



VALKENBURG a/d GEUL

WILHELMINALAAN 21



Ben jij op zoek naar een instapklaar appartement (bovenwoning) net buiten het historische centrum van het altijd bruisende stadje Valkenburg aan de Geul? Dan heb je nu iets moois gevonden! Deze woning uit 1925 is recent gerenoveerd en gemoderniseerd met behoud van veel authentieke details. Voorzien van lekker veel ruimte (woonoppervlakte is ca. 120 m²), een sfeervolle living met airco en een heerlijk dakterras, open keuken, 2 comfortabele slaapkamers (uit te breiden naar 3), 2 badkamers, een kelder en een bergzolder. Bovendien is deze woning energiezuinig (E-label C) door toepassing van HR++ beglazing, vloerisolatie, deels spouwisolatie, nieuwe daken met isolatie en 7 nieuwe zonnepanelen. Overtuig jezelf en kom deze mooie woning op je gemak bekijken. Bel (043-4506028) of mail (info@vaqs.nl) ons voor een vrijblijvende bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1925; gerenoveerd in 2022-2025
Woonoppervlakte	: ca. 120 m ²
Overige inpandige ruimte	: ca. 26 m ²
Inhoud	: ca. 456 m ³
Energie label	: C, geldig tot 26-10-2035

VRAAGPRIJS: 345.000,- k.k.



WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028

huislijn.nl

JAAP.NL



pararius

funda



BEGANE GROND

De zelfstandige entree van deze bovenwoning bevindt zich op de begane grond. Je loopt naar binnen en komt dan eerst in de vestibule ofwel voorportaal die toegang geeft naar de feitelijke ontvangsthal/gang. Aan het einde daarvan bevindt zich een portaal van waaruit de kelder te bereiken is (daarover later meer). In het portaal bevindt zich tevens de volledig vernieuwde, uitgebreide 3-fasen meterkast met glasvezelkabelaansluiting. Terug naar de hal. Via de prachtige, authentieke houten trap gaan we naar boven.

VERDIEPING 1

Je komt uit op een royale L-vormige overloop voorzien van een mooie houten plankenvloer en een authentieke, houten trapbalustrade. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich in een gerenoveerde aanbouw* een volledig gemoderniseerde badkamer van ca. 2.90 x 2.30m (* volledig geïsoleerd; voorzien van verduurzaamde houten gevelpanelen, nieuw bitumen plat dak en kunststof raamkozijn met HR++ beglazing). Deze badkamer is uitgerust met een luxe wastafelmeubel met verwarmbare en verlichte spiegel, een ruime inloopdouche, een wandcloset en infrarood verwarming. Alles hoogwaardig afgewerkt met modern tegel- en stucwerk en bronzen designkranen met bijpassend douche- c.q. toiletgarnituur.

Via de overloop lopen we naar de leefruimte van ca. 35 m² bestaande uit de woonkamer, eetkamer en open keuken. Je woont dus op de eerste verdieping en dat geeft je optimale privacy. De sfeervolle living is afgewerkt met een moderne pvc-visgraatvloer en strakke wand- en plafondafwerking. Het fijne ruimtelijke gevoel wordt nog eens versterkt door de aanwezige hoge plafonds. Aan de achterzijde bevindt zich de zitkamer. Voorzien van een moderne airco (2025) en een grote schuifpui naar een aangenaam dakterras van ca. 3.80 x 3.50 m met ligging op het noordwesten (dus met bezonning vanaf de middag tot zonsondergang) en voorzien van buitenstopcontacten. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eetkamer met een open verbinding naar de keuken. Hier is een moderne, eenvoudige inbouwkeuken geplaatst, voorzien van een spoelbak, keramische kookplaat, 90cm rvs-afzuigkap, oven-/magnetroncombinatie en vaatwasser.

Via de overloop vervolgen we onze weg en lopen door middel van een authentieke bordestrap naar de tweede verdieping.

VERDIEPING 2

Aldaar komen we wederom uit op een ruimbemeten overloop van waaruit 2 slaapkamers en een extra badkamer te bereiken zijn. De grootste slaapkamer van ca. 15 m² is voorzien van een praktische walk-in closet van aanvullend ca. 10 m². Deze kamer is smaakvol afgewerkt met een authentieke plankenvloer. De walk-in closet is volledig ingericht voor het praktisch kunnen opbergen van je garderobe en is voorzien van een nieuw kunststof Velux dakraam. Vanaf de overloop is tevens de tweede slaapkamer van ca. 12 m² bereikbaar. Met natuurlijk dezelfde mooie afwerking als bij de eerste slaapkamer! Tot slot is via de overloop nog een extra badkamer toegankelijk. Geheel betegeld en voorzien van een wandcloset, wastafelmeubel, nieuw kunststof Velux dakraam en de mogelijkheid hier de inloopdouche weer in gebruik te nemen (thans is deze doucheruimte benut voor de wasmachine en droger). Achter deze ruimte bevindt zich een berging waar tevens de cv-combiketel is geplaatst (Remeha Tzerra Ace 28C CW4, bouwjaar 2021, eigendom). Desgewenst is de walk-in closet te transformeren naar een extra slaapkamer met een eigen toegang vanaf de overloop. Wij vertellen je daar graag meer over tijdens de bezichtiging.

ZOLDER

Via de overloop op de tweede verdieping is, door middel van een houten vlizotrap, een bergzolder van ca. 14,5 m² bereikbaar. In deze ruimte heb je goed zicht op het recent volledig vernieuwde en geïsoleerde hoofddak dat tevens is voorzien van 7 zonnepanelen (bouwjaar 2025, eigendom).



KELDER

Tot slot gaan we weer helemaal naar beneden naar de hal op de begane grond. Via het portaal in de hal en een vaste, open houten trap is de kelder van ca. 8.00 x 1.80/1.20 m toegankelijk. Een ideale provisie- en/of bergruimte.

KORT SAMENGEVAT

- Locatie aan de rand van het historisch centrum;
- Op loopafstand van alle voorzieningen;
- Kleinschalig complex met 4 appartementsrechten;
- Ruime bovenwoning met veel leefruimte;
- In de periode 2022 t/m 2025 gerenoveerd en gemoderniseerd;
- Fijne living met dakterras;
- Moderne, open keuken;
- Hoge plafonds;
- Twee slaapkamers;
- Luxe badkamer uit 2025;
- Tweede badkamer;
- Moderne afwerking in combinatie met authentieke elementen;
- Modern leidingwerk en elektra;
- Kunststof kozijnen met dubbele HR++ beglazing en rolluiken;
- Energielabel C, geldig tot 26-10-2035;
- Airconditioning, Mitsubishi 5kW, bouwjaar 2025;
- Zonnepanelen, 7 stuks, bouwjaar 2025, eigendom (3.050Wp);
- Remeha Tzerra Ace 28C CW4, HR cv-combiketel, bouwjaar 2021, eigendom;
- Parkeren op loopafstand (gratis parkeervergunning 1^e auto) of in parkeergarage in complex (abonnement tegen betaling);
- Servicekosten VvE: ca. € 75,- per maand.

OMGEVING

Deze bovenwoning ligt aan de rand en dus in de luwte van het centrum van Valkenburg aan de Geul. In dit historische stadje heb je altijd een vakantiegevoel. Naast een grote diversiteit aan gezellige restaurantjes en cafés zijn er veel bezienswaardigheden en een groot aanbod aan recreatiemogelijkheden. Door de ligging van Valkenburg temidden van het prachtige Zuid-Limburgse heuvelland kun je in de omgeving heerlijk wandelen of fietsen en genieten van de natuur. Qua voorzieningenniveau (winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer etc.) is vrijwel alles beschikbaar en vanuit de woning op loopafstand bereikbaar. Last but not least ben je met de auto in slechts enkele minuten bij de oprit van de autosnelweg naar Heerlen of naar Maastricht.

OVERIG

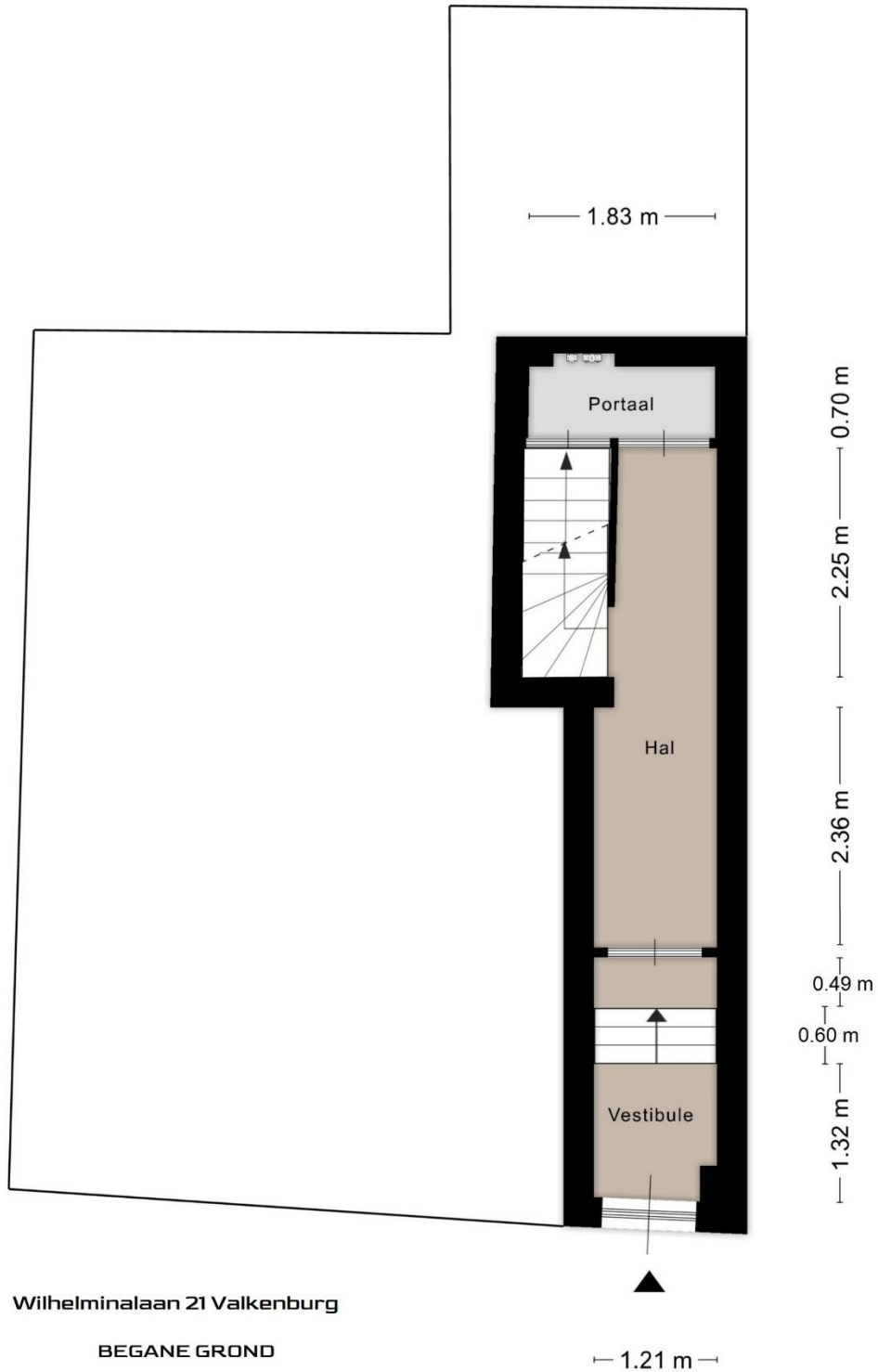
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week 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. 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. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

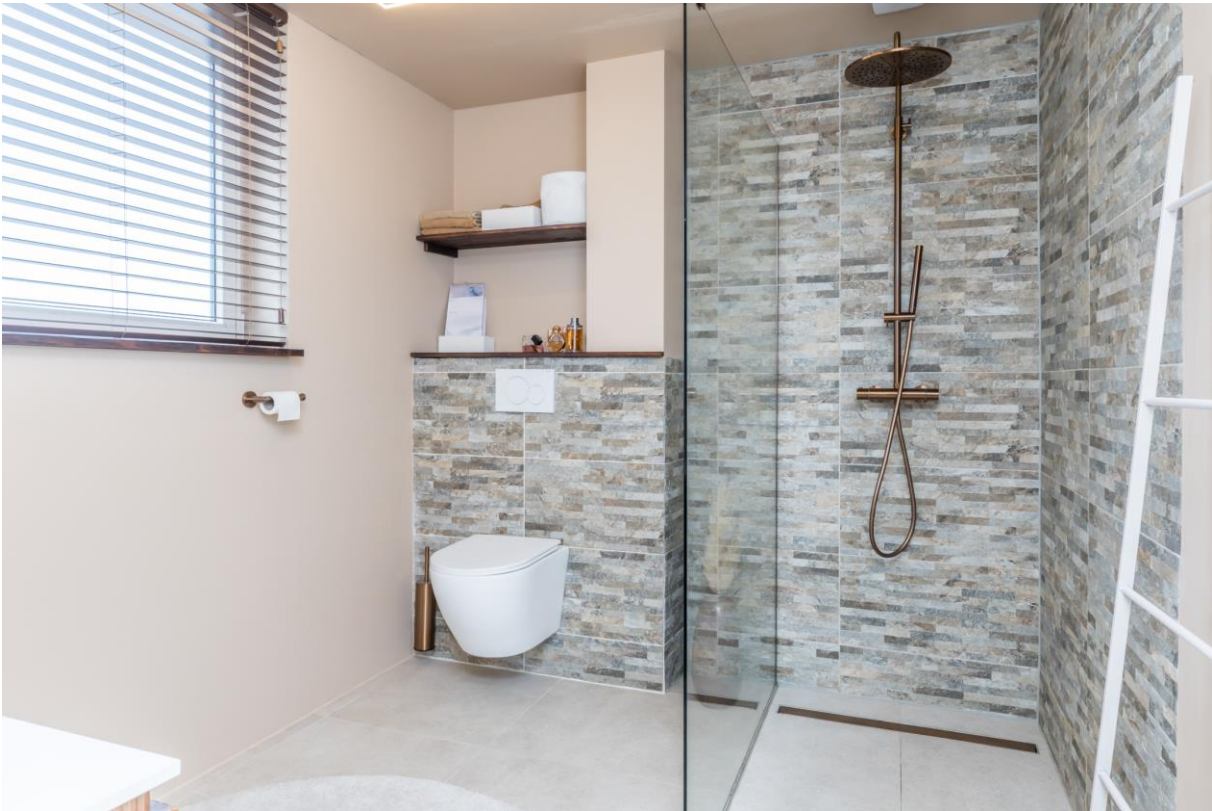


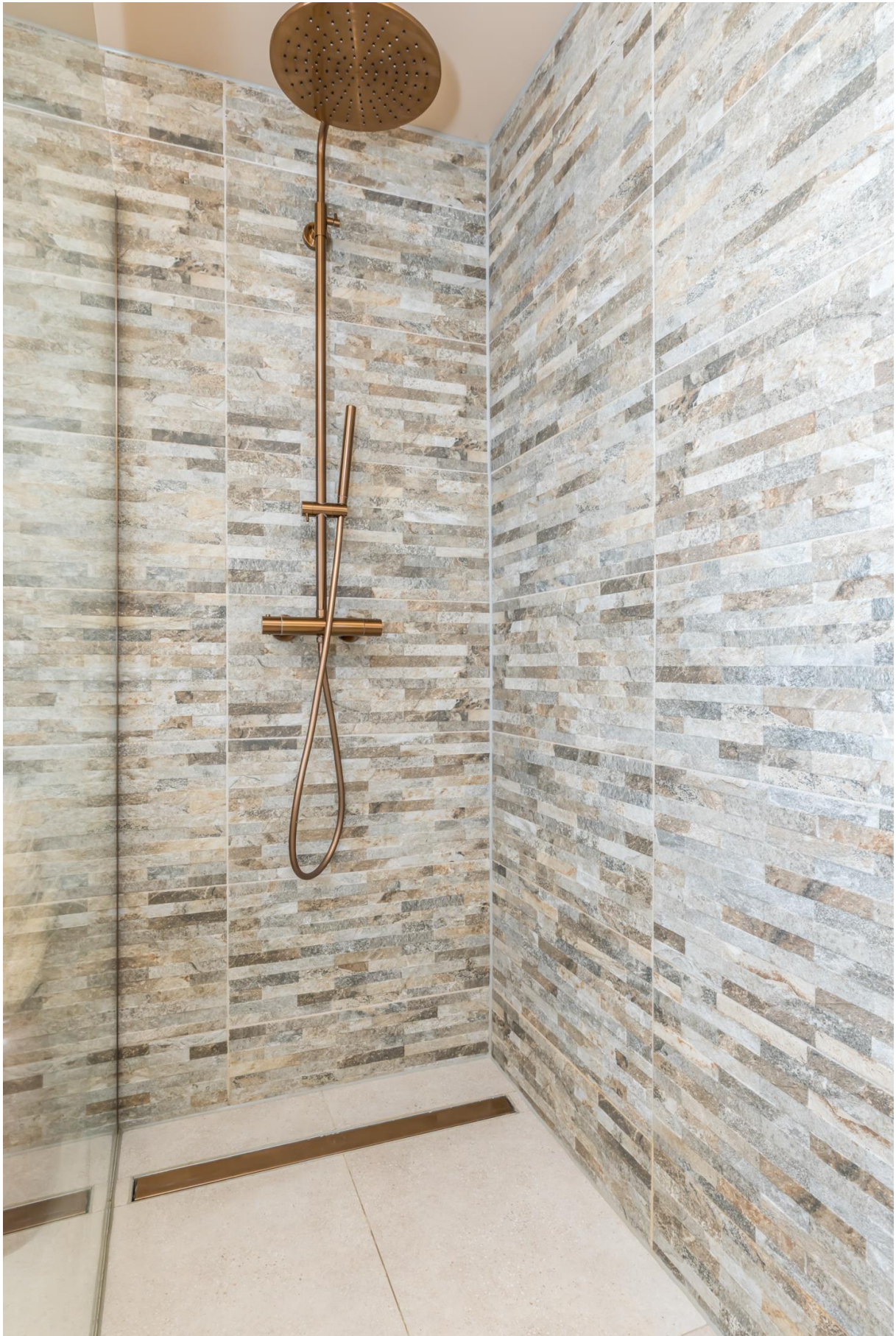






























Wilhelminalaan 21 Valkenburg

VERDIEPING 1











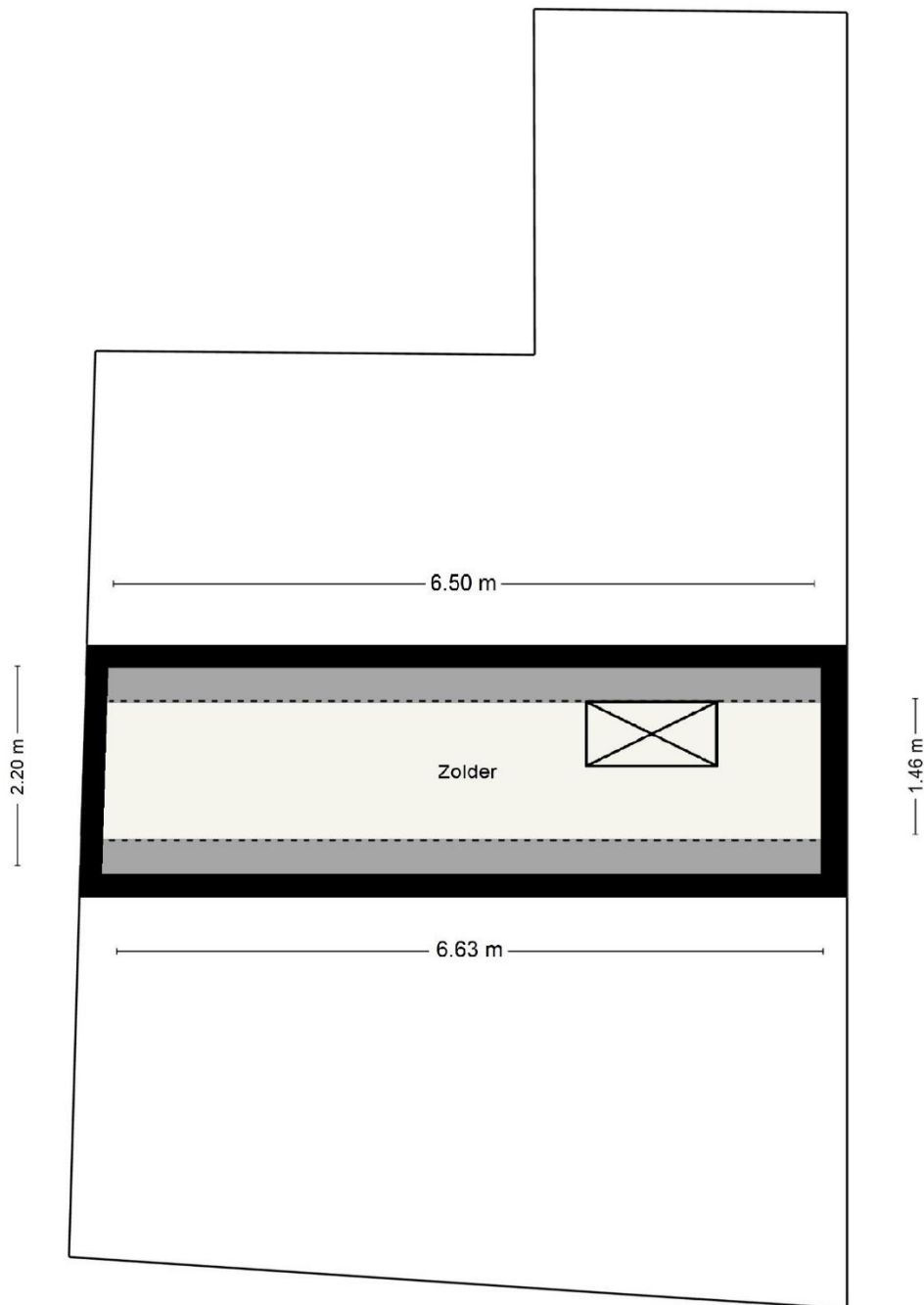




Wilhelminalaan 21 Valkenburg

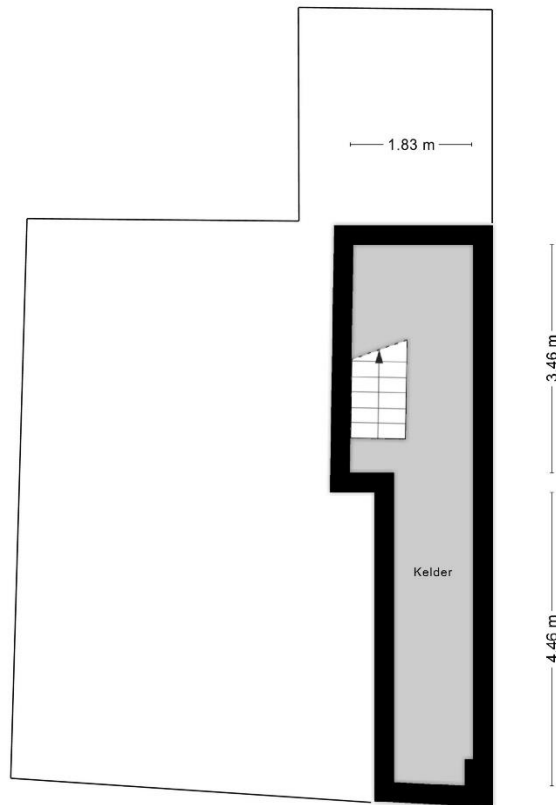
VERDIEPING 2





Wilhelminalaan 21 Valkenburg

ZOLDER



Wilhelminalaan 21 Valkenburg
BEGANE GROND

— 1.21 m —



0 10 20 30 40 50m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg	
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie A	
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel 2607	
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 februari 2026 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.	



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Financieren van de koop

Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

Het tot stand komen van een koop

Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de modelkoopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Bedenktijd koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.