Pooters makelaardij
Pro Housing

Nieuweweg 78 A, 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 de Nieuweweg 78 A, 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 : € 185.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op en centrale locatie in Valkenburg ligt op de eerste verdieping dit appartement met 1 slaapkamer en een balkon aan de achterzijde met vrij uitzicht. De woning biedt een uitstekende kans voor starters of handige klussers die graag hun eigen woonwensen willen realiseren. Met wat modernisering is hier een sfeervolle en comfortabele woning van te maken. De woning is voorzien van kunststofkozijnen met HR++ beglazing en er is een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd in 2025.

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. Aan de overzijde van de straat kan men vrij parkeren, anders is er een parkeervergunning nodig.

Kenmerken

Soort	: appartement
Type appartement	: benedenwoning
Woonoppervlakte	: 55 m^2
Inhoud	: 182 m^3
Aantal slaapkamers	: 1 slaapkamer
Staat	: matig
Verdieping	: eerste verdieping
Bouwjaar	: 1920
Energielabel	: D

Isolatie en installaties

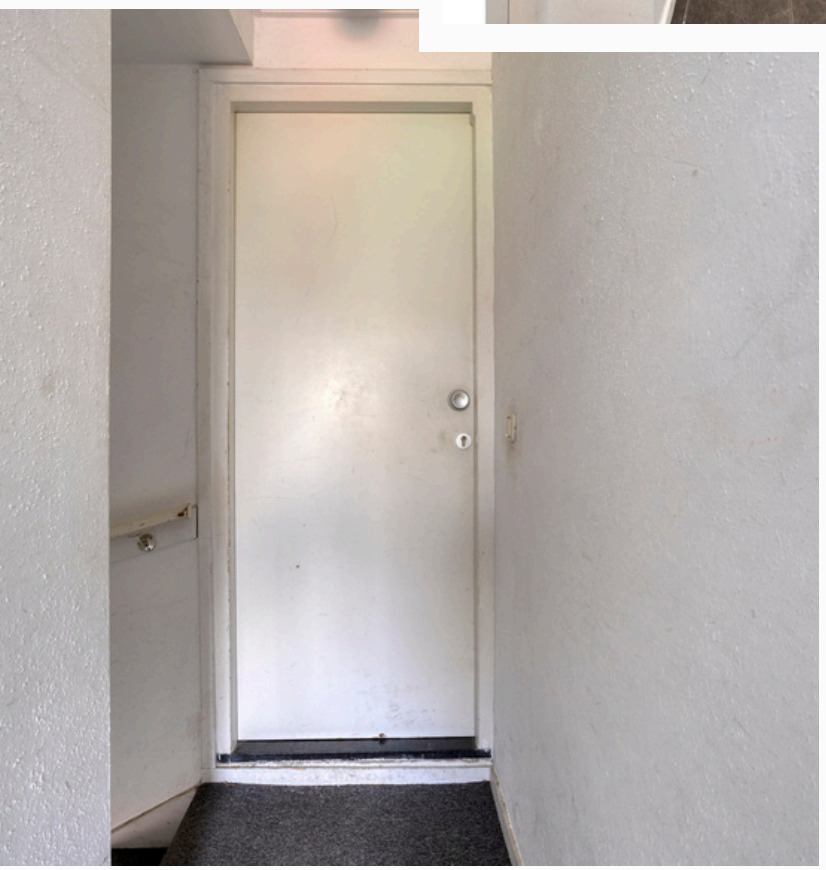
Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: privé-verwarmingsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 30 m^2
Hal	: 3 m^2
Keuken	: 5 m^2
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, gas, afzuigkap
Badkamer	: 4 m^2
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Slaapkamer 1	: 10 m^2
Opbergruimte	: 6 m^2
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, vrij parkeren
Buitenruimte	: balkon
Buitenruimte	: 4 m^2
Kelder	: 20 m^2

Souterrain:
Kelder (ca.19m²) die toegankelijk is vanuit de berging, hier bevinden zich tevens de watermeters.

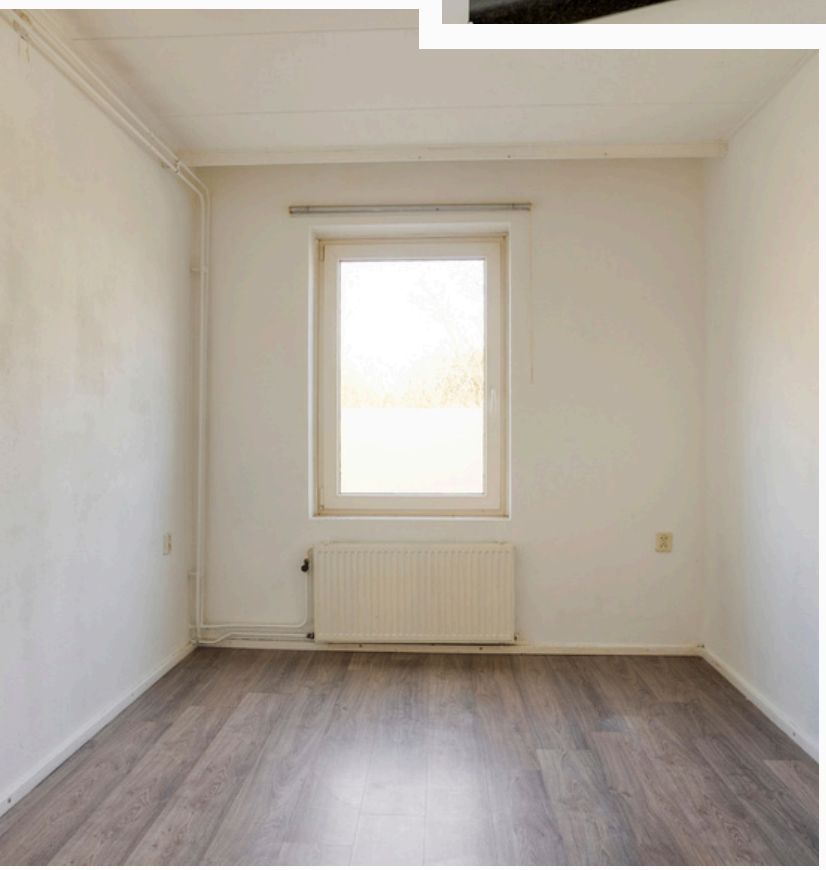
Begane grond:
Gezamenlijke entree die toegang geeft tot de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkasten van beide appartementen en de gezamenlijk berging (ca.6m²) waar de fietsen gestald kunnen worden. Vanuit de berging bereikt u middels de trap de gezamenlijke kelder.



Eerste verdieping:

Portaal van waaruit je toegang hebt tot het appartement. Vanuit de overloop heeft men zowel toegang tot de badkamer, slaapkamer en woonkamer. De badkamer (ca.4m²) beschikt over een douche, wastafel en een staand toilet.

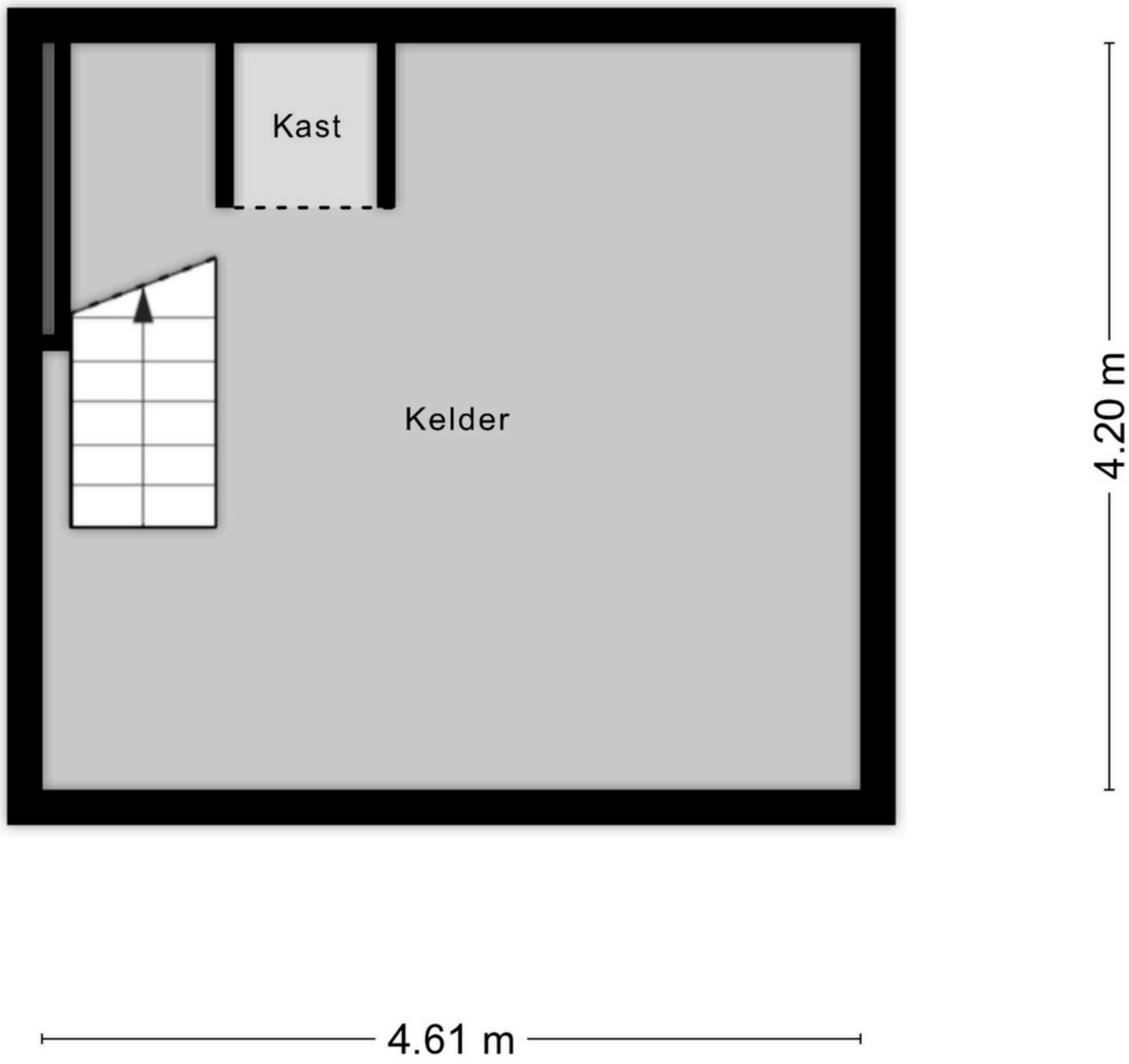
Tegenover bevindt zich de slaapkamer (ca.10m²) deze is aan de voorzijde gelegen. De woonkamer (ca.30m²) biedt toegang tot het balkon (ca,4m²) en de open keuken (ca.5m²). De eenvoudig uitgevoerde keuken in wandstelling met onderkasten, is voorzien van een spoelbak, 4-pits gastoestel en een afzuigkap. De cv-ketel bevindt zich ook hier in de keukenkast.



Eerste verdieping

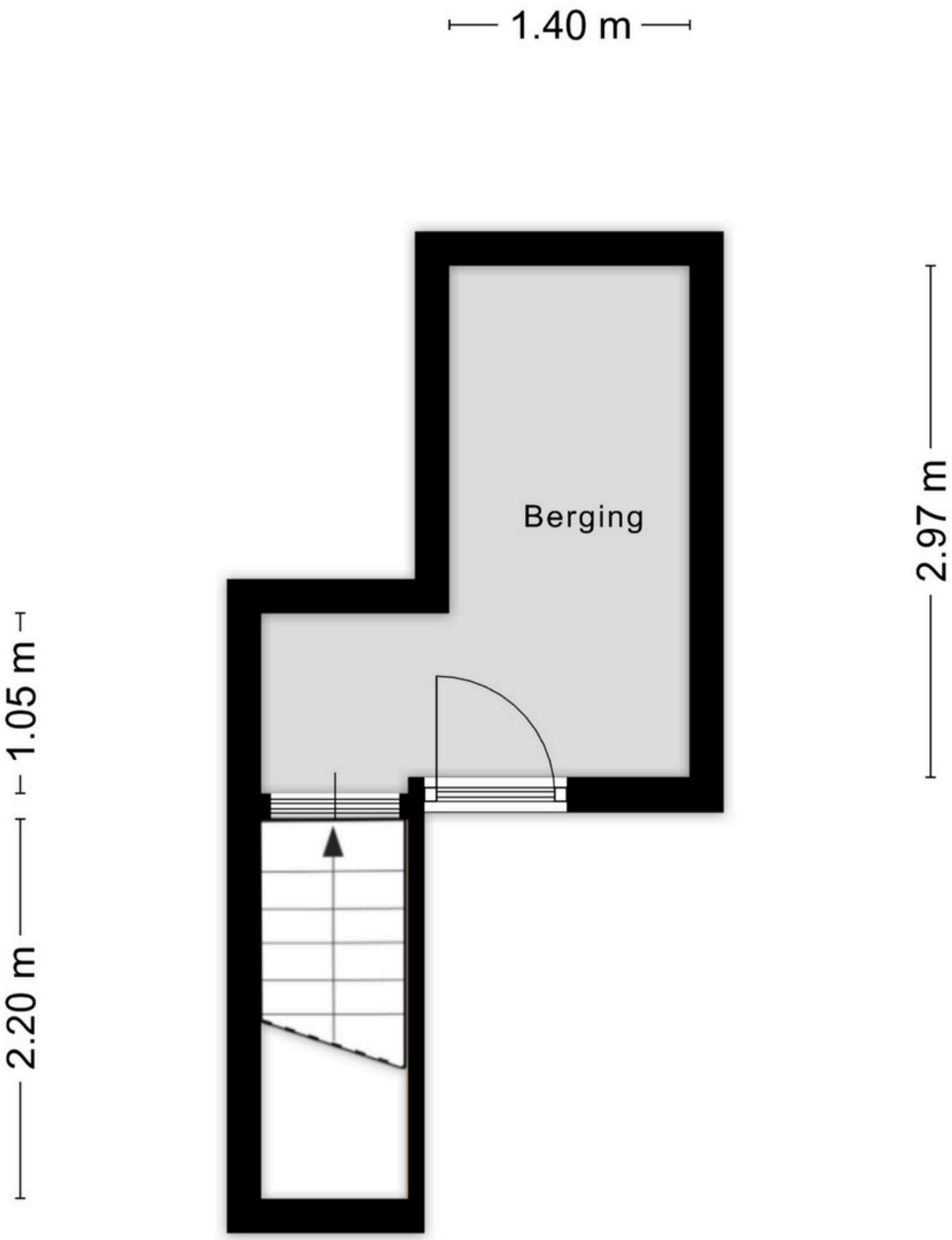
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



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

Berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

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:

- Energielabel D, geldig tot 10-09-2035;
- Verwarming en warm water worden verkregen door de combiketel Nefit, bouwjaar 2025, huur €40,29 per maand;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Meterkast, 4 groepen, 2 aardlekschakelaars;
- Stille VvE, kosten €45,38 per maand;
- Asbesthoudend onderkant keldertrap;
- Balkon aan de achterzijde met vrij uitzicht;
- Ideaal voor starters of kopers die zelf willen renoveren;
- Bovenwoning op een centrale locatie in Valkenburg.

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. Tekenen van de overeenkomst

Deze afspraak vindt plaatst 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