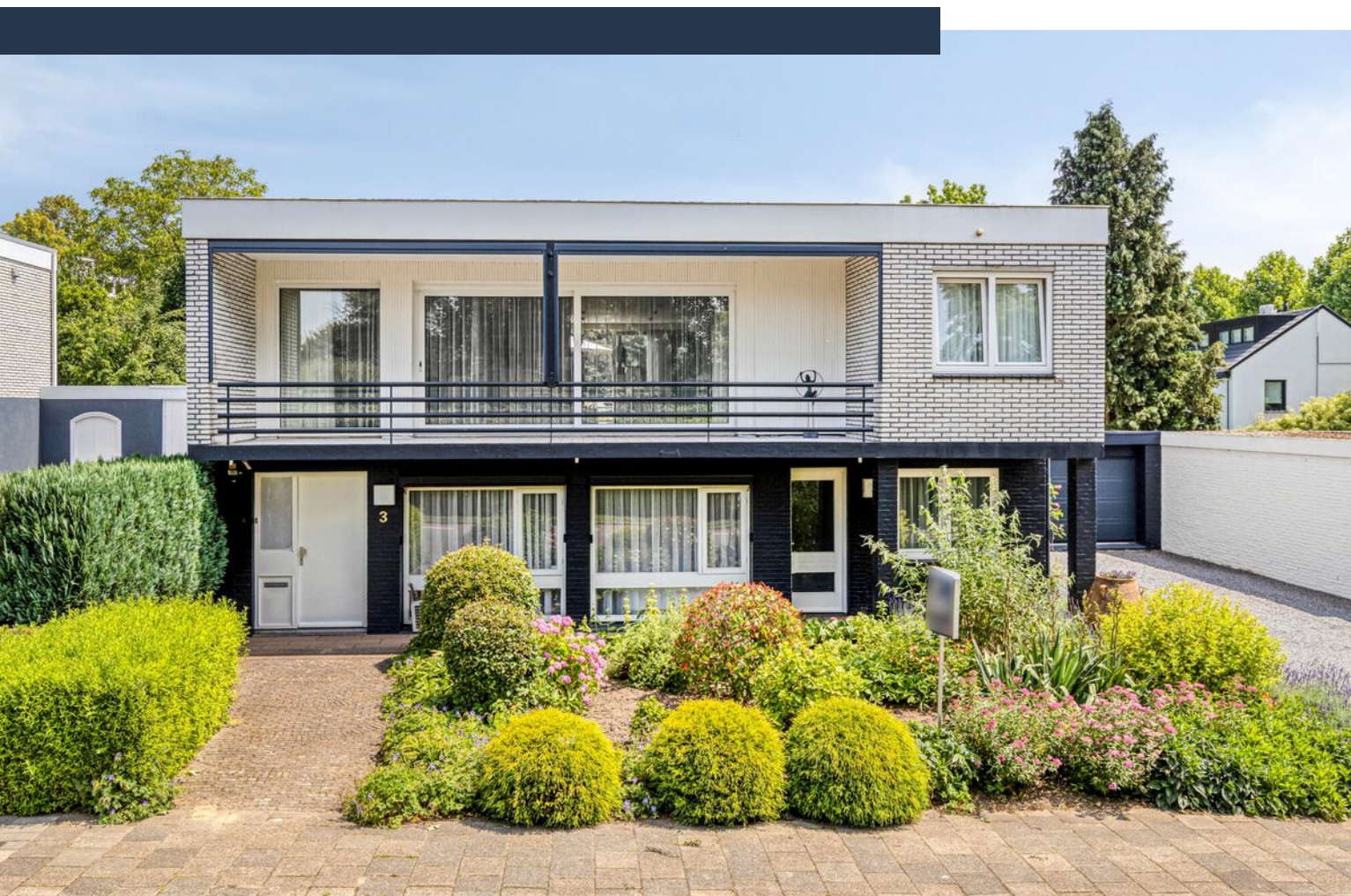




Prinses Beatrixsingel 3

VALKENBURG

Prijs op aanvraag

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
329 m²

Perceeloppervlakte
891 m²

Aantal slaapkamers
7 slaapkamers

Bouwjaar
1970

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 990.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	891 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	329 m ²
Inhoud	1.399 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	48 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	96 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	8 (waarvan 7 slaapkamers)
Aantal badkamers	2
Aantal balkons	1

Locatie

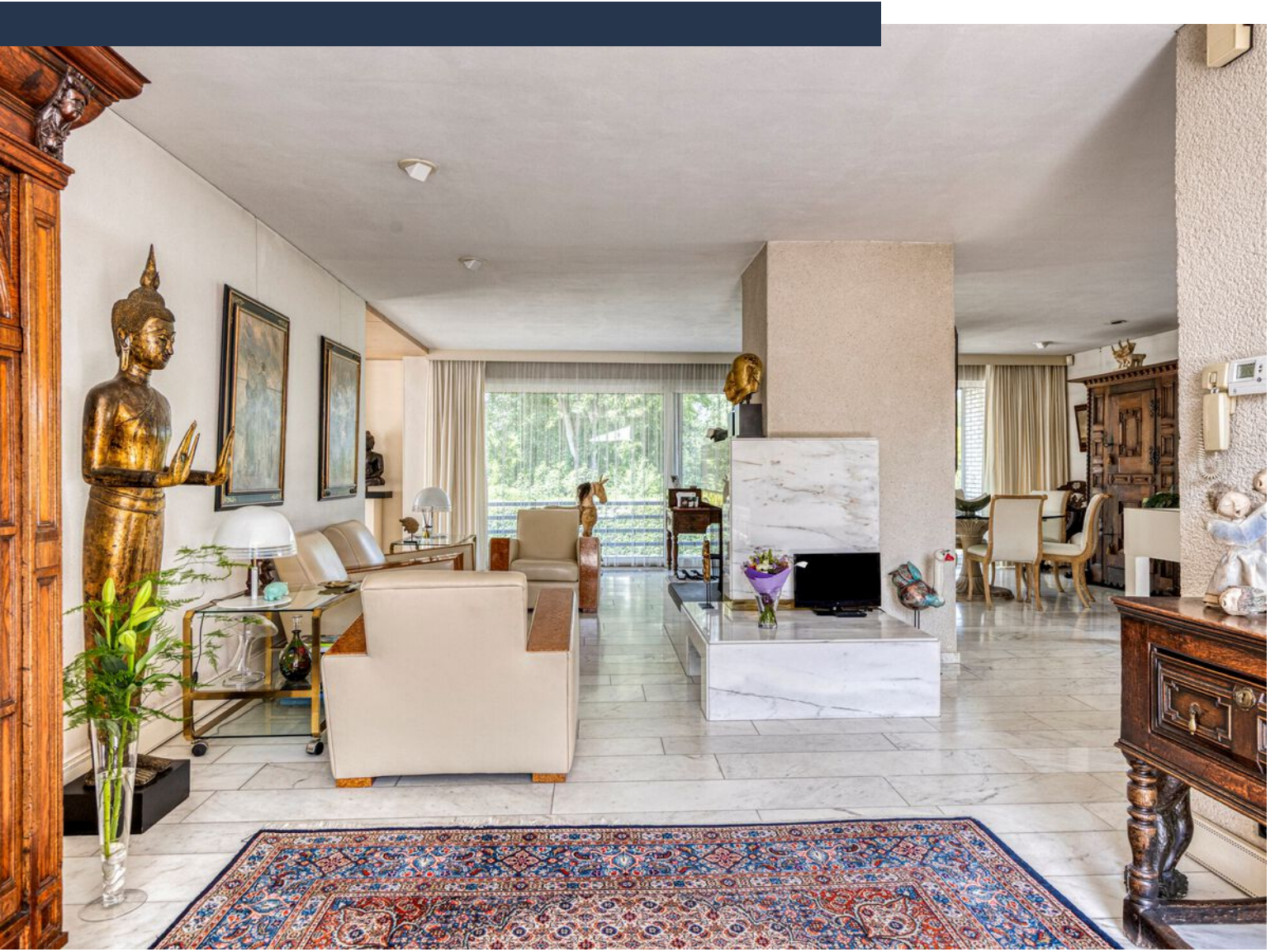
Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg Vrij uitzicht
---------	---

Kenmerken

Tuin	
Type	Achtertuin
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Energieverbruik	
Energielabel	C
CV ketel	
CV ketel	Via Hesi
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2024
Combiketel	Ja
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	4
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een open haard	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kenmerken

Heeft een zwembad	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond
Eigendom	Eigen grond



Omschrijving

Royaal wonen, volop privacy en een eigen zwembad – aan de rand van Valkenburg

Een villa met karakter én potentieel: gelegen op een prachtige plek in het geliefde Broekhem, aan de rand van natuurgebied Ingendaal, waar rust, ruimte en bereikbaarheid samenkomen. Deze vrijstaande villa (1970, verbouwd in 1982) biedt een woonoppervlak van maar liefst 329 m² op een perceel van 891 m². Met zes slaapkamers, een multifunctionele ruimte van ca. 45 m² (ideaal voor praktijk of kantoor aan huis), een dubbele garage, een kelder én een privézwembad in de tuin, is dit een unieke combinatie van comfort, functionaliteit en vrijheid.

De woning biedt volop ruimte om wonen en werken te combineren, in een groene en lommerrijke omgeving met optimale privacy. Tegelijkertijd liggen centrumvoorzieningen, scholen en uitvalswegen naar Maastricht, Heerlen en Eindhoven op slechts enkele minuten afstand. Wandelen of fietsen doe je hier letterlijk vanuit huis. Privacy, groen en vrijheid gaan hier hand in hand.

Indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een praktische kelder van ca. 33 m². Perfect voor opslag, hobby of wijn.

Begane grond

De woning heeft meerdere toegangen, waaronder een overdekte entree aan de voorzijde. Via de ruime hal is toegang tot een vleugel met drie slaapkamers (ca. 9, 11 en 18 m²), een badkamer met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche en breed marmeren wastafelmeubel met dubbele wasbakken, een separate wasruimte en drie afzonderlijke toiletten.

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers met directe toegang tot de tuin en het zonneterras rondom het zwembad. In deze

vleugel ligt ook de voormalige praktijkruimte, met een eigen ingang en wachtruimte (samen circa 45 m²), ideaal voor werk aan huis, atelier of gastenverblijf. Vanuit de hal is tevens toegang tot de dubbele garage en de kelder.

Verdieping (bel-etage)

De hoofdzakelijke leefverdieping bevindt zich op de eerste verdieping, met een riante woonkamer (met vloer- én plintverwarming) van ca. 70 m². Hier zorgen grote raampartijen, een open haard met marmeren tableau en een fraai zicht op de tuin en het achterliggende groen voor sfeer en beleving. De keuken staat in hoekopstelling, met veel werkruimte, kastruimte en inbouwapparatuur. Er is een aangrenzend zonn balkon met trap naar de tuin. In de rechtervleugel bevinden zich drie extra slaapkamers (ca. 11, 12 en 12 m²) en een tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

Tuinen

De voortuin is royaal en verzorgd aangelegd, met een groene mix van sierstruiken en volwassen beplanting die zorgt voor een prettige afstand tot de straat. De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's en leidt naar de dubbele garage én een derde, overdekte entree.

De achtertuin is een oase van rust en ontspanning. Centraal ligt het zwembad, omzoomd door een breed betegeld terras en een strook gazon, perfect voor zonaanbidders en gezinnen. De tuin is volledig omsloten door bomen en struiken, wat zorgt voor optimale privacy en een groene, beschutte sfeer. Uniek is het halfopen zitgedeelte in steen, sfeervol overdekt en voorzien van een open haard. Een intieme plek om in alle seizoenen te genieten van lange avonden, een goed gesprek of een glas wijn bij het vuur. Via een trap is het zonn balkon op de verdieping direct verbonden met de tuin, voor een prachtig zicht op het geheel.

Vervolg

Bijzonderheden

- Vrijstaande villa met ca. 329 m² woonoppervlak
- Perceelgrootte 891 m²
- Energielabel C
- Spouwmuurisolatie aangebracht in 2023
- Overwegend kunststof kozijnen met HR-glas
- Buitenzwembad met betegeld terras en optimale privacy
- Zes slaapkamers en multifunctionele praktijk-/kantoorruimte van ca. 45 m²
- Dubbele garage (37 m²) en kelder (33 m²)
- Woonkamer van ca. 70 m² met open haard en balkon
- Marmeren vloer en hoogwaardige materialen uit bouwperiode
- Mogelijkheid tot herindeling of modernisering naar eigen inzicht

Ligging

De woning ligt op een rustige, groene locatie aan de rand van Valkenburg, in de geliefde wijk Broekhem. Natuurgebied Ingendael ligt op loopafstand, een schitterend landschap van plateaubossen, hellingbossen en de kabbelende Geul. Fietzers en wandelaars genieten hier dagelijks van het Limburgse landschap. De op- en afrit van de A79 ligt vlakbij, waardoor Maastricht, Heerlen en Eindhoven snel bereikbaar zijn. Scholen, winkels, openbaar vervoer en het gezellige centrum van Valkenburg bevinden zich op korte afstand. De combinatie van natuur, bereikbaarheid en faciliteiten maakt deze plek uniek.

Zelf ervaren wat deze villa te bieden heeft?

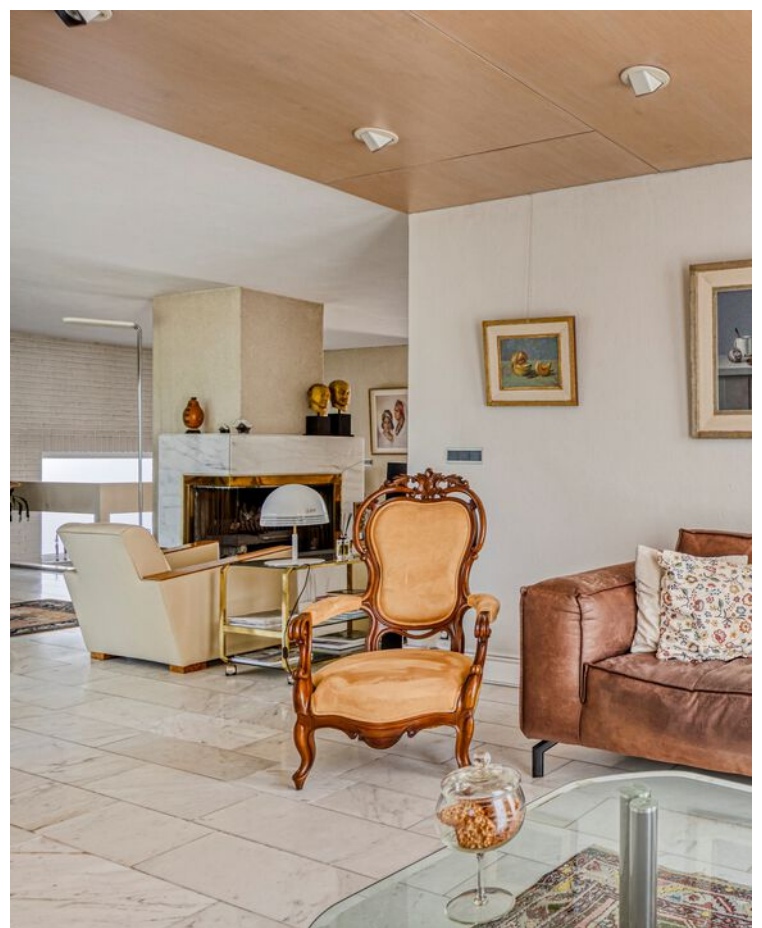
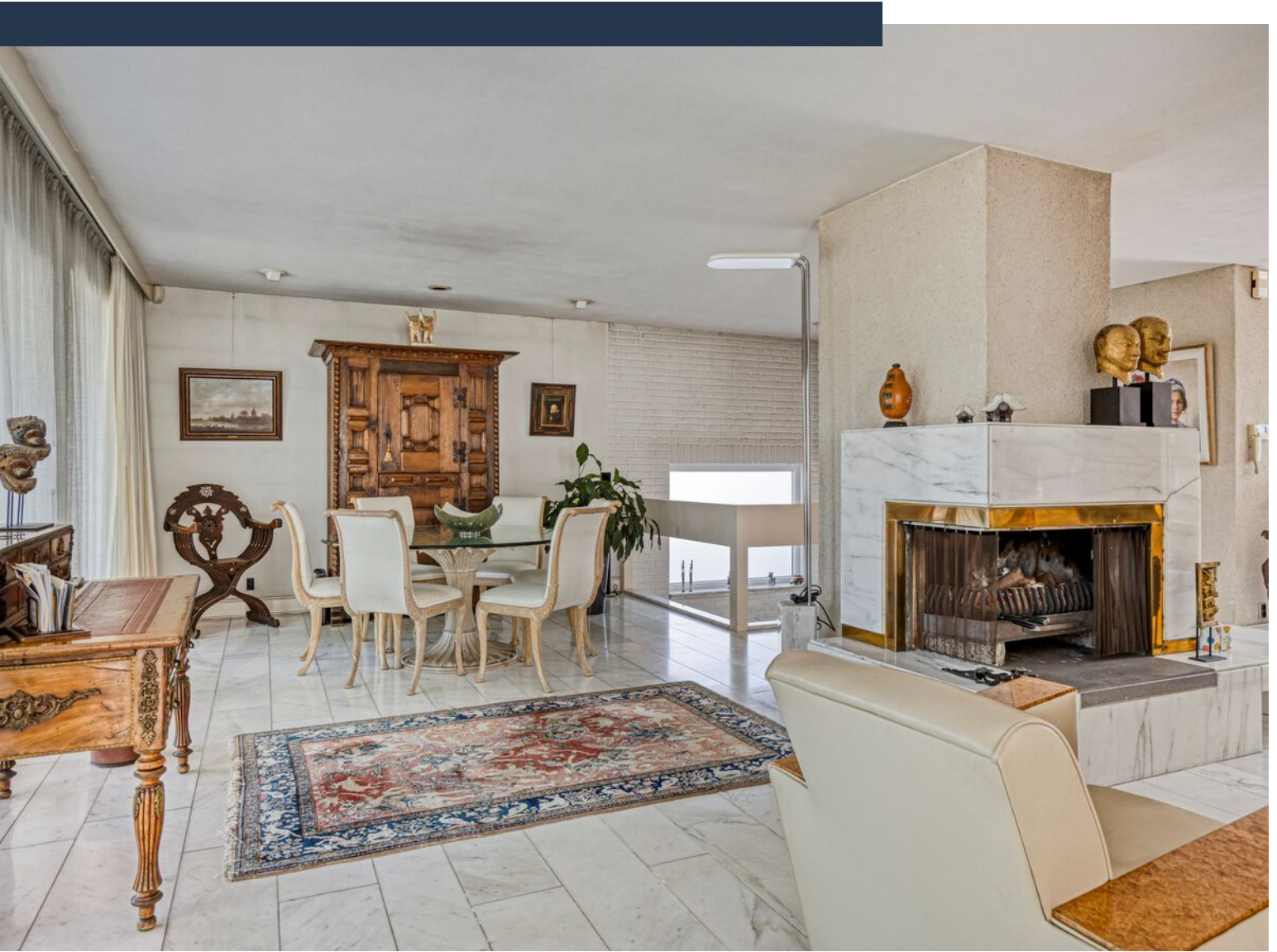
Plan dan een bezichtiging in en laat je verrassen door de ruimte, rust en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Neem contact op voor meer informatie of het maken van een afspraak.

Foto's

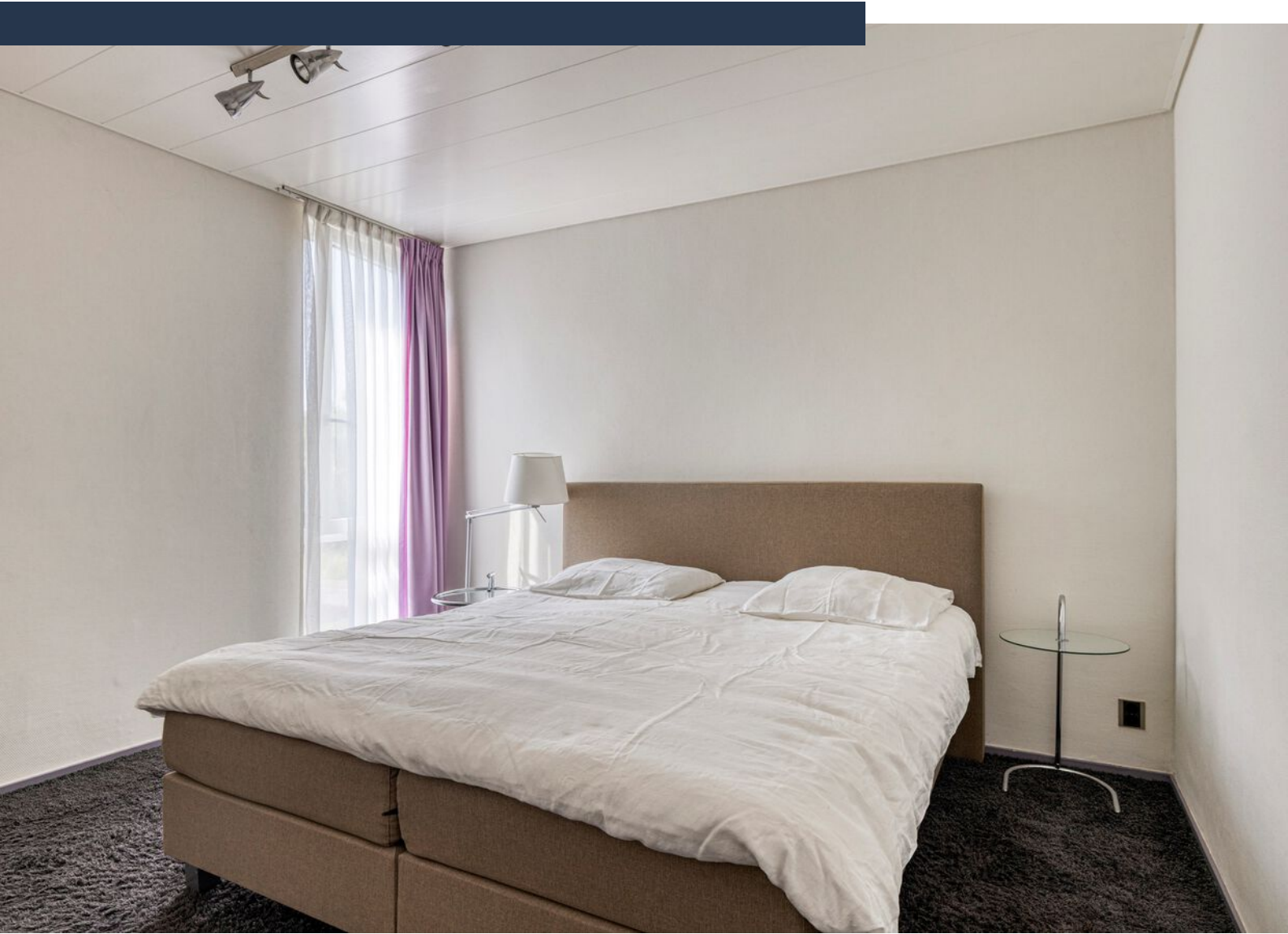




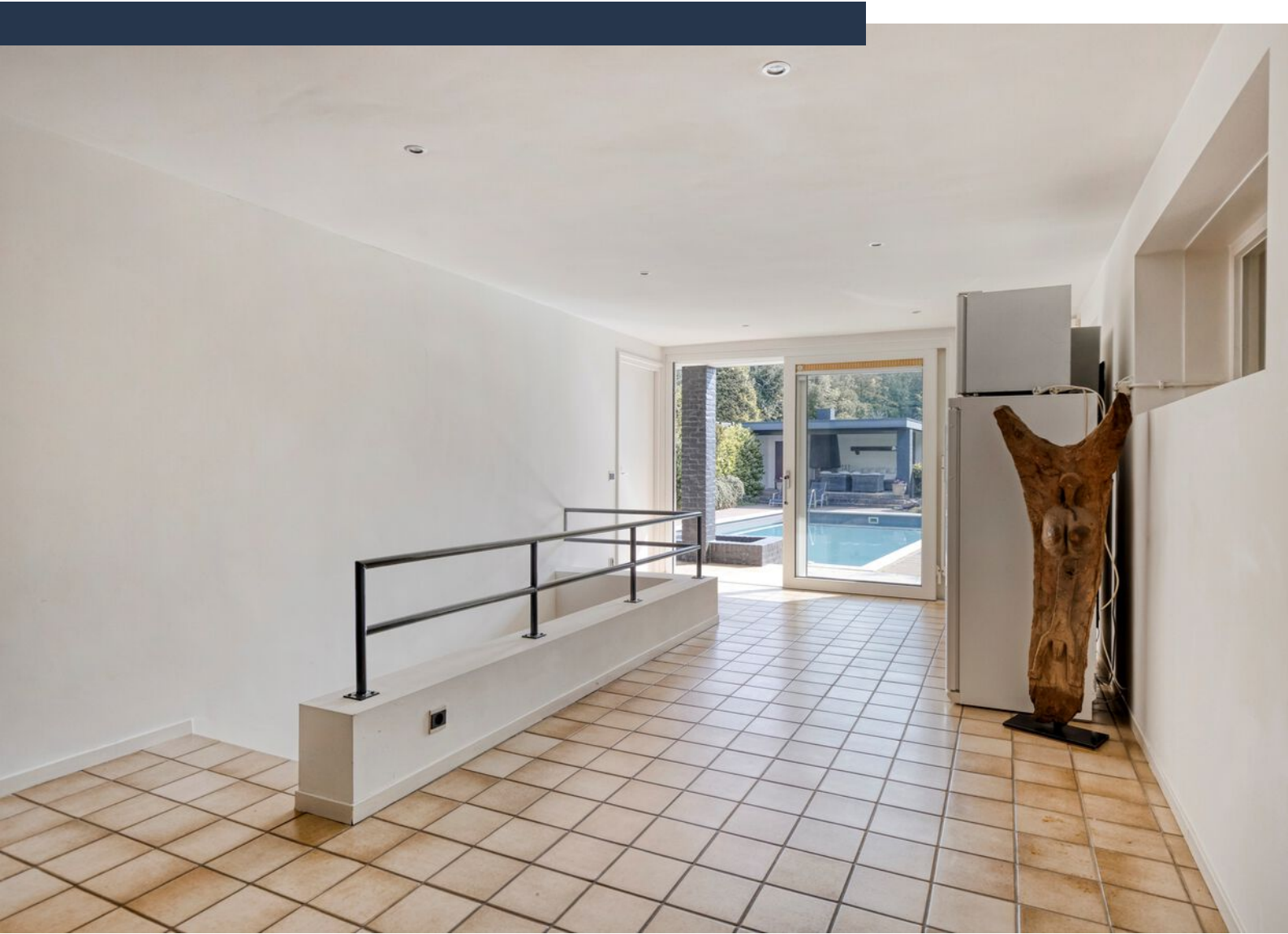








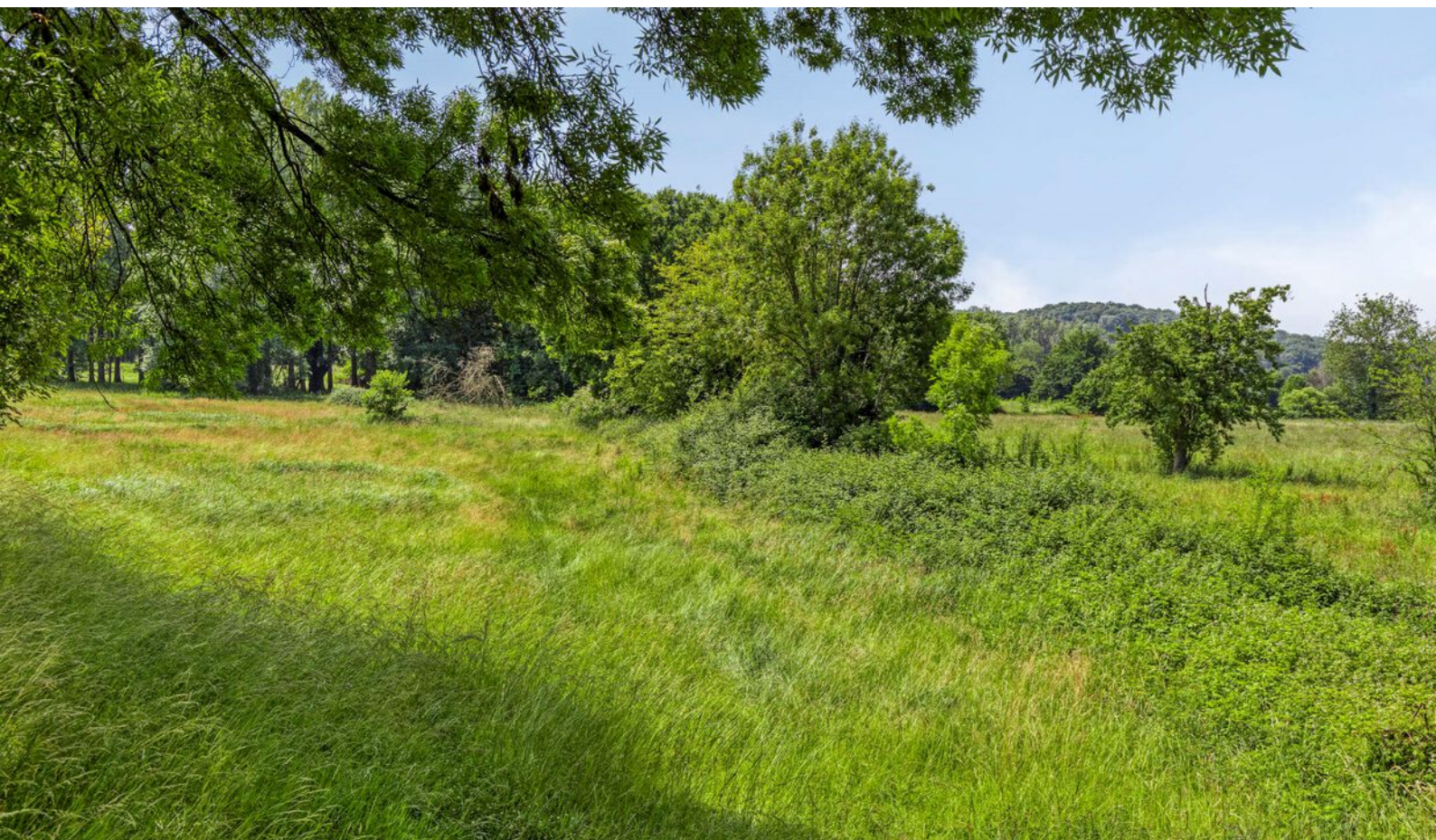












Plattegrond begane grond



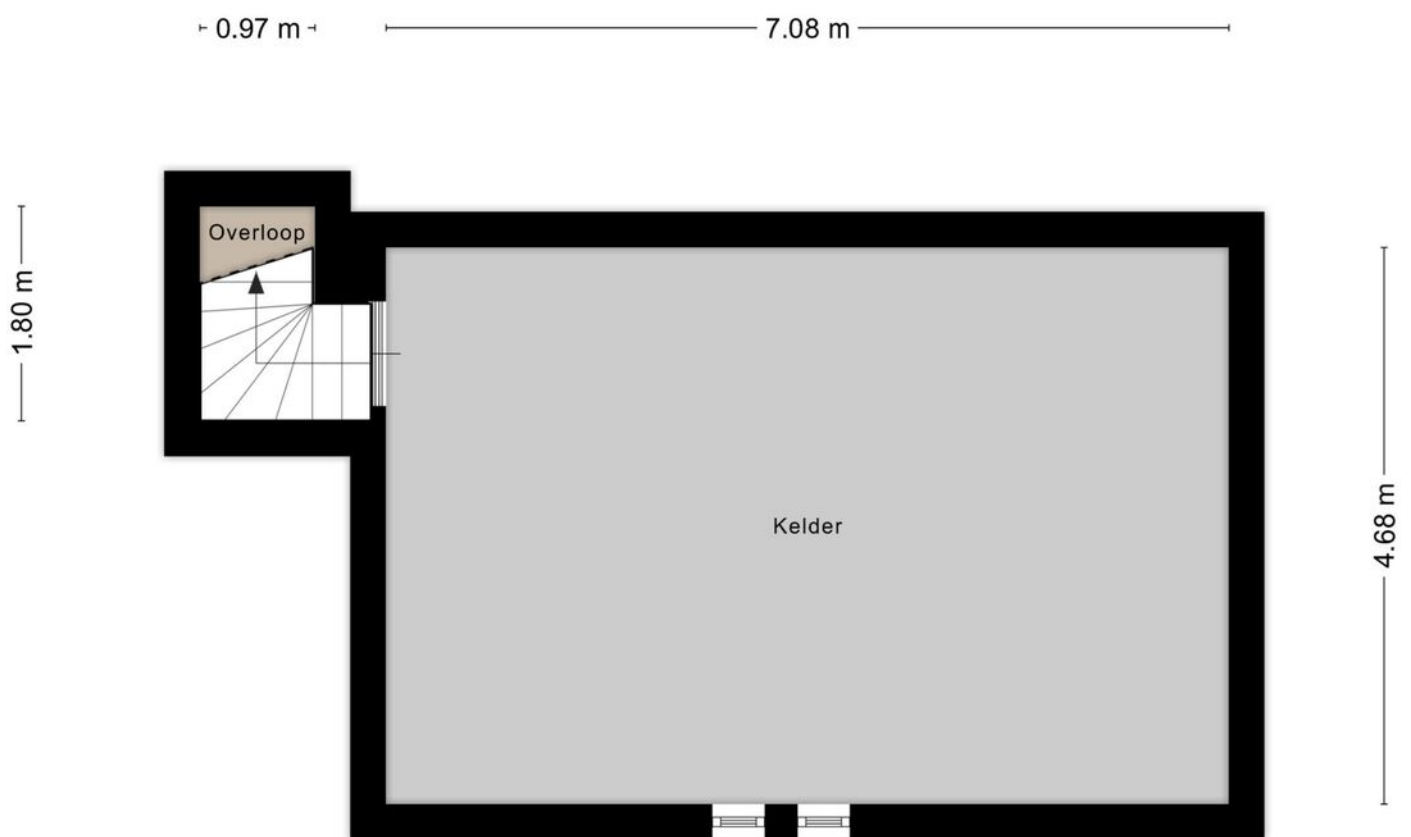


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibor www.zibor.nl

Plattegrond - verdieping

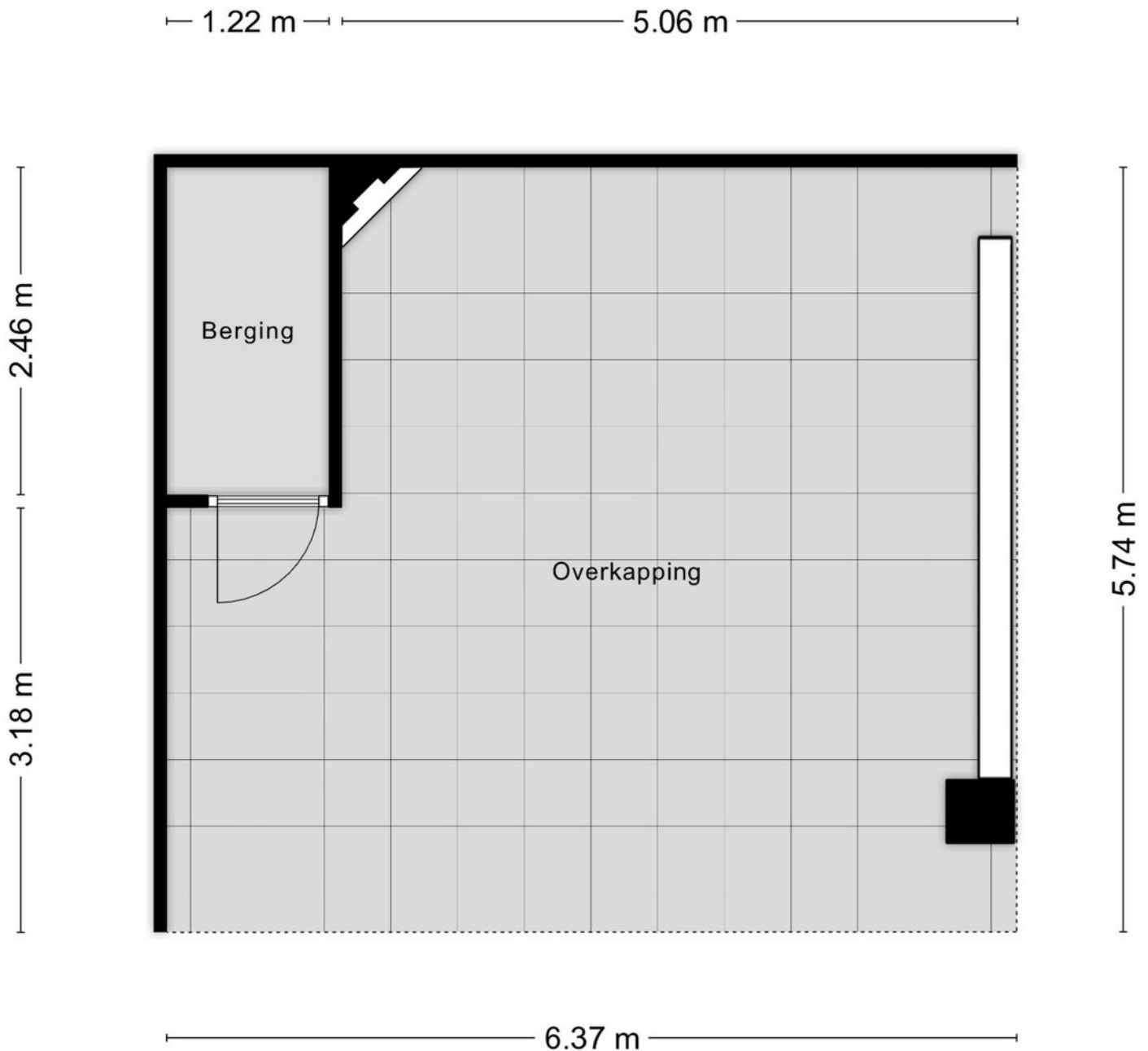


Plattegrond - kelder



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

Plattegrond - overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Valkenburg Limburg

E

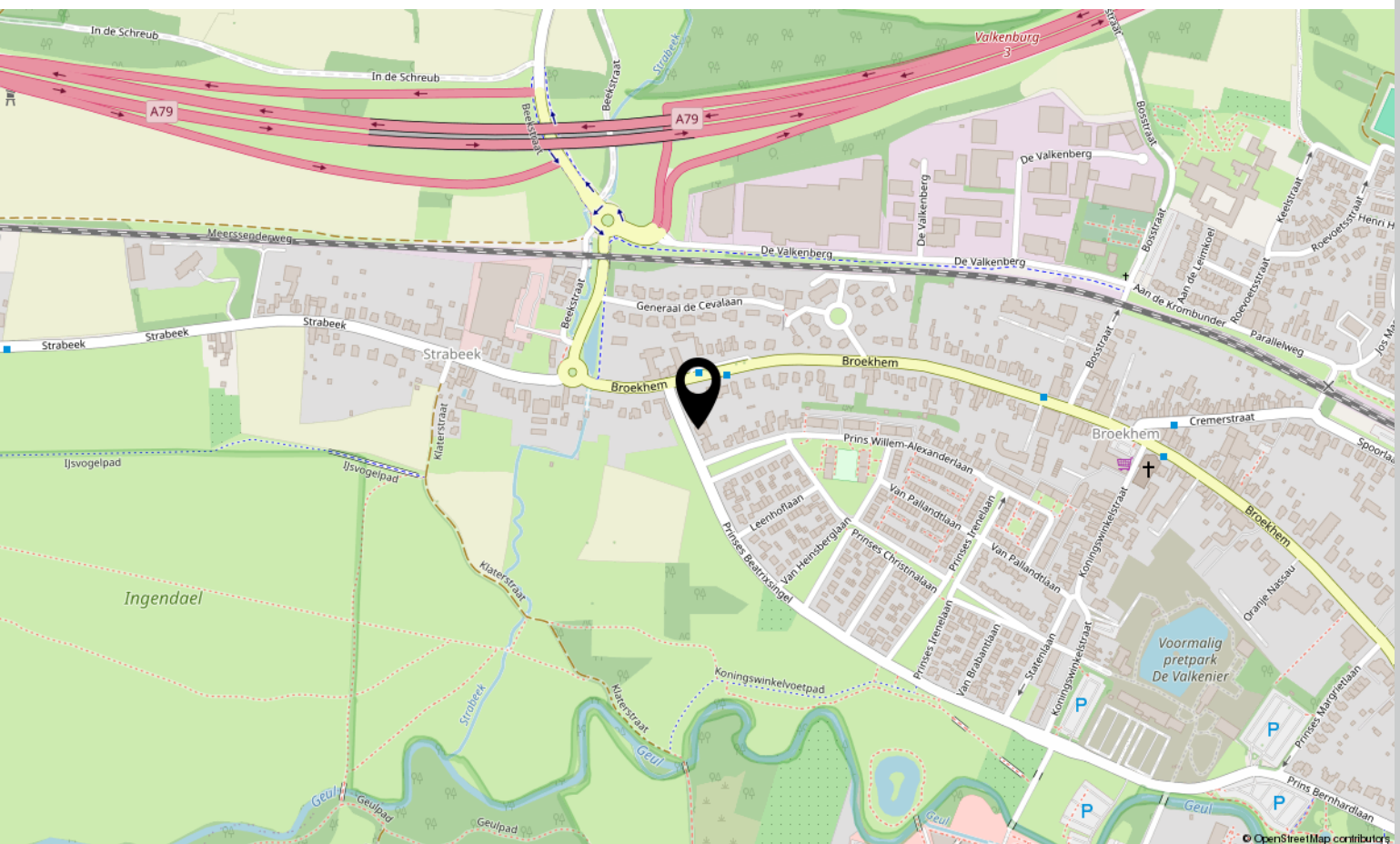
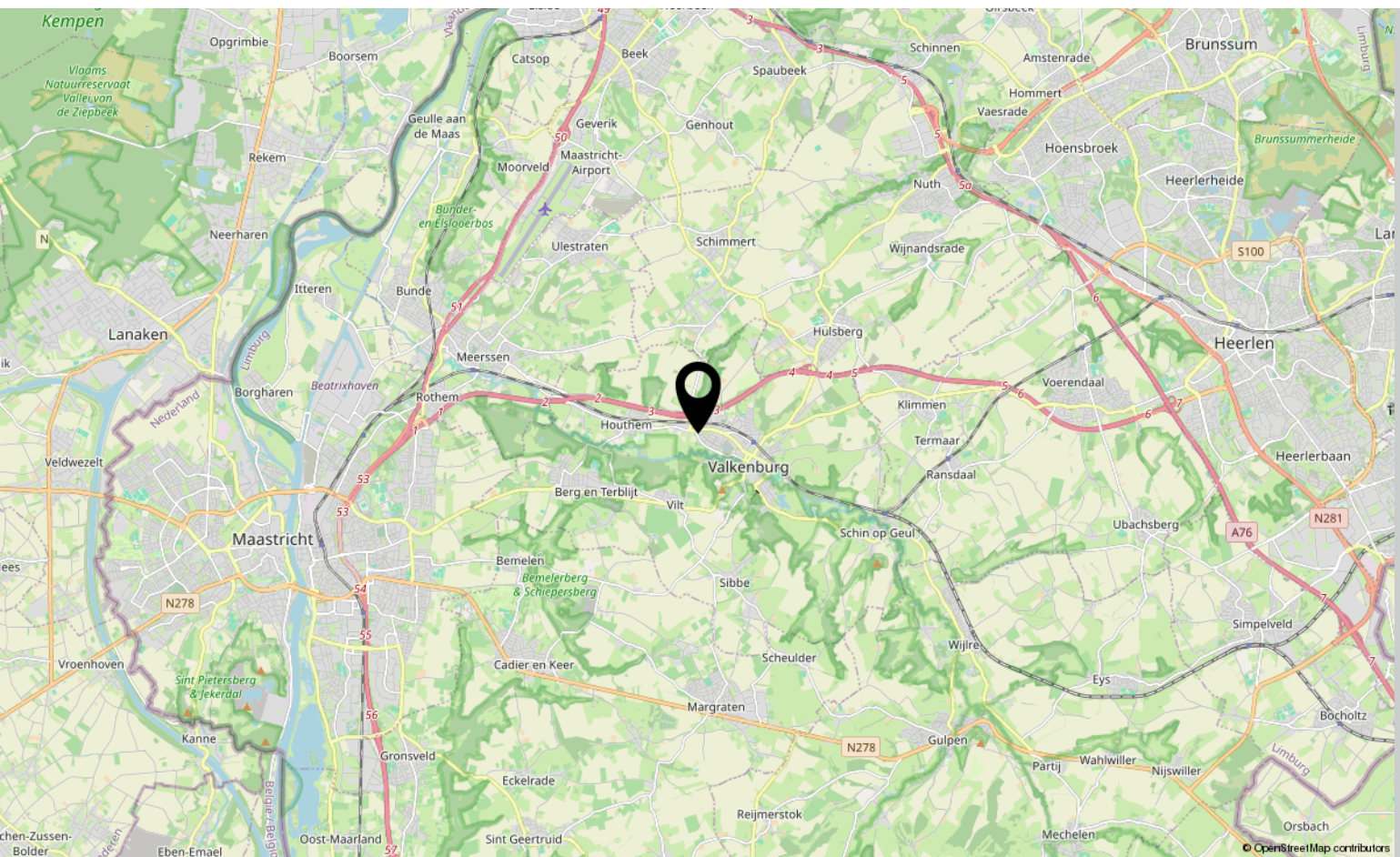
7

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.

kadaster

Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ