



Welkom

Vraagprijs
€ 725.000
k.k.

Hugo Clausstraat 40
Voorschoten

RIJNLAND
MAKELAARS

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl



Omschrijving

In Jugendstil architectuur gebouwd 3 (v/h 4) kamerappartement van het type Fresia (bouwjaar 2009) met individuele berging en parkeerplaats in de parkeerkelder. Het kleinschalige luxe appartementencomplex is gelegen in de fraaie woonwijk Park Allemansgeest en is 115 m² groot. Het appartement is gelegen op de 2e woonlaag en heeft een heerlijk zonnig balkon voorzien van balkonverwarming en balkontegels, ligging op het zuidoosten met een evenzo mooi uitzicht over een grote

vijverpartij en groene oevers. Diverse voorzieningen zoals het centrum van Voorschoten met divers winkelaanbod, openbaar vervoer en recreatiegebied de "Vlietlanden" zijn eenvoudig en snel bereikbaar.

De individuele berging en parkeerplaats in de parkeerkelder zijn bereikbaar d.m.v. een op afstand bedienbare garagedeur en verwarmde hellingbaan. Verder beschikt het appartement over een videofooninstallatie, afgesloten entree, lift,

trappenhuis, bellentableau, aparte containerruimte en voldoende openbaar parkeren.

Uiteraard is de woning volledig geïsoleerd en beschikt het over een Energielabel A. KOMT U KIJKEN?

De indeling is als volgt:

entree, hal/gang. Meterkast (8 gr en 2x aardlek) en modern toilet met vrijdragend closet. Toiletkastje met fontein. Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche, handdoekradiator en

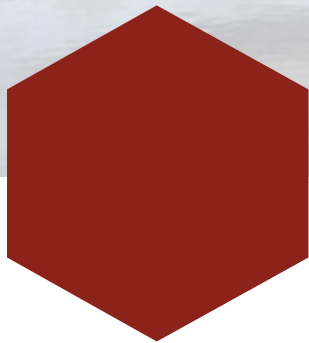
opberglades en kast. De badkamer is v.v. vloerverwarming en mechanische ventilatie.

Via de gang komt u in de heerlijk ruime en bijzonder lichte woonkamer. De woonkamer is o.a. voorzien van sfeerhaard en openslaande deuren naar het balkon van maar liefst ca. 15 m², zonnig en met mooi uitzicht. In het vroege voor- of najaar kunt u op het balkon nog genieten onder de terrasverwarming. Tweede loopdeur naar het balkon. Open keuken in L-opstelling met hard stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een circulatiekap, 5-pits gaskookplaat met wokbrander, stoom/hete lucht oven met warmhoudlade, vaatwasser en losse Amerikaanse koelkast.

Twee prima formaat slaapkamers eveneens voorzien van laminaat vloerafwerking.

- Het gehele appartement is keurig onderhouden en zo te betrekken.
- VVE bijdrage ad € 305,= p.mnd.
- Actieve en gezonde VVE.
- volledige appartement is voorzien van laminaat vloerafwerking

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

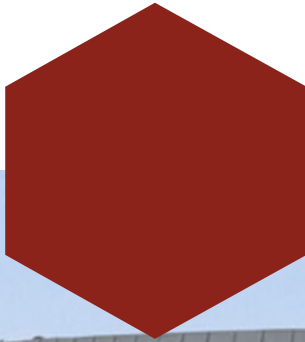


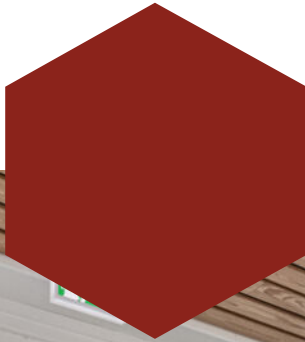
Kenmerken

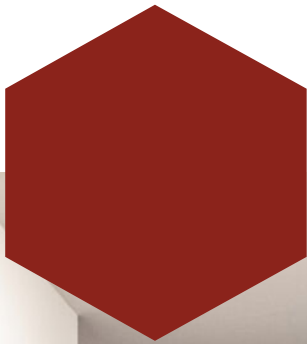
Woonoppervlakte	115 m ²
Inhoud	378 m ³
Bouwjaar	2009
Energie ­ label	A

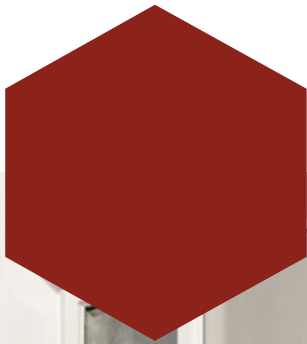


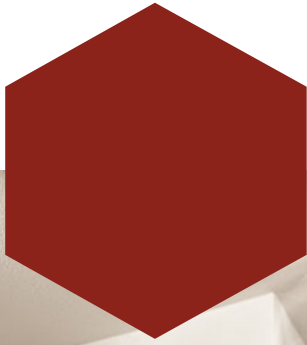


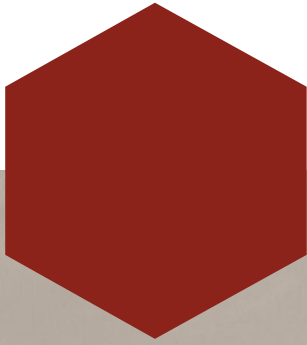


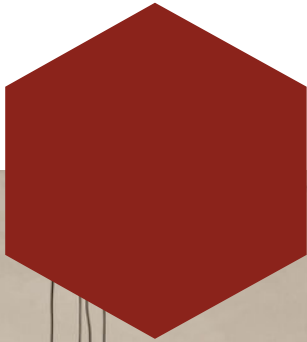


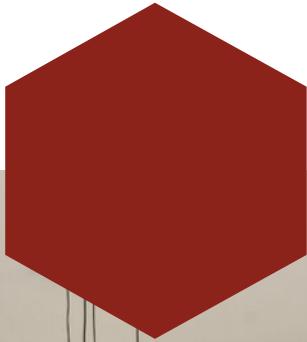


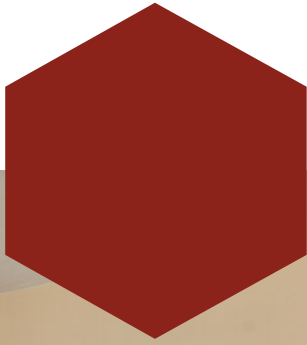


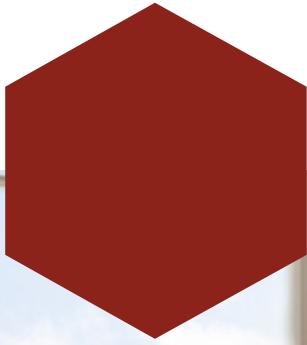






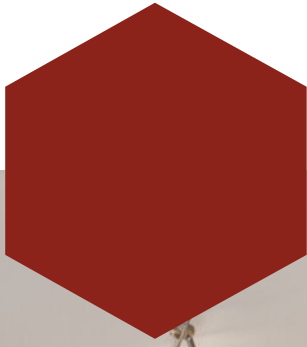


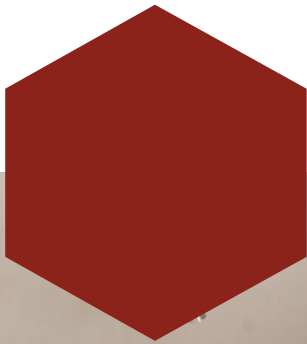


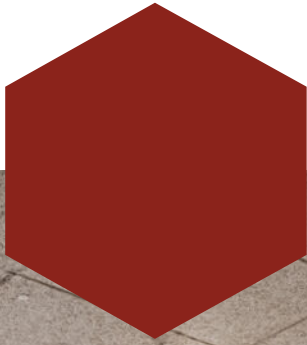


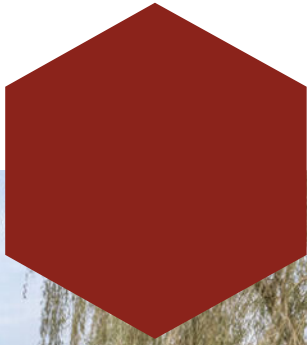


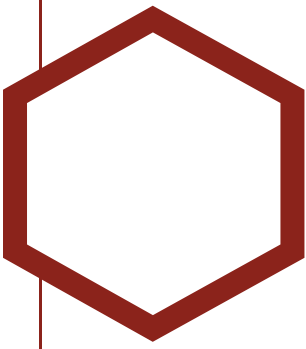






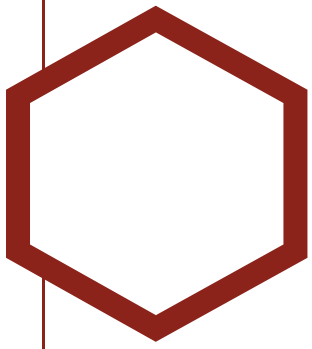




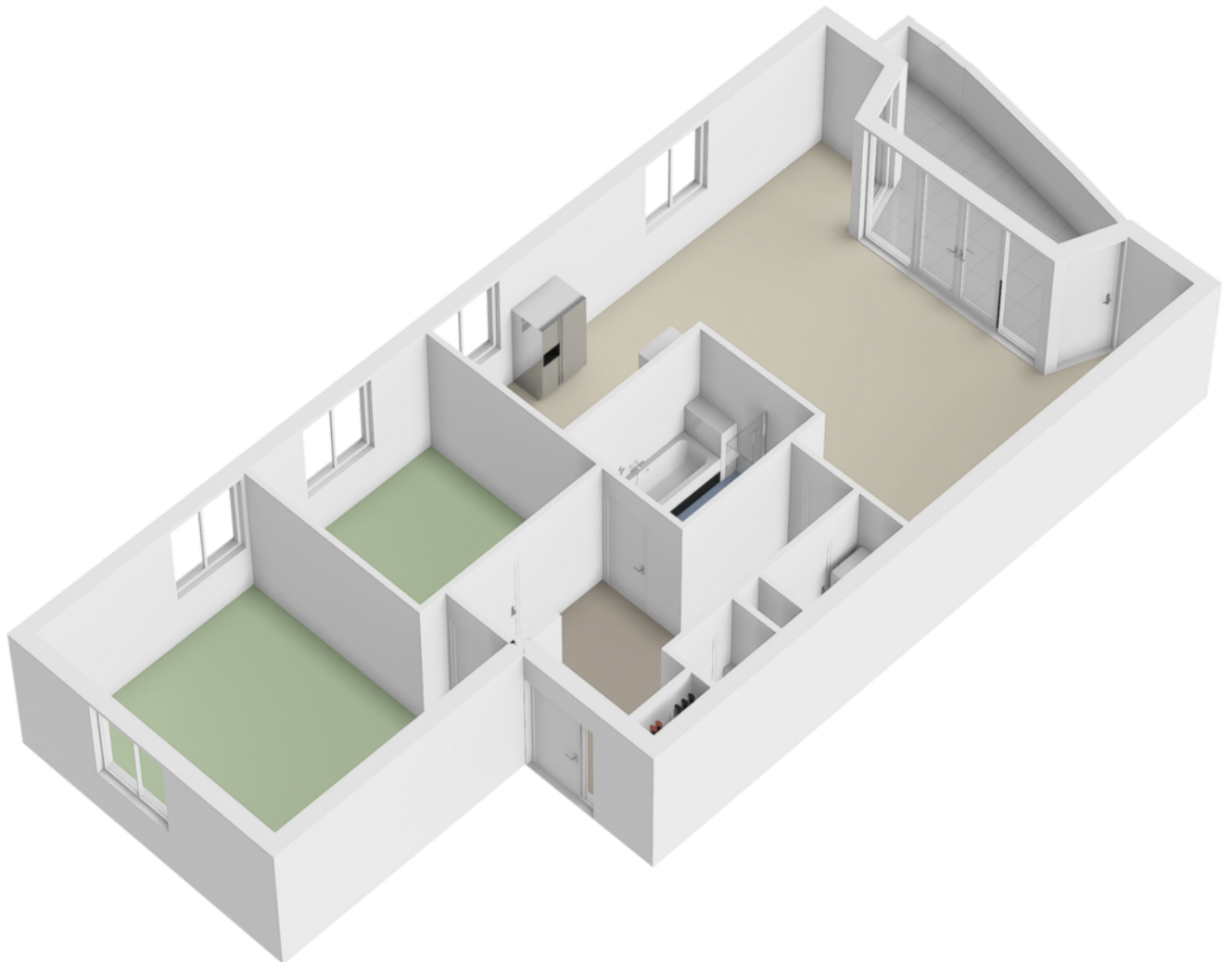


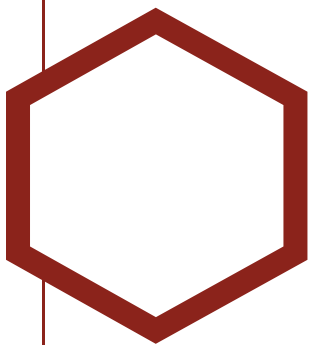
Plattegrond





Plattegrond





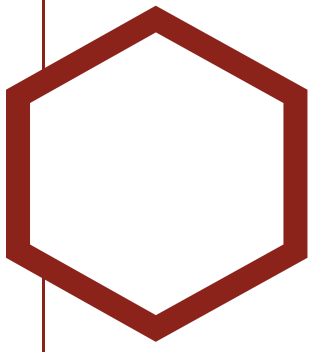
Plattegrond

1.64 m

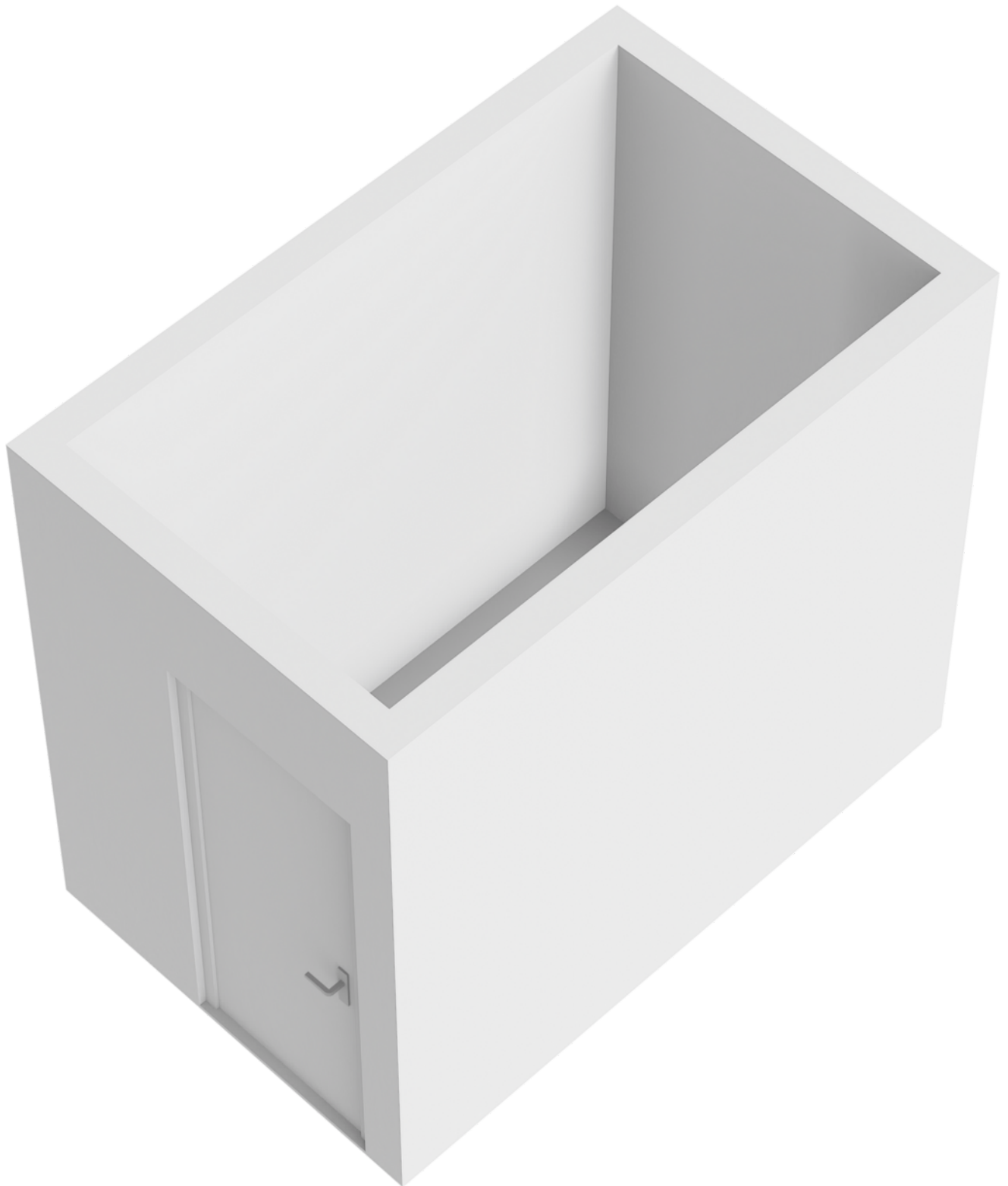


2.79 m

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



Plattegrond



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Rijnland Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Hugo Clausstraat 40
Postcode/plaats	2251 XZ, Voorschoten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	415397
Status	Definitief
Datum meetopname	08-12-2023
Datum meetrapport	08-12-2023

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	114,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	14,60	M ²
Externe bergruimte	4,60	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	129,10	M²
Bruto inhoud woning	378,26	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

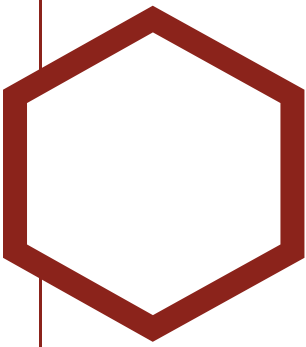
Rapport opgemaakt door T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Eindhoven, 08-12-2023

Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: nw8



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Voorschoten Sectie A Perceel 5362	
--------------------	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 december 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend en dienen derhalve slechts te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

Bij het tot stand komen van een overeenkomst tussen koper en verkoper zal door Rijnland Makelaars B.V. een koopakte worden opgesteld op basis van het recentste model NVM-koopakte vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de “Vereniging eigen huis”.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden.

Indien de juridische eigendomsoverdracht buiten de schuld om van verkoper later plaatsvindt dan overeengekomen in de NVM-koopakte, is koper verschuldigd alle hieruit voortvloeiende kosten, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische eigendomsoverdracht tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische eigendomsoverdracht.

Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan bij nieuwe woningen. Indien hierover bij u twijfels bestaan adviseren wij u daartoe nader onderzoek te plegen. Dit geldt tevens indien u voornemens bent te verbouwen.

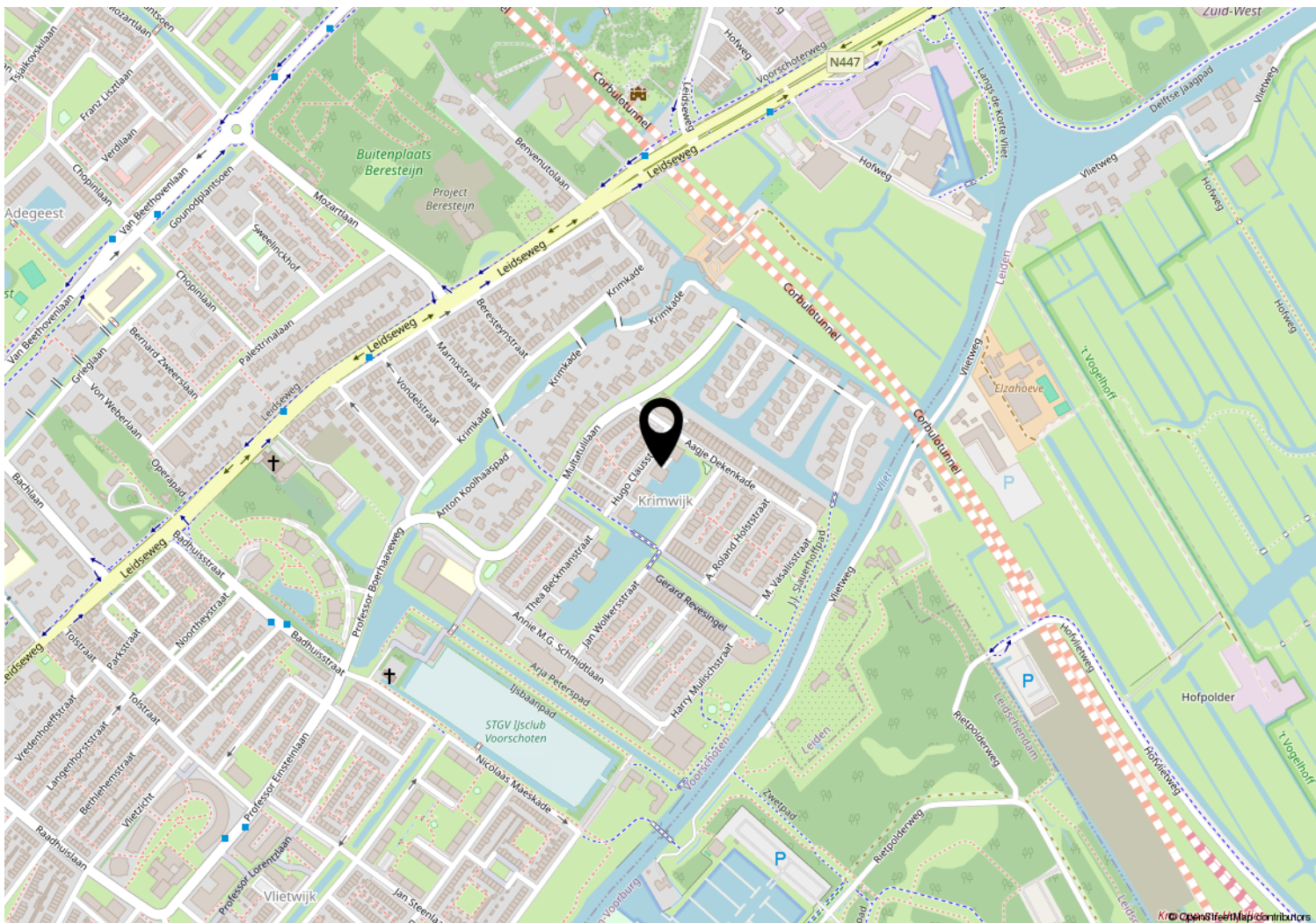
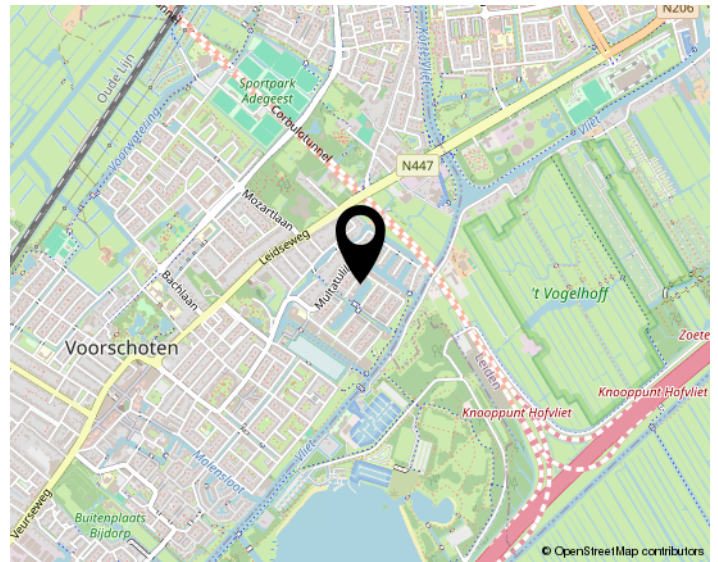
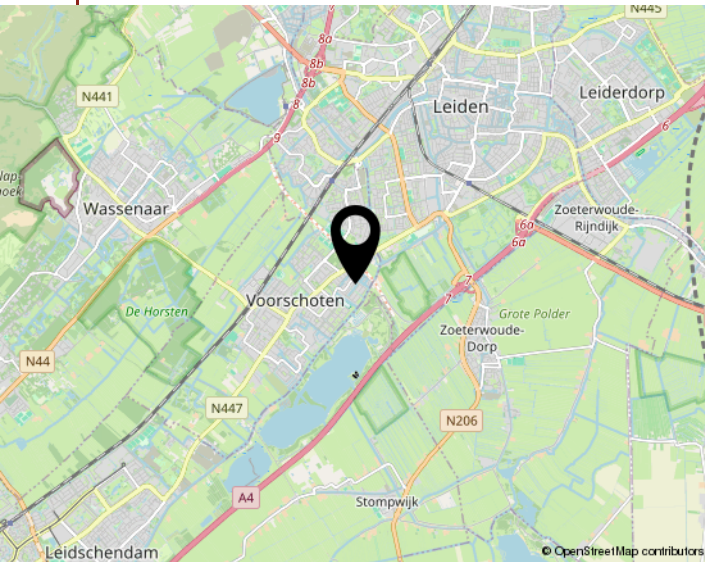
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op het woongebruik.

Bij het samenstellen van deze brochure is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend. In de aanbiedingen voormelde indeling en maatvoering zijn zo nauwkeurig mogelijk opgenomen doch dienen slechts ter indicatie. Prijswijzigingen, druk- en/of zetfouten voorbehouden. Alle prijzen zijn k.k. (kosten koper) tenzij anders vermeld.

Meetinstructie (NEN 2580) 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 de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Locatie

op de kaart



Interesse
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

RIJNLAND
MAKELAARS

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300

info@rijnland-makelaars.nl

www.rijnland-makelaars.nl