



PARK BERESTEYN 37

2253 AK VOORSCHOTEN



ROBERT KUIPER

Makelaar

kuiper@frisiamakelaars.nl

06-54375075

VAN KLEIN TOT GROOT,
VAN MINIMALISTISCH TOT LUXE.
ALLEMAAL UNIEK.

U VINDT BIJ ONS GEEN STANDAARD HUIZEN,
MAAR BIJZONDERE EN LUXE HUIZEN DIE U HET
GEVOEL VAN THUIS KUNNEN GEVEN.

ROBERT KUIPER



INHOUDSOPGAVE

Over deze woning	04
Kenmerken	05
Overige kenmerken	06
More features	07
Omschrijving	08
Description	09
Plattegronden	17
Aanvullende clausules	19
Extra informatie	20
Onze dienstverlening	22
Plan een bezichtiging	25

OVER DEZE WONING

Altijd al op een Landgoed willen wonen? In Park Beresteyn is dit mogelijk. Een historisch landgoed, een unieke woonlocatie midden in het lommerrijke hart van Voorschoten. Omringd door statige bomen, weelderige tuinen en rustgevende wandelpaden biedt Park Beresteyn een zeldzame combinatie van rust, comfort en gemak. Hier woont u in een oase van groen, terwijl u toch alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt.

Always wanted to live on an estate? In Park Beresteyn, this is possible. A historic country estate, a unique residential location in the leafy heart of Voorschoten. Surrounded by stately trees, lush gardens and peaceful footpaths, Park Beresteyn offers a rare combination of tranquillity, comfort and convenience. Here you live in an oasis of green, while still having all daily amenities close by.





KENMERKEN

VRAAGPRIJS:	€ 1.075.000 k.k.	AANTAL KAMERS:	4
SOORT WONING:	PORTIEKFLAT	AANTAL SLAAPKAMERS:	3
BOUWJAAR:	2025	ENERGIELABEL:	A++
WOONOPPERVLAKTE:	130 M ²		
INHOUD:	420 M ³		

OVERIGE KENMERKEN

- eigen grond
- verwachte oplevering september 2025
- duurzaam warmtepompsysteem in eigendom van VvE
- vloerverwarming
- volledig geïsoleerd
- woningborg garantiecertificaat
- energielabel A++
- casco keuken
- actieve VvE, bijdrage thans € 514,- per maand incl. verwarming en park onderhoud (appartement en twee parkeerplaatsen)
- 2 parkeerplaatsen in ondergelegen parkeergarage
- berging in de onderbouw
- gemeten conform NVM Meetinstructie
Gebruiksoppervlakte woningen
- koper aanvaardt de objectinformatie en de aanvullende clausules uit de brochure
- het voordeel voortvloeiend uit artikel 13 lid 1 WBR komt ten gunste van verkoper





MORE FEATURES

- own land
- year of construction 2025
- expected completion september 2025
- sustainable heat pump system owned by owners association
- underfloor heating
- fully insulated
- housing guarantee certificate
- energy label A++
- kitchen casco
- active community association, contribution currently € 514,- per month incl. heating and park maintenance (flat and two parking spaces)
- 2 parking spaces in underground car park
- storage in the basement
- measured in accordance with NVM Measuring Instruction User Area Homes
- buyer accepts the object information and the additional clauses in the brochure
- the benefit ensuing from Article 13 paragraph 1 WBR is in the seller's favour

OMSCHRIJVING

Dit luxe lichte ruime vierkamer appartement op de derde etage is van alle gemakken voorzien en u bent de eerste bewoner! Het appartement beschikt over een royale woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, twee moderne badkamers en een ruim balkon (zuidwesten). Parkeren is geen probleem. U heeft de beschikking over twee parkeerplaatsen in de ondergelegen parkeergarage en een eigen berging in de onderbouw.

Direct bij binnenkomst ervaart u het luxe wonen op Park Berestejn. Via de fraai aangelegde daktuin betreedt u het gebouw Hugo - vernoemd naar één van de oorspronkelijke eigenaren van het Landgoed en gaat u middels de lift naar het appartement.

Trap/lift naar de derde etage:

U betreedt het appartement en middels de ruime hal heeft u toegang tot een moderne toilet met fontein, de meterkast en een inpandige berging met aansluitingen voor wasmachine en droger – ideaal voor uw huishoudelijke gemak.

De royale living met open keuken (casco) vormt het hart van het appartement en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar het zonnige balkon op het zuidwesten. Hier geniet u tot in de avond van de zon en het uitzicht. De hoofdslaapkamer is ruim en beschikt over een moderne ensuite badkamer, voorzien van een ligbad, inloopdouche, vaste wastafel en tweede toilet – een luxe privéruimte om te ontspannen. De tweede slaapkamer is veelzijdig in te richten: als logeerkamer, werkkamer of hobbyruimte. De derde slaapkamer beschikt eveneens over een moderne ensuite badkamer met inloopdouche en vaste wastafel – ideaal voor gasten of als extra comfortabele privéruimte.

Op loopafstand vindt u het charmante centrum van Voorschoten met een diversiteit aan winkels en gezellige horecagelegenheden. Station Voorschoten ligt op korte afstand, met directe verbindingen naar Leiden, Den Haag en Amsterdam. Ook de A4 en A44 zijn snel bereikbaar. In de nabije omgeving bevinden zich huisartsenpraktijken, apotheken en diverse zorgvoorzieningen. Ook is er een goede aansluiting op thuiszorg- en ondersteuningsdiensten voor wie dat nodig heeft. Geniet van een dagelijkse wandeling door het park, of maak een uitstapje naar recreatiegebieden zoals De Horsten, de Vlietlanden of het strand van Katwijk – allemaal op korte afstand.

De tuin- en parkaanleg van Berestejn speelt een belangrijke rol in dit plan. De aanleg zal worden hersteld en gerevitaliseerd en zal Berestejn een bijzonder woon- en verblijfskwaliteit geven. Park Berestejn wordt zo ingericht dat toekomstige bewoners een hoge mate van privacy genieten in de grote gemeenschappelijke parkachtige tuin. Park Berestejn blijft vrij van auto's. Deze zullen niet op het maaiveld worden geparkeerd, maar uit het zicht in de half verdiepte parkeerplaats. Op het dak van de garage wordt een sfeervolle tuin aangelegd.

Duurzaam

Duurzaam ontwikkelen en bouwen staat hoog in het vaandel. We voelen ons met elkaar verantwoordelijk voor het realiseren van een duurzame, energiezuinige en comfortabele woonomgeving. In het ontwerp en bouwproces voor Park Berestejn is daarom continu aandacht voor de duurzaamheidsaspecten. De appartementen en penthouses worden bijzonder goed geïsoleerd en geventileerd, wat een heel comfortabel binnenklimaat oplevert. Uiteraard komt er geen gasaansluiting en wordt de warmtepompinstallatie toegepast.

DESCRIPTION

This luxurious bright spacious four-room flat on the third floor is fully equipped and you are the first occupant! The flat features a generous living room, open-plan kitchen, three bedrooms, two modern bathrooms and a spacious balcony (southwest). Parking is no problem. There are two parking spaces in the underground car park and a private storage room in the basement.

Immediately upon entering, you will experience the luxury of living at Park Beresteyn. Via the beautifully landscaped roof garden, you enter the Hugo building - named after one of the estate's original owners - and take the lift to the flat.

Stairs/elevator to the third floor:

You enter the flat and through the spacious hall you have access to a modern toilet with fountain, the meter cupboard and an indoor storage room with connections for washing machine and dryer - ideal for your household convenience.

The spacious living room with open kitchen (casco) forms the heart of the flat and is wonderfully light thanks to the large windows and French doors to the sunny south-west-facing balcony. Here you can enjoy the sun and the view until the evening.

The master bedroom is spacious and features a modern ensuite bathroom, equipped with a bathtub, walk-in shower, fixed washbasin and second toilet - a luxurious private space to relax. The second bedroom is versatile: as a guest room, study or hobby room. The third bedroom also features a modern ensuite bathroom with walk-in shower and fixed basin - ideal for guests or as an additional comfortable private space.

At walking distance, you will find the charming centre of Voorschoten with a diversity of shops and cosy catering establishments. Voorschoten railway station is a short distance away, with direct connections to Leiden, The Hague and Amsterdam. The A4 and A44 motorways are also quickly accessible. GP practices, pharmacies and various healthcare facilities are located nearby. There is also good connection to home care and support services for those who need them. Enjoy a daily walk through the park, or take a trip to recreational areas such as De Horsten, the Vlietlanden or Katwijk's beach - all a short distance away.

Beresteyn's garden and park layout plays an important role in this plan. The layout will be restored and revitalised and will give Beresteyn a special living and residential quality. Park Beresteyn will be designed in such a way that future residents will enjoy a

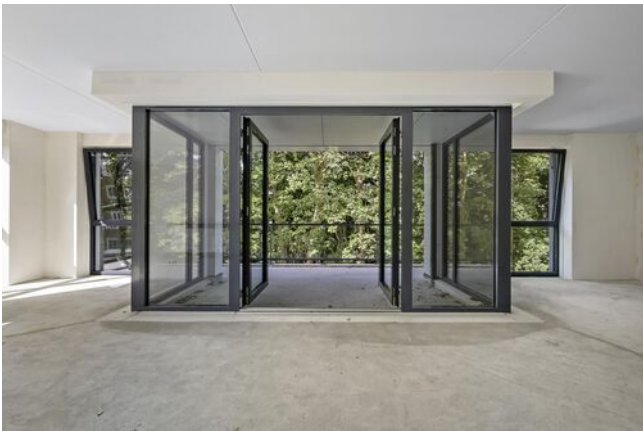
high degree of privacy in the large communal park-like garden.

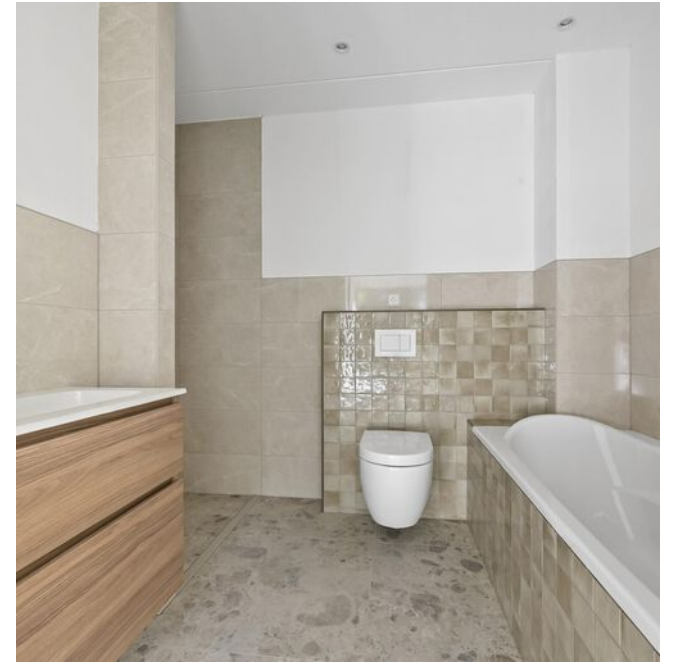
Park Beresteyn will remain free of cars. These will not be parked at ground level, but out of sight in the semi-underground car park. An attractive garden will be laid out on the roof of the garage.

Sustainable

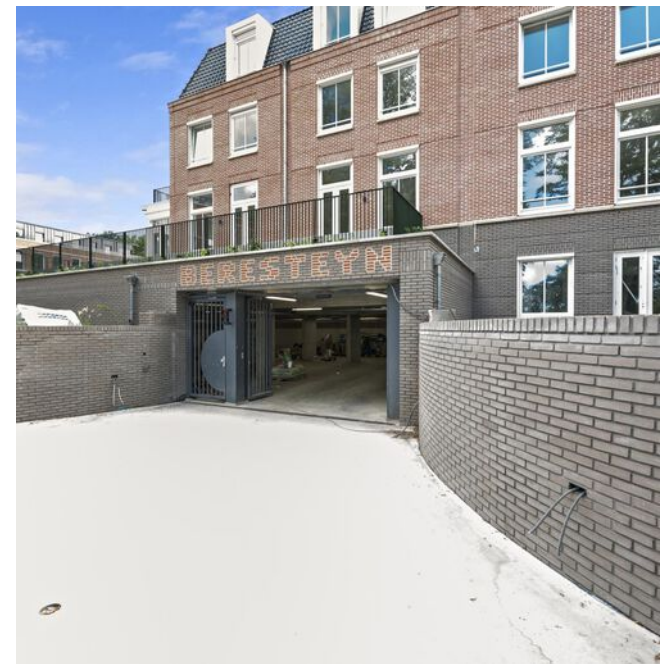
Sustainable development and construction are of paramount importance. Together, we feel responsible for creating a sustainable, energy-efficient and comfortable living environment. The design and construction process for Park Beresteyn therefore pays constant attention to sustainability aspects. The flats and penthouses will be particularly well insulated and ventilated, providing a very comfortable indoor climate. Naturally, there will be no gas connection and the heat pump system will be used.















PLATTEGRONDEN

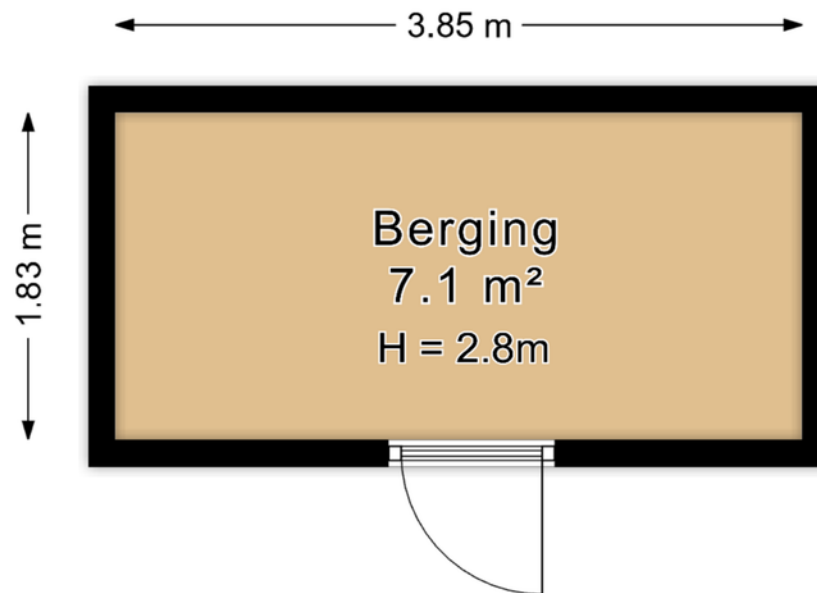
Park Beresteyn 37, Voorschoten
Woning



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.roundsense.com

Park Beresteyn 37, Voorschoten

Berging



*De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.*

© www.roundsense.com

AANVULLENDE CLAUSULES IN DE NVM KOOPAKTE

Artikel (Koper in de gelegenheid tot)

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst;

- te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt;

- de oppervlakte van de woning en bijgebouwen en/of het perceel na te meten op de juiste grootte.

Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

Artikel (Eigenaar niet zelf gebruikt)

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/ niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

EXTRA INFORMATIE

■ ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

■ AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

■ KOOPAKTE

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

■ ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

■ ZEKERHEIDSSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

■ ONDERZOEKSPlicht VAN DE KOPER

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

■ LIJST VAN ZAKEN

Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

■ BEDENKTIJD

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

■ ONDERZOEKSPlicht KOPER + MEDEDELINGSPLICHT

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

■ MEDEDELING TOT VERKOOP

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

■ BIEDVERLOOP

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

■ GUNNING

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

■ KOOPAKTE

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek,

Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomsten Belasting.

■ ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

ZO HELPEN WE U NOG VERDER

ONZE AANVULLENDE DIENSTVERLENING



TAXATIES

Met ruim 125 gecertificeerde taxateurs, verspreid over de 38 vestigingen door heel Nederland is Dynamis met recht dé partij voor landelijke taxatieopdrachten. Hierbij lopen we voorop voor wat betreft duurzaamheid. Duurzaamheid heeft niet alleen de toekomst, maar ook waarde. Dynamis Taxaties maakt die waarde voor u inzichtelijk, helder en vooruitstrevend. Ook bij complexe en omvangrijke taxaties. We initiëren, coördineren en voeren landelijke taxatieopdrachten uit voor onze uiteenlopende klanten.



AANKOOP

Vastgoeduitdagingen zijn er in vele vormen. Dynamis biedt een breed scala aan vastgoeddiensten voor haar klanten. Voor kantoren, woningen, winkels, bedrijfspanden en logistiek vastgoed ondersteunen wij u met aan- en verkoop begeleiding, taxaties, beheer, financiële diensten en aan- en verhuur. In heel Nederland vindt u bij onze lokale partners de professionals die u met kennis en expertise ondersteunen.



VERKOOP

Onze partners kennen hun klanten als stads- of dorpsgenoten uit hun eigen regio. Ze werken niet alleen bij elkaar in de buurt, ze wonen en leven er ook. Het zijn lokale professionals met voelspriet in de lokale vastgoedmarkt en zijn dus altijd op de hoogte van wat er speelt. Met 44 vestigingen door heel Nederland zijn wij altijd dichtbij.

PLAN EEN BEZICHTIGING

— UW EXCLUSIEF SPECIALIST

FRISIA MAKELAARS

JAVASTRAAT 1A

2585 AA 'S-GRAVENHAGE

☎ 070 - 342 01 01

✉ INFO@FRISIAMAKELAARS.NL

FRISIAMAKELAARS.NL/EXCLUSIEF



Frisia Makelaars

