Pooters makelaardij
Pro Housing

Valkenburgerweg 83, Wijlre

Persoonlijk, Professioneel, Pooters

Marijke Smeets
makelaar K-RMT Maastricht

Levi Bastings
makelaar i.o.

Monique Verheijen
makelaar K-RMT Valkenburg

Britt Dassen
assistent makelaar A-RMT

Julie Graven
makelaar i.o.

Gyvan Pooters
algemeen directeur

Beste heer, beste mevrouw,

Bedankt voor u interesse in Valkenburgerweg 83, Wijlre. Om u een helder en compleet beeld te geven van de woning, hebben wij voor u deze documentatie opgesteld.

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede indruk te geven van de woning. Het team is u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. Bij interesse vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Team Pooters Makelaardij

Vraagprijs : € 649.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze ruime vrijstaande woning uit 1937 biedt een ideale combinatie van comfortabel wonen en multifunctioneel gebruik. Met een separate leefkeuken, een royale eet-en woonkamer en maar liefst 4 slaapkamers, waarvan een beschikbaar is via een vaste trap naar de zolder.

Met een dubbele garage en aangebouwde ruimte bijzonder geschikt voor werken aan huis of het uitoefenen van een zelfstandig beroep. De woning is goed bereikbaar via de oprit aan de achterzijde, wat zorgt voor extra privacy en praktisch gebruiksgemak. De woning beschikt over energielabel C, 16 zonnepanelen, 3 airco's en een geïsoleerd dak.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 197 m^2
Perceeloppervlakte	: 584 m^2
Inhoud	: 909 m^3
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1937
Energielabel	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv, airco, vloerverwarming
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 16
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: HR++

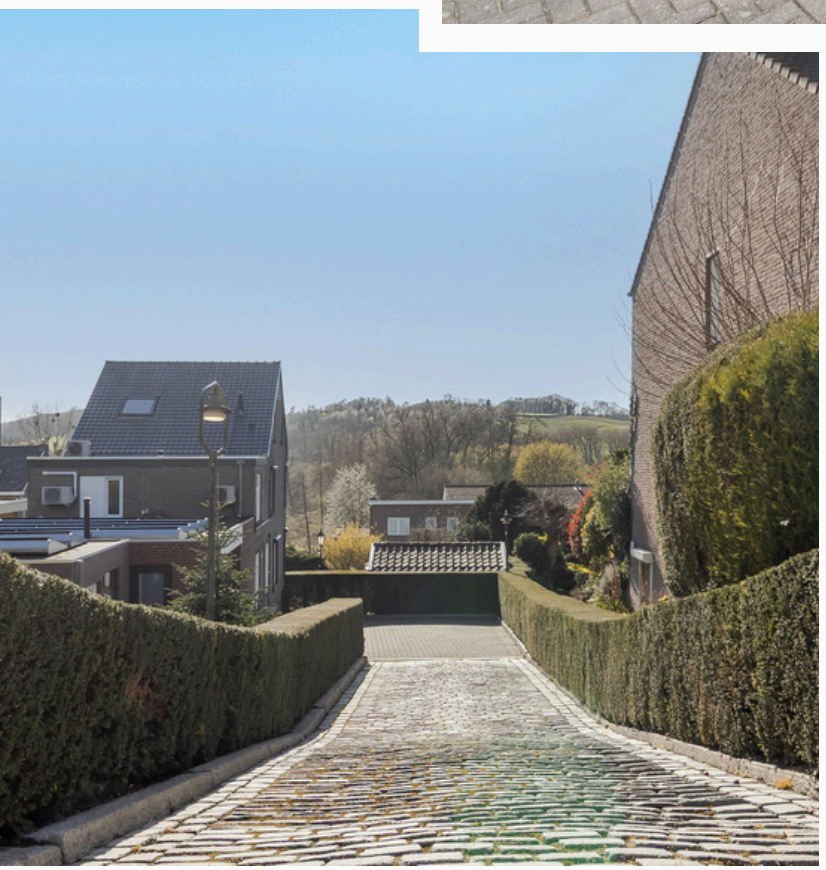
Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 22 m^2
Eetkamer	: 15 m^2
Hal	: 13 m^2
Keuken	: 20 m^2
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi magnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap, quooker
Badkamer	: 12 m^2
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m^2
Toilet voorzieningen	: toilet
Slaapkamer 1	: 20 m^2
Slaapkamer 2	: 13 m^2
Slaapkamer 3	: 7 m^2
Slaapkamer 4	: 32 m^2
Bijkeuken	: 3 m^2
Opbergruimte	: 15 m^2
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 46 m^2
Parkeergelegenheid	: dubbele oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Zolder	: 55 m^2
Kelder	: 16 m^2
Eigen fietsruimte	: Ja

Souterrain:
Provisiekelder, die vanuit de hal bereikbaar is, ideaal voor opbergruimte.

Begane grond:
Entree/hal (ca.13m²)die toegang biedt tot de living, keuken, toilet, kelder en de gang die naar de eerste verdieping leidt. De L-vormige living (ca.37m²) is opgedeeld in een eet- en woongedeelte. De gezellige living is een heerlijke plek om te ontspannen en biedt een vrij en weids uitzicht over het Gerendal. De ruimte is afgewerkt met een warme houten vloer en voorzien van Daikin airconditioning, wat zorgt voor optimaal comfort in elk seizoen. De houtkachel vormt het sfeervolle middelpunt van de kamer en biedt niet alleen gezelligheid, maar ook een aangename en efficiënte warmte.

De leefkeuken (ca.20m²) bevindt zich aan de linkerzijde van de inkom en beschikt over een eiland en keukenblok in houtlook. Het eiland beschikt over een Quooker, spoelbak en vaatwasser (Miele) de wandopstelling met onder- en bovenkasten is van de volgende inbouwapparatuur (AEG) voorzien, een 4-pits inductiekookplaat, rvs afzuigkap, koelkast en combi-magnetron. Het deels betegelde moderne toilet beschikt over een wandcloset. In de gang die toegang geeft tot de eerste verdieping is voldoende ruimte voor de garderobe. De hal, keuken, toiletruimte en gang zijn voorzien van een grindvloer.



Buiten vindt men een dubbele garage met sectionaalpoort, ideaal voor hobby's of het parkeren van meerdere voertuigen. Naastgelegen is er een salon aangebouwd, die uitstekend dienst kan doen als kantoor/praktijk aan huis, ook deze ruimte is verwarmd en beschikt over een spoelbak.

Eerste verdieping:

Vanuit de zeer royale overloop (met airco) komt men bij de wasruimte, badkamer, drie slaapkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping. In de wasruimte (ca.3m²) bevindt zich het witgoed en een gootsteen, ideaal op deze verdieping vlakbij de slaapkamers. De moderne badkamer uit 2025 is van alle gemakken voorzien, zoals vloerverwarming, een inloopdouche met bankje, ligbad, wandcloset en wastafel in meubel in houtlook. De moderne badkamer die recentelijk is vernieuwd (2025), is stijlvol en comfortabel ingericht. De ruimte beschikt over een inloopdouche, wandcloset, wastafel in meubel met ombouwkasten in houtlook en een ligbad, waardoor aan alle comfortwensen is voldaan.

Naastgelegen bevindt zich de hoofdslaapkamer (ca.20m²) beschikt over een airco, slaapkamer II (ca.13m²) en slaapkamer III (ca.7m²) bevinden zich aan de voorzijde van de woning. Alle slaapkamers en de overloop hebben nog de originele vloerplanken, alleen in slaapkamer III is hier vloerbedekking overheen gelegd.

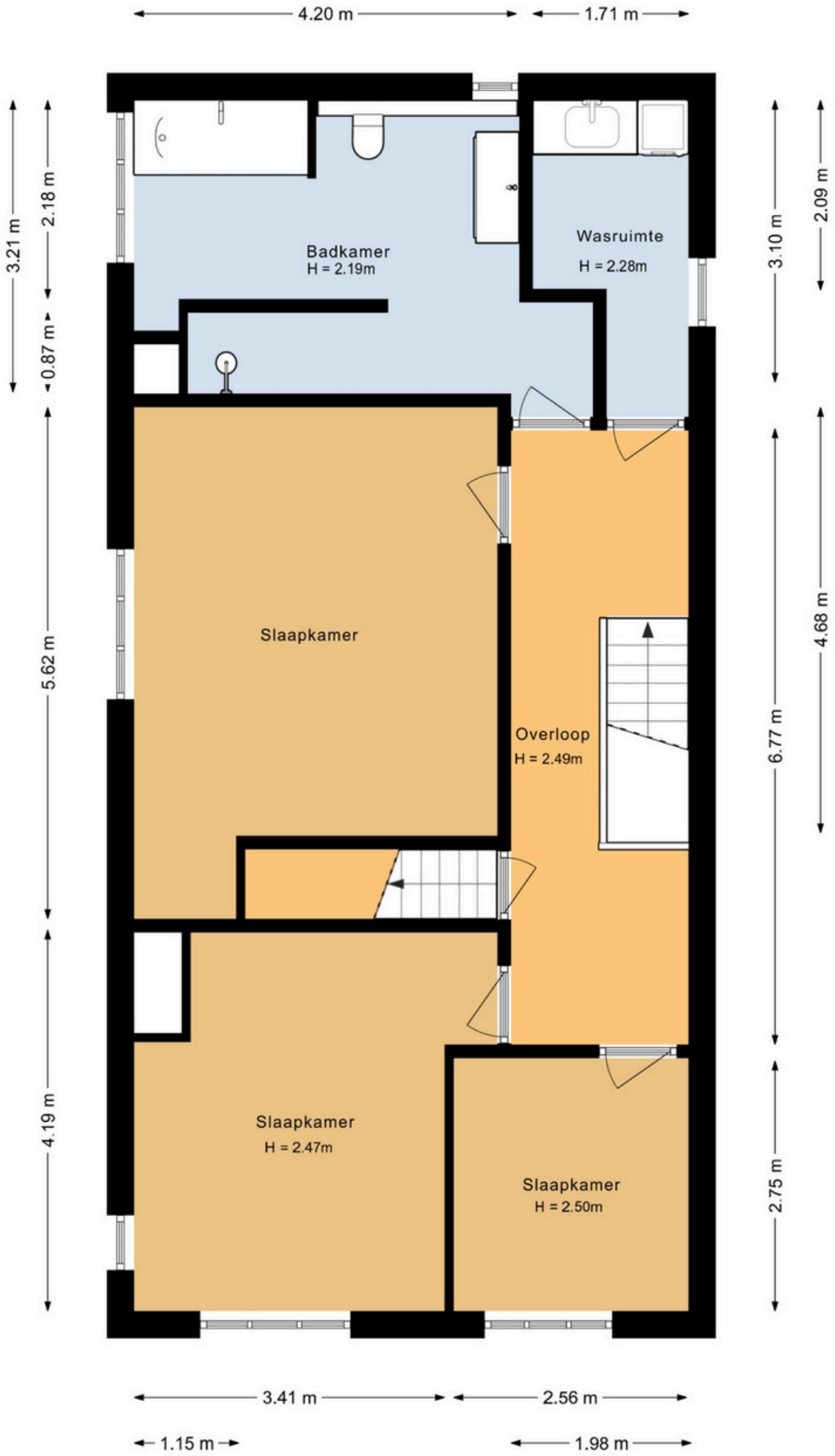
Tweede verdieping:

Vanuit de overloop vanuit de eerste verdieping heeft men middels de houten trap toegang tot de zolderverdieping. Deze royale slaapkamer (ca.32m²) is verwarmd maar ook voorzien van een airco en een wastafel. Ook hier zijn nog de mooie houten originele vloerplanken aanwezig. Door het royale dakraam en twee ramen aan de voorzijde voelt deze ruimte niet als een zolder. Achter de afneembare wandpaneel bevindt zich de cv-ketel. Vanuit de zolder heeft men nog toegang tot de vliering voor extra bergruimte. Het dak is met unidek geïsoleerd.

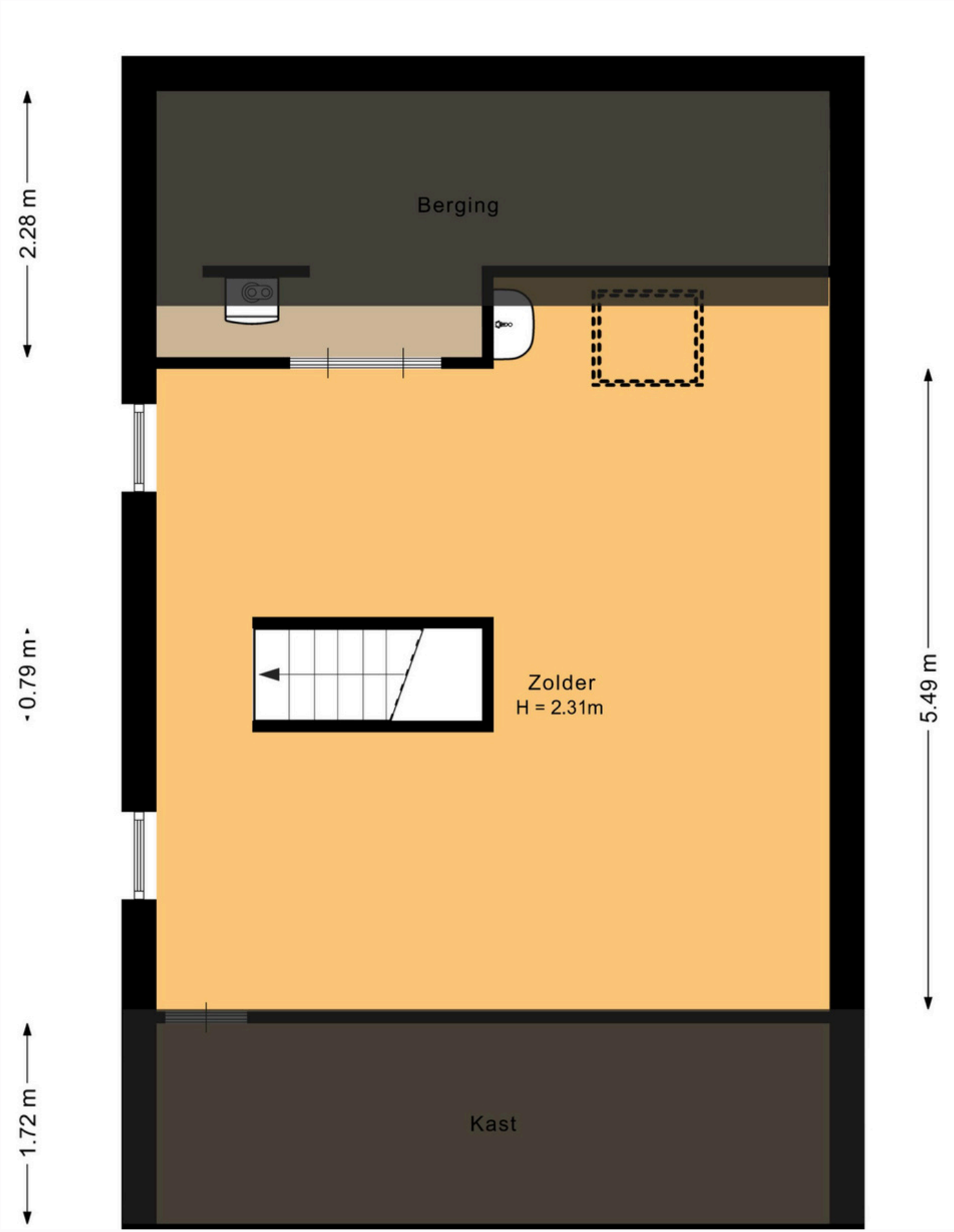
Tuin:
De woning is goed bereikbaar via de opritbaan de achterzijde, wat zorgt voor extra privacy en praktisch gebruiksgemak.

Begane grond:

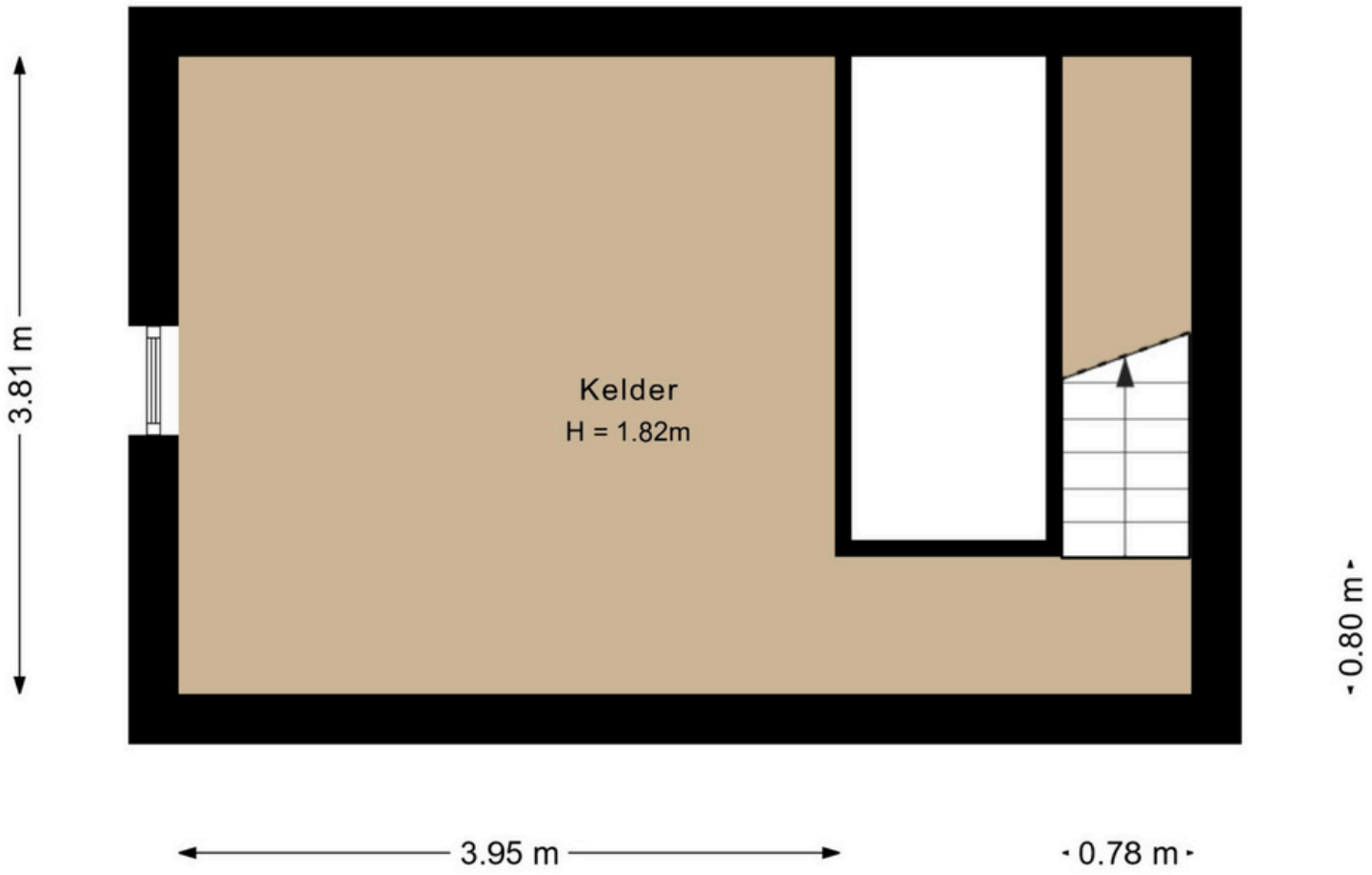
Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



Souterrain:



Algemene informatie:

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").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
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 over de staat van onderhoud.

Bovenstaande vrijblijvende informatie is door Pooters Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter aanvaardt Pooters Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

Extra informatie:

- Energielabel C, geldig tot01-12-2035;
- Nefit Trendline cv-ketel, eigendom, bouwjaar 2020;
- 16 zonnepanelen, eigendom en geplaatst in 2020;
- 3 airco's en 1 Daikin vloerunit, deze verwarmen en koelen;
- Meterkast, 3-fase aansluiting met krachtstroom;
- Kunststofkozijnen grotendeels voorzien van HR++ beglazing;
- Grotendeels voorzien van rolluiken.

Ik ben geïnteresseerd, en nu?

Wij begrijpen dat u niet elke dag een woning koopt en leggen u graag in grote lijnen het proces uit!

1. U ontvangt na afloop van de bezichtiging een mail

Na afloop ontvangen alle kandidaten een mail met daarin een link. Deze link brengt u in de online omgeving van Eerlijk Bieden. Hier vindt u alle relevante documentatie over de woning en heeft u de mogelijkheid om een bod uit te brengen.

2. U brengt uw bod uit

Zoals in voorgaande stap beschreven kunt u middels een link uw bod uitbrengen. Biedingen kunnen tot het moment van de deadline ingevoerd worden, deze deadline heeft de makelaar met u besproken en is tevens terug te vinden in de mail.
Naast uw bod wordt er gevraagd naar uw eventuele (ontbindende) voorwaarden, ook is het mogelijk om een persoonlijke notitie achter te laten voor de verkopers.

3. Wachten op de deadline

Eerlijk Bieden is een onafhankelijk keurmerk dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wij als makelaarskantoor zien de biedingen niet totdat de deadline verstreken is. Zodra wij het biedingsoverzicht binnen krijgen nemen wij contact op met de verkoper om de biedingen te bespreken. Zodra de verkoper een keuze gemaakt heeft nemen wij contact op.

4. Bent u de koper? Gefeliciteerd!

We zullen u contacteren om een aantal zaken te bespreken zoals de overdrachtsdatum en ontbindende voorwaarden. Vervolgens ontvangt u van Eerlijk Bieden een mail waarin naar uw NAW-gegevens en kopie paspoort/ ID gevraagd wordt, deze gegevens hebben wij nodig om de koopovereenkomst op te stellen.

5. Wij stellen de koopovereenkomst op

Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan, dit heet 'schriftelijkheidsvereiste'. Deze koopovereenkomst stellen wij voor u op en sturen wij u ter controle toe. Zodra beide partijen (verkoper en koper) akkoord gaan kan de akte getekend worden.

6. Tekenen van de overeenkomst

Deze afspraak vindt plaatst op ons kantoor en na afloop ontvangt u een hardcopy en digitaal exemplaar van de volledig getekende akte. Vervolgens vernemen wij graag van u bij welke notaris de akte zal passeren. Bij de notaris vindt namelijk het transport van de woning plaats (dit wordt ook wel de overdracht genoemd). Als koper heeft u het recht om de notaris te kiezen. Vervolgens sturen wij de notaris de benodigde documentatie toe.

Waardebepaling

Voor de verkoop en/of aankoop van een woning zult u nog een aantal vervolg stappen moeten regelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een waardebepaling van uw eigen woning.

Waarom heeft u een waardebepaling nodig?

U kunt om verschillende redenen een waardebepaling nodig hebben, bijvoorbeeld:

- U overweegt uw huis te verkopen en bent benieuwd naar de waarde
- U bent benieuwd naar uw financiële mogelijkheden

Wat kunt u verwachten van een waardebepaling?

Om een realistische waardebepaling op te stellen komt de makelaar **vrijblijvend** langs bij uw woning. Hier neemt de makelaar de woning op en berekent aan de hand van de ligging, de woonoppervlakte en de staat van de woning de **huidige waarde**. De makelaar legt deze waardebepaling vervolgens aan u voor en op basis hiervan kunt u eventuele **vervolgstappen** ondernemen.

Kiest u er op basis van de waardebepaling voor om uw woning te verkopen? Dan staan wij u uiteraard graag bij in dit niet alledaags proces!

Waardebepaling

Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek!

Persoonlijk, Professioneel, Pooters

Vestiging Maastricht
Akersteenweg 15
6226 HR Maastricht

Vestiging Heuvelland
Berkelplein 2
6301 ZD Valkenburg a/d Geul

Contact
Telefoon: 043-3030698
E-mail: info@pooters-makelaardij.nl

Pooters makelaardij
Pro Housing