



## **Valkenburgerweg 25, 6411 BM Heerlen**

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Valkenburgerweg 25, 6411 BM Heerlen

Royale hoekwoning aan de rand van het centrum van Heerlen!

Bent u op zoek naar een woning met karakter én veel ruimte om uw eigen keuken, badkamer en vloerafwerking te realiseren? Dan is deze royale hoekwoning aan de Valkenburgerweg 25 in Heerlen een unieke kans. Met een woonoppervlak van maar liefst (ca.) 223 m<sup>2</sup>, 6-7 slaapkamers en een fijne stadstuin, biedt deze woning volop mogelijkheden. Recent is deze woning geheel 'gestript' en voorzien van volledig nieuwe elektra, waterleidingen, afvoeren, cv (leidingen en radiatoren), glad stucwerk wanden en plafonds. Ook nieuwe kozijnen; hardhout met HR++ beglazing. Deze elementaire zaken zijn dus allemaal aangepast aan de maatstaven van de huidige tijd!

Ruimte, potentie en karakter; de perfecte basis voor uw droomhuis!

Binnen treft u een zee van ruimte, verdeeld over meerdere verdiepingen. De begane grond leent zich uitstekend voor een royale leefkeuken, een ruime woonkamer en zelfs een thuishkantoor of praktijkruimte aan huis. Op de verdiepingen bevinden zich maar liefst 6-7 slaapkamers – ideaal voor grotere gezinnen, samenwonende generaties of het combineren van wonen en werken.

De tuin is gelegen op het zuidwesten, compact van opzet doch zeer zeker een tuin met mogelijkheden en een hele fijne buitenruimte.

#### Indeling

##### Kelder:

Twee kelderruimtes (resp. ca. 15 m<sup>2</sup> en 13 m<sup>2</sup>)

##### Begane grond:

Entree/hal met trappenhuis, meterkast en fraaie mozaïekvloer. Woonkamer met en-suite schuifdeuren naar de eetkamer, welke is voorzien van openslaande deuren naar de tuin. Toiletruimte met een wandcloset. Ruime leefkeuken; geheel voorbereid, enkel de keukeninrichting te plaatsen. Bergruimte (bereikbaar via de tuin).

##### Eerste verdieping:

Overloop bereikbaar via de bordestrap. In totaal 3 slaapkamers. Ruime reeds voorbereide badkamer met wandcloset en aan- en afvoeren voor wastafels en bad/douche. de badkamer dient naar eigen wens te worden afgewerkt.

##### Tweede verdieping:

Middels de bordestrap te bereiken; overloop, 3 slaapkamers en een een hele praktische studeer-/werkkamer (of anders zelfs 7e slaapkamer)

##### Zolder:

Middels vast trap bereikbare zolderruimte - ca. 20 m<sup>2</sup>, alwaar o.a. het HR cv combi toestel (eigendom) staat opgesteld.

##### Achtertuint:

Omsloten stadstuin, gesitueerd op het zuidwesten en ca 40 m<sup>2</sup> groot.

Bijzonderheden:

- geheel voorzien van nieuw glad stucwerk wanden en plafonds
- geheel voorzien van nieuwe elektra (groepenkast, bedaring en wandcontactdozen)
- geheel voorzien van nieuwe waterleidingen en afvoeren
- geheel voorzien van nieuwe centrale verwarming (HR cv combi toestel, leidingen en radiatoren)
- houten verdiepingsvloeren voorzien van planken
- hardhouten kozijnen met HR++ beglazing (2026)
- keuken en badkamer naar eigen wens en smaak af te werken!
- Bouwjaar: ca. 1928
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 223 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige bergruimte: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 157 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding: per direct/in overleg
- De woning is gelegen op wandelafstand van het gezellige centrum van Heerlen. Voorzieningen als scholen, supermarkten, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

\* Alle maten zijn circa maten;

\* Aan deze presentatie kunnen geen rechten worden ontleend;

\* 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")

**Vraagprijs € 550.000,- k.k.**

## Kenmerken

|                                 |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Vraagprijs                      | : € 550.000,- kosten koper                   |
| Soort                           | : Woonhuis                                   |
| Type woning                     | : Hoekwoning                                 |
| Aantal kamers                   | : 11 kamers waarvan 7 slaapkamers            |
| Inhoud woning                   | : Ca 995 m <sup>3</sup>                      |
| Perceel oppervlakte             | : 157 m <sup>2</sup>                         |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | : Ca 223 m <sup>2</sup>                      |
| Soort woning                    | : Herenhuis                                  |
| Bouwjaar                        | : Ca 1928                                    |
| Tuin                            | : Achtertuin                                 |
| Garage                          | : Geen garage                                |
| Energielabel                    | : F                                          |
| Verwarming                      | : C.V.-Ketel                                 |
| Isolatie                        | : HR++ glas                                  |
| C.V.-ketel                      | : Gas gestookt combiketel uit 2026, eigendom |

## Locatie

Valkenburgerweg 25  
6411 BM HEERLEN







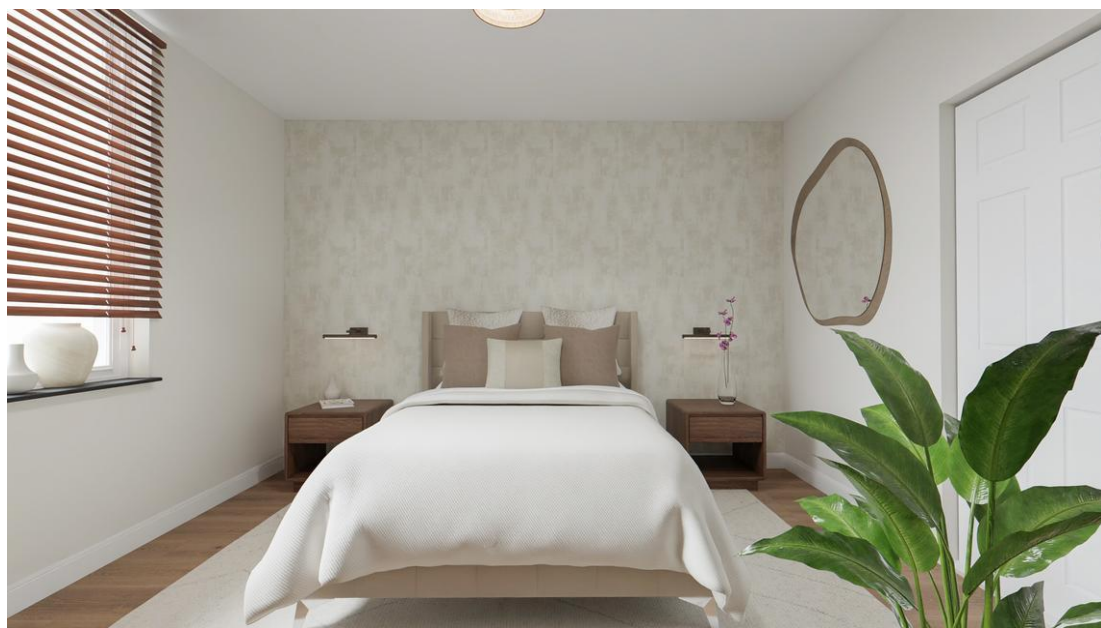










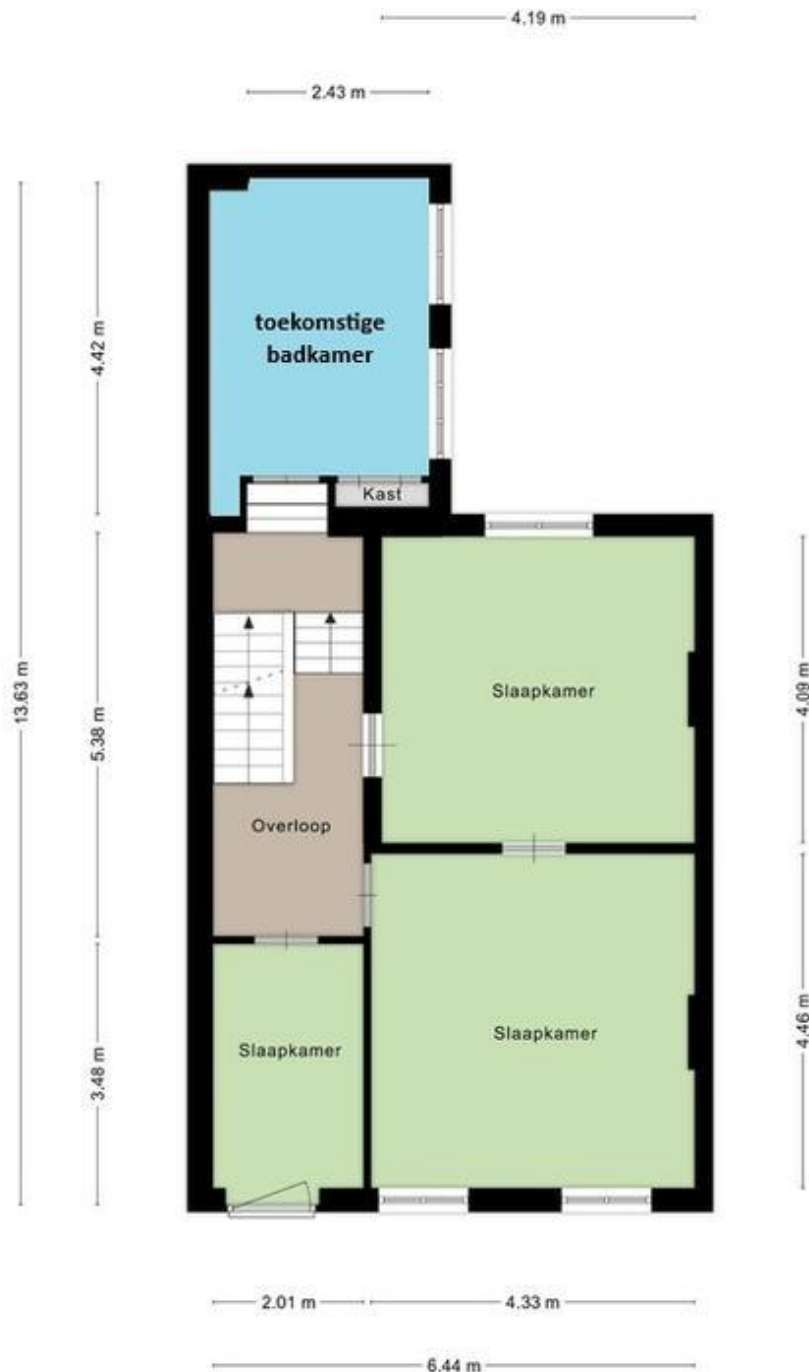








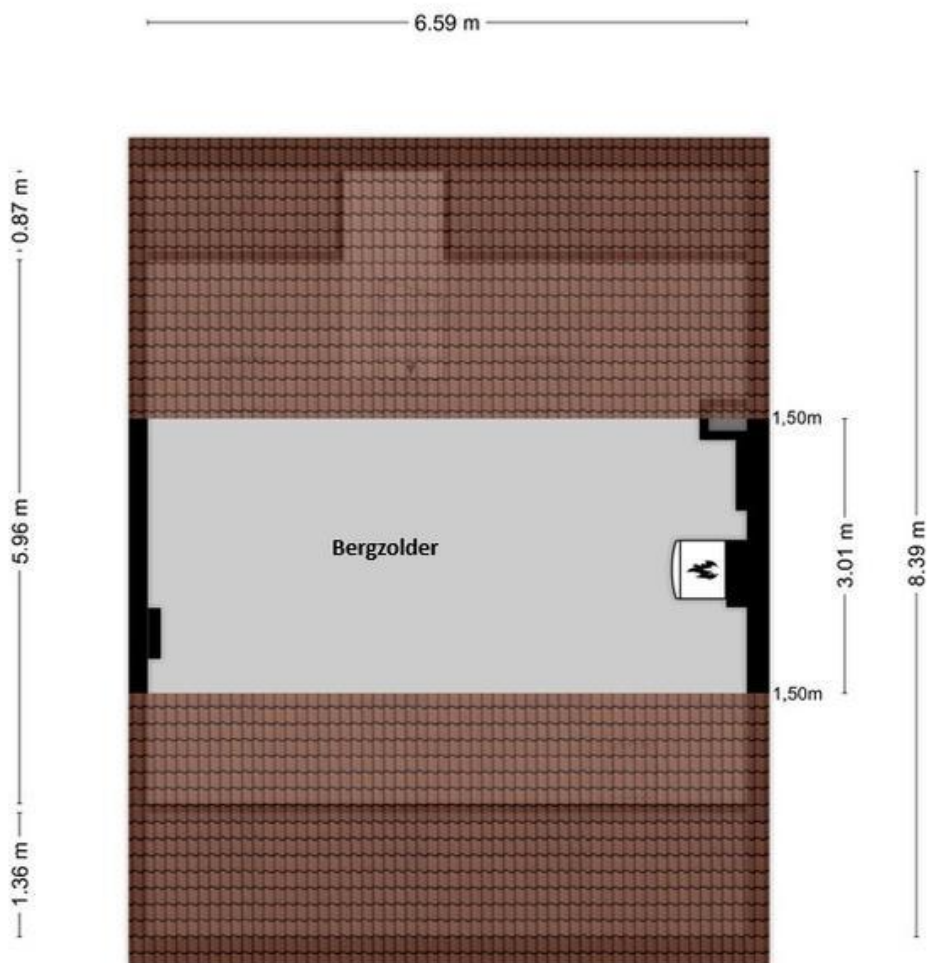
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



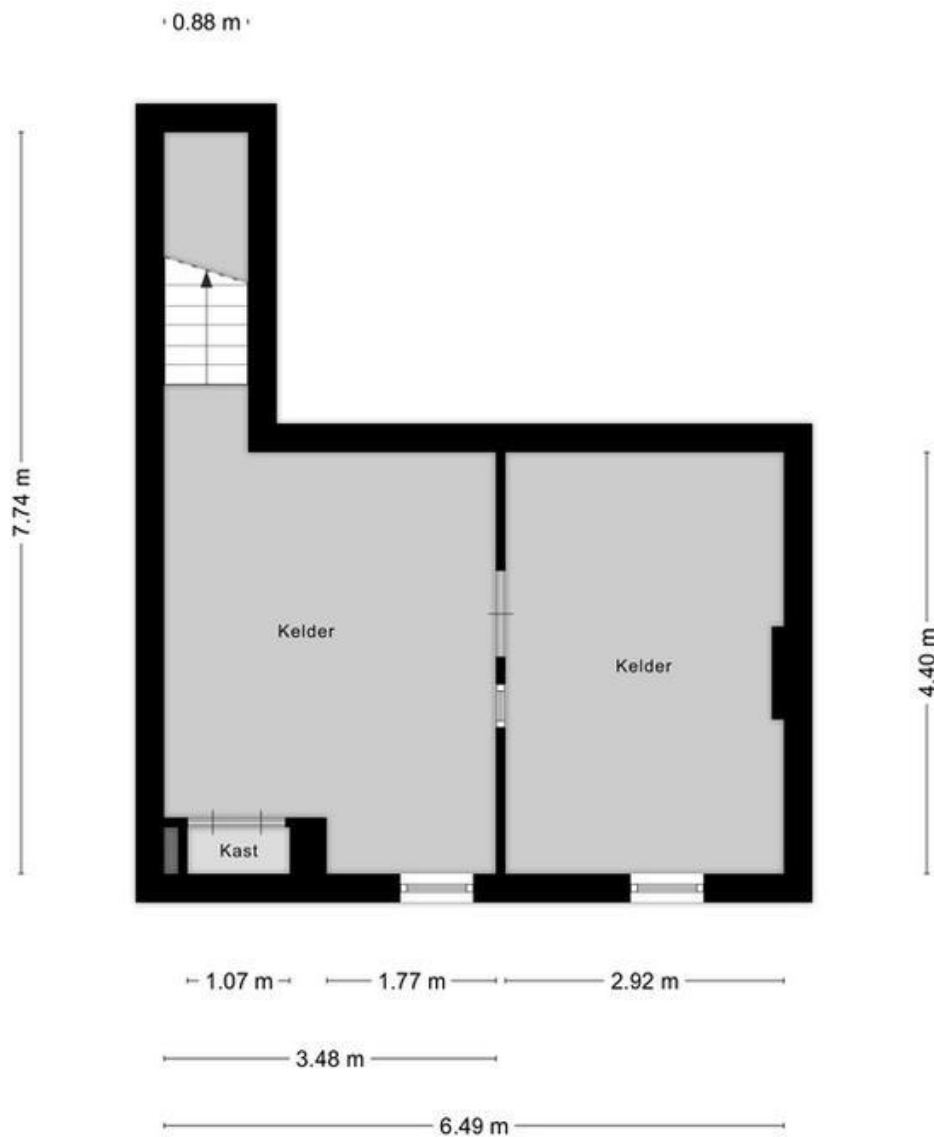
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

## **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor 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.

## **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

## **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

## **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

## **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

## **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 over de staat van onderhoud.

## **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

## **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

# GOED FINANCIËEL ADVIES VIND JE HEEL DICHTBIJ

Bel nu voor een passend advies:  
**06 41 57 50 56**

HYPOTHEKEN  
VERZEKERINGEN  
AANKOOPBEGELEIDING  
VERDUURZAMING  
FINANCIËEL FIT PLAN

  
**Financieel Fit®**

Benzenraderweg 1  
6411 EC Heerlen  
[www.financieelfit.nl](http://www.financieelfit.nl)



Consten Vastgoed BV  
Geleenstraat 63  
6411 HR, HEERLEN  
Tel: 045-3030820  
E-mail: [info@consten-vastgoed.nl](mailto:info@consten-vastgoed.nl)  
[www.consten-vastgoed.nl](http://www.consten-vastgoed.nl)