

# Prachtig herenhuis met uitzicht op de Oude Rijn!



Het Buitenwater 65 te Valkenburg



**Scan mij!**

Meer informatie  
vind u hier.



Prachtig gelegen hoekherenhuis in de gewilde woonwijk 't Duyfrak te Valkenburg met eigen parkeerplaats. Deze woning, gebouwd in 2011, bestrijkt drie volledige woonlagen en beschikt over een riante zolderverdieping. Het uitzicht op de rivier de Oude Rijn, de straat met wandelpaden (geen geparkeerde auto's voor de deur, wel meerkoetjes!) en de ambiance van het dorp Valkenburg creëren een prettige sfeer. De mogelijkheid tot thuiswerken is eveneens een aantrekkelijk aspect. Kortom: hedendaags wonen met allure!

#### Beschrijving

Bij binnenkomst valt meteen de luxe antracietkleurige tegelvloer in de hal op, die de gehele begane grond beslaat. De vloerverwarming zorgt voor een behaaglijk gevoel. In de hal treft u de meterkast aan, evenals een eigentijdse toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal betreedt u de ruime leefruimte met aan de linkerkant een royale kast onder de trap. Het comfort van deze woning valt direct op. De open keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, is hier een uitstekend voorbeeld van. Uitgevoerd in neutraal wit, voorzien van een stenen werkblad en veel opbergruimte. Het kookeiland met moderne schouw vormt het centrale punt in het kookgedeelte. De keuken is uitgerust met een koelkast, vriezer, kokend waterkraan, combimagnetron en uiteraard een gasfornuis. Tussen de keuken en het woongedeelte is voldoende ruimte voor een eethoek voor 6 tot 8 personen, perfect geschikt voor gezellige diners met vrienden! Het loungegedeelte van de leefruimte is gericht op de achtertuin. De openslaande deuren zorgen niet alleen voor daglicht in de woonkamer, maar bieden ook in het voorjaar en de zomer een ideale verbinding tussen binnen en buiten.

#### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping leidt de ruime overloop naar een aparte tweede toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje. Daarnaast bevindt zich de luxe, comfortabele badkamer. Hier vindt u niet alleen een zeer ruime inloopdouche en dubbele wastafel, maar ook een ligbad. De badkamer straalt moderniteit uit met zijn zwart-witte design. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning beslaat 16 m<sup>2</sup>, met twee ramen en een deur naar een Frans balkon met een prachtig uitzicht over de Oude Rijn. De kamer aan

de achterzijde is eveneens royaal.

#### Tweede verdieping

Via de vaste trap komt u op de tweede verdieping, waar twee ruime slaapkamers zijn gesitueerd. Deze kamers zijn ideaal als slaapkamer, maar ook als thuishkantoor of hobbyruimte. In het midden van de tweede verdieping bevindt zich een aparte bergkamer van ruim 8 m<sup>2</sup>, met aansluitingen voor wasmachine en droger, en de CV-opstelling. De grote overloop geeft tevens toegang tot het derde toilet van de woning, modern uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje.

#### Overige verdiepingen

De zolderetage is bereikbaar via een vaste, open trap. De open indeling van de ruimte biedt diverse mogelijkheden voor gebruik, zoals een slaapkamer, atelier, sportruimte of speelkamer.

#### Tuin

Vanuit de woonkamer komt u in de op het westen gelegen achtertuin, voorzien van luxe bestrating en slim geplaatste groenelementen. De aanwezige terrasverwarming blijft achter. Achterin de tuin bevindt zich een houten berging. Mocht u overwegen de woning aan de achterzijde uit te breiden, dan zijn daar mogelijkheden voor. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een verhoogde (twee treden) aangelegde tuin die leidt naar de entree van de woning.

Aan de voorzijde is de tuin gelegen op het oosten. Heerlijk in de morgen met een kopje koffie van de bootjes genieten! Tot ca. 14:00 uur kunt u hier heerlijk in het zonnetje zitten.

#### Bijzonderheden

De afwerking van dit herenhuis getuigt van oog voor detail en smaak. Op zowel de eerste als tweede verdieping is een donkergekleurde vloer doorgelegd over de gehele etage (met uitzondering van de betegelde sanitaire ruimtes). De gehele woning is uitgerust met mechanische ventilatie (nieuw, zomer 2023) en rookmelders.

Kenmerken:

- Bouwjaar: 2010
- GO: 201 m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlak: 190 m<sup>2</sup>
- Energielabel: A
- Externe berging: ca. 5,4 m<sup>2</sup>
- Achtertuin gelegen op het westen
- Verwarming en warm water middels cv-ketel

Intergas 2009

- Gelegen in rustige straat met diverse voorzieningen op korte loop- en/of fietsafstand en de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken

Vraagprijs EUR 839.000,00









































































































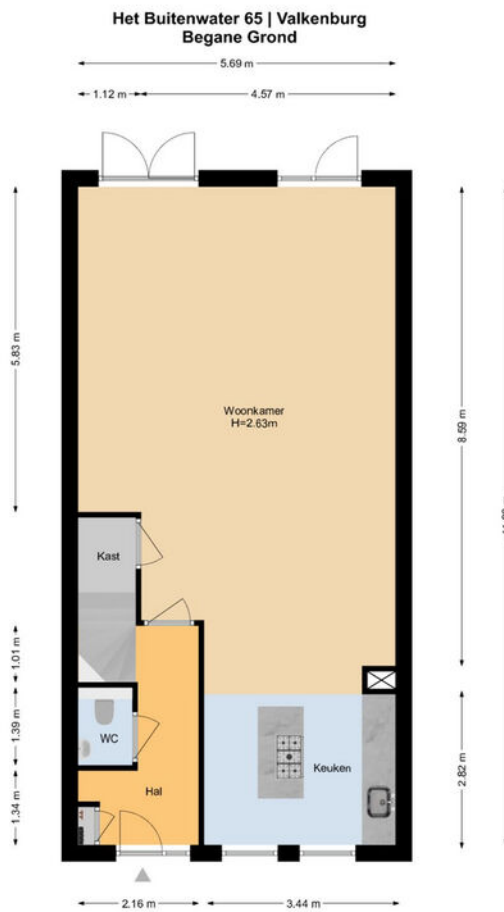








# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





# Plattegrond

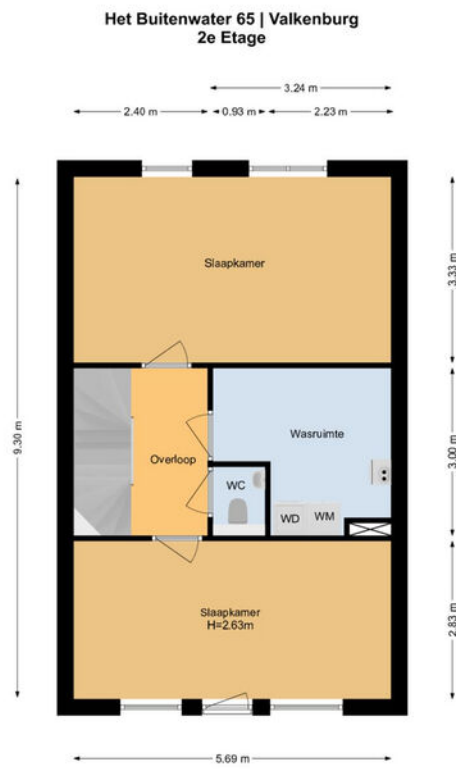


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





# Plattegrond

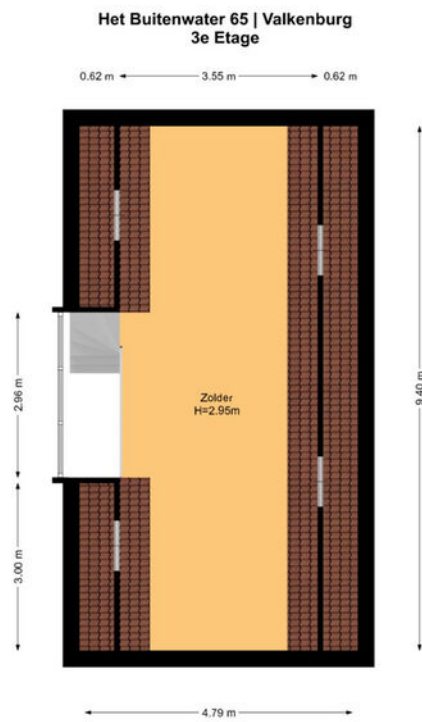


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





# Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.woonkeur365.nl](http://www.woonkeur365.nl)





# Kenmerken

## **BOUW:**

Soort woning:	herenhuis
Soort bouw:	hoekwoning
Bouwjaar:	2010
Woonoppervlakte:	201 m <sup>2</sup>
Perceel:	360 m <sup>2</sup>
Inhoud:	722 m <sup>3</sup>

## **INDELING:**

Aantal kamers:	6
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	3

## **PRIJS**

Vraagprijs	€ 839.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.





## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Als lokale experts kennen wij de regio Leiden van binnen en buiten. U kunt bij ons terecht voor al uw vragen en advies met betrekking tot onroerend goed. Wij zijn een servicegerichte organisatie en ondersteunen u bij elke stap van het transactieproces. Van tips om uw huis verkoopklaar te maken tot aan het verzorgen van een naamplaatje voor de nieuwe eigenaar van uw woning. Onze beroemde slogan luidt: "Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX." Laat ons u overtuigen.



**José Faber**

Makelaar o.z.

M 06 51 05 18 25

T 071 51 62 371

E josefaber@remax.nl

**José Faber t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E josefaber@remax.nl

[www.remax.nl/josefaber](http://www.remax.nl/josefaber)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)