

A

Geurts

MAKELAARS



BONEKRUIDSTRAAT 23, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 1.850.000 K.K.



BOUWJAAR
2000



AANTAL SLAAPKAMERS
4



WOONOPPERVLAKTE
317 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een riante woonvilla met veel buitenruimte in een rustige omgeving? Zoek niet verder, want deze woning móet je komen bezichtigen!

Deze villa staat in een rustige woonwijk vlakbij het dorpscentrum van Voorhout en is gelegen aan het water. De tuin biedt volop ruimte en privacy.

Het heeft een ideale centrale ligging t.o.v. scholen en sportvoorzieningen, de stations van Voorhout en Sassenheim en de uitvalswegen A44 en N206 richting Amsterdam en Leiden.

De bossen, de zee en het strand van Noordwijk liggen op fietsafstand. De woning is met oog voor detail afgewerkt én onderhouden en bevat een grote tuin rondom. Het schitterende tuinhuis van massief eiken is van alle gemakken voorzien: luxe badkamer, vloerverwarming en airco.

Deze woning moet je écht komen bezichtigen, want je zult je ogen uitkijken. Maak direct een afspraak!

Het perceel bereik je via de eigen oprit. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De indeling van de woning is als volgt: Bij binnenkomst komt u in de royale hal met meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping, vaste trap naar kelder en toilet met fonteintje. Vanuit de hal bereikt u de keuken, de garage, de bijkeuken en de woonkamer via dubbele openslaande deuren.

De luxe bijkeuken is voorzien van onder andere een uitstortgootsteen en een stortkoker voor wasgoed vanaf de eerste etage. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de tuin.

De keuken is erg ruim opgezet en bevat een groot, speels geplaatst kookeiland en een erker met luxe zitgedeelte. De uitrusting is royaal met onder andere een Quooker, inductie kookplaat, afzuiginstallatie in het plafond, stoomoven, combimagnetron, koelkast, vriezer, vaatwasser en een granieten aanrechtblad. Er zijn inbouwspots en er is veel kastruimte.

Vanuit de lichte keuken, met raampartij naar het zuiden gericht, is er een buitendeur naar de tuin en twee openslaande deuren naar de woonkamer.

De garage is voorzien van een elektrisch bediende roldeur en uitstortgootsteen. Vanuit de garage is er een extra uitgang naar de tuin. Er is veel opbergruimte in de vaste kastenwand.

Via de openslaande deuren in de hal of de keuken loop je de grote woonkamer binnen, welke is voorzien van een massief eiken vloer. In de woonkamer bevindt zich een grote, moderne gashaard.

OMSCHRIJVING

Aan de woonkamer grenst een ruime kamer, die momenteel als werkkamer is ingericht, maar ook bijvoorbeeld als speelkamer of extra slaapkamer zou kunnen

dienen. Vanuit deze kamer is er een fraai uitzicht op de tuin en zijn er openslaande deuren naar de overkapping, buiten bij een van de houten terrassen aan het water.

Op de overloop is er een separaat toilet met fonteintje en de storkoker voor de was richting bijkeuken.

Via een grote inloopkast bereikt u de royale masterbedroom met zeer veel kastruimte en voorzien van airco. De buitendeur geeft toegang tot het op het zuiden gerichte balkon.

De aangrenzende luxe badkamer is voorzien van een breed wastafelmeubel met dubbele waskom, inbouwkransen en greeploze spiegelkasten. In de badkamer bevindt zich voorts een schitterend design bad met designradiator en een grote inloepdouche met regendouche en sunshower.

Op de eerste etage bevinden zich verder nog drie ruime, lichte slaapkamers, een tweede badkamer en meerdere vaste kasten. Twee van deze slaapkamers beschikken over royale vaste kastruimte; een slaapkamer met airco.

Op de ruime zolder (bijna 14 meter lang) is er veel bergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-ketel en boiler.

De kelder bestaat uit twee, via een deur gescheiden ruimten: een bergruimte en een sportruimte, annex mini bioscoop, met airco.

De achtertuin is speels ingericht met meerdere grasvelden, terrassen en schelpenpaden. De tuin is verrassend groot en aan de zijanten zijn er meerdere steigers aan het water en er is een toren met ophaalbrug. In Voorhout bekend als 'het huis met het Fort'.

Het tuinhuis achter de woning is geheel opgetrokken uit massief eiken en heeft, evenals de hoofdwoning, een leipannen dak. Er is een luxe badkamer met toilet, douche en wastafel en een slaap-/zitgedeelte. De gehele binnenruimte is voorzien van vloerverwarming en airco. Het tuinhuis beschikt over een eigen cv-ketel, meterkast en overige voorzieningen in een aparte technische ruimte, met uitstortgootsteen en waar tevens het tuingereedschap kan worden opgeborgen.

OMSCHRIJVING

In deze technische ruimte bevindt zich tevens de beregeningsinstallatie van de tuin.

De zesdelige, massieve en van dubbelglas voorziene vouwwand kan volledig worden geopend naar de geheel overdekte, royale buitenruimte, voorzien van een keukenblok en kookgedeelte met hardstenen bladen.

De overkapte buitenruimte kan gemakkelijk worden afgesloten, waardoor een fantastische plek kan worden gecreëerd voor bijvoorbeeld een thuishkantoor, maar ook om je kinderen een eigen plek te bieden, mantelzorg te geven of als verblijf voor een au-pair.

Bijzonderheden:

- Oplevering in overleg
- Grote woonvilla met grote achtertuin
- Groot, luxe tuinhuis met woonkamer en badkamer
- Stofzuigersysteem door gehele huis + vloerverwarming onder natuurstenen tegels
- Voorzien van alarmsysteem en camerabewaking

OMSCHRIJVING

Gebruikersoppervlakte wonen

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.

Algemene informatie bij bestaande bouw

Bij oudere panden dient u er als (potentiële) koper rekening mee te houden

dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat de verkoper niet in voor de vloeren, muren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, de C.V.-installatie (indien aanwezig) en de afwezigheid van doorslaand en optrekkend vocht.

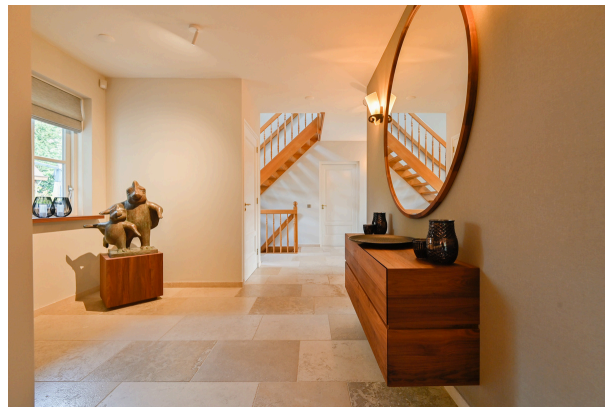
Tevens kan in oudere woningen, ook op niet zichtbare plaatsen, asbest zijn verwerkt. Indien u als geïnteresseerde, twijfels heeft over de bouwkwaliteit en/of de aanwezigheid van asbest, dient u daartoe nader onderzoek in te (laten) stellen. Hetzelfde geldt indien men plannen heeft voor aan- / en verbouwingen: bij de gemeente kunt u hierover nadere informatie verkrijgen.

In een koopovereenkomst met betrekking tot de panden van 20 jaar of ouder, zal in de koopovereenkomst een zogenaamde “oudersdomsclausule”, zoals hierboven is vermeld, worden opgenomen. Bij de samenstelling van onze (zowel schriftelijke als mondeling verstrekte) informatie inzake door ons aangeboden woningen, is de grootst mogelijk zorgvuldigheid betracht. Desondanks aanvaarden wij, als verkopend makelaar, en de verkopers geen enkele aansprakelijkheid voor de correctheid van deze gegevens. Objectinformatie kan, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, nimmer worden gezien als een exclusief aanbod.

FOTO'S



WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S





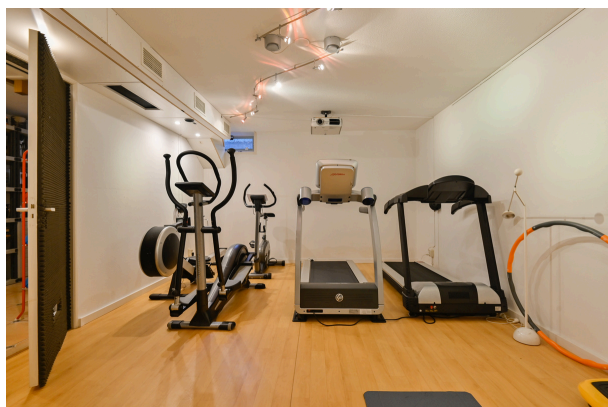
FOTO'S

FOTO'S

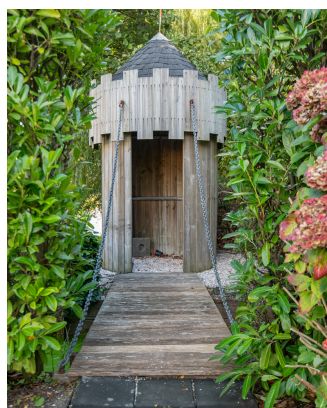




FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

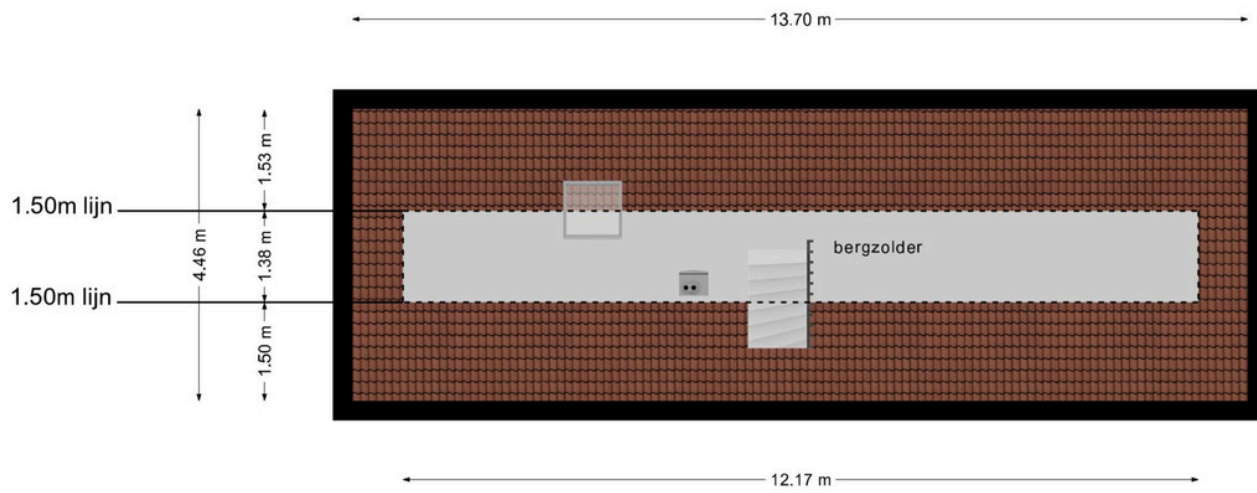
1e verdieping

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

2e verdieping

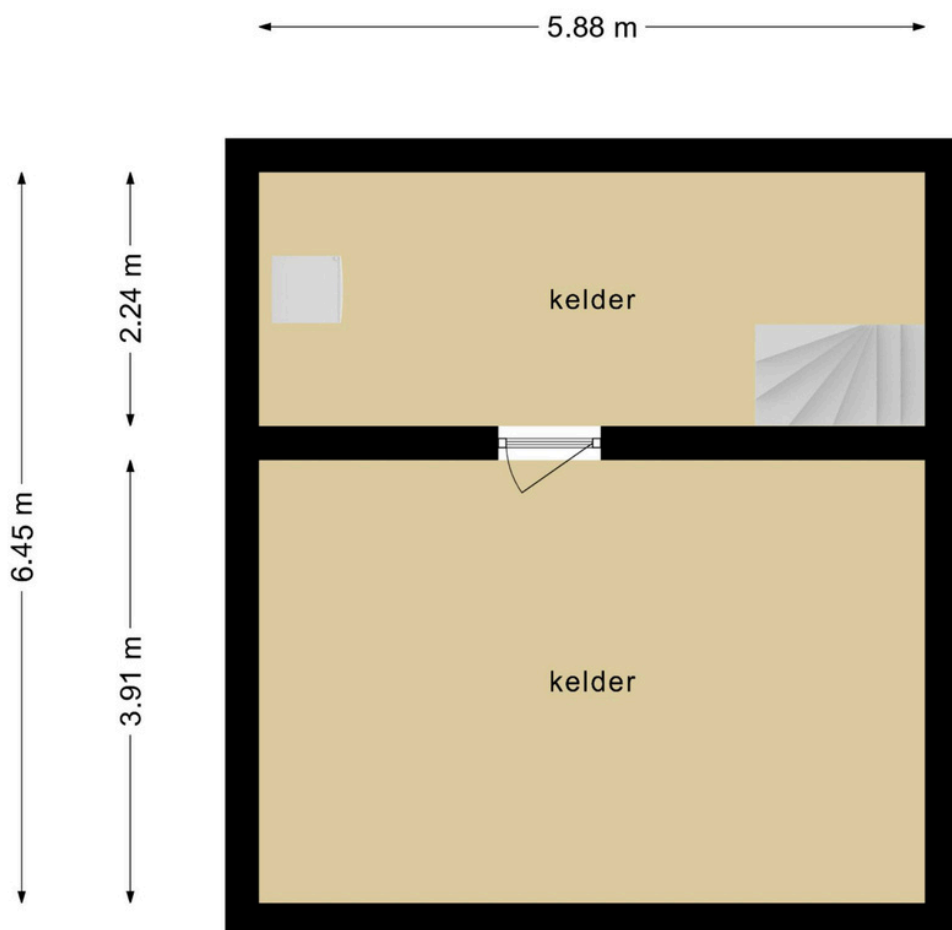


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

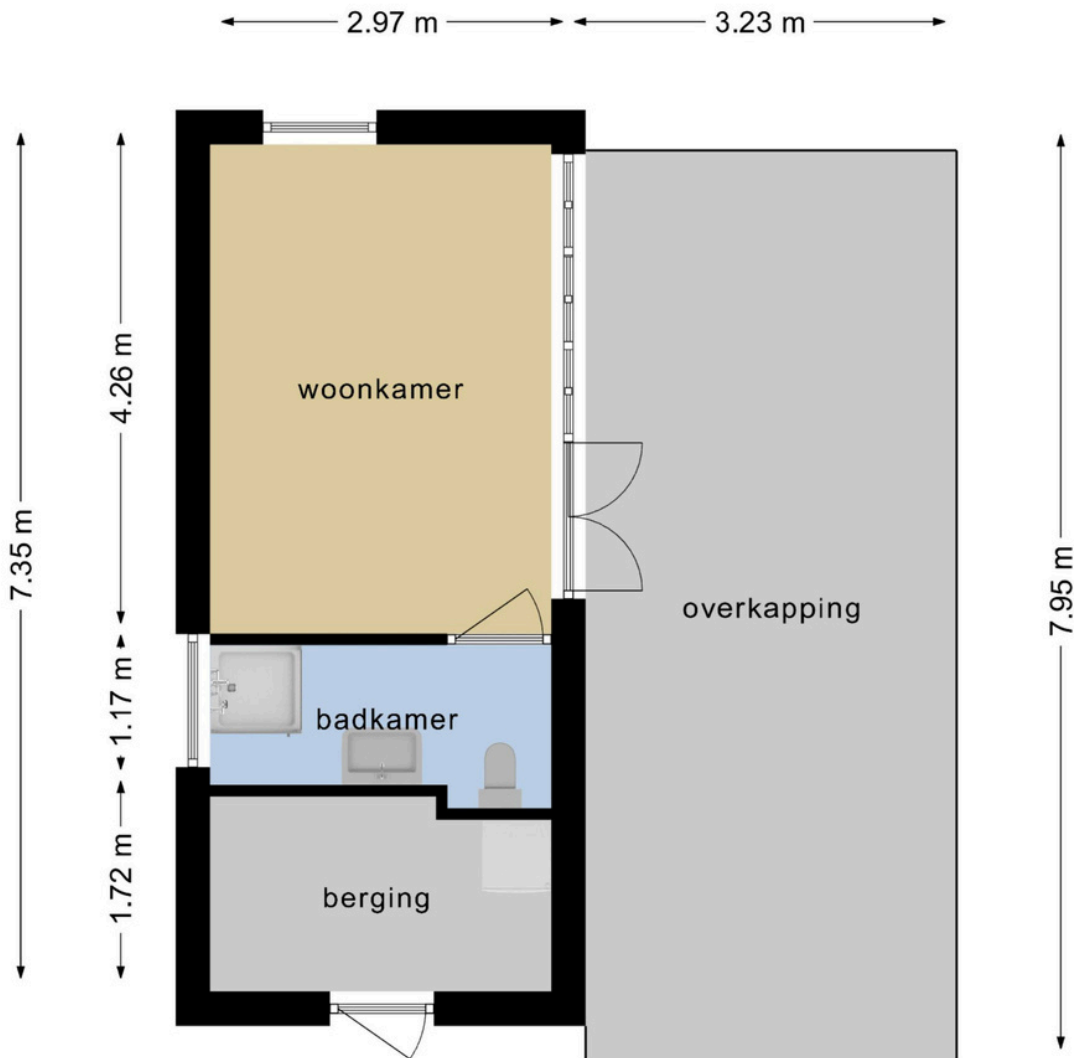
PLATTEGROND

Kelder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Tuinhuis



PLATTEGROND

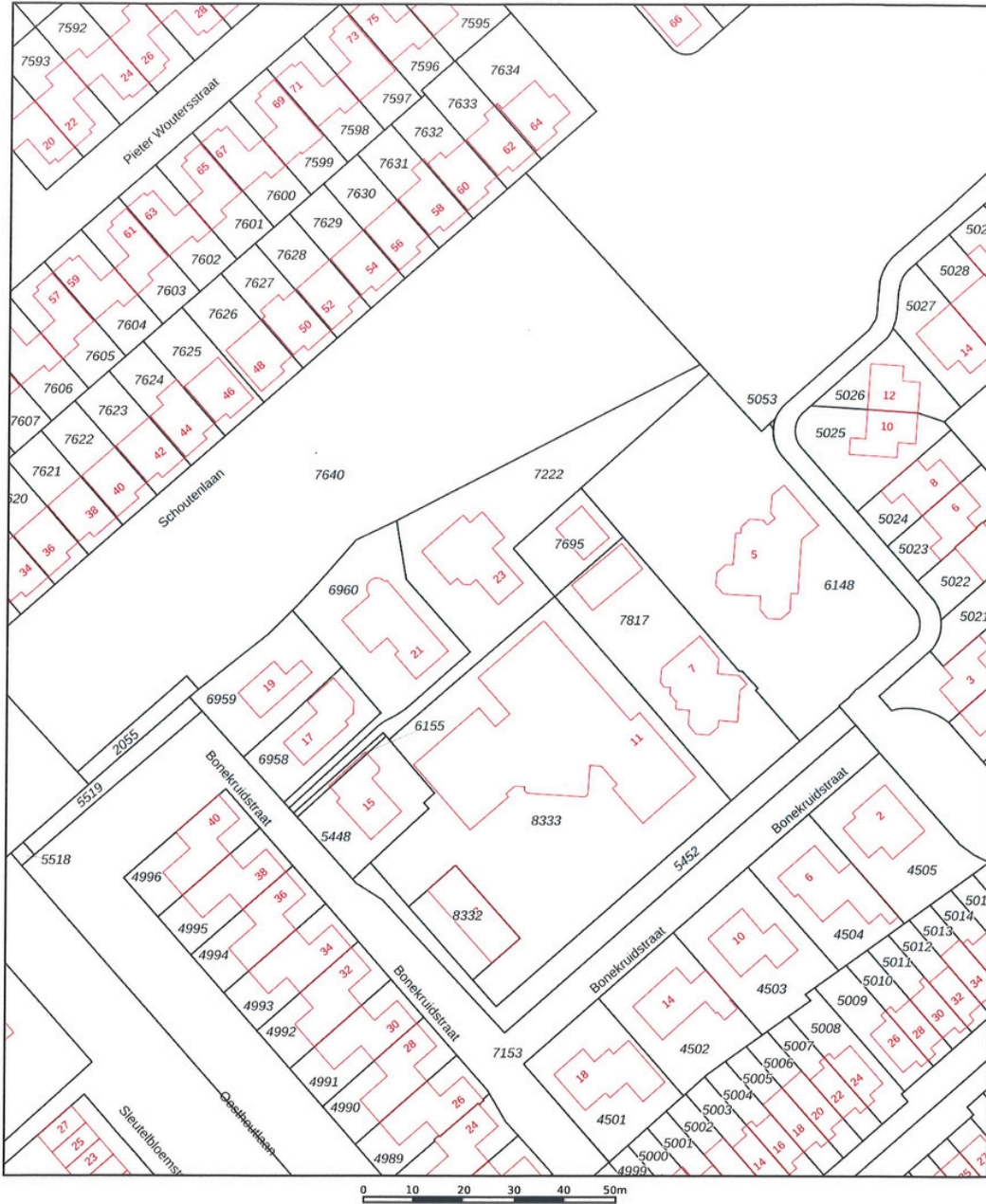
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Overzicht



Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars VH



KADASTRALE KAART

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout Sectie B Perceel 7222</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
---	---	------------------------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 2022. De Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2000

Maten object

Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.238 m3
Perceel oppervlakte	1.400 m2
Gebruiksoppervlakte woonfuctie	317 m2

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, Aan water, Beschutte ligging
Verwarming	CV-ketel
Bouwjaar CV ketel	2014
Isolatie	Dubbel glas, Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd
Warmwater	CV-Ketel
Schuur/berging	Inpandige garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 100 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.

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

en 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 van verkoper.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 voorrekening van koper.

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.

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:

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.

ONS TEAM



WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

ONS TEAM

ONS TEAM

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**ONS
TEAM**



Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR VOORHOUT
HERENSTRAAT 136
0252 216 334
VOORHOUT@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR LEIDEN
HOOIGRACHT 86
071 51 30 841
LEIDEN@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts
M A K E L A A R S

KANTOOR RIJNSBURG
VLIET NOORDZIJDE 94
071 402 3386
RIJNSBURG@GEURTSMAKELAARS.NL

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

