



Parallelweg 69 | Valkenburg

Vraagprijs € 435.000 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Parallelweg 69 Valkenburg

Op een goede woonlocatie in het pittoreske stadje Valkenburg aan de Geul kunnen wij u dit halfvrijstaande woonhuis (type "2-onder-1-kap") met onder meer 2 grote inpandige garages, hobbyruimte op de parterre, bovenwoning met woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, ruime badkamer, dakterras, achtertuin en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld een hobbyist of kantoor/praktijk aan huis

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 435.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1976

Perceeloppervlak: 282 m²

Woonoppervlakte: circa 143 m²

Overige inpandige ruimte: 107 m² (garage)

Gebouwgebonden buitenruimte: 14 m² (overkapping)

Inhoud: circa 908 m³

Energie label: E (geldig tot 18-07-2035)

INDELING

Parterre:

Hal (16,6 m²) met breukmarmere vloer, meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, 3 fasen, slimme elektra-, gas- en watermeter, alsmede aansluiting glasvezel) en bordestrap naar verdieping; hobbykamer (13,9 m²) met deur naar achtertuin; was- en cv-ruimte (4,0 m²) met tegelvloer, witgoedaansluitingen en cv-gas combiketel (Bosch HR, bouwjaar 2014, huur Hesi € 43,99 per maand); ruime garage I (37,1 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort, deur naar oprit, smeerput, aansluiting krachtstroom, wasbak en separaat toilet; ruime garage II (40,5 m²) met elektrische op afstand bedienbare sectionaalpoort.

Tuin:

Voorterrein geheel bestraat, met parkeergelegenheid voor meerdere auto's, toegang garages en entree woning; aan achterzijde gelegen besloten stadstuin, grenzend aan de Kloosterweg, met terrassen, grindpartijen en beplanting.

Eerste verdieping (grotendeels met breukmarmere vloer):

Overloop (2,5 m²) met glazen schuifdeur naar woongedeelte en gang (10,8 m²); ruime Z-vormige living (totaal 43,6 m²) bestaande uit zitgedeelte, eetgedeelte met schuifpui naar dakterras (8,0 m²) met tegelvloer en open keuken met ontbijtbar en keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en werkblad met 2½ spoelbak; slaapkamer I (9,9 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (18,4 m²) aan achterzijde voorzien van kamerbrede kastenwand met spiegelschuifdeuren, muurkast en deur naar balkon (1,9 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (9,0 m²) aan achterzijde; geheel betegelde ruime badkamer (9,5 m²) aan achterzijde voorzien van ligbad, hoekdouche met cabine, bidet, wastafel met meubel, spiegel en hoge kast, inbouwspots en designradiator; separaat deels betegeld toilet met fontein.

2e Verdieping (nokhoogte 2,43 meter):

Bereikbaar via aluminium schuiftrap vanuit gang; ruime bergzolder (25,4 m²). Eventueel zouden hier nog extra (slaap)kamers kunnen worden gerealiseerd.

BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning met twee grote garages;
- Fraai uitzicht op het oudste station van Nederland;
- Ideaal voor bijvoorbeeld een hobbyist of bezitter van antieke auto's;
- Woonoppervlakte 143 m², overig inpandige ruimte (garages en zolder) 107 m²;
- Dubbele garage op de parterre (40,5 en 37,1 m²);
- Z-vormige living met open keuken;
- Drie slaapkamers;
- Ruime badkamer met douche en ligbad;
- Dakterras aan voorzijde;
- Balkon aan achterzijde;
- Besloten achtertuin;
- Oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's;
- Ruime zolder met mogelijkheid om extra (slaap)kamers te realiseren;
- Geheel voorzien van (hard)houten kozijnen
- Nagenoeg geheel dubbele beglazing, woonverdieping voorzijde HR++
- Rolluiken ten behoeve van voordeur (elektrisch), woonkamer en de gehele achterzijde;
- Op een steenworp afstand van het centrum van Valkenburg;
- Op loopafstand van uitstekende winkelvoorzieningen, overige voorzieningen (huisartsenpraktijk, apotheek, tandartsenpraktijk e.d.) en brede school;
- Uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken in de directe nabijheid;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- 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;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Artist impression

Kenmerken

Bouwjaar	1976	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	282 m ²	Isolatie	dubbel glas
Woonoppervlakte	143 m ²	Ligging	in woonwijk, beschutte ligging
Overige inpandige ruimte	107 m ²	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwegeb. buitenruimte	14 m ²	Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, schuifpui
Externe bergruimte	-		
Inhoud	908 m ³		
Energie label	E		













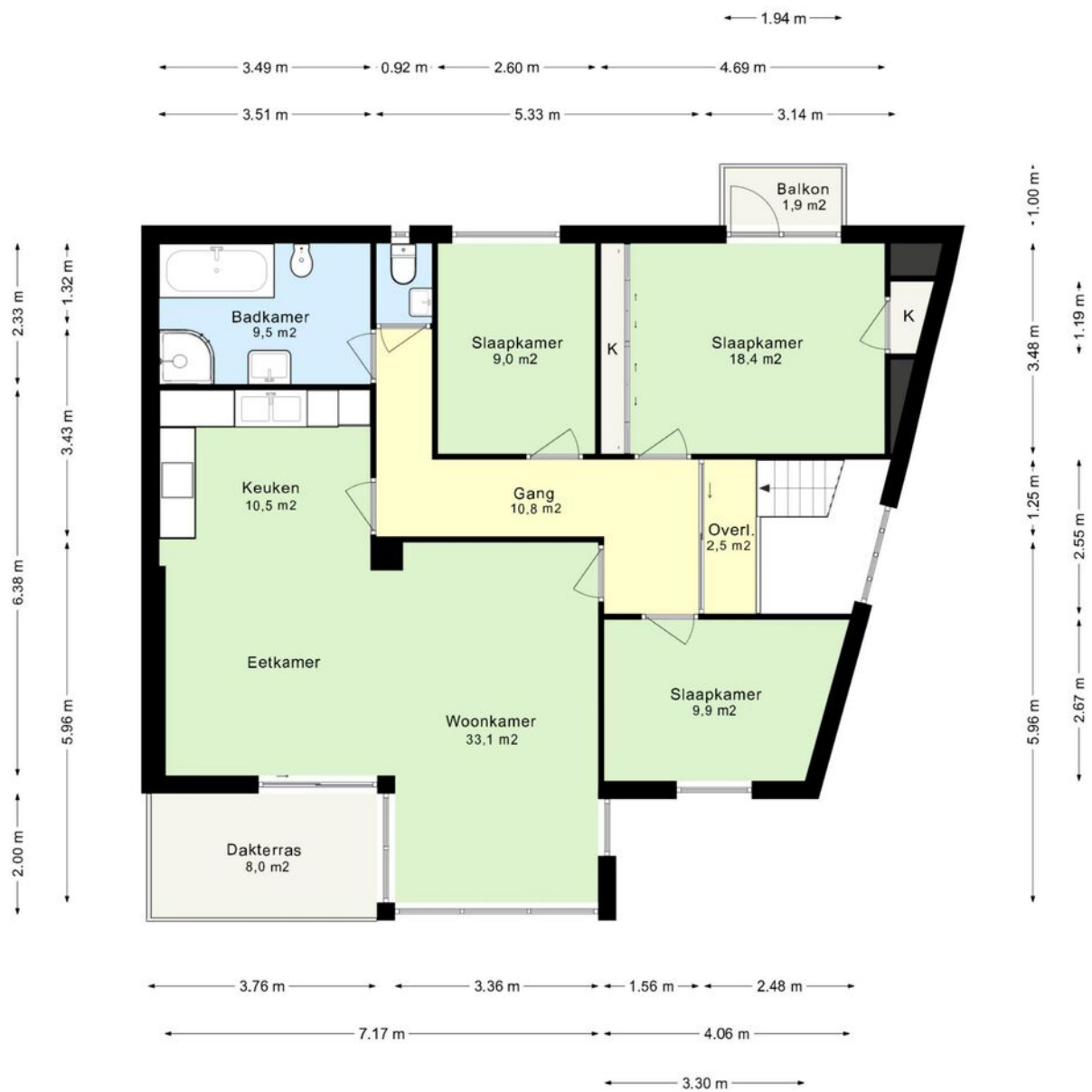




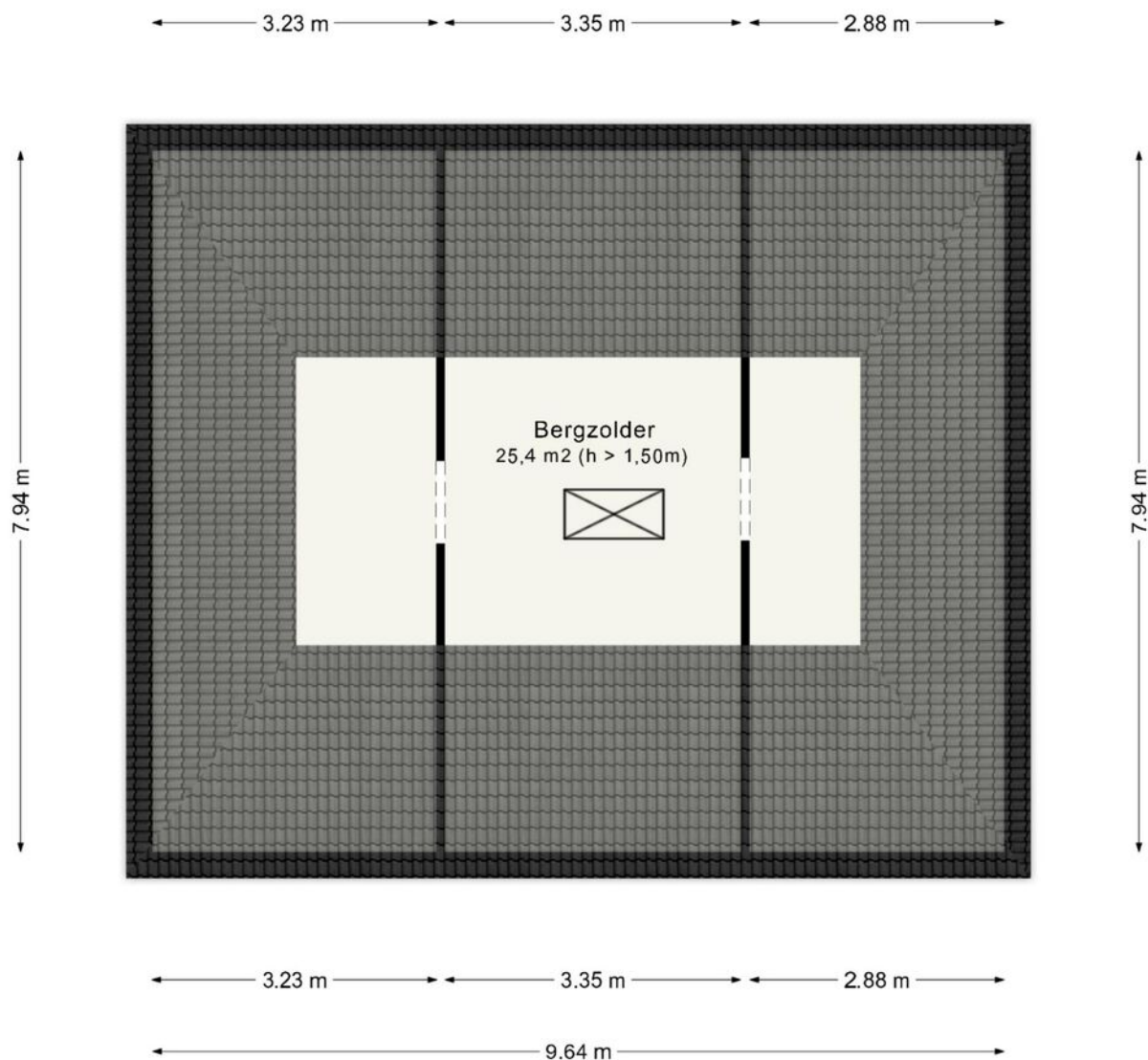




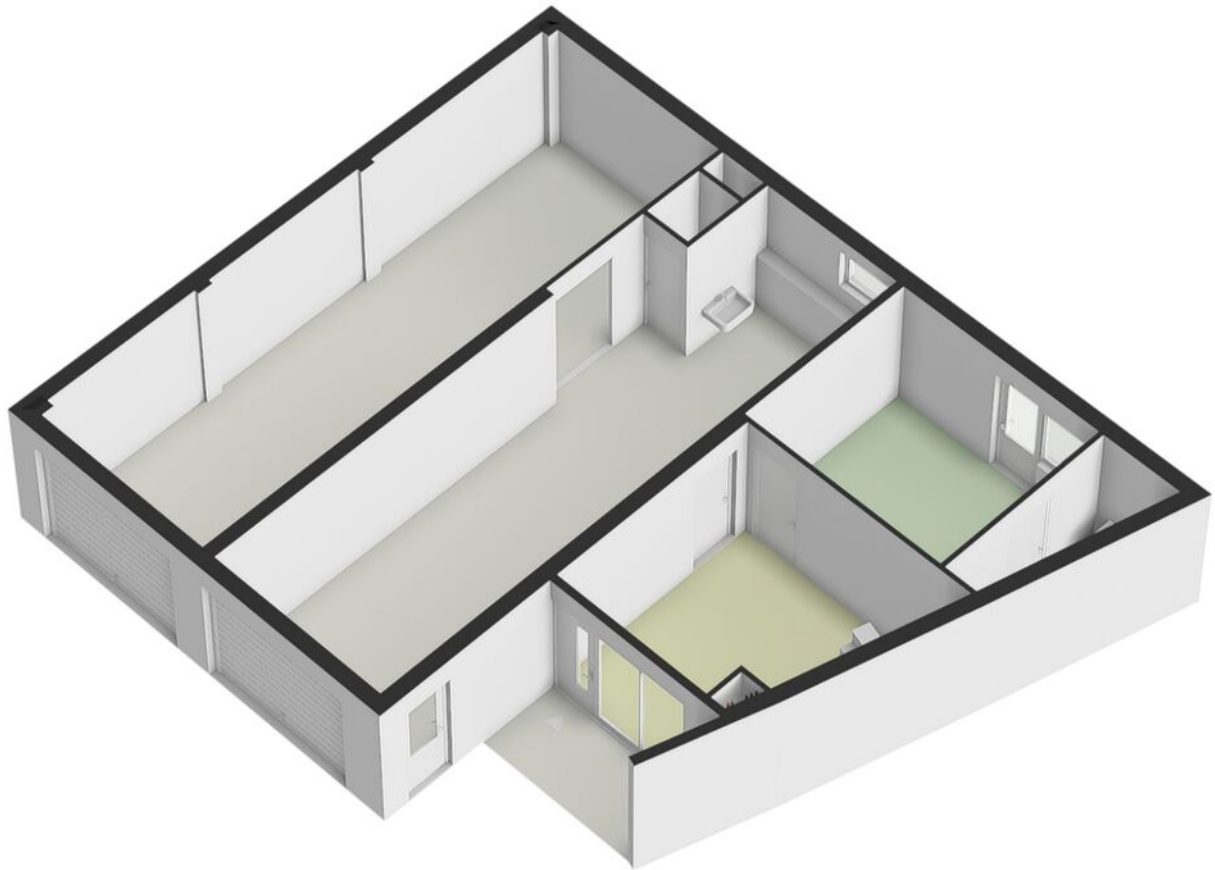
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



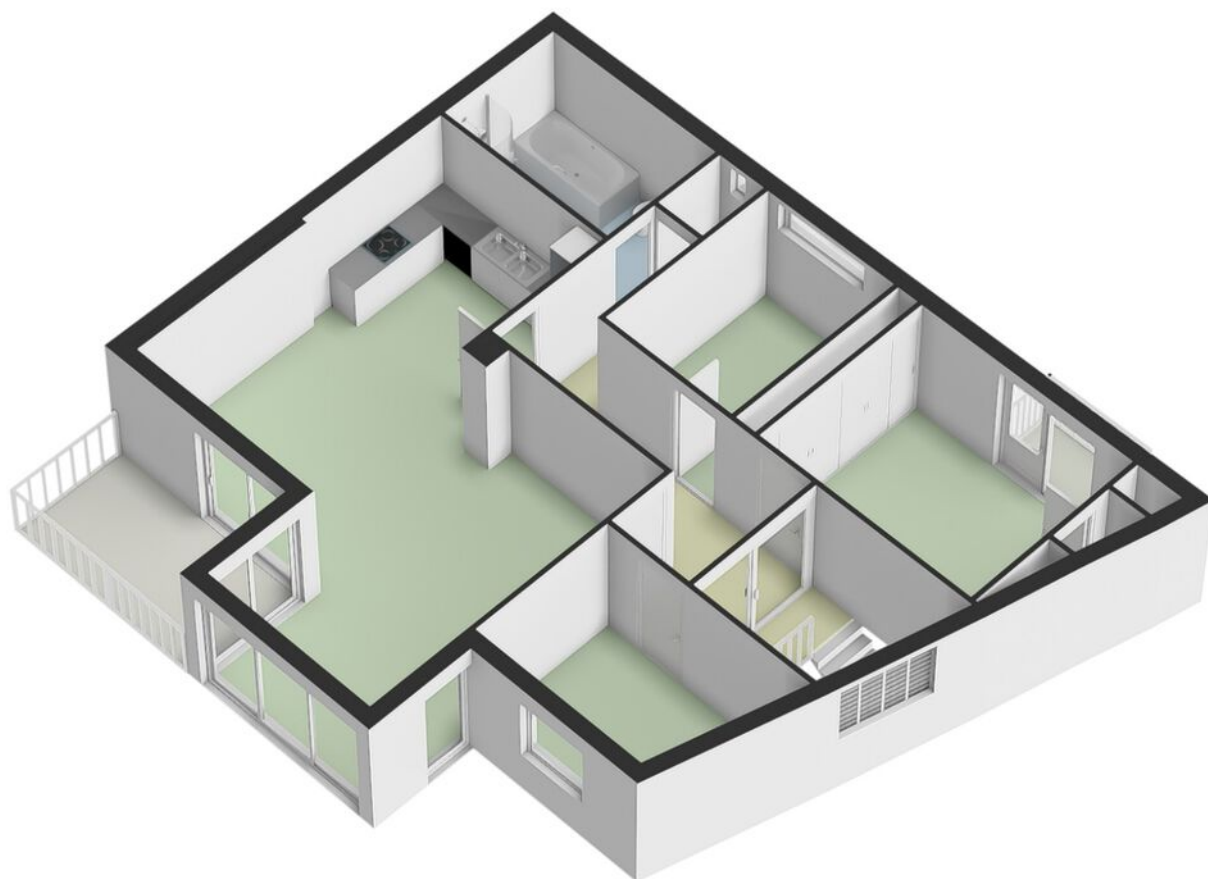
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



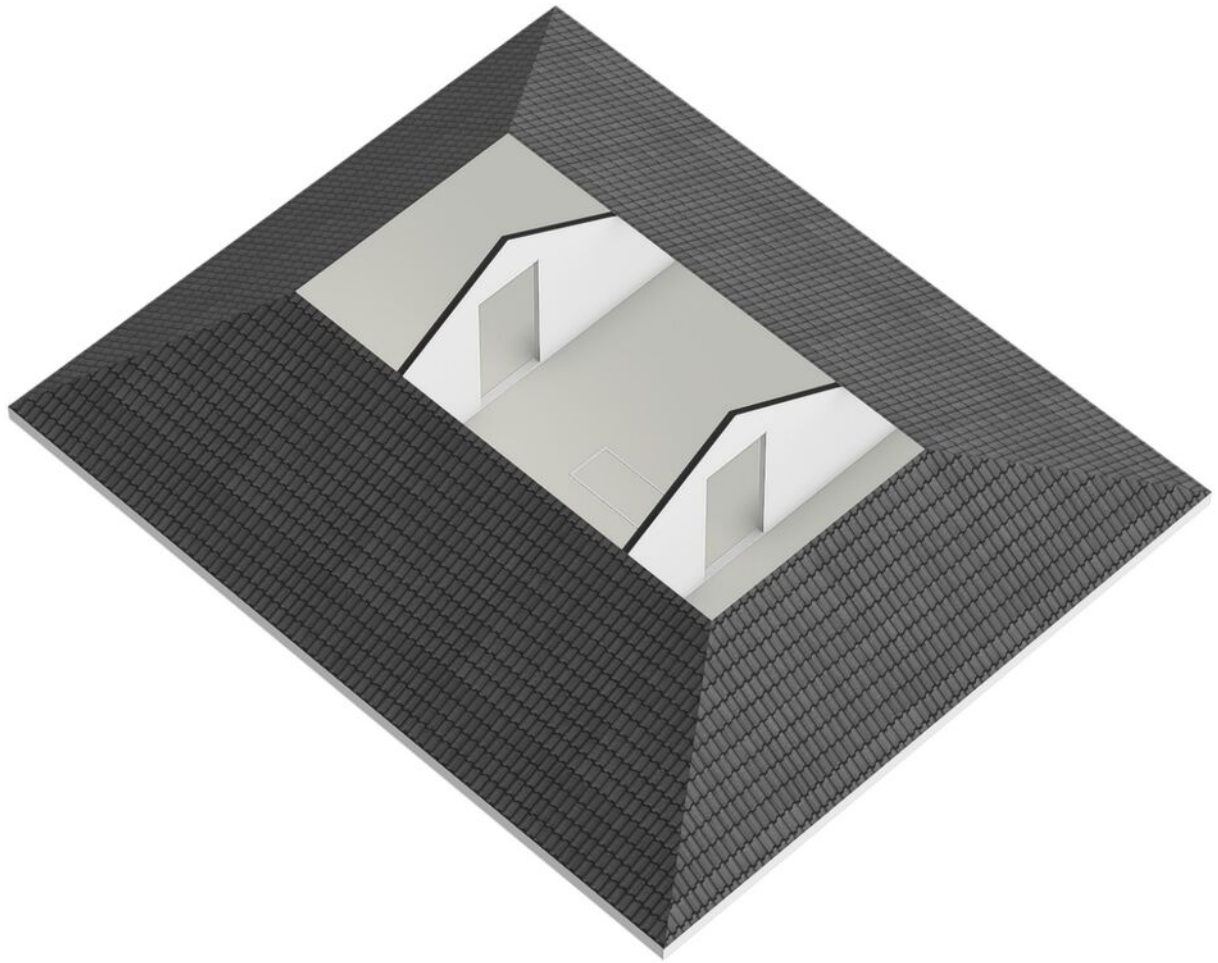
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



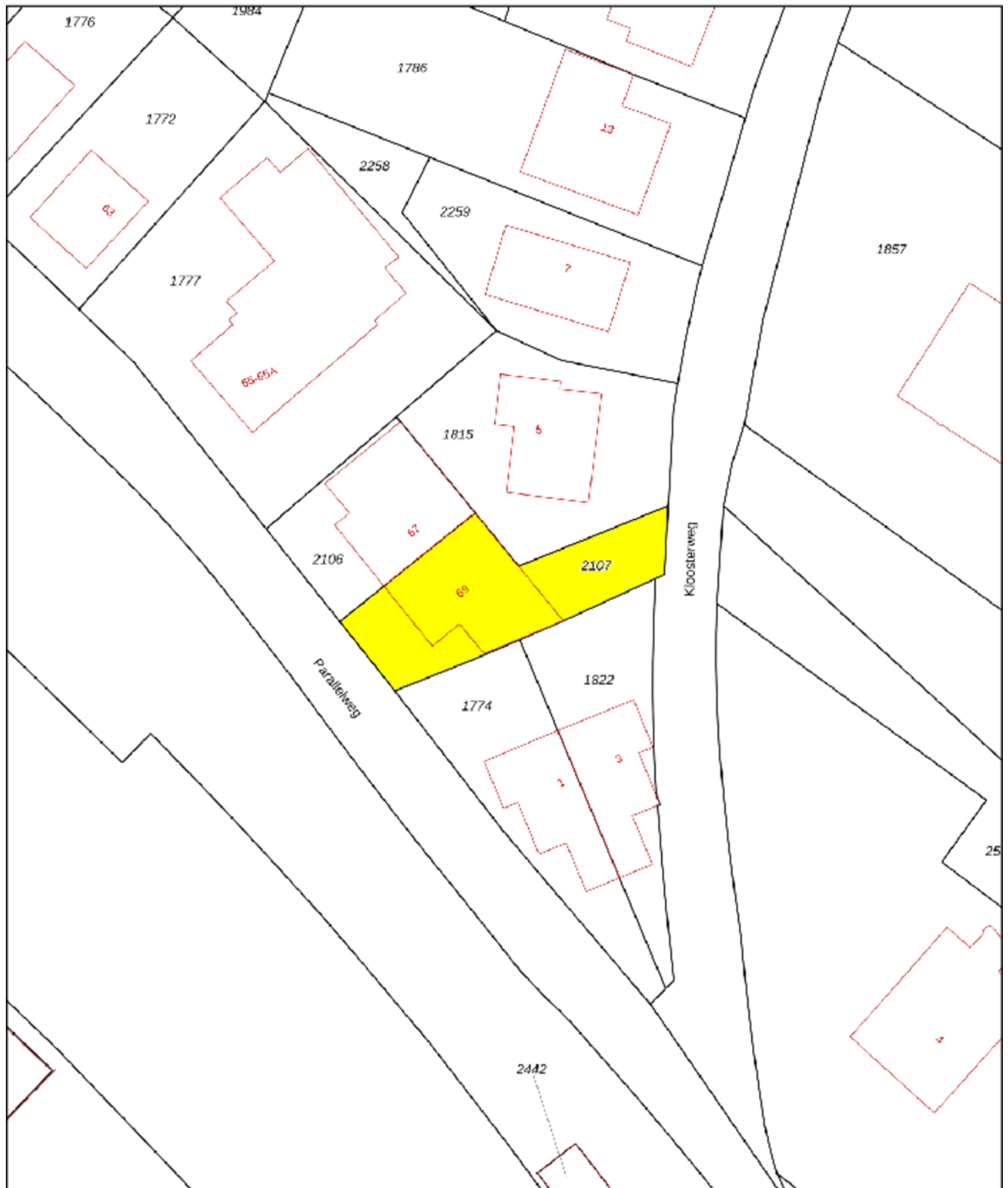
Parterre 3D



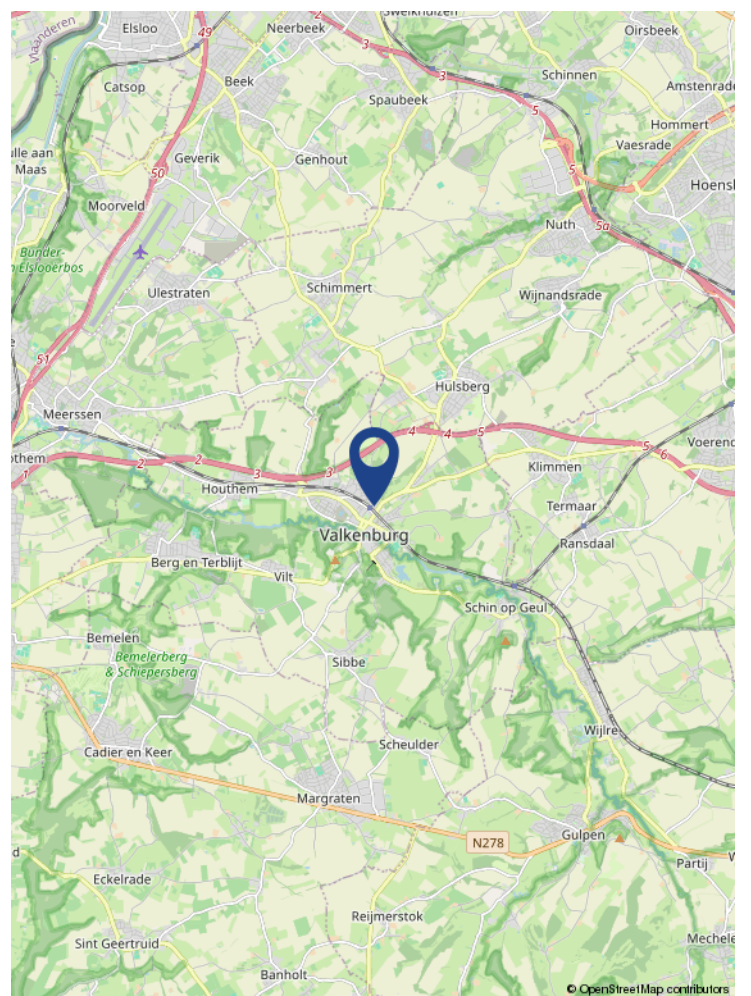
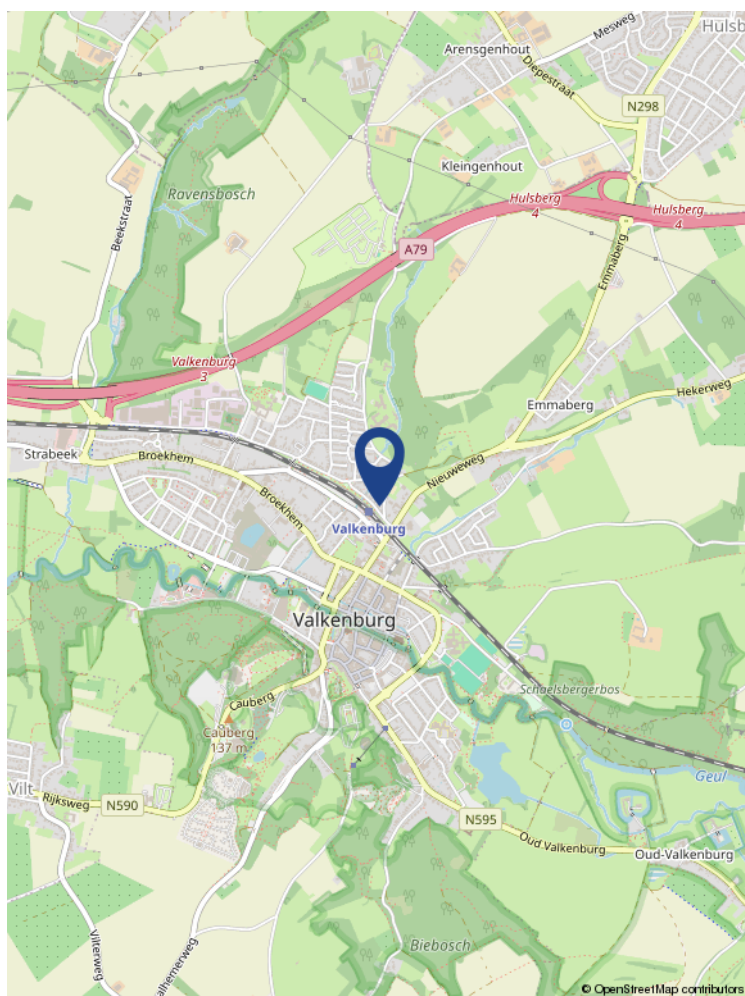
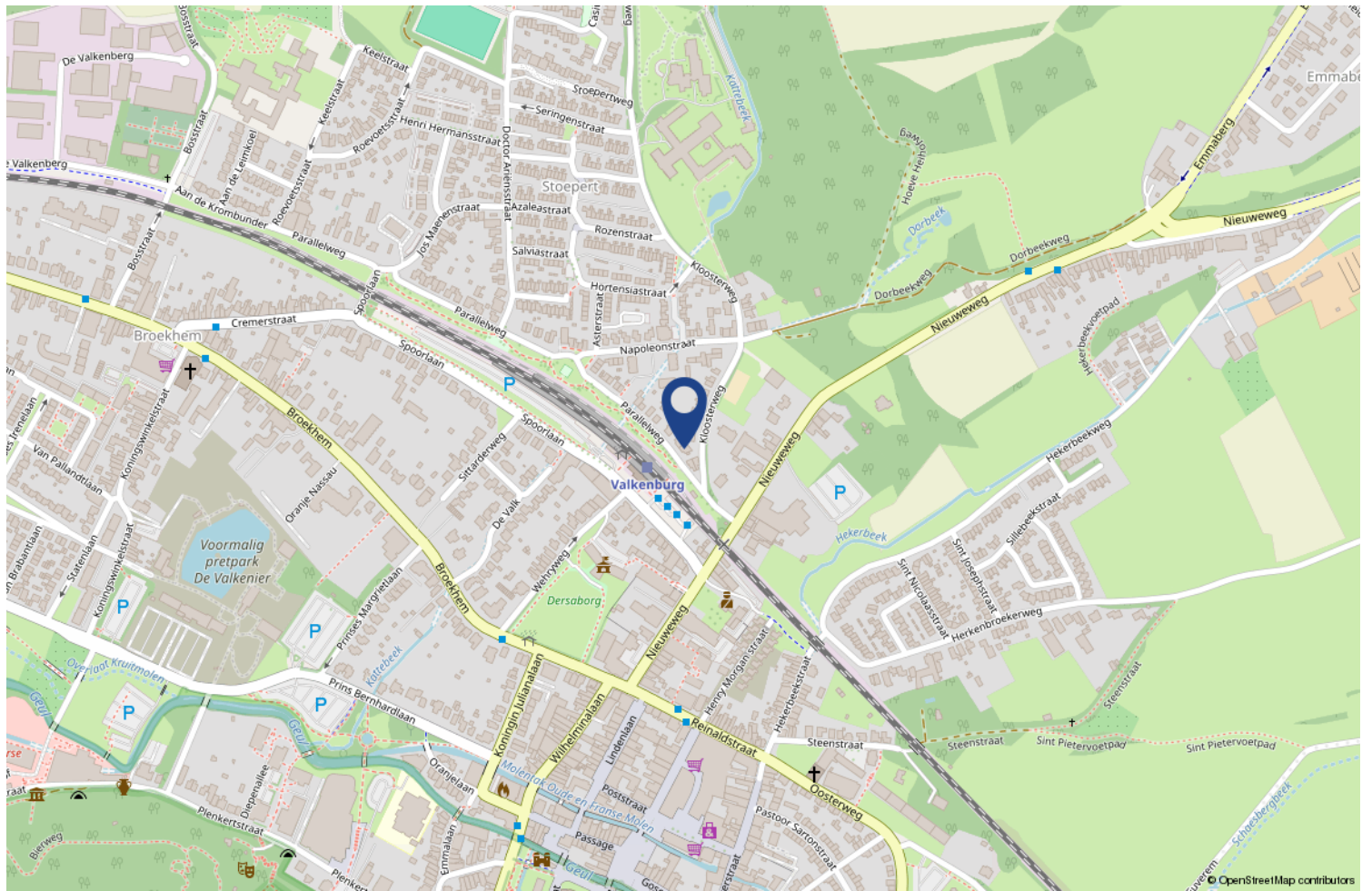
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2107</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--



Locatie op de kaart



Wonen in Valkenburg a/d Geul

Valkenburg (Limburgs: Valkeberg of Vallekeberg; Frans: Fauquemont) is een stad in de Nederlandse gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in Zuid-Limburg. Het is de naamgever en de grootste kern van deze gemeente. Niet in de laatste plaats is Valkenburg geliefd om zijn natuurschoon, met diverse natuurreservaten in de directe omgeving. Bekend is het Gerendal met zijn orchideeëntuin, het Ravensbos, het Schaelsbergerbos en natuurontwikkelingsgebied Ingendaal bij Houthem. Valkenburg is (zowel nationaal als internationaal) bekend als locatie van wielerevenementen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een directe aansluiting op de autosnelweg Maastricht-Heerlen, de A79. De gemeente beschikt over een drietal treinstations, gelegen aan de Heuvellandlijn. Vanaf de stations Valkenburg, Houthem-Sint Gerlach en Schin op Geul vertrekken treinen naar onder andere Maastricht en Heerlen. Op een deel van de lijn rijden daarnaast stoomtreinen van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij. Er bestaan rechtstreekse busverbindingen met Maastricht, Heerlen, Vaals en Sittard. Binnen de gemeente bestaan diverse buurtbusverbindingen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.