Scholte Albers
Makelaardij



TE KOOP

LEENDERWEG 78c
5555 CE VALKENSWAARD

WIL JE WONEN IN EEN RUIM 3 KAMERAPPARTEMENT, TYPE MAISONNETTE, OP EEN TOPLOCATIE IN VALKENSWAARD?

DAN IS DIT APPARTEMENT MET VEEL LICHTINVAL MISSCHIEN PRECIES IETS WAT JE ZOEKT.
DIT COMFORTABELE APPARTEMENT IS GELEGEN OP DE EERSTE EN TWEEDE WOONLAAG VAN EEN RECENT GERENOVEERD KLEINSCHALIG APPARTEMENTENCOMPLEX "T PALETHOF".

Bouwjaar: 1994

Vraagprijs: € 349.500,- k.k.

Servicekosten: ca. € 210,- /mnd

Aanvaarding: Per direct

Scholte Albers
Makelaardij





Kadaster: Gem. Valkenswaard, sectie F, 4881 A-10, 106/1.000e onverdeeld aandeel

Algemeen:
Het kleinschalige appartementencomplex is in 1994 gebouwd en recent grotendeels gerenoveerd. Het complex bestaat uit 7 appartementen en 4 maisonnettes. Met een woonoppervlakte van ca. 103 m², 2 slaapkamers, een energielabel A, onderhoudsarme kozijnen (deels kunststof, deels aluminium gemoffeld met deels dubbele en deels HR++ beglazing), een eigen privéberging en de mogelijkheid tot het aankopen van een parkeerplaats op een afgesloten parkeerterrein ligt geborgen wonen binnen handbereik. Dankzij de grote raampartijen op het noorden en zuiden is het een heerlijk licht appartement. Dit alles ligt op loopafstand van de “Statie” en het levendige centrum van Valkenswaard, waardoor een divers aanbod aan winkels, horeca en voorzieningen voorhanden is. Ook een bushalte ligt op zeer korte afstand.

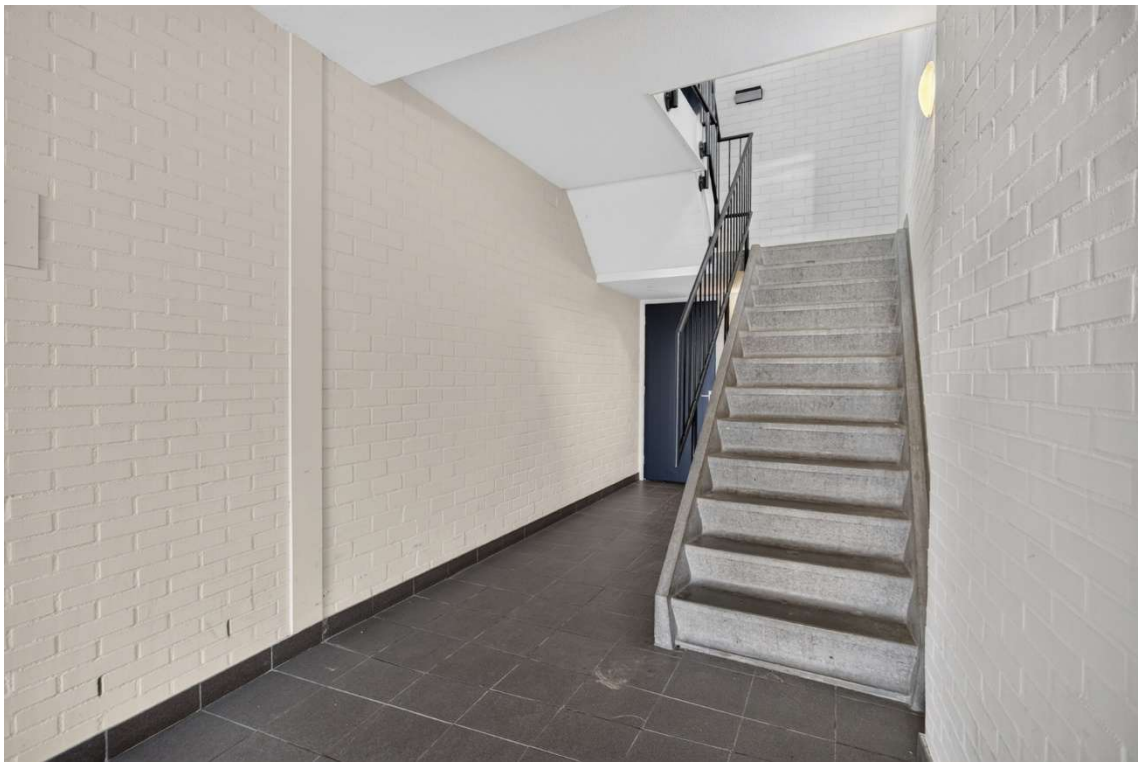
Indeling en omschrijving:

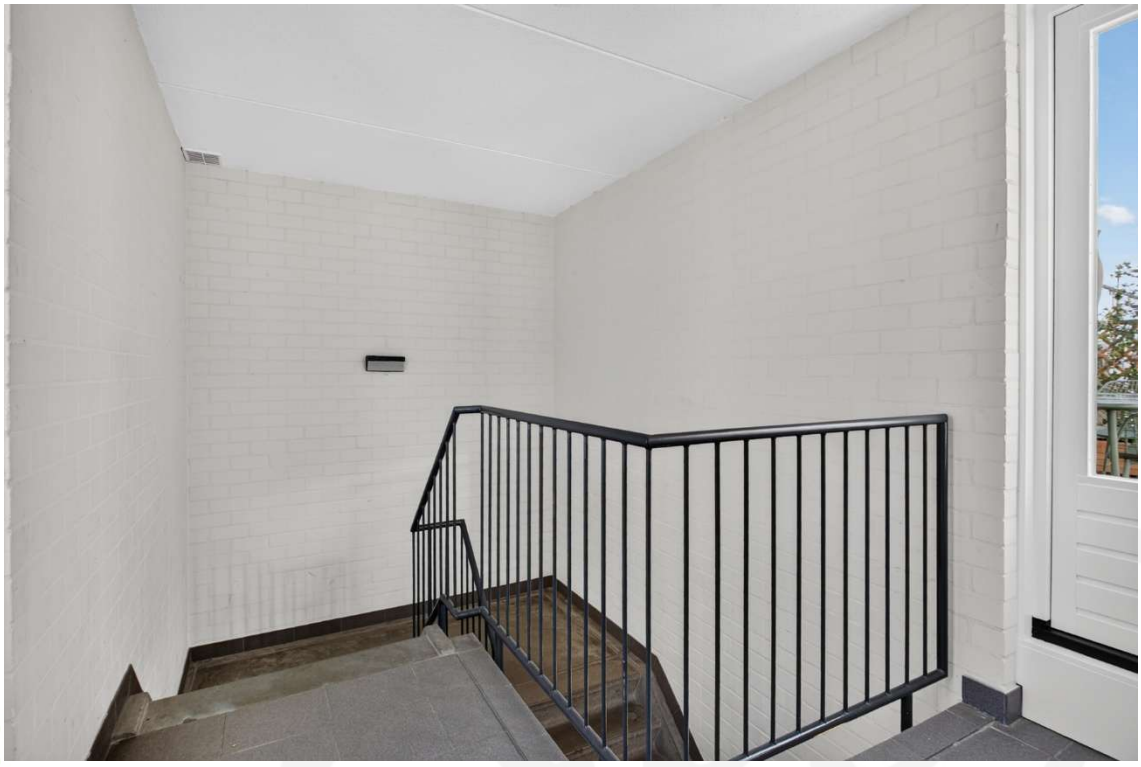
Parterre:

Gezamenlijke entree met brievenbussen en intercominstallatie, centrale hal met meterkast (4 groepen, slimme bemetering, glasvezelaansluiting) en een dichte trapopgang naar 1e verdieping naar de 4 maisonnettes.



Scholte Albers
Makelaardij





Appartement:

1e Verdieping:

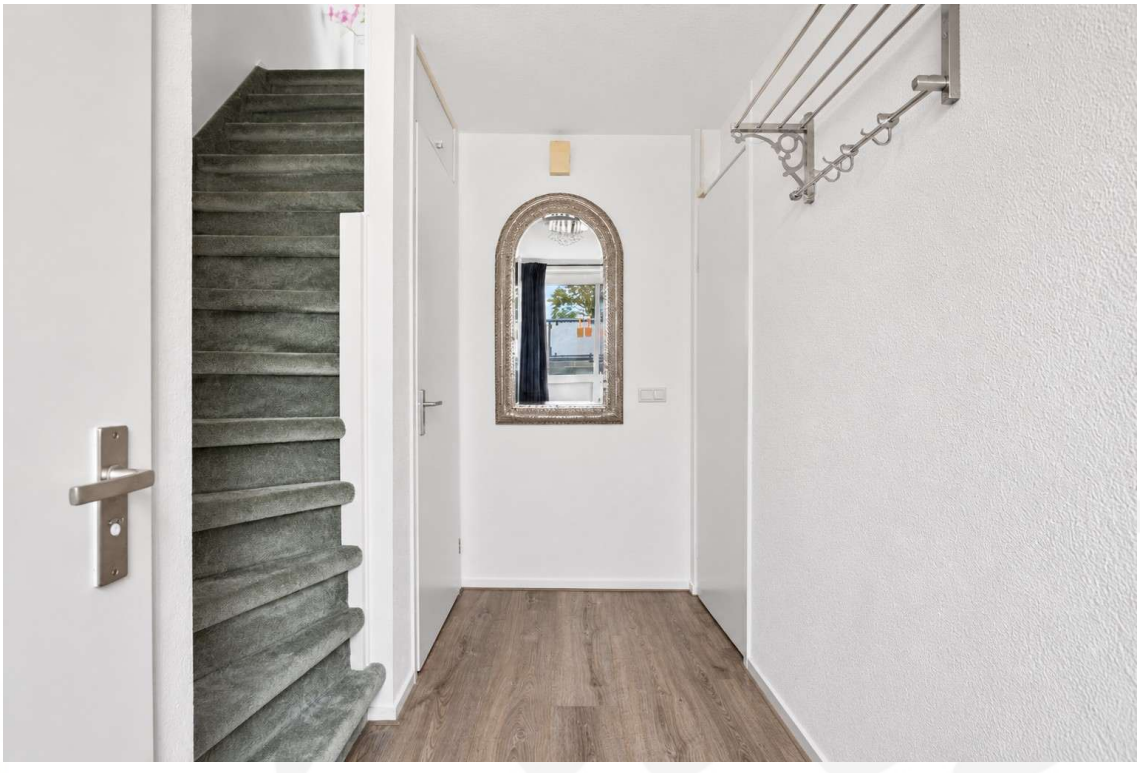
Vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis heb je via een buitendeur toegang tot het dakterras aan de zonzijde/achterzijde van het appartement.





Via de voordeur kom je in een hal met toegang tot de toiletruimte, de woonkamer, de trapkast met een 2e meterkast (4 groepen (automaten), 2 aardlekschakelaars), opstelling PV-installatie (Growatt, 6 panelen, eigendom, september 2026**).** De 2e verdieping is via de dichte trapopgang bereikbaar.





Vanuit de hal kom je in de ruime, lichte Z-vormige woonkamer met een totaaloppervlakte van ca. 37 m2. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en staat in open verbinding met het eetgedeelte.





Scholte Albers
Makelaardij







Het eetgedeelte is eveneens aan voorzijde gelegen en heeft een fraai rond raam en geeft toegang tot semi-open keuken. De woonkamer heeft veel en zeer prettige lichtinval.



Scholte Albers
Makelaardij





De semi-open keuken is aan de achterzijde gelegen en is voorzien van een keukeninrichting in een langsopstelling. De keukeninrichting bestaat uit een kunststof aanrechtblad met daarin ingebouwd een spoelbak, diverse onderkastjes en een RVS afzuigkap. Vanuit de keuken bereik je de binnenberging/c.v.-/wasruimte.





Scholte Albers
Makelaardij







In de gedeeltelijk betegelde binnenberging/c.v.-/wasruimte, is een opstelmogelijkheid wasmachine en -droger. Verder zijn in deze ruimte de c.v.-installatie (Nefit Proline NxT HRC 24/CW4, 2021) en de mechanische ventilatie-unit geïnstalleerd.
Vanuit de hal heb je toegang tot de gedeeltelijk betegelde toiletruimte. De toiletruimte is voorzien van een staand closet en een fonteintje.



2e Verdieping:

Vanaf de 1e verdieping bereik je via een dichte trapopgang de overloop van de 2e verdieping. Vanaf deze overloop heb je toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer en een bergruimte.



Slaapkamer 1, ca. 8 m², is aan de voorzijde gelegen.





De 2e slaapkamer is ruim van opzet, ca. 23 m² en is ook aan de voorzijde gelegen.



Scholte Albers
Makelaardij





De gedeeltelijk betegeld badkamer is voorzien van een ligbad (mengkraan, handdouche), een wastafel en een 2e staand closet.





Scholte Albers
Makelaardij

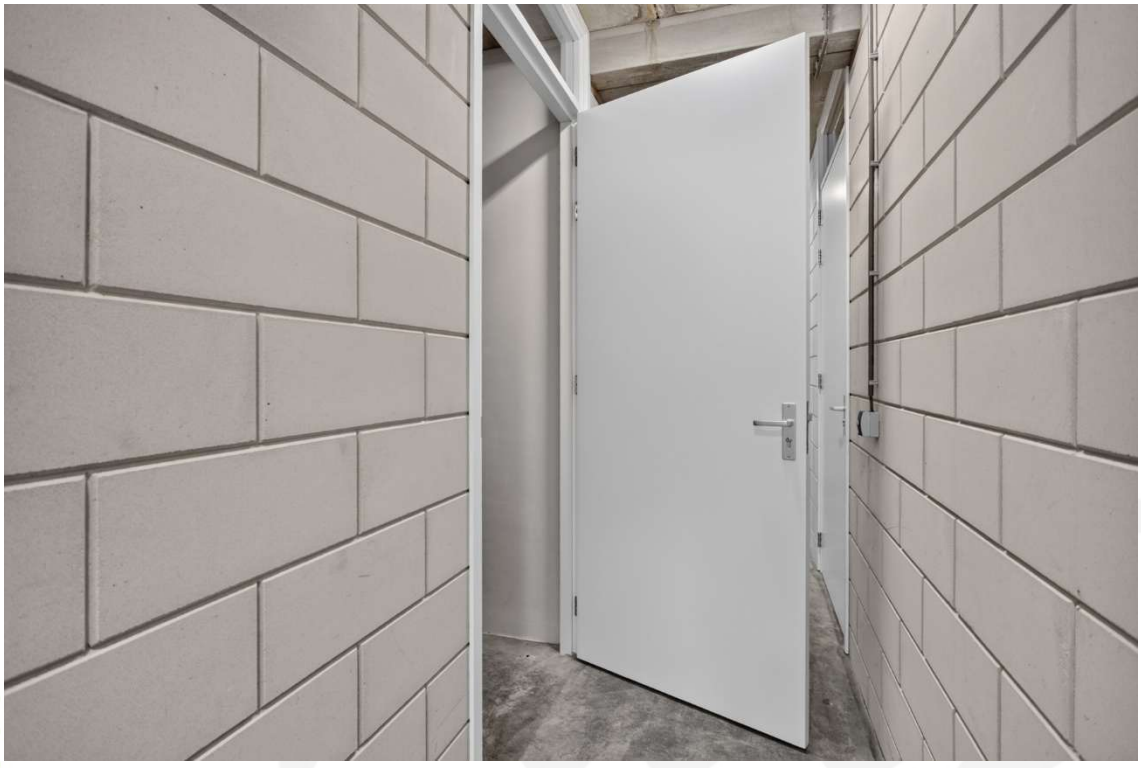




Berging c.q. achterliggend buitenterrein:

Via een gemeenschappelijke achterom bereik je de berging. Deze is achter en inpandig het complex gelegen en is voorzien van elektra.







Via de gemeenschappelijke achterom is een privé parkeerterrein gelegen. De mogelijkheid wordt geboden om hier een parkeerplaats te kopen.



Scholte Albers
Makelaardij



BIJZONDERHEDEN:

- **Bouwjaar 1994, grotendeels gerenoveerd in 2026;**
- **Woonoppervlakte ca. 103 m², gebouw gebonden buitenruimte ca. 11 m², overige inpandige ruimte ca. 0 m², externe bergruimte ca. 5 m²;**
- **Het appartement is volledig geïsoleerd en voorzien van deels aluminium gemoffelde kozijnen met dubbele beglazing en deels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.**
- **Energielabel A, geldig tot 17-09-2036;**
- **PV-installatie (Growatt, 6 panelen, eigendom, september 2026);**
- **De servicekosten bedragen ca. € 210,- per maand;**
- **Aankoopmogelijkheid voor een eigen parkeerplaats op een achterliggend parkeerterrein.**
- **Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van de koopovereenkomst dient de kopende partij, binnen zes weken na het tot stand komen van de koopovereenkomst, een bankgarantie (10% van de koopsom) te stellen bij een Nederlandse bankinstelling c.q. een waarborgsom (10% van de koopsom) te storten bij de notaris;**
- **Meetinstructie:**
  De woning is zorgvuldig professioneel ingemeten. De Meetinstructie is gebaseerd op de Branchebrede Meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
- **De plattegronden, teksten en kenmerken dienen ter informatie. Hieraan kunnen geen rechten en/of verplichtingen worden ontleend;**
- **Disclaimer: funderingsrisico-indicator wel beschikbaar**
  Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit
-

- **FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.**
- **Alleen een bezichtiging kan u de juiste indruk geven van dit ruime en lichte appartement;**
- **U kunt dit object ook bekijken op onze site: WWW.SCHOLTEALBERS.NL**

Scholte Albers
Makelaardij





Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

1e verdieping



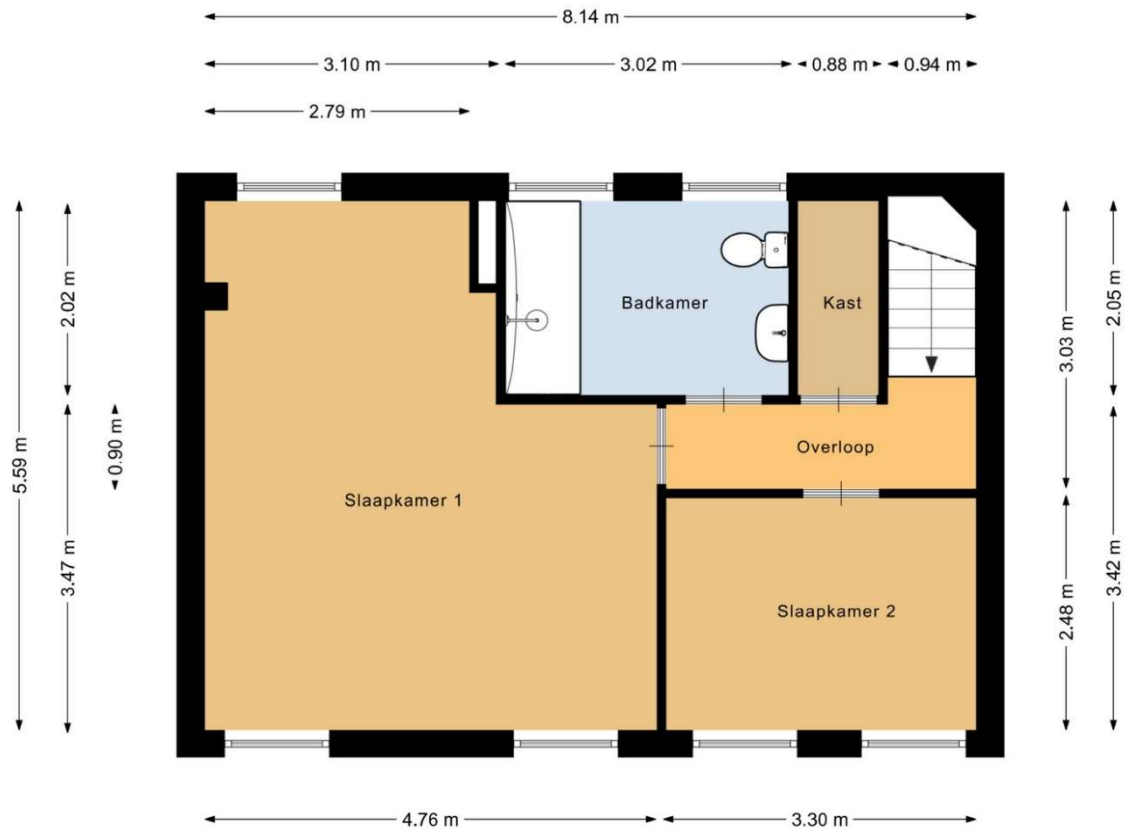
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

2e verdieping



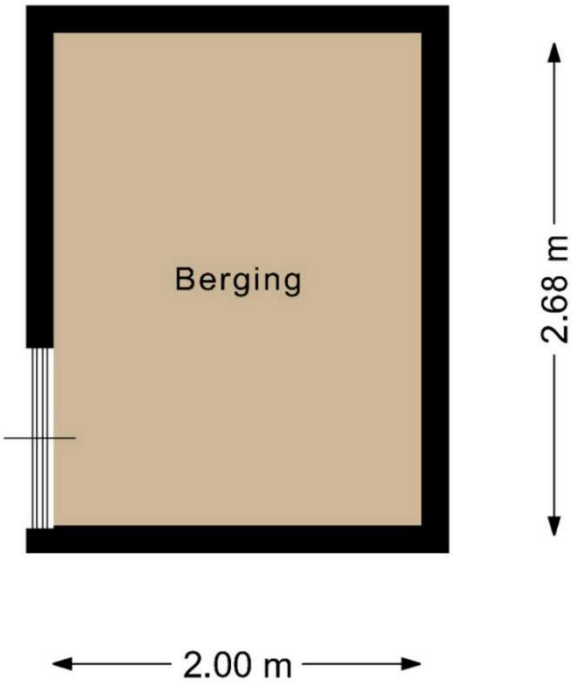
De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

PLATTEGRONDEN:

Berging



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.

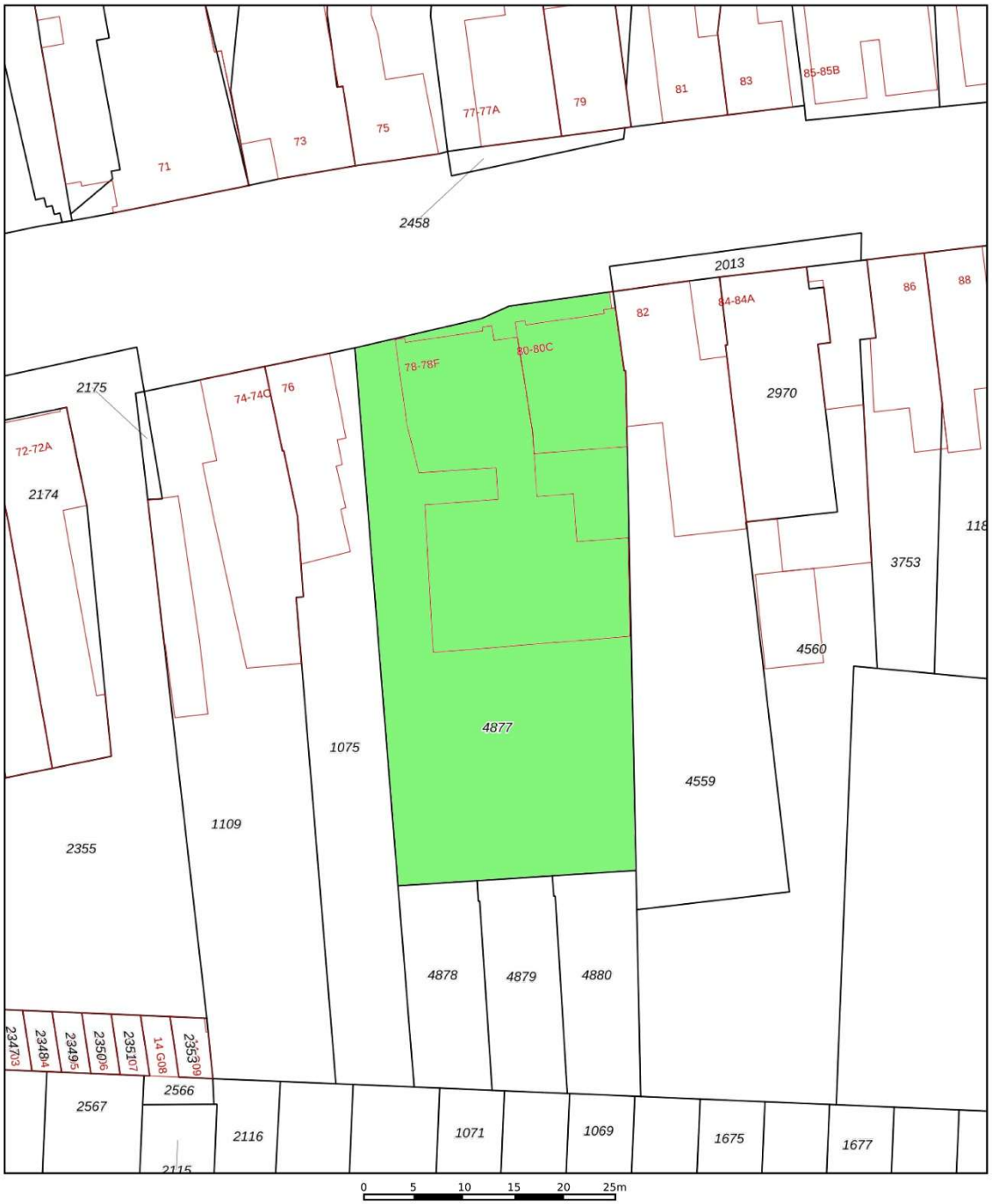
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Scholte Albers
Makelaardij

KADASTRALE KAART:

Kadastrale kaart

Uw referentie: KSA



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Valkenswaard
Sectie	F
Perceel	4877

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

Scholte Albers
Makelaardij

DE MEEST GESTELDE VRAGEN

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen heeft de NVM voor je op een rij gezet.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.
Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar 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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Mag een NVM-makelaar een exorbitant en onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?
De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar voor welke prijs hij zijn woning wil verkopen. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Wat is een optie?
Het begrip ‘optie’ wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan 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 gebruikelijk.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip ‘optie’ eigenlijk ten onrechte gebruikt.
‘Optie’ heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

9. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:
1. Financieringsvoorbehoud.
2. Geen huisvestingsvergunning.
3. Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
4. Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie (indien van toepassing).
5. NVM No-Risk clausule.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 11). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

10. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

11. Wat is de NVM No-Risk clausule?
Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis. Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

12. Waar vind ik de Algemene Voorwaarden?
De NVM kent de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM en de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers. De meest recente voorwaarden zijn te vinden via www.nvm.nl/voorwaarden, op te vragen via cv@nvm.nl of verkrijgbaar via je NVM-makelaar. De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn tot stand gekomen in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

13. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:
a) Overdrachtsbelasting.
b) Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

14. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

15. Wat zijn de tarieven voor de dienstverlening van NVM-makelaars?
Vanuit de NVM worden geen (advies)tarieven voorgeschreven. Iedere NVM-makelaar mag zijn eigen tarieven en courtages bepalen. De prijs die je betaald is uiteindelijk afhankelijk van de samenstelling van het dienstenpakket dat je afneemt. Maak daarom een afspraak met een NVM-makelaar bij jou in de buurt voor een vrijblijvend gesprek over de gewenste dienstverlening. Zo kan hij een berekening voor je maken van de courtage. Naast de courtage kan de NVM-makelaar de gemaakte kosten voor bijvoorbeeld advertenties of kadastraal onderzoek doorberekenen. Over het maken van deze kosten zal de makelaar afspraken met je maken.

16. Heeft de makelaar recht op een vergoeding na het intrekken van de opdracht?
Op basis van de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM heeft een NVM-makelaar recht op vergoeding van de gemaakte kosten. Daarnaast kan er, als dit in de opdracht tot dienstverlening is afgesproken, een vast bedrag in rekening gebracht worden. Dit wordt ook wel intrekkingskosten genoemd.

17. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor rekening van de koper.
Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Informeer vooraf duidelijk welke kosten voor rekening zijn van verkoper en welke voor koper. Zo voorkom je dat je achteraf voor verrassingen te komen staan.

18. Heeft mijn woning een energielabel nodig?
Vanaf 2008 is een energielabel verplicht bij de verkoop en verhuur van een woning, op enkele uitzonderingen na. Het energielabel voor woningen geeft met klassen en kleuren een indicatie hoe energiezuinig een woning is. Vanaf 1 januari 2015 wordt er toegezien op de naleving van het hebben van o.a. een energielabel bij de eigendomsoverdracht. Bij het leveren van een woning zonder een definitief energielabel kan door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een sanctie aan de verkoper worden opgelegd. Dat kan gaan om een boete van maximaal €405,- of om een last onder dwangsom met de verplichting om alsnog een label aan te vragen.
Deze wettelijke verplichting is niet uit te sluiten in een koopovereenkomst. Meer informatie kunt u vinden op de website van de rijksoverheid www.rijksoverheid.nl

Meer informatie?
Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar www.nvm.nl