

PETER DE VOR

makelaardij & taxaties

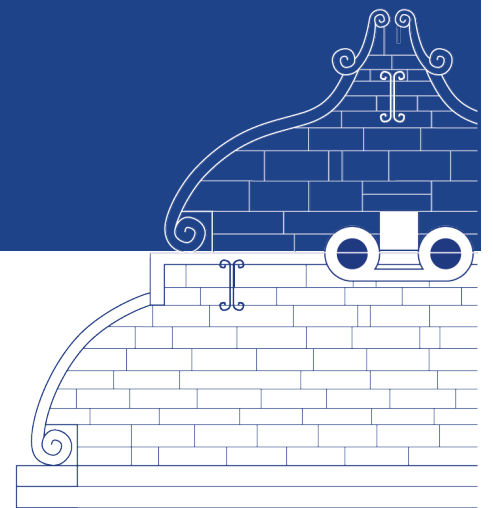


Zonnebloemstraat 17 Valkenburg

Vraagprijs € 279.000 k.k.



Peter de Vor Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg
Tel: 045-4059034
E-mail: makelaar@peterdevor.nl
Internet: www.peterdevor.nl





Zonnebloemstraat 17 Valkenburg

Op een leuke en kindvriendelijke woonlocatie aan de rand van Valkenburg aan de Geul kunnen wij u dit tussengelegen woonhuis met onder meer doorzon woonkamer en open keuken, 3 slaapkamers, moderne badkamer, ruime zolderslaapkamer en besloten achtertuin met berging en achterom te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 279.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1977

Perceeloppervlak: 140 m²

Woonoppervlak: circa 95 m²

Overig inpandige ruimte: circa 24 m² (tweede verdieping)

Externe berging: circa 6 m² (berging)

Inhoud: circa 411 m³

Energie label: C (geldig tot 23-08-2028)

TYPERING

Dit tussengelegen woonhuis is rustig gelegen in een kindvriendelijke woonwijk aan de rand van de stad. De locatie is uitstekend ontsloten ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen richting Heerlen, Maastricht, Eindhoven en Aken, alsook middels het openbaar vervoer (bus en trein) en ook alle voorzieningen zijn bereikbaar op loopafstand.

Valkenburg (Limburgs: Valkeberg of Vallekeberg; Frans: Fauquemont) is een stad in de Nederlandse gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in Zuid-Limburg. Het is de naamgever en de grootste kern van deze gemeente. Niet in de laatste plaats is Valkenburg geliefd om zijn natuurschoon, met diverse natuurreservaten in de directe omgeving. Bekend is het Gerendal met zijn orchideeëntuin, het Ravensbos, het Schaelsbergerbos en natuurontwikkelingsgebied Ingendael bij Houthem. Valkenburg is (zowel nationaal als internationaal) bekend als locatie van wielerevenementen.

De woning is in 1977 in spouw gebouwd, in 1995 geheel voorzien van kunststof kozijnen (draai-kiep) met dubbele beglazing, alsmede grotendeels rolluiken (deels elektrisch bedienbaar). Spouw- en dakisolatie completeren het isolatiepakket. Alle verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton en ook zijn alle woningen gebouwd met ankerkloze spouwmuren, waarmee eventuele overlast van de burens tot een minimum wordt beperkt. De gehele woning is afgewerkt middels stucwerk wanden en plafonds.

Kortom, een gezellig woonhuis op een leuke kindvriendelijke locatie dat voor jarenlang ongestoord woongenot kan zorgen!

INDELING

Parterre (geheel voorzien van een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Hal (3,2 m²) met meterkast (voldoende smeltzekeringen, aardlek, slimme elektra-, gas- en watermeter); geheel betegeld toilet met wandcloset, fontein en halogeen inbouwspots; ruime living (totaal 41,8 m²) bestaande uit open keuken en eetkamer aan voorzijde (met aansluiting glasvezel), trapkast onder trap en zitgedeelte aan tuinzijde met deur naar tuin en vast televisiemeubel (ter overname); open keuken met keukeninstallatie in hoekopstelling voorzien van diverse boven- en onderkasten, (brede) laden, vlakscherm afzuigkap, 4-pits gasfornuis, koelkast en werkblad met spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsarme voortuin met parkeergelegenheid voor 2 auto's en terras; besloten achtertuin, geheel bestraat, met schuttingen rondom, bloembakken, poort naar achterom via brandgang en gemetselde berging (6,4 m²).

1e Verdieping (geheel voorzien van een doorlopend gelegde laminaatvloer):

Overloop (7,6 m²) met vaste trap naar tweede verdieping; slaapkamer I (12,7 m²) aan voorzijde; slaapkamer II (11,9 m²) aan achterzijde met deur naar badkamer en witgoedaansluitingen; slaapkamer III (5,7 m²) aan achterzijde; geheel betegelde badkamer (5,3 m²) voorzien van elektrische vloerverwarming, ligbad, douche met cabine, wandtoilet, wastafel met spiegel en hoge kast en designradiator.

2e Verdieping:

Bereikbaar via vaste trap; kleine overloop (2,5 m²) met deur naar zolderkamer; ruime slaapkamer IV (15,9 m²) met Velux dakraam, cv-berging met cv-gas combiketel (Vaillant HR, bouwjaar 2016, eigendom), bergruimte met schuifdeuren in de knieschotten aan achterzijde, witgoedaansluitingen, centrale afzuiging en inspectieluik naar vliering.

BIJZONDERHEDEN

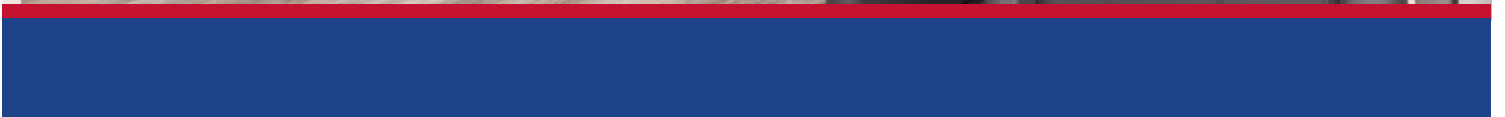
- Gelegen aan de rand van Valkenburg, doch nabij alle voorzieningen;
- Centraal gelegen ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen;
- Gevel en dakisolatie;
- Ankerloze spouwmuren;
- Geheel kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Grotendeels rolluiken;
- Drie slaapkamers en (zolder)slaapkamer;
- Gezellige besloten achtertuin met berging en achterom;
- 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 financieringsvoorbehoud 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;

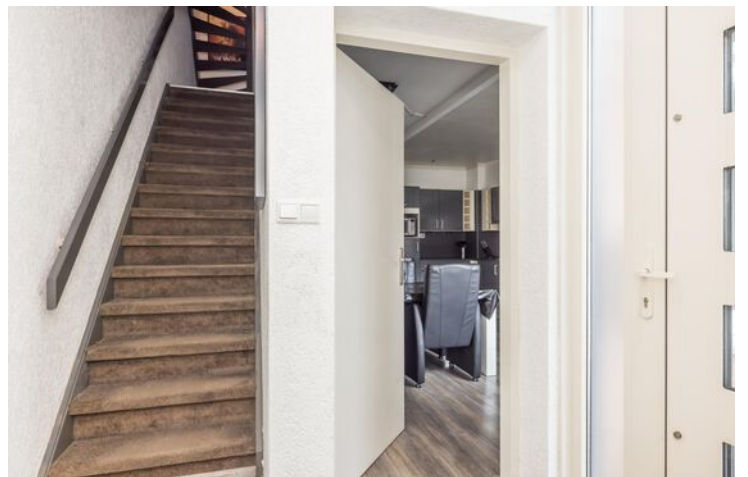


Kenmerken

Bouwjaar	1977
Perceeloppervlakte	140 m ²
Woonoppervlakte	95 m ²
Overige inpandige ruimte	24 m ²
Gebouwggeb. buitenruimte	-
Externe bergruimte	6 m ²
Inhoud	411 m ³
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Voorzieningen	dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel

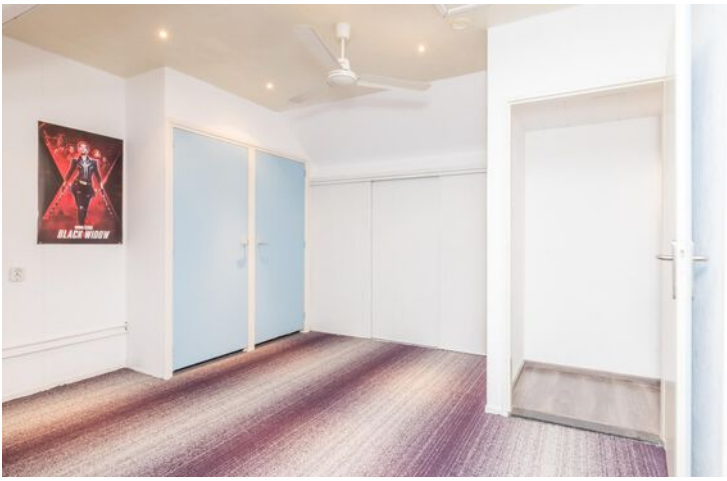










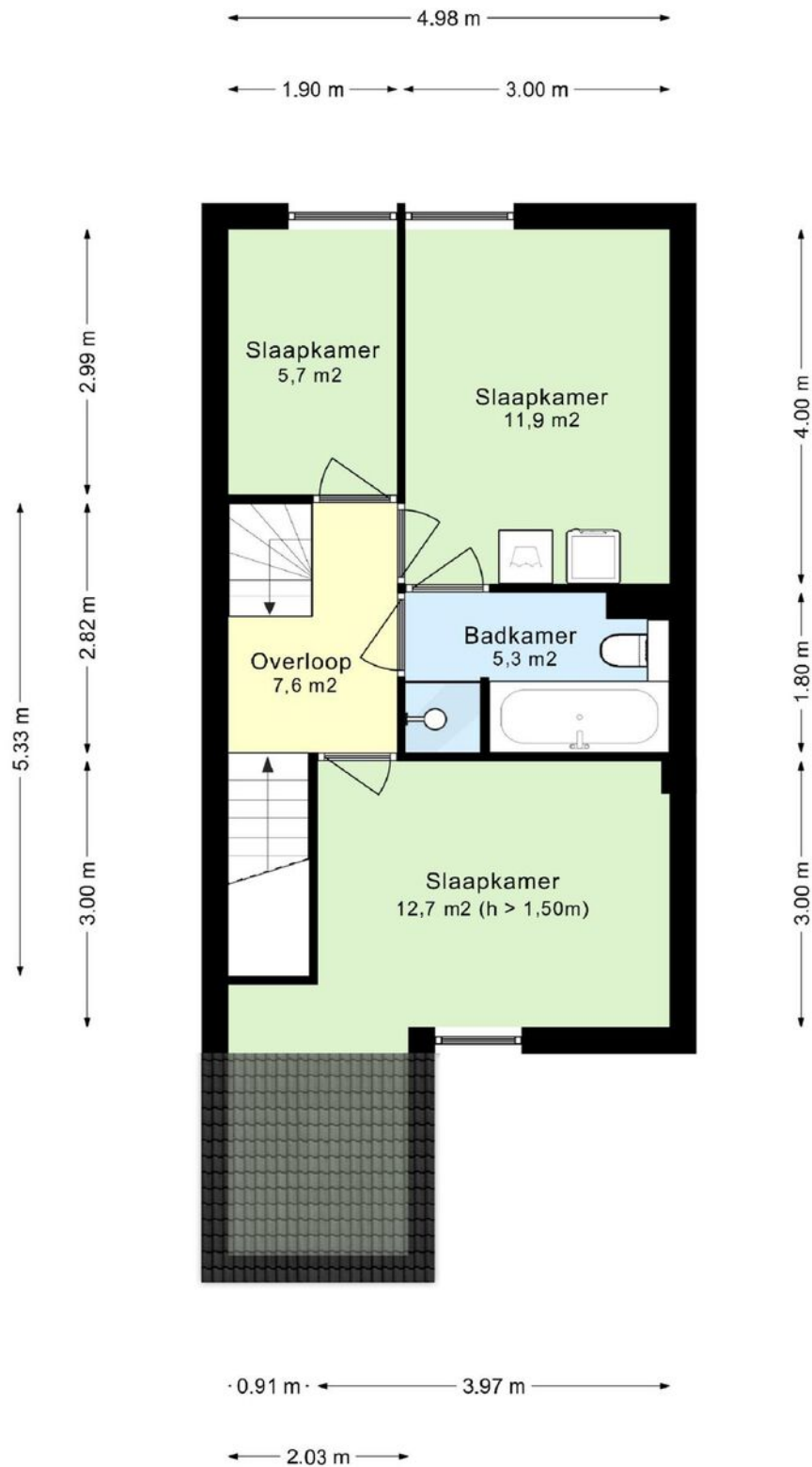




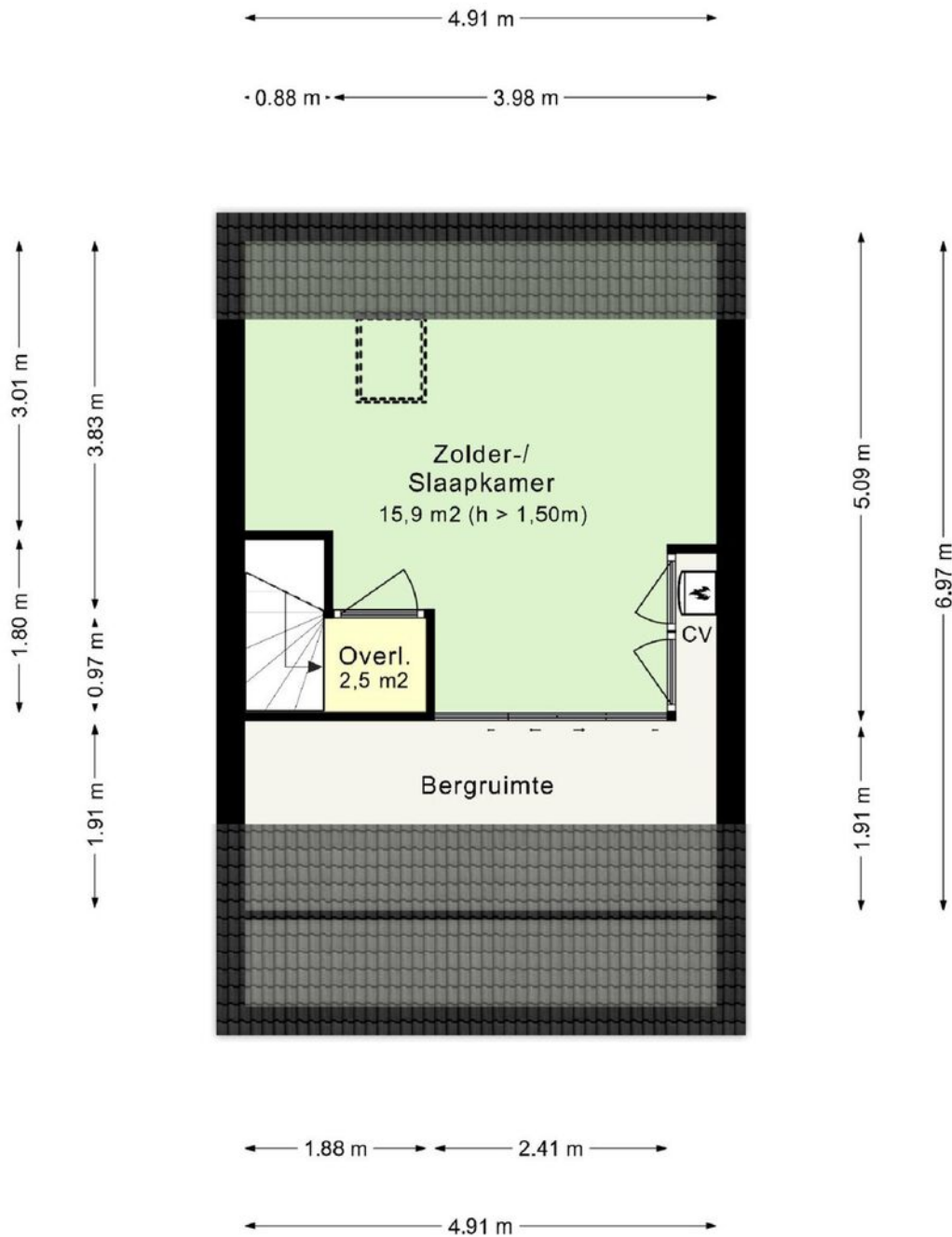




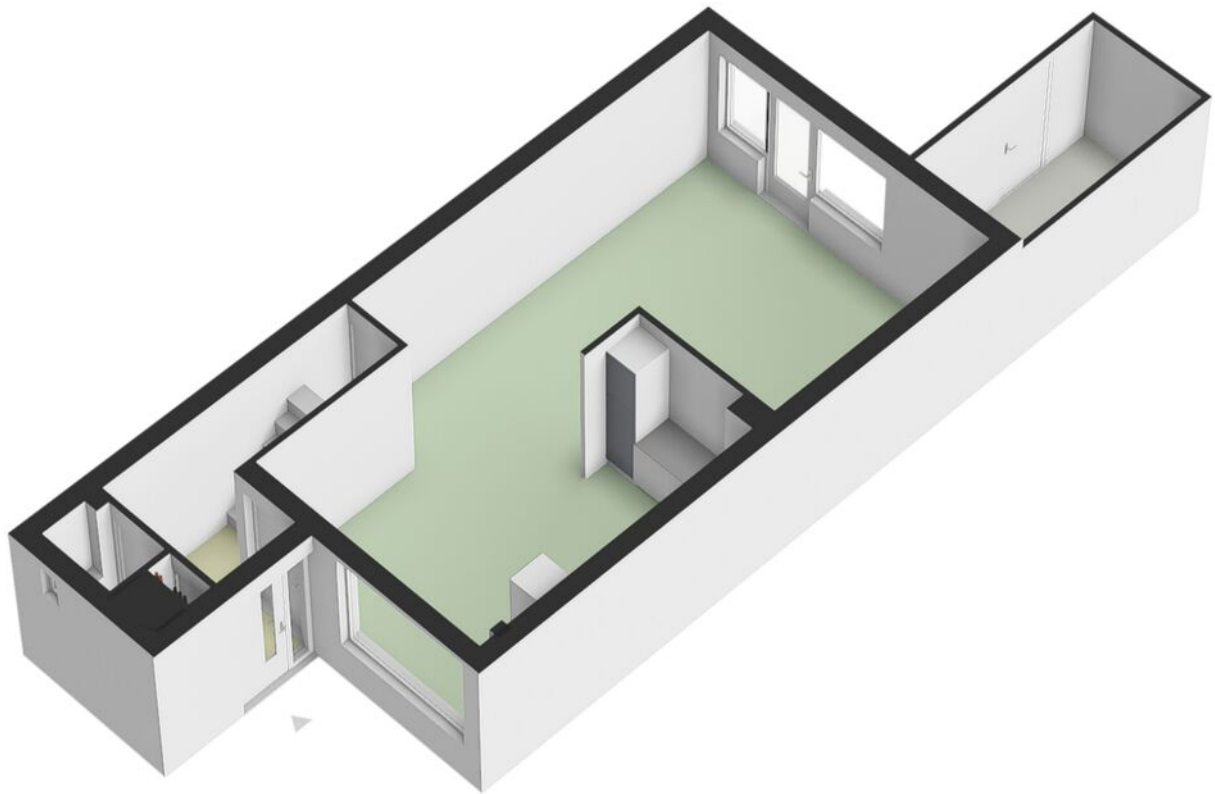
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



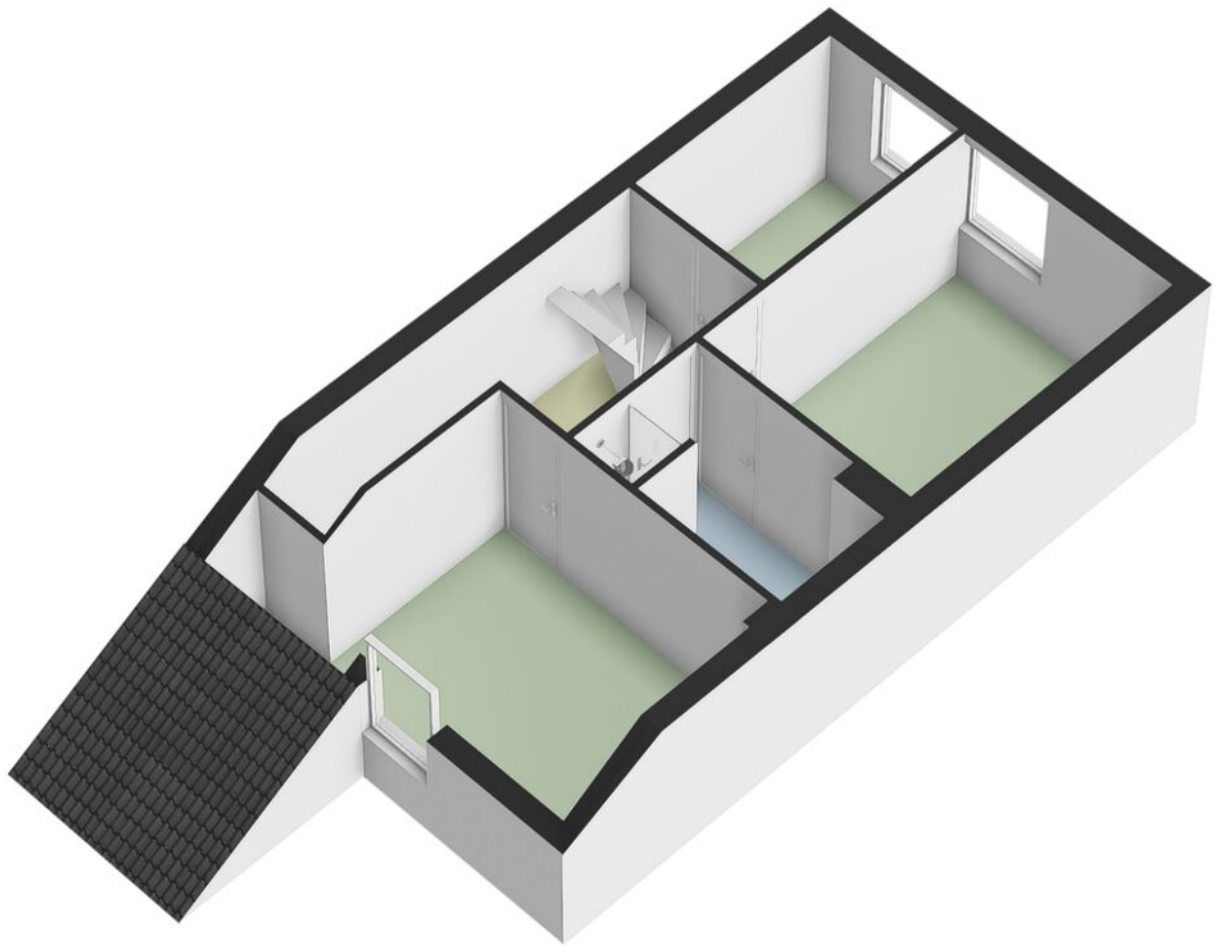
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



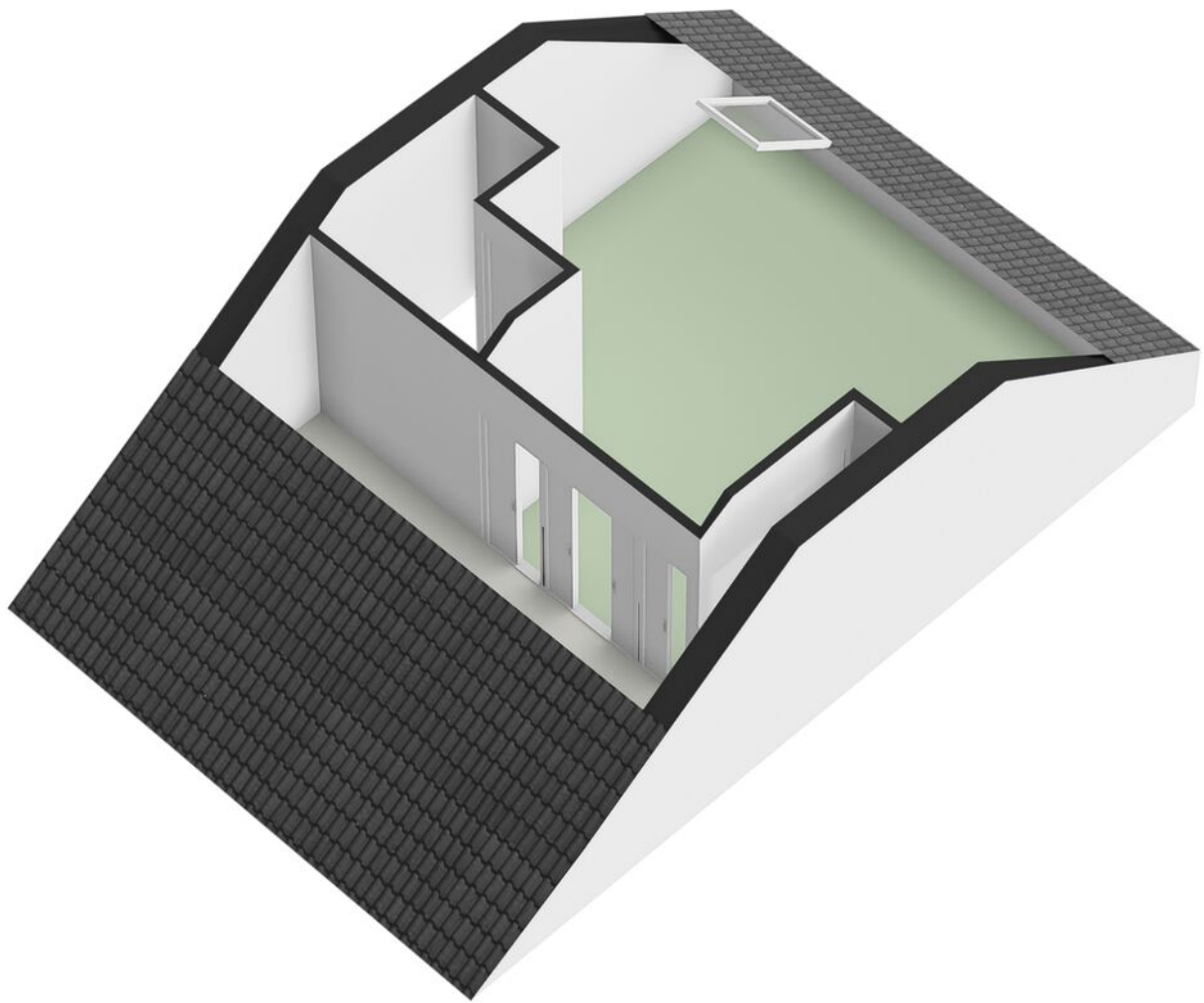
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



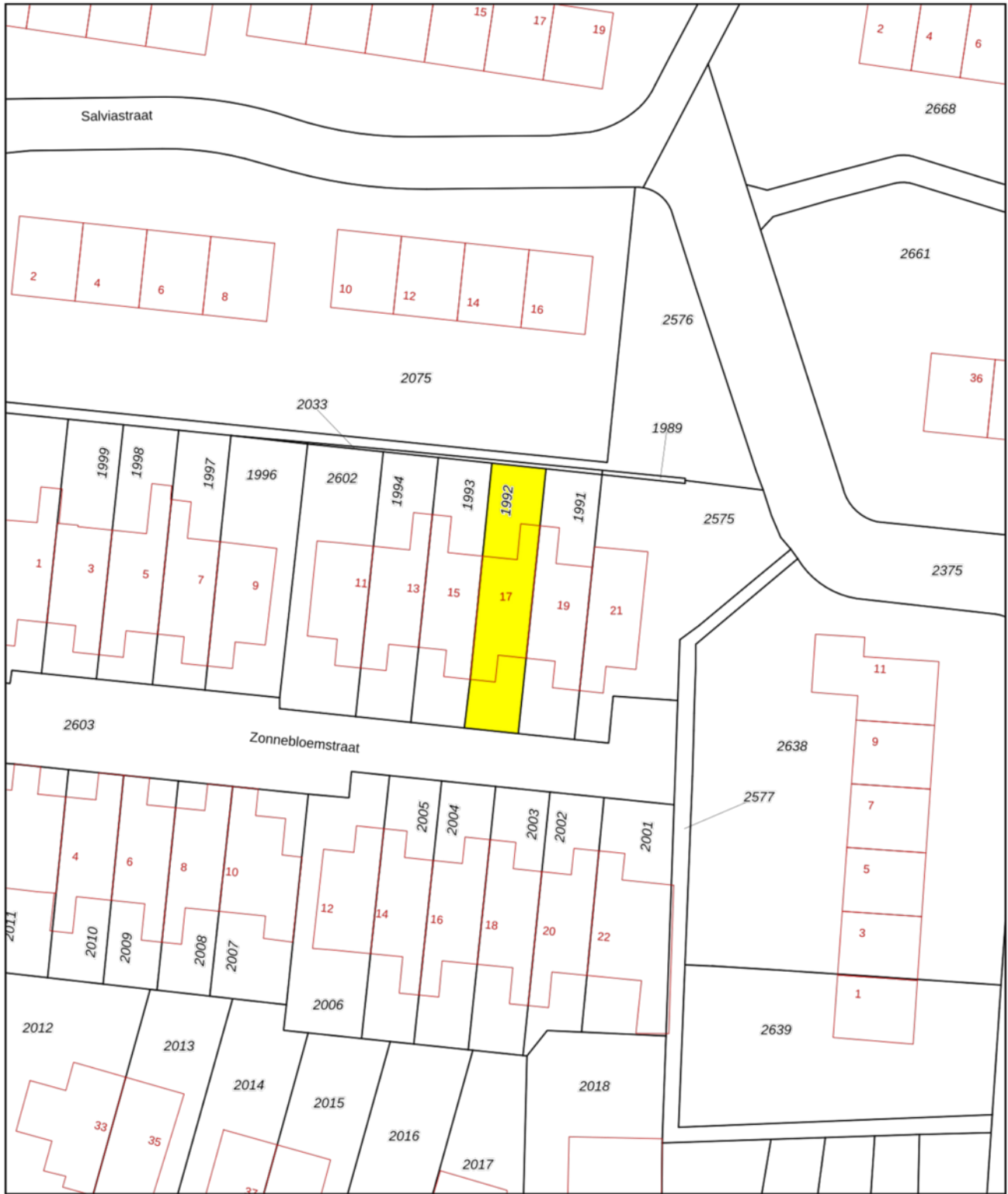
Parterre 3D




Eerste verdieping 3D



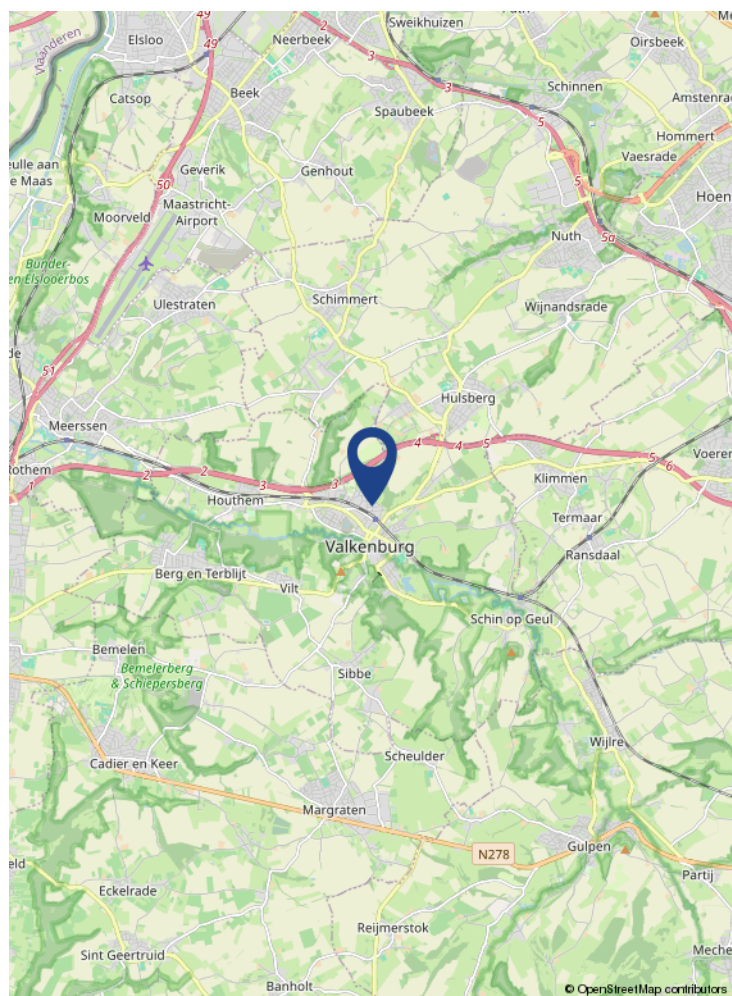
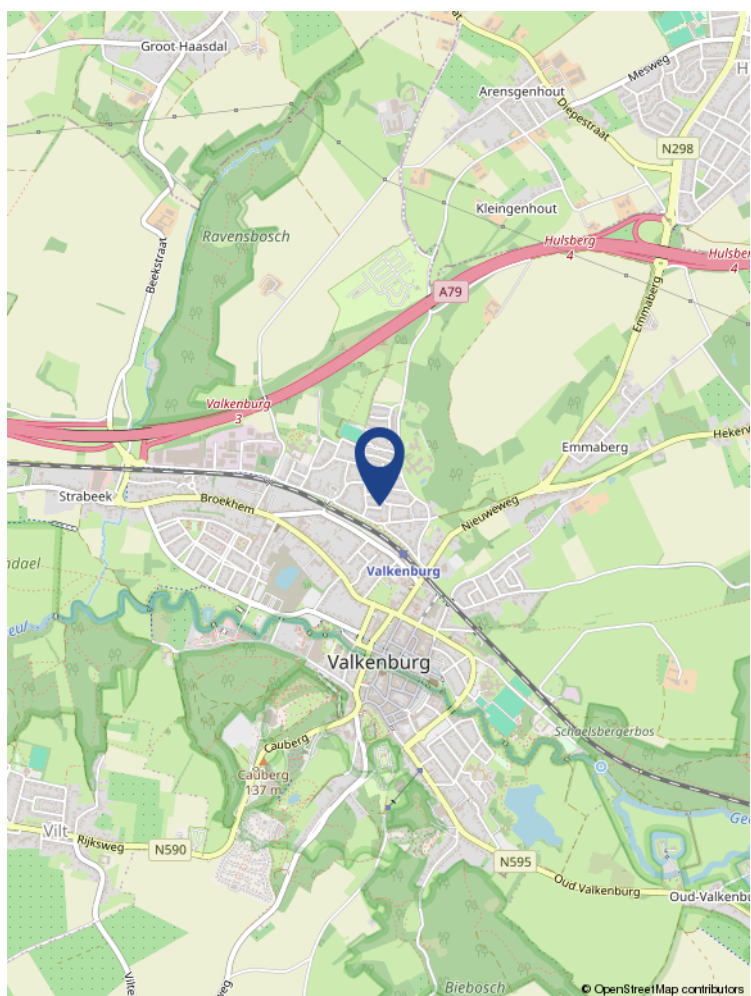
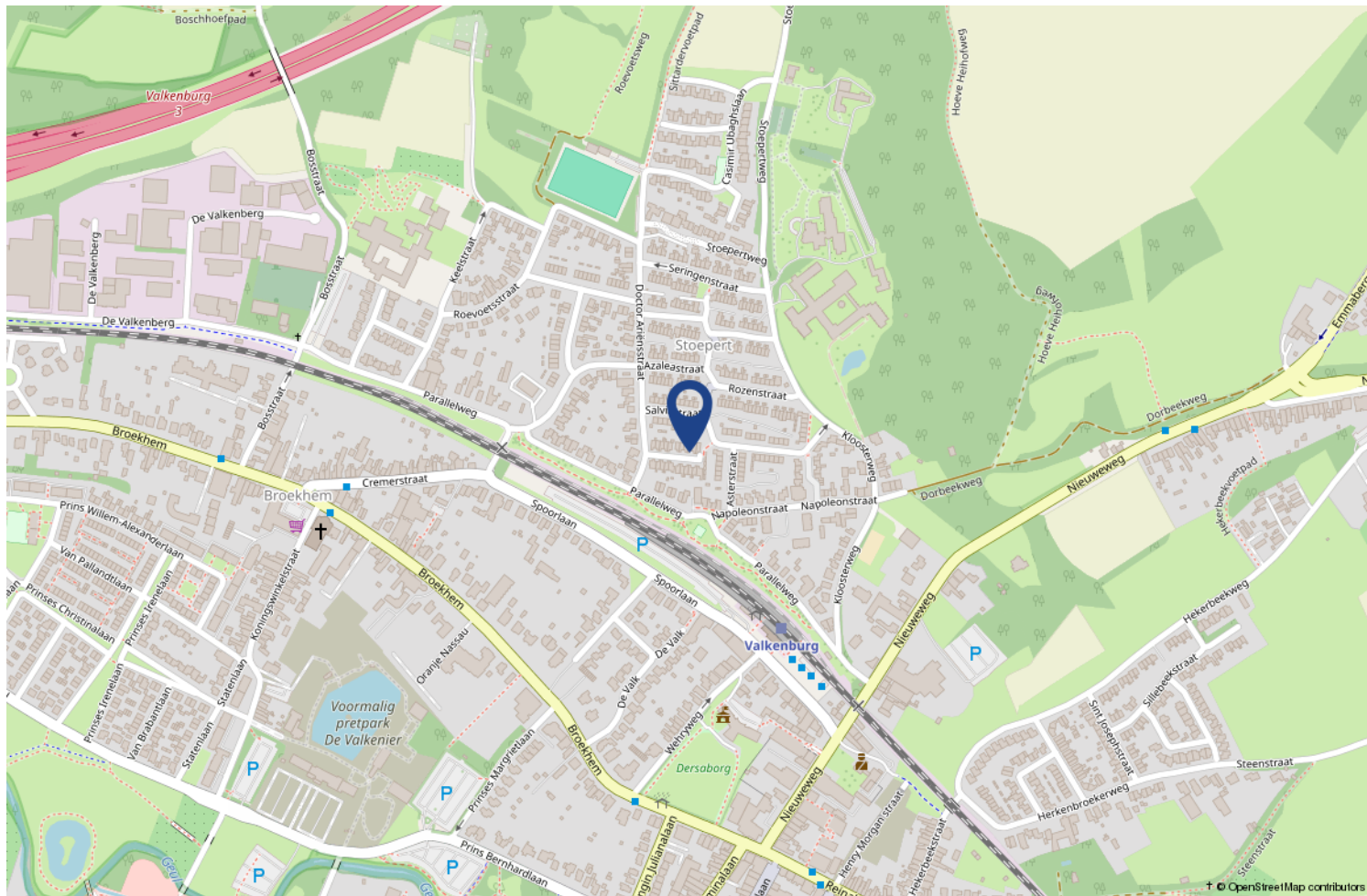
Tweede verdieping 3D



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1992</p>	
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2024
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



Wonen in Valkenburg a/d Geul

Valkenburg (Limburgs: Valkeberg of Vallekeberg; Frans: Fauquemont) is een stad in de Nederlandse gemeente Valkenburg aan de Geul, gelegen in Zuid-Limburg. Het is de naamgever en de grootste kern van deze gemeente. Niet in de laatste plaats is Valkenburg geliefd om zijn natuurschoon, met diverse natuurreservaten in de directe omgeving. Bekend is het Gerendal met zijn orchideeëntuin, het Ravensbos, het Schaelsbergerbos en natuurontwikkelingsgebied Ingendaal bij Houthem. Valkenburg is (zowel nationaal als internationaal) bekend als locatie van wielerevenementen.

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft een directe aansluiting op de autosnelweg Maastricht-Heerlen, de A79. De gemeente beschikt over een drietal treinstations, gelegen aan de Heuvellandlijn. Vanaf de stations Valkenburg, Houthem-Sint Gerlach en Schin op Geul vertrekken treinen naar onder andere Maastricht en Heerlen. Op een deel van de lijn rijden daarnaast stoomtreinen van de Zuid-Limburgse Stoomtrein Maatschappij. Er bestaan rechtstreekse busverbindingen met Maastricht, Heerlen, Vaals en Sittard. Binnen de gemeente bestaan diverse buurtbusverbindingen.

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 bidders 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 | Internet: www.peterdevor.nl