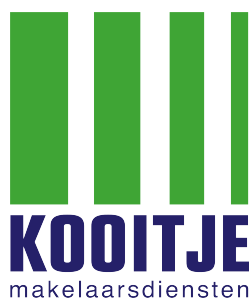




Te Koop!

VALKENBURG ZH, Marinus Poststraat 8

Vraagprijs € 359.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1954
Woonoppervlakte:	ca. 80m ²
Inhoud:	ca. 307m ³
Garage:	ca. 14m ²
Berging:	ca. 5m ²
Perceeloppervlakte:	233m ²
Meetcertificaat:	NEN 2580
Verwarming:	Gaskachels
Aantal kamers:	4
Aantal slaapkamers:	3
Aanvaarding:	in overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Marinus Poststraat 8, 2235 XD te Valkenburg ZH ***

Deze woning is gelegen op misschien wel de mooiste locatie in de straat! Een ruim hoekperceel van maar liefst 233 m² met daarop een karakteristieke 4-kamer hoekwoning, een vrijstaande garage en een berging.

Verder een heerlijke, zonnige tuin, een oprit met plaats voor meerdere auto's en alle mogelijkheid om het huis naar eigen inzicht te moderniseren.
In de nabijheid van dit huis treft u diverse voorzieningen als scholen, winkels en sportgelegenheden.

De heerlijke Dorpsweide met o.a. een waterspeeltuin is op loopafstand en de uitvalswegen naar o.a. Den Haag, Leiden en Amsterdam zijn via de nieuwe Rijnlandroute uitstekend bereikbaar. Uitwaaien op het strand van Katwijk aan Zee, lekker wandelen in de duinen of winkelen in het historische centrum van Leiden? Zowel Katwijk als Leiden zijn op korte fietsafstand bereikbaar!

Kortom wilt u wonen op deze fantastische locatie? Bel ons kantoor en maak een afspraak om te komen kijken! Makelaar Ronald Kooitje neemt u graag mee op bezichtiging en vertelt u meer over alle mogelijkheden van deze woning.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereikt u de voordeur van dit huis. Entree woning, hal met toilet en trapopgang naar de etage. Toegang naar de woonkamer. Ruime en lichte woonkamer met een deur naar de gesloten keuken. Eenvoudige keuken in een hoekopstelling met deur naar de achtertuin. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer. Badkamer met douchegelegenheid en ruimte met aansluiting voor een wasmachine en/of droger.

1e verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers. Zowel de voor slaapkamer als de achter slaapkamer zijn van goed formaat door de aanwezigheid van een dakkapel, tevens hebben beide slaapkamers een vaste kastruimte. Daarnaast is er op de slaapkamer aan de achterzijde een wastafel en is er via een losse trap toegang tot de zolder (stahoogte). De hoofdslaapkamer is riant van afmeting en ook voorzien van een wastafel en er is voldoende vaste kastruimte.

Zolder:

Via de losse houten trap op de achter slaapkamer is de zolder bereikbaar. De zolder heeft stahoogte (2.15m) en door de aanwezigheid van een Velux kantelraam is er voldoende daglicht en ventilatiemogelijkheid. Op eenvoudige wijze is deze ruimte met een vaste trap bereikbaar te maken waardoor er extra woonruimte ontstaat.

Tuin:

Door de hoekligging en de riant afmeting van het perceel (233m²) is de voor-, zij- en achtertuin heerlijk ruim. De oprit is groot genoeg voor het plaatsen van zeker 2 auto's. Ideaal is de aanwezigheid van een (houten) garage. Deze garageruimte is voorzien van stroom en is prima te gebruiken voor opslag of een hobby. Daarnaast is er nog een vrijstaande stenen berging van ca. 5m² aanwezig. Door de ligging op het Zuidwesten is de tuin zeer gunstig gelegen en biedt die ruim voldoende privacy om heerlijk van uw rust te kunnen genieten!

Omschrijving

Bijzonderheden:

Bouwjaar: ca. 1954.

Woonoppervlakte: ca. 80 m².

Berging: ca. 5 m².

Garage: ca. 13,5 m².

Inhoud: ca. 307 m³.

NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig.

Perceeloppervlakte: 233m².

4 kamers, waarvan 3 slaapkamers. Parkeergelegenheid op eigen terrein. Vrijstaande houten garage. Nabij het oude centrum van Valkenburg ZH gelegen. Op loopafstand van de Dorpsweide. Gaskachel verwarmd. Warmwatervoorziening via geiser. Deels dubbelglas. De woning dient te worden gemoderniseerd. Bij verkoop zijn de ouderdoms-, asbest- en niet-bewoningsclausule van toepassing. Er worden geen garanties door de verkopers afgegeven. Isolatie: Definitief Energielabel G.

Let op:

Binnenkort geven wij u door middel van een 3-tal 'Artist Impressie' foto's een beeld van de mogelijkheden om dit huis naar eigen wens aan te passen / te moderniseren. Wij hebben, in samenwerking met Interior Service, een prachtig en compleet verbouwconcept voor u klaar. Nieuwsgierig? Wij vertellen u daar graag meer over! Uiteraard bent u helemaal vrij om uw eigen aankoopmakelaar en/of aannemer mee te nemen tijdens de bezichtigingen.

Alles weten over het huis dat u gaat bezichtigen? Kooitje Makelaarsdiensten gebruikt het 'Woondossier'. Elke kijker ontvangt vooraf aan de geplande bezichtiging het digitale 'Woondossier' van deze woning.

Is dit uw droomhuis en wilt u een bieding uitbrengen? Dat kan! Kooitje Makelaarsdiensten werkt samen met het nieuwe kwaliteitskeurmerk voor makelaars: 'Eerlijk Bieden'.

Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 359.000,- 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.











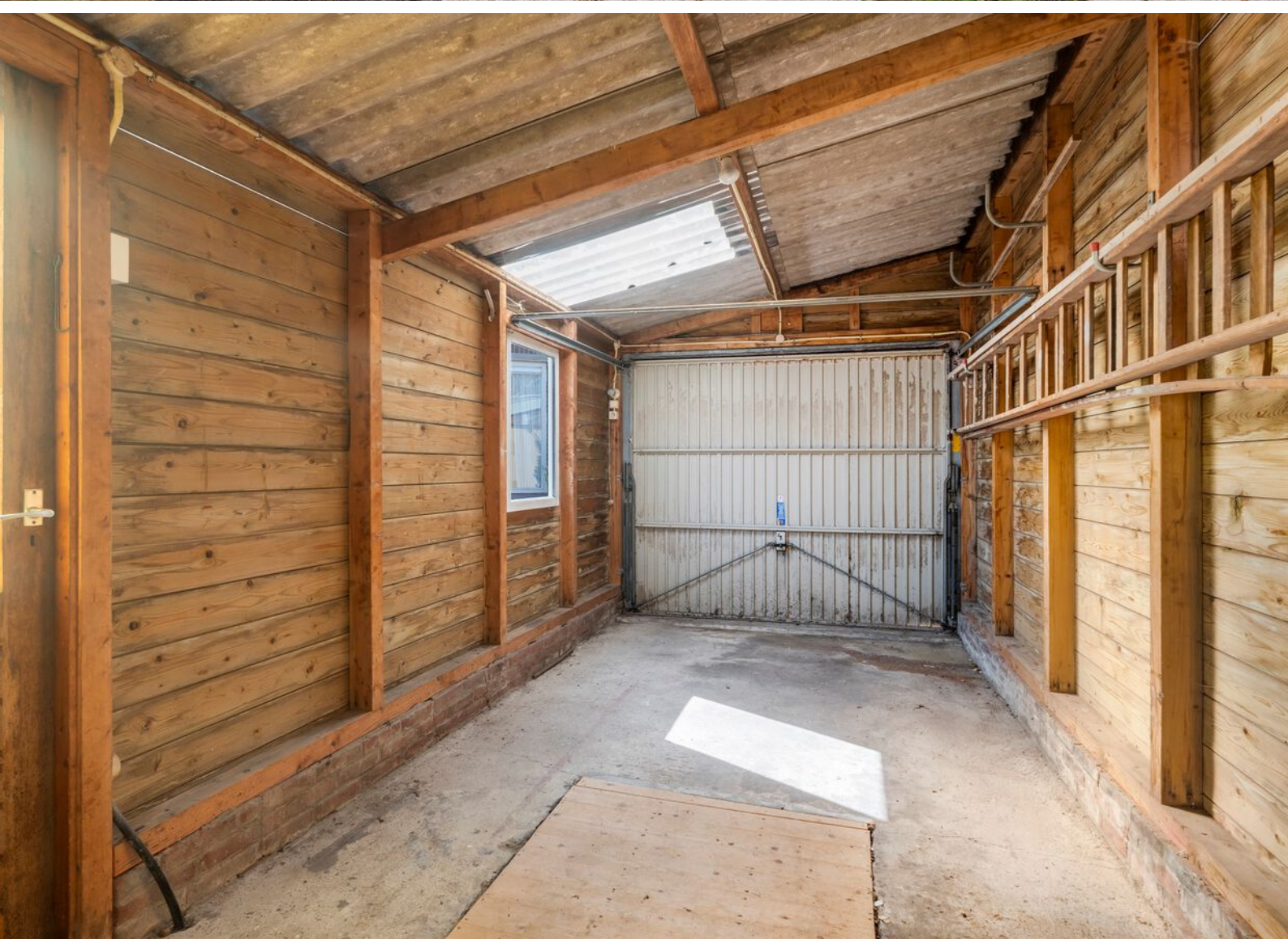




Door de hoekligging en de riante afmeting van het perceel (233m²) is de voor-, zij- en achtertuin heerlijk ruim.

De oprit is groot genoeg voor het plaatsen van zeker 2 auto's.

Ideaal is de aanwezigheid van een (houten) garage.





Deze woning is gelegen op misschien wel de mooiste locatie in de straat!

Een ruim hoekperceel van maar liefst 233 m²...



Artist Impressies

Let op:

De volgende 4 foto's zijn '**Artist Impressies**', bijna niet van echt te onderscheiden....

Met de opmaak van deze Impressies willen we u een beeld geven van hoe de woning **kan** worden na verbouwing...

Via onze samenwerking met **Interior Service** heeft u de mogelijkheid om deze verbouwingen ook daadwerkelijk in de praktijk uit te laten voeren...

Interesse? Laat het even weten we vertellen u graag meer!

Artist Impressie 1: Woonkamer met uitbouw

In deze Impressie is er een uitbouw aan de woning toegevoegd...

De achterzijde van het huis is met ca. 2.50m uitgebouwd, de keuken is open en door de aanwezige schuifpui en aangebrachte daklichten is er extra veel daglicht...

Artist Impressie 2: Woonkamer met uitbouw

Dit is exact de zelfde Impressie als 1, echter door een andere vloer (kleur) aan te brengen is duidelijk te zien welke invloed dat heeft op de hele woonkamer...

Artist Impressie 3: Woonkamer met open keuken

Deze Impressie is van achter naar voor, zonder uitbouw... De keuken is open en doordat de badkamer naar boven is verplaatst ontstaat er een compleet andere begane grond indeling...

Artist Impressie 4: Badkamer 1e verdieping

Met het verplaatsen van de badkamer naar boven ontstaat er beneden veel meer ruimte, echter de slaapkamer aan de voorzijde maakt plaats voor een badkamer, technisch allemaal realiseerbaar, het kost wat... maar dan heb je ook wel een prachtige badkamer, toch?

Met het laten opstellen van deze **Artist Impressies** hebben we u een aantal suggesties gegeven als het gaat om verbouwen en uitbreiden van dit huis...

Er zijn natuurlijk nog meer mogelijkheden denkbaar...

Interior Service heeft een uniek concept en kan u van A tot Z ontzorgen en uw woonwensen helpen realiseren...

Kijk maar eens op hun website voor meer inspiratie...

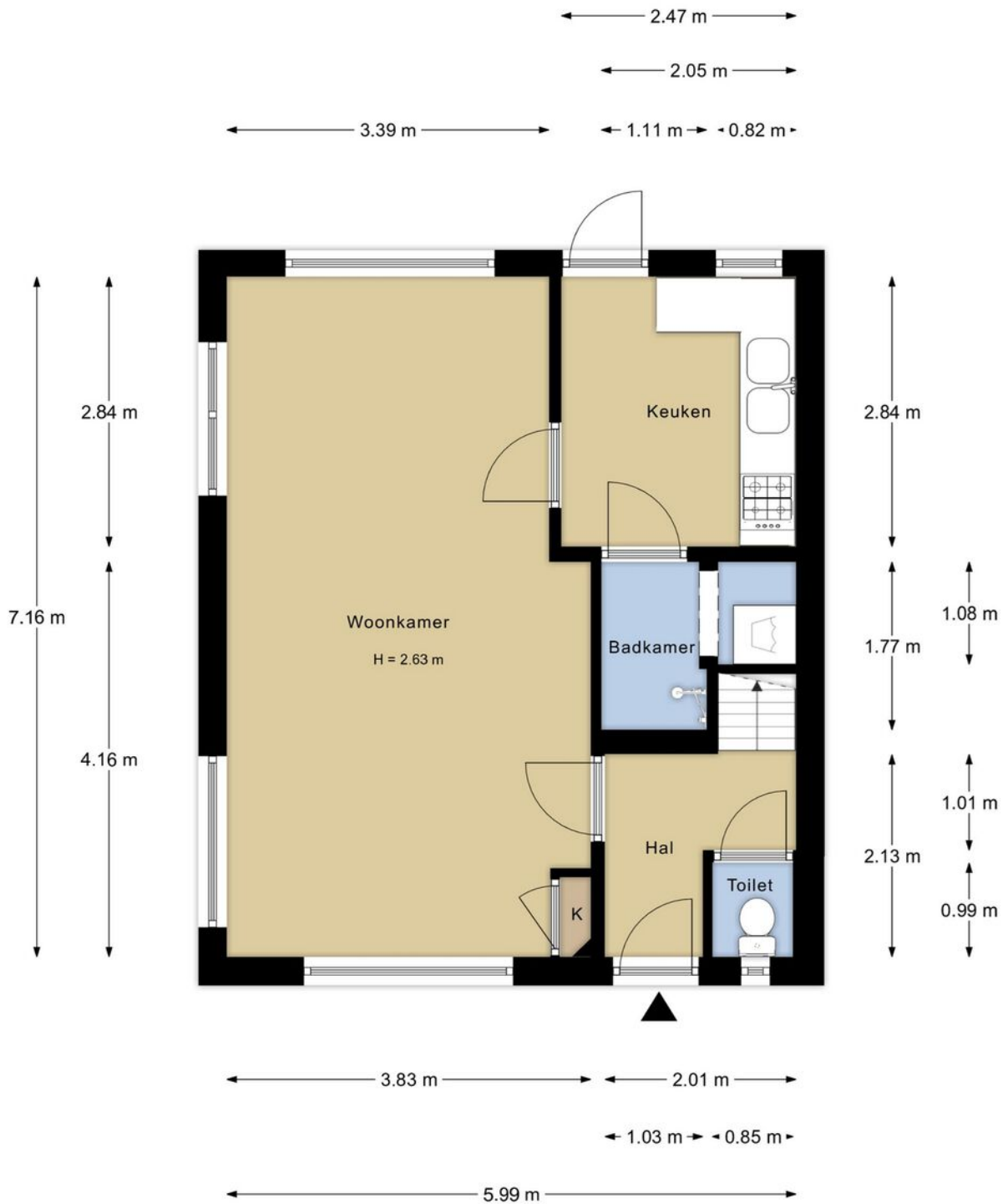




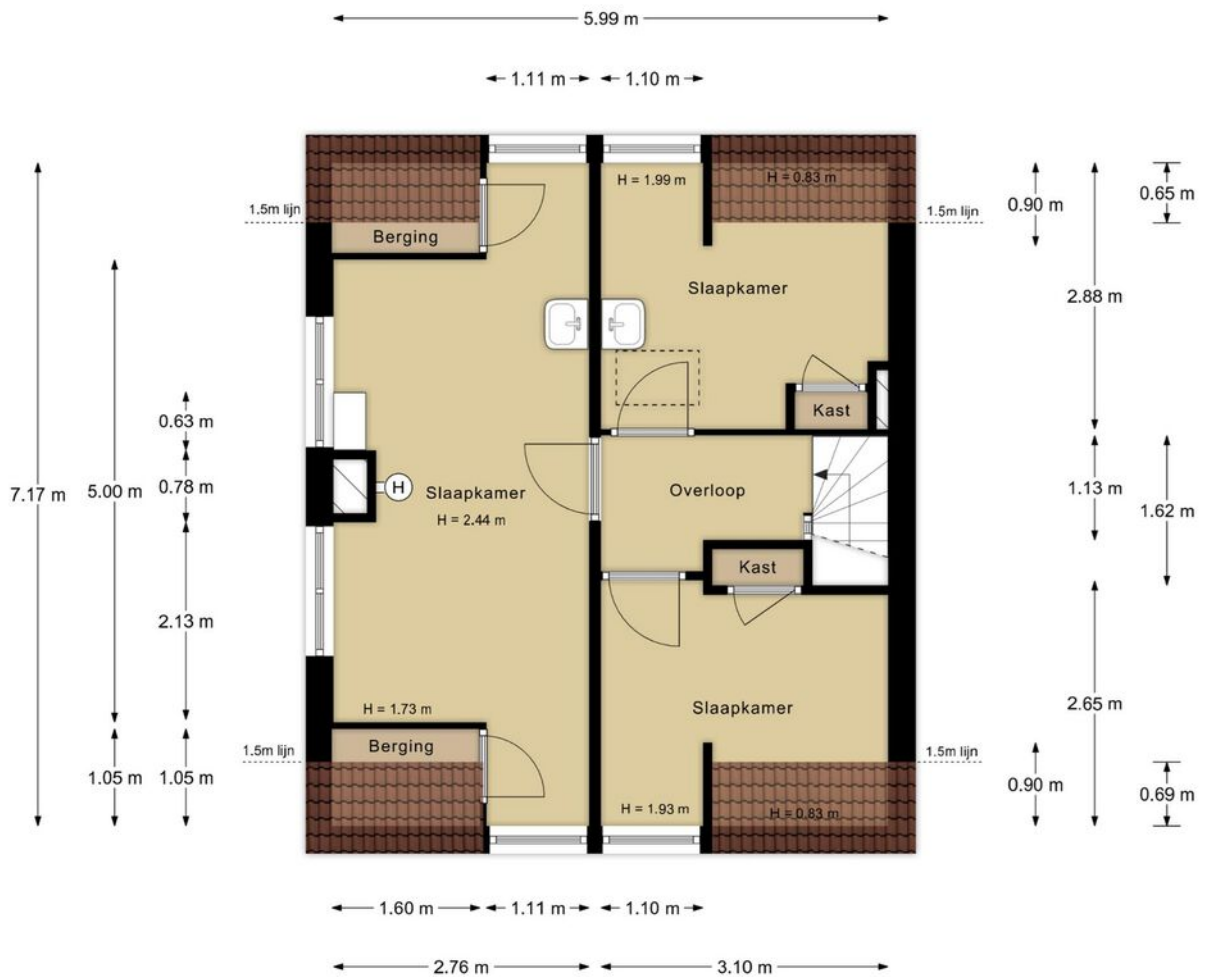
Plattegrond



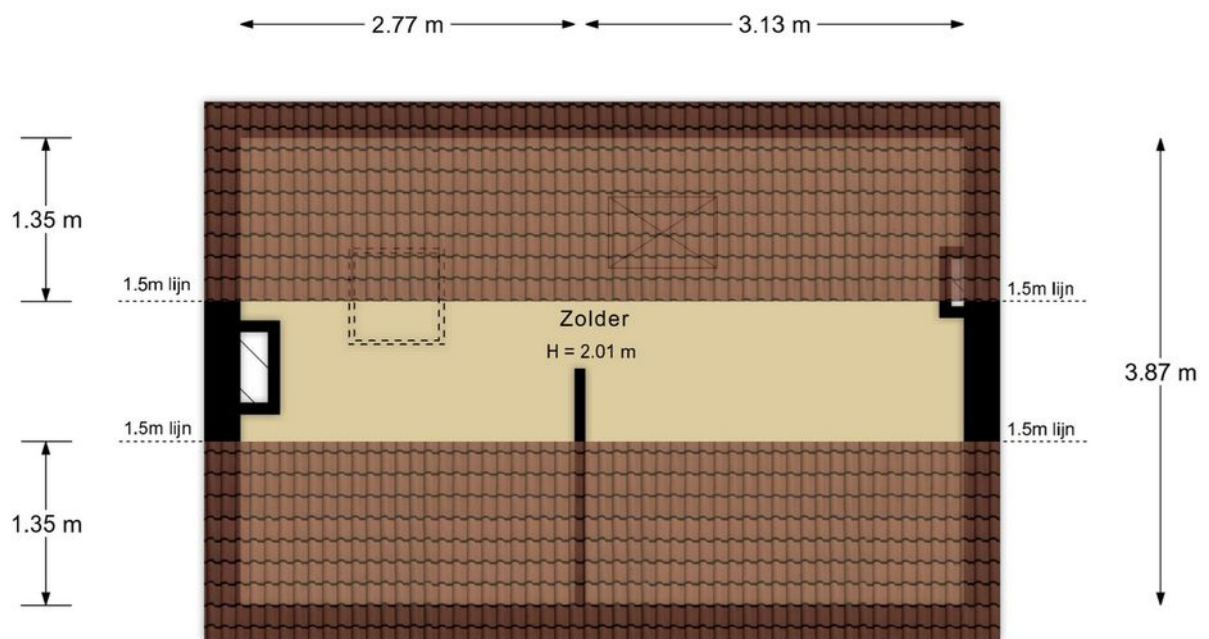
Plattegrond



Plattegrond








Plattegrond



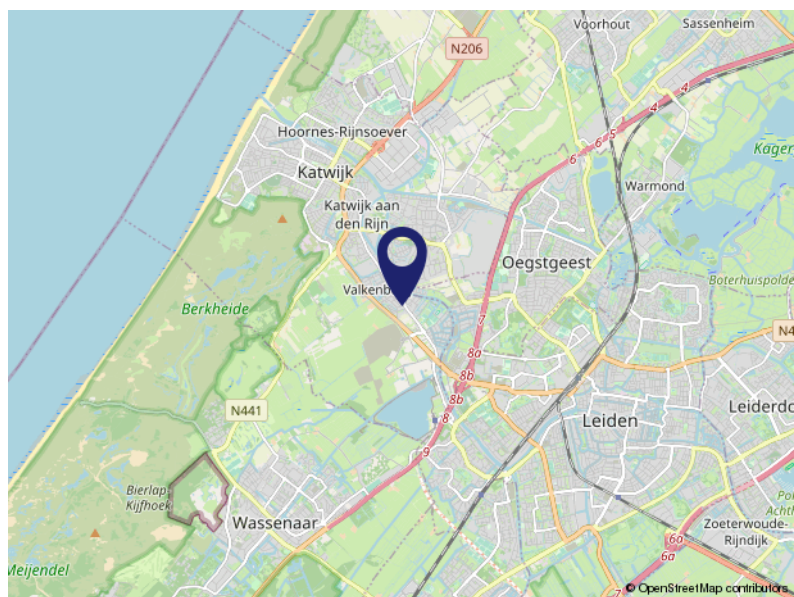
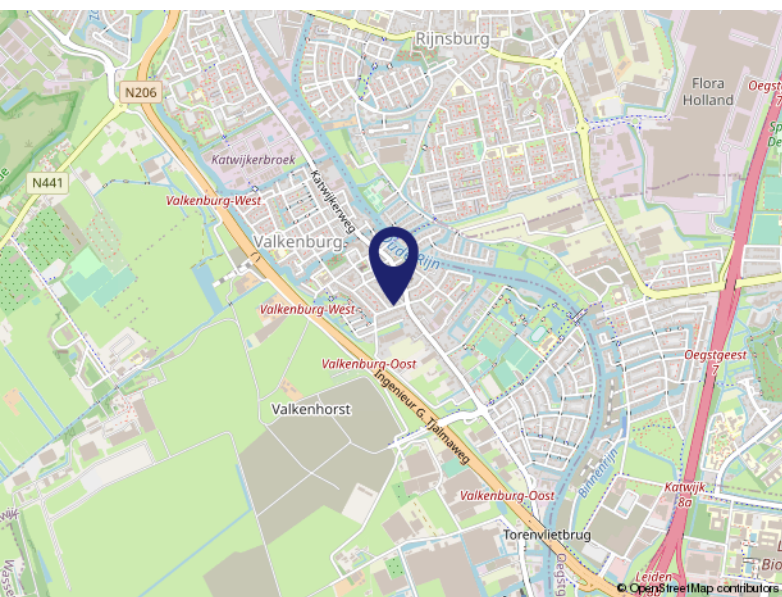
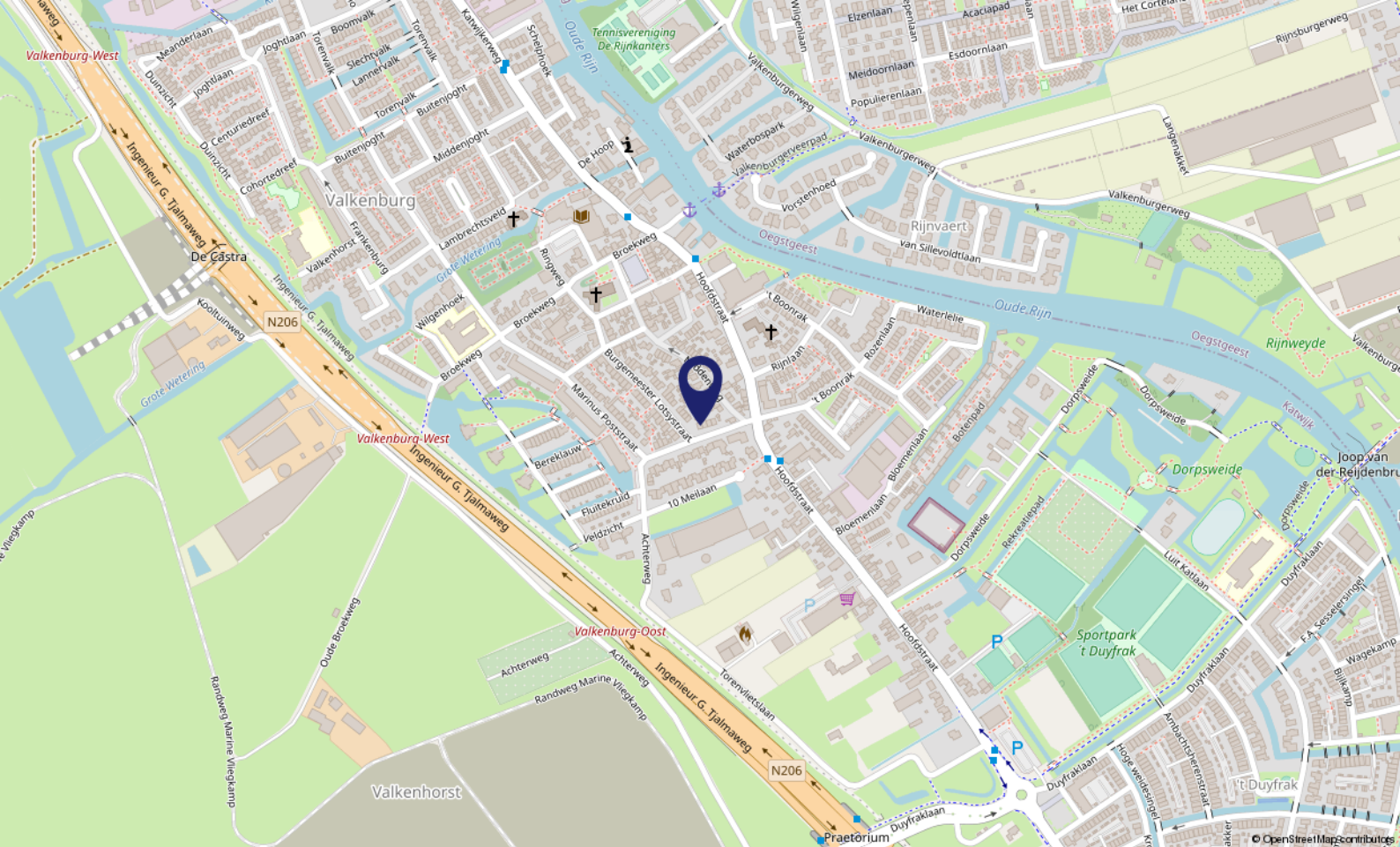
Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Valkenburg Zuid-Holland	
 Vastgestelde kadastrale grens		Sectie A	
 Voorlopige kadastrale grens		Perceel 1729	
 Administratieve kadastrale grens			
 Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 maart 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Locatie op de kaart

MARINUS POSTSTRAAT 8
2235 XD Valkenburg

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails (begane grond en eerste etage)	X			
Gordijnen (begane grond en eerste etage)	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages (begane grond en eerste etage)	X			
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum	X			
Parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren				X
Close-in boiler				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Geiser	X			
Thermostaat				X
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel				X
(Combi)magnetron				X
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven				X
Vaatwasser				X
Afzuigkap/schouw				X
Koelkast/vrieskast				X
Wasmachine				X
Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Schilderijophangstelsysteem				X



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 geweldig leuk team van 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.

Ronald Kooitje als Aankoopmakelaar?

Huis kopen?

Of u nou via ons een droomhuis vindt of er zélf 'tegenaan loopt', wij zijn graag uw Aankoopmakelaar.

Samen doen we de bezichtiging. Daarna ondersteunen we bij alles wat er op u afkomt. Dat is veelomvattend en vaak – ook juridisch – ingewikkeld. Dus profiteer van onze uitgebreide ervaring en kennis!

Ook bij de onderhandelingen met de verkoper kennen we het klappen van de zweep. Dat resulteert niet zelden in een koopsom die prima bevalt.

Benieuwd naar uw mogelijkheden? Neem contact op en wij vertellen u graag meer!

"Een huis aankopen is vaak een erg spannend traject. Dat start met de zoektocht naar je droomhuis...

Droomhuis gevonden! En nu?

Met onze jarenlange ervaring als makelaar/taxateur in de regio weten wij als geen ander waar je op moet letten als je een huis wilt gaan kopen.

Je krijgt te maken met vragen als:

Welk bedrag moet ik bieden?

Moet ik een bouwkundig onderzoek laten doen?

Wie regelt mijn hypotheek?

Heb ik een taxatierapport nodig?

Wij helpen je bij al deze vragen en meer... "

Ronald Kooitje / Register Makelaar-Taxateur





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



Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk ZH

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitje.nl