



**Berlostraat 9**  
6367 CA, Voerendaal

**Richtprijs € 747.000 k.k.**

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl) | 045-574 32 33



## Omschrijving

### Algemeen:

Op zeer goede woonlocatie gelegen in rustige straat bieden we u aan " vrijstaande zeer ruime vrijstaande woning met levensloopbestendige indeling met garage 1 en zeer ruime garage 2, voor- en achtertuin. Deze woning wordt op keurige wijze bewoond en onderhouden en biedt zeer veel woonruimte en een goede privacy. Gelegen op perceel 933 m<sup>2</sup>. Woonoppervlakte bedraagt circa 263 m<sup>2</sup>, exclusief 89 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte en 141 m<sup>2</sup> bouwgebonden buitenruimte. De woning beschikt over 2 badkamers en 6 tot 7 slaapkamers. Gelegen aan de rand van Voerendaal met een goed voorzieningen niveau en optimale bereikbaarheid richting grote steden. Deze woning is ook uitermate geschikt voor een groot gezin vanwege zijn functionele indeling en ruime woonoppervlakte.

### Bijzonderheden:

Keurig en voorbeeldig bewoonde woning op zeer goede locatie gelegen.  
De woning is voorzien van grotendeels houten kozijnen en met isolerende beglazing.  
Vrijwel volledig voorzien van rolluiken.  
De woning heeft energielabel A.  
Prima verbinding hoofdwegen en nabij centrum van Voerendaal gelegen.  
Goede trein verbinding en bus verbinding nabij gelegen.  
Aanvaarding in overleg.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 747.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Soot</b>	villa	<b>Garage</b>	aangebouwd steen, in pandig
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	12	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
<b>Slaapkamers</b>	7	<b>Woonoppervlakte</b>	263 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1977	<b>Perceeloppervlakte</b>	933 m <sup>2</sup>
<b>Overige in pandige ruimte</b>	89 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1307 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voerendaal	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 795	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2024  
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.

**Adres:**

Berlostraat 9

**Gemeente:**

Voerendaal

**Soort:**

Villa

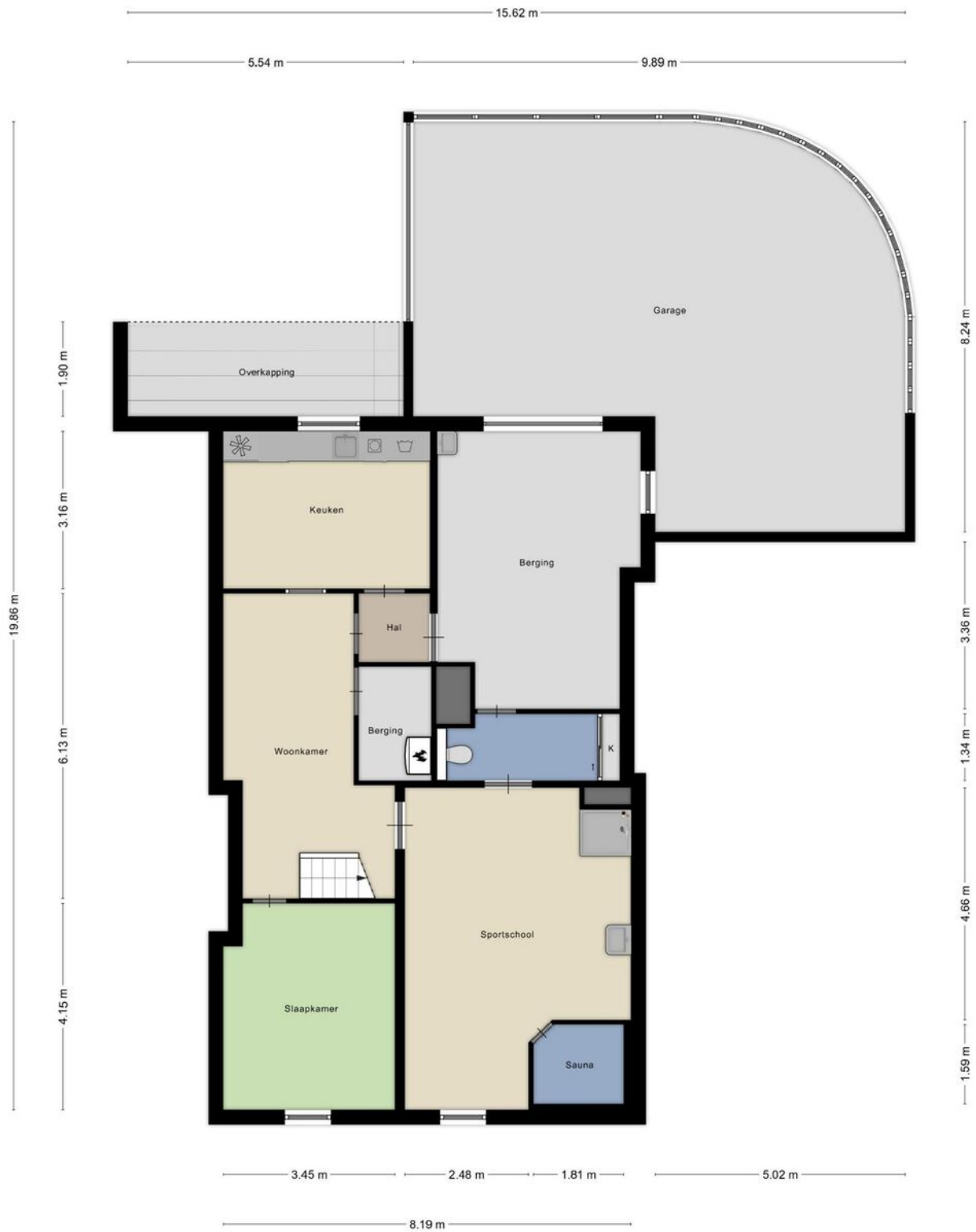
**Postcode / Plaats:**

6367 CA, Voerendaal

**Perceelgrootte**

933 m<sup>2</sup>

# Plattegronden



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

# Plattegronden



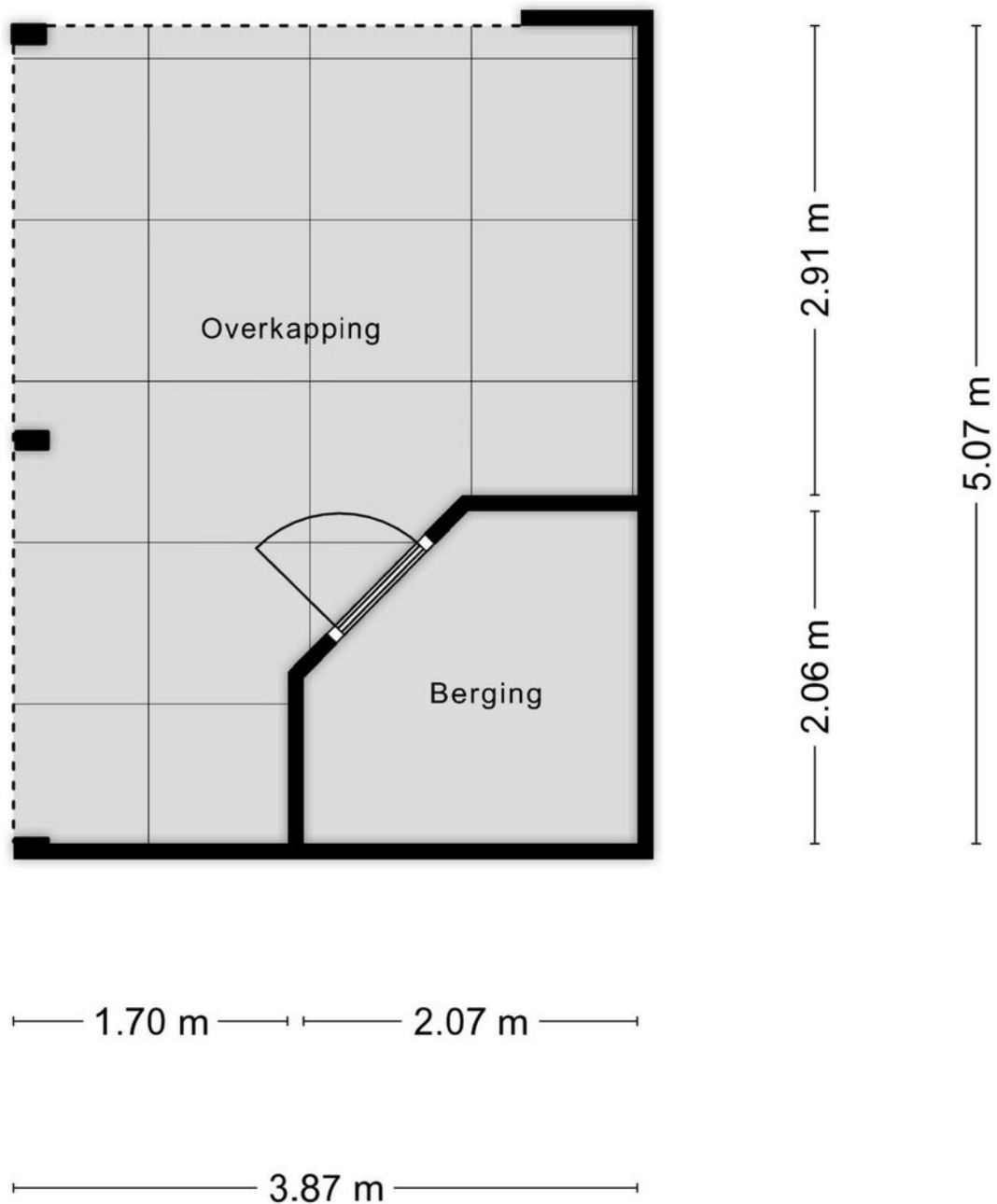
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden



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

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Indeling

## Begane grond:

Ruime voortuin met inrit naar entree en garage.

Entree.

Ontvangsthal (circa 15 m<sup>2</sup>) voorzien van parketvloer en met trap naar verdieping.

Geheel betegeld toilet met zwevende toilet en fontein.

Living (7.18 x 4.09 m) voorzien van mooie parketvloer, open haard/houtkachel en schuifpui naar de serre.

Eetkamer (4.08 x 3.58 m) voorzien van parketvloer.

Keuken (3.547 x 2.98 m) met ruime keukeninstallatie met vele handige vernuftige opbergmogelijkheden en inclusief inbouwapparatuur, te weten: combi oven, inductie kookplaat, RVS afzuigkap, koelkast met vriesvak, vaatwasser en close-in boiler.

Slaapkamer 1 (3.57 x 3.54 m) voorzien van parketvloer.

Slaapkamer 2 (3.55 x 2.98 m) voorzien van parketvloer en met toegang naar de tuin.

Slaapkamer 3 (2.97 x 2.94 m) voorzien van parketvloer.

Badkamer (2.33 x 1.64 m) met ruime inloopdouche, zwevend toilet en brede wastafel met badmeubel.

Serre (11.70 x 3.85 m) voorzien van tegelvloer en volledig uitschuifbare glazen deuren zodat er een optimaal tuincontact is.

Verhoogd terras met composietplanken en optimale privacy.

Achtertuintuin met terrassen, gazon, aanplanting, speeltoestellen en houten tuinhuis (2.06 x 2.06 m) met overkapping (5.03 x 3.73 m). Tevens is er een achteringang via afsluitbare poort aanwezig.

## Eerste verdieping:

Ruime overloop met bergvakken in de dak schuinte.

2 Slaapkamers met nokhoogte van circa 3.50 meter.

Slaapkamer 4 (4.24 x 3.74 m) voorzien van laminaatvloer.

Slaapkamer 5 (4.84 x 3.73 m) voorzien van laminaatvloer.

Geheel betegelde badkamer 2 (2.89/1.73 x 1.81/1.02 m) is voorzien van een ligbad, brede vaste wastafel, zwevend toilet en design radiator. Extra dakraam voor voldoende lichtinval aanwezig.

## Souterrain met plafondhoogte van circa 2,10 meter:

Verdeeld in diverse functionele ruimtes.

Hal (1.39 x 1.35 m).

Bijkeuken (4.03 x 3.22 m) voorzien van tegelvloer en met extra keukeninrichting en opstelling witgoed.

Slaapkamer 6 (4.25 x 3.43 m).

Multi functionele ruimte (6.20 x 2.63 m).

Wellness ruimte 2 (6.44 x 4.50 m) voorzien van tegelvloer en met douche cabine, sauna, wasbak en inbouwverlichting.

Technische ruimte/berging (2.26 x 1.31 m) met opstelling Cv installatie (Nefit ecomline, eigendom, bouwjaar 2005) en boiler en warmtepomp (Remeha).

Toiletruimte (4.05 x 1.36 m) met zwevend toilet.

Garage 1/berging (5.58 x 4.04 m) Met elektrisch bedienbare sectionaalpoort en extra gootsteen.

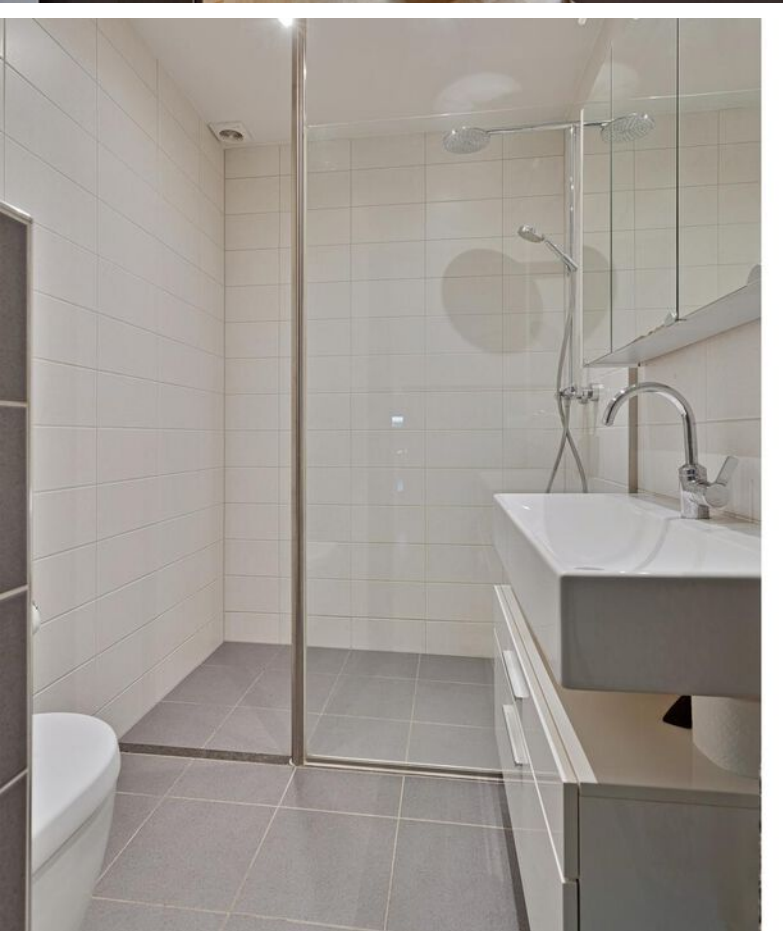
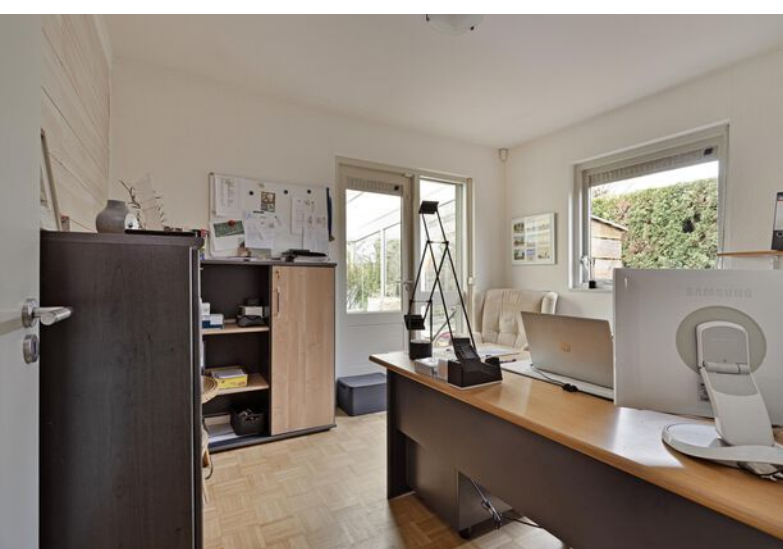
Garage 2 (9.93 x 5.90 m) met extra brede elektrisch bedienbare sectionaalpoort en laadpaal.























# Ligging

Voerendaal is een gemeente in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. Voerendaal maakt deel uit van het bestuurlijke samenwerkingsverband Parkstad Limburg.

Er zijn binnen de gemeente 5 dorpen en daarnaast 20 buurtschappen en gehuchten. Reeds van oudsher horen Kunrade en Ubachsberg bij Voerendaal. Bij de gemeentelijke herindeling per 1 januari 1982 werden de vroegere gemeente Voerendaal en de gemeente Klimmen, waartoe ook Ransdaal behoorde, opgeheven en kwam het grondgebied bij de nieuwe (fusie-)gemeente Voerendaal.

## Gemeente Voerendaal

Weg uit de dagelijkse drukte komt u hier volledig tot rust. U kunt hier genieten prachtige natuurgebieden, talloze fiets en wandelroutes, de fantastische vergezichten, wijngaarden, de kastelen en de vele historische bouwwerken.



## Bereikbaarheid

Voerendaal is een vrij landelijke en heuvelachtige gemeente die grenst aan het stedelijke gebied van Heerlen. De A76 vormt een barrière tussen de twee gebieden. Ten zuiden van de plaats ligt de A79. In het zuidoosten van de gemeente het natuurgebied de Kunderberg.

# Even voorstellen

## Uw makelaar in Limburg

Met vier vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 13 regionale makelaars met 40 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



## TEAM HEERLEN

### Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Indien de exacte maat voor u van belang is, kunt u deze laten opmeten. Deze informatieve brochure is geheel vrijblijvend en dient als uitnodiging voor het plannen van een bezichtiging en is niet bedoeld als aanbod.

### **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

### **ZEKERHEIDSSTELLING**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### **ONDERZOEKSPLICHT VAN DE KOPER**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

# Waarom kiezen voor Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,2**

Op basis van **142** beoordelingen.

  
DYNAMIS  
**Boek & Offermans**  
Woningmakelaars

WELKOM

boek-offermans.nl



## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (4 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

**Uw woning verkopen?**  
Vraag een vrijblijvend kennismakingsgesprek aan!

[boek-offermans.nl](http://boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)