

# PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

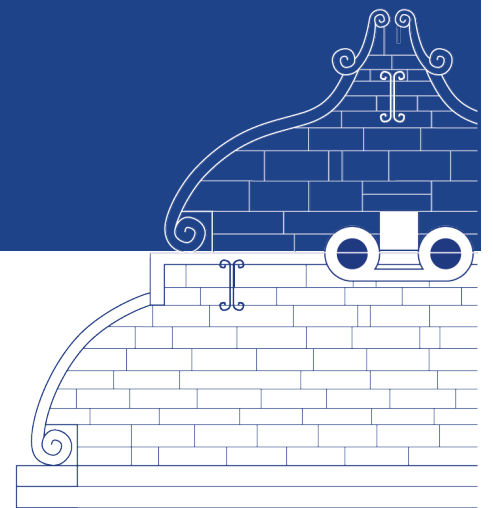


## Oud-Valkenburg 24 Schin op Geul

Vraagprijs € 390.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg  
Tel: 045-4059034  
E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl)  
Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)





# Oud-Valkenburg 24 Schin op Geul

**In het kerkdorp Oud-Valkenburg, gelegen tussen Schin op Geul en Valkenburg, kunnen wij u deze riante deels te moderniseren halfvrijstaande woning met onder meer ruim voldoende woon-, hobby- en bergruimte, maar liefst 12 slaapkamers en een ruim perceel met fraai uitzicht aan voor- en achterzijde te koop aanbieden, ideaal voor bijvoorbeeld bedrijf aan huis, samengestelde gezinnen, woongroepen en/of dubbele bewoning**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 390.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: redelijk

Bouwjaar: 1902

Perceeloppervlak: 759 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: circa 273 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: circa 36 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte: circa 43 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 1.147 m<sup>2</sup>

Energie label: F (geldig tot 08-07-2032)

## TYPERING

Deze halfvrijstaande woning is gelegen aan de provinciale weg tussen Valkenburg en Schin op Geul. De straatnaam Oud-Valkenburg (Limburgs: "Awd-Valkeberg") is tevens de naam van het kerkdorp en wordt tegenwoordig beschouwd als een onderdeel van de plaats Schin op Geul (Limburgs: "Sjin") in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Uit Oud-Valkenburg is Valkenburg ontstaan, de eerste vermelding dateert al uit 1041. De rijke historie van de omgeving is onder andere te zien aan de fraaie bezienswaardigheden zoals de Johannes de Doperkerk, Kasteel Genhoes en Kasteel Schaloen.

De gemeente staat bekend om zijn uitermate plezierige woonklimaat. Er heerst een uitstekende balans tussen een uitgebreid aanbod van voorzieningen in combinatie met zijn natuurschoon. Bekend is de Orchideeëntuin bij het Gerendal, de Schaelsberg met de Kluis, het Ravensbosch en natuurgebied Ingendaal bij Houthem. De mooiste wandel- en fietsroutes zijn in de voortuin gelegen (Geuldal). Door o.a. de nabijgelegen Keutenberg is de omgeving (zowel nationaal als internationaal) ook bekend om zijn diverse wielerevenementen.

Zowel Valkenburg als Schin op Geul heeft een station en beschikt over treinverbindingen naar Heerlen en Maastricht. Ook rijdt er sinds 1995 de stoomtrein van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij (ZLSM). Per auto is de locatie prima ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven, Luik en Aken.

Het pand is degelijk gebouwd en heeft een rijke historie als horecapand, eerst als café en later als hotel. Na het beëindigen van de exploitatie door de vorige eigenaar is het pand gesplitst in twee woningen en is de horecabestemming gewijzigd in een woonbestemming. Qua ruimte is het pand multifunctioneel te noemen en voor meerdere doeleinde te gebruiken, zoals bijvoorbeeld voor samengestelde gezinnen, woongroepen en/of dubbele bewoning.

Het object is op de parterre geheel voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ dubbele beglazing (2005), op de verdiepingen aan de voorzijde hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en aan de achterzijde kunststof kozijnen met HR++ dubbele beglazing (2005). Verder bevat het nog de diverse authentieke elementen vanuit het bouwjaar, zoals de fraaie trappartij, de getoogde raampartijen, de authentieke tegelvloer in de hal en kan naar eigen wensen en smaak verder worden afgewerkt en gemoderniseerd.

Uitermate sterke punten van deze woning zijn natuurlijk de fraaie landelijke ligging met panoramisch uitzicht aan de achterzijde, alsook de overvloedige (binnen)ruimte, waardoor het uitermate geschikt is voor bijvoorbeeld een kantoor, praktijk of ander bedrijf aan huis, maar natuurlijk ook voor samengestelde gezinnen, woongroepen en/of dubbele bewoning.

Kortom: ideaal voor iemand met liefde voor bijzondere panden en die zowel binnen als buiten veel ruimte zoekt in een landelijke omgeving, maar toch nabij voorzieningen.

## **INDELING**

### **Souterrain:**

Bereikbaar vanuit hal via een stenen trap; kelder (36,3 m<sup>2</sup>) met watermeter en boiler ten behoeve van de keuken.

### **Parterre:**

Hal (7,4 m<sup>2</sup>) met fraaie authentieke tegelvloer en trappartij, deur naar keldertrap en meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra- en gasmeter); woonkamer (28,4 m<sup>2</sup>) aan achterzijde met uitzicht over het achtergelegen Gerendal, parketvloer, schuifpui naar overdekt terras en deur naar achtergelegen berging; leefkeuken (26,1 m<sup>2</sup>) aan voorzijde met parketvloer en keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap (defect), gaskookplaat, koelkast, vaatwasser, combimagnetron en werkblad met spoelbak; tussenhall (2,1 m<sup>2</sup>) aan achterzijde tussen woonkamer en berging/gastentoilet met deur naar terras; ruim gastentoilet; berging (5,5 m<sup>2</sup>) met tegelvloer, witgoedaansluitingen en cv-gas verwarmingsketel (Nefit Ecomline HR, bouwjaar 2002, eigendom) met indirect gestookte boiler (bouwjaar 2007, eigendom).

### **Tuin:**

Aan voorzijde parkeergelegenheid op eigen terrein en stenen trapje naar voordeur; achtertuin met aansluitend aan de woning gelegen overdekt terras (17,6 m<sup>2</sup>), trapje naar het hoger gelegen gazon, aan de linker- en rechterzijde omsloten door hagen en bomen, aan achterzijde een laag hekwerk met poort naar de achtergelegen onverharde landweg.

### **1e Verdieping:**

Slaapkamergang (12,0 m<sup>2</sup>) met muurkast (voormalig toilet); slaapkamer I (14,2 m<sup>2</sup>) rechtsachter met voormalige badkamer en suite (10,3 m<sup>2</sup>) met toegang naar dakterras (12,6 m<sup>2</sup>) en rolluik aan achterzijde; multifunctionele kamer (11,8 m<sup>2</sup>) rechtsvoor met vaste trap naar 2e verdieping; slaapkamer II (14,7 m<sup>2</sup>) aan voorzijde voorzien van laminaat; slaapkamer III (10,4 m<sup>2</sup>) aan linker voorzijde; slaapkamer IV (11,1 m<sup>2</sup>) aan linker achterzijde voorzien van laminaat en betegelde wasruimte (aansluiting voor een wasbak); deels betegelde badkamer (9,9 m<sup>2</sup>) met ligbad, douche met cabine, toilet en dubbele wastafel.

### **2e Verdieping:**

Slaapkamergang (12,7 m<sup>2</sup>) met voormalig toilet; slaapkamer V (11,1 m<sup>2</sup>) aan rechter achterzijde; slaapkamer VI (10,5 m<sup>2</sup>) aan achterzijde; slaapkamer VII (8,9 m<sup>2</sup>) aan linker achterzijde; slaapkamer VIII (11,3 m<sup>2</sup>) aan linker voorzijde; slaapkamer IX (27,7 m<sup>2</sup>, hoogte > dan 1,5 meter) aan voorzijde.

### **Vliering (nokhoogte 2,07 meter):**

Bereikbaar via inspectieluik; vliering boven de gehele hoofdbouw.

## BIJZONDERHEDEN

- Woonhuis op een landelijke, doch centrale locatie nabij het centrum van Valkenburg;
- Fraai uitzicht aan de achterzijde over het Limburgse Heuvelland;
- Groot perceel (759 m<sup>2</sup>);
- Achtertuin circa 40 meter diep, achterom bereikbaar via onverharde landweg;
- De woning dient verder te worden afgewerkt en gemoderniseerd;
- Momenteel 12 slaapkamers en 1 badkamer, met mogelijkheid tot uitbreiding;
- Zeer geschikt voor grote (samengestelde) gezinnen;
- Bestemmingsplan "Wonen", achtertuin "Agrarisch met Waarden";
- Het pand staat bij de gemeente geregistreerd als een beeldbepalend object;
- Centraal gelegen in de nabijheid van de belangrijkste uitvalswegen;
- In de koopovereenkomst zal een "ouderdomsclausule" worden opgenomen;
- 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 financieringsvoorbepaald 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");
- 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;



## Kenmerken

Bouwjaar	1902	Aanvaarding	in overleg
Perceeloppervlakte	759 m <sup>2</sup>	Isolatie	dubbel glas
Woonoppervlakte	273 m <sup>2</sup>	Ligging	aan drukke weg, vrij uitzicht, landelijk gelegen
Overige inpandige ruimte	36 m <sup>2</sup>	Verwarming	c.v.-ketel
Gebouwggeb. buitenruimte	43 m <sup>2</sup>	Voorzieningen	tv kabel, schuifpui
Externe bergruimte	-		
Inhoud	1147 m <sup>3</sup>		
Energie label	F		







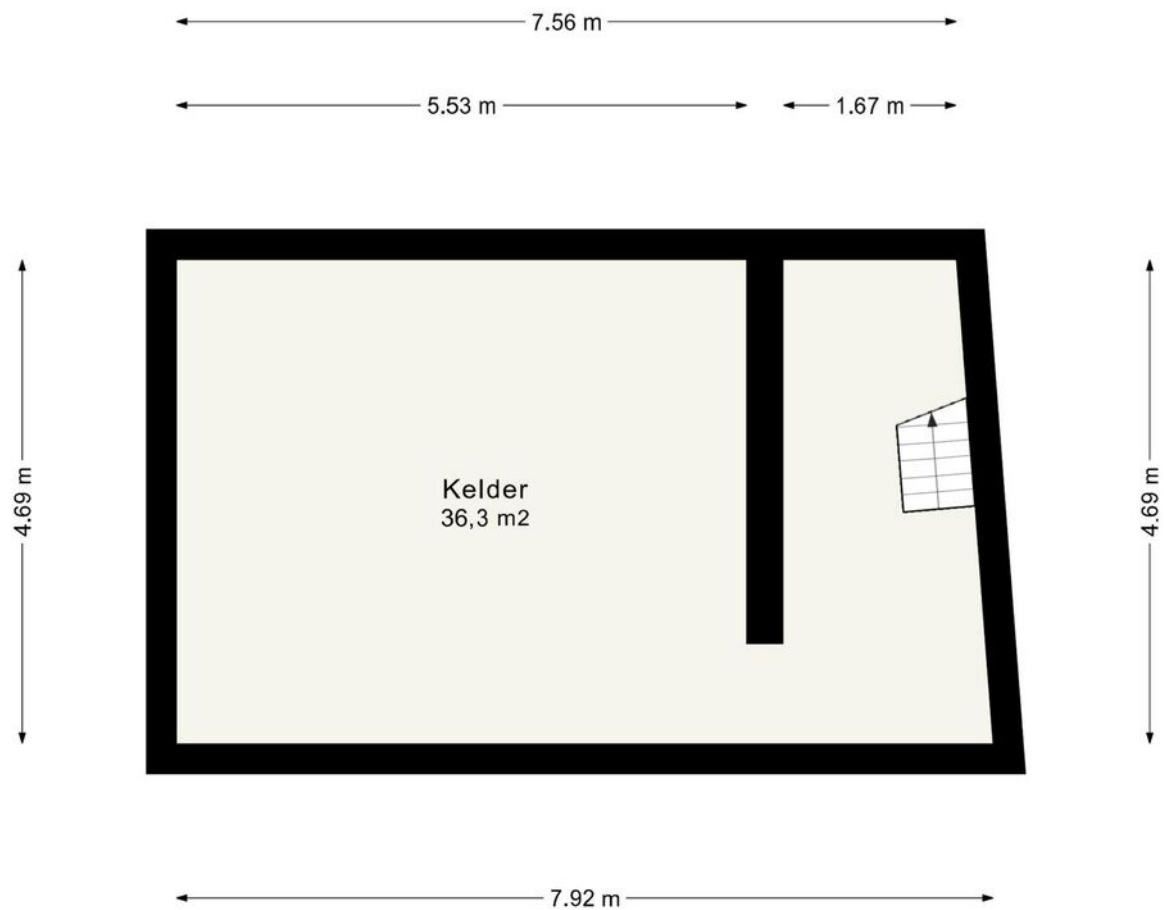




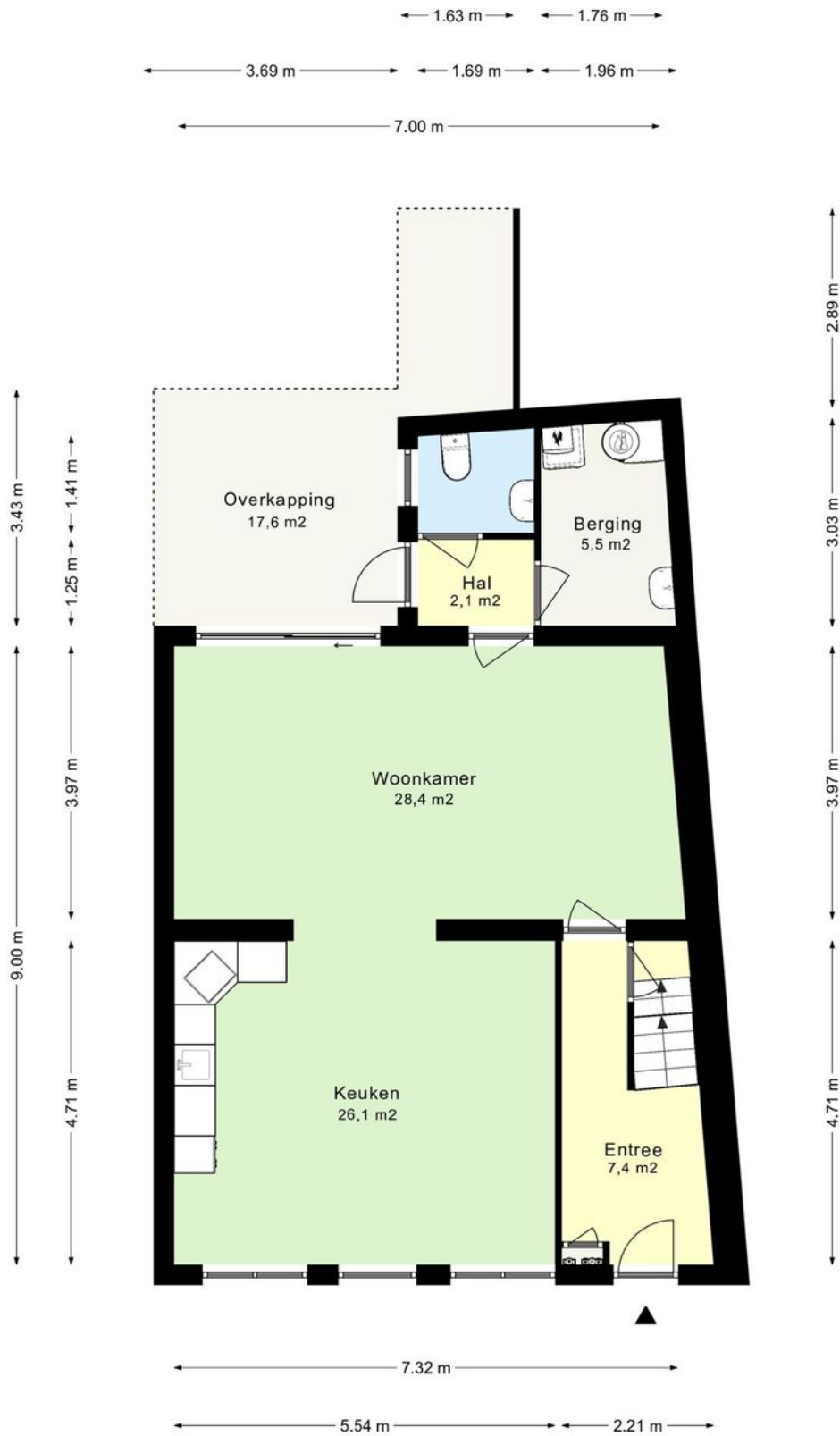








*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

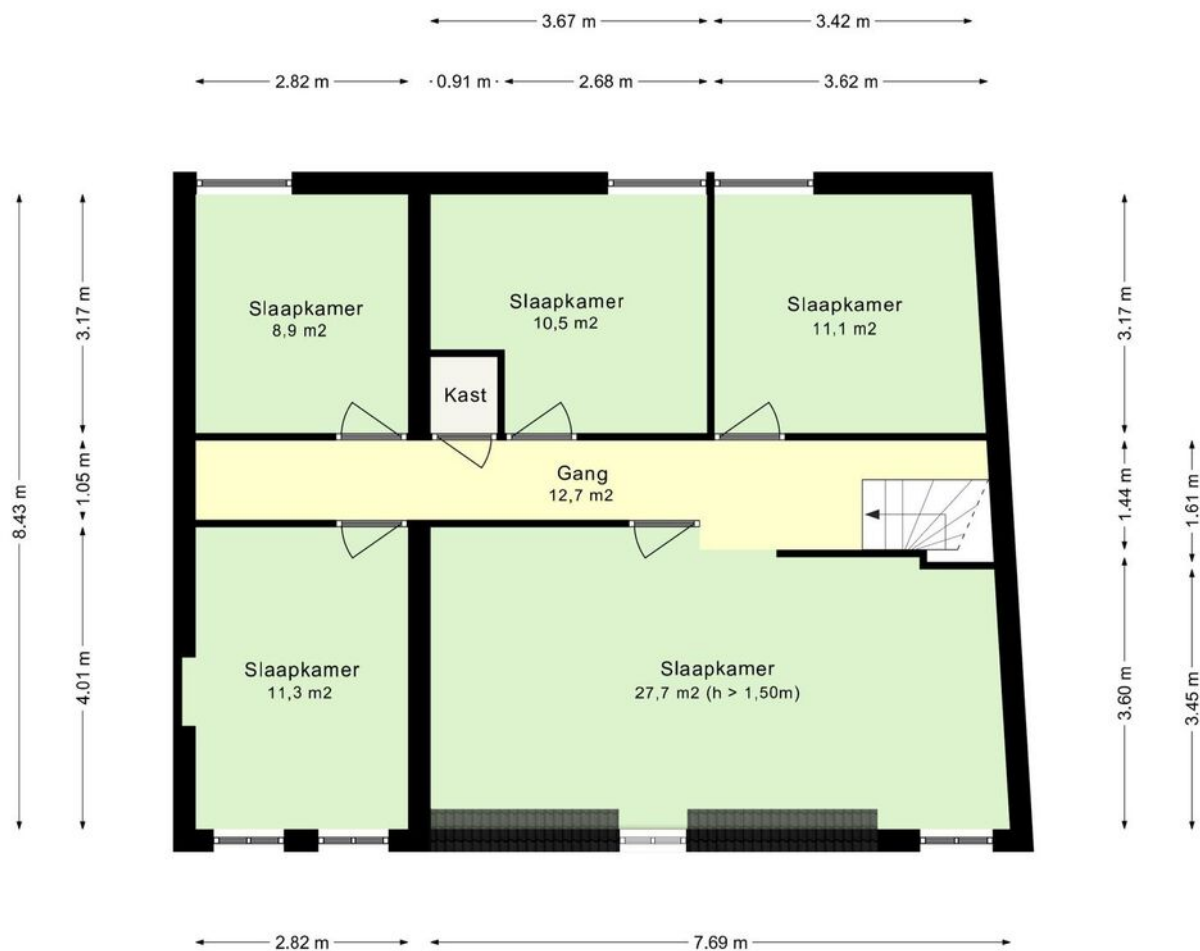


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

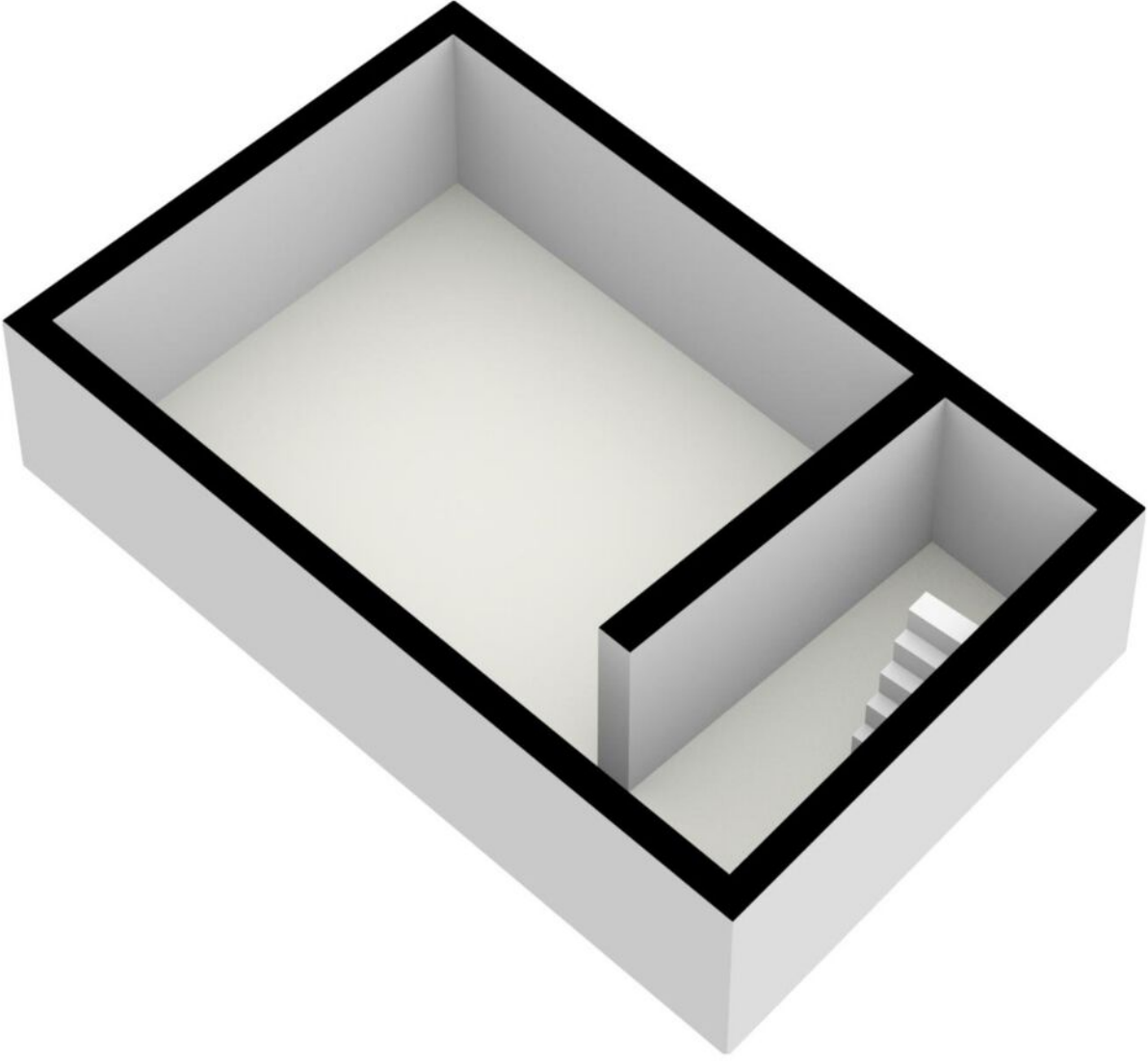


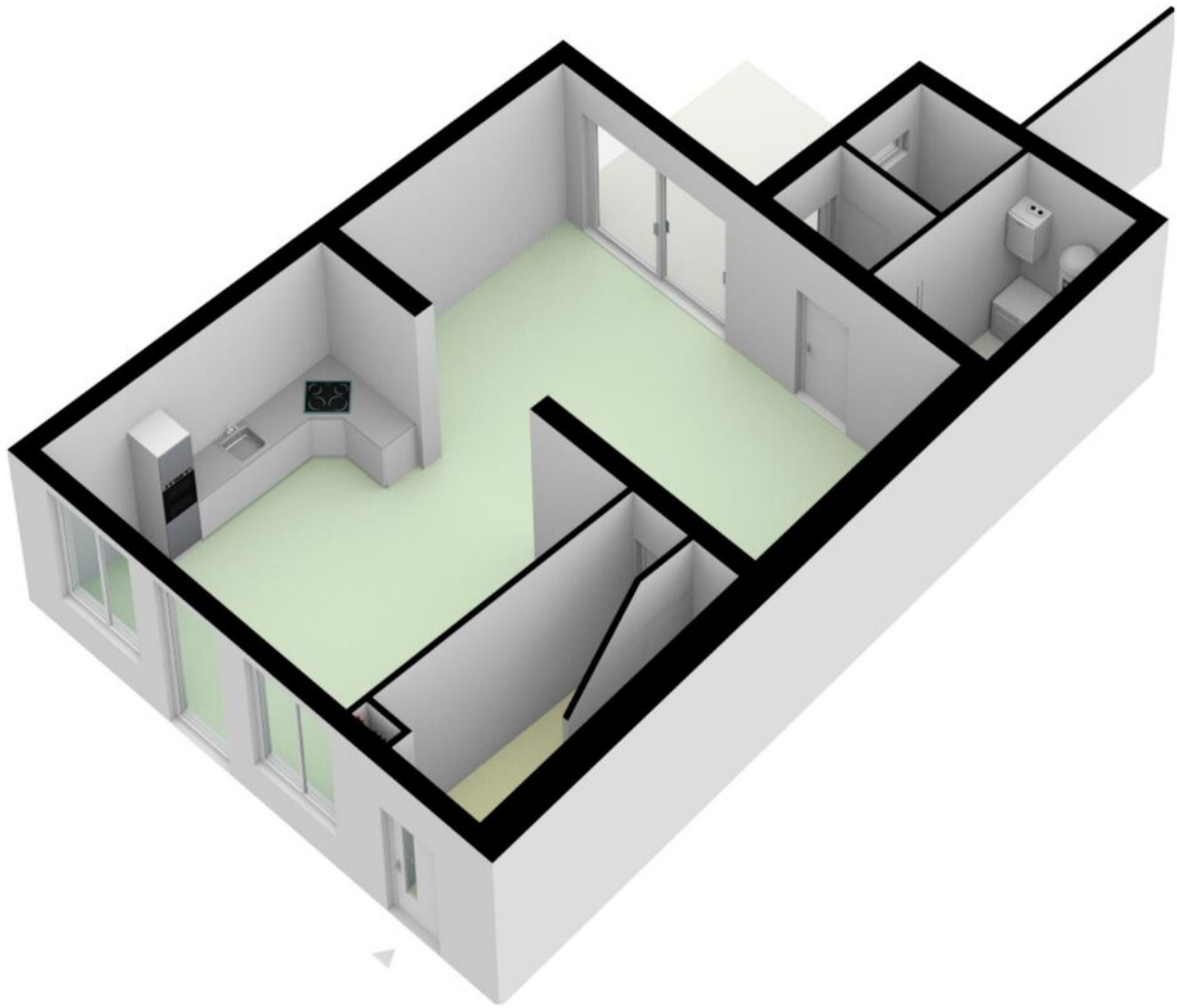
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



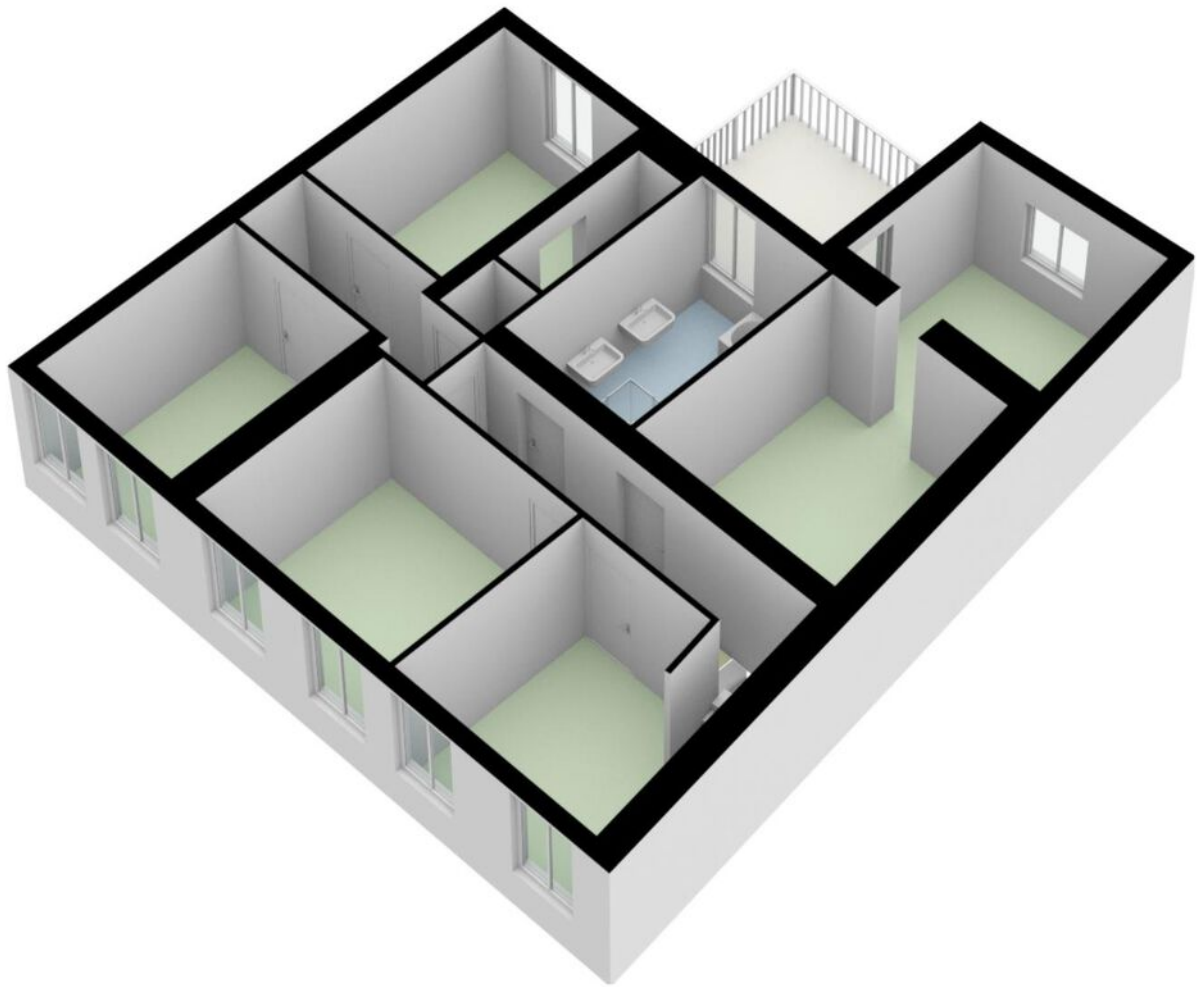


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

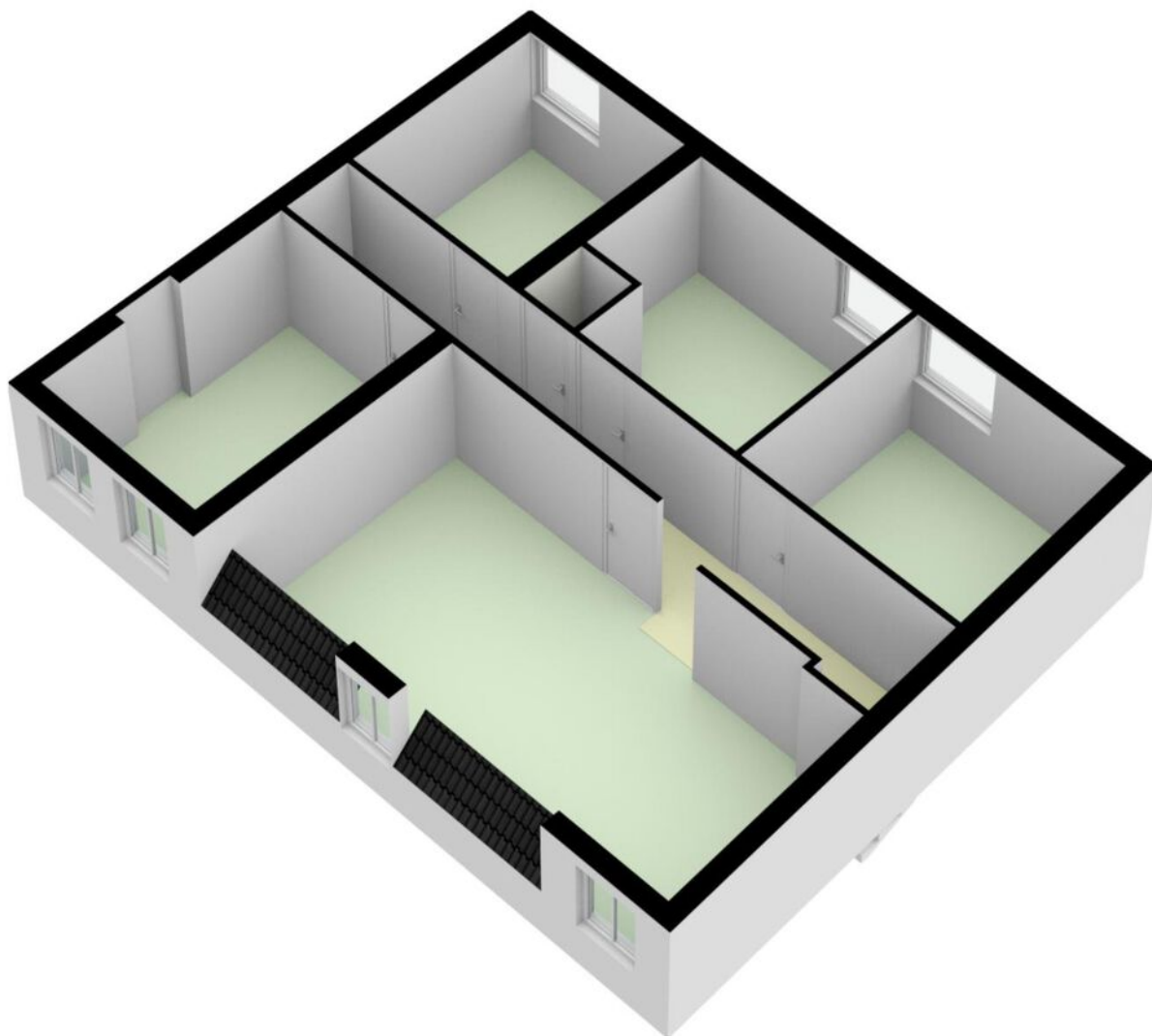




Parterre 3D








Eerste verdieping 3D



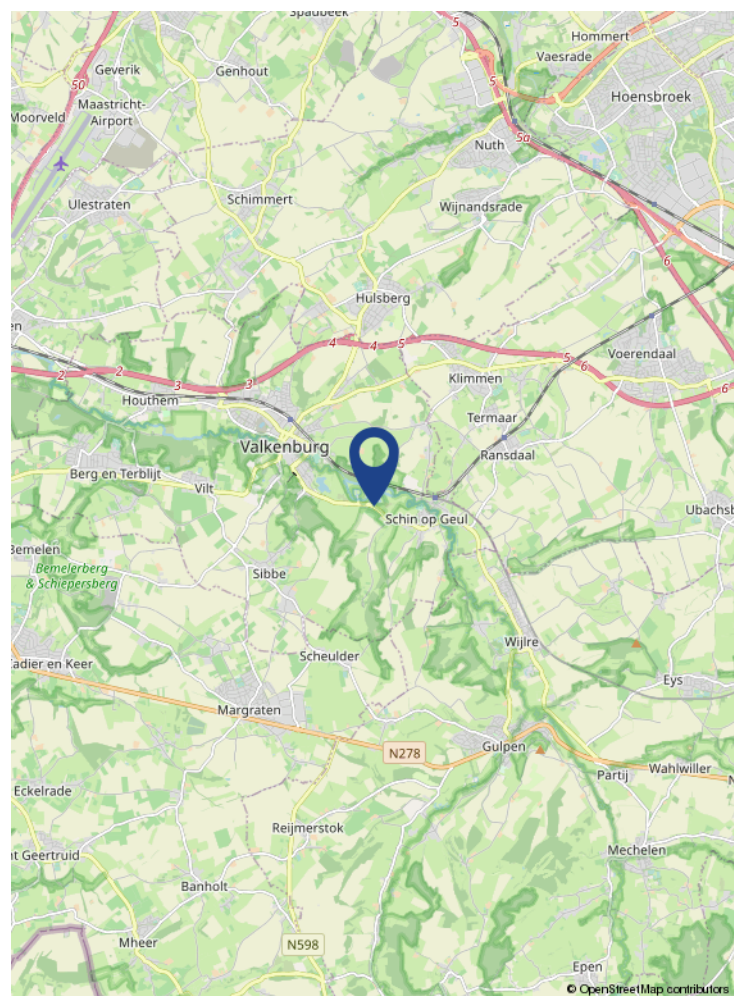
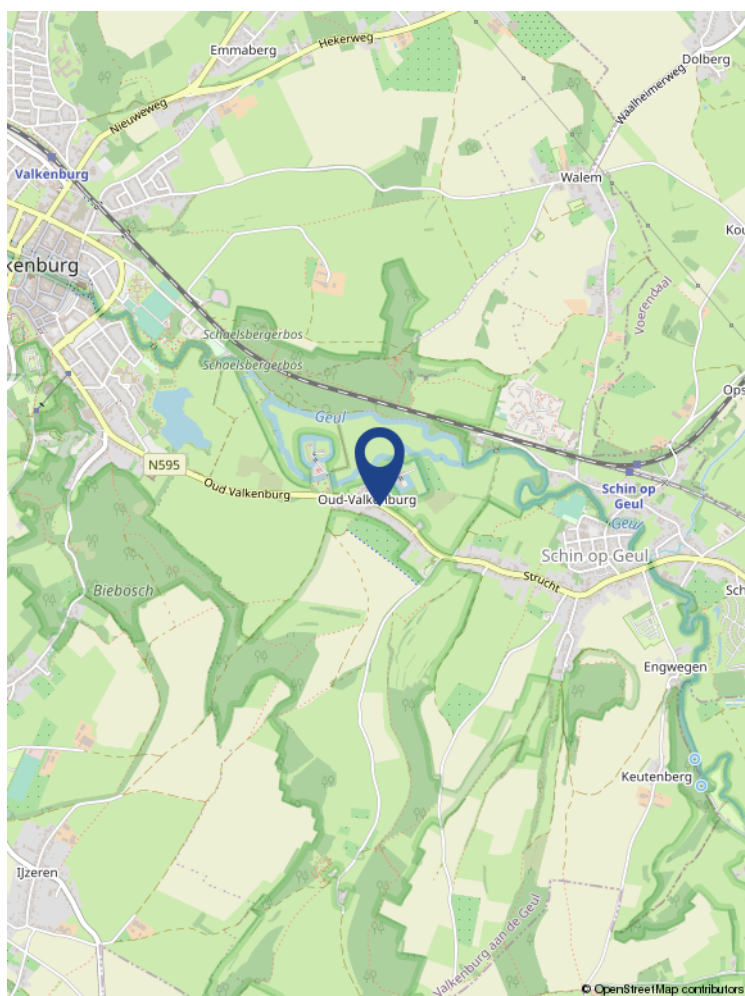
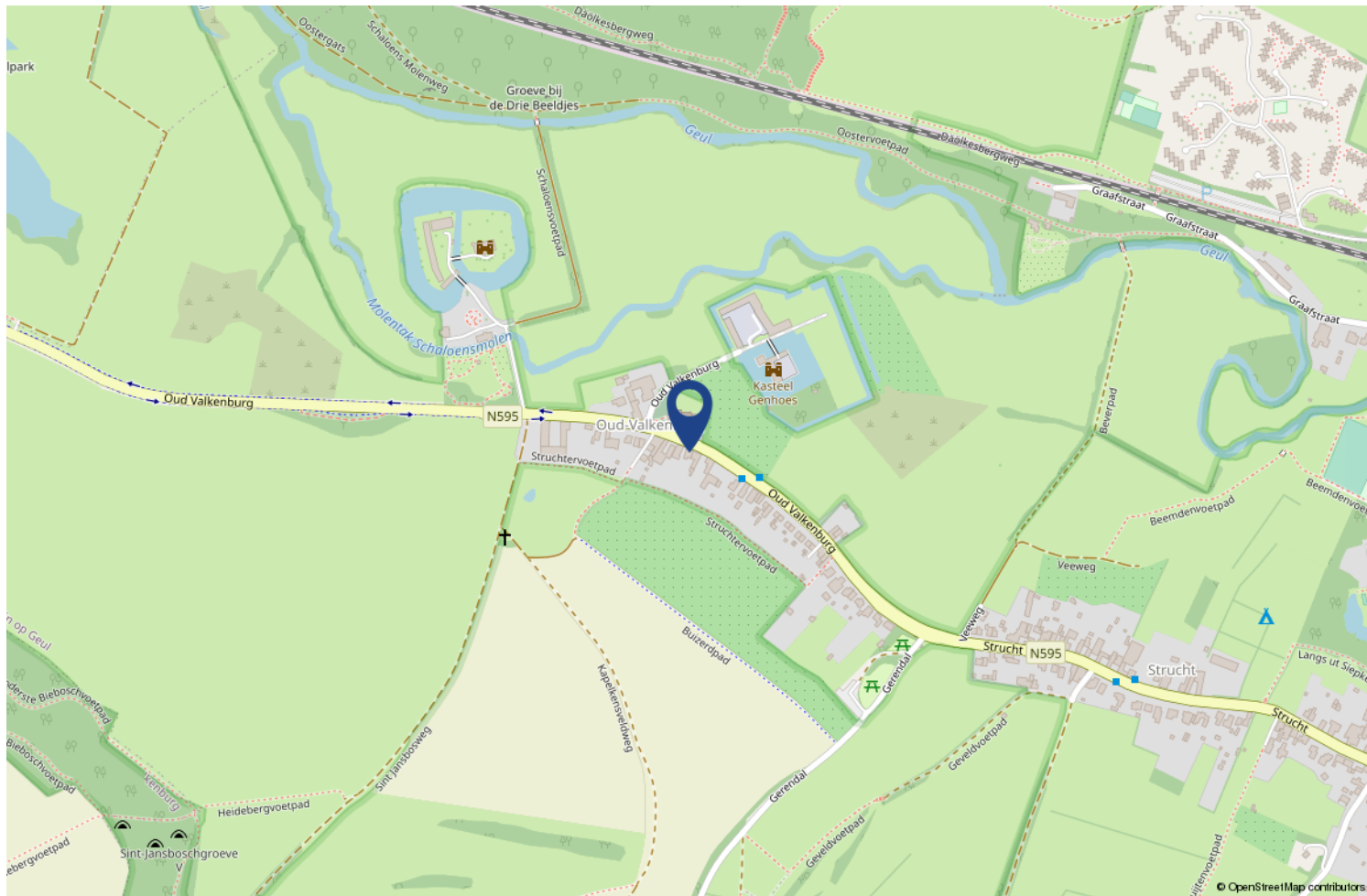
Tweede verdieping 3D



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oud-Valkenburg	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1276	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart





### **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 bieders 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.



# Uw makelaar

Peter de Vor Makelaardij is bij uitstek uw makelaarskantoor als het gaat om het verwezenlijken van een droom, namelijk het kopen van uw droomhuis of de verkoop van uw huidige woning.

Wij hebben, met ruim 25 jaar ervaring in vastgoed, een uitstekende reputatie opgebouwd op het uitgestrekte gebied van makelaardij en taxaties en zijn een begrip in Zuid Limburg! Klant op 1 is hierbij ons motto.

Op één adres kunt u rekenen op de inzet, persoonlijke betrokkenheid, service, klantvriendelijkheid en de flexibiliteit die kenmerkend zijn voor een compacte organisatie. Uw persoonlijke adviseur geeft op al uw vragen een eerlijk antwoord. Immers, bij de verkoop of aankoop van een huis bent u als klant gebaat bij de allerbeste begeleiding tijdens dit proces.

Peter de Vor Makelaardij & Taxaties.....een begrip in persoonlijke dienstverlening!



**PETER DE VOR**

---

makelaardij & taxaties

Peter de Vor Makelaardij  
Mesweg 1, 6336 VS Hulsberg

Tel: 045-4059034 | E-mail: [makelaar@peterdevor.nl](mailto:makelaar@peterdevor.nl) | Internet: [www.peterdevor.nl](http://www.peterdevor.nl)