

C

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



HOOFDSTRAAT 110, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 650.000 K.K.



BOUWJAAR
1937



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
147 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

In Valkenburg staat deze karakteristieke uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 1932, gelegen op een royaal perceel van circa 530 m². De woning biedt verrassend veel leefruimte met onder andere een ruime woonkamer, serre, slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolderverdieping. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien levensloopbestendig.

Een bijzonder pluspunt is de vrijstaande loods, welke separaat wordt aangeboden op een perceel van circa 200 m². Deze multifunctionele ruimte biedt volop mogelijkheden voor hobbyisten, ondernemers of verzamelaars en beschikt onder andere over krachtstroom, 20 zonnepanelen op een in 2016 volledig gerenoveerd dak waarbij het aanwezige asbest is verwijderd.

De woning is gelegen aan de rand van het gezellige Valkenburg. Het dorp beschikt over diverse voorzieningen zoals supermarkten, basisscholen, sportverenigingen en horecagelegenheden. Daarnaast bevindt u zich op korte afstand van Katwijk aan Zee, waar u kunt genieten van het strand, de boulevard en de duinen. Ook Leiden ligt op slechts enkele autominuten en dankzij de gunstige ligging nabij de N206 en A44 zijn steden als Den Haag, Amsterdam en Schiphol uitstekend bereikbaar. De groene omgeving met het park naar de nabijgelegen polders, nieuwe fietsbruggen en recreatiegebieden maken deze locatie bovendien aantrekkelijk voor liefhebbers van wandelen en fietsen.

Nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging. Wij laten u deze veelzijdige woning en de mogelijkheden graag persoonlijk zien.

WOONHUIS TEKST

De indeling is als volgt

Begane grond

Via de verzorgde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de keuken.

Aan de voorzijde bevindt zich een multifunctionele kamer die uitstekend geschikt is als woonkamer, slaapkamer of werkkamer.

De woonkamer aan de voorzijde kijkt uit over het park aan de overkant. Via de ensuite deuren komt u in de eetkamer die overloopt naar de serre. Beide kamers zijn voorzien van vaste kasten. Via de schuifpui heeft u direct toegang tot het terras.

OMSCHRIJVING

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een koel-/vriescombinatie, gaskookplaat, afzuigkap en oven. Vanuit de keuken bereikt u de serre en de achtergelegen vertrekken.

Vanuit de serre bereikt u de aanbouw met bijkeuken voor de wasapparatuur en deur naar de achtertuin. Hier is ook een royale slaapkamer en een complete badkamer, voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en het toilet. Hierdoor is de woning uitstekend geschikt voor gelijkvloers wonen.

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met meerdere terrassen, waardoor er altijd een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. De sfeervolle druivenranken zorgen voor een groene uitstraling en bieden tijdens warme dagen een heerlijke beschutte zitplek. Aansluitend aan de tuin bevindt zich aan de linkerkant van de woning nog een royaal groen tuingedeelte dat eveneens tot het perceel behoort. Dit fraaie gedeelte is ingericht met gazon, vijver, volwassen bomen en diverse beplanting en biedt volop ruimte om te spelen, tuinieren of simpelweg in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale perceelgrootte ervaart u hier veel privacy en een bijzonder gevoel van ruimte.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de tweede badkamer.

De ouderslaapkamer is royaal van formaat en beschikt over diverse vaste kasten. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog twee goed bemeeten slaapkamers, die uitstekend geschikt zijn als kinder-, logeer- of werkkamer.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een ruime open zolder met de cv-ketel en nog een kamer met veel daglicht dankzij het dakraam. Deze verdieping is uitstekend geschikt als hobbyruimte, berging of kan, indien gewenst, worden ingericht als extra slaapkamer.

OMSCHRIJVING

DE LOODS

De vrijstaande loods wordt separaat aangeboden en maakt geen onderdeel uit van de vraagprijs van de woning. Indien gewenst bestaat de mogelijkheid om de loods afzonderlijk aan te kopen.

De loods beschikt over:

- 20 zonnepanelen (260 Wp per paneel), geplaatst in 2016;
- krachtstroom;
- een in 2016 volledig gerenoveerd dak;
- het asbest is tijdens de dakrenovatie volledig verwijderd;
- volop parkeergelegenheid op eigen terrein.

Een unieke kans voor wie wonen en werken wil combineren of simpelweg op zoek is naar veel extra opslag- of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke twee-onder-een-kapwoning uit 1932.
- Perceel woning wordt aangepast naar circa 530 m².
- Vrijstaande loods op separaat perceel van circa 200 m².
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Woonhuis is geluidsdicht geïsoleerd
- Eigen parkeerplekken
- Serre met directe toegang tot de tuin.
- Vloerverwarming in de aanbouw.
- 6 zonnepanelen op de woning.
- Mogelijkheid om de loods afzonderlijk aan te kopen.
- Loods voorzien van 20 zonnepanelen (260 Wp), krachtstroom en gerenoveerd dak (2016).
- Dak van de loods in 2016 vernieuwd, waarbij het aanwezige asbest is verwijderd.
- Gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, Leiden, Katwijk en de uitvalswegen.
- De gemeente heeft een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor de toekomstige ontwikkeling van de Tjalmastrook. De relevante informatie hierover is opgenomen in de toelichting en de beschikbare documentatie.

FOTO'S





FOTO'S

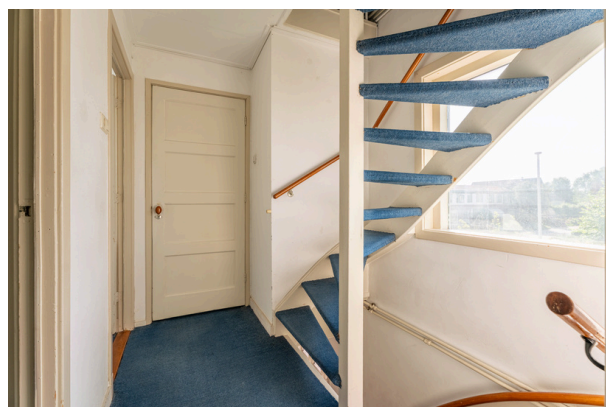
FOTO'S

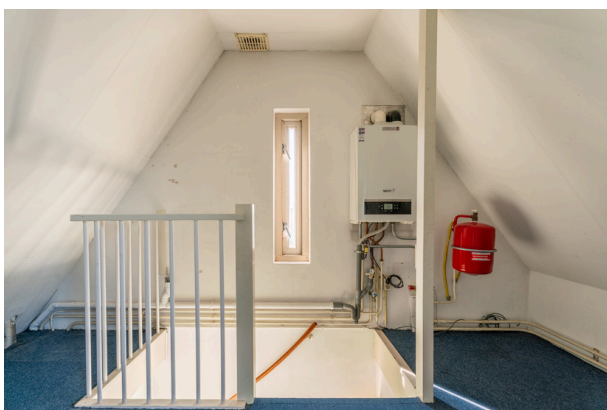




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

Begane grond

Hoofdstraat 110 Valkenburg
Begane grond

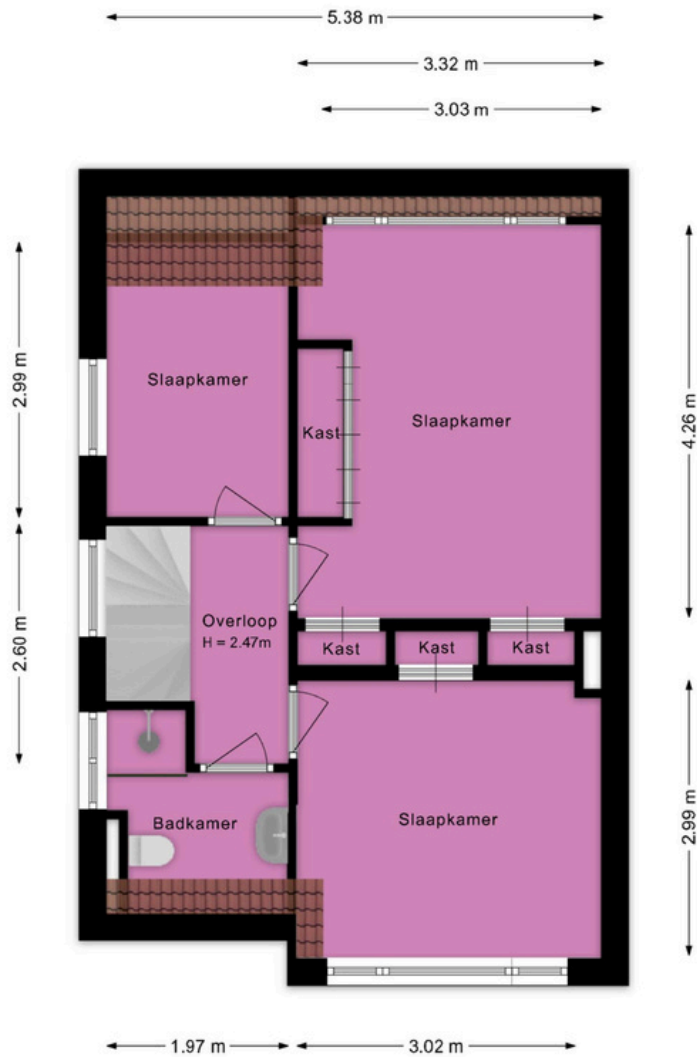


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



1e verdieping

Hoofdstraat 110 Valkenburg
1e Verdieping



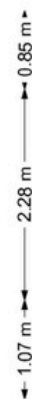
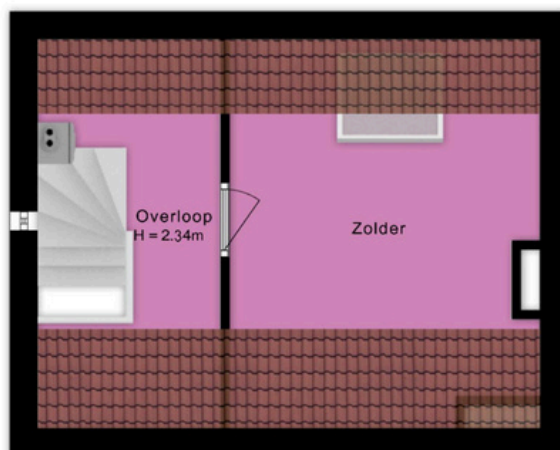
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

2e verdieping

Hoofdstraat 110 Valkenburg
2e Verdieping

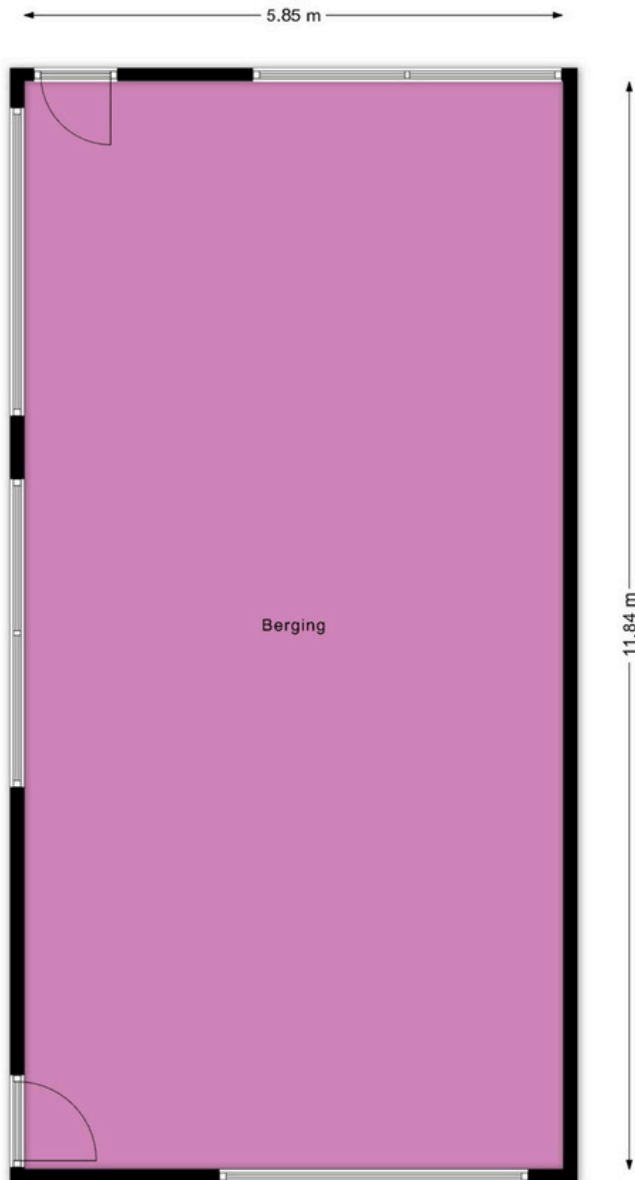


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



Loods

Hoofdstraat 110 Valkenburg
Berging



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

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1937

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	537 m ³
Perceel oppervlakte	530 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	147 m ²

Details

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.V. Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2014
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warm water	C.V. Ketel
Schuur/berging	-
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Oppervlakte	435m ²
Kwaliteit	Normaal

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energie label

Een definitief energie label is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 € 200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voorrekening van koper.

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.

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:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het intropen 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 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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, 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.

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

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



NVM MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUWENBURG**



ASSISTENT MAKELAAR

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIËEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout

Herenstraat 136

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden

Hooigracht 86

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg

Vliet noordzijde 94

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

