



Van Caldenborghsweg 5

HOUTHEM-VALKENBURG

Vraagprijs: € 520.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

126 m²

Perceeloppervlakte

760 m²

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1953

Energie label

G



Omschrijving

Vrijstaand wonen met karakter, ruimte en eindeloze mogelijkheden, op een unieke en rustige plek in het Geuldal.

Aan de Van Caldenborghsweg in Houthem staat deze bijzondere, onder architectuur gebouwde woning uit 1953. Opgetrokken uit streekeigen mergel en oorspronkelijk bewoond door de architect zelf, ademt dit huis sfeer en authenticiteit. Geen standaard indeling, maar een speels ontwerp met verrassende zichtlijnen en karakteristieke details, waaronder het halfronde stalen kozijn in de eetkamer.

Hier woon je vrij, met rust en groen om je heen, terwijl de basis al sterk is en de mogelijkheden voor modernisering en verduurzaming volop aanwezig zijn. Een woning die je iedere dag weer erváárt.

Indeling

Begane grond

Entree met karakteristieke trapopgang en toegang tot de verschillende leefruimtes. Wat direct opvalt is de indeling: geen open standaardconcept, maar drie volwaardige ruimtes.

De L-vormige woonkamer is licht en sfeervol, met zicht op de tuin en voorzien van een haardpartij. De eetkamer (ruim 18 m²) vormt een aparte ruimte met het bijzondere halfronde kozijn, een echte blikvanger. De keuken ligt separaat tussen woon- en eetkamer in en biedt volop mogelijkheden om opnieuw in te richten en eventueel te betrekken bij de andere leefruimte(s).

Verder is er een praktische kelder aanwezig.

Verdieping

De verdieping beschikt over twee volwaardige slaapkamers, beide van goed formaat (15 en 12,5 m²) en prettig indeelbaar. Dankzij de raampartijen komt er veel daglicht binnen en is er een fijne, rustige sfeer.

De badkamer is functioneel en compleet met o.a. een tweede toilet, maar sluit qua uitstraling niet meer aan bij de huidige tijd en biedt daarmee een mooie kans om deze geheel naar eigen wens te moderniseren.

Zolder

Zolderkamer die uitstekend dienst kan doen als werk- of logeerkamer, aangevuld met een ruime bergzolder.

Buitenruimte en bijgebouwen

Het perceel van maar liefst 760 m² biedt rust, privacy en volop ruimte rondom de woning. De tuin heeft een prettige, beschutte sfeer en sluit mooi aan op de landelijke omgeving. Een groot pluspunt is de royale garage die direct aan de woning grenst, met doorgang naar een tweede dubbele garage (bouwjaar 2000). Ideaal voor liefhebbers van auto's, oldtimers of motoren, maar ook perfect als werkruimte, hobbyruimte of opslag. De garage aan de woning beschikt bovendien over een vliering.

Bijzonderheden

- * Vrijstaande woning op royaal perceel van 760 m²
- * Woonoppervlakte circa 126 m²
- * Onder architectuur gebouwd
- * Opgetrokken uit massief streekeigen mergel
- * Veel originele details aanwezig
- * Gescheiden woon-, eet- en keukenruimte
- * Twee slaapkamers + zolderkamer
- * Kelder aanwezig
- * Zeer ruime garage + tweede dubbele garage (2000)
- * Houten kozijnen, grotendeels enkel glas (recent geschilderd eind 2025)
- * Meterkast vernieuwd in 2026
- * CV-ketel uit 2014
- * Woning dient gemoderniseerd en verduurzaamd te worden

Ligging


Gelegen in het rustige en geliefde Houthem in het Geuldal, op loopafstand van het treinstation. Binnen enkele minuten sta je in Valkenburg, terwijl Maastricht op circa 10 minuten rijden ligt. De omgeving is een groot pluspunt: direct nabij natuurgebied Ingendaël, het Geuldal en het Ravensbos. Wandelen, fietsen en genieten van het Limburgse landschap doe je hier letterlijk vanuit de voordeur. Op korte afstand ligt bovendien Château

Vervolg



Sint Gerlach met haar landgoed en restaurants.
Uitvalswegen richting Maastricht, Heerlen, Luik en
Aken zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Een karaktervolle vrijstaande woning op een
uitzonderlijke plek, voor wie de charme ziet én de
potentie benut. Hier creëer je geen huis, maar een
thuis met blijvende waarde.

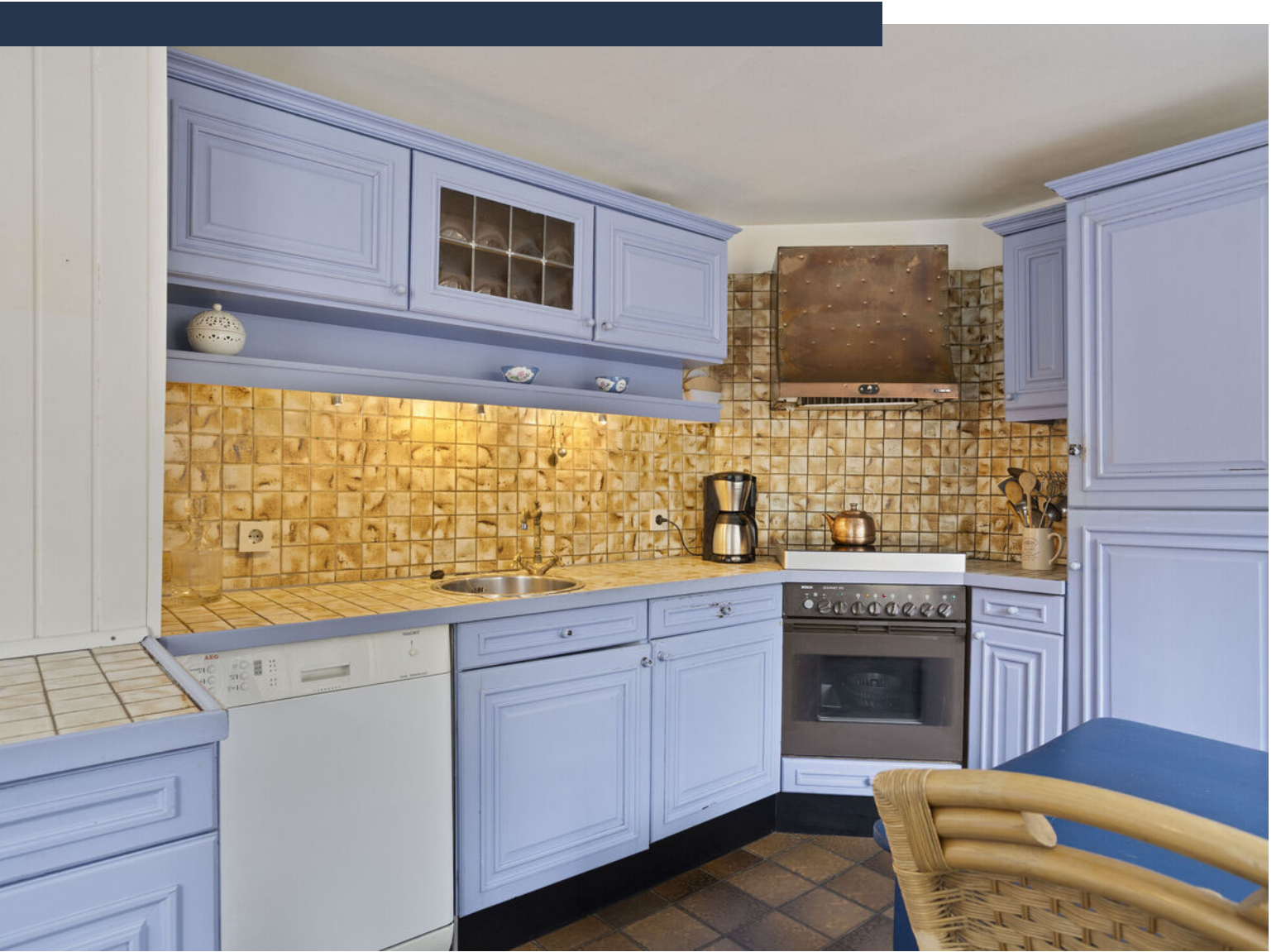


Foto's

















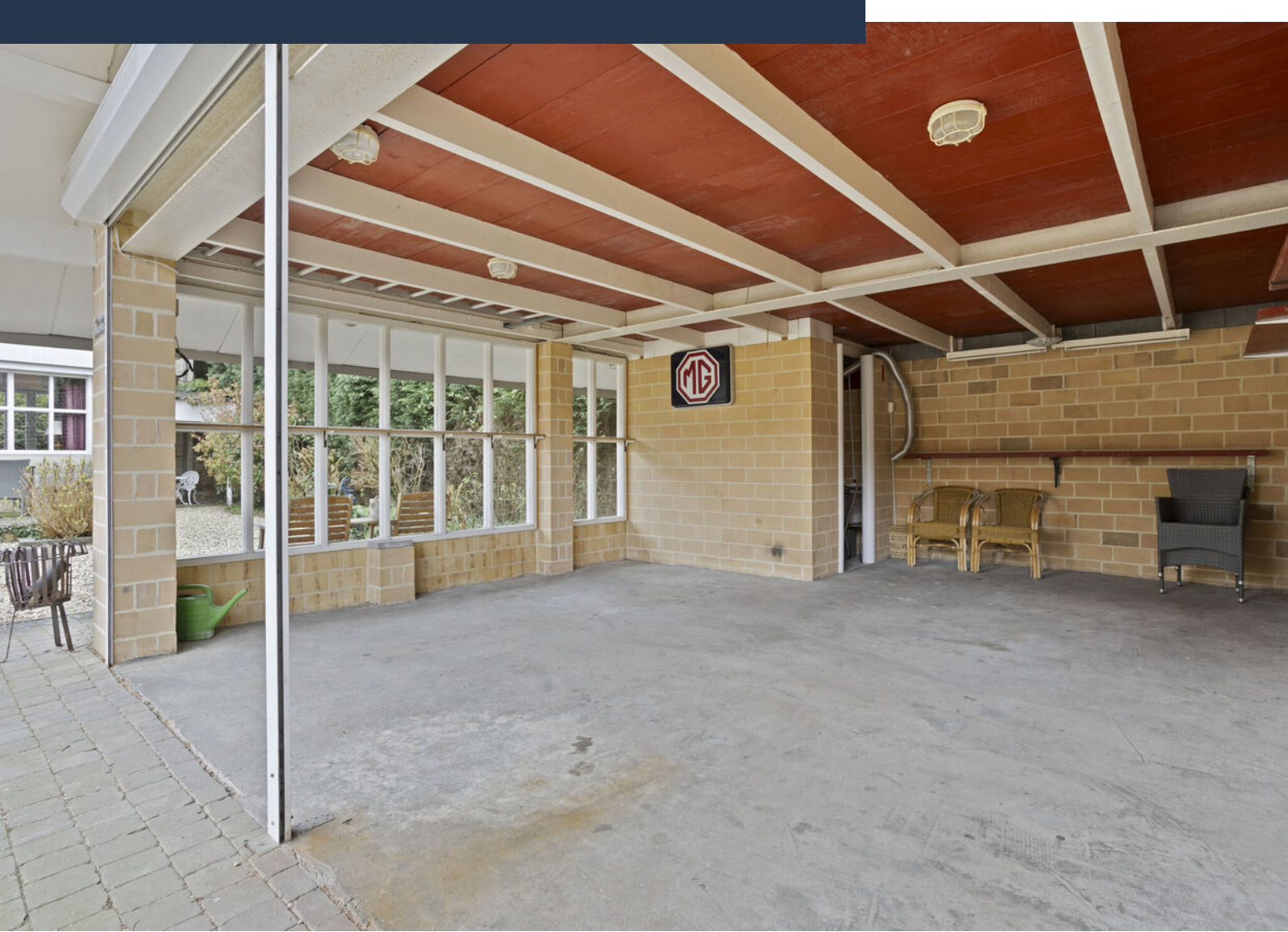




















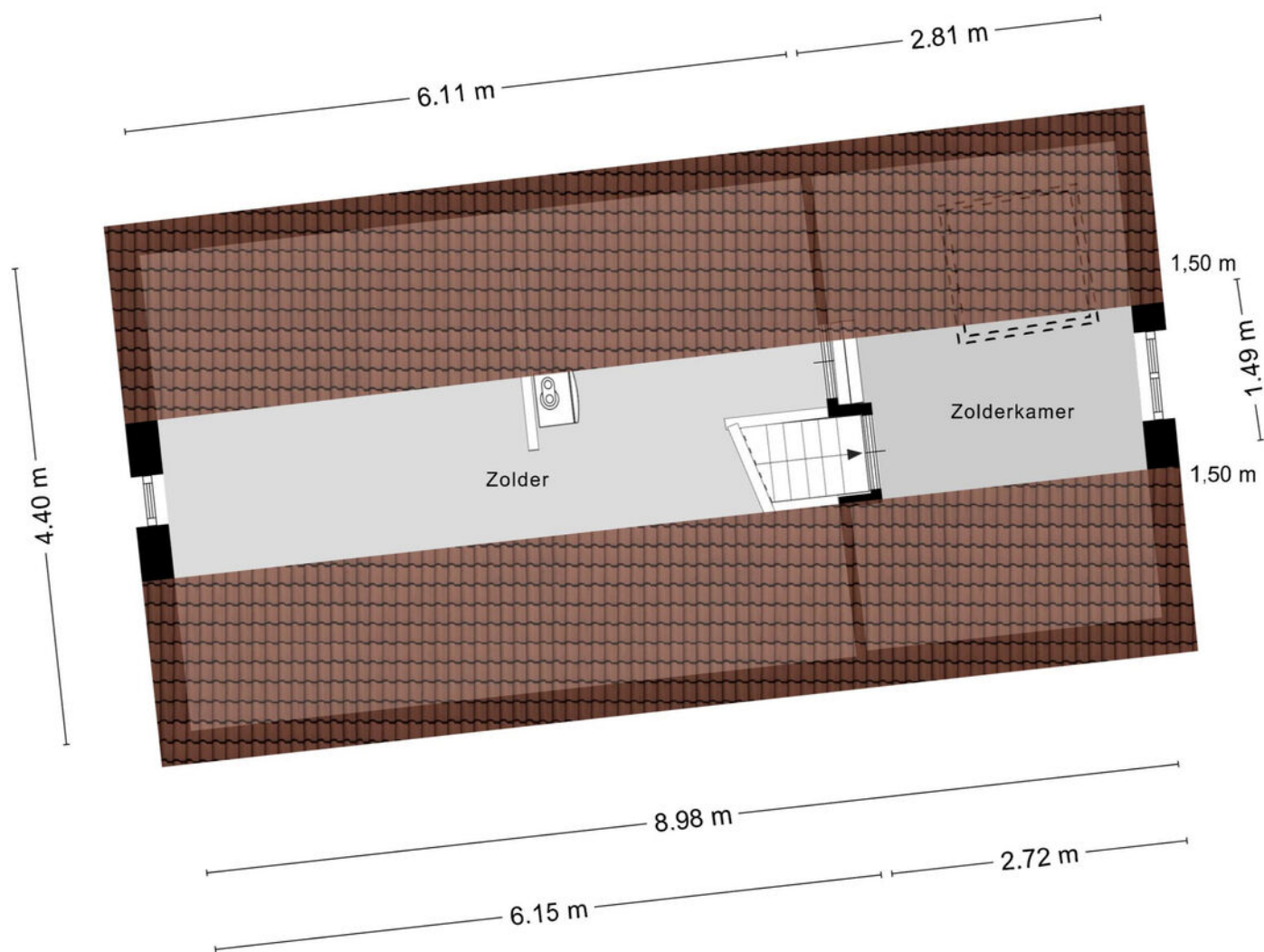
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping 1

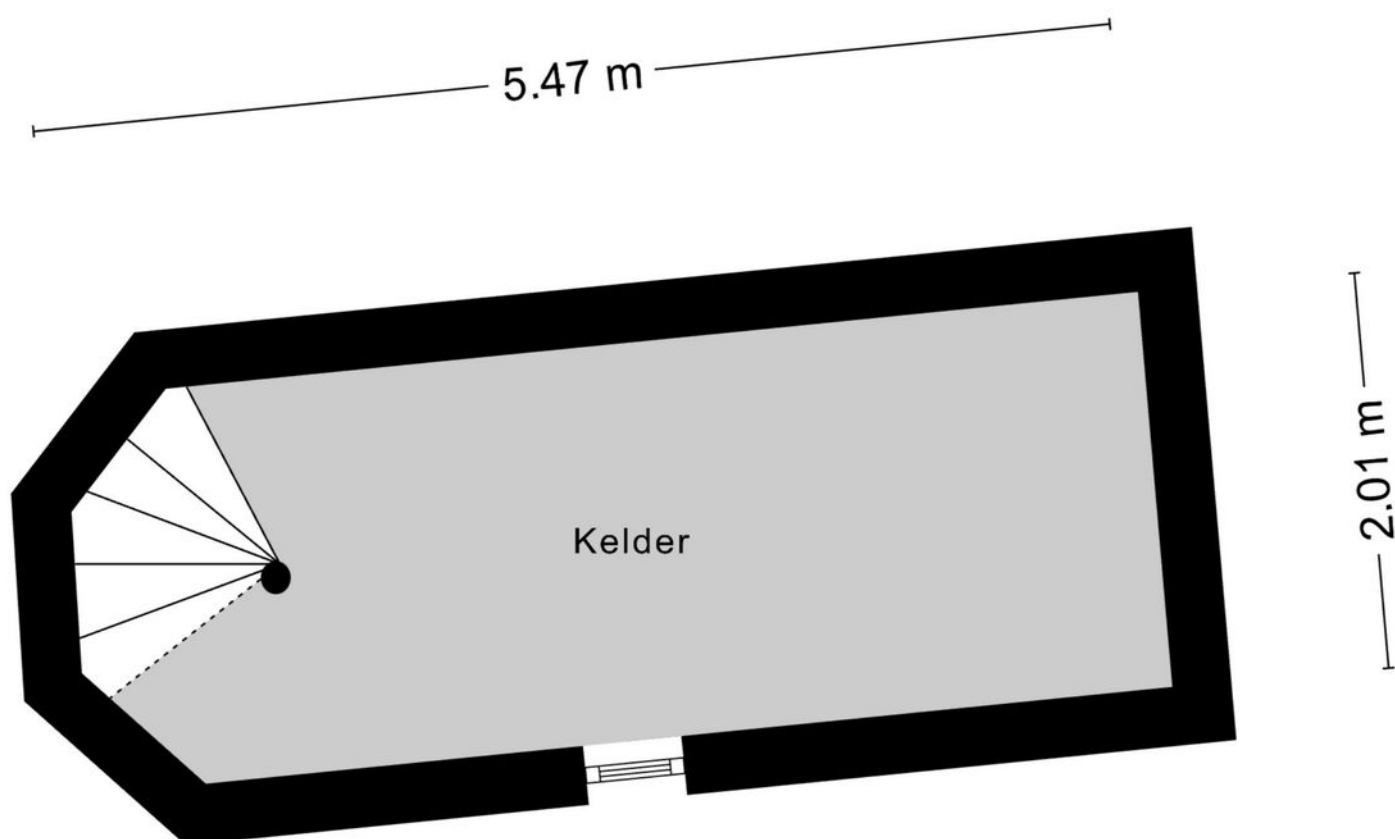


Plattegrond zolder



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

Plattegrond kelder

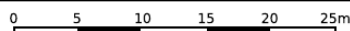


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV

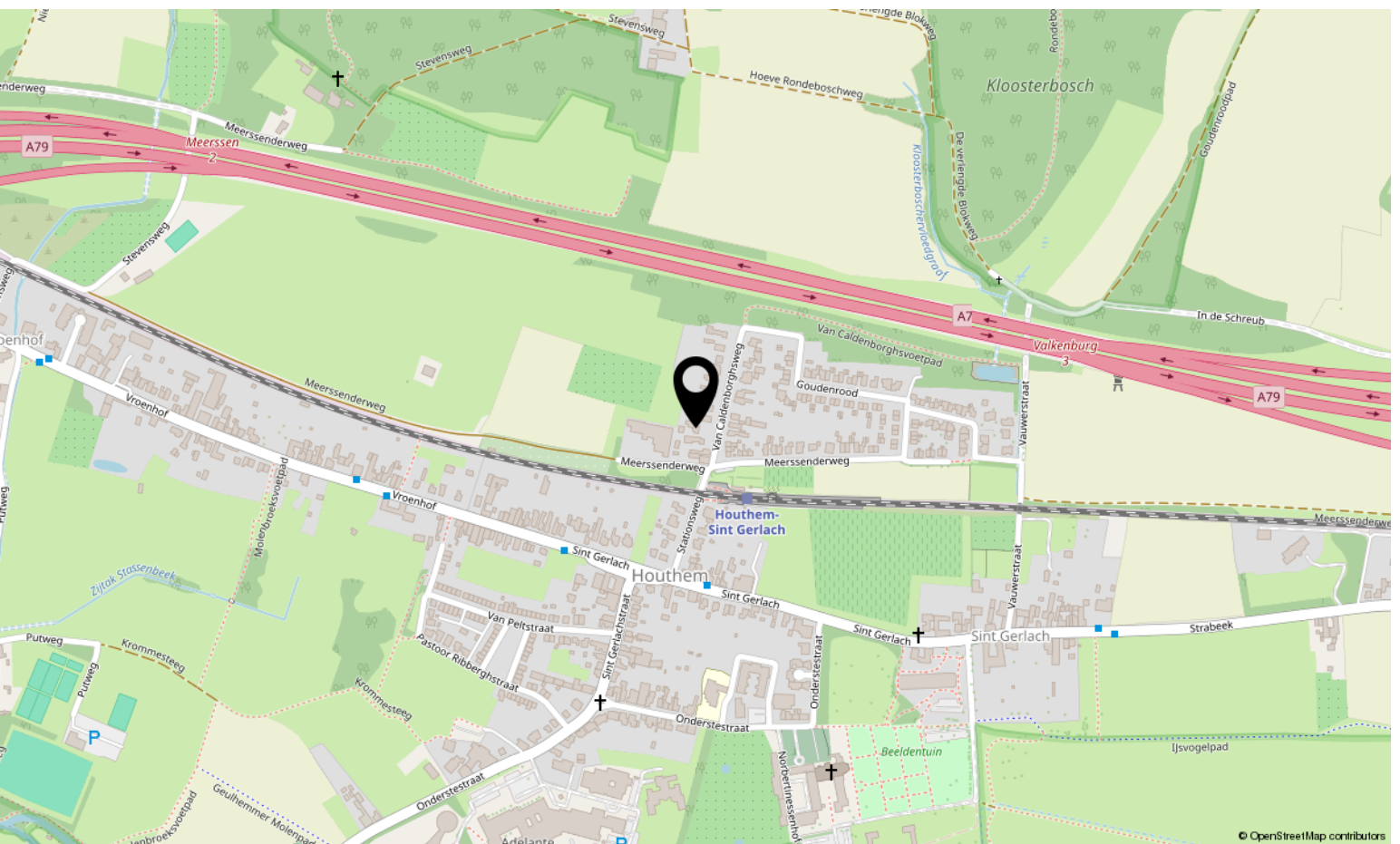
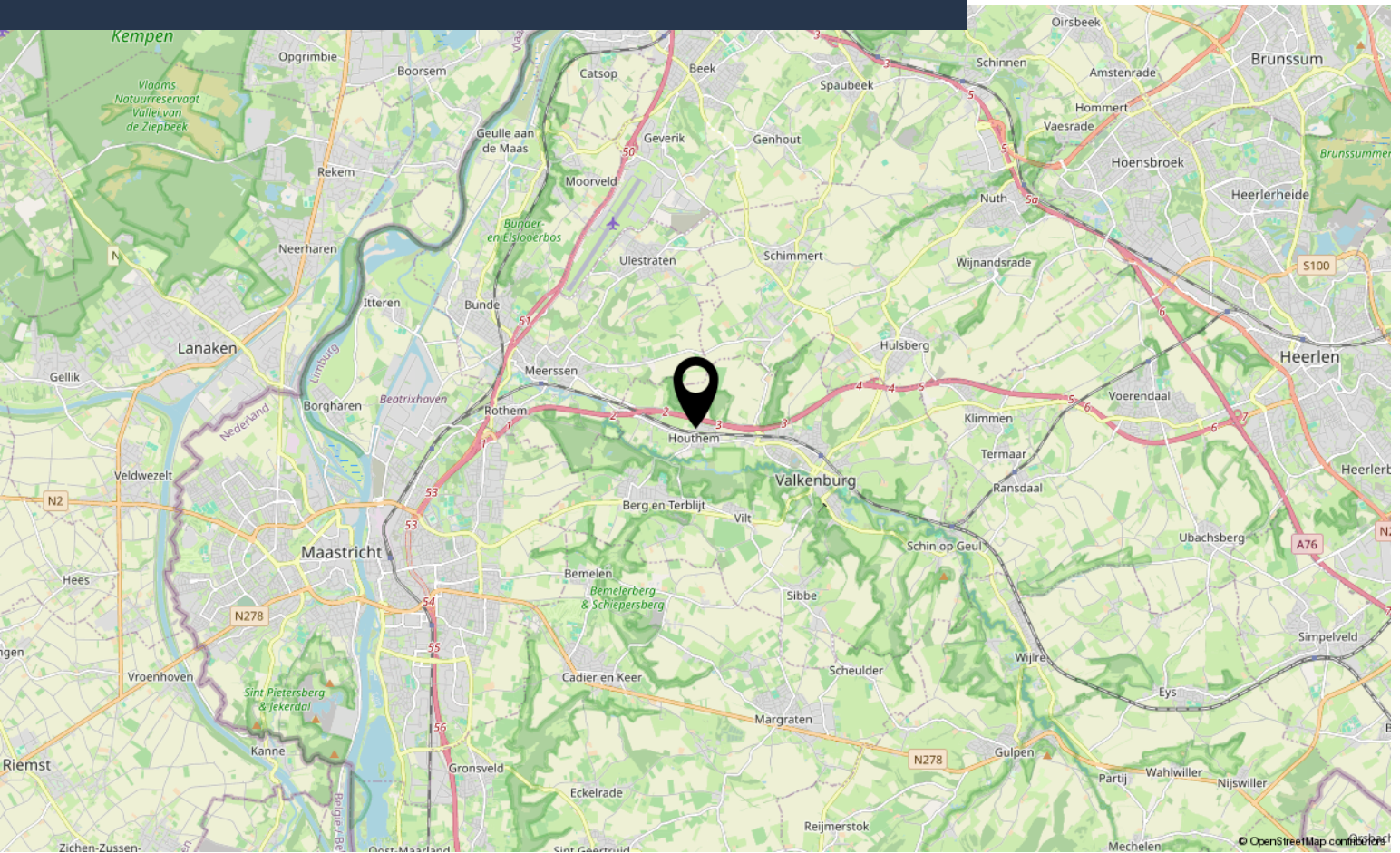


12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Houthem	
— (black line)	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
— (yellow line)	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3129	
— (cyan line)	Bebouwing		
— (red line)			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
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.

Locatie op kaart



Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

