

**TE  
KOOPT**

**Luikerweg 74**

**Valkenswaard**



Vraagprijs €625.000,00 k.k.

Aanvaarding in overleg.

Prachtige wellness- en spalocatie, gelegen aan de levendige Luikerweg in Valkenswaard. Ooit een winkel-woonhuis, is deze plek nu getransformeerd tot een oase van rust en luxe. Gemakkelijk bereikbaar en doordrenkt met een serene sfeer, een unieke ervaring op het gebied van wellness en ontspanning.

Overzicht van de ruimtes:

Begane Grond: Commerciële ruimte van circa 168 m<sup>2</sup>

Een uitnodigende voorgevel met een houten pui en grote ramen voor maximale zichtbaarheid.

Een representatieve ontvangstbalie begroet bezoekers bij binnenkomst.

De volledige begane grond is prachtig betegeld in een moderne grijze tint.

Drie ruime behandelkamers bieden veelzijdige mogelijkheden voor wellnessdiensten.

Toiletgroep met twee toiletten en een aparte wasbak, plus een extra toiletgroep met één toilet, één urinoir en een aparte wasbak.

Separate archiefruimte en een technische ruimte met de c.v.-opstelling en aansluiting voor wasapparatuur.

Een ruime multifunctionele ruimte met pantry, thans in gebruik als kantoor.

Een uitgestrekte tuin biedt de mogelijkheid om in de zomer in alle rust van de buitenlucht te genieten.

1e Verdieping: Commerciële ruimte van circa 58 m<sup>2</sup>.

Toegankelijk via de begane grond, biedt deze verdieping extra behandel- en kantoorruimte.

Sauna in de tuin van circa 114 m<sup>2</sup>.

Een aparte buitenruimte met een sauna, perfect voor diegenen die op zoek zijn naar een verkwikkende ervaring in de open lucht.

Een representatieve ontvangstbalie.

Een loungeruimte.

Eveneens drie behandelkamers met veelzijdige mogelijkheden voor wellnessdiensten.

Sauna.

Technische ruimte.

Toiletgroep met 2 toiletten en 2 douches.

Keuken/berging.

Bijzonderheden:

Totaal oppervlak: circa 340 m<sup>2</sup>

Eigen parkeerterrein naast het pand voor gemakkelijke toegang.

Bestemming dienstverlening (begane grond: dienstverlening, verdieping: wonen).

Prachtige voorgevel met grote ramen voor extra zichtbaarheid.

Tegelvloer op de begane grond in een moderne grijze tint.

Royale tuin en lounge voor ontspanning.

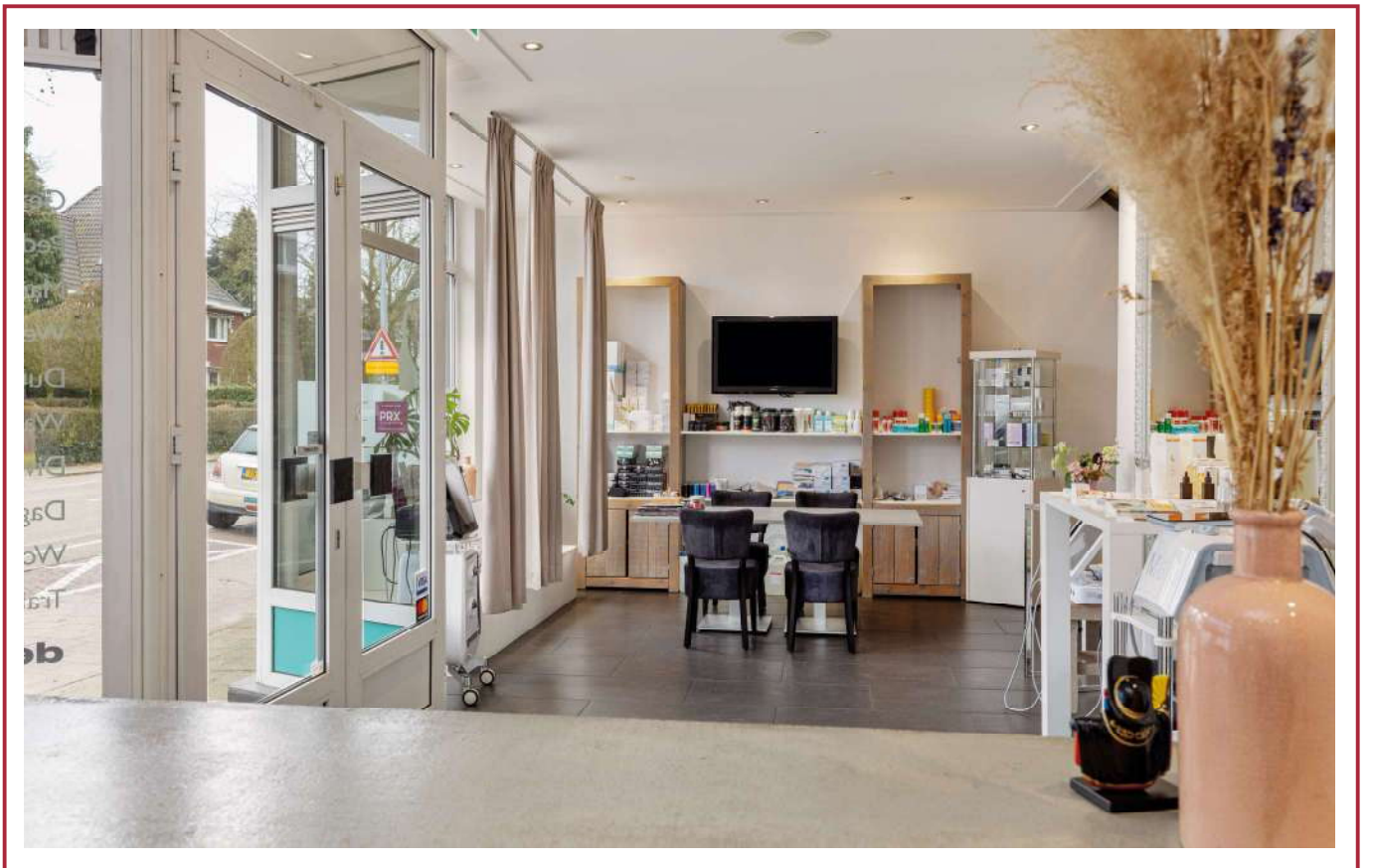
Apart gebouw met lounge/relaxruimte, kleedruimten met douche en toilet, sauna en drie behandelkamers.

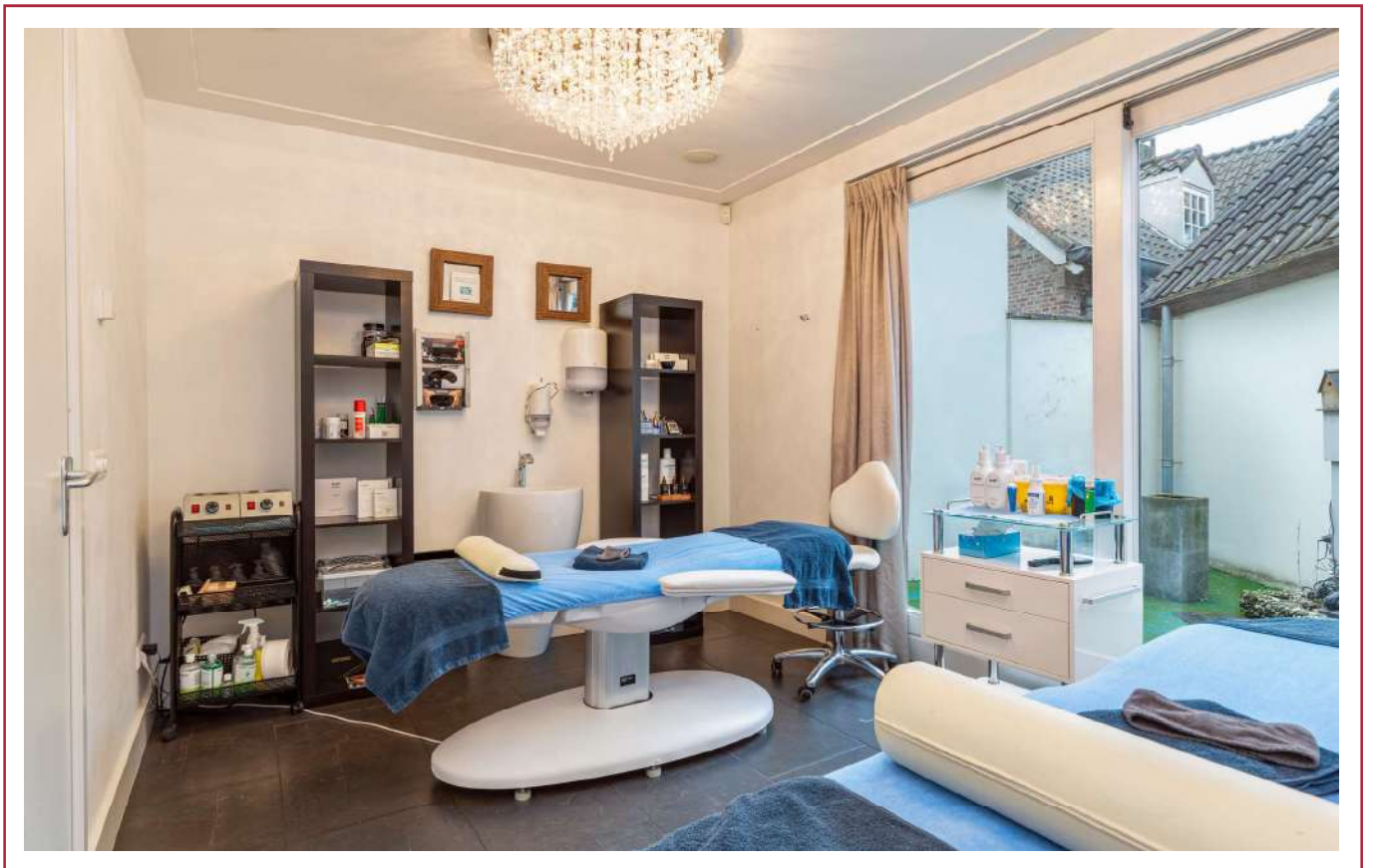
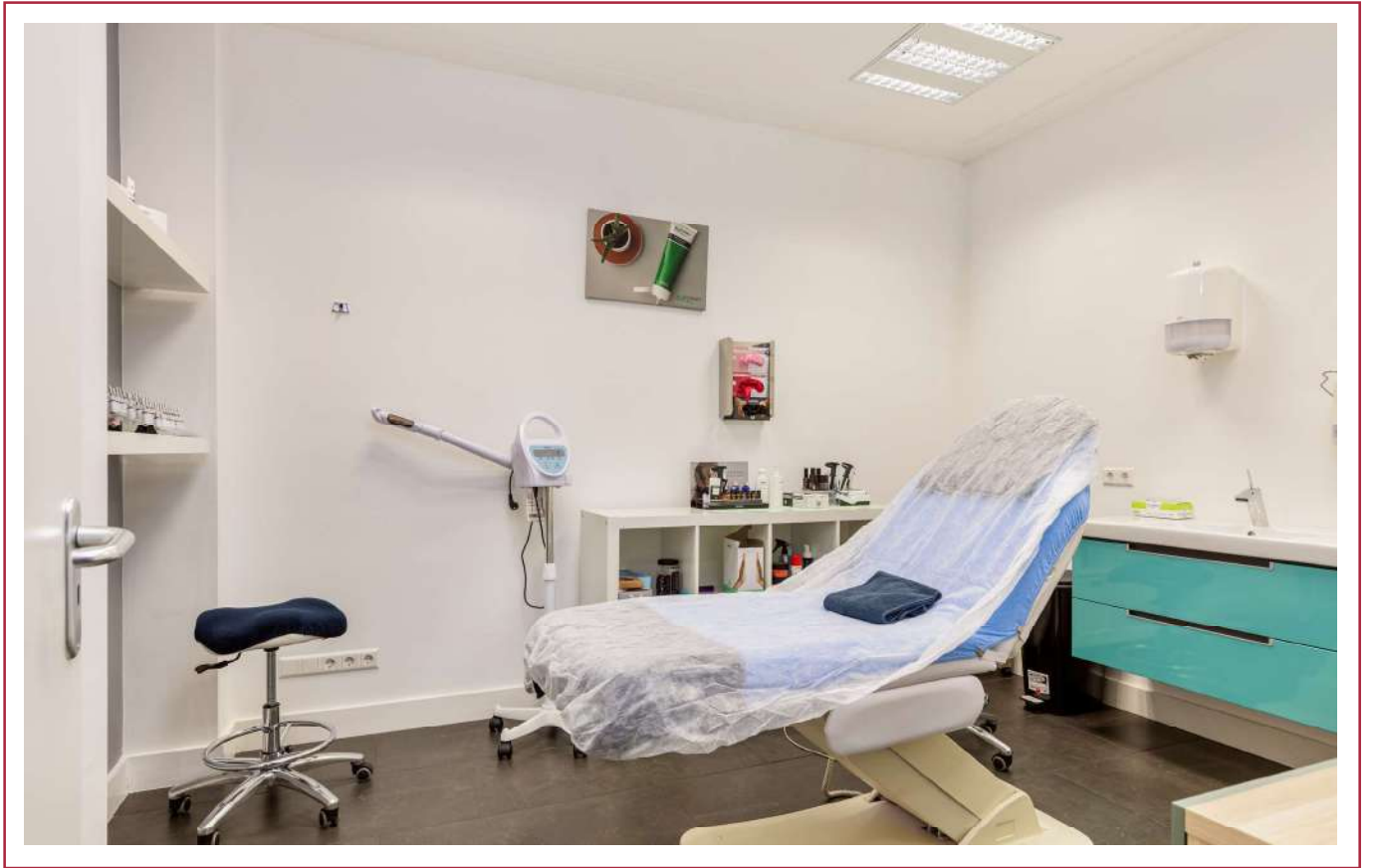
Beide gebouwen voorzien van vloerverwarming.

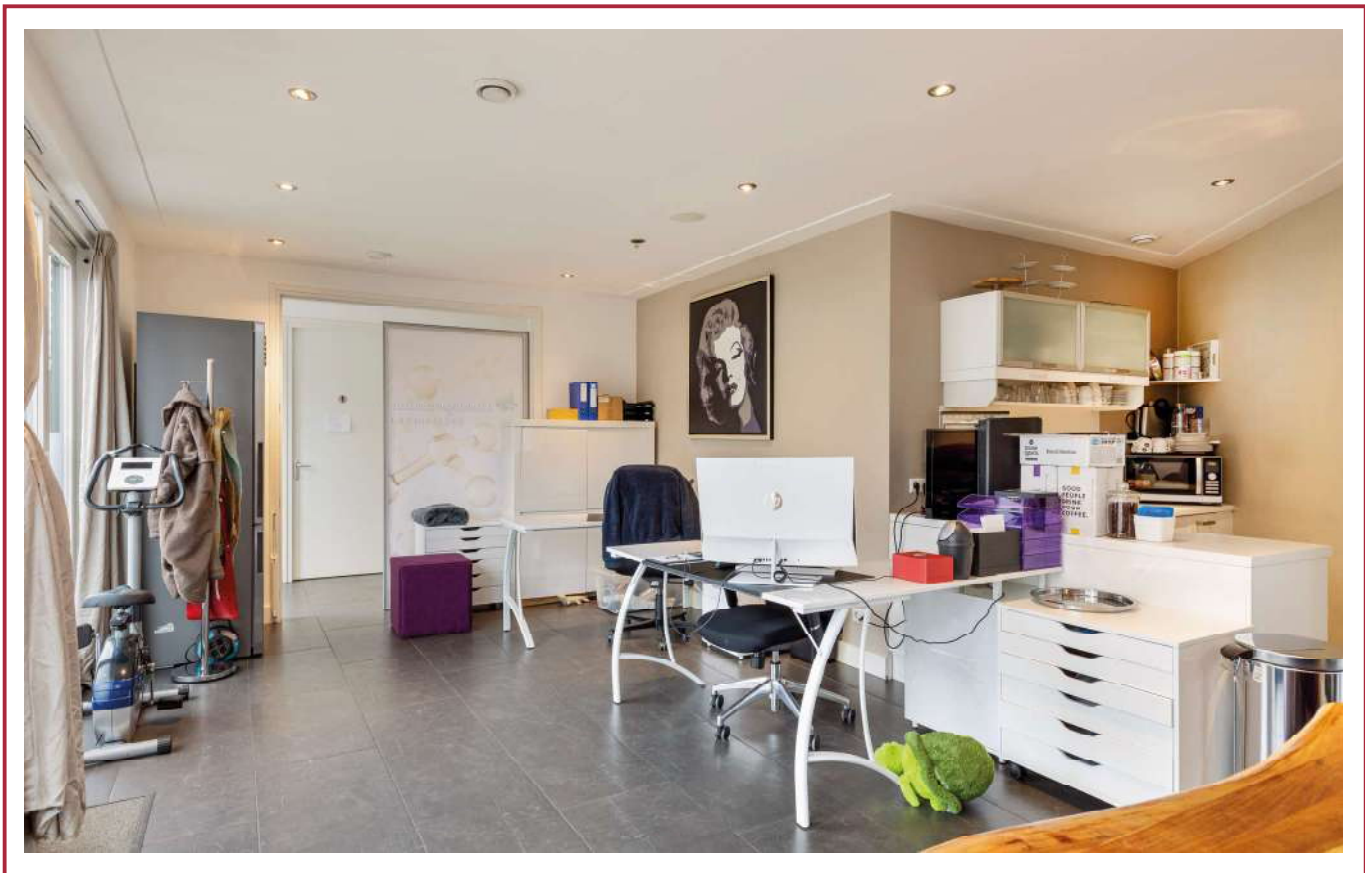
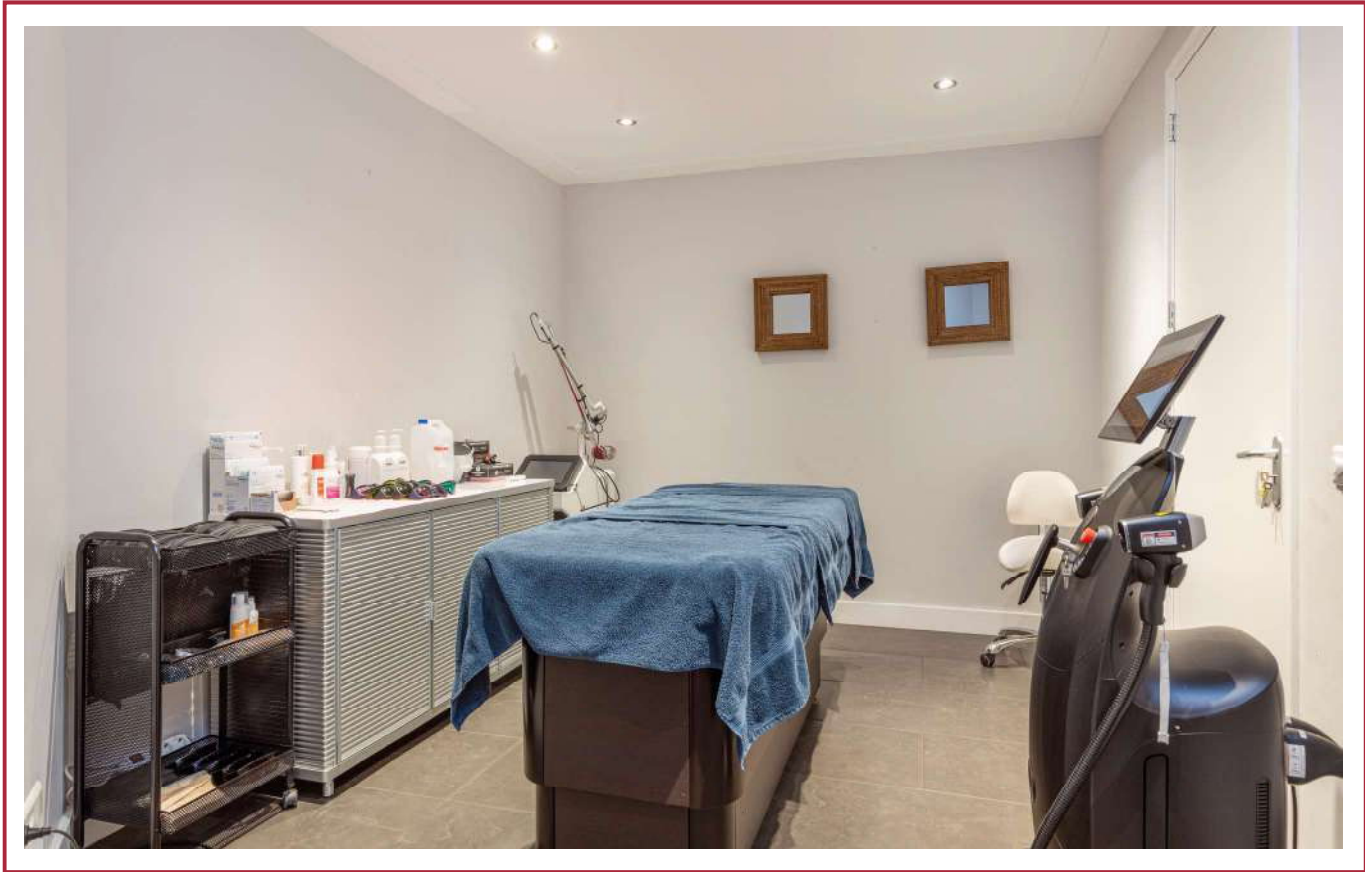
Het geheel is voorzien van 25 zonnepanelen (12 voor en 13 achter).

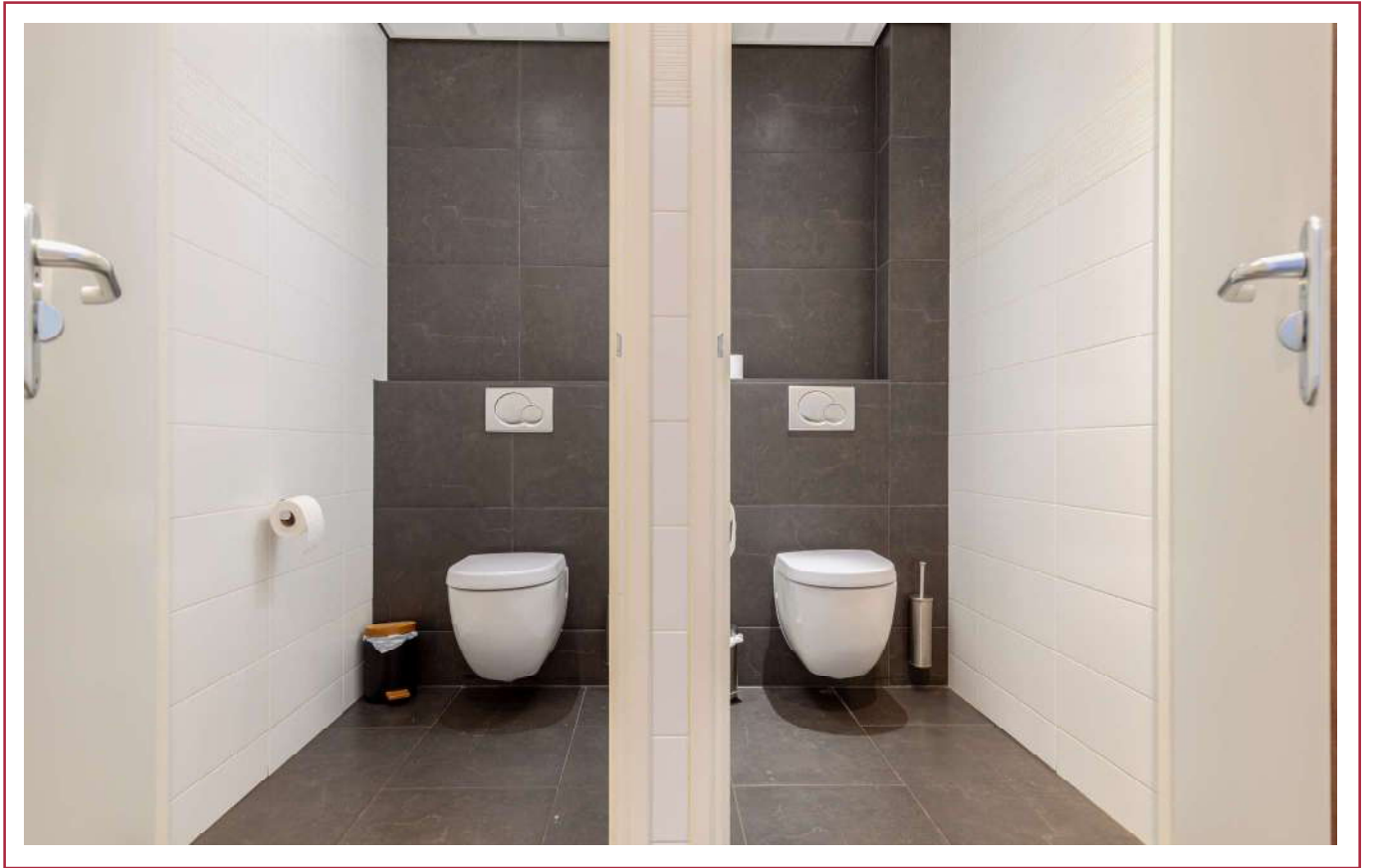
Energielabel A.

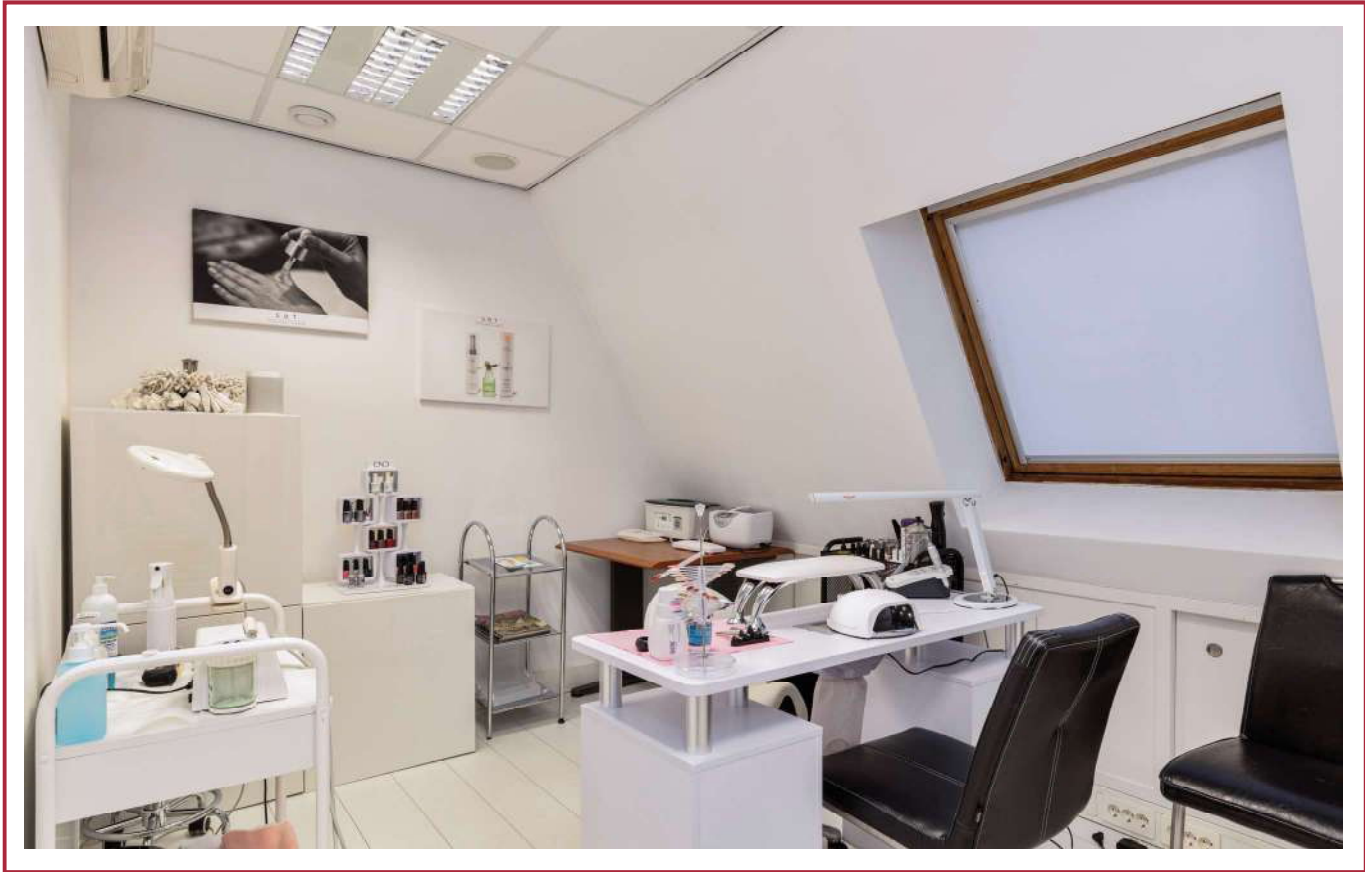
Aanvaarding in overleg.

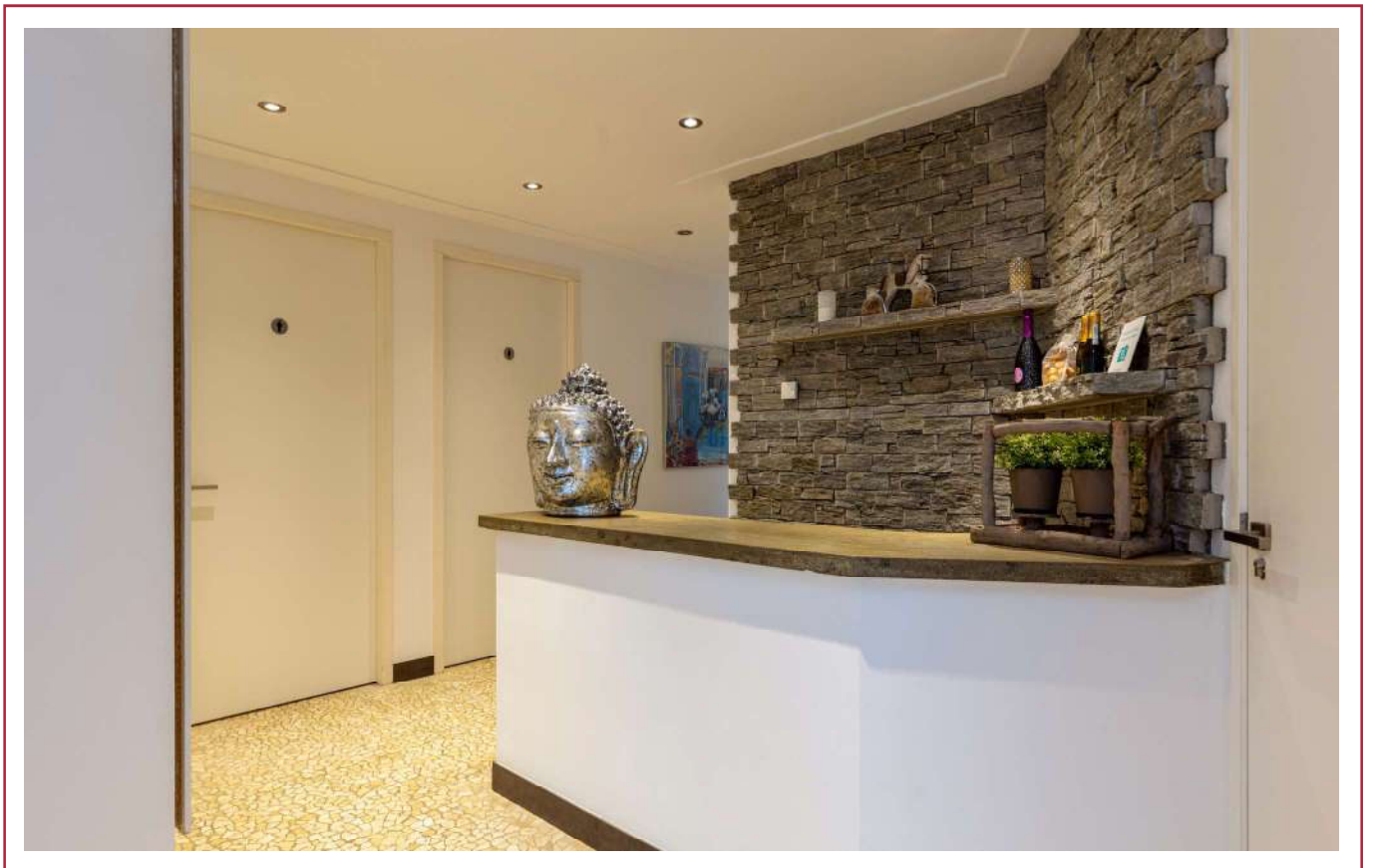




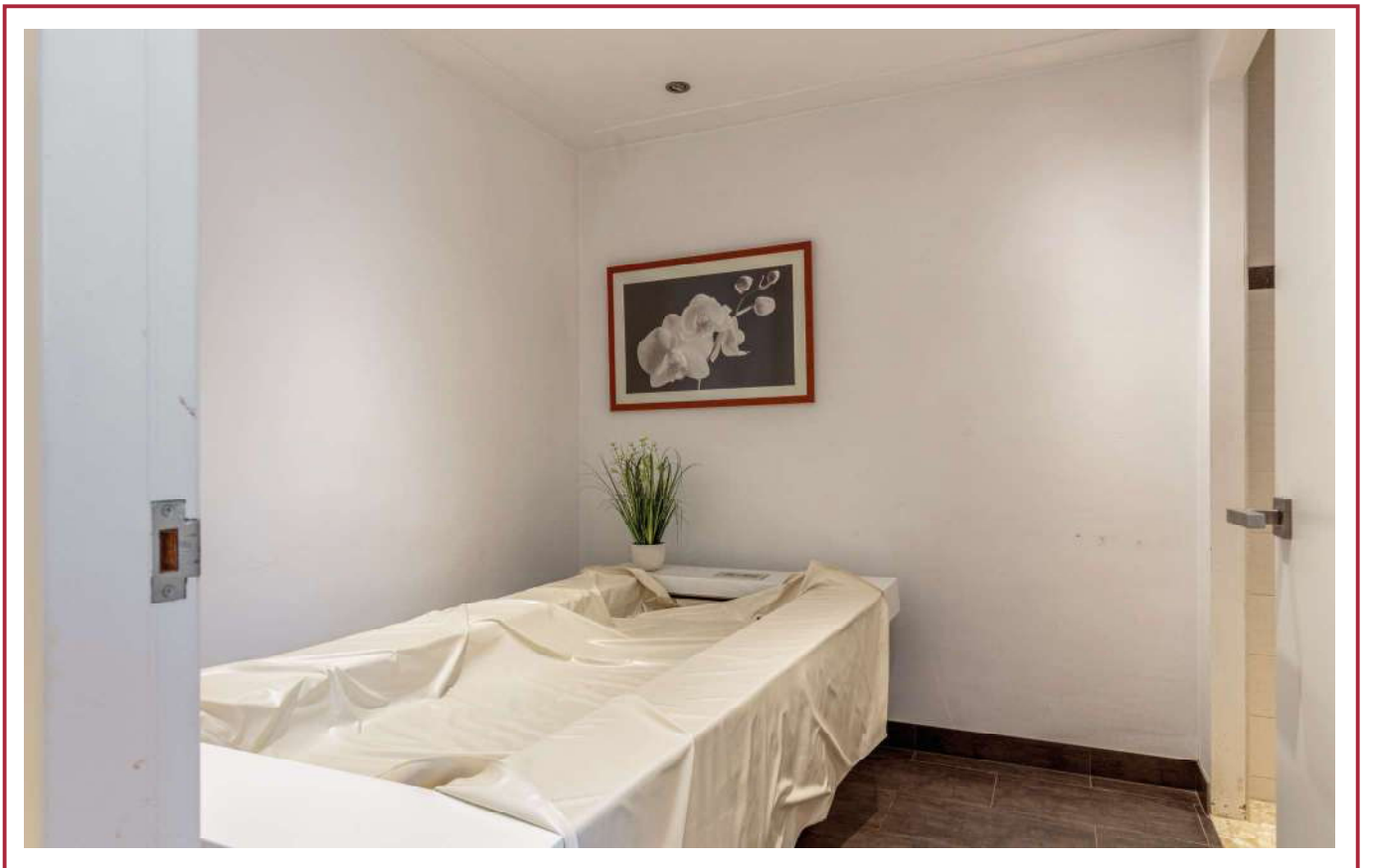


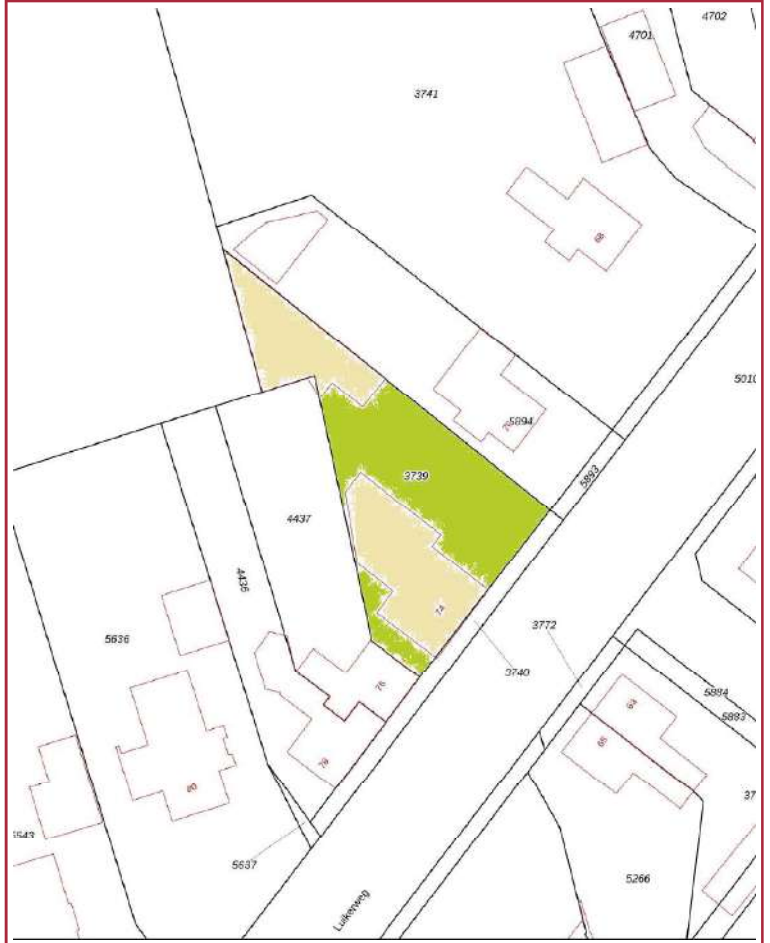






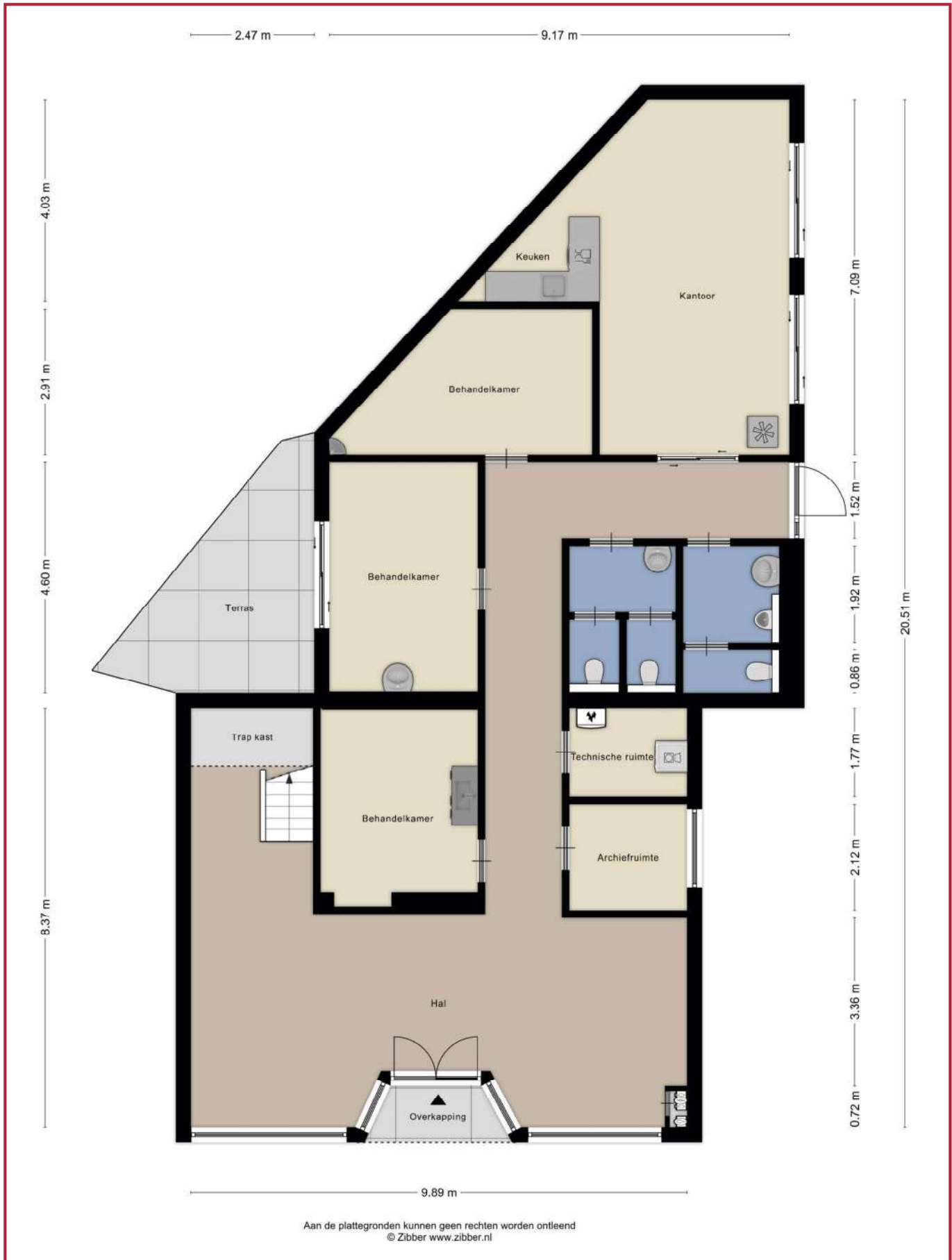




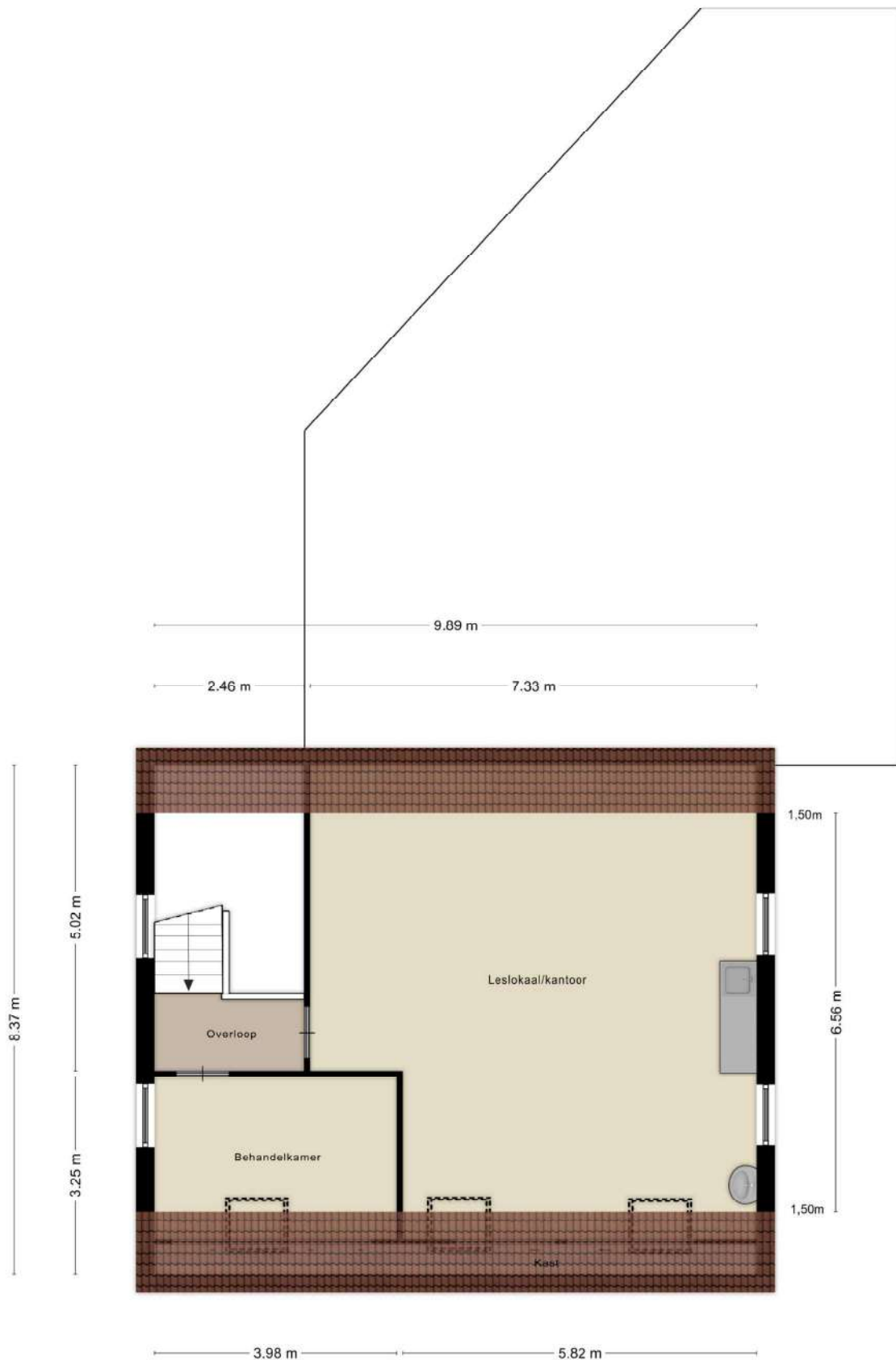


Kadastrale gemeente: Valkenswaard  
Sectie: D  
Nummer: 3739  
Groot: 696 m<sup>2</sup>

Deze kaart is Noordgericht. Aan dit uittreksel mogen geen maten worden ontleend.  
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en Openbare Registers.



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



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

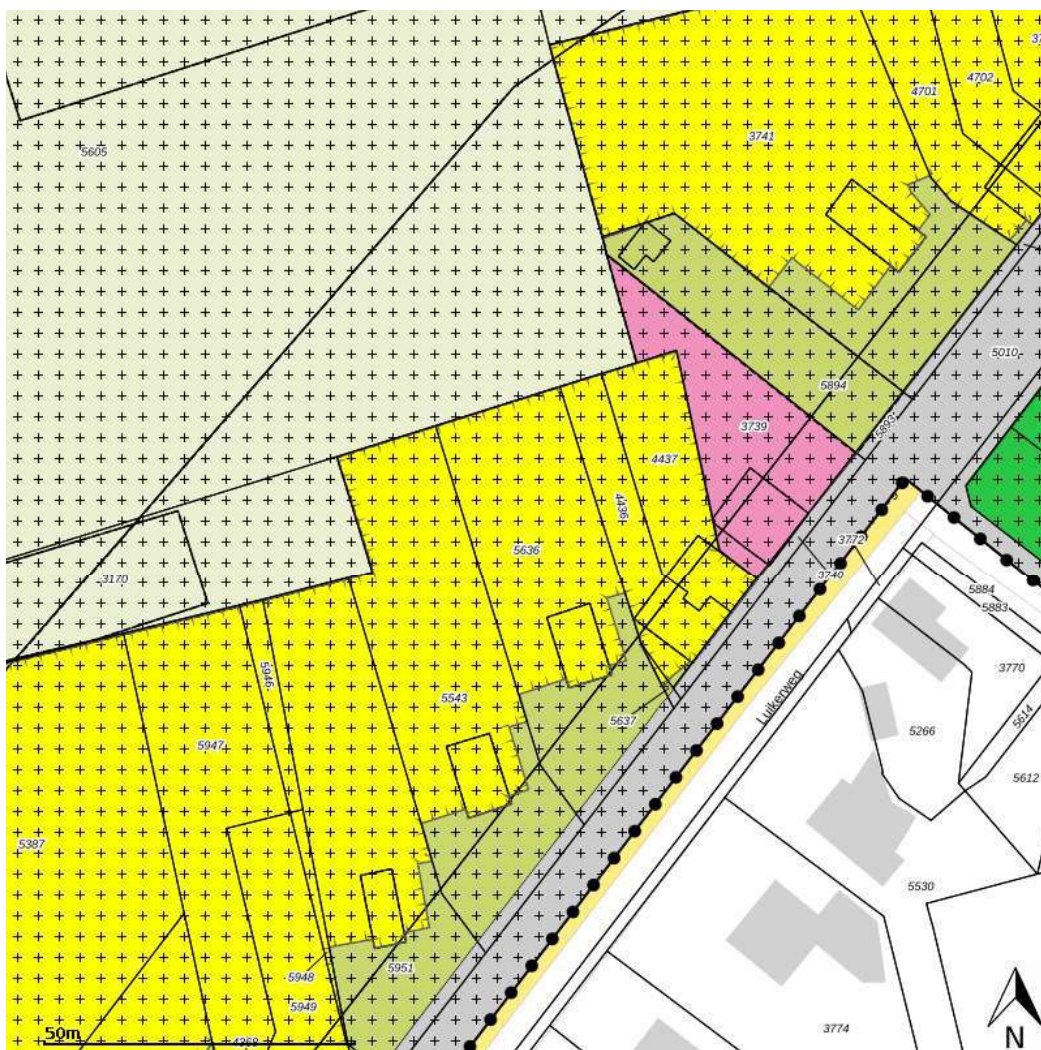


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Plannaam:	<b>Mozaïek</b>	Datum afdruk:	2024-02-07
Naam overheid:	Gemeente Valkenswaard	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2013-04-25
Planidn:	NL.IMRO.0858.BPmozaïek-VA01	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Artikel 7 Dienstverlening

Plan: Mozaïek  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0858.BPmozaïek-VA01

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op de begane grond: dienstverlening;
- b. op de verdieping(en): wonen;

met de daarbijbehorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen
- i. goederenstalling;
- j. openbare verkeersruimten;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 7.1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100%;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

#### 7.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelegen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50% tot een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen in of minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter;
- e. de maximale dakhelling bedraagt 45 graden.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen, met uitzondering van:
  - 1. erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt;
  - 2. erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
  - 3. vlaggenmasten, waarbij de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt.
- b. Voor het bouwen van overkappingen zijn de bepalingen van artikel 7.2.1 overeenkomstig van toepassing.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

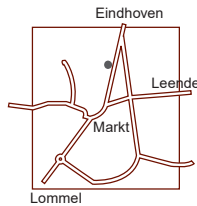
#### 7.3.1 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;

## Consumentenvoorlichting NVM

Iedereen die informatie zoekt over de NVM, een NVM-makelaar, NVM Erecode en/of de NVM-Voorwaarden kan terecht bij de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM. Naast algemene informatie kunt u ook terecht voor informatie over de behandeling van een klacht over of een geschil met een NVM-lid of aangesloten NVM-makelaar. Telefonisch is Consumentenvoorlichting NVM elke werkdag bereikbaar tussen 9.00 en 11.30 uur via telefoonnummer 030-6085189 of per mail via [cv@nvm.nl](mailto:cv@nvm.nl).



Eindhoven  
Eindhovenseweg 111  
5552 AD Valkenswaard

040 - 293 20 40

[www.perumal.nl](http://www.perumal.nl)  
[info@perumal.nl](mailto:info@perumal.nl)

### Bezichtiging

Na afspraak is er tijdens kantooruren en ook op zaterdag de mogelijkheid om woningen te bezichtigen. Tijdens de eerste bezichtiging krijgt u vaak een algemene indruk van de woning. Wij nodigen u graag uit voor een eventuele 2e bezichtiging waarbij op details kan worden ingegaan. Voor verkoper is een bezichtiging ook een spannende aangelegenheid. Graag vernemen wij daarom een reactie van u binnen enkele dagen.

### Optie

Een optie is een recht van koop wat kan worden verleend door een verkoper aan een kandidaat-koper. Gedurende de optieperiode worden de onderhandelingen met andere kandidaten opgeschort. Bezichtigingen en biedingen kunnen gewoon doorgaan. De optant houdt echter het eerste recht van koop.

### Biedingprocedure

Een onderhandelbaar bod wordt besproken met verkoper. Deze kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenbod doen. Tijdens de onderhandelingen kunnen bezichtigingen gewoon doorgaan. Indien andere geïnteresseerden ook een bod uitbrengen, kan verkoper de eerste onderhandeling afbreken en met de tweede bieder verder onderhandelen. Ook kan de eerste bieder gevraagd worden een uiterste bod uit te brengen. Mocht dit bod niet hoog genoeg zijn, dan wordt met de tweede bieder verder onderhandeld. Wanneer een bod gelijk is aan de vraagprijs, komt echter niet automatisch een koop tot stand. De vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Voor het tot stand komen van een overeenkomst is het schriftelijkheidsvereiste van toepassing. Er is pas sprake van een koopovereenkomst als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bod kan worden herroepen (door koper en verkoper) zolang deze niet aanvaard is, uitgezonderd een bod waaraan een tijdslimiet is verbonden. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Informatie- en onderzoeksplicht

Verkoper moet bijzondere lasten en beperkingen en gebreken die hem bekend zijn melden aan potentiële kopers. Gebreken die een koper zelf met eigen ogen kan zien hoeven niet gemeld te worden. Ook informatie omtrent bestemming en (bijzonder) gebruik die voor koper belangrijk zijn, moet koper zelf onderzoeken. Koper kan uiteraard een NVM-makelaar inschakelen om hem bij de aankoop te begeleiden. Daarnaast is koper 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 over de staat van onderhoud.

### Koopakte

In de NVM-koopakte worden de gemaakte afspraken vastgelegd. Ook wordt een waarborgsom of bankgarantie opgenomen van 10% van de koopsom. Voordat de koopakte wordt ondertekend, wordt een kopie toegezonden. Van de inhoud kan dan alvast worden kennisgenomen en de gegevens kunnen worden gecheckt.

### Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw van woningen, bergingen en garages. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen van voor die tijd kunnen dus asbesthoudende materialen bevatten. Vanwege dit feit nemen wij bij woningen welke zijn gebouwd vóór 1994 altijd in de koopakte een clause op waarin koper verkoper vrijwaart voor alle aansprakelijkheid die kan voortvloeien uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak.

### Aansprakelijkheid

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. De eventueel in de brochure opgenomen tekeningen kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Door Perumal & Partners wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op uitkering geeft.