



**Voorschoterweg 19 N, 2235 SE Valkenburg**

**Vraagprijs € 295.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Woonboot

Voorschoterweg 19 N te Valkenburg

Moderne en goed onderhouden woonboot genaamd "Eureka" ca. 63.90 m<sup>2</sup> woonoppervlakte verdeeld over 2 woonlagen, met totaal 3 kamers, rondom aan 3 zijde van de woonboot tuin (totaal ca. 130 m<sup>2</sup>), een leuke veranda en een houten berging.

Optie om te parkeren op eigen terrein.

De woonboot is gelegen in het rustige woonbotenpark "de Krom" aan een zijtak van 'de Rijn' en biedt een veilige woonomgeving.

De ligging is op korte afstand van winkels waaronder een supermarkt (Hoofdstraat ca. 4 minuten fietsen) en nabij de uitvalswegen richting Leiden, Katwijk (N 206) en de A 44 alsmede de A 434. Valkenburg ligt op 4/5 kilometer afstand van het centrum van Leiden, Leiden station centraal ca. 13 minuten fietsen) en op slechts 5 kilometer afstand van het strand en de zee bij Katwijk.

Ook gunstig gelegen nabij het Bioscience park en ook nabij park de Dorpsweide, (zie onderstaande info).

De woonark is in 2002 geheel nieuw gebouwd. De betonnen bak heeft een houten opbouw voorzien van onderhoudsvrije kunststof afwerking. De afmetingen zijn ca. 9.82 x 3.83 m. (binnenmaat). Het geheel is keurig ingericht en afgewerkt. De boot is voorzien van optimale isolatie, houten kozijnen voorzien van dubbel glas. Energielabel C.

De tuin is ruim van opzet en biedt door de omheining voldoende privacy. Hier bevindt zich tevens de veranda van circa 4x 3,4 m.

Vanuit de tuin komt u bij de (zij) woonentree met openslaande deuren, de ruime woonkamer met aangrenzend de half afgesloten keuken is heerlijk licht door de vele ramen, hoek opgestelde keuken met inbouwapparatuur en losse apparatuur o.a. kookplaat, afzuig/filterkap, oven, koel/vries combinatie en vaatwasser. In de keuken is ook de aansluiting voor de wasmachine. Moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Op de begane grond is tevens de opstelling van de C.V. combiketel en een luik naar de ruime ondergelegen berging/kelder met veel opslagruimte. Open trap naar 1e verdieping.

Op de 1e verdieping een ruime overloop, de hoofdslaapkamer (ca. 3.71 x 2.53 m.) met openslaande deuren naar het zonnige balkon op het westen, ruime inloopkast, 2e slaapkamer (ca. 2.24 x 1.57 m.) de verdieping is eenvoudig te wijzigen qua indeling.

Er is een beperkte mogelijkheid voor financiering van woonboot met bijbehorende eigen grond. Vraag ons om de nadere voorwaarden.

**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

Woonbootkenmerken en bijzonderheden:

- Naam: Eureka;
- Casco: Beton;
- Opbouw: Hout, afgewerkt met kunststof rabatdelen;
- Afmetingen: ± 10 x 4 meter;
- Eigen grond;
- Geen overdrachtsbelasting op de woonboot, alleen op de grond;
- keuken met inbouw en losse apparatuur;
- badkamer vernieuwd in 2024;
- buitenzijde geschilderd in 09-2024;
- Nutsvoorzieningen: Elektra, gas, water (via vereniging jaarlijkse afrekening), telefoon, kabel-tv en riool;

Het park de Dorpsweide is gesitueerd tussen de bestaande kern van Valkenburg en de uitbreiding 't Duyfrak en al grotendeels gerealiseerd. Het park is in 2009 ontworpen door Inbo en LoosvanVliet. In de visie van 2003 vormt de Dorpsweide het verbindende park tussen het bestaande Valkenburg en 't Duyfrak. Het park is gesitueerd in de aanliegroute van het inmiddels gesloten marinevliegveld Valkenburg en bestaat uit twee delen, het middendeel en een waterrijk deel. Beide delen worden begrensd door een heldere rand met drie rijen esdoorns. In het middendeel domineren de sportvelden en een volkstuincomplex wat ervoor zorgt dat de ontwerprijheid voor dit deel beperkt is. Het middendeel is gebaseerd op de huidige verkavelingstructuur met een slotenpatroon. De sportvelden worden omkaderd met bomen als berk, els en wilg, zodat er groene kamers ontstaan. Richting de Oude Rijn ligt het waterrijke deel en wordt de oorspronkelijke structuur getransformeerd naar een vrije structuur van eilanden in het water. Er is meer ruimte en de boomstructuur verandert in een losse boomstructuur met parkbomen. Er ontstaat een bijzonder parkmilieu met een natuurlijke uitstraling. Centraal in het waterrijke deel ligt een speeleiland, dat een vrije vorm heeft. Naast een gewone speelplek ligt hier ook een waterspeelplaats. Per eiland wordt één type siergras aangeplant, de grassen variëren in hoogte en kleur. Centraal in het waterrijke deel ligt een grote aanlegsteiger waar aan weerszijden bezoekers vanuit de Oude Rijn kunnen aanmeren. De Brede School aan de rand met 't Duyfrak maakt gebruik van de voorzieningen in het park zoals de nieuwe ijsbaan. Buiten het schaatsseizoen kan de ijsbaan worden gebruikt om te skaten en te voetballen. Vrij van alle structuren loopt een padenpatroon, dat alle eilanden verbindt. Langs de paden liggen, in een patroon van cirkels, verblijfsplekken waar op informele wijze zitelementen staan. Drie cirkelvormige plekken zijn ingericht als blauwe bloementuinen. De plekken liggen soms verscholen in het gras, dan weer aan het water waardoor ze een ideale plek vormen om te vissen. Het padenpatroon in het park sluit goed aan op de omgeving. Aan de rand ligt een wandelpad en aan de zijde van 't Duyfrak voert een regionale fietsverbinding tussen de bomenrijen door richting Oegstgeest over de nieuwe fietsbrug. In het middendeel ligt een pad tussen de voetbalvelden en de tennisvelden waardoor een rondwandeling kan worden gemaakt.



Heeft u altijd al op een woonboot willen wonen? Bel gerust met ons kantoor voor een bezichtiging.

Oplevering: in overleg;  
vraagprijs € 295.000,00 kk

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.  
Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding.  
Kompas Makelaars en taxateurs Leiden.

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen NVM-Aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Woonboot
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2002

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	3 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	2 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	221 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	130 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	27 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan water, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, aan vaarwater
<b>Bijzonderheden</b>	Gedeeltelijk gestoffeerd
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energie label</b>	C
<b>Isolatie</b>	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Normaal

## Foto's



**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

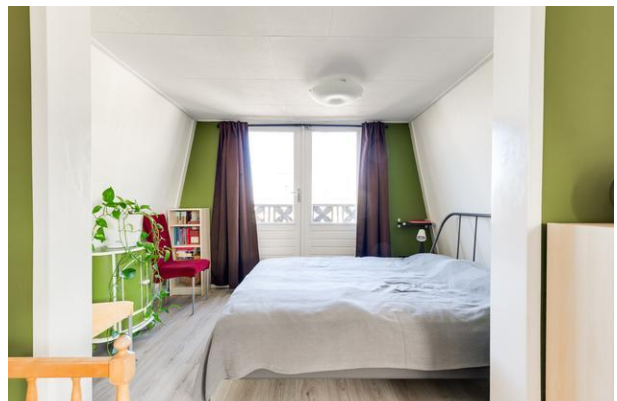
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Foto's



**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Plattegrond

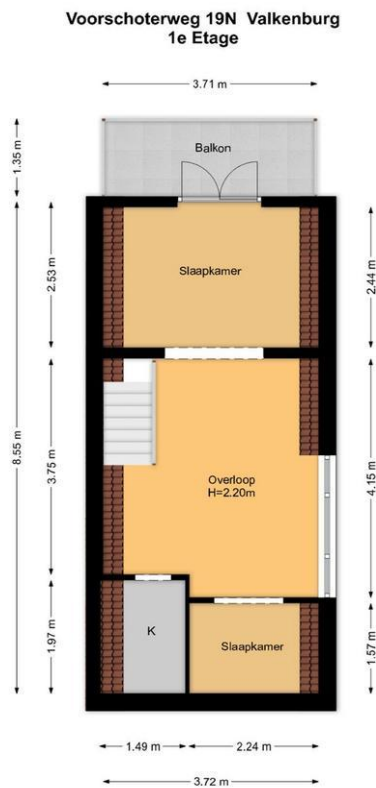


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)

Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg

Kompas Makelaars & Taxateurs  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)



## Kadastrale gegevens

Adres	Voorschoterweg 19 N
Postcode / Plaats	2235 SE Valkenburg
Gemeente	Valkenburg
Sectie / Perceel	A / 4388
Oppervlakte	100 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

## Kadastrale gegevens

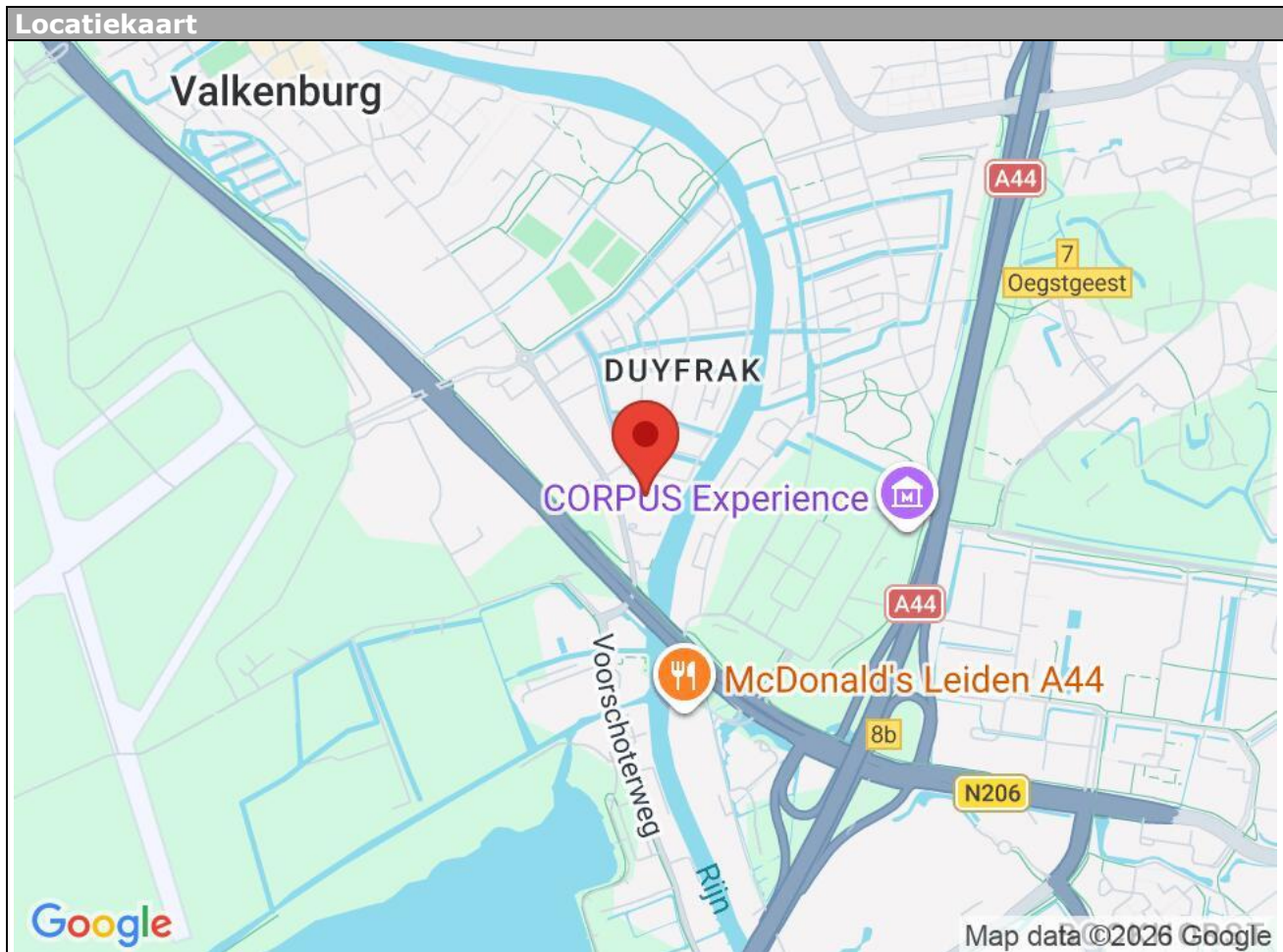
Adres	Voorschoterweg 19 N
Postcode / Plaats	2235 SE Valkenburg
Gemeente	Valkenburg
Sectie / Perceel	A / 4510
Oppervlakte	30 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg**

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**  
**[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Voorschoterweg 19 N
Postcode / plaats	2235 SE Valkenburg
Provincie	Zuid-Holland



Voorschoterweg 19 N - 2235 SE Valkenburg

**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
Maresingel 76  
2316 HE, LEIDEN  
Tel: 071-5234275  
E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)  
[www.kompasmakelaardij.nl](http://www.kompasmakelaardij.nl)

## De 10 meest gestelde vragen

### **1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

### **2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### **4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

### **5. Hoe komt de koop tot stand?**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?**

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

### **7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **8. Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

### **10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

### **Meer informatie?**

Kijk eens op onze site [www.nvm.nl](http://www.nvm.nl) loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



**Kompas Makelaars & Taxateurs**  
**Maresingel 76**  
**2316 HE, LEIDEN**  
**Tel: 071-5234275**  
**E-mail: [info@kompasmakelaardij.nl](mailto:info@kompasmakelaardij.nl)**