

Vrijstaand  
en  
verrassend  
ruim



Vrijstaand woonhuis met grote tuin,  
royale woonkamer, 5 slaapkamers en 2  
badkamers

**Emmabergweg 38**

**Valkenburg**



**BOON**  
heuvelland makelaars

Gaat u mee  
naar binnen?  
Kijk snel  
verder!

# Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



**Jarco Meertens**

[jarco@boon-heuvelland.nl](mailto:jarco@boon-heuvelland.nl)

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4  
6271 AE Gulpen  
+31(0)43 458 21 22  
[info@boon-heuvelland.nl](mailto:info@boon-heuvelland.nl)

[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

**VBO: ons kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van VBO, de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteitsgarantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.



## Kenmerken

### Woonoppervlakte

195 m<sup>2</sup>

### Perceeloppervlakte

1.290 m<sup>2</sup>

### Inhoud

783 m<sup>3</sup>

### Bouwjaar

1959

### Aantal kamers

6 (waarvan 5 slaapkamers)

### Energielabel

C

### Ligging

aan rustige weg, in woonwijk

### Vraagprijs

€ 595.000 k.k.



D'n Emmaberg, net buiten Valkenburg, is een fantastische plek om te wonen. Eeuwen geleden stond hier, in de tuin van het huidige pension-hotel Bergrust, een galg in het veld. Gedurende de 18e eeuw was dit de plek waar recht werd gesproken van de bokkenrijders, die voor sommigen een Robin Hood-achtige status hadden. Nu is dit een villawijk, gebouwd in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Op grote percelen, in rustige straten, staan vrijstaande woonhuizen en villa's in verschillende architectuurstijlen.

# Omschrijving

Op de rustige Emmabergweg staat een vrijstaand woonhuis op een perceel van maar liefst 1.290 m<sup>2</sup>. Wat direct opvalt is de indeling, met de slaapkamers en badkamers op de koele begane grond, en het woongedeelte met twee balkons op de eerste verdieping. Zo kunt u vanuit de woonkamer, keuken en de balkons optimaal genieten van het uitzicht. De prachtige tuin biedt tevens diverse plekken, zowel in de zon als schaduw, om buiten te zitten. Een lange oprit leidt naar de ruime garage met ruimte voor een auto, de fietsen en het tuingereedschap. Het woonhuis is smaakvol gerenoveerd. Op het dak liggen 9 zonnepanelen en de kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ en triple glas. Dit is een woonhuis dat verrast, zowel qua ruimte als indeling.



Tuin  
rondom het  
huis gelegen

# Woonverdieping

Nadat u de buitenzijde van het woonhuis en de prachtige tuin heeft bewonderd, is het tijd om kennis te maken met de binnenzijde. Via de buitentrap loopt u naar de entree met bordes, uitgevoerd met een klassieke balustrade. In de hal ziet u aan de linkerkzijde het royale gastentoilet met een urinoir, wandcloset en een fonteintje. Recht voor u is een bruine schuifdeur, die toegang biedt tot de woonkamer en keuken. Wonen op de eerste verdieping heeft als voordeel dat het uitzicht fantastisch is. De woonkamer met open keuken en eetkamer heeft een totale oppervlakte van ca. 80 m<sup>2</sup> en oogt, dankzij de prettige indeling, gezellig en sfeervol. Het royale zitgedeelte bevindt zich bij de marmeren schouw met open haard en bij het eetgedeelte is een schouw in Barokstijl geplaatst. Fraaie elementen zijn de lichte tegelvloer, het stucwerk, de inbouwverlichting en de wandafwerking van natuursteen.

In de keuken is de ruimte optimaal ingedeeld met een wandopstelling en een deels gerenoveerd spoeleiland, dat dankzij het brede houten blad ook als zitgelegenheid fungeert. Ook hier ziet u natuursteen als wandafwerking en de aanwezige inbouwapparatuur is in de periode 2017 tot 2023 vernieuwd. Vanaf iedere plek in de woonkamer en keuken heeft u prachtig uitzicht naar de tuin met hoge bomen en beplanting, die overigens op een zodanige afstand staan dat er geen schaduwwerking is.



Woonkamer  
met veel  
lichtinval





Open keuken  
met  
zitgedeelte



# Slaapverdieping

In de woonkamer is een trap naar de koele slaapverdieping op tuinniveau. Aan de royale, lichte overloop grenzen maar liefst vijf slaapkamers en twee badkamers. Hier ligt dezelfde vloer als op de woonverdieping en een deel van de muren is afgewerkt met natuursteen. Vier slaapkamers, waarvan een met een overdekt terras, bevinden zich aan de voorzijde. Deze kamers zijn thans ingericht als tweepersoons logeerkamers, als werk/studeerkamer en sportruimte. Een van de kamers heeft een schuifpui naar de tuin en in de andere slaapkamers zijn openslaande deuren geplaatst. De eerste badkamer, te bereiken vanaf de overloop, is ingedeeld met een wastafelmeubel, wandcloset en een royale inloopdouche. Aan de achterzijde is de master bedroom met een eigen badkamer en een walk in closet met maatwerkkasten. Op de vloer ligt parket en ook hier is er gezorgd voor een sfeer die te vergelijken is met een luxe hotel. Achter de schuifdeur van matglas is de tweede badkamer, die ook vanaf de overloop te bereiken is. Deze ruimte is ingedeeld met een vrijstaand bad, inloopdouche, wandcloset en een prachtige wastafel op zuil. Terwijl u in bad zit, geniet u van het uitzicht naar de tuin.

# Kelder

Aan de buitenzijde van het woonhuis, naast de carport, is een deur die leidt naar een trap richting de kelder. Hier zijn twee ruimtes, waarvan een is ingericht als wijnkelder.



Ruime  
master  
bedroom







Twée  
moderne  
badkamers



# Exterieur

Rondom het woonhuis ziet u een prachtige, groene tuin met hoge bomen en beplanting die voor veel privacy zorgen. Er zijn diverse plekken om te gaan zitten, zowel in de zon als schaduw. Bij het ronde terras onder de boom staat prachtige kunst, die u ook vanuit het woonhuis kan bewonderen. De lange oprit biedt ruimte aan meerdere auto's en de garage van ruim 25 m<sup>2</sup> is onder andere geschikt voor de fietsen, het tuingereedschap en een auto.

Op de woonverdieping zijn twee balkons, waar de bewoners genieten van de zon, privacy en het prachtige uitzicht. Het balkon aan de voorzijde, perfect gesitueerd op de zon, heeft maar liefst twee zitgedeeltes. Zo kunt u altijd kiezen voor een heerlijke plek om buiten te zitten ... wordt het een plekje op een van de balkons of in de zeer ruime tuin?



Een van de  
zitjes  
in de mooie  
tuin

# Bijzonderheden

- Verwarming en warm water via een HR-ketel |2024| eigendom;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2023;
- Kunststof kozijnen met Hr++/Hr+++ glas;
- Ruime garage en een lange oprit;
- Zeer royale woon-/eetkamer met open keuken;
- Energielabel C.





Prachtig  
uitzicht van  
het balkon aan  
de voorzijde



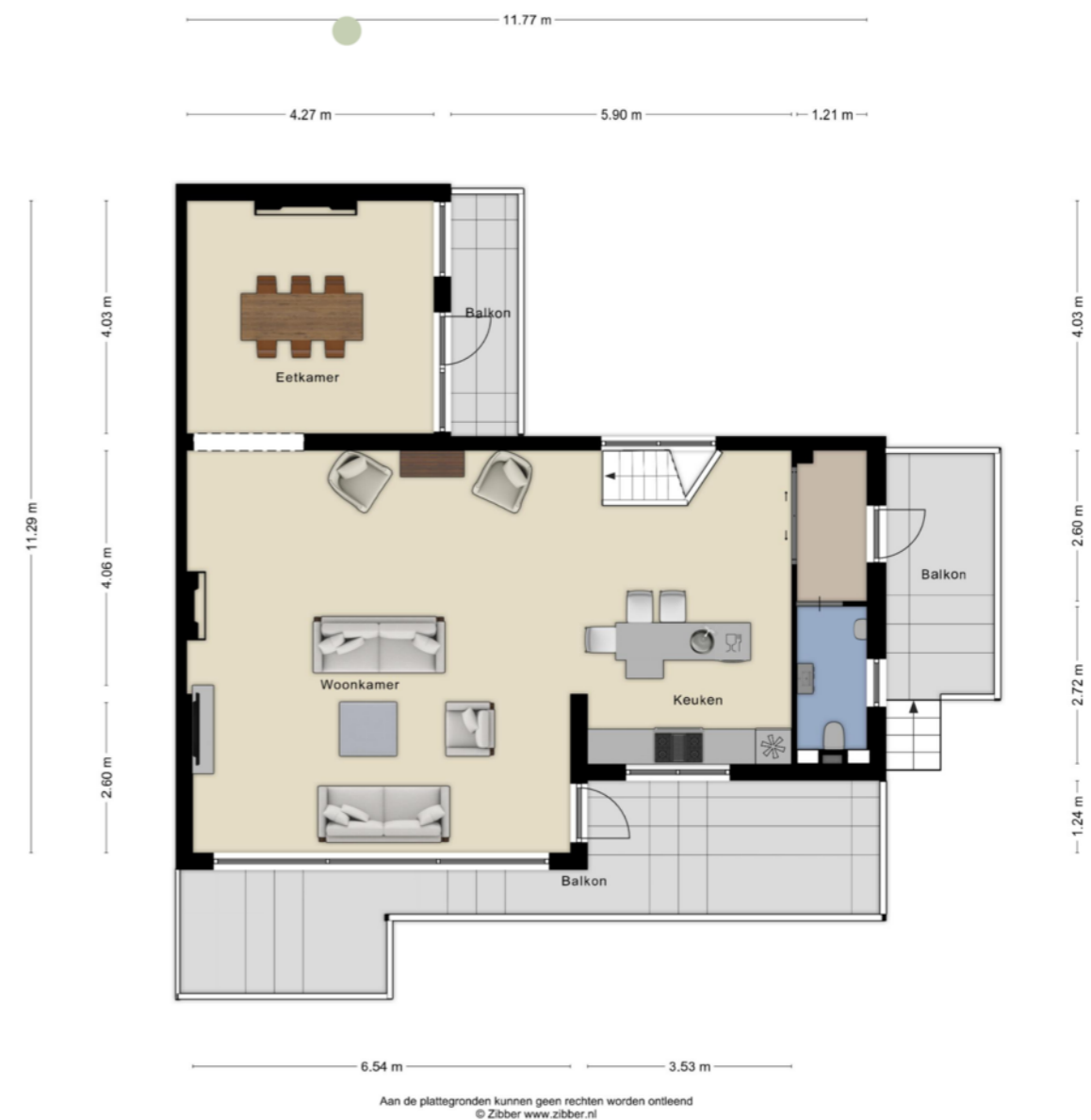
# Slaapverdieping met tuin



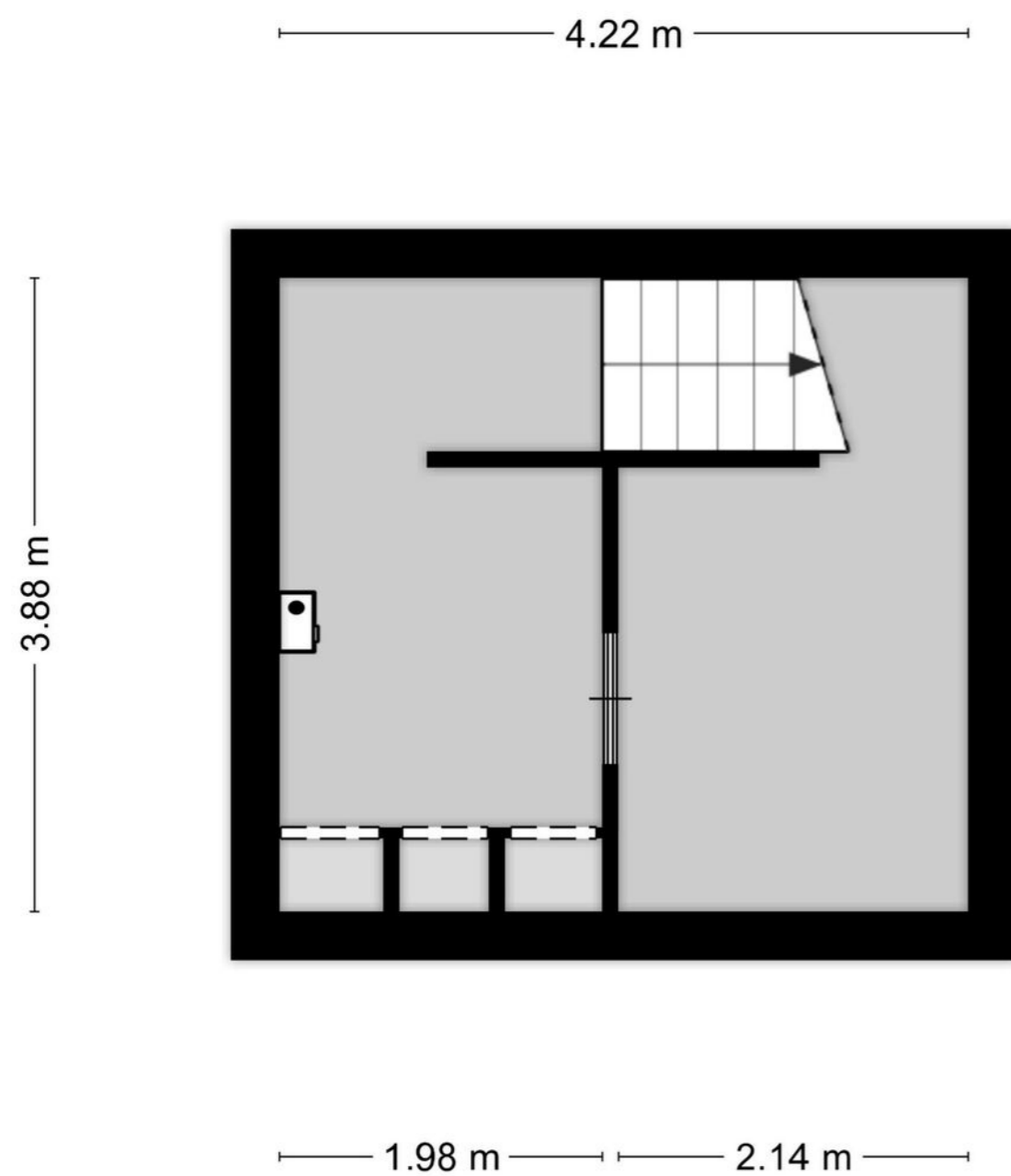
# Slaapverdieping



# Woonverdieping

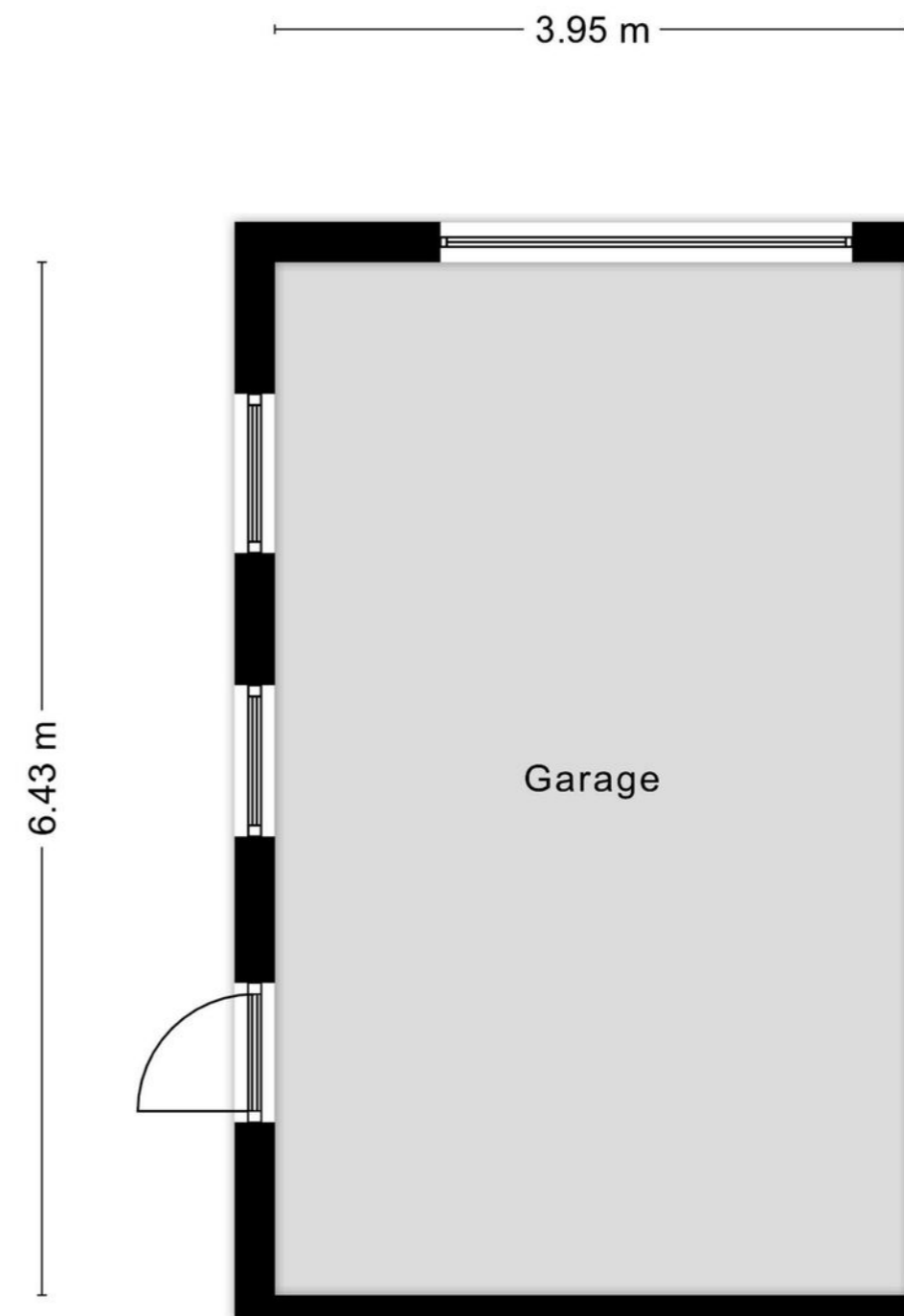


# Kelder



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

# Garage



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



# Ontmoet ons team



**Jarco Meertens**

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvellander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuvelland Makelaars.



**Jessica Klement**

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuvelland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



**Myriam Spronkmans-Peters**

Assistent makelaar

myriam@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



**Kitty Souren-Weijers**

Financiële administratie

administratie@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuvelland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



**Frank Klement**

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuvelland.nl  
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

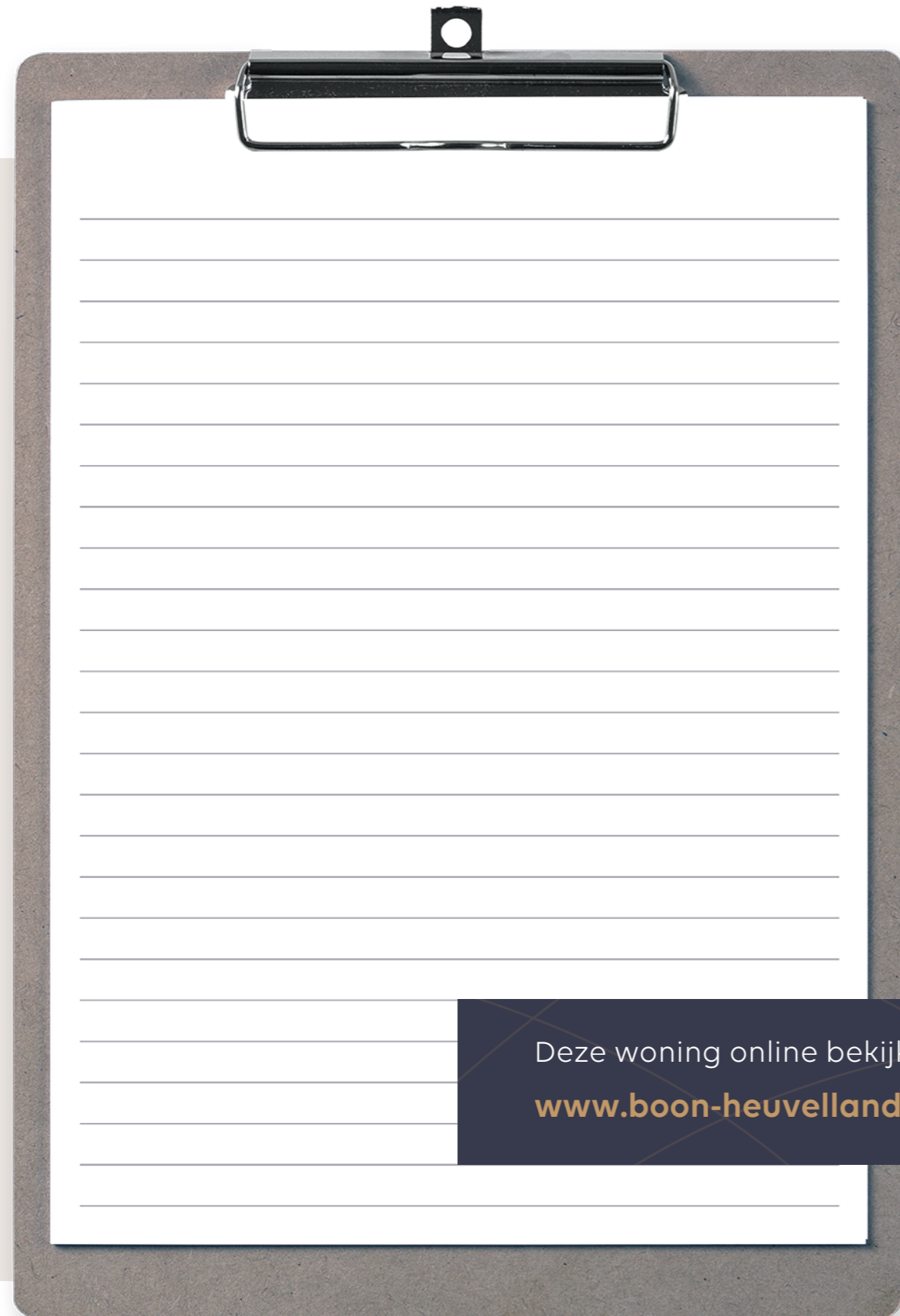
# Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
- Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- 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 over de staat van onderhoud.
- Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
- Boon Heuvelland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging VBO. Wij, VBO-makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenre-geling.
- De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzijdens wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

**Boon Heuvelland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.**

**We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!**

# Aantekeningen



Deze woning online bekijken?

[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)

# Aantekeningen



Unieke  
huizen met  
een goed  
verhaal

### Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebeoordeling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



**BOON**  
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen  
043-4582122  
info@boon-heuvelland.nl  
[www.boon-heuvelland.nl](http://www.boon-heuvelland.nl)