



Kloosterweg 1

6301 WK, Valkenburg

Vraagprijs € 625.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
valkenburg@boek-offermans.nl | 043-601 40 10



Omschrijving

Een van meest bijzondere karakteristieke woningen in Valkenburg, ontworpen door architect Pierre Cuypers, staat nu te koop. Na de volledige renovatie van deze ruime sfeervolle woning is deze zelfs (en geheel terecht) in de prijzen gevallen.

Deze bijzondere sfeervolle woning met zijn authentieke kenmerken gelegen nabij het station van Valkenburg moet u echt gezien en beleefd hebben, een parel in het dorp.

Perfekte afwerking met degelijke materialen, strakke afwerking wanden en plafonds, riante ruimtes, hoge plafondhoogtes, veel lichtinval door de grote raampartijen, degelijke luxe keuken inrichting, luxe riante badkamer en toilet afwerking, een sfeervol donkerbruin caféruimte in het souterrain, etc., etc., maken deze woning super uniek.

Centraal gelegen nabij het centrum van Valkenburg maar ook op korte afstand van snelwegen richting Maastricht en Heerlen gelegen.

Valkenburg aan de Geul verveeld nooit en er is altijd wel iets te beleven.

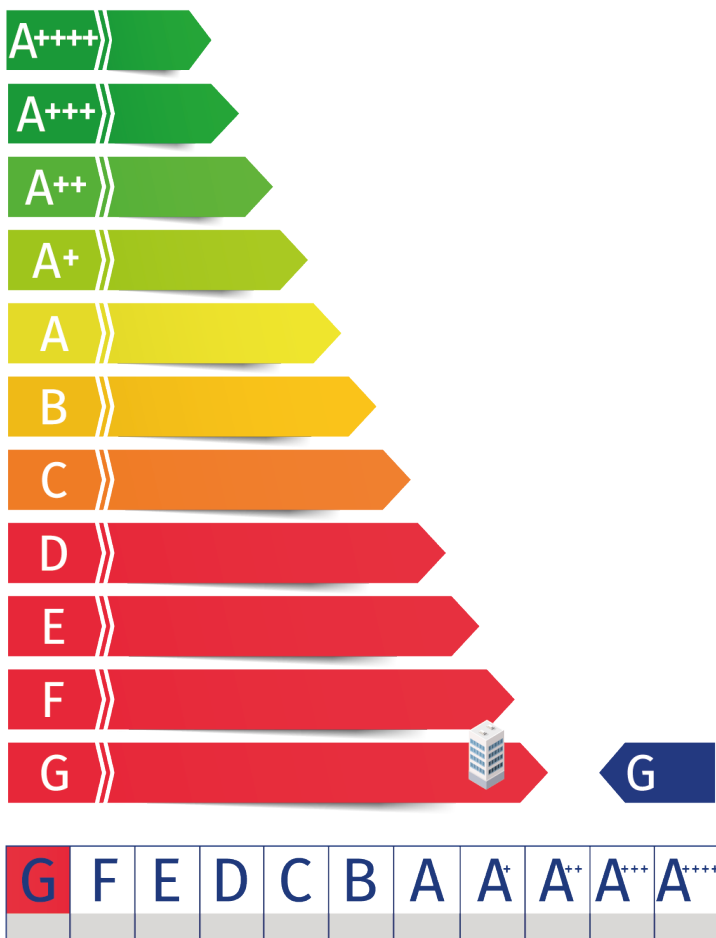
Prachtige wandel- en fietsroutes in de nabije omgeving.

De woning beschikt over 5 slaapkamers en mag derhalve een ruime gezinswoning genoemd worden.

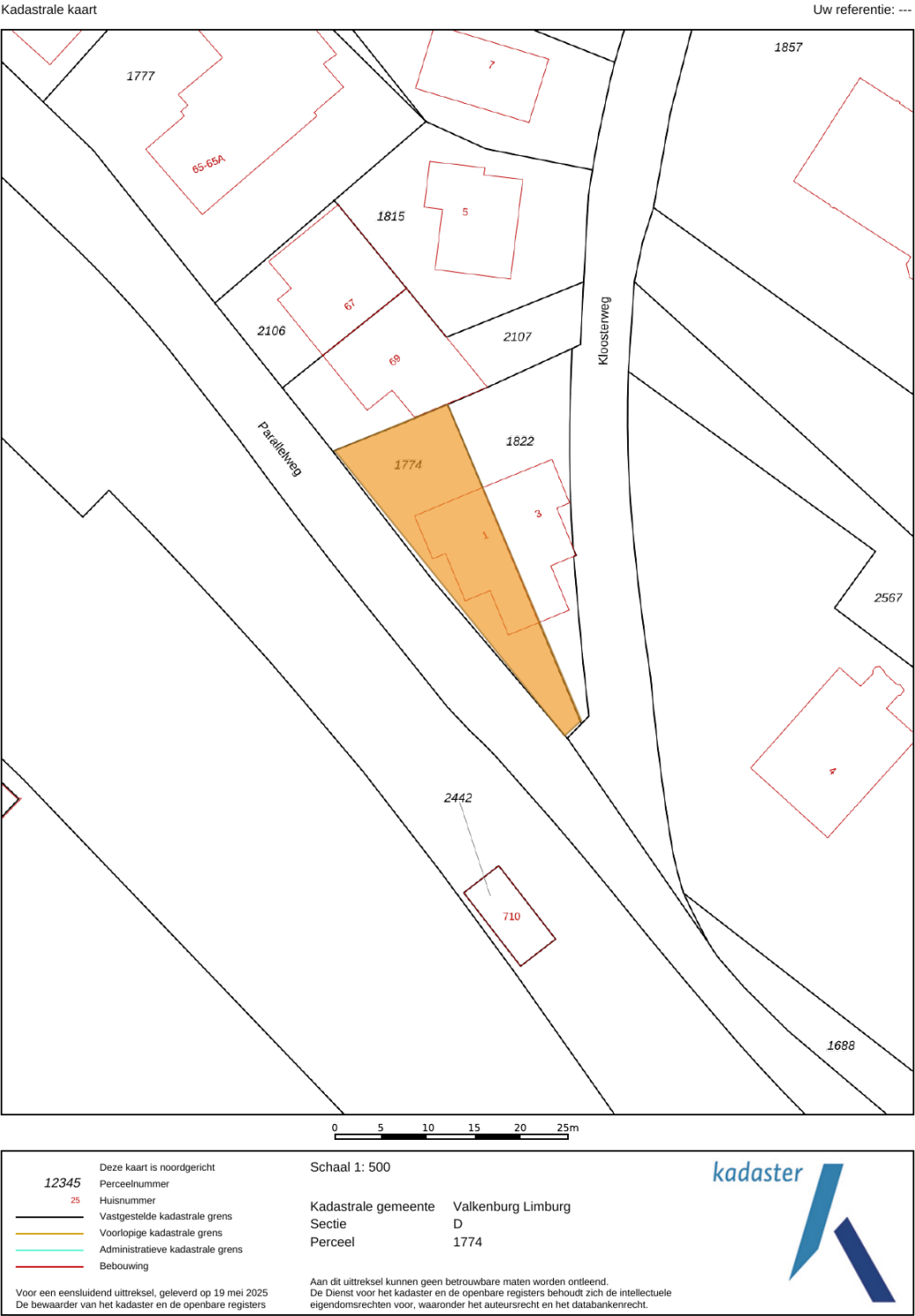
De woonoppervlakte bedraagt 223 m², exclusief 37 m² gebouw gebonden ruimte en exclusief 9 m² externe berging.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 625.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin
Soort	villa	Garage	geen garage
Type	2-onder-1-kapwoning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	8	Isolatie	dubbel glas
Slaapkamers	5	Woonoppervlakte	223 m ²
Bouwjaar	1890	Perceeloppervlakte	290 m ²
		Inhoud	788 m ³



Kadaster



Adres:
Kloosterweg 1

Gemeente:
Valkenburg Limburg

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6301 WK, Valkenburg

Perceelgrootte
290 m²

Plattegronden

Parterre



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

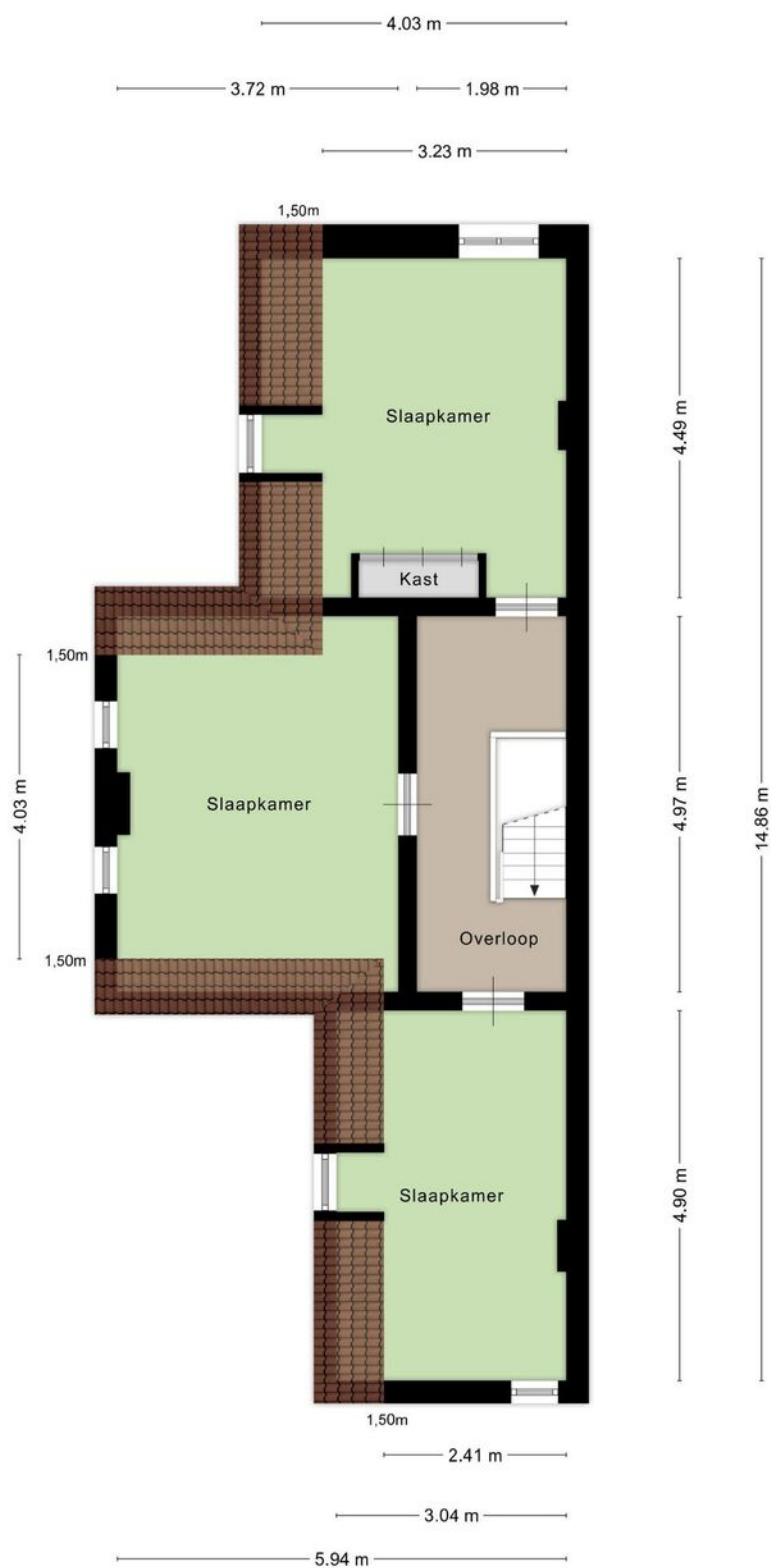
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

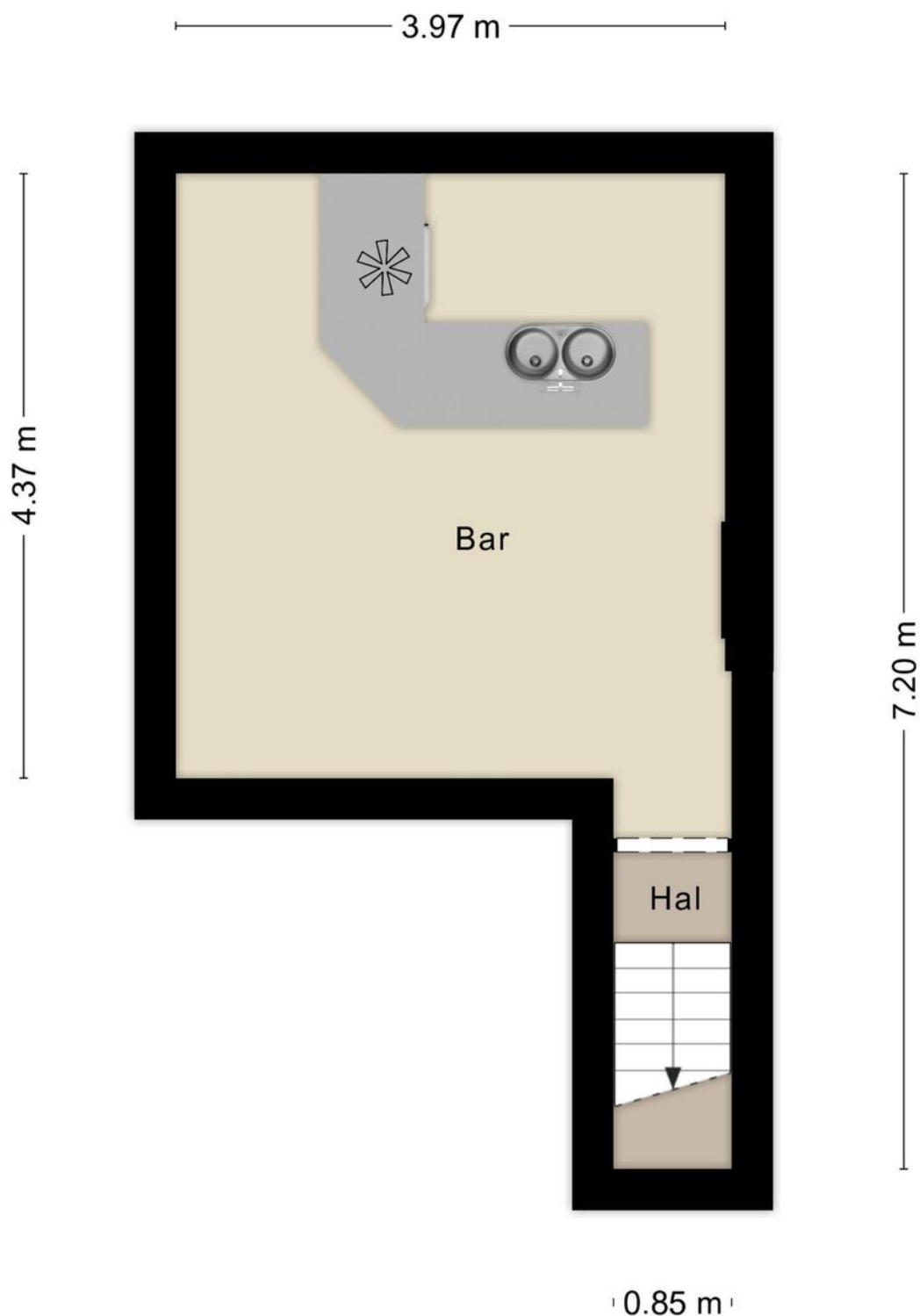
Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Souterrain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Indeling

Parterre:

Voortuin met bestrating inrit en naar entree. Stallingsruimte voor minimaal 2 voertuigen.
Entree.

Royale ontvangstwoninghal (6.53 x 1.96 m) voorzien van een hardstenen vloer, met uitgebreide moderne meterkast en met fijne beloopbare trap naar eerste verdieping.

Ruime toiletruimte met vrij hangend closet en in RVS uitgevoerd fontein.

De bijkeuken/wasruimte (3.00 x 1.65 m) is via de ontvangsthal te bereiken.

Vanuit de ontvangsthal bereikt u de eetkamer (4.96 x 3.53 m) voorzien van mooie parketvloer.

Living (4.70 x 4.00 m) voorzien van mooie parketvloer en met dubbele openslaande deur naar het terras en overkapping.

Keuken (4.46 x 3.15 m) voorzien van vloerverwarming met hardstenen vloer en hardstenen werkblad met ruime luxe keuken inrichting met diverse handige onder- en wandkasten, inbouwapparatuur te weten: inductie kookplaat, RVS itho afzuigkap, combi-oven, koelkast, vriezer, vaatwasser en koffiemachine.

Privacy volle keurig aangelegde goed verzorgde achtertuin met diverse terrassen, gazon en hagen.

L-vormige overkapping (7.86 x 7.16 m) voorzien van screens.

Berging (3.48 x 2.67 m).

Eerste verdieping met plafondhoogte van 3,00 meter):

Ruime overloop.

2 Riante slaapkamers.

Slaapkamer 1 (4.98 x 3.71 m) voorzien van mooie parketvloer.

Slaapkamer 2 (3.51 x 3.01 m) voorzien van mooie parketvloer.

Zeer ruime luxe badkamer (4.50 x 3.90 m) bereikbaar via glazen deur met zwevend toilet, vrijstaand opgesteld ligbad, zeer riante inloopdouche, dubbele vaste wastafel in badmeubel, ruime spiegel, inbouw verlichting en afzuiging.

Tweede verdieping:

Overloop (4.93 x 1.97 m) met airco installatie.

Slaapkamer 3 (4.55 x 3.58 m) voorzien van parketvloer met dakkapel en kastenwand.

Slaapkamer 4 (4.10 x 3.70 m) voorzien van parketvloer.

Slaapkamer 5 (4.91 x 2.43 m) voorzien van parketvloer.

Opstelling Cv combi installatie (Atag HR, bouwjaar 2024 en eigendom).

Souterrain:

Een sfeervol ingerichte ruimte (4.39 x 3.97 m) die als donker bruin cafeetje is volledig gemeubileerd met bar en voorzien van tegelvloer en met een prettige plafondhoogte van circa 2,09 meter. Verwarming is ook hier aanwezig en door de mergelwanden is er een aangename constante temperatuur aanwezig. Hier kan men vele gezellige uurtjes doorbrengen onder het genot van een drankje en een hapje. Ook dit is een extraatje die men niet bij elke woning aantreft.

Bijzonderheden:

Mooie, landelijke en centrale ligging nabij het centrum van Valkenburg.

Ontworpen door architect Pierre Cuypers.

Optimale privacy ook vanaf de straatzijde door degelijke afscheidingen, mooie beplanting en indeling van de tuin.

Het pand is voorzien van hardhouten kozijnen met HR isolatie glas.

Voorzien van rolluiken, deels elektrisch bediend.

Definitieve energielabel is G.

Het object wordt op zeer nette en correcte wijze gebruikt en bewoond.

Het pand bevindt zich op enkele autominuten van Maastricht en ook richting Heerlen is de snelweg nabij.

Aanvaarding in overleg.

Vermelde maatvoering betreft circa maten.



















Valkenburg

Valkenburg a.d. Geul is een gemeente gelegen in het zuiden van Limburg en telt 16.470 inwoners. De gemeente ligt op steenworp afstand van vele andere bekende steden zoals Maastricht, Aken en Luik.



Toeristische trekpleister

Valkenburg is één van de grootste toeristische bestemmingen binnen Limburg. Ieder jaar worden er meer dan 1 miljoen hotelovernachtingen verkocht en er komt een veelvoud aan dagjesmensen naar de gemeente toe.



Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

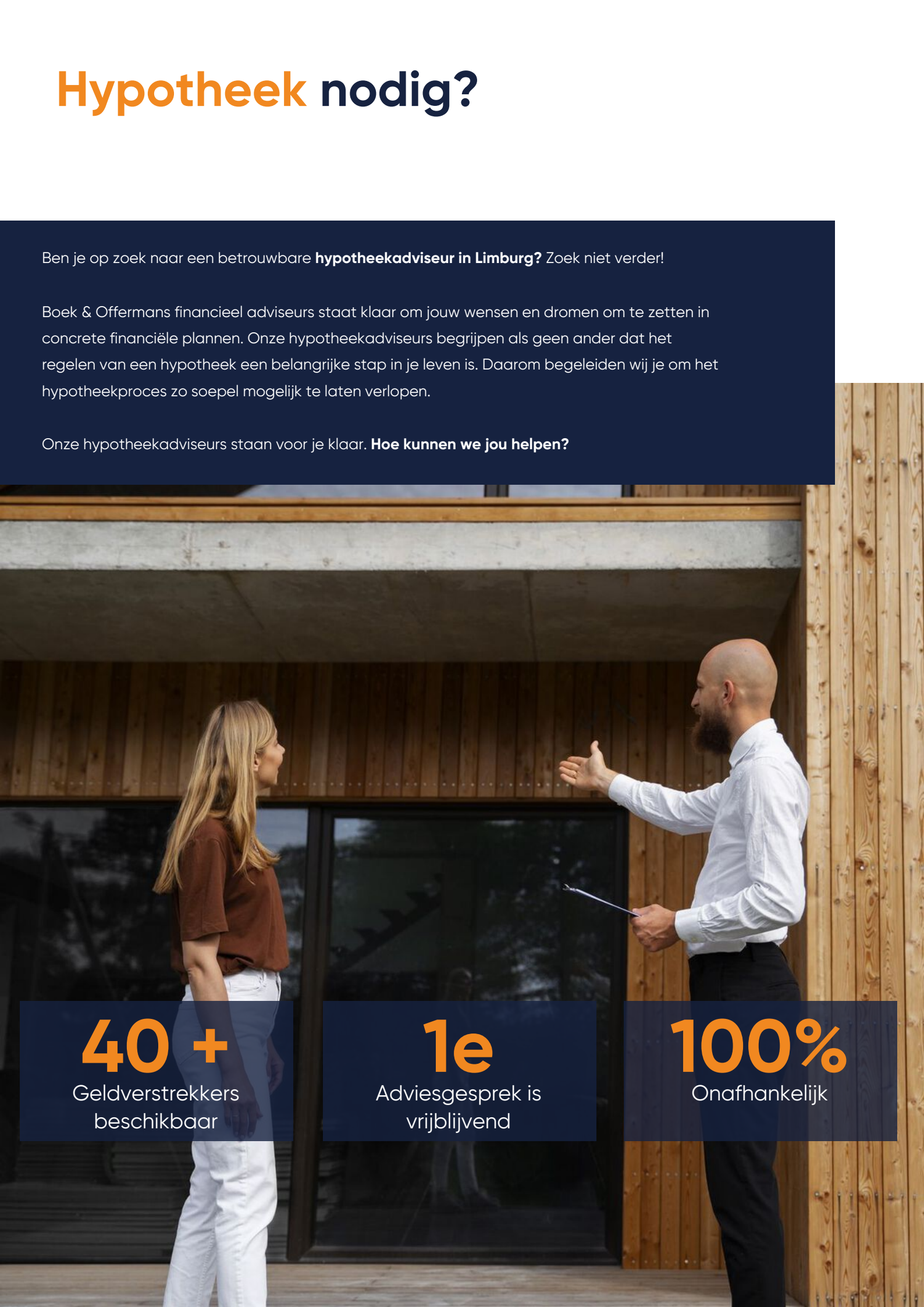
Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Alex Knoren RM

alexknoren@boek-offermans.nl

06-46 28 72 84 | 045-574 32 33

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- 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.

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 binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, 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.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

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 in de staat van onderhoud.

boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

