



Valkenburgerweg 22

— Heerlen

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 Heerlen! 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:

Ralph Pijls
rpjls@aelmans.com
06-57592343

Valkenburgerweg 22 — Heerlen

Met gepaste trots mogen wij u dit markante monument nabij Heerlen Centrum aanbieden.

We nemen u mee naar het jaar 1904. Heerlens eerste stadsarchitect dhr. Seelen ontwerpt voor zijn eigen gezin dit fraaie halfvrijstaande herenhuis. Hij woont er zelf tot het jaar 1952.

Het object kenmerkt zich onder andere door de imposante voorgevel, de woonkamer met hoog plafond (ca. 3.65 m), eigen oprit en garage op een royaal perceel van maar liefst 630 m².

Een dubbele entree geeft tevens toegang naar de kantoorruimtes.

De laatste jaren is het object met veel zorg bewoond.

Vraagprijs € 825.000 k.k.

Kenmerken

- Bouwjaar: 1904
- Inhoud: 1560 m³
- Woonoppervlakte: 305 m²
- Perceeloppervlakte: 630 m²

Energie

- Warmwater: 2 boilers huur Volta
- Verwarming: c.v.-ketel (eigendom 2019)
Remeha CR Quinta-Pro

— De indeling

Begane grond

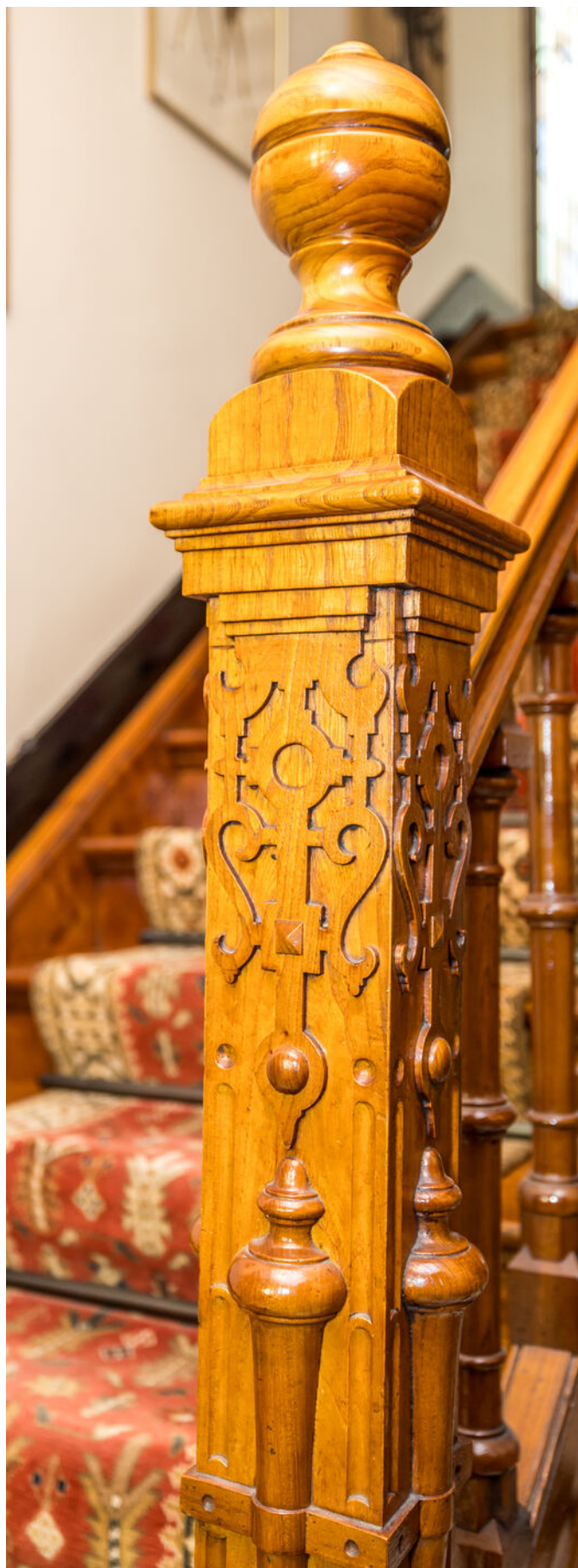
Entree hal met de originele marmeren vloer en glas in lood bij de voordeur. Via deze hal is er toegang naar de hal bij de andere voordeur die naar de kantoorruimtes voert.

Hal met toegang tot de kelder, toilet, achterliggende keuken en de woonkamer. Een statige bordestrap brengt u naar de bovenverdieping.

Ruime provisiekelder(s), hier bevindt zich de c.v.-ketel.









De prachtige kamer en-suite ademt de charme van een klassieke herenwoning, met hoge plafonds die het gevoel van ruimte en grandeur versterken.

Authentieke ornamenten en originele schouwen geven het interieur een rijk historisch karakter, terwijl de houten vloer warmte en elegantie toevoegt.

De en-suite indeling, gescheiden door klassieke schuifdeuren, biedt zowel openheid als intimiteit. Aan de achterzijde bevindt zich een lichte tuinkamer met zicht op de tuin.









De keuken is "basic" van opzet, maar biedt dankzij haar royale afmetingen en overvloedige daglicht een bijzonder aangename sfeer. De indeling biedt volop mogelijkheden voor een eigen invulling of modernisering. Een ideale basis voor het creëren van een leefkeuken.

— De indeling

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot een toilet en drie slaapkamers (waarvan een met balkon).

Badkamer voorzien van een wasbak en klassiek ligbad op pootjes.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de twee kantoorruimtes.







— De indeling

Tweede verdieping

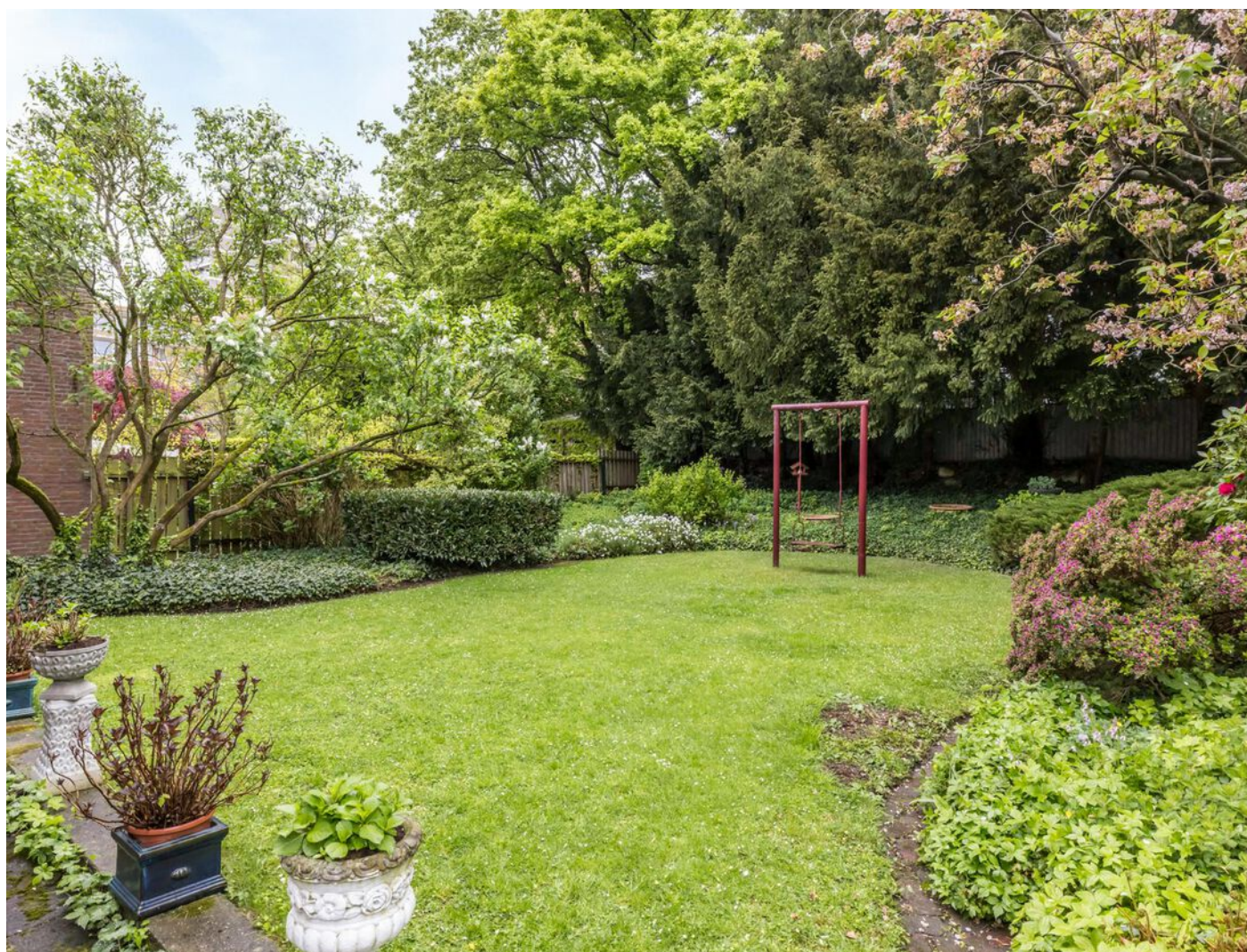
Zolder ingedeeld in diverse ruimtes, waarvan twee slaapkamers.





— De buitenruimte

Tuin





— Ligging

De woning is op een TOP-locatie! aan de statige Valkenburgerweg gelegen, op steenworp afstand van het Heerlense centrum met al haar voorzieningen (o.a. winkelcentra, station, schouwburg en gezellige horeca)

Ook de natuur (o.a. Terworm), geschikt voor heerlijke wandel- en fietstochten ligt op loopafstand.

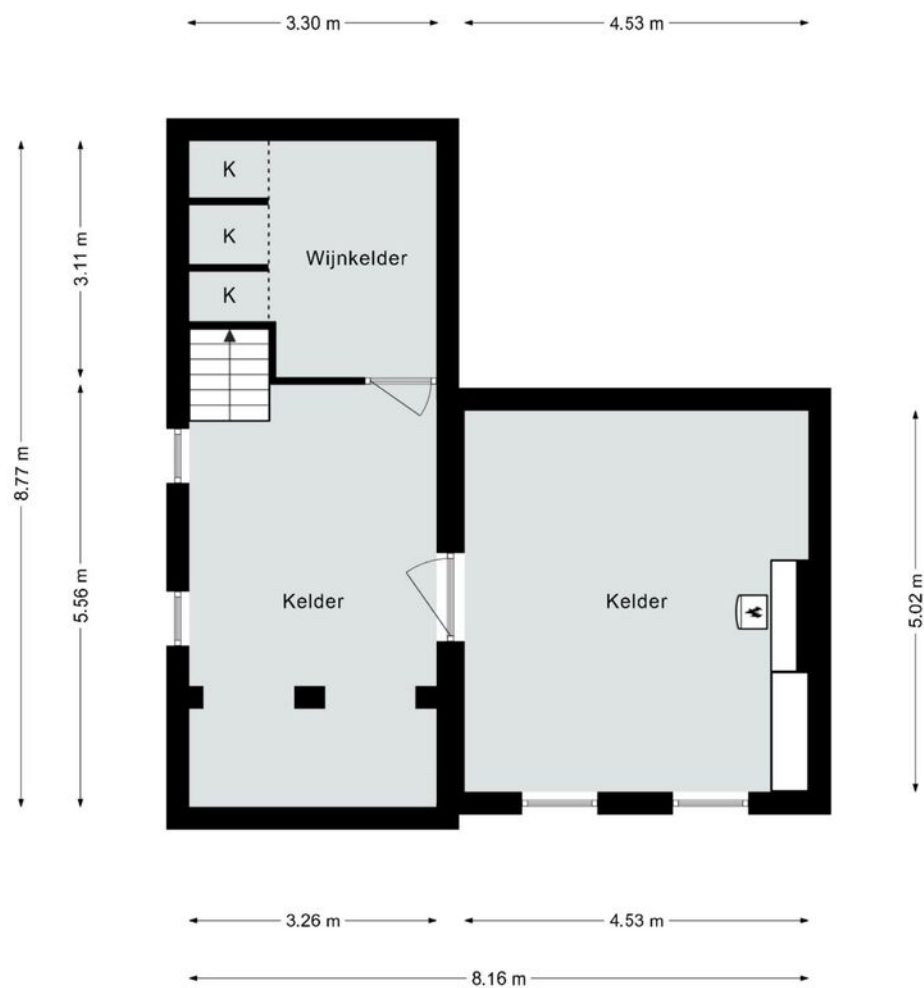
De woning is uitstekend bereikbaar per auto via de snelwegen A76 (Aken-A2) en A79 (Heerlen-Maastricht) alsmede de stadsautoweg van Heerlen (N281).

De steden Maastricht, Aken en Sittard-Geleen, vliegveld Maastricht Airport en de Brightlands Campus zijn binnen 15 autominuten te bereiken.

Het centraal station van Heerlen is op loopafstand gelegen. Bij de stationsomgeving is eveneens het centrale busstation gelegen.



Kelder



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

Begane grond



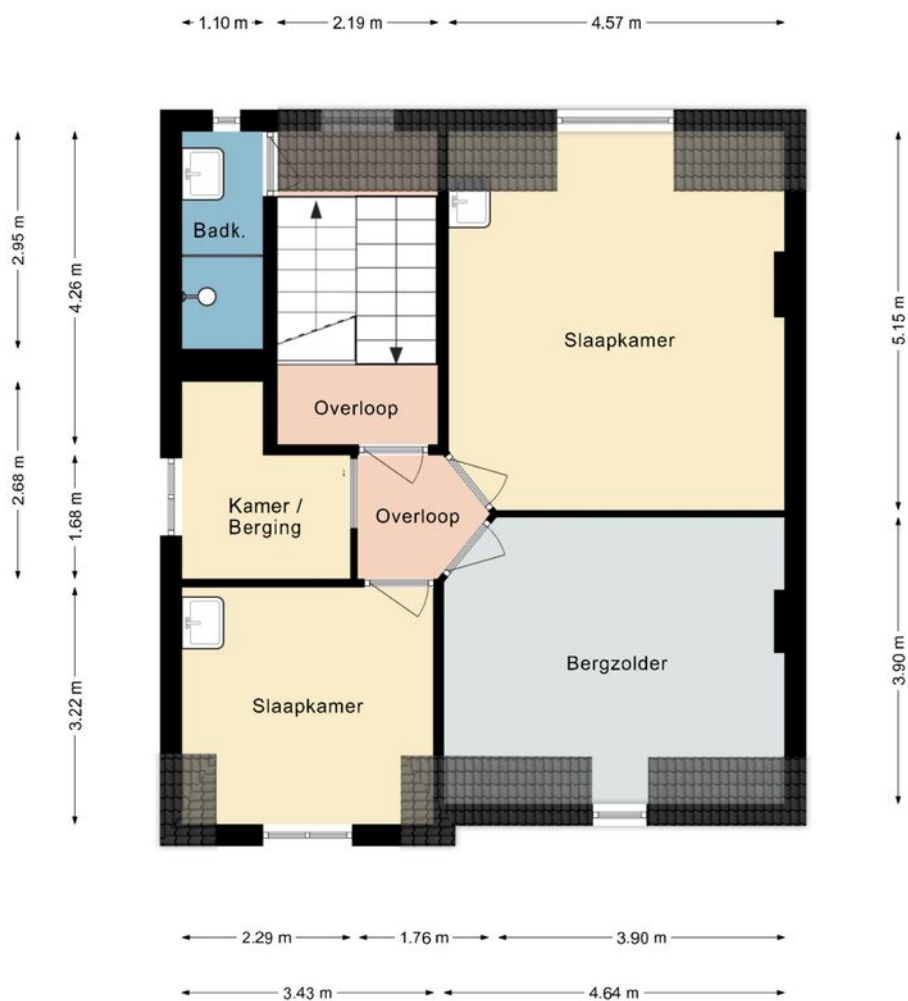
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Eerste verdieping



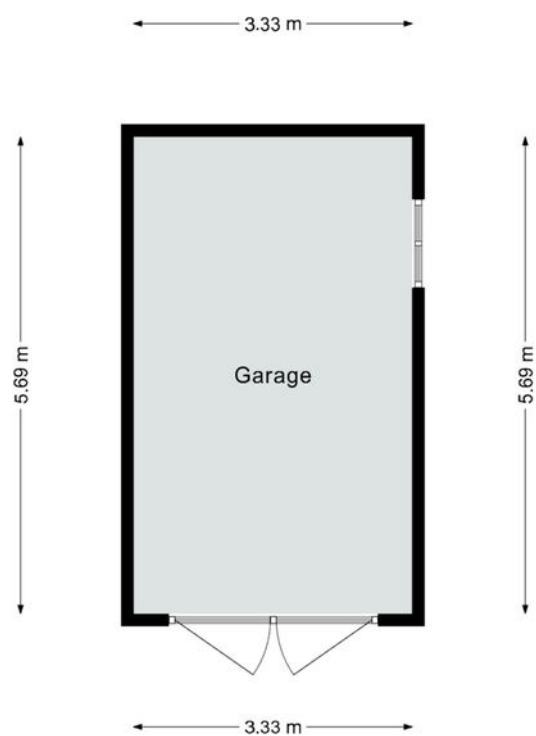
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Zolder



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

Garage



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



[illegible]

— 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 hypotheken 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