

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

B



LEGIOENDREEF 1, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



BOUWJAAR  
1983



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
132 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL





Ruime gezinswoning met zonnige tuin aan het vaarwater!

Ben jij op zoek naar een ruime woning met eigen oprit, vier slaapkamers en een heerlijke tuin aan het water? Dan is de woning aan de Legioendreef 1 te Valkenburg zeker een bezichtiging waard.

Deze ruime gezinswoning beschikt over een lichte woonkamer met open haard, een ruime keuken met bijkeuken, vier slaapkamers en een diepe achtertuin gelegen aan het vaarwater. Daarnaast heeft de woning een eigen oprit met plek voor meerdere auto's. De woning biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving bevinden zich scholen, supermarkten, winkels en restaurants. Ook sportverenigingen, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting onder andere Leiden, Amsterdam en Den Haag zijn eenvoudig bereikbaar.

Ben jij nieuwsgierig geworden naar deze woning? Neem dan gerust contact met ons op om een bezichtiging in te plannen.

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de ruime oprit met plaats voor twee auto's bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen aan de achterzijde heerlijk licht. De open haard zorgt voor extra sfeer in de ruimte. Vanuit de woonkamer heb je een mooi uitzicht op de tuin en het achtergelegen vaarwater.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en koelkast. Vanuit de keuken heb je toegang tot de praktische bijkeuken, die tevens bereikbaar is via de oprit.

Grenzend aan de woonkamer bevindt zich de ruime berging.

Via de woonkamer bereik je de achtertuin. De tuin is ruim, groen aangelegd en gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de zon kunt genieten. Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan het vaarwater.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn van goed formaat en één van de kamers beschikt over een balkon en een vaste kast.

De badkamer is voorzien van een douche, toilet en een wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping. Hier bevindt zich een vierde slaapkamer met dakraam en een

wastafel. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten.

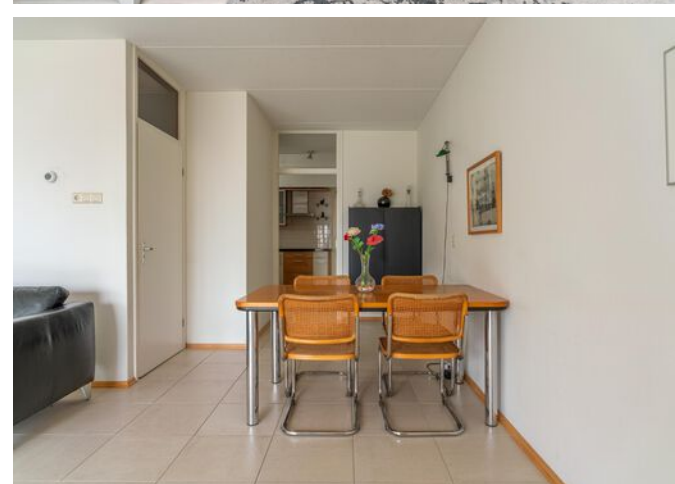
#### Bijzonderheden

- Gelegen aan het vaarwater
- Ruime en zonnige achtertuin op het zuidwesten
- Eigen oprit met parkeergelegenheid
- Energielabel B
- Voorzien van zonnepanelen
- Gelegen in een kindvriendelijke woonwijk





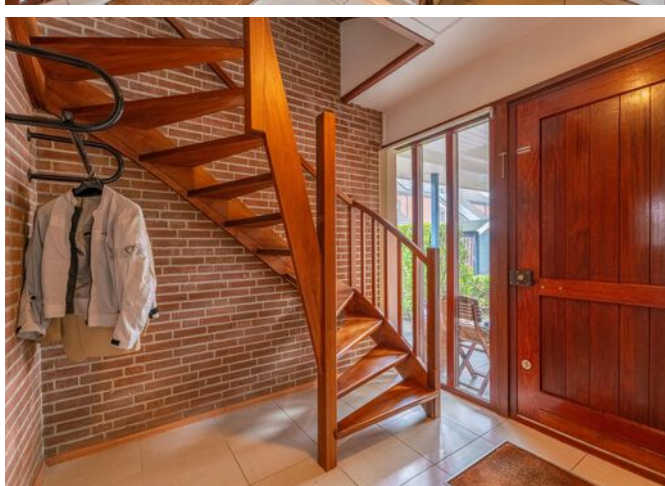
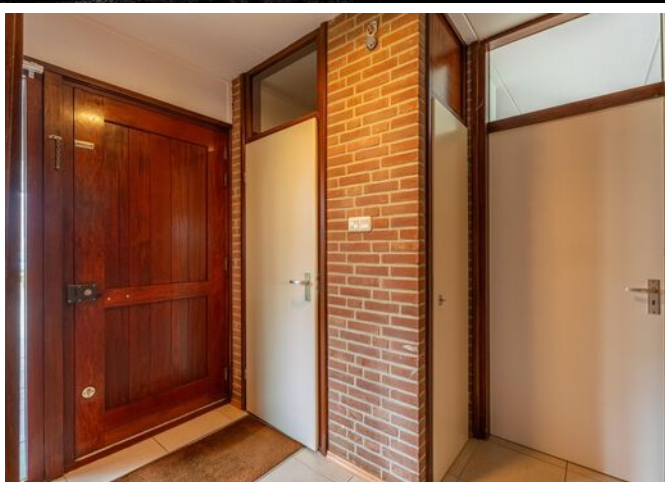
























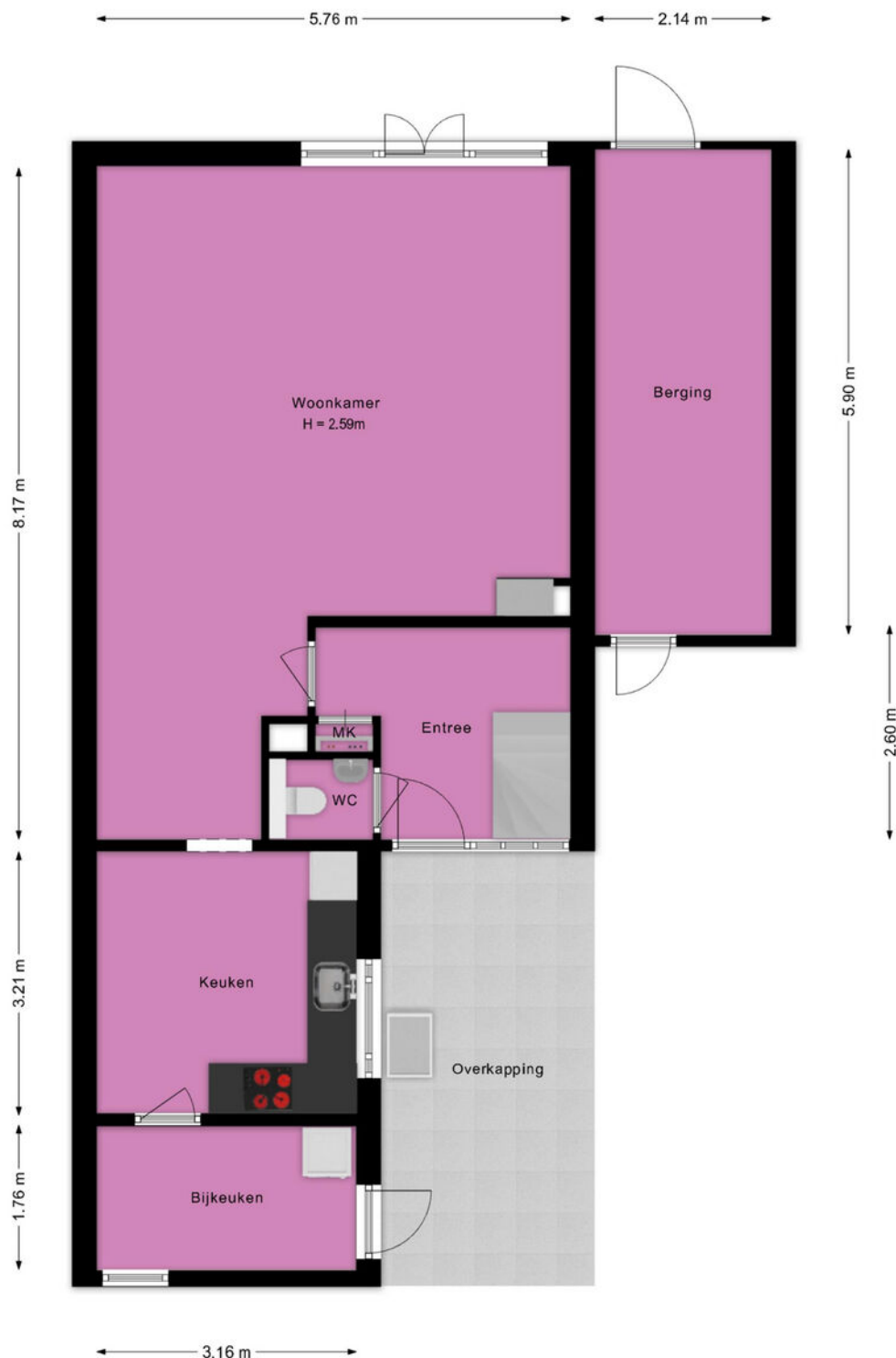






# PLATTEGROND

Legioendreef 1 Valkenburg  
Begane grond



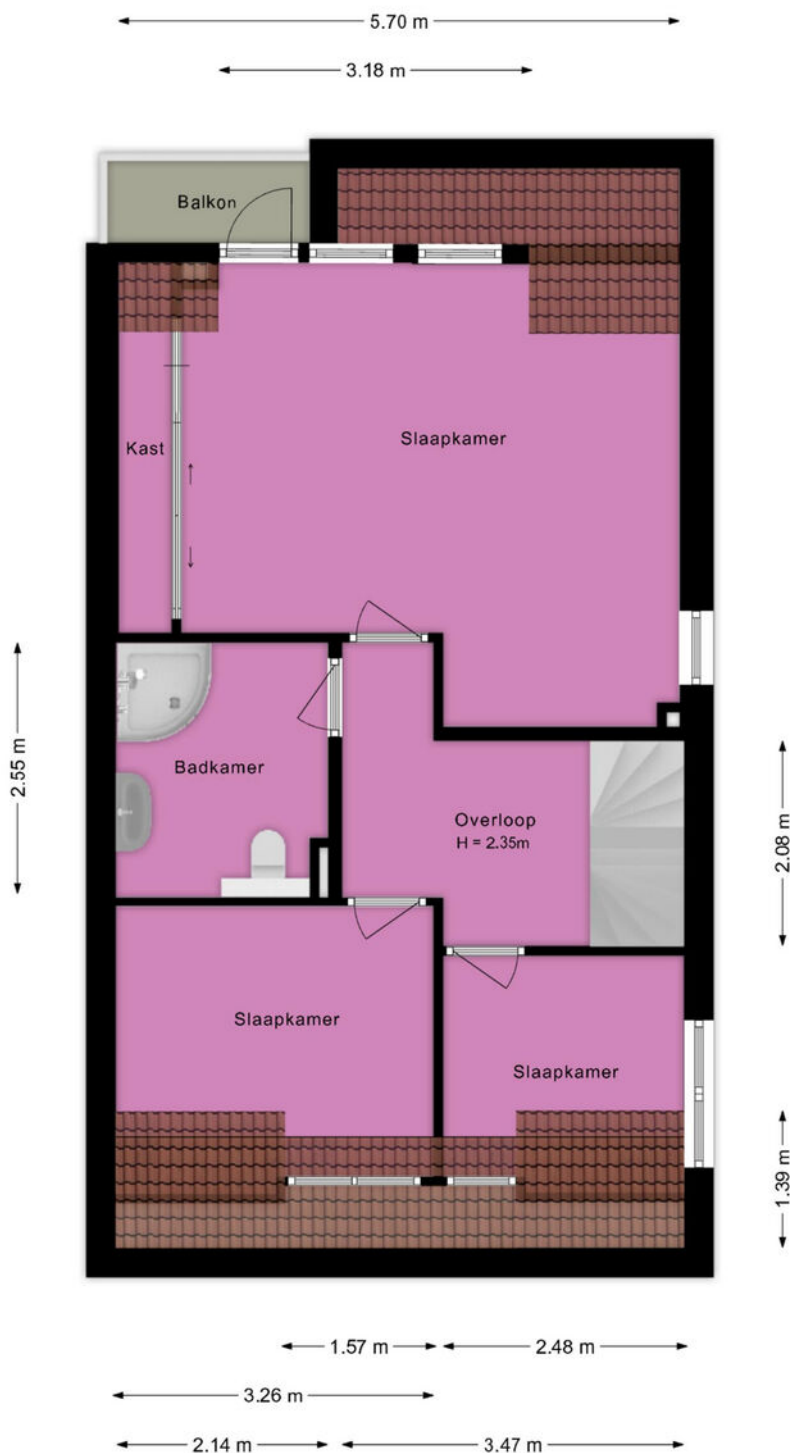
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)





# PLATTEGROND

## Legioendreef 1 Valkenburg 1e Verdieping



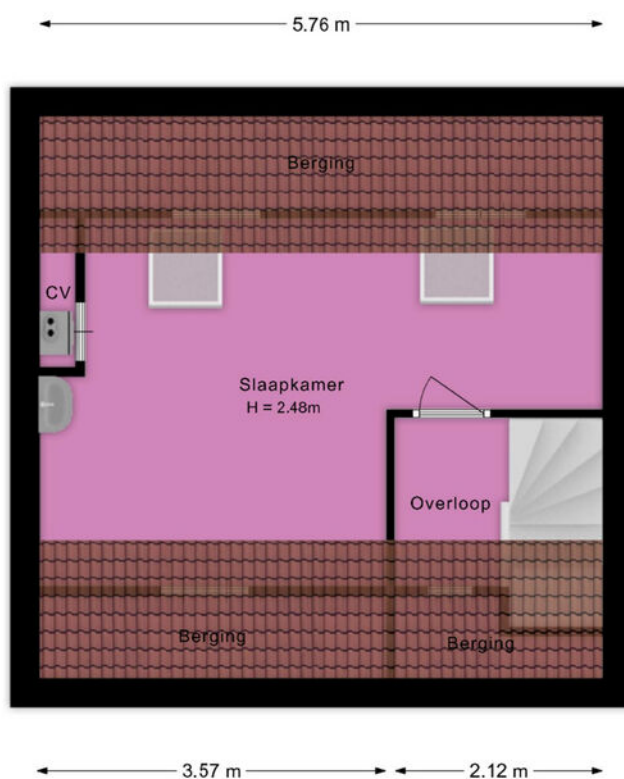
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)





# PLATTEGROND

## Legioendreef 1 Valkenburg 2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)





# PLATTEGROND









## KENMERKEN - LEGIOENDREEF 1

### OBJECT GEGEVENS

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning  | Hoekwoning      |
| Bouwjaar     | 1983            |

### MATEN OBJECT

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Aantal kamers                   | 5                  |
| Aantal slaapkamers              | 4                  |
| Inhoud woning                   | 505 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte             | 300 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte woonfunctie | 132 m <sup>2</sup> |

### DETAILS

|                   |                                                       |
|-------------------|-------------------------------------------------------|
| Ligging           | Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater           |
| Verwarming        | C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk              |
| Bouwjaar CV ketel | 2024                                                  |
| Isolatie          | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas |
| Warmwater         | C.v.-ketel                                            |
| Schuur / berging  | Aangebouwd hout                                       |

### TUIN

|                   |                                |
|-------------------|--------------------------------|
| Tuin              | Achtertuint, voortuin, zijtuin |
| Tuin diepte (cm)  | 1675 cm                        |
| Tuin breedte (cm) | 880 cm                         |
| Hoofdtuin         | Achtertuint                    |
| Positie           | Zuidwest                       |
| Kwaliteit         | Normaal                        |

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

### **Verkoop proces:**

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

### **Standaard artikelen in de koopovereenkomst:**

#### **- Royementskosten verkoper**

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

#### **- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)**

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

#### **- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden**

Als eis stellen wij bij het intrekken van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

#### **- Meetinstructie**

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te



wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **- Toestemming AVG**

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

### **- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

### **-Energie label**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE  
LEEUVENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST





SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOPWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*



# Geurts

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK  
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK  
VOOR EEN GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



**[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL)**





### KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

**0252 216 334**

voorhout@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

**071 51 30 841**

leiden@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

**071 402 3386**

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**071 209 9999**

info@geurtshypotheken.nl



**GEURTSMAKELAARS.NL**