



Cremerstraat 14

6301 GE, Valkenburg

Vraagprijs € 395.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
valkenburg@ovida.com | 043 601 40 10



Omschrijving

Algemeen

Deze verrassend ruime drive-inwoning is gelegen in de geliefde wijk Broekhem Zuid, op korte afstand van het centrum van Valkenburg aan de Geul en het prachtige natuurgebied Ingendael. De woning beschikt over een royale living met semi-open keuken, drie slaapkamers, twee badkamers, een balkon, een ruim dakterras, een inpandige garage en een knusse achtertuin.

Dankzij de praktische indeling met een slaap- en (tweede) badkamer op de begane grond is de woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of wonen en werken aan huis. De inpandige garage grenst direct aan deze ruimtes, waardoor gelijkvloers wonen eenvoudig te realiseren is.

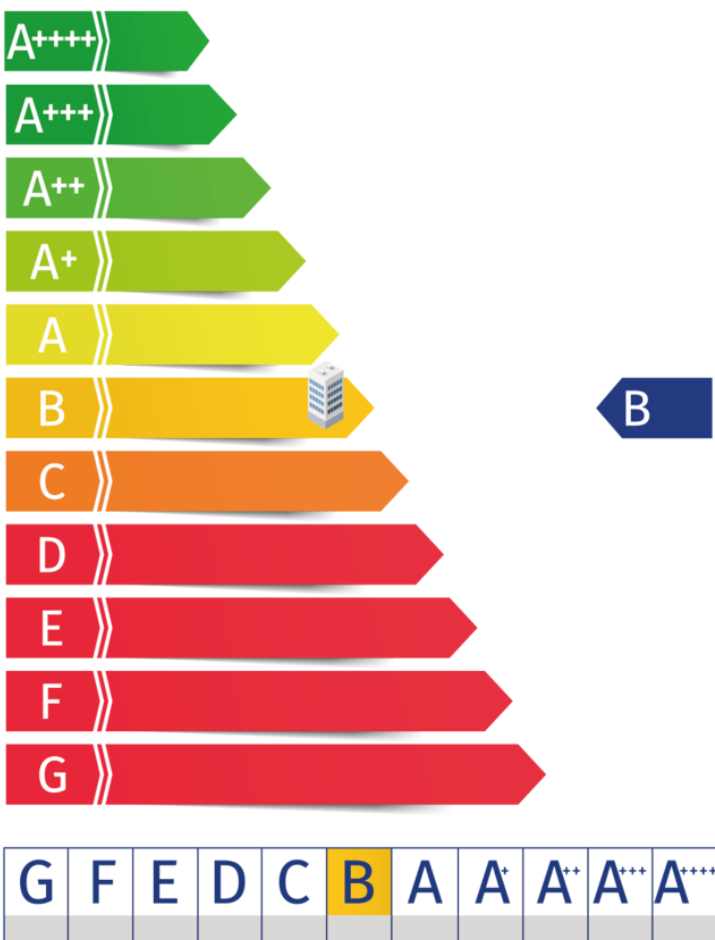
De woning is rustig gelegen met alle voorzieningen binnen handbereik. Het gezellige centrum met winkels, horeca en terrassen, ligt op loopafstand. Ook een basisschool en het trein- en busstation zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Tevens zijn de uitvalswegen richting de A2 en A79 uitstekend bereikbaar, met snelle verbindingen naar Maastricht, Heerlen, Aken en Eindhoven.

Bijzonderheden:

- Energielabel B;
- Ideaal voor mantelzorg, wonen en werken;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing | Deels voorzien van rolluiken en screens
- HR Combi-ketel nieuw 2023 | 2 Airco's nieuw 2023 | Mechanische ventilatie nieuw 2024
- Project notaris, Zuyd notarissen
- Genoemde afmetingen zijn circa maten.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.	Tuin	achtertuin
Soort	eengezinswoning	Garage	in pandig
Type	geschakelde woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	6	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Slaapkamers	3	Woonoppervlakte	147 m ²
Bouwjaar	2000	Perceeloppervlakte	161 m ²
Overige in pandige ruimte	22 m ²	Inhoud	577 m ³



Plattegronden

Begane grond



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars – ovida.com

Plattegronden

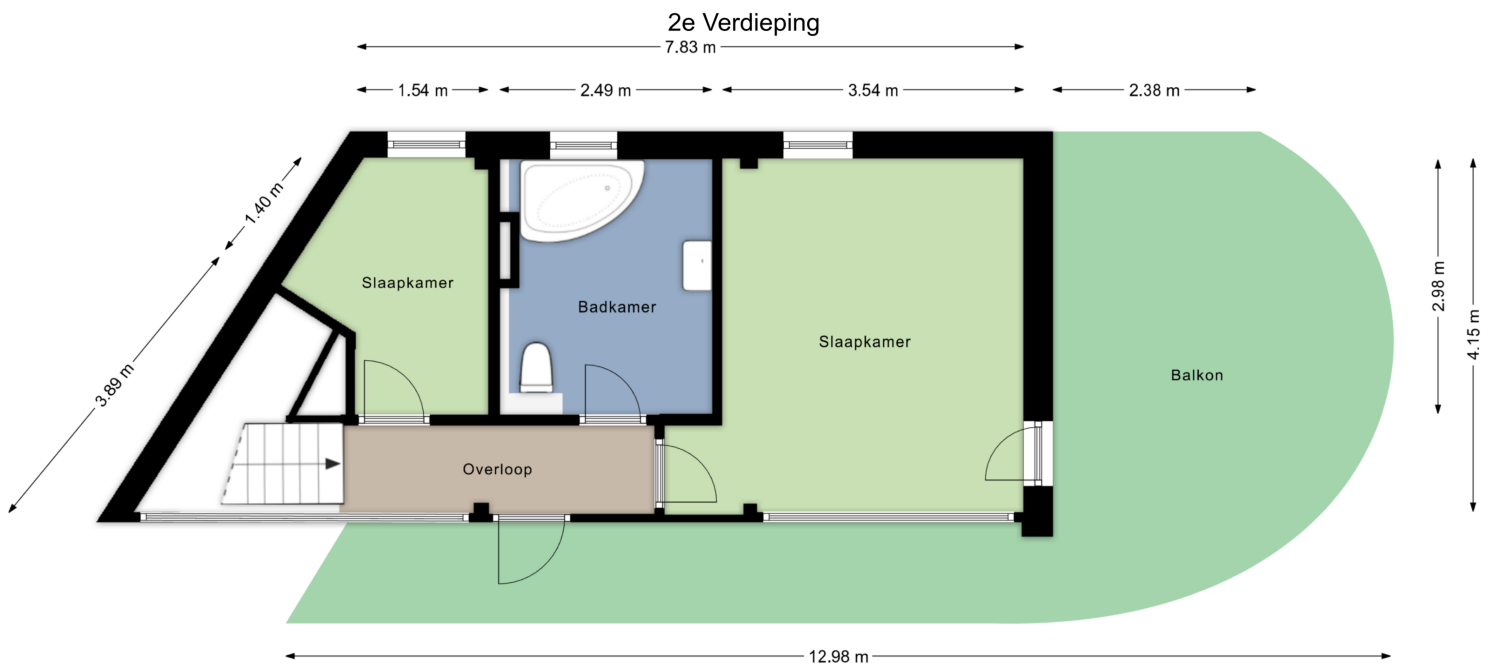
1e verdieping



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars – ovida.com

Plattegronden

2e verdieping



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Ovida Makelaars - ovida.com

Indeling

Begane grond:

Entree/ hal met trap naar verdieping en toegang tot de multifunctionele garage (ca. 6.3m x 3.08m).

De begane grond is bijzonder multifunctioneel en biedt volop mogelijkheden. De garage kan eenvoudig worden getransformeerd tot een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, waardoor een prachtige leefruimte ontstaat met direct tuincontact. Vanuit de garage is tevens een extra multifunctionele kamer bereikbaar (ca. 2.88 m x 3.06 m), ideaal te gebruiken als slaapkamer, kantoorruimte of hobbykamer. Achter deze kamer is een kleine functionele badkamer voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafel. De patiotuin is via de garage en werkkamer middels openslaande deuren bereikbaar.

Eerste verdieping:

Toegang tot de lichte living met semi-open keuken. Dankzij de vele raampartijen geniet de woonkamer van een prettige en natuurlijke lichtinval. Middels een schuifpui is er directe toegang tot het balkon op het zuiden. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, oven en vaatwasser. Aangrenzend bevindt zich een praktische berging met onder andere de opstelplaats van de cv-installatie (eigendom, 2023) en de aansluitingen voor witgoed.

Tweede verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee comfortabele slaapkamers, de badkamer en een royaal dakterras.

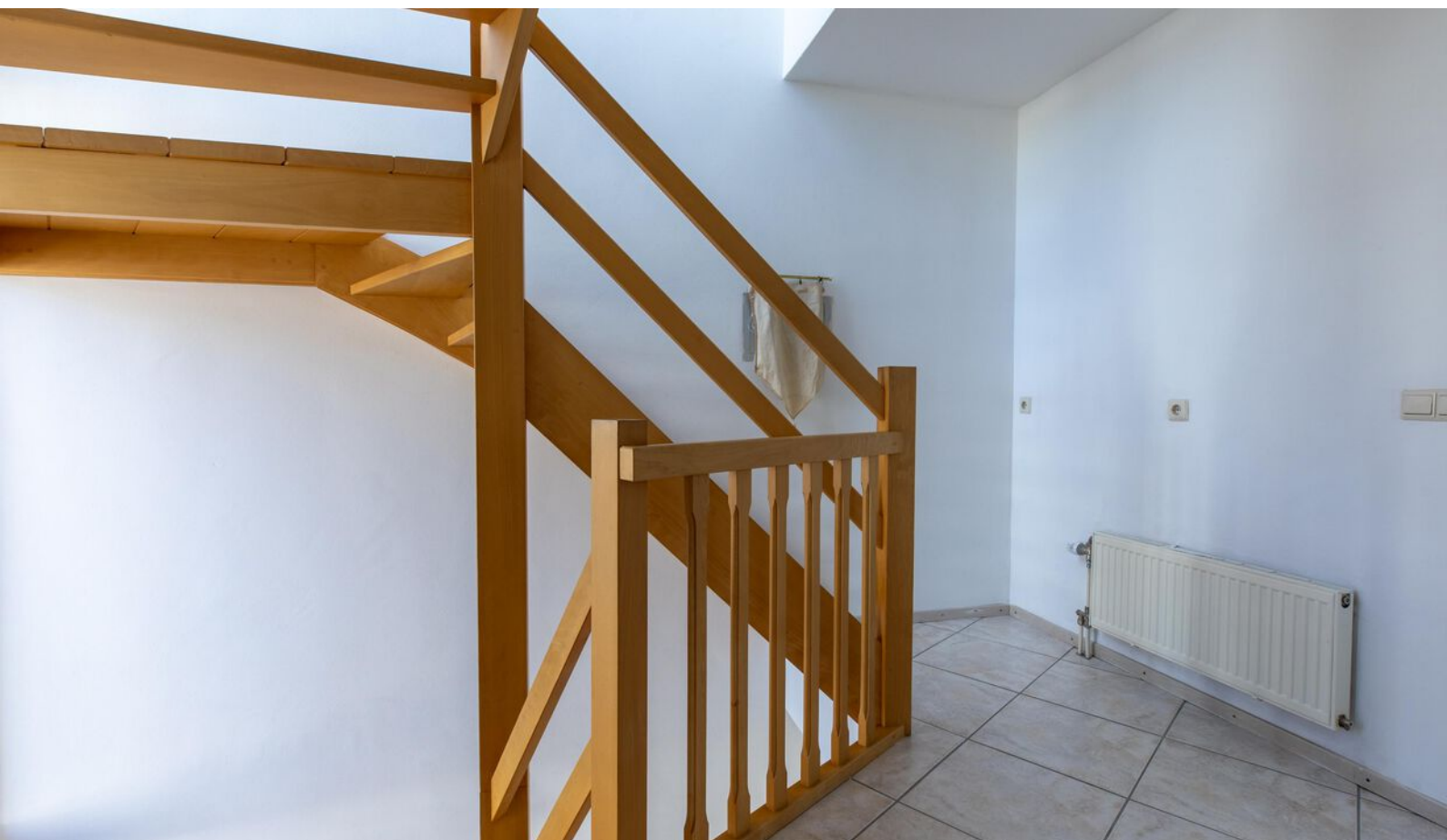
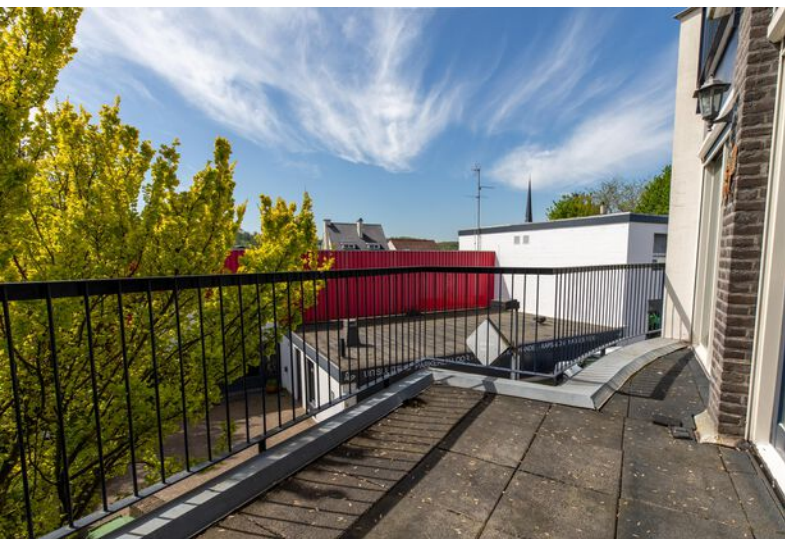
Slaapkamer I (ca. 2.98m x 1.54 m / 1.85m x 1.40m) is voorzien van airconditioning. Slaapkamer II (ca. 4.15m x 3.54m) is ruim opgezet en beschikt over directe toegang tot het zonnige en royale dakterras.

De volledig betegelde badkamer (ca. 2.49 m x 2.98 m) is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.













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 50 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 Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Ovida 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!

Hypothek nodig?

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

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs 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

Krystle Morshinkhof K-RMT

krystlemorshinkhof@ovida.com

06 38 51 30 92 | 043 601 40 10

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

- Een tegenbod te doen.
- 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:

- Overdrachtsbelasting.
- 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

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 Ovida 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.

Ovida makelaars Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@ovida.com

Ovida makelaars Venlo

Noorderpoort 43
5916 PJ Venlo
077 398 12 60
venlo@ovida.com

Ovida makelaars Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@ovida.com

Ovida makelaars Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@ovida.com

Ovida makelaars Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@ovida.com

Ovida makelaars Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@ovida.com