



Valkenburgerweg 42

— Voerendaal

a house
is made of
bricks & beams

a home
is built with
love & dreams



Is dit *de woning* van uw dromen?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Voerendaal! Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Uw makelaar:

Anita Jaminon-Savelberg
ajaminon@aelmans.com
045-3030600

Valkenburgerweg 42 — Voerendaal

In Voerendaal-Kunrade aan de Valkenburgerweg 42 bieden wij deze royale vrijstaande villa aan.

De woning biedt een unieke combinatie van luxe, ruimte en duurzaamheid. De villa is gebouwd met hoogwaardige materialen, beschikt over 6 slaapkamers, een kantoorruimte, en een grote inpandige garage voor 2 tot 3 auto's.

Met 84 zonnepanelen, 11 airco-units, 4 zonnecollectoren, en HR++ glas is de woning zeer energiezuinig, met een energielabel A+++.

De woning is verder uitgerust met een alarm- en camerasysteem, en zonnescreeën.

Kortom, een perfect onderhouden villa met alle moderne gemakken in het geliefde Kunrade.



Souterrain

Aan de achterzijde bevindt zich een betegelde wasruimte, uitgerust met een waskoker vanuit de badkamer op de eerste verdieping, witgoedaansluitingen, een close-in boiler voor de keuken en toegang tot een externe trap naar de tuin.

Aan de voorzijde is een multifunctionele kelderruimte, die ideaal is voor gebruik als bijvoorbeeld sportruimte. Tot slot is er een royale garage van ca. 55 m², geschikt voor meerdere auto's of motoren, voorzien van een elektrische sectionaalpoort, laadpaal en een loopdeur naar de oprit.

— De indeling

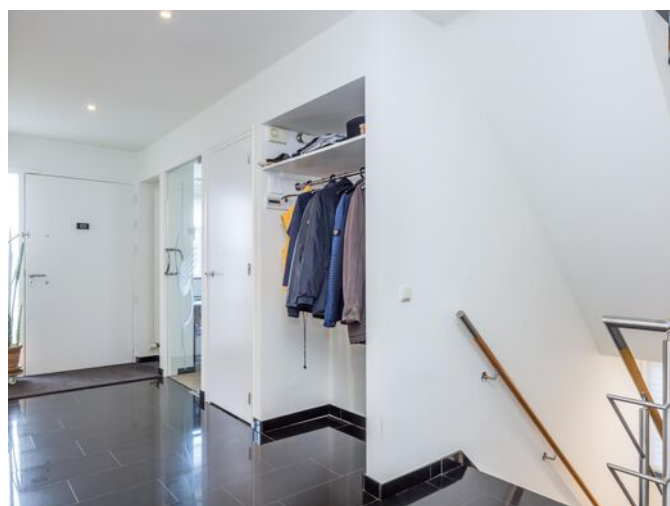
Begane grond

De woning heeft een nette, verzorgde voortuin met een ruime oprit voor meerdere voertuigen.

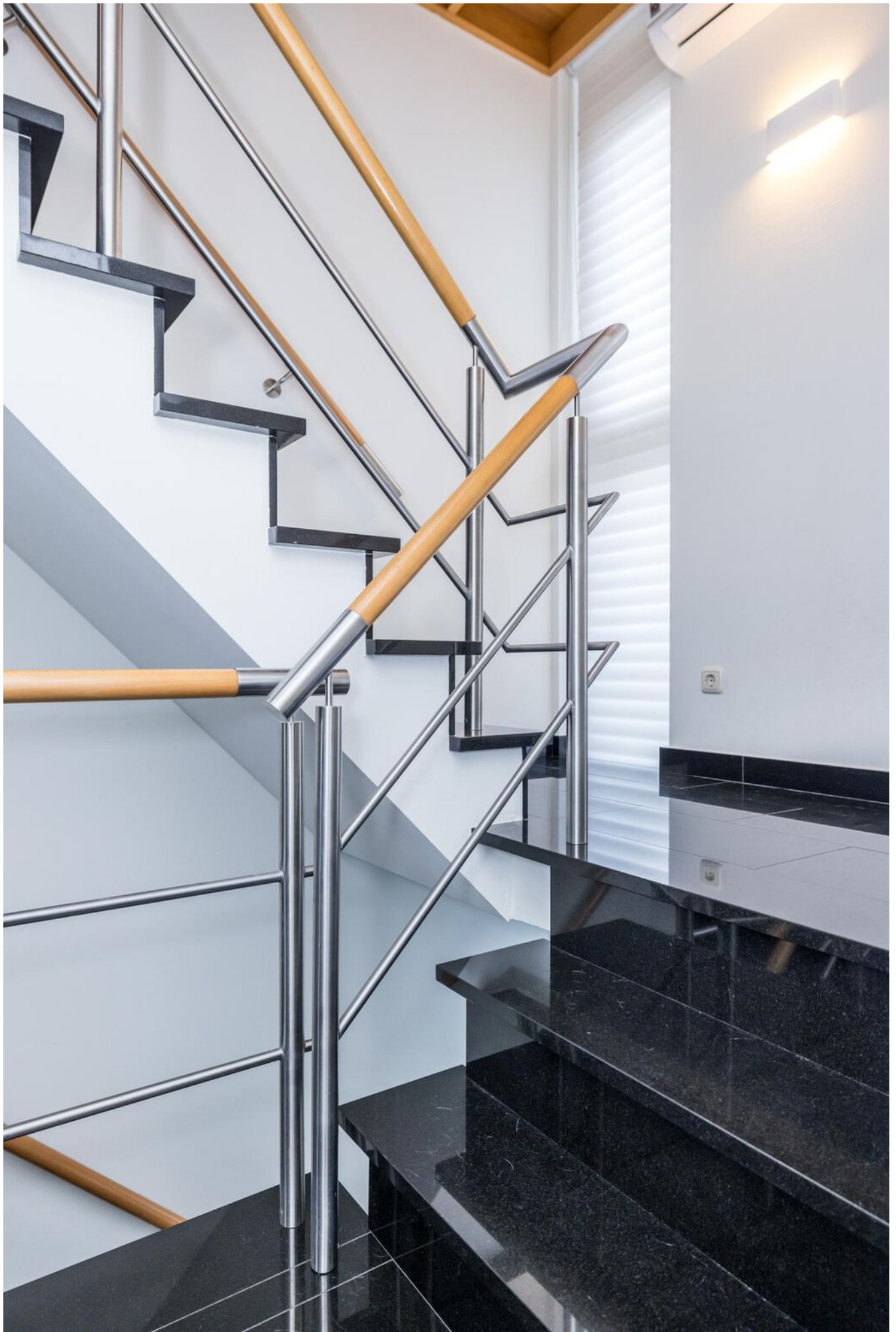
Via een overdekte, verhoogde entree komt u in de ruime ontvangsthall, voorzien van een granieten vloer, garderobenis, uitgebreide meterkast en een kwalitatief hoogwaardig trappenhuis met bordes van eikenhout, natuursteen en RVS.

Direct naast de entree bevindt zich de kantoorruimte, uitgerust met een eikenhouten visgraat parketvloer en diverse inbouwkasten, ideaal voor een bedrijf aan huis of thuiswerkplek.

Via de hal is er tevens toegang tot het toilet en de bijkeuken, voorzien van een natuurstenen vloer en kastenwand.







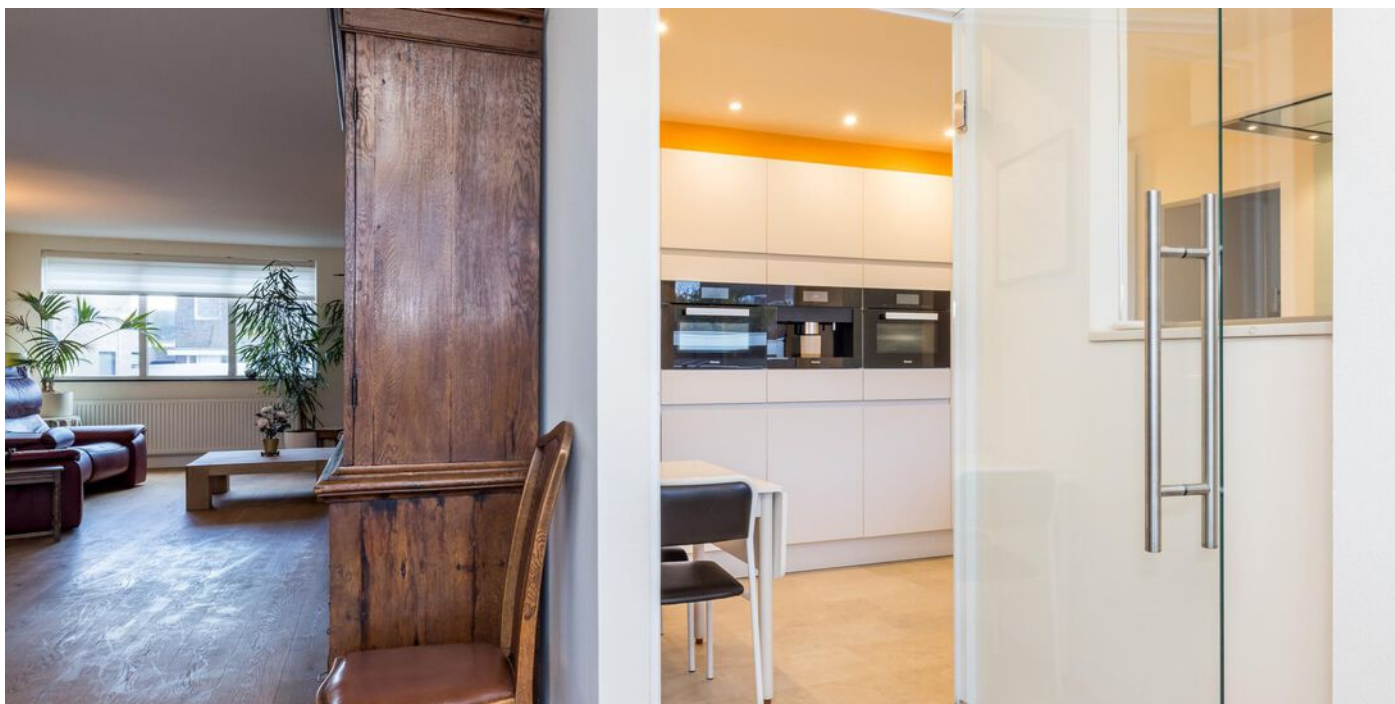


Via een hardglazen deur is de riante woonkamer bereikbaar, voorzien van een eiken parketvloer en een brede schuifpui naar de tuin en het terras.

Aangrenzend aan de woonkamer vindt u een ruim terras, deels overdekt, dat is uitgevoerd in blauwsteen en via een trapje verbonden is met de iets lager gelegen tuin.







De gesloten keuken is uitgerust met een kastenwand van Au Four (2016) en een later geplaatste L-vormige aanrecht. De keuken is voorzien van moderne apparatuur van het merk Miele, waaronder een combi-oven, stoomoven, koffiemachine, koelkast, diepvries, vaatwasser, inductiekookplaat met inbouwafzuiging, vermaler en een composiet werkblad. Via de keuken heeft u eveneens toegang tot de bijkeuken.



— De indeling

Eerste verdieping





De royale overloop is voorzien van een parketvloer. Aan de achterzijde ligt de riante eerste slaapkamer, die toegang geeft tot een dakterras en een luxe en-suite badkamer. De badkamer is van alle gemakken voorzien, waaronder een ligbad met jet streamers en granieten ombouw, een vernieuwde inloopdouche, dubbele wastafel in meubel, een luxe hangcloset/bidet combinatie en een waskoker naar de wasruimte in de kelder.







Slaapkamers 2 en 3 bevinden zich aan de voorzijde van de woning, waarbij de grootste kamer is uitgerust met een ingebouwde kast. Slaapkamer 4 wordt momenteel als kleedkamer gebruikt en heeft luxe inbouwkasten met schuifdeuren en inbouwverlichting. Alle slaapkamers zijn strak afgewerkt met een nette parketvloer en hebben moderne wand- en plafondaafwerkingen. Voor de kinderen is er een tweede badkamer met een douche en wastafel, en vanuit de overloop is er tevens een separaat tweede toilet bereikbaar.



— De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de overloop bereikbaar. Slaapkamer 5 en 6 zijn voorzien van een parketvloer en kunnen tevens dienen als werkruimte, speelkamer of multifunctionele ruimte naar wens. Er is ook een berging van ca. 8 m², ideaal voor opslagdoeleinden. De technische ruimte herbergt de opstelling van de Remeha Calenta combiketel, de WTW-ventilatieunit, de omvormer van de zonnepanelen en de zonneboiler.





— De buitenruimte

Tuin





In 2016 is de tuin volledig onder architectuur heringericht en aangelegd. Kenmerkend zijn het prieeltje in de hoek, gelegen op een houten vlonder, ideaal voor gezellige zomeravonden. Beukenhagen en leibomen zorgen voor optimale privacy. Verder is de tuin uitgerust met een fonteyntje, kunstgras en twee ingangen langs de zijanten van de woning.

— Ligging

De woning ligt aan de doorgaande weg met een perfecte ontsluiting aan de A76 en A79. Heerlen, Aken, Maastricht en Eindhoven zijn daarmee op korte afstand gelegen.

Ook is er goed openbaar vervoer (bus- en NS-treinstation). Voerendaal kent een eigen centrum met alle wenselijke voorzieningen.

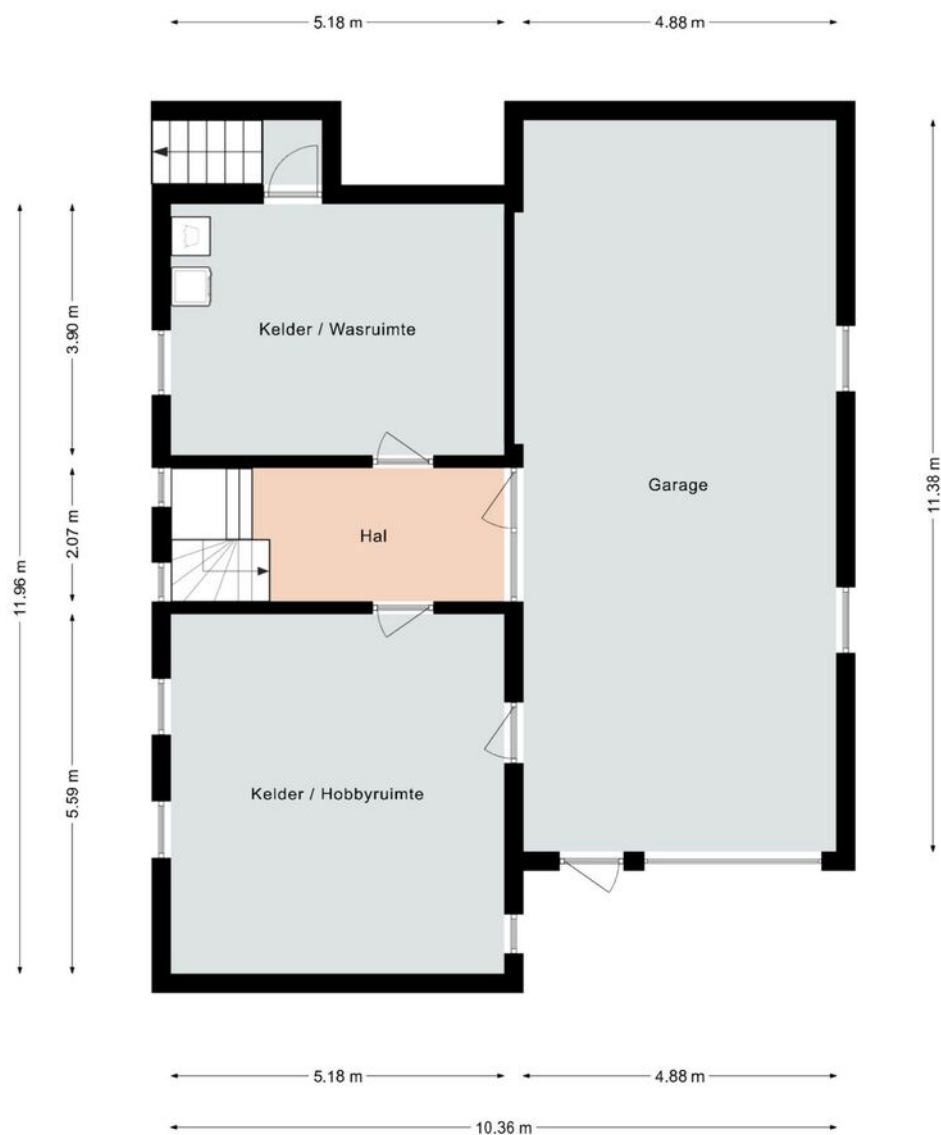
In Voerendaal is een relatief nieuwe Brede School gevestigd. Voor voortgezet en hoger onderwijs is er op slechts enkele kilometers fietsafstand voorzien te Welten; gesitueerd tussen Voerendaal en de stad Heerlen.

Voerendaal heeft een rijk verenigingsleven en meer dan voldoende voorzieningen zoals een basisschool (eveneens op loopafstand van de woning) en een sporthal met zwembad.

Tot slot kan ook de natuurliefhebber zijn of haar hart ophalen in zowel de kern van Voerendaal (met fraaie vijfverpartijen) alsook het landschap rondom.



Souterrain



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

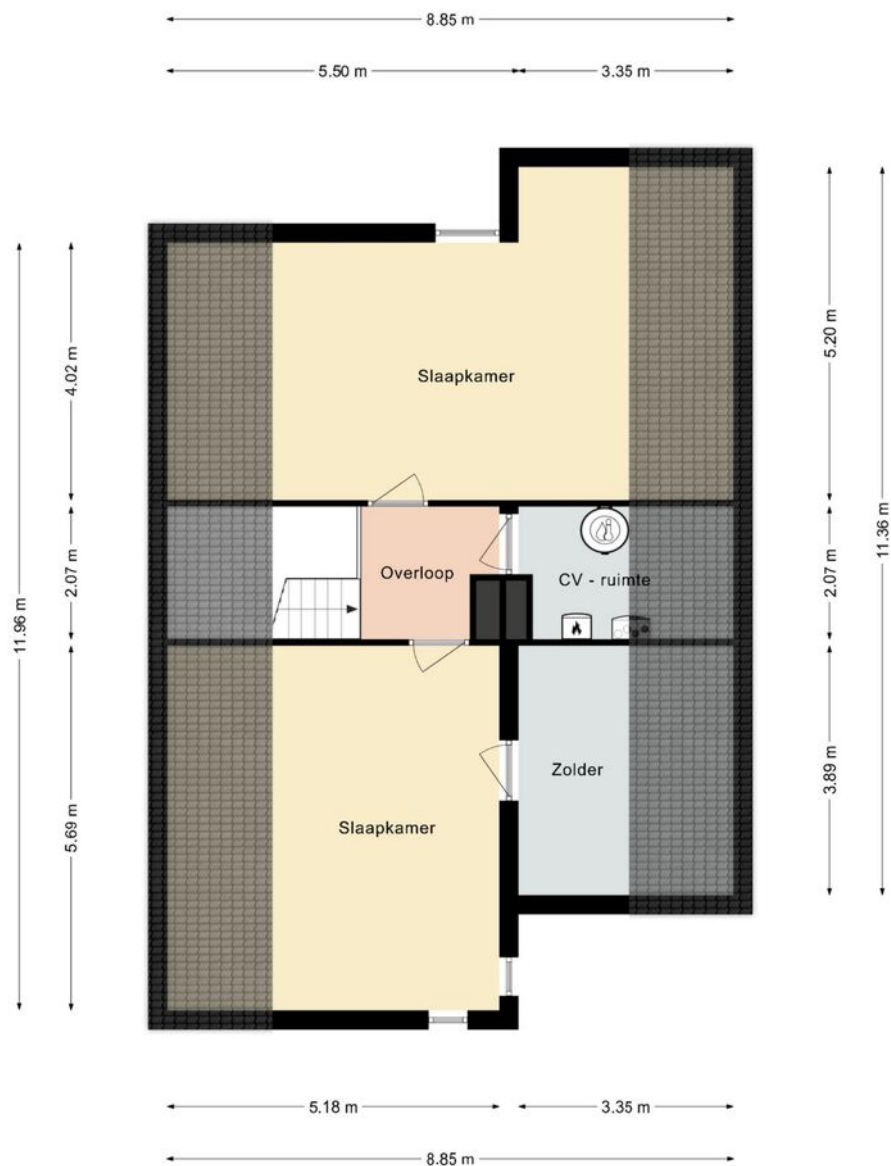
Eerste verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Tweede verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Voerendaal Sectie F Perceel 2654 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 
---	--	--

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als u biedt krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbonden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

— Belangrijke informatie voor u

Waarborgsom/Bankgarantie

Tenzij anders overeengekomen, zal in de koopakte een bepaling worden opgenomen waardoor de koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, gehouden is binnen een bepaalde periode een bankgarantie te doen stellen dan wel een waarborgsom bij de notaris te storten ter grootte van 10% van de koopsom.

NVM

Aelmans Woningmakelaars BV is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

Aelmans Woningmakelaars BV is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Uw eigen woning

Wilt u uw eigen woning of agrarisch bedrijf verkopen? Hiervoor bent u bij Aelmans Woningmakelaars BV aan het juiste adres. Neem hierover gerust contact met ons op.

Wij zijn graag vrijblijvend bereid om u te informeren over wat wij gedurende het volledige verkoopproces voor u kunnen betekenen.

Aelmans, méér dan uw makelaar

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

De meest *veelzijdige* makelaar van Limburg *en omstreken*

INTERESSE?

045 - 30 30 600



Aelmans Woningmakelaars BV
Spekhouwerstraat 2, 6367 TV Voerendaal
045 - 30 30 600
info@aelmans.com

Ubachsberg	Panningen
Voerendaal	Nijmegen
Margraten	Rosmalen
Baexem	Beek

Ons actuele aanbod en meer informatie? www.aelmans.com