



Onderstestraat 36 | Valkenburg

Vraagprijs € 350.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Onderstestraat 36 Valkenburg

Op een uitstekende en gewilde woonlocatie in het karakteristieke St. Gerlach mogen wij u deze sfeervolle geschakelde jaren '30 woning, met 3 slaapkamers, leefkeuken in de aanbouw en diepe tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 350.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1936

Perceeloppervlak: 440 m²

Woonoppervlak: circa 130 m²

Externe bergruimte circa 19 m²

Bruto inhoud: circa 546 m³

Energie label: G (geldig tot: 31-12-2030)

TYPERING

Deze karakteristieke woning is rustig gelegen in een karakteristiek woonomgeving in St. Gerlach, de sfeervolle en authentieke kern van Houthem. De locatie is uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken, alsook met het openbaar vervoer. Alle voorzieningen zijn binnen 5 autominuten aanwezig in het nabijgelegen Valkenburg aan de Geul of Berg & Terblijt. In de directe omgeving zijn prachtige wandel-/fietsroutes gelegen.

De woning is in 1936 degelijk en vrijstaand gebouwd en eind jaren '80 werd deze met een ruime aanbouw aan de achterzijde geschakeld met de aanbouw van de burens. De woning is sindsdien keurig onderhouden, maar enige modernisatie is inmiddels wel wenselijk. Dit biedt uitstekende kansen voor mensen die op zoek zijn naar een woning welke ze geheel naar eigen smaak en woonwensen kunnen maken.

INDELING

Souterrain:

Provisiekelder met cv-ketel (Bosch combi-HR, bouwjaar 2011, eigendom) en pomp.

Parterre:

Fraaie hal met travertijn plavuizen, meterkast (voorzien van voldoende automaten en 2 aardlekschakelaars), toegang naar woonkamer en souterrain, trap naar verdieping en deels betegeld gastentoilet met mechanische afzuiging, fonteintje en wandcloset; woon-/eetkamer (28,7 m²) met rookgasafvoer aan linker voorzijde en schuifdeuren naar aanbouw aan de achterzijde; aanbouw met leefkeuken (22,1 m²) met loopdeur naar de tuin en verder voorzien van een functionele aanrechtcombinatie met lades en kasten, 4-pits gasfornuis, afzuiging, rvs spoelbak en vrijstaande afwasmachine; deels betegelde berging (2,2 m²) met witgoed-aansluiting en een geiser.

Tuin:

Voortuin met gazon en haag; looppad langs linkerzijde van de woning naar de ruime besloten achtertuin (circa 45 meter diep), door de ligging op het noorden voorzien van zowel voldoende zon als schaduw. De tuin is ook bereikbaar via de keuken, middels een bordesje met enkele traptreden.

1e Verdieping (geheel voorzien van houten verdiepingsvloeren):

Overloop met dakkapel; slaapkamer I (9,9 m²) aan voorzijde voorzien van muurkast; slaapkamer II voorzijde (9,9 m²); slaapkamer III achterzijde (16,1 m²) voorzien van vaste garderobekast met schuifdeuren; geheel betegelde badkamer (9,2 m²) voorzien van ligbad, douchecabine, wandcloset, badkamermeubel met dubbele wasbak, spiegel en kasten.

2e Verdieping (nokhoogte 1.53 m):

Bergzolder bereikbaar met een ladder.

BIJZONDERHEDEN

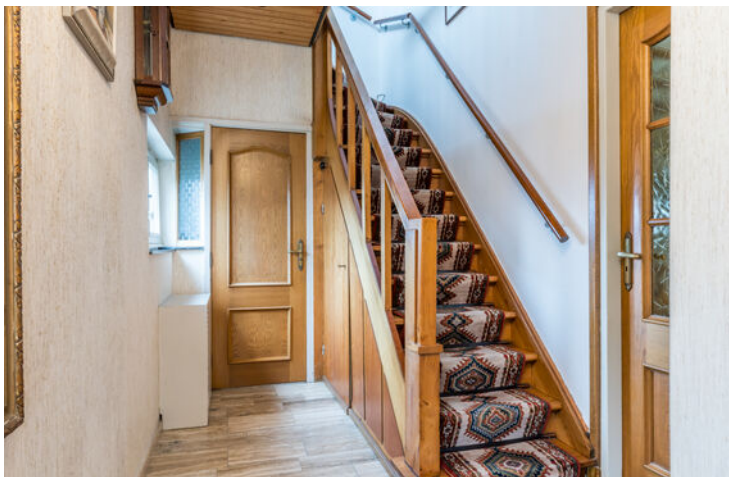
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- Uitgebreide voorzieningen in de directe omgeving;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal ter hoogte van de vraagprijs worden gesteld;
- Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud;



Kenmerken

Bouwjaar	1936
Perceeloppervlakte	0 m ²
Woonoppervlakte	130 m ²
Overige inpandige ruimte	23 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	546 m ³
Energie label	G

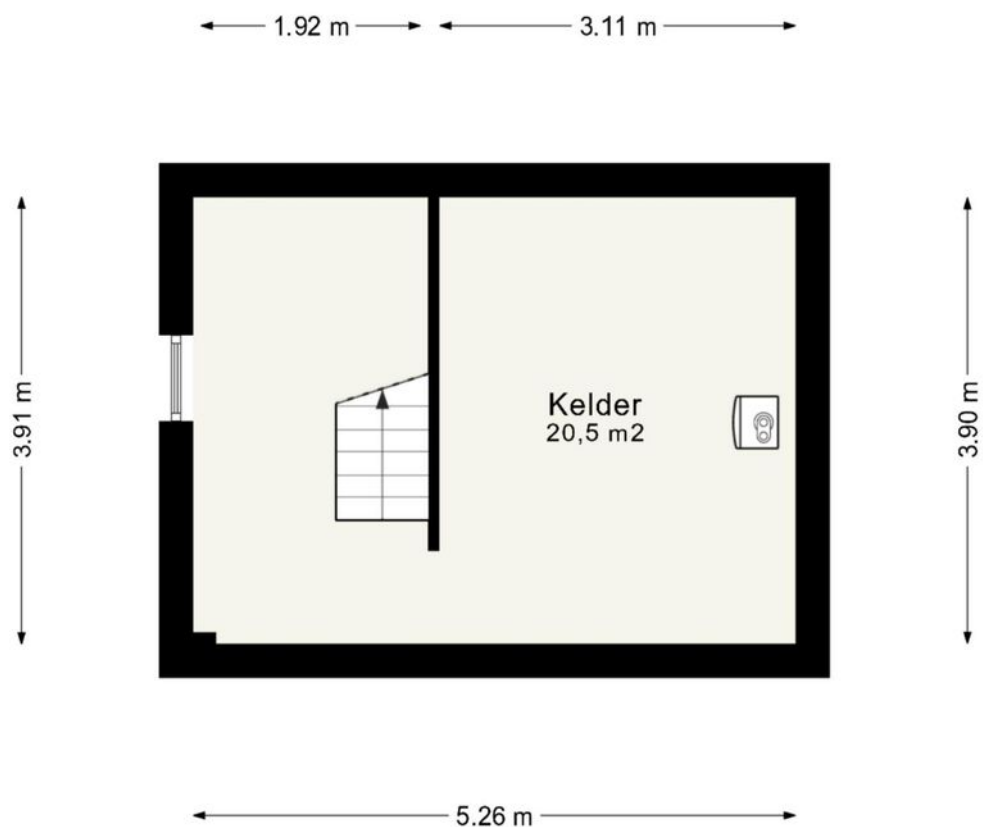
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	tv kabel



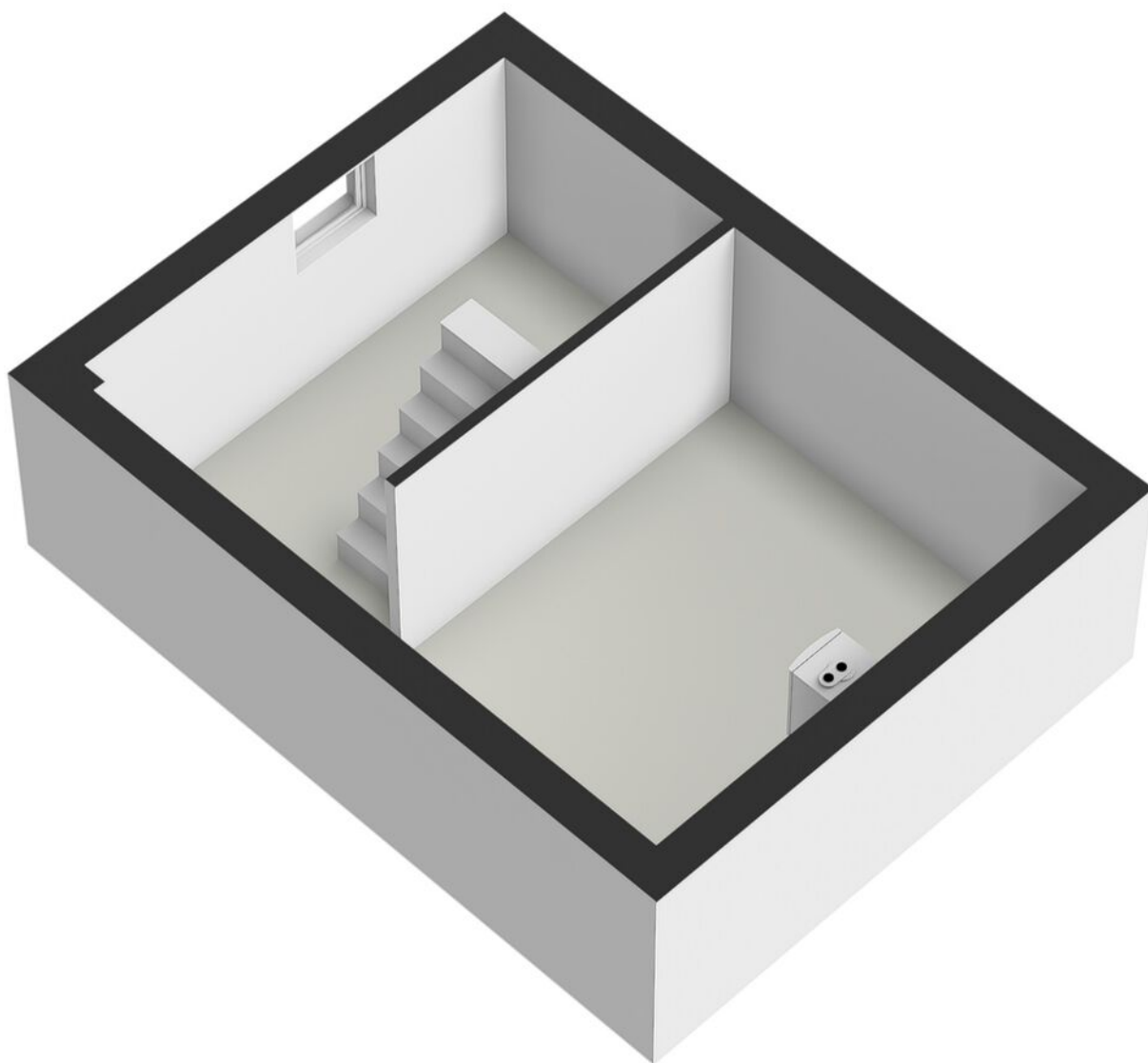






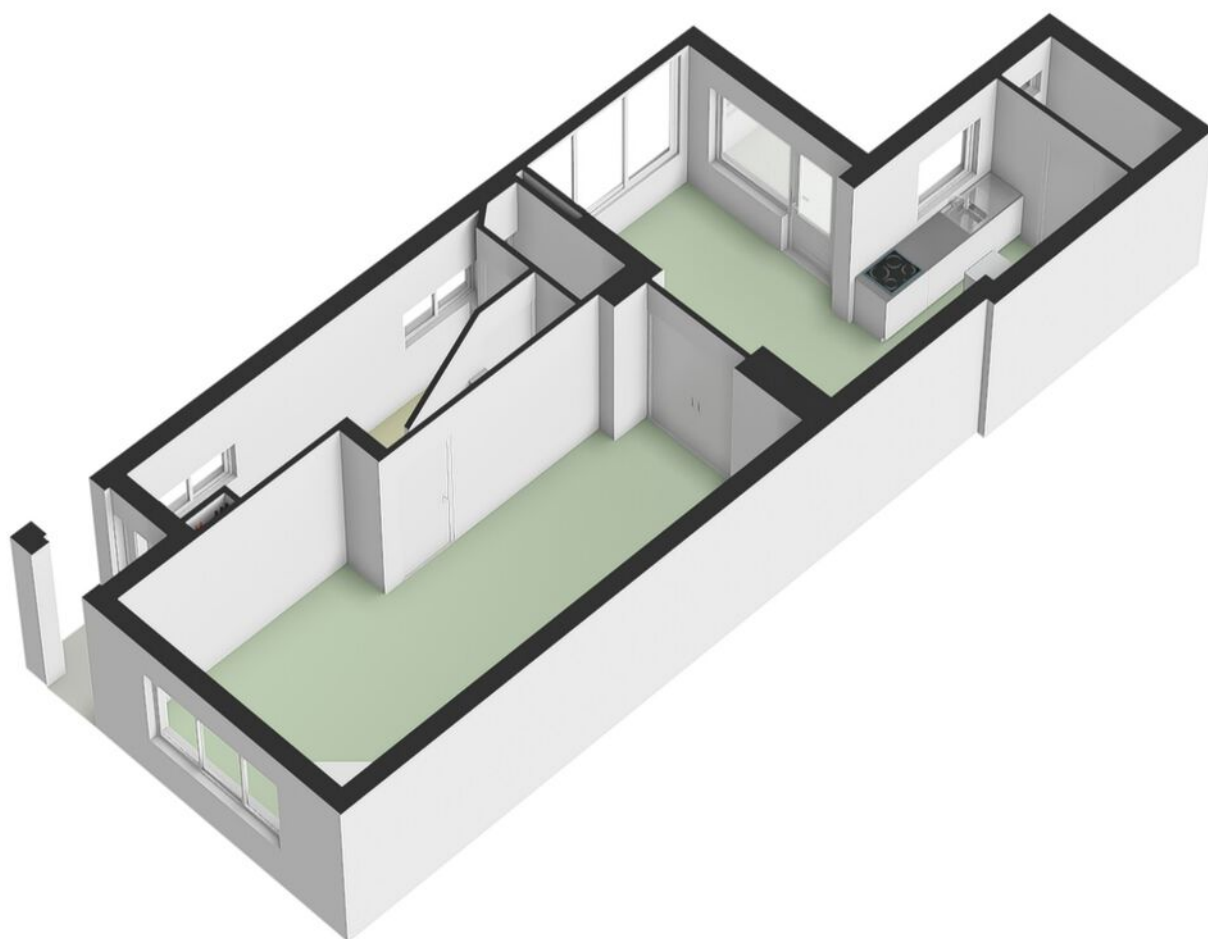


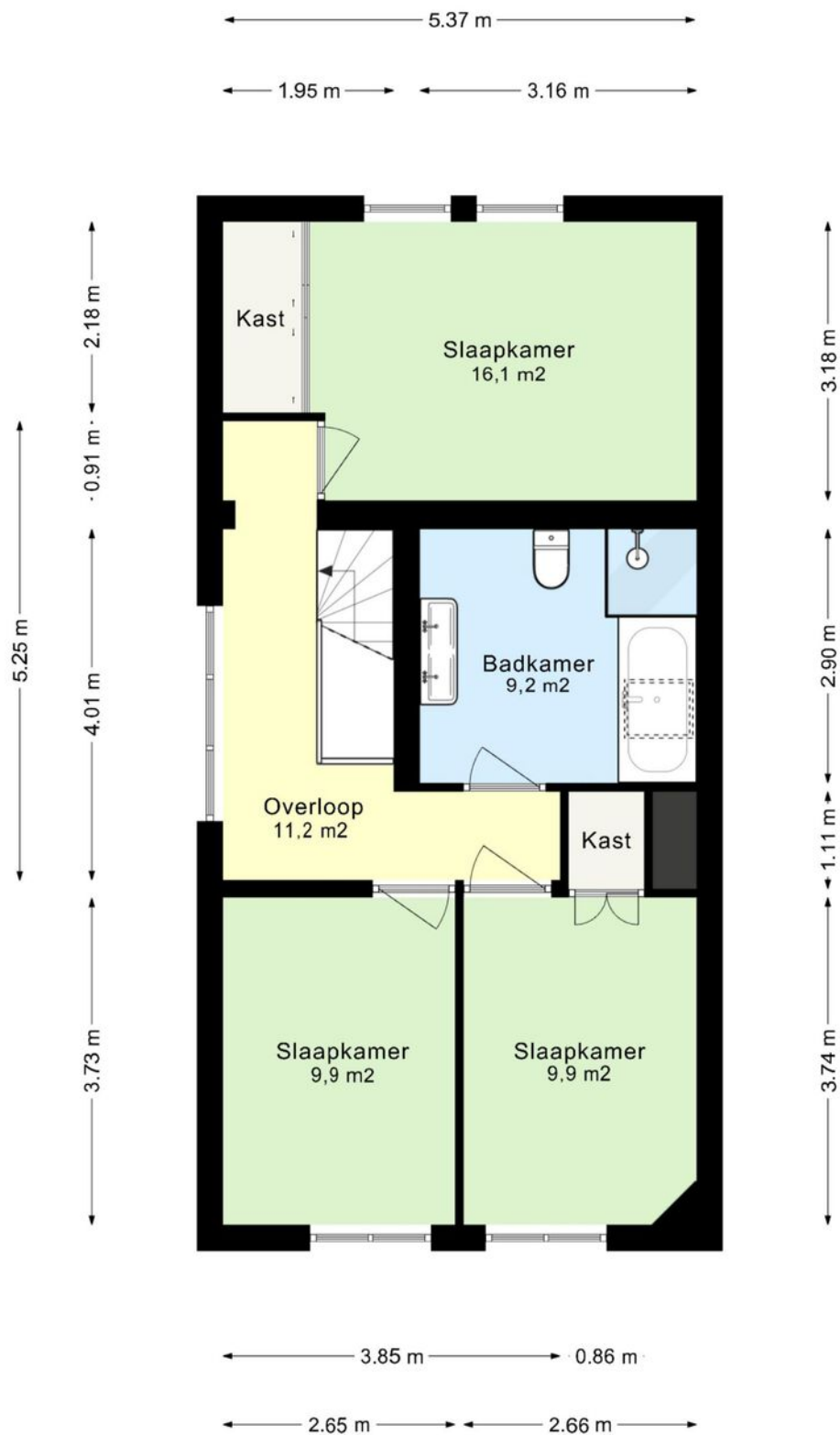
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



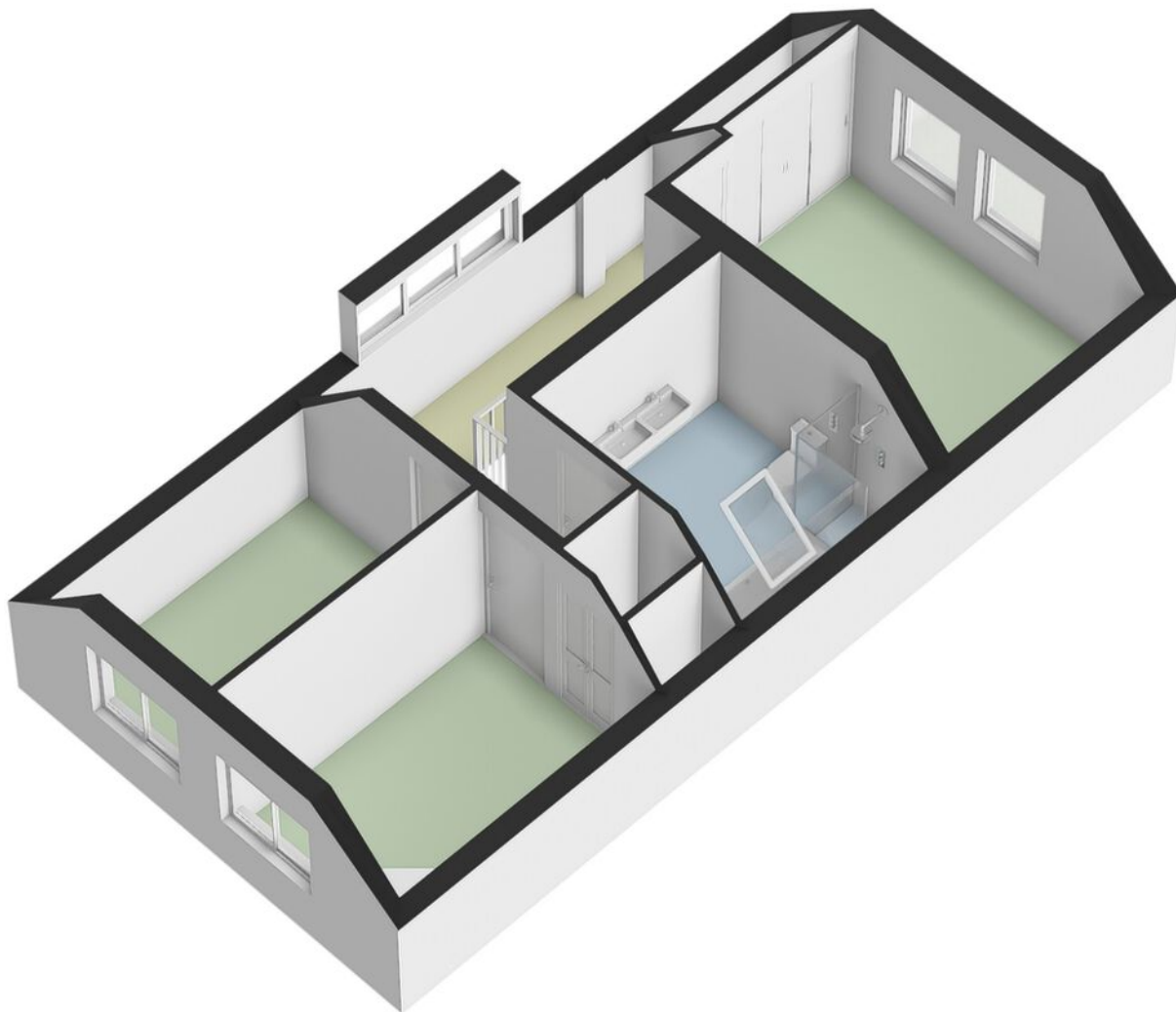


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

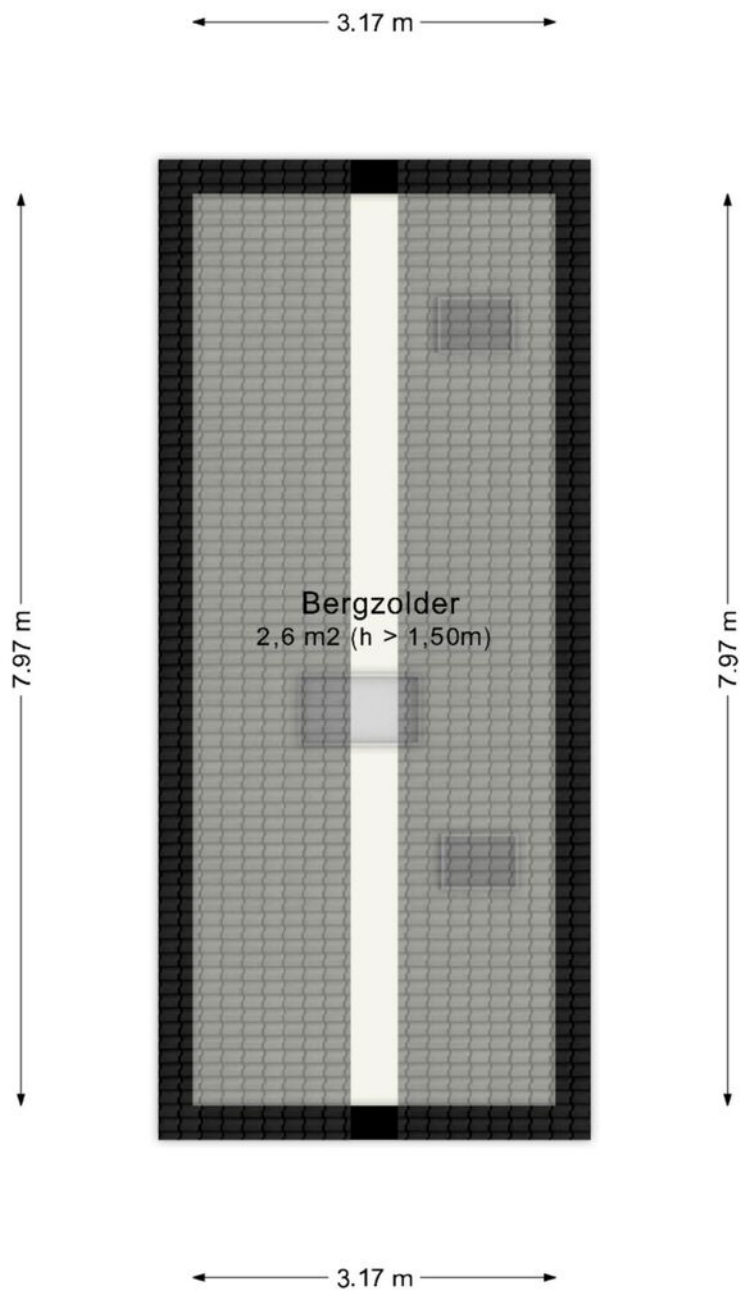




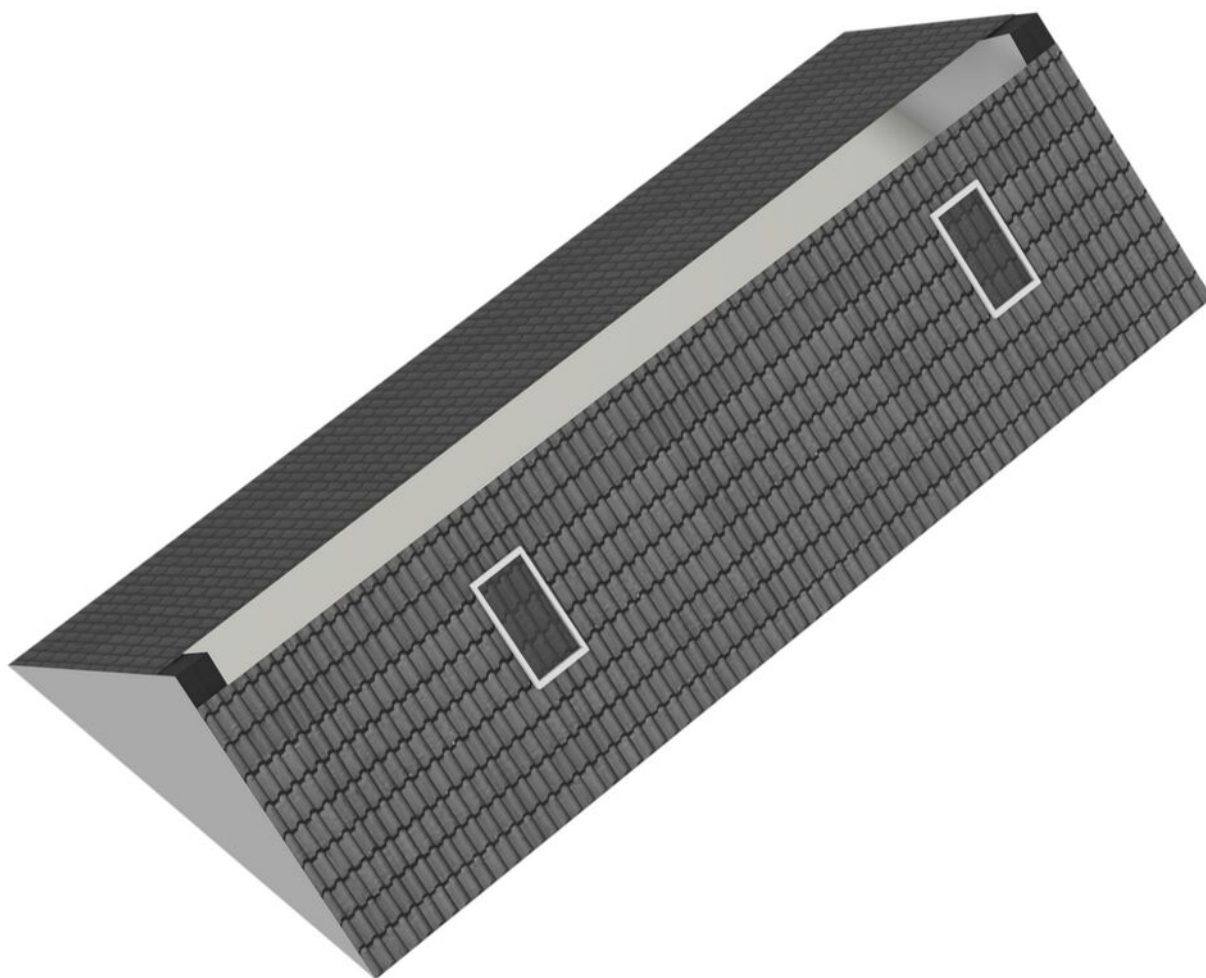
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



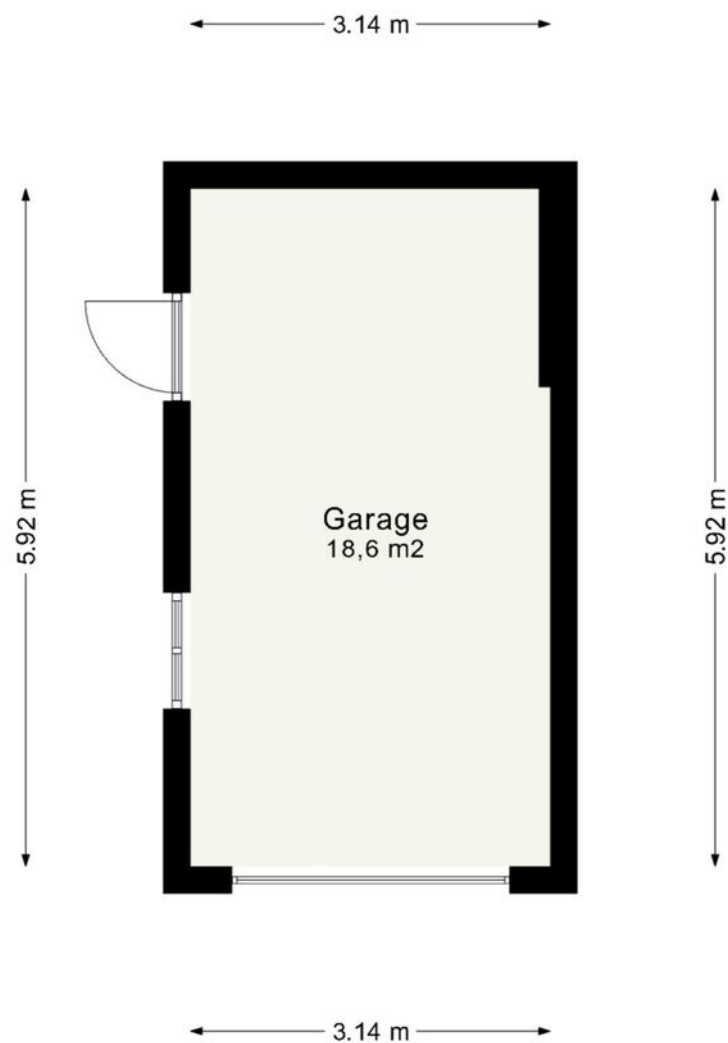
Eerste verdieping 3D



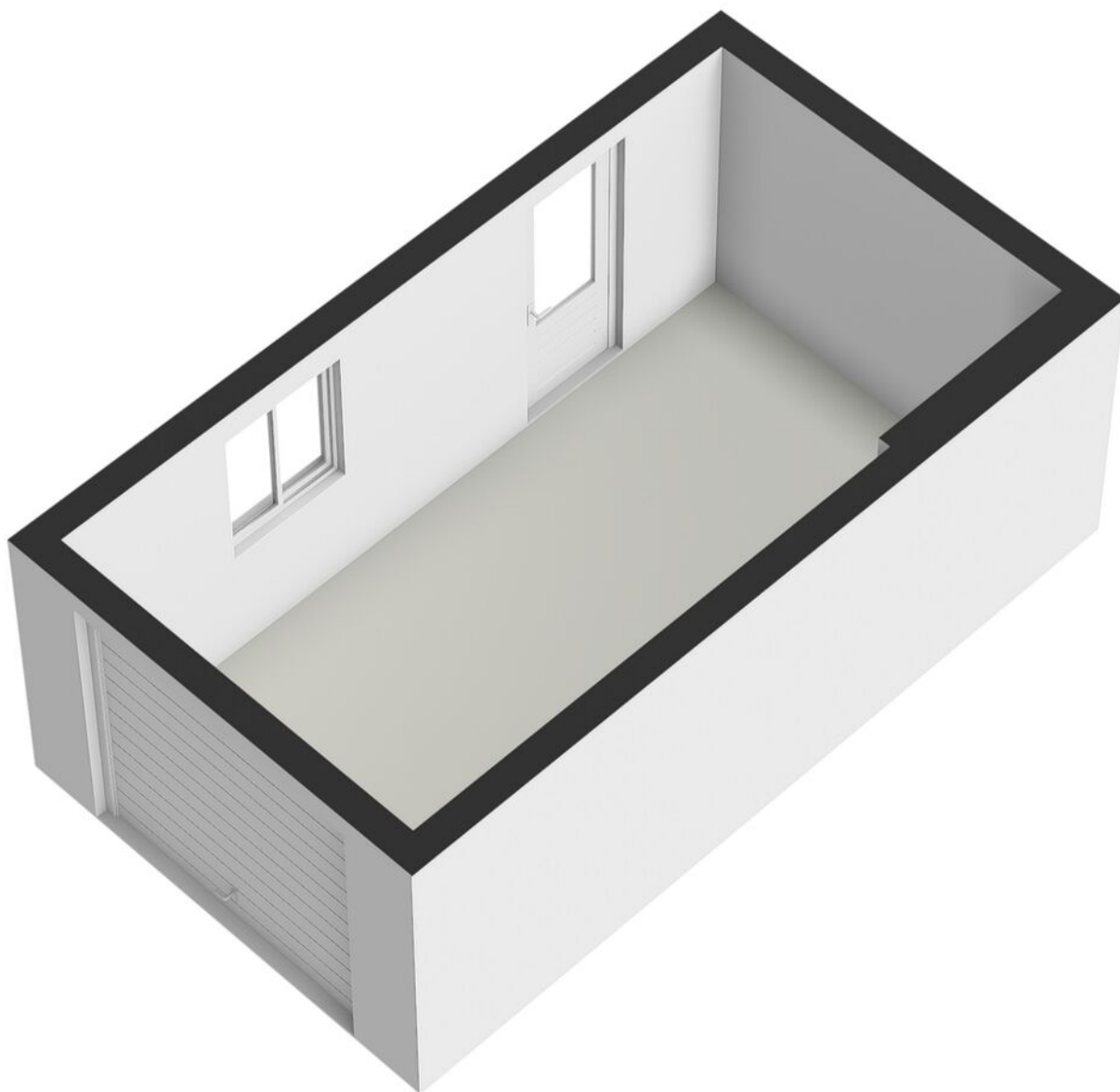
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



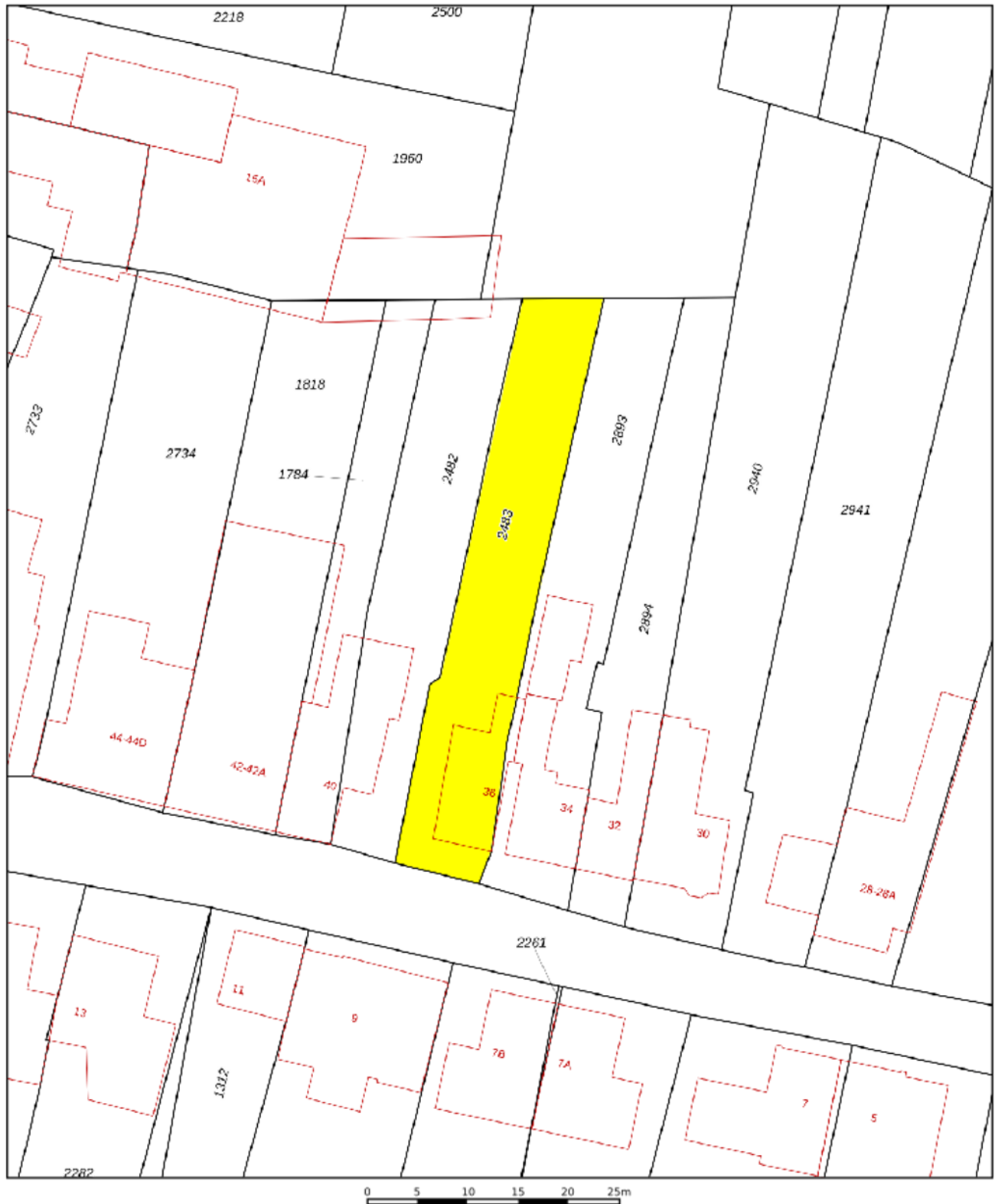
Tweede verdieping 3D



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

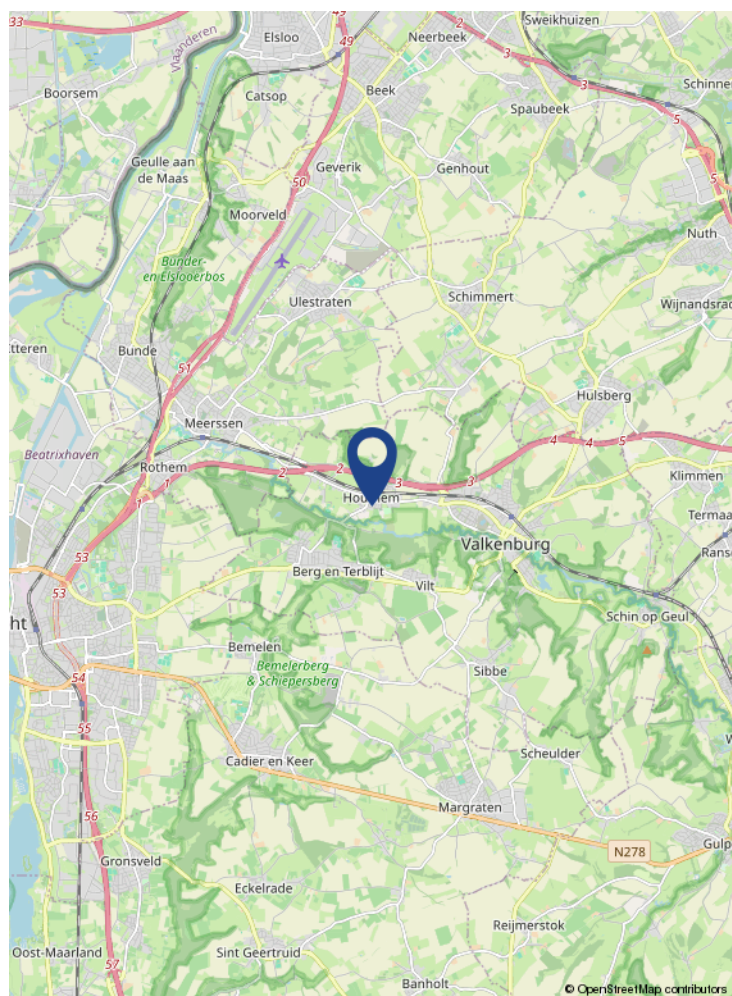
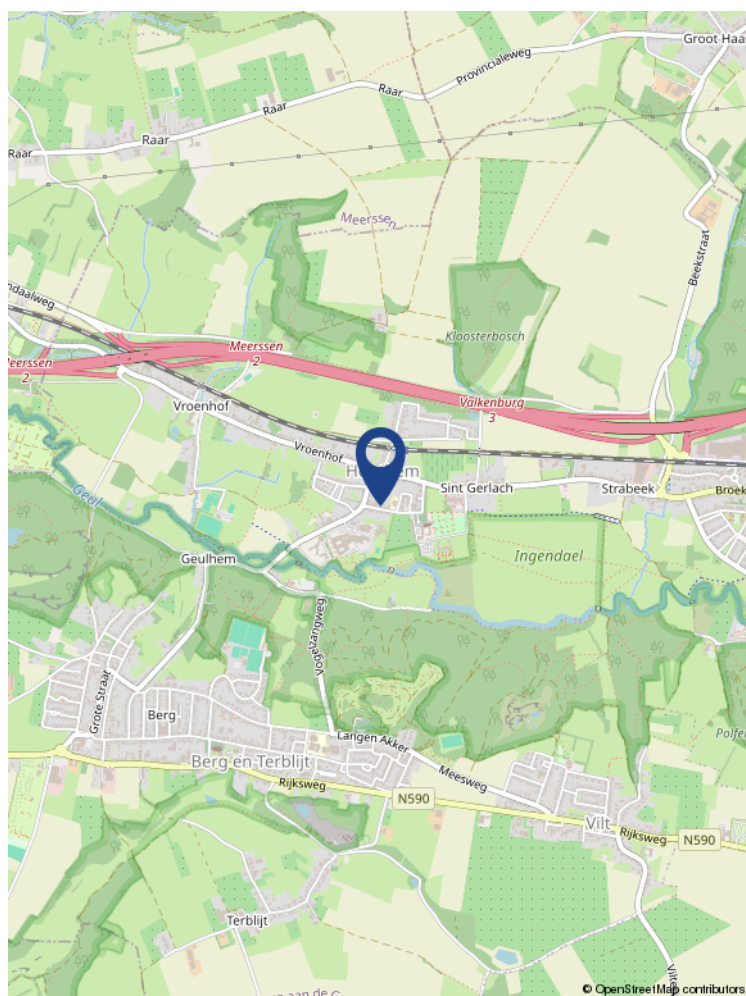
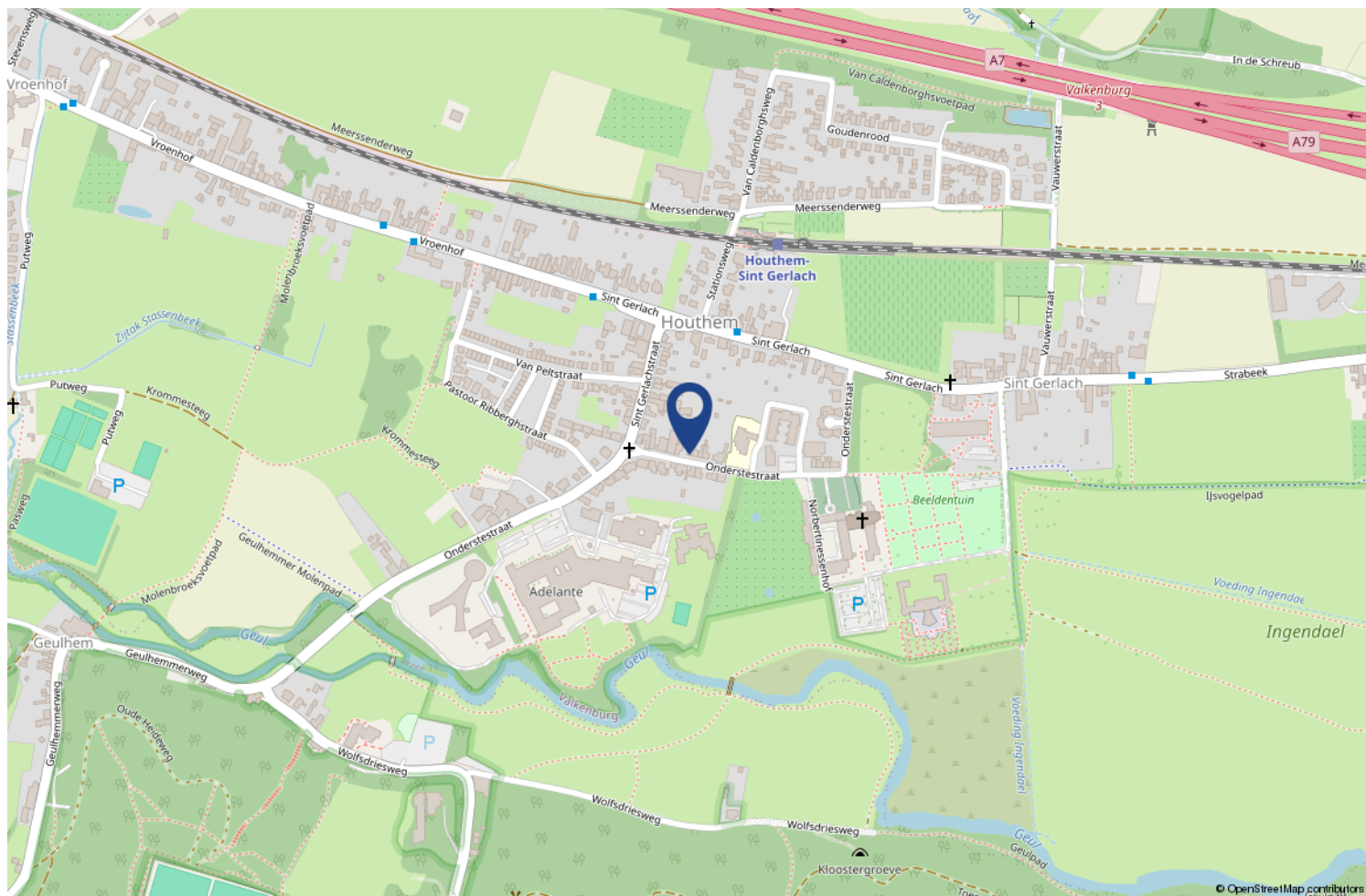


Garage 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Houthem
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2483
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, gelovend op 20 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			





Locatie op de kaart



Wonen in Valkenburg a/d Geul

Valkenburg (Limburgs: Valkeberg of Vallekeberg; Frans: Fauquemont) is een stad in de Nederlandse gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in Zuid-Limburg. Het is de naamgever en de grootste kern van deze gemeente. Niet in de laatste plaats is Valkenburg geliefd om zijn natuurschoon, met diverse natuurreservaten in de directe omgeving. Bekend is het Gerendal met zijn orchideeëntuin, het Ravensbos, het Schaelsbergerbos en natuurontwikkelingsgebied Ingendaal bij Houthem. Valkenburg is (zowel nationaal als internationaal) bekend als locatie van wielerevenementen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een directe aansluiting op de autosnelweg Maastricht-Heerlen, de A79. De gemeente beschikt over een drietal treinstations, gelegen aan de Heuvellandlijn. Vanaf de stations Valkenburg, Houthem-Sint Gerlach en Schin op Geul vertrekken treinen naar onder andere Maastricht en Heerlen. Op een deel van de lijn rijden daarnaast stoomtreinen van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij. Er bestaan rechtstreekse busverbindingen met Maastricht, Heerlen, Vaals en Sittard. Binnen de gemeente bestaan diverse buurtbusverbindingen.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.