



TE KOOP



Neerhem 8

Valkenburg aan de Geul

Wie zou niet willen wonen in dit classicistisch herenhuis uit 1762. In dit monument waart de geest van de grote schrijver Lodewijk van Deyssel nog rond en is de hand van de bekende architect en rijksbouwmeester Dr. Pierre Cuypers (Centraal Station Amsterdam, Rijksmuseum Amsterdam, Munsterkerk Roermond etc.) nog duidelijk zichtbaar. Kenmerkende elementen uit de bouwkunst van Cuypers zijn onder meer een fronton boven het midden van de voorgevel en een hoog bordes met dubbele trapopgang voor de ingang en de typische uitstraling van de voorgevel met zijn mooie top.



Boven de voordeur zien we een chronogram met de namen De La Croix en Mertzenich en het jaartal 1762. De La Croix, priester die zich tijdens het Franse bewind maandenlang schuil hield in de Valkenburger groeve, de huidige gemeentegrot. Achter het woonhuis bevinden zich nog een aantal grotten die afgesloten zijn van de gemeentegrot. Mertzenich herinnert waarschijnlijk aan de gravin die gehuwd was met de schout De La Croix.

Het monumentale herenhuis is gelegen op de mooiste plek van Valkenburg op loopafstand van het centrum en toch opmerkelijk rustig en ook nog te midden van gezellige terrassen. U moet dit ervaren hebben. Het pand is voor vele doeleinden geschikt en heeft een zeer brede bestemming. Laatstelijk heeft het dienst gedaan als woonhuis annex huisartsenpraktijk. Momenteel dient het als riant woonhuis.

Laat u verrassen door de vele vertrekken met elk een eigen sfeer, de authentieke elementen, de bijzondere kachel, de overblijfselen van een mogelijk kapelletje op de eerste verdieping, de wijnkelder, de serre met uitzicht op de tuin, die al hoger op de grot ligt en het pad dat u helemaal boven op de grot brengt waarvan u ook gedeeltelijk eigenaar bent. Een bezichtiging zal u ongetwijfeld inspireren dit monument de bestemming te geven die u wilt, van woonhuis tot zakelijk tot horeca gerelateerd.



ALGEMEEN

Adres	:	Neerhem 8
Bouwjaar	:	1762
Inhoud exclusief kelders	:	circa 1.220 m ³
Perceeloppervlakte	:	1.300 m ²
Koopprijs	:	€ 550.000,= kosten koper
Aanvaarding	:	In overleg
Bijzonderheden	:	Rijksmonument

INDELING

Sousterrain

De provisiekelder, wijnkelder en garage zijn allen bereikbaar vanuit de centrale entree alsook via een buitendeur naast de trap. De ruime garage is geschikt voor twee kleine autos en voorzien van een elektrisch bedienbare toegangspoort. In de kelderruimte bevinden zich onder andere de witgoedaansluitingen, opstelling CV installatie (merk Remeha bouwjaar circa 1995) en het wateronthardingssysteem.

Begane grond

Schitterende royale entreehal (17 m²) voorzien van garderobe, toiletruimte en prachtige bordestrap naar de eerste verdieping. De vloer is afgewerkt met authentieke “kerkdallen”.



Vanuit de centrale entree bieden fraaie dubbele openslaande deuren toegang tot de woonkamer. De royale woonkamer (circa 33 m²) is voorzien van hardhouten parketvloer (visgraatmotief), een 19^e eeuwse plafond met sierlijke ornamenten en sierlijsten en een authentieke schouw. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en een aangenaam woonklimaat. De raampartijen zijn voorzien van houten kozijnen met voorzetramen.





Vanuit de woonkamer is een open verbinding met de serre annex eetkamer. De serre (24 m²) is in 1959 vernieuwd en is eveneens voorzien van een visgraat parketvloer. Het rijk versierde gietijzeren kacheltje is een pronkstuk in deze ruimte. Vanuit de serre heeft men toegang tot de aangrenzende tuin en terras gelegen op het zuiden. Verder treft u aan de achterzijde een aantal (dichtgemaakte) grotten aan.

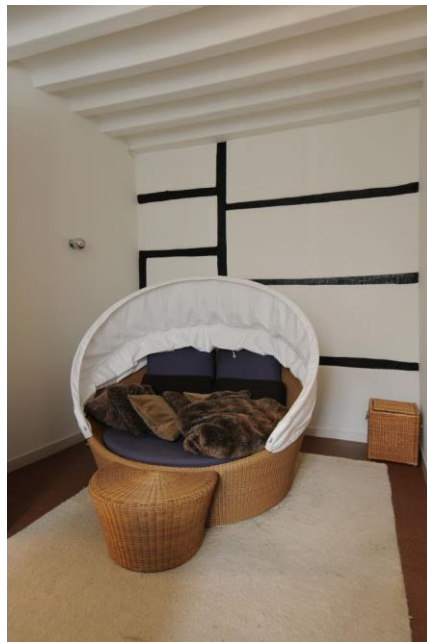


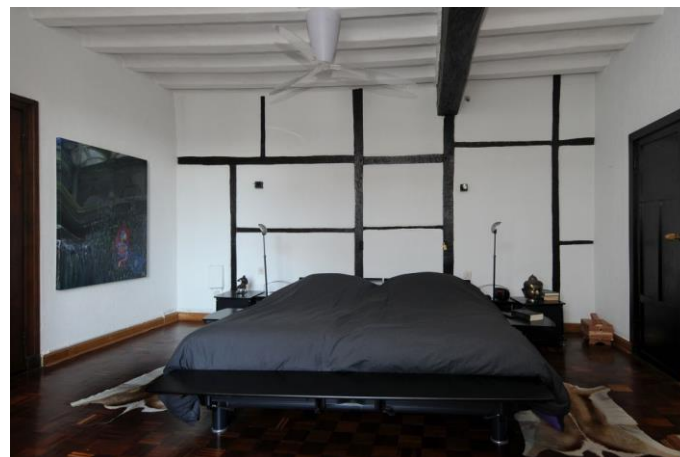


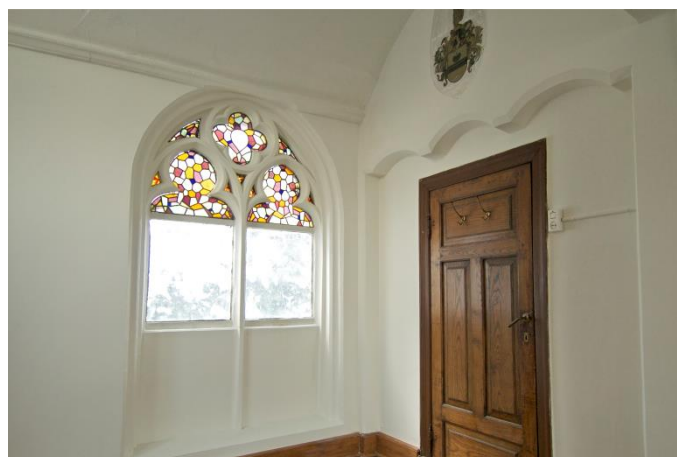


Complete nieuwe keuken in lichte kleurstelling voorzien van combi oven / magnetron, vaatwasser, keramische kookplaat met afzuigunit en inbouw koelkast.

Aan de rechterzijde van de centrale entree treft men de voormalige huisartsenpraktijk aan, bestaande uit de wachtkamer (6 m²), receptie (7 m²), spreekkamer (20 m²) en toilet. Door de brede bestemmingsplanmogelijkheden voor dit pand zijn de ruimten naar wens in te delen als slaapruimte, werkruimte of anderszins.



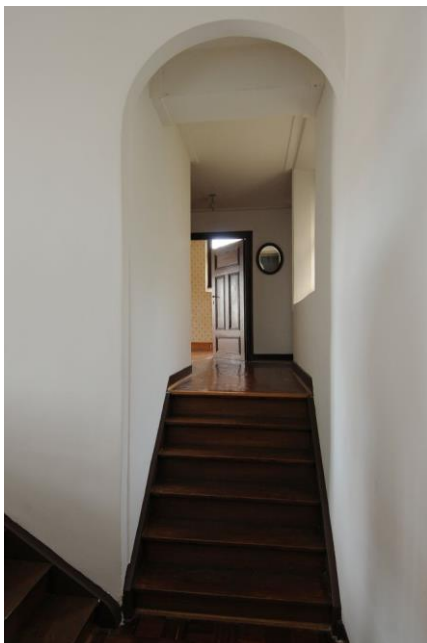




Via de stijlvolle bordestrap bereikt men de eerste verdieping. Aan de rechterzijde treft men een tweetal slaapkamers en een nieuwe badkamer aan. De ouderslaapkamer is o.a. voorzien van een schouwpartij met daarboven een origineel uit de 17^e eeuw daterend schilderij welke nadien waarschijnlijk door Pierre Cuypers is omlijst.



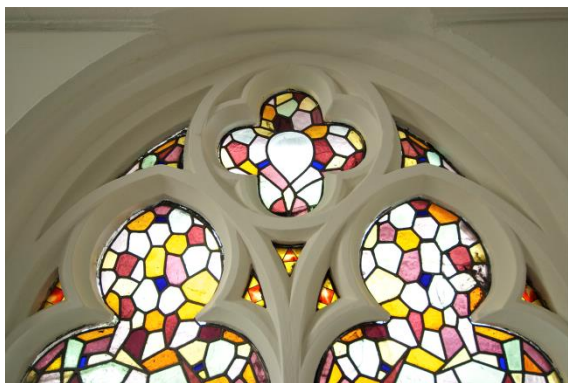
Aan de linkerzijde treft u eveneens twee slaapkamers aan waarvan één geheel in de stijl van Cuypers dienst heeft gedaan als huiskapel.



Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is een zeer grote zolderruimte gelegen die geheel naar eigen inzicht kan worden ingedeeld.

DETAILS





VOORZIENINGEN EN INSTALLATIES

Elektriciteit	:	Er zijn ruim voldoende groepen, dag- en nachstroommeter en aardlekschakelaars.
CV installatie	:	De centrale verwarming vindt plaats middels gasgestookte verwarmingsketel merk Remeha, bouwjaar circa 1995.
Isolatievoorzieningen	:	De achtergevel van de woning is gedeeltelijk voorzien van spouwmuurisolatie (glaswol 60 mm). Tevens is de zoldervloer voorzien van isolatie.
Vloeren	:	De begane grond vloer bestaat grotendeels uit beton. Alle verdiepingsvloeren zijn van hout.
Daken	:	Het zadeldak is opgetrokken uit houten gordingen en houten spanten en met pannen gedekt.
Renovaties / verbeteringen	:	- 1978 dak reparatie achterzijde, inclusief goten. - 1980 opnieuw opbouwen trap aan de voorgevel, opnieuw gieten van het hekwerk. - 1982 vernieuwen waterleidingen en elektriciteit. - 1989 vernieuwing deel van de achtergevel, inclusief isolatie. - 2007 aanpassen hal, voormalig praktijkgedeelte, garage; vernieuwen riolering; verbeteren hemelwaterafvoer achterzijde. - 2009 vernieuwen platte daken achterzijde woning.



- **Renovaties en verbeteringen tijdvak 2015-2020:**
- Alle glas-in-lood ramen aan de achterzijde zijn gerestaureerd en van dubbele beglazing voorzien. Ditzelfde geldt ook voor het glas-in-lood raam boven de voordeur.
- De hemelwaterafvoeren aan voor-en achterzijde zijn vervangen door bredere exemplaren.
- De drie grotten aan de achterzijde in de mergel/bergwand zijn in 2017 gestut met metersdikke muren en dichtgemaakt. Tevens is een groot stalen netwerk aangebracht ter fixering van een uitstekend deel van de mergelwand, welk netwerk op zijn beurt met lange stalen pinnen in de wand is gezeurd (GeoControl rapportage M01009 inhoudende de inventarisatie van de stabiliteit van 24 steilwanden binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul).
- De hoge bomen op het plateau zijn verwijderd in het kader van het hellingbeheer van de gemeente Valkenburg aan de Geul.
- De uiteinden in de achtergevel van vier horizontale dwarsbalken zijn vervangen.
- De zolder heeft een volledige antihoutwormbehandeling gehad.
- Er is een geheel nieuwe keuken aangebracht in 2015.
- De badkamer is volledig vernieuwd in 2020.
- De voorgevel inclusief trap en kozijnen is volledig geschilderd in 2017.
- Tweemaal jaarlijks werd er groot tuinonderhoud gepleegd door tuiniersbedrijf Greenimpulse.

INDELINGSTEKENING

Begane grond

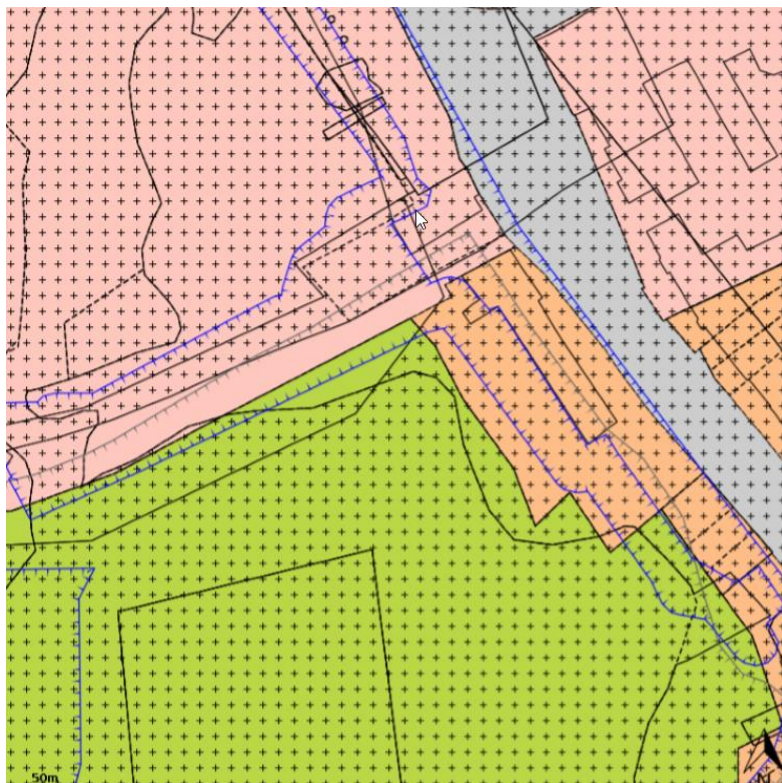




BESTEMMING

Het object is aangewezen voor gemengde doeleinden en volgens het vigerend bestemmingsplan bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “detailhandel” ;
- b. bedrijven, voor zover genoemd in de milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- c. cultuur en ontspanning;
- d. maatschappelijk;
- e. dienstverlening;
- f. kantoor;
- g. horeca categorie 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horecacategorie 5” .
- h. horeca categorie 1 t/m 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding “horeca tot en met horecacategorie 3” ;
- i. wonen, met dien verstande dat nieuwbouw en splitsing van bestaande woningen niet is toegestaan tenzij het vervangende nieuwbouw betreft.





GEMEENTE VALKENBURG

Algemeen

Valkenburg aan de Geul wordt ook wel eens het toeristische hart van Limburg genoemd en telt ca. 17.000 inwoners. De gloed van de gele mergelsteen verwarmt het sfeervolle Valkenburg in alle jaargetijden. Hierdoor is een bezoek door toeristen aan het mergelstadje altijd een succes. Het mergelgesteente komt u in Valkenburg zowel ondergronds in de vele grotten, als bovengronds verwerkt in prachtige gebouwen tegen. Maar niet alleen de mergel zorgt dat Valkenburg bruist. De kastelen, waaronder de enige hoogteburcht van Nederland, een steenkolenmijn, musea, attractieparken, kabel- en rodelbaan, een hoog op de Cauberg gelegen thermaal bad én het casino zorgen ervoor dat verveling niet nodig is. Gezellige winkels, restaurants, (verwarmde) terrasjes, de rivier de Geul en historische gebouwen typeren het straatbeeld van Valkenburg. Net buiten Valkenburg, in de pittoreske dorpjes rondom Valkenburg wordt u omgeven door veel natuurschoon. In de tuinen rond Château St. Gerlach, natuurgebied 't Ingendael en het bijna 200 hectare grote natuurgebied 'het Gerendal' vindt u een zee van rust, flora en fauna.

Bereikbaarheid

De gemeente heeft een direct aansluiting op de autosnelweg Maastricht – Heerlen. Verder beschikt de gemeente Valkenburg over een NS station in de kernen Valkenburg, Houtem en Schin op Geul. Vanaf deze stations vertrekken treinen naar Maastricht, Heerlen, Kerkrade en Aken (Duitsland). Er is rechtstreeks busvervoer met Maastricht, Heerlen, Vaals en Sittard en buurtbusdiensten.

Onderwijs

Valkenburg aan de Geul telt 8 basisscholen, 1 school voor voortgezet onderwijs en 1 school voor speciaal onderwijs (onderwijs aan gehandicapte kinderen). Verder is de gemeente actief op het gebied van de voorschoolse educatie en de volwasseneneducatie.





OVERIGE VOOR U BELANGRIJKE INFORMATIE

Brochure	Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze brochure 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 om in onderhandeling te treden.
Voor de bieding	Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt, 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.
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; - 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.



Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat 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.

Gegevens kantoor

Indien u meer informatie of een bezichtiging wenst kunt u contact opnemen met ons kantoor te Heythuysen.

Ingrid Ververs Makelaars & Juristen

Dorpstraat 65

6093 EB Heythuysen

Tel: 0475 - 44 00 15

Mob: 06 - 25 34 04 49

www.ingridververs.nl

email: info@ingridververs.nl

