aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Graaf van Hoensbroeklaan 11

VALKENBURG

NVM



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in VALKENBURG. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Patrick van Holten
NVM Register Makelaar & Taxateur

043 303 0117

pvanholten@aelmans.com

Graaf van Hoensbroeklaan 11

VALKENBURG

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 375.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1975
- **Woonoppervlakte:** 121 m²
- **Externe bergruimte:** 18 m²
- **Perceeloppervlakte:** 199 m²

Energie:

- **Energielabel** B
- **Verwarming:** C.v.-ketel en openhaard
- **Isolatie:** Dakisolatie, dubbel en HR++ glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.

Unieke kans

Op een aantrekkelijke en centrale locatie in Valkenburg ligt deze ruime eengezinswoning met drie slaapkamers, een royale woon-/eetkamer, open keuken, verzorgde achtertuin en een eigen garage. De woning beschikt over verrassend veel leefruimte, verdeeld over drie woonlagen, en biedt dankzij de praktische indeling volop mogelijkheden voor gezinnen of thuiswerkers.

De ligging combineert het gemak van wonen nabij het centrum met een goede bereikbaarheid. Winkels, openbaar vervoer en overige dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand. Aan de achterzijde beschikt de woning over een fraai aangelegde tuin met meerdere plekken om heerlijk buiten te genieten. De aanwezigheid van een garage, bereikbaar via het achtergelegen mandelige perceel, vormt daarbij een prettige aanvulling.



De indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in de hal met garderobe, meterkast en toiletruimte, voorzien van een fonteintje.

Vanuit de hal bereikt u de ruime woon-/eetkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht. De open haard vormt een sfeervol middelpunt van de woonkamer en draagt bij aan een warme uitstraling. Aan de achterzijde staat de eetkamer middels een schuifpui rechtstreeks in verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Aansluitend bevindt zich de open keuken. Deze is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, magnetron, oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de keuken is de tuin eveneens bereikbaar.























De indeling

Eerste verdieping

Vanuit de woon-/eetkamer bereikt u de overloop op de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

Eén slaapkamer beschikt over vaste kastruimte en de tweede slaapkamer is voorzien van een wastafel.
Beide slaapkamers bieden voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed, een bureau en aanvullende opbergmeubels.
De slaapkamers zijn respectievelijk 21 m² en 11 m² groot.

De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douchecabine, toilet en dubbele wastafel met meubel.



















De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Vanaf de overloop zijn de derde slaapkamer en de technische-/bergruimte toegankelijk.

Deze verdieping biedt dankzij de raampartijen en de beschikbare ruimte diverse gebruiksmogelijkheden. De derde slaapkamer kan bijvoorbeeld uitstekend dienstdoen als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

In de technische ruimte bevinden zich de witgoedaansluitingen. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.





De indeling

Tuin

De woning beschikt over een verzorgde en sfeervol aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Door de combinatie van beplanting, bestrating en verschillende zitmogelijkheden vormt de tuin een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Direct achter de woning bevindt zich een terras met zonnescherm. Verderop in de tuin zijn aanvullende zitplekken gecreëerd rondom de vijver en de groene beplanting. De schuttingen tussen de percelen zorgen daarbij voor veel privacy.

Achter op het perceel bevindt zich de garage. Deze is bereikbaar via de tuin en het mandelige perceel. Hierdoor beschikt de woning over een praktische achterom en kan de garage eveneens via de achterzijde worden bereikt.



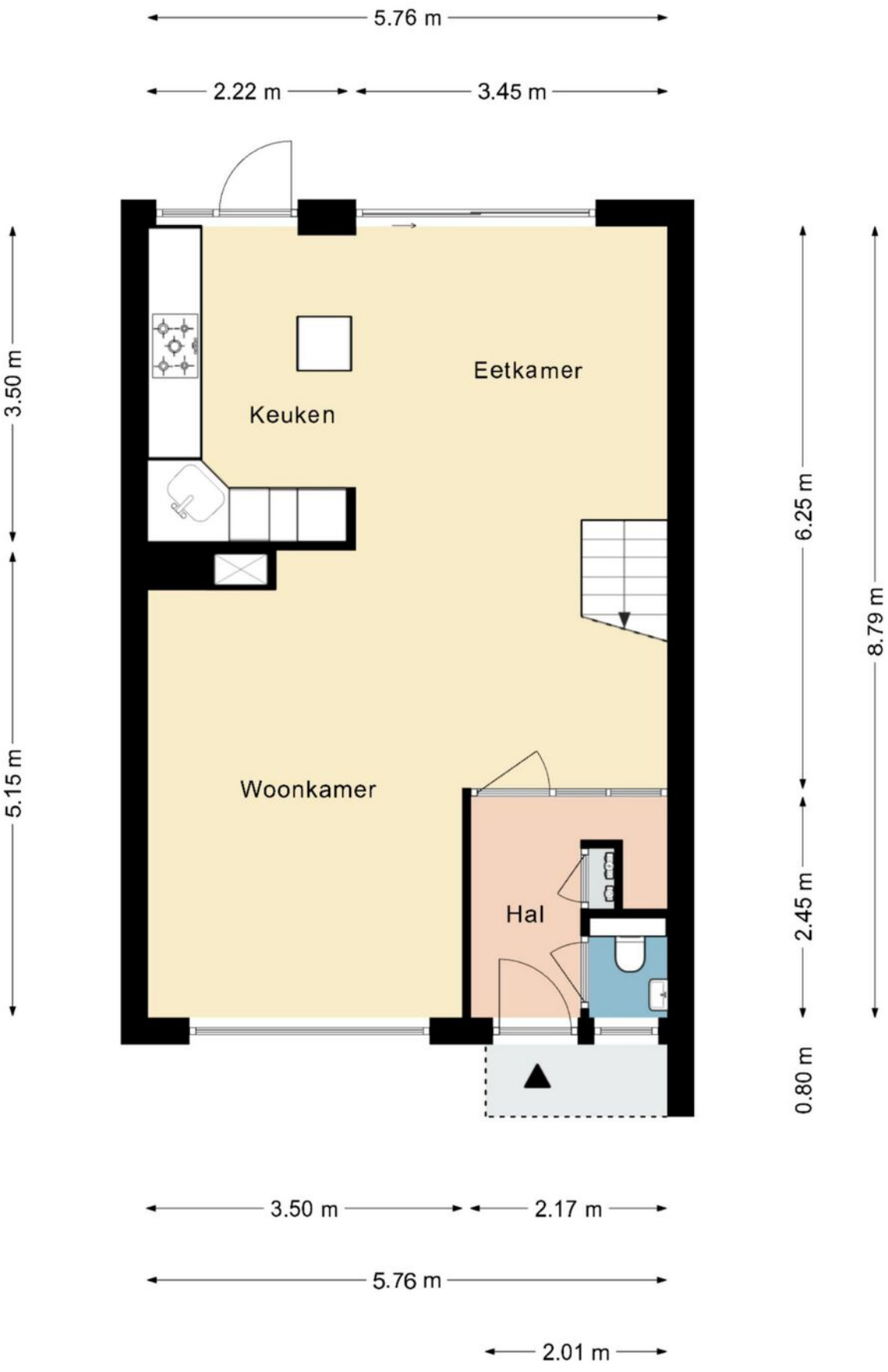




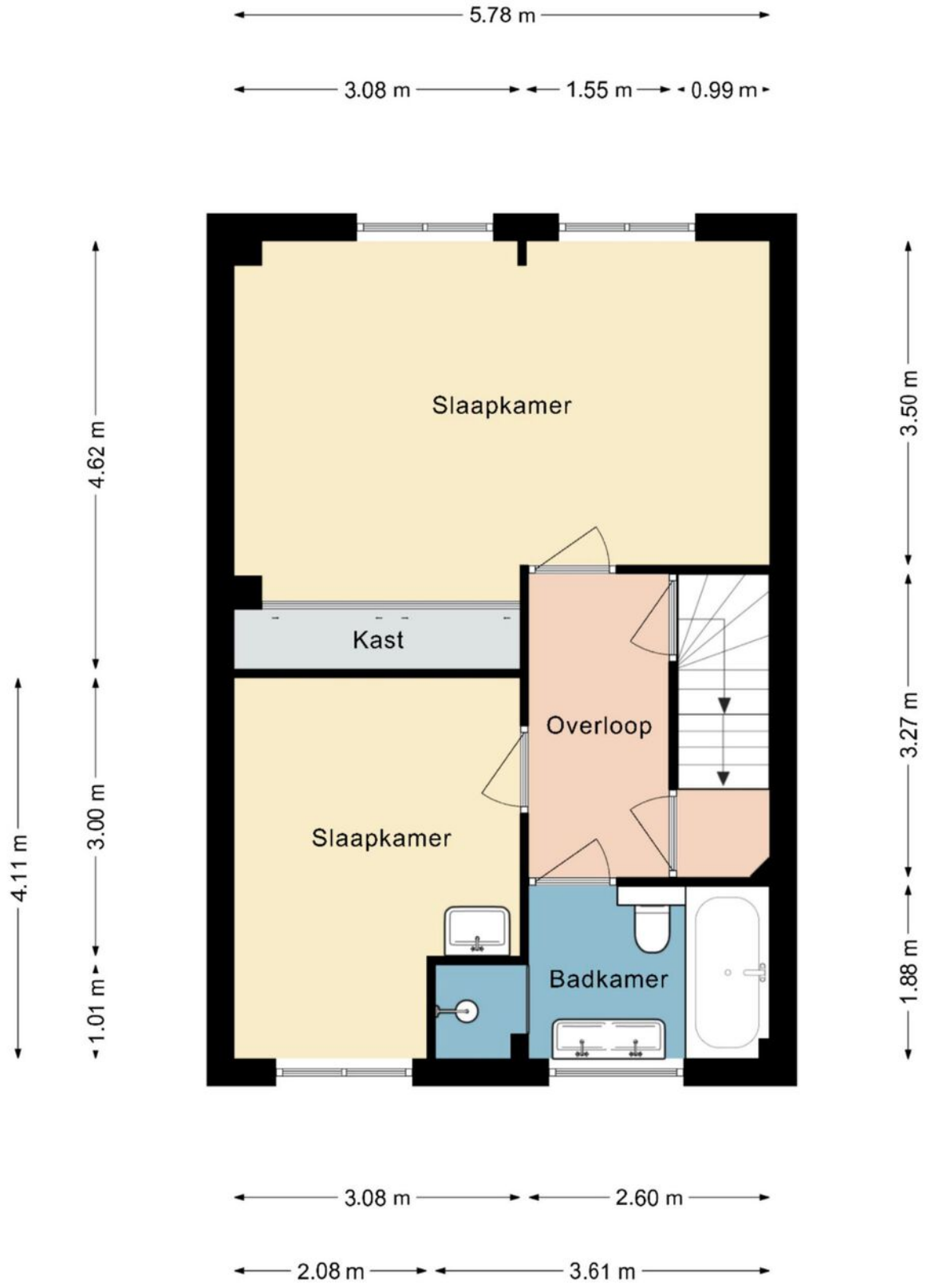




Plattegrond - Begane grond

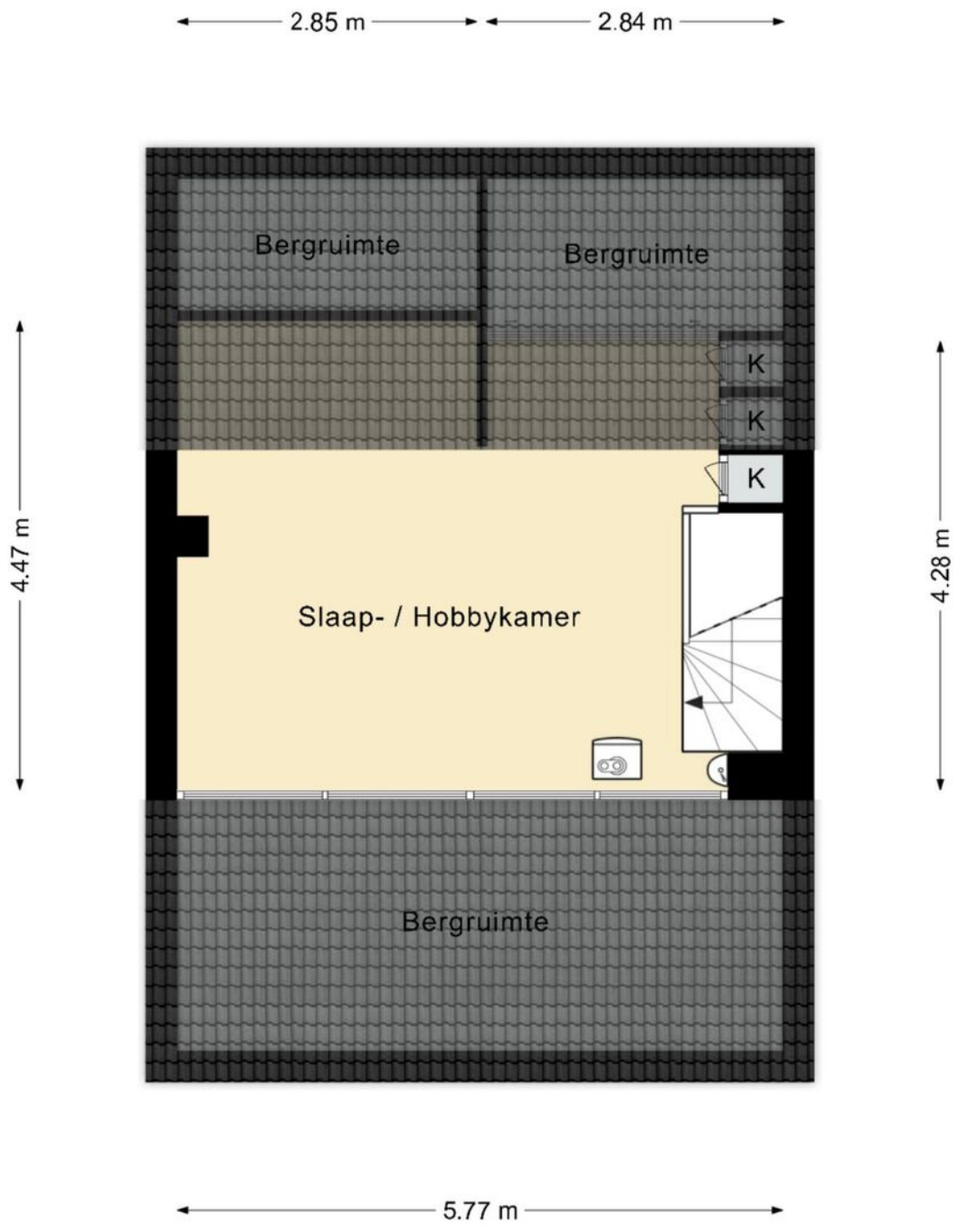


Plattegrond - Tweede verdieping



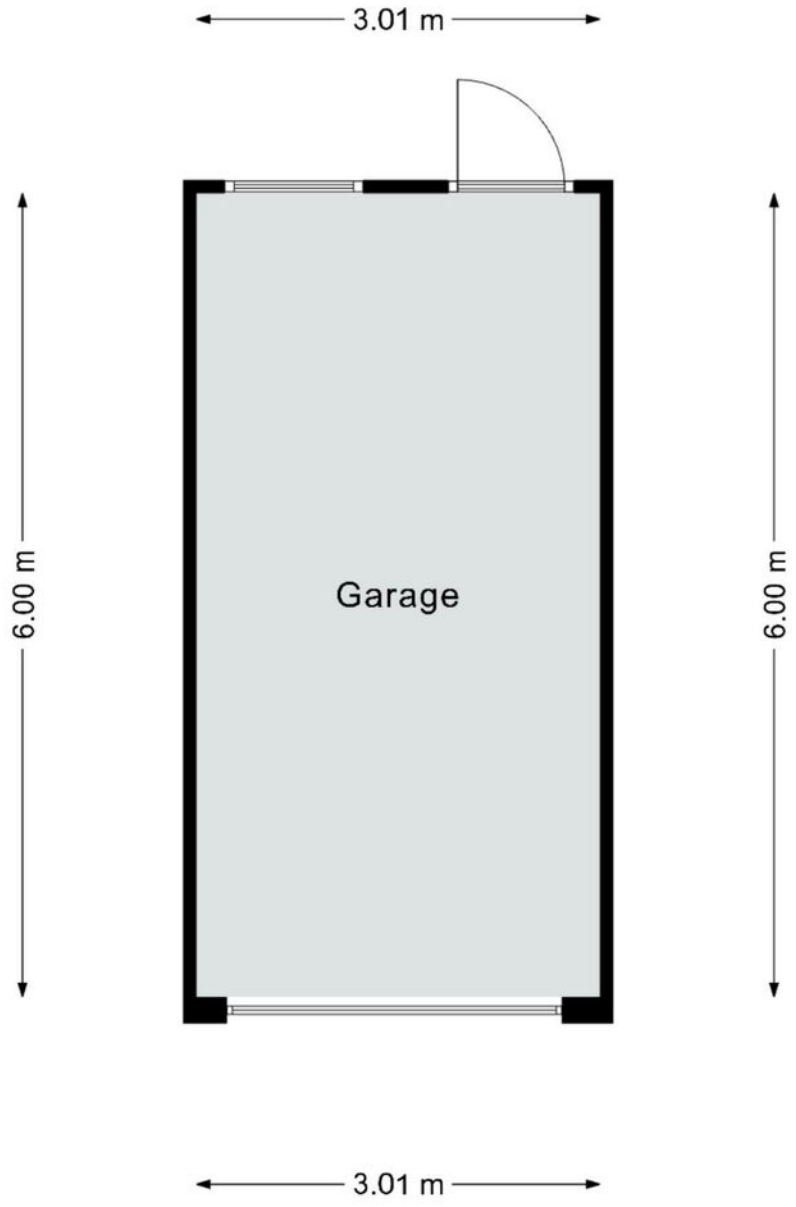
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Tweede verdieping



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

Plattegrond - Garage

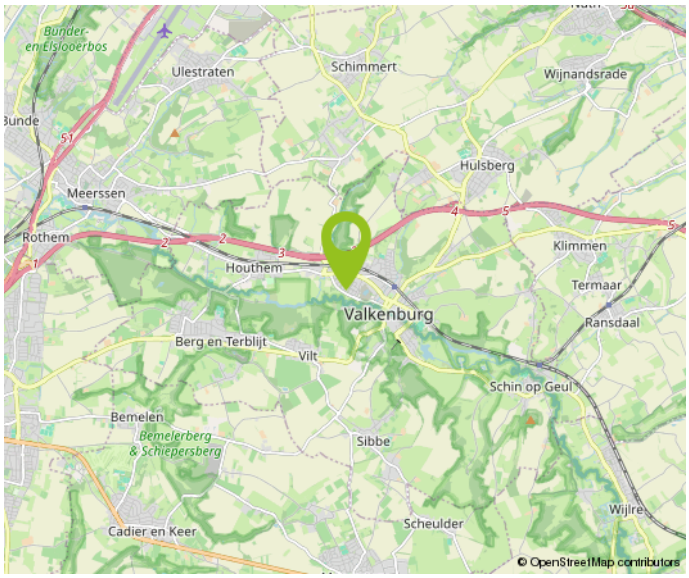


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

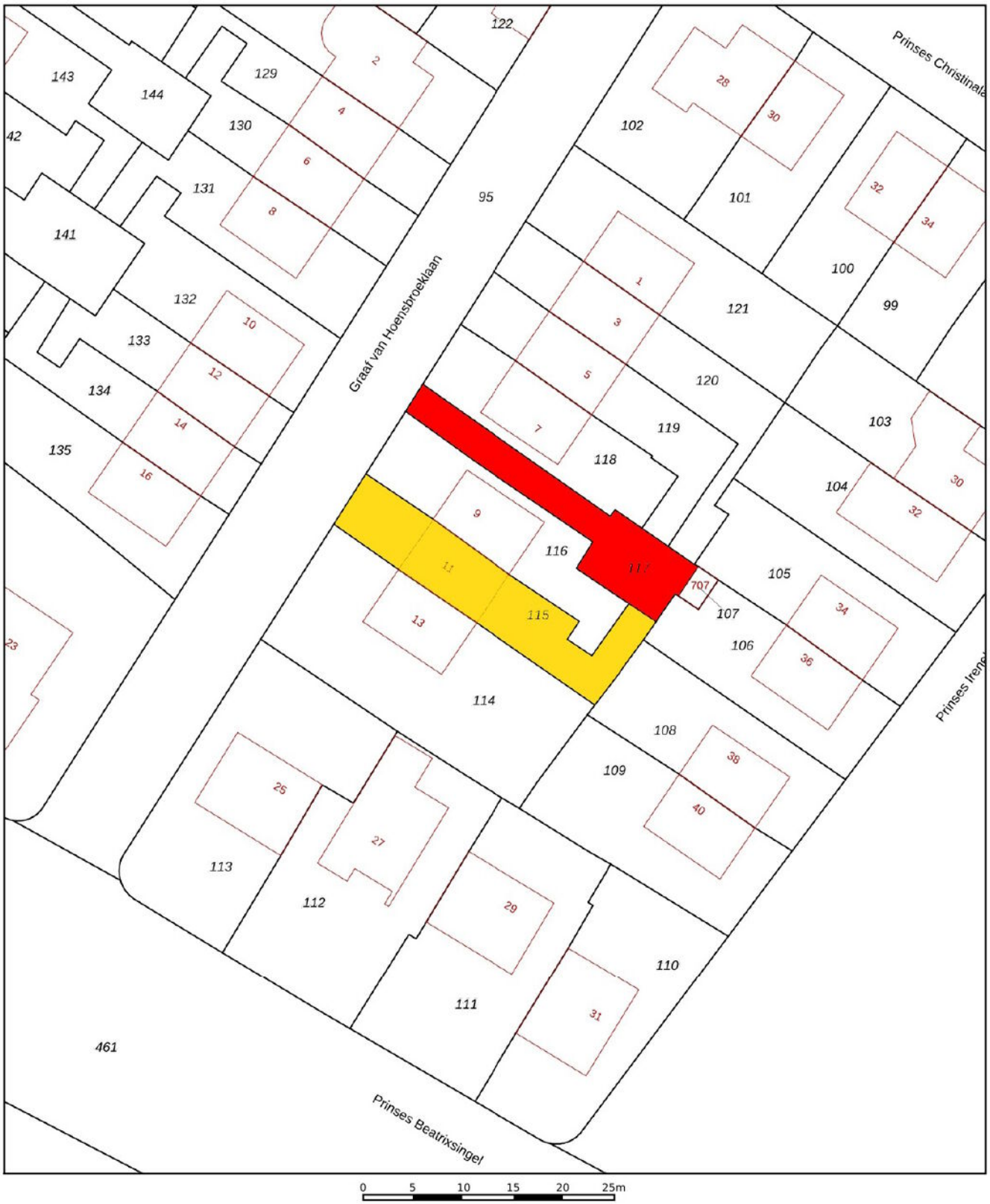
Deze woning is gelegen op loopafstand van het centrum, treinstation, busverbindingen, winkelvoorzieningen en in de nabijheid van uitvalswegen naar Maastricht, Luik, Heerlen, Aken en Eindhoven.
Valkenburg aan de Geul is een toeristische gemeente met tal van attracties zoals: de mergelgrotten, de Wilhelminatoren, de kabelbaan, het Kuurpark (met Thermae 2000 en Holland Casino) en het Sprookjesbos. Daarnaast behoren wandelen en andere vormen van natuurbeleving al sinds het midden van de 19e eeuw tot de pijlers van het toerisme in Valkenburg.

In de gemeente bevinden zich diverse belangrijke natuurgebieden, waaronder de Cauberg, de Heunsberg, de Geulhemmerberg, de Sousberg, de Goudsberg, het Gerendal, het Sint-Jansbosch, het Biebosch, het Schaelsbergerbos en het Ravensbosch. Veel van deze gebieden zijn onderdeel van het Natura 2000-gebied





Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Valkenburg Limburg
Sectie	E
Perceel	115

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

Belangrijke informatie voor u

Brochure
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans

Aantekeningen

Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op www.aelmans.com/aanbod.