



Te Koop!

Lambrechtsveld 1 Valkenburg ZH

Vraagprijs € 595.000,- K.K.



Voel je thuis!



Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	ca. 1978
Woonoppervlakte:	ca. 145m ²
Inhoud:	ca. 495m ³
Perceeloppervlakte:	203m ²
Cv-installatie:	Remeha Tzerra HR 2020
Zonnepanelen:	12 stuks
Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Energielabel:	B
Meetcertificaat:	NEN 2580 aanwezig
Aanvaarding:	In overleg

Omschrijving

Te Koop! *** Lambrechtveld 1, 2235 AW te Valkenburg ZH ***

Aan het Lambrechtveld 1 te Valkenburg ZH bieden wij u deze royale, gemoderniseerde 5-kamer hoekwoning met vrijstaande, stenen garage en prachtige veranda te koop aan.

Deze heerlijke gezinswoning is gelegen op een mooie en gewilde locatie in het dorp op een ruim hoekperceel van maar liefst 203m². Zowel binnen als buiten is het huis in uitstekende staat van onderhoud, hier kunt u zozegd zo in!

De tuin is zeer fraai aangelegd, de garage (ca. 23m²) is verwarmd, in de veranda (ca. 11m²) is het heerlijk relaxen en er zijn maar liefst 12 zonnepanelen aanwezig. Ook binnen is het geheel stijlvol en met oog voor detail afgewerkt. Onder andere: modern toilet, heerlijke keuken, gezellige houtkachel, zeer fraaie houten vloeren in het hele huis en een luxe badkamer.

Bezichtigen? Maak een afspraak en makelaar Ronald Kooitje neemt graag de tijd om u tijdens een bezichtiging alles te vertellen over deze prachtige hoekwoning met garage!

Indeling

Begane grond:

Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de overkapte voordeur. Entree van de woning, ruime hal met uitgebreide meterkast, garderoberuimte en een modern toilet met fonteintje. De riante, Z-vormige woonkamer is door de hoekligging van het huis heerlijk licht en voorzien van vloerverwarming en een eikenhouten vloer. Verder fraai gestucte wanden/plafond in moderne kleurstelling, open trap naar verdieping, een gezellige houtkachel en openslaande deuren naar de achtertuin.

De open keuken is opgesteld in een praktische U-vorm en voorzien van diverse (Miele / Liebherr) inbouw apparatuur. O.a. aanwezig is een 5-pits gas/kooktoestel, natuursteen aanrechtblad, luxe afzuiginstallatie, een vaatwasser, 2 ovens en een koel/vries combi. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met mogelijk de opstelling voor de wasmachine / droger. Via een deur is de achtertuin bereikbaar.

1e verdieping:

Overloop met vaste trap naar de 2e verdieping. Vanaf de overloop zijn 3 grote slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Slaapkamer 1, aan de voorzijde, is ca. 4.26m x 3.58m groot. Slaapkamer 2, aan de achterzijde, is ook lekker ruim: ca. 3.60m x 3.01m. De 3e slaapkamer is ook aan de achterzijde gesitueerd en van goed formaat, namelijk ca. 2.75m x 4.60m. Daarnaast heeft deze slaapkamer een grote, vaste inloop kast.

De badkamer is heerlijk ruim van opzet, modern betegeld en o.a. voorzien van een ligbad, een doucheruimte, wastafelmeubel, design-radiator en een 2e toilet. Ook het verdere afwerkingsniveau op de verdieping is uitstekend, zo zijn alle slaapkamers en overloop voorzien van fraaie eikenhouten vloerdelen, zijn er hoge plinten aangebracht en zijn er overal mooie paneeldeuren aanwezig.

2e verdieping:

Zeer ruime voorzolder / overloop met voldoende daglicht door de aanwezigheid van een 'Velux' kantelraam. De knieschotten zijn zeer netjes betimmerd en aan de dakraamkant is er een zeer praktische werk/studeerplek gecreëerd. Achter de andere knieschotten zijn de wasmachine/droger opstelling op fraaie wijze weggewerkt. Ook treft u aan de Cv-opstelling en is er via een losse trap de bergzolder bereikbaar. Geen stahoogte, maar wel lekker veel ruimte om winter / zomer spullen op te bergen!

Omschrijving

Verder is er op deze verdieping een zeer ruim bemeten 4e slaapkamer, ca. 2.87m x 6.27m, met aan de achterzijde een dakkapel en door de hoekligging een extra raamkozijn. Zonder veel moeite is deze kamer te verdelen in 2 slaapkamers. Veel praktische bergruimte aanwezig in de, zeer net afgetimmerde, knieschotten.

Tuin / garage:

De fraai betegelde en aangelegde voortuin (ca. 6.80m x 2.30m) is op het Zuidwesten gesitueerd. De achtertuin is maar liefst ca. 12.50 meter diep en ca. 6.80 meter breed. De vrijstaande, stenen garage is ca. 2.70m breed en ca. 8.40m diep.

Er is veel aandacht besteed aan de aanleg en inrichting van de achtertuin. Zo is er gekozen voor keramische betegeling, is de beplanting met zorg uitgekozen en is er een heerlijke veranda aangelegd.

De vloer van de veranda heeft keramische tegels, er (mogelijk) elektrische verwarming en de veranda kan op fraaie wijze geheel afgesloten worden middels een zwarte, glazen schuifdeur. Verder is er veel privacy in de tuin aanwezig, is er een zij-achterom en ondanks de ligging op het Noordoosten is er zeker mogelijkheid om lekker in de zon te gaan zitten!

De garage is voorzien van voldoende elektra punten, verwarmd, geïsoleerd en via een elektrische roldeur makkelijk te bereiken. Heeft u een hobby? Deze garage ruimte is voor diverse doeleinden zeer goed te gebruiken.

Bijzonderheden: Bouwjaar: ca. 1978. Woonoppervlakte: ca. 145m². Perceeloppervlakte: 203m². Inhoud: ca. 495m³.

Deels hout- en kunststofkozijnen. Cv-installatie: Remeha Tzerra HR Ace 39C uit 2020. Uitgebreide meterkast (12 groepen / 3x aardlek). 12 zonnepanelen / Growatt omvormer. Vloerverwarming. Definitief Energielabel: B. Aantal kamers: 5. Aantal slaapkamers: 4. NEN 2580 Meetcertificaat aanwezig. Achterom aanwezig. Kindvriendelijke woonomgeving. Op loopafstand van de 'Dorpsweide' gelegen. Voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

Achterom aanwezig.

Kindvriendelijke woonomgeving.

Op loopafstand van winkels en de 'Dorpsweide' gelegen.

Voldoende parkeergelegenheid in de straat aanwezig.

Makelaar Ronald Kooitje over deze woning: 'Deze woning is met zorg en oog voor detail gemoderniseerd, dat zie je en dat voel je. Het is dan ook een ideale gezinswoning. Door het hoge afwerkingsniveau en het aanwezige comfort een perfecte woning om zonder veel moeite direct te gaan bewonen. Hier, op het Lambrechtsveld 1 in Valkenburg ZH zult u zich snel thuis voelen!'

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'.

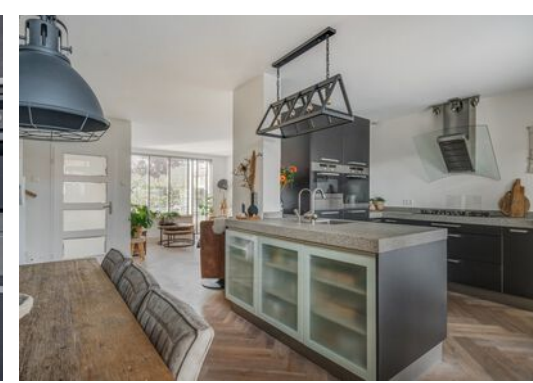
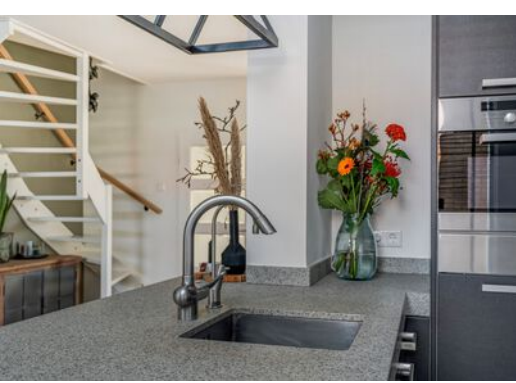
Oplevering: In overleg

Vraagprijs: € 595.000,- 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.







Comfortabel wonen..

Aan het Lambrechtsveld 1 te Valkenburg ZH is het comfortabel wonen...

Het afwerkingsniveau van o.a. de woonkamer en de keuken zijn van uitstekende kwaliteit...

De zeer fraaie eikenhouten vloer en mooie raambekleding stralen kwaliteit uit en de aanwezige houtkachel zorgt voor de gezellige sfeer...





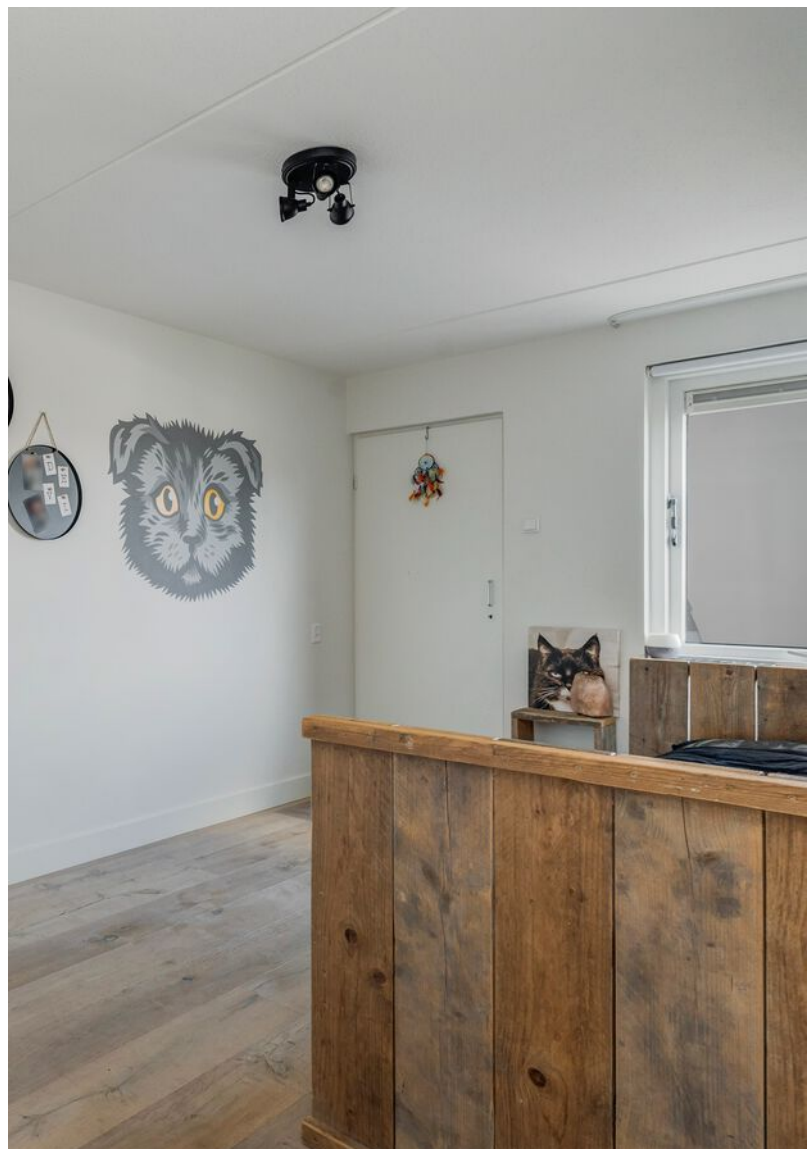
Slapen en sanitair...

Deze ruime hoekwoning heeft maar liefst 4 slaapkamers, 3 op de 1e verdieping en 1 op de 2e verdieping...

Alle slaapkamers zijn van goed formaat, de hoofdslaapkamer is met ca. 15m² zelfs riant te noemen...

In de luxe badkamer is alles aanwezig om lekker te baden...

Wat opvalt is het hoe keurig en netjes alles is afgewerkt, daar is over nagedacht en dat





Tuin en veranda...

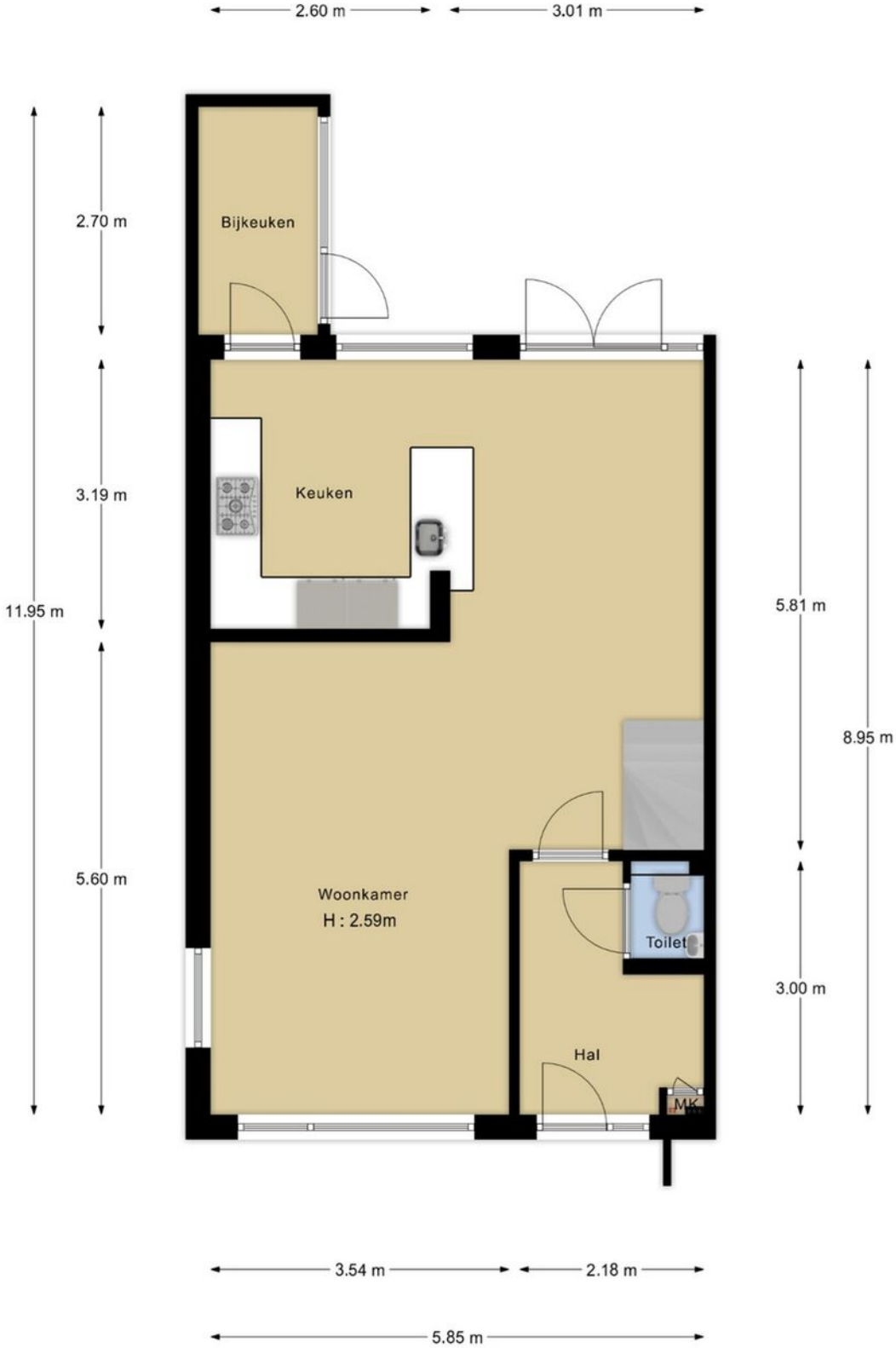
Er is veel aandacht besteed aan de aanleg en inrichting van de achtertuin...

Zo is er gekozen voor keramische betegeling, is de beplanting met zorg uitgekozen en is er een heerlijke veranda aangelegd...

De veranda heeft keramische tegels, er (mogelijk) elektrische verwarming en de veranda kan op fraaie wijze geheel afgesloten worden middels een zwarte, glazen schuifdeur... Heerlijk relaxen!



Plattegrond Begane Grond



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

Plattegrond 1e Verdieping



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

Plattegrond 2e Verdieping

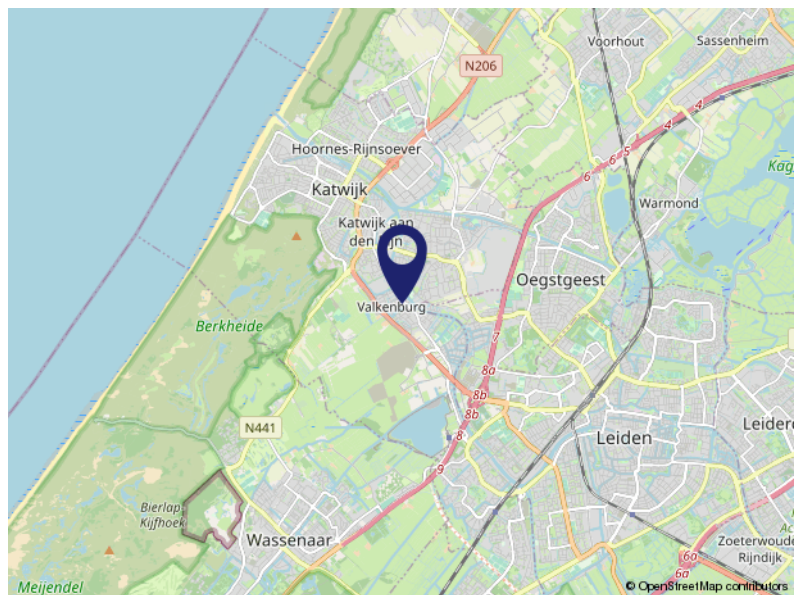
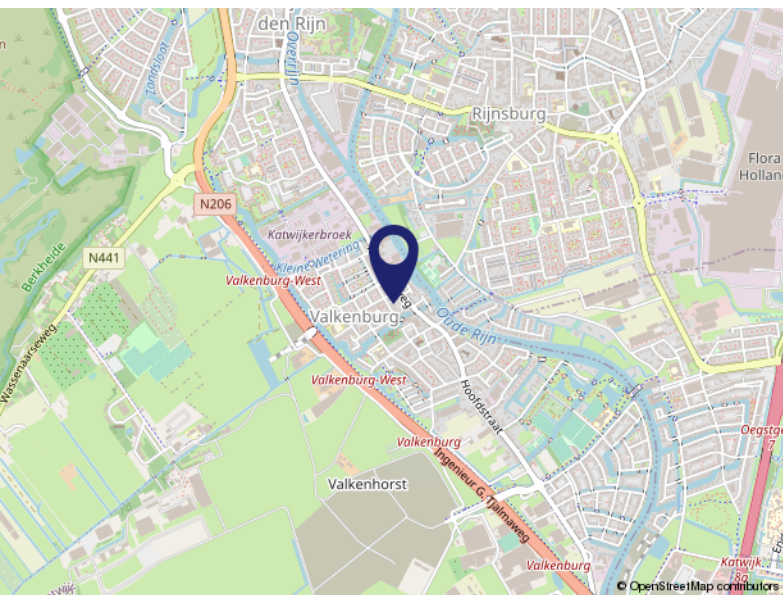
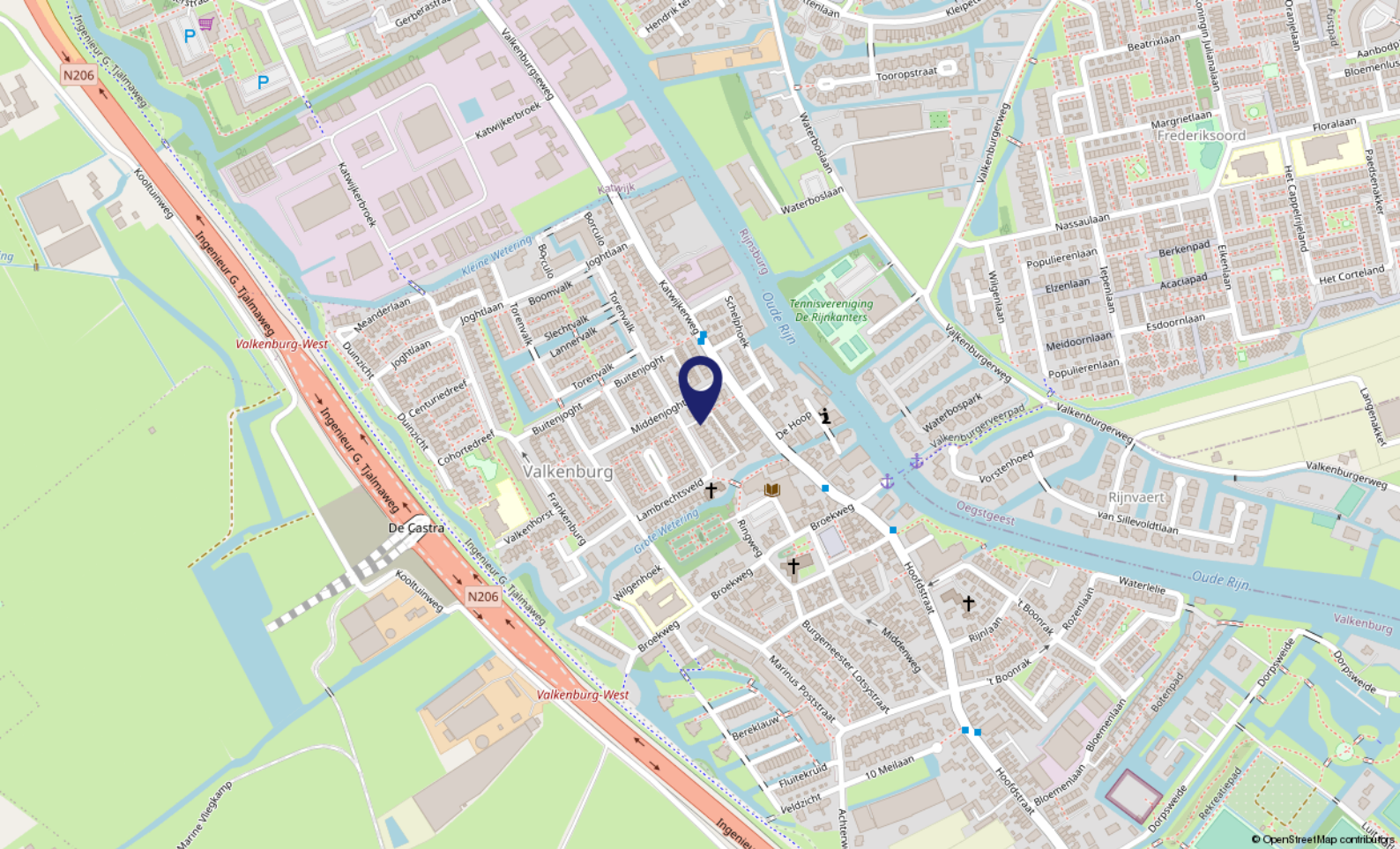


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Overzicht



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



Locatie op de kaart

LAMBRECHTSVELD 1
2235 AW 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			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten voor	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen hoofdslaapkamer en slaapkamer zoon		X		
Rolgordijnen	X			
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking/linoleum				X
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				
Airconditioning				X
Kokend waterkraan	X			
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander	X			
Kachels				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser				
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting		X		
Heater veranda	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				
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

Wonen in Valkenburg ZH

Valkenburg ZH is een van de dorpskernen in de gemeente Katwijk naast Katwijk aan Zee, Katwijk aan den Rijn en Rijnsburg. Het was een zelfstandige gemeente t/m 2005.

Valkenburg kent een rijke geschiedenis die o.a. terugvoert naar de Romeinen. Het voormalige Marinevliegkamp Valkenburg ZH is sinds 2006 niet meer in gebruik en wordt de komende jaren herbestemd voor woningbouw.

Elke Valkenburger kijkt uit naar de 2e woensdag in september: Paardemarkt! Of in goed Valkenburgs: 'De Mart' Al sinds 840 en daarmee de oudste Paardemarkt van Nederland...

Al sinds de 14e eeuw vaart er een pond over de Oude Rijn tussen Valkenburg en Rijnsburg, daarnaast is er sinds 2019 de 'Joop van der Reijden' fietsbrug richting Oegstgeest en Leiden.

In Valkenburg ZH zult u zich snel thuis voelen! Een gemoedelijk, kindvriendelijk dorp met alle voorzieningen als sportfaciliteiten, scholen en winkels op loop / fiets afstand.

Het historische centrum van Leiden en Leiden CS is op ca. 15 minuten fietsen afstand gelegen en het strand, zee en de duinen van Katwijk aan Zee vlakbij.

Kortom: Heerlijk wonen!





Even voorstellen

Wie zijn wij?

Ronald startte zijn kantoor in 2006 als zelfstandig Makelaar & Taxateur in Katwijk aan den Rijn, in het voormalige pand van de SNS Bank.

Het team van Kooitje Makelaarsdiensten bestaat inmiddels uit 3 enthousiaste Vastgoedspecialisten: Ronald Kooitje, Dikky van Duyvenvoorde en Pieter Kuijt.

Of het nu gaat om de verkoop, aankoop of taxatie van uw huis? Bij ons bent u aan het juiste adres!

Een duidelijk en eerlijk verhaal en transparante prijzen altijd inclusief Btw, zo weet u precies waar u bij ons aan toe bent.

Betrokken en Persoonlijke dienstverlening

Ons werkgebied is gefocust op de huizenmarkt van Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en omgeving.

Door die focus en het feit dat we allemaal wonen in ons werkgebied weten we als geen ander wat er speelt en wat er staat te gebeuren op de woningmarkt.

We zijn lid van VBO, een professionele makelaarsvereniging. We gebruiken slimme software van Kolibri en Woondossier.

Al onze opgebouwde kennis en jarenlange ervaring nemen wij voor ú mee! Hierdoor heeft ú altijd de juiste voorsprong op de woningmarkt...

Voel je thuis!



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 tarieven, altijd inclusief 21% Btw



Kooitje Makelaarsdiensten

Groote Steeg 1 A • 2223 EL Katwijk aan den Rijn

T: 071 - 301 5748 • M: 06 - 10337210 (Ronald) / 06 - 83856944 (Pieter)

E: info@kooitjemakelaarsdiensten.nl

W: www.kooitjemakelaarsdiensten.nl