




**DE HUIZEN
BEMIDDELAAR**
MAKELAARDIJ



Valkenaarstraat 99
1271 TL Huizen
€ 1.040.000 k.k.

Deze woning wordt
aangeboden door:

 **De Huizenbemiddelaar**
Hoofddorp

Kruisweg 609
2132 NA Hoofddorp

hoofddorp@dehuizenbemiddelaar.nl
0232070001

Deze vestiging is aangesloten bij
de Huizenbemiddelaar C.S. en VBO





Kenmerken Valkenaarstraat 99



Woonoppervlakte: 195 m²



Perceeloppervlakte: 401 m²



Inhoud: 704 m³



Bouwjaar: 1973



Aantal kamers: 0



Soort woning: eengezinswoning



Type woning: woonhuis



Vraagprijs: € 1.040.000 k.k.



Omschrijving Valkenaarstraat 99

Deze volledig gerenoveerde tussenwoning met rietenkap en energielabel A is gelegen in de bruisende dorpskern van Huizen, op loopafstand tot winkels, restaurantjes en cafe's. De woning is hoogwaardig afgewerkt en heeft een ruime woonkamer, een gezellige woonkeuken gericht op de tuin, 4 slaapkamers en 2 badkamers! En wat te denken van de sauna? Heerlijk om te ontspannen! De woning is zo ingedeeld dat het een levensbestendige woning is, dit doordat er op de begane grond een slaapkamer met inloopkast en een ruime en complete badkamer is.

De woning heeft een ruim perceel(401m²) met een oprit voor het plaatsen van meerdere auto's en zowel een voor- als een achtertuin.

Middels de hal betreedt u de woning waar u direct de strakke afwerking zult zien: De wanden en het plafond zijn gestuukt, op de vloer is er gekozen voor een visgraat pvc-vloer welke geheel is doorgelegd op de door de woning, met uitzondering van de badkamers, het toilet en de sauna.

De woonkamer is totaal 50m² en heeft hierdoor ruimte voor een leuke eethoek en een zithoek bij de openhaard! De woonkamer heeft een strak plafond met een aantal lichtspots en heeft zowel uitzicht op de voor- als achtertuin en wat het extra leuk maakt zijn de twee openslaande deuren naar de tuin!

De woonkeuken is een meer dan prachtige ruimte! Dit door de strakke wanden met wandlichten, de vele ramen met kleine ruitjes welke volledig bij de stijl van de woning passen. En wat te denken van de keuken! Deze keuken heeft licht grijze kastjes, een gevlamd aanrechtblad en is opgedeeld in een vaste kastenwand met magnetron, oven, koelkast, diepvries en een Bora inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Daarnaast is er een spoeliland met messing kleurige spoelbak met bijpassende kraan en een ingebouwde Quooker. Leuk detail is de aanwezigheid een barretje, waardoor er een aantal krukjes aan het eiland geplaatst kunnen worden.

Het is mogelijk om op de begane grond te slapen, dit door de slaapkamer met een extra walk-in-closed gedeelte. Hier combineert u slapen met meer dan voldoende ruimte voor het plaatsen van een kast voor uw kleding. Net als de rest van de woning zijn ook in deze kamer de wanden en plafond strak en ligt er op de vloer een visgraat pvc-vloer met bijpassen witte plint.



Omschrijving Valkenaarstraat 99

De badkamer is ook echt een juweeltje. De ruimte heeft een licht grijze tegelvloer, strak gestucte wanden met een afwisseling van moderne betegeling bij zowel het bad, de inlopdouche en het zwevende toilet. De inlopdouche is ruim, heeft zowel een regen- als handdouche en heeft een glazenwand. De kranen van het bad en ook de wastafelkranen zijn net als de douche van een goudkleur en zorgen voor een mooi geheel. De ruimte heeft spotjes in het strak gestuikte plafond, een mechanische ventilatie en daarnaast zijn er 2 zwarte designradiatoren.

De extra luxe van deze woning, maar wat geheel past bij de afwerking en uitstraling, is de aanwezigheid van de 2 tot 3-persoons sauna! De perfect plek om na een drukke dag te ontspannen!

De trap vanuit de keuken komt op de overloop van de verdieping met 3 slaapkamers, badkamer, technische ruimte en wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Net als op de begane grond zijn ook hier alle wanden gestuukt, zijn de authentieke houtenbalken aanwezig en ligt de pvc vloer in visgraat over de gehele verdieping. De masterbedroom heeft een dakkapel en een dakraam aan de andere kant, leuke nisjes met verlichting en is zo ruim dat u hier een leuke thuiswerkplek of leeshoek kunt creëren.

De tweede slaapkamer heeft eveneens een half rondlopend dakkapel, een dakraam en de authentieke balken, de visgraat pvc vloer en strakke wanden en plafond. Heel prettig is de aanwezigheid van de kastenwand met schuifdeuren, daarnaast zijn er aan twee kanten knieschotten voor bergruimte aanwezig. De derde slaapkamer is een leuke kinderkamer en heeft een dakraam, pvc vloer en knieschotten voor bergruimte.

De badkamer heeft dezelfde gebruikte materialen als de badkamer op de begane grond. Zo heeft ook deze badkamer een licht grijze tegelvloer, zijn de wanden gestuukt en hebben de douche en toilet een betegelde wand. De houten plank met waskom, de gouden kraan, de mechanische ventilatie, de zwarte designradiator en het velux-dakraam zorgen dat ook deze badkamer volledig en in stijl is.

Tuin

Het luxe van deze woning is dat het naast de woonoppervlakte van 195m² ook veel buitenruimte heeft. De woning heeft zowel aan de voorzijde als aan de kant van de oprit een ruimte voor de tuin! U kunt hierdoor meerdere zitjes realiseren, altijd aan de zon- en schaduwkant gaan zitten. De voorzijde van de woning is afgesloten en u treft hier een houten berging van 11,5m² met elektra.



Omschrijving Valkenaarstraat 99

Wat maakt deze woning zo bijzonder:

- Een ruim opgezette woning van 195m² met rietenkap
- Zeer goed geïsoleerd: Energielabel A
- De woning is in 2024-2025 volledig gerenoveerd
- Prachtige woonkamer en gezellige woonkeuken
- Levensbestendig: mogelijk tot slapen beneden
- 4 slaapkamers, 2 badkamers en een sauna
- 401m² perceel met een oprit, voortuin en en achtertuin



Valkenaarstraat 99 in beeld





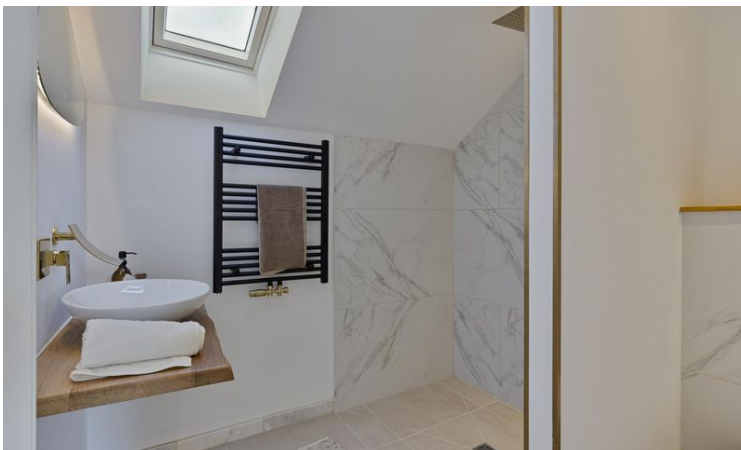






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

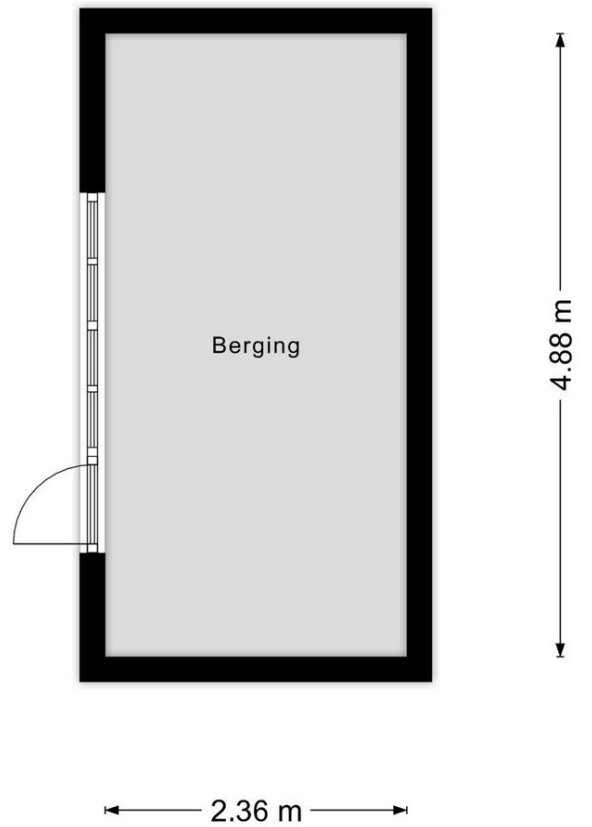








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



Alle kenmerken op een rij

Status	beschikbaar
Adres	Valkenaarstraat 99
Postcode	1271 TL
Plaats	Huizen
Aanvaarding	in overleg
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	woonhuis
Bouwjaar	1973
Woonoppervlakte (m ²)	195
Perceeloppervlakte (m ²)	401
Inhoud (m ³)	704
Aantal woonlagen	2
Aantal kamers	0
Aantal slaapkamers	0
C.V. ketel	Nefit, 2023, combi, eigendom, gas
Energielabel	A, vervaldatum: 1 apr 2035
Berging	vrijstaand hout



Veelgestelde vragen over het kopen van een woning

Als je een woning gaat kopen, komt daar veel bij kijken. Een woning kopen is al spannend genoeg: daarom geven we hieronder alvast antwoord op veel gestelde vragen.

Hoe plan ik een bezichtiging in?

Je kunt een bezichtiging aanvragen via onze website, per e-mail of telefonisch van de betreffende vestiging.

Wat is een mededelingsplicht?

De verkoper is verplicht om gebreken, bodemvervuiling, planologische ontwikkelingen en bijzondere omstandigheden te melden aan jou als koper.

Wat is een onderzoeksplicht?

De koper heeft zelf een onderzoeksplicht: hij of zij moet zelf onderzoek verrichten naar zaken die belangrijk zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Hieronder vallen de bouwtechnische staat van de woning, rechten en plichten die op de woning rusten (erfdienstbaarheden/kwalitatieve rechten/plichten), milieu- en omgevingsfactoren en (toekomstige) bestemmingsplannen. Een aankoopmakelaar kan je bij jouw eigen onderzoeksplicht helpen met deze complexe materie. Zijn er bijzonderheden naar aanleiding van een bezichtiging, dan dien je een specialist in te schakelen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent in onderhandeling als de verkoper reageert op je bod door een tegenbod te doen. Als de verkopende makelaar echter aangeeft jouw bod nog met de verkoper te moeten bespreken, ben je nog niet in onderhandeling.

Mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen als er al wordt onderhandeld over een bod?

Ja, dat mag. Een onderhandeling leidt namelijk niet per se tot een verkoop. Ook kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is.

Mag de verkoper met verschillende belangstellenden tegelijk onderhandelen?

Nee, dat mag niet. Vaak wordt aan belangstellenden gecommuniceerd dat een woning 'onder bod' is. Als belangstellende kun je dan wel een bod uitbrengen, maar de verkoper mag pas met jou in onderhandeling gaan als de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd zijn. Er worden geen mededelingen gedaan over de hoogte van de biedingen: dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper dit bod dan accepteren?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij/zij je bod aanvaardt of niet, en een tegenbod wil doen.

Kan de verkoper de vraagprijs tijdens de onderhandelingen verhogen?

Ja. De verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Ook kun je zelf besluiten om tijdens onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkoper namelijk een tegenbod doet, vervalt je eerder gedane bod.

Mag de verkoper het systeem van verkoop tijdens de onderhandelingen wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkoper besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen, bijvoorbeeld naar een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals de prijs, roerende zaken, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden, worden deze afspraken door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde: dit moet je melden bij het uitbrengen van je bod.

Wat is een cliëntonderzoek?

Makelaars hebben een wettelijke verplichting om de identiteit van verkopers en kopers vast te stellen, controleren en vast te leggen. Ook dien je aantal vragen te beantwoorden.

Wanneer is er een overeenkomst?

Een mondelinge overeenkomst of een e-mail met vastgelegde afspraken zijn nog niet bindend. Dit is pas het geval als beide partijen hun handtekening onder de koopovereenkomst hebben gezet. Ook dan geldt er nog een wettelijke bedenktijd voor jou als koper van 3 dagen. Vaak zijn er ook ontbindende voorwaarden afgesproken.

In welke koopovereenkomst worden de afspraken vastgelegd?

Dit wordt gedaan in een koopovereenkomst die is opgesteld door onder andere de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, NVM, Vastgoedpro en VBO.

Kunnen er extra artikelen aan de koopovereenkomst worden toegevoegd?

Ja, dit kan. Denk hierbij aan een ouderdomsclausule of een asbestclausule.

Ouderdomsclausule

Als een woning meer dan 20 jaar oud is, liggen de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Het ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komen voor jouw eigen rekening en risico.

Asbestclausule

In een woning gebouwd vóór 1994 kunnen asbesthoudende stoffen en materialen aanwezig zijn. Als deze door jou als koper worden verwijderd, dien je dit volgens wetgeving te doen. Je verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en verwijdering van asbest kan voortvloeien.

Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die je als koper bovenop de koopsom betaalt. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten.

Wat is een waarborgsom/bankgarantie?

In de koopakte is een waarborgsom opgenomen: dit betekent dat je als koper verplicht bent om binnen de afgesproken tijd een waarborgsom te storten op de rekening van de notaris, als zekerheid. Deze waarborgsom bedraagt doorgaans 10% van de koopsom en wordt bij de eigendomsoverdracht in minder gebracht op de koopsom. Je kunt er vaak ook voor kiezen om een schriftelijke bankgarantie te stellen in plaats van de waarborgsom te storten.

Wanneer treden de wettelijke drie dagen bedenktijd in?

Deze treedt in werking zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en jij als koper een afschrift van deze akte hebt ontvangen. Binnen deze tijd kun je alsnog afzien van de aankoop en gelden er geen ontbindende voorwaarden.

Wie bepaalt en betaalt de notaris?

Tenzij anders vermeld, ben je als koper vrij in je notariskeuze. Ook betaal je zelf de notariskosten.

Meetinstructie

De meetinstructie geeft een indicatie van de gebruiksoppervlakte en/of inhoud weer en sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit. Bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Als koper wordt je door de verkopend makelaar 'De Huizenbemiddelaar', namens verkoper, in de gelegenheid gesteld de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Hoewel deze verkoopinformatie met grote zorg is samengesteld, is dit slechts een indicatie. Er kunnen in geval van afwijkingen geen rechten aan worden ontleend.



Jouw makelaar: betaalbaar én lokaal sterk

Een woning kopen of je huis verkopen is spannend. Dat doe je het liefst onder goede begeleiding.

De Huizenbemiddelaar is jouw persoonlijke makelaar: we weten als geen ander hoe de lokale woningmarkt er tegenwoordig uitziet en denken graag met je mee.

Hierom kies je voor De Huizenbemiddelaar:

- ✓ Beste prijs-kwaliteitverhouding
- ✓ Jouw lokale makelaar
- ✓ Volop keuzevrijheid in dienstverlening
- ✓ Professionele & persoonlijke begeleiding

Omdat we communicatie en openheid erg belangrijk vinden, kun je altijd contact opnemen met ons op de manier die jij wilt. Of dat nu telefonisch, via mail of via WhatsApp gaat.



Je woning verkopen

Bij de Huizenbemiddelaar beslis je zelf hoeveel begeleiding je nodig hebt tijdens het verkooptraject. Zo bepaal je zelf of je de bezichtiging doet of dat je ons als verkoopmakelaar inschakelt voor de rondleiding.

Onze dienstverlening:

- ✓ Waardebepaling van je woning
- ✓ Tips & tricks om de verkoop een boost te geven
- ✓ Fotorapportage en opmaak van de verkooptekst
- ✓ Digitale verkoopbrochure
- ✓ V-bordpresentatie en plaatsing op landelijke websites zoals Funda en De Huizenbemiddelaar
- ✓ Communicatie met geïnteresseerden
- ✓ Onderhandelingen over de prijs en leveringsvoorwaarden
- ✓ Opstellen van de koopovereenkomst

De verkoop van je woning volledig uit handen geven? Tegen bijbetaling kun je ook het volgende aan ons uitbesteden:

- Professionele foto's van je woning door een fotograaf
- Rondleiding door een van onze lokale makelaars
- Extra promotie, zoals video's, 2D/3D-plattegronden en/of een drone
- Meer publiciteit, bijvoorbeeld via social media, in kranten en bladen of een uitgebreide presentatie op Funda



Een huis kopen

Denk je dat je jouw droomhuis hebt gevonden? Je kunt ons ook inschakelen als aankoopmakelaar. Dit tegen een voordelig en vast tarief.

Een investering die je vaak snel terugverdient met de onderhandelingen. Onze makelaars onderhandelen immers zo hard en flexibel als nodig is.

Onze dienstverlening:

- ✓ Voorbereiding, begeleiding en advies bij de bezichtiging
- ✓ (gezamenlijke) bezichtiging van de woning
- ✓ Een realistische marktprijs van de woning vaststellen
- ✓ Prijsonderhandelingen voeren en voorwaarden bespreken
- ✓ Controle van de concept verkoopovereenkomst
- ✓ Uitgebreid netwerk van taxateurs, notarissen, bouwkundig keurders en hypotheekadviseurs met scherpe tarieven waar jij gebruik van kunt maken



Wat is mijn huis waard?

Als je jouw huis gaat verkopen, wil je graag eerst weten wat je woning waard is. Onze lokale makelaars geven je een reële inschatting van de waarde van jouw huis.

Benieuwd?

Benieuwd wat jouw huis waard is? Maak een afspraak met een van onze makelaars voor een gratis waardebepaling.



Je huis financieren

Als je een woning koopt, moet je deze vaak nog volledig of gedeeltelijk financieren. Hoe ga je dat doen? Onze financiële adviseurs geven je advies over hoe je dat het beste kunt doen. Samen bespreken we je hypotheek, de hypotheekrente en je nieuwe maandlasten. Maak een afspraak met een van onze financieel adviseurs.

