



Op de Rijsecamp 37 | Valkenburg

Vraagprijs € 668.000 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



Op de Rijsecamp 37 Valkenburg

Exclusief wonen met uitzicht en comfort in Valkenburg: op een gewilde, verkeersluwe centrumlocatie achter het mergelgebouw van complex La Riviera mogen wij u dit op de 3e verdieping gelegen penthouse met onder meer ruime living, 2 slaapkamers, kantoor, riant dakterras en 2 eigen parkeerplaatsen in de ondergrondse afgesloten parkeergarage te koop aanbieden

ALGEMEEN:

Vraagprijs: € 668.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 2008

Woonoppervlakte: circa 118 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 106 m² (dakterras)

Inhoud: circa 379 m³

Energie label: A (geldig tot 14 september)

Bijdrage VvE: € 354,65 per maand

TYPERING

Op een rustige locatie op loopafstand van het centrum van Valkenburg bevindt zich dit stijlvolle penthouse. Een woning voor wie waarde hecht aan ruimte, privacy en een hoogwaardig woonniveau, gecombineerd met de charme en het karakter van Zuid-Limburg.

Vanaf het moment dat u binnenstapt, ervaart u de prettige sfeer en ruimtelijkheid van deze bijzondere woning. De royale leefruimtes, de fraaie lichtinval en de verzorgde afwerking vormen samen een comfortabel en elegant geheel. Grote raampartijen zorgen voor een aangename verbinding met de omgeving en laten het daglicht rijkelijk naar binnen vallen.

Een absoluut pluspunt is de buitenruimte, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht en van de wisselende seizoenen. Een heerlijke plek om de dag te beginnen met een kop koffie, uitgebreid te lunchen of juist in de avonduren te ontspannen.

De ligging maakt het geheel compleet. Valkenburg staat bekend om zijn sfeervolle centrum, karakteristieke straten, terrassen en veelzijdige voorzieningen. Tegelijkertijd biedt de groene omgeving volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en te genieten van het prachtige Limburgse landschap.

Deze woning is daarmee meer dan alleen een penthouse: het is een comfortabele en stijlvolle woonplek waar ruimte, rust en de kwaliteit van het leven centraal staan. Wij nodigen u dan ook van harte uit om een bezichtiging te plannen, om deze plek ter plaatse te komen ervaren!

INDELING:

Souterrain:

Afgesloten parkeerkelder met twee eigen parkeerplaatsen, waarvan één meteen bij de ingang naar de lift; gemeenschappelijke fietsen- en afvalberging.

Parterre:

Centrale entree met bellentableau voorzien van videofooninstallatie en hal met toegang naar de lift en het trappenhuis.

Appartement (gelegen op de 3e verdieping):

Middels corridor bereikbare entree naar de woning; hal met moderne meterkast, plavuizenvloer en maatwerk garderobekast; geheel betegeld toilet met wandcloset en fontein; hobbykamer/kantoor (4,2 m²) met vaste kast; ruime living (totaal 50,8 m²) voorzien van raampartijen welke tot aan de vloer doorlopen, toegang naar dakterras via zowel openslaande deuren in het zitgedeelte als het eetgedeelte voorzien van eiken parketvloer; half-open keuken met moderne keukeninstallatie voorzien van onder meer vaatwasser, combi-oven, koelkast en inductie kookplaat met afzuigkap; bijkeuken (5,2 m²) met cv-combiketel (bouwjaar 2008, eigendom) en WTW-unit; hal (5,2 m²); washok met wasmachineaansluiting (2,4 m²); twee slaapkamers, respectievelijk 15,2 m² en 6,6 m² beide met loopdeur naar terras; geheel betegelde badkamer (7,1 m²) met inloepdouche en wastafel in wandmeubel, met kasten en spiegelkast.

Dakterras:

L-vormig terras, met uitzicht op zowel de omliggende omgeving als het groene landschap. Geheel voorzien van betonnen plavuizen en vanuit iedere leefruimte bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN:

- Het gezellige centrum en vele voorzieningen in directe omgeving;
- Gunstig gelegen nabij uitvalswegen en station;
- Energiezuinig appartement voorzien van 17 eigen zonnepanelen;
- Keurig onderhouden en goed afgewerkt;
- 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	2008
Woonoppervlakte	118 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	106 m ²
Inhoud	379 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie
Ligging	in centrum, vrij uitzicht
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	tv kabel, glasvezel kabel, lift



Woonkamer met impressie



Dakterras met impressie



Eetkamer en keuken



Keuken



Slaapvleugel



Badkamer & kantoor



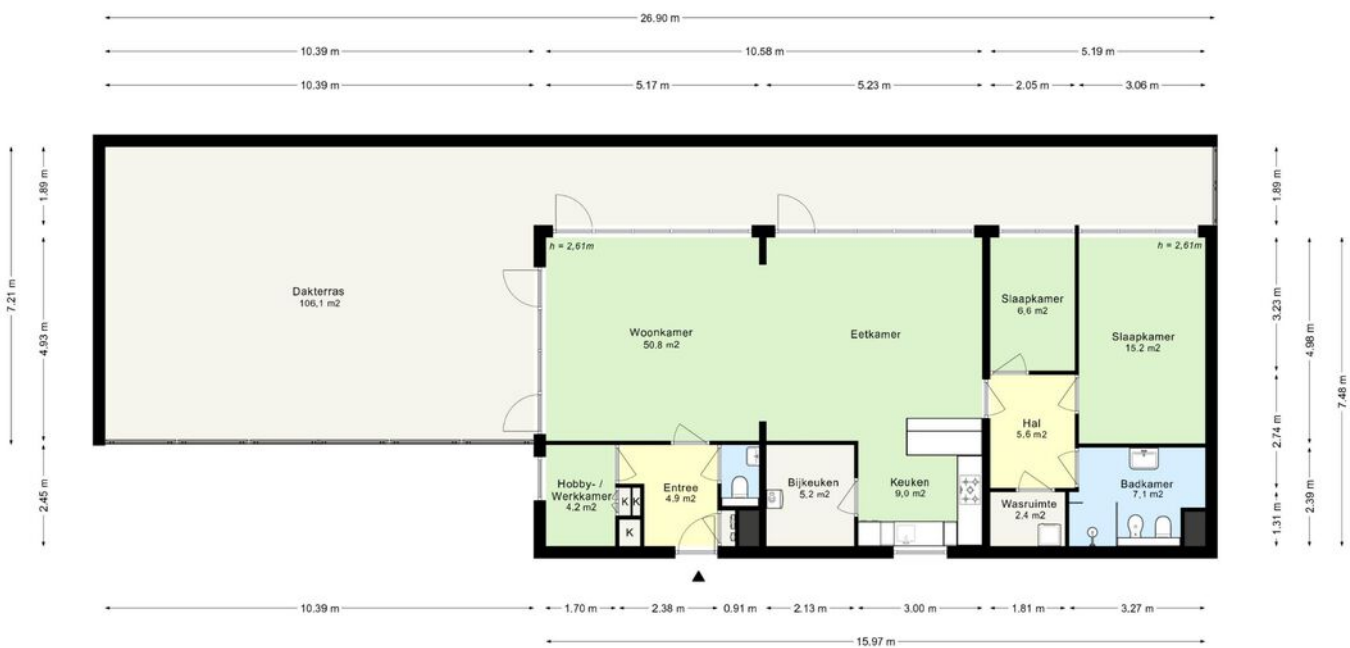
Gastentoilet & hal



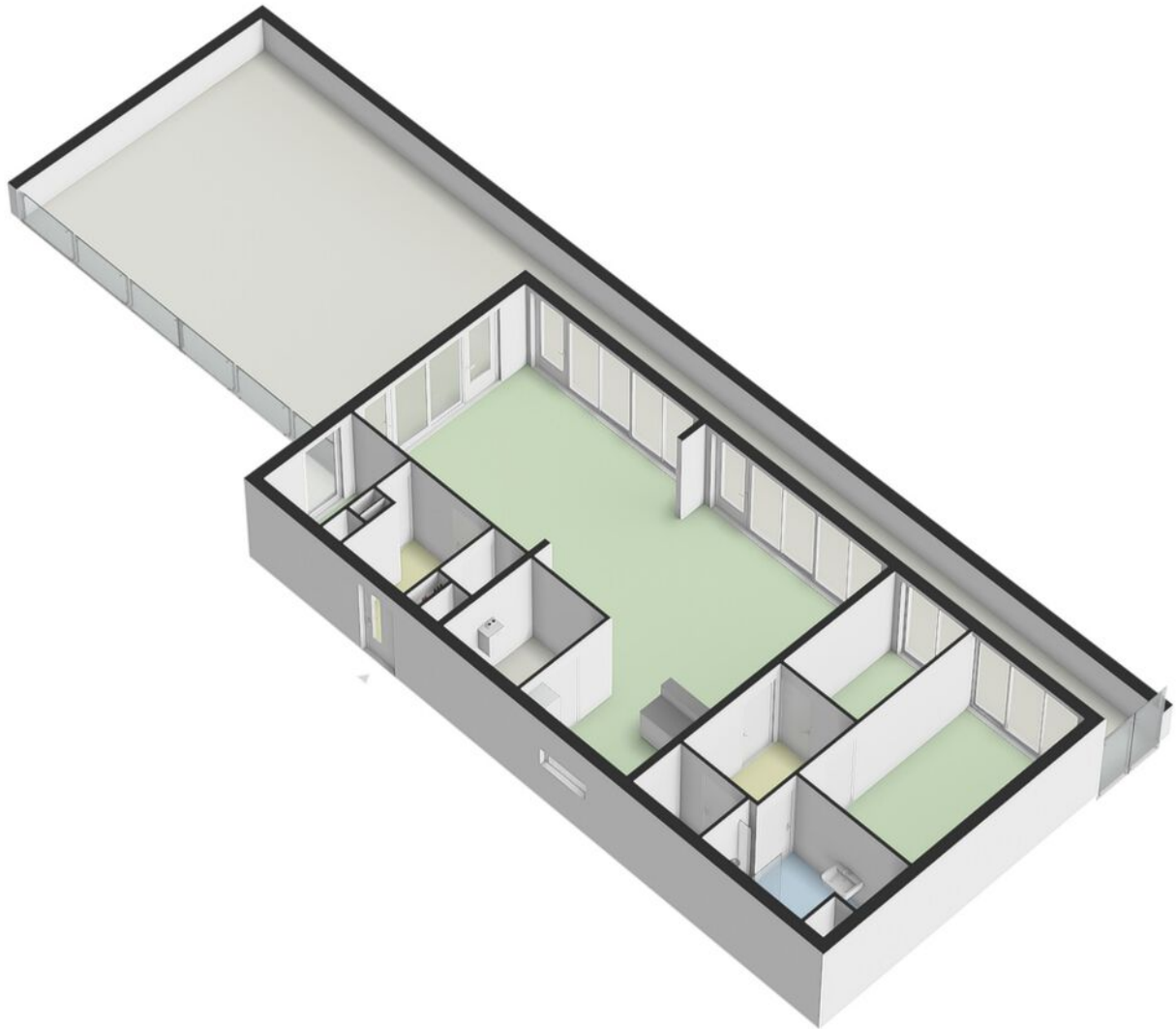
Gemeenschappelijke ruimtes & garage



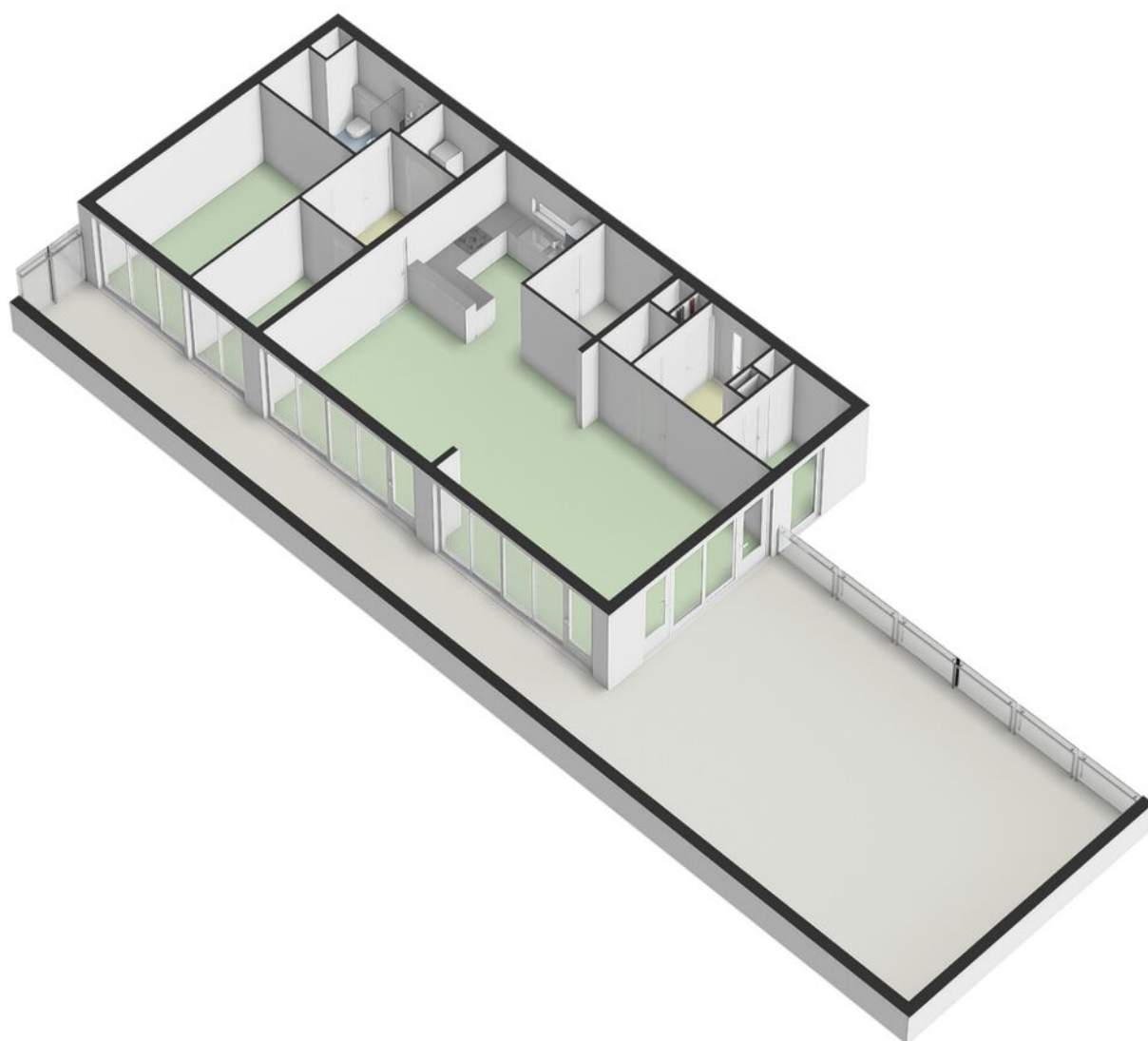
Buitenaanzicht



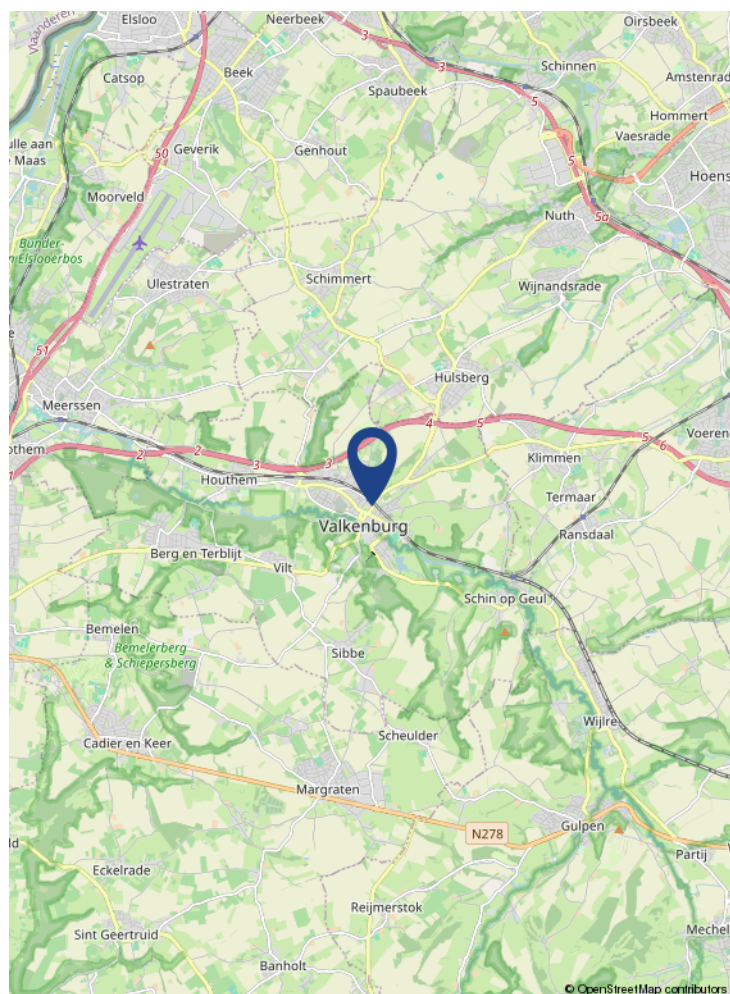
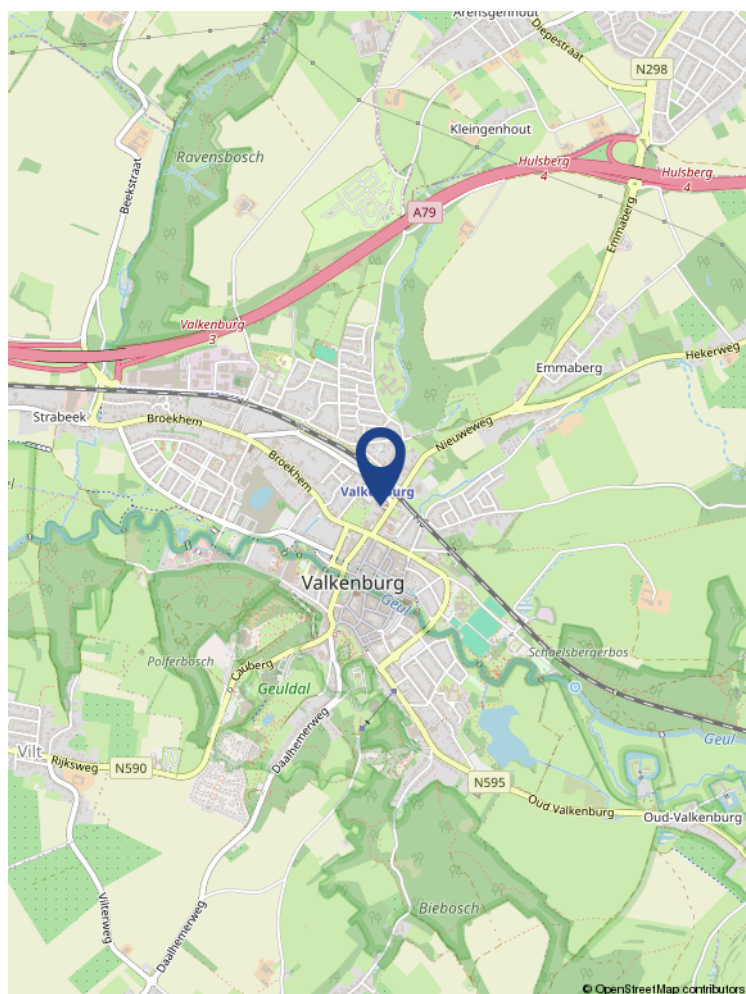
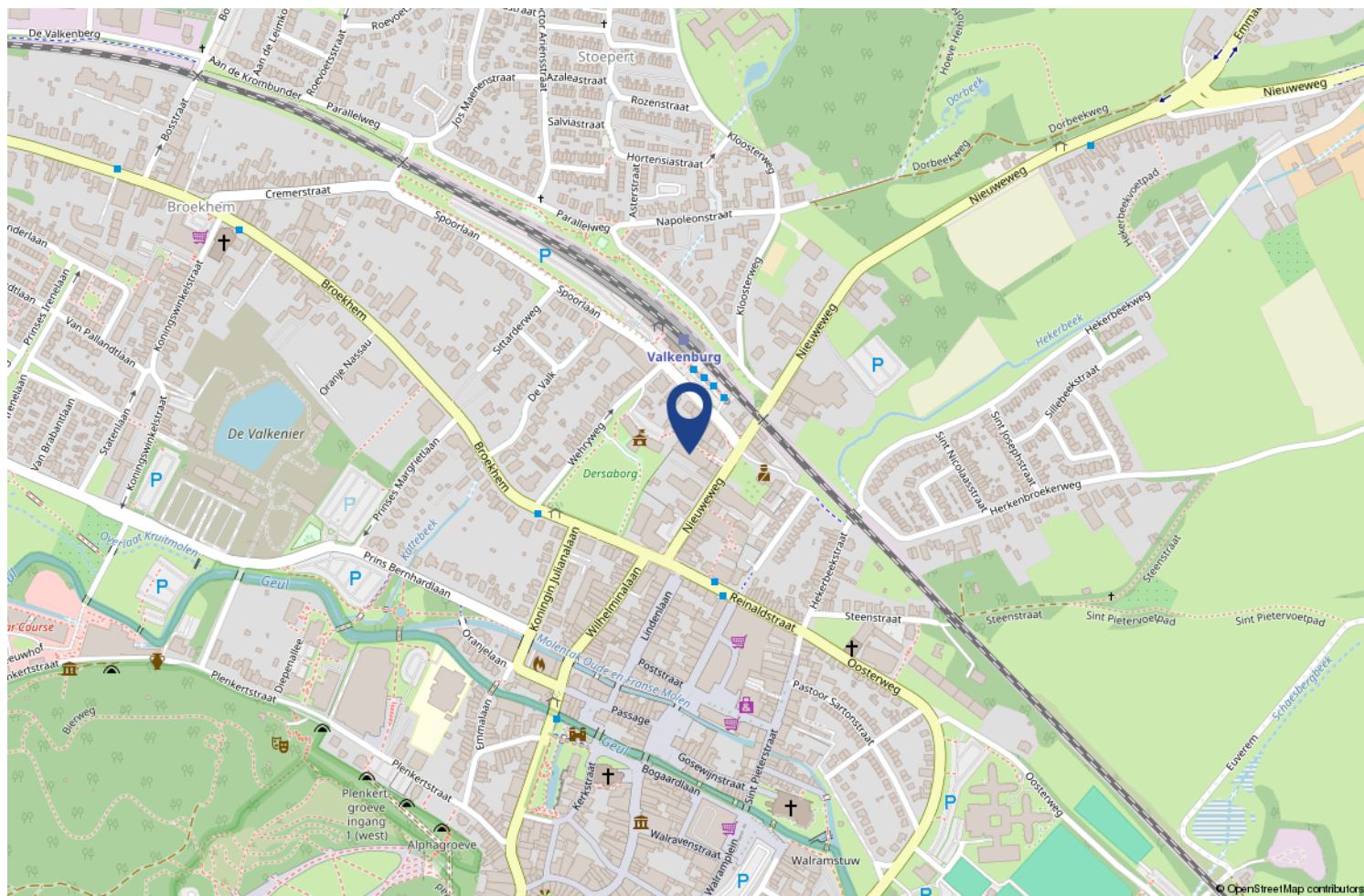
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Appartement 3D



Appartement 3D



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.

[illegible]

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.