



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Stationsweg 4

Valkenburg



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.



Eric Horsmans
NVM Register Makelaar &
Taxateur

+31 (0)6 462 233 73
ehorsmans@aelmans.com

Stationsweg 4, 6301 JE

Valkenburg

Kenmerken:

- Vraagprijs: € 750.000,- k.k.
- Bouwjaar: 1927
- Woonoppervlakte: 561 m²
- Overige inpandige ruimte: 173 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 112 m²
- Externe bergruimte: 10 m²
- Perceeloppervlakte: 1210 m²

Energie:

- Energielabel D
- Verwarming: C.v.-ketel
- Isolatie: Kozijnen: deels hout, grotendeels kunststof, HR++ glas

Overig:

36 zonnepanelen 2021 (eigendom)

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

Wonen met ruimte, vrijheid én samen – een unieke meergezinswoning op een toplocatie in Valkenburg aan de Geul.

Sommige woningen laten zich niet in een standaard hokje plaatsen. Dit bijzondere object is daar het perfecte voorbeeld van.

Ooit in gebruik als hotel, tegenwoordig voorzien van een woonbestemming en getransformeerd tot een royaal woonhuis met talloze mogelijkheden.

Een zeldzame kans voor meerdere gezinnen, generatie wonen, mantelzorg, een woongroep of bevriende stellen die samen willen wonen met behoud van ieders privacy.

De huidige eigenaren hebben het pand met veel zorg gemoderniseerd. Zo is het gehele object voorzien van dubbele beglazing, waardoor niet alleen het wooncomfort aanzienlijk is verbeterd, maar ook het energielabel is geoptimaliseerd.

Daarbij zijn de gezamenlijke leefruimten smaakvol ingericht, met als absoluut middelpunt de luxe en recent vernieuwde leefkeuken waar samen koken, eten en ontmoeten vanzelfsprekend wordt.

Een object dat u gezien moet hebben.

Samen wonen met behoud van eigen privacy

Het pand beschikt over een verrassend groot woonoppervlak met een praktische indeling.

Meerdere slaapkamers en badkamers zorgen ervoor dat iedere bewoner of ieder gezin beschikt over voldoende privacy en zelfstandigheid.

Tegelijkertijd zijn er diverse gezamenlijke ruimten aanwezig, waaronder royale woonkamers op zowel de begane grond als de eerste verdieping, de luxe leefkeuken en de ruime kelders.









De bestaande woonvorm eenvoudig voortzetten

Een bijzonder aspect van deze verkoop is dat de huidige woonvorm is ondergebracht in een woonvereniging.

Door overname van deze woonvereniging kan de bestaande woonstructuur op eenvoudige wijze worden voortgezet, waardoor meerdere huishoudens gezamenlijk eigenaar en gebruiker kunnen zijn van dit unieke object.

Dit biedt interessante mogelijkheden voor families, mantelzorgconstructies of bevriende partijen die bewust kiezen voor een gezamenlijke woonvorm.









Een woning vol mogelijkheden

Of u nu op zoek bent naar een woning voor meerdere generaties, een bijzondere woonvorm met vrienden of familie, een mantelzorgoplossing of simpelweg een uitzonderlijk ruim woonhuis op een toplocatie: dit object biedt mogelijkheden die u zelden tegenkomt.









Wonen op een van de mooiste locaties van Zuid-Limburg

Ook buiten is aan alles gedacht.

De royale tuin biedt volop mogelijkheden om gezamenlijk te genieten van het buitenleven, maar kan desgewenst ook worden opgedeeld zodat iedere bewoner over een eigen privé-gedeelte beschikt.

Op eigen terrein zijn bovendien vier parkeerplaatsen aanwezig.









Voorzieningen & Installaties

Voorzieningen:

36 zonnepanelen 2021 (eigendom)

Kozijnen: deels hout, grotendeels kunststof

HR++ glas

Installaties:

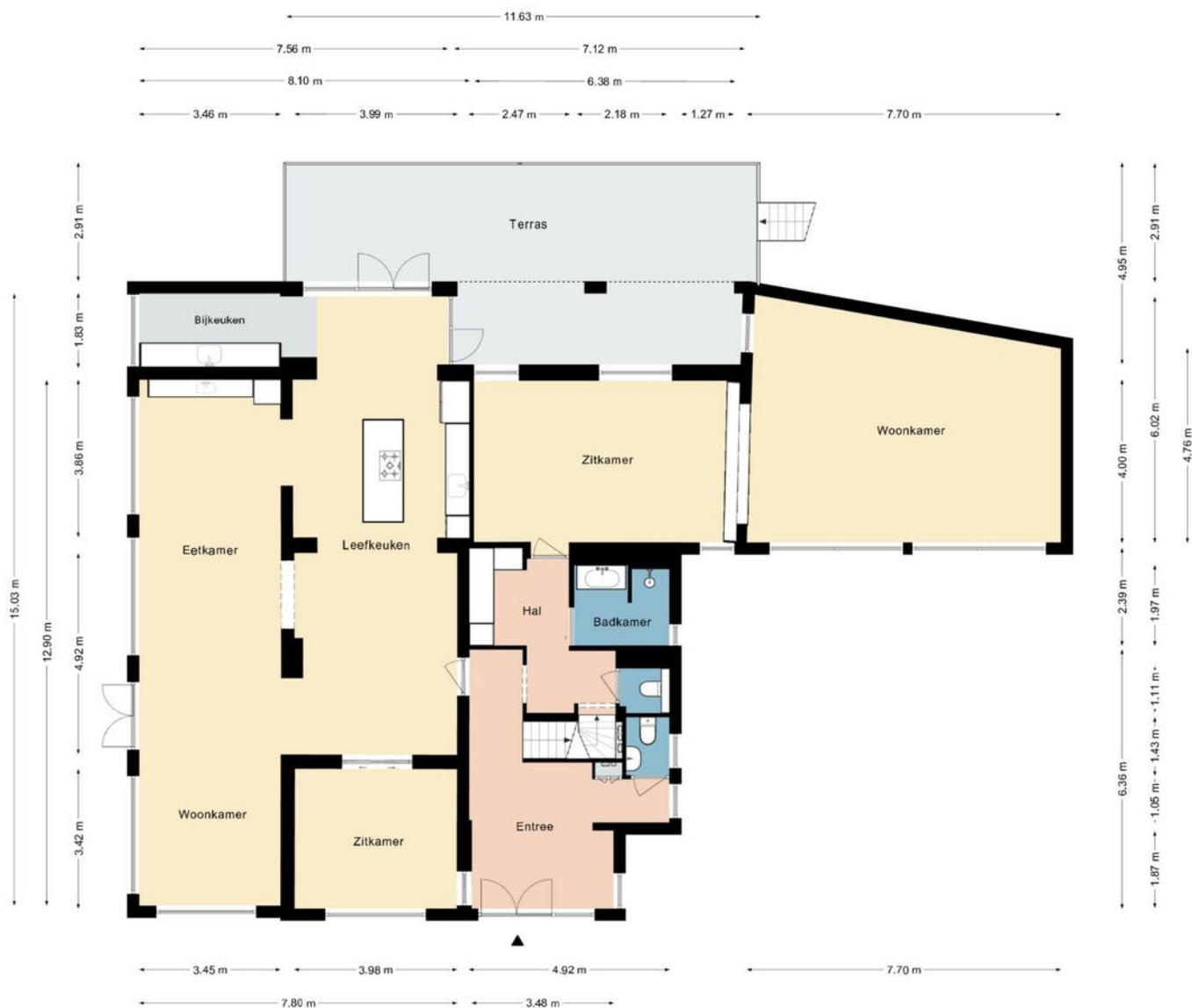
Centrale verwarming: CV installatie 2012 souterrain
(huur, Hesi)

Warm water voorziening: CV installatie, boiler

Quooker (keuken) en elektrische boiler (keuken)
(eigendom)



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



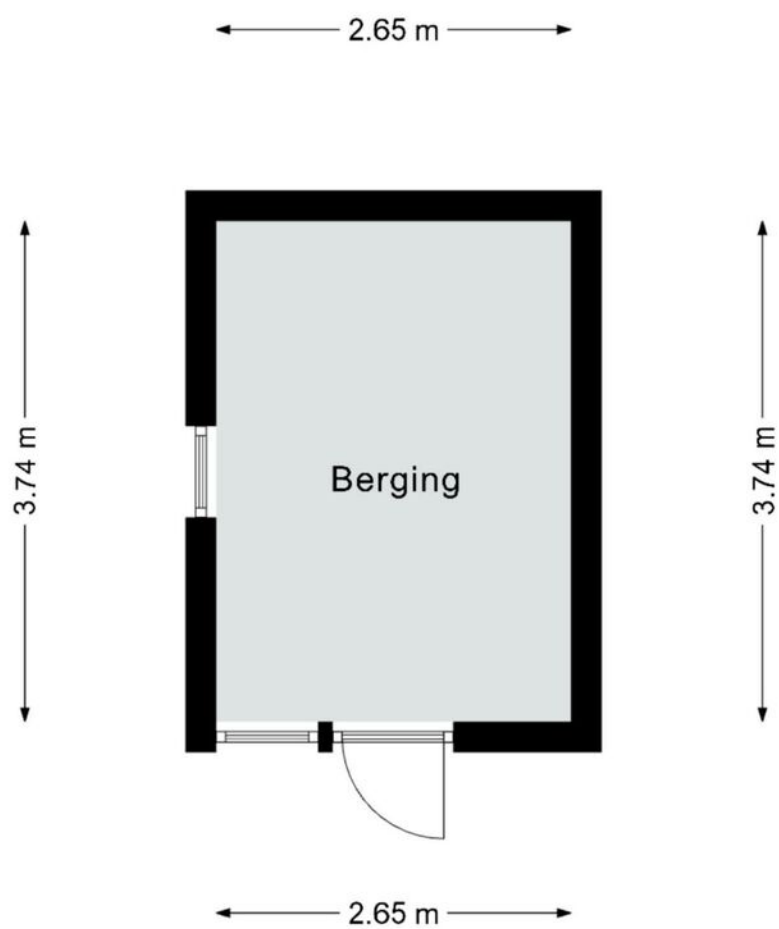
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



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 een rechten aan worden ontleend.



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

De ligging

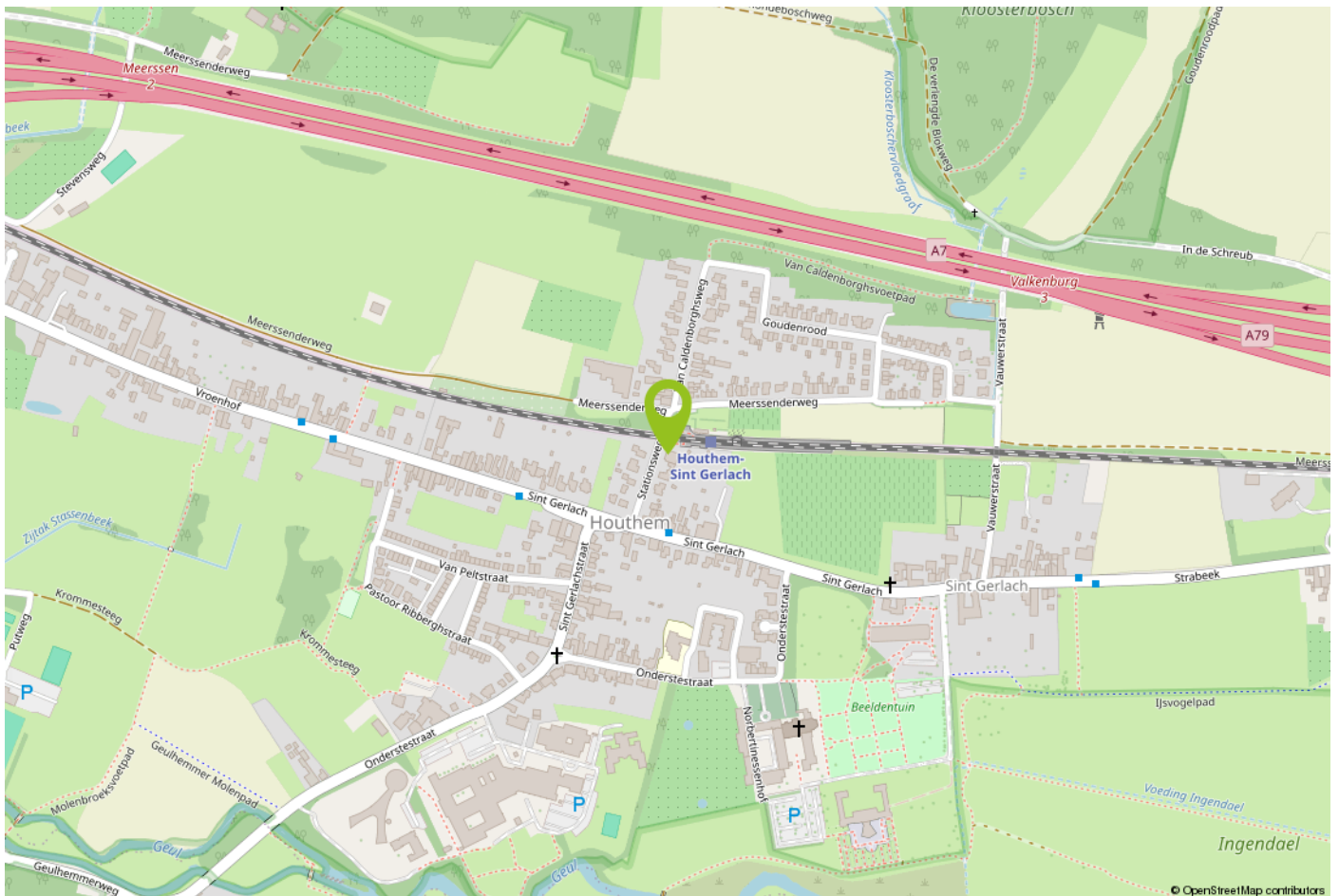
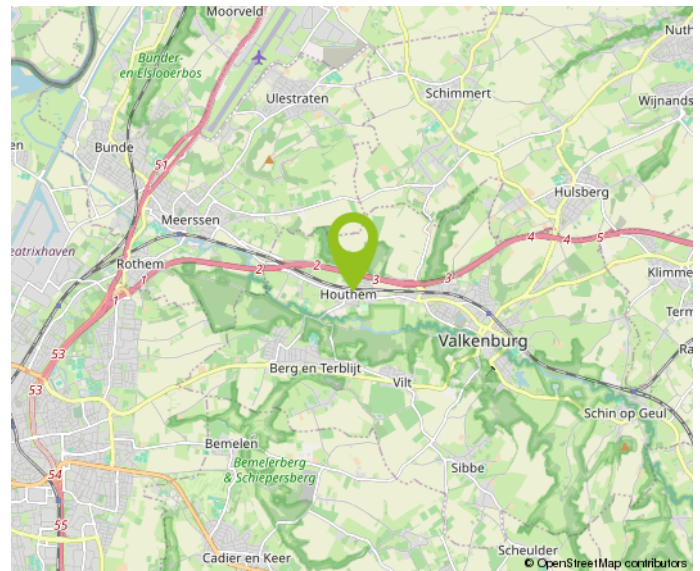
De ligging is zonder meer uitstekend te noemen.

In het geliefde Houthem-Sint Gerlach, midden in het Limburgse Heuvelland, woont u op een locatie waar rust, natuur en bereikbaarheid perfect samenkomen.

Op korte loopafstand bevinden zich het monumentale Château St. Gerlach, diverse horecagelegenheden, wandel- en fietsroutes én het gezellige centrum van Valkenburg aan de Geul met haar uitgebreide winkel- en horeca-aanbod, culturele voorzieningen en toeristische attracties.

De bereikbaarheid is eveneens uitstekend. Via de nabijgelegen A79 zijn Maastricht en Heerlen binnen enkele minuten bereikbaar, terwijl ook de verbinding richting Eindhoven, Aken en Luik uitstekend is.

Bovendien beschikt Houthem-St. Gerlach over een eigen treinstation aan de spoorlijn Maastricht – Heerlen, waardoor ook reizen met het openbaar vervoer bijzonder comfortabel is.





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.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal



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


aelmans