



Pooters makelaardij  
Pro Housing



## Neerhem 103, Oud-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 Neerhem 103, Oud-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 : € 175.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Op een rustige locatie, aan de rand van het centrum van Valkenburg, ligt deze maisonnette in Residence Neerhem. Het appartement bevindt zich op de derde en vierde verdieping aan de achterzijde van het complex en beschikt over een royale buitenruimte met een balkon en een terras. Aan de achterzijde van het complex is tevens ruime parkeergelegenheid aanwezig. De woning beschikt over één slaapkamer, een badkamer en een praktische berging. Het appartement is uitermate geschikt voor starters. Daarnaast zijn winkels, horeca en andere dagelijkse voorzieningen op loopafstand bereikbaar. Ook het openbaar vervoer is gunstig gelegen, busverbinding voor de deur waardoor ook het treinstation snel bereikbaar is.

Het woord Neerhem is samengesteld uit de delen 'Neer' (laag) en 'heim' (huis of nederzetting). De buurtschap Neerhem ontwikkelde zich in de loop der eeuwen buiten de Berkelpoort, een van de drie stadspoorten van Valkenburg, maar werd pas na de Tweede Wereldoorlog grootschalig bebouwd.[1] Vanaf de Neerhem loopt langs de zuidoostkant van het kasteel Valkenburg de Dwingel, een oude, half verscholen weg die naar de Daalhemerweg aan andere kant van de Heunsberg leidt en in vroeger tijden onderdeel was van de verdedigingswerken van het kasteel. Het centrum van Valkenburg ligt op loopafstand van het centrum met alle dagelijkse voorzieningen voorhanden en openbaar vervoer eveneens op loopafstand van het appartement. De uitvalswegen naar Heerlen en Maastricht zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.

## Kenmerken

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Soort              | : appartement        |
| Type appartement   | : maisonnette        |
| Woonoppervlakte    | : 38 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | : 125 m <sup>3</sup> |
| Aantal slaapkamers | : 1 slaapkamer       |
| Staat              | : goed               |
| Verdieping         | : derde verdieping   |
| Lift               | : Ja                 |
| Bouwjaar           | : 1979               |
| Energie label      | : D                  |

### Isolatie en installaties

|                         |                              |
|-------------------------|------------------------------|
| Type isolatie           | : gevelisolatie, dakisolatie |
| Verwarming              | : blokverwarming             |
| Warm water installaties | : boiler                     |
| Ventilatie              | : mechanisch                 |
| Beglazing woonkamer     | : HR++                       |
| Beglazing slaapkamer    | : HR++                       |

### Afmetingen en voorzieningen

|                        |                                               |
|------------------------|-----------------------------------------------|
| Woonkamer              | : 14 m <sup>2</sup>                           |
| Hal                    | : 2 m <sup>2</sup>                            |
| Keuken                 | : 5 m <sup>2</sup>                            |
| Keuken apparatuur      | : spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie        |
| Badkamer               | : 3 m <sup>2</sup>                            |
| Badkamer voorzieningen | : wastafel, inloop douche                     |
| Toilet                 | : 1 m <sup>2</sup>                            |
| Toilet voorzieningen   | : toilet, fonteintje                          |
| Slaapkamer 1           | : 11 m <sup>2</sup>                           |
| Opbergruimte           | : 4 m <sup>2</sup>                            |
| Parkeergelegenheid     | : vergunning mogelijk, parkeerplaats (buiten) |
| Buitenruimte           | : balkon, dakterras                           |
| Buitenruimte           | : 14 m <sup>2</sup>                           |
| Eigen fietsruimte      | : Ja                                          |



### Begane grond:

Op de begane grond van het complex bevindt zich de centrale hal met de brievenbussen, het bellen tableau, de toegang tot het trappenhuis en de lift. Verder bevinden zich hier de aparte berging voor elk appartement. De berging (ca.4m<sup>2</sup>) ideaal voor opslag of het plaatsen van fietsen. Deze berging is middels de gezamenlijke entree bereikbaar maar ook middels de zij ingang.





### Derde verdieping:

Via de entree komt u in de hal (ca.2m<sup>2</sup>), waar zich het toilet en de meterkast bevinden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de lichte woonkamer met open keuken.





De keuken (ca.5m<sup>2</sup>) is uitgevoerd in een praktische wandopstelling en voorzien van boven- en onderkasten, met houtlook werkblad, spoelbak, een 4-pits inductiekookplaat en een afzuigkap.





De woonkamer (ca.14m<sup>2</sup>) geeft met de openslaande deur direct contact met het achterliggende balkon (ca.6m<sup>2</sup>).





#### **Vierde verdieping:**

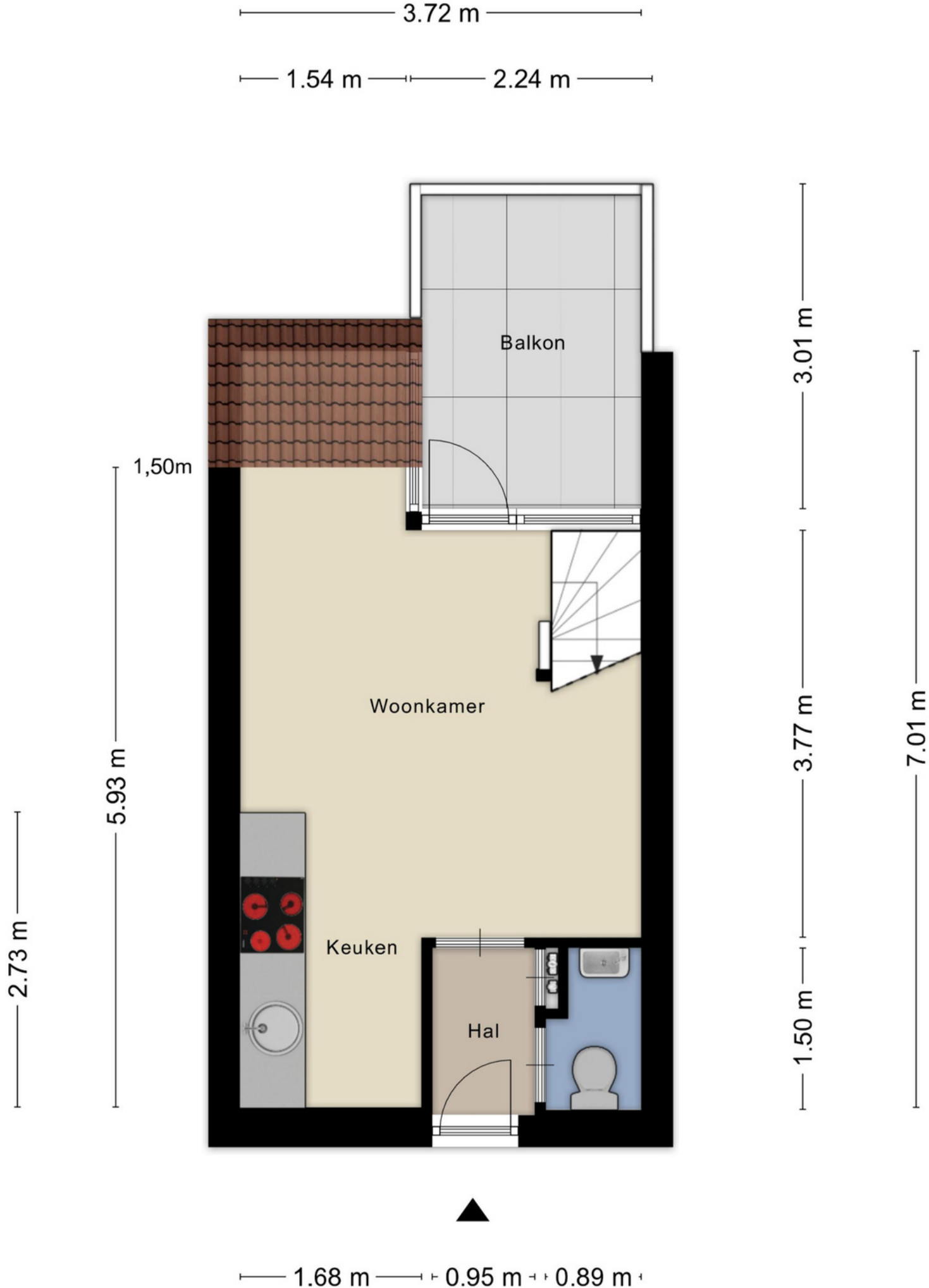
Middels de houten open trap bereikt u de verdieping, Vanuit de overloop heeft u toegang tot de badkamer en de slaapkamer met aansluitend terras. De grotendeels betegelde badkamer (ca.3m<sup>2</sup>) beschikt over een inloopdouche, een wastafel, de aansluiting voor de wasmachine en een elektrische boiler van 80 liter.





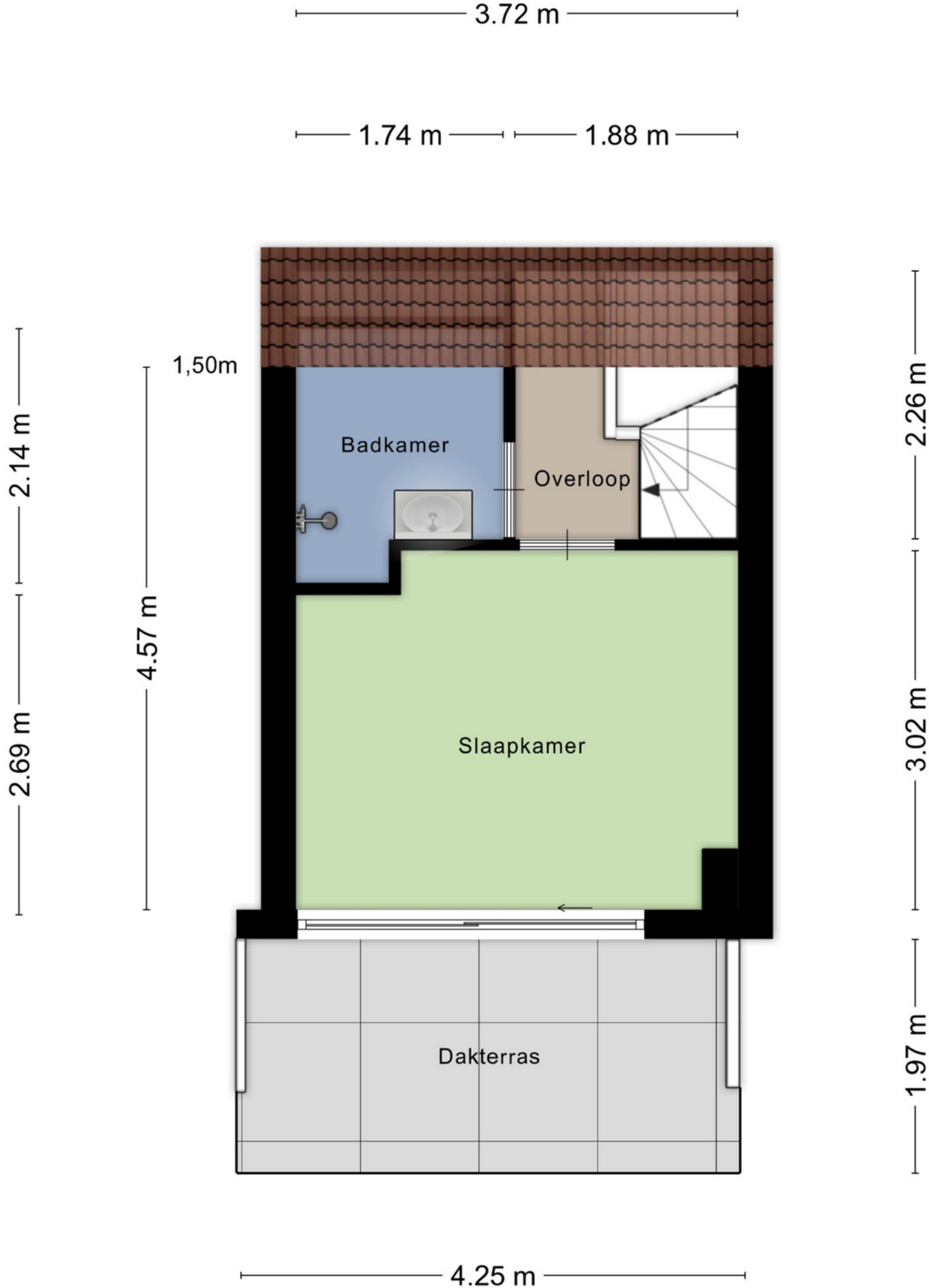
Aan de rustige achterzijde van het appartement bevindt zich de slaapkamer.(ca.11m<sup>2</sup>). met schuifpui en achterliggend terras (ca.8m<sup>2</sup>). Vrijwel het gehele appartement is afgewerkt met een nette laminaatvloer. Alleen de badkamer is van een tegelvloer voorzien.





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber [www.zibber.nl](http://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:

- definitief energielabel D, geldig tot 12-05-2036;
- meranti houten kozijnen slaapkamer met HR++ beglazing;
- slaapkamer met meranti schuifpui met HR++ beglazing;
- servicekosten per maand bedraagt €350,- (dit is inclusief €90,- stookkosten plus voorschot water);
- meterkast, hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en 8 groepen;
- hoofd cv-ketel vernieuwd in 2025;
- elektrische boiler van 80 liter;
- De overdracht zal plaatsvinden bij Team Notarissen in Maastricht;

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



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