



VALKENBURGSEWEG 41

LEIDEN

KOOPSOM € 1.235.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE
218 M²

PERCELOPPERVLAKTE
812 M²

INHOUD
389 M³

BOUWPERIODE
1906-1930



OMSCHRIJVING

UNIEK WONEN AAN DE OUDE RIJN IN EEN KARAKTERISTIEK HERENHUIS OP EEN PERCEEL VAN 812m² MET RIANTE ACHTERTUIN. SERRE, LOUNGEHOEK MET JACUZZI, BOOTHUIS/ GASTENVERBLIJF EN AANLEGSTEIGER.

Dit karakteristieke sfeervolle vrijstaande herenhuis heeft een totale gebruiksoppervlakte van 218m². U heeft in totaal drie woonlagen met onder andere een luxe Bulthaup woonkeuken, sfeervolle woonkamer met een hoog rendement haard, kantoorruimte, serre met bar, dichte keuken/berging, 3 ruime slaapkamers, 1 kleinere slaapkamer nu in gebruik als walk-in-closet en een zeer royale luxe badkamer. Kelder en zolder. Strak gestucte wanden/plafonds met inbouwspots en fraaie houten vloeren zorgen voor een warme uitstraling.

U vaart zo met uw boot naar het gezellige centrum van Leiden, de Vlietlanden in Voorschoten, Katwijk of de prachtige Kagerplassen. In de zomer vanaf uw eigen steiger genieten aan de Oude Rijn. Het Valkenburgs meer met leuke horeca gelegenheid ligt overigens ook op steenworp afstand en met de auto bent u binnen enkele minuten op de A44 welke u richting Den Haag en Amsterdam brengt.

Indeling:

Via de moderne aangelegde voortuin met naastgelegen oprit welke ruimte biedt voor meerdere auto's, komt u bij de entree van de woning. Middels een vestibule met glas-in-lood tochtdeur komt u in de centrale hal met onder de trap een modern toilet met zwevend closet en weggewerkt water reservoir, een ruime inbouwkast en toegang tot de kelderruimte waar zich ook de meterkast bevindt. Via de hal heeft u een deur met toegang naar de achtertuin.

Vanuit de centrale hal loopt u rechtsaf de sfeervolle woonkamer in. De woonkamer heeft een hoog rendement haard, een massief eiken houten vloer en een mooie lichtinval door de grote raampartijen welke van prachtige shutters zijn voorzien.

Aan de linkerzijde van de centrale hal ligt de luxe ingerichte woonkeuken (Bulthaup) met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, combi-oven, hogedruk stoomoven, dubbele elektrische kookplaat, wokbrander, grill, friteuse, brede afzuigkap, pannenlades en veel extra kastruimte. Hier heeft u ook grote raampartijen met shutters en een sfeervolle gashaard. Een woonkeuken waar u heerlijk kunt vertoeven en die ook zeer uitnodigend is voor bourgondische avonden.

Via de keuken loopt u de kantoorkamer in welke is voorzien van Belgisch hardsteen en een bergzolder van buitenaf toegankelijk. Via deze heerlijke lichte kamer heeft u uitzicht op en middels een schuifpui toegang tot de riante tuin met groot terras aan de achterzijde van de woning. Vanuit de keuken aan de linkerzijde komt u in de ruime bijkeuken met vaste kastenwand, Belgisch hardstenen vloerafwerking, opstelling wasmachine/ droger en CV ketel. Vanuit deze ruimte loopt u door naar de (nu in gebruik als) berging met keukenopstelling en een toegangsdeur naar de overdekte serre met bar, loungehoek met houtkachel en heathers. Hier is het in het vroege voor- en najaar heerlijk vertoeven en waar u prachtig zicht heeft over de tuin. In de tuin kunt u op elk uur van de dag een plekje vinden om te genieten van het zonnetje. Eenmaal vanuit de serre komen we buiten en daar is een aparte loungehoek met Jacuzzi. In de achtertuin heeft u een heerlijk zonneterras aan het water met een eigen aanlegsteiger voor uw boot. Op een heerlijke warme zonnige dag zorgt de buitendouche op het steiger voor de nodige verkoeling. Mocht u geen genoeg krijgen van de waterkant dan kunt u op een mooie zomeravond nog even nagenieten voor het boothuis. U bent thuis maar ervaart een vakantiegevoel. Het boothuis achter in de tuin is eventueel ook geschikt als gastenverblijf.

Eerste etage:

Vanaf de centrale hal brengt de mooie stijlvolle trap u naar de eerste verdieping met fraaie houten vloerafwerking. Vanaf de overloop zijn alle vertrekken toegankelijk. U heeft hier een apart modern 2e toilet. Op deze etage zijn totaal 3 ruime slaapkamers en 1 kleinere slaapkamer, welke nu in gebruik is als walk-in-closet. Aan de achterzijde ligt de ouderslaapkamer met de fraaie houten spanten in het zicht een sfeerhaard en leuk uitzicht op de tuin en het water. De 2e ruime slaapkamer is eveneens aan de achterzijde gelegen met ook hier uitzicht op het water en de achtertuin. Deze kamer heeft diverse inbouwkasten. De 3e slaapkamer ligt aan de voorzijde, is iets kleiner maar nog steeds ruim te noemen en heeft net als de andere slaapkamer inbouwkasten. De 4e slaap-/kastenkamer is aan de voorzijde en eventueel te gebruiken als kinderkamer, nu ingericht als walk-in-closet. Vanuit deze kamer heeft u middels een vlizotrap toegang tot de zolder-/kapetage. De zeer ruime, luxe badkamer (deels vernieuw in 2019) heeft een royaal ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafel met mengkranen, toilet en vloerverwarming.

Zolder-/kapetage:

Via een vlizotrap vanuit de kinderslaapkamer / walk-in-closet heeft u toegang tot de zolder-/kapetage met een totale vloeroppervlakte van ca. 56m², een nokhoogte van circa 1.91m. Deze zolder is verdeeld in 2 ruimtes en op dit ogenblik in gebruik als bergruimte.

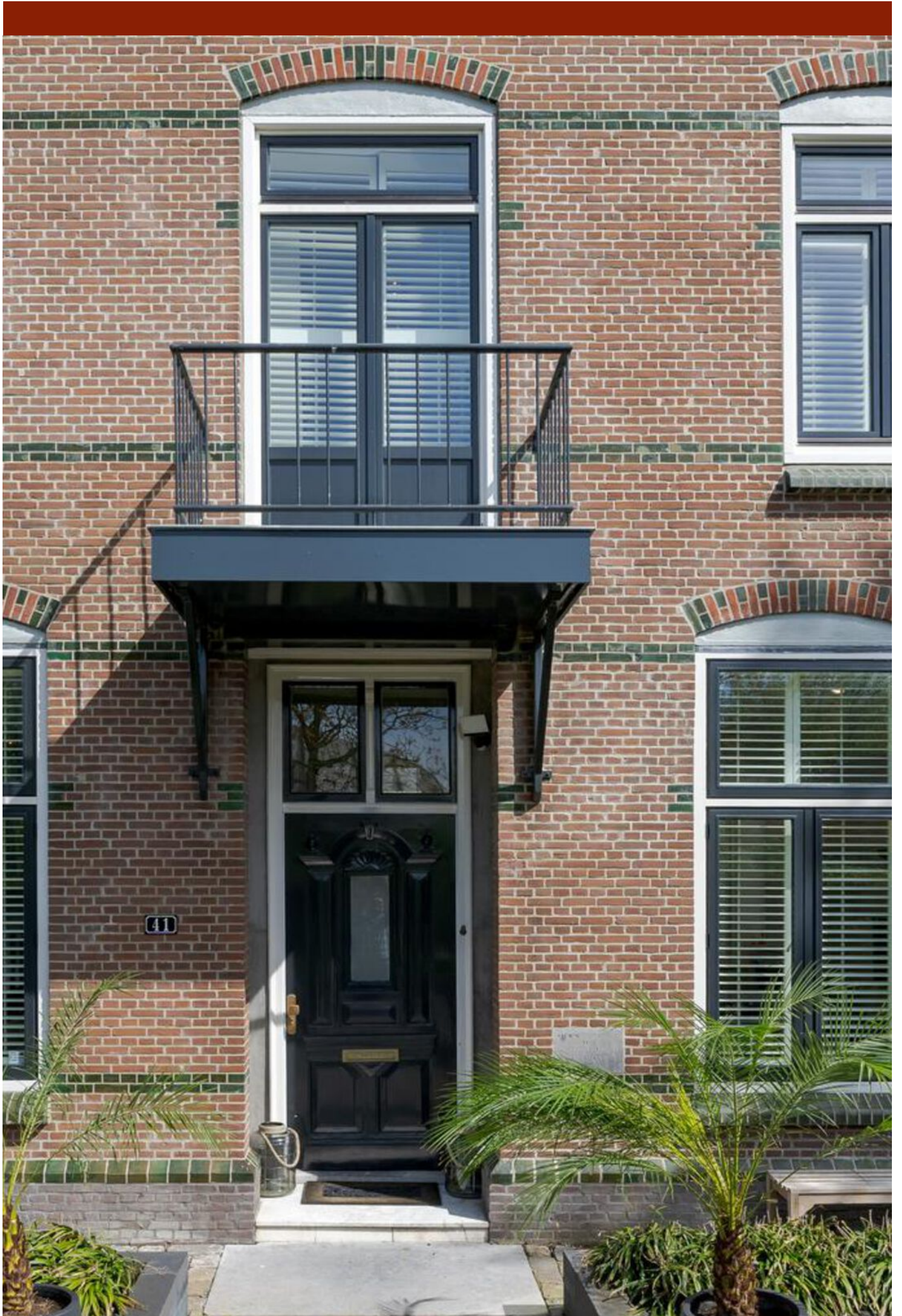
De woning biedt nog diverse mogelijkheden; u kunt kantoor/praktijk houden aan huis, eventueel een slaapkamer(s) op de begane grond creëren, thans een boothuis maar ook hier heeft u nog andere alternatieven.

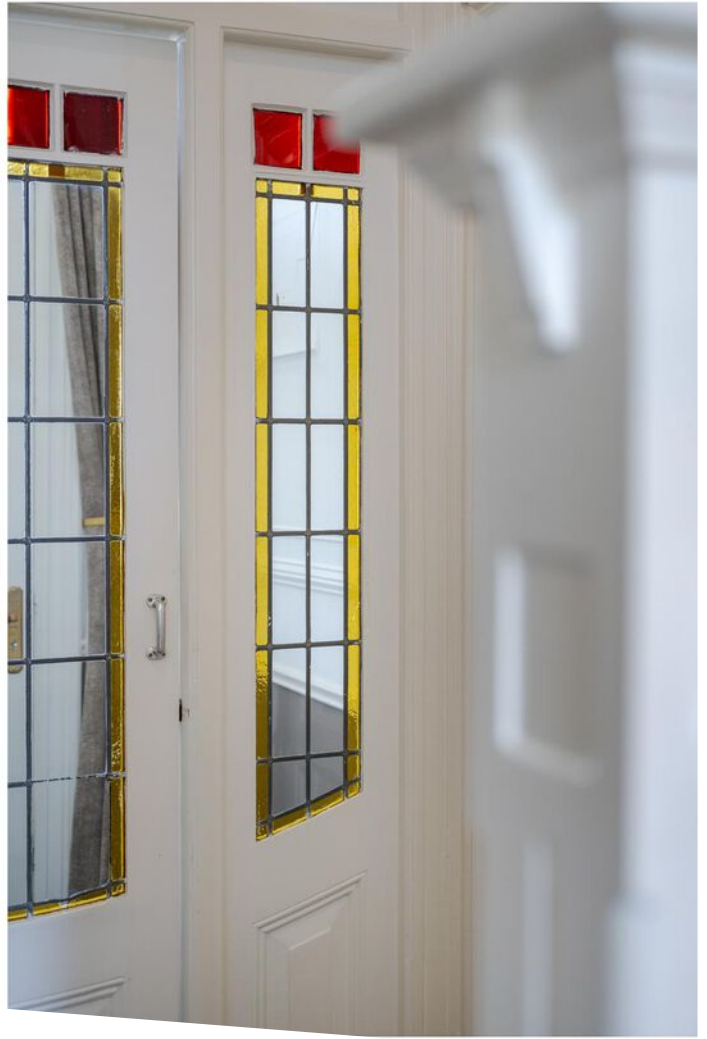
Bijzonderheden:

- een gebruiksoppervlakte van 218m² en daarnaast een serre van 30 m²
- een eigen boothuis/gastenverblijf (externe ruimte);
- ruime kelderruimte;
- een zolder met een vloeroppervlakte (vanaf plintheogte gemeten) van circa 56m²;
- gelegen aan vaarwater met aanlegsteiger;
- ideaal voor kantoor aan huis;
- thans 3 ruime slaapkamers op de 1e verdieping;
- kantoorruimte op de begane grond;
- leuk gastenverblijf/boothuis in de achtertuin aan het water gelegen;
- zeer veel bergruimte aanwezig;
- grotendeels uitgevoerd met massief eikenhouten vloerdelen;
- cv ketel Remeha Tzerra, bouwjaar 2016
- voorzien van hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- alle raamkozijnen zijn aan de binnenzijde voorzien van fraaie shutters

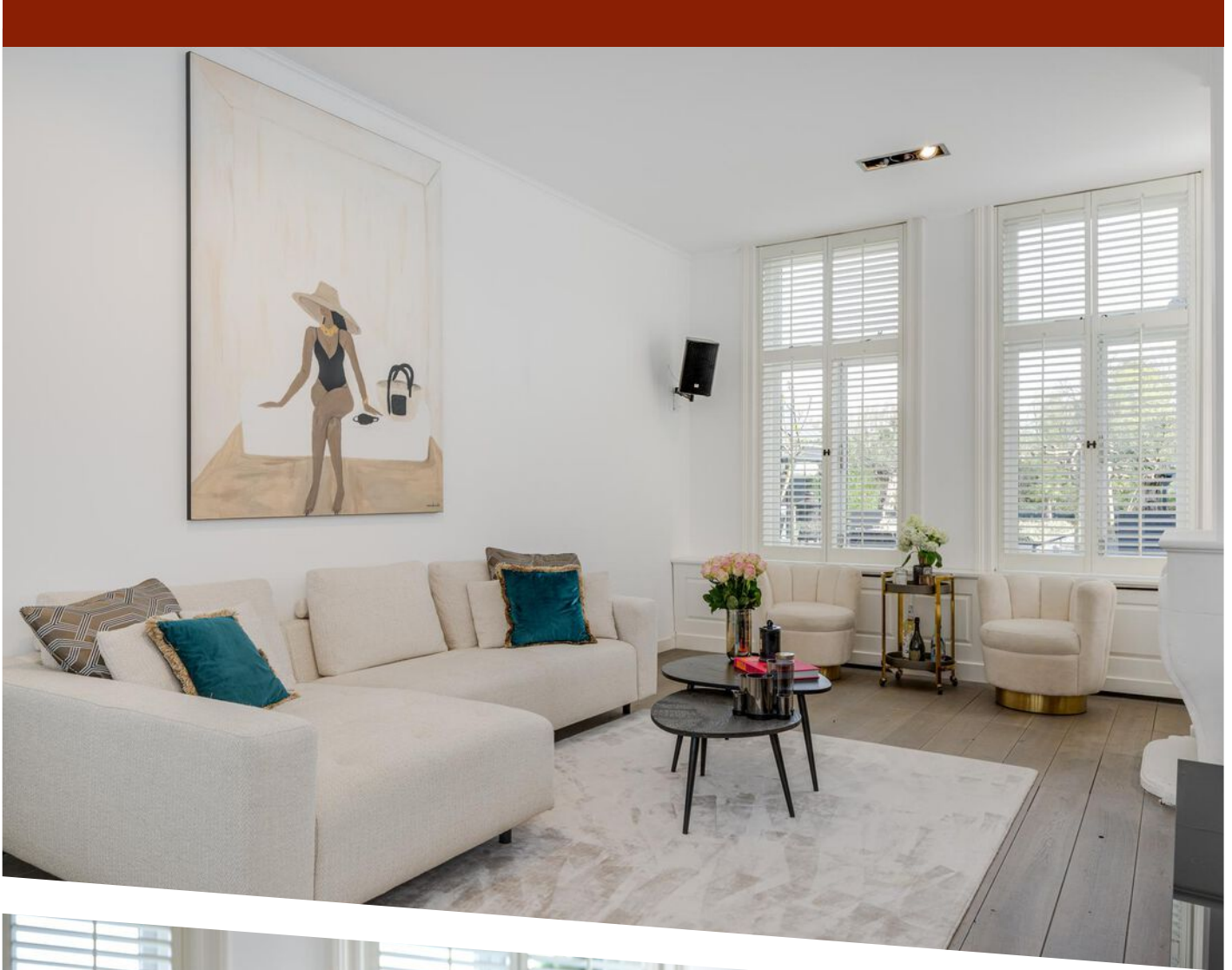
Laat u verrassen en ervaar zelf de luxe, warme sfeer en riante tuin die deze woning allemaal heeft !!
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







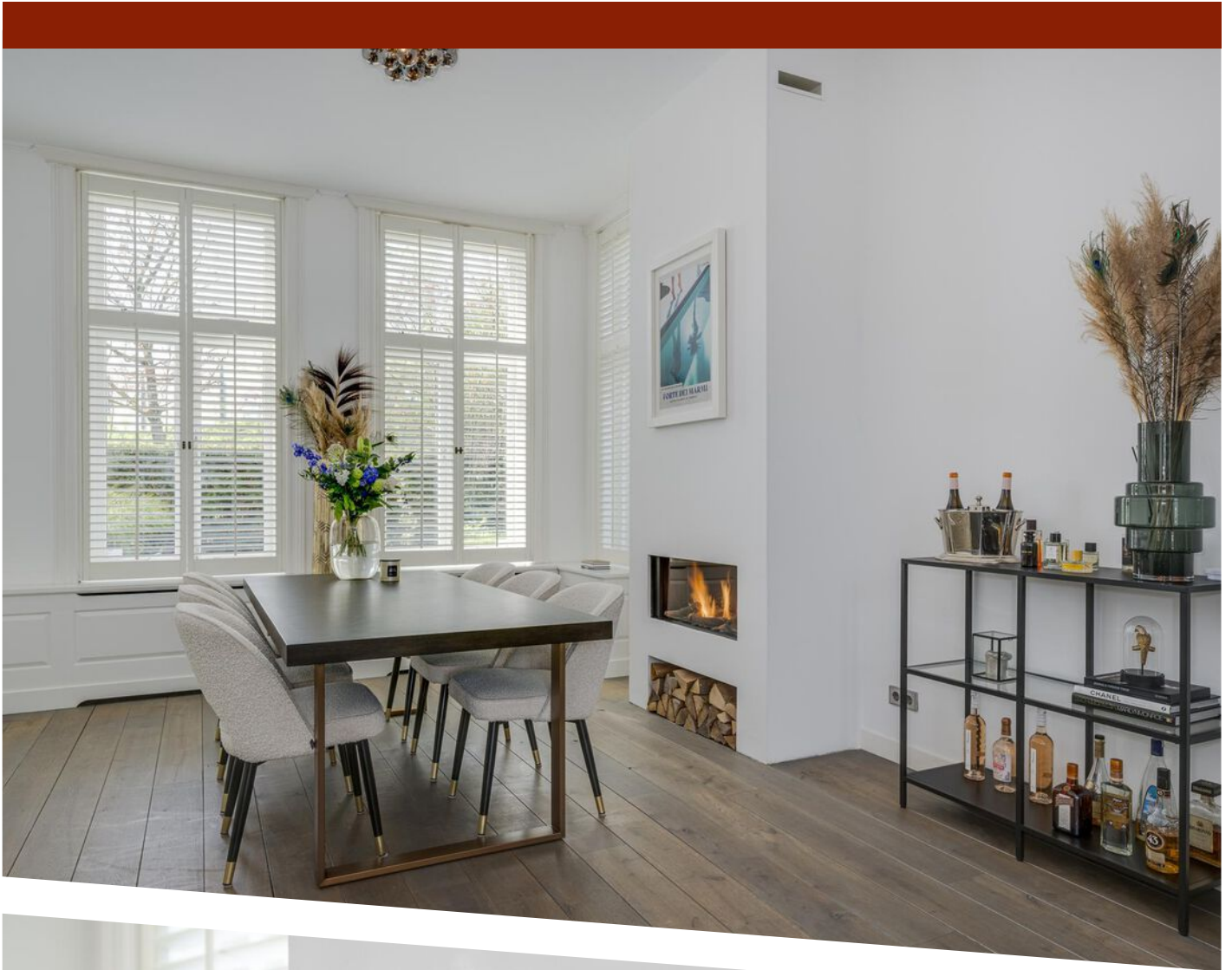












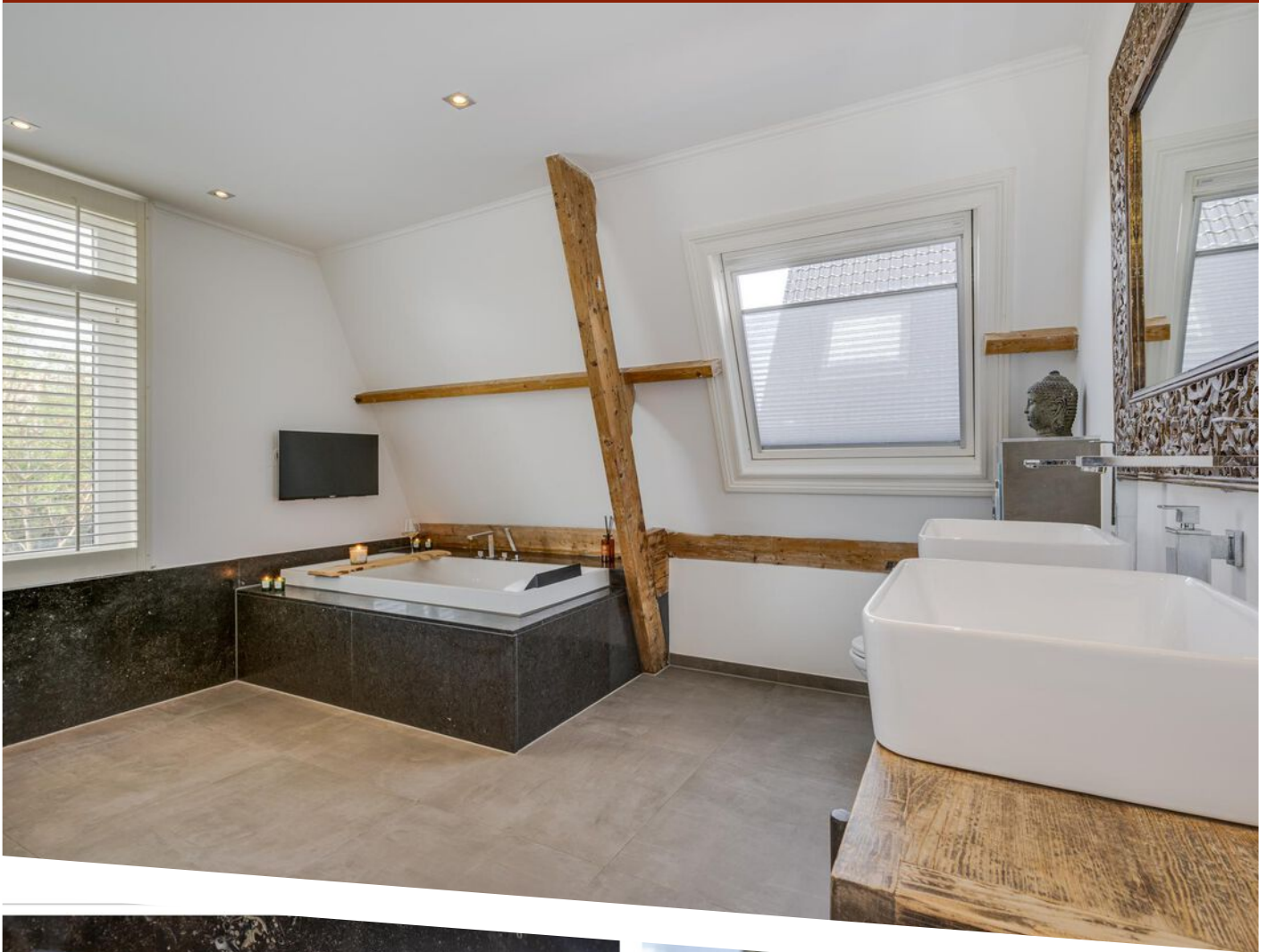












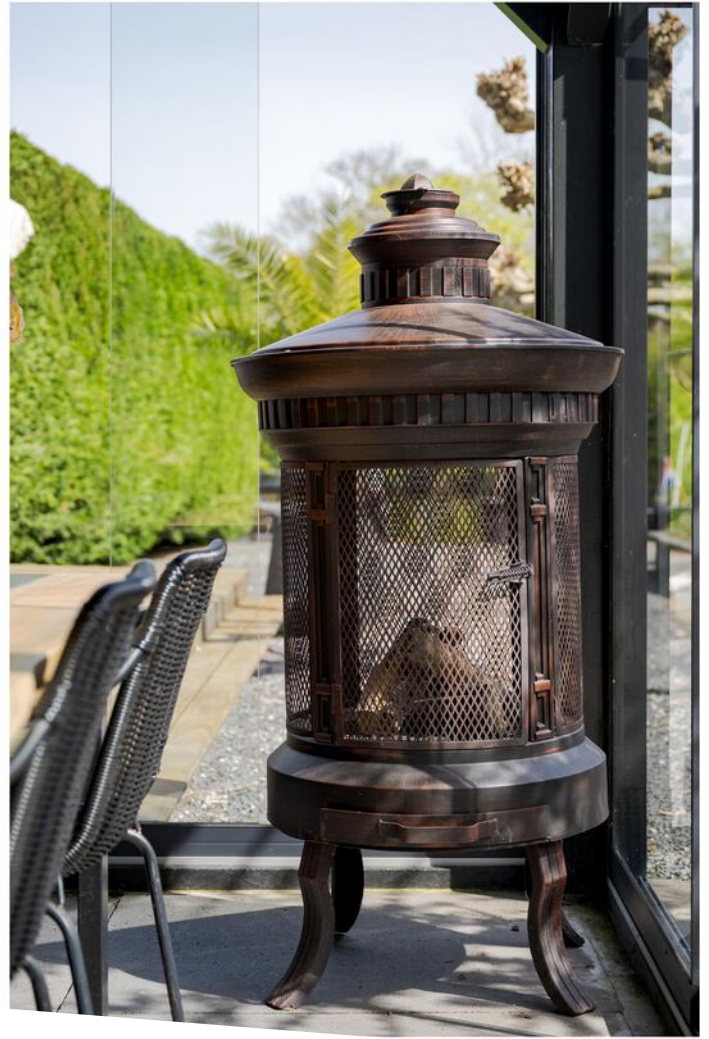






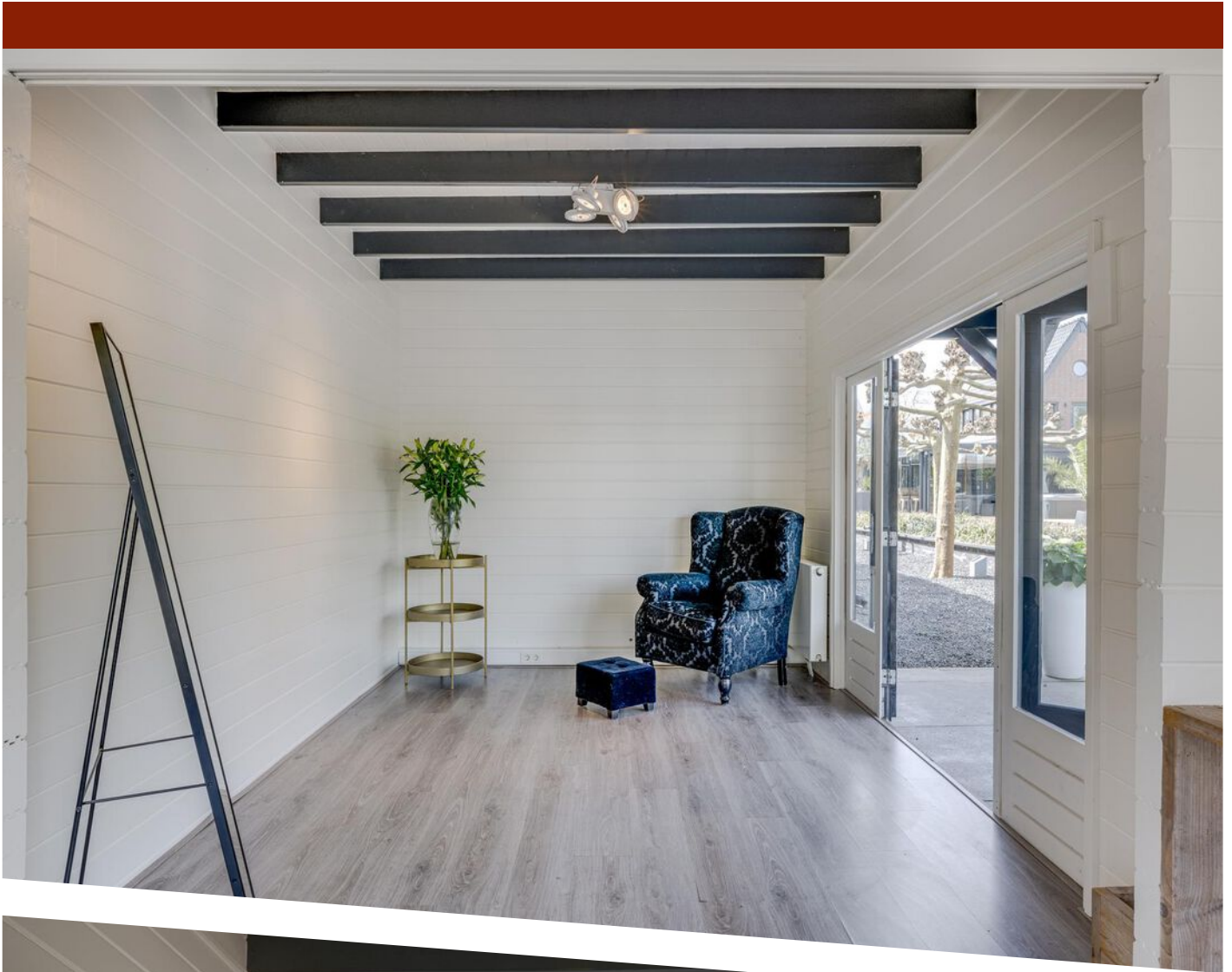




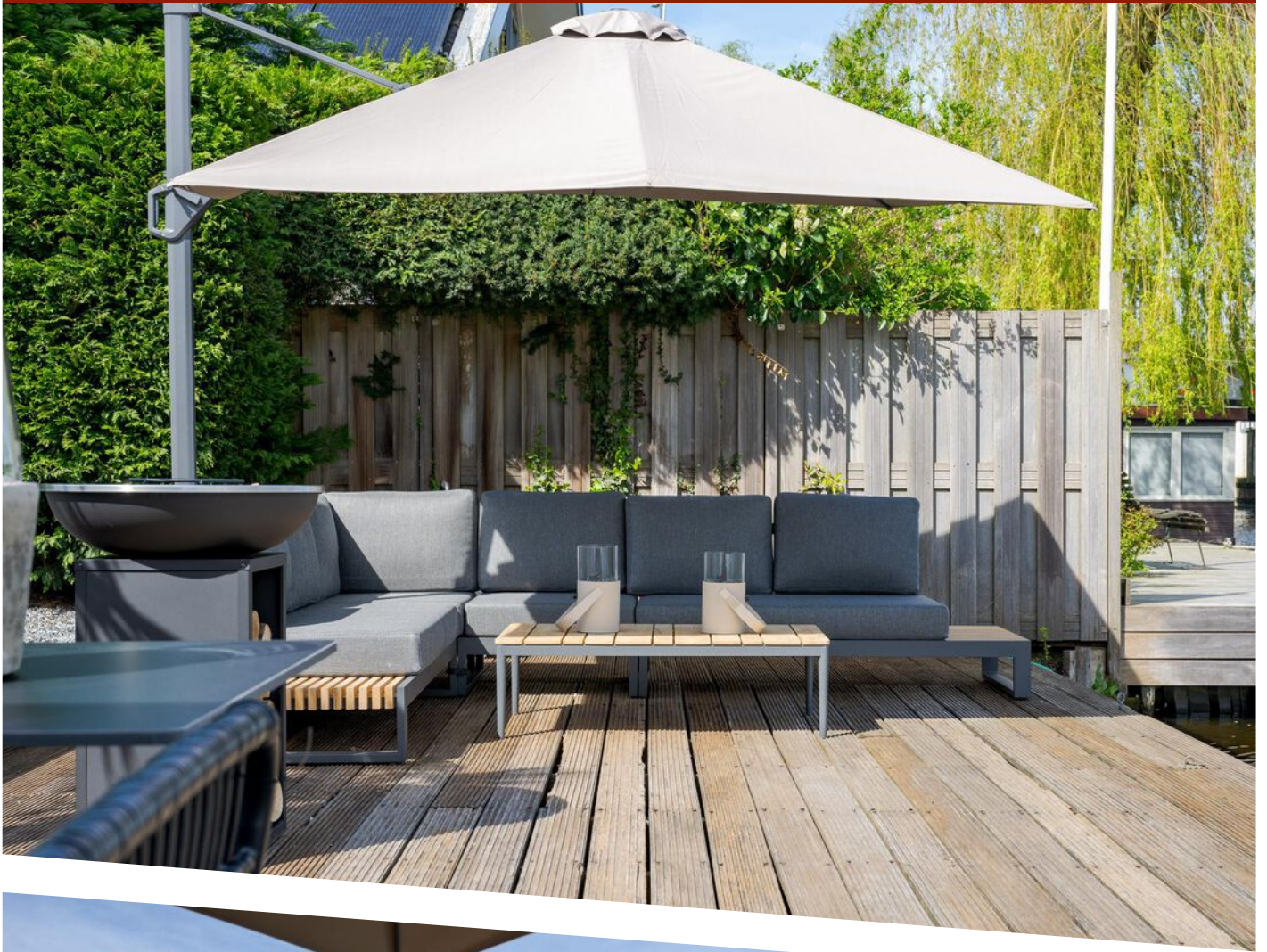












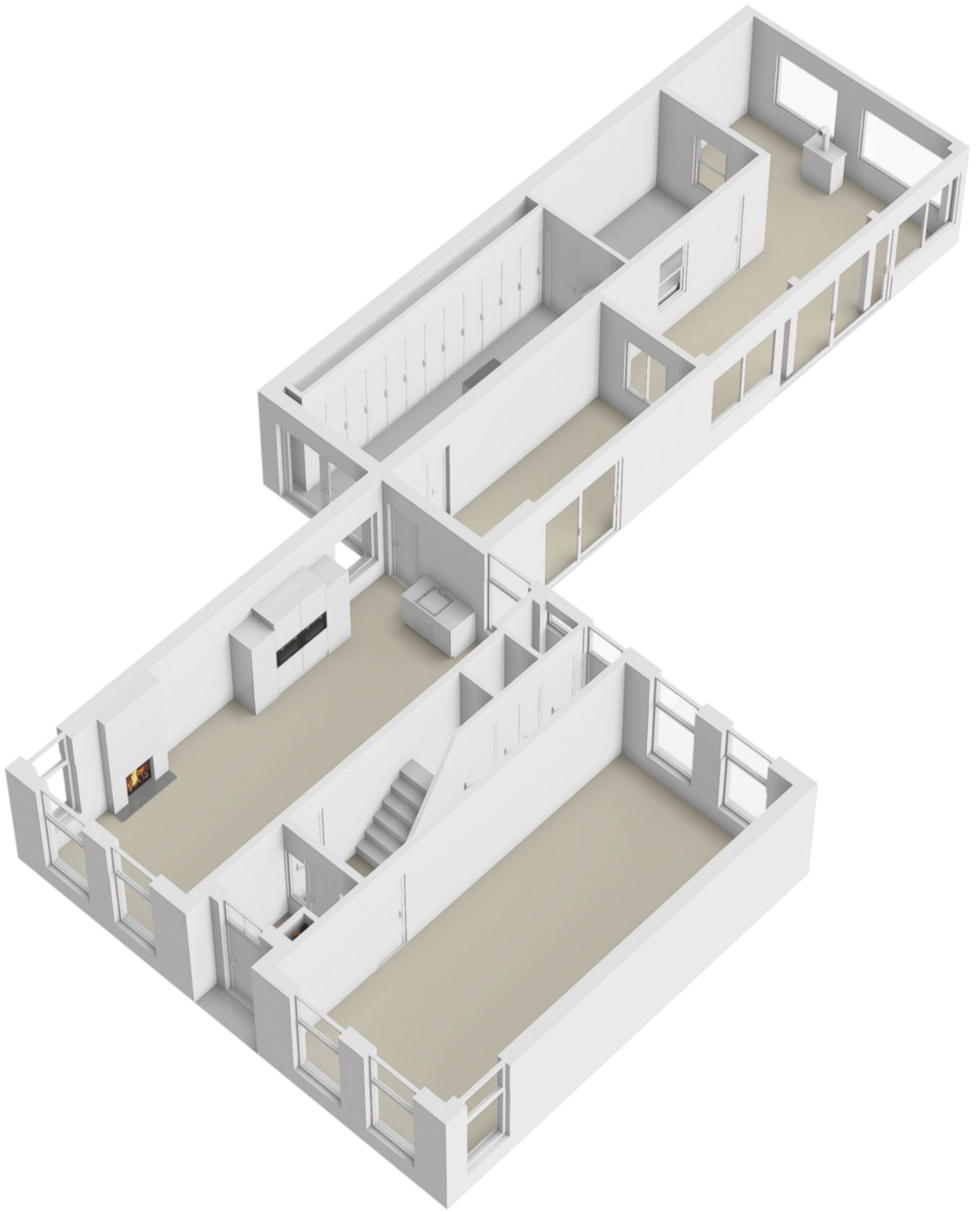






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

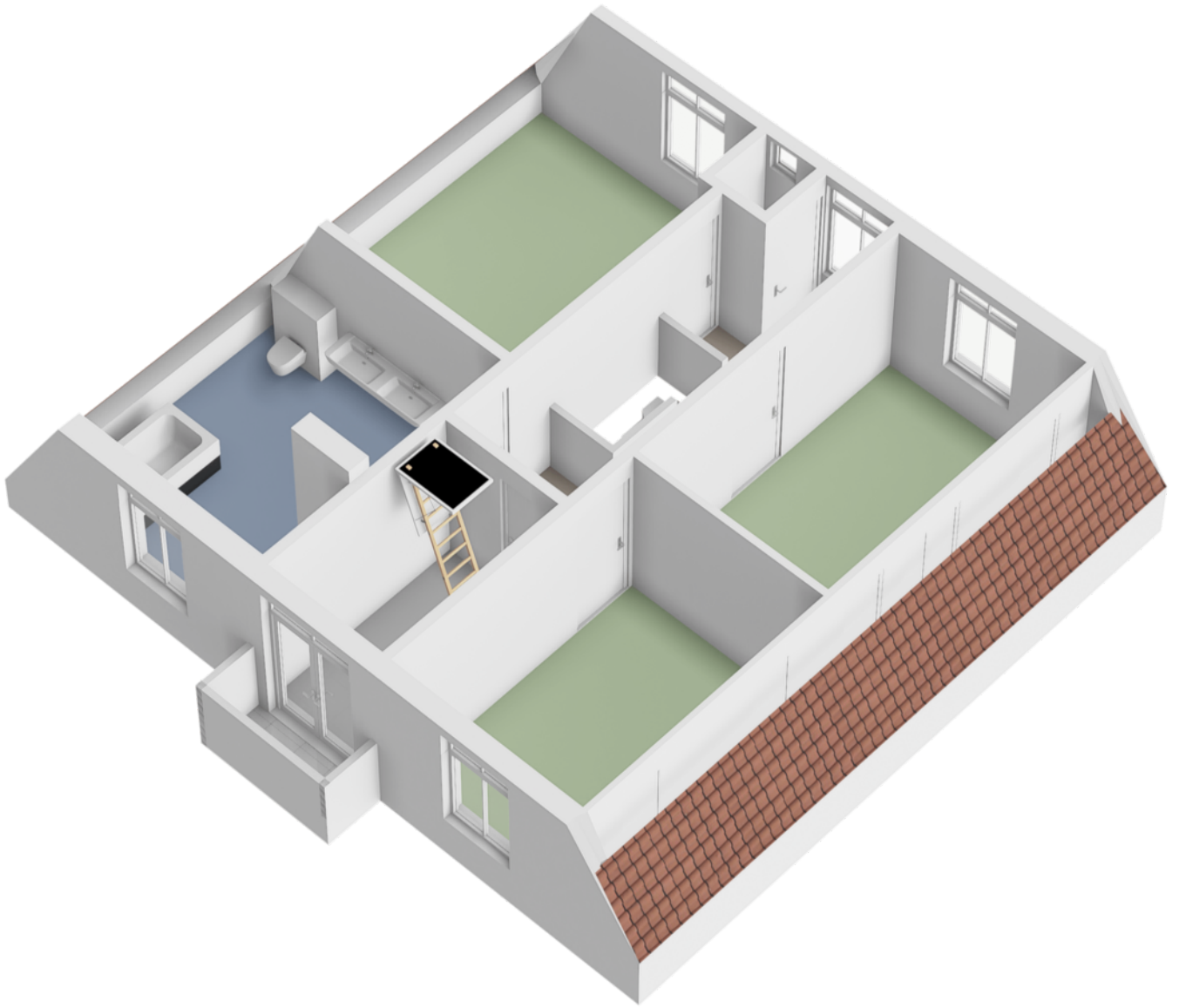


PLATTEGROND

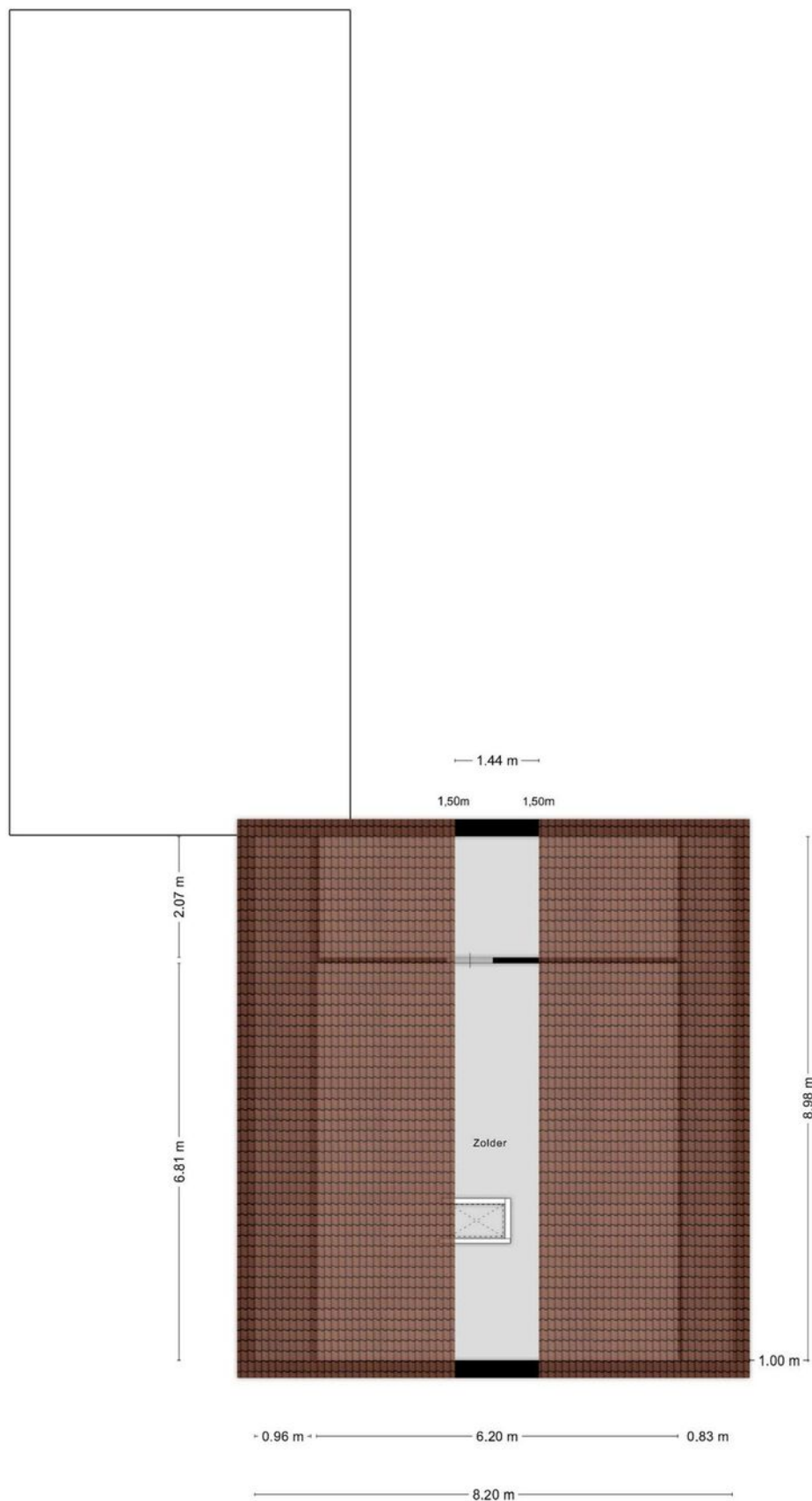


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

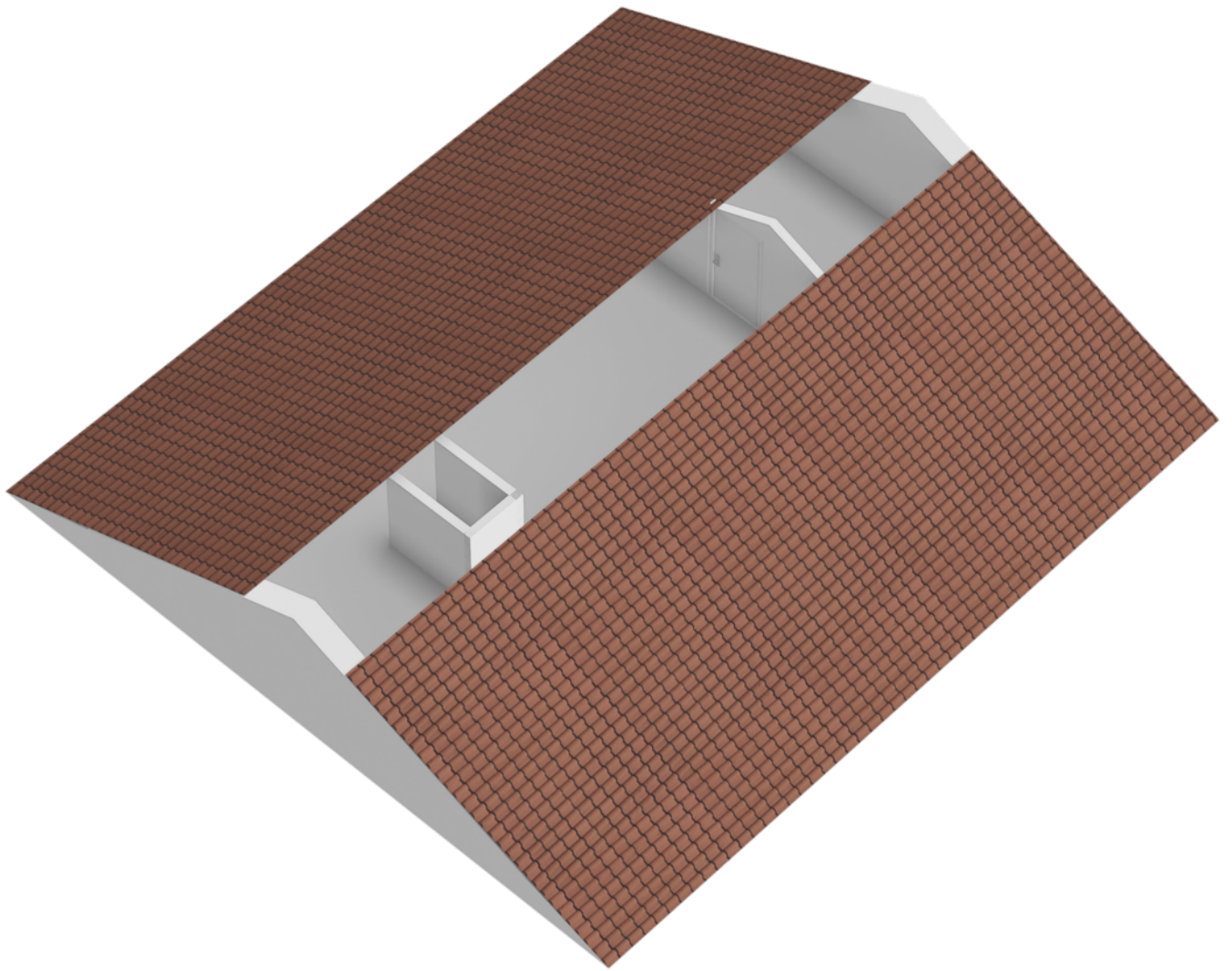


PLATTEGROND

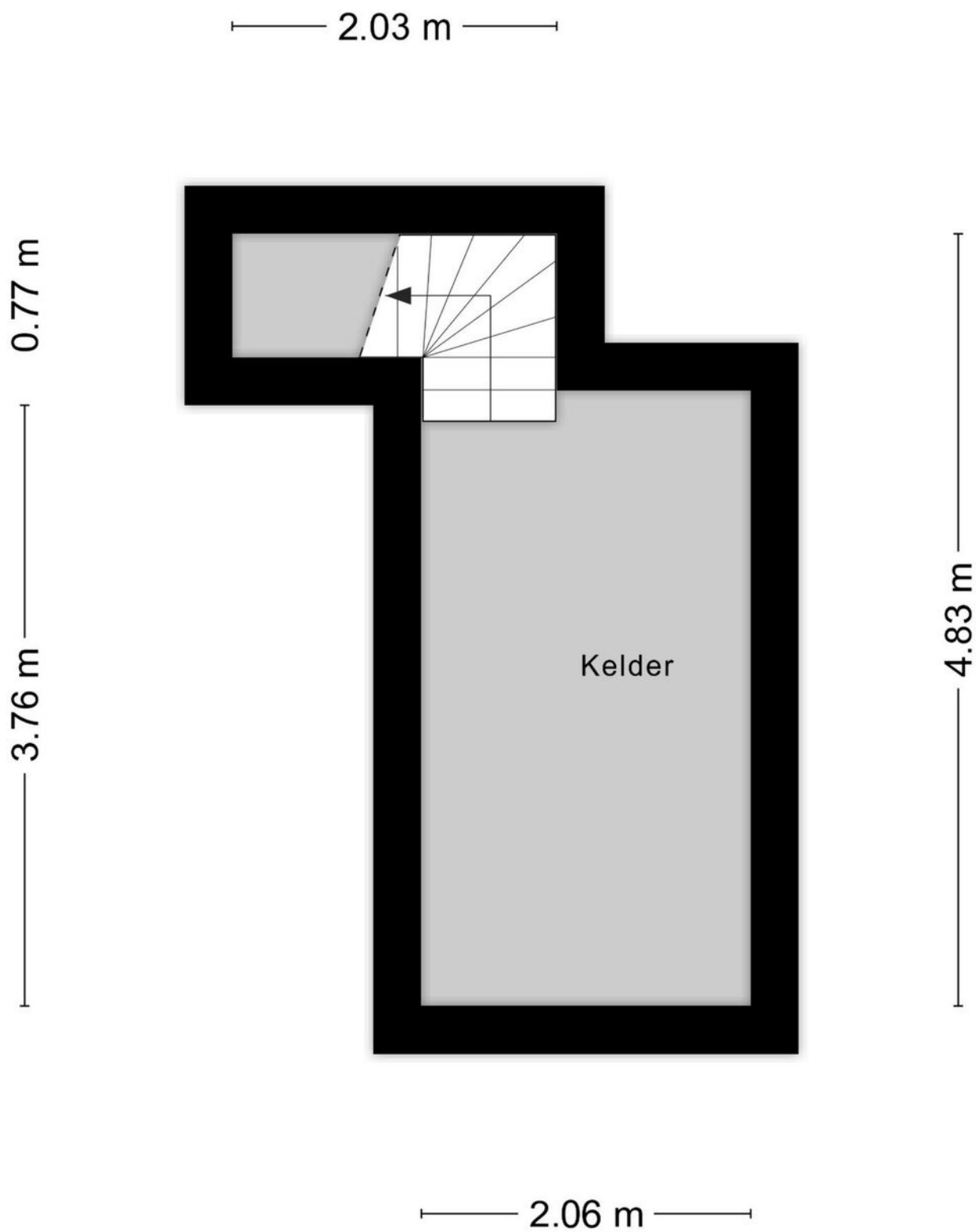


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

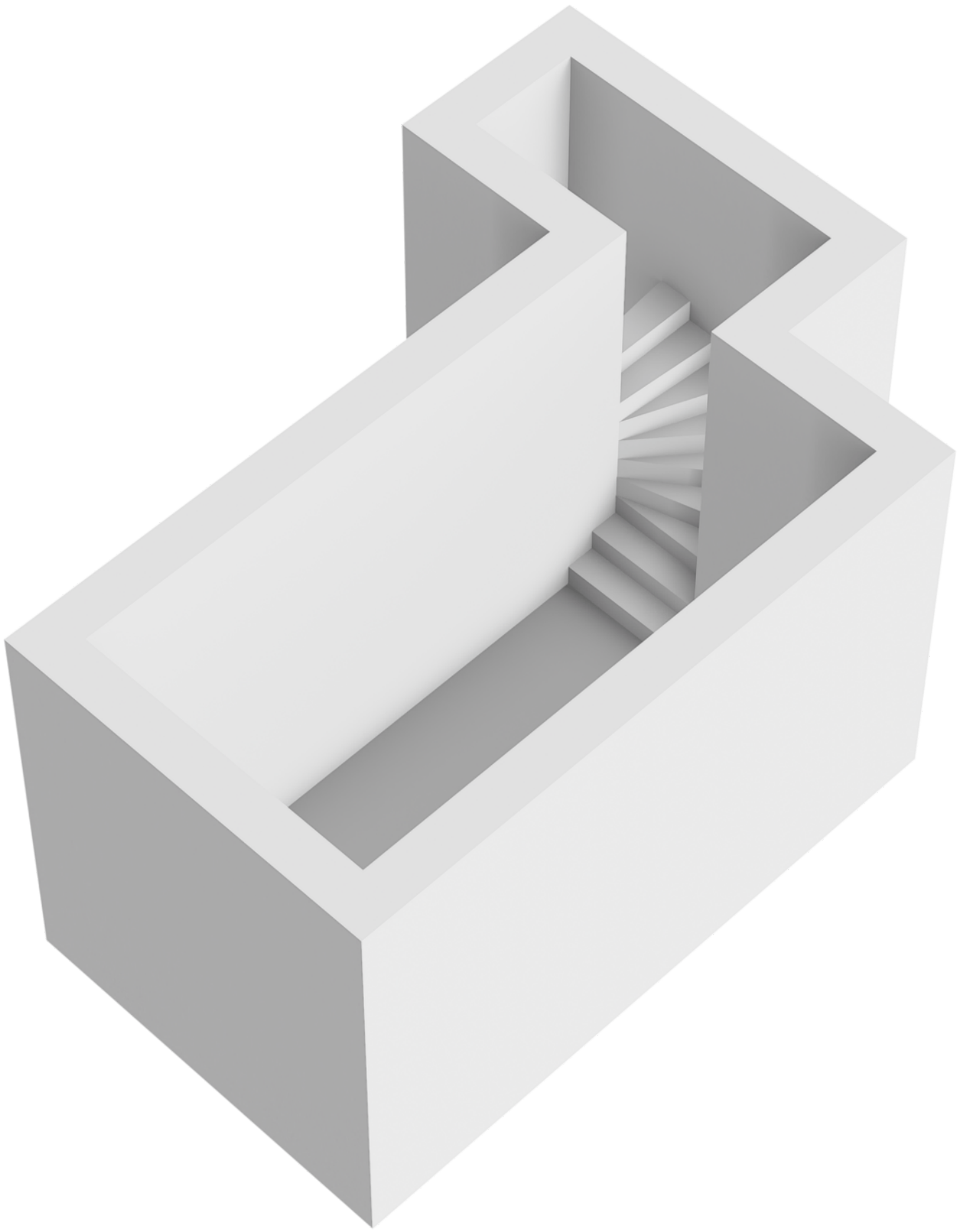


PLATTEGROND

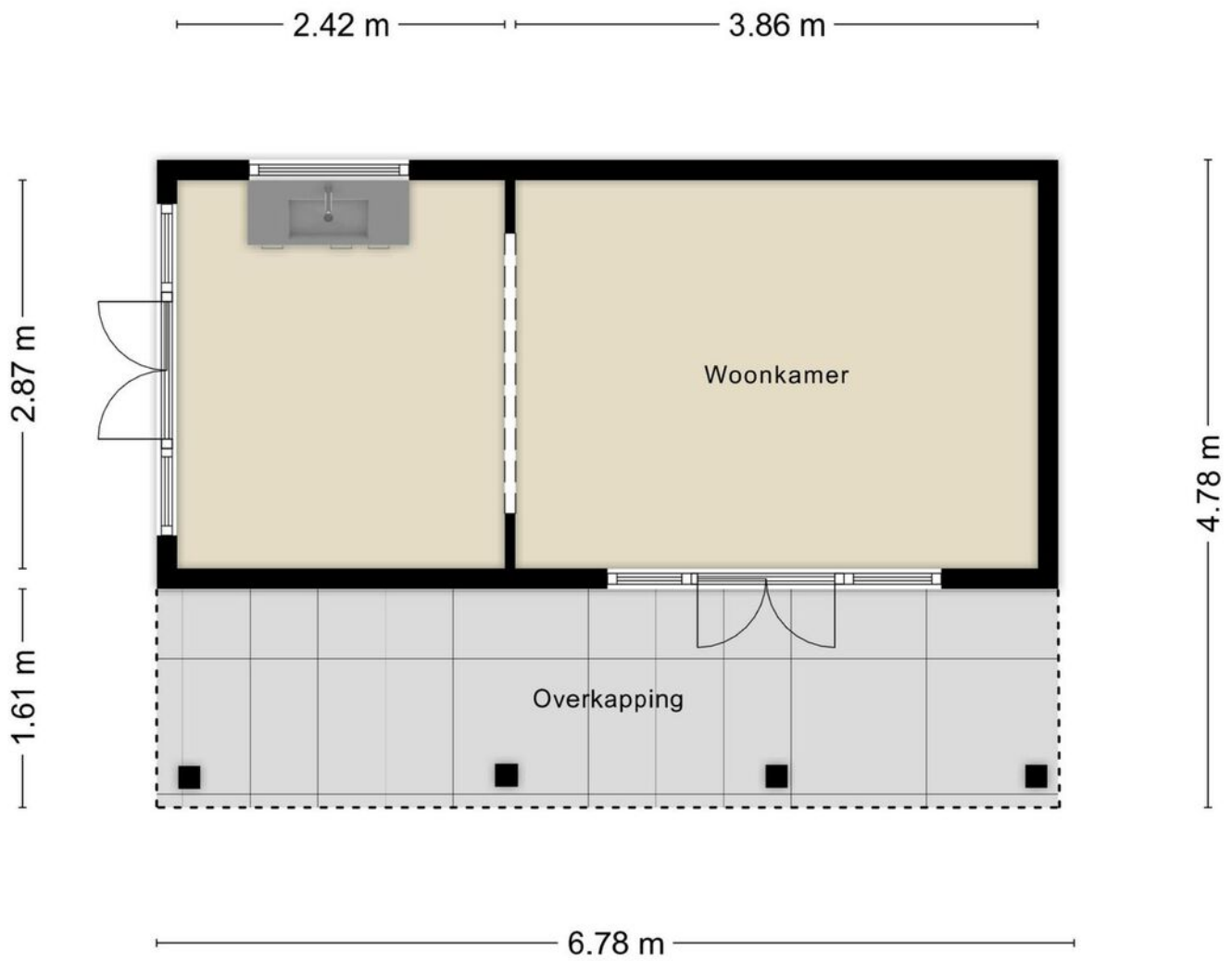


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

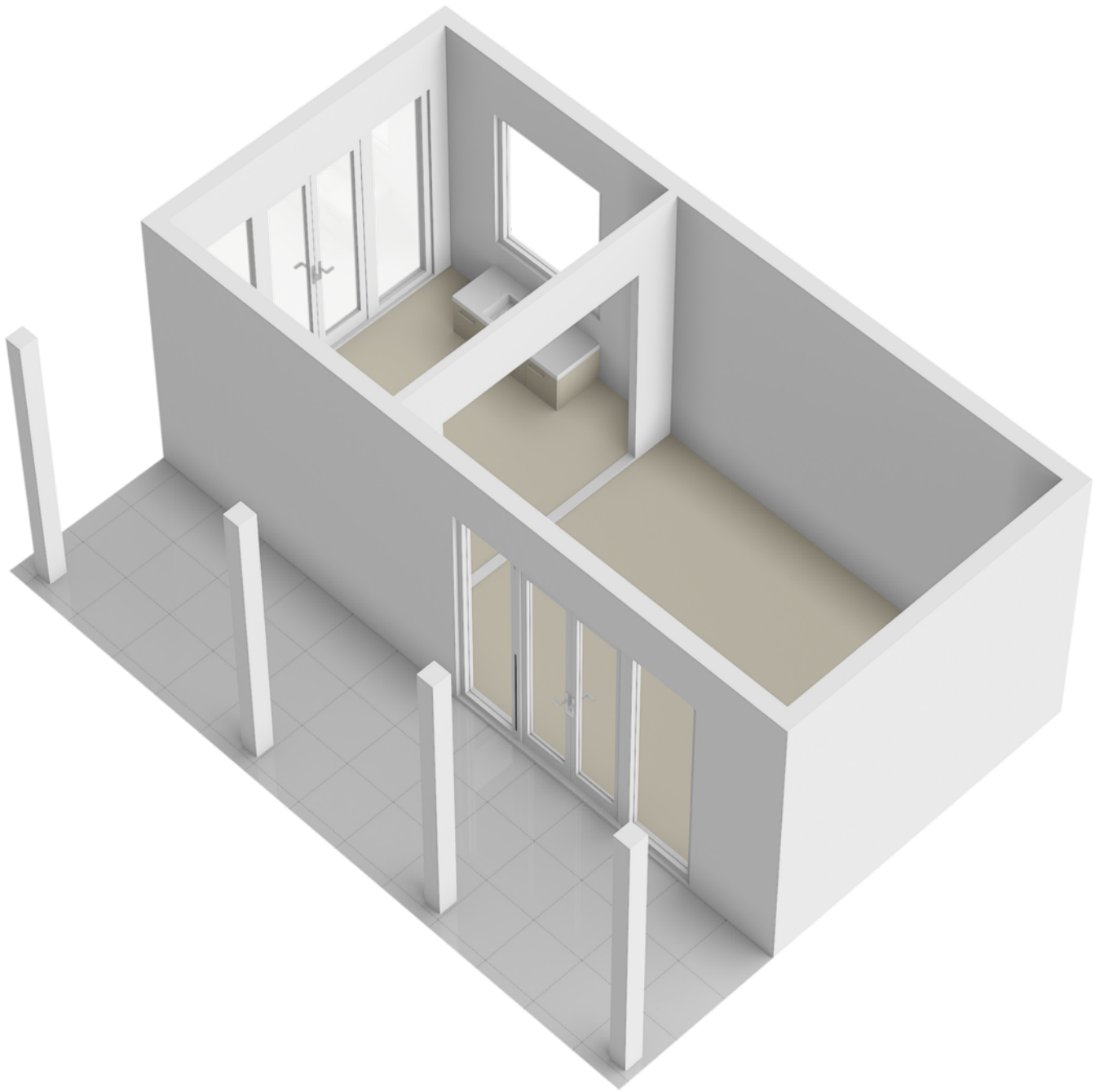


PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



PLATTEGROND

Meetcertificaat

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

Object type	Woning
Adres	Valkenburgseweg 41
Postcode/plaats	2331 AA, Leiden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	431266
Status	Definitief
Datum meetopname	12-04-2024
Datum meetrapport	17-04-2024

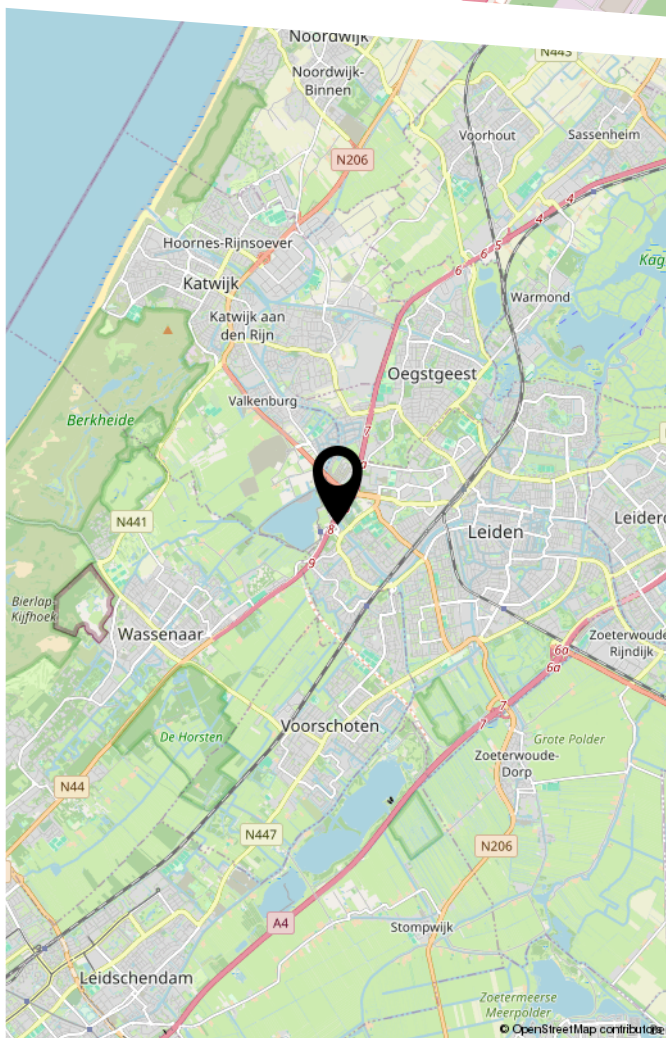
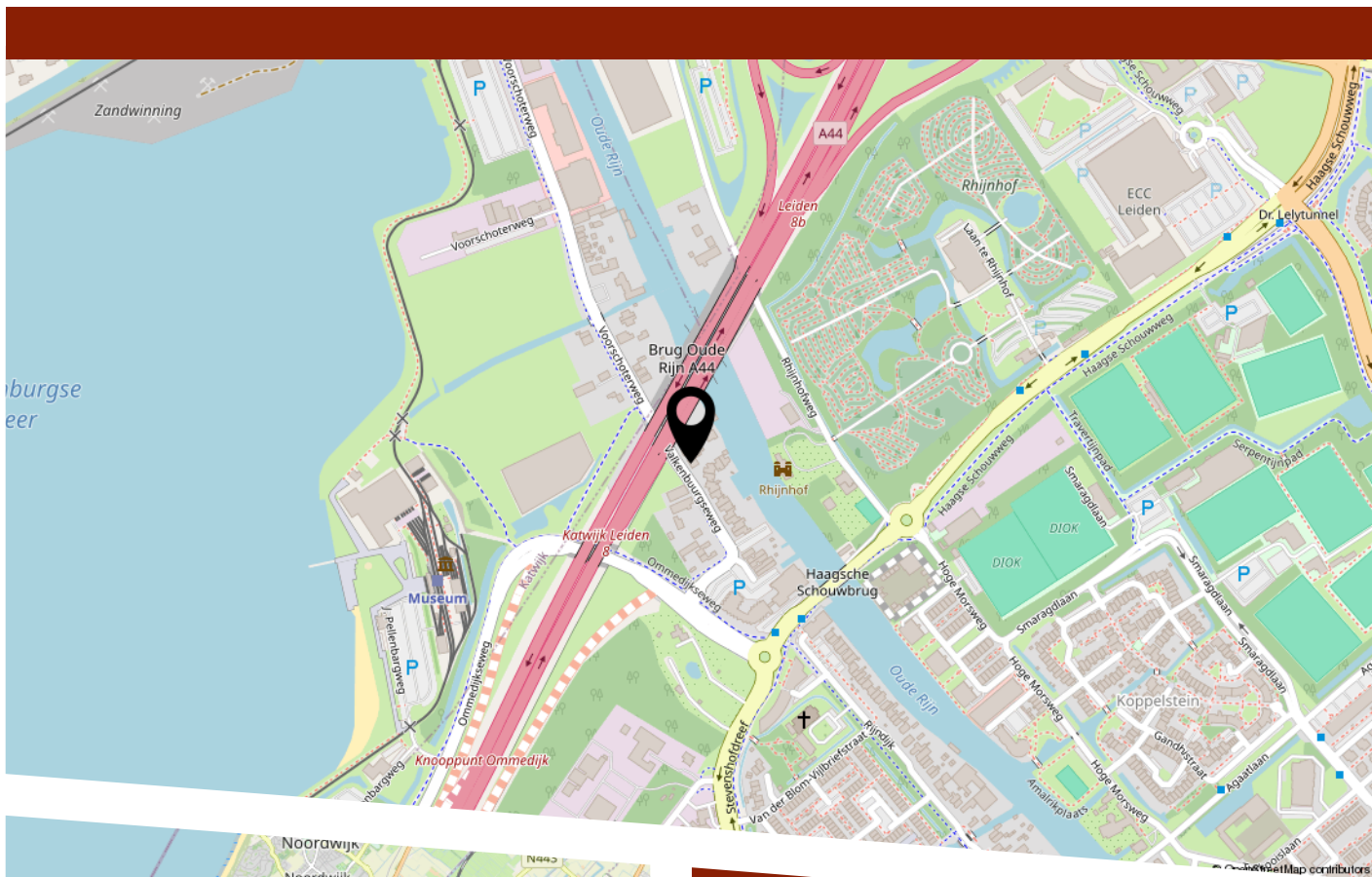
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	217.70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	22.60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30.60	M ²
Externe bergruimte	18.30	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	389.30	M ²
Bruto inhoud woning	891.27	M ³

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



LOCATIE OP DE KAART



Tekst

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

RIJNLAND MAKELAARS B.V.

, Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300

info@rijnland-makelaars.nl

www.rijnland-makelaars.nl