

**TE KOOP**  
**€ 229.000 K.K.**



**Koningswinkelstraat 38**

**6301 WJ Valkenburg**

# Corio Makelaars

## Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

## Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

## Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register

Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.

- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.



# Koningswinkelstraat 38 6301 WJ Valkenburg

## Inleiding

---

Tussengelegen voormalig, karakteristiek met mergelgevel, horecapand met café en zaal op de begane grond, 7 slaapkamers op de verdiepingen en 1 kleine studio in de aanbouw. Dit te moderniseren pand biedt veel mogelijkheden. De bestemming van het pand is onder anderen: detailhandel, horecadoeleinden, kantoordoeleinden, consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, woondoeleinden, aan huis gebonden beroepen enz. Het pand bevindt zich in Broekhem/Valkenburg nabij het gezellige historische centrum van Valkenburg met leuke winkels en een mooi natuurgebied.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Entree, via het portaal voorzien van tegelvloer, is de toegang tot het voormalig café en toegang naar de hal die toegang geeft tot de 1e verdieping, de kelder, 2 bergingen en de meterkast. Tevens is hier de doorloop naar de achterste, tweede bar.

De begane grond is in 2005 gerenoveerd: caféruimte (ca. 110 m<sup>2</sup>), voorzien van tegelvloer, bar, zaaltje met tweede bar, geheel betegeld damestoilet met voorportaal en fonteintje, geheel betegelde herentoiletgroep met fonteintje, 2 urinoirs en toilet.

Toegang vluchtweg.

De geheel betegelde keuken (ca. 10.15 m<sup>2</sup>) is voorzien van een eenvoudig aanrechtblok en toegang naar de binnenplaats. Via de binnenplaats is toegang tot de studio, de buitenberging en de achteringang.

Studio (ca. 4.6 x 4.68 = 21m<sup>2</sup>): voorzien van laminaat en geheel betegelde badkamer voorzien van douche, wc, wastafel en eigendom boiler.



## Ligging en indeling

---

Eerste verdieping

Overloop voorzien van tapijt.

Slaapkamer 1 ( $3.95 \times 3.72 = 14.7 \text{ m}^2$ ): voorzien van tapijt en wastafel.

Slaapkamer 2 ( $4.1 \times 3.72 = 15.3 \text{ m}^2$ ) : voorzien van tapijt, modern keukenblok en eigen

badkamer ( $1.76 \times 2.20 = 3.9 \text{ m}^2$ ) voorzien van douche, toilet en wastafel.

De tweede geheel betegelde badkamer ( $1.20 \times 2.2 = 2.6 \text{ m}^2$ ) bevindt zich op de gang en is voorzien van een douche en wastafel.

Vaste trap naar tweede verdieping en trapkast.



## Ligging en indeling

---

Tweede verdieping

Overloop.

Slaapkamer 3 gelegen aan de achterzijde ( $3.7 \times 2.7 = 10 \text{ m}^2$ ) voorzien van wastafel.

Twee kamers zijn aan de voorzijde gelegen:

Slaapkamer 4 ( $4.1 \times 3.5 = 14.4 \text{ m}^2$ ) voorzien van tapijt.

Slaapkamer 5 ( $3.1 \times 2.2 = 6.8 \text{ m}^2$ ) voorzien van vinylvloer en eenvoudig keukenblok met afzuigkap.

1 apart toilet op de gang en een praktische trapkast.

Vaste trap naar de derde verdieping.

Overige verdiepingen

Derde verdieping: overloop, 2 mansarde kamers (slaapkamer 6 ca.  $7.5 \text{ m}^2$  en slaapkamer 7 ca.  $11.4 \text{ m}^2$ ), beide slaapkamers zijn voorzien van een wastafel en dakkapel.

Kelder: kelderhal met aansluitend een provisiekelder, voorzien van watermeter, gasmeter, c.v. ketel en boiler (huur) Volta.



# Ligging en indeling

---

## Tuin

Kleine betegelde binnenplaats met overdekte gang naar achteringang.

## Bijzonderheden

Terras gelegen aan voorzijde pand tot ca. 30cm in de goot is eigendom

Brandalarm aangesloten op brandweer

Brandwerende deuren

Brandhaspel aanwezig

1994 alle elektra vernieuwd

Alle slaapkamers hebben wateraansluiting

Nieuwe meterkast voorzien van dag- en nachtmeter, 13 groepen, aardlekschakelaar, brandalarm en hoofdschakelaars

Geheel houten kozijnen met grotendeels enkel glas

C.v. ketel Radson eigendom (1989), boiler (huur) Volta

Bouwjaar: 1937

Woonoppervlakte: 243 m<sup>2</sup>

Inhoud: 887m<sup>3</sup>

# Kenmerken

---

## Overdracht

|            |                  |
|------------|------------------|
| Vraagprijs | € 229.000,- k.k. |
|------------|------------------|

|             |            |
|-------------|------------|
| Aanvaarding | In overleg |
|-------------|------------|

## Bouw

|             |                                         |
|-------------|-----------------------------------------|
| Type object | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
|-------------|-----------------------------------------|

|            |                |
|------------|----------------|
| Soort bouw | Bestaande bouw |
|------------|----------------|

|             |      |
|-------------|------|
| Bouwperiode | 1937 |
|-------------|------|

## Oppervlaktes en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 195 m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------------------|

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen | 243 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|--------------------|

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 887 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Oppervlakte overige inpandige ruimten | 18 m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|-------------------|

## Indeling

|                  |   |
|------------------|---|
| Aantal bouwlagen | 4 |
|------------------|---|

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Aantal kamers | 9 (waarvan 8 slaapkamers) |
|---------------|---------------------------|

## CV ketel

|            |    |
|------------|----|
| Combiketel | Ja |
|------------|----|

# Foto's

---



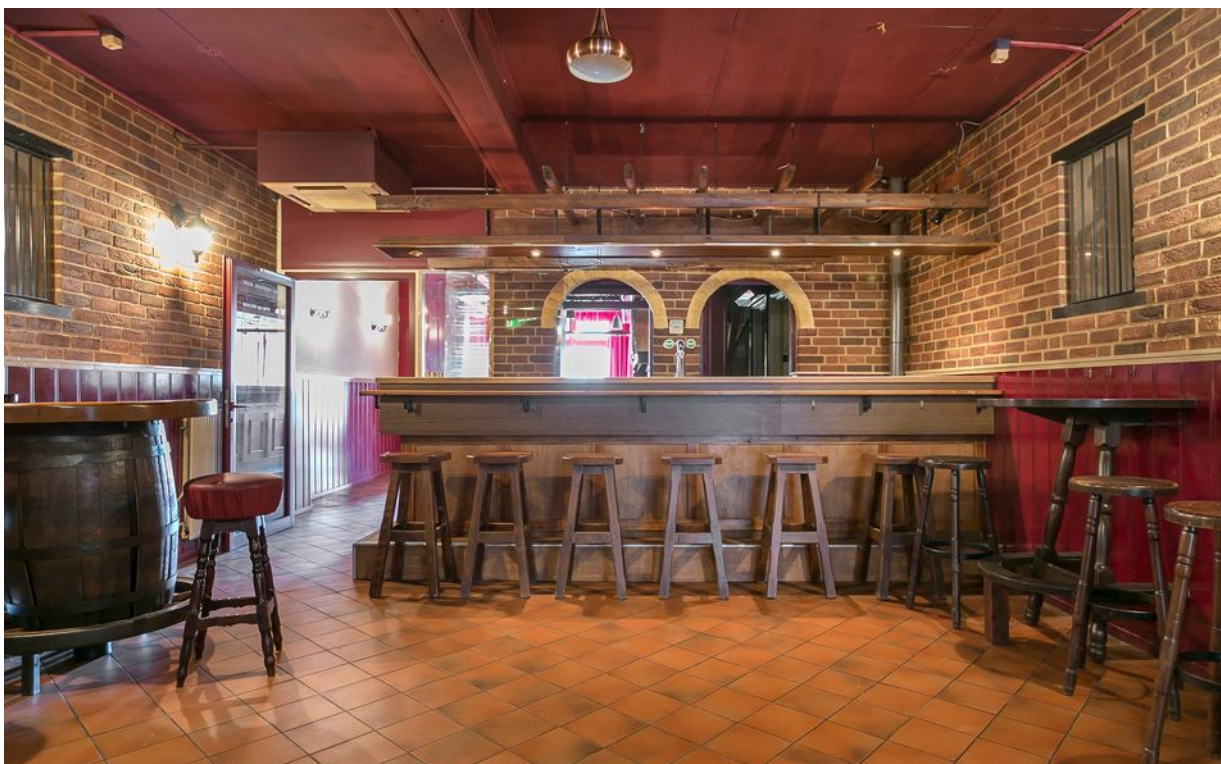
# Foto's

---



# Foto's

---



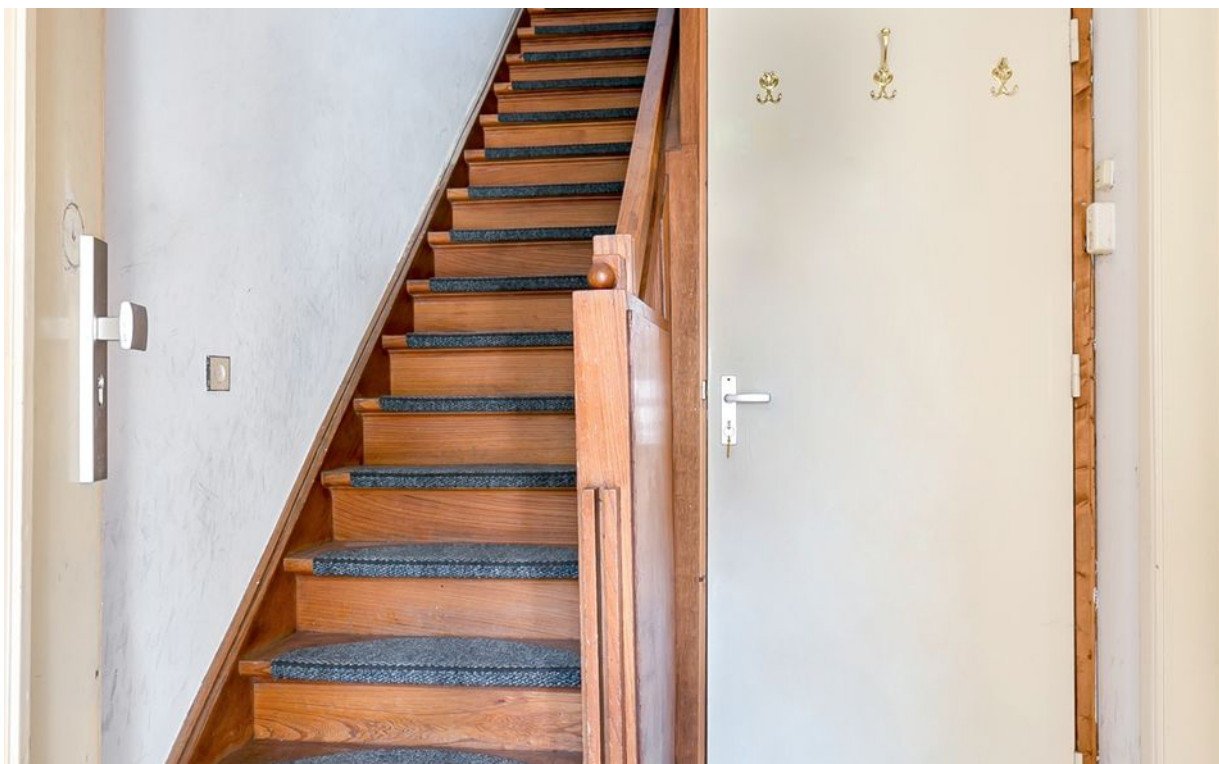
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



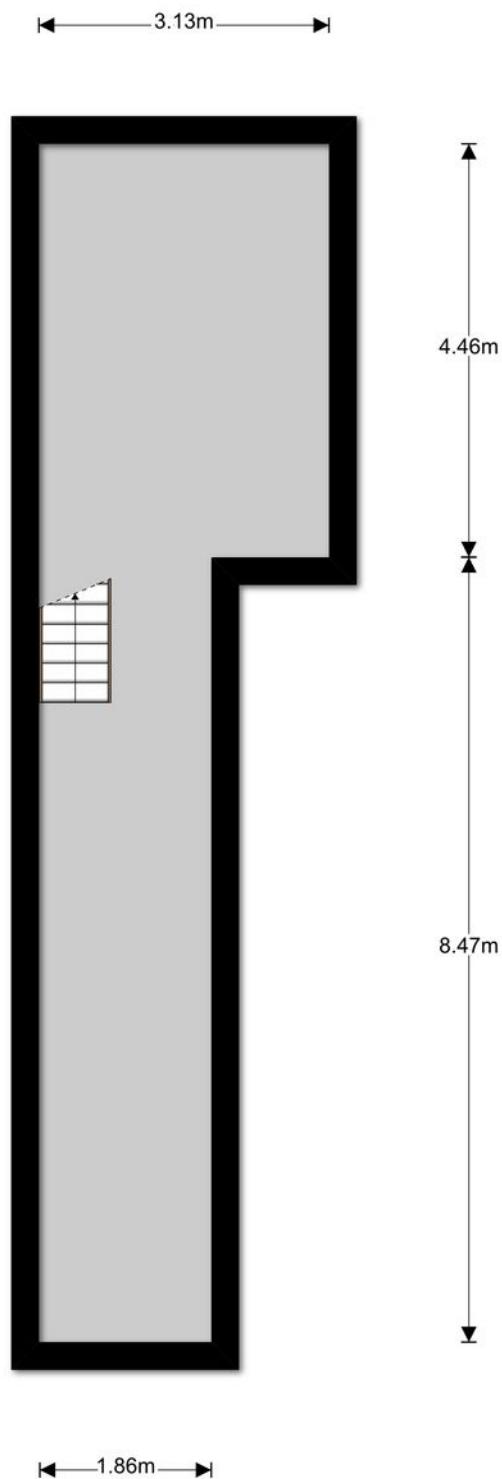
# Foto's

---



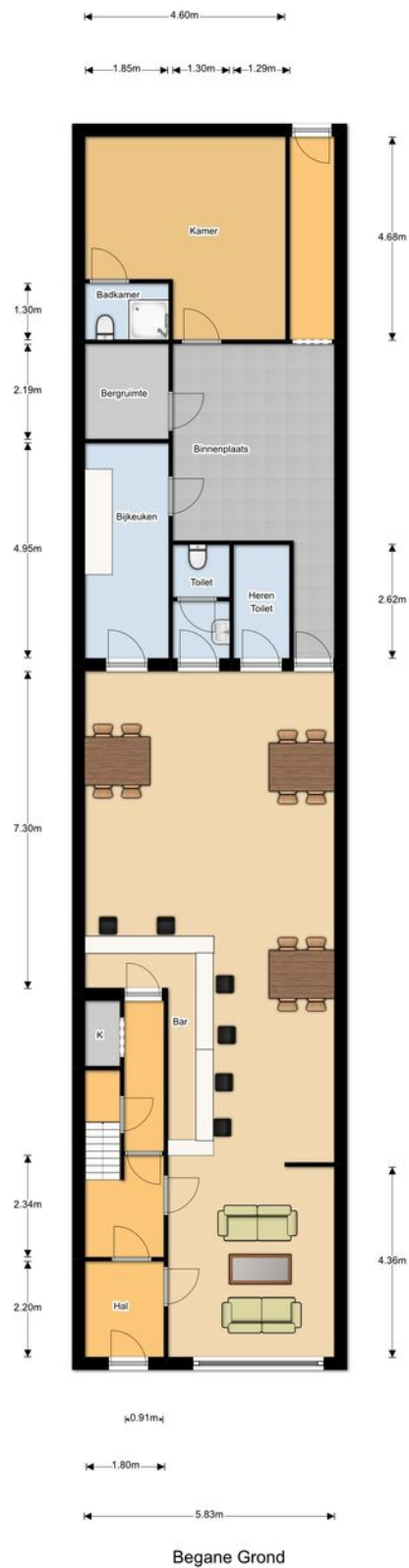
# Tekeningen

---

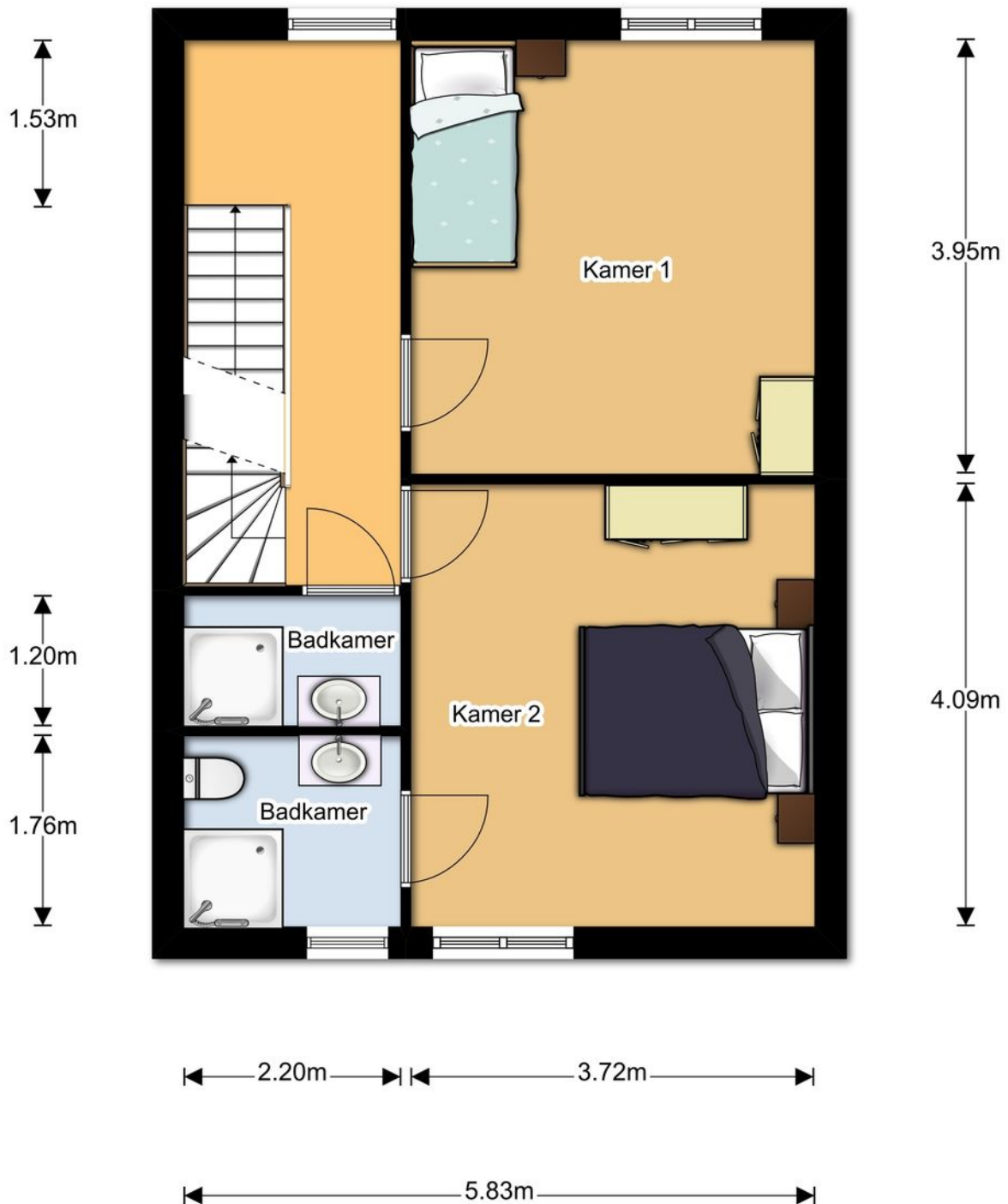


Souterrain

# Tekeningen



# Tekeningen



1e Verdieping

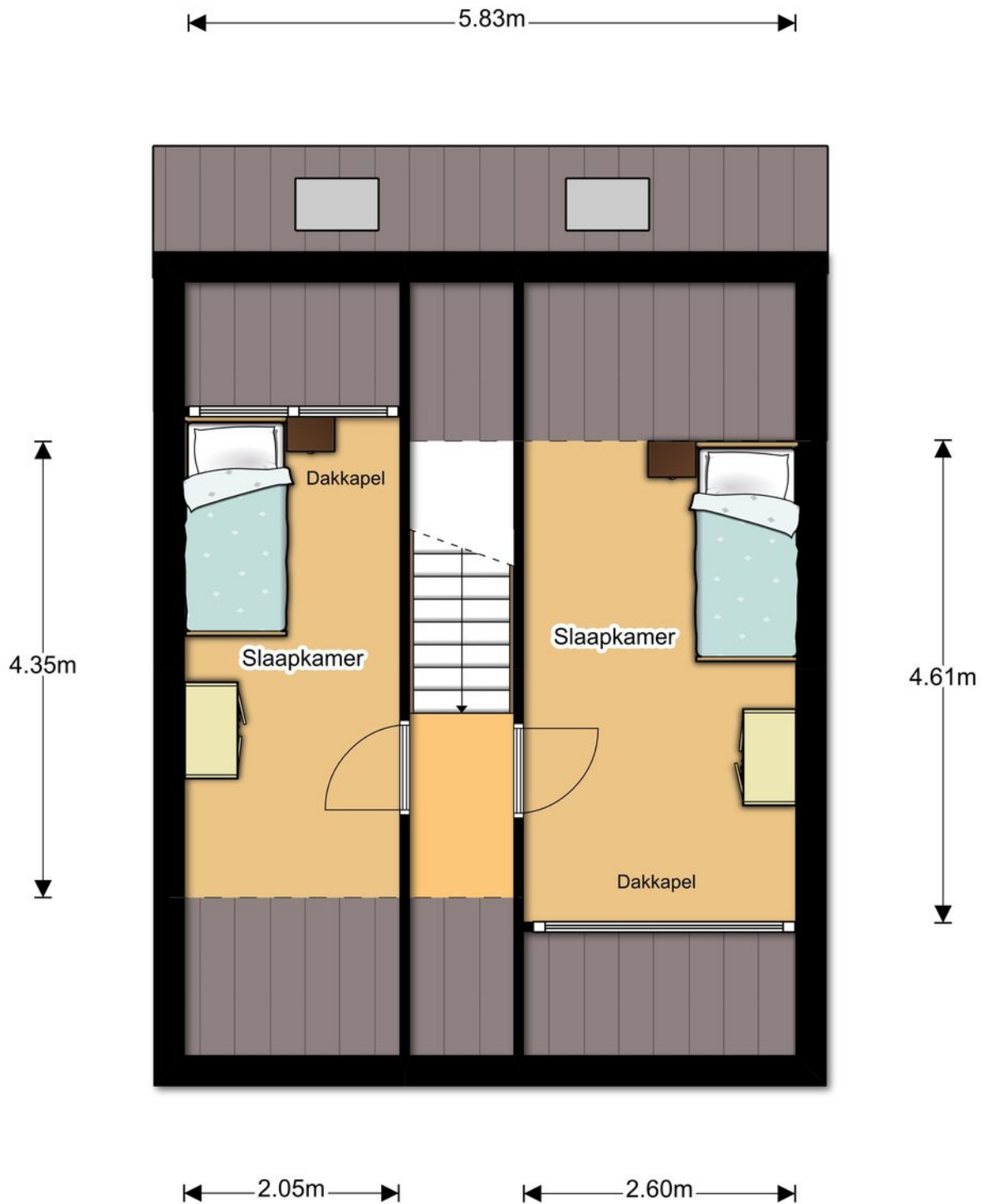
# Tekeningen



2e Verdieping

# Tekeningen

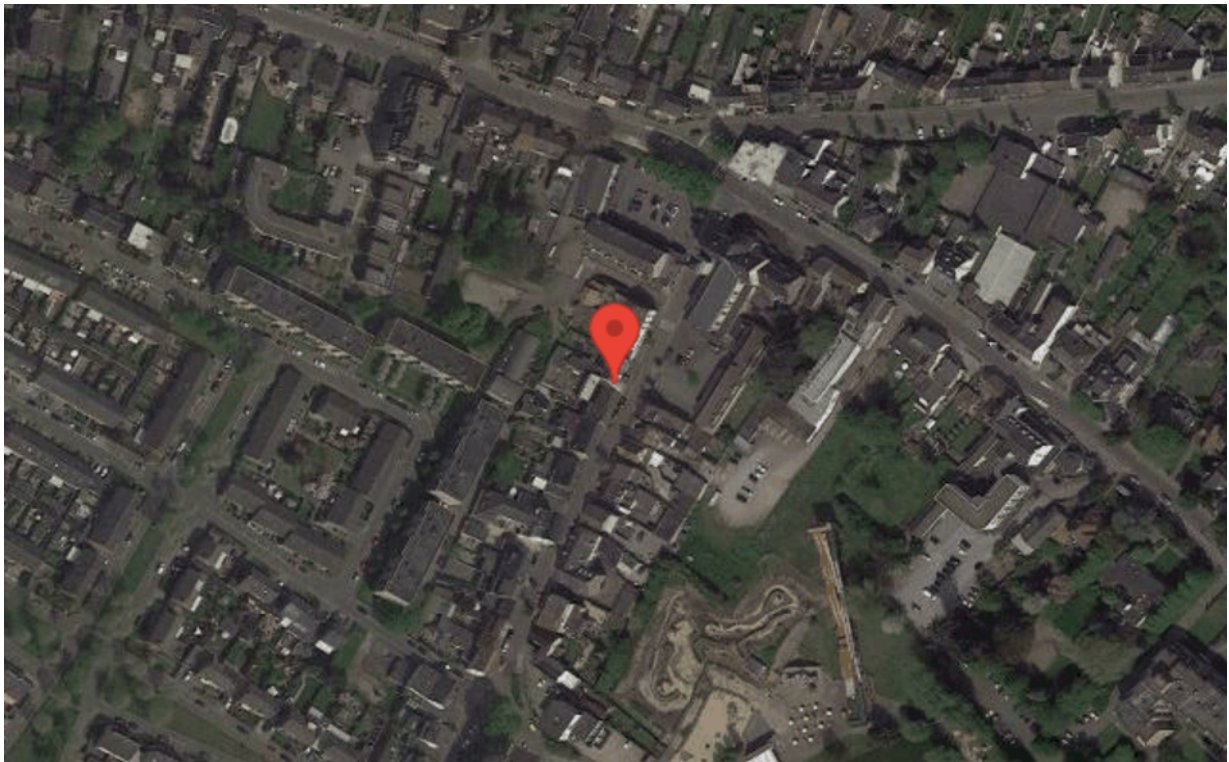
---



3e Verdieping

# Google maps

---



# Algemeen

## Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

## Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

## Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

## Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

## Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

# **Corio Makelaars B.V.**

Sint Gerlach 19 A  
6301 JA Valkenburg  
043-3628050  
[info@coriomakelaars.nl](mailto:info@coriomakelaars.nl)