



## Henry Morgan straat 12

6301 KW, Valkenburg

**Vraagprijs € 850.000 k.k.**

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



# Omschrijving

## ALGEMEEN

In rustig nieuwbouwstraatje nabij het centrum van Valkenburg gelegen bieden wij u aan: "moderne nieuwbouw stadsvilla (bouwjaar 2025) met 3 woonlagen, garage, voor- en achtertuin".

De woning is recent opgeleverd en vormde een onderdeel van het prestigieuze en succesvolle nieuwbouwplan "Villa Via Nova".

Gelegen in woonerf met vergunning voor parkeren bewoners.

Lange inrit zorgt voor voldoende parkeergelegenheid.

De woning beschikt over 4 slaapkamers.

Het pand heeft een strakke afwerking met gestucte wanden en plafonds.

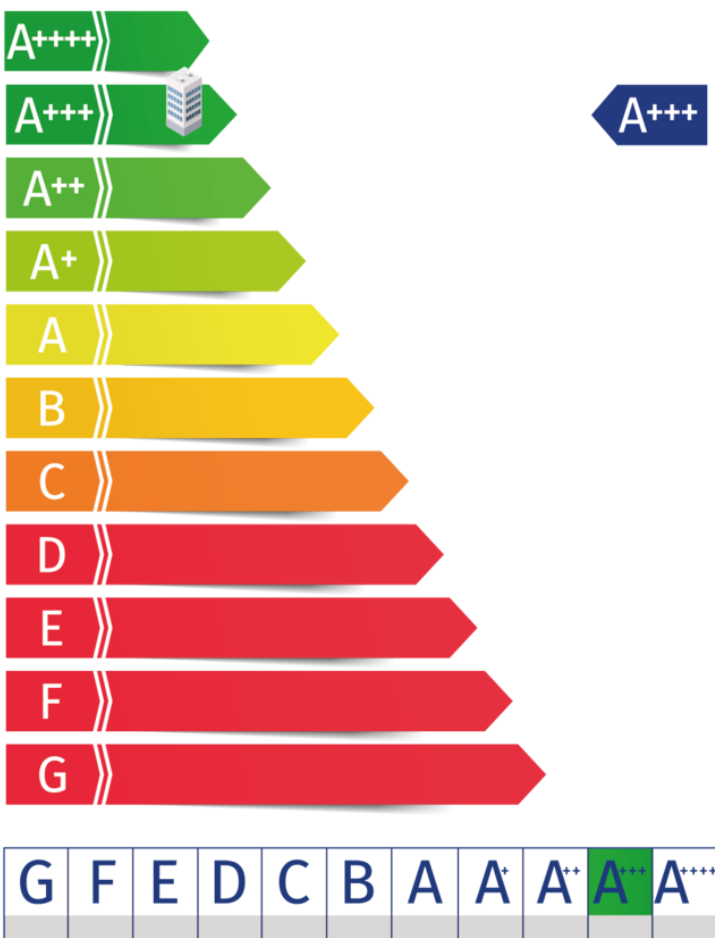
De woonoppervlakte bedraagt maar liefst circa 179 m<sup>2</sup> en exclusief 22 m<sup>2</sup> overige inpandige ruimte.

Voorzien van energielabel A+++ en uiteraard gasloos en voorzien van vloerverwarming.

Indien u net te laat was voor deze stadsvilla's dan is dit de ultieme kans om alsnog een prachtige woning te bemachtigen.

# Kenmerken

|                                 |                    |                           |   |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------|---|
| <b>Vraagprijs</b>               | € 850.000 k.k.     | <b>Tuin</b>               | achtertuin, voortuin  |
| <b>Soot</b>                     | eengezinswoning    | <b>Garage</b>             | aangebouwd steen  |
| <b>Type</b>                     | vrijstaande woning | <b>Verwarming</b>         | vloerverwarming geheel, warmtepomp                            |
| <b>Kamers</b>                   | 5                  | <b>Isolatie</b>           | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd |
| <b>Slaapkamers</b>              | 4                  | <b>Woonoppervlakte</b>    | 180 m <sup>2</sup>  |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 2024               | <b>Perceeloppervlakte</b> | 340 m <sup>2</sup>  |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 22 m <sup>2</sup>  | <b>Inhoud</b>             | 655 m <sup>3</sup>  |




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |                                  |   |   |
|---|----------------------------------|---|---|
| 12345<br>Perceelnummer  | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500   |  |
| 25<br>Huisnummer  | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg  |   |
| —<br>Voorlopige kadastrale grens  | Administratieve kadastrale grens | Sectie C  |   |
| —<br>Bebauwing  | Bebauwing                        | Perceel 1665  |   |
| <small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> |                                  | <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |   |

**Adres:**  
Henry Morgan straat 12

**Gemeente:**  
Valkenburg Limburg

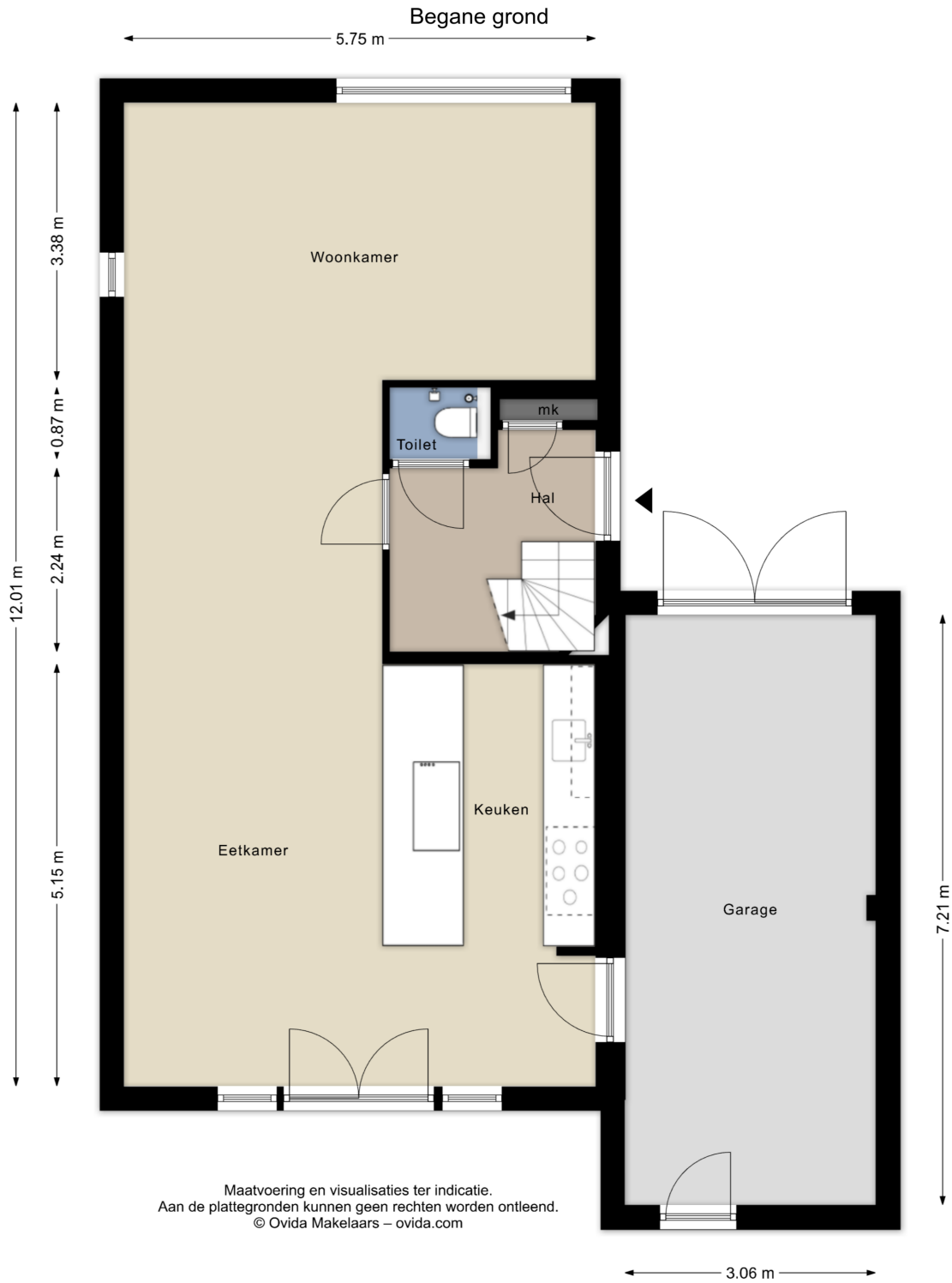
**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
6301 KW, Valkenburg

**Perceelgrootte**  
340 m<sup>2</sup>

# Plattegronden

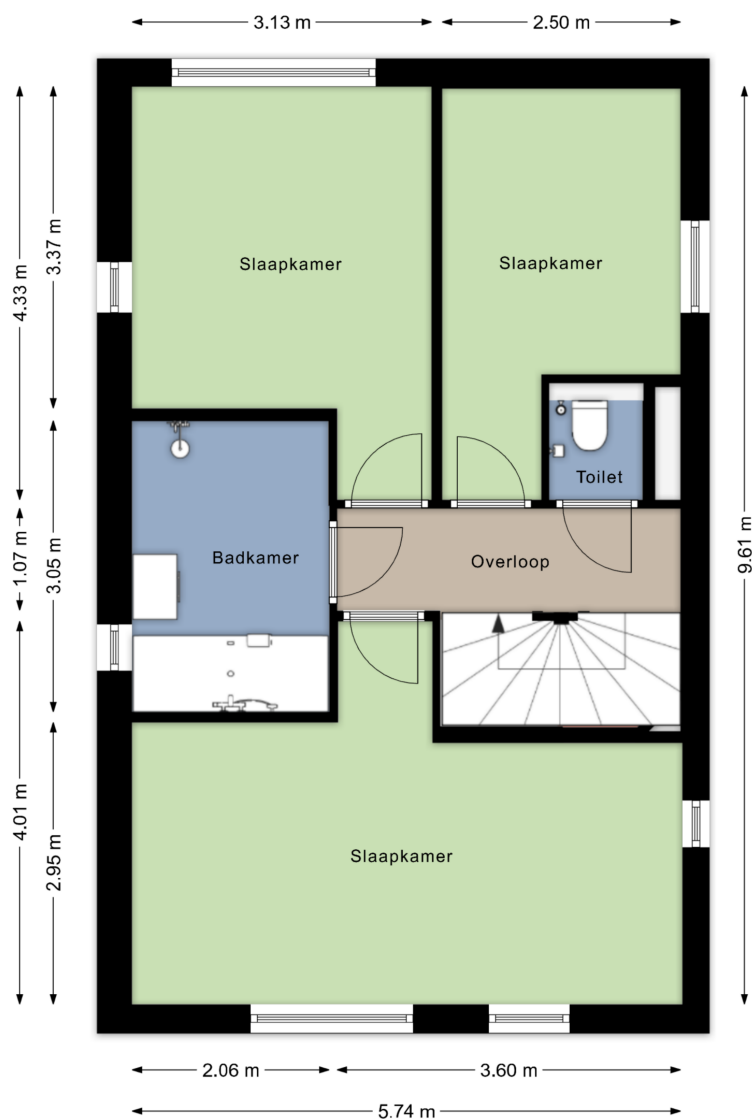
## Begane grond



# Plattegronden

1e verdieping

1e Verdieping

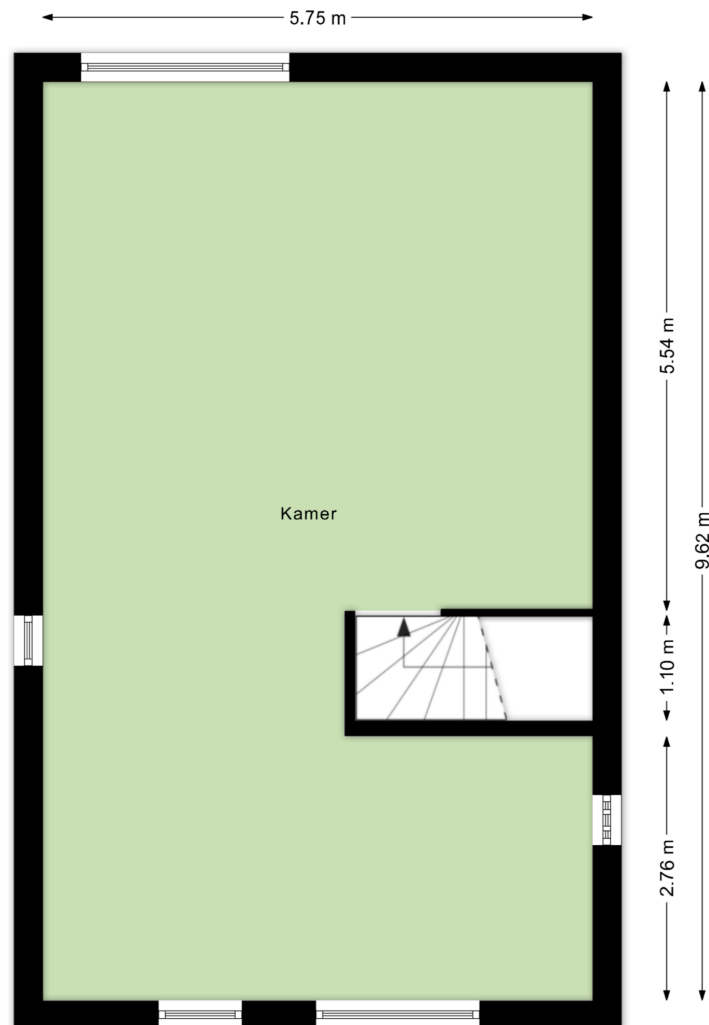


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

2e verdieping

2e Verdieping



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

# Indeling

## Begane grond:

Ruime (aan te leggen) oprit is geschikt voor stalling van meerdere personenauto's.

Entree.

Ontvangsthal voorzien van tegelvloer en trap naar eerste verdieping.

Riant modern afgewerkte toiletruimte met vrij hangend closet en fonteintje.

Woonkamer (6.88 x 5.75/3.15 m) voorzien van nieuwe PVC vloer met vloerverwarming.

Daarnaast zijn er inbouwspotjes verwerkt in het plafond en zijn er uitsparingen voor de gordijnen.

Half open leef-keuken (5.33 x 5.28 m) met moderne keuken inrichting met kook/werkeiland, vele handige en

vernuftige opbergmogelijkheden, diverse onder- en wandkasten, degelijk werkblad en alle degelijke

inbouwapparatuur (Miel en Siemens) te weten: inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi oven, riante koelkast, wijnkoeler en vaatwasser. Openslaande deuren naar de achtertuin.

Inpandig bereikbare garage (7.18 x 3.06 m) met dubbele garage deuren en gootsteen met wateraansluiting.

Achtertuin die verder aangelegd dient te worden maar dan ook ideaal voor eigen smaakinvulling geschikt is.

## Eerste verdieping:

Overloop.

3 Slaapkamers.

Slaapkamer 1 (5.75 x 2.75 m) voorzien van PVC vloer.

Slaapkamer 2 (3.36 x 3.14 m) voorzien van PVC vloer.

Slaapkamer 3 (3.02 x 2.50 m) voorzien van PVC vloer.

Riante moderne badkamer (3.06 x 2.06 m) met geheel betegelde wanden met ruime inloopdouche, ligbad, vaste wastafel in badmeubel en design radiator.

Separaat toilet deel betegeld met zwevend toilet en fontein.

## Tweede verdieping:

Open ruimte (9.61 x 5.76 m) die geschikt is voor indeling met nog meerdere (slaap)kamers.

Technische ruimte met opstelling warmte pomp met geïntegreerde boiler en WTW installatie. Installaties zijn uiteraard eigendom en uit 2025.

Opstelling witgoed aansluiting bevindt zich ook in deze ruimte maar kan ook in garage gerealiseerd worden.

## BIJZONDERHEDEN

- De woning is met duurzame hoogwaardige materialen gebouwd en afgewerkt.

- Strak gestucte wanden en plafonds afwerking.

- Gelegen op een perceel van 340 m<sup>2</sup> in een prettige woonomgeving met gelijksoortige villa's en op steenworp gelegen van bruisend centrum van Valkenburg. In een rustige wijk in een verkeersluwe straat dus geheel kindervriendelijk.

- Het pand is voorzien van houten kozijnen met triple isolatie glas.

- Er liggen 2 zonnepanelen op het dak.

- Definitieve energielabel is A+++ , dus BENG neutrale woning.

- Het object wordt op zeer nette en correcte wijze gebruikt en bewoond maar dient nog qua tuin, bestrating en eventuele 2de verdieping verder afgewerkt te worden.

- Vermelde maatvoering betreft circa maten.

- Aanvaarding flexibel maar op korte termijn mogelijk.

- Het pand bevindt zich op enkele autominuten van autosnelwegen naar Maastricht en Heerlen. Treinverbinding op 1 minuut lopen gelegen.

- Voorzieningen niveau is super goed en volledig. Sfeer en gezelligheid is direct om de hoek.









## 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

**Alex Knoren RM**

alexknoren@ovida.com

06 46 28 72 84 | 045 574 32 33

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](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 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](mailto:venray@ovida.com)

**Ovida makelaars Venlo**

Noorderpoort 43  
5916 PJ Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@ovida.com](mailto:venlo@ovida.com)

**Ovida makelaars Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@ovida.com](mailto:sittard@ovida.com)

**Ovida makelaars Heerlen**

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

**Ovida makelaars Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@ovida.com](mailto:maastricht@ovida.com)

**Ovida makelaars Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@ovida.com](mailto:valkenburg@ovida.com)