



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Pastoor Janssensweg 8

Valkenburg



Ligt hier uw toekomst?

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



Beate Felix-Pieters
NVM-makelaar Wonen

+31 (0)6 125 398 15
bpieters@aelmans.com

Adres:

- Pastoor Janssensweg 8, 6301 XR

Valkenburg

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 399.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1972
- **Woonoppervlakte:** 116 m²
- **Externe bergruimte:** 20 m²
- **Perceeloppervlakte:** 390 m²

Energie:

- **Energie label** A
- **Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
- **Isolatie:** Muurisolatie, dubbel glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten 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.

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

Unieke kans

Aan de rand van Valkenburg, op een rustige locatie, staat deze fijne twee-onder-een-kapwoning uit 1972 op een ruim perceel van 390 m². Een ideale gezinswoning met vier volwaardige slaapkamers, moderne living en keuken (2023), zonnepanelen en een prettige tuin op het zuiden met meerdere zitplekken en overkappingen.

Vanuit de woning loopt men zo het groen in, waar men tot rust kan komen in het sublieme landschap rondom Valkenburg. De bereikbaarheid van de woning is zowel met de auto als middels het openbaar vervoer goed te noemen. Voor de voorzieningen alsook een gezellig hapje of drankje, kan men terecht in het centrum van Valkenburg.

Wij laten deze gezinswoning, op een rustige en prettige woonlocatie graag aan u zien. Voor een bezichtigingsafspraak kan er contact opgenomen worden met ons kantoor in Voerendaal (045-3030600/voerendaal@aelmans.com).



De indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde van de woning bereikt u de hal met een moderne en uitgebreide meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een trapkast voor extra bergruimte.

De hal is afgewerkt met een stijlvolle houtlook tegelvloer die doorloopt over de gehele verdieping. De toiletruimte is volledig betegeld en uitgerust met een zwevend toilet en fontein.

De woonkamer en keuken vormen een prettige leefruimte met veel lichtinval.

De moderne, greeploze keuken uit 2023 is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Elica inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een oven, koelkast, diepvries en een vaatwasser (Etna). Zowel via een schuifpui in de woonkamer als via een loopdeur in de keuken is de achtertuin bereikbaar.





De indeling

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ca. 8 m², 9 m² en 14 m² en beschikken allen over een rolluik en laminaatvloer. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer met een handige muurkast, voor extra opbergruimte.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchecabine, ligbad (met bubbelbadfunctie), een wastafel met meubel en spiegelkast, een handdoekradiator en een zwevend toilet.





De indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping is optimaal benut door de aanwezigheid van een dakkapel aan zowel de voor- als achterzijde (2006+2016), waardoor een ruime vierde slaapkamer is ontstaan.

De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt extra bergruimte in kasten onder de dakschuine.

Er is tevens een Mitsubishi airco geplaatst, ideaal voor warme zomers. Tevens bevindt zich hier een praktische zolderruimte met witgoedaansluitingen.



De indeling

Tuin & Garage

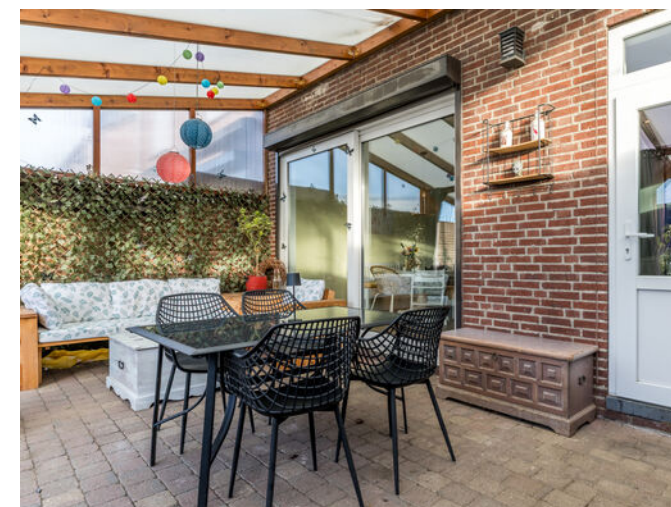
De achtertuin is via de oprit bereikbaar alsook vanuit de woning. De tuin biedt meerdere zitmogelijkheden. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras met overkapping.

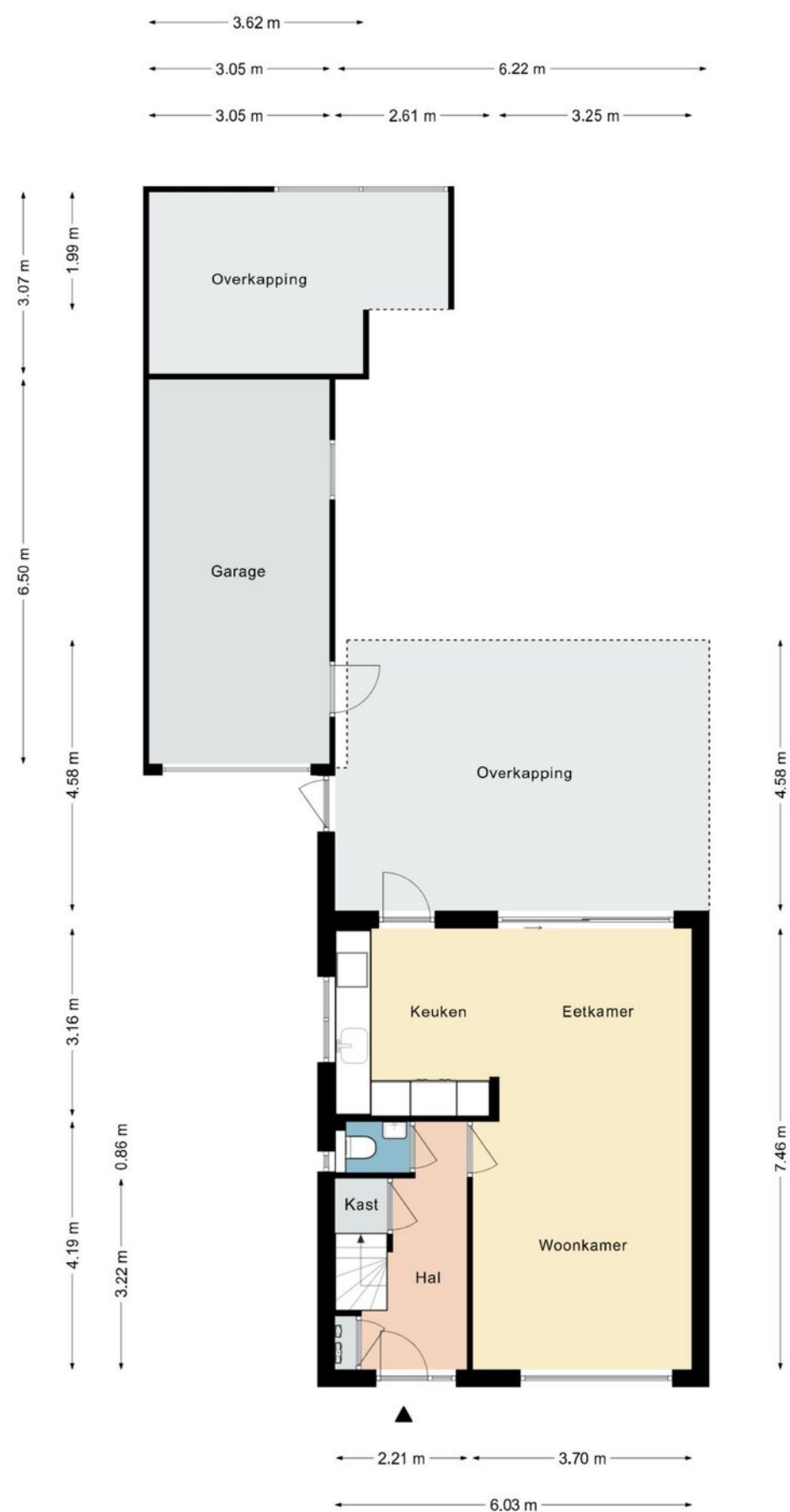
Achter de garage ligt een tweede overdekt terras met een houten vlinder. Verder beschikt de tuin over een gazon en diverse borders met beplanting en een glazen tuinkas.

De tuin is gelegen op het zuiden en is hierdoor uitermate geschikt voor de zonliefhebber.

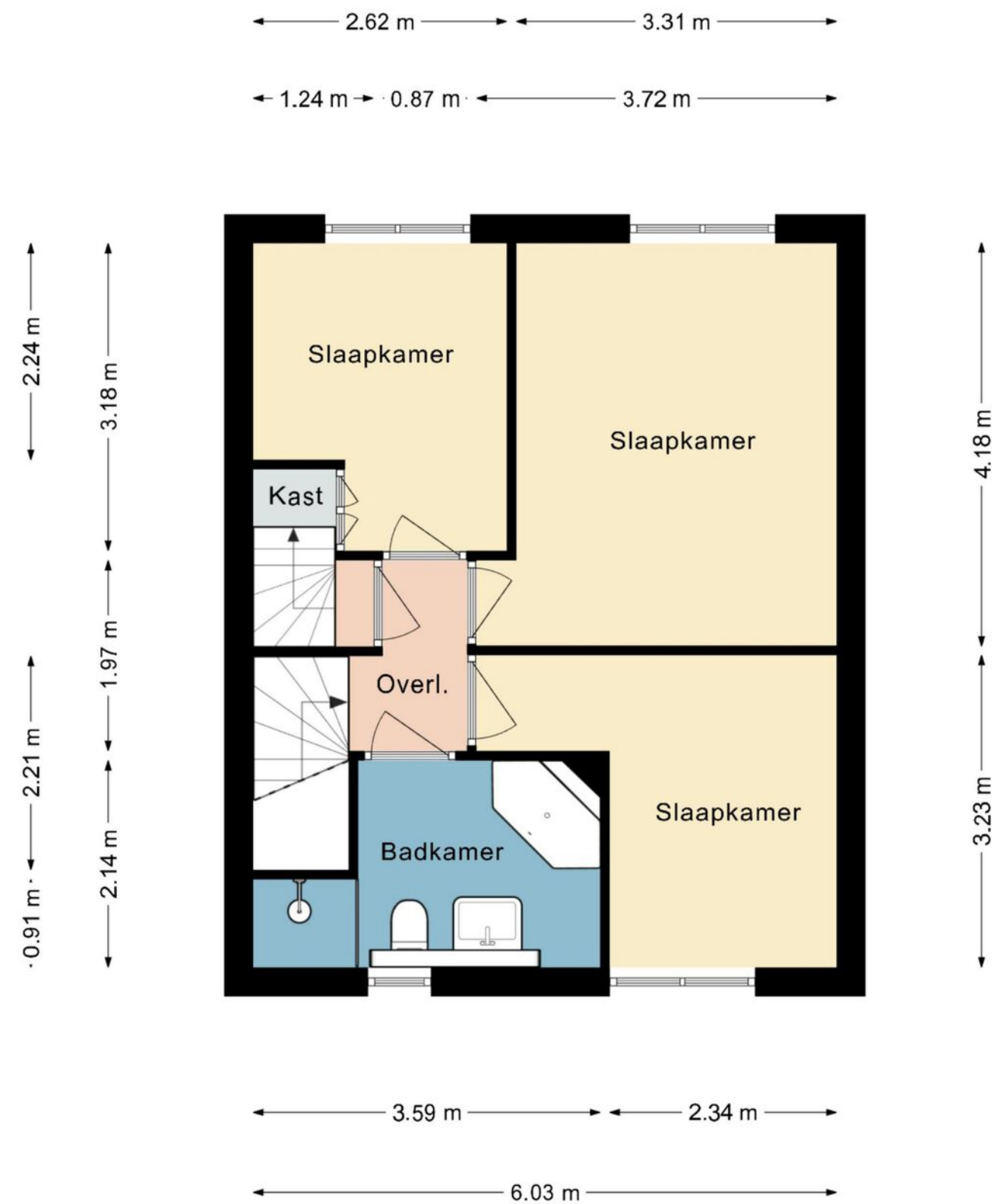
De vrijstaande garage (ca. 20 m2) is uitgerust met een rolluik aan de voorzijde en een zijdeur naar de tuin.

Een ideale ruimte voor het stallen van een auto of als stallingsruimte voor motoren en/of fietsen. In de garage bevindt zich ook de omvormer van de zonnepanelen.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



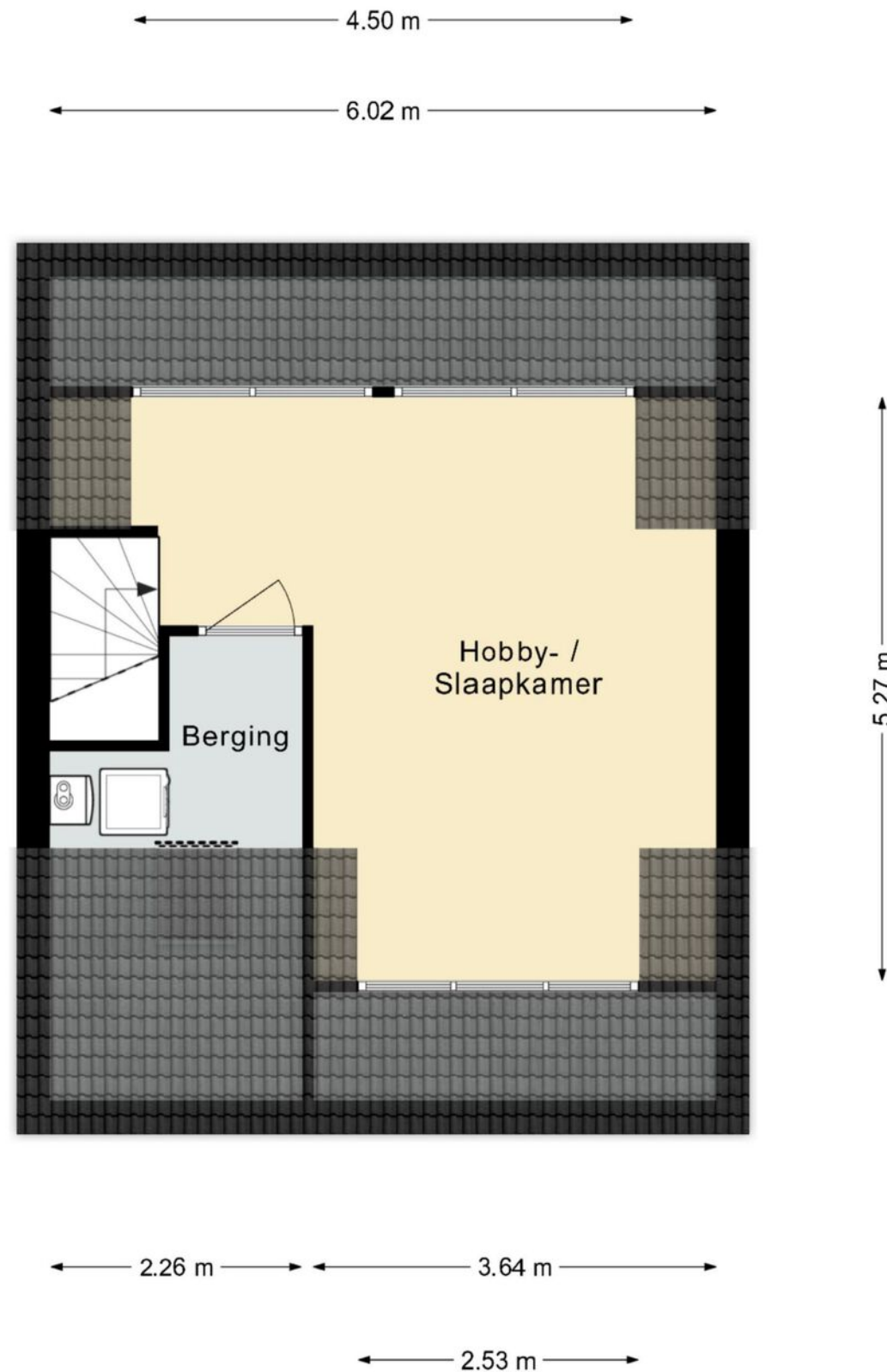
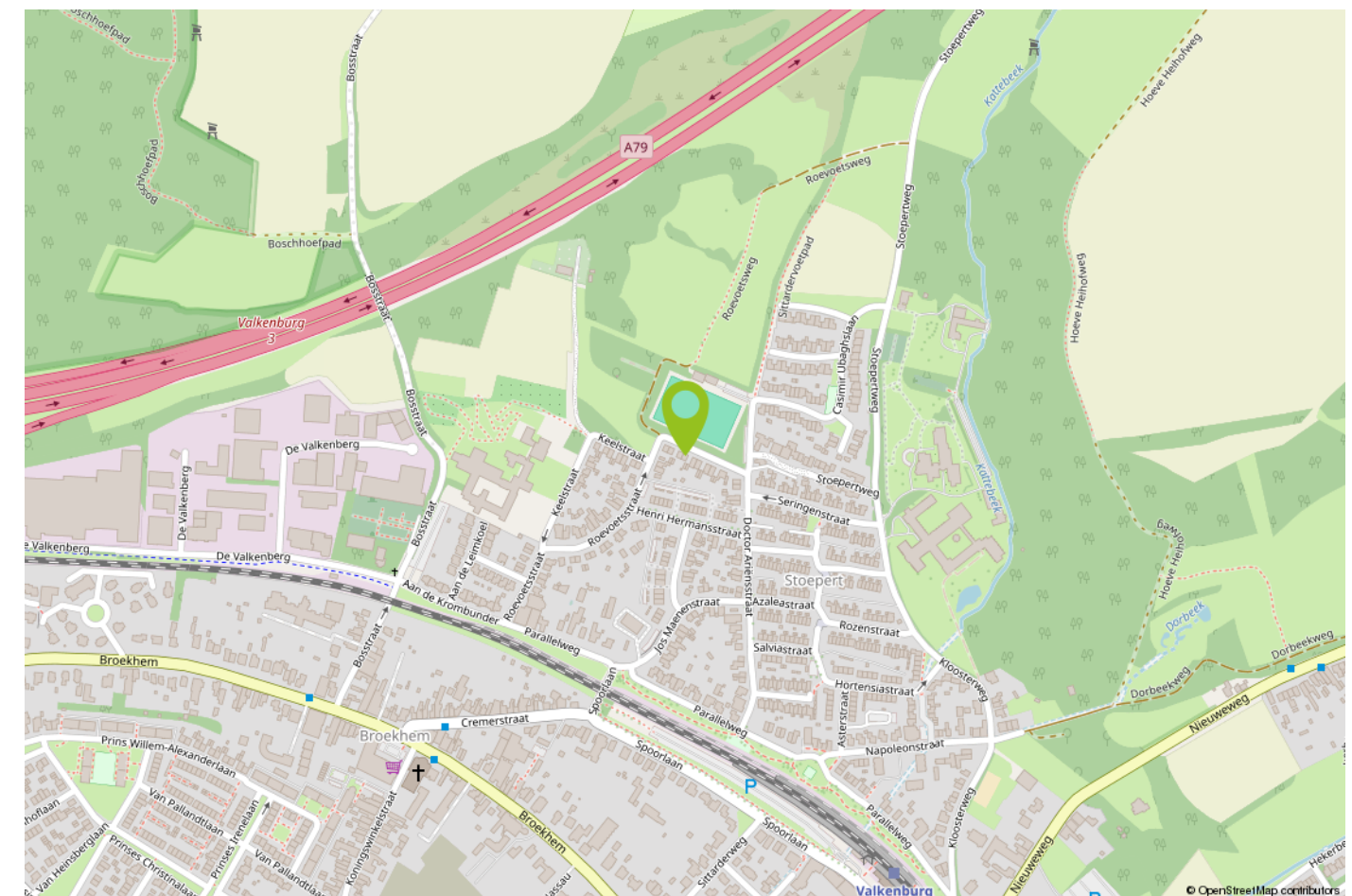
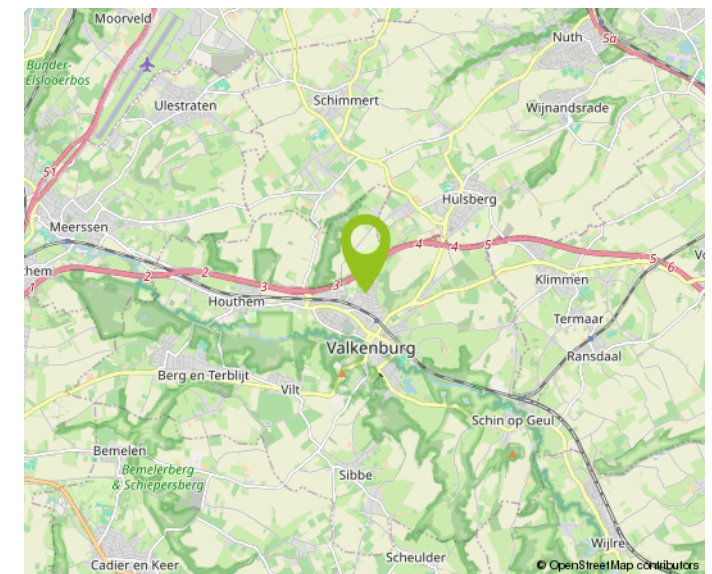
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

De woning ligt op een rustige en gewilde locatie aan de Pastoor Janssensweg in Valkenburg, waar de levendige charme van het historisch centrum en de rust van een groene woonomgeving samenkomen.

In de directe omgeving bevinden zich scholen, winkels en sportfaciliteiten, terwijl het centrum van Valkenburg binnen enkele minuten te bereiken is.

De straat heeft een vriendelijk en groen karakter met voornamelijk bestemmingsverkeer, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat.



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

Dankzij de gunstige ligging zijn ook uitvalswegen richting Maastricht en Heerlen snel bereikbaar, alsook het trein en busstation van Valkenburg, waardoor de woning ideaal is voor bewoners die de combinatie zoeken van rust, ruimte en goede bereikbaarheid.



Kadastrale kaart



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 werkelden. 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.



Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans