

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



AMBACHTSHERENSTRAAT 18, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



BOUWJAAR
2018



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
137 M²

[GEURTSMAKELAARS.NL](https://www.geurtsmakelaars.nl)



Ben je op zoek naar een moderne en uitstekend onderhouden gezinswoning met vier slaapkamers, een fijne achtertuin én een eigen parkeerplaats? Dan is Ambachtsherenstraat 18 in Valkenburg absoluut een bezichtiging waard. Deze fraaie woning uit 2018 beschikt over een ruime woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne open keuken, een luxe badkamer en een sfeervolle overkapping waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast biedt de royale tweede verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs meerdere extra slaapkamers.

De woning is gelegen in de populaire en jonge woonwijk 't Duyfrak in Valkenburg. Deze kindvriendelijke wijk kenmerkt zich door de ruime opzet, het vele groen, diverse speelvoorzieningen en waterpartijen. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, sportverenigingen, kinderopvang en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast ligt het gezellige centrum van Valkenburg nabij en fiets je binnen circa 15 minuten naar het strand, de boulevard en de duinen van Katwijk. Ook Leiden is eenvoudig bereikbaar per fiets of auto. Dankzij de gunstige ligging nabij de N206 en A44 zijn steden als Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar. Voor kinderen bevinden zich bovendien een speeltuin en speelveld op korte afstand van de woning.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op om een bezichtiging in

te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en een modern toilet met fonteintje.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken in landelijke stijl. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, afzuigkap en een royaal gasfornuis met grote oven. Dankzij de praktische opstelling is er volop werk- en bergruimte aanwezig.

De tuingerichte woonkamer is heerlijk ruim en profiteert van veel natuurlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de achtertuin. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel. De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras. Achter in de tuin staat een sfeervolle houten overkapping waar je beschut kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een berging voor fietsen en extra opslagruimte.

Een groot pluspunt is de achterom naar het achtergelegen parkeerterrein, waar de

het achtergelegen parkeerterrein, waar de woning beschikt over een eigen parkeerplaats.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt voldoende ruimte voor een groot bed en een garderobekast. De twee overige slaapkamers zijn eveneens van goed formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of logeerkamer.

De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, een ligbad, een tweede toilet en een dubbele wastafel met meubel. Een comfortabele ruimte waar je heerlijk kunt ontspannen na een lange dag.

Tweede verdieping

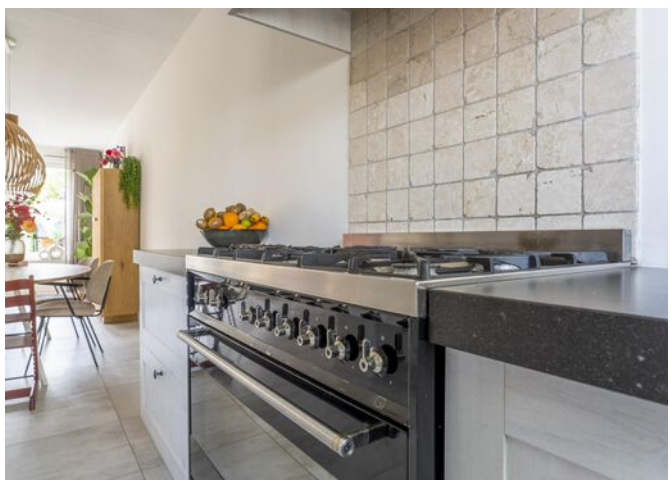
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Momenteel betreft dit één grote multifunctionele ruimte die uitstekend dienstdoet als hobbyruimte, werkruimte, speelkamer of extra slaapkamer. Dankzij de royale afmetingen bestaat hier de mogelijkheid om eenvoudig één of meerdere extra slaapkamers te realiseren.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger en een kast waarin de cv-installatie is opgesteld. Achter de knieschotten is bovendien veel extra bergruimte aanwezig.

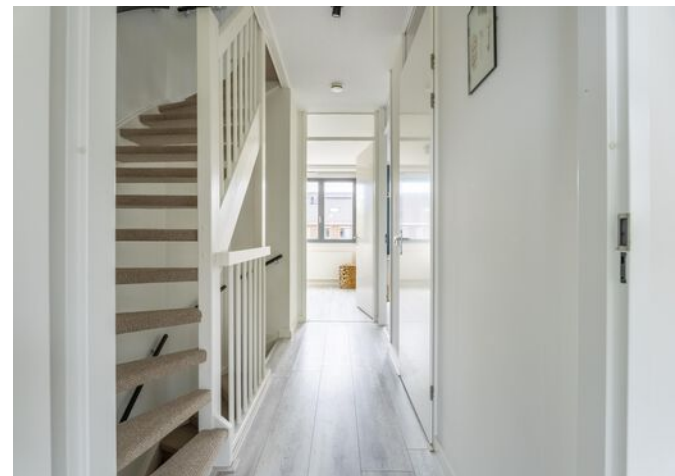
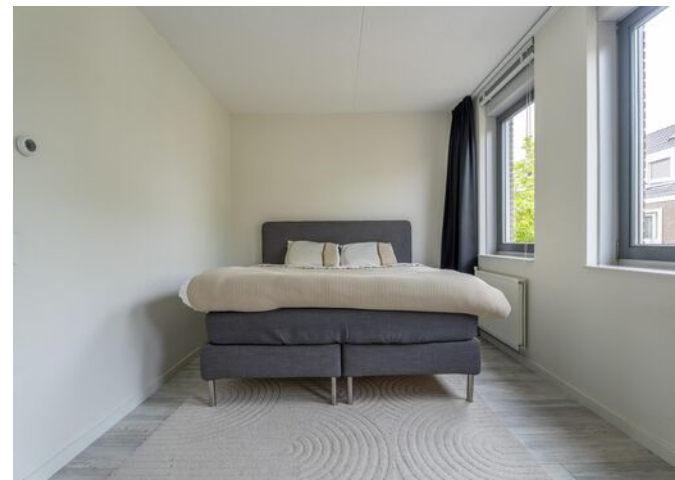
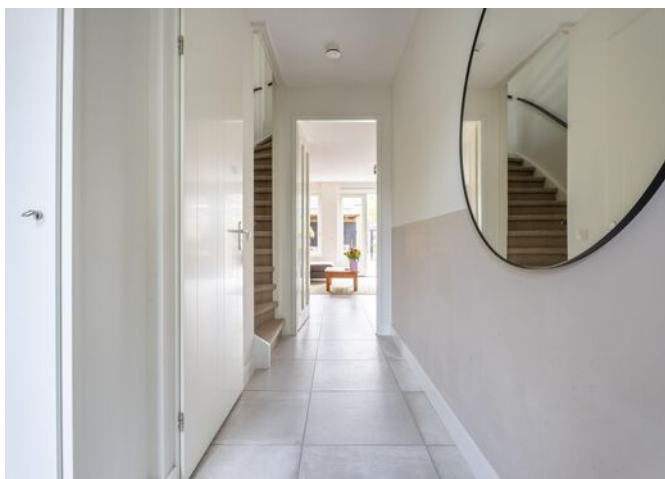
Bijzonderheden

- Energielabel A+;
- Drie zonnepanelen;
- Royale tweede verdieping met mogelijkheid tot het realiseren van extra slaapkamers;
- Vloerverwarming op de gehele begane grond;
- Sfeervolle overkapping in de achtertuin;
- Eigen parkeerplaats bereikbaar via de achtertuin.



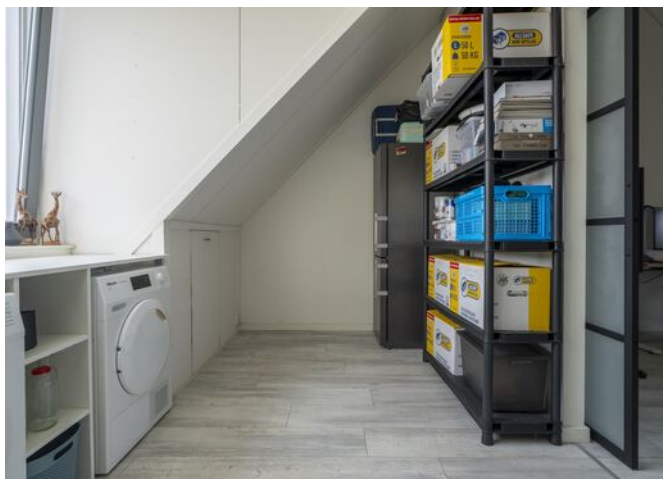








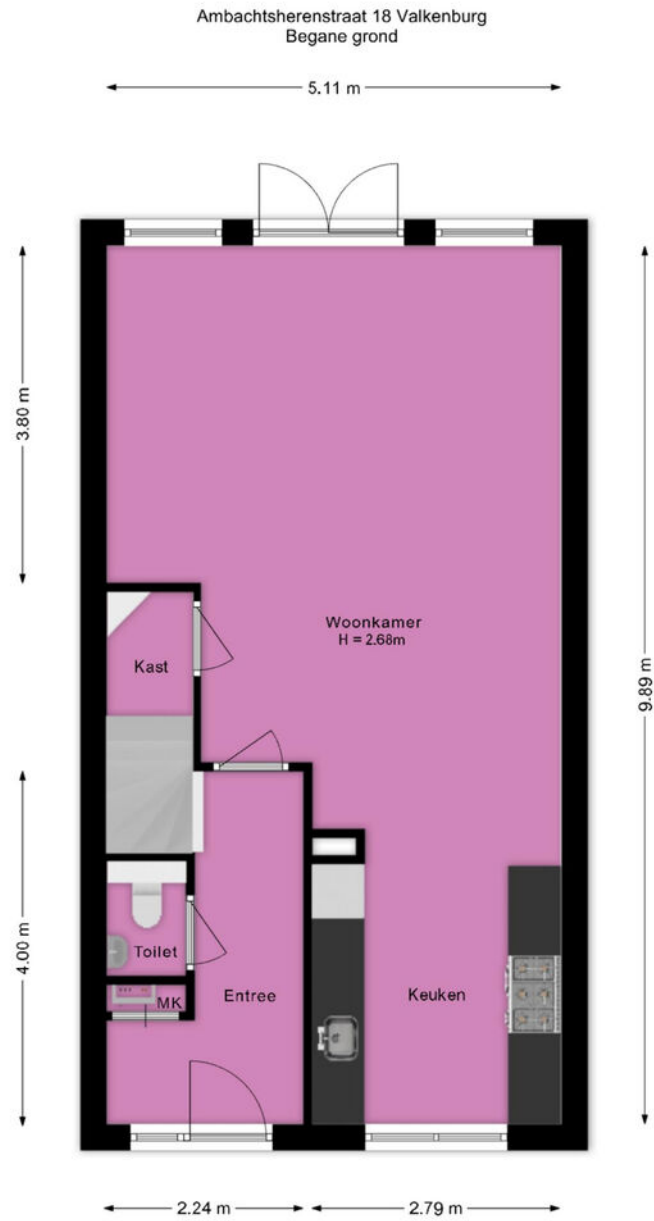






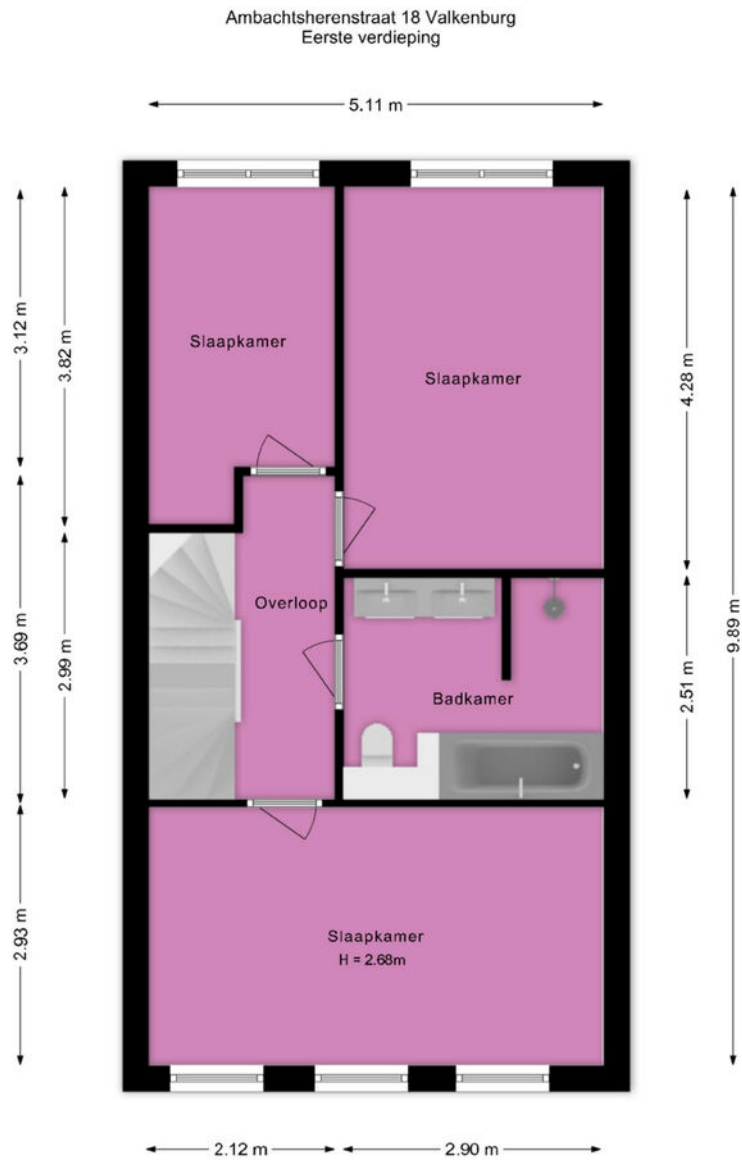


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



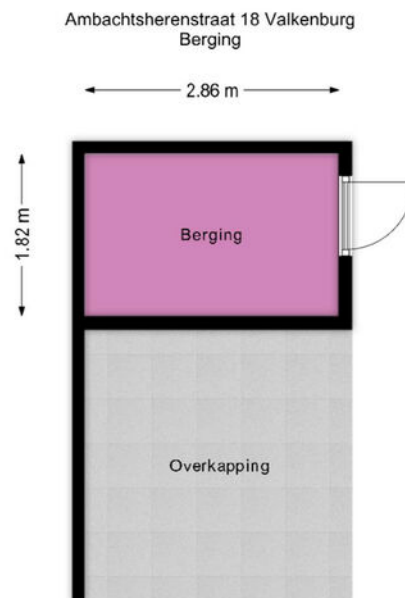
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KENMERKEN - AMBACHTSHERENSTRAAT 18

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2018

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	505 m ³
Perceel oppervlakte	141 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	137 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2018
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1115 cm
Tuin breedte (cm)	571 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oosten
Kwaliteit	Verzorgd

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 invoeren 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
SLOOTWEG

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



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