

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



VOORSCHOTERWEG 59, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.



BOUWJAAR
1928



AANTAL SLAAPKAMERS
3 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
85 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Aan de Voorschoterweg in Valkenburg staat deze karaktervolle woning uit 1928, met een ruime en lichte woonkamer, open keuken, moderne badkamer en een fijne achtertuin met vrijstaande berging. Aan de voorzijde zorgen de grote raampartijen niet alleen voor veel lichtinval, maar ook voor een mooi vrij uitzicht over het groen.

Binnen valt direct op hoeveel leefruimte de woning biedt. De woonkamer, keuken en eetkamer staan op een prettige manier met elkaar in verbinding, terwijl de open haard voor extra sfeer zorgt. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd, waardoor hier een fijne extra ruimte is ontstaan met veel daglicht en direct contact met de tuin. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en naar de begane grond verplaatst. Ook de eerste verdieping is de afgelopen jaren aangepakt, met onder andere een nieuwe dakkapel en grotendeels nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

De woning ligt aan de Voorschoterweg in Valkenburg, op een centrale locatie tussen Katwijk, Rijnsburg, Leiden en Wassenaar. Valkenburg combineert het dorpse karakter met een gunstige ligging ten opzichte van de omliggende plaatsen. Voor de dagelijkse boodschappen, scholen, sportverenigingen en overige voorzieningen kun je terecht in Valkenburg zelf en in het nabijgelegen Rijnsburg en Katwijk.

Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is de ligging aantrekkelijk. Vanuit de woning ben je al snel in het groene buitengebied, terwijl ook de duinen, het

strand en de boulevard van Katwijk goed bereikbaar zijn. Leiden ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en andere voorzieningen. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A44 en daarmee Den Haag, Amsterdam en de rest van de Randstad goed bereikbaar.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons snel om een afspraak in te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Entree aan de voorzijde van de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping.

De woonkamer is opvallend ruim en licht en beschikt aan de voorzijde over grote, karakteristieke raampartijen. Hierdoor valt veel daglicht naar binnen en heb je vanuit de woonkamer een mooi vrij uitzicht over het groen. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt dit tot een fijne plek om te zitten.

De woonkamer loopt over in de open keuken, die centraal in de leefruimte is geplaatst. De keuken is uitgevoerd in een U-opstelling en beschikt over veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur. Door de open verbinding blijft er tijdens het koken contact met zowel de woonkamer als de eetkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich de ruime

eetkamer, waar voldoende plek is voor een grote eettafel. Vanuit hier geven dubbele deuren toegang tot de aangebouwde ruimte aan de achterzijde. Deze lichte ruimte is voorzien van een daklicht en een grote glazen pui met zicht op de tuin. Een fijne extra plek die bijvoorbeeld gebruikt kan worden als speelkamer, werkplek of tweede zitruimte.

Eveneens op de begane grond bevindt zich de in 2024 volledig vernieuwde badkamer. Deze is modern uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, toilet en designradiator.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop op de eerste verdieping. Vanaf hier zijn de drie slaapkamers en de separate wasruimte bereikbaar.

De verdieping beschikt over drie slaapkamers van verschillende formaten. De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde, waarbij één slaapkamer toegang biedt tot het balkon. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer. Door de plaatsing van de dakkapel is hier extra ruimte en daglicht gecreëerd.

Op de plek van de voormalige badkamer is een praktische wasruimte gerealiseerd. Deze ruimte is voorzien van een wastafel en toilet en biedt plaats aan de wasmachine en droger. Doordat de badkamer naar de begane grond is verplaatst, is op de verdieping een

praktische indeling ontstaan waarbij alle drie de slaapkamers volledig als slaapvertrek kunnen worden gebruikt.

Vliering

Via een vlizotrap is de ruime bergvliering bereikbaar. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel. Daarnaast biedt de vliering volop praktische bergruimte voor bijvoorbeeld koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.

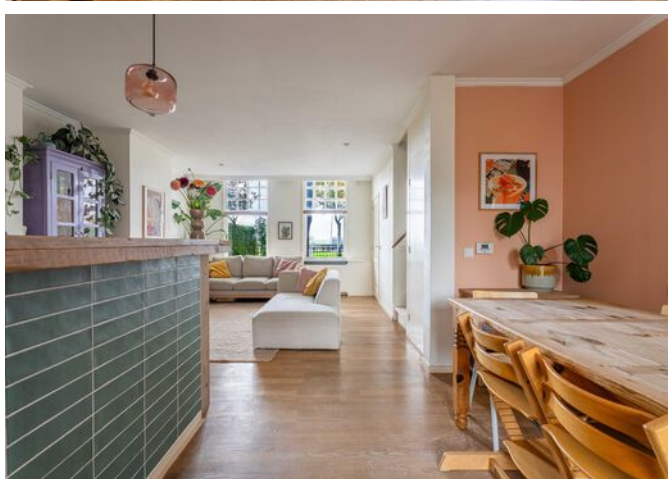
Tuin

Aan de achterzijde ligt een groene en beschutte tuin met volop ruimte voor verschillende zitplekken. Direct vanuit de aanbouw stap je de tuin in, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen.

Bijzonderheden

- Karaktervolle woning uit 1928
- Ruime en lichte woonkamer met vrij uitzicht aan de voorzijde
- Aanbouw aan de achterzijde van de woning
- Moderne badkamer, volledig vernieuwd in 2024
- Nieuwe dakkapel aan de voorzijde geplaatst in 2023/2024
- Kozijnen boven aan achter- en zijkant vervangen door kunststof kozijnen met HR ++ glas
- Houten delen in 2025 geschilderd
- Meterkast vernieuwd in 2022



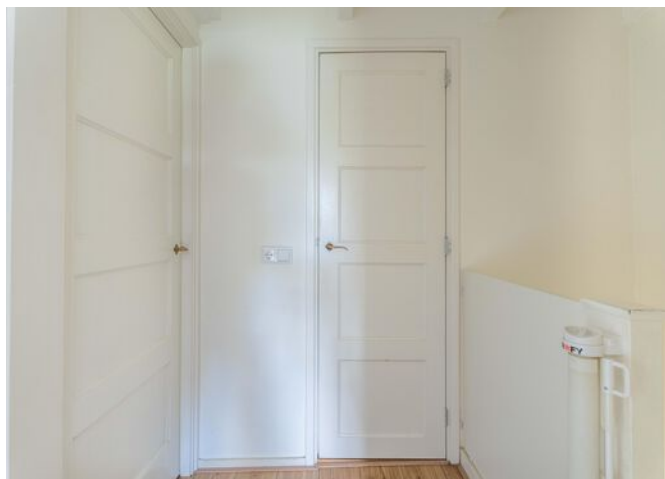














PLATTEGROND

Voorschoterweg 59 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



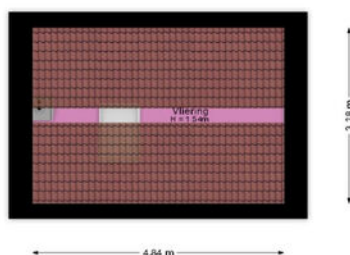
PLATTEGROND



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

Voorschoterweg 59 Valkenburg
Vliering

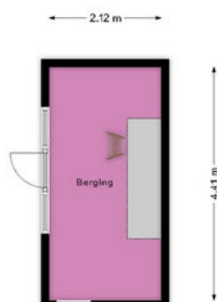


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Voorschoterweg 59 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



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 - VOORSCHOTERWEG 59

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1928

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	320 m ³
Perceel oppervlakte	171 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	85 m ²

DETAILS

Ligging	Vrij uitzicht
Verwarming	C.v.-ketel, open haard
Bouwjaar CV ketel	2020
Isolatie	Muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Aangebouwd hout

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	915 cm
Tuin breedte (cm)	556 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
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 €200,- (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 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.

- 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.

21.1 Vanaf 1 januari 2015 ; de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

21.2 De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening verkoper.

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