



# Valkhof 34

## Leidschendam

Vraagprijs € 545.000,- k.k.



---

Goed wonen, lekker leven

Gelegen aan een rustig, kindvriendelijk, autoluw pleintje in een groene omgeving, goed onderhouden en heerlijk ruime 4/5 kamer eengezinswoning met voortuin met carport en een zonnige achtertuin met achterom. De woning is gemoderniseerd en voorzien van een moderne keuken en luxe badkamer. Verder kenmerkt de woning zich door de ruime woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup>. De woning is tevens goed geïsoleerd, heeft een extra geïsoleerde vloer, HR++ dubbelglas rondom en 17 zonnepanelen op het dak, met als resultaat een energielabel A!

De woning is in 1978 gebouwd op een perceel van 169 m<sup>2</sup> eigen grond met parkeergelegenheid op eigen terrein. De woonwijk Duivenvoorde staat bekend om zijn speelse opzet met gezellige pleintjes waar kinderen veilig buiten kunnen spelen. Bovendien is de locatie ideaal gelegen ten opzichte van het openbaar vervoer (bus en tram bevinden zich op een steenworp afstand), de uitvalswegen, diverse scholen en sportfaciliteiten zijn in de directe omgeving te vinden. Daarnaast is het wijkwinkelcentrum Prinsenhof op loopafstand, en het moderne overdekte winkelcentrum Westfield Mall of the Netherlands met tal van winkels, leuke restaurants en een bioscoop binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.



## Indeling:

Voortuin met carport. Ruime berging. Overdekte entree. Hal met meterkast. Modern toilet met wandcloset en fonteintje. Tuingerichte woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup> (ca. 6.11 x 5.71 m) met een mooie schouw en open haard, houten vloer, trapkast en middels openslaande deuren toegang naar het achtertuin. Half open keuken (ca. 3.90 x 3.03 m) aan de voorzijde met een moderne en trendy keuken voorzien werkeiland met eetbaar en diverse inbouwapparatuur, te weten: inductiekookplaat, oven/grill, magnetron, Quooker kraan en vaatwasmachine.

Verzorgde en zonnige 9 meter diepe achtertuin, gelegen op het Noordwesten met middag- en avond zon, elektrische zonwering, kunstgras en een achterom.

## 1e Verdieping:

Overloop. Grote ouder slaapkamer voorzijde (ca. 6.11 x 3.03 m) over de volle breedte van de woning. Moderne en luxe badkamer met douche met glazendouche wand en deur, 2e toilet (wandcloset), dubbel wastafelmeubel met 2 kranen en een handdoekradiator. 2 Slaapkamers achterzijde (ca. 3.44 x 3.47 en 3.44 x 2.56 m), beide met een groot dakraam. De 2 kamers zijn thans met elkaar verbonden middels een doorgang met schuifdeur, eenvoudig weer af te sluiten.

## 2e Verdieping:

Grote voorzolder van ca. 14 m<sup>2</sup> met dakkapel, wasmachine en droger aansluiting, opstelplaats CV combi ketel en met mogelijkheid voor een werkruimte en bergruimte achter de knieschotten. Grote slaapkamer (ca. 6.43 x 3.50 m) met dakkapel achterzijde en een groot dakraam aan de voorzijde.

## Bijzonderheden:

- Gelegen aan een rustig pleintje in de populaire wijk Duivenvoorde;
- Goed onderhouden en gemoderniseerde 4/5 kamer eengezinswoning;
- Ruime en lichte woonkamer va. ca. 35 met schouw en open haard;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur;
- Moderne en luxe badkamer;
- Randon voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas HR ++;
- 17 Zonnepanelen;
- Verwarming middels HRE combi ketel;
- 169 m<sup>2</sup> eigen grond;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Veel voorzieningen in de directe omgeving zoals winkels, Mall of the Netherlands, sportvelden, (basis-)scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen.

**Oplevering ca. 5 maanden na overeenkomst.**

## Object gegevens

Soort object	: Woonhuis
Soort woning	: Eengezinswoning
Type woning	: Tussenwoning
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Bouwjaar	: 1978
Aantal kamers	: 5 kamers
Aantal slaapkamers	: 4 kamers
Type dak	: Samengesteld Dak
Materiaal dak	: Pannen, Bitumineuze Dakbedekking
Onderhoud binnen	: Goed
Onderhoud buiten	: Goed

## Maten

Perceeloppervlak	: Ca. 169 m <sup>2</sup>
Woonoppervlak	: Ca. 138 m <sup>2</sup>
Inhoud	: Ca. 495 m <sup>3</sup>
Woonkamer	: Ca. 35 m <sup>2</sup>

## Buitenruimte

Tuin	: Achtertuin, voortuin
Ligging	: Noord, West
Tuin diepte	: Ca. 9 m
Tuin breedte	: Ca. 6,3 m
Achterom	: Ja
Carport	: Ca. 22 m <sup>2</sup>

## Garage/parkeergelegenheid

Parkeerfaciliteit	: openbaar parkeren
Garage aanwezig	: Carport, Parkeerplaats, Geen garage

## Berging

Berging aanwezig:	: Aangebouwd steen
Oppervlakte berging	: Ca. 6 m <sup>2</sup>



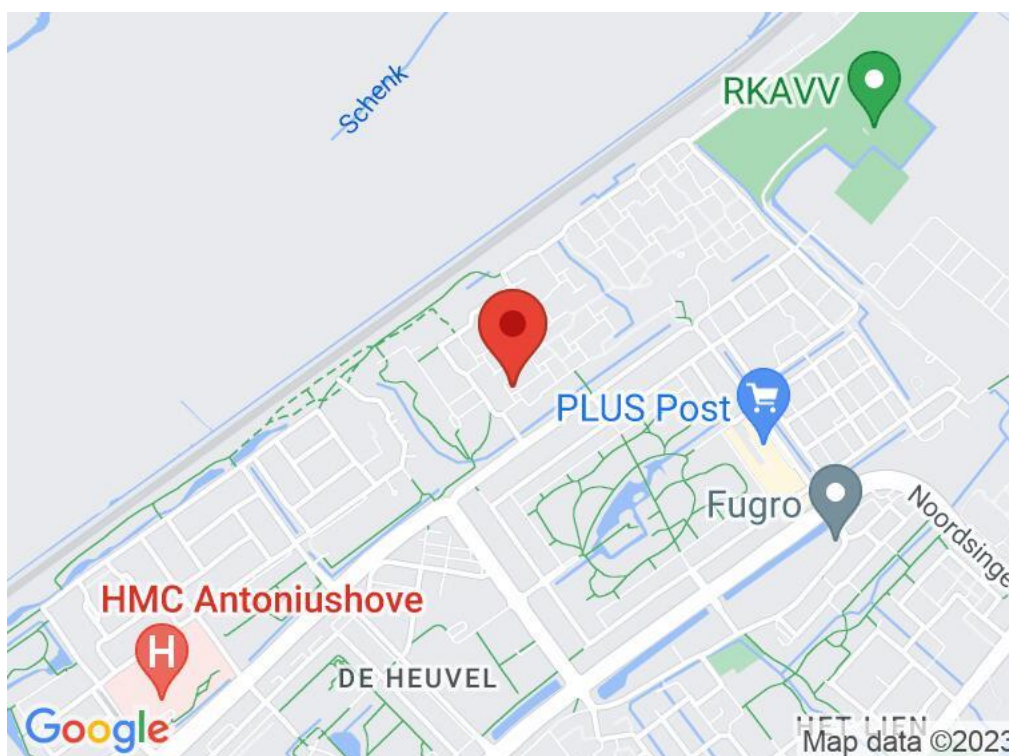
## Energie/Isolatie

Type verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard
Merk/type	: Intergas HRE combi ketel
Bouwjaar	: 2019
Warmwater via	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Energie label	: A

## Voorzieningen

Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, tv kabel, buitenzonwering, rookkanaal, dakraam en zonnepanelen
---------------	--

## Locatie













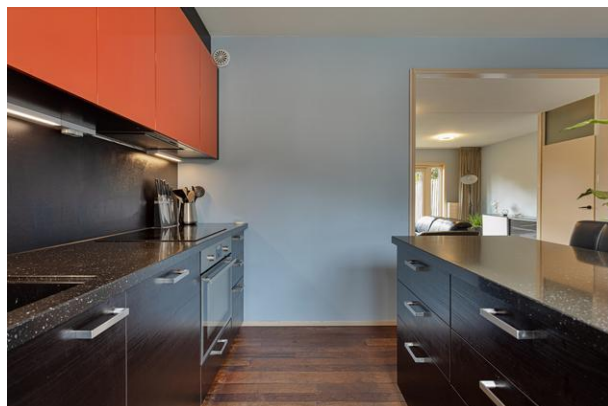
























Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

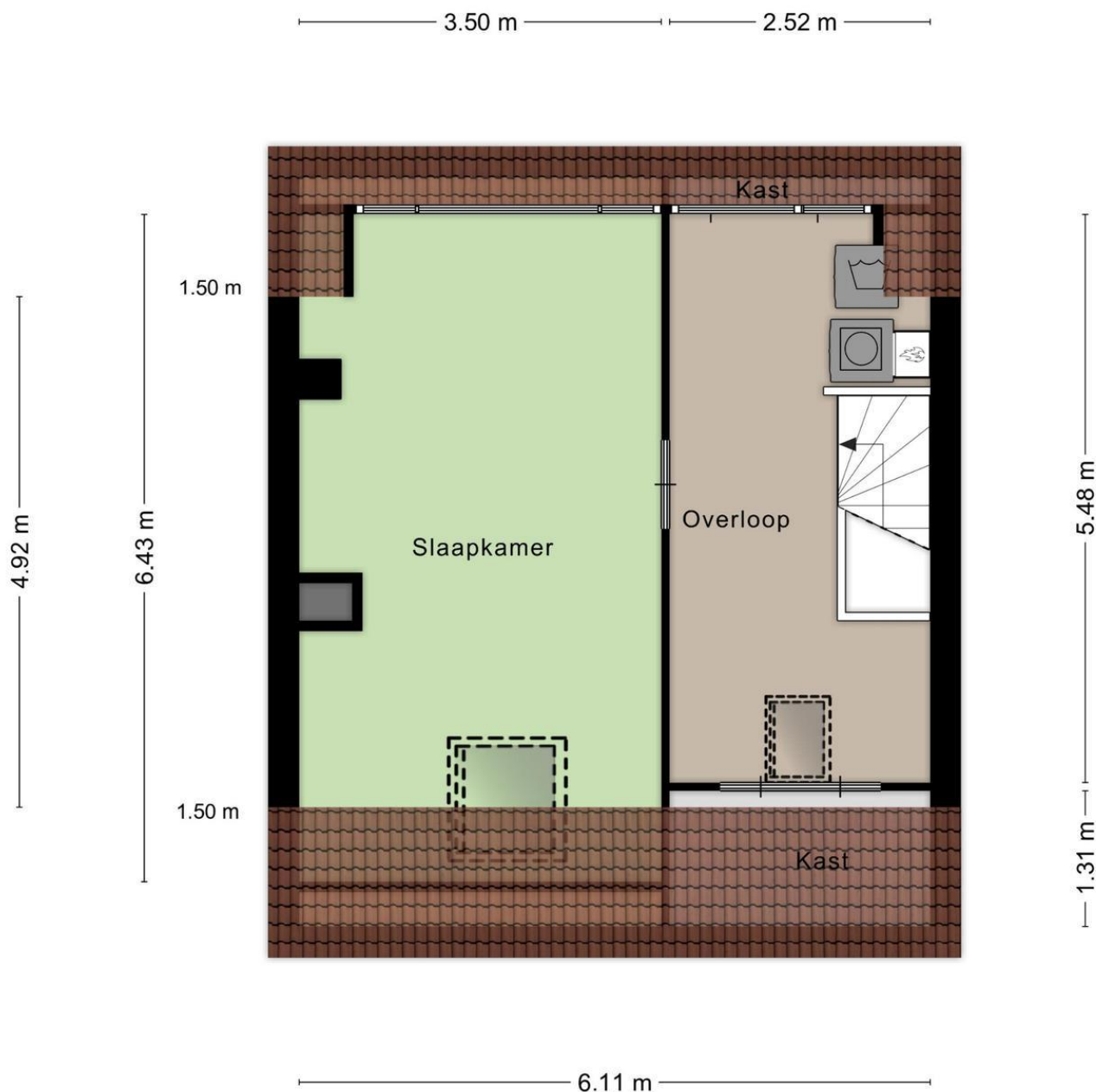
# Plattegrond 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Kadastrale gegevens

Adres

Postcode / Plaats

Gemeente

Sectie / Perceel

Oppervlakte

Soort

Valkhof 34

2261 HR Leidschendam

Veur

B / 6827

169 m<sup>2</sup>


Volle eigendom

Kadastrale kaart

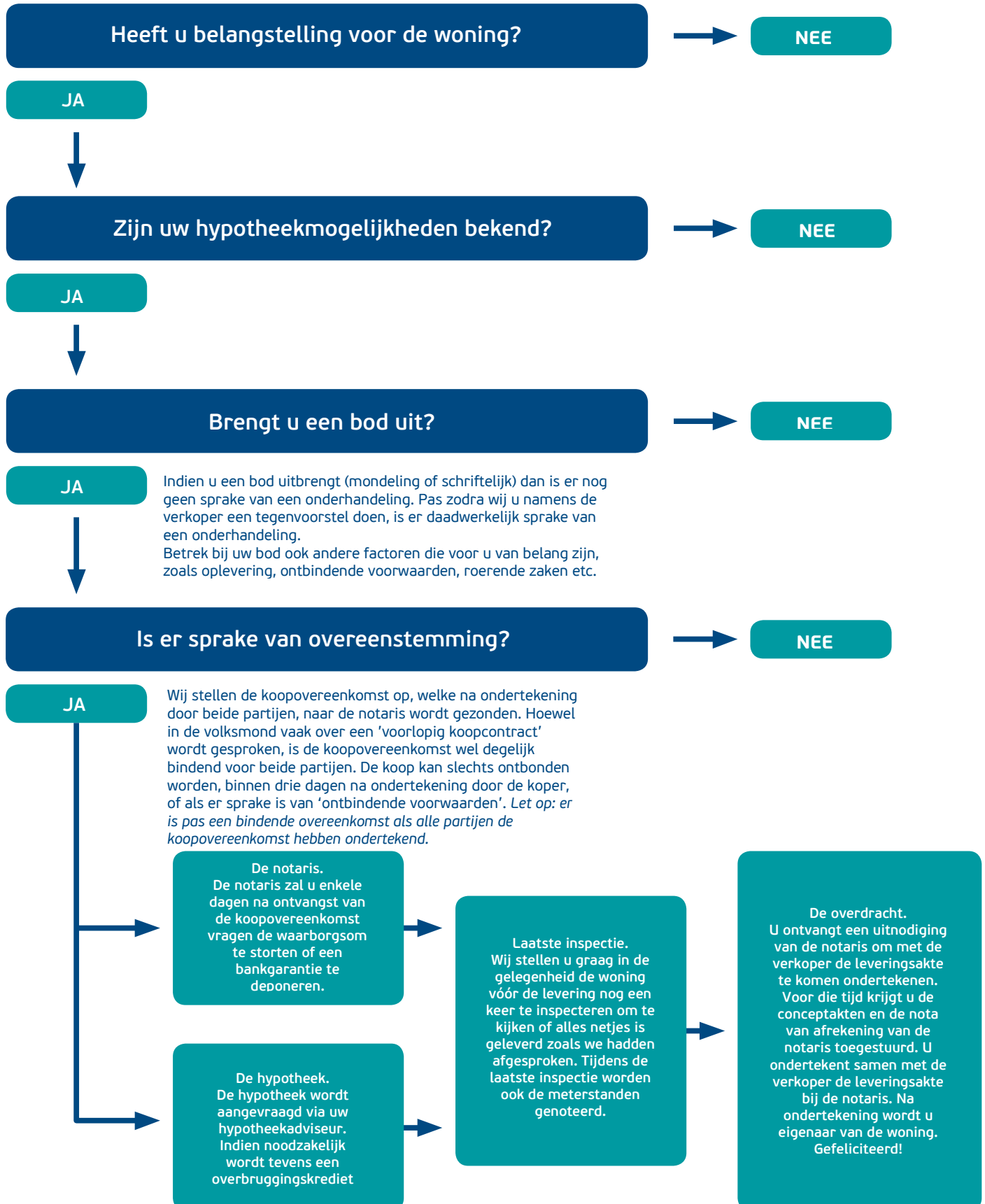
Uw referentie: Valkhof 34



0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Veur
—	Huisnummer	Sectie		B
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6827
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>				
<small>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 databankrecht.</small>				





Deze verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de dienstverlening van Emil NVM Makelaars. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars & Taxateurs (NVM). Deze liggen op ons kantoor ter inzage en kunnen desgewenst toegestuurd worden.

Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel. Verkoper behoudt zich te allen tijde het recht van gunning voor.

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte, waarvan u een exemplaar met toelichting via ons kantoor kunt opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte zijn de navolgende verkoopvoorwaarden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.

Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting en de notariskosten voor rekening van koper zijn. Standaard wordt in de koopakte een 2% clause ten gunste van verkoper opgenomen.

De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De tekeningen en de vermelde maten zijn circa en een vrijblijvende indicatief. Maten, (woon-)oppervlakten, verhoudingen en indeling etc. kunnen in werkelijkheid afwijken. 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 verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De opgegeven maatvoering is door de makelaar handmatig gemeten. Verkoper en Emil NVM Makelaars BV aanvaarden ter zake geen aansprakelijkheid. Koper is gehouden zelfstandig de (woon-)oppervlakte vast te (laten) stellen.

Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend.

## **Bankgarantie/waarborgsom**

De koper dient tot zekerheid van de nakoming van zijn/haar verplichtingen binnen 6 weken na de mondelinge overeenstemming een onvoorwaardelijke en door een in Nederland gevestigde bankinstelling verstrekte bankgarantie ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris af te (laten) geven. In plaats van de bankgarantie kan koper ook een waarborgsom ter grootte van 10% (tien procent) van de koopsom bij de notaris te voldoen.

## **Ontbindende voorwaarden financiering**

Het is voor de koper mogelijk om een ontbindende voorwaarden ten behoeve van financiering op te nemen in de koopovereenkomst. De duur voor het financieringsvoorbehoud is 5 weken en gaat in op het moment van mondelinge overeenstemming.

## Bouwkundige keuring

De (kandidaat-)koper heeft het recht zelf een bouwkundige keuring te laten verrichten om inzicht te kunnen verkrijgen in de bouwkundige staat van het object en onderzoek. Indien dit voor de koper een ontbindende voorwaarde is, dient dit in de onderhandeling te worden meegenomen. In het geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van een bouwkundige keuring dient de keuring/inspectie voldoende bepaald te zijn t.a.v. de te inspecteren onderdelen. Eveneens dient er een drempelbedrag voor de onderhoudslatentie te zijn vastgesteld voordat ontbinding van de koopovereenkomst kan worden ingeroepen. Een onderhoudslatentie is slechts dan aanwezig indien de kwaliteit afwijkt van hetgeen men mag verwachten van een normaal onderhouden woning van gelijke ouderdom. De persoon of instantie namens welke de persoon keurt, dient tenminste als bouwtechnisch bureau bij de KvK te zijn ingeschreven, dan wel te zijn aangesloten bij een landelijke brancheorganisatie in de bouwnijverheid c.q. architectuur. Bij inroepen van ontbinding van de koopovereenkomst naar aanleiding van de bouwkundige keuring zal een exemplaar van voormelde rapportage omgaand aan verkoper ter hand worden gesteld.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien een woning meer dan 30 jaar oud is de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels (houtworm, boktor, zwam etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte en in artikel 7:17 lid 2 BW omschreven woongebruik.

## Asbestclausule

Verkoper garandeert dat het verkochte geen andere asbesthoudende materialen bevat dan de gebruikelijke voor woningen van deze ouderdom. Deze gebruikelijke materialen zijn niet van dien aard dat koper als gevolg daarvan zijn plannen om de woning te bewonen op het moment van de eigendomsoverdracht niet kan of mag verwezenlijken. Bij eventuele verwijdering van genoemde materialen dienen op grond van de milieuwet speciale maatregelen worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van deze asbest in de woning kan voortvloeien.

## Notariskeuze

De koper is in principe vrij een notaris te kiezen (tenzij anders bepaald in de verkoopbrochure), mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 10 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. De reden hiervoor is dat de verkoper en diens makelaar graag aanwezig zijn bij de eigendomsoverdracht en dat direct daaraan voorafgaand met koper en verkoper een inspectie en meteropname wordt uitgevoerd in het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt overeengekomen gelde de volgende voorwaarden:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers indien verkopers niet aanwezig is bij de overdracht.
- De makelaar zal in dat geval de inspectie van de woning en de meterstandenopname verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Onverminderd het hiervoor gestelde geldt het volgende: Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen administratiekosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven voornoemd bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht. Koper verplicht zich om bij het opvragen van een offerte aan een notaris tevens ook de voornoemde kosten op te vragen.



## **Uitstel notariële overdracht**

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad. 6% 's jaars verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. De VVE bijdragen alsmede de vaste lasten worden verrekend vanaf de in de koopovereenkomst overeengekomen datum van levering.

Vooromschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van verkoper ligt.





Parkweg 18 • 2271 AJ Voorburg  
t 070 - 35 55 722  
info@emilmakelaars.nl • www.emilmakelaars.nl

---

Goed wonen, lekker leven