

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN



LEGIOENDREEF 5, VALKENBURG

VRAAGPRIJS € 2.395.000 K.K.



BOUWJAAR  
1984



AANTAL SLAAPKAMERS  
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
288 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Hier kun je echt niet omheen. Dit is zo'n woning waar alles klopt: ruimte, afwerking, luxe én techniek. Een woning die onder architectuur is verbouwd, met aandacht en visie. Aan de Legioendreef 5 in Valkenburg woon je op een riant perceel van 913 m<sup>2</sup>, met volop privacy, aan vaarwater en met alle denkbare comfortvoorzieningen al aanwezig. Een luxe en uniek gezinshuis, werkelijk one of a kind.

De woning is tot in detail afgewerkt en voorzien van een doordacht lichtplan, volledige domotica en hoogwaardige materialen. Van de luxe woonkeuken tot de wellnessbadkamer en van de mancave tot het verwarmde zwembad: dit is een huis dat je echt moet ervaren.

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk. In de directe omgeving vind je scholen, supermarkten, winkels en restaurants. Ook sportverenigingen, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting onder andere Leiden, Amsterdam en Den Haag zijn eenvoudig bereikbaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de ruime voortuin met parkeergelegenheid voor maar liefst zes auto's, een carport en toegang tot de garage bereik je de entree van de woning.

Binnenkomst in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de serre met dubbele schuifpui, een heerlijke plek om het hele

jaar door te genieten van het licht en het uitzicht.

Vanuit de hal bereik je tevens de mancave: een unieke ruimte met verhoogd zitgedeelte, baropstelling met koelkast en Quooker, een separaat toilet en een vaste kast. De ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen. Vanuit hier is er via een schuifdeur toegang tot de woonkamer.

De living is royaal opgezet en staat in open verbinding met de woonkeuken. Dankzij de grote raampartijen en schuifpuien aan de achterzijde is dit een bijzonder lichte ruimte met een prachtig zicht op de tuin. De keuken is modern en compleet uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat met downdraft afzuiging, oven, combi-oven, warmhoudlade, Quooker (Hageman), koelkast en vriezer van AEG. De zitkamer is sfeervol ingericht met een dubbele haard, ingebouwde televisie, spots en grote raampartijen. Alles klopt.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met dubbele wasmachineaansluiting, werkruimte en een dakraam. Vanuit hier is er toegang tot de garage met elektrische deur en een vliering. De gehele begane grond is strak afgewerkt en voorzien van vloerverwarming en een pvc-vloer. Naast de garage is een overkapping aangebouwd en tevens een kast voor de warmtepomp ten behoeve van het zwembad.

#### Eerste verdieping:

Overloop met separaat toilet en een fraai doorkijkje naar de vide. De luxe badkamer is een echte eyecatcher en van alle gemakken voorzien: een dubbele inloopdouche (doorloop), plafonddouche, whirlpool voor twee personen, stoombad, infraroodsauna, dubbele wastafel, vloerverwarming, nissen en ingebouwde verlichting.

De master bedroom beschikt over een walk-in closet en een stalen schuifdeur die netjes in de wand is weggewerkt. Daarnaast zijn er nog twee goed bemeten slaapkamers op deze verdieping.

#### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot de technische ruimte met onder andere de zonneboiler, Remeha Quinta Ace cv-ketel en Duco mechanische ventilatie.

Daarnaast bevindt zich hier een zeer ruime zolderslaapkamer met dakvensters, voorzien van elektrische zonwering. Zowel de eerste als tweede verdieping zijn strak gestuukt en afgewerkt met een warme pvc-vloer, spots en moderne convectorradiatoren.

#### Buitenruimte:

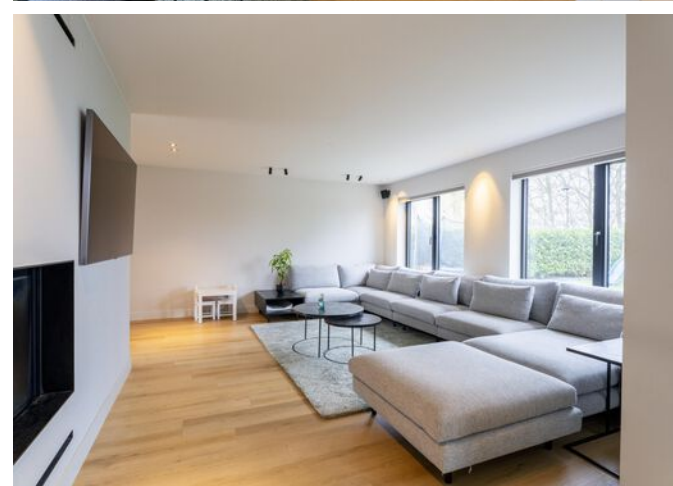
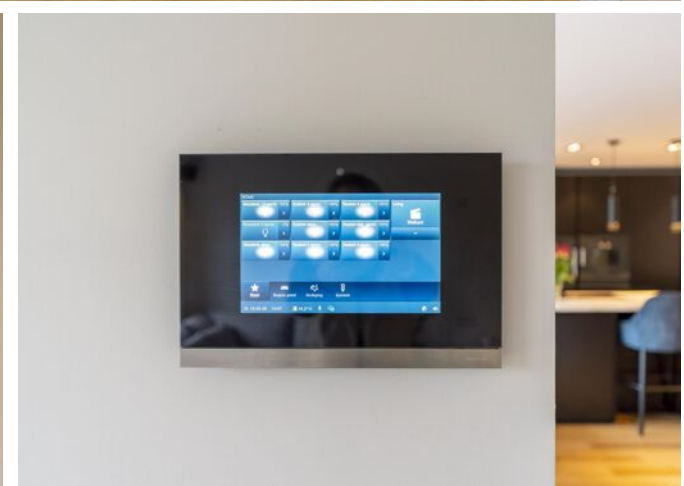
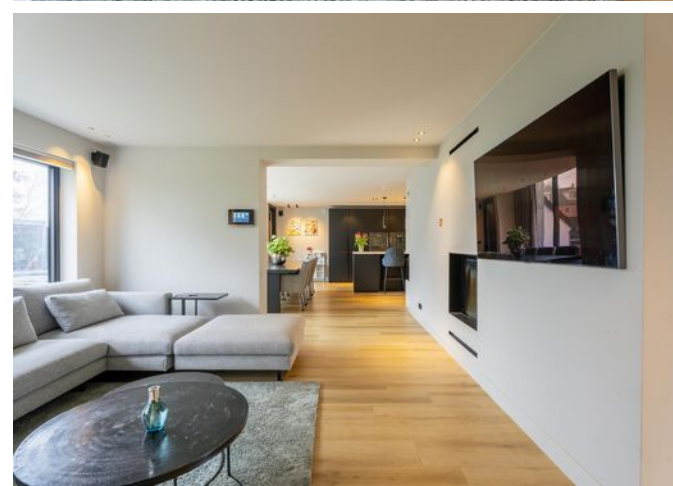
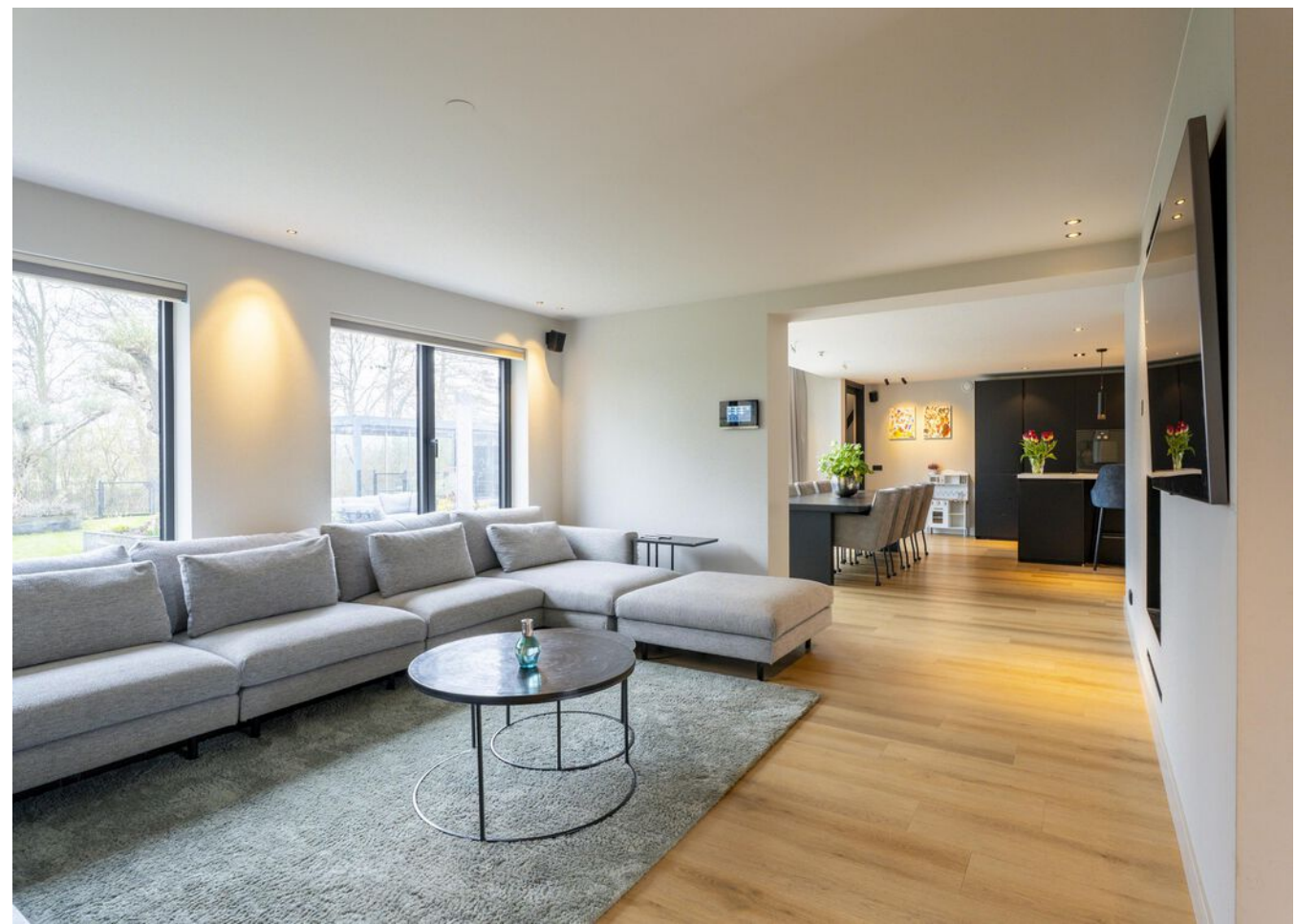
De woning ligt op een riant perceel met veel groen, speelruimte en privacy. In de achtertuin vind je een verwarmd zwembad met omheining en een poolhouse. De warmtepomp voor het zwembad is volledig elektrisch. Door de gunstige ligging heb je altijd een plek in de zon of schaduw en kun je ongestoord genieten van de rust in de

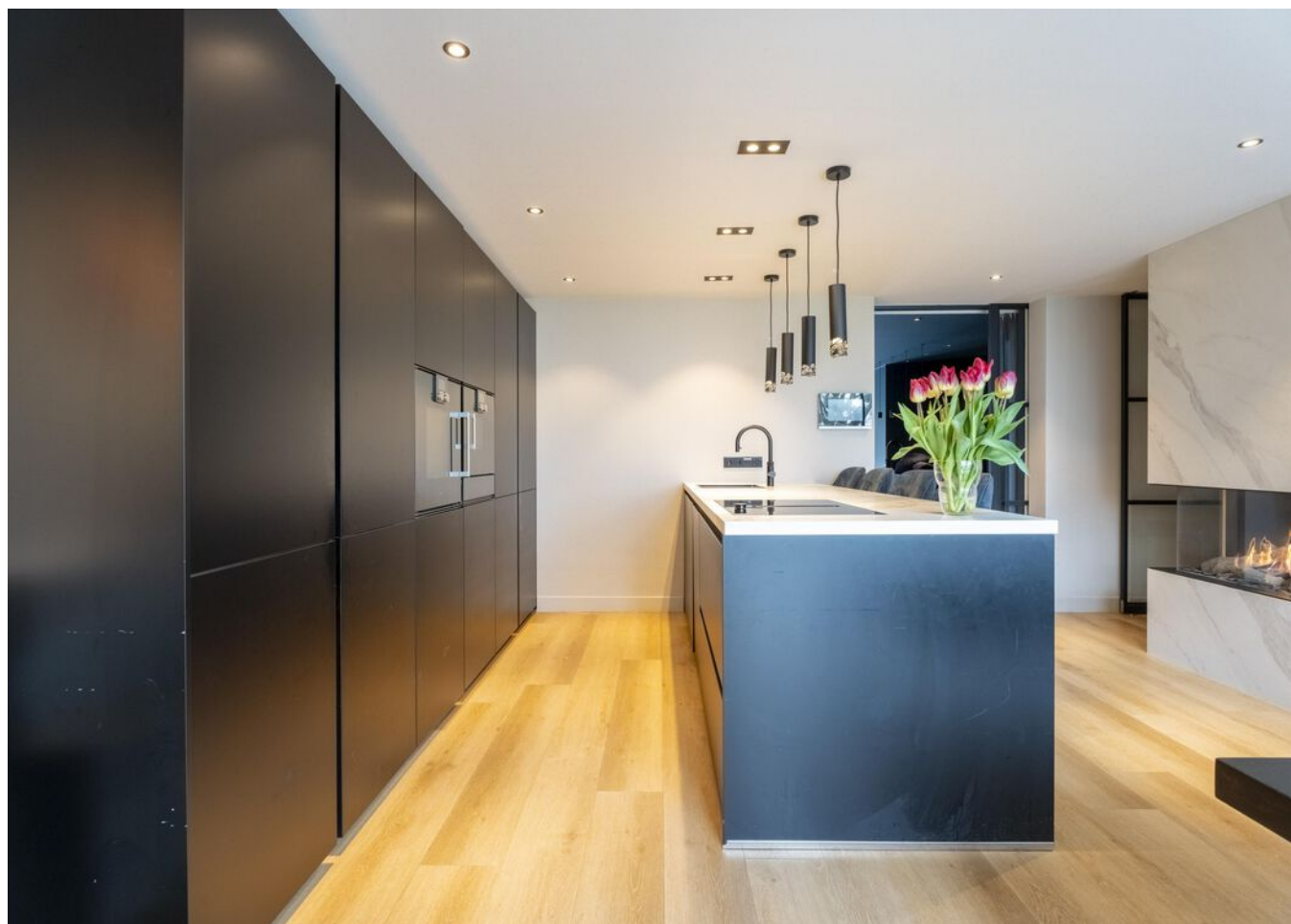
achtertuin. Daarnaast ligt de woning aan vaarwater, wat het geheel een extra dimensie geeft. Binnen enkele ogenblikken varen bevind je je op de Rijn.

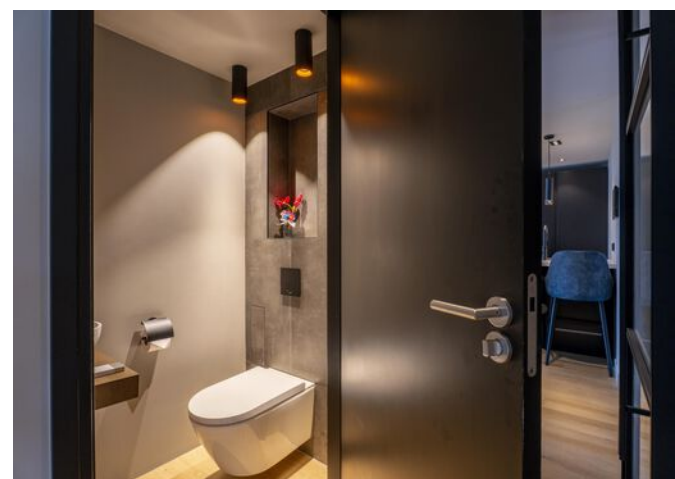
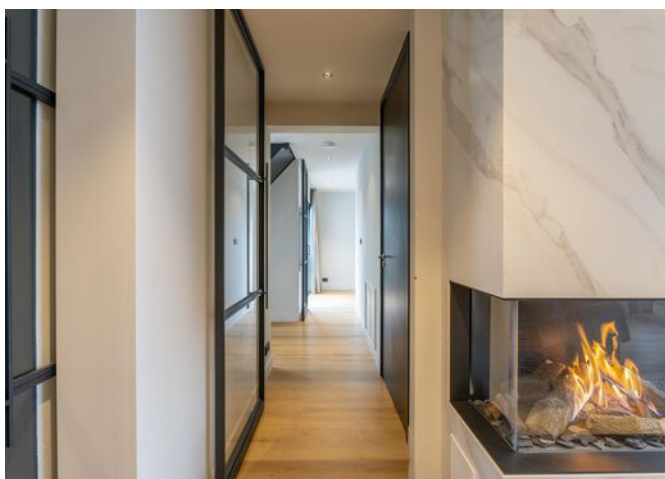
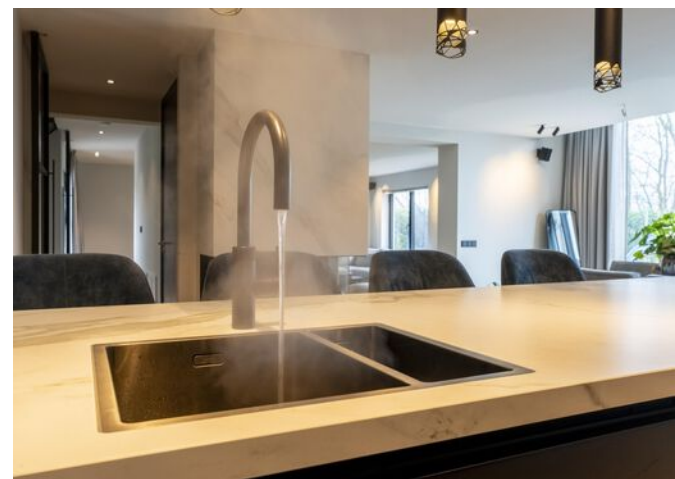
#### Bijzonderheden:

- Parkeergelegenheid op eigen terrein voor 6 auto's
- Carport en ruime garage met vliering
- Verwarmd buitenzwembad met poolhouse
- Gelegen aan vaarwater
- Hybride warmtepomp voor de woning en voorzien van zonnepanelen
- Full electric warmtepomp voor het zwembad
- Volledig domoticasysteem voor verlichting, gordijnen, verwarming en zonwering
- Op maat gemaakt lichtplan, bedienbaar via app
- Centraal stofzuigsysteem
- Hydrofoor voor optimale waterdruk
- Hoogwaardige afwerking door de gehele woning
- Dakramen voorzien van elektrische zonwering

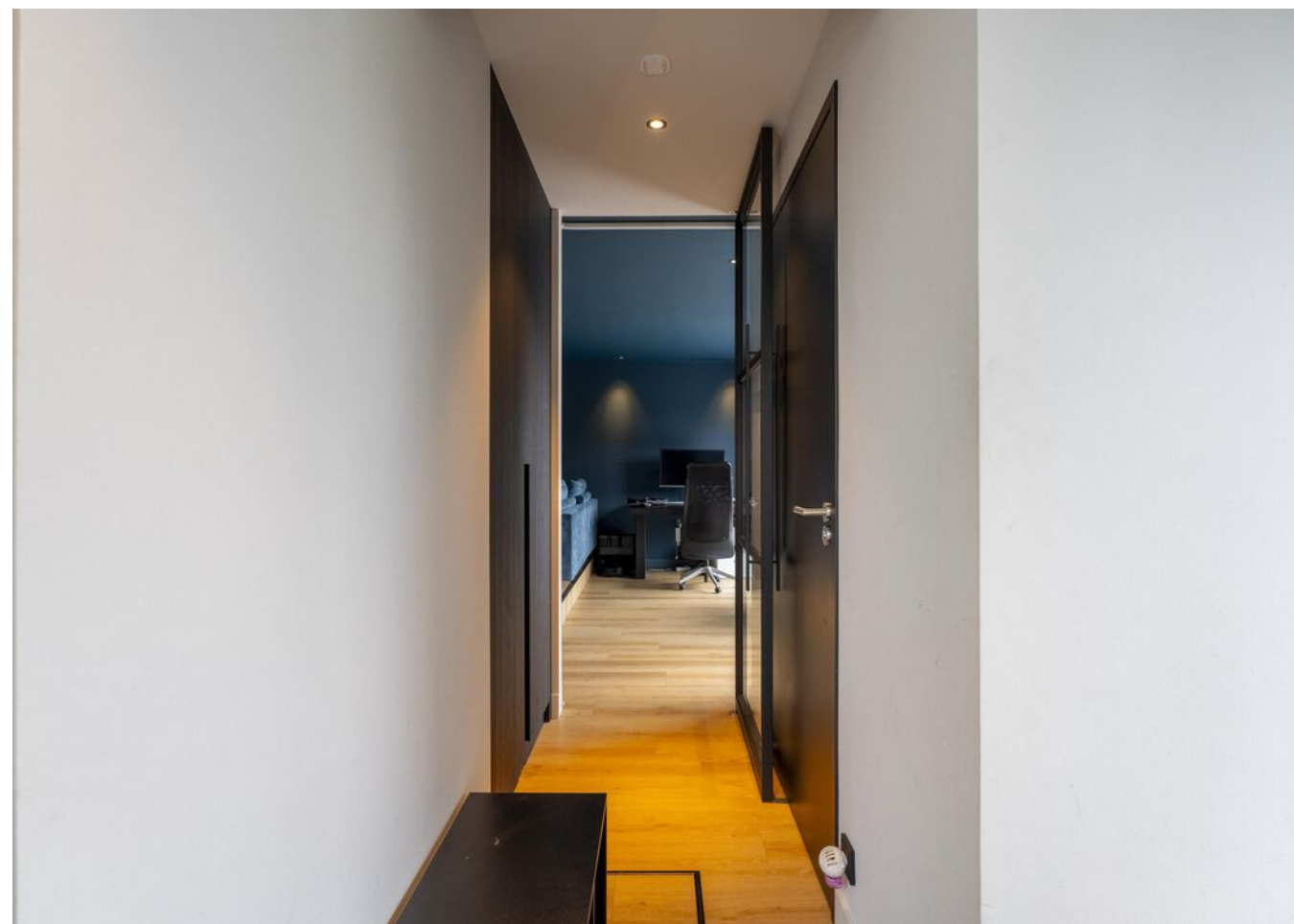
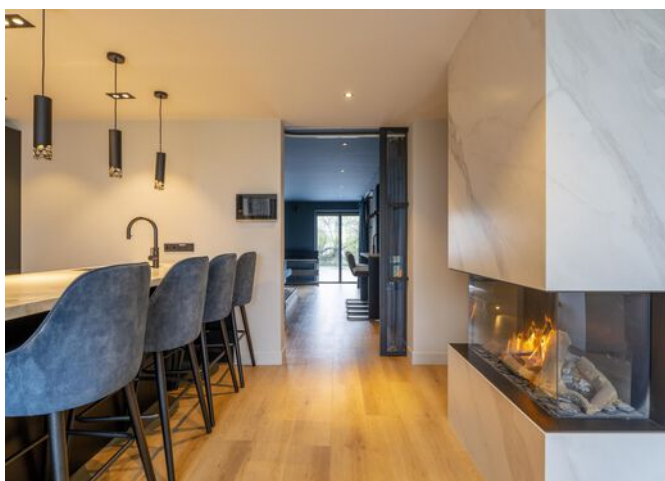
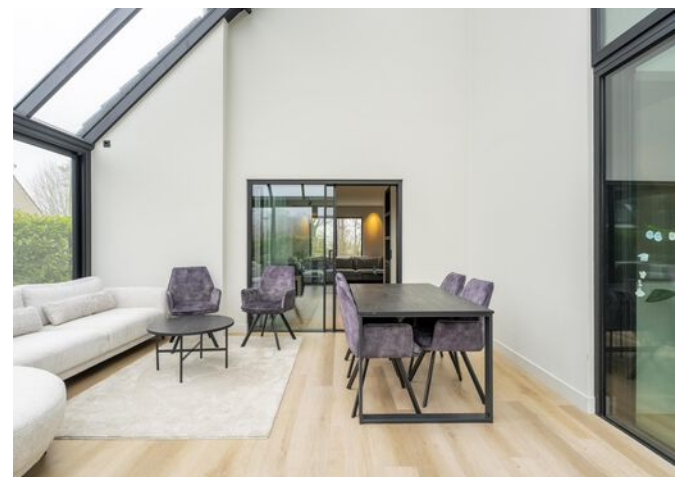


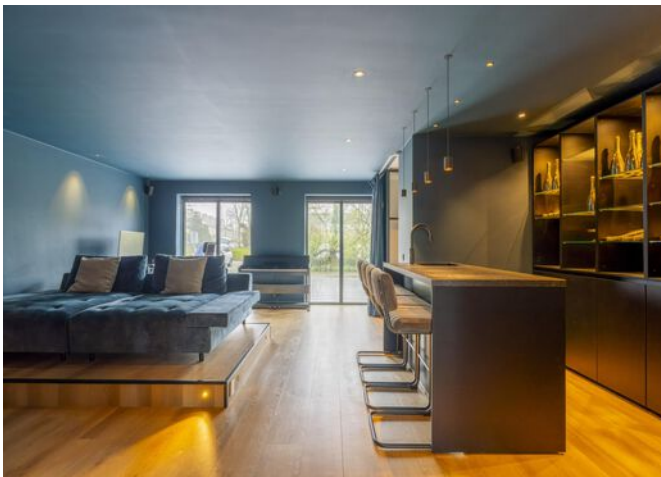
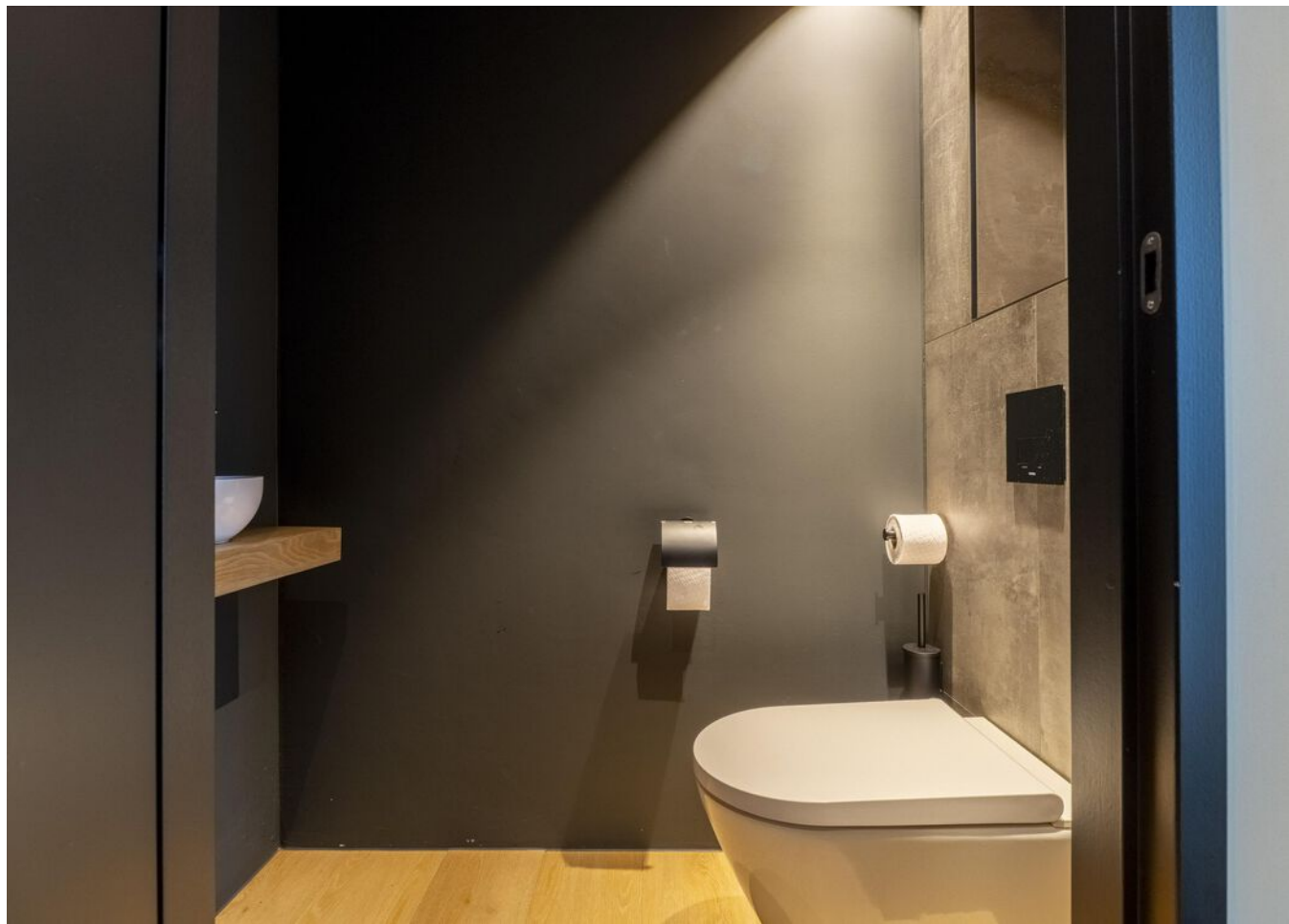


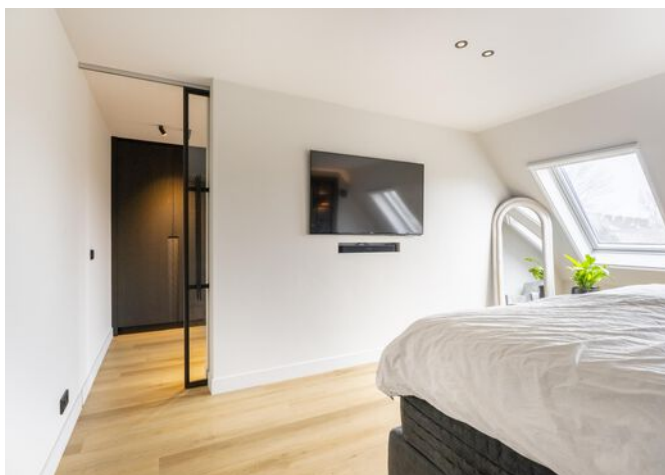
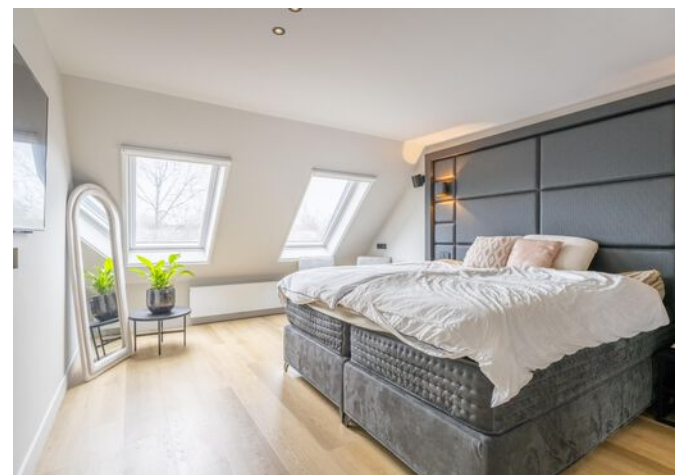
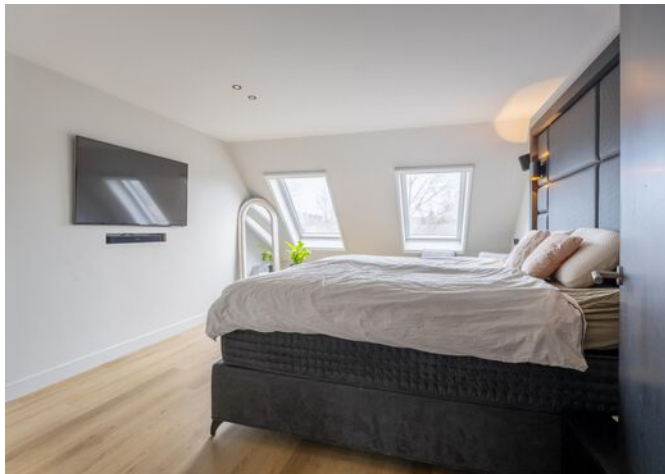
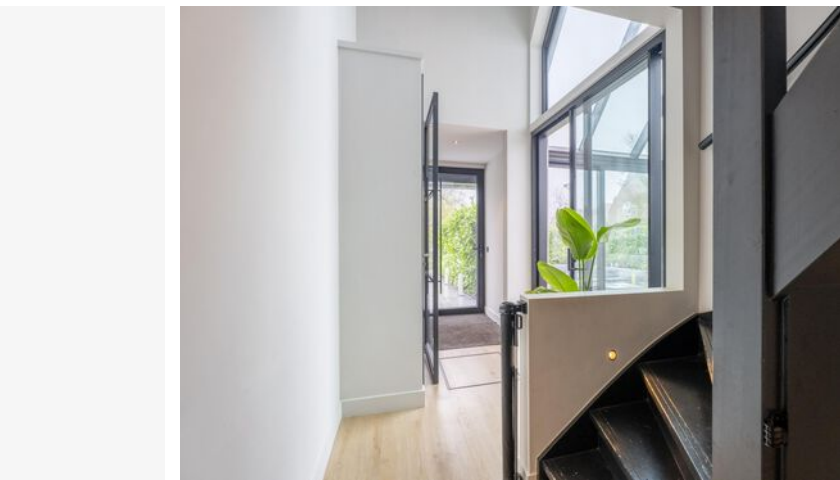
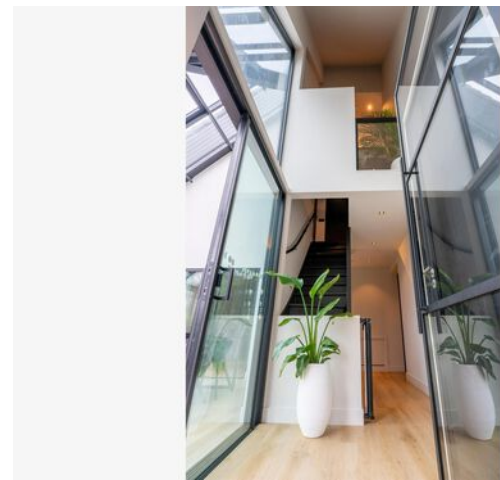
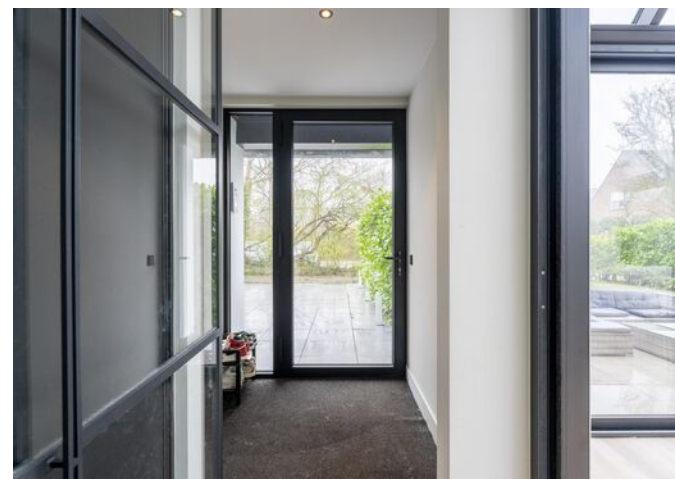


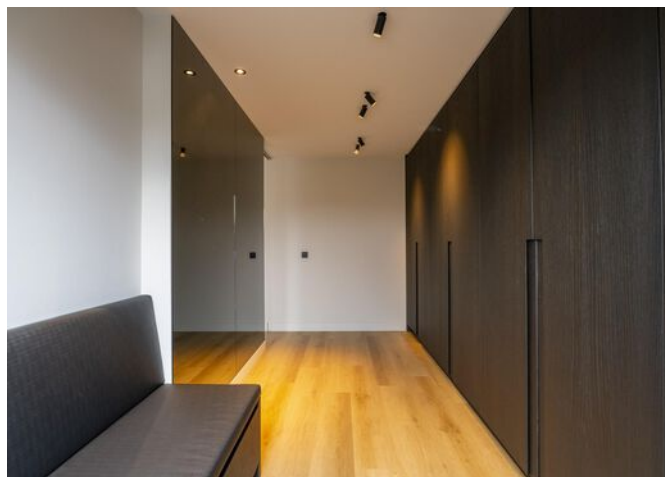


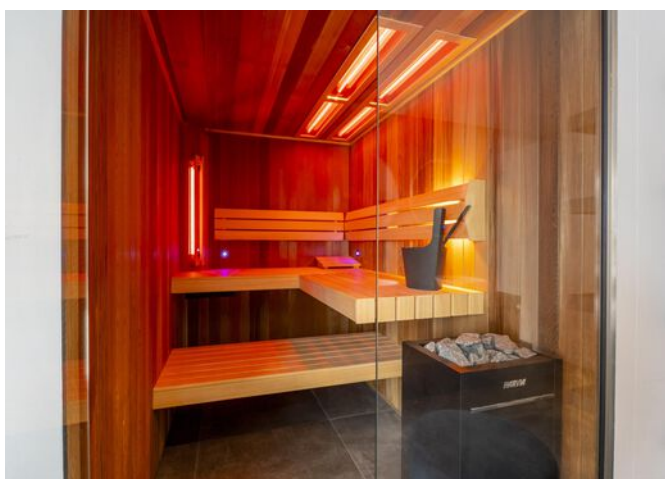
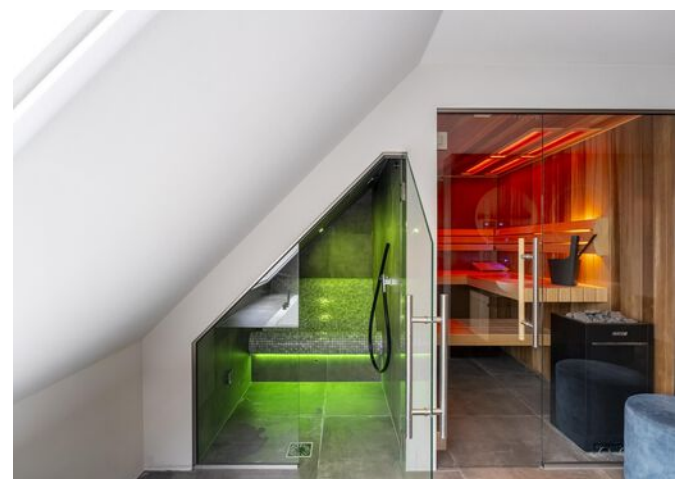
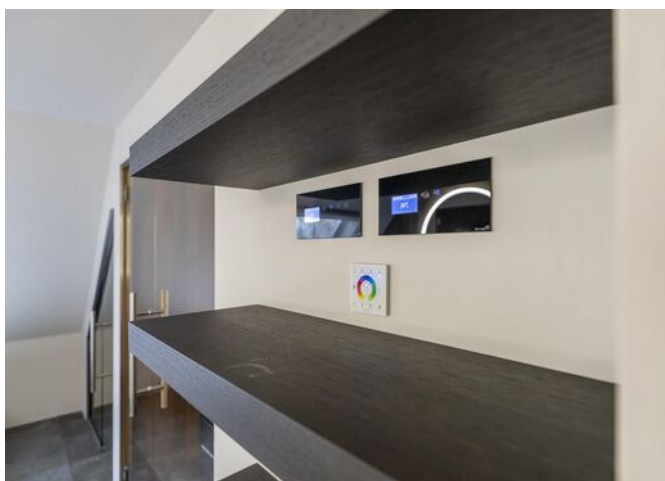
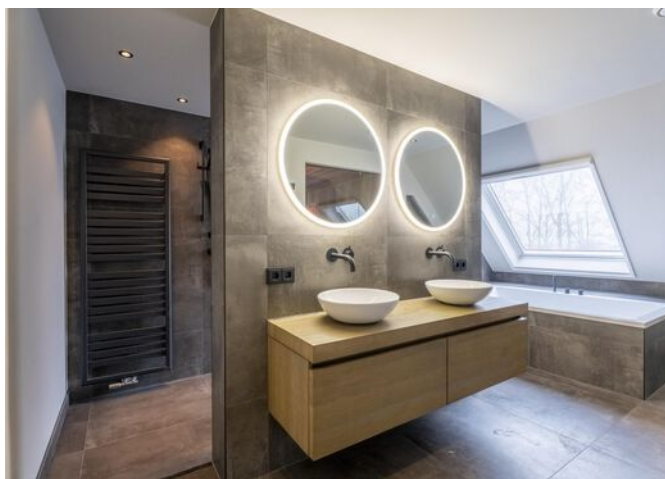




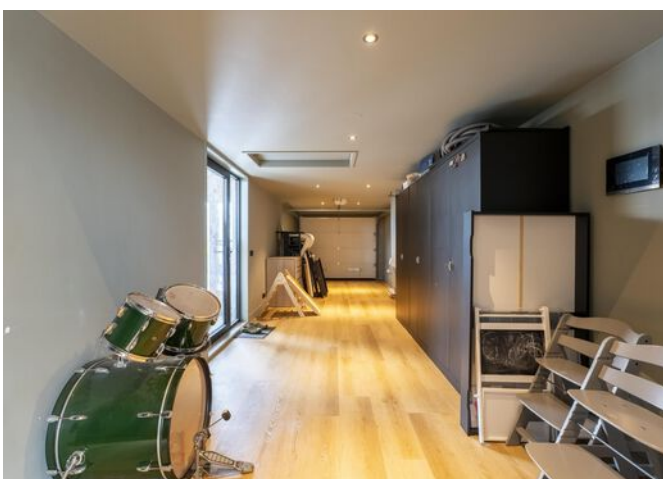
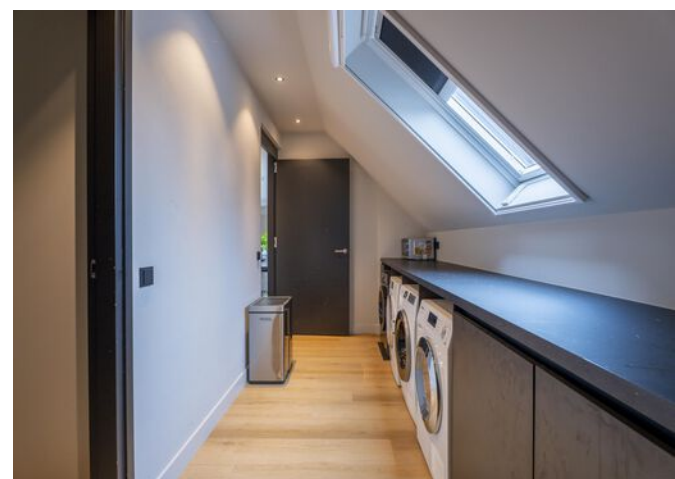
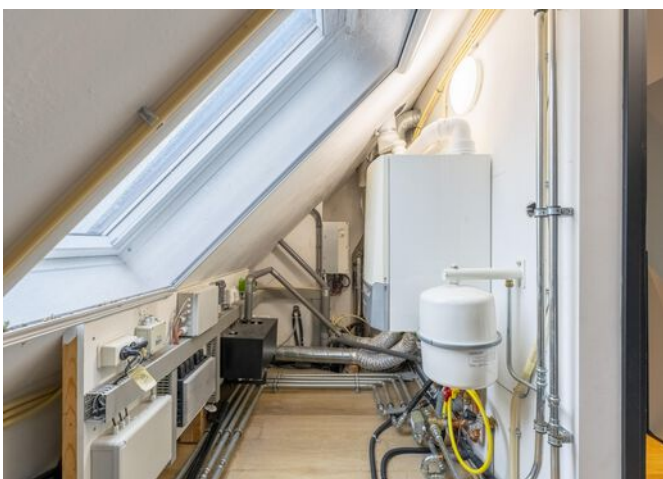
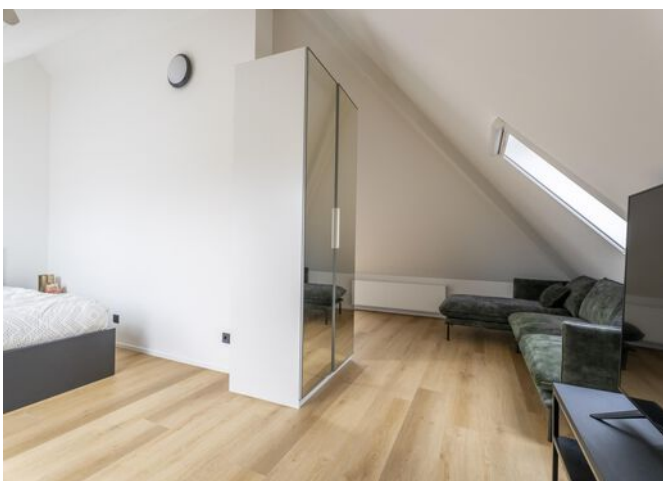
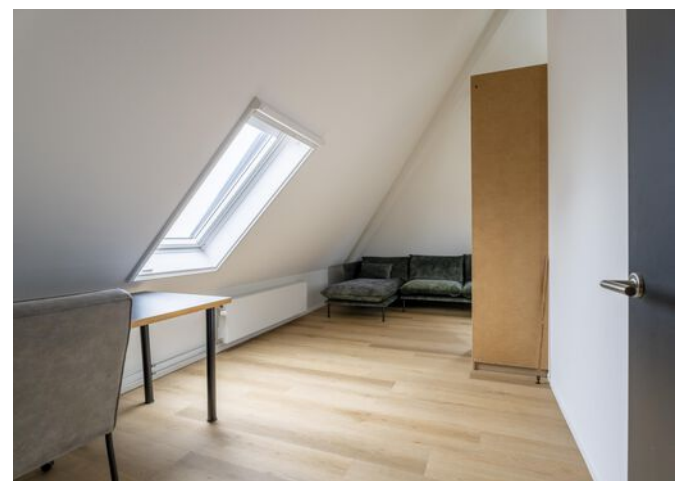
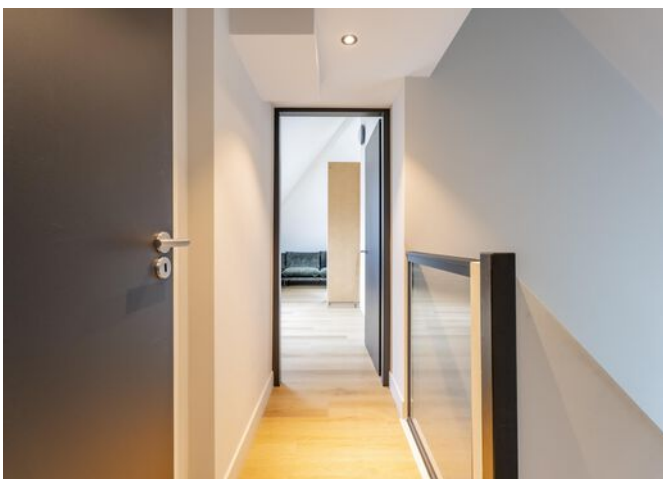
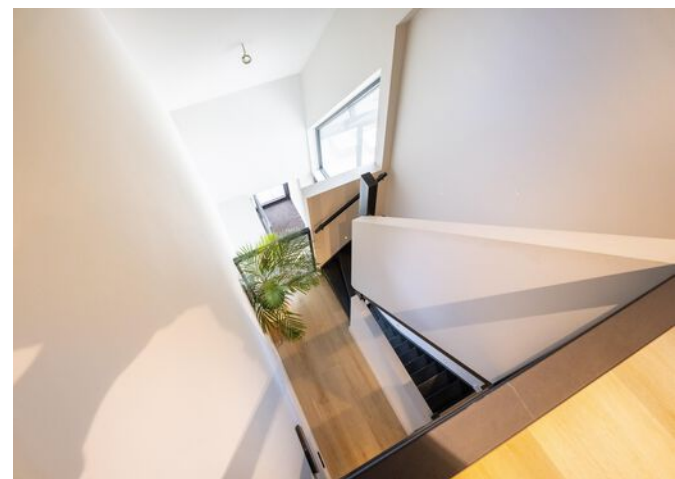






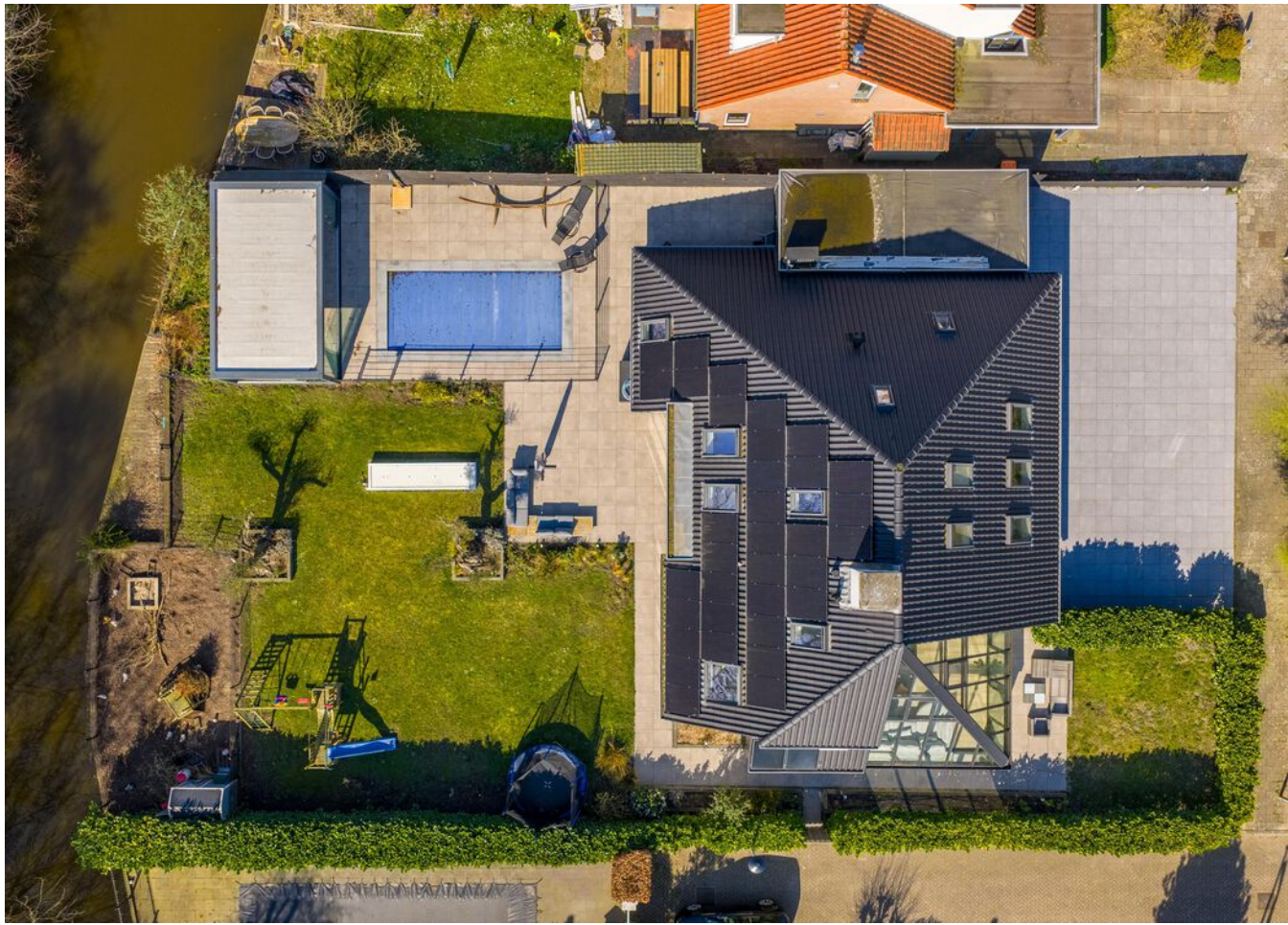














# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er peen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgeometria.nl](http://www.agvastgeometria.nl)

# PLATTEGROND

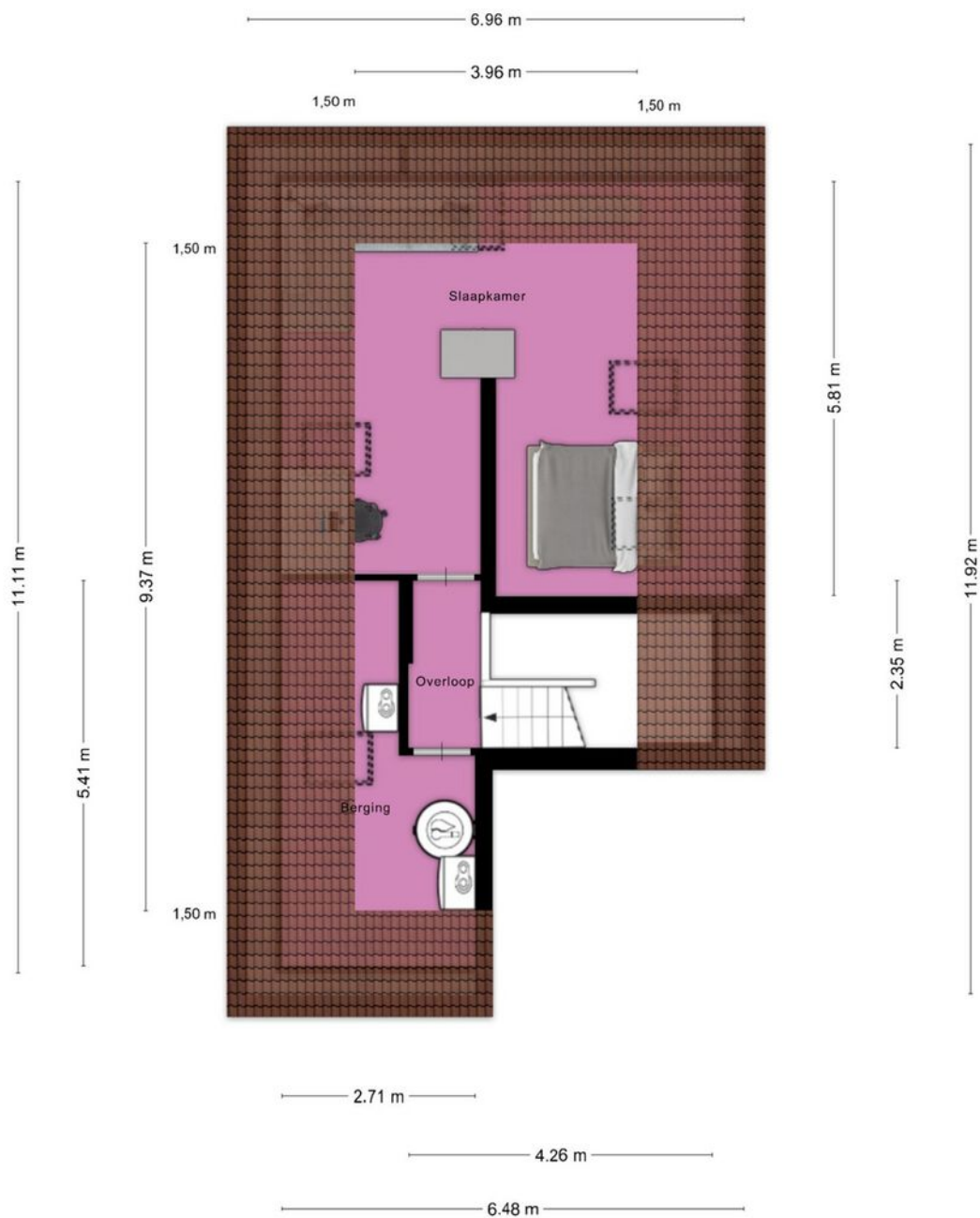
Legioendreef 5 Valkenburg  
1e Verdieping



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND

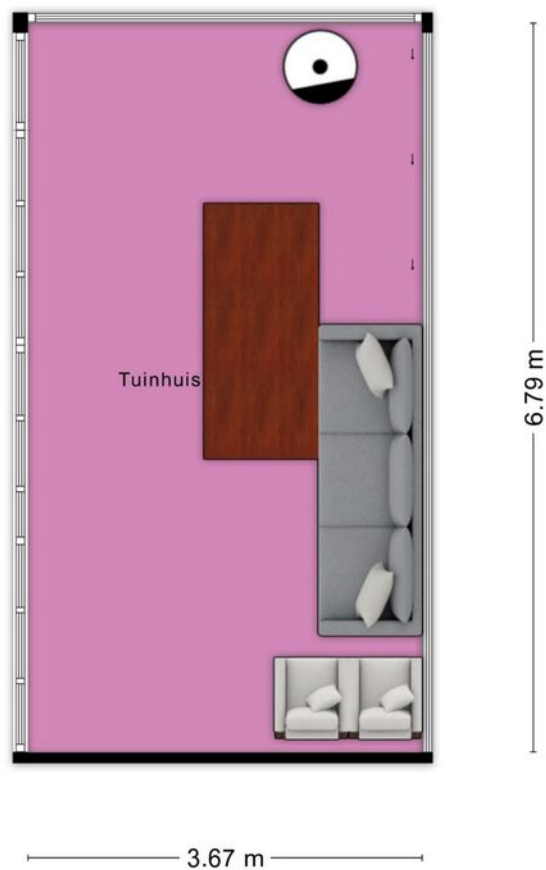
Legioendreef 5 Valkenburg  
2e Verdieping



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](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND

Legioendreef 5 Valkenburg  
Tuinhuis



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](http://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](http://www.agvastgoedmedia.nl)


# KADASTRALE KAART - LEGIOENDREEF 5

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Valkenburg Zuid-Holland Sectie A Perceel 3657</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

## KENMERKEN - LEGIOENDREEF 5

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1984

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	1228 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	853 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	288 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, aan vaarwater
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming , warmtepomp
Bouwjaar CV ketel	2017
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler
Schuur / berging	Aangebouwd hout

### TUIN

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	
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.

### **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

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

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](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://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

