



**Neerhem 49**  
6301 CD, Valkenburg

**Vraagprijs € 497.500 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
valkenburg@ovida.com | 043 601 40 10



# Omschrijving

## Algemeen

Instapklare karakteristieke mergelwoning met gezellige tuin in hartje Valkenburg!

Op een uitstekende locatie aan de Neerhem in Valkenburg, ligt deze sfeervolle en instapklare tussenwoning uit circa 1920. Deze karakteristieke woning, opgetrokken uit authentieke mergelsteen, combineert de charme van vroeger met het comfort van nu. De woning met 3 slaapkamers biedt de mogelijkheid om een 4e slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte te realiseren. Hierdoor biedt de woning volop flexibiliteit voor zowel gezinnen als stellen die extra ruimte wensen.

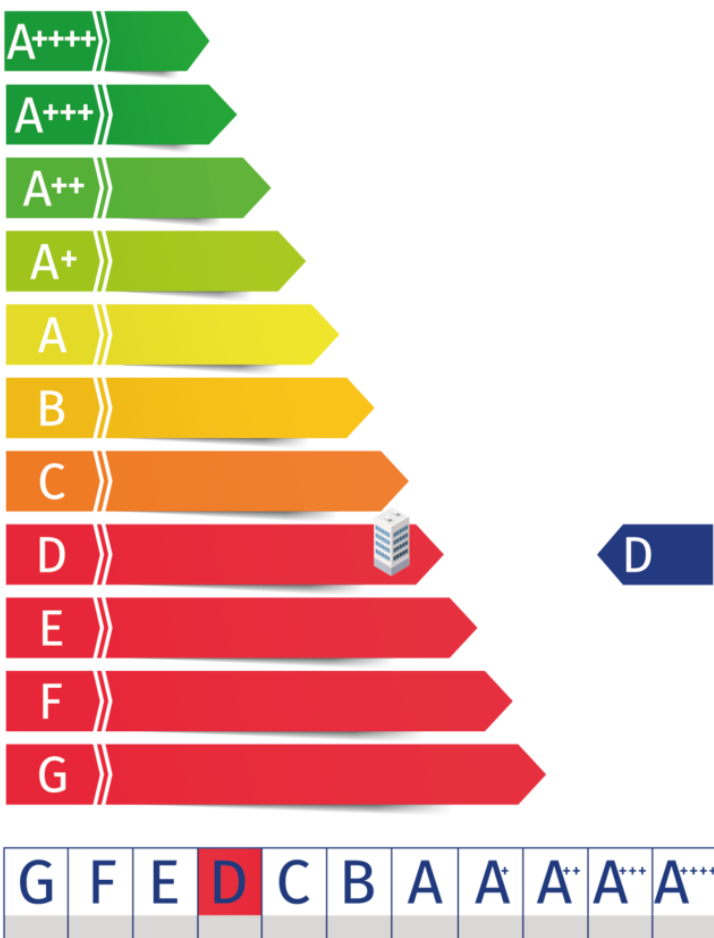
Op loopafstand vindt u het gezellige centrum van Valkenburg met haar winkels, restaurants, terrassen en recreatieve voorzieningen. Bovendien zijn Maastricht, Heerlen en de belangrijkste uitvalswegen uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Karakteristiek herenhuis;
- Energielabel D;
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Centraal gelegen;
- Genoemde afmetingen zijn circa maten.

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 497.500 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Soot</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	geen garage
<b>Type</b>	tussenwoning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	8	<b>Isolatie</b>	dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
<b>Slaapkamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	152 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1920	<b>Perceeloppervlakte</b>	198 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandigde ruimte</b>	59 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	735 m <sup>3</sup>





# Plattegronden

## Begane grond

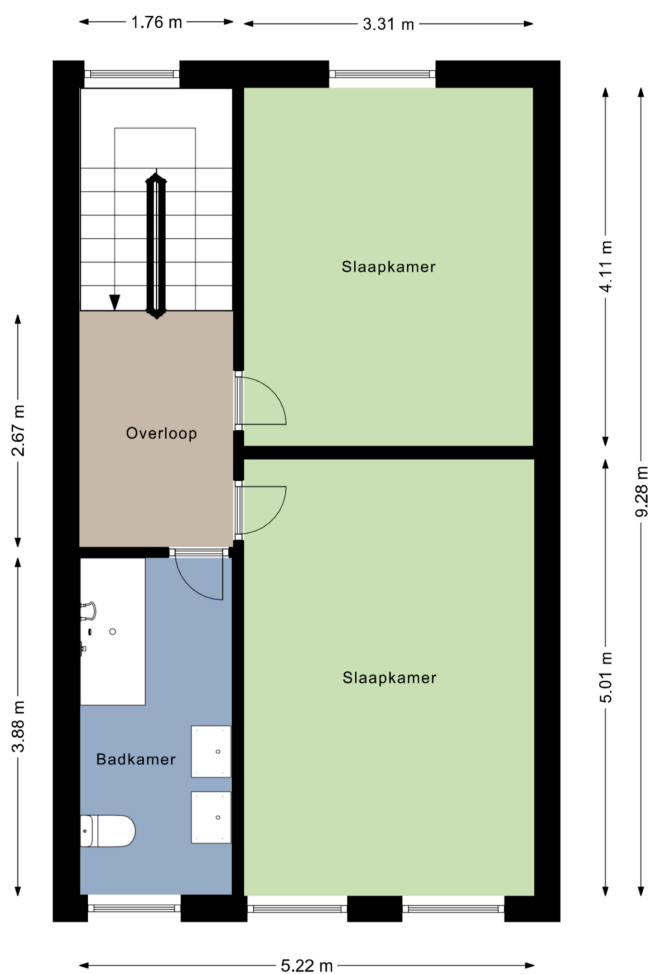


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

1e verdieping

1e Verdieping

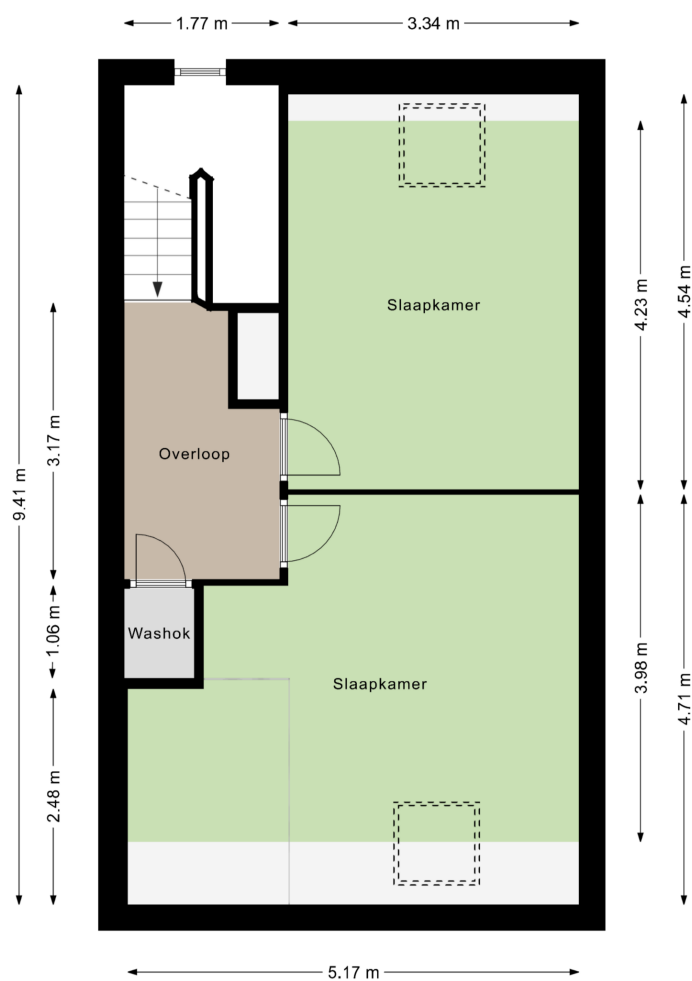


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

## 2e verdieping

### 2e Verdieping

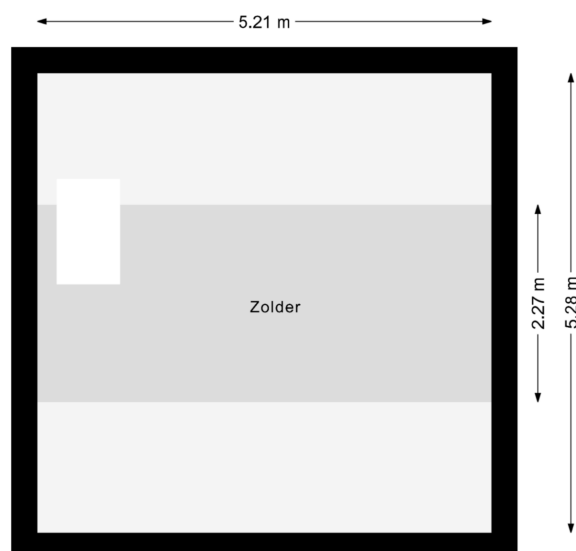


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

Zolder

Zolder

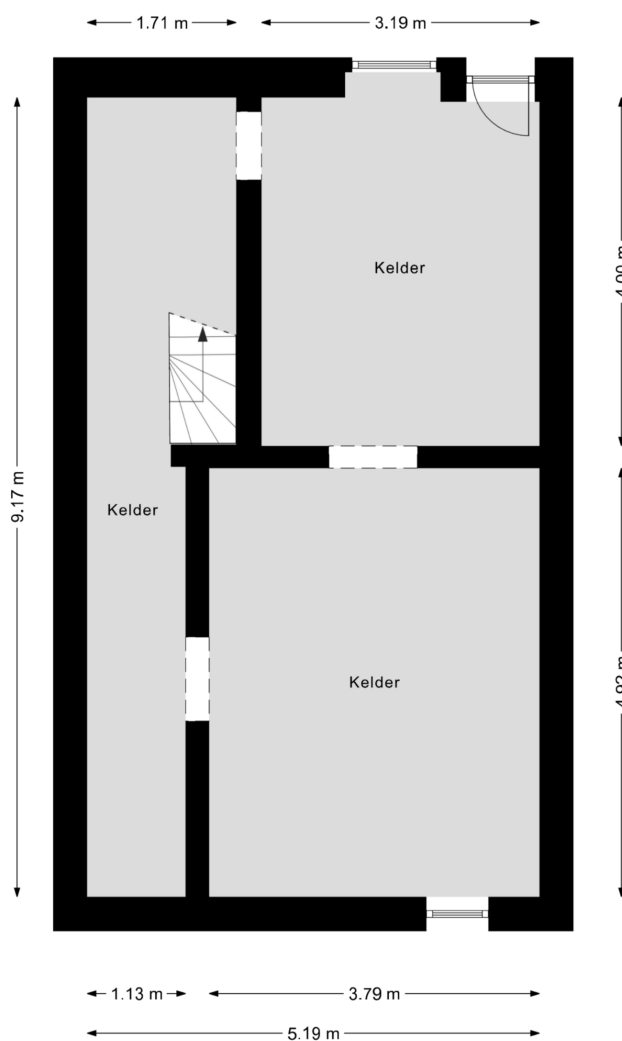


Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

## Souterrain

### Souterrain



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Indeling

## **Souterrain:**

Berging, ook via de tuin bereikbaar met opstelplaats cv-installatie ( Intergas, bouwjaar 2021, eigendom)

## **Begane grond:**

Via de stijlvolle entree/hal, voorzien van een fraaie trapopgang naar de verdieping, bereikt u zowel de woonkamer als de keuken. Direct bij binnenkomst ervaart u de karakteristieke sfeer van dit prachtige herenhuis. De hoge plafonds, authentieke lambrisering en de fraaie trap geven de woning een elegante uitstraling.

De sfeervolle woonkamer biedt een heerlijke leefruimte en is voorzien van een nette PVC- vloer. Dankzij de hoge plafonds en de grote raampartijen voelt de ruimte licht en ruim aan.

Aan de achterzijde bevindt zich de luxe keuken, die in 2025 volledig is vernieuwd. Deze moderne, luxe keuken is afgewerkt met alle denkbare inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven met stoomfunctie.

Via de keuken heeft u directe toegang tot het gezellige terras en de fraai aangelegde achtertuin, waar u in alle rust kunt ontspannen en genieten van het buitenleven.



# Indeling

## Eerste verdieping:

Via de stijlvolle trap bereikt u de overloop, waar de karakteristieke elementen van het herenhuis opnieuw direct in het oog springen. Vanaf de overloop heeft u toegang tot 2 slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (4.10 x 3.30 m) bevindt zich aan de achterzijde en slaapkamer II (5.00 x 3.30 m) ligt aan de voorzijde. De volledig betegelde badkamer (3.80 x 1.80 m) is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, toilet en 2 wastafels.

## Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot slaapkamer III (4.7m x 5.17m), zolderkamer welke de mogelijkheid biedt voor een 4e slaapkamer.

## Zolder:

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder. De zolder beschikt over een uitstekende stahoogte, waardoor deze ruimte volop praktische opbergmogelijkheden biedt.

## Tuin:

Aan de achterzijde bevindt zich een leuke achtertuin welke in 2026 opnieuw is aangelegd. De tuin heeft verschillende zitjes waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig met familie en vrienden samen te zijn.















## Valkenburg

Valkenburg a.d. Geul is een gemeente gelegen in het zuiden van Limburg en telt 16.470 inwoners. De gemeente ligt op steenworp afstand van vele andere bekende steden zoals Maastricht, Aken en Luik.



### Toeristische trekpleister

Valkenburg is één van de grootste toeristische bestemmingen binnen Limburg. Ieder jaar worden er meer dan 1 miljoen hotelovernachtingen verkocht en er komt een veelvoud aan dagjesmensen naar de gemeente toe.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypothek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypothekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Alex Knoren RM**

alexknoren@ovida.com

06 46 28 72 84 | 045 574 32 33

Woningmakelaar

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

Vraag je Ovida makelaar!



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

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 in de staat van onderhoud.

**Ovida makelaars Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
[venray@ovida.com](mailto:venray@ovida.com)

**Ovida makelaars Venlo**

Noorderpoort 43  
5916 PJ Venlo  
077 398 12 60  
[venlo@ovida.com](mailto:venlo@ovida.com)

**Ovida makelaars Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
[sittard@ovida.com](mailto:sittard@ovida.com)

**Ovida makelaars Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
[heerlen@ovida.com](mailto:heerlen@ovida.com)

**Ovida makelaars Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
[maastricht@ovida.com](mailto:maastricht@ovida.com)

**Ovida makelaars Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
[valkenburg@ovida.com](mailto:valkenburg@ovida.com)