping 1



PLATTEGROND

Verdieping 2



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Valkenburgerstr 38



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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.

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Berg en Terblijt

D

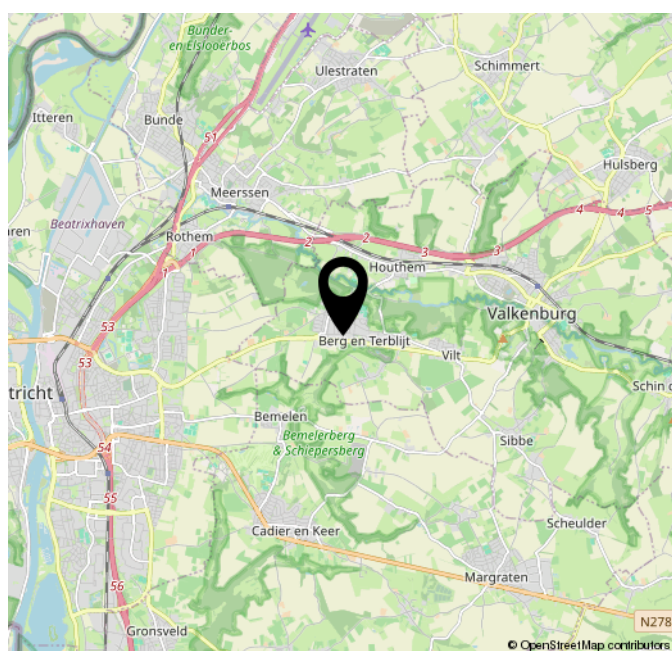
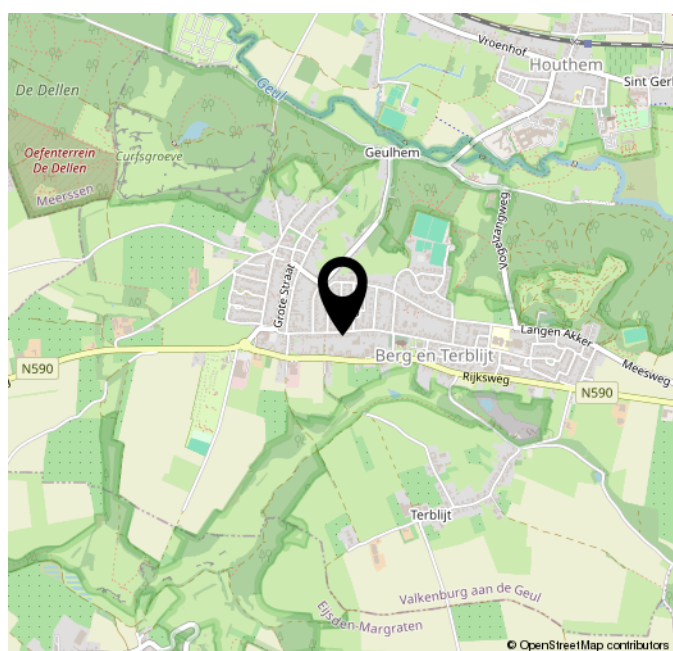
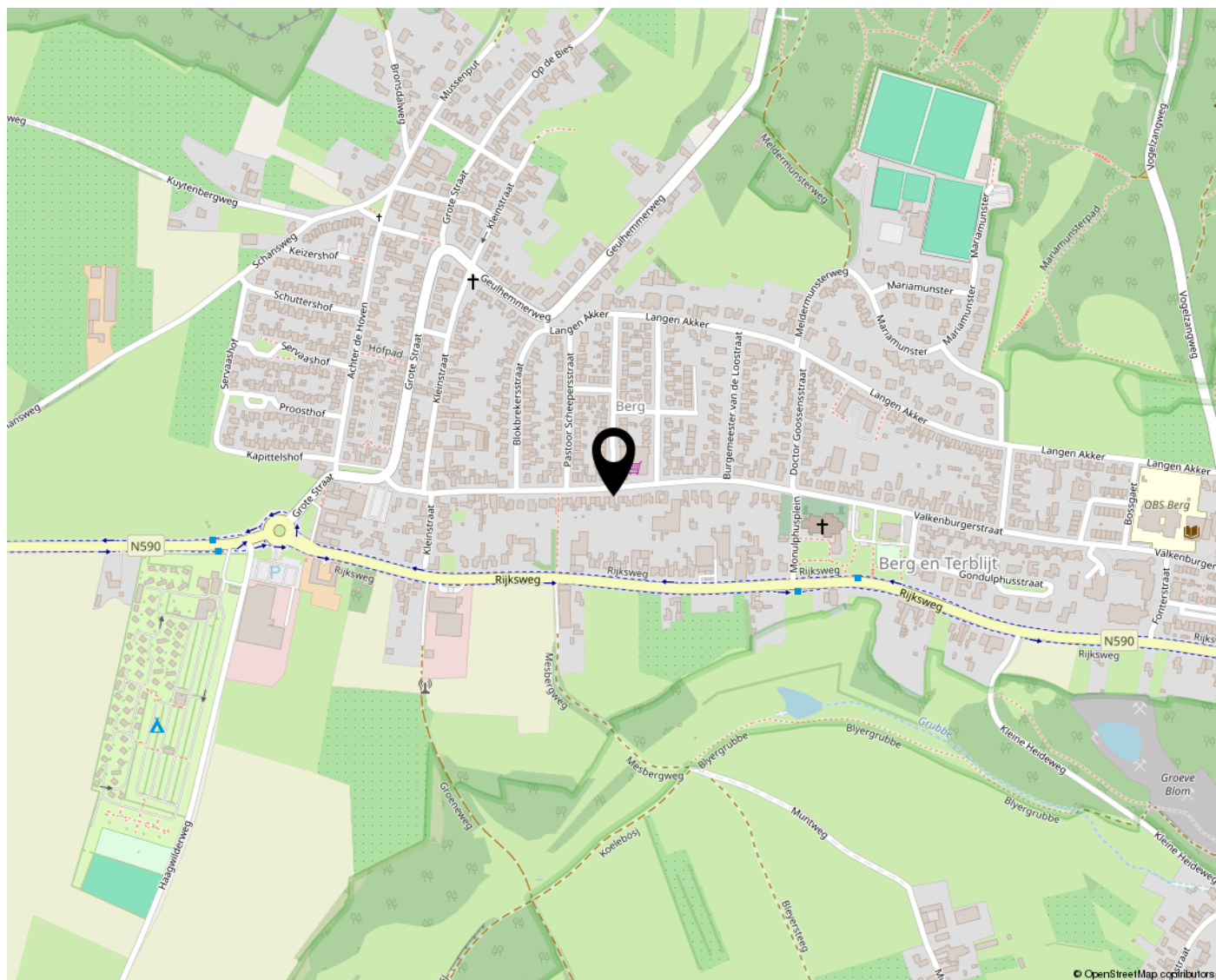
216

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE OP DE KAART





**STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN**

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

