

Pooters makelaardij
Pro Housing

Broekhem 101, 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 Broekhem 101, 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	: € 739.000,- k.k.
Aanvaarding	: in overleg

Op een aantrekkelijke locatie in Valkenburg staat deze vrijstaande woning met circa 176 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een ruim souterrain met eigen entree en een volledig afsluitbare overkapping. De woning ligt op een perceel van 555 m², beschikt over een eigen oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's en heeft energielabel B. Wat deze woning bijzonder maakt, is de veelzijdigheid. Naast de ruime leefvertrekken en vier slaapkamers beschikt het souterrain over een eigen entree, meerdere ruimtes en sanitaire voorzieningen. Momenteel is hier een hondentrimsalon gevestigd, maar de verdieping biedt ook mogelijkheden voor een kantoor of beroep aan huis, hobbyruimte of aanvullende woonruimte.

De woning is in de afgelopen jaren op verschillende onderdelen gemoderniseerd, waaronder de keuken, badkamer, installaties en kozijnen.

Broekhem 101 is gelegen in Valkenburg aan de Geul, op korte afstand van het gezellige centrum met winkels, restaurants, terrassen en diverse dagelijkse voorzieningen. Scholen, sportvoorzieningen en het treinstation bevinden zich in de omgeving. Ook de bereikbaarheid richting Maastricht, Heerlen en de overige plaatsen in Zuid-Limburg is goed. De ligging combineert de voorzieningen van Valkenburg met de nabijheid van het Zuid-Limburgse Heuvelland. Een aantrekkelijke woonomgeving voor wie graag buiten is en tegelijkertijd de dagelijkse voorzieningen dichtbij wil hebben.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 176 m^2
Perceeloppervlakte	: 555 m^2
Inhoud	: 604 m^3
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1992
Energielabel	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, 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	:32 m^2
Hal	:5 m^2
Keuken	:8 m^2
Keukenapparatuur	:Spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast hoog model zonder vriesvak, vaatwasser
Badkamer	:4 m^2
Badkamer voorzieningen	:Douche, dubbele wastafel
Toilet	:1 m^2
Toiletvoorzieningen	:Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	:20 m^2
Slaapkamer 2	:11 m^2
Slaapkamer 3	:6 m^2
Slaapkamer 4	:17 m^2
Hobbykamer	:36 m^2
Opbergruimte	:7 m^2
Parkeergelegenheid	:Vergunning mogelijk, oprit
Buitenruimte	:Tuin en balkon
Badkamer 2	:2 m^2
Toilet 2	:1 m^2
Toiletvoorzieningen 2	:Toilet, fonteintje
Kelder	:8 m^2



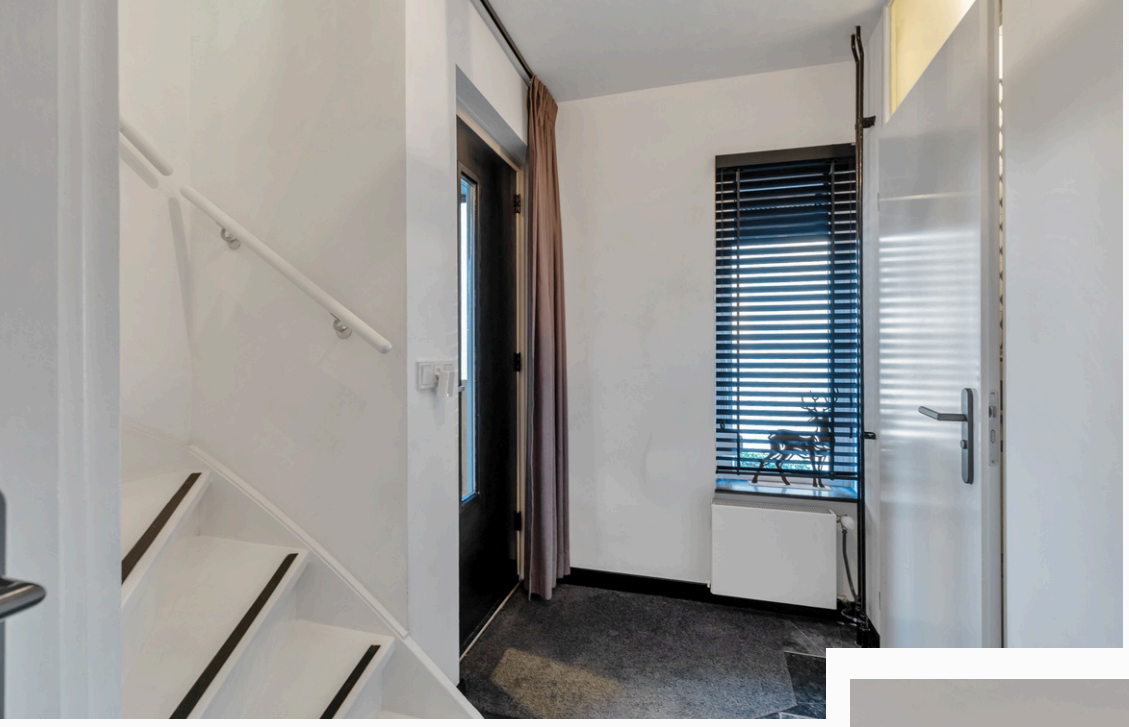


Souterrain:

Het souterrain vormt een van de belangrijkste pluspunten van deze woning. Met circa 49 m² gebruiksoppervlakte, een eigen entree en meerdere voorzieningen is deze verdieping op uiteenlopende manieren te gebruiken. Momenteel is hier een hondentrimsalon gevestigd. De indeling biedt daarnaast mogelijkheden voor een kantoor of praktijk aan huis, hobbyruimte, fitnessruimte of aanvullende woonruimte. De verdieping beschikt over een royale hoofdruimte, een tweede afzonderlijke ruimte, een douche, toilet en technische ruimte. In het verleden was hier ook een keuken aanwezig. Het opnieuw realiseren van een keuken behoort daardoor tot de mogelijkheden.



Door de eigen toegang kan het souterrain bovendien grotendeels onafhankelijk van de overige woonverdiepingen worden gebruikt. Dat maakt deze ruimte interessant voor wie wonen en werken wil combineren of behoefte heeft aan extra leefruimte. .





Begane grond:
Via de entree aan de zijkant van de woning kom je in de hal met toegang tot het toilet, de keuken en de trapopgangen.
De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde en biedt dankzij de raampartijen een aangename lichtinval. De woonkamer loopt over in de eetkamer, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel.







Samen vormen deze vertrekken een ruime en prettige leefomgeving. Vanuit de eetkamer is het balkon aan de achterzijde bereikbaar. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koelkast.



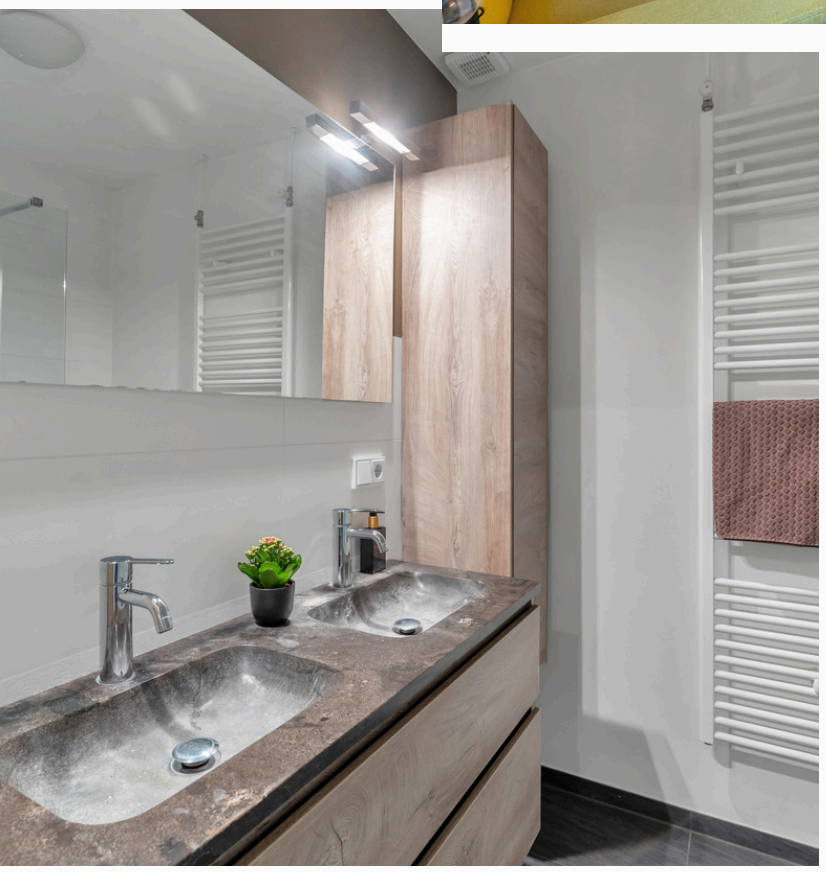







SIEMENS





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De ruime hoofdslaapkamer biedt met circa 20 m² volop plaats voor een tweepersoonsbed en kasten. De twee overige slaapkamers zijn geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer. De badkamer is voorzien van een douche en dubbele wastafel. Het toilet is afzonderlijk bereikbaar vanaf de overloop.

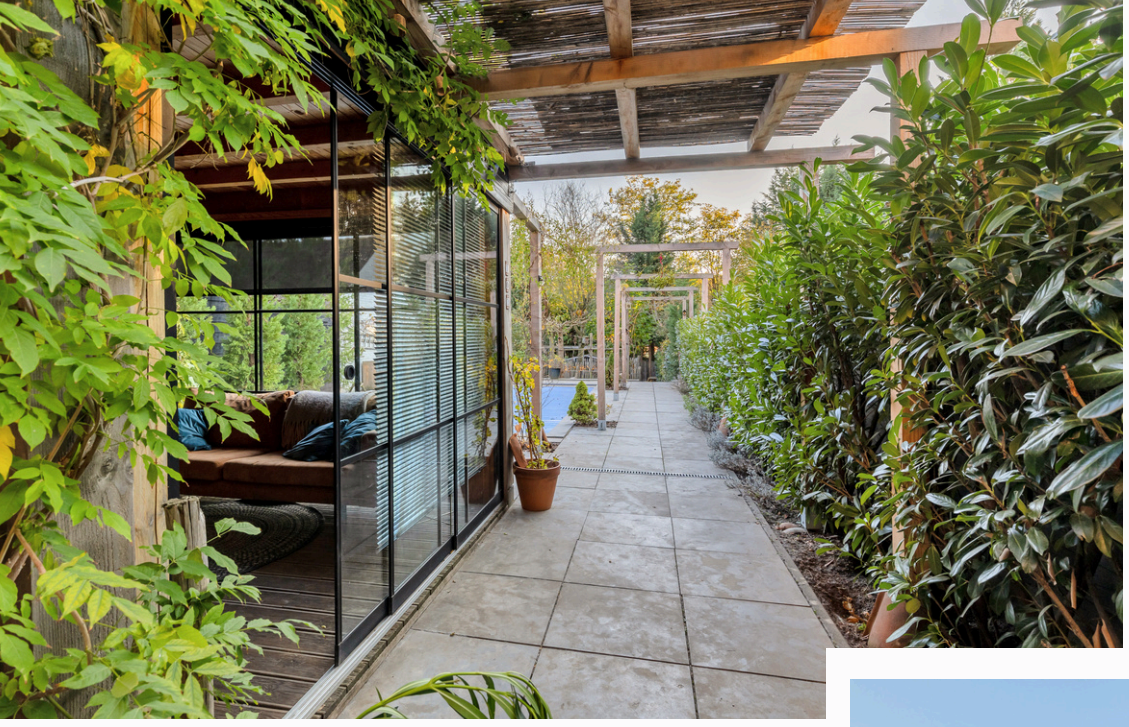




Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich de vierde slaapkamer met overloop met bergruimte. De slaapkamer biedt met circa 17 m² voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een tienerkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De wasruimte beschikt over aansluitingen voor de wasmachine en droger en biedt aanvullende bergruimte.





Overkapping en buitenruimte

Aansluitend aan het souterrain bevindt zich een royale overkapping die is voorzien van glazen schuifwanden. Hierdoor kan de ruimte volledig worden afgesloten. De aanwezige airconditioning met verwarmingsfunctie maakt deze ruimte geschikt voor gebruik in alle seizoenen. Een fijne plek om te ontspannen, gasten te ontvangen of een lounge of poolhouse in te richten. Daarnaast is er een separate berging aanwezig, die onder andere geschikt is voor het stallen van motoren, fietsen en andere spullen. De woning beschikt verder over een tuin met een heerlijke warm/koud buitendouche en een eigen oprit met parkeergelegenheid voor circa tot drie auto's.



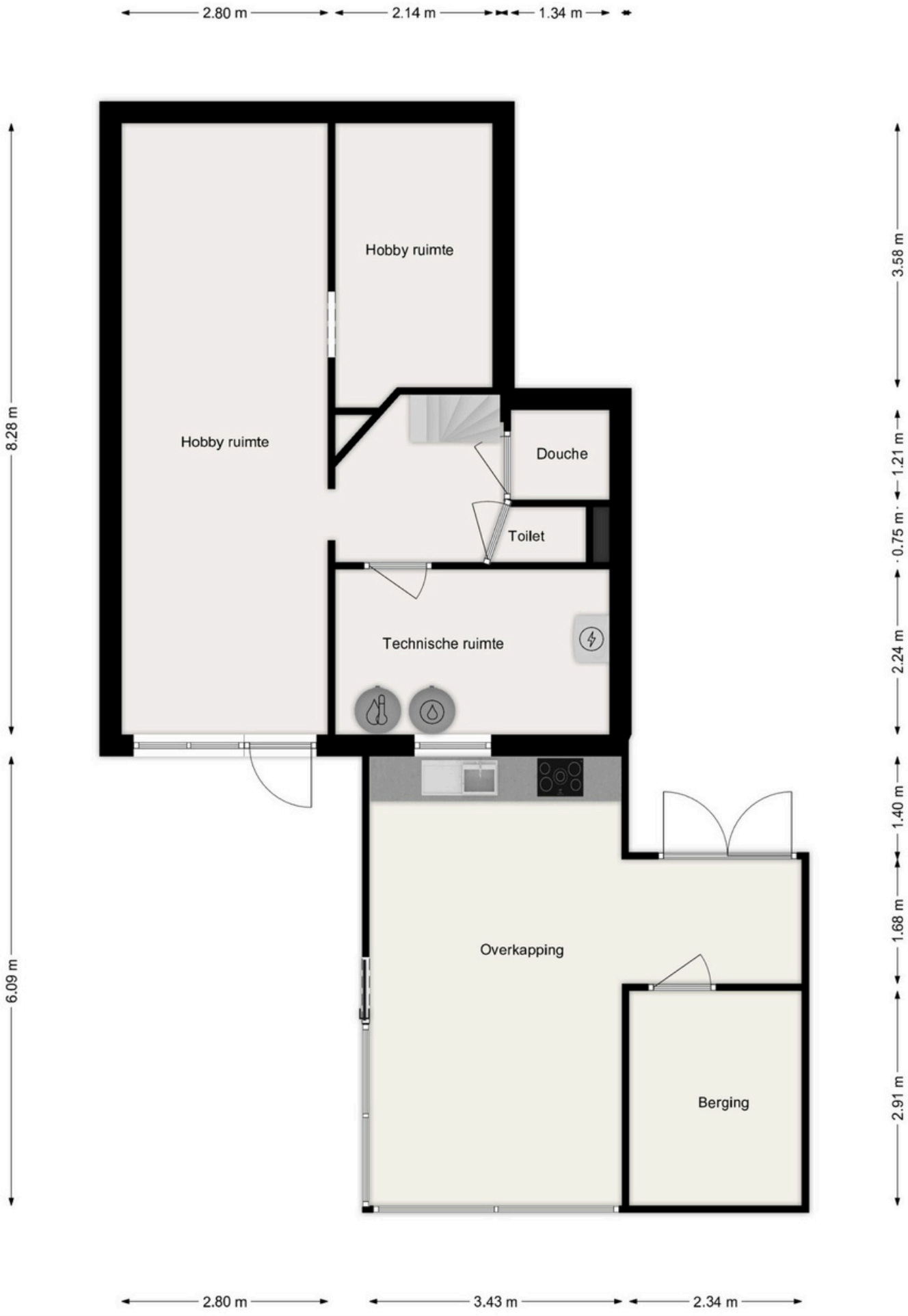




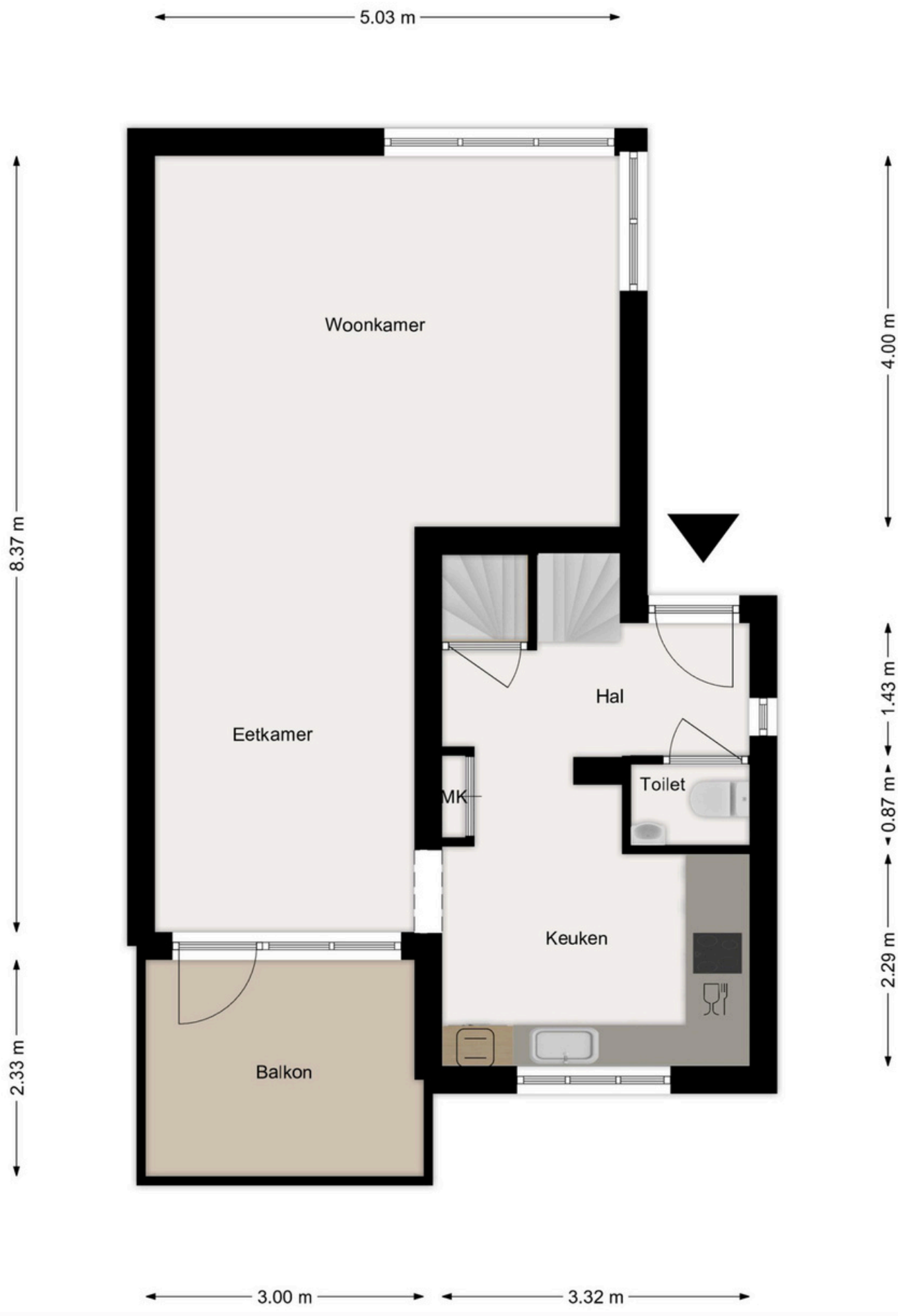




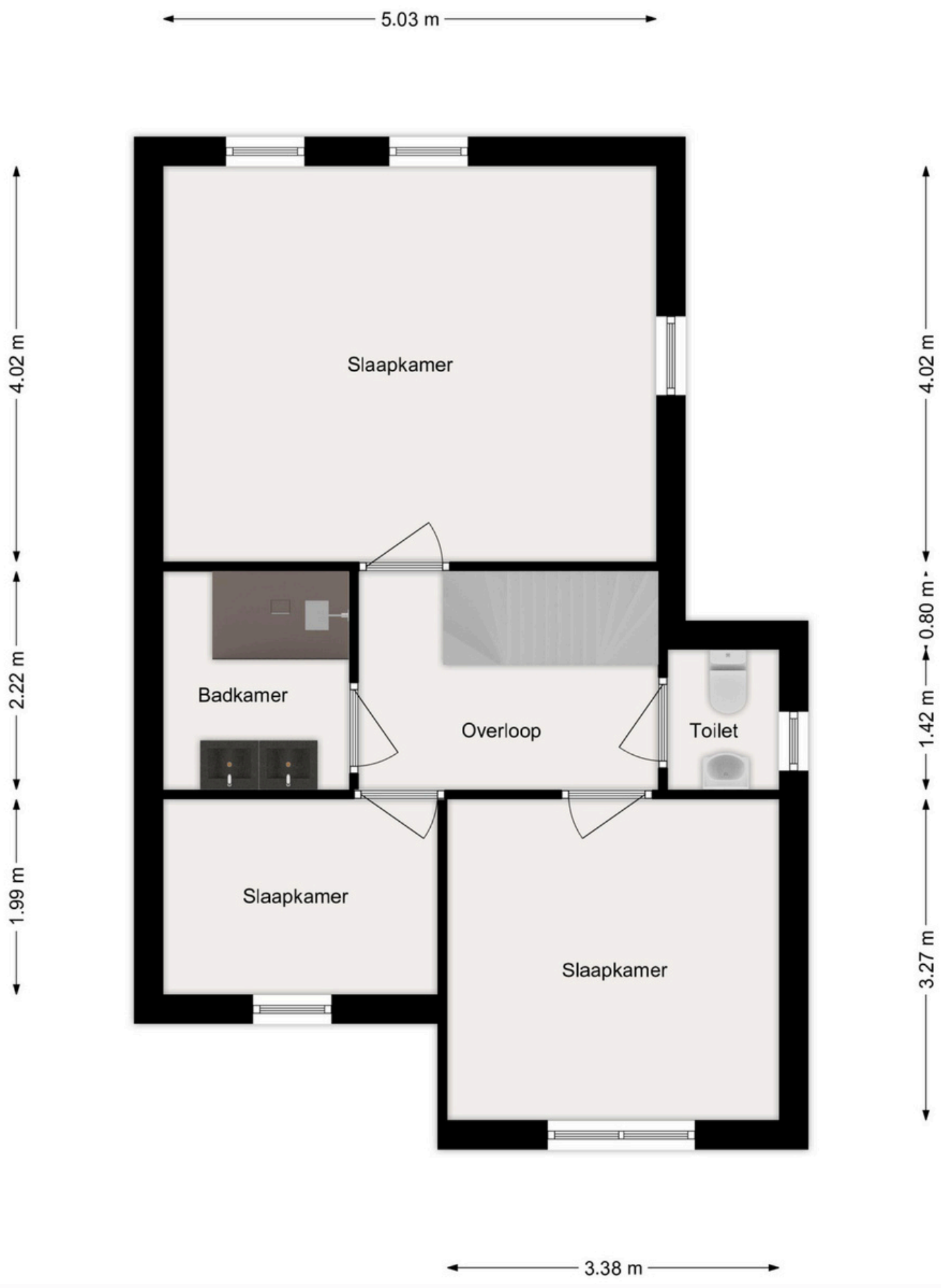
Souterrain


2.80 m
2.14 m
1.34 m
8.28 m
6.09 m
3.58 m
1.21 m
0.75 m
2.24 m
1.40 m
1.68 m
2.91 m
Hobby ruimte
Hobby ruimte
Douche
Toilet
Technische ruimte
Overkapping
Berging
2.80 m
3.43 m
2.34 m

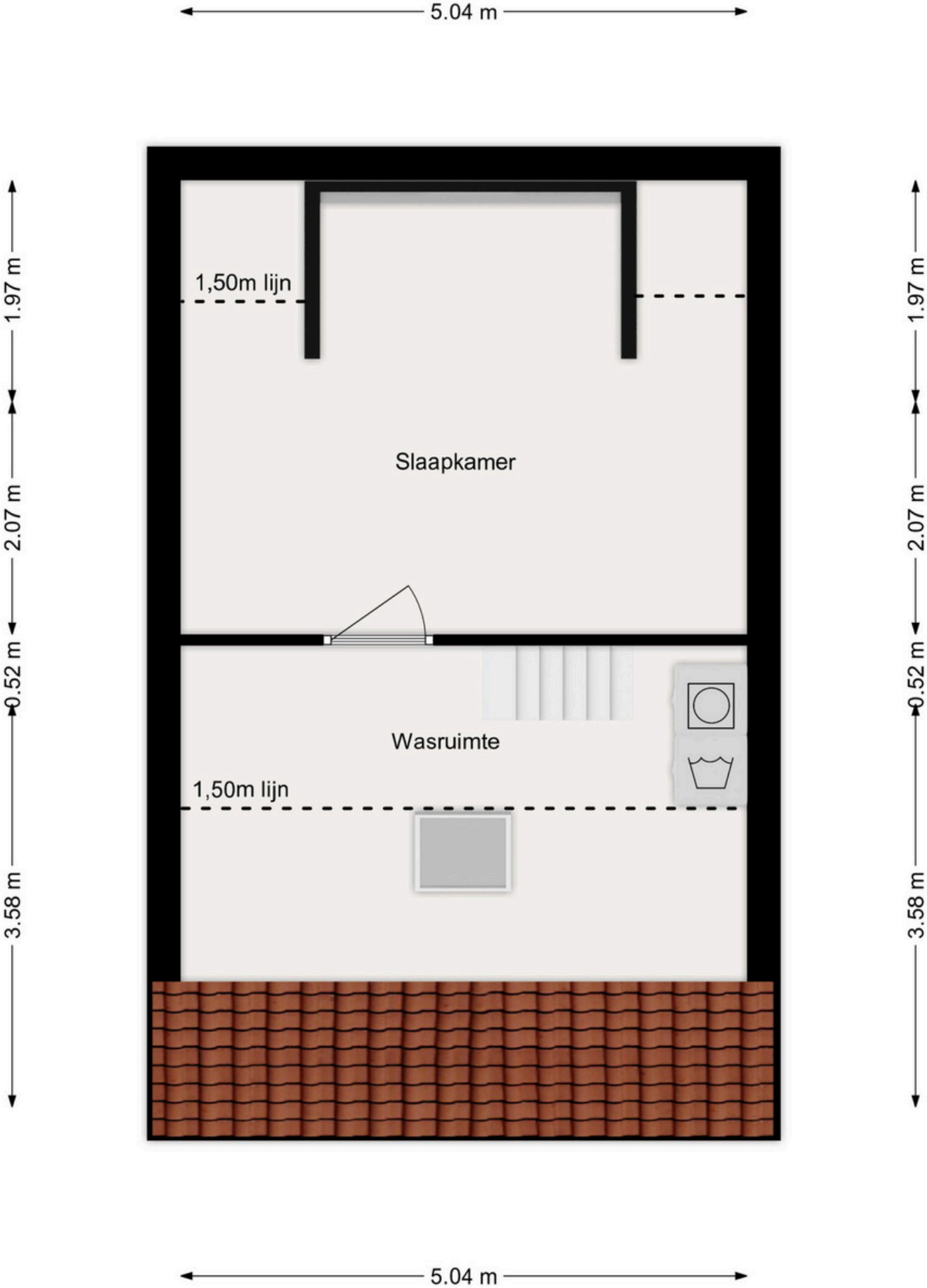
Begane grond



1ste verdieping



2de verdieping



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:

-Vrijstaande woning
- Energielabel B;
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor circa tot drie auto's;
- Balkon van circa 6,9 m² met een elektrisch zonnescherm 2025;
- Cv-ketel in eigendom, bouwjaar 2021;
- Plafonds en wanden op diverse plaatsen vernieuwd en gestuct;
- Toiletten op de begane grond en eerste verdieping vernieuwd in 2021;
- Nieuwe badkamer gerealiseerd in 2021;
- Overkapping aan de zijkanten dichtgemaakt en voorzien van glazen schuifwanden in 2023;
- Woning, met uitzondering van de dakkapel op zolder, grotendeels voorzien van nieuwe kozijnen, deuren en ramen;
- Platte daken vernieuwd in 2024 en voorzien van twee nieuwe dakkoepels.
- Twee airconditioningunits in 2025 geplaatst, aangesloten op één buitenunit.
- Een woning met ruimte voor het hele gezin, maar ook voor werken aan huis, hobby's en ontspanning. De combinatie van vier slaapkamers, een veelzijdig souterrain met eigen entree, een comfortabele overkapping en een eigen oprit maakt Broekhem 101 tot een woning met veel mogelijkheden.

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