



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

**Trianon 7**

*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.



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

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

**Adres:**

- Trianon 7, 6301 HZ

# Valkenburg

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 245.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1981
- **Woonoppervlakte:** circa 65 m<sup>2</sup>
- **Externe bergruimte:** circa 6 m<sup>2</sup> (berging)
- **Lift:** aanwezig
- **Aanvaarding:** in overleg

**Energie:**

- **Energielabel** B (geldig tot 03-09-2029)
- **Centrale verwarming:** C.v.-ketel Intergas HRE-ketel (eigendom, 2020)
- **Warmwater:** via combiketel
- **Isolatie:** muurisolatie en HR++ beglazing

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

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

## Unieke kans

Op loopafstand van het bruisende centrum van Valkenburg aan de Geul ligt dit instapklare appartement. Het appartement beschikt over een woonkamer met toegang tot het balkon, een open keuken, ruime slaapkamer én een eigen berging. Gelegen in het goed onderhouden (recent gerenoveerde) Trianon-complex met lift, op een uitstekende locatie nabij winkels, horeca, natuur en uitvalswegen.

## De indeling

# *Begane grond & Eerste verdieping*

Gezamenlijke entree met bellentableau voorzien van video-intercomsysteem, brievenbussen, trappenhuis en lift. Vanuit hier is er toegang tot de gezamenlijke fietsenstalling en de privé-berging van ca. 6 m<sup>2</sup>.

De ruime entree biedt toegang tot alle vertrekken. De lichte leefruimte van ca. 31 m<sup>2</sup> bestaat uit de woonkamer en de open keuken. Vanuit de woonkamer is het balkon van ca. 6 m<sup>2</sup> te bereiken. De inbouwkeuken in hoekopstelling biedt voldoende werk- en opbergruimte en is uitgerust met een koelkast, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, gootsteen, vaatwasser en vriezer.

De comfortabele slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup>. De geheel betegelde badkamer van ca. 4 m<sup>2</sup> is voorzien van een wastafel met meubel en een douche. De separaat gelegen toiletruimte is eveneens volledig betegeld en v.v. een fonteintje. In de cv/wasruimte van ca. 5 m<sup>2</sup> bevinden zich de wasmachineaansluiting en de cv-ketel, met daarnaast nog extra bergruimte. Het gehele appartement (m.u.v. de badkamer en het toilet) is voorzien van een nette pvc-vloer.



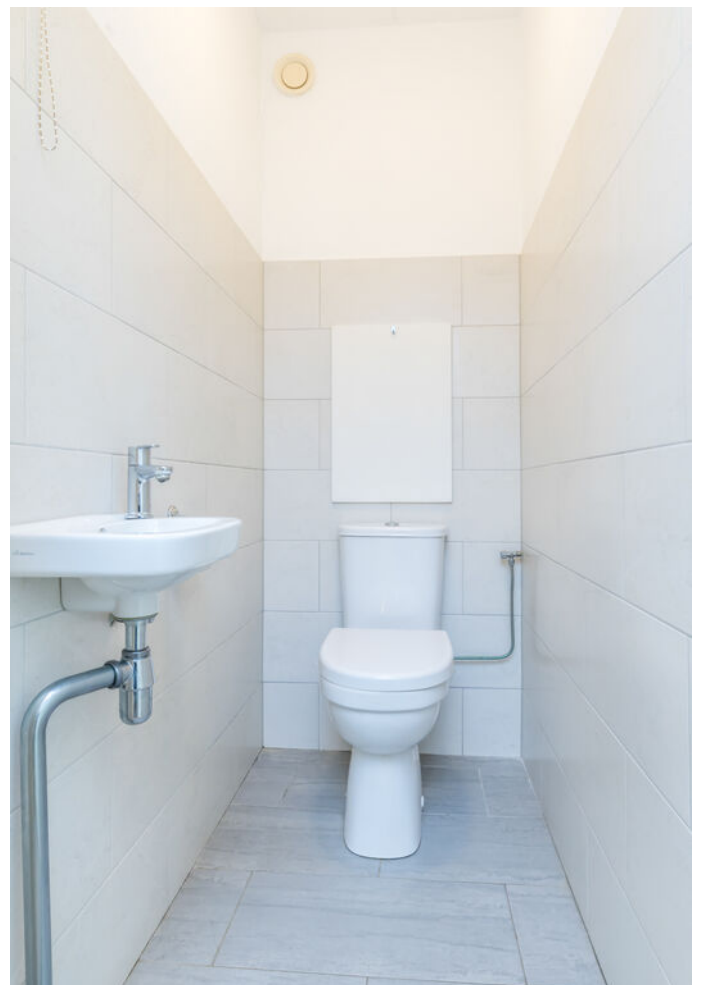














## VvE

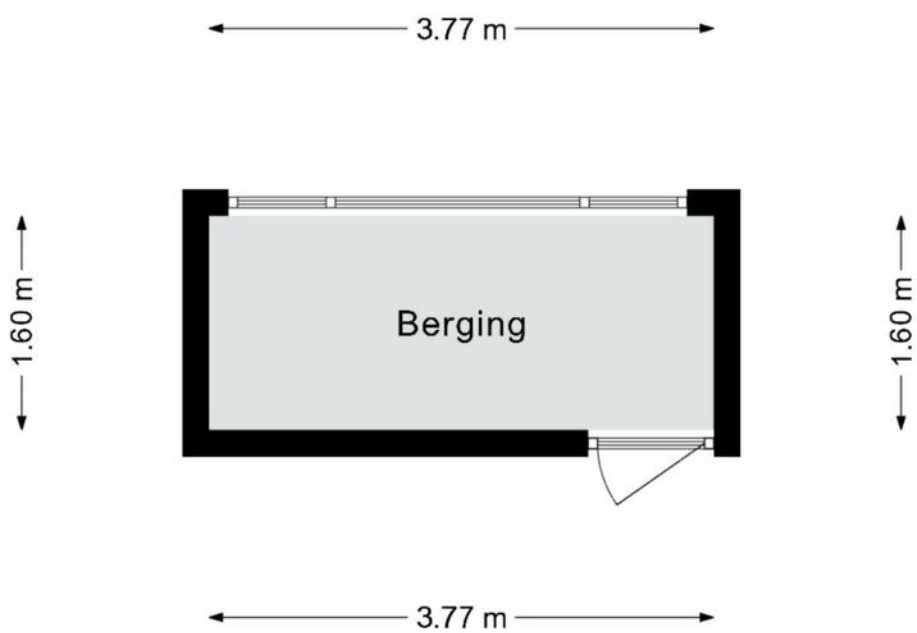
De VvE-bijdrage bedraagt € 287,95 per maand (inclusief waterverbruik, elektriciteit gezamenlijke ruimten, schoonmaakkosten, glasbewassing, onderhoud groenvoorziening, lift, elektrische deuren en poort, en opstalverzekering).

Het appartementencomplex is recent aan de buitenzijde gerenoveerd en verduurzaamd door het aanbrengen van muurisolatie.

Mogelijkheid tot het aanvragen van één gratis parkeervergunning in de directe omgeving.



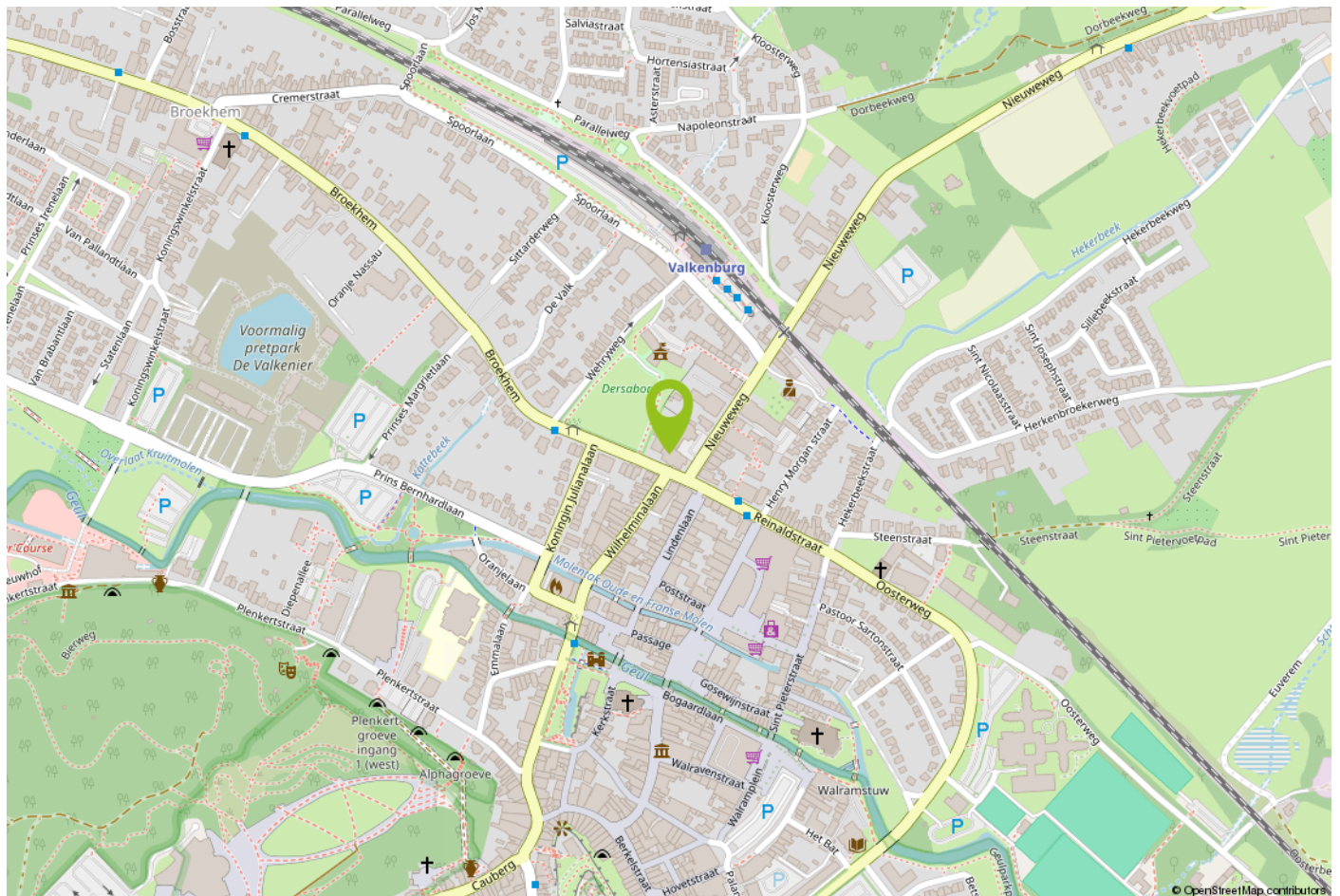
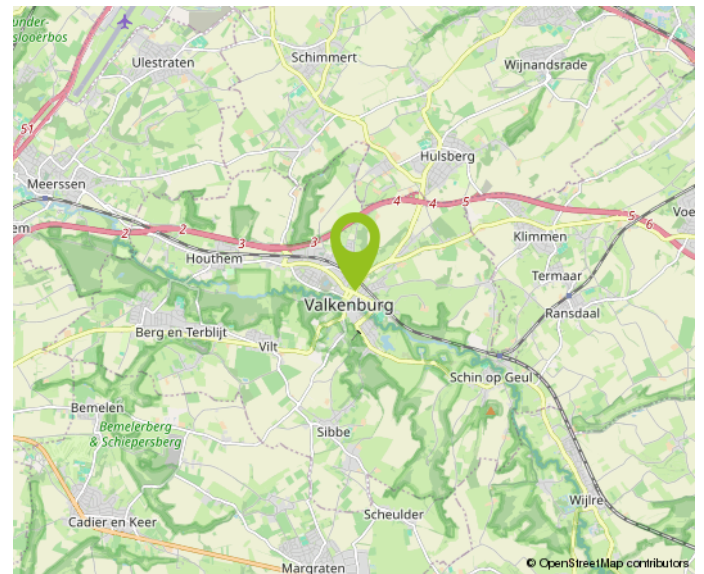
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.




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

# De ligging

Het appartement is gelegen in het Trianon-complex, op slechts enkele minuten loopafstand van het bruisende centrum van Valkenburg aan de Geul. Alle voorzieningen zoals winkels, terrassen, recreatie- en sportmogelijkheden bevinden zich in de directe nabijheid. De ligging is bovendien bijzonder gunstig ten opzichte van belangrijke uitvalswegen richting de A2, A79, België en Duitsland. Ook het openbaar vervoer (treinstation en bus) bevindt zich op loopafstand. Valkenburg wordt omringd door prachtige natuurgebieden, waaronder Ingendael en het Gerendal, die uitnodigen tot wandelen en fietsen.





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2991</p> <p>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.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

# 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).









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).

