

A+

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



AMBACHTSHERENSTRAAT 32, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 745.000 K.K.



BOUWJAAR
2018



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
154 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een charmante en moderne eengezinswoning met een hoogwaardige afwerking, zowel binnen als buiten? Kom dan eens kijken bij de Ambachtsherenstraat 32. Deze luxe afgewerkte woning beschikt over een moderne keuken, een lichte woonkamer, vijf slaapkamers, een fraaie tuin en aansluitend aan de tuin een privéparkeerplaats.

De woning is gelegen in de sfeervolle en kindvriendelijke woonwijk 't Duyfrak, aan een doodlopende straat. Deze wijk staat bekend om de eigentijdse uitstraling met veel groen, veilige speelplekken en rustige omgeving. Diverse winkels, scholen en sportverenigingen zijn op korte afstand bereikbaar. Uitvalswegen bieden snelle toegang tot omliggende steden, zo ben je binnen een half uur op de Amsterdamse Zuidas en binnen 20 minuten in het centrum van Den Haag. Het Bioscience Park, het centrum van Leiden, het strand van Katwijk en het Valkenburgse meer liggen binnen vijftien minuten fietsen.

Benieuwd naar deze woning? Bel ons snel om een bezichtiging in te plannen!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de voortuin met volledig aangelegde beplanting en bomen bereik je de voordeur. Bij binnenkomst kom je in de hal met toegang tot de meterkast, een modern toilet met fontein en de uitgebouwde woonkamer. De lichte woonkamer beschikt over een trapkast, een vast wandmeubel en openslaande deuren naar de tuin.

De luxe open keuken aan de voorzijde is voorzien van diverse inbouwapparatuur van de merken Siemens en AEG, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven, koffiezetapparaat en een wijnklimaatkast. Daarnaast biedt de keuken extra kastruimte.

Via de openslaande deuren in de woonkamer bereik je de keurig aangelegde en verzorgde achtertuin met achterom, gelegen op het oosten. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging, direct daarachter ligt de eigen parkeerplaats op privéterrein.

De gehele begane grond is voorzien van een visgraat parketvloer met vloerverwarming, een verlaagd plafond met inbouwspots en hardhouten kozijnen met stompe deuren.

OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een centraal geplaatste moderne badkamer met een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. Deze verdieping is eveneens afgewerkt met een visgraat PVC-vloer en houten stompe deuren zonder bovenlichten.

Tweede verdieping

De overloop geeft toegang tot de waskamer en opstelling van de cv-ketel. Daarnaast zijn er twee slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel en extra bergruimte in de knieschotten. Deze verdieping heeft een neutrale laminaatvloer.

Bijzonderheden:

- Oplevering augustus 2025
- Luxe afgewerkte eengezinswoning
- Eigen parkeerplaats
- Vier zonnepanelen vanaf de bouw

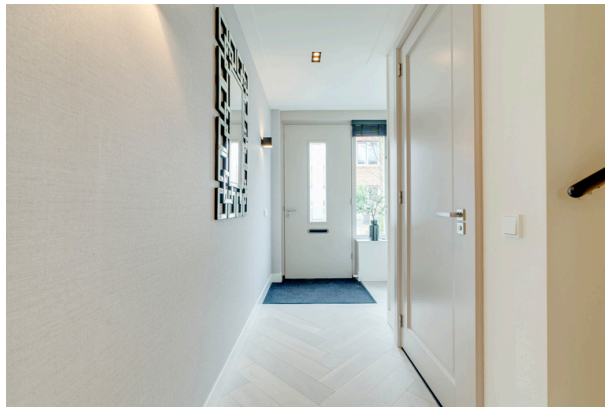
FOTO'S

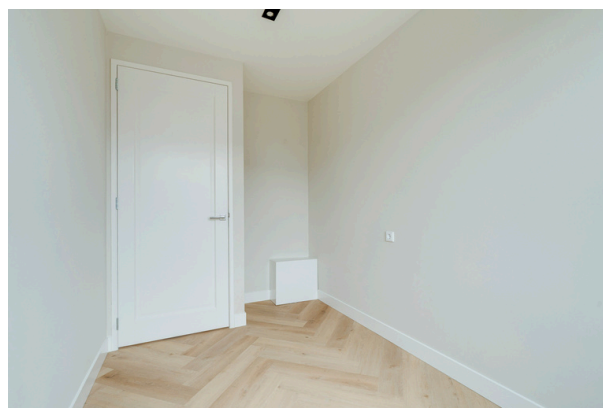




FOTO'S

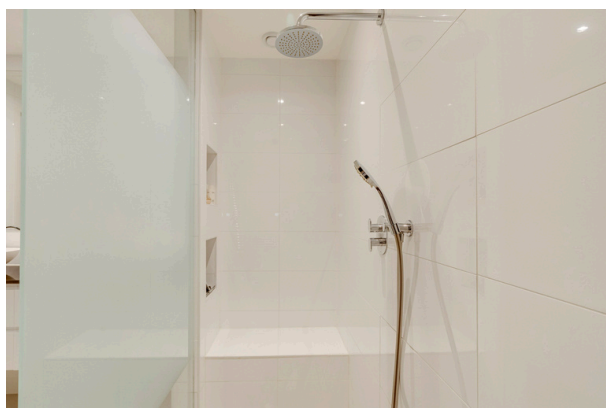
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

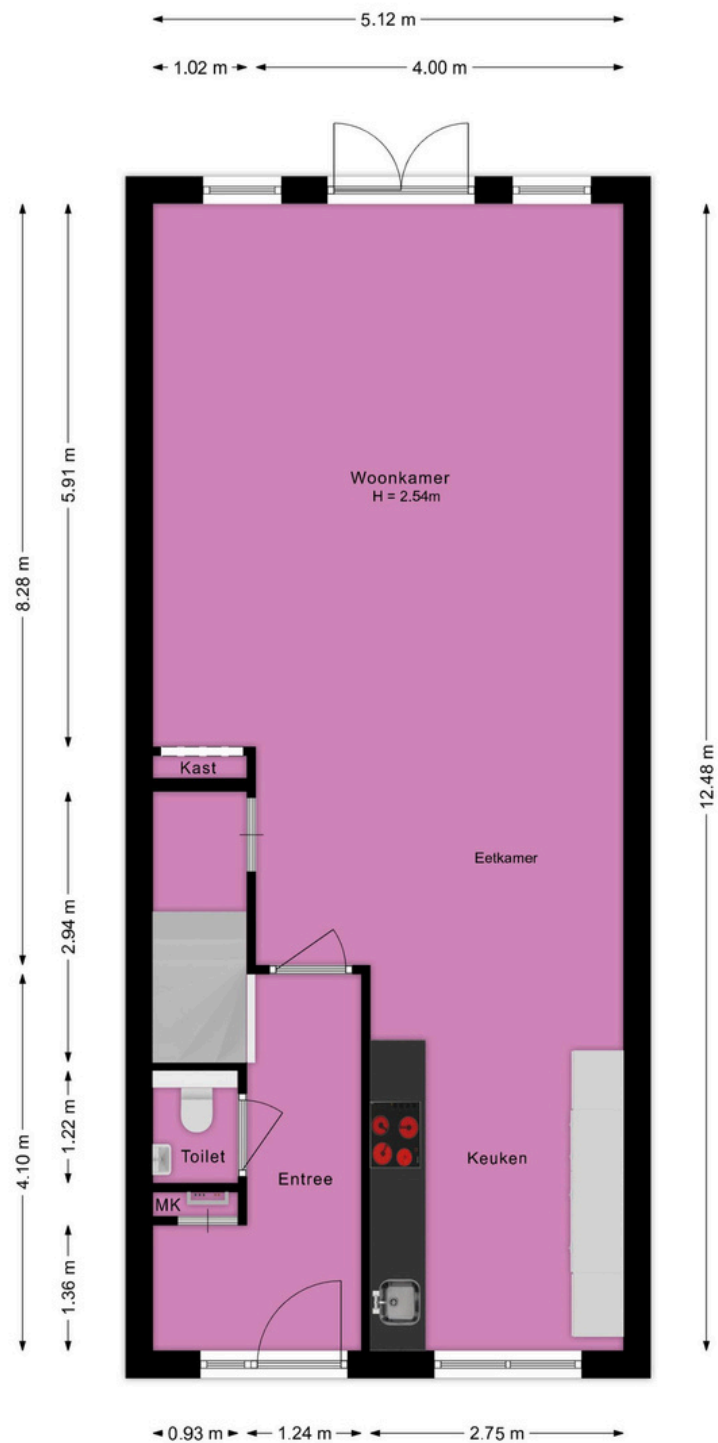




FOTO'S

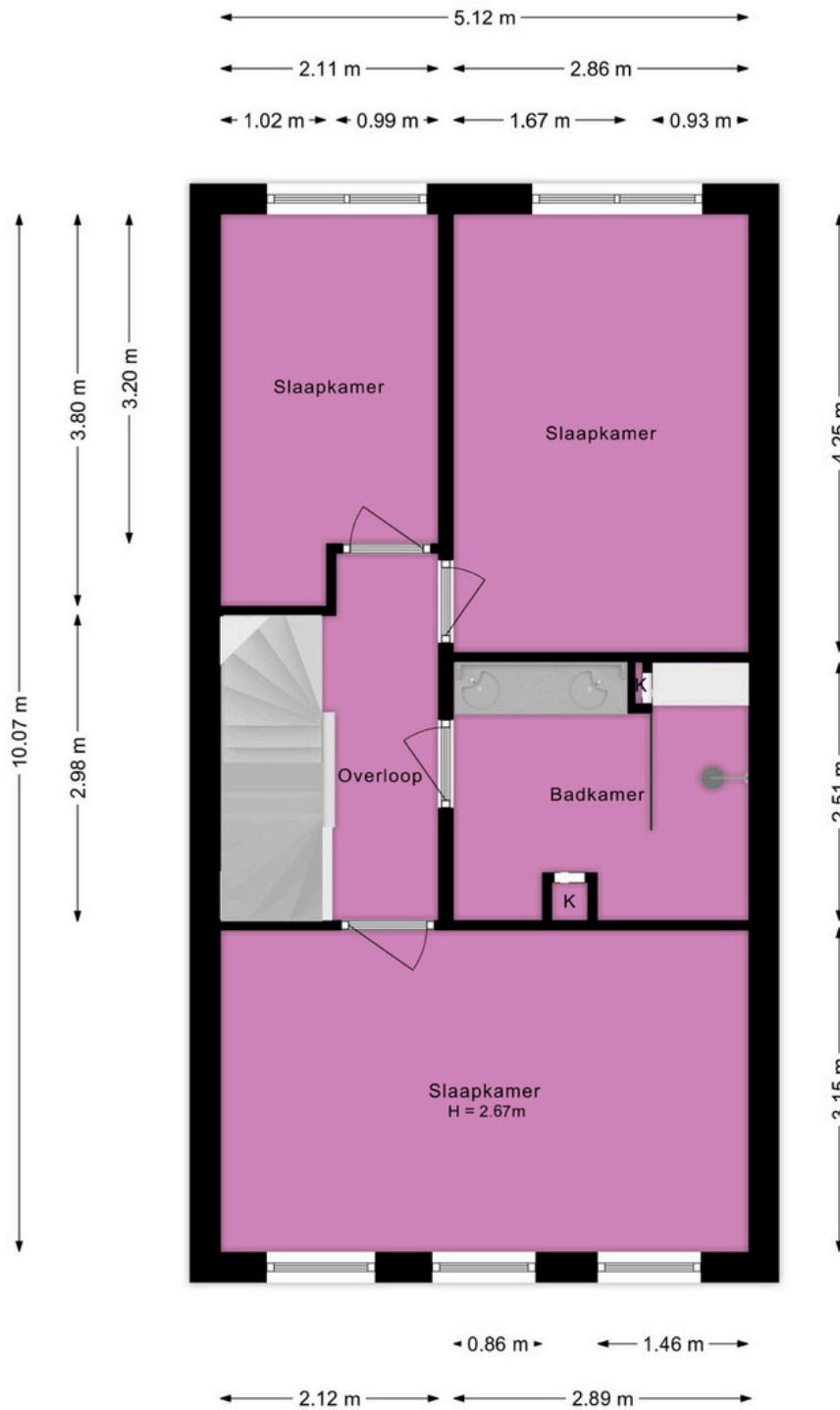
PLATTEGROND

Begane grond



Ambachtsherenstraat 32 Valkenburg
Begane grond

1e verdieping

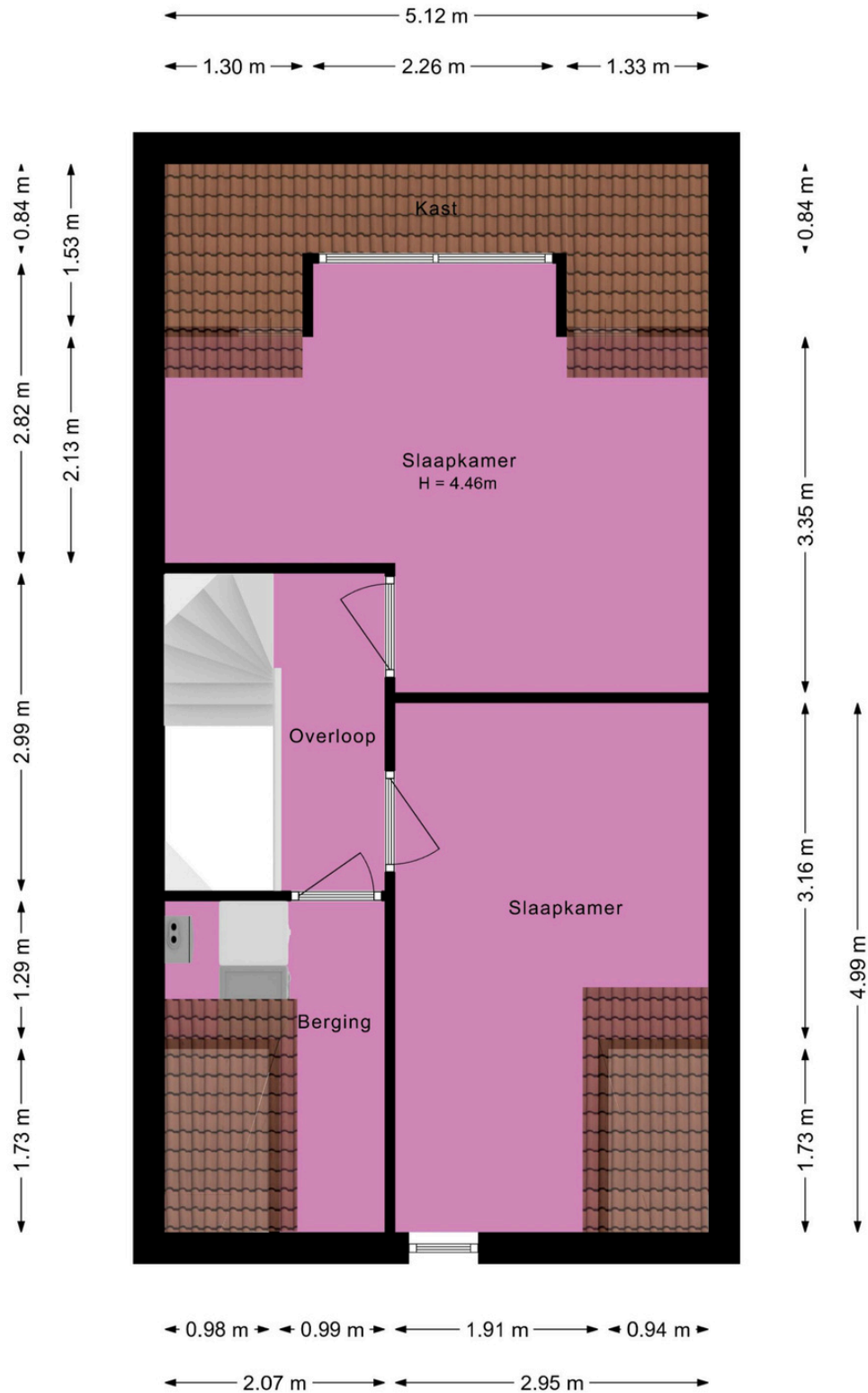


PLATTEGROND

Ambachtsherenstraat 32 Valkenburg
1e verdieping

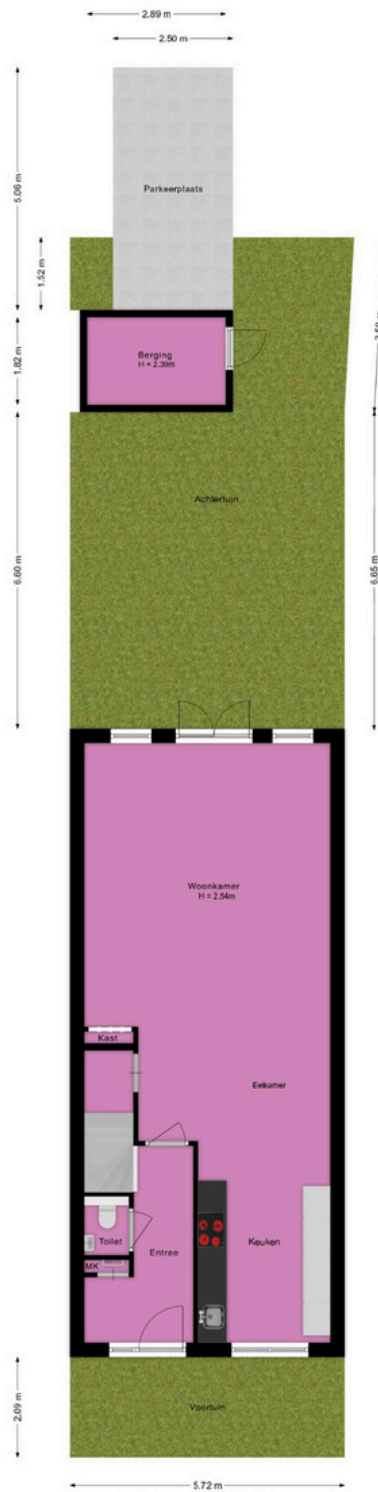
PLATTEGROND

2e verdieping



Ambachtsherenstraat 32 Valkenburg
2e verdieping

Overzicht



Ambachtsherenstraat 32 Valkenburg
Situatie

PLATTEGROND

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2018

Maten object

Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	564 m ³
Perceel oppervlakte	128 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	154 m ²

Details

Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Verwarming	C.V. Ketel, vloerverwarming
Bouwjaar CV ketel	2018
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en HR glas
Warmwater	C.V. Ketel
Schuur/berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuintuin en voortuin
Tuin diepte (cm)	842
Tuin breedte (cm)	572
Hoofdtuin	Achterzijde
Positie	Oosten
Kwaliteit	Verzorgd

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 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.

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
ORIËNTATIEGESPREEK**

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**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIËEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER



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

