



Pooters makelaardij
Pro Housing



**Daalhemerweg 92,
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 Daalhemerweg 92, 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 : € 850.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de Daalhemerweg in Valkenburg op een prachtige locatie ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning met een unieke indeling en tal van mogelijkheden. Dankzij de aanwezigheid van een volledig zelfstandig achterhuis is deze woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, een inwonend familielid of het combineren van wonen en werken. De hoofdwoning beschikt over drie royale slaapkamers, een ruime badkamer en comfortabele leefruimtes. Het geschakeld gelegen achterhuis biedt daarnaast een eigen woonruimte met een slaapkamer en een royale badkamer, waardoor privacy en zelfstandigheid gewaarborgd zijn.

De Daalhemerweg ligt aan de zuidwestkant van het centrum van Valkenburg en staat bekend als een van de karakteristieke toegangswegen richting de Cauberg, de mergelgrotten en het toeristische centrum. Het is een gemengde omgeving met woningen, hotels, vakantieaccommodaties en toeristische voorzieningen. De straat loopt vanaf het historische centrum omhoog richting de heuvels van Zuid-Limburg. U zit dicht bij natuur- en wandelgebieden rondom de Geulvallei.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 254 m ²
Perceeloppervlakte	: 1220 m ²
Inhoud	: 1062 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1957
Energie label	: C
Isolatie en installaties	
Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv, airco
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 18
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++
Afmetingen en voorzieningen	
Woonkamer	: 41 m ²
Eetkamer	: 14 m ²
Hal	: 15 m ²
Keuken	: 12 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model zonder vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 11 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, dubbele wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 9 m ²
Slaapkamer 2	: 16 m ²
Slaapkamer 3	: 14 m ²
Slaapkamer 4	: 13 m ²
Bijkeuken	: 13 m ²
Opbergruimte	: 25 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 27 m ²
Parkeergelegenheid	: oprit
Buitenruimte	: patio/binnenplaats, tuin en terras, twee balkons voorzijde
Buitenruimte	: 888 m ²
Badkamer 2	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, toilet, wastafel
Toilet 2	: 1 m ²
Toilet voorzieningen 2	: toilet
Kelder	: 14 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Provisiekelder (ca.14²) voor opslag en de watermeter bevindt zich hier.

Begane grond woonhuis:

Via de royale en lichte entree (ca.15m²), voorzien van een fraaie parketvloer, heeft u toegang tot de meterkast, het volledig betegelde toilet met wandcloset en fonteintje, de keuken, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De open keuken (ca.12m²) is uitgevoerd in een praktische L-vormige opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, oven, hoge koelkast en vaatwasser. Daarnaast is de keuken voorzien van een dubbele spoelbak en een onderhoudsvriendelijke keramische tegelvloer.





Vanuit de keuken bereikt u de eetkamer (ca.14m²). Deze biedt toegang tot zowel de achtertuin als de ruime living (ca.41m²) via karakteristieke ensuite schuifdeuren met glas-in-looddetails. Zowel de eetkamer als de living zijn voorzien van een houten vloer en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar. De voorkamer beschikt over een stijlvolle parketvloer. Vanuit de living heeft u toegang tot het royale terras, waar u in alle rust kunt genieten van het fraaie uitzicht.





Eerste verdieping:

Via de houten trap bereikt u de ruime overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer, een berging en een separaat toilet.

De royale badkamer (ca.11m²) geniet van veel natuurlijke lichtinval en is volledig betegeld. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een separate douche, een dubbele wastafel met meubel en twee praktische wandkasten voor extra opbergruimte.

Het separate toilet is eveneens volledig betegeld en voorzien van een wandcloset. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een handige berging, ideaal voor opslag. Hier is tevens de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.





Slaapkamer I (ca.9m²) en slaapkamer II (ca.16m²) zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Vanuit slaapkamer II heeft u toegang tot de buitenruimte. Slaapkamer III (ca.14m²) is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten van de rust.

De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.





Begane grond achterhuis:

Tussen het woonhuis en het achterhuis bevindt zich de bijkeuken (ca.13m²) die alleen bereikbaar is buitenaf. Hier zijn de witgoedaansluitingen en de cv-ketels gesitueerd.

Ook is hier een keukenblok met gootsteen en terrazzo keukenblad aanwezig. Deze ruimte is van een tegelvloer voorzien.

Via de eigen entree betreedt u de hal van het achterhuis. Hier bevinden zich de meterkast, praktische opbergkasten en de toegang tot de slaapkamer en badkamer. Tevens bevindt zich in de hal de trapopgang naar de eerste verdieping. De ruime slaapkamer (ca.13m²) is voorzien van een laminaatvloer en airconditioning, wat zorgt voor extra comfort gedurende het hele jaar.





Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot het separate toilet, de keuken en de woonkamer. Direct bovenaan de trap bereikt u via openslaande deuren het balkon. Het volledig betegelde toilet is voorzien van een wandcloset. De gesloten keuken (ca.10m²) beschikt over een praktische L-vormige opstelling met diverse onder- en bovenkasten, een spoelbak, een 4-pits inductiekookplaat, een koelkast (tafelmodel) en een gelamineerd werkblad.





De lichte en ruime woonkamer (ca.31m²) vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast is de woonkamer voorzien van airconditioning. De woonkamer is zowel vanuit de overloop als vanuit de keuken bereikbaar. Via de openslaande deuren aan de achterzijde heeft u toegang tot een heerlijk privéterras, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Vanuit het terras zijn tevens het balkon en de achtertuin bereikbaar. De bovenverdieping is geheel van een tegelvloer voorzien.





Tuin en terras:

De royale voortuin is grotendeels bestraat en smaakvol aangelegd met bomen en beplanting, en is omheind met een haag. Hier is parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen aanwezig, evenals een laadpaal. Links van de woning is er een praktische achterom. Ook hier bevindt zich een ruim, bestraat terras met borders en bomen, waar u in alle rust kunt genieten van een hapje en een drankje. Op de binnenplaats zorgt een sfeervol waterelement voor extra ambiance.

Via de stenen trap bereikt u de achtertuin, die fraai is aangelegd met gazon, hagen en bomen. In de tuin bevindt zich tevens een gemetselde stenen werkruimte met aangebouwde overkapping.

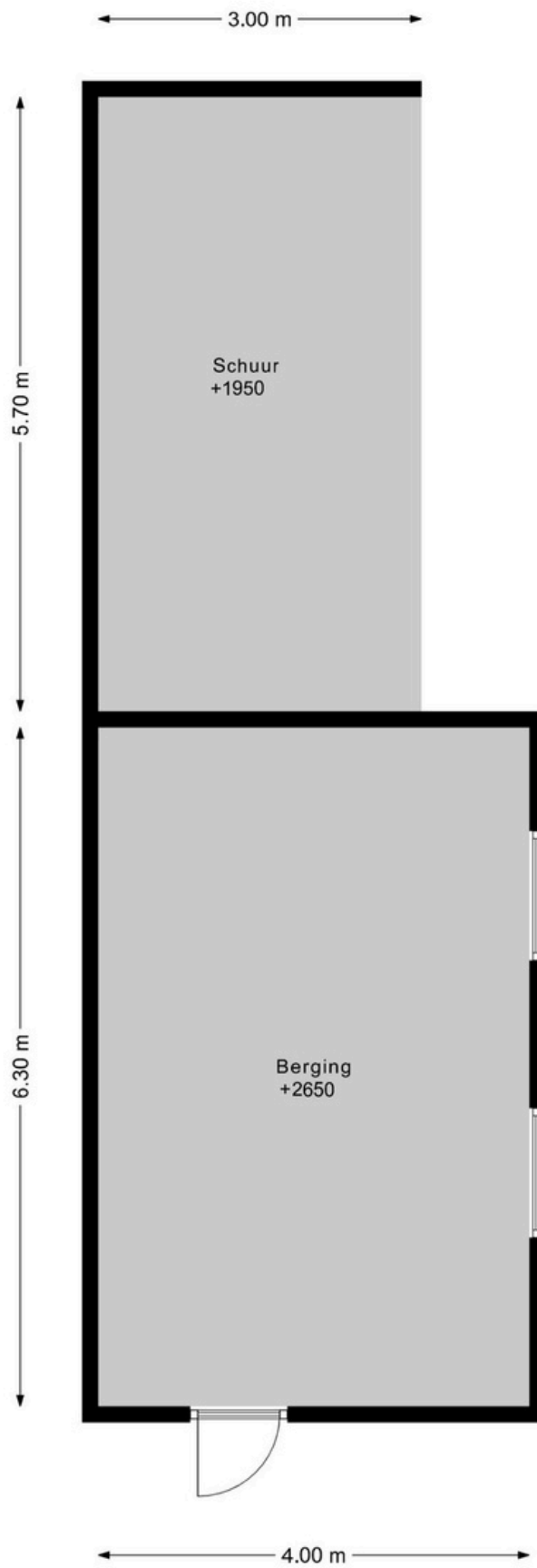




DEGRIE ONTWERP



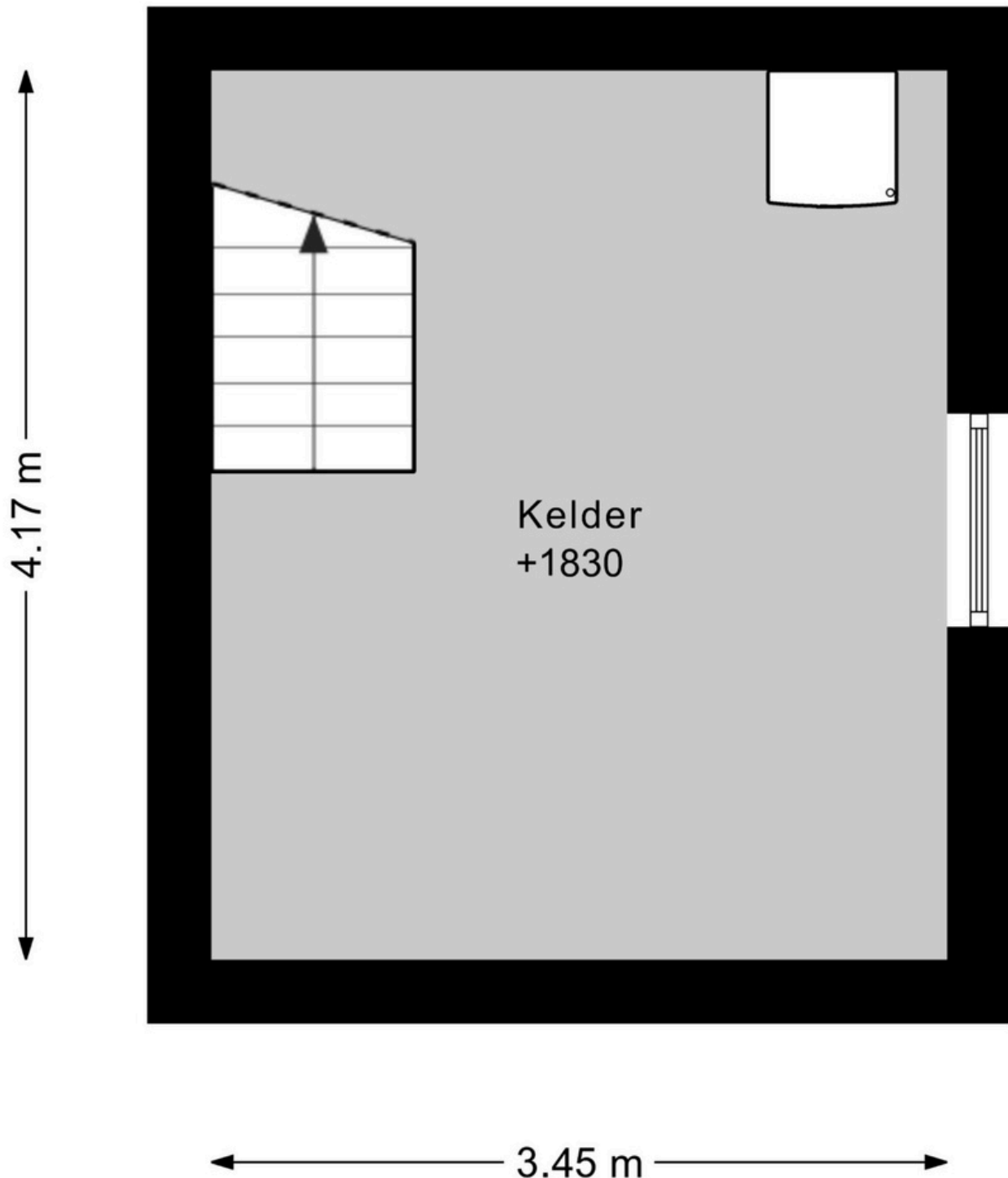
BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE

DAALHEMERWEG 92

KELDER



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
©WWW.GOSHINE.NU

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 29-01-2036;
- 18 zonnepanelen, bouwjaar 2023, eigendom;
- 5 airco's, die zowel verwarmen als koelen, 2023;
- Kunststofkozijnen kozijnen met isolerende beglazing (HR++);
- De woning beschikt over dak- en plafondisolatie (2020);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel, woonhuis (Nefit bj.2019, huur €43,10 per maand);
- Combiketel appartement (Nefit Ecomline HR, eigendom)
- 3 meterkasten, woonhuis met 3-fase aansluiting 12 groepen met 3 aardlekschakelaars, appartement en tuinberging;
- Laadpaal 2023;
- Achtertuin met achterom gelegen op het zuidwesten;
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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