

Welkom

Vraagprijs  
€ 695.000  
k.k.

Wijngaardenlaan 57  
Voorschoten

**RIM**  
**RIJNLAND MAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

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





## Omschrijving

Sfeervolle en ruime  
UITGEBOUWDE woning met  
DIEPE EN MOOIE  
ACHTERTUIN VAN MAAR  
LIEFST CA. 25 METER DIEP.  
Zonnige ligging op het  
zuidwesten, vrijstaande  
houten berging en achterom.

Is dit de woning die u zoekt?  
Maak dan een afspraak voor  
bezichtiging.

De woning en is ook nog zeer  
gunstig gelegen op  
loopafstand van o.a. NS  
Station Voorschoten, The  
British School, het gezellige  
centrum met horeca, terrassen  
en divers winkelaanbod. Het  
recreatiegebied "de  
Vlietlanden" ligt nog op geen  
10 minuten fietsen en via de  
diverse uitvalswegen (A4/  
A44/N11) bent u snel op weg  
naar Schiphol, Amsterdam,  
Den Haag, Rotterdam en  
Utrecht. Een bezoekje aan de  
binnenstad van Leiden of een  
dasje naar het strand liggen  
op ca. 15 minuten rijden.

Indeling:

Via de voortuin komt u bij de  
entree van de woning. Ruime  
gang met meter en-verdiepte  
kelder/trapkast, toilet  
(vrijdragend) en vaste trap  
naar 1e verdieping. Fijne lichte  
uitgebouwde woonkamer  
(10,45m diep) met parketvloer  
en loopdeur naar de tuin. Aan  
de achterzijde van de woning  
is de open keuken gesitueerd  
in U-opstelling en beschikt  
over o.a. een inductie  
kookplaat en afzuigkap.

## Eerste verdieping:

Overloop met vaste kast ruimte. Twee prima formaat slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast. De voormalige badkamer heeft de eigenaar verbouwd tot Walk in Closet. De badkamer is verplaatst naar de achterzijde van de woning en zo belangrijk ruimer gemaakt. De badkamer beschikt over een ligbad met Whirlpool, separate douchecabine, 2e toilet, wastafel en designradiator.

De woning beschikt over 10 zonnepanelen (2018) met een gemiddelde jaaropbrengst van 2800 tot 3050 kWh.

### Bijzonderheden

- dak, gevel en grotendeels vloerisolatie.
- nagenoeg volledig dubbele HR beglazing
- oplevering in overleg Q4 2024.

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.

## Tweede verdieping:

Vaste trap naar 2e verdieping, overloop met vaste kast. Opstelling CV Nefit bouwjaar 2015. Grote slaapkamer met voor en achter een dakkapel (2 kamers mogelijk). Bergruimte achter knieschotten.





## *Kenmerken*

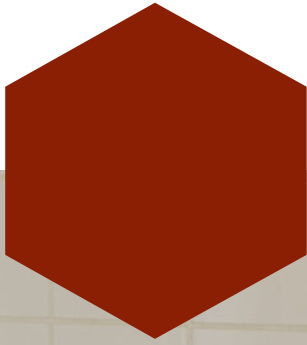
Woonoppervlakte	127 m <sup>2</sup>
Inhoud	448 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1952
Energie label	A



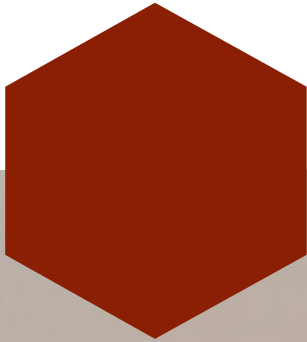








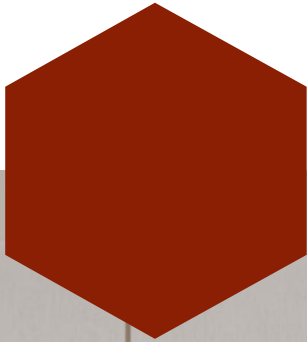




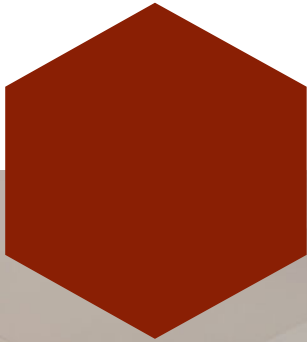




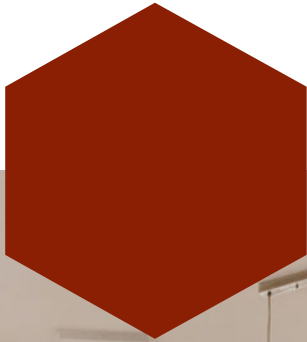




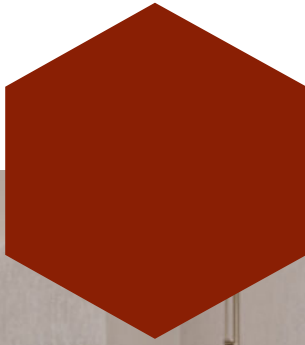
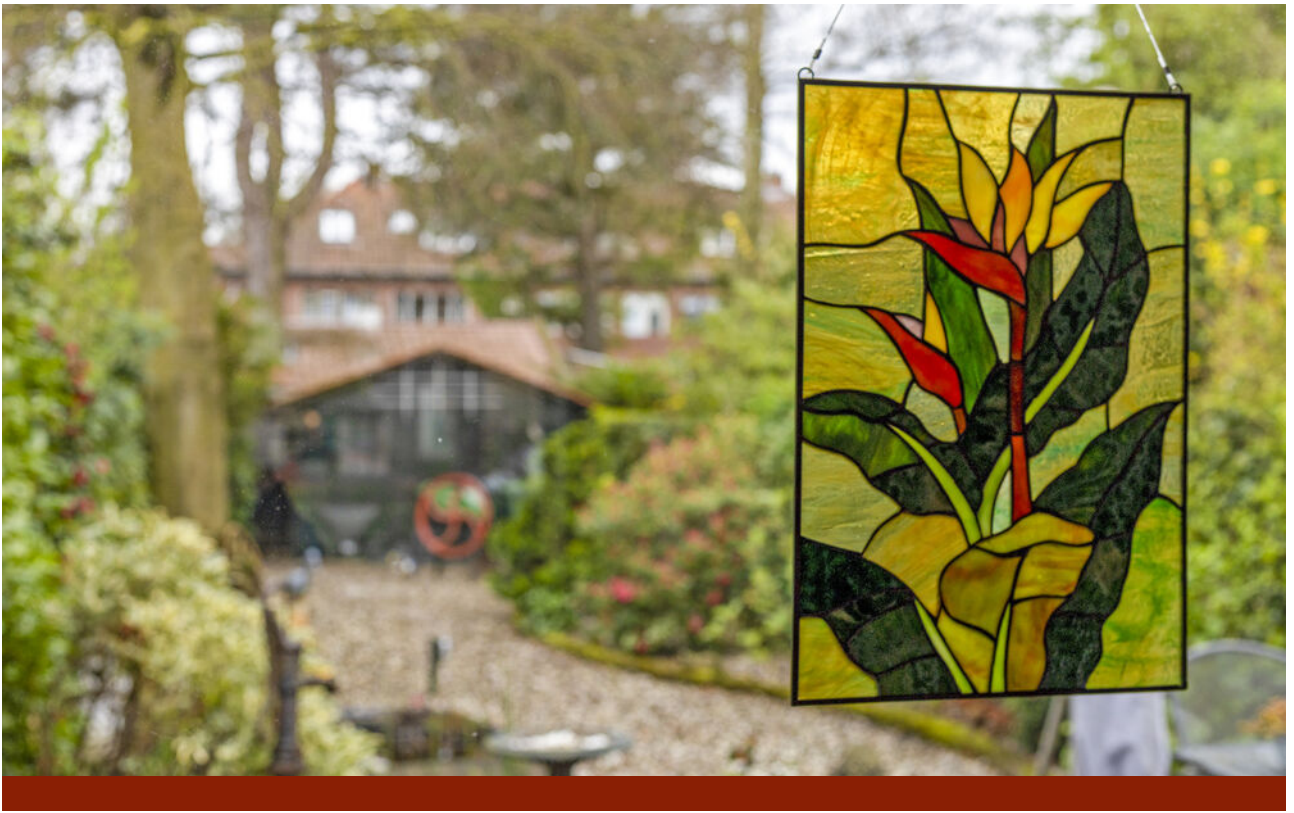




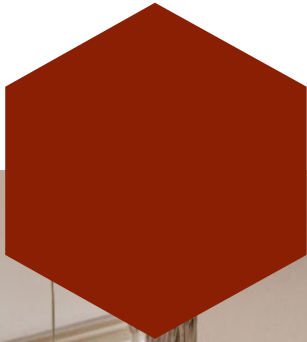




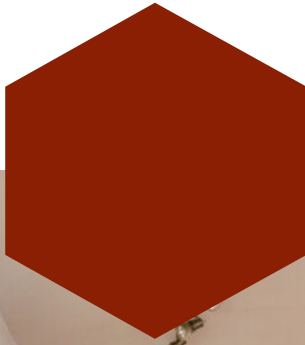












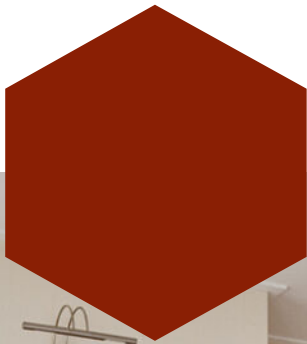




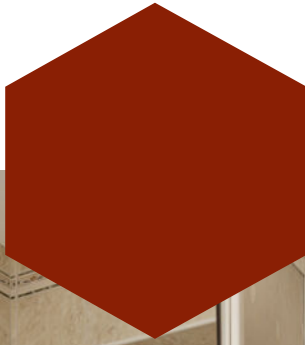




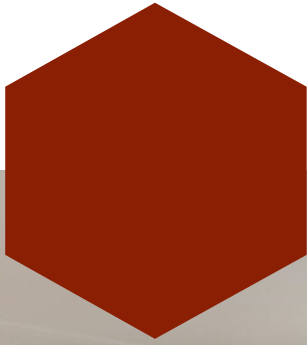




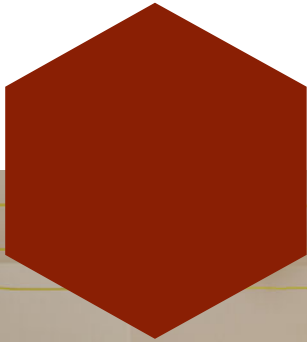




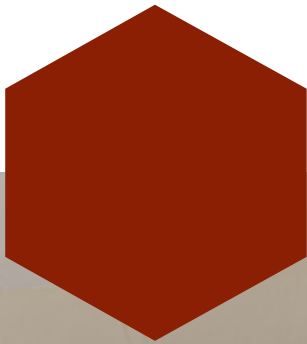




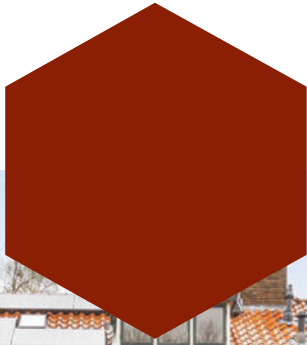




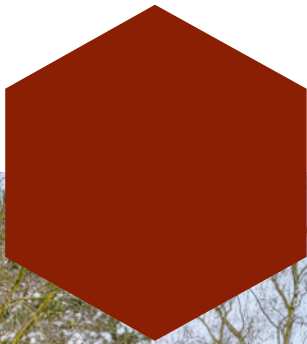




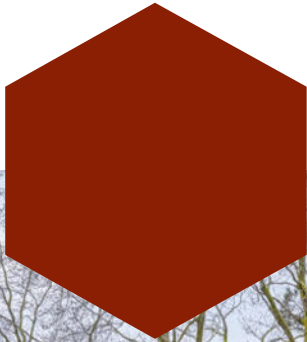




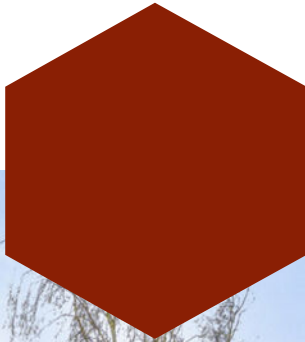




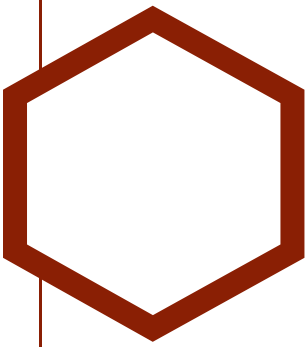




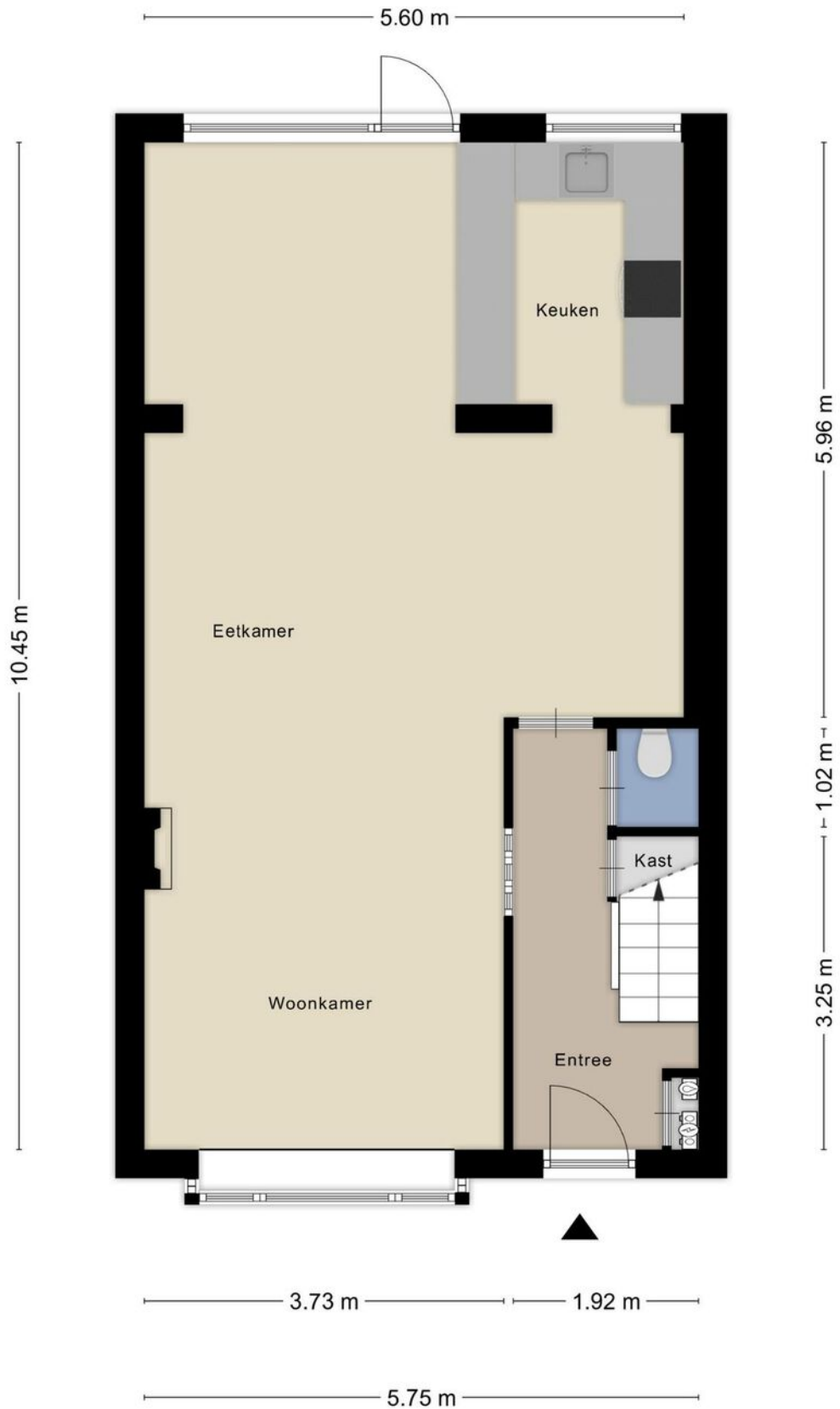




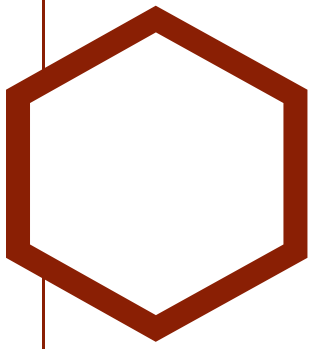




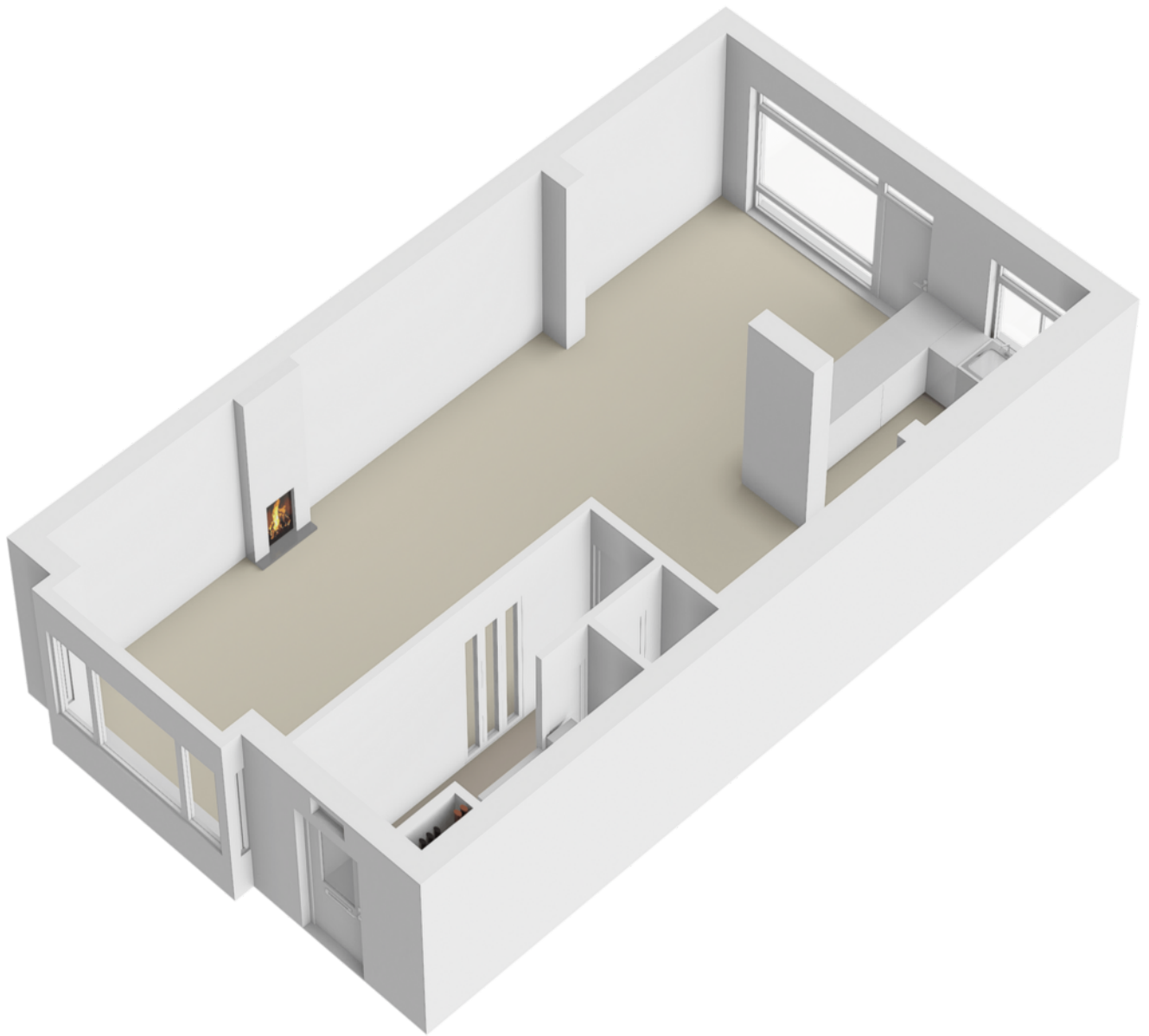
# Plattegrond



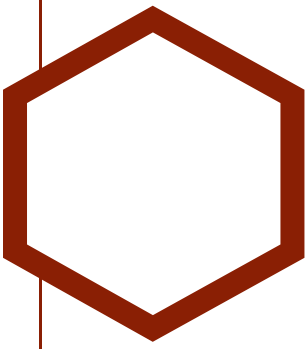




# Plattegrond



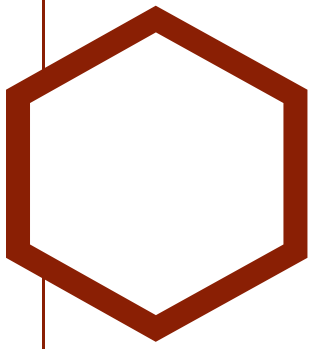




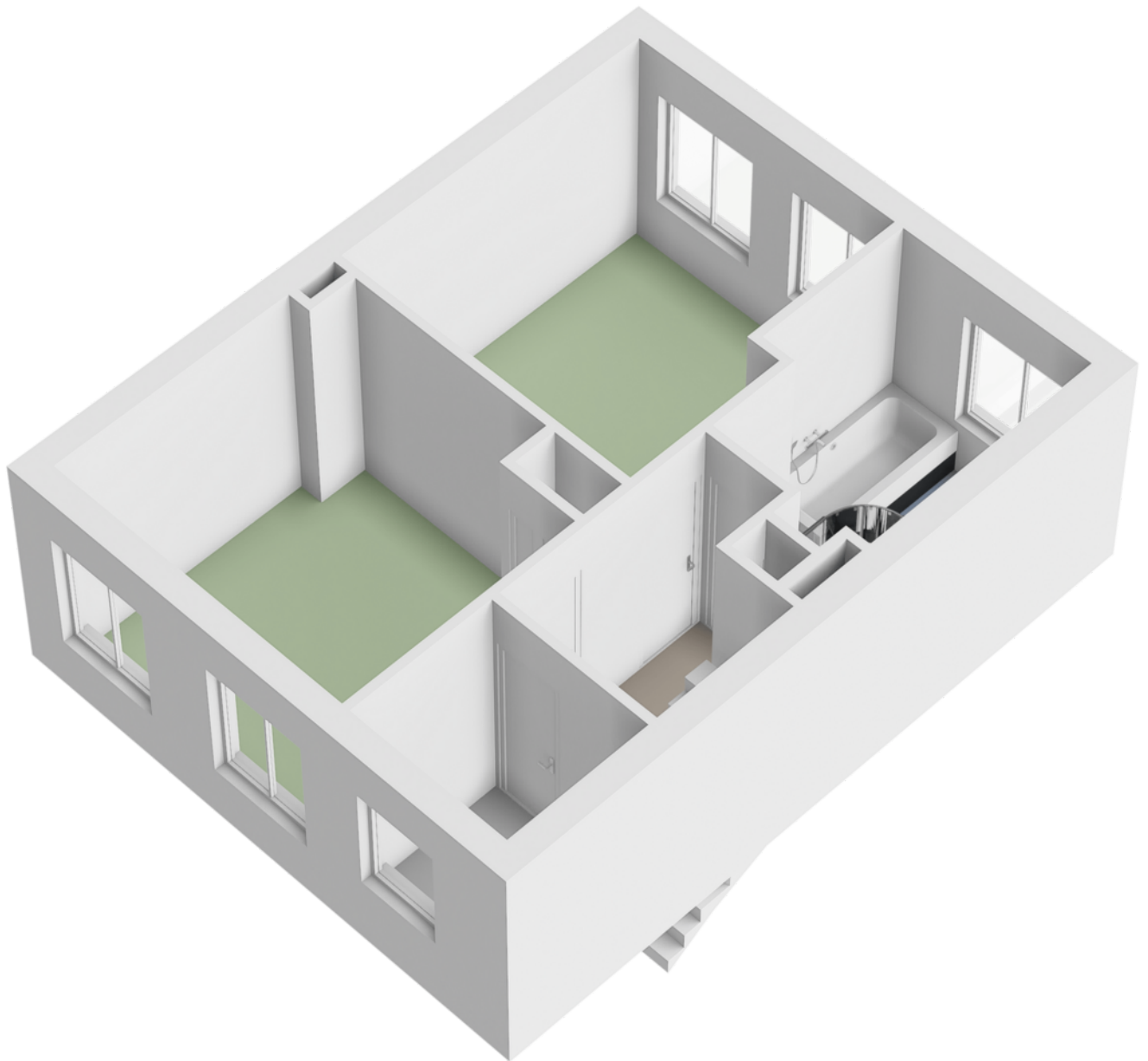
# Plattegrond



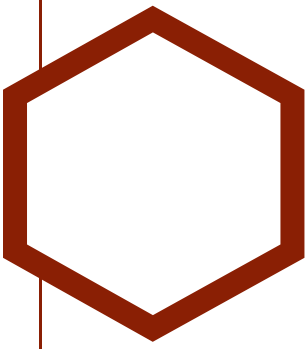




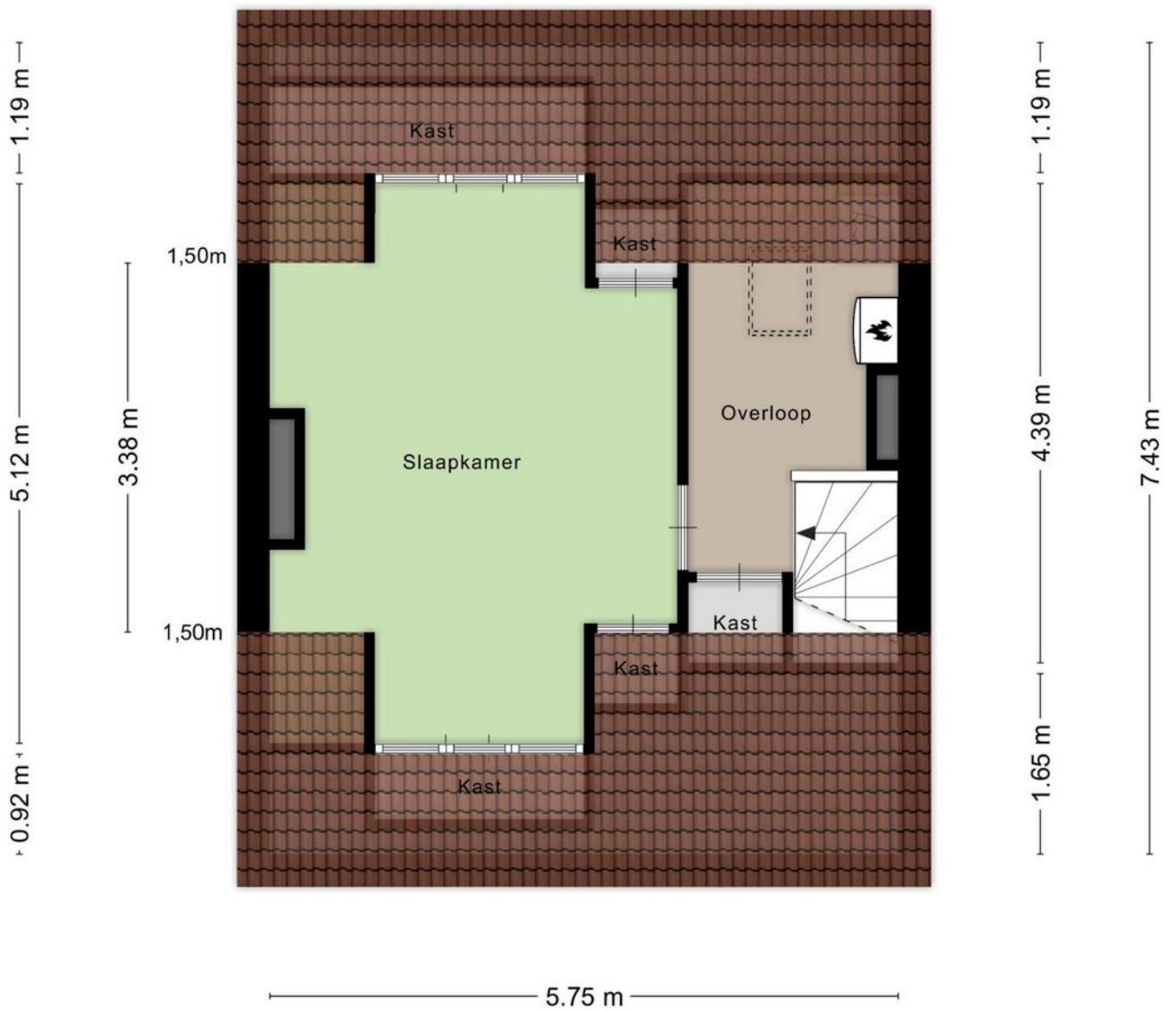
# Plattegrond





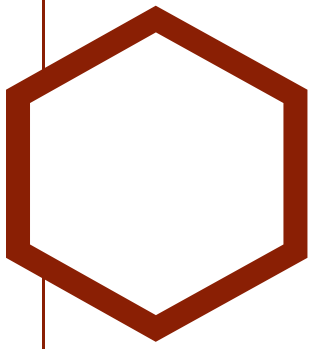


# Plattegrond

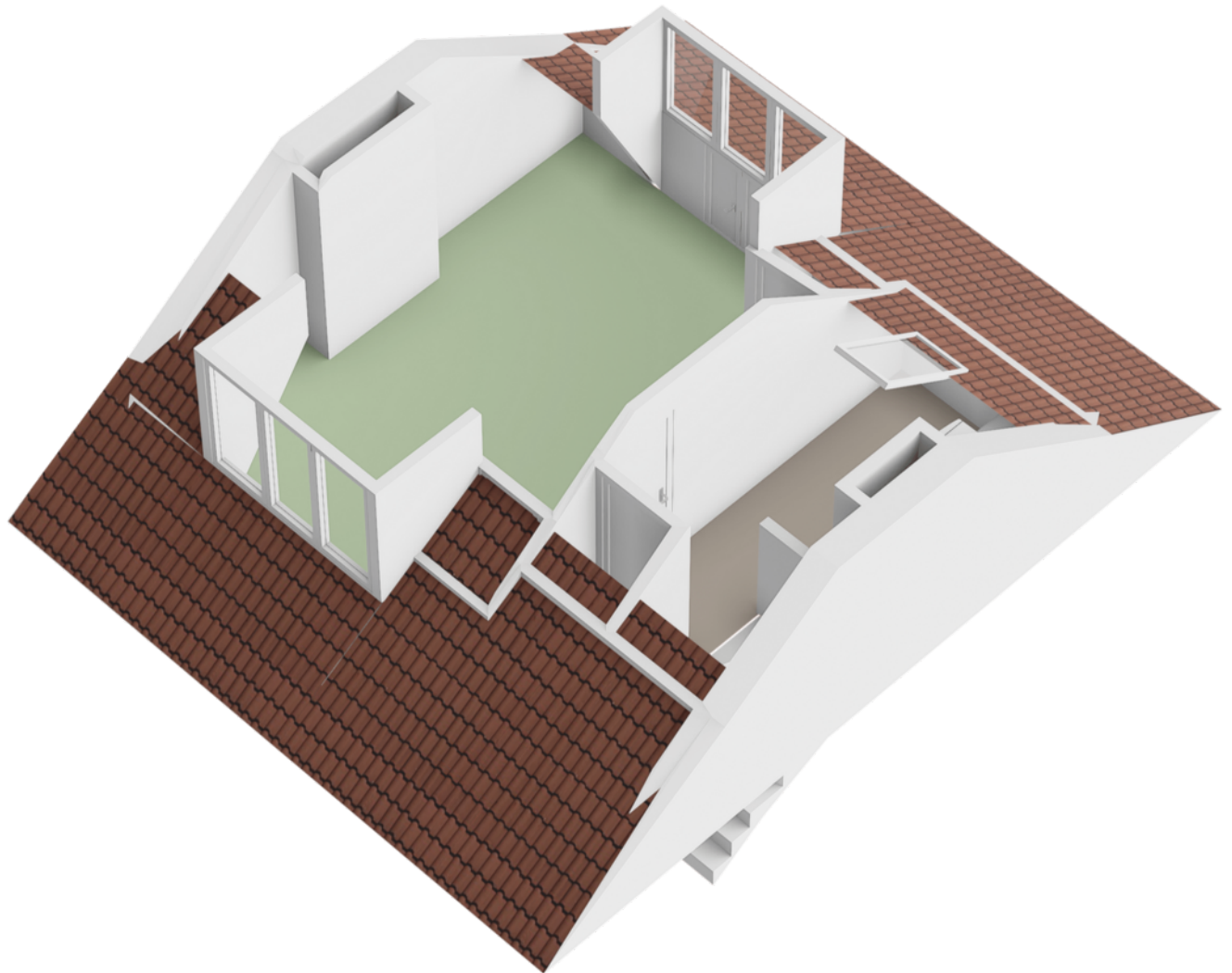


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

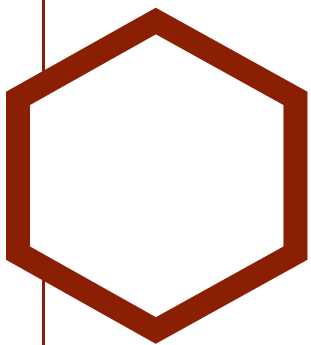




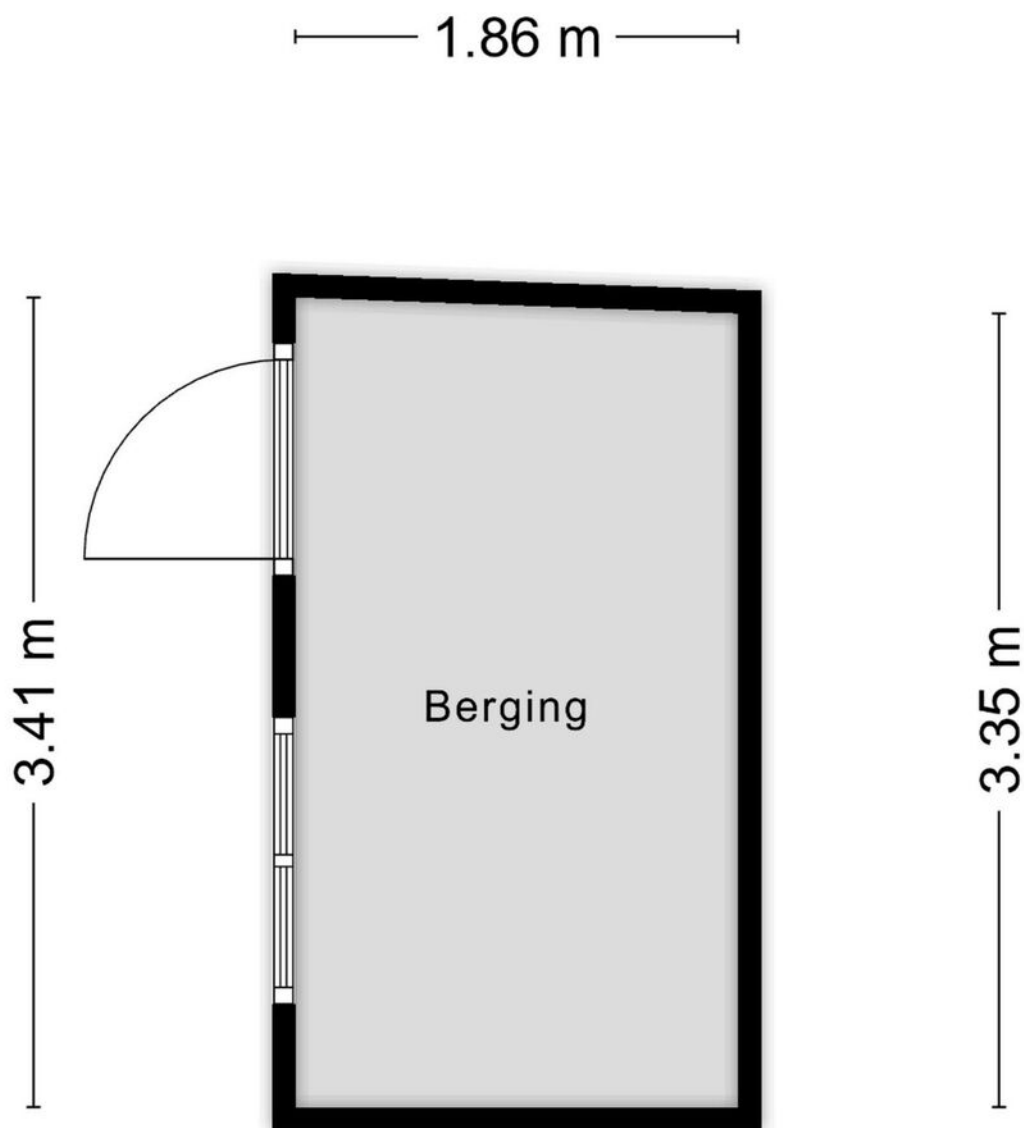
# Plattegrond





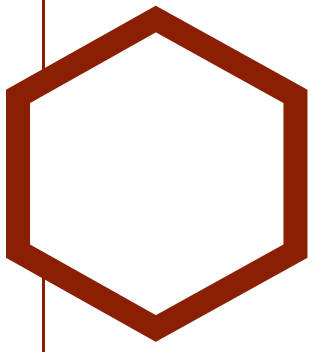


# Plattegrond

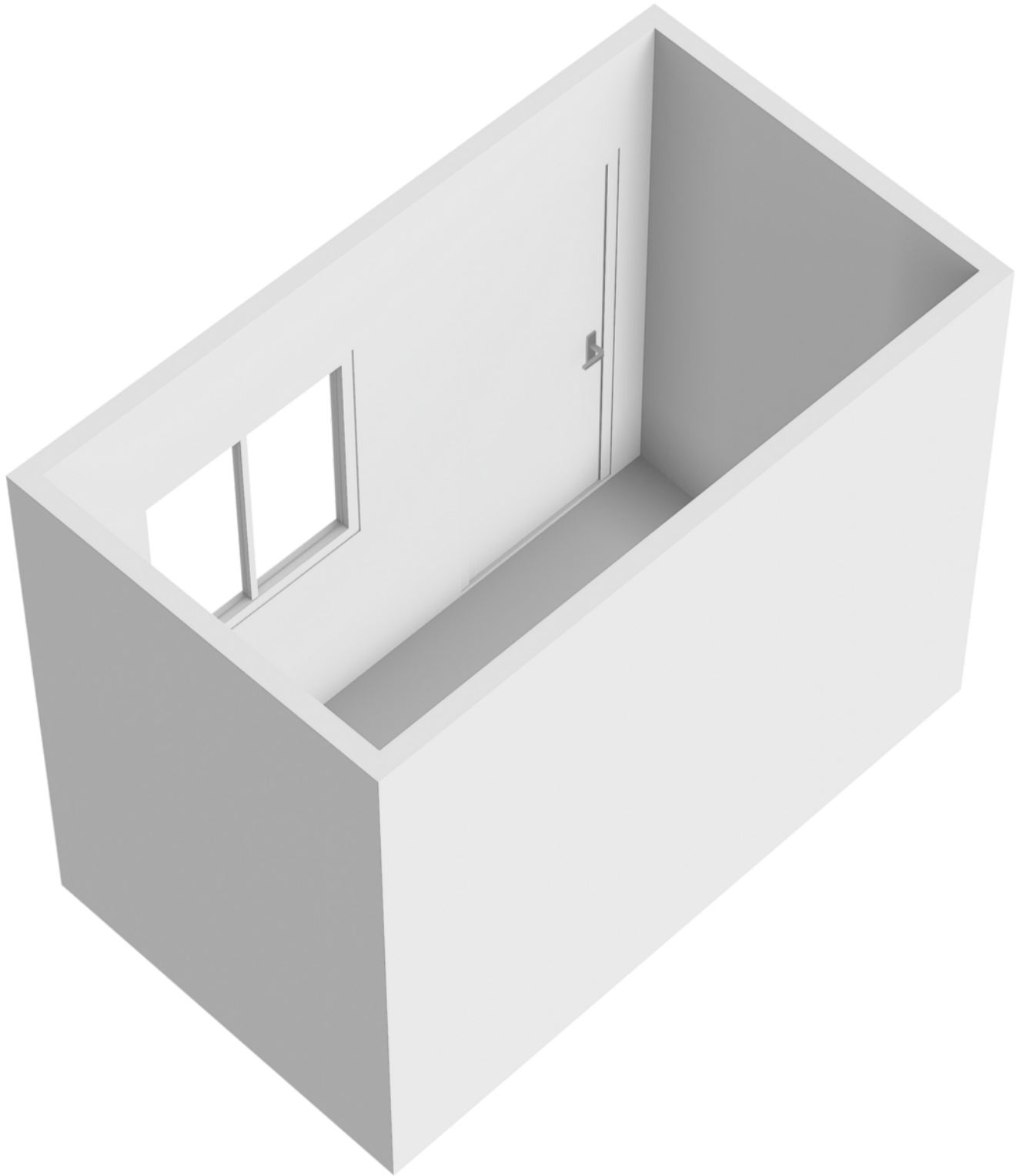


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





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	Wijngaardenlaan 57
Postcode/plaats	2252 XK, Voorschoten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	428404
Status	Definitief
Datum meetopname	05-04-2024
Datum meetrapport	06-04-2024

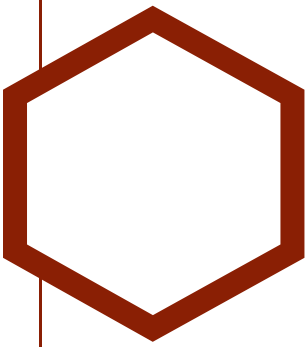
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	126.60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	6.30	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	164.80	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	448.38	M <sup>3</sup>

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 inhoud 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 Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011







# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: rw8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorschoten	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5309	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

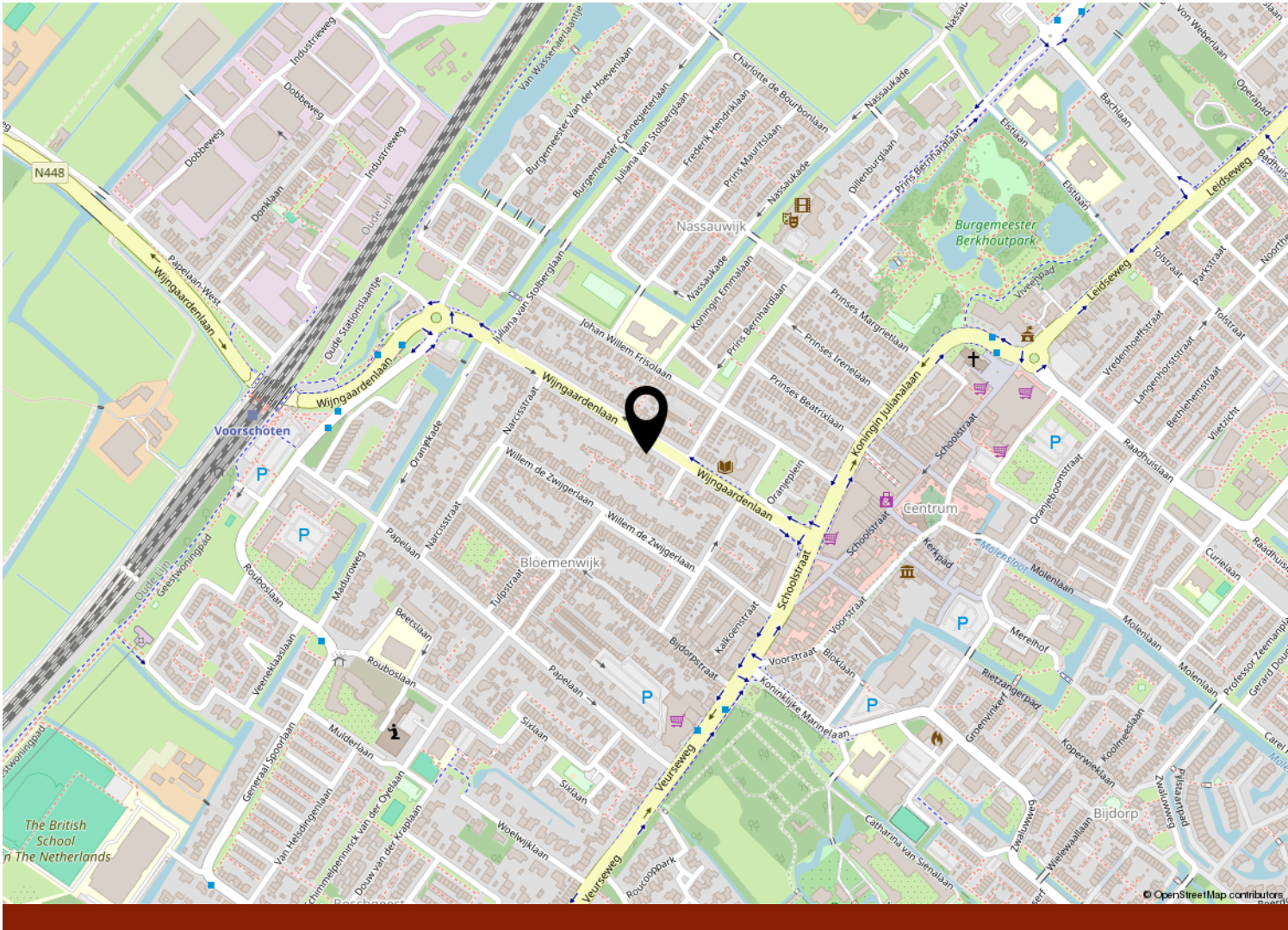
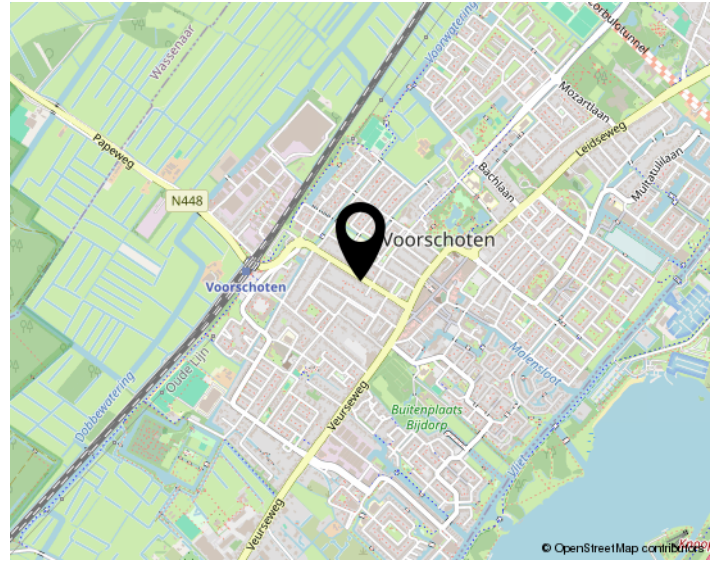
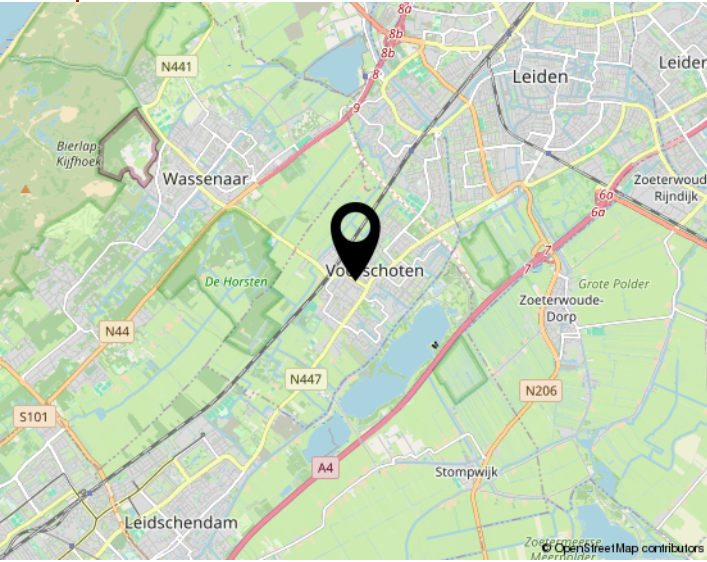
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# Locatie

op de kaart





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.



*Interesse*  
in de woning?



Neem dan contact op met ons kantoor:

**Rijland Makelaars**  
*Al 60 jaar alles in huis*

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