

WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S



Valkenburg (ZH)
Voorschoterweg 71 B



WILBRINK • V.D. VLUGT

M A K E L A A R S

Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars



Frits Wilbrink RM
NVM Register Makelaar



 info@wilbrinkvandervlugt.nl
 (0252) 41 90 49

 www.voorschoterweg71b.nl

PLAATS

VALKENBURG (ZH)

ADRES

VOORSCHOTERWEG 71 B

Type	: half vrijstaande villa gelegen aan vaarwater
Bouwjaar	: 1992
Kadastraal	: Gemeente Valkenburg Zuid-Holland, sectie A, nummer 3724
Perceeloppervlakte	: 655m ²
Woonoppervlakte	: 162m ²
Overige inpandige ruimte	: 43m ²
Externe bergruimte	: 4m ²
Inhoud woning	: 760m ³
Tuin	: Fraai aangelegd. Voor-, zij- en achtertuin met aanlegsteiger en diverse terrassen.
Verwarming	: cv-ketel (2017), vloerverwarming begane grond en badkamer, gashaard
Warm water	: cv-ketel, Quooker
Isolatie	: volledig geïsoleerd, HR++ (begane grond) en HR+++ glas (1 ^e verdieping)
Energielabel	: B, geldig tot 18-12-2030
Onroerend zaak bel.	: € 902,80 per jaar
Voorschot Energiekosten	: € 340,32 per maand
Oplevering	: in overleg
Vraagprijs	: € 1.175.000,- kosten koper



Op een centrale locatie ligt deze royale half vrijstaande villa met een onder architectuur aangelegde tuin én een eigen aanlegsteiger van maar liefst 10 meter breed. Vanuit je achtertuin vaar je zo met de sloep over de Oude Rijn richting Leiden, het Braassemmermeer of de Kagerplassen. Met het Valkenburgse Meer op loopafstand én alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, geniet je hier van het beste van twee werelden: ruimte en comfort, gecombineerd met een centrale ligging.



Je komt binnen in een ruime hal met garderobekast, toilet en bordestrap naar de eerste verdieping.

De sfeervolle en royale living beschikt over een gasgestookte open haard en openslaande deuren naar de zonnige tuin. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval.

De gehele parterre is voorzien van vloerverwarming.





Vanuit de serre is er een fraai uitzicht op de tuin.

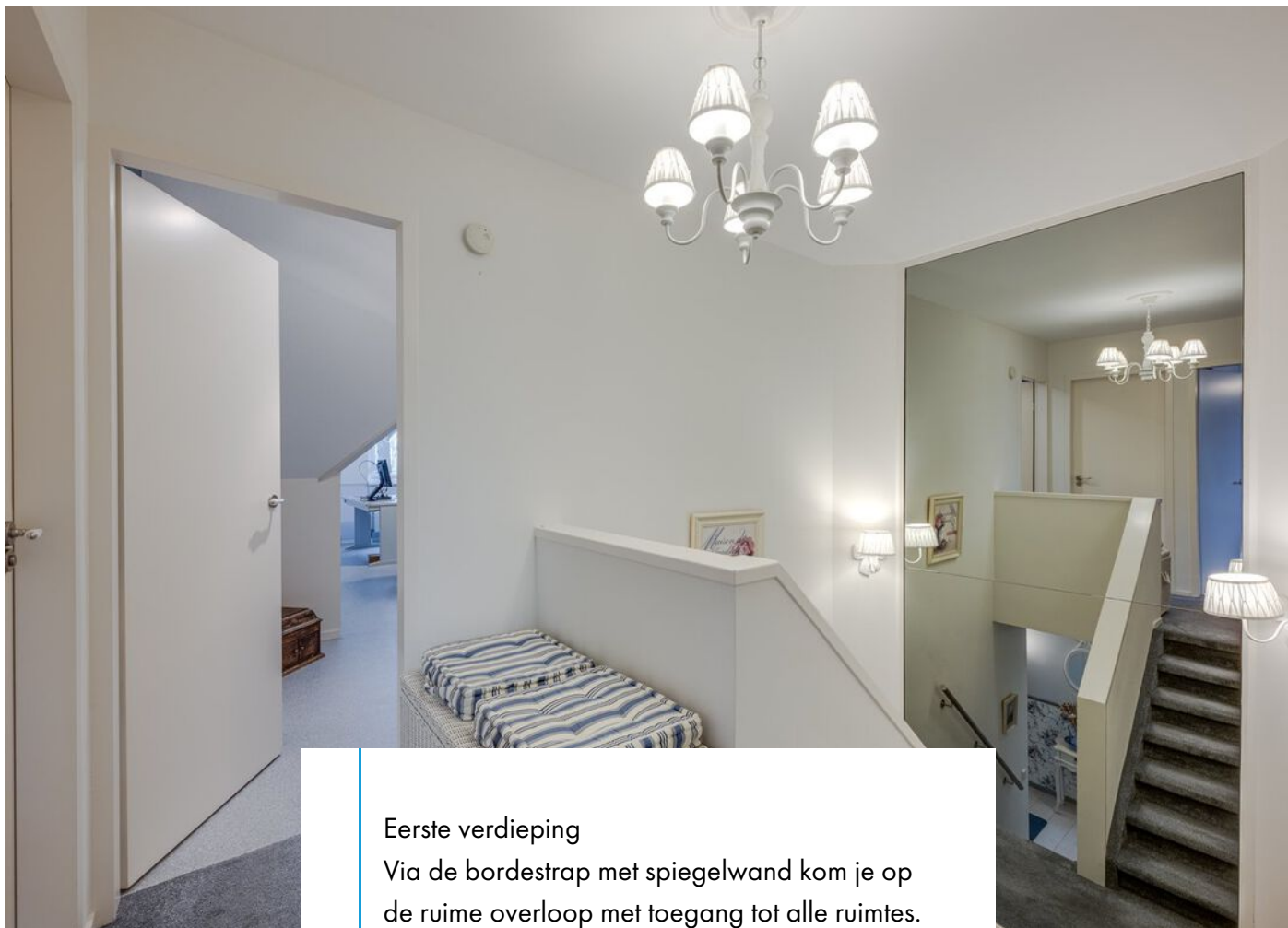




De ruime woonkeuken biedt volop plek om samen te koken en te tafelen. Het is voorzien van;

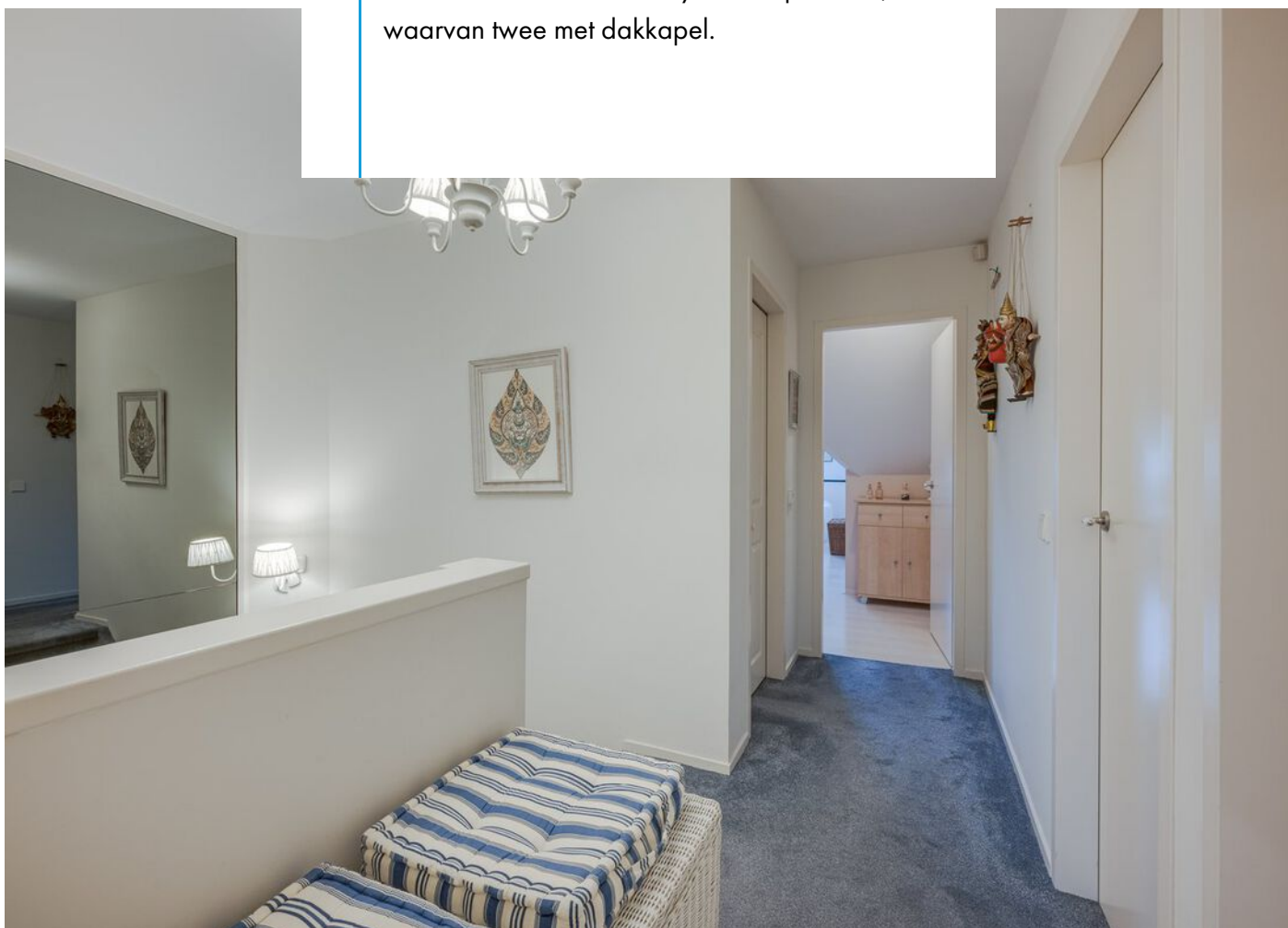
- inductie kookplaat XL en afzuigkap
- oven en combi oven/magnetron
- koelkast en vaatwasmachine
- Quooker





Eerste verdieping

Via de bordestrap met spiegelwand kom je op de ruime overloop met toegang tot alle ruimtes. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers, waarvan twee met dakkapel.





De artist impressie foto geeft één van de mogelijkheden voor deze kamer weer.







De verdieping beschikt bovendien over een praktische walk-in closet.

Via een vlizotrap in de kleedkamer bereik je de grote bergvliering met stahoogte, perfect voor het opbergen van seizoensspullen. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

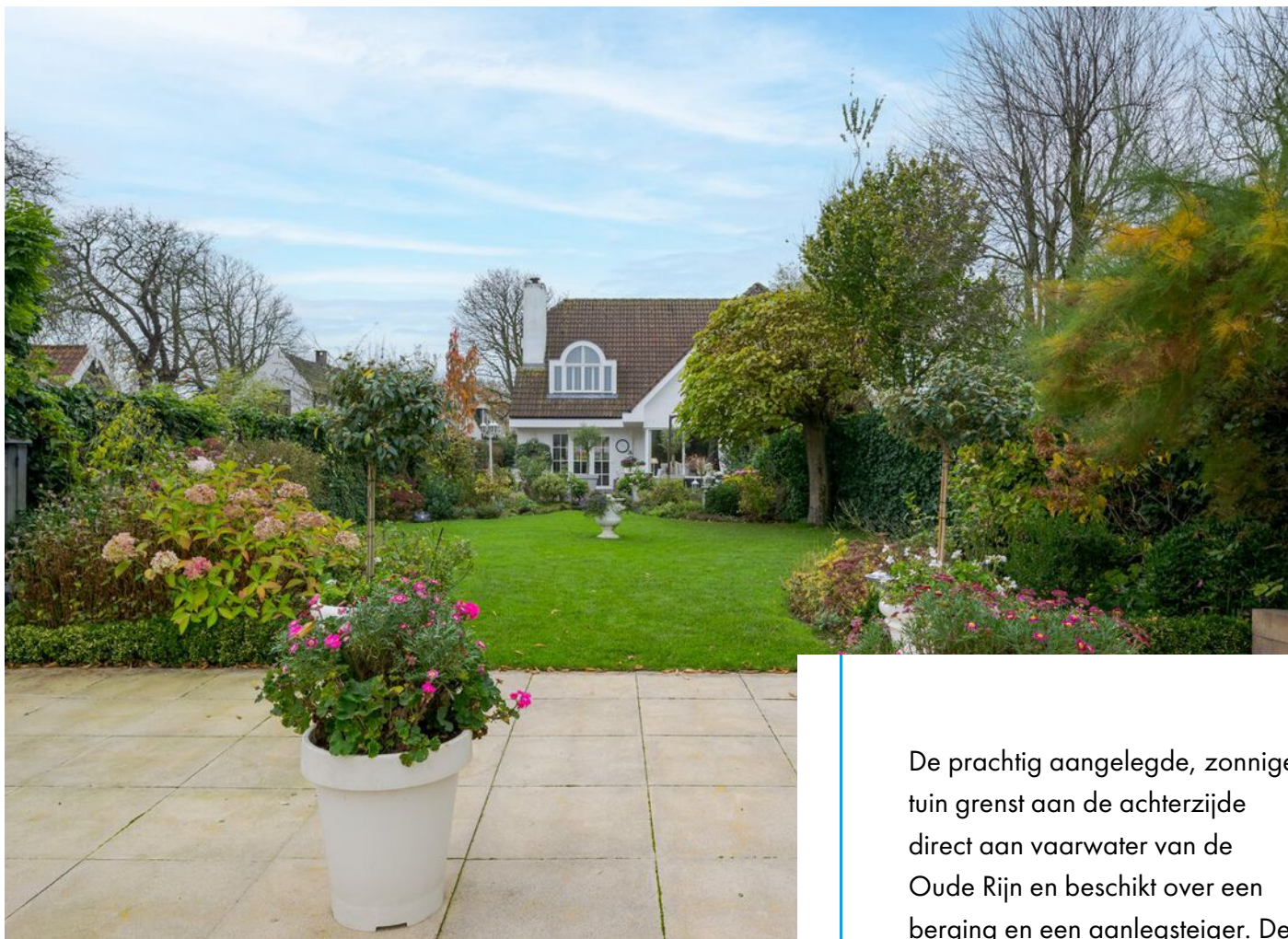
Met enkele aanpassingen is hier een ruime vierde slaapkamer te realiseren.





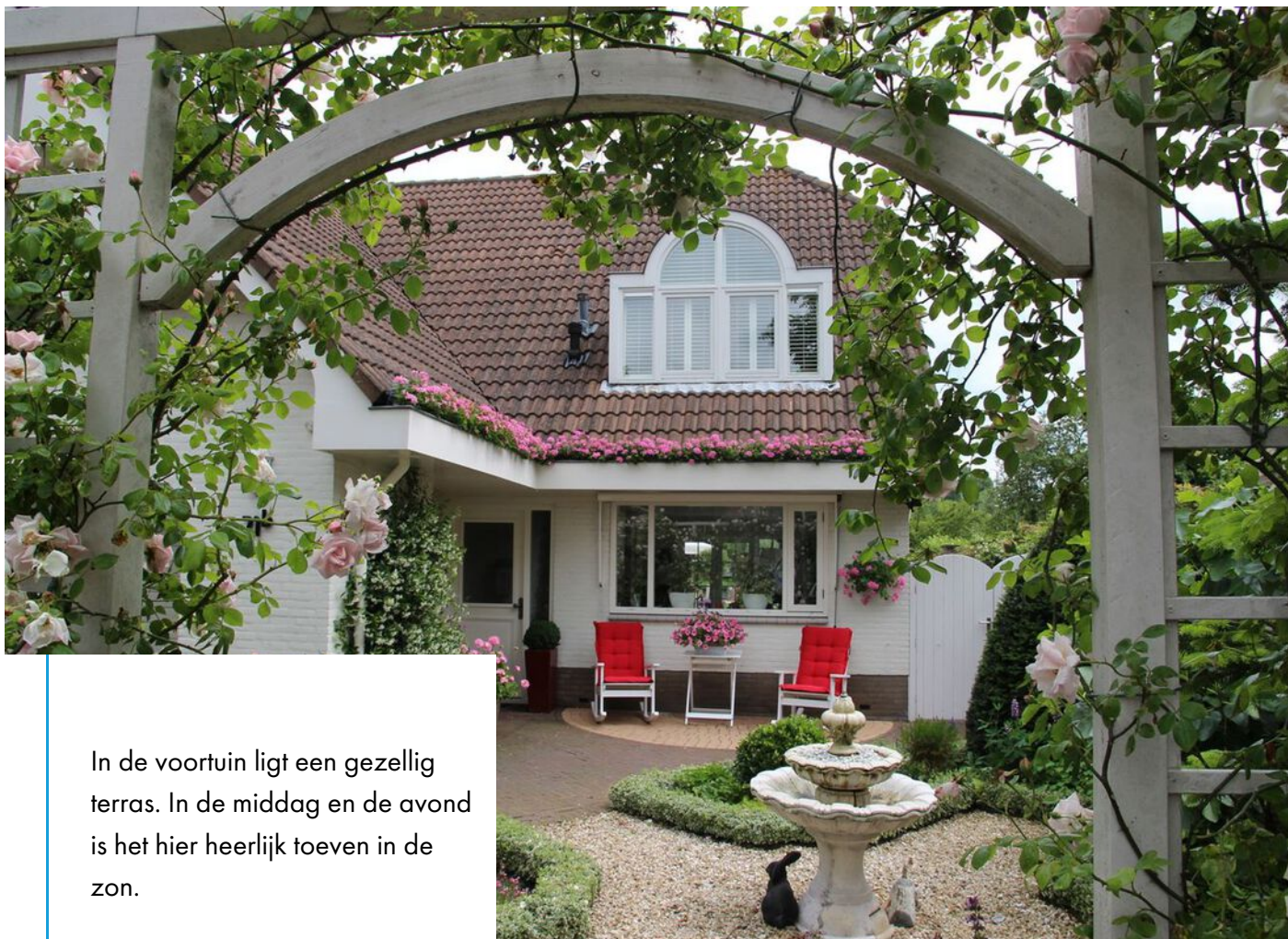
De luxe badkamer (2022) is een ware eyecatcher, o.a. uitgerust met vloerverwarming, inloopdouche en dubbele wastafel met meubel.





De prachtig aangelegde, zonnige tuin grenst aan de achterzijde direct aan vaarwater van de Oude Rijn en beschikt over een berging en een aanlegsteiger. De diverse terrassen bieden de mogelijkheid om van de zon, de schaduw en het water te genieten. Voor- en achtertuin zijn voorzien van een sproei-installatie.





In de voortuin ligt een gezellig terras. In de middag en de avond is het hier heerlijk toeven in de zon.

In de garage is plaats voor één auto en de wasapparatuur.

Er is parkeergelegenheid voor drie auto's op eigen terrein.





Deze goed onderhouden half
vrijstaande woning is gebouwd in
1992 en volledig geïsoleerd.
Voorzien van HR++ glas op de
begane grond en zelfs HR+++
glas op de verdieping, kunststof
en aluminium kozijnen met
kierdichting en comfortabele
vloerverwarming.

Energielabel B is aanwezig.



Deze goed onderhouden half vrijstaande woning is gebouwd in 1992 en volledig geïsoleerd. Voorzien van HR++ glas op de begane grond en zelfs HR+++ glas op de verdieping, kunststof en aluminium kozijnen met kierdichting en comfortabele vloerverwarming. Energielabel B is aanwezig.





Bijzonderheden

- Luxe badkamer (2022)
- Op de vloering is eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren
- Eigen aanlegsteiger van 10 meter breed
- Grote, zonnige tuin aan vaarwater
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Alarminstallatie
- Centraal gelegen nabij scholen, winkels en uitvalswegen
- Energielabel B



B



Een unieke kans om royaal, comfortabel én direct
aan het water te wonen in de Randstad.





De woning is centraal gelegen met bruisende stadscentrum en het CS-station van Leiden op korte afstand. Ook Amsterdam, Schiphol en Den Haag zijn in circa 20 minuten bereikbaar. Voor gezinnen zijn er meerdere scholen in Leiden en internationale scholen in Wassenaar, Oegstgeest en Voorschoten. Watersportliefhebbers kunnen hun hart ophalen met vaarwater direct bij huis en het Valkenburgse Meer op loopafstand.

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

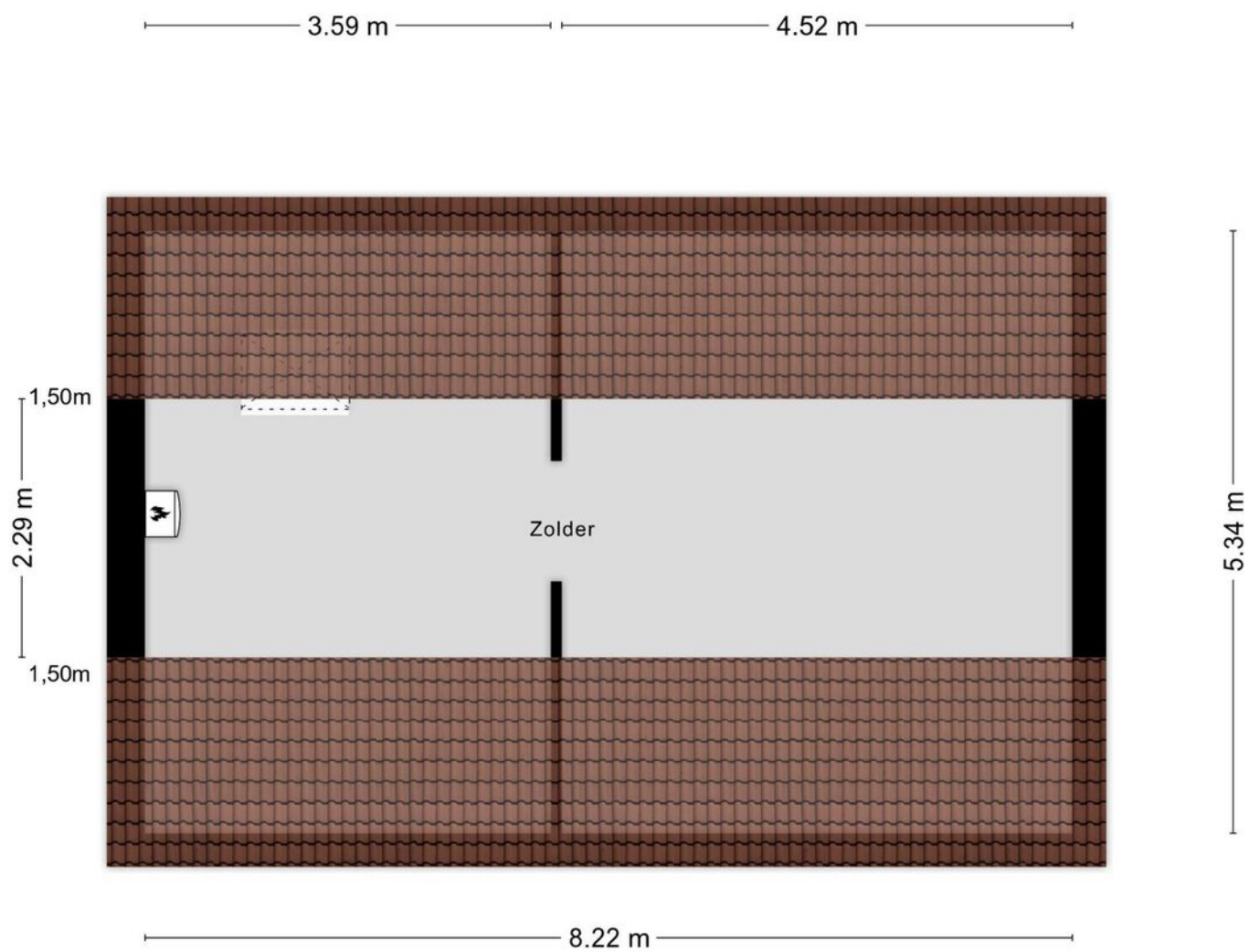
1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Vliering



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend



1236

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Valkenburg Zuid-Holland

A

3724

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.

kadaster

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

23

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Makelaarskantoor van Stralen dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Voorschoterweg 71 b
Postcode/plaats	2235SG, Valkenburg
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	466523
Status	Definitief
Datum meetopname	12-11-2024
Datum meetrapport	13-11-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	161.80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	43.20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	M ²
Externe bergruimte	0.00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	287.10	M ²
Bruto inhoud woning	760.35	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Losse lampen (muv zie bijlage)		X	
- overige lampen zie bijlage		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garage	X		
- Toilet	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters/screens	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleden m.u.v. rode slaapkamer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Designradiator(en)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	

Lijst van roerende zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Mechanische ventilatie badkamers en toilet	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Fontein	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Zonne-energie lampje in de tuin		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellingkast	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Plantenbakken en beelden zijn nader te bespreken	X		

Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Een bod uitbrengen

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij woningen die verkocht worden in opdracht van een verkoper die de woning niet zelf heeft bewoond, kan er een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Hierin is vastgelegd dat verkoper de woning nooit zelf heeft gebruikt en dat verkoper niet op de hoogte is van eigenschappen en/of gebreken waarvan hij wel op de hoogte zou zijn geweest als hij de woning zelf feitelijk had gebruikt. Deze clausule wordt bijvoorbeeld ingezet wanneer erfgenamen een woning verkopen.

Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebepaling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de **aankoop**.

Ook uw woning verkopen?

Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt twee Register Makelaars/Taxateurs, één Register Makelaar en twee Makelaars, allen lid NVM, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht.

Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlucht is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website www.onsaanbod.nl kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op Funda.nl. Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op www.Qualis.nl en Baerz.com. Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.



Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



Wij staan voor u klaar

Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



Frits R. Wilbrink RM
NVM Register Makelaar
Directeur



Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur, Adjunct
Directeur



**Brigitte Rutten-Wilbrink
MSc, K RMT**
NVM Makelaar
Directeur



Rick T.P.M. Broekhof RM RT
NVM Register Makelaar, NVM
Register Taxateur



Angelique de Boer
Commercieel medewerker
binnendienst



Daniëlle de Hollander
Commercieel medewerker
binnendienst



Marie-José Zwaan
Commercieel medewerker
binnendienst



Wendy Vink
Commercieel medewerker
binnendienst