



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Dr. Erensstraat 26,
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 Dr. Erenstraat 26, 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 : € 289.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Wonen in het gezellige hart van Valkenburg, met alle voorzieningen binnen handbereik? Dit instapklare appartement combineert comfort, ruimte en een eigentijdse uitstraling met de levendigheid en gezelligheid van het centrum. De woning beschikt over maar liefst drie slaapkamers en is op belangrijke onderdelen recent gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd, waardoor de woning zonder grote verbouwingen betrokken kan worden. Met een energielabel B is bovendien sprake van een woning die ook op het gebied van energiezuinigheid een aantrekkelijke basis biedt.

Alle voorzieningen, winkels, faciliteiten en het trein- en busstation zijn op 5 minuten loopafstand gelegen. De uitvalswegen A2 en A79 zijn op enkele autominuten afstand te bereiken. De Geulstad is omringd door een prachtig natuurgebied met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

Kenmerken

Soort	: Appartement
Type appartement	: Portiekflat (appartement)
Woonoppervlakte	: 88 m ²
Inhoud	: 291 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Verdieping	: Tweede verdieping
Bouwjaar	: 1963
Energie label	: B
Isolatie en installaties	
Type isolatie	: Dakisolatie
Verwarming	: Privé-hoogrendementsketel (eigendom)
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++
Afmetingen en voorzieningen	
Woonkamer	: 24 m ²
Hal	: 6 m ²
Keuken	: 10 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 4-pits gasfornuis, combi-oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: Douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 9 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 18 m ²
Opbergruimte	: 10 m ²
Parkeergelegenheid	: Vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: Geen
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

De via buiten bereikbare royale privéberging (ca.10m²) geschikt voor opslag of het stallen van je fietsen. In de gezamenlijke bergruimte is het ook mogelijk om je fiets te stallen.

Begane grond:

De centrale entree en het trappenhuis.





Tweede verdieping:

Bij binnenkomst in de royale betegelde entree (ca.6m²) voorzien van een garderobe. Vanuit de hal heeft u toegang tot de meterkast, toilet, de living, gesloten keuken en twee slaapkamers. Het fraaie geheel betegelde toilet, modern en uitgevoerd met wandcloset en fonteintje. De lichte woonkamer (ca.24m²) met Frans balkon en een mooi uitzicht. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich hoofdslaapkamer I (ca.18m²) die middels de schuifdeur toegankelijk is.





De slaapkamer heeft een inbouwkast en is voorzien van vloerbedekking en u heeft hier een prachtig uitzicht. Aangrenzend vindt u de badkamer (ca.4m²) deze beschikt over een moderne inloopdouche en wastafel in meubel, wandcloset en een design radiator. De keuken (ca.7m²) is ook vanuit de badkamer toegankelijk en is uitgevoerd in een stijlvolle wand opstelling. Deze beschikt over een spoelbak, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en rvs afzuigkap.





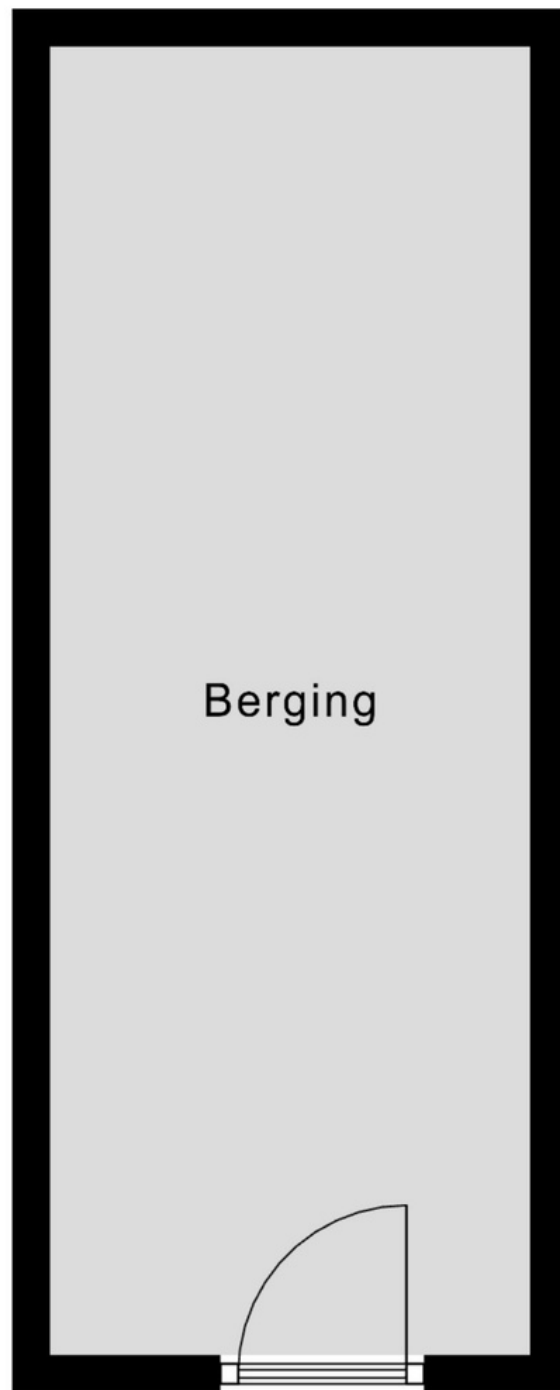
Tegenover bevindt zich de koelkast met vriesvak en een inbouwoven. In de opbergkast is de cv-ketel gesitueerd. Doordat het voormalige balkon bij de leefruimte betrokken is, is er een fijne goed toegankelijke wasruimte gecreëerd en de badkamer vergroot. Slaapkamer II (ca. 9m²) en slaapkamer III (ca. 11m²) zijn gelegen aan de voorzijde van het appartement en zijn vanuit de hal toegankelijk. Alle wanden in dit appartement zijn strak gestuukt en de keuken, badkamer en toilet recentelijk gerenoveerd.







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



5.20 m

1.91 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 B, geldig tot 06-02-2033;
- Verwarming en warm water verkregen door HR ketel Vaillant (bouwjaar 2013, eigendom);
- Kunststofkozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Dak is in het afgelopen jaar vernieuwd en geïsoleerd;
- Meterkast in 2014 vernieuwd met 8 groepen en 3 aardlekschakelaars;
- VvE bijdrage van €137,50;

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



Pooters makelaardij
Pro Housing