Geurts
MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

KROESKARPERLAAN 27, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 975.000 K.K.

BOUWJAAR
1998

AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS

WOONOPPERVLAKTE
187 M²

Royale vrijstaande watervilla in een geliefde wijk in Voorhout.

Aan de Kroeskarperlaan 27 te Voorhout ligt deze parel van een woning, die niet alleen volop comfortabele leefruimte biedt, maar ook nog eens een moderne uitstraling heeft én aan het water is gelegen. Met maar liefst vier slaapkamers, twee badkamers, een dakterras met serre, een royale woonkamer, moderne keuken en een heerlijke vlonder aan het water heeft deze woning alles wat je hartje begeert.

Op fietsafstand ligt het centrum van Voorhout met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. In de nabije omgeving zijn verschillende sportvoorzieningen aanwezig. De buurt is bovendien zeer kindvriendelijk te noemen. Zo bevinden zich speeltuinen, een kinderdagverblijf en verschillende scholen op loop- en/of fietsafstand. Uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden als Leiden, Amsterdam en Den Haag zijn gemakkelijk en snel te bereiken. Liever reizen met het openbaar vervoer? Dat is geen probleem! Op korte afstand bevindt zich het NS-station van Voorhout.

Nieuwsgierig geworden? Aarzel dan niet en neem contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging. Wie weet is deze prachtige woning binnenkort wel jouw nieuwe thuis!

De indeling is als volgt:
Begane grond

Aan de voorzijde van de woning tref je de royale oprit met ruimte om twee auto's op eigen terrein te parkeren. Vanaf hier is de woning zowel via de voordeur als via de deur van de berging te betreden. Bij binnenkomst via de voordeur kom je in de hal, voorzien van een luxueuze marmeren wand, meterkast, doorgang naar de berging, garderobe, toegang tot de leefruimte op de begane grond, toilet met fonteintje en marmeren afwerking en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Via een grote glazen taatsdeur betreed je de huiskamer met aan de linkerkant de moderne keuken. Dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde beschikt deze ruimte over veel natuurlijke lichtinval en is dit een fijne plek om dagelijks de maaltijden te bereiden. De keuken (2022) is voorzien van een klimaatkast, Quooker, koel-vriescombinatie, combi-oven, inductiekookplaat met ingebouwd afzuigsysteem, vaatwasser en voldoende opbergruimte. De direct aan de keuken gelegen ruimte leent zich uitstekend voor het creëren van een ruime eethoek. Spots in het plafond en de raampartij aan de zijkant van de woning zorgen hier voor een prettige verlichting.

De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een fijne zithoek om dagelijks tot rust te komen. Ook de woonkamer beschikt dankzij de grote raampartijen over veel natuurlijke lichtinval. Enkele ramen kunnen worden geopend voor extra ventilatie. Een echte eyecatcher in de woonkamer is de prachtige open haard, die voor een warme

sfeer zorgt. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en heeft een getrommelde eikenhoutenvisgraat vloer.

Via de woonkamer is ook het ruime houten terras aan de achterzijde van de woning toegankelijk. Direct aan het water is dit een heerlijke plek om tijdens warme zomerdagen te verblijven. Hier bevindt zich tevens een steiger. Daarnaast is er via een poort een doorgang richting de oprit.

De direct aan de hal gelegen verwarmde berging is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld fietsen, tuinspullen en overige spullen. De ramen zijn voorzien van lichtdoorlatende folie, waardoor er voldoende daglicht binnenkomt met behoud van privacy.

Eerste verdieping
Op de overloop bevindt zich een modern afgewerkte wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Beide apparaten kunnen keurig worden weggewerkt in de daarvoor ontworpen kasten.
Verder biedt de overloop toegang tot drie ruime slaapkamers, alle voorzien van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen. Eén van deze kamers is tevens uitstekend geschikt als thuiskantoor en/of hobbykamer.

De badkamer op deze verdieping is modern afgewerkt en ruim van formaat. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet en een inloopdouche met regendouche.

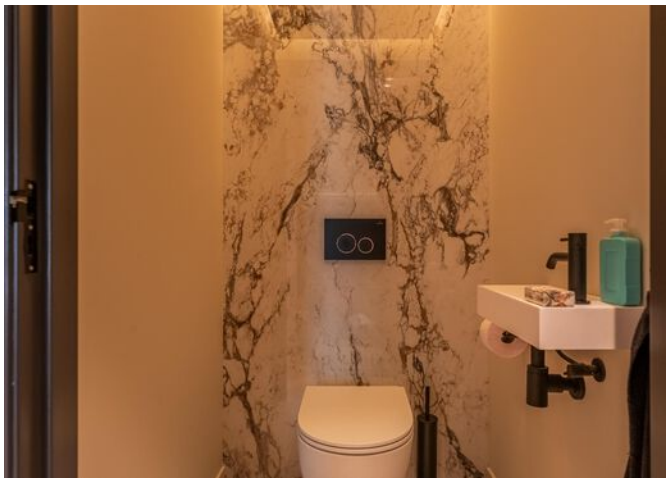
Via de overloop is tevens het dakterras bereikbaar. Weer of geen weer, dankzij de serre op het dakterras kun je hier op ieder moment van het jaar gebruik van maken, met uitzicht over het water. De ramen van de serre kunnen worden opengeschoven en er is zonwering aanwezig, waardoor op warme zomerdagen voldoende ventilatie en schaduw kan worden gecreëerd. Daarnaast beschikt het dakterras over een open gedeelte naast de serre.

Tweede verdieping
Hier bevindt zich de vierde ruime slaapkamer met badkamer en suite. De slaapkamer is zeer royaal van formaat. Dankzij de raampartijen in de dakkapel valt er overdag veel natuurlijk licht naar binnen en 's avonds zorgen de spots in het plafond voor de verlichting. Aan de zijkant van de kamer bevinden zich ingebouwde kasten. In één van deze kasten is de cv-ketel weggewerkt. De overige kastruimte biedt volop mogelijkheden voor het opbergen van kleding en andere spullen.

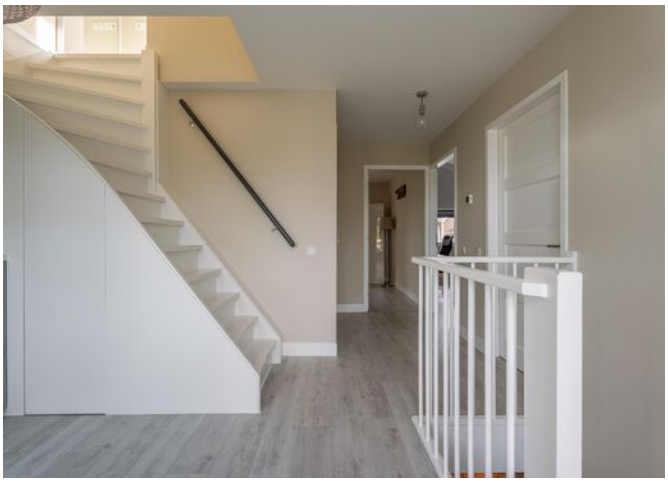
De ruime badkamer en suite kijkt uit over het water en is modern afgewerkt. De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, toilet, royale inloopdouche met regendouche en een nis. Het geheel straalt luxe en comfort uit.

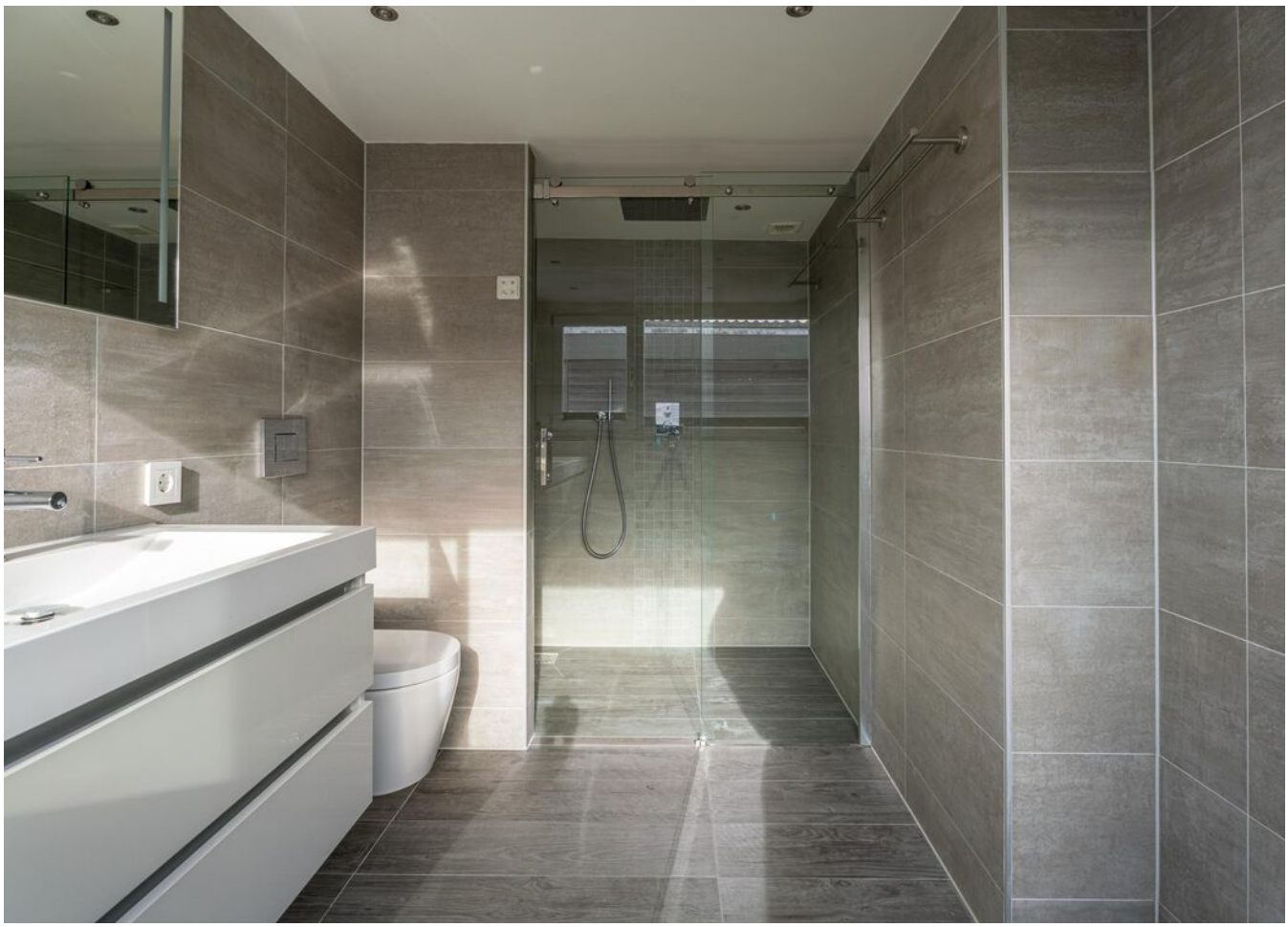
Bijzonderheden:
· Vrijstaande woning aan het water
· Vier ruime slaapkamers
· Twee badkamers, waarvan één en suite
· Eigen parkeergelegenheid op de oprit
  Kindvriendelijke woonomgeving
.

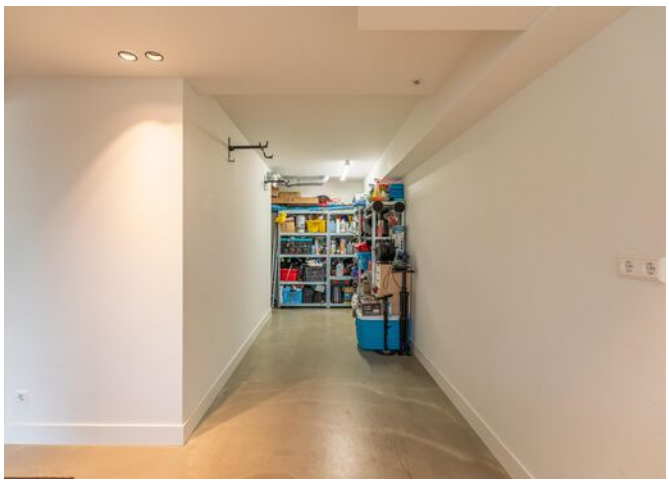
FOTO'S - KROESKARPERLAAN 27



IF Winterkampioen
Braassem/Kaag

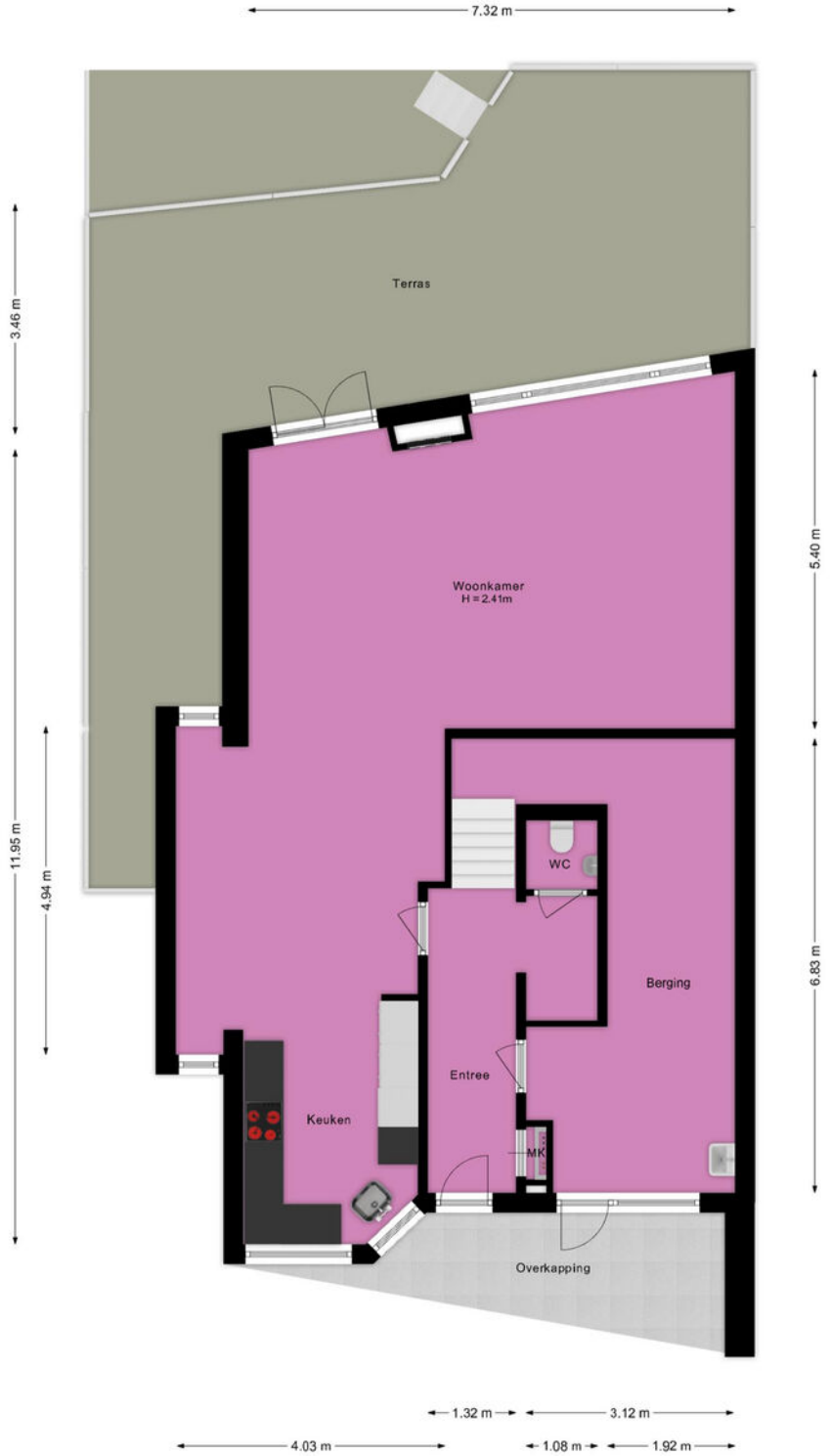






PLATTEGROND

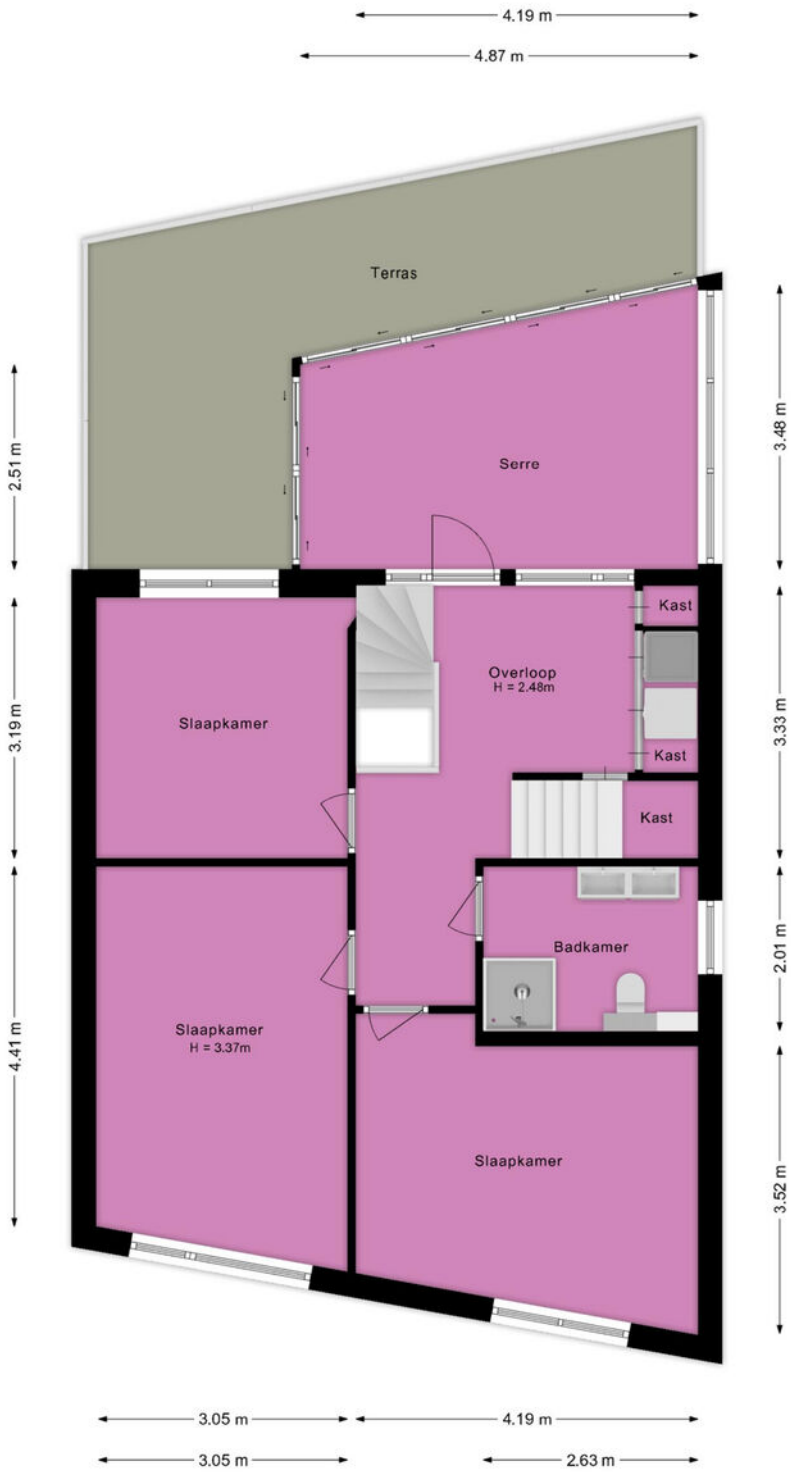
Kroeskarperlaan 27 Voorhout
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

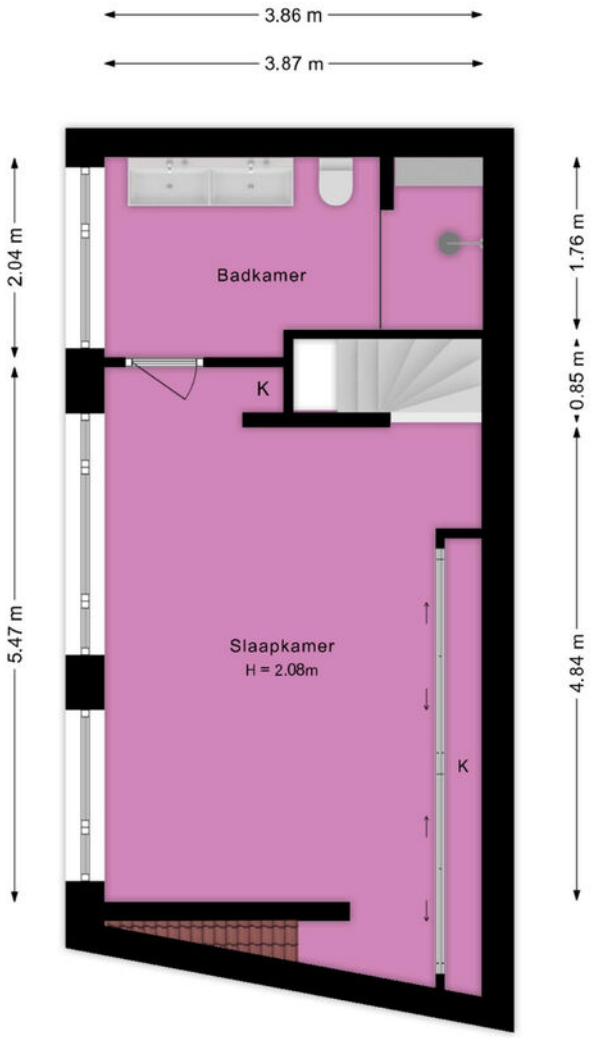
Kroeskarperlaan 27 Voorhout
1e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

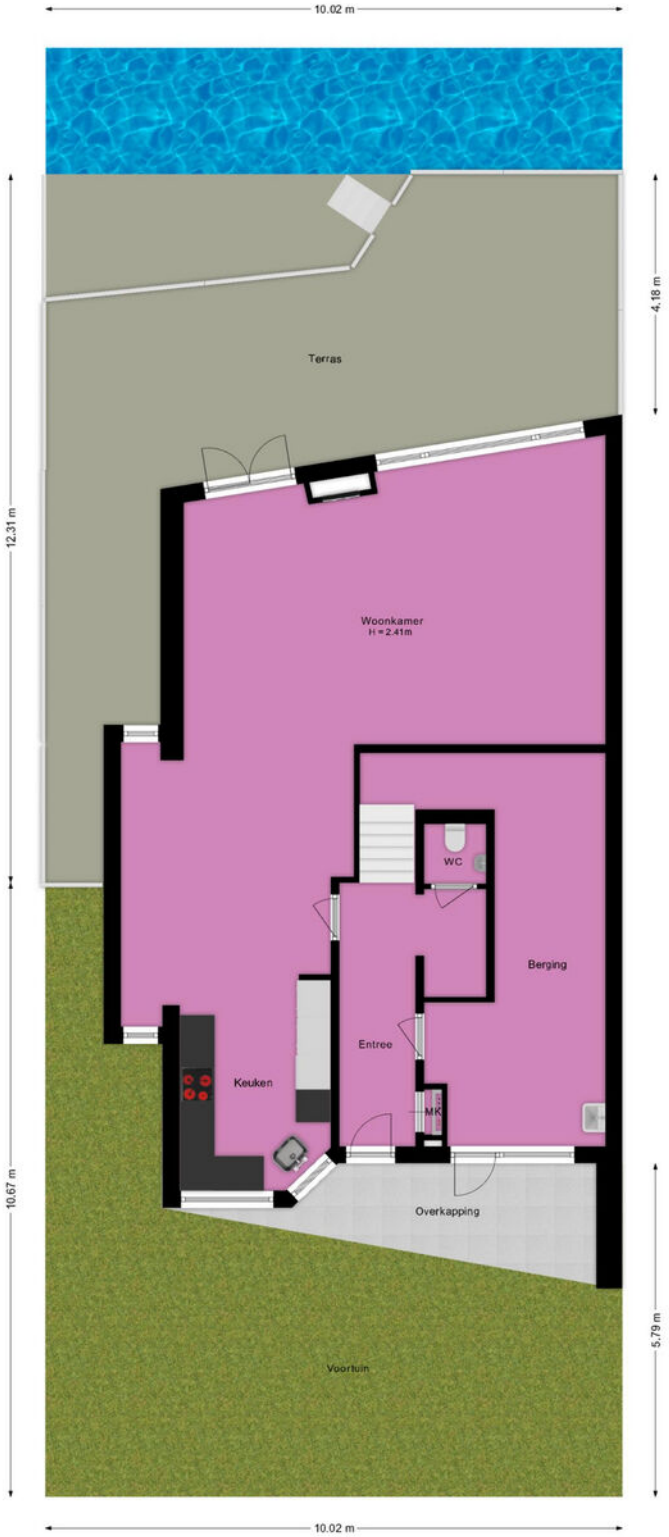
Kroeskarperlaan 27 Voorhout
2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

Kroeskarperlaan 27 Voorhout
Situatie

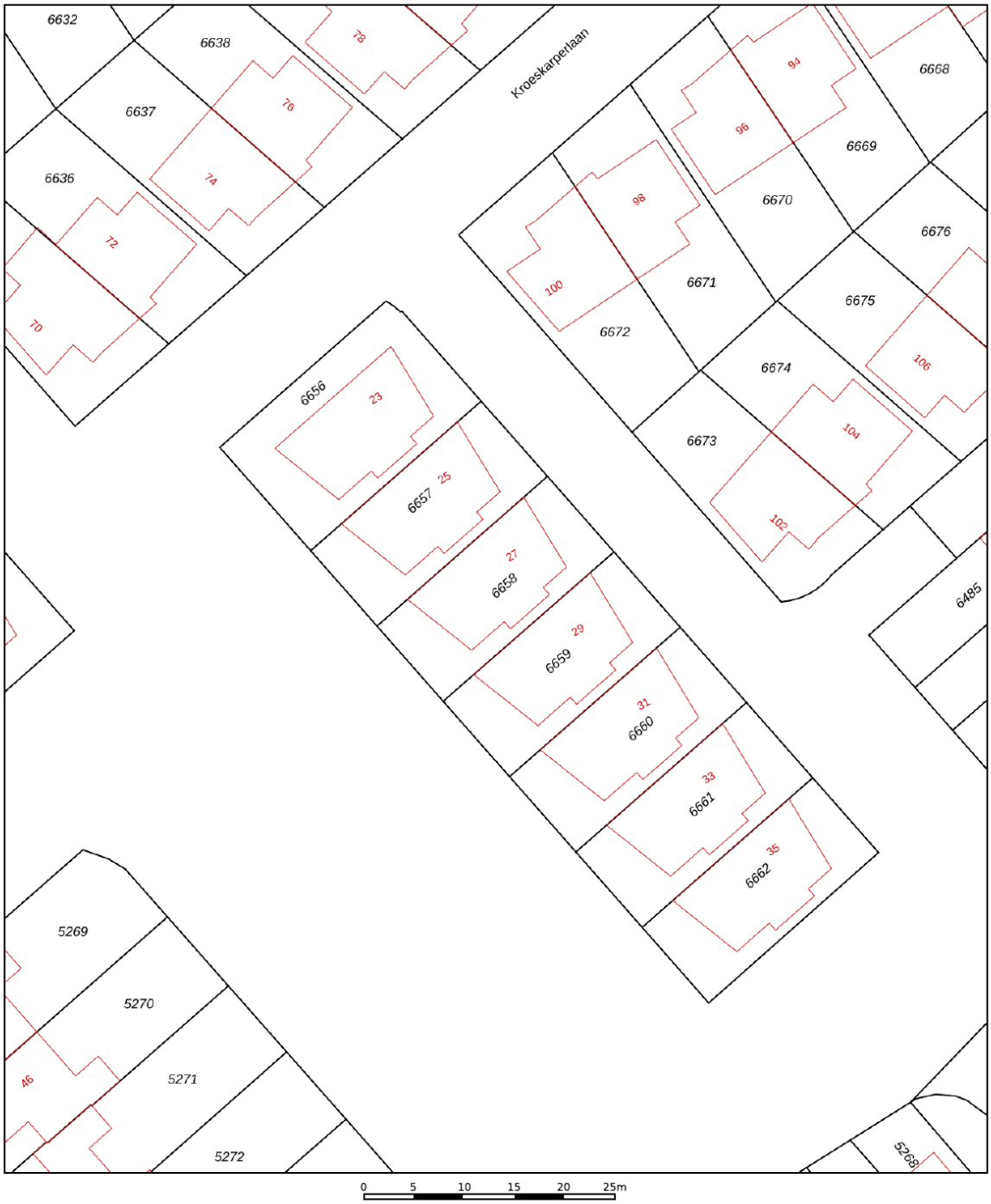


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

KADASTRALE KAART - KROESKARPERLAAN 27

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kroes



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Voorhout
Sectie	B
Perceel	6658

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.

kadaster

KENMERKEN - KROESKARPERLAAN 27

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	639 m^3
Perceel oppervlakte	226 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	187 m^2

DETAILS

Ligging	Aan water, aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Bouwjaar CV ketel	2022
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Inpandig
Tuin	Voortuin, zonneterras
Tuin diepte (cm)	579 cm
Tuin breedte (cm)	1002 cm
Hoofdtuin	Zonneterras
Positie	Zuidwest
Kwaliteit	Verzorgd

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:
Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- ***Royementskosten verkoper***
De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)
Bijzondere bepalingen:
Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden
Als eis stellen wij bij het inroepen van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie
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. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-Energielabel

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.
21.1 Vanaf 1 januari 2015 ; de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.
21.2 De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening verkoper.

Geurts
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

VANAF NU OOK HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!

BEL RICK VOOR EEN GRATIS ORIËNTATIEGESPREK

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

071 209 99 99

info@geurtshypotheken.nl

WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL

Geurts MAKELAARS

KANTOOR VOORHOUT

Heerenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Geurts MAKELAARS

KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Geurts MAKELAARS

KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

Geurts MAKELAARS HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl