



# VALKENBURG a/d GEUL

## SPOORLAAN 35



Op loopafstand van de bruisende historische binnenstad ligt op een geliefde woonlocatie deze riante, vrijstaande villa op een perceel van maar liefst 1.080 m<sup>2</sup>. Qua architectuur een prachtig voorbeeld van de rond 1960 opkomende modernistische vormgeving. Deze degelijk gebouwde villa beschikt over veel leefruimte (ca. 209 m<sup>2</sup> woonoppervlakte), 5 slaapkamers, een voor praktijk of bedrijf aan huis geschikte multifunctionele ruimte, een grote inpandige garage, deels overdekte buitenterrassen en een schitterende, onder architectuur aangelegde tuin. Verduurzaming is deels al gerealiseerd (dubbele beglazing, gedeeltelijke vloer-, spouw- en dakisolatie alsmede airconditioning op iedere woonlaag en 21 zonnepanelen). Plan vandaag nog een bezichtiging: bel (043-4506028) of mail (info@vaqs.nl) ons voor een afspraak. Je bent van harte welkom!

Bouwjaar	: 1960; aanbouw 1967
Woonoppervlakte	: ca. 209 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	: ca. 43 m <sup>2</sup>
Inhoud	: ca. 762 m <sup>3</sup>
Energie label	: D, geldig tot 12.06.2036

**VRAAGPRIJS: 645.000,- k.k.**



WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028



## BEGANE GROND

Als je bij de woning gearriveerd bent, zie je meteen de riante oprit die ter hoogte van de achtergevel is afgesloten met een op afstand bedienbare elektrische toegangspoort. Je loopt door de prachtig aangelegde voortuin naar de overdekte entree en gaat naar binnen. In de ruime ontvangsthall bevindt zich een garderobenis, een moderne, uitgebreide meterkast, een royaal bemeten gastentoilet met staand closet en fonteintje en een fraaie bordestrap naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang naar de woonkamer, de keuken, de bijkeuken en het souterrain. Wij lopen naar de woonkamer van in totaal ca. 50 m<sup>2</sup>. Deze is in 1967 vergroot met een aanbouw aan de achterzijde. De woonkamer is verdeeld in een heerlijke zitkamer aan de achterzijde met een gevelbrede raampartij voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht over de fraaie achtertuin. Vanuit deze ruimte heb je d.m.v. openslaande tuindeuren toegang tot een groot en overdekt buitenterras van ca. 6.20 x 4.55 m. In het verlengde van de zitkamer bevindt zich de gezellige eetkamer met aansluitend een studieruimte. De woonkamer is voorzien van airconditioning. De gesloten keuken van ca. 3.75 x 3.05 m is in de huidige situatie via de ontvangsthall bereikbaar. Op eenvoudige wijze kan vanuit de keuken een open doorgang gerealiseerd worden naar de eetkamer (zie de plattegrond). De keuken is voorzien van een installatie in hoekopstelling met een granieten werkblad en Siemens apparatuur (inductiekookplaat, afzuigkap en oven). Vanuit de keuken (of via de ontvangsthall) is er toegang naar een bijkeuken van ca. 3.70 x 2.45 m. Hier zijn de witgoedaansluitingen geplaatst en is er een loopdeur aanwezig om via een overdekte uitpandige gang naar het overdekte buitenterras te gaan. Dit royale terras (gelegen op het zuiden) is bij uitstek geschikt voor gezellige zomeravonden! Via een buitentrap loop je vanaf het terras naar beneden naar de schitterende, onder architectuur aangelegde achtertuin.

Deze biedt een optimale privacy en bestaat uit 4 segmenten, elk met een eigen gazon en met elkaar verbonden door een breed, beklinterd pad naar achteren. Links in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis van ca. 2.00 x 3.00 m met een bijbehorend terras. Een tweede houten tuinhuis van ca. 2.00 x 1.50 m bevindt zich achterin de tuin. De tuin is uitstekend onderhouden en voorzien van een vijverpartij en vele borders met een keur aan prachtige beplanting.

## VERDIEPING

Vanuit de ontvangsthall lopen we via de fraaie bordestrap naar boven en komen daar uit op de overloop. Let even op het fraaie, megahoge raam in het trapportaal! Kenmerkend voor de villa-architectuur uit die tijd. Vanaf de overloop is er toegang naar 4 slaapkamers en de badkamer. We beginnen met de grootste slaapkamer. Deze kamer van ca. 5.35 x 3.75 m heeft toegang tot een zonneterras van ca. 5.30 x 4.00 m en is voorzien van een vaste kastenwand en airconditioning. De tweede slaapkamer van ca. 3.75 x 3.00 m is voorzien van een muurkast en een loopdeur naar een eigen balkon. De derde slaapkamer van ca. 3.50 x 3.20 m heeft een muurkast en een Frans balkon. De vierde slaapkamer van ca. 3.70 x 2.45 m beschikt over een muurkast en is de ideale ruimte qua aansluitingen voor water en afvoer om een grotere badkamer te realiseren. De bestaande badkamer van ca. 2.30 x 1.90 m is in 2015 vernieuwd en is voorzien van een wastafelmeubel, douche en wandcloset.

## SOUTERRAIN

Vanuit de ontvangsthall kunnen we naar het souterrain via een vaste trap. Behoudens de aanbouw aan de achterzijde is het souterrain opgetrokken in mergelsteen. De trap komt uit in de provisieruimte van ca. 3.60 x 1.95 m. Van hieruit kun je naar de wijnkelder van ca. 3.70 x 2.45 m en naar de cv- annex bergruimte van ca. 3.55 x 3.05 m. In deze ruimte bevindt zich de cv-ketel (Nefit Trendline HRC30, bouwjaar 2017, eigendom) en is er toegang naar de kruipruimte (hoogte ca. 1.50 m) en naar een gang van ca. 3.85 x 1.15 m om in de inpandige garage van ca. 5.85/5.65 x 4.60 m te komen. Deze ruime garage is voorzien van verwarming, elektra, water (incl. stortbak) en een op afstand bedienbare elektrische sectionaalpoort van 2.50 m breedte. Buiten bevindt zich



onder de trap naar het terras een handige bergruimte voor bijvoorbeeld tuingereedschap. Via de garage is er tot slot toegang naar een multifunctionele ruimte van ca. 5.15 x 4.75 m (stahoogte ca. 2.35 m) met een wastafelmeubel en een eigen uitgang naar buiten. Momenteel ingericht als logeerkamer, maar natuurlijk ook ideaal te benutten als zelfstandige praktijk- of kantoorruimte.

### **KORT SAMENGEVAT**

- Geliefde woonlocatie
- Riante vrijstaande woning met veel leefruimte en veel lichtinval
- Unieke architectuur
- Degelijke bouw
- Diverse terrassen buiten
- Vijf slaapkamers
- Inpandige, grote garage
- Riant perceel (1.080 m<sup>2</sup>)
- Prachtige tuin onder architectuur aangelegd
- Ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen erf
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Deels voorzien van rolluiken
- Deels al verduurzaamd (energielabel D)
- Cv-ketel Nefit Trendline HRC30, 2017, eigendom
- Zonnepanelen 21 stuks, 2013, eigendom, 5412 Wp
- Op loopafstand van alle voorzieningen, openbaar vervoer en historisch centrum
- Op enkele autominuten van de snelweg naar Maastricht

### **OMGEVING**

De woning ligt aan de rand en dus in de luwte van het centrum van Valkenburg aan de Geul op een steenworp afstand van het oudste treinstation van Nederland en op loopafstand van alle voorzieningen en het historisch centrum. In dit historische stadje heb je altijd een vakantiegevoel. Naast een grote diversiteit aan gezellige restaurantjes en cafés zijn er veel bezienswaardigheden en een groot aanbod aan recreatiemogelijkheden. Door de ligging van Valkenburg temidden van het prachtige Zuid-Limburgse heuvelland kun je in de omgeving heerlijk wandelen of fietsen en genieten van de natuur. Qua voorzieningenniveau (winkels, scholen, medische voorzieningen, openbaar vervoer etc.) is vrijwel alles beschikbaar. Openbaar vervoer (bushalte en treinstation) ligt bijna letterlijk naast de deur. Last but not least ben je met de auto in slechts enkele minuten bij de oprit van de autosnelweg naar Heerlen of naar Maastricht, ook in het toeristisch hoogseizoen wanneer het in het centrum druk is.

### **OVERIG**

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 de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bank-garantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week 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. Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

































































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



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



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





# Aanvullende informatie bij de koop van een woning

## Financieren van de koop

Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

## Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

## Het tot stand komen van een koop

Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de modelkoopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bedenkijd koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.