

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Valkenburg

Broekhem 123

Vraagprijs € 995.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht

043 3479090
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Sjoerd Roks

s.roks@damen-og.nl
043 3479090
06 11908177



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 995.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1939
Duurzaamheid	Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, zonnepanelen

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1130 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	256 m ²
Inhoud	1076 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	104 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	5
Aantal kamers	11 (waarvan 6 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achters tuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	980 m ²
Oriëntering	Zuid
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	G
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit 2016
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Bent u op zoek naar een zeer goed onderhouden en vrijstaande jaren '30 woning met authentieke elementen en veel ruimte op een groot perceel? Zoek dan niet verder! Deze riante woning met 12 zonnepanelen, 6 slaapkamers, XL garage en ca. 256 m² woonoppervlakte is gelegen op een perceel van maar liefst 1.130 m² en beschikt over o.a. glas-in-lood, een sfeervolle erker, authentieke deuren, stijlvol trappenhuis, echte houten vloeren en nog veel meer...

INDELING

Souterrain:

De totale kelder (ca. 36 m²) is verdeeld in vier ruimtes waarvan twee bergruimtes, een wasruimte met de witgoed aansluitingen en een stookruimte waar de Cv-installatie is gesitueerd (2016, eigendom). De stahoogte van de kelderruimtes bedraagt ca. 2,20m.

Begane grond:

Verzorgde entree met toegang tot diverse vertrekken. De toiletruimte beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De stijlvolle hal / trappenhuis geeft een zeer ruimtelijk gevoel door de hoogte en de lichtinval. De woonkamer (totaal ca. 72 m²) beschikt over veel authentieke details, zoals glas-in-lood deuren en ramen, een sfeervolle erker, houten vloeren in visgraat en recht motief en een hoog plafond. Bovendien is er veel zicht op de groene omgeving en komt er veel licht naar binnen. De eetkamer biedt toegang tot de keuken, welke aan de achterzijde van de woning is gelegen en tevens een aparte (tweede) entree heeft vanaf de oprit. De keuken beschikt over een koel-vriescombinatie, vaatwasser, oven, gasfornuis met 4 pitten en afzuiging. Vanuit de keuken is de voormalige doorgang naar de garage weer eenvoudig terug te realiseren. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer bereikt men de achtertuin.

De garage (ca. 22 m²) is te bereiken vanuit zowel de oprit als de achtertuin en beschikt over openslaande deuren, een smeerput, een praktische vloering met een goede stahoogte en toegang tot de achterliggende veranda / tuinkamer (ca. 5 m²).

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot 4 slaapkamers, de badkamer, separaat toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers aan de voorzijde (ca. 11 en 13 m²) zijn beide voorzien van een praktische muurkast. Daarbij zit er een wand tussen de kamers met een deur, waardoor de kamers in verbinding met elkaar (kunnen) staan. De badkamer (ca. 7 m²) is voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. De slaapkamers aan de achterkant (ca. 20 en 12 m²) hebben beide toegang tot het dakterras aan de achterzijde van de woning (ca. 22 m²) waar men geniet van een rustige en groene omgeving.

Tweede verdieping:

Middels vaste trap te bereiken overloop met toegang tot een berging, 2 slaapkamers en een grote multifunctionele ruimte. De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 14 m²) is voorzien van twee muurkasten waarvan één met wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 9 m²) is eveneens voorzien van een muurkast. De multifunctionele ruimte (ca. 25 m²) beschikt over een nokhoogte van ca. 5,85m en toegang tot de vloering.

Derde verdieping:

Twee verrassend ruime en praktische bergzolders (totaal ca. 25 m²) en verrassend ruime speelzolder met een goede stahoogte.

Tuin:

Fraai aangelegde parkachtige achtertuin (ca. 508 m²) georiënteerd op het zuiden. Er zijn diverse zitplekjes gecreëerd en de tuin is voorzien van een ruim gazon, een praktische achterom en diverse beplanting en boomsoorten. Er zijn fruitbomen aanwezig, evenals geurende rozen een volledig omheind terras en een koud- en warmwateraansluiting. Aan de voorzijde van de woning zijn ook diverse volwassen bomen aanwezig voor optimale privacy. Hieronder is nog een zithoekje gerealiseerd, zodat men op alle plekken van de omgeving kan genieten.

Nadere bijzonderheden:

- Riant vrijstaand en goed onderhouden jaren '30 huis;
- 6 slaapkamers;
- Voorzien van 12 zonnepanelen (geplaatst in 2022, 415WP per stuk);
- Voorzien van dakisolatie;
- Gelegen op een perceel van 1.130 m²;
- Sfeervolle authentieke elementen als glas-in-lood, erker etc.;
- XL garage met vliering;
- Gedeeltelijk voorzien van rolluiken;
- Grotendeels voorzien van dubbelglas;
- Voorzien van alarmsysteem;
- Gelegen op minder dan twee autominuten van de A79 richting Maastricht en Heerlen;
- Voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- Alle afmetingen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Omgeving:

Deze woning is gelegen aan Broekhem, een doorgaande straat aan de voet van natuurgebied het Ingendaal. Het bruisende centrum van Valkenburg aan de Geul is op slechts 5 minuten loopafstand en voorzieningen als winkels, terrassen, recreatie- en sportmogelijkheden zijn in directe nabijheid gelegen. Deze locatie is bijzonder gunstig ten opzichte van belangrijke uitvalswegen richting A2, A79, België en Duitsland. Ook het openbaar vervoer is op loopafstand van de woning. Het betreft een unieke ligging, omdat zich een combinatie voordoet van de natuurrijke omgeving én de centrumlocatie.

WONING

in beeld













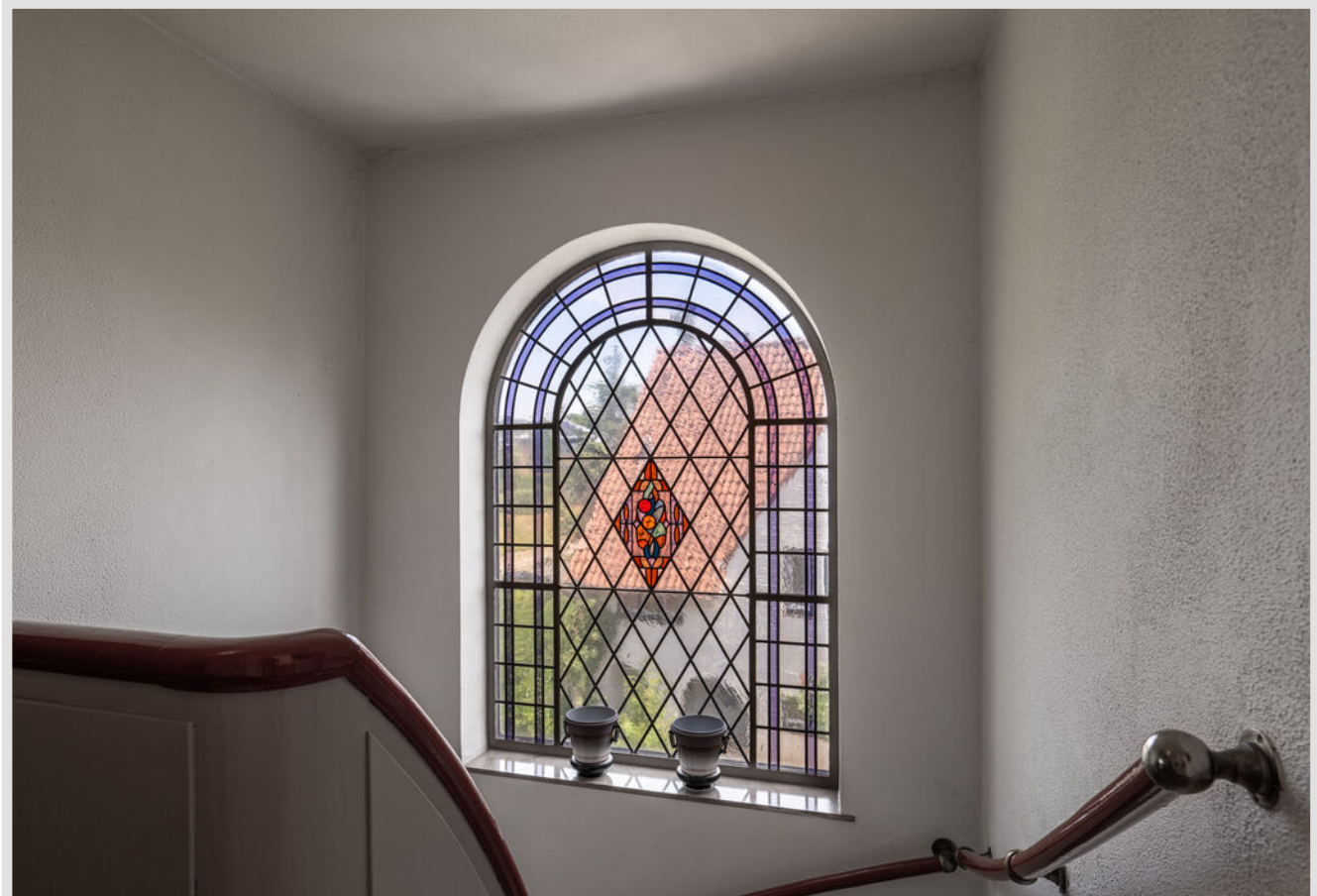


































PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Eerste verdieping



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

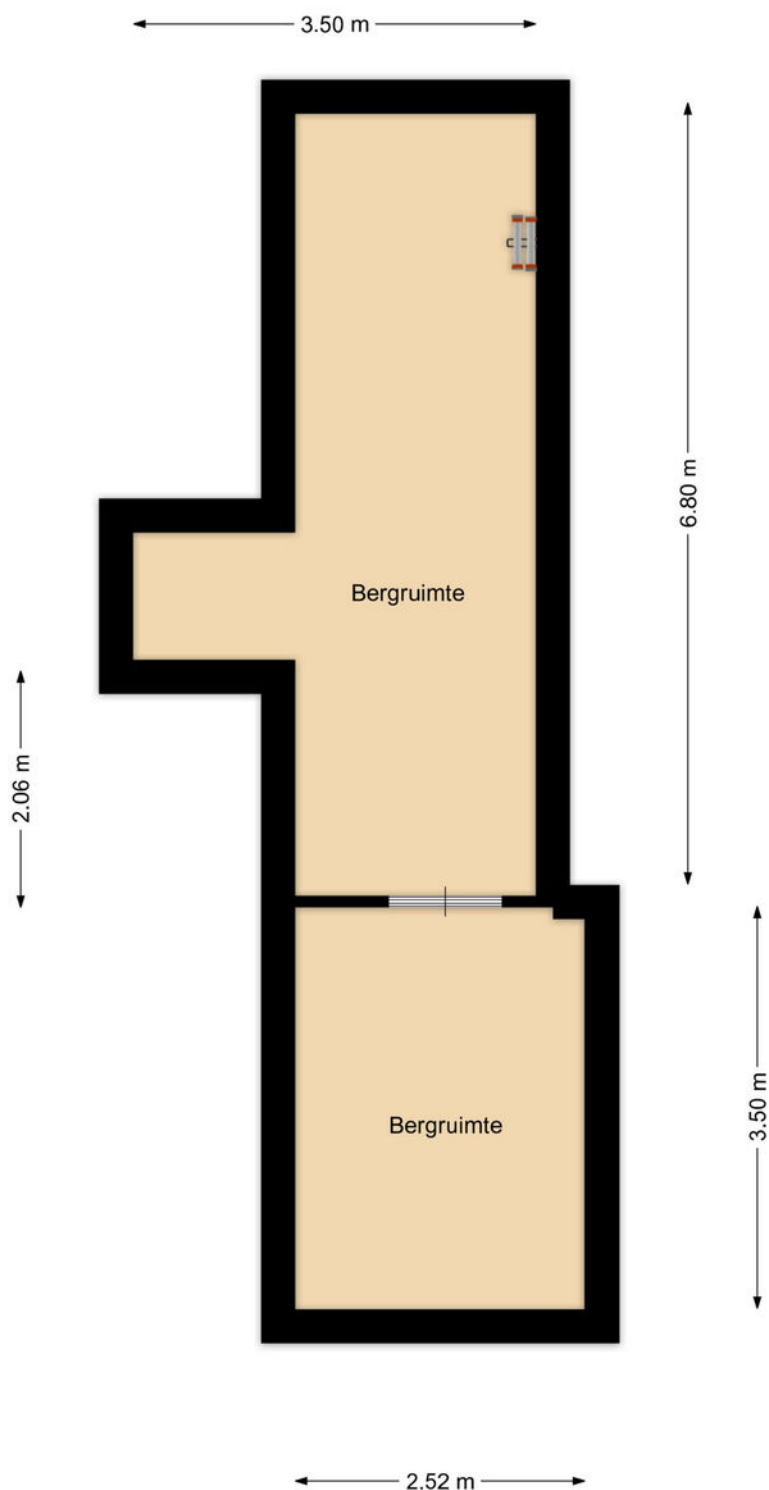
PLATTEGROND

Tweede verdieping



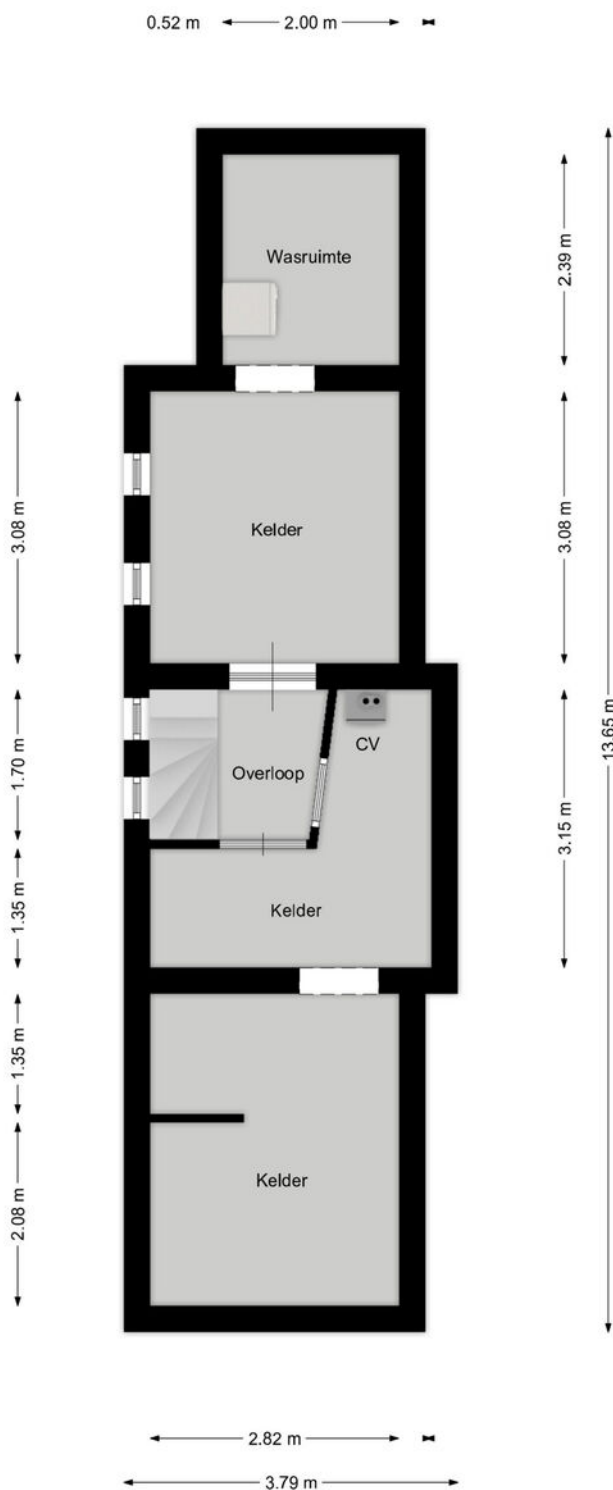
PLATTEGROND

Derde verdieping



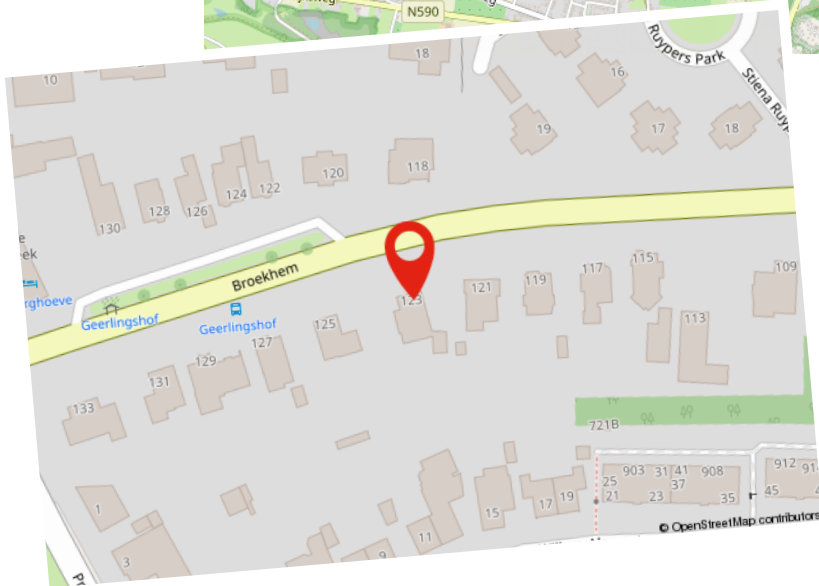
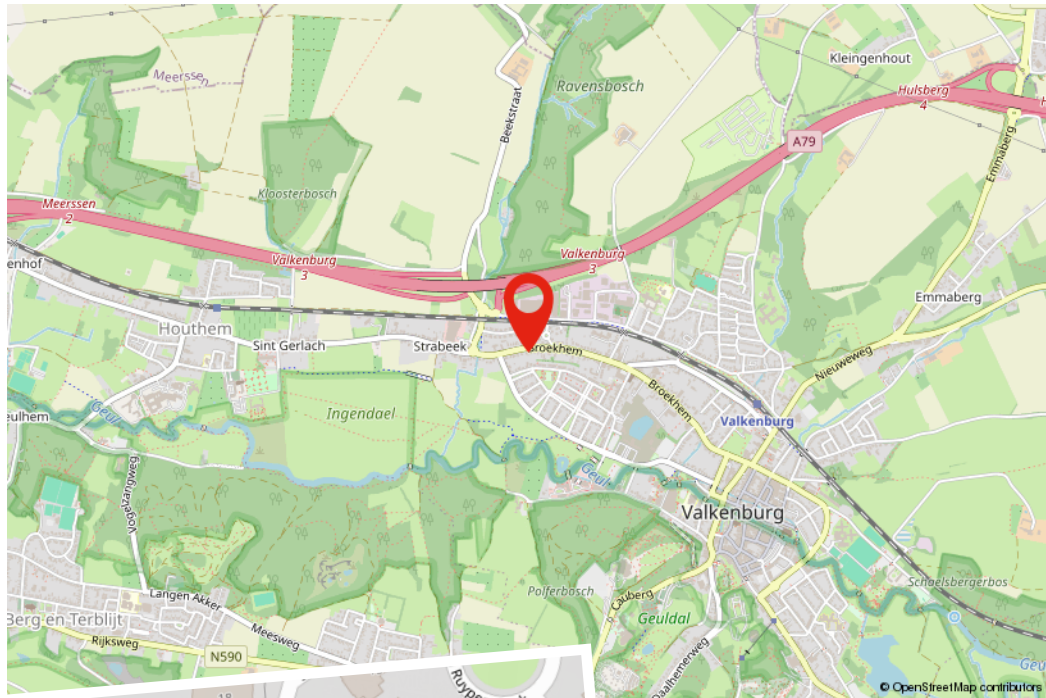
PLATTEGROND

Kelder



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Valkenburg Limburg Sectie E Perceel 23	kadaster 
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026 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.		

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

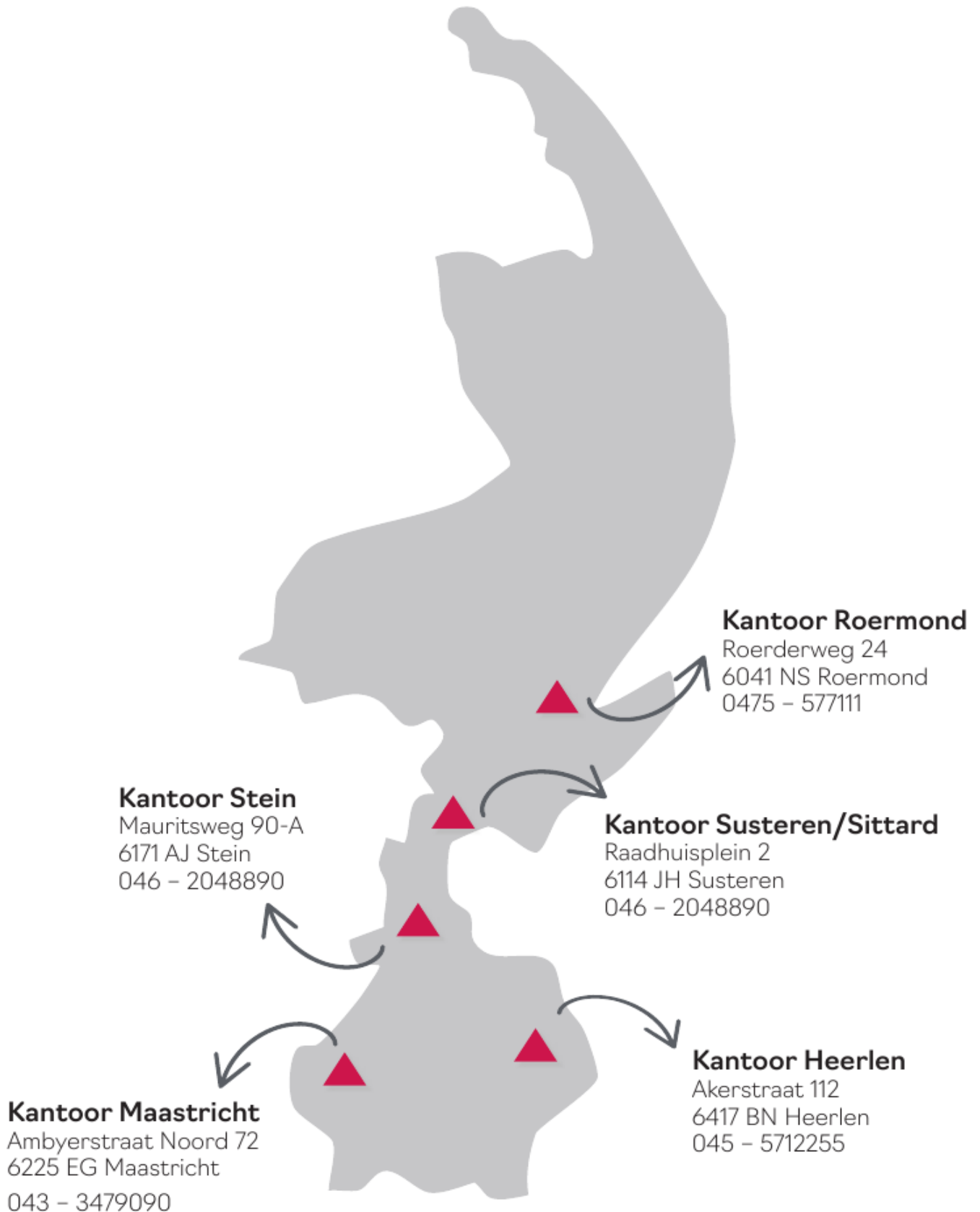
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090