

**TE KOOP**  
**4 appartementen vanaf**  
**€ 295.000 K.K.**



**Burgemeester Henssingel 11**

**6301 DG Valkenburg**

# Corio Makelaars

## Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

## Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

## Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.





# Burgemeester Henssingel 11 6301 DG Valkenburg

## Inleiding

---

Op een toplocatie bieden wij dit karaktervolle en recent volledig gerenoveerde kleinschalig appartementencomplex met 4 appartementen aan, een boetiekresidentie in het hart van Valkenburg, omgeven door terrassen, cafés en wandelpaden in het Geuldal.

Elk appartement is volledig gerenoveerd, het enige wat je nog zelf moet doen is de keuken van je dromen uitzoeken.

Alle appartement beschikt over een eigen buitenruimte en een ruime privéberging in het souterrain met toegang tot de gezamenlijke fietsenstalling.

Appartement 1: Appartement (ca. 69 m<sup>2</sup>) met berging (ca. 19 m<sup>2</sup>) en voortuin (ca. 50 m<sup>2</sup>)

Appartement 2: Appartement (ca. 65 m<sup>2</sup>) met berging (ca. 19 m<sup>2</sup>) en voortuin (ca. 18 m<sup>2</sup>)

Appartement 3: Appartement (ca. 69 m<sup>2</sup>) met berging (ca. 37m<sup>2</sup>) en achtertuin (ca. 44 m<sup>2</sup>)

Appartement 4: Appartement (ca. 112 m<sup>2</sup>) met berging (ca. 14 m<sup>2</sup>) en balkon (ca. 6 m<sup>2</sup>)

De appartementen liggen op slechts een steenworp afstand van terrasjes, boetiekjes en spa's, met de wandel- en fietsroutes van het Geuldal vrijwel voor de deur – ideaal voor liefhebbers van rust en buitenleven.

Let op: de vraagprijs is per appartement verschillend.



# Ligging en indeling

---

Begane grond:

Gemeenschappelijke hal, entree appartement 1 en 2 en trap naar appartement 3 en 4 op de verdiepingen.

Appartement 1- Gelijkvloers wonen met de grootste privétuin — ideaal om buiten te eten.  
(Roze appartement op de tekening)

Entree, privé toilet.

Stap binnen in de ruime woonkamer met open keuken (ca. 39 m<sup>2</sup>). In de keuken is plaats voor een groot kookeiland en de erker zorgt voor een gezellige sfeer. De ruimte is helemaal open en staat direct in verbinding met de woonkamer. Daarnaast is er een praktische aparte bergruimte ingericht voor de wasmachine en extra bergruimte. De slaapkamer (ca. 14m<sup>2</sup>) is gesitueerd aan de achterzijde van het gebouw. Via de slaapkamer heb je direct toegang tot de nieuw afgewerkte moderne badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>). Daarnaast beschikt dit appartement over een eigen privé-parkeerplaats.





## Ligging en indeling

---

Appartement 2 - Compact en licht met een intieme voortuin in de ochtendzon.  
(Blauwe appartement op de tekening)

Entree, grote bergruimte en privé toilet.

Woonkamer met open keuken welke ontworpen is om ruimte te bieden aan een L-vormige keukenindeling welke naadloos overgaat in de lichte en ruime woonkamer (ca. 33 m<sup>2</sup>). Ook hier ligt de slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van het pand gesitueerd. Vanuit de slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) heb je direct toegang tot de nieuw gerealiseerde moderne badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>). Er is een mogelijkheid om een privé parkeerplaats te laten realiseren voor appartement 2.



# Ligging en indeling

---

## Eerste verdieping

Overloop met trappenhuis en toegang tot appartement 3 en 4.

Appartement 3 - Tuin op het westen met ruime privéopslagruimte van 37 m<sup>2</sup>, ideaal voor e-bikes, hobby's of wijn.

(Beige appartement op de tekening)

Entree met privé toilet.

Open keuken (ca. 18 m<sup>2</sup>) met erker en mogelijkheid tot kookeiland aansluitend ligt de woonkamer (ca. 20 m<sup>2</sup>).

De slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde van het gebouw gesitueerd. Via de slaapkamer heb je direct toegang de nieuw gerenoveerde moderne badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>). Je kunt bij de gemeente een parkeervergunning aanvragen zodat je jouw auto dichtbij de woning kunt parkeren.



# Ligging en indeling

---

Eerste en tweede verdieping:

Appartement 4 - Twee etages maisonette met twee badkamers en balkon — privé en ruim.  
(Paarse appartement op de tekening)

Ruime entree (ca. 7 m<sup>2</sup>) met privé toilet (ca. 3 m<sup>2</sup>) en een grote berging met witgoed aansluiting.

Het appartement beschikt over woonkamer met open keuken deze is ontworpen om comfortabel een L-vormige keuken indeling te kunnen huisvesten welke naadloos overgaat in de lichte en ruime woonkamer (ca. 33 m<sup>2</sup>). Ook hier ligt de slaapkamer (ca. 13,60 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde van het pand gesitueerd. Vanuit de slaapkamer heb je toegang tot de nieuw afgewerkte moderne badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>).

Vanuit de hal is er toegang tot de 2de etage via een trap. De 2de verdieping is enkel voor appartement 4.

Op de 2de verdieping is een 2de slaapkamer (ca. 14 m<sup>2</sup>) gesitueerd met een 2de badkamer (ca. 3 m<sup>2</sup>) en een zeer ruime overloop (ca. 20 m<sup>2</sup>) te gebruiken als hobbykamer of kantoor.

Bij de gemeente is het mogelijk een vergunning aan te vragen waarmee je jouw auto in de directe omgeving van je woning mag parkeren.



# Ligging en indeling

---

## Souterrain

Bijzonder ruime bergingen (tot 37 m<sup>2</sup>) bieden veilige opslagruimte voor e-bikes, wijn, seizoensspullen of hobbybenodigdheden — een uniek voordeel in Valkenburg.

Appartement 1: ca. 19 m<sup>2</sup>

Appartement 2: ca. 19 m<sup>2</sup>

Appartement 3: ca. 37 m<sup>2</sup>

Appartement 4: ca. 14 m<sup>2</sup>

## Tuin

Elke woning heeft zijn eigen buitenruimte — van tuinen met ochtendzon, ideaal voor het ontbijt, tot tuinen op het westen, perfect voor avondlicht en diners in de open lucht.

Appartement 1 (ca. 50 m<sup>2</sup>) heeft een tuin aan de voorzijde.

Appartement 2 (ca. 18 m<sup>2</sup>) beschikt eveneens over een tuin aan de voorzijde.

Appartement 3 (ca. 44 m<sup>2</sup>) heeft een aangename tuin aan de achterzijde.

Appartement 4 (ca. 6 m<sup>2</sup>) beschikt over een balkon aan de voorzijde.





# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

Vraagprijs appartement 1: €309.000,-

Vraagprijs appartement 2: €295.000,-

Vraagprijs appartement 3: €315.000,-

Vraagprijs appartement 4: €419.000,-

- Voorlopig energielabel A
- Alle appartement zijn recent volledig gerenoveerd
- Keukens dienen zelf geplaatst te worden
- Bouwjaar 1950, gesplitst in 2025
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk
- De V.v.E. wordt bij de verkoop geformaliseerd, waarbij de maandelijkse bijdrage gezamenlijk wordt vastgesteld

Wij nodigen u van harte uit om een privébezoeking te plannen om de sfeer, het licht en de unieke buitenruimtes van elke woning te ervaren.

# Kenmerken

---

## Overdracht

|            |                  |
|------------|------------------|
| Vraagprijs | € 295.000,- k.k. |
|------------|------------------|

|             |            |
|-------------|------------|
| Aanvaarding | In overleg |
|-------------|------------|

## Bouw

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Type object | Appartement, beneden/boven woning |
|-------------|-----------------------------------|

|          |             |
|----------|-------------|
| Woonlaag | 1e woonlaag |
|----------|-------------|

|            |                |
|------------|----------------|
| Soort bouw | Bestaande bouw |
|------------|----------------|

|             |      |
|-------------|------|
| Bouwperiode | 1950 |
|-------------|------|

## Oppervlaktes en inhoud

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 66 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-------------------|

## Indeling

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal bouwlagen | 1 |
|------------------|---|

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Aantal kamers | 2 (waarvan 1 slaapkamer) |
|---------------|--------------------------|

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal badkamers | 1 |
|------------------|---|

## Locatie

|         |                        |
|---------|------------------------|
| Ligging | Nabij openbaar vervoer |
|---------|------------------------|

## Uitrusting

|                      |    |
|----------------------|----|
| Heeft schuur/berging | Ja |
|----------------------|----|

# Foto's

---





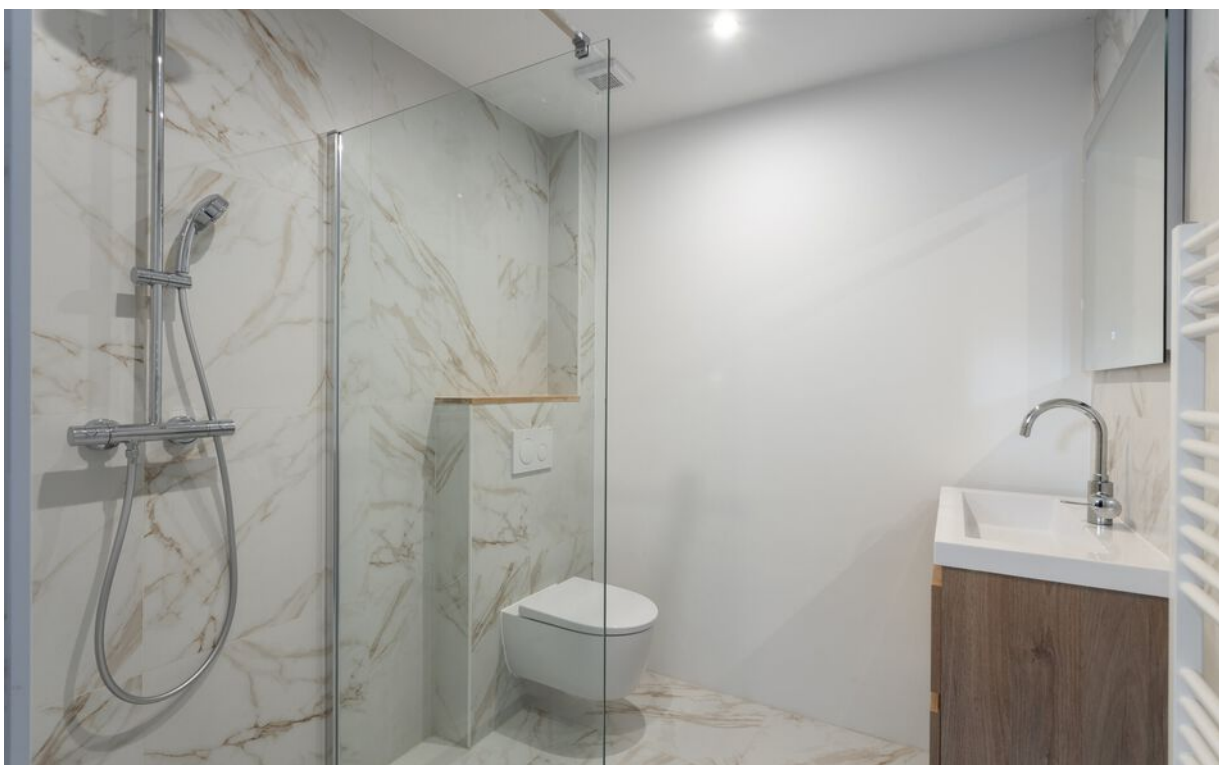
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

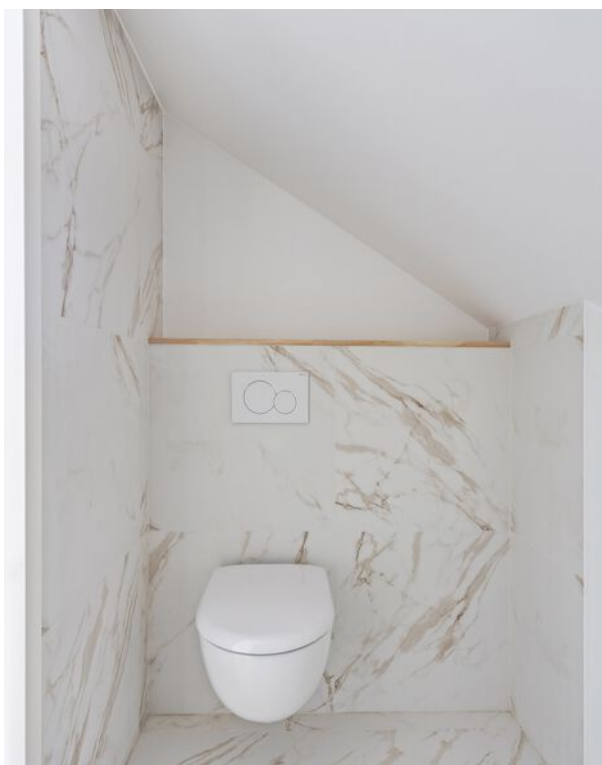
---



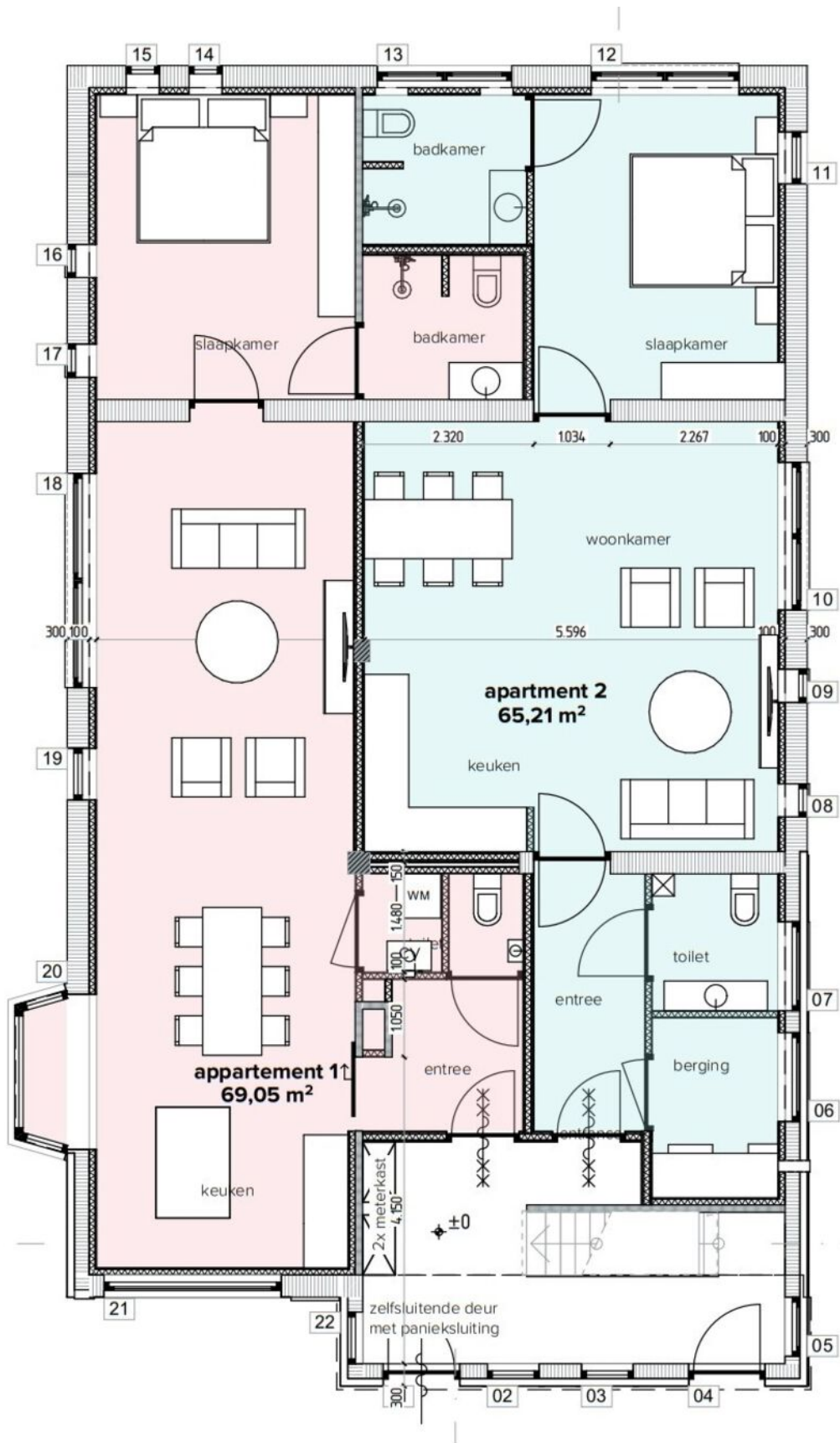


# Foto's

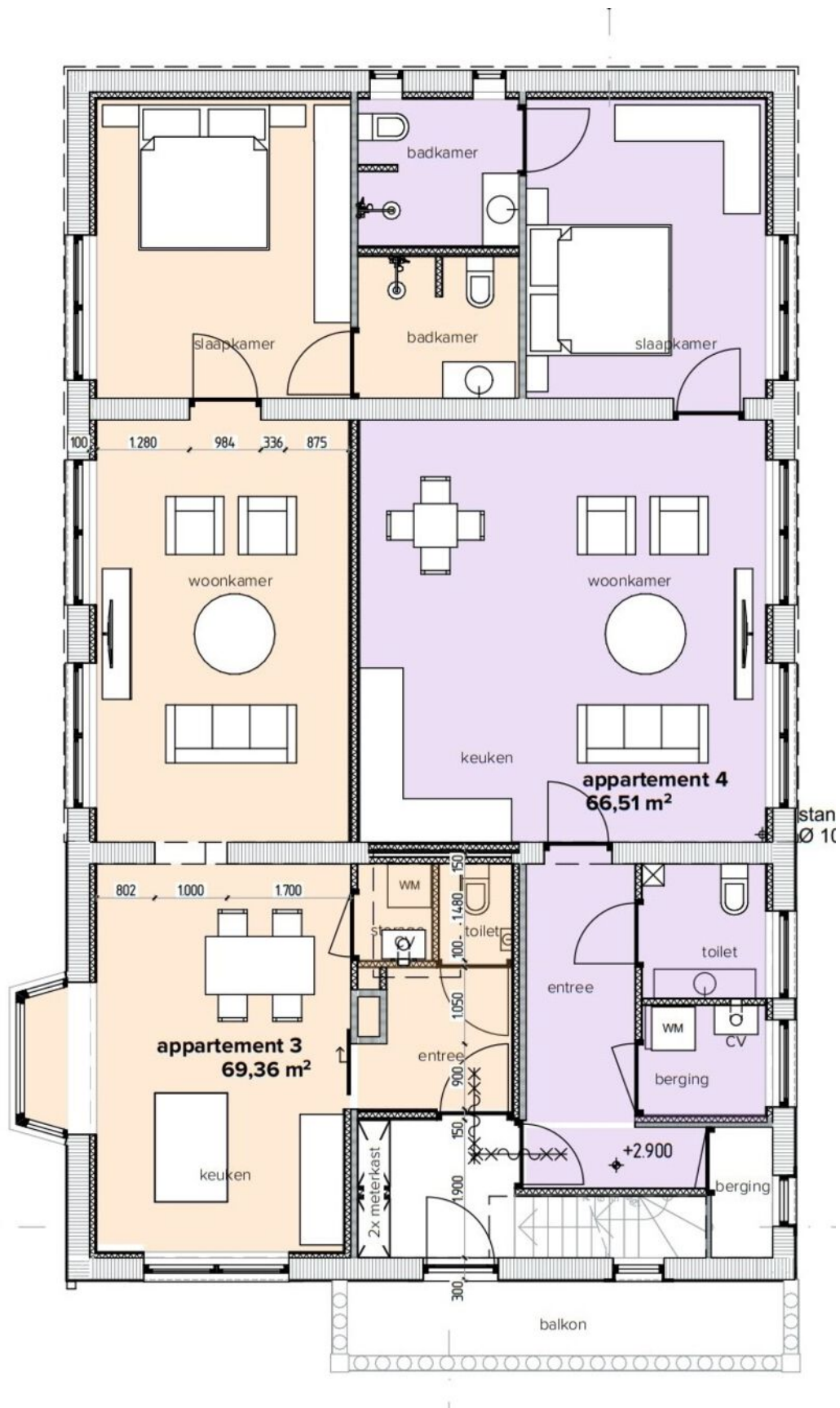
---



# Tekeningen

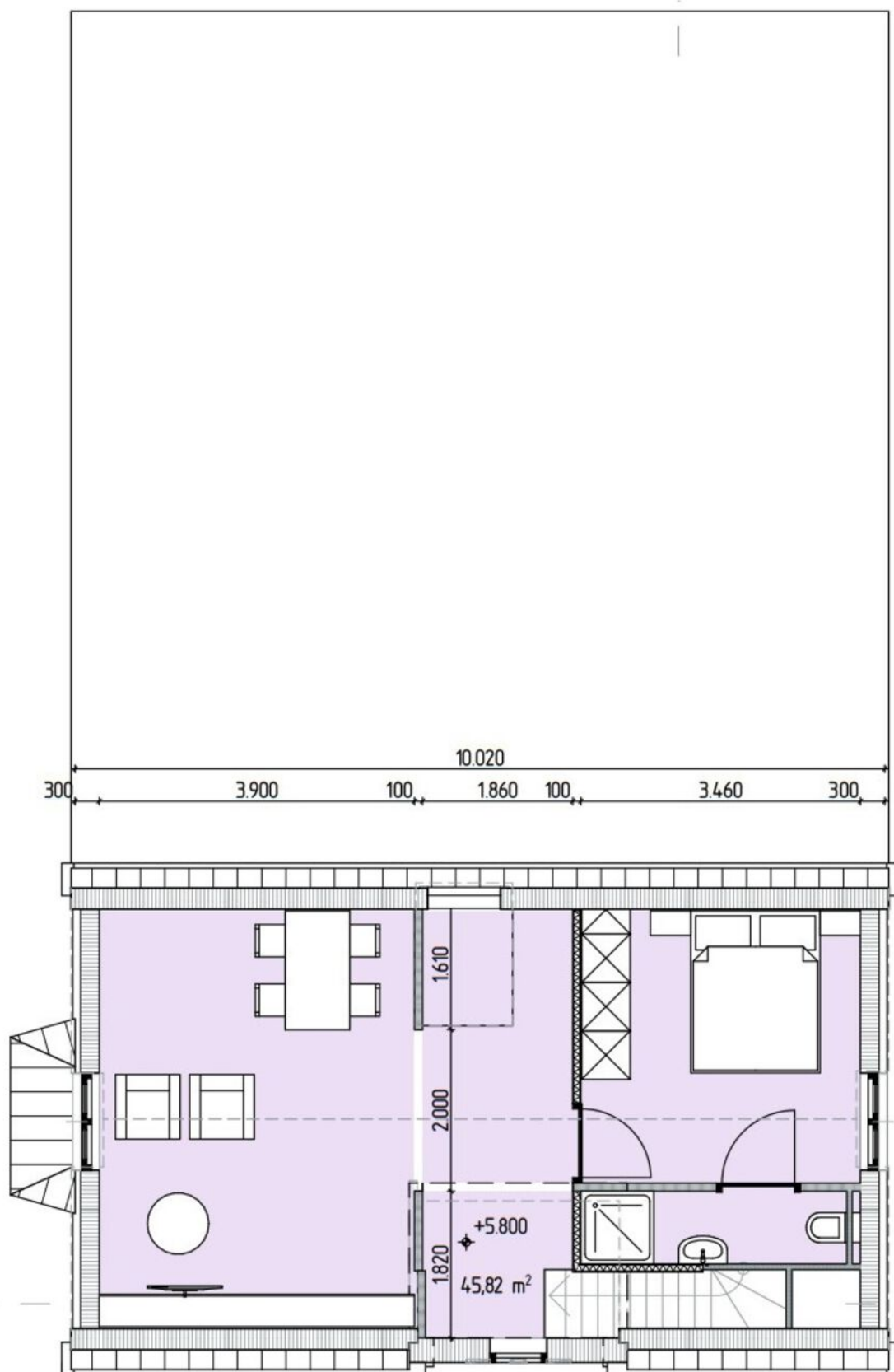


# Tekeningen

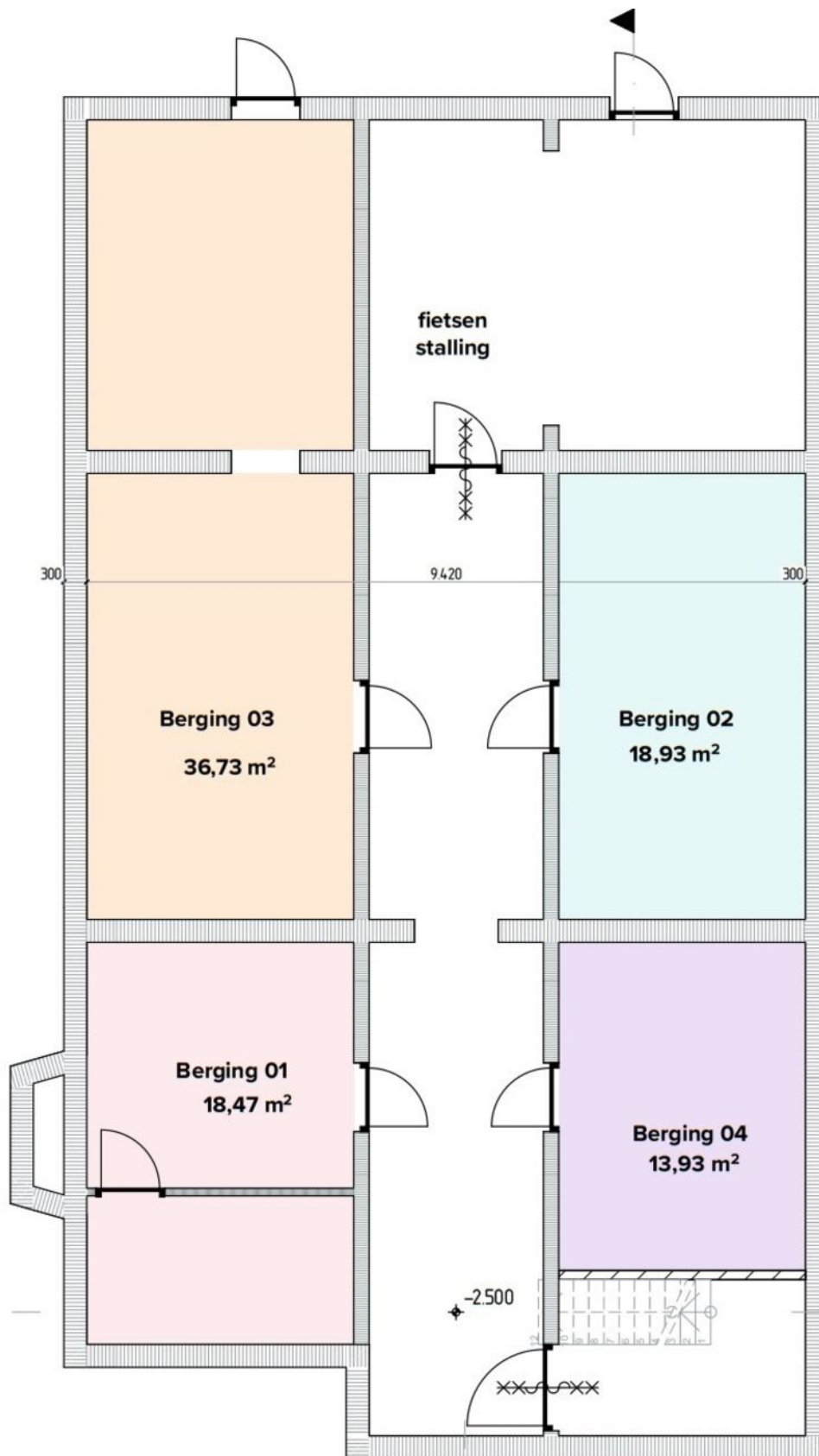




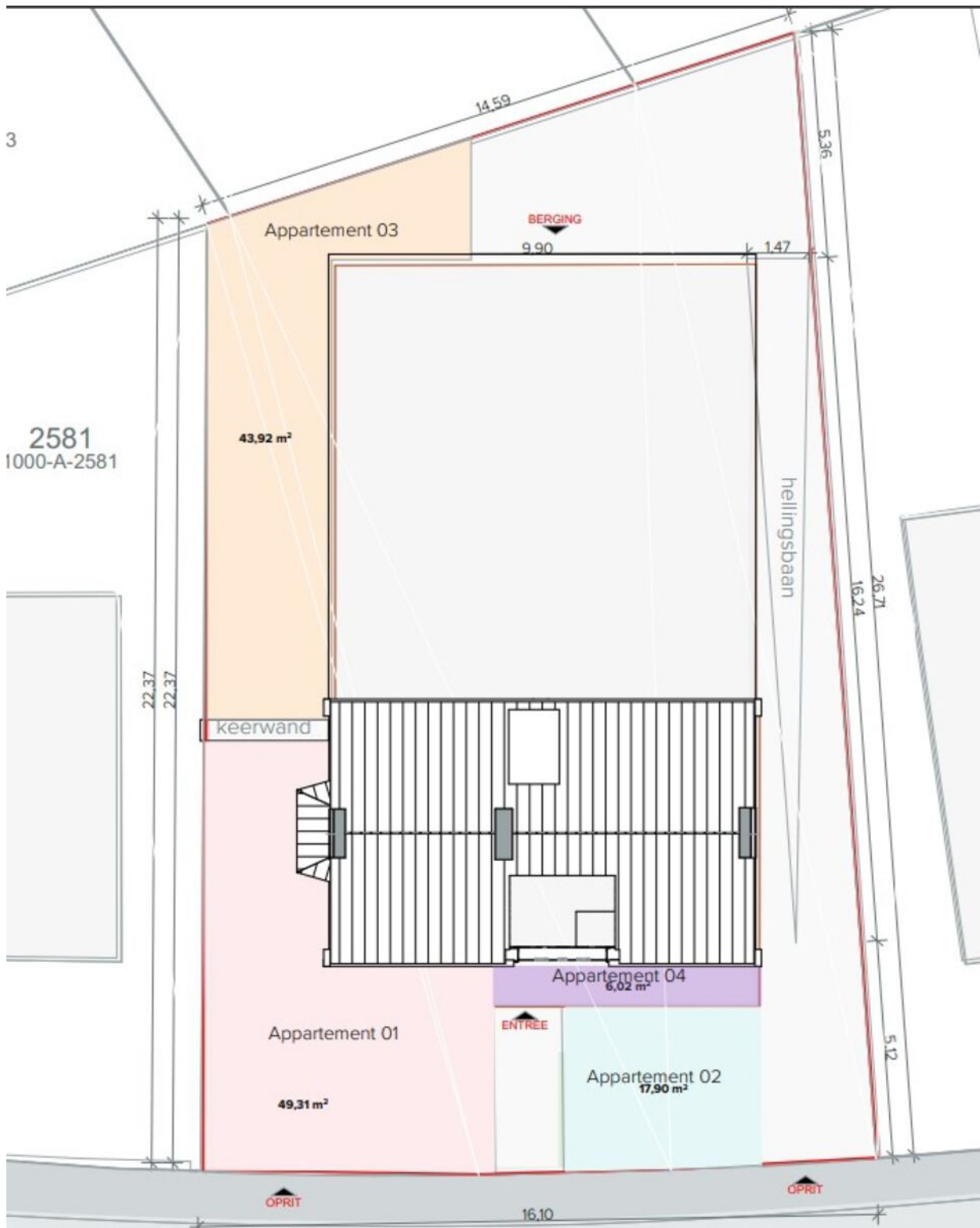
# Tekeningen



# Tekeningen



# Tekeningen





# Tekeningen

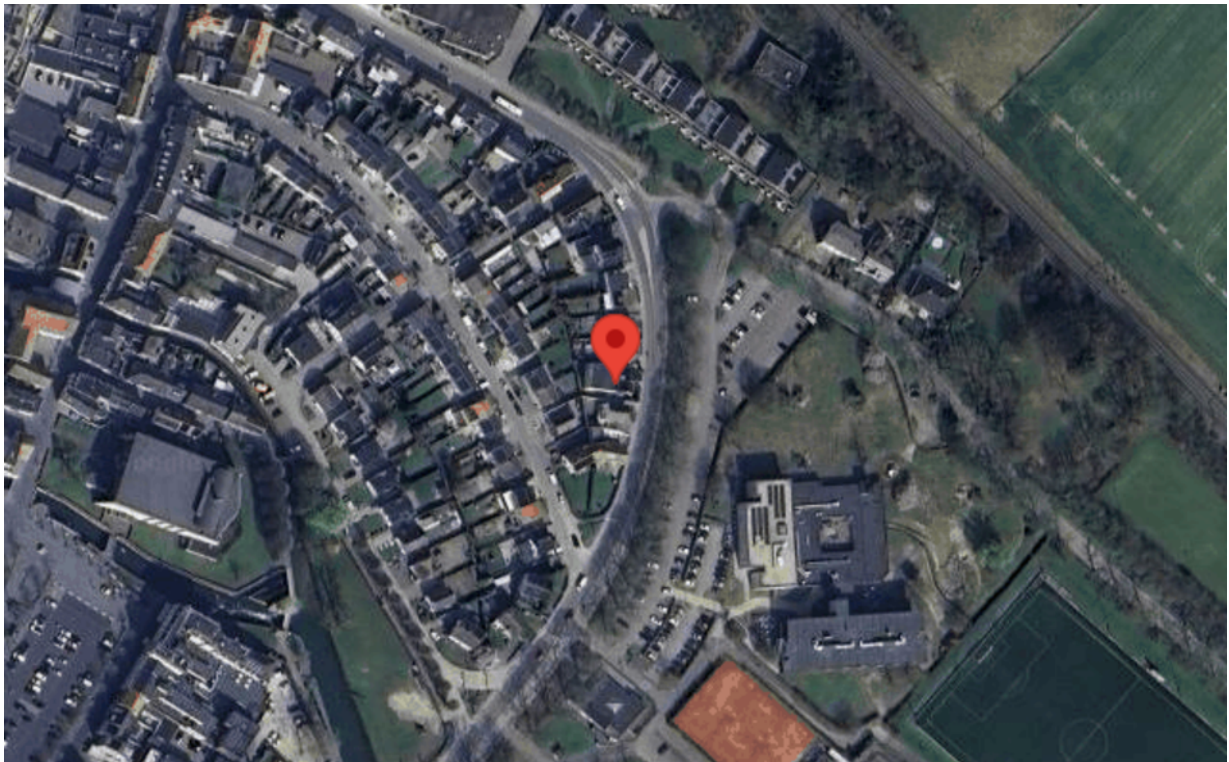
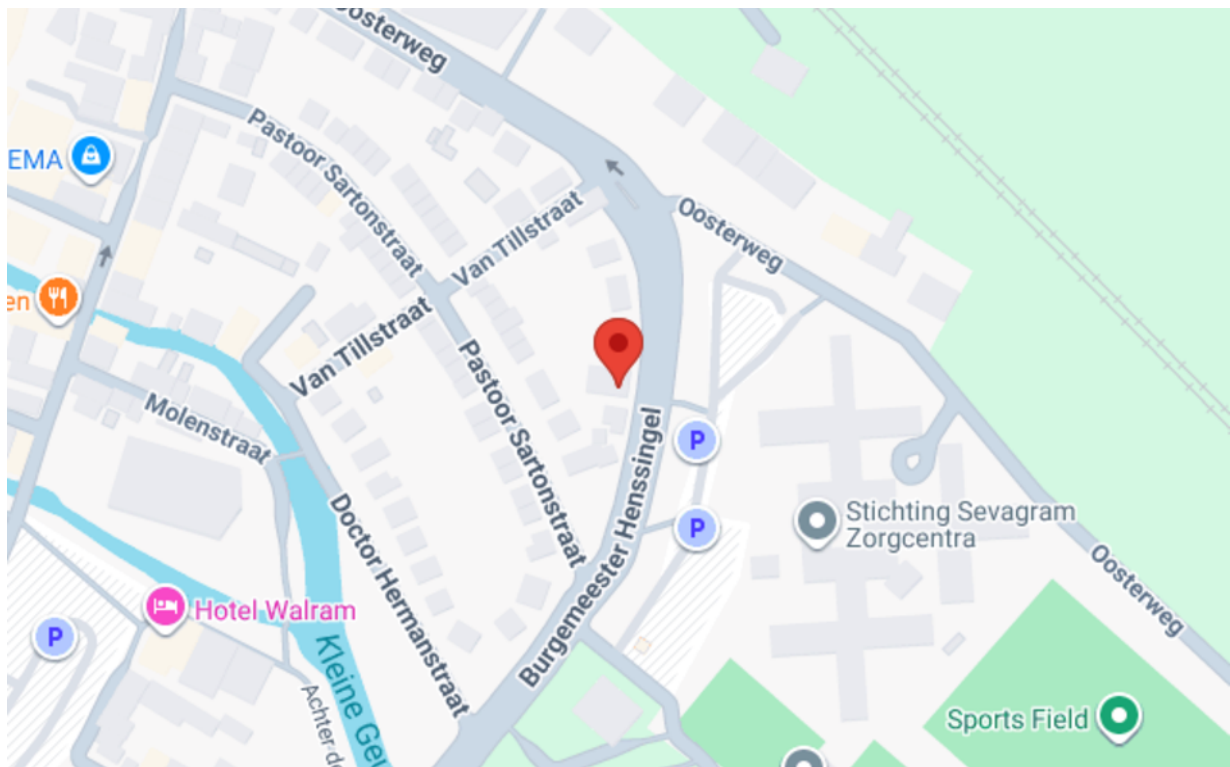
Kadastrale kaart

Uw referentie: Burg. Henssingel



# Google maps

---



# Algemeen

## Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

## Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

## Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

## Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

## Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

# **Corio Makelaars B.V.**

Stationstraat 145  
6361 BH Nuth  
045-5272711  
[info@coriomakelaars.nl](mailto:info@coriomakelaars.nl)