



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

van Pallandtlaan 30

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.



Richard Vroonen
NVM Register Makelaar &
Taxateur

043 303 0117
rvroonen@aelmans.com

Adres:

- van Pallandtlaan 30, 6301 TP

Valkenburg

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 442.500,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1973
- **Woonoppervlakte:** 112 m²
- **Externe bergruimte:** 8 m²
- **Perceeloppervlakte:** 260 m²

Energie:

- **Energielabel** A
- **Verwarming:** Elektrische verwarming, pellet kachel en infrarood panelen
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Overig: 16 zonnepanelen

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.

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

Unieke kans

Duurzaam wonen op een prachtige plek in Broekhem/Valkenburg, tussen het centrum en natuurgebied Ingendaal. Deze fors uitgebouwde twee-onder-een kapwoning met oprit en garage is niet alleen van top tot teen verbouwd, maar ook verduurzaamd.

In 2024 zijn de spouwmuren opnieuw geïsoleerd, de daken zijn voorzien van isolatie (glaswol/pir), er is HR++ glas geplaatst en in 2017 is de kruipruimte geïsoleerd.

Er is een aanvraag ingediend om de gasaansluiting te verwijderen, want de woning wordt nu verwarmd via infraroodpanelen en een pelletkachel.

Een 100 liter warmtepompboiler zorgt voor heerlijk warm water, dat dankzij een waterontharder kalkvrij is. In totaal zijn er 16 zonnepanelen, geplaatst in drie fases tussen 2008 en 2019.

Dit huis biedt verrassend veel ruimte dankzij de aanbouw aan de achterzijde (2022). Hierdoor heeft deze woning niet alleen een woonkamer en een open keuken, maar ook een aparte eet-/zitkamer en een overdekt terras.

Parkeren kan op de oprit en de inpandig te bereiken garage is iets meer dan 5 meter lang. Boven zijn drie slaapkamers, de badkamer en een bergzolder. En de tuin? Op het zonnige zuidwesten!



De indeling

Begane grond

Nooit meer zoeken naar een parkeerplek, want bij deze woning kunnen twee of drie auto's op eigen terrein staan. En dan is er geen rekening gehouden met de garage, die iets meer dan 5 meter lang is. Perfect als (fietsen)berging, als hobbyruimte of als plek om een auto of motor neer te zetten.

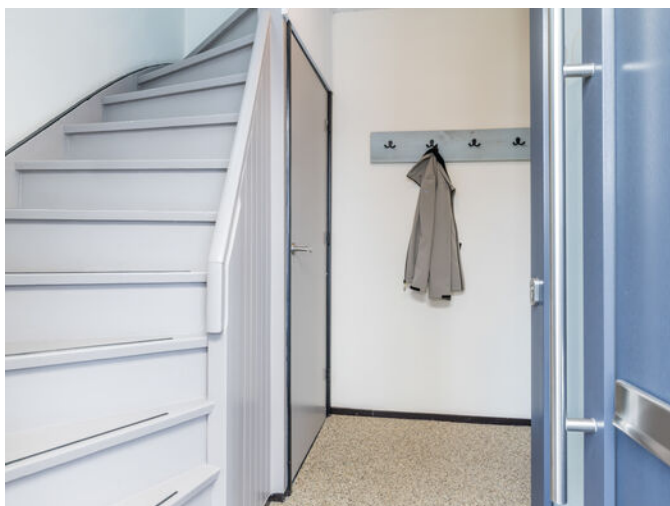
De entree is, net als de rest van de woning, smaakvol verbouwd. In de hal zijn de vernieuwde meterkast, onder de trap is een bergkast en de toiletruimte is uitgevoerd met een zwart wandcloset. Er ligt, net als op bijna de hele begane grond, een gesealde siergrindvloer in de hal en toiletruimte.

Vanuit de hal is er toegang tot de keuken, die in open verbinding met de woonkamer staat. De woonkamer, met lichtinval aan twee zijden, is ingedeeld met een zit- en een eethoek.

Een Nordic Fire pelletkachel (ter overname) zorgt voor een aangename temperatuur.

In de keuken is de ruimte ingedeeld met een lange wandopstelling en een kookeiland, waar een lager deel als ontbijtplek kan worden gebruikt. Lichte kleuren bepalen de sfeer, er is een koof met inbouwverlichting gemaakt en alle benodigde apparatuur is ingebouwd: een inductie kookplaat, plafondafzuiging, vaatwasser, combi-oven en een hoge koelkast.

Verrassend is de tweede leefruimte op de begane rond, met een dubbele schuifpui en een deur naar de tuin. Deze ruimte is geschikt als tweede eet-/zitkamer, als thuiswerkplek, als speelplek voor de kinderen en/of als atelier. Hier staat het tweede deel van de keuken, met plek voor een vriezer en losse apparatuur. Deze ruimte wordt, indien nodig, verwarmd via een infraroodpaneel.















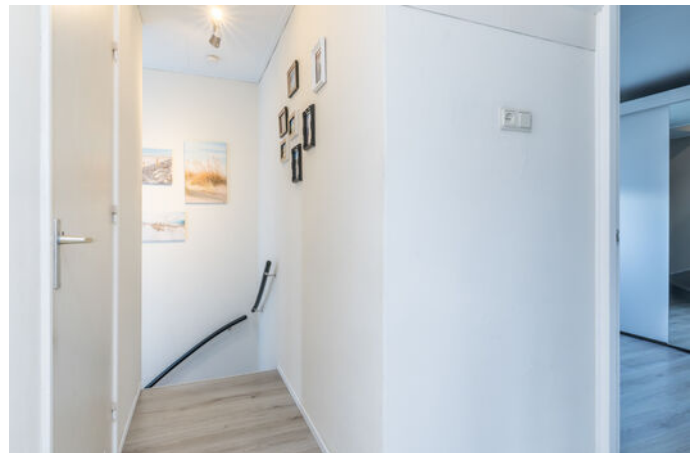
De indeling

Eerste verdieping & tweede verdieping

Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Er zijn twee slaapkamers aan de achterzijde en de derde slaapkamer, met een vaste trap naar de tweede verdieping, is aan de voorzijde. Wat opvalt in de slaapkamers is de goede afwerking van de vloer, wanden en plafonds.

De badkamer, met een raam in de zijgevel, is ingedeeld met een inloofdouche, een wastafel, een spiegel met verwarming en een wandcloset. Lichte kleuren maken de badkamer heel ruimtelijk en de subtiële tegelrand is een kleurrijk detail.

Een vaste trap leidt naar de bergzolder, die uit twee ruimtes bestaat. Bij de grootste ruimte is een dakraam geplaatst en in de andere ruimte is de opstelling van de warmtepompboiler.









De indeling

Tuin

De voortuin is heel onderhoudsvriendelijk aangelegd, met parkeergelegenheid op eigen terrein voor minimaal twee auto's. Vanuit de aanbouw is er toegang tot de achtertuin en het overdekte terras, gesitueerd op het zonnige zuidwesten.

In de tuin zie je borders met beplanting, een pergola met zonnedoek en een overdekt terras. Zo is er altijd een heerlijke plek om buiten te zitten, in de zon én in de schaduw!



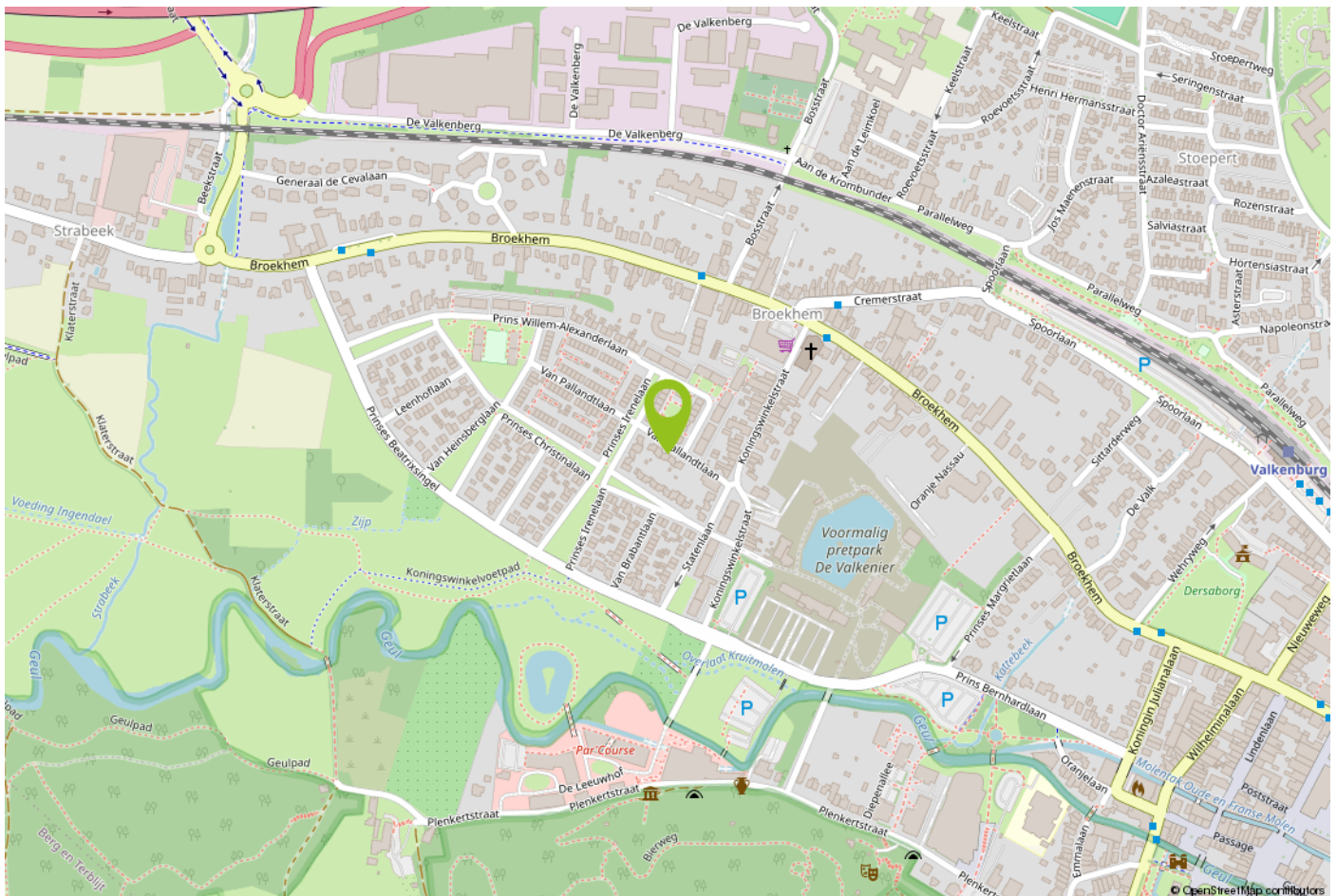
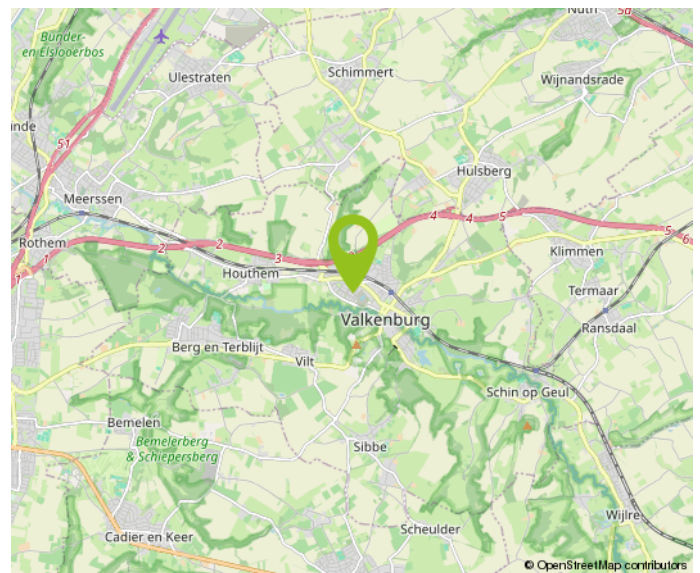




De ligging

Natuurgebied Ingendaal is een heerlijke plek om te wandelen, richting het bos en Sint Gerlach. Verder woon je in de nabijheid van een supermarkt, basisschool, bushalte, treinstation en het Odapark.

Ook het centrum van Valkenburg met winkels, speciaalzaken, restaurants en cafés is op loopafstand. Er is een goede verbinding met de snelweg A79, richting Maastricht en Heerlen.

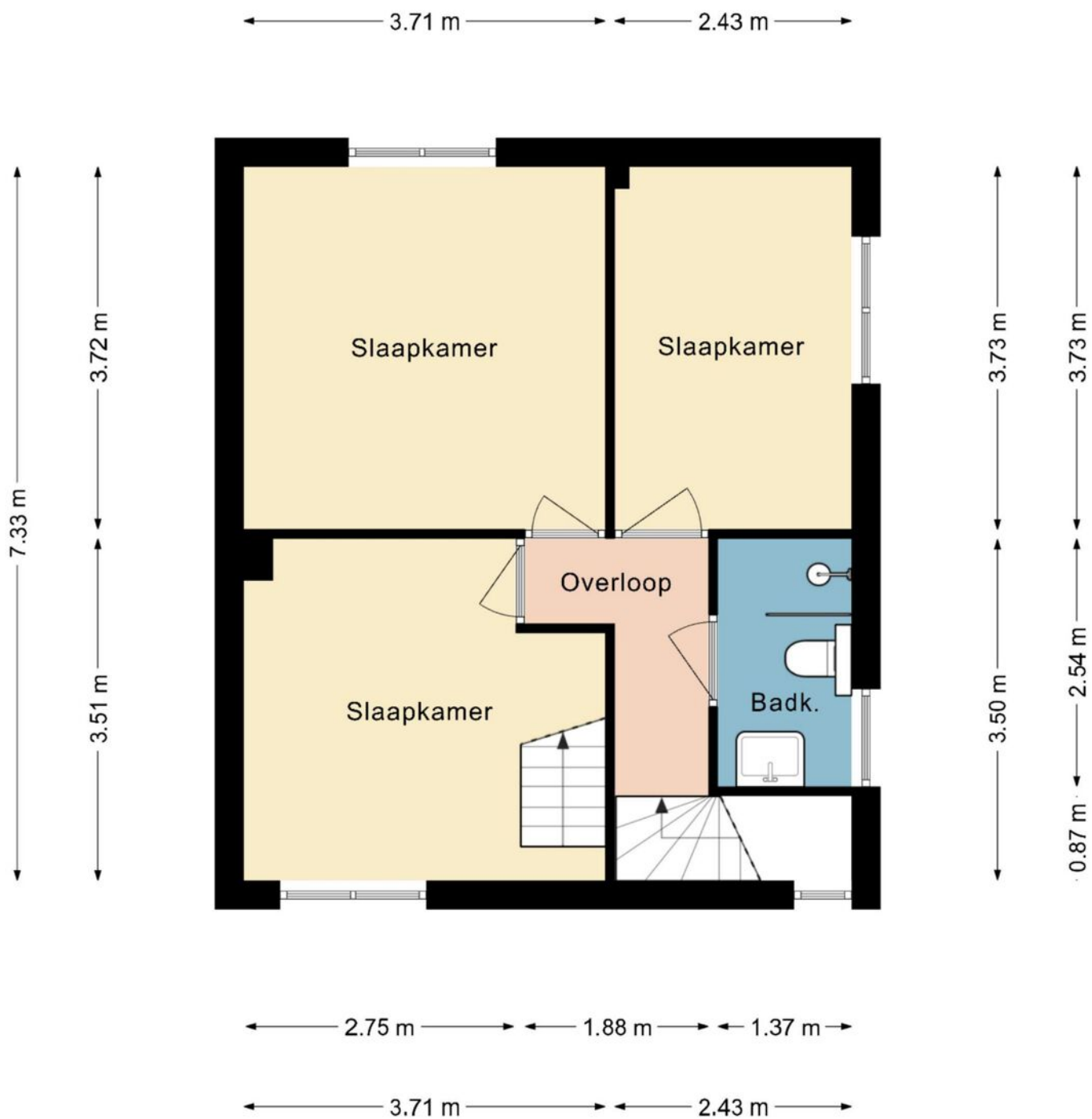




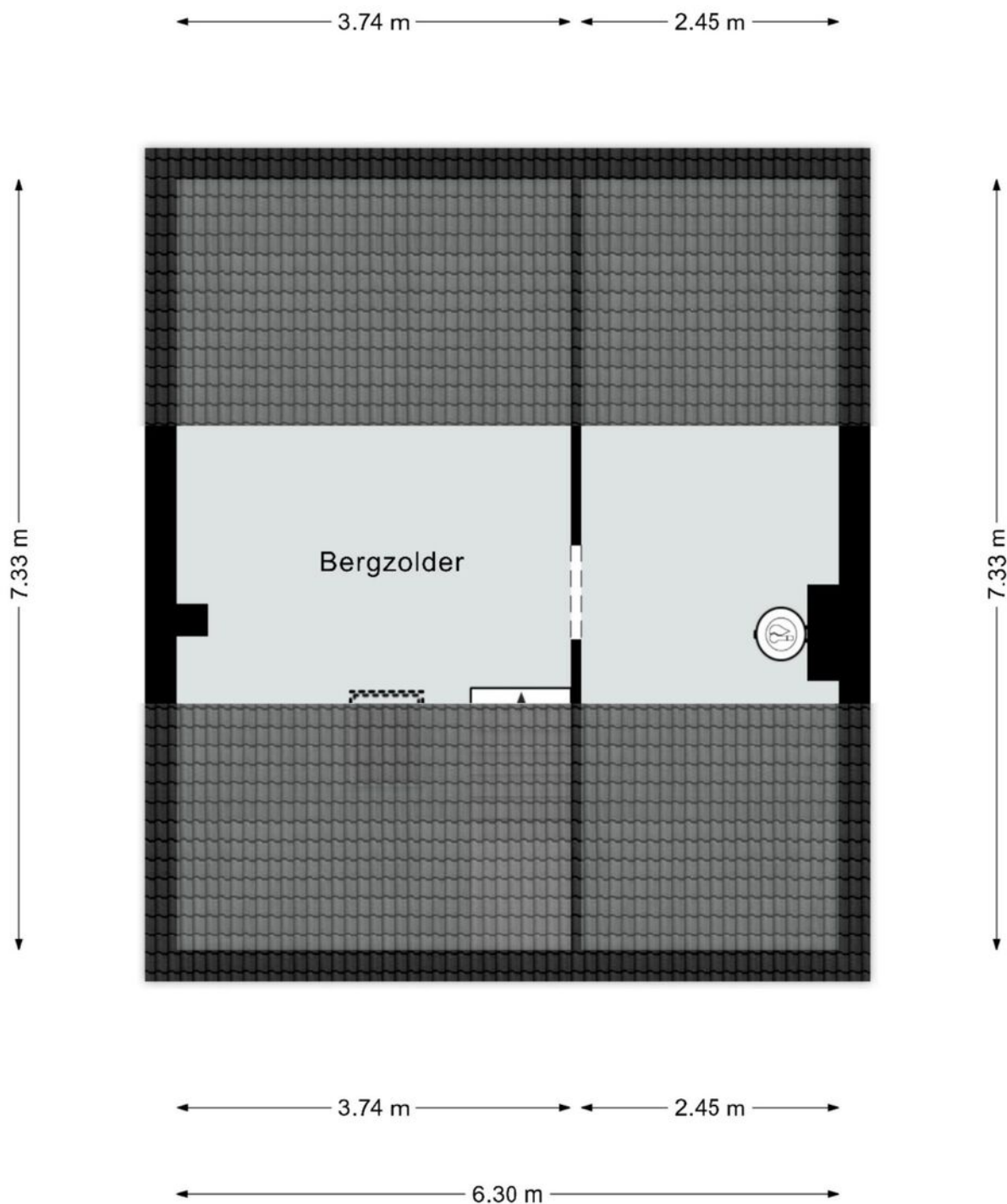
12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg Sectie E Perceel 247 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.	
---	---	---



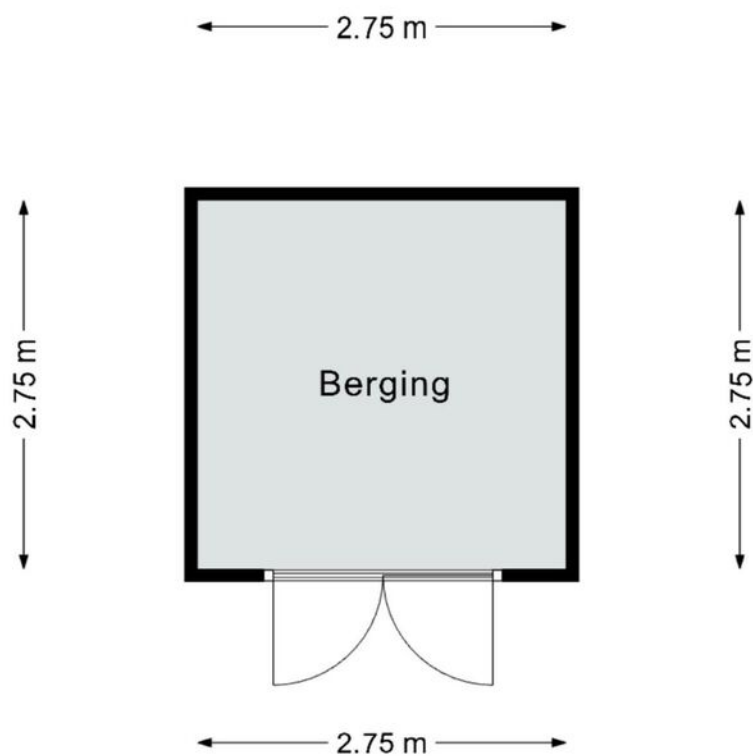
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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.

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.



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.


aelmans