



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Walem 6 B

Walem



## Ligt hier uw toekomst?

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



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

043 303 0117  
[pvanholten@aelmans.com](mailto:pvanholten@aelmans.com)

**Adres:**

- Walem 6 B, 6341 PC

Walem

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 425.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1975
- **Woonoppervlakte:** 104 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** 61 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 680 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energie label** F
- **Verwarming:** C.v.-ketel (Vaillant HR-ketel, huur, 2019)
- **Isolatie:** HR++ beglazing en dakisolatie

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

# Unieke kans

Gelegen in Walem, op een steenworp afstand van Valkenburg en Schin op Geul, bevindt zich in een rustieke omgeving deze nette, vrijstaande woning met vrij uitzicht aan de voorzijde.

De woning ligt op een ruim perceel van 680 m<sup>2</sup>, omringd door groen en natuur, en biedt onder andere een vrijstaande garage, drie slaapkamers en voldoende bergruimte, zowel in de woning als in de tuin. De huisweide is uitermate geschikt voor het houden van dieren.

Zoekt u een woning waarin u kunt genieten van het buitenleven, zonder in te hoeven leveren op voorzieningen in de nabijheid en met een goede bereikbaarheid van onder andere Valkenburg en Maastricht? Dan is deze woning zeker een bezoek waard.



## De indeling

# Begane grond

Vanuit de hal is de praktische kelder te bereiken van ca. 21 m<sup>2</sup>, alwaar de cv-ketel geplaatst en voldoende provisieruimte biedt. Tevens is er vanuit de kelder toegang tot de kruipruimte.

Via de overdekte entree betreedt u de hal alwaar zich de meterkast, garderobe/bergkast en de toiletruimte met fonteintje bevinden.

De hal biedt toegang tot de 1e verdieping, de woonkamer en de gesloten keuken. De lichte woonkamer van ca. 31 m<sup>2</sup> biedt toegang tot de tuin en aan de voorzijde geniet u van vrij uitzicht over de groene omgeving.

De woonkamer staat in verbinding met de gesloten keuken van ca. 11 m<sup>2</sup>, welke optimaal tuincontact biedt en voorzien is van een nette inbouwkeuken met combi-oven, vaatwasser, gootsteen, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Daarnaast is er een mogelijkheid om een haard aan te sluiten in de woonkamer.









## De indeling

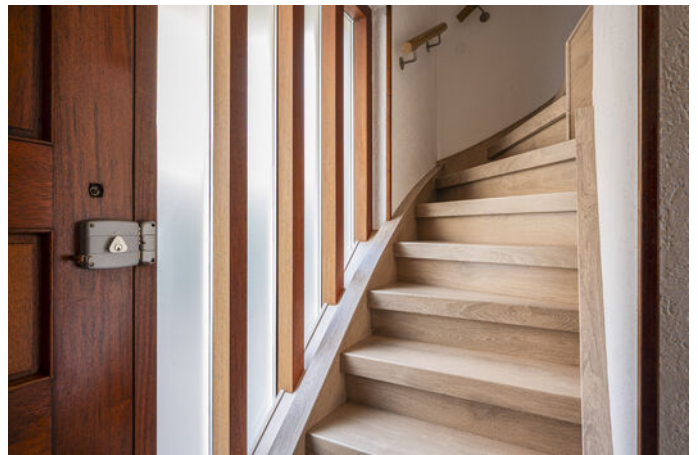
# Eerste verdieping

Via de overloop zijn er 3 slaapkamers en een badkamer bereikbaar. Slaapkamer 1 van ca. 11 m<sup>2</sup> is voorzien van een vaste kast. Slaapkamer 2 van ca. 14 m<sup>2</sup>. Slaapkamer 3 van ca. 14 m<sup>2</sup> biedt toegang tot het balkon, dat een schitterend uitzicht over de omgeving biedt.

De betegelde badkamer van ca. 6,5 m<sup>2</sup> is voorzien van een vaste wastafel, toilet, ligbad en douche.

Met uitzondering van de badkamer is deze verdieping voorzien van een laminaatvloer.

Middels een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder, welke voorzien is van een dakvenster.









## De indeling

# Tuin, garage en bijgebouwen

Vanuit de woonkamer en de keuken bereikt u de op het oosten gelegen onderhoudsvrije tuin.

Op het terras kunt u optimaal genieten van alle rust die deze omgeving te bieden heeft. Vanuit het terras is er toegang tot de oprit, de garage en de houten stalling.

De garage van ca. 23 m<sup>2</sup> is voorzien van een elektrische poort, aansluiting voor witgoedapparatuur, wasbakje en beschikt over een handige bergvliering.

De houten schuur en berging bieden in combinatie met de huisweide diverse mogelijkheden. Zo is onder andere het houden van dieren een optie.









# Voorzieningen en installaties

## Voorzieningen:

Elektriciteit: groepenkast aanwezig

WATERaansluiting: aanwezig

Gasnetaansluiting: aanwezig

Rioolaansluiting: aanwezig

TV aansluiting: via kabel

Kozijnen: kunststof kozijnen

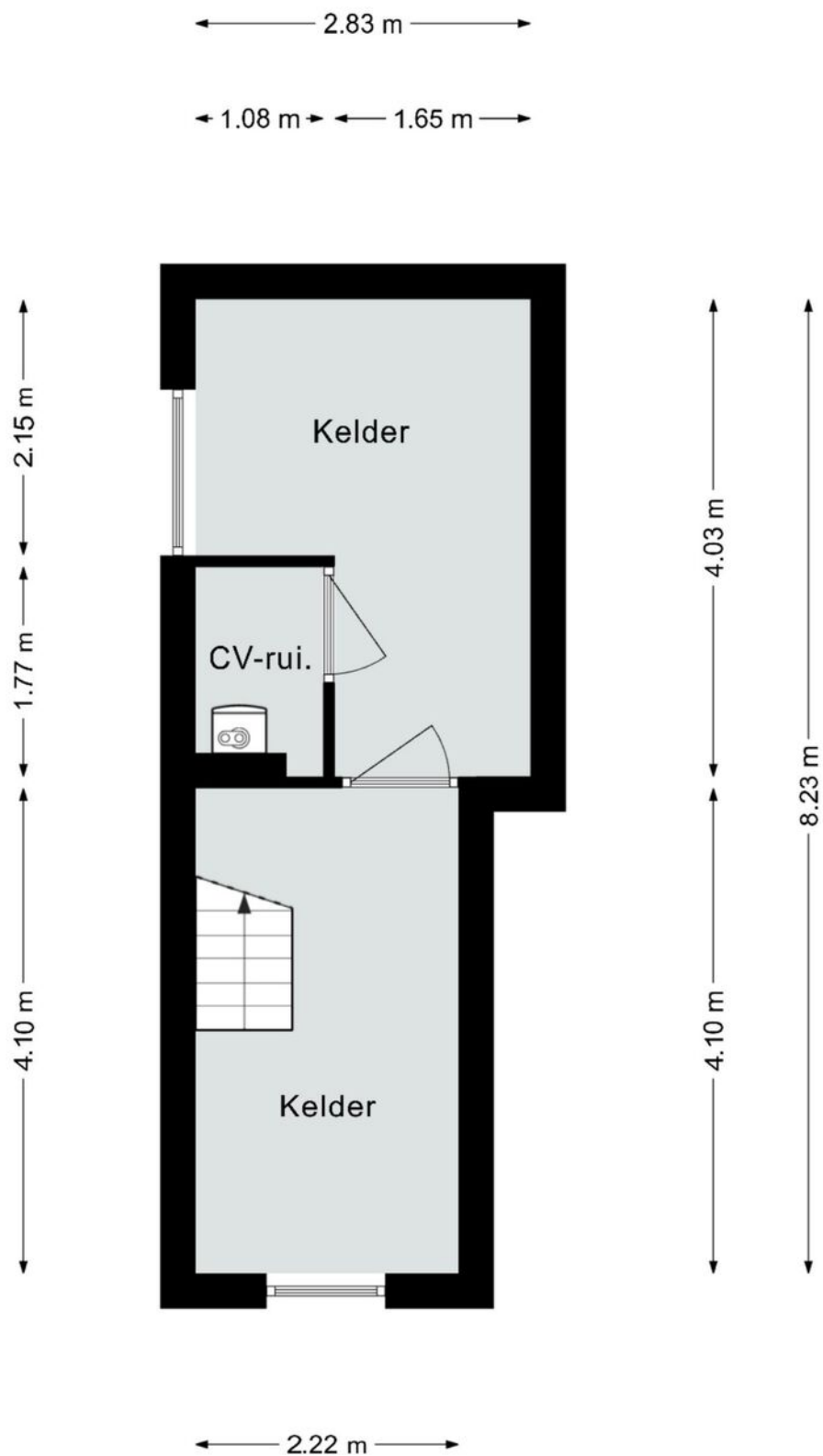
Isolatie: HR++ beglazing en dakisolatie

## Installaties:

Centrale verwarming: Vaillant HR-ketel, huur, 2019

Warm water voorziening: middels cv-installatie

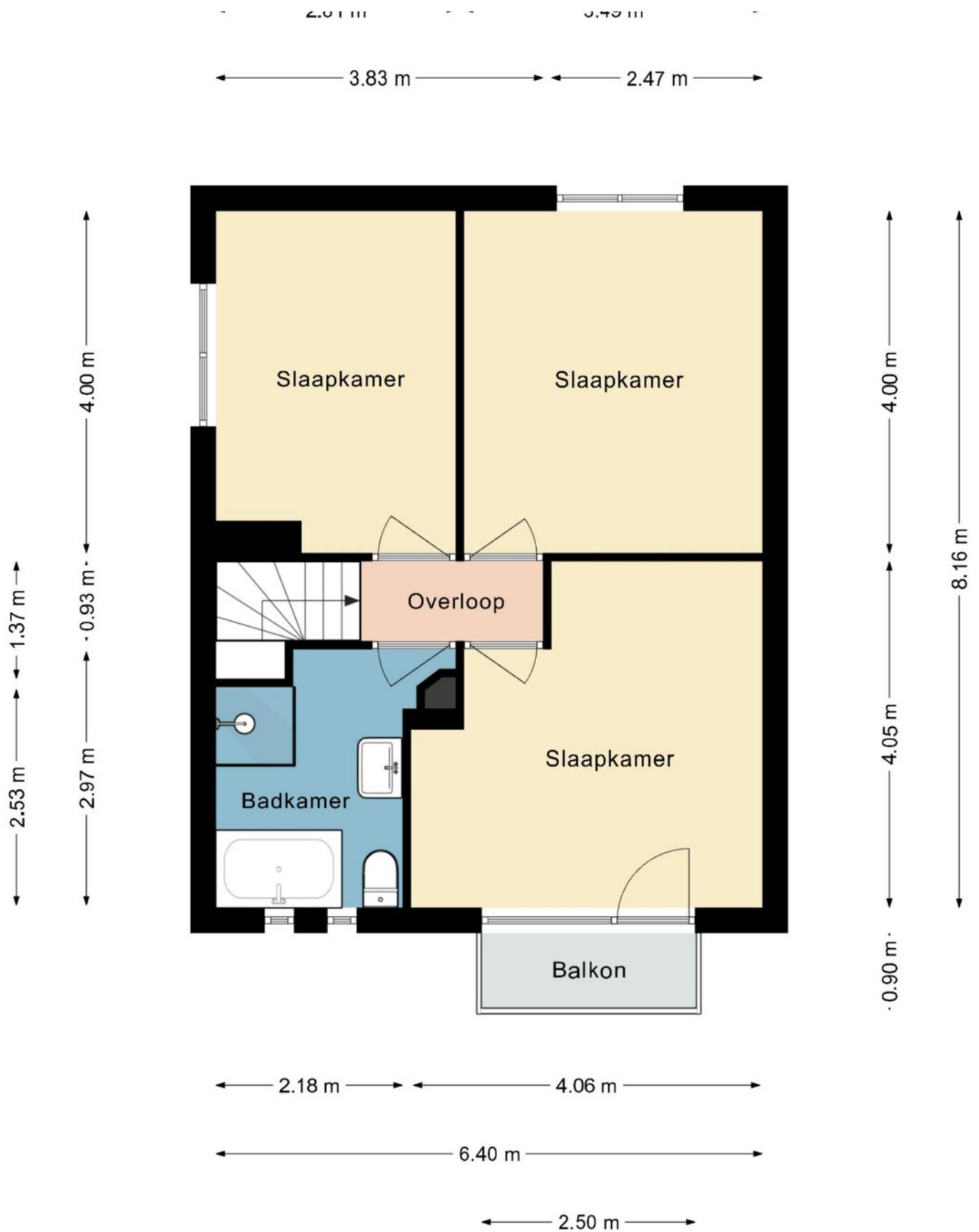




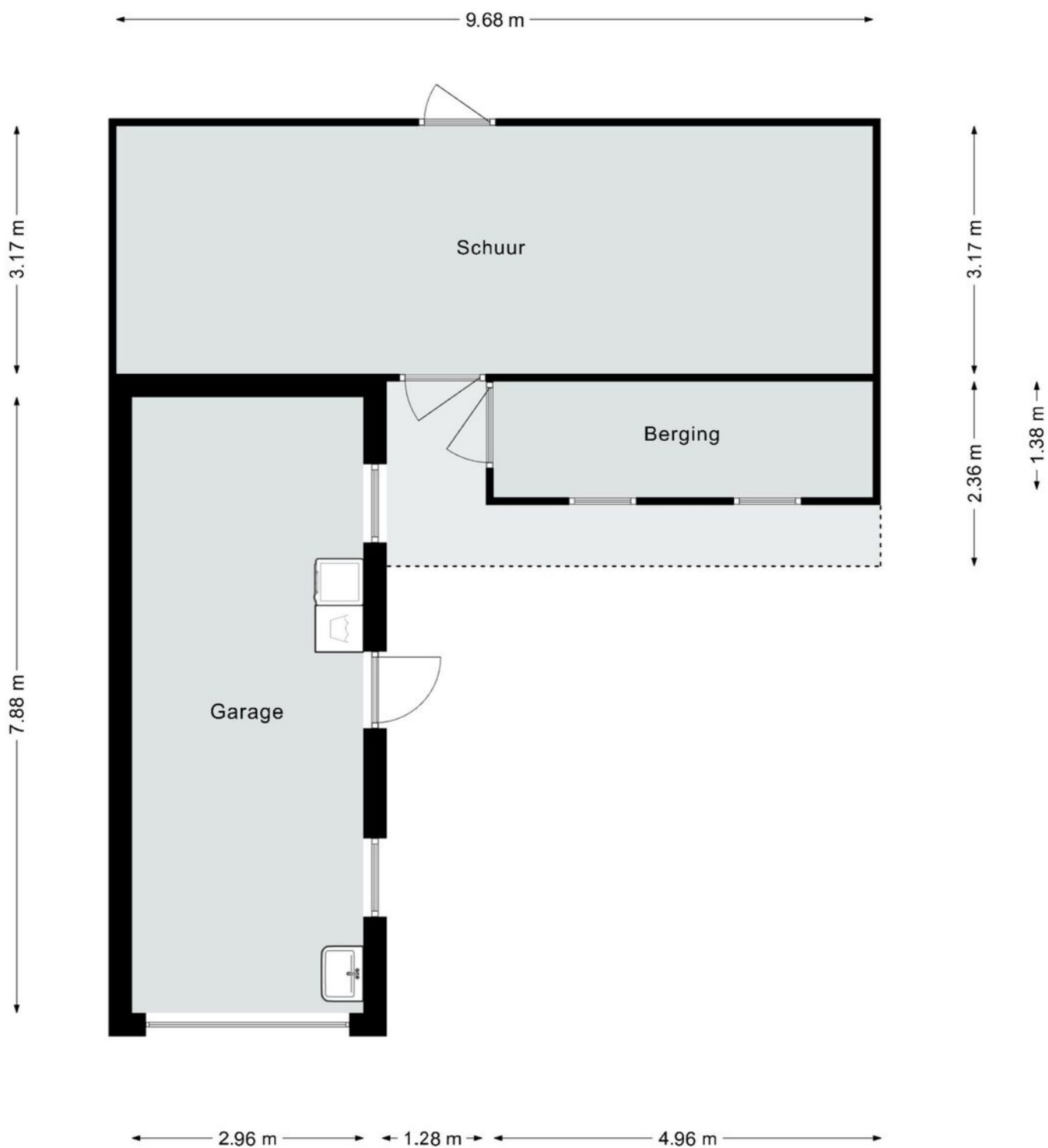
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



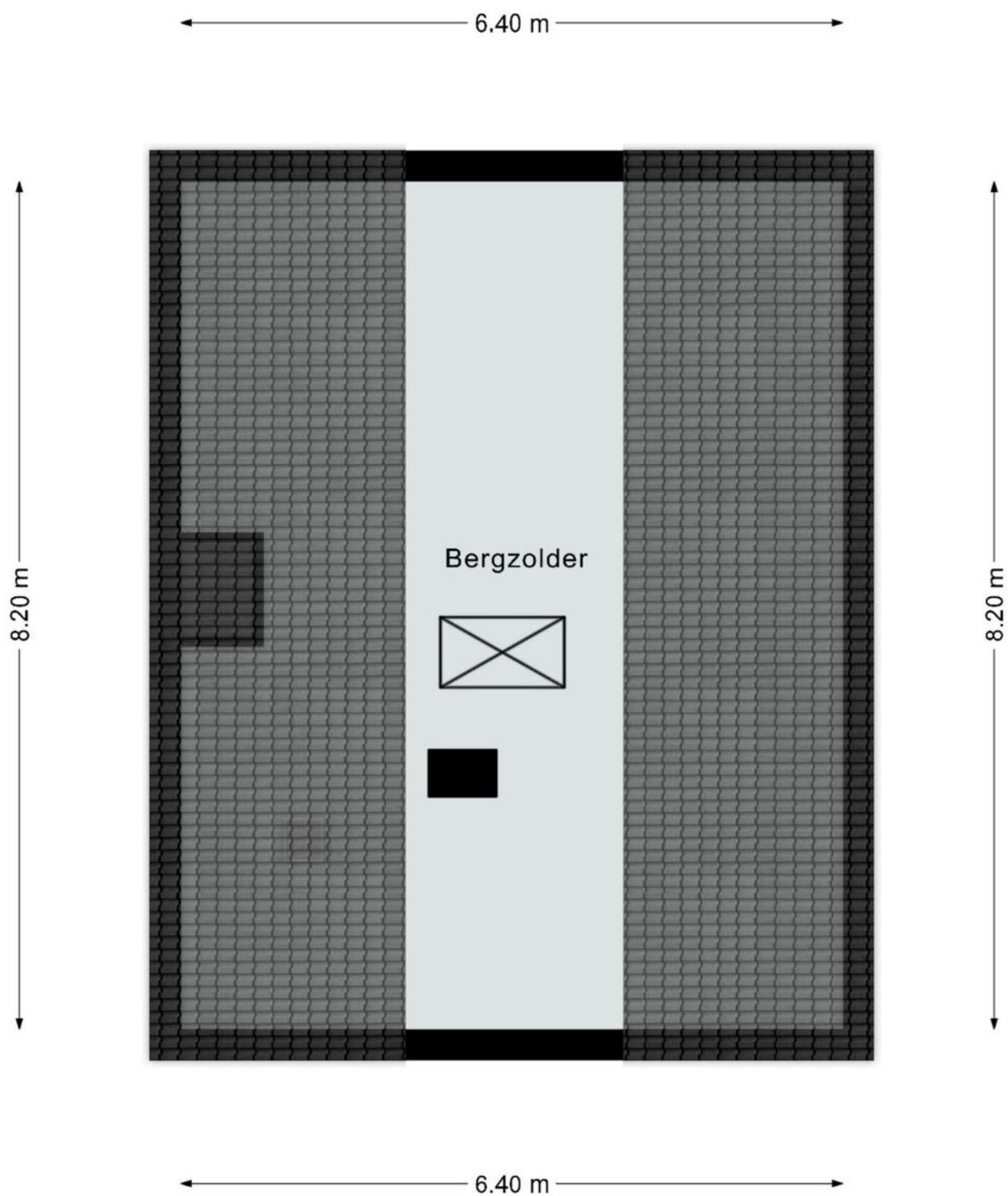
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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



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



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

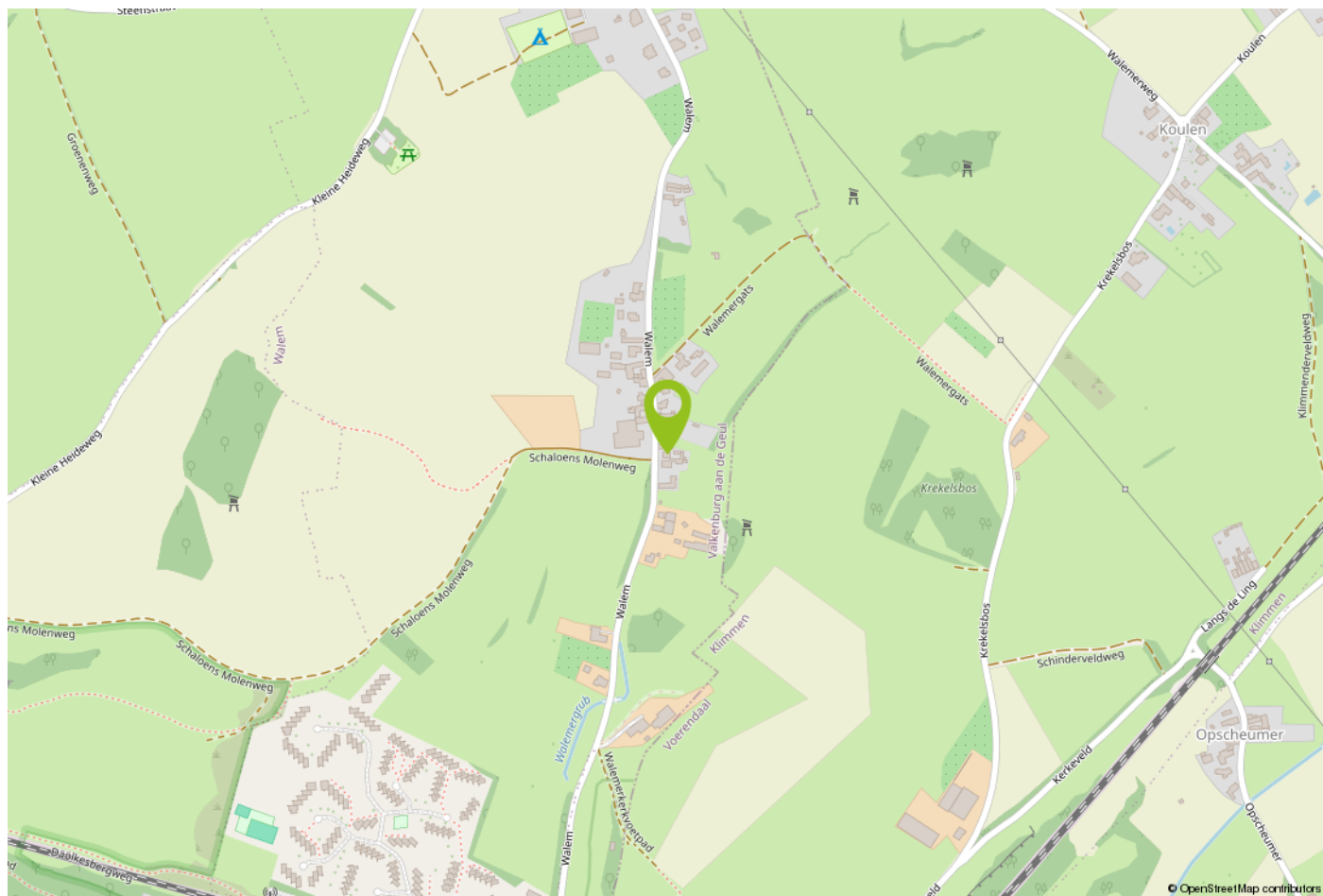
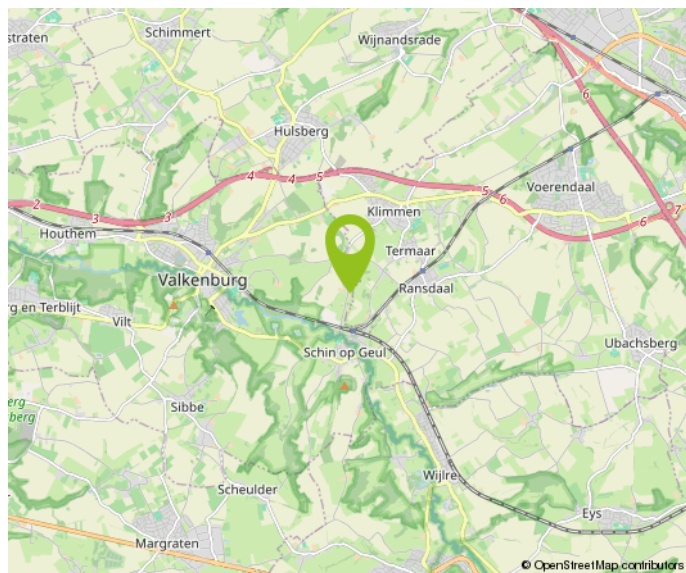
# De ligging

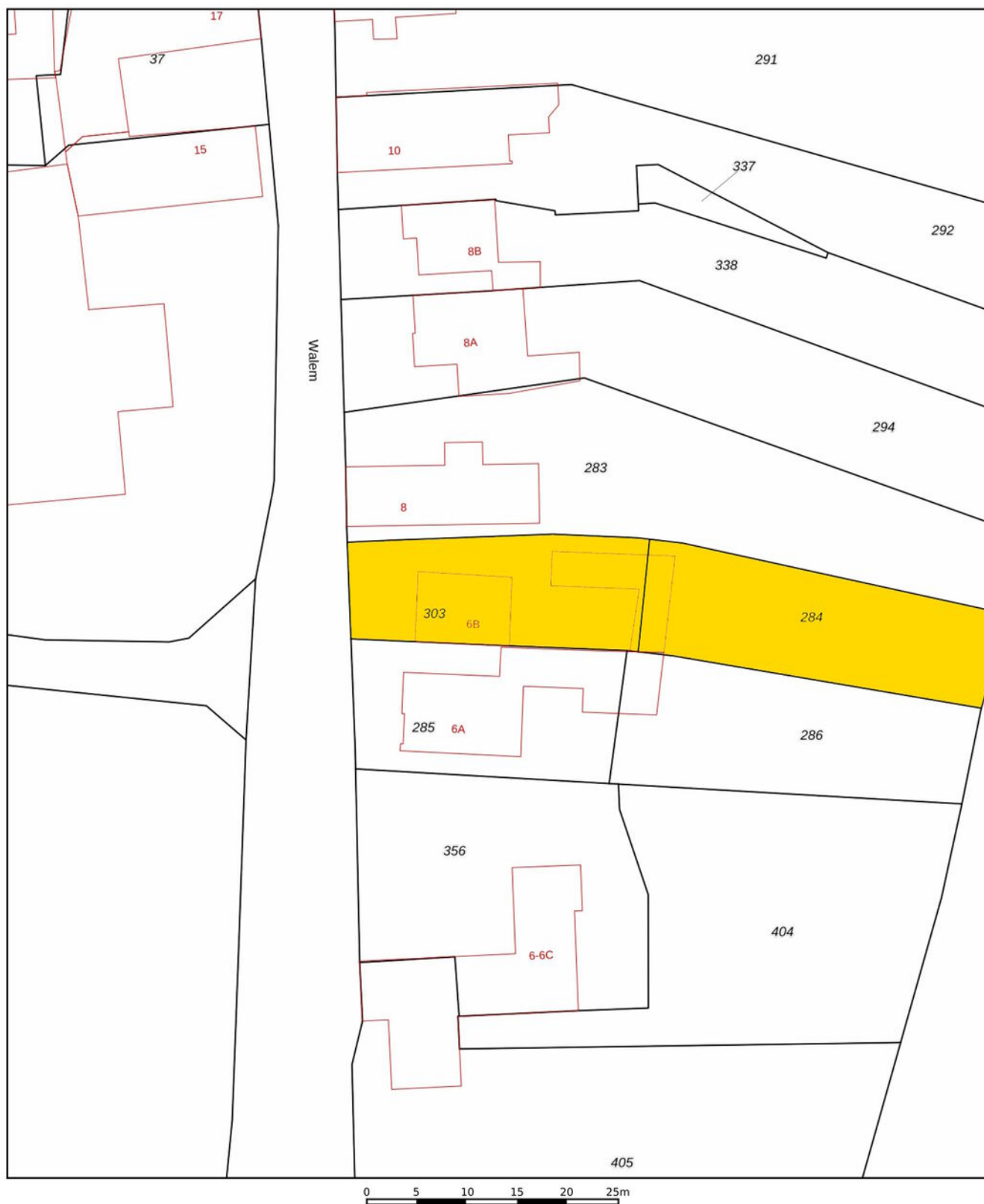
Deze woning ligt aan een rustige, landelijke weg die vanuit Walem (gemeente Valkenburg aan de Geul) leidt naar Schin op Geul en Klimmen.

Walem is volledig omgeven door land- en akkerbouwgronden.

Vanuit Walem zijn diverse uitvalswegen bereikbaar, waardoor de woning een gunstige ligging heeft ten opzichte van de autosnelwegen.

In de directe omgeving van de woning, aan de overzijde van de straat, liggen diverse prachtige wandel- en fietsroutes. Daarnaast bevindt Valkenburg zich op loop- en fietsafstand.





12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg

Sectie U

Perceel 303

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



# 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 tot bezichtiging.

## 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 bieder 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 totdat 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 consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

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](http://www.aelmans.com).



## Aantekeningen







Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans