



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Neerhem 63

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.



Anita Jaminon-Savelberg
Assistent Register Makelaar
Taxateur

ajaminon@aelmans.com

+31 (0)43 - 303 0117

Neerhem 63, 6301 CE

Valkenburg

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 825.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1931
- **Woonoppervlakte:** 282 m²
- **Perceeloppervlakte:** 322 m²

Energie:

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas

Overig:

- Zonnepanelen: 40 stuks eigendom
- 5 airco's

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

Een karaktervolle jaren 30-woning met verrassend veel mogelijkheden?

Deze woning heeft het allemaal.

Authentieke details, een fijne woonbeleving, een royaal dakterras én een riant souterrain met een eigen entree.

Of je nu een groot gezin hebt, vanuit huis wilt ondernemen, ruimte zoekt voor mantelzorg of simpelweg droomt van extra leefruimte.

Deze woning biedt volop ruimte om je eigen woonwensen waar te maken.

Een huis met karakter, ruimte én mogelijkheden — dat moet je gezien hebben!



De indeling

Southern

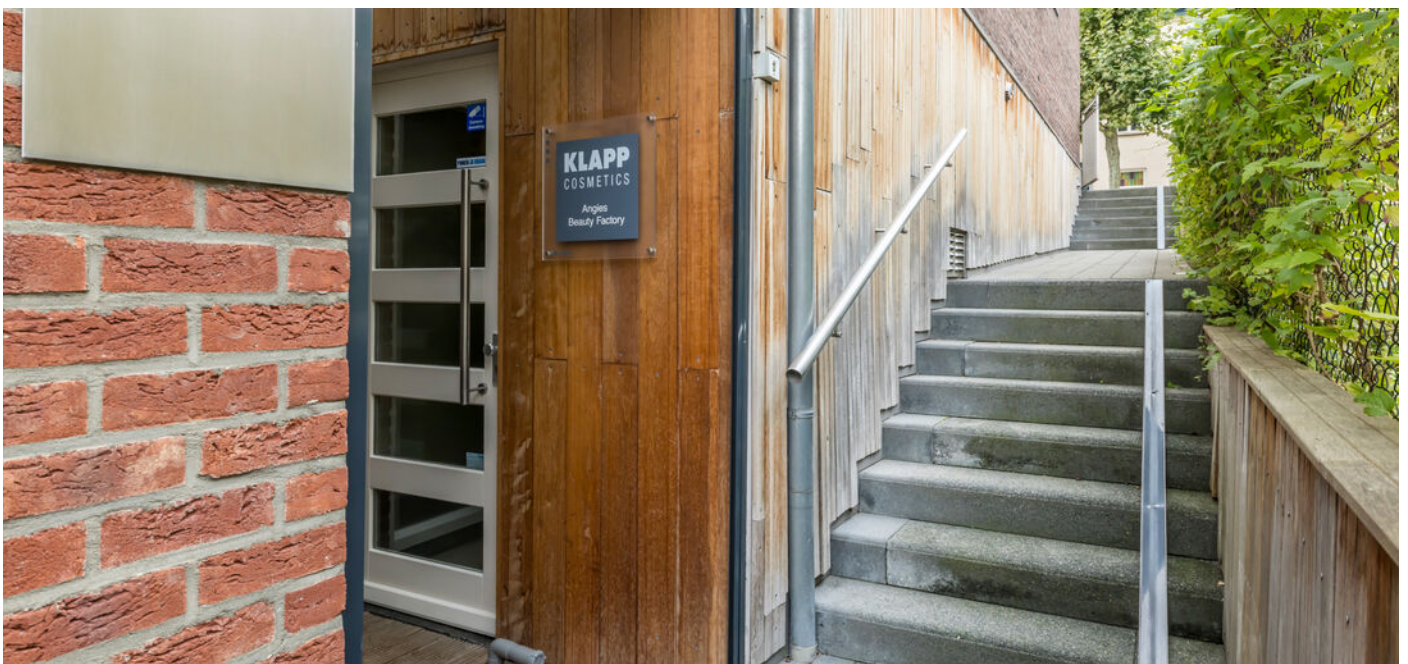
Een echte toegevoegde waarde van deze woning is het royale souterrain.

Met een eigen entree én een eigen terras beschikt deze verdieping over zelfstandige en veelzijdige mogelijkheden.

De huidige inrichting is in gebruik als professionele schoonheidssalon, drie voormalige kantoren en diverse kelderruimtes voorzien van geïntegreerde kastenwanden met volop bergruimte en witgoedaansluiting.

De verdieping is comfortabel uitgevoerd met vloerverwarming en airco's en beschikt over een wachtruimte, een keukentje, diverse toiletten en pantry.

Een ideale plek voor ondernemen aan huis, een salon of praktijk, maar ook uitermate geschikt als extra leefruimte, B&B, mantelzorgoplossing of zelfs als eigen verdieping voor opgroeiende kinderen.

















De indeling

Begane grond

Via de entree, met prachtige glas-in-loodramen boven de deur, komt u binnen in een woning waar de sfeer van de jaren 30 direct voelbaar is.

Via de hal is er toegang tot de eerste verdieping, het toilet, de keuken en de woonkamer.

De sfeervolle karakteristieke woonkamer is voorzien van een houten vloer en een originele marmeren schouw. Een erker en en-suite deuren geven de kamer de typische jaren 30 sfeer. Een prachtige combinatie van klassieke details en eigentijds wooncomfort.

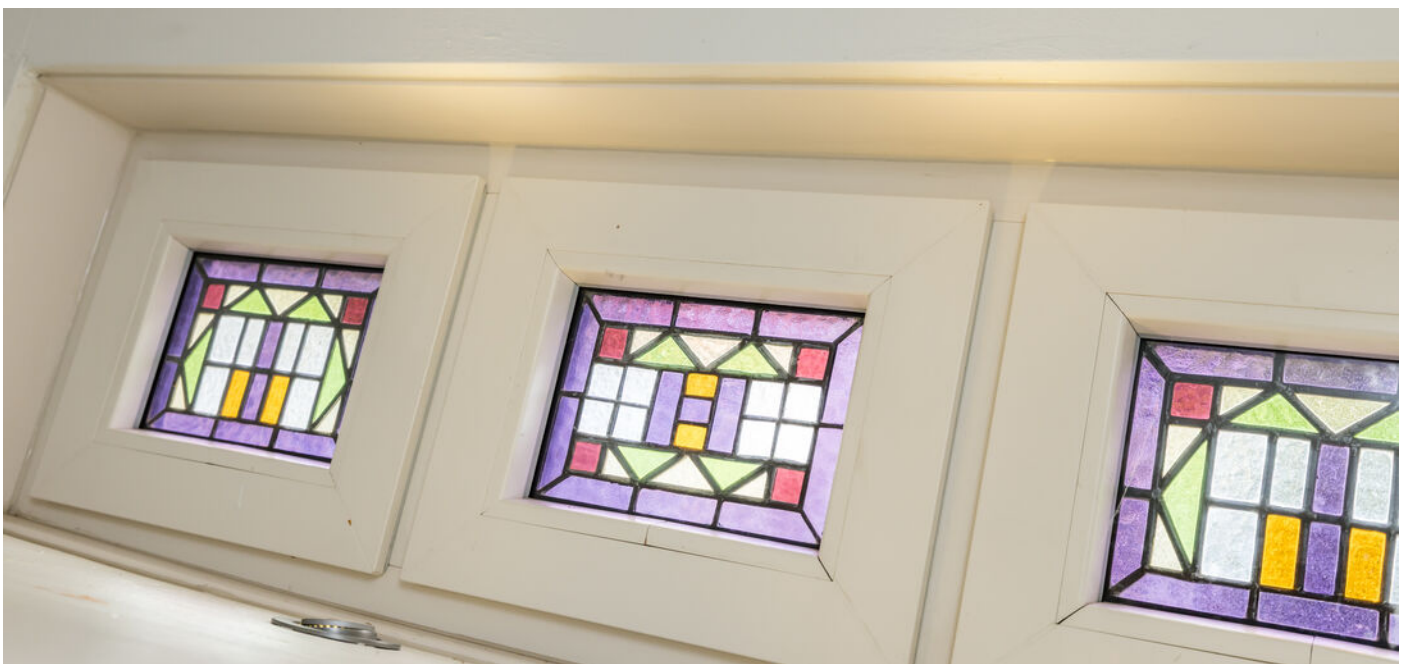
Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. Hier bevindt zich de ruime lichte eetkamer met lichtstraat.

De open keuken sluit hier naadloos op aan en is compleet uitgerust.

Zo beschikt de keuken over een grote koelkast, apothekerskast, diepvries en ingebouwd koffieapparaat, een combi-oven met stoomovenfunctie, inductiekookplaat met afzuigkap en een vaatwasser.

Vanuit de eetkamer en keuken is er directe toegang tot het riante dakterras.

Dankzij de ligging en de aanwezige privacy is dit een heerlijke plek om buiten te eten, te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden. Het terras is sfeervol ingericht met een combinatie van tegels en bankirai, waardoor verschillende zit- en leefplekken zijn gecreëerd.

















De indeling

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt momenteel over een riante slaapkamer met een sfeervol balkonnetje.

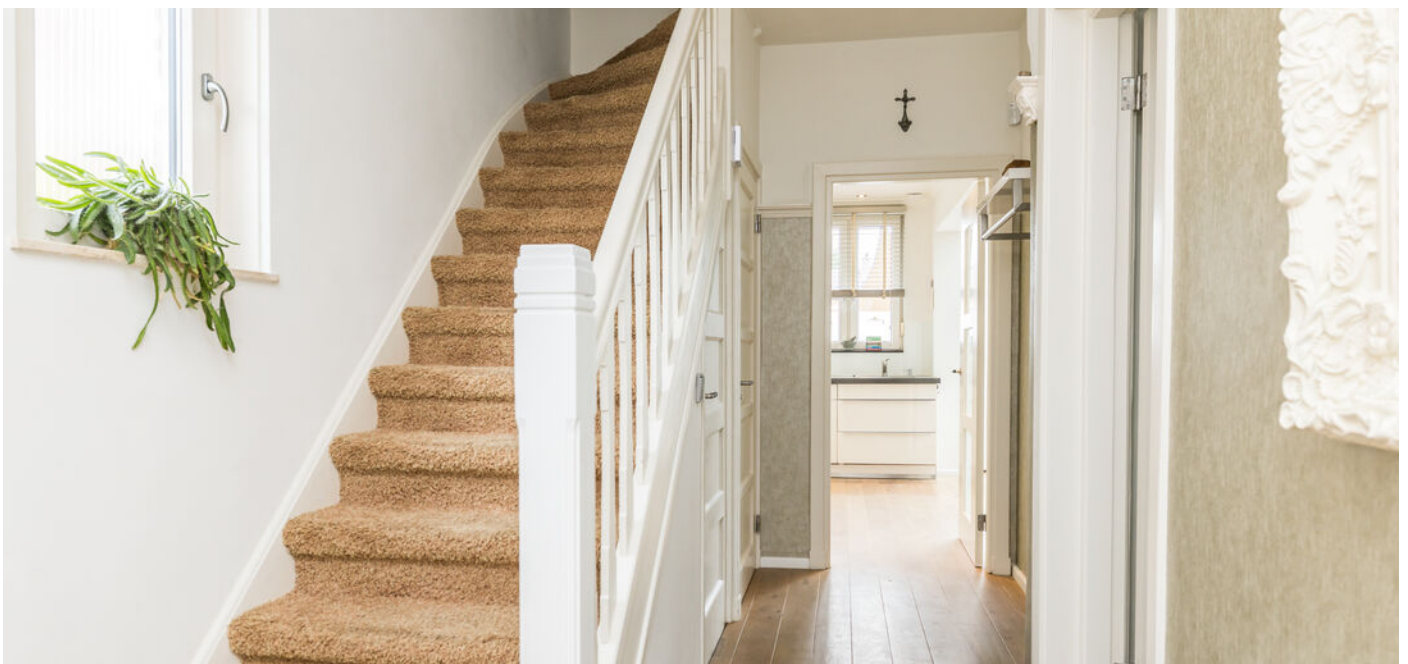
Oorspronkelijk waren hier twee slaapkamers aanwezig, wat eenvoudig weer mogelijk te maken is.

Vanuit de slaapkamer is de kleedkamer bereikbaar.

Deze ruimte was oorspronkelijk vanuit de hal toegankelijk en kan eenvoudig weer zo worden uitgevoerd.

Daarmee ontstaat de mogelijkheid om de kleedkamer als extra slaapkamer te gebruiken.

De royale badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van vloerverwarming, een toilet, bidet, wastafel, ligbad en een ruime inloofdouche.









De indeling

Tweede verdieping

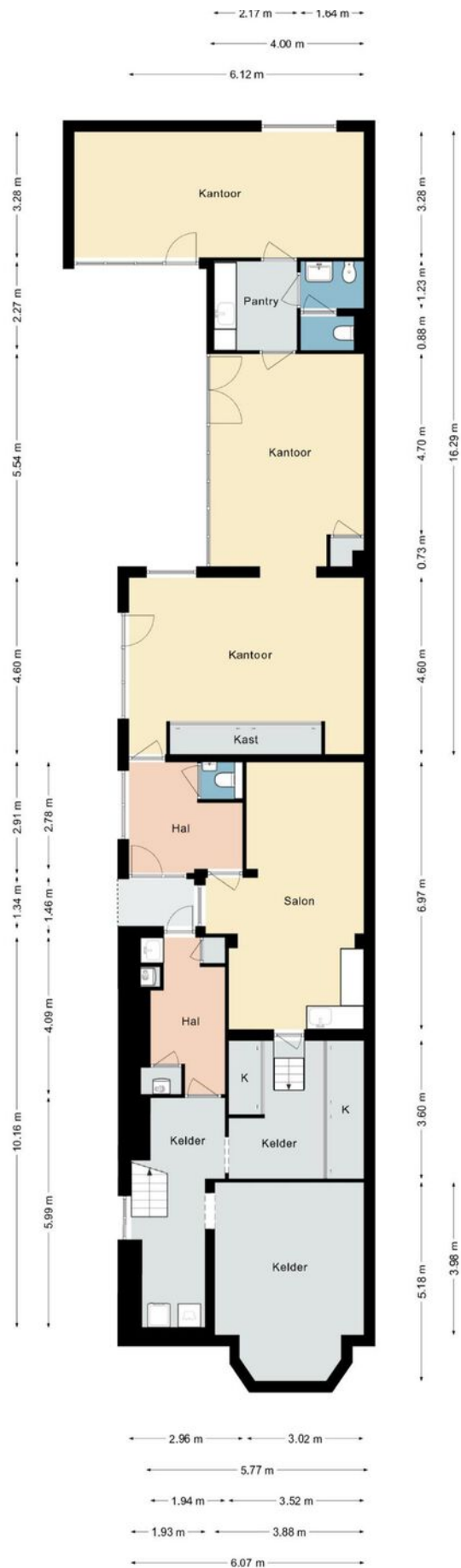
De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop ruimte en mogelijkheden.

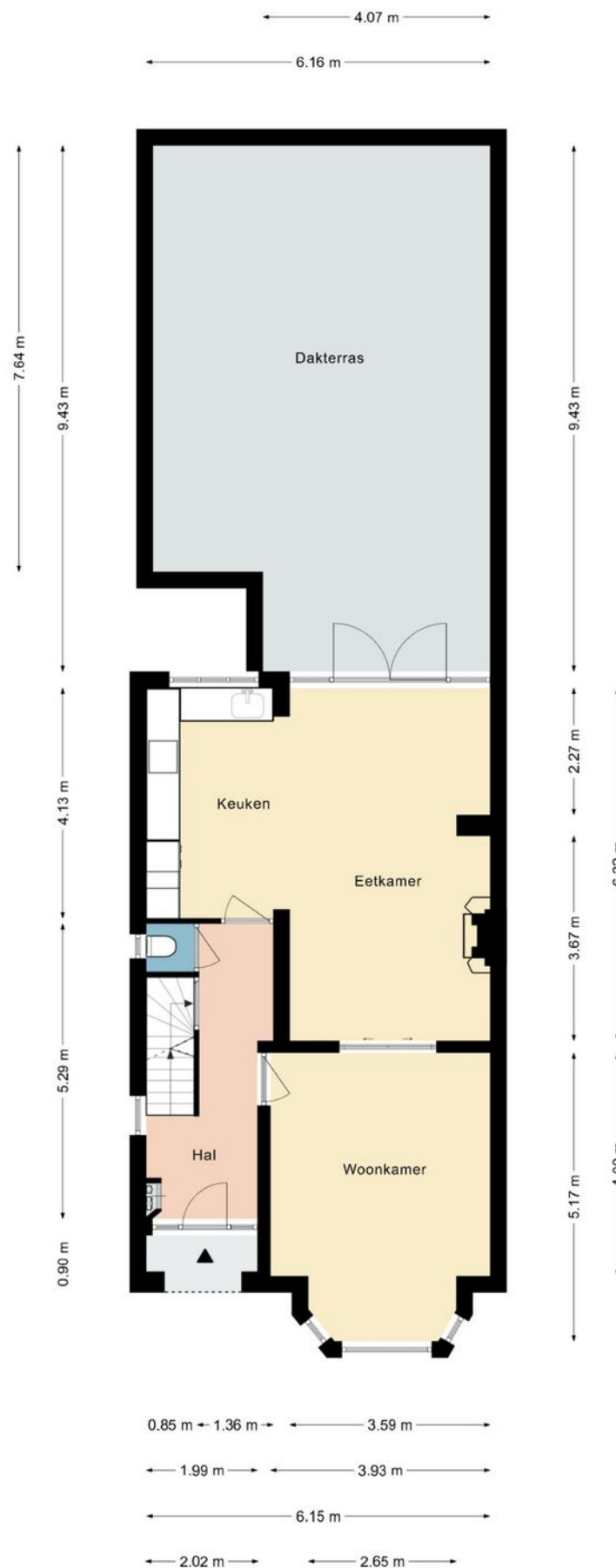
De ruime slaapkamer is momenteel in gebruik als yogaruimte en vormt dankzij de royale afmetingen een veelzijdige ruimte die naar eigen wens kan worden ingericht als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of sportruimte.

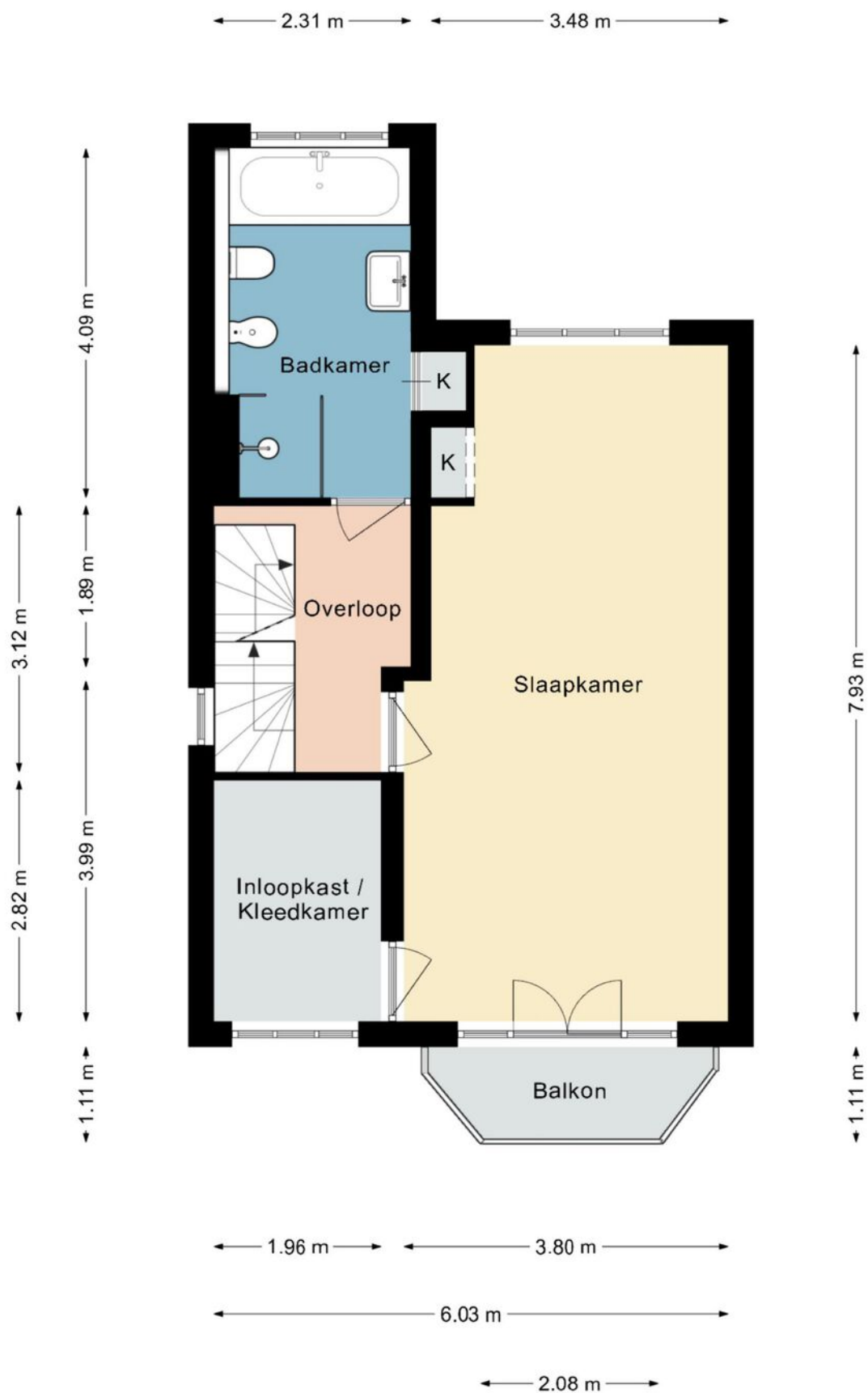
Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate zolderkamer, ideaal als extra bergruimte.



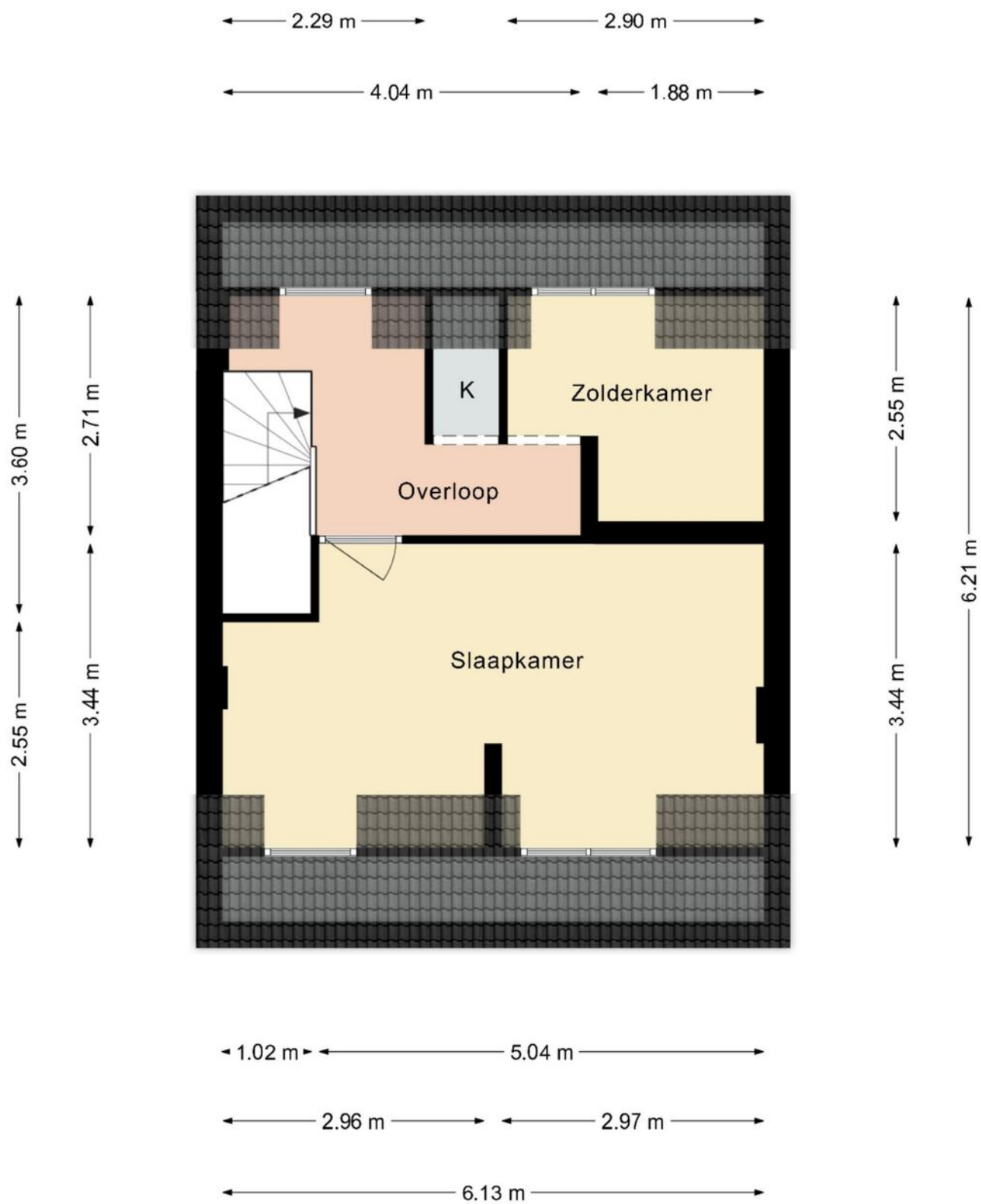








Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



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

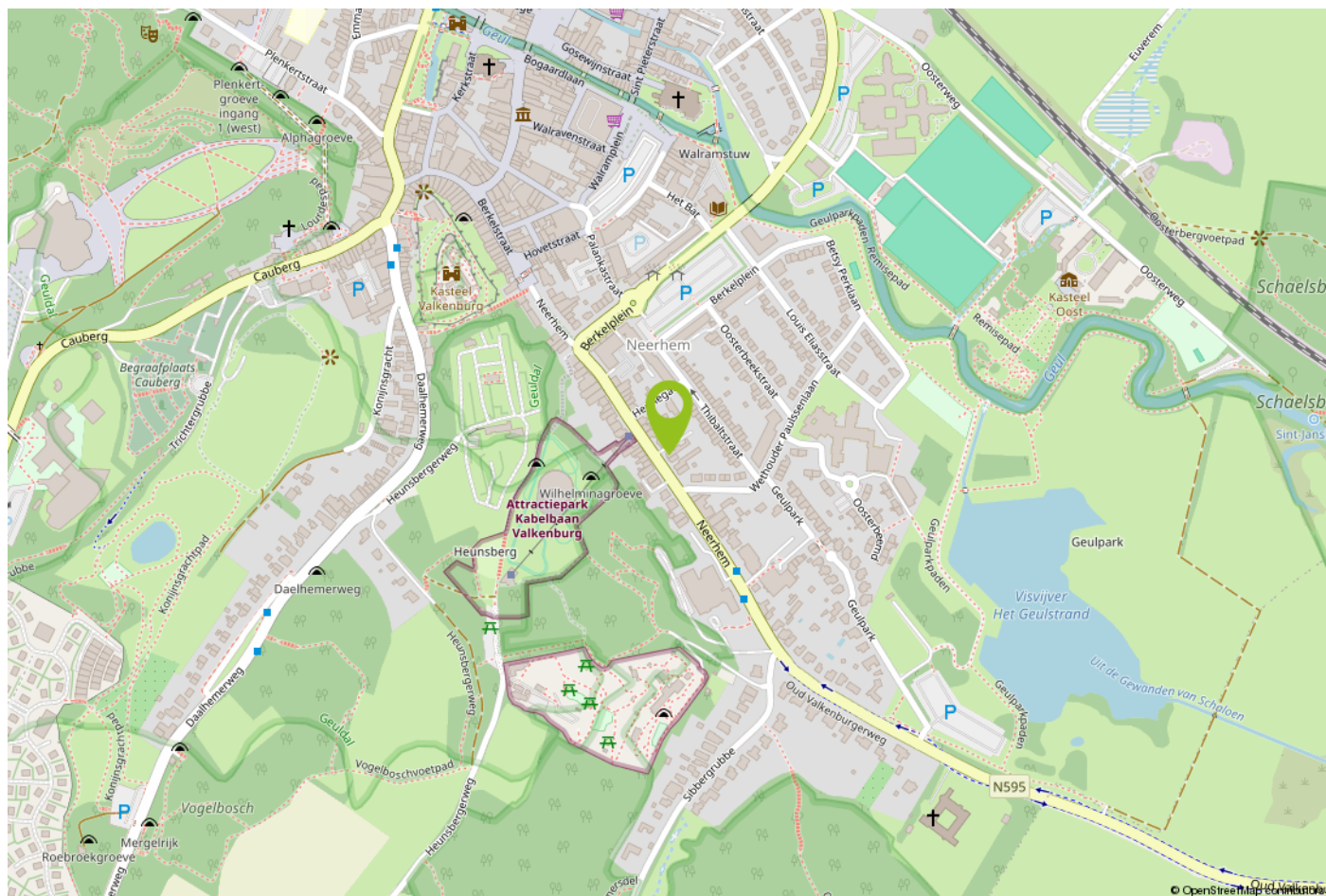
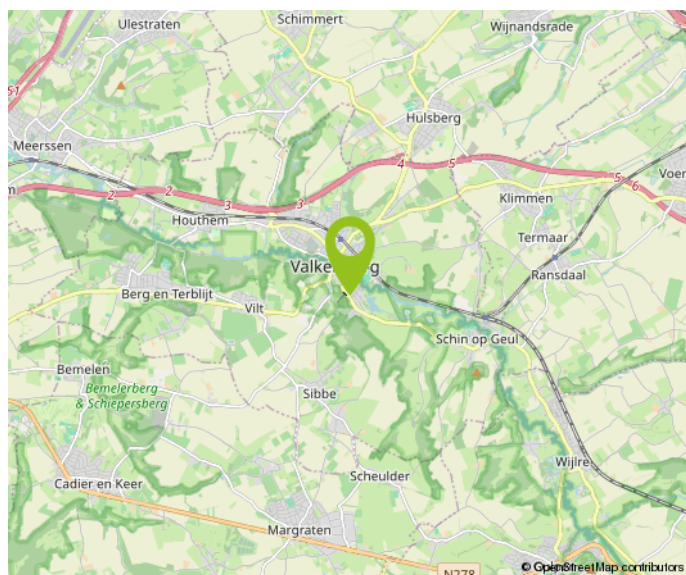
De ligging

De woning is gelegen in Valkenburg op loopafstand van het centrum met winkels, restaurants, terrassen en andere voorzieningen.

De autosnelwegen richting Eindhoven/Luik en Maastricht/Heerlen/Aken zijn goed te bereiken.

Tevens beschikt Valkenburg over een NS-station.

Voor natuurliefhebbers is dit een geweldige plek om te wonen met het Geulpark, de Sibbergrubbe, de Daalhemmerberg en het Biebosch in de nabijheid.



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)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



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


aelmans