



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**

**Pastoor Janssensweg 12,  
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 Pastoor Janssensweg 12, 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 : € 369.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Bent u op zoek naar een ruime woning die u geheel naar eigen smaak kunt moderniseren? Dan biedt deze twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk Stoepert volop mogelijkheden. De woning beschikt over een royale woonkamer en een uitbouw aan de achterzijde, waardoor er extra leefruimte is gecreëerd. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar eenvoudig een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek gerealiseerd kan worden. Met een ruime, zonnige achtertuin op het zuiden, waar u vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de woning over een garage, carport en een ruime oprit met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De Stoepert is een groene, rustige woonwijk in het noorden van Valkenburg aan de Geul. De buurt ligt net ten noorden van het stadscentrum en het spoor. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, het nabijgelegen natuurschoon en de gelijknamige bekende fiets- en wandelklim. De wijk en de omgeving kenmerken zich door de volgende details. De wijk ligt op slechts 5 à 10 minuten loopafstand van het station en het toeristische stadscentrum van Valkenburg. Aan de noordzijde grenst de wijk direct aan bossen en wandelgebieden, zoals de Holle Weg, het Ravensbos en het Keelsbos. In en direct rondom de wijk zijn diverse scholen aanwezig (waaronder het Stella Maris College) en basisscholen. De wijk is in de afgelopen decennia deels vernieuwd met eigentijdse nieuwbouw.

## Kenmerken

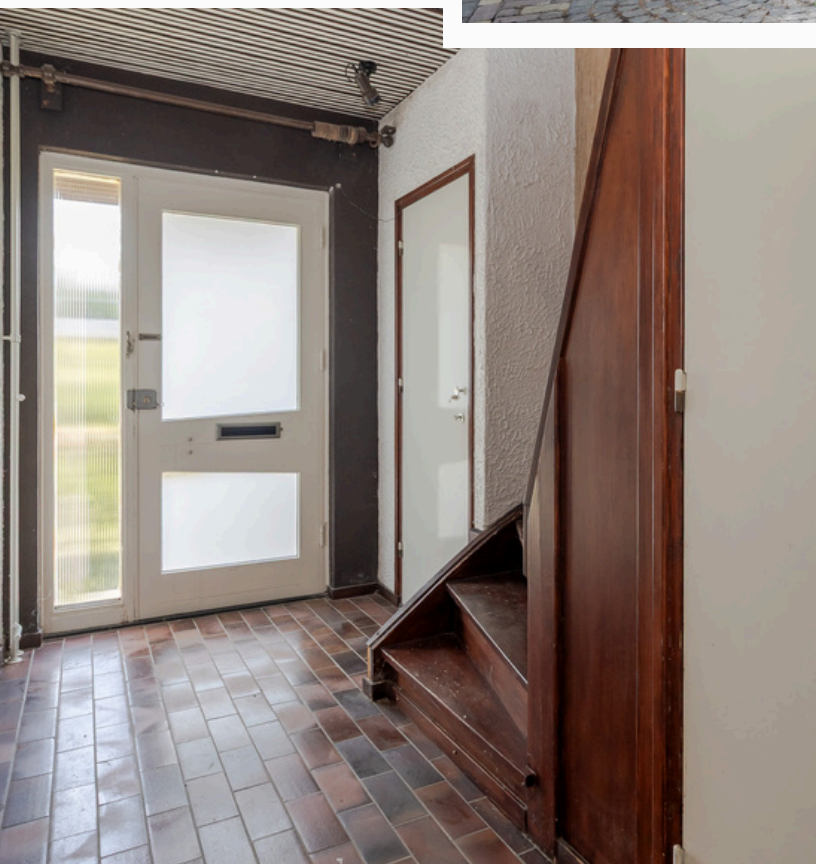
Soort	: <b>woonhuis</b>
Bouwaard	: <b>2-onder-1-kapwoning</b>
Woonoppervlakte	: <b>129 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	: <b>351 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	: <b>461 m<sup>3</sup></b>
Aantal slaapkamers	: <b>4 slaapkamer(s)</b>
Staat	: <b>redelijk</b>
Bouwjaar	: <b>1972</b>
Energielabel	: <b>E</b>

### Isolatie en installaties

Type isolatie	: <b>gevelisolatie</b>
Verwarming	: <b>cv</b>
Warm water installaties	: <b>combi cv</b>
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: <b>Ja</b>
Ventilatie	: <b>natuurlijk</b>
Zonnepanelen	: <b>3</b>
Beglazing woonkamer	: <b>HR+</b>
Beglazing slaapkamer	: <b>HR++</b>

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: <b>26 m<sup>2</sup></b>
Hal	: <b>8 m<sup>2</sup></b>
Keuken	: <b>8 m<sup>2</sup></b>
Keuken apparatuur	: <b>spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, koelkast tafelmodel zonder vriesvak, vriezer, vaatwasser, afzuigkap</b>
Badkamer	: <b>5 m<sup>2</sup></b>
Badkamer voorzieningen	: <b>ligbad, douche, toilet, wastafel</b>
Toilet	: <b>1 m<sup>2</sup></b>
Toilet voorzieningen	: <b>toilet, fonteintje</b>
Slaapkamer 1	: <b>14 m<sup>2</sup></b>
Slaapkamer 2	: <b>8 m<sup>2</sup></b>
Slaapkamer 3	: <b>10 m<sup>2</sup></b>
Slaapkamer 4	: <b>24 m<sup>2</sup></b>
Opbergruimte	: <b>8 m<sup>2</sup></b>
Garage	: <b>Ja</b>
Garage type	: <b>enkel</b>
Garage	: <b>18 m<sup>2</sup></b>
Parkeergelegenheid	: <b>vrij parkeren, garage, oprit</b>
Buitenruimte	: <b>tuin en terras</b>
Zolder	: <b>24 m<sup>2</sup></b>
Eigen fietsruimte	: <b>Ja</b>



### **Souterrain:**

Vanuit de hal bereikt men via de trap de provisiekelder.

### **Begane grond:**

Aan de voorzijde, naast de oprit, is de entree van deze woning. De houten voordeur is nog van enkele beglazing voorzien. Vanuit de betegelde hal (ca.8m<sup>2</sup>) zijn de trapopgang, meterkast, kelder, toiletruimte, woonkamer en de gesloten keuken bereikbaar. De toiletruimte is deels van tegels voorzien en beschikt ook over een fonteintje.





De doorzon woonkamer (ca.26m<sup>2</sup>), deze biedt voldoende ruimte voor een zit- en een eetgedeelte. De lichte parketvloer en houten balk zijn de sfeermakers in deze ruimte.





Vanuit de woonkamer heeft men directe toegang tot de keuken en de aanbouw.





De gesloten keuken met L-vormige keukenblokstelling in landelijke stijl met houten werkblad. Hierin is de volgende apparatuur verwerkt, zoals een 4-pits kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast met separate diepvries en met spoelbak.





De verwarmde achtergelegen veranda met 2 lichtkoepels voorzien van een tegelvloer beschikt over een uitstortbak en de witgoedaansluiting.

Door de openslaande deuren komt u bij de tuin met terras, deze is op het zuiden gelegen. Vanuit de veranda heeft u ook weer toegang tot de oprit en de achtertuin.







### Eerste verdieping:

Slaapkamer I (ca.8m<sup>2</sup>) is net als slaapkamer II (ca.14m<sup>2</sup>) aan de achterzijde gelegen. Slaapkamer III (ca.10m<sup>2</sup>) bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Slaapkamer I is met vinylbekleding voorzien. Slaapkamer II beschikt over parket en slaapkamer III over laminaat.







Naast slaapkamer III is de badkamer met grotendeels betegelde wanden en heeft u de beschikking over een ligbad, staand toilet, wastafel en een separate doucheruimte.

### **Tweede verdieping:**

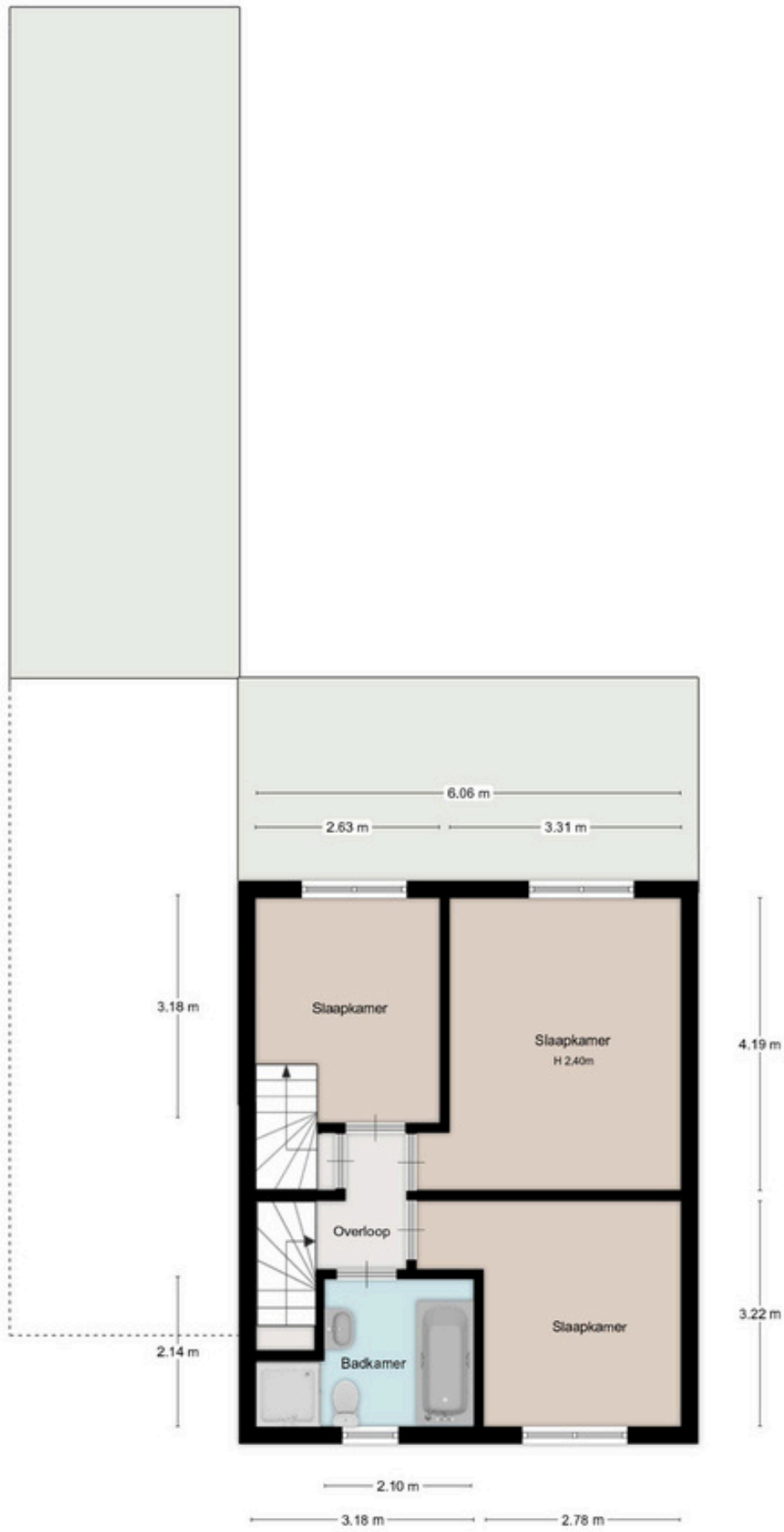
Onder het schuine dak op de zolder bevindt zich in het voorste gedeelte een bergruimte en de plaats voor de opstelling van de cv-ketel. In de naastgelegen ruimte (ca.24m<sup>2</sup>)







Begane Grond



### 1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend  
 @houseStylingLimburg

## **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:**

- Energielabel E, geldig tot 24-05-2036;
- 3 zonnepanelen, eigendom, bouwjaar 2013;
- Grotendeels kunststofkozijnen met HR++ beglazing en deels houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Meterkast, 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar;
- De cv-ketel en geiser zijn verwijderd, in overleg zal hier op wens van de koper een nieuwe geïnstalleerd worden;
- Rolluik voorzijde, groot zonnescherm achterzijde woning;
- Oprit met carport, parkeren voor meerdere voertuigen;
- Wasmachine aansluiting veranda;
- Royale achtertuin;

## **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 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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**