



Goudenrood 37 | Valkenburg

Vraagprijs € 398.000 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



Goudenrood 37 Valkenburg

Op een rustige en geliefde woonlocatie in het kerkdorp Houthem mogen wij dit goed onderhouden en goed geïsoleerde woonhuis met onder meer woonkamer, moderne keuken, 4 slaapkamers, waarvan één met en-suite badkamer, garage, en besloten tuin met luxe overkapping te koop aanbieden, voorzien van 2 airco's en 8 zonnepanelen

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 398.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1974

Perceeloppervlak: 217 m²

Woonoppervlakte: circa 113 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 14 m² (overkapping)

Externe bergruimte: circa 17 m² (garage)

Inhoud: circa 396 m³

Energie label: aangevraagd

TYPERING

Wonen op een mooie locatie nabij het Geuldal en natuurgebied Ingendaal, waar rust, natuur en Limburgse gastvrijheid samenkomen. Aan de rand van het charmante en schilderachtige Houthem-St. Gerlach ligt deze halfvrijstaande woning (type 2-onder-1-kap). Omgeven door het glooiende heuvelland geniet u hier dagelijks van een vakantiegevoel aan huis, terwijl steden als Valkenburg en Maastricht zowel met de auto, als met het openbaar vervoer binnen handbereik liggen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar comfortabel wonen in een groene, historische en inspirerende omgeving.

De woning is door de huidige eigenaren sinds 2019 gemoderniseerd en uitgebreid met het plaatsen van een dakkapel op de 2e verdieping. Hiermee is een fraaie slaapkamer met eigen badkamer gerealiseerd. Ook is er flink geïnvesteerd in het verduurzamen van de woning. Zij hebben de woning voorzien van spouw- dak en vloerisolatie, HR ++ beglazing en 8 zonnepanelen.

De laatste vernieuwing is de moderne overkapping met lamellen-dak, direct aan de woning gelegen. Hier is het heerlijk genieten op een mooie nazomerse dag!

Deze woning is klaar voor de toekomst en beschikbaar voor de volgende bewoners: een bezichtiging is dan ook zeker aan te bevelen!

INDELING

Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (4,0m²) met in de keuken doorgelegde pvc-tegelvloer, meterkast (12 automaten, 3-faseaansluiting, aardlek) en trap naar verdieping; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein; doorzon-living (26,1 m²) met zitgedeelte aan voorzijde en eetgedeelte aan achterzijde, voorzien van een fraaie visgraat parketvloer en deur naar de keuken; gesloten keuken (10,0 m²) met deur naar achtertuin, muurkast met wasmachineaansluiting en moderne keukeninstallatie in parallel opstelling (vernieuwd in 2021) voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, vlakscherm afzuigkap, 4-pits inductiekookplaat, oven, vaatwasser, koel-vriescombinatie en composiet werkblad met geïntegreerde rvs spoelbak.

Tuin:

Voortuin met gazon, sierbomen en haag en oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's aan rechterzijde voorzien van laadpunt (ter overname); vrijstaande garage (17,4 m²) met kantelpoort en deur naar tuin; geheel besloten achtertuin op het zuiden met volop privacy, bestraat terras aansluitend aan de woning met moderne overkapping (13,8 m²) voorzien van lamellen-dak, poort naar oprit, gazon, en beplanting in borders.

1e Verdieping (geheel voorzien van doorlopend gelegde parketvloer en rondom rolluiken):

Overloop met airco en vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (8,7 m²) aan achterzijde; slaapkamer II (12,5 m²) aan achterzijde; slaapkamer III (12,4 m²) aan voorzijde; geheel betegelde badkamer (4,7 m²) aan voorzijde voorzien van hoekdouche met cabine, wandtoilet en wastafelmeubel met spiegel.

2e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van een pvc-vloer, nokhoogte 2,12 meter):

Bereikbaar via vaste trap; overloop met airco en bergruimte aan voorzijde met cv-gas combiketel (Remeha Tzerra Ace, bouwjaar 2019, eigendom), en thermostaat vloerverwarming; slaapkamer IV (11,4 m²) met duobad op tegelvloer v.v. elektrische vloerverwarming, modern badkamermeubel met lade, dakkapel (2022) aan achterzijde met rolluik, led inbouwspots en fraai uitzicht; garderobekamer (4,6m²) met open garderobekast voorzien van hang- en leggedeelte.

BIJZONDERHEDEN

- Sinds 2019 grondig gemoderniseerd en verduurzaamd;
- Voorzien van 8 zonnepanelen;
- Randon kunststof kozijnen met HR++ glas, op de 1e en 2e verdieping voorzien van rolluiken;
- Airco op de eerste en tweede verdieping;
- 3-faseaansluiting reeds aanwezig;
- 4 slaapkamers, waarvan 1 met badkamer en-suite;
- Cv-systeem met zoneregeling (ter overname);
- 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;



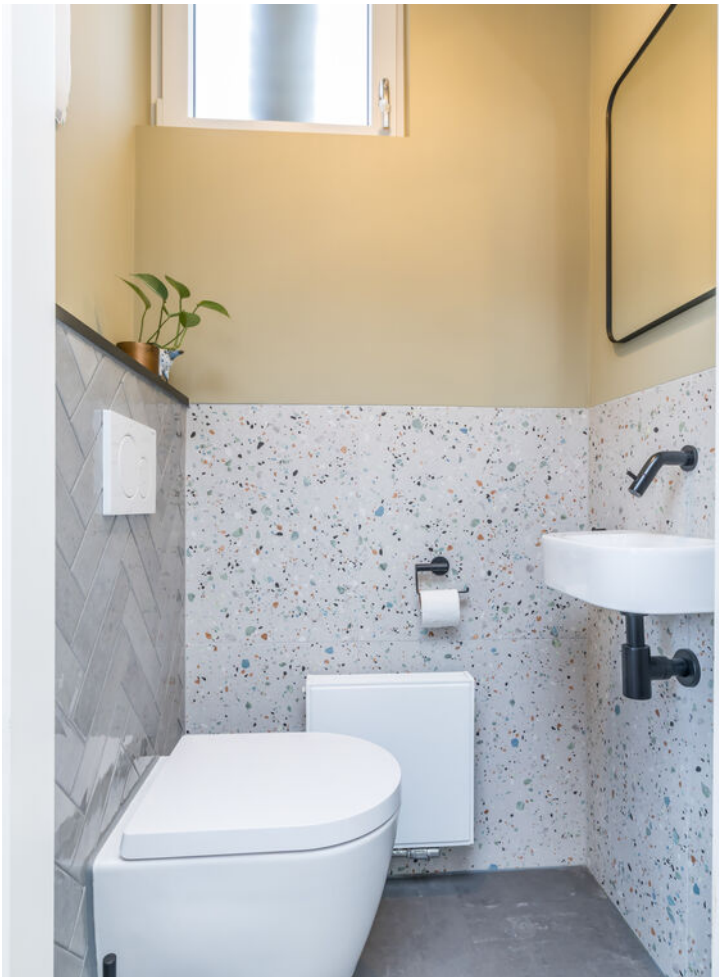
Kenmerken

Bouwjaar	1974
Perceeloppervlakte	217 m ²
Woonoppervlakte	113 m ²
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwgeb. buitenruimte	14 m ²
Externe bergruimte	17 m ²
Inhoud	396 m ³
Energie label	aangevraagd

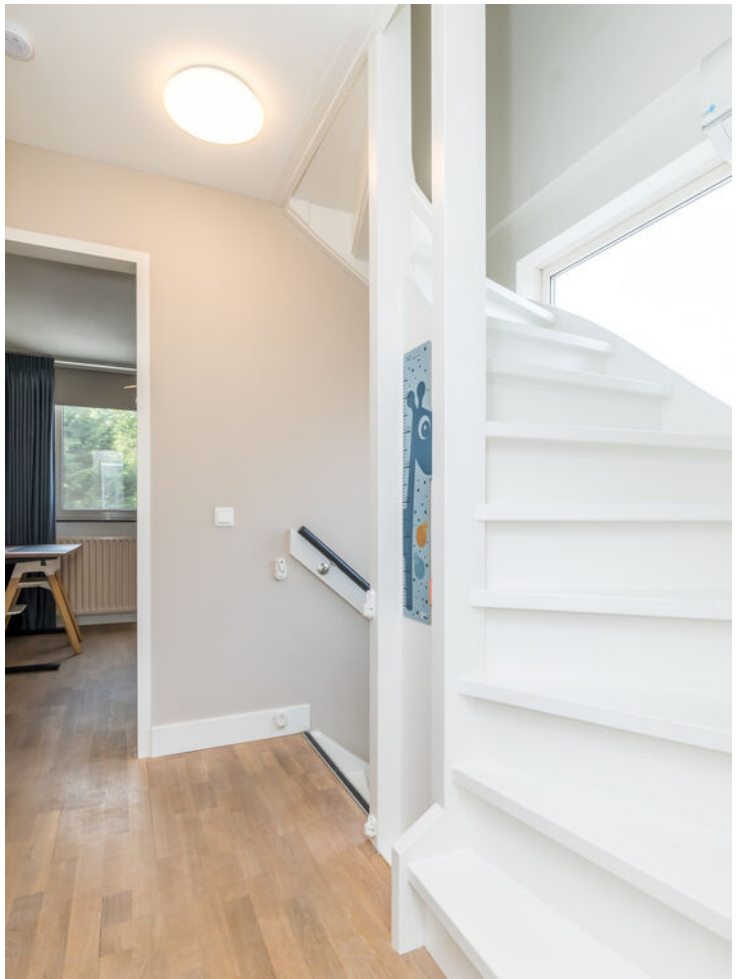
Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR glas
Ligging	in woonwijk, landelijk gelegen
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel, airconditioning



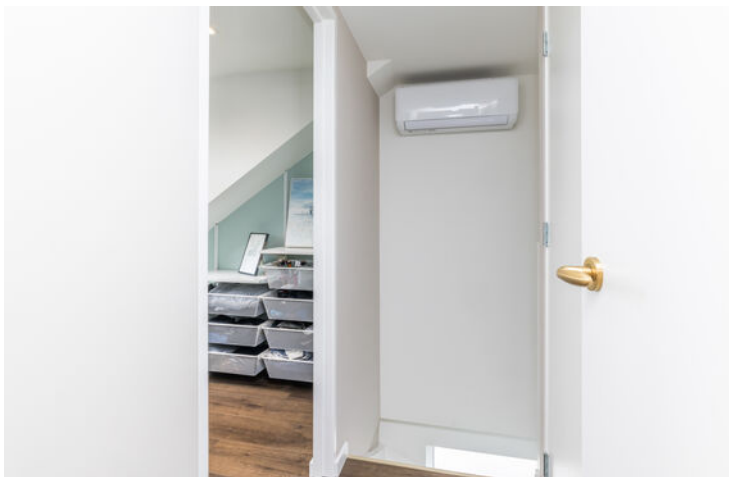








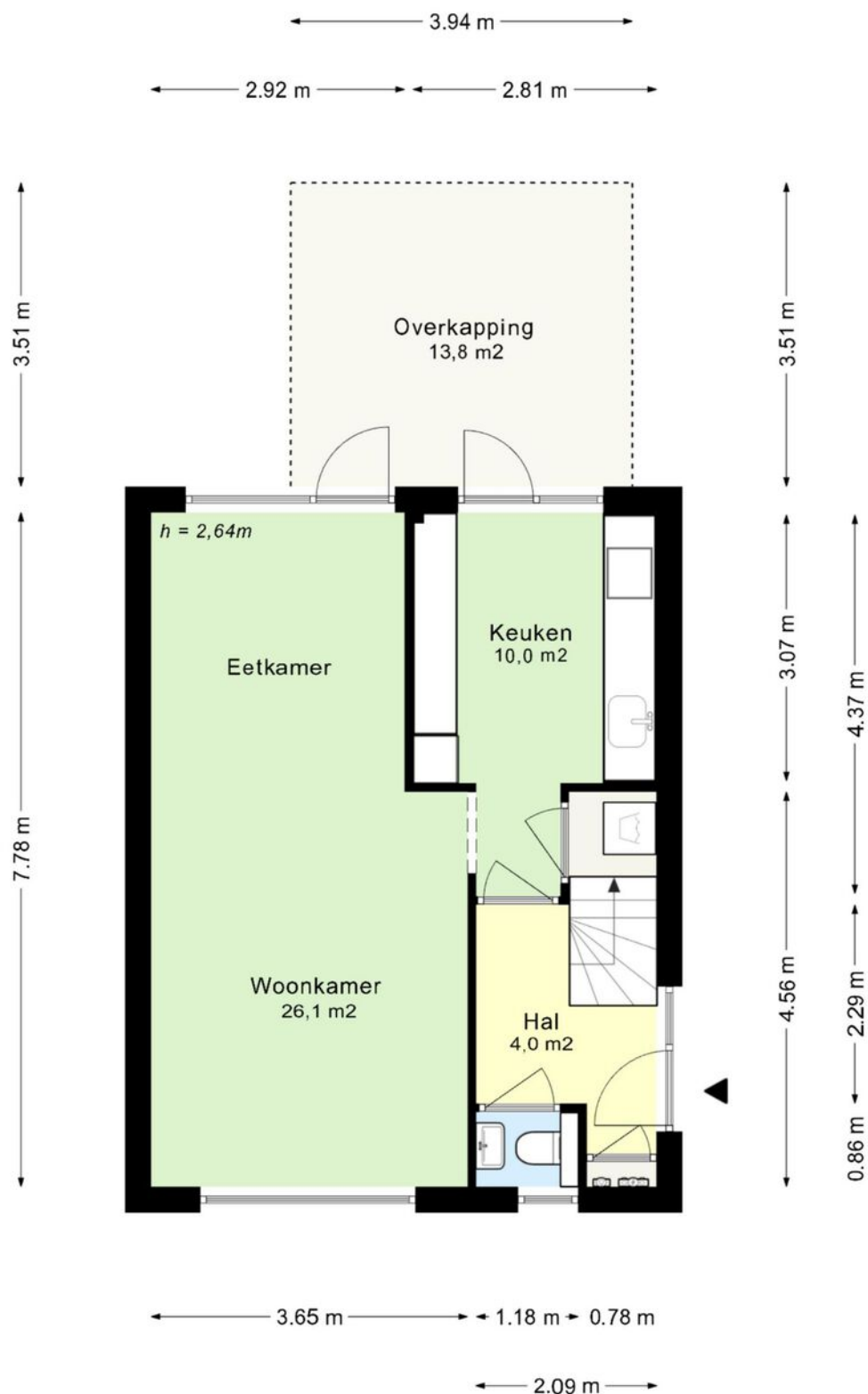




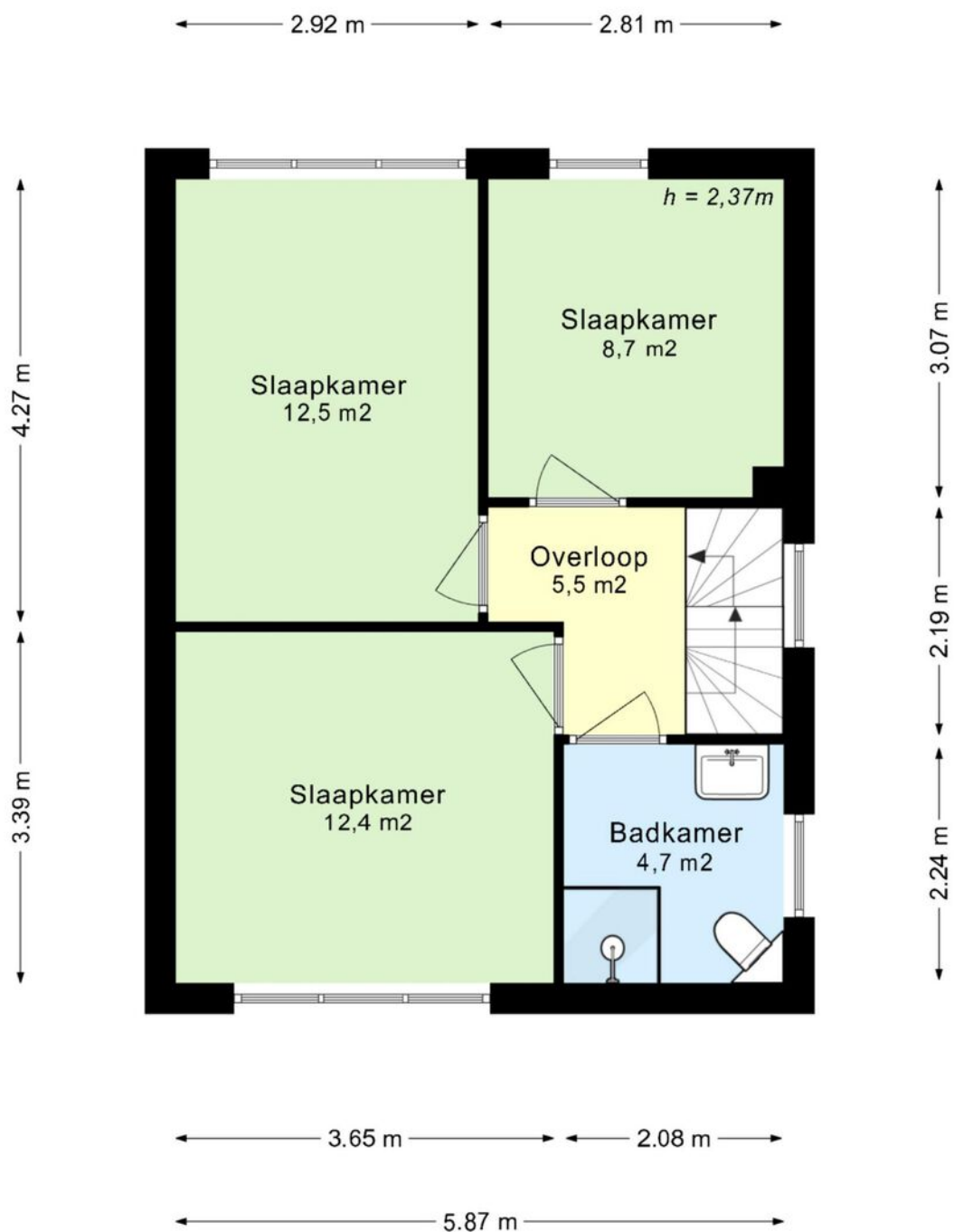




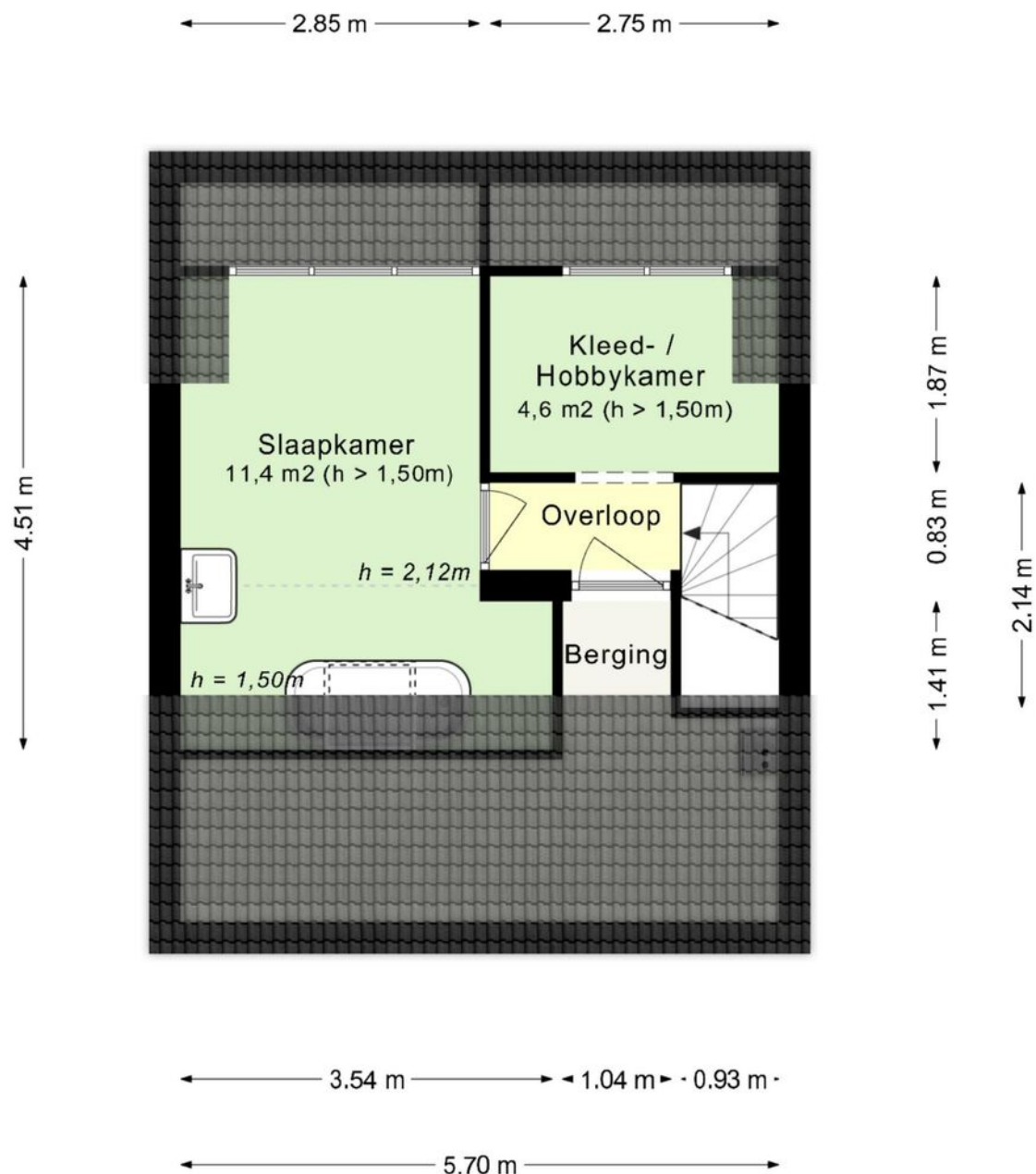




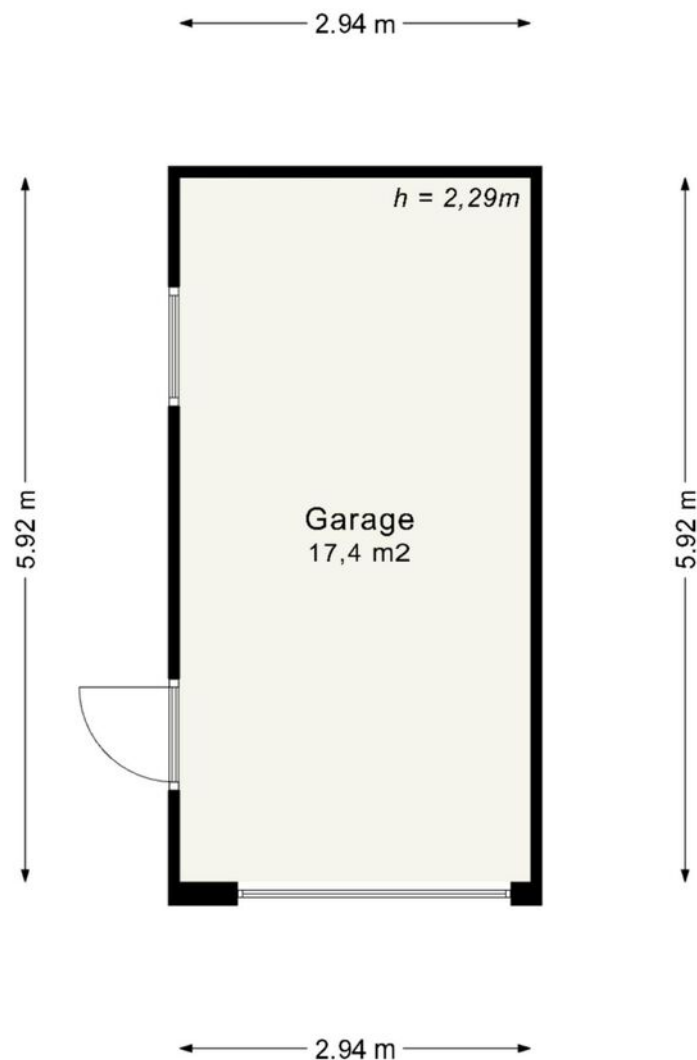
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



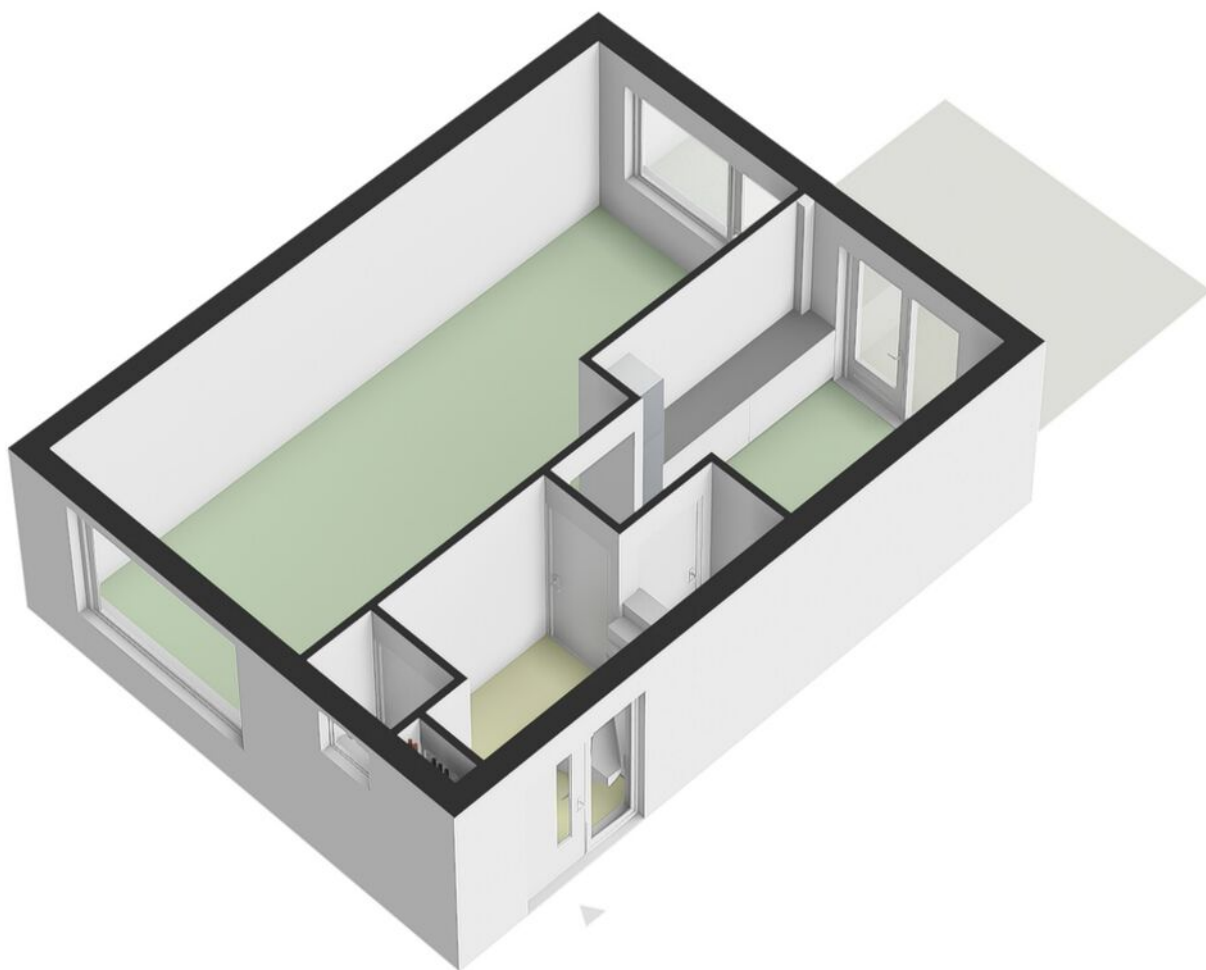
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

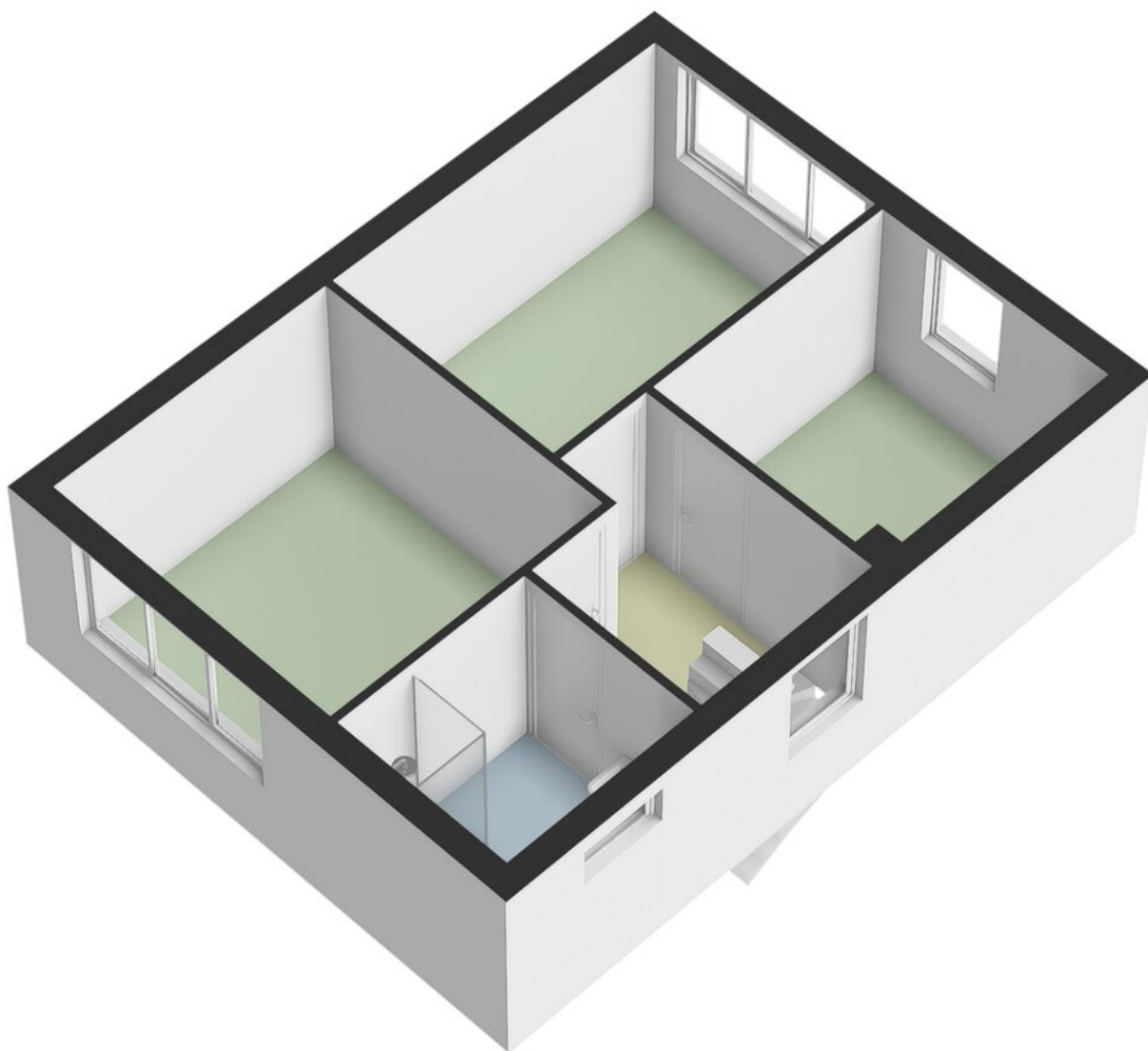


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

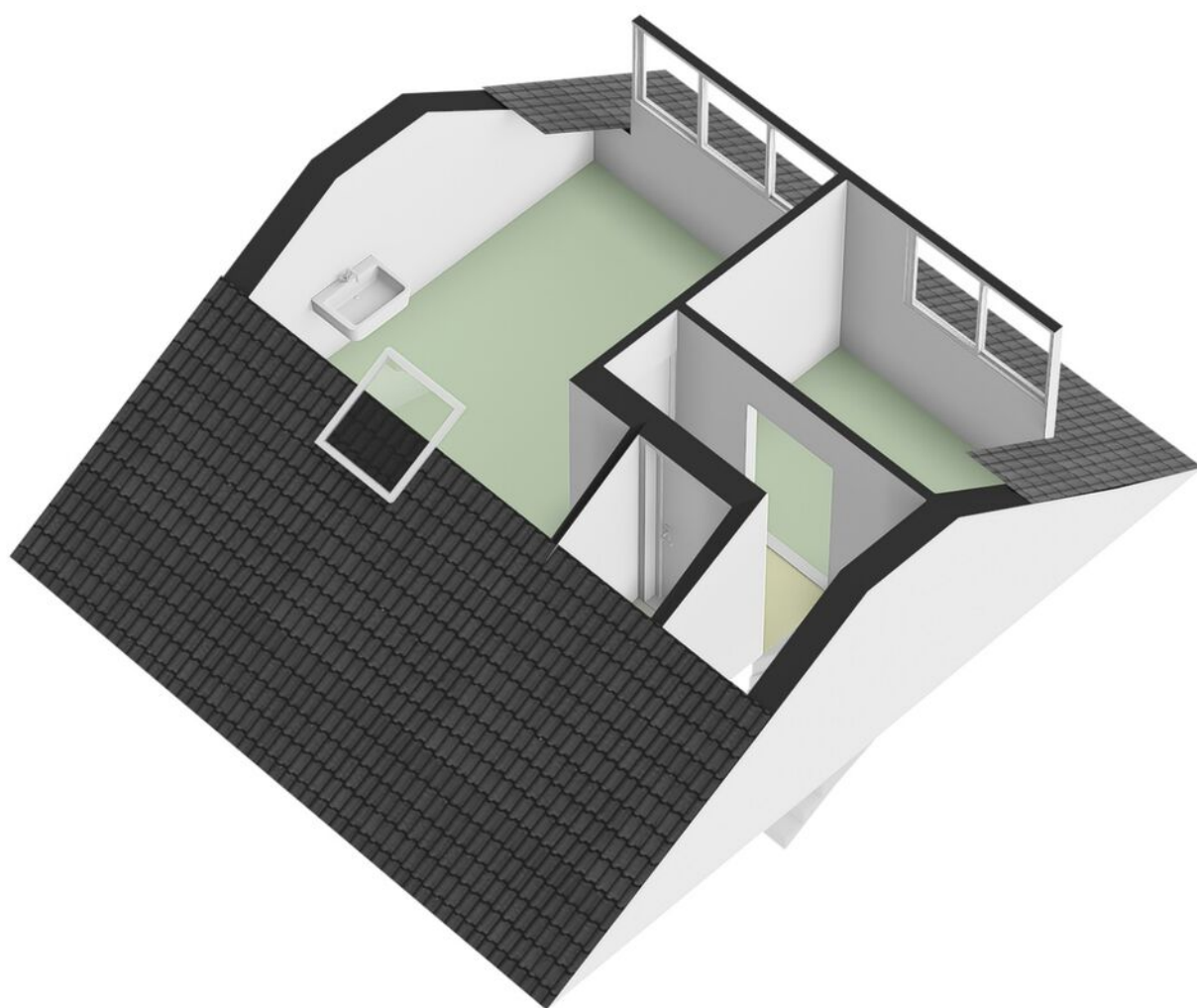


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

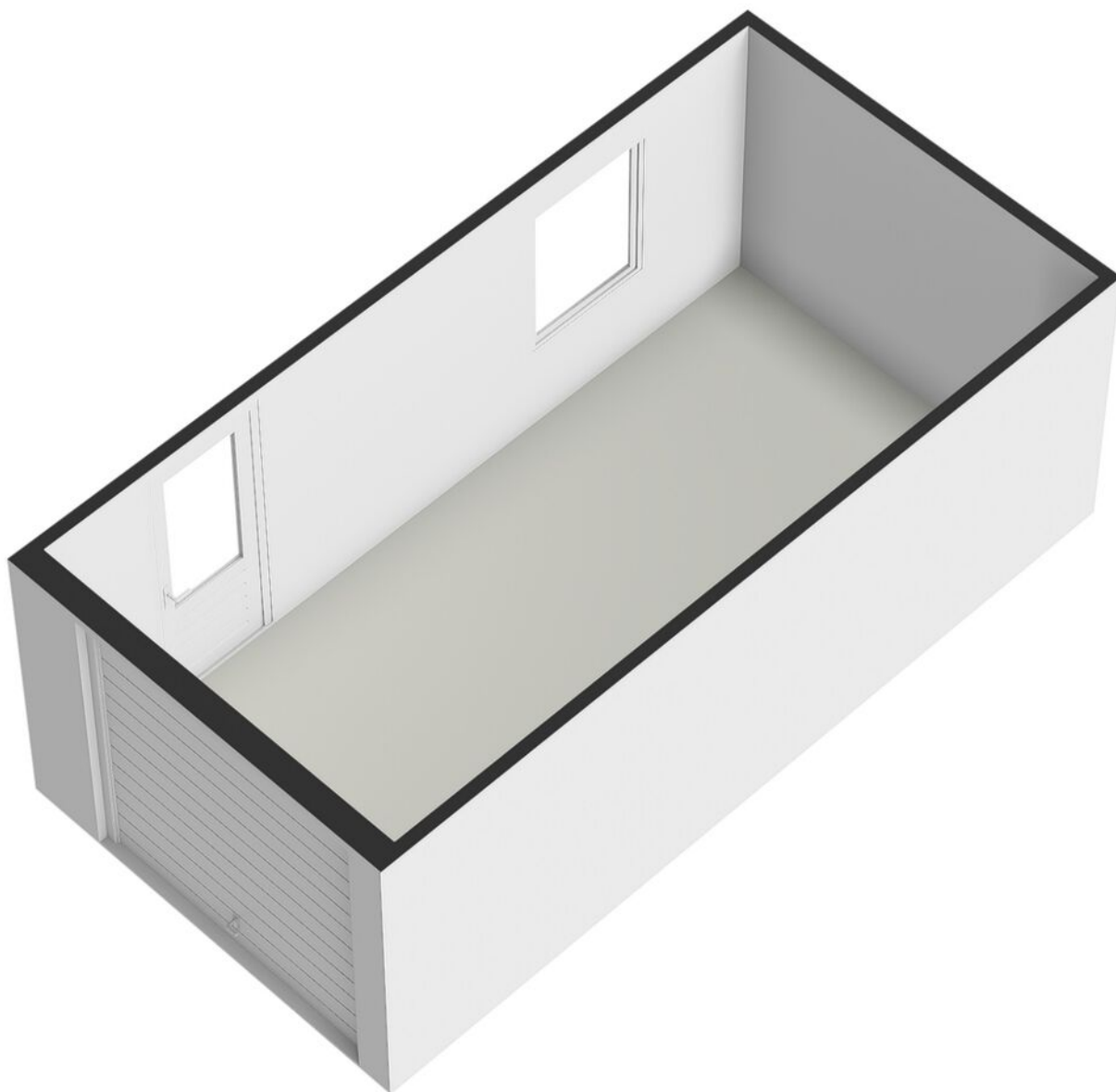




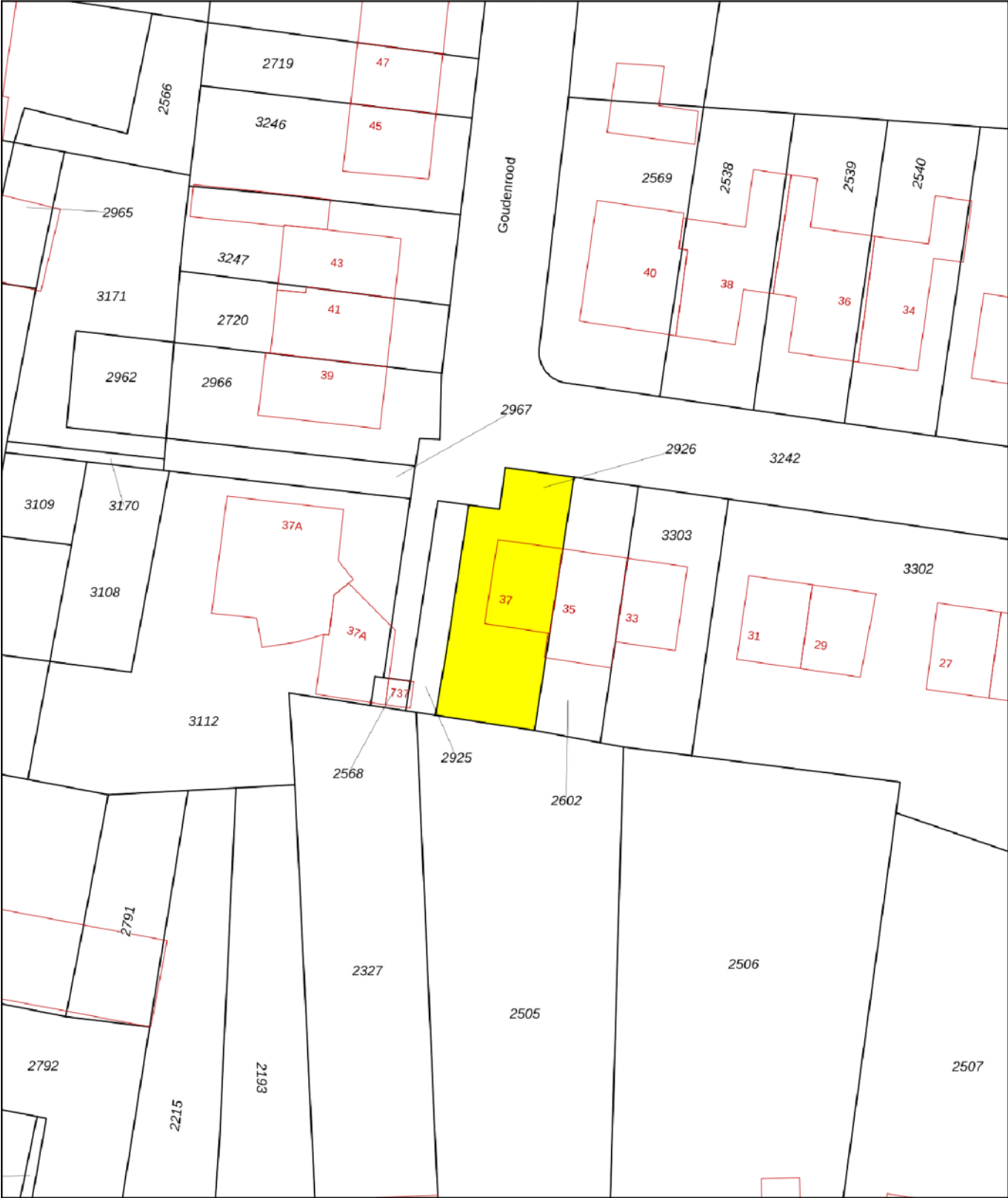
Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D



Garage 3D



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Houthem

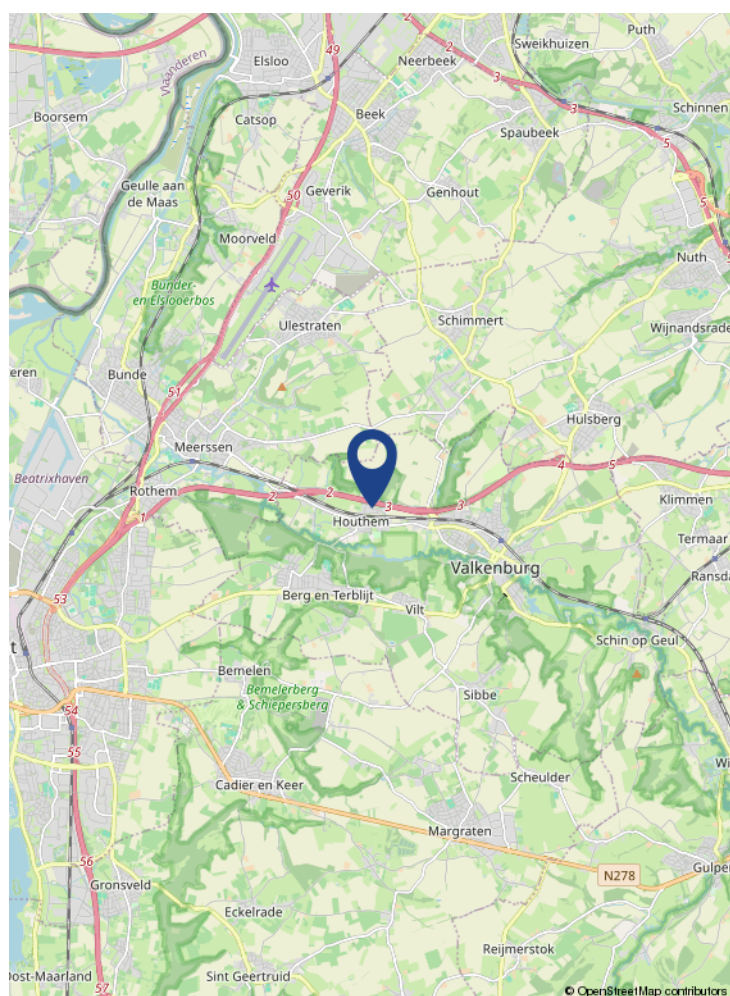
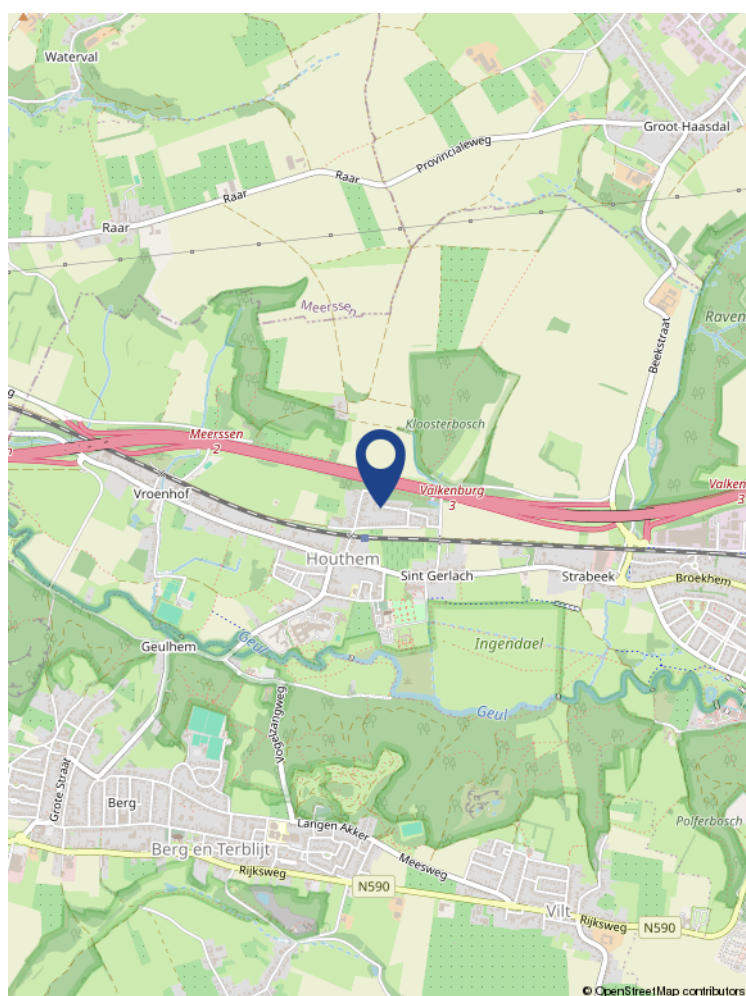
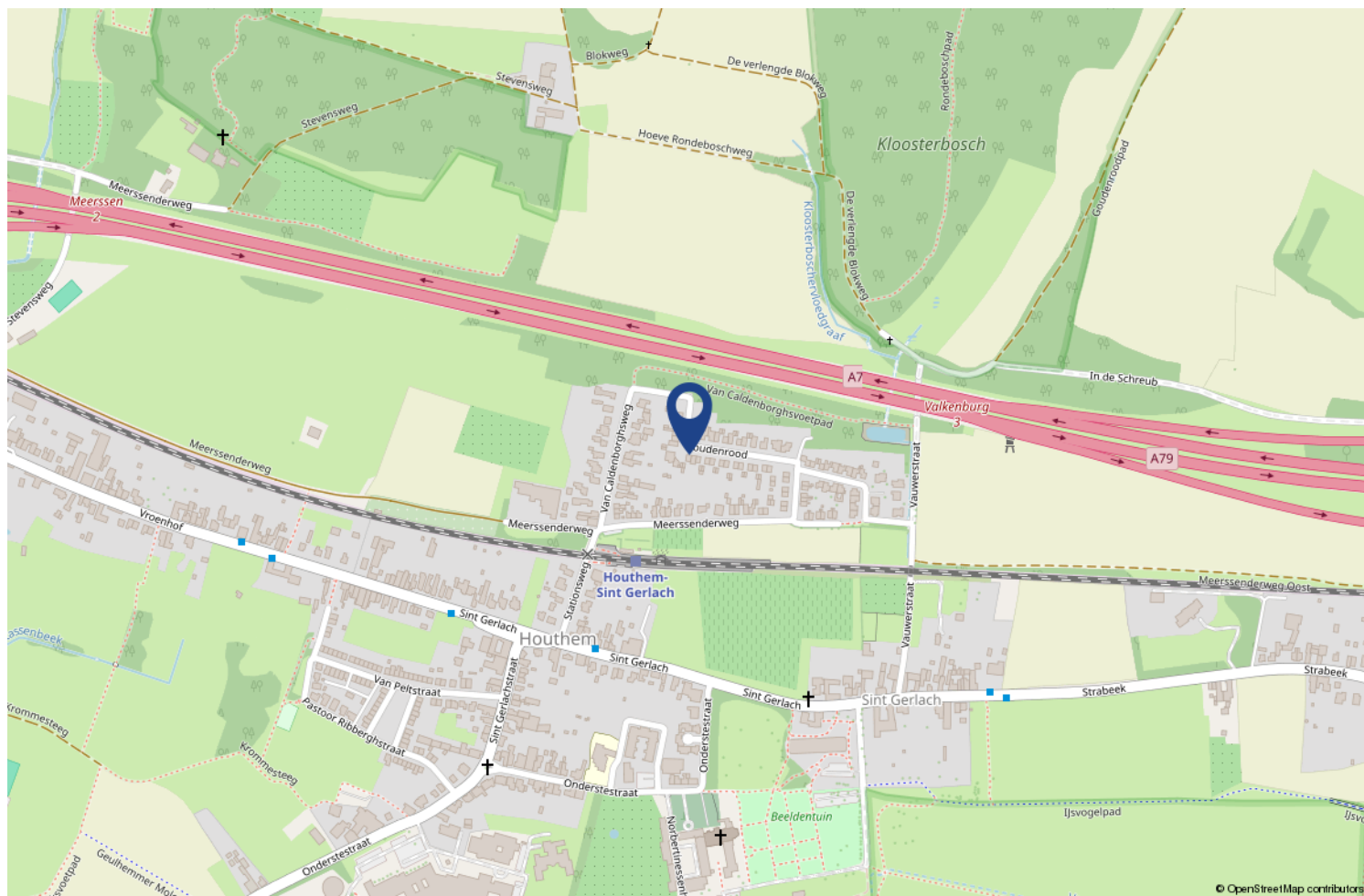
A

2926

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.

kadaster



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.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

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 bidders 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.