



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Bergstraat 78,
Valkenburg**

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 de Bergstraat 78, Valkenburg. 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 : € 325.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Gelegen in het charmante en landelijke Sibbe, nabij Valkenburg, staat deze karakteristieke mergelwoning aan de Bergstraat 78. Een woning met een warme uitstraling en authenticiteit. De woning beschikt over drie slaapkamers en biedt daarmee volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De typische mergelbouw zorgt niet alleen voor een unieke uitstraling, maar draagt ook bij aan een prettig binnenklimaat. Achter de woning bevindt zich een gezellige, onderhoudsvriendelijke tuin met een terras en een sfeervolle overkapping. De tuin grenst aan de vrijstaande garage, wat zorgt voor extra gemak en praktische bergruimte. Daarnaast is de woning voorzien van 8 zonnepanelen en beschikt deze over energielabel C, wat bijdraagt aan lagere energielasten en een duurzamer wooncomfort.

Sibbe ligt vlak bij Valkenburg, alleen ligt Valkenburg in het dal en Sibbe op de heuvel. De leukste route richting Sibbe is die over de Sibbergrubbe: een steile, smalle en bosrijke weg richting het dorp vol bochten. Eenmaal boven zie je de Sibbergroeve. Dit is de enige, nog actieve mergelgroeve van Limburg. Die mergel zie je overal in Sibbe terug, in huizen, hoeven en in de kerk. Aan de rand van het dorp ligt een opvallende kasteelhoeve, het Sibberhuuske. Het is afwisselend met baksteen en mergel gebouwd. Het landschap rondom Sibbe is weids, het dorp ligt aan de rand van het plateau van Margraten.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 107 m²
Perceeloppervlakte	: 176 m²
Inhoud	: 462 m³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1886
Energielabel	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 8
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 32 m²
Hal	: 7 m²
Keuken	: 11 m²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, gas, oven, koelkast hoog model
Badkamer	: 8 m²
Badkamer voorzieningen	: douche
Toilet	: 1 m²
Toilet voorzieningen	: toilet
Slaapkamer 1	: 11 m²
Slaapkamer 2	: 12 m²
Slaapkamer 3	: 11 m²
Bijkeuken	: 2 m²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 21 m²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: terras
Buitenruimte	: 52 m²
Zolder	: 9 m²
Kelder	: 15 m²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterain:

Kelder (ca.15m²) middels stenen trap bereikbaar en is ideaal voor opslag. De watermeter bevindt zich hier.

Begane Grond:

Entree (ca.7m²) voorzien van een tegelvloer en vanuit de hal heeft u toegang tot de garderobe, meterkast, de eerste verdieping, kelder en de woonkamer.





De royale L-vormige woonkamer (ca.32m²) biedt dankzij de vele raampartijen een prettige lichtinval. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot het achtergelegen terras en de garage.

In een praktische nis in de woonkamer is momenteel een werkplek ingericht.







Vanuit de woonkamer bereikt u de ruime, gesloten keuken (ca.15m²). Deze is uitgevoerd in een wandopstelling en beschikt over geverfde eikenhouten boven- en onderkasten. De keuken is voorzien van een 4-pits gasstel met inbouwoven, een RVS afzuigkap, een spoelbak en een hoge koelkast. Het werkblad is uitgevoerd in multiplex met een kunststof toplaag.

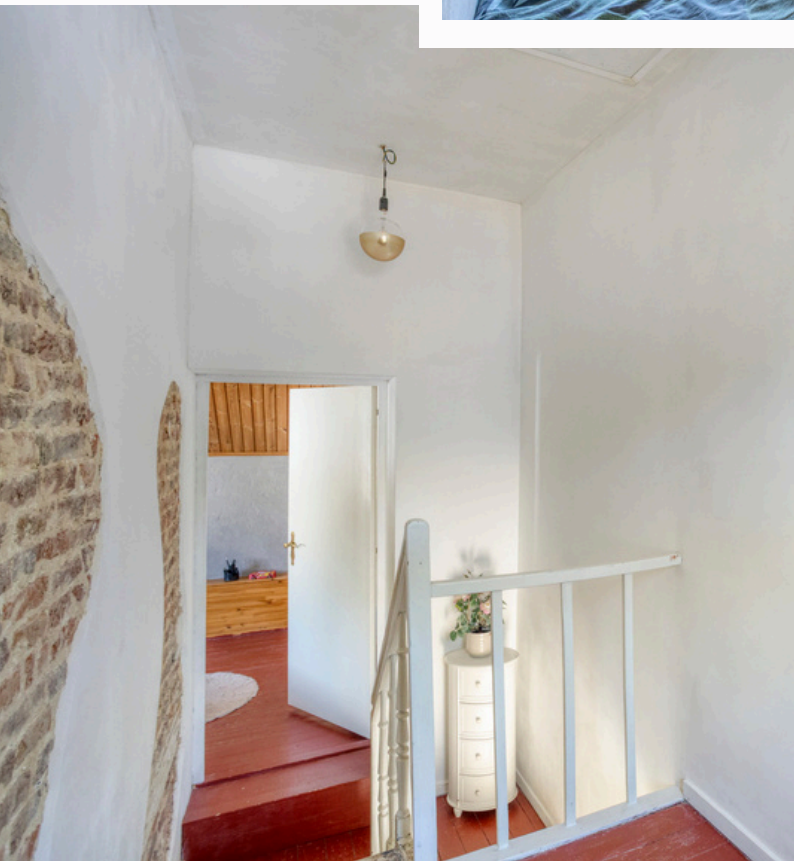




Daarnaast geeft de woonkamer toegang tot een kleine hal. Hier bevinden zich aan de ene zijde het toilet en aan de andere zijde de bijkeuken met wasgoedaansluiting.

Het toilet is uitgerust met een wandcloset, waarbij de wanden deels zijn gestuukt en deels de karakteristieke mergelmuur zichtbaar is gebleven. De gehele begane grond is voorzien van een grindvloer, de entree uitgezonderd.





Tussenverdieping:

Middels de authentieke trap bereikt men de tussenverdieping hier bevinden zich slaapkamer I (ca.11m²) met aangrenzend de badkamer. De slaapkamer met schroten plafond, een schroten vaste kast en een wastafel in meubel.





De badkamer (ca.8m²) middels een opstapje bereikbaar is deels betegeld en ingericht met een douchecabine. Beide kamers zijn van de originele plankenvloer voorzien.





Tweede verdieping:

Hier bevinden zich slaapkamer II (ca.12m²) en slaapkamer III (ca.11m²) beide aan de voorzijde van de woning gelegen. Beide voorzien van de originele plankenvloer. Slaapkamer II is grotendeels gestuukt en deels is de mergel zichtbaar. Slaapkamer III hier zijn alle wanden gestuukt.





Tuin & Terras

Achter de woning bevindt zich een gezellige, onderhoudsvriendelijke tuin met een terras en een sfeervolle overkapping, de ideale plek om in alle rust te genieten van lange zomeravonden. De tuin grenst aan de vrijstaande garage (ca.21m²) die middels een deur toegankelijk is, deze is voorzien van een elektrische kantelpoort. Ruim genoeg voor het parkeren van je auto of anders extra gemak als praktische bergruimte.





Begane grond:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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:

- Definitief energielabel C, geldig tot 08-04-2036;
- 8 zonnepanelen, eigendom;
- Verwarming en warm water verkregen middels cv-ketel Nefit, bouwjaar 2012, eigendom;
- Grotendeels kunststofkozijnen met HR++ beglazing;
- Meterkast, hoofdschakelaar, 12 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- Vrijstaande garage met elektrische kantelpoort;
- Tuin op het zuidoosten gelegen;
- Uit mergelsteen opgetrokken;
- Bouwjaar ca.1886;

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 plaats 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 vervolgstappen 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