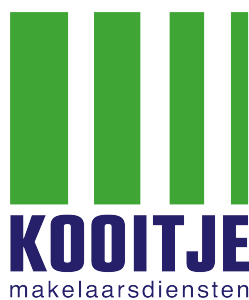




Te Koop!

VALKENBURG ZH, Voorschoterweg 81

Vraagprijs € 498.000,- K.K.



Voel je thuis!

T. 071 - 301 5748 | E. info@kooitjemakelaarsdiensten.nl | W. www.kooitje.nl



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1934
Woonoppervlakte:	ca. 122m ²
Inhoud:	ca. 469m ³
Perceeloppervlakte:	ca. 470m ²
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Verwarming:	Cv-installatie Nefit HR
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Isolatie:	Dubbelglas
Energie label:	G
Aanvaarding:	naar verwachting 3e kwartaal 2023

Omschrijving

Te Koop! *** Voorschoterweg 81, 2235 SG te Valkenburg ZH ***

Namens onze opdrachtgever, Provincie Zuid-Holland, bieden wij dit vrijstaande woonhuis aan de Voorschoterweg 81 te Valkenburg ZH te koop aan.

Dit vrijstaande 4-kamer woonhuis (ca. 122m² / 469m³) met plat dak is gelegen op een perceel eigen grond van ca. 470m² (exacte kadastrale uitmeting dient nog uitgevoerd te worden). Halverwege de diepe achtertuin staat een vrijstaande stenen berging met zolder, de tuin grenst (geen aanlegplek) deels aan het water van de 'Rijn'.

De verkoop van dit huis zal plaatsvinden via een 'Gesloten Inschrijving'. Alle gegadigden worden in de gelegenheid gesteld het huis te bezichtigen op de volgende geplande kijkmomenten:

Donderdag 16 februari: 15.00 - 17.00 uur

Zaterdag 18 februari: 10.00 - 12.00 uur

De inschrijving stopt vrijdag 3 maart 2023 om 10:00 uur. Voor het verdere verloop van de inschrijfprocedure wordt verwezen naar de bijlage "Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden".

Alle geïnteresseerde partijen worden verzocht zich via Kooitje Makelaarsdiensten aan te melden. Om iedereen zo goed mogelijk te informeren over alle ons bekende details en informatie rondom dit huis ontvangen alle gegadigden een digitaal Woondossier.

Indeling

Begane grond: entree, hal/gang met uitgebreide meterkast, trap naar de verdieping, trapkast, toiletruimte en opstelplaats / aansluiting wasmachine. Vanuit de hal / gang is er toegang tot de woonkamer en keuken.

De hal / gang is voorzien van een lichte, plavuizenvloer. De woonkamer is lekker ruim (ca. 35m²) en licht en via het eetgedeelte is ook de keuken bereikbaar.

De keuken is opgesteld in een L-vorm, is functioneel, netjes en voorzien van enige inbouwapparatuur. De hal/ gang is bereikbaar via een deur. Door de aanwezige (kunststof) raampartijen is er sprake van veel licht inval. Via een deur is de achtertuin bereikbaar.

Zowel de keuken als het eetgedeelte is voorzien van een lichte plavuizen vloer. De woonkamer is voorzien van vloerbedekking.

1e verdieping: vanaf de overloop zijn 3 slaapkamers, een toilet en de badkamer bereikbaar. De slaapkamer aan de voorzijde is met ruim 18m² riant te noemen. Vanuit deze slaapkamer is ook nog een inloopkast (ca. 0,95m x 2.48m) met opstelling Cv-installatie bereikbaar.

De tussenslaapkamer is ook van goed formaat, namelijk ca. 11m² en de achter slaapkamer is ca. 8m² groot en heeft zicht op de achtertuin.

Het moderne toilet heeft zwarte vloertegels, de wand is wit betegeld. De badkamer is gesitueerd aan de achterzijde, heeft een net badkamer meubel, een ruime inloopdouche en er is daglicht intreding en ventilatie mogelijkheid via het raamkozijn.

Tuin: de voortuin is gesitueerd op het Zuidwesten, grenst aan het trottoir en de openbare parkeervakken. De achtertuin is gesitueerd op het Noordoosten.

Vanuit de achtergevel van de woning is een betegeld terras, de rest van tuin is gras / land. Halverwege de tuin staat een vrijstaande stenen berging met een zolder.

De achtertuin grenst aan het water van de 'Rijn'. Er is geen aanlegmogelijkheid.

Omschrijving vervolg

Bijzonderheden / kenmerken:

Bouwjaar: ca. 1934. Woonoppervlakte: ca. 122m². Perceeloppervlakte: ca. 470m². Inhoud: ca. 469m³. Meetcertificaat: NEN 2580 aanwezig. Bouwkundige Keuring aanwezig. Cv installatie: Nefit HR ca. 2010. Aantal kamers: 4. Aantal slaapkamers: 3. Kunststof Kozijnen. Isolatie: Dubbelglas. Energielabel: G.

Het gehele perceel dient nog exact kadastraal ingemeten te worden, deze kosten zijn voor rekening verkoper.

Verkoopprocedure: het betreft een verkoop via een 'Gesloten Inschrijving'. Alle gegadigden wordt verzocht een eenmalig best voorstel uit te brengen voor vrijdag 3 maart 2023 10:00 uur.

Via 'Eerlijk Bieden' (www.eerlijkbieden.nl) kunt u uw voorstel kenbaar maken. Pas na voornoemde inschrijfperiode wordt de inschrijving geopend. Voor het verdere verloop van de inschrijfprocedure wordt verwezen naar de bijlage "Inschrijvings- en verkoopvoorwaarden".

Alle overige verkoopvoorwaarden en beschikbare verkoopinformatie zal door Kooitje Makelaarsdiensten aan alle geïnteresseerde gegadigden verstrekt worden.

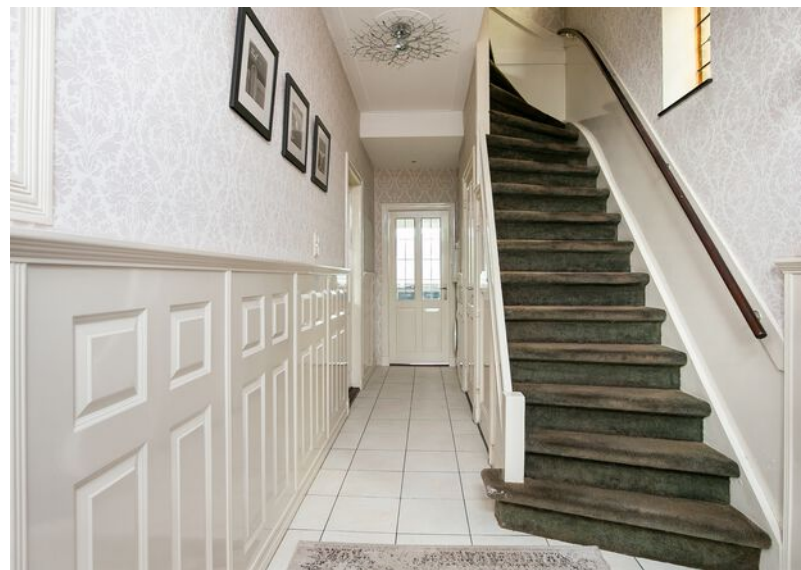
Tip: neem tijdens uw bezichtiging uw eigen aankoopmakelaar of deskundige mee.

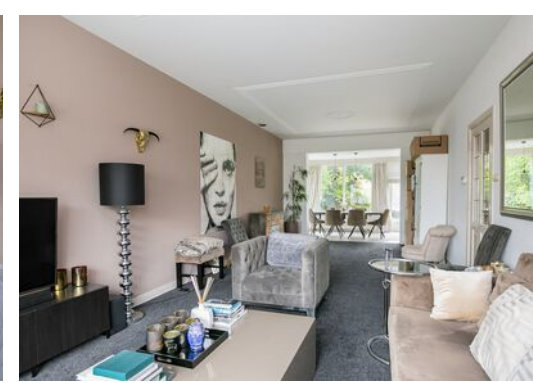
Oplevering: naar verwachting 3e kwartaal 2023

Vraagprijs: € 498.000,- KK

Deze verkoopinformatie is met zorg vastgesteld, er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend. Ten aanzien van eventuele foutieve vermeldingen aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.







Woonkamer

De woonkamer is door de grote raampartij lekker licht en is maar liefst ca. 35m² groot...

Vanuit de woonkamer heeft u zicht op de Voorschoterweg...



Eethoek..

Vanuit de woonkamer is de eethoek bereikbaar...

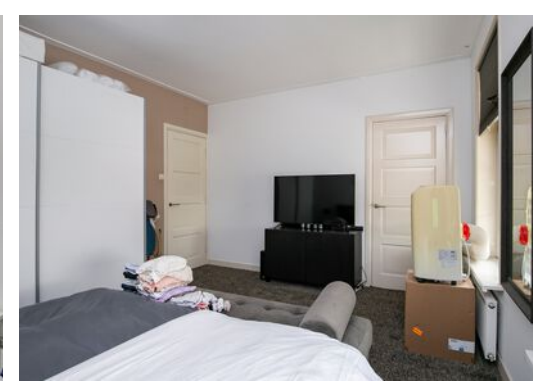
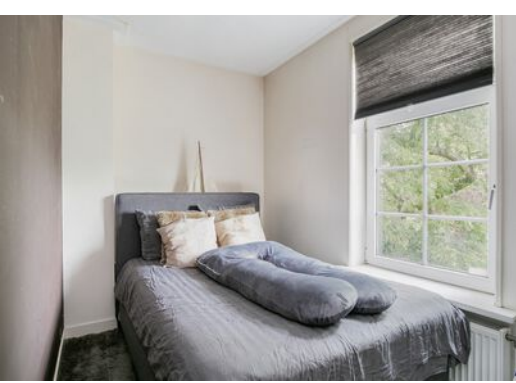
Via de eethoek is ook de keuken bereikbaar...

Zowel de eethoek als de keuken is voorzien van een lichtgrijze plavuizen vloer...

De keuken is opgesteld in een L-vorm, is functioneel, netjes en voorzien van enige inbouwapparatuur...

De hal/ gang is bereikbaar via een deur, door de aanwezige (kunststof) raampartijen is er sprake van veel licht inval....





Slaapkamers...

De slaapkamer aan de voorzijde is met ruim 18m² riant te noemen...

Vanuit deze slaapkamer is ook nog een inloopkast (ca. 0,95m x 2.48m) met opstelling Cv-installatie bereikbaar...

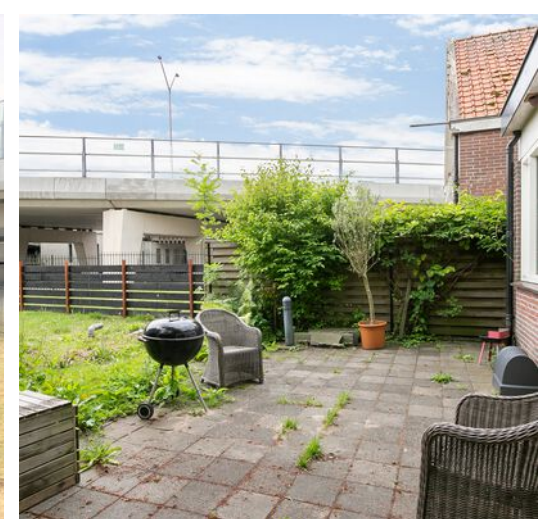
De tussenslaapkamer is ook van goed formaat, namelijk ca. 11m² en de achter slaapkamer is ca. 8m² groot en heeft zicht op de achtertuin...



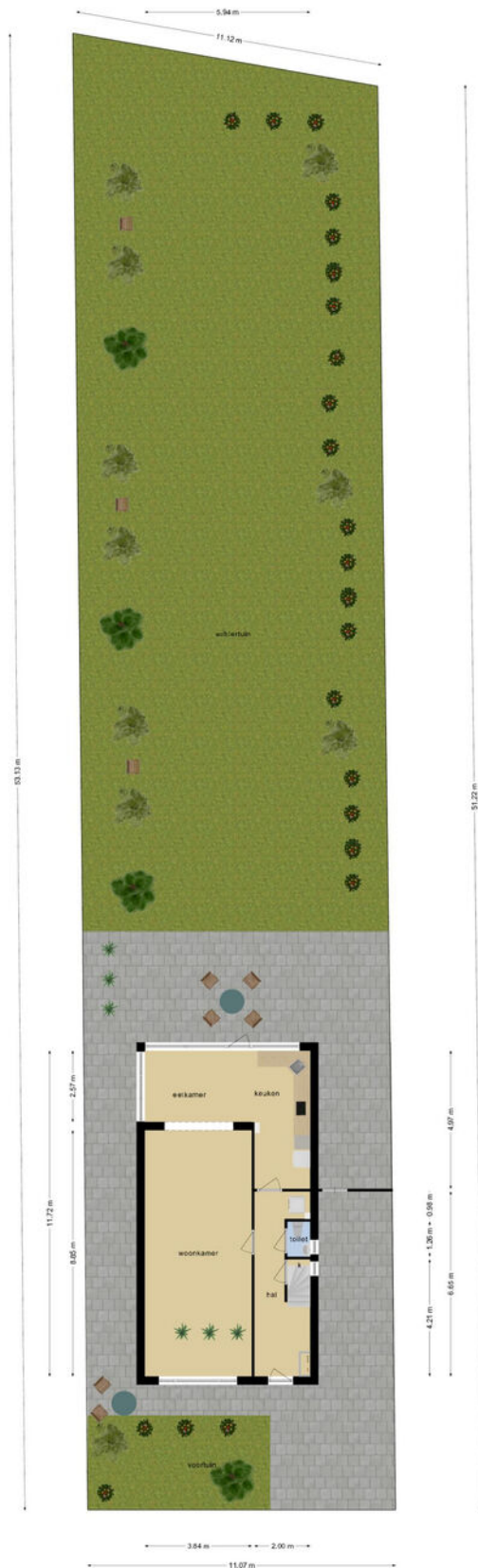
Sanitair...

De badkamer is gesitueerd aan de achterzijde, heeft een net badkamer meubel, een ruime inloopdouche en er is daglicht intrede en ventilatie mogelijkheid via het raamkozijn....

Zowel het toilet beneden als boven zijn modern en licht betegeld...



Plattegrond situatie



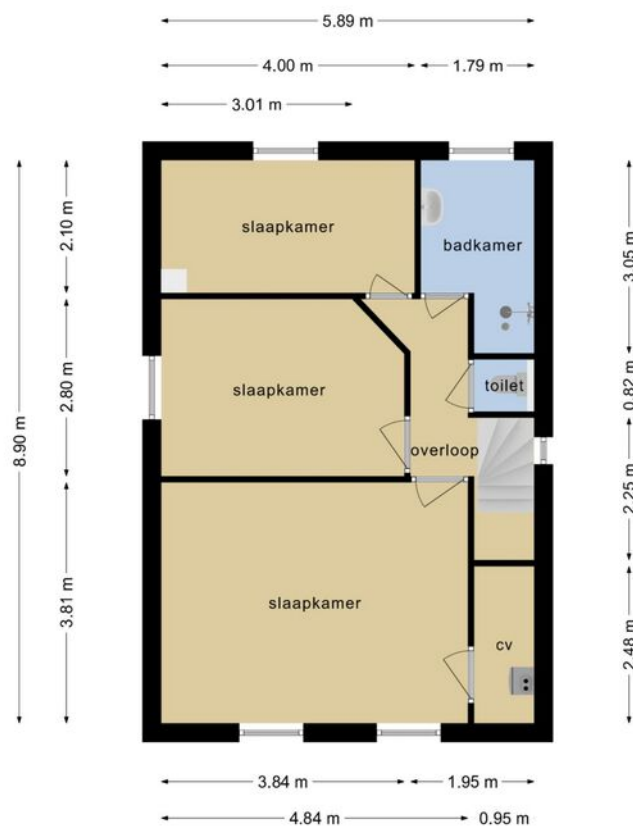
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond



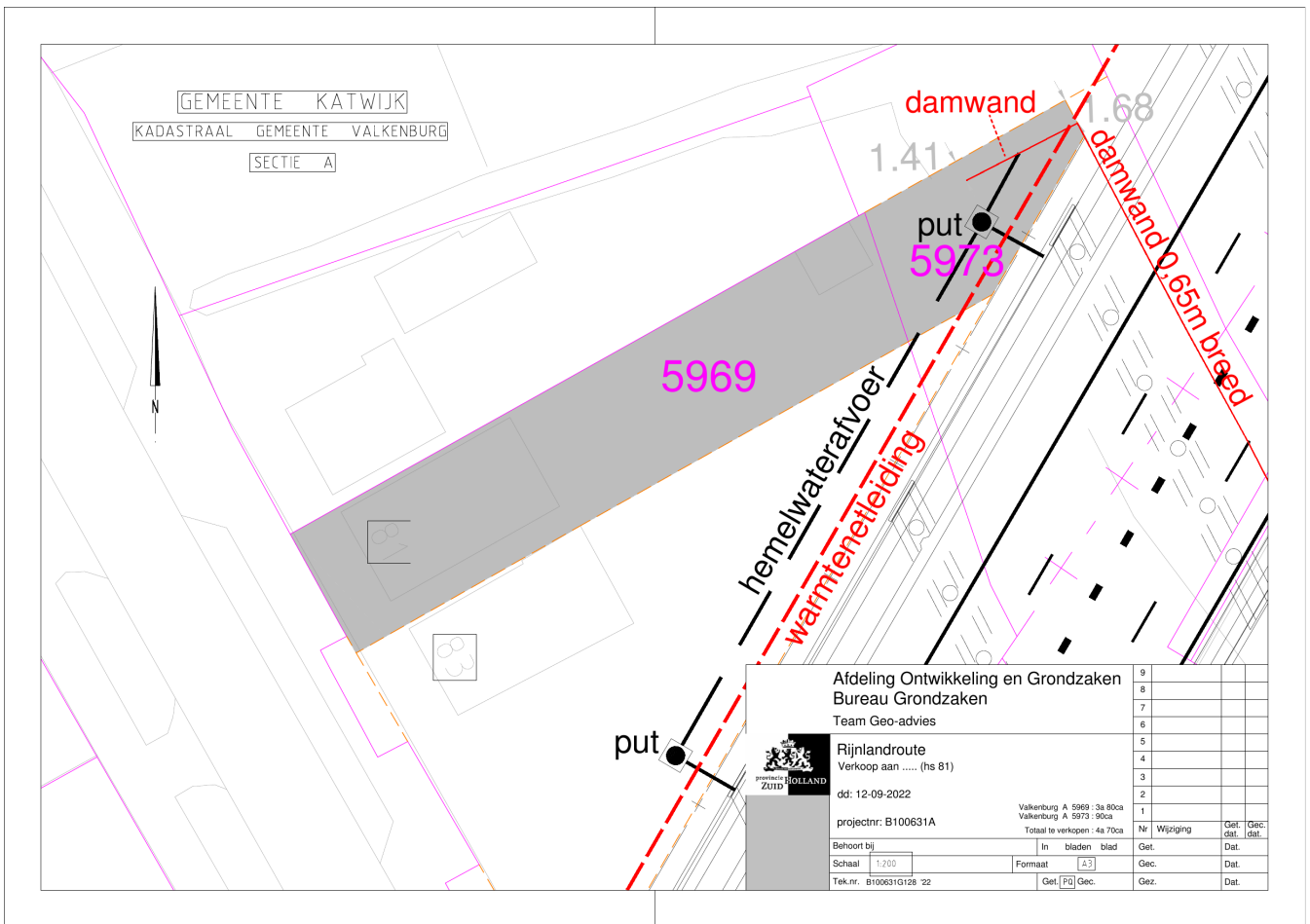
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

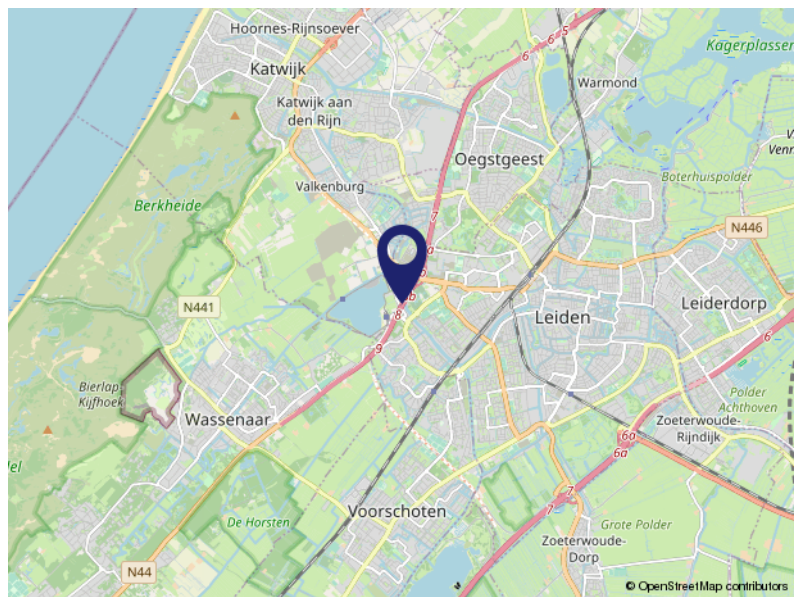
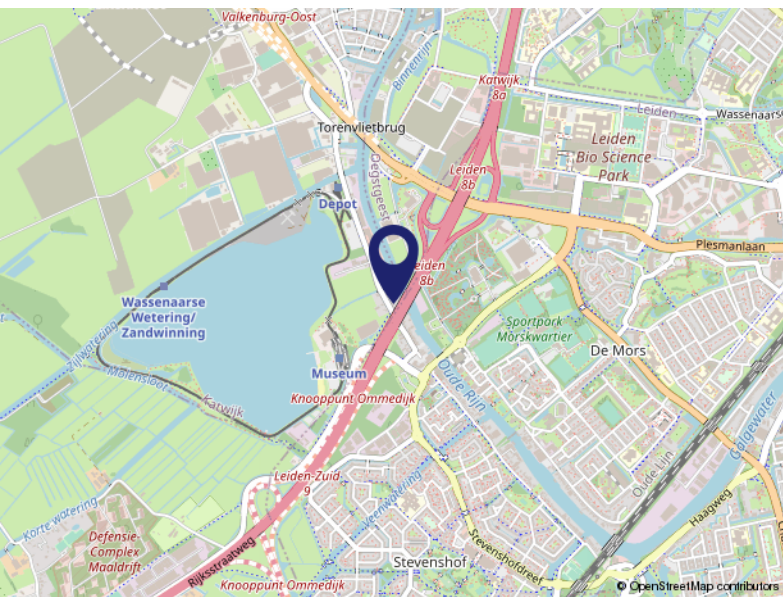
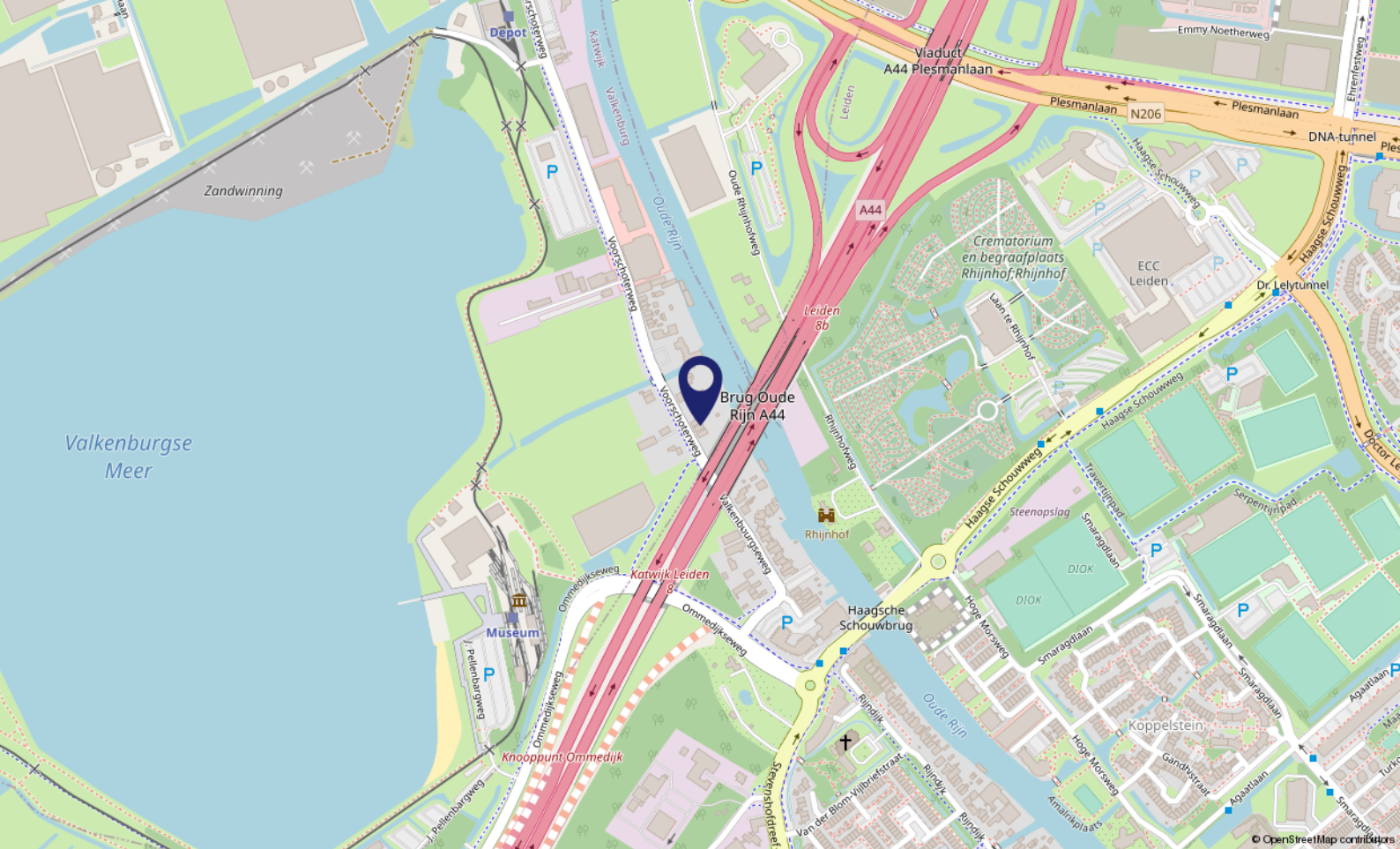
Plattegrond verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Kadastrale kaart





Locatie op de kaart

VOORSCHOTERWEG 81
2235 SG Valkenburg

Wonen in Katwijk

Katwijk is een kustplaats en gemeente in het noordwesten van de Nederlandse provincie Zuid-Holland. De gemeente Katwijk telt ca. 65.000 inwoners en heeft vier dorpskernen: Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn, Valkenburg en Rijnsburg.

Ligging: Katwijk is bekend en geliefd om de prachtige stranden en het duingebied.

Kunst en Cultuur: veel van de geschiedenis van de vissersplaats is tentoongesteld in het Katwijk Museum.

Winkelen: het centrum van Katwijk aan zee telt alleen al ca. 150 winkels, met in de zomermaanden de Toeristenmarkt.
Sport.

Sportaanbod: o.a. voetbal, hockey, basketbal, duiken, gymnastiek, watersport en zwemmen.

Woon- en Leefomgeving: de gemeente Katwijk ontwikkelt tot een middelgrote gemeente met volop mogelijkheden!



Over ons...

Kooitje?

'Kooitje', een bijzondere naam voor een makelaarskantoor? Nee hoor! Het is – niet meer en niet minder – de achternaam van Ronald, onze oprichter. In 2006 ging hij van start. En met succes. Want, we groeiden in de loop der jaren lekker door. Inmiddels werken we met een leuk team van 3 enthousiaste woningspecialisten.

Plezier

Makelaars doen eigenlijk allemaal hetzelfde werk. Over anderen kunnen we hier niet spreken. Wél over onszelf! Wat wij belangrijk vinden is dat de klant zich thuis voelt.

Plezier in ons werk én passie voor het vak zijn daarvoor de belangrijkste voorwaarden. Dat hebben we en dat merk je. Voor alles wat we doen, nemen we de tijd. Verkoper, koper of adviesvrager, we gaan de relatie aan. Gewoon omdat we willen weten wat er speelt. Dus vragen we soms nét even langer door. Want ieder heeft zijn eigen verhaal.

Resultaat: een goede, eerlijke, exacte, optimale dienstverlening en vaak ook onverwachte oplossingen. Voeg daarbij dat we korte lijnen fijn vinden, de regionale markt op ons duimpje kennen, altijd duidelijkheid bieden en nog veel meer, dan zou Kooitje best wel eens de juiste keuze kunnen zijn.





Voel je thuis!

**Dé makelaar
die weet waar ú zich thuis voelt.**

- Verkopen, aankopen, taxeren
 - Positief, no-nonsense
 - Laagdrempelig
- Deskundig, enthousiast
- Persoonlijke aandacht
- Transparante prijzen altijd inclusief BTW



VBO Makelaar Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • F: 071 - 572 4066

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitje.nl