



Pooters makelaardij
Pro Housing



**Burg. Henssingel 15,
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 Burg. Henssingel 15, 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 : € 419.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op loopafstand van het gezellige centrum van Valkenburg, ligt deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 1956. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een volledige onder keldering, een praktische bergzolder en biedt volop ruimte voor het hele gezin. Aan de achterzijde bevindt zich een ruim balkon met uitzicht op de fraai aangelegde tuin. De verzorgde achtertuin beschikt over een sfeervol terras waar u optimaal kunt genieten van rust en privacy. Daarnaast beschikt het perceel over een royale oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen op eigen terrein.

De woning is gelegen op nog geen 5 minuten loopafstand van het gezellige centrum van Valkenburg. Het NS-treinstation en de autosnelweg A79 naar Maastricht en Heerlen-Aken zijn eveneens goed bereikbaar. In de directe nabijheid zijn ook diverse voorzieningen aanwezig zoals een supermarkt, winkels, bibliotheek, sportcomplex en een basisschool. Tevens gelegen op loopafstand van onder andere het 'Geulpark' met haar visvijver, speeltuin, de Kasteelruïne en de kastelen Schaloen, Genhoes en Oost.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 126 m ²
Perceeloppervlakte	: 271 m ²
Inhoud	: 673 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1956
Energielabel	: D

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv, boiler
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 12
Beglazing woonkamer	: HR+
Beglazing slaapkamer	: HR+

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 42 m ²
Hal	: 9 m ²
Keuken	: 12 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 5 pits kookplaat, inductie, oven, magnetron, koelkast hoog model zonder vriesvak, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, dubbele wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 5 m ²
Slaapkamer 2	: 15 m ²
Slaapkamer 3	: 15 m ²
Slaapkamer 4	: 9 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras, balkon voor, balkon achter
Buitenruimte	: 16 m ²
Zolder	: 28 m ²
Kelder	: 57 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Het volledig onderkelderde souterrain is verdeeld in drie praktische ruimtes en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby of werken aan huis. Momenteel is één ruimte ingericht als werkruimte, terwijl de grootste ruimte plaats biedt aan de technische installaties en de witgoed aansluitingen. De derde ruimte wordt gebruikt als berging voor onder meer tuinmeubilair en seizoensgebonden spullen. Onder het balkon bevindt zich een overdekte parkeerplaats, waardoor een auto beschermt op eigen terrein kan worden gestald.





Begane grond:

Via de ruime, betegelde hal (ca.9m²) heeft u toegang tot de meterkast, kelder, het toilet, de keuken, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het moderne, volledig betegelde toilet is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje in een stijlvol meubel.





De gesloten keuken (ca.12m²) beschikt aan beide zijden over een praktische wandopstelling met onder- en bovenkasten en een extra wandmeubel. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, vaatwasser en een hoge koelkast. Vanuit de keuken bereikt u het royale balkon (ca.16m²) aan de achterzijde van de woning.





De lichte doorzonwoonkamer (ca.42m²) biedt volop leefruimte en is voorzien van een airco-unit in het zitgedeelte, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. De begane grond is afgewerkt met een combinatie van een keramische tegelvloer op het balkon, een natuurstenen vloer in de hal en keuken en een pvc-laminaatvloer in de woonkamer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.





Eerste verdieping:

Via de met marmerlook PVC beklede trap, voorzien van sfeervolle wandverlichting, bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers, de badkamer en de toegang tot de bergzolder.

Slaapkamer I (ca.5m²) en slaapkamer II (ca.15m²) zijn gelegen aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer II beschikt bovendien over een klein balkon aan de voorzijde en een schrootjesplafond. De hoofdslaapkamer (slaapkamer III ca.15m²) en slaapkamer IV (ca.9m²) bevinden zich aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking.







De volledig betegelde badkamer (ca.4m²) is uitgerust met een dubbel wastafelmeubel, waarbij iedere wastafel beschikt over een eigen spiegelkast met verlichting. Verder vindt u hier een designradiator voor handdoeken, een wandcloset en een douchecabine met massagestralen.





Tuin en terras:

Zowel de voor- als achtertuin zijn verzorgd aangelegd en voorzien van diverse beplanting, kleurrijke borders, struiken en bloemen. De achtertuin beschikt daarnaast over een fraai gazon, wat zorgt voor een groene en uitnodigende uitstraling. Dankzij de nette erfafscheidingen met schuttingen tussen de aangrenzende percelen geniet u bovendien van veel privacy.





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

1.50 m 0.83 m

2.35 m 4.01 m

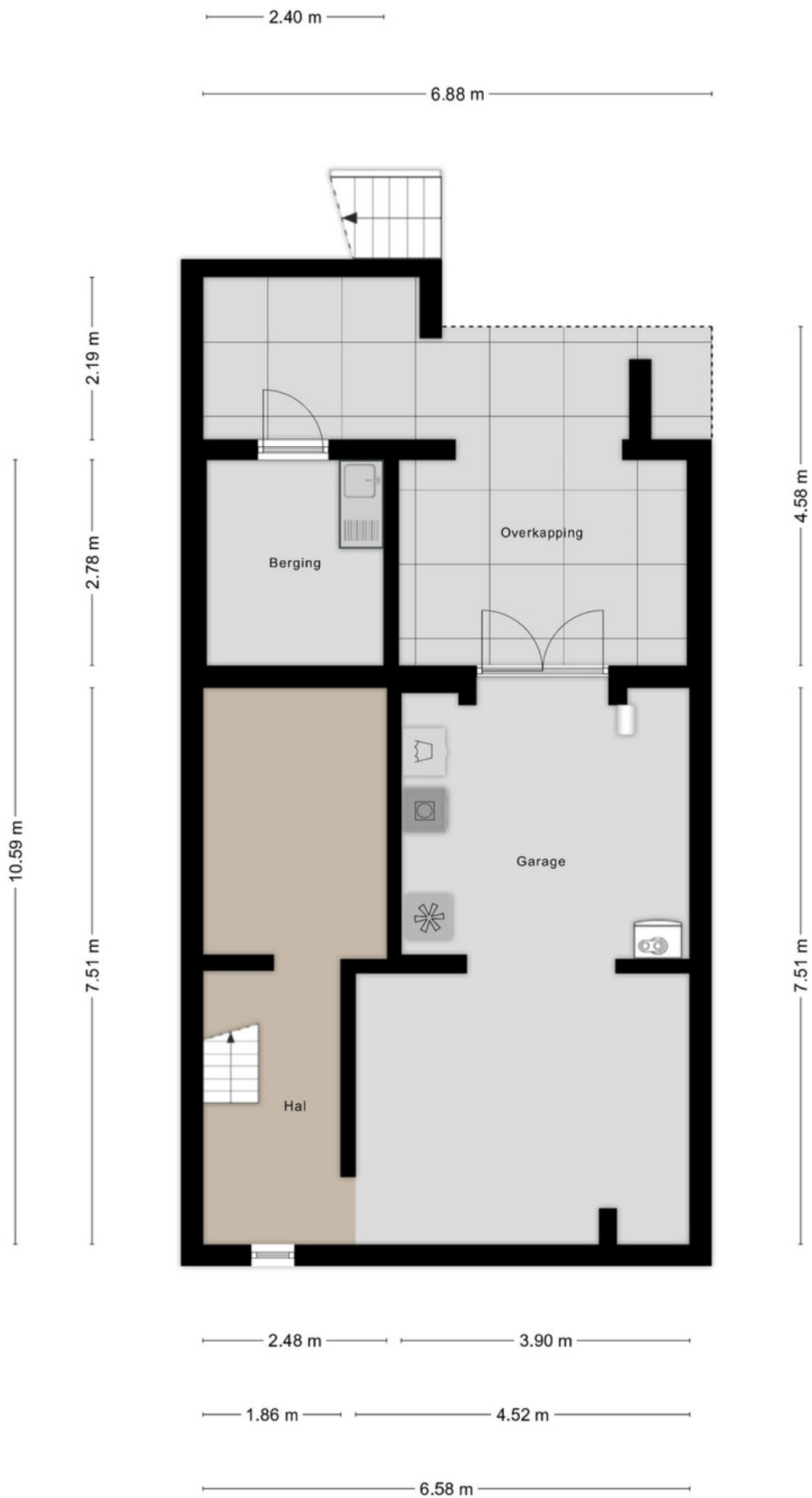


2.43 m 4.04 m

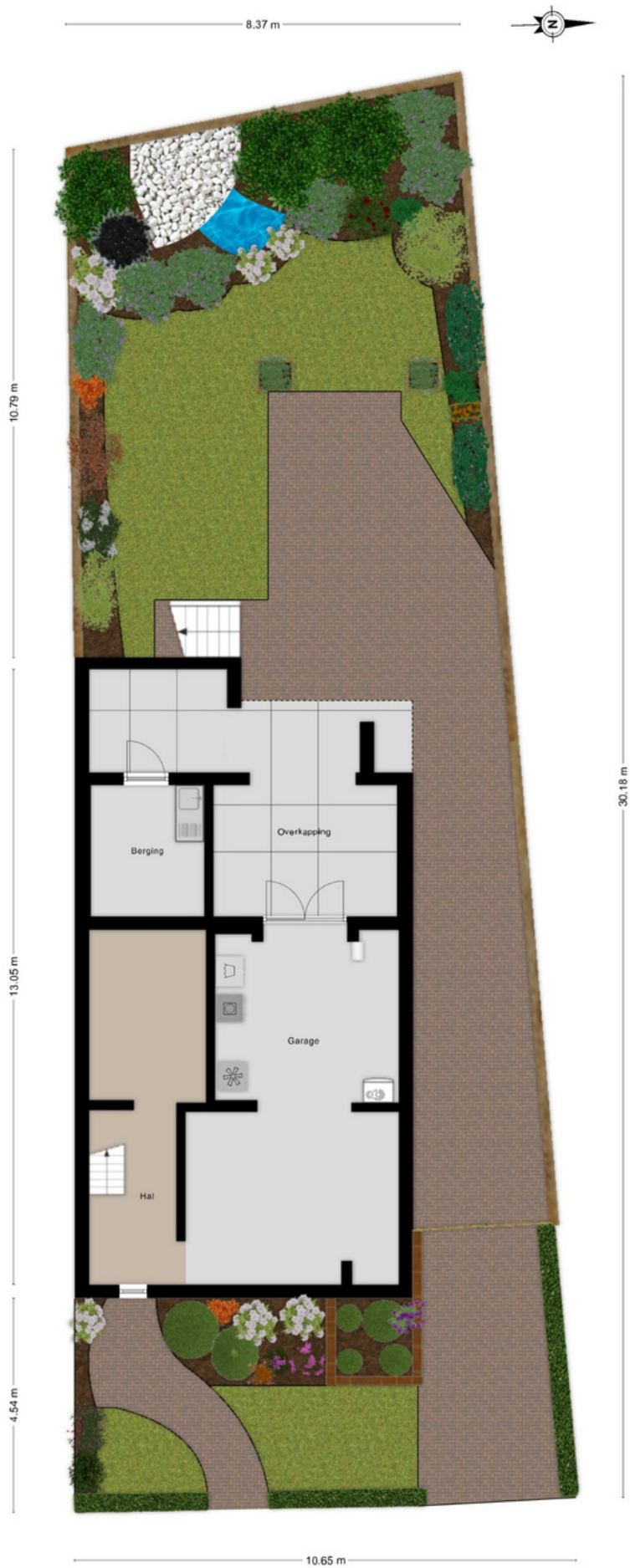
1.38 m 1.75 m

6.57 m

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



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:

- De woning is goed onderhouden, enige modernisering wenselijk;
- De woning beschikt over grotendeels kunststofkozijnen met HR+ beglazing;
- Oprit aanwezig voor parkeren meerdere auto's;
- De verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Remeha Calenta Ace; bouwjaar 2021; eigendom);
- Fraai aangelegde en verzorgde tuin met ligging op het zuidwesten;
- Definitief energielabel 'D', geldig tot 10-03-2035;
- In 2024 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst, eigendom;
- Meterkast met 3 aardlekschakelaars en 11 groepen;
- Platte daken in 2024 vervangen;
- Voor- en achterzijde van een zonnescherm voorzien;
- Bouwjaar 1956;
- 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. Teken 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 vervolg stappen 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