



# VAN DER MEER

## MAKELAARS



**Burgemeester Mullerstraat 9, 2235 VG Valkenburg**

**Vraagprijs € 795.000,- k.k.**

Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





## Omschrijving

Op gewilde woonlocatie in de kindvriendelijke wijk 't Duyfrak gelegen, moderne 2-onder-1 kap woning met grote zonnige achtertuin op het zuidwesten voorzien van houten tuinberging, extra grote berging over de gehele lengte van de woning met aan beide zijde een doorgang en achterom. De woning is zeer duurzaam en beschikt over een warmtepomp, HR++ glas en 13 zonnepanelen. Deze sfeervolle woning is ruim van opzet en beschikt over 2 eigen parkeerplekken grenzend aan de achtertuin.

De jonge woonwijk 't Duyfrak is een groene en waterrijke wijk langs de Oude Rijn, nabij het Valkenburgse Meer, Katwijkse strand en de Leidse binnenstad. Met alle voorzieningen in de directe omgeving, waaronder diverse winkels, speelvoorzieningen, kinderopvang en scholen.

### Indeling:

Entree, hal met meterkast, garderobe en toiletruimte met wandcloset. Ruime en lichte woonkamer met trapkast en openslaande deuren naar de tuin. Woonkamer voorzien van gashaard en keramiek visgraad vloer met vloerverwarming. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde met diverse inbouwapparatuur, te weten: inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, combi-oven, vaatwasser, koelkast en 3-laden vriezer.

### 1e verdieping:

Overloop, 1e (ouder)slaapkamer aan de achterzijde met inloopkast en rolluiken. Mogelijkheid voor extra slaapkamer door inloopkast en (ouder)slaapkamer te scheiden. 2e ruime slaapkamer aan de voorzijde. Grote moderne badkamer, geheel betegeld en voorzien van ligbad, inlopdouche, handdoekradiator, dubbele wastafel en toilet.

### 2e verdieping:

Overloop met vlizotrap naar de bergvlisering over de gehele breedte van het huis, ruime 3e slaapkamer aan de achterzijde met dakkapel, vast kastenwand, rolluiken en bergruimte achter de knieschotten. 4e slaapkamer aan de voorzijde met rolluiken en bergruimte achter de knieschotten. Aparte ruimte met inbouwkast en aansluiting voor wasapparatuur en opstelling cv ketel (Intergas 2018).

### Bijzonderheden:

- Woonkamer en keuken zijn voorzien van strak gestuukte wanden en plafonds met inbouwspots;
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde;
- Voorzien van 13 zonnepanelen en warmtepomp;
- 2 eigen parkeerplekken direct achter de woning;
- Extra grote berging over de gehele zijlengte van de woning.

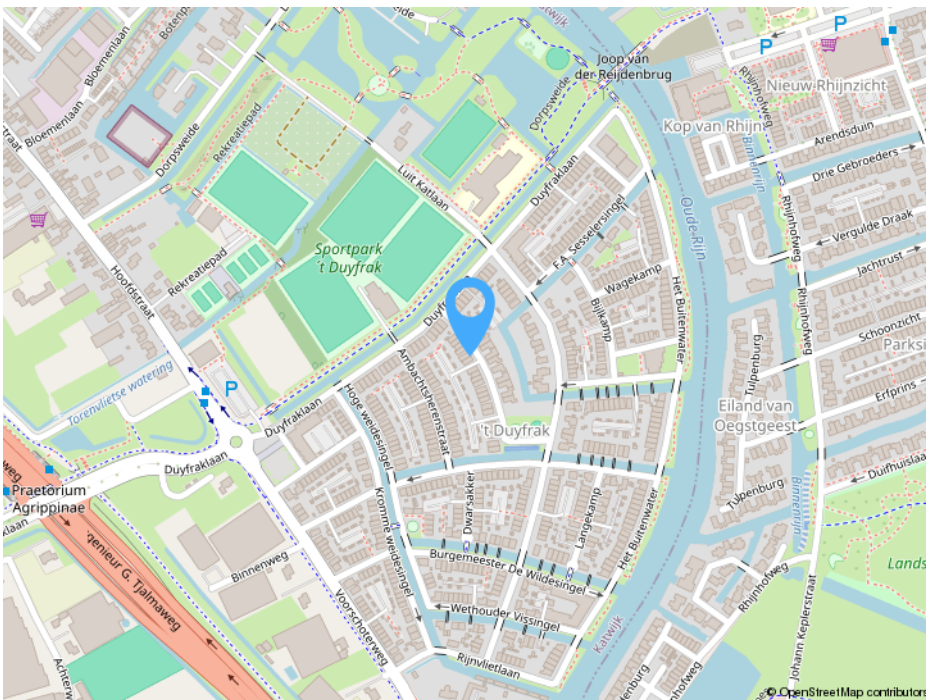


## Kenmerken

Vraagprijs	: € 795.000,- k.k.
Soort	: bestaande bouw
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6
Inhoud woning	: 615 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 205 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 146 m <sup>2</sup>
Soort woning	: eengezinswoning
Bouwjaar	: 2018
Ligging	: aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	: 65 m <sup>2</sup>
Verwarming	: c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, warmtepomp
Isolatie	: volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Intergas 2018
Energie label	: A

## Locatie

Burgemeester Mullerstraat 9  
2235 VG VALKENBURG

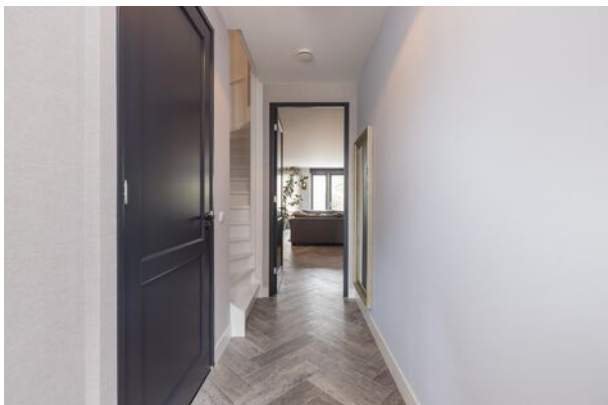


Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





## Foto's



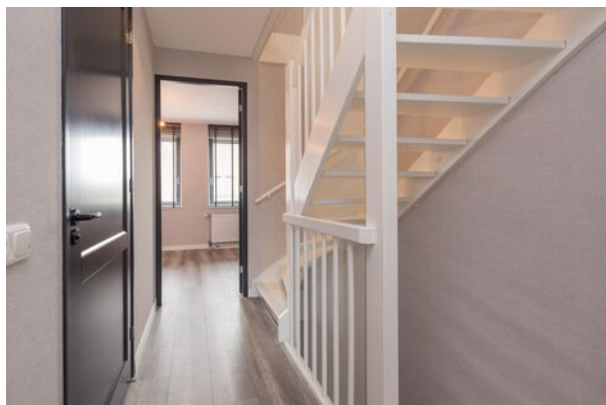
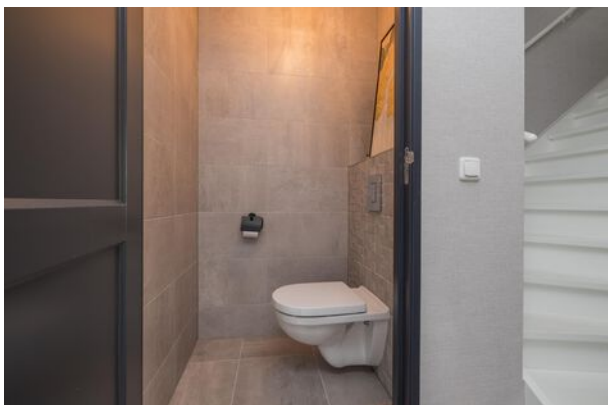
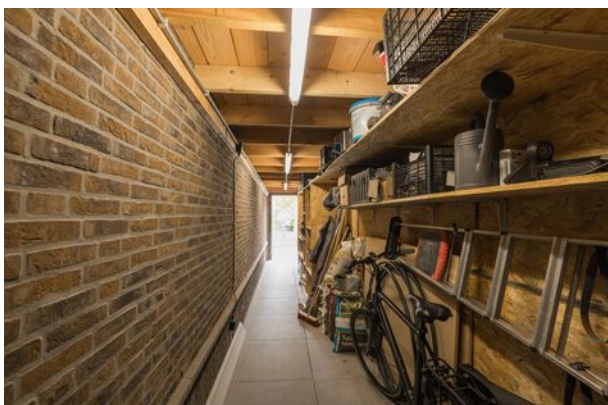
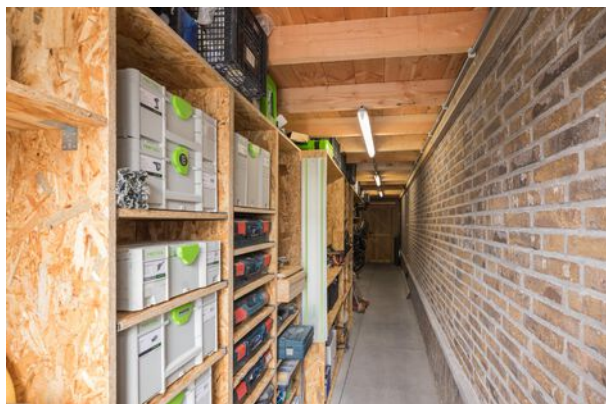


## Foto's



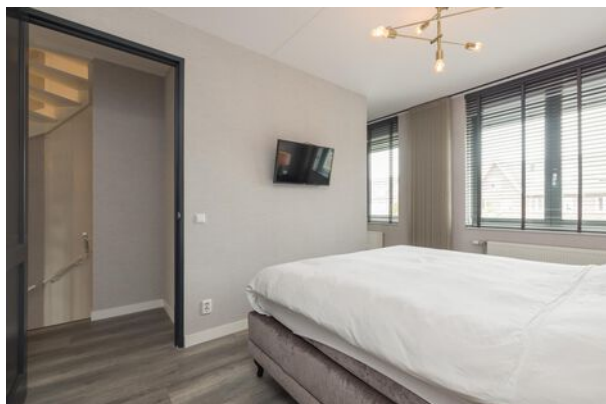
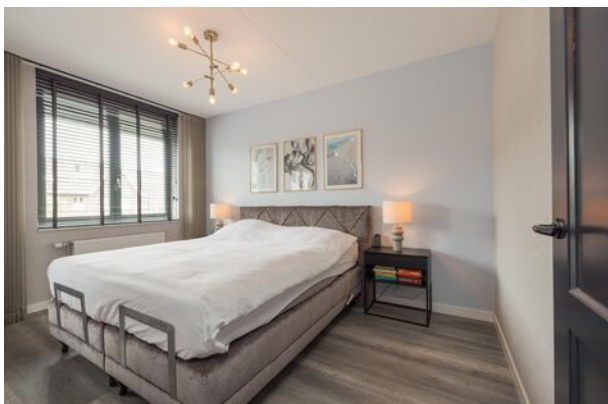


## Foto's



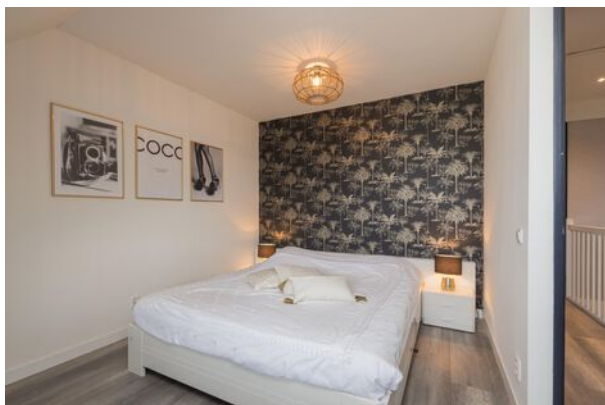
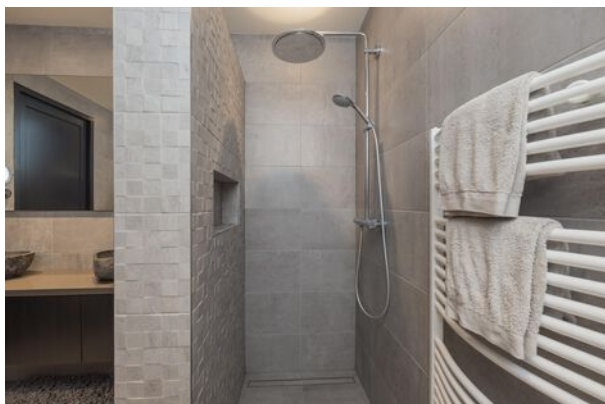


## Foto's





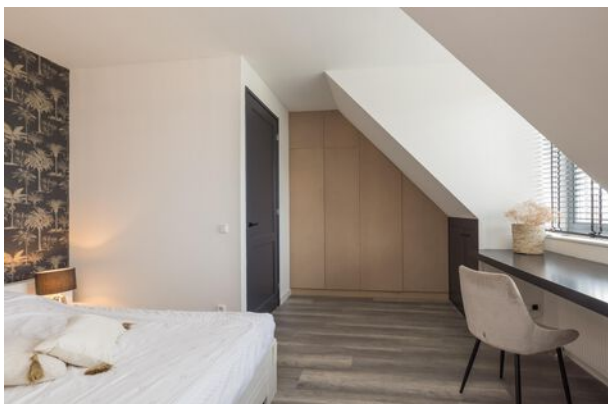
## Foto's







## Foto's

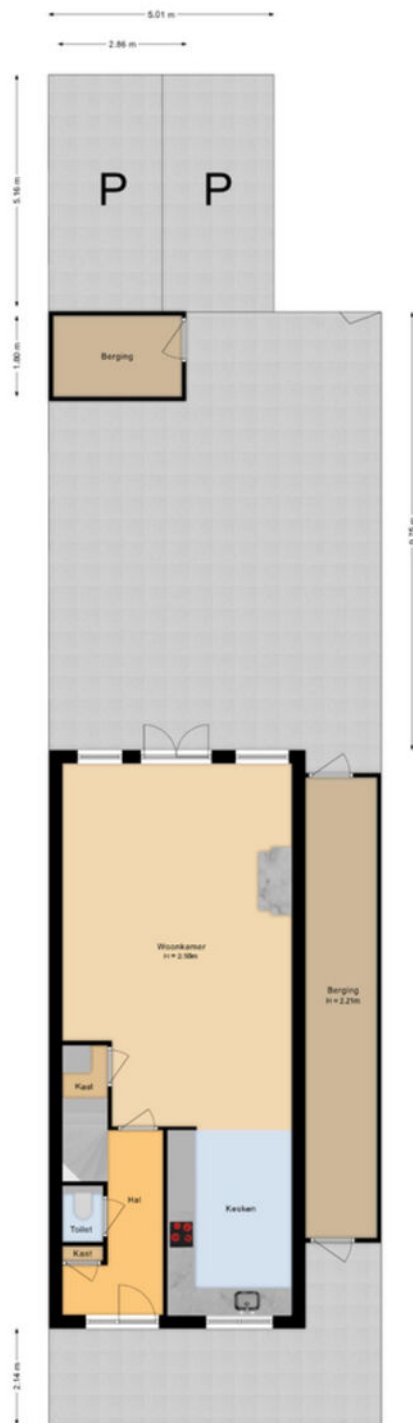


Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





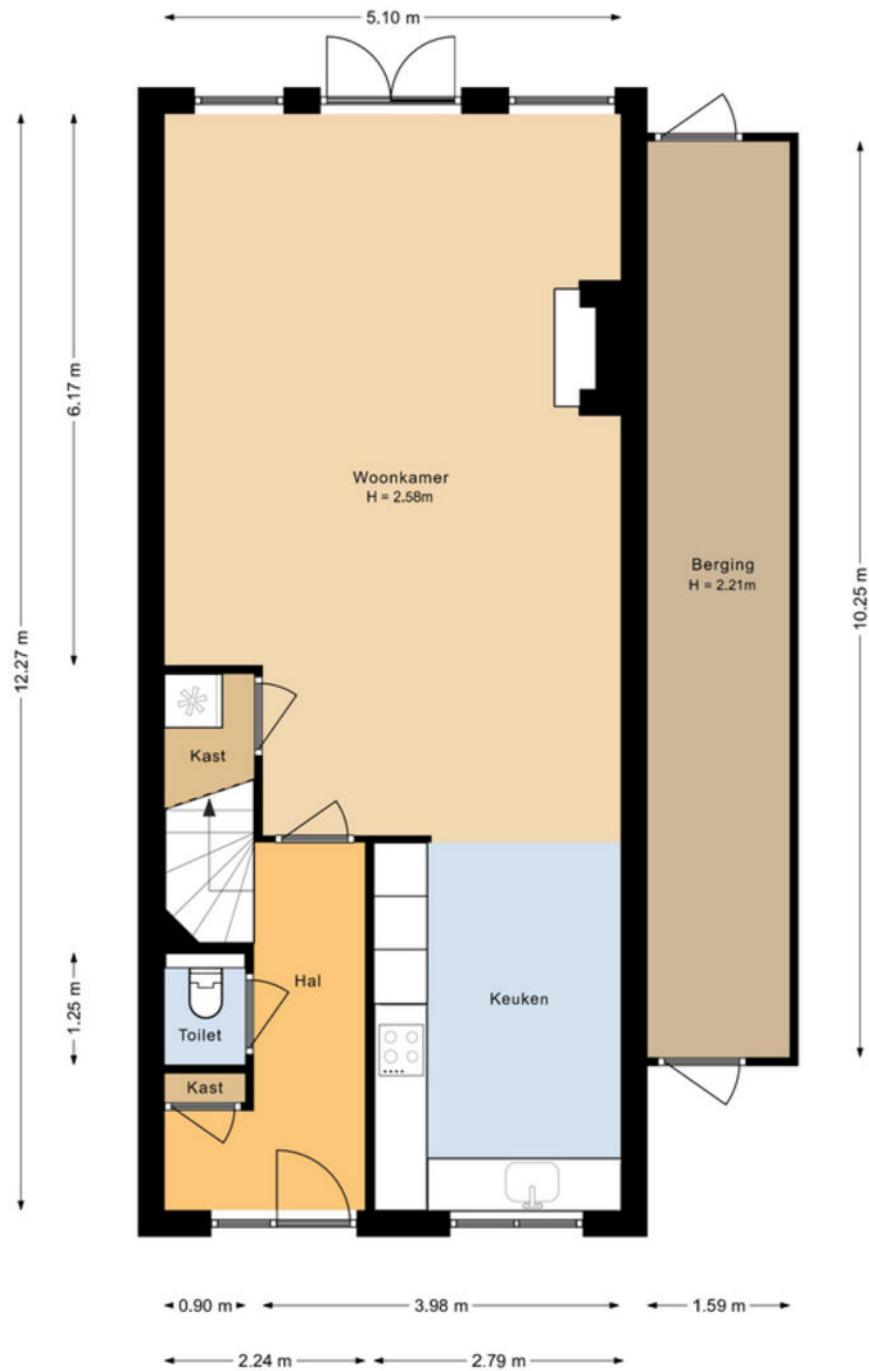
# Plattegrond



Situatie  
Burgemeester Mullerstraat 9  
Valkenburg



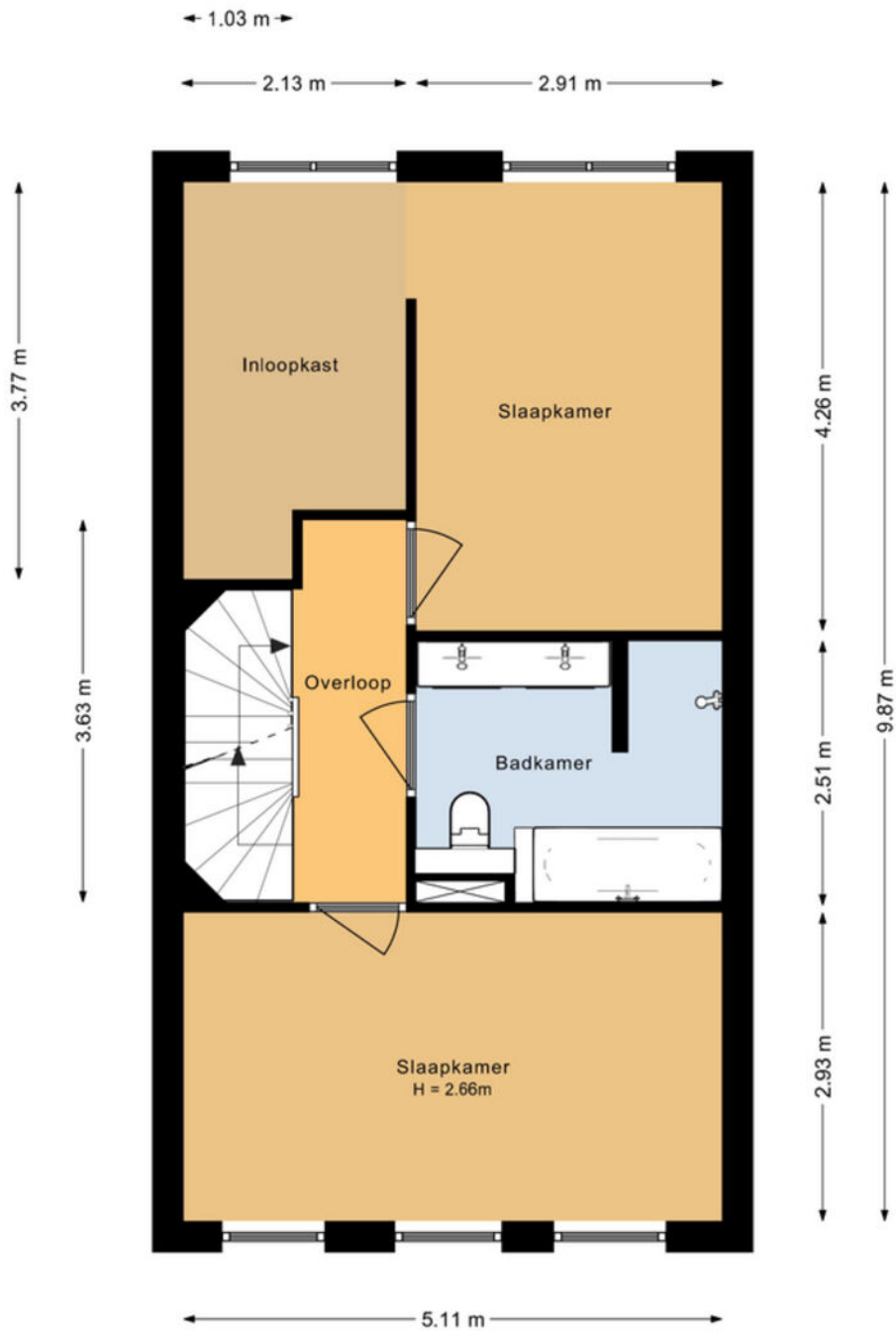
# Plattegrond



Begane grond  
Burgemeester Mullerstraat 9  
Valkenburg



# Plattegrond



Eerste verdieping  
Burgemeester Mullerstraat 9  
Valkenburg



# Plattegrond



Tweede verdieping  
Burgemeester Mullerstraat 9  
Valkenburg



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Feico



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Valkenburg Zuid-Holland Sectie A Perceel 5567	
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 mei 2024 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 databankenrecht.</small>			

**Van der Meer Makelaars en Taxateurs**  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kasten inloopkast + kast woonkamer		X		
- Planken trapkast + inbouwkast zolder	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
- Keramische visgraatvloer begane grond	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Kitchenaid		X		
- Extra koel/vriescombinatie in trapkast		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Parasol		X		
Losse pakketbrievenbus		X		
				X



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Buitenkraan	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Beregeningssysteem	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Schuur	X			
Tuinmeubels		X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Aanvullende informatie

## Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen. Bij de verkoop van een woning gebouwd voor 1990 wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirantkoper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.





DUIDELIJK VERHAAL

## De Hypotheekshop Noordwijk

### Duidelijk verhaal

#### **Vrijblijvende kennismaking incl. berekening**

Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen voor een - geheel vrijblijvende - afspraak. In dit gesprek berekenen wij hoeveel u kunt lenen en wat de maandlasten ongeveer zullen zijn. We lichten onze werkwijze verder toe, waarbij we laten zien dat uw belang bij ons centraal staat. Tot slot leggen wij uit hoe wij de beste én voordeligste hypotheek en/of verzekering voor u vinden. Wij hopen dat dit eerste gesprek u voldoende vertrouwen geeft om De Hypotheekshop Noordwijk in te schakelen om de hypotheek voor u te regelen.

#### **De beste hypotheek voor u**

De Hypotheekshop Noordwijk vergelijkt de hypotheekrente én voorwaarden bij bijna alle banken, verzekeraars en pensioenfondsen. Dit doen wij zowel de grote marktpartijen zoals Rabobank, ING, Abn Amro, Aegon, Delta Lloyd en vele anderen, maar ook bij de kleinere partijen zoals het Philips Pensioenfonds en Attens. Door alle aanbieders te vergelijken vinden wij het beste hypotheek-aanbod uit de markt voor u.

*"Samen op weg naar  
de beste hypotheek"*

#### **Contactgegevens:**

Nieuwe Zeeweg 64

2202 HB Noordwijk

T 071 - 36 499 57

I [www.hypotheekshop.nl/noordwijk](http://www.hypotheekshop.nl/noordwijk)

E [noordwijk670@hypotheekshop.nl](mailto:noordwijk670@hypotheekshop.nl)



# VAN DER MEER

## MAKELAARS

**Kantoor Noordwijk**

Nieuwe Zeeweg 68  
2202 HB Noordwijk  
T. 071 - 36 420 90

**Kantoor Katwijk**

Noordeinde 1  
2225 CS Katwijk  
T. 071 - 40 620 10

**Kantoor Lisse**

Grachtweg 75  
2161 HM Lisse  
T. 0252 - 430 900



**Van der Meer Makelaars en Taxateurs**

[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)