



**Valkenburgerweg 128 V 38**  
6305 EA, Schin Op Geul

**Vraagprijs € 270.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
heerlen@boek-offermans.nl | 045-574 32 33



# Omschrijving

## Algemeen

Deze recreatiewoning is gelegen op Toparken, Residence Valkenburg aan de doorgaande weg van Valkenburg richting Wijlre in Schin op Geul midden in het Heuvelland en heeft een prima ontsluiting. Het prachtige park is gelegen aan de rand van het Geuldal en ademt rust uit en u heeft een mooi uitzicht op de prachtige omgeving met diverse wandel- en fietsmogelijkheden. Op een afstand van 15 minuten bent u in Valkenburg a/d/ Geul en Maastricht is bereikbaar binnen 25 minuten. Daarnaast bent u in 25 minuten in Aken (D). Diverse attracties, restaurants op korte afstand in Valkenburg en in de regio Parkstad zoals o.a. het Discovery Center en de beroemde Gaia Zoo. Het park heeft veel faciliteiten zoals o.a. een mooi buitenbad, kinderbad restaurant, fietsverhuur, privé sauna, wasserette en diverse speelmogelijkheden voor kinderen.

Kortom: dit is een ideale woning voor zowel eigen gebruik en/of verhuur doeleinden, deze recreatiewoning wordt zeer goed verhuurd door de complete luxe uitrusting en ligging met zicht tussendoor en over de daken op o.a. de Keutenberg.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 270.000 k.k.	<b>Tuin</b>	tuin rondom
<b>Soort</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	geen garage
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	4	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>Slaapkamers</b>	3	<b>Woonoppervlakte</b>	68 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	2011-2020	<b>Perceeloppervlakte</b>	372 m <sup>2</sup>
		<b>Inhoud</b>	162 m <sup>3</sup>

# Indeling

Deze recreatiewoning nr. 38 is zeer luxe 6-persoons recreatiewoning (zijn er maar 2 van dit type op dit park) en is voorzien van een eigen parkeerplaats voor de deur. Hij ligt aan de buitenrand van het park en een rustige locatie met veel privacy. De recreatiewoning beschikt over 3 slaapkamers en is geschikt voor maar liefst 6 personen.

In de hal met mooie hoogglans geblindeerde opbergkasten/gaderobe kom je in de diverse ruimtes. In de hal vinden we aan de rechterzijde gastentoilet, badkamer en twee slaapkamers en derde slaapkamer bevindt zich aan einde van de gang. Deze slaapkamer heeft uitzicht op het terras.

Vanuit de hal ligt aan de linker zijde de ruime woonkamer met grote raampartijen hier vindt men het gezellige zit- en eetgedeelte, alles van hoogafwerkings niveau. Bij de woonkamer ligt de moderne zeer luxe hoogglans openkeuken met diverse apparatuur: o.a. gascomfort, afzuigkap, koelkast met 4 vrieslades, apart ingebouwd koffiezetapparaat, vaatwasser en combimagnetron met heteluchtoven.

De grootste slaapkamer is voorzien van een 2-persoonsbed en een kastenwand met schuifdeuren. De tweede en derde slaapkamer is ingedeeld met hoog geplaatst eenpersoonsbed en een laag geplaatst eenpersoonsbed ook deze kamers beschikken over voldoende opbergmogelijkheden.

Tussen de twee slaapkamers is de moderne luxe badkamer voorzien van een inloopdouche, een toilet, een badkamermeubel, wastafel met meubel en een designradiator..

Deze recreatiewoning heeft luxe afwerking en in de woonkamer nog een gashaard, met doorkijk naar het terras en een airconditioning.

In de ruime tuin aan de achterzijde van de woning bevindt zich mooi betegeld terras en achter in de tuin is een loggia waar men heerlijk kan zitten.











## Valkenburg

Valkenburg a.d. Geul is een gemeente gelegen in het zuiden van Limburg en telt 16.470 inwoners. De gemeente ligt op steenworp afstand van vele andere bekende steden zoals Maastricht, Aken en Luik.



## Toeristische trekpleister

Valkenburg is één van de grootste toeristische bestemmingen binnen Limburg. Ieder jaar worden er meer dan 1 miljoen hotelovernachtingen verkocht en er komt een veelvoud aan dagjesmensen naar de gemeente toe.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

### Loek Bergstein

loekbergstein@ovida.com

06 50 64 10 64 | 045 574 32 33

Vastgoedadviseur

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- a. Een tegenbod te doen.
- b. Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- a. Overdrachtsbelasting.
- b. Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

**Vraag je Boek & Offermans makelaar!**



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@boek-offermans.nl](mailto:venray@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Venlo**

Straalseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@boek-offermans.nl](mailto:venlo@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@boek-offermans.nl](mailto:sittard@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@boek-offermans.nl](mailto:heerlen@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@boek-offermans.nl](mailto:valkenburg@boek-offermans.nl)