

TE KOOP



LUDOLPH BOHLENSTRAAT 33

VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 850.000 K.K.



+31 252 211 690 | info@pitchmakelaars.nl | <https://www.pitchmakelaars.nl>



OMSCHRIJVING

Exclusief “high-end” wonen aan de Ludolph Bohlenstraat 33

In een rustige en geliefde woonwijk van Voorhout staat deze zeer royale twee-onder-een-kapwoning met een woonoppervlakte van 178 m², een eigen oprit, zonnige tuin met twee terrassen en een werkelijk hoogwaardig afwerkingsniveau. Gebouwd in 2002 en het afgelopen jaar volledig gemoderniseerd met oog voor detail en gebruik van exclusieve, duurzame materialen. Hier hoeft u niets meer aan te doen – alleen maar te genieten van luxe, comfort en ruimte.

Lichte en stijlvolle leefruimte

De entree met moderne garderobehoek en luxe betegeld toilet geeft direct de toon aan: stijl, rust en kwaliteit. De riante woonkamer is tot in de puntjes verzorgd, met glad gestucte wanden, hoge plinten, een houtgestookte Anneke Dekkers open haard, een prachtige eikenhouten vloer en veel lichtinval dankzij de grote raampartijen. Het geheel straalt warmte en elegantie uit, met genoeg ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eettafel bij de schuifdeur naar de tuin.

Luxe maatwerkkeuken

De luxe keuken is een echte blikvanger: uitgevoerd in een stijlvolle matte kleurstelling met kasten voorzien van grepen, een hoogwaardig composieten werkblad en inbouwapparatuur van topkwaliteit. Denk aan een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een stoomoven, combimagnetron, vaatwasser, koelkast én een Quooker. Alles is perfect geïntegreerd in een strak en doordacht design. Het kookeiland met bar nodigt uit tot lange avonden met familie of vrienden en vormt het hart van de woning.

Vier royale slaapkamers & luxe badkamer

De eerste verdieping biedt drie ruime slaapkamers, allen licht, modern en voorzien van zeer hoogwaardige vloerafwerking. De maatwerk raambekleding blijft achter.

De “high-end” badkamer is een oase van rust: voorzien van vloerverwarming, een inloepdouche met regendouche, vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met maatwerkmeubel en een separaat tweede toilet op de overloop. De gebruikte materialen – grootformaat tegels, gunmetal kranen van Brauer, zwart (deur)beslag en strakke lijnen – zorgen voor een exclusieve spa-uitstraling.

De tweede verdieping herbergt een vierde, zeer ruime slaapkamer met zonnig dakterras aan de voorzijde en veel bergruimte. Perfect als master bedroom, werkkamer of studio.

OMSCHRIJVING

Zonnige tuin met veel privacy

De fraai aangelegde tuin is verzorgd met twee terrassen, volwassen beplanting en optimale privacy. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van de eerste zonnestralen tot in de avond. Achterin de tuin staat een stenen berging met elektra en er is een achterom. Het dak biedt bovendien de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen, wat de woning nog duurzamer en energiezuiniger zal maken — al beschikt het huis nu al over energielabel A.

Comfort, luxe en duurzaamheid

Deze woning is uitstekend geïsoleerd (muur-, vloer- en dakisolatie, HR++-glas) en voorzien van moderne radiatoren, vloerverwarming, een warmte-terugwin-installatie (WTW) en hoogwaardige ventilatie. Het binnenwerk is met zorg afgewerkt met Piet Boon-schilderwerk, zorgvuldig gekozen verlichting en duurzame materialen van topkwaliteit. Alles ademt klasse en verfijning.

Locatie

De Ludolph Bohlenstraat ligt in een ontsloten, rustige en kindvriendelijke woonwijk zonder doorgaand verkeer. Scholen, winkels en sportvoorzieningen bevinden zich op loopafstand. De gezellige dorpskern van Voorhout en het NS-station liggen eveneens dichtbij, net als de uitvalswegen richting Leiden, Den Haag en Amsterdam.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-een-kapwoning (bouwjaar 2002)
- Woonoppervlakte ca. 178 m² | Inhoud ca. 620 m³ | Perceel 225 m²
- 4 ruime slaapkamers
- Luxe keuken met Quooker en topapparatuur
- Exclusieve badkamer met Brauer gunmetal kranen en vloerverwarming
- Maatwerk raambekleding blijft achter
- Piet Boon-schilderwerk
- Moderne radiatoren en WTW-installatie
- Fraai aangelegde tuin met 2 terrassen, berging en achterom
- Uitstekende isolatie, energielabel A
- Rustige, ontsloten wijk zonder doorgaand verkeer

De vraagprijs voor dit uitmuntende stukje Voorhout is € 850.000,- en de oplevering kan per direct.

KENMERKEN



BOUWJAAR	2002
WOONOPPERVLAKTE	178 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	225 M ²
INHOUD	620 M ³
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	4
SOORT WONING	HERENHUIS
AANTAL WOONLAGEN	3
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	A
VERWARMING	OPEN HAARD, VLOERVERWARMING
WARM WATER	GEDEELTELIJK
EXTERNE BERGRUIMTE	C.V.-KETEL
TUIN OPPERVLAKTE	12 M ²
	86 M ²



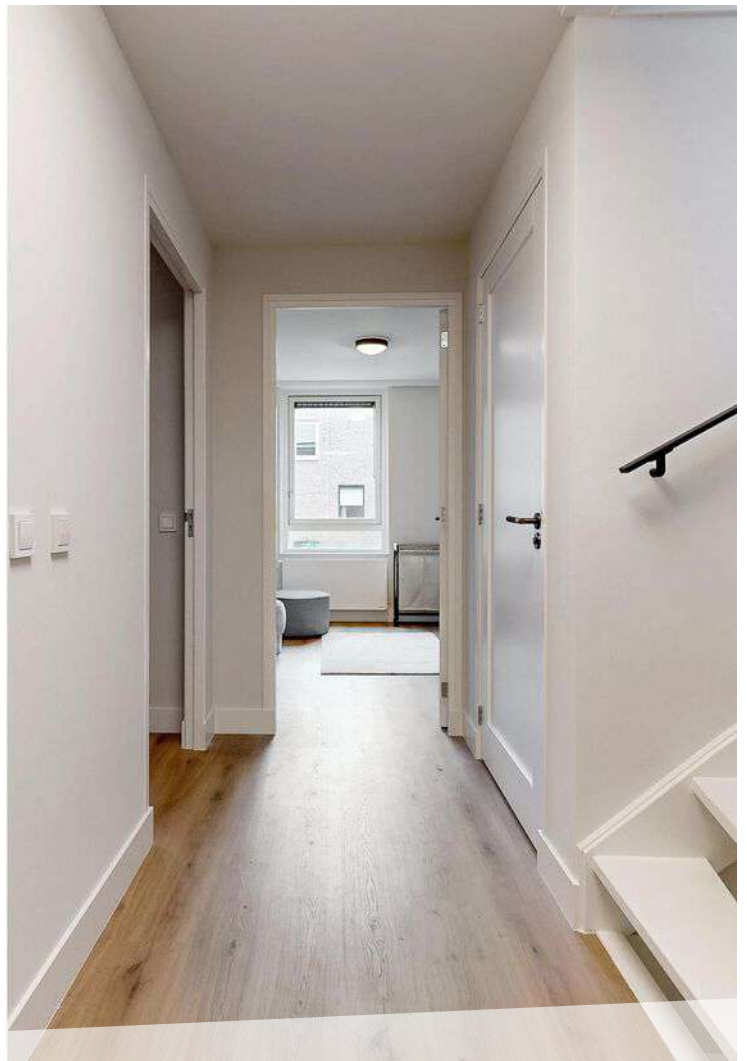


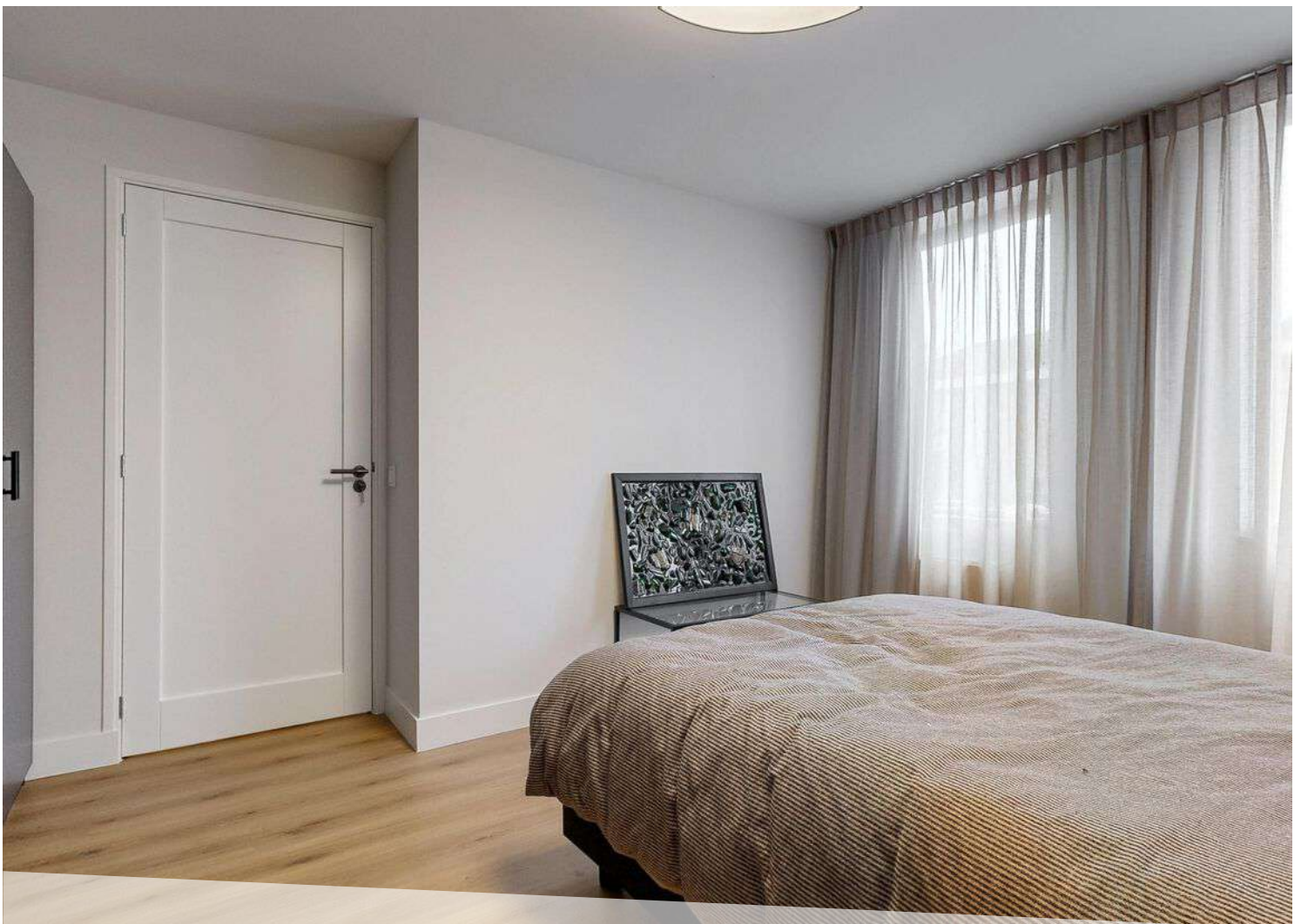


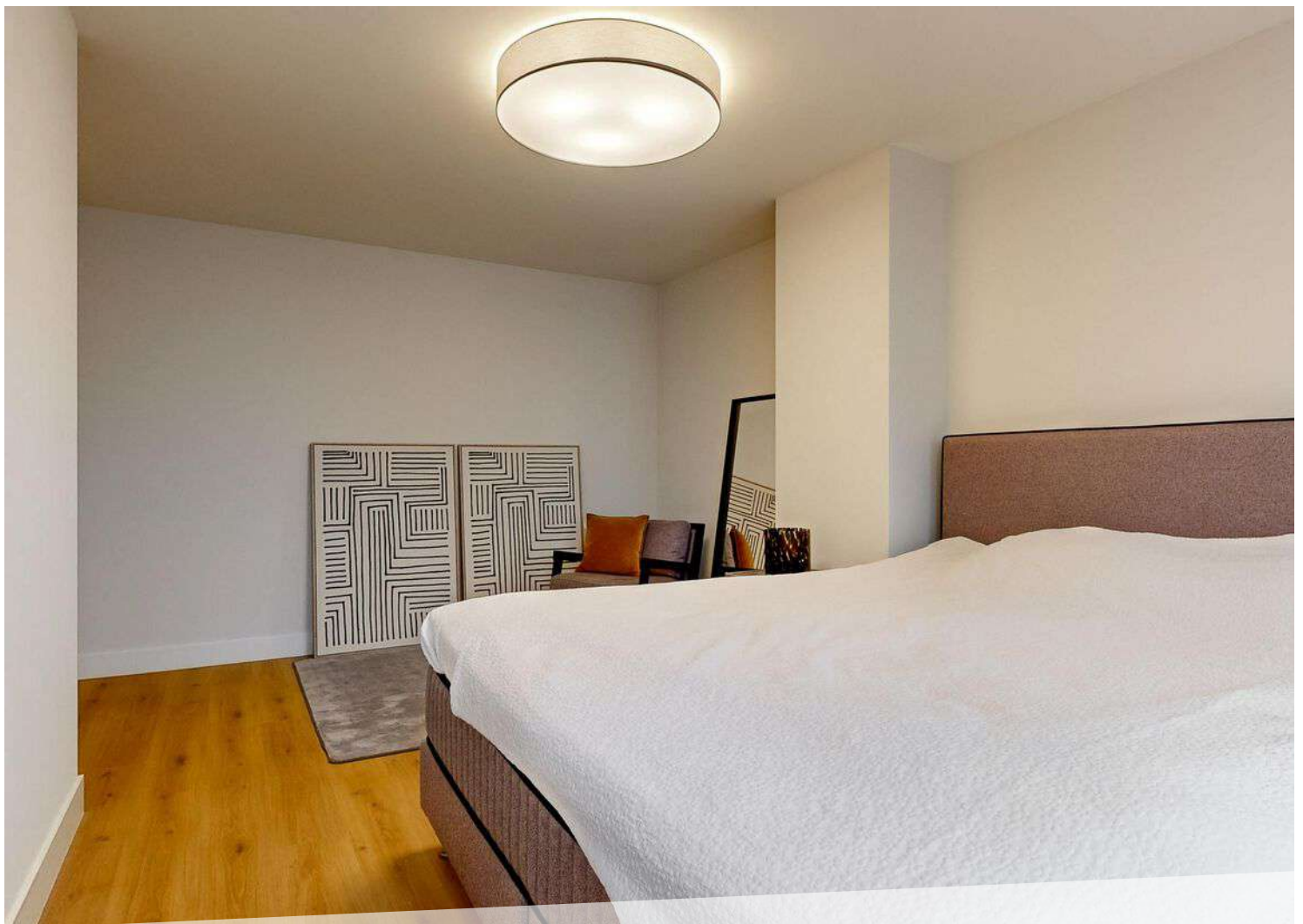


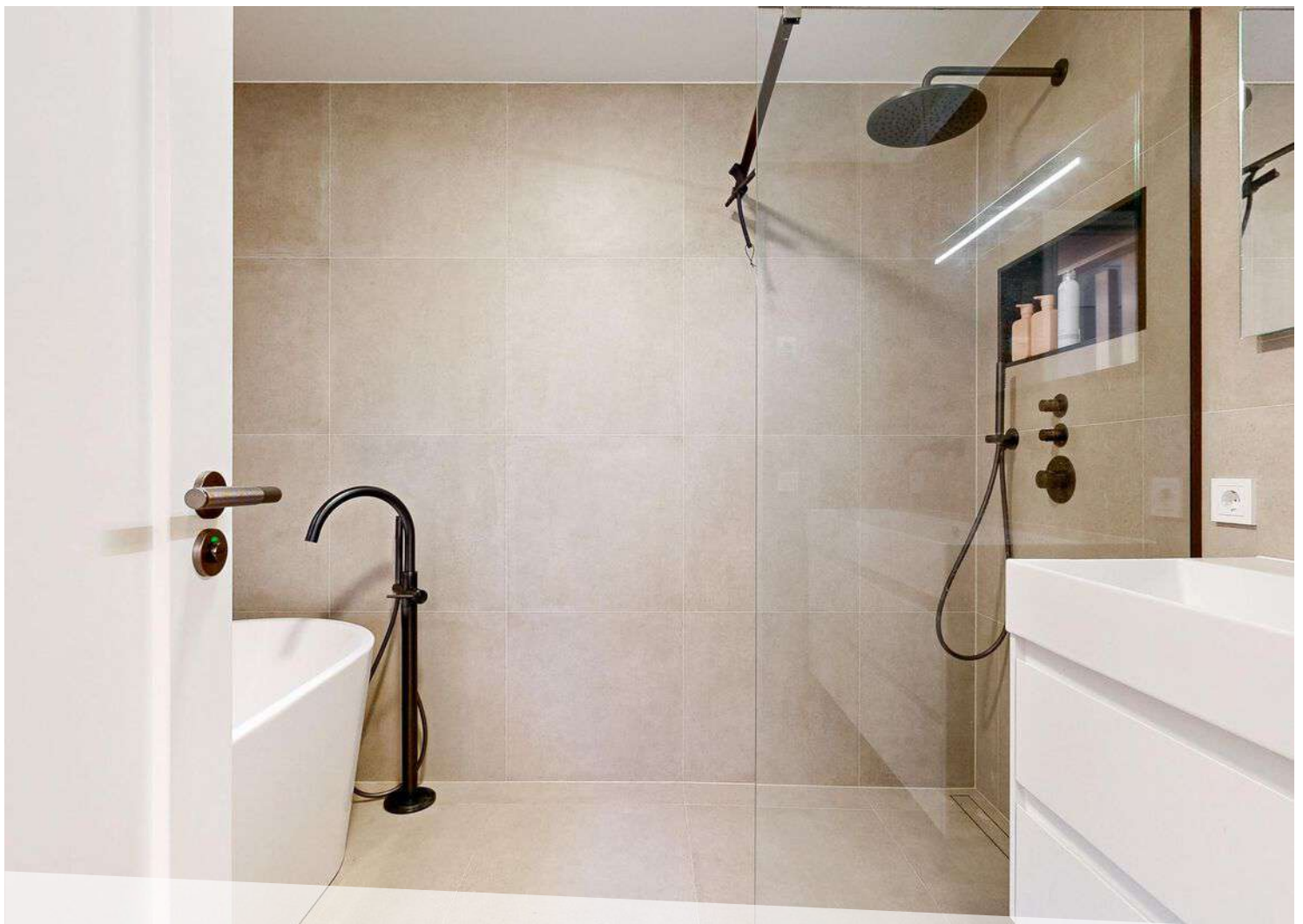




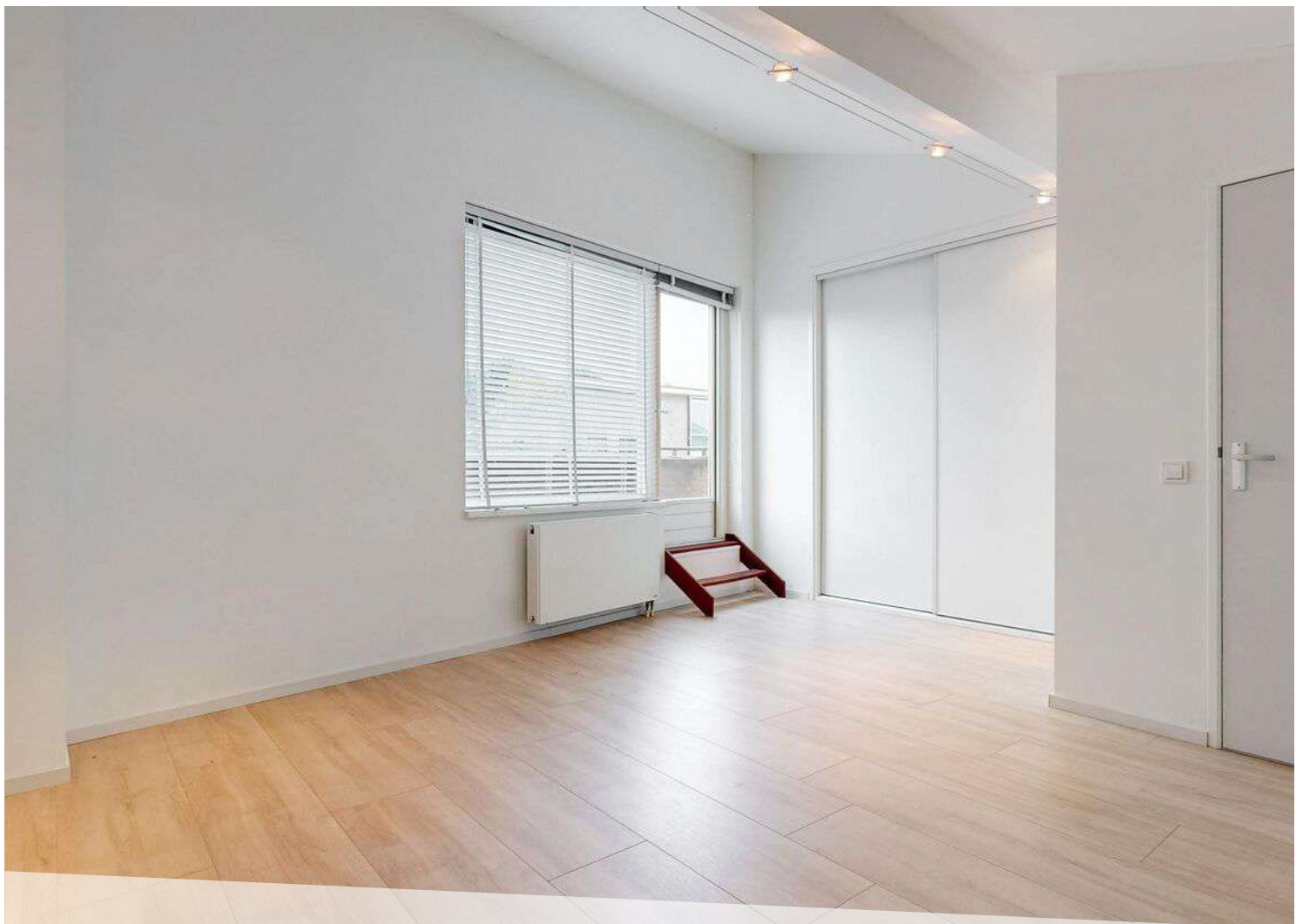




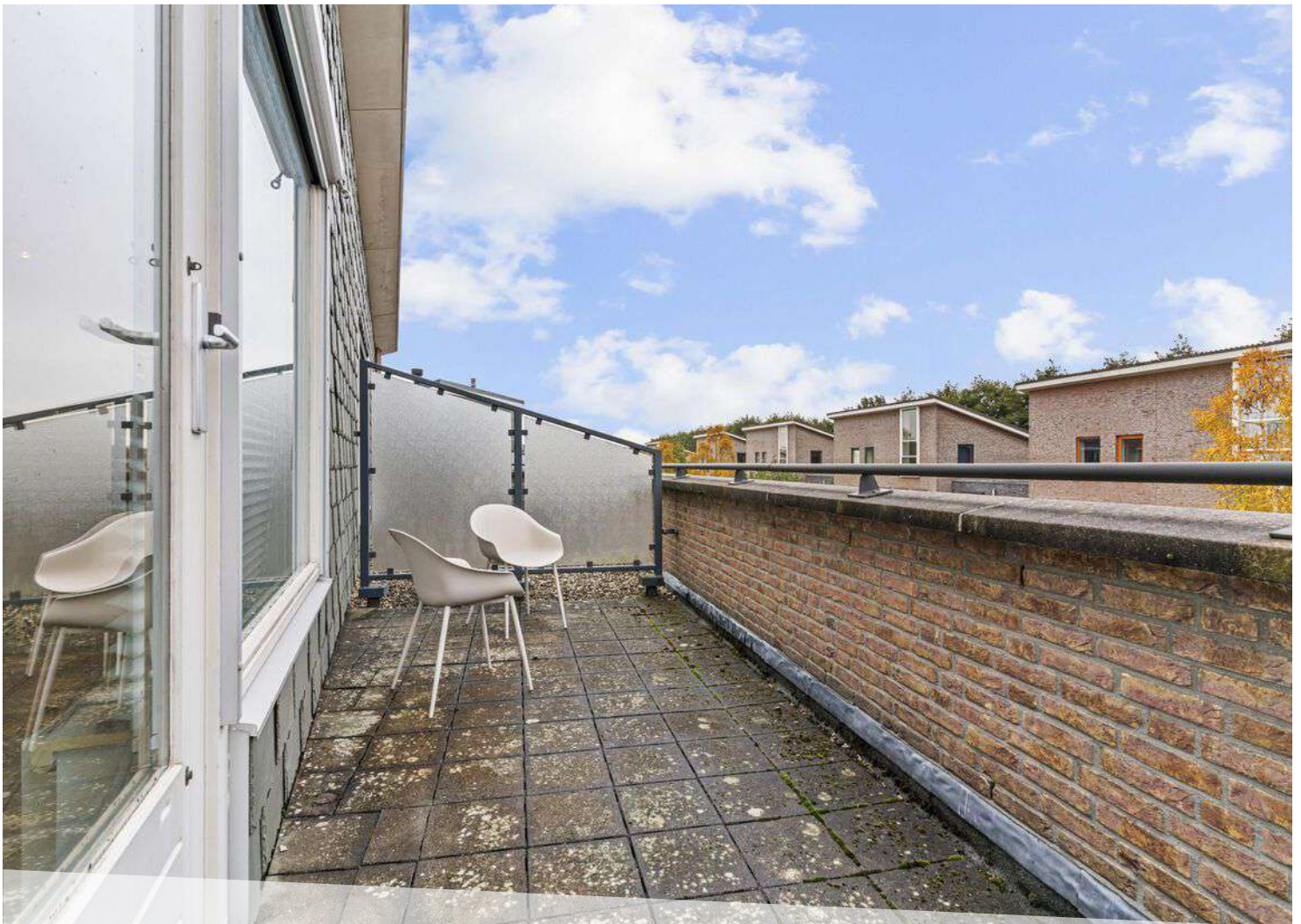
















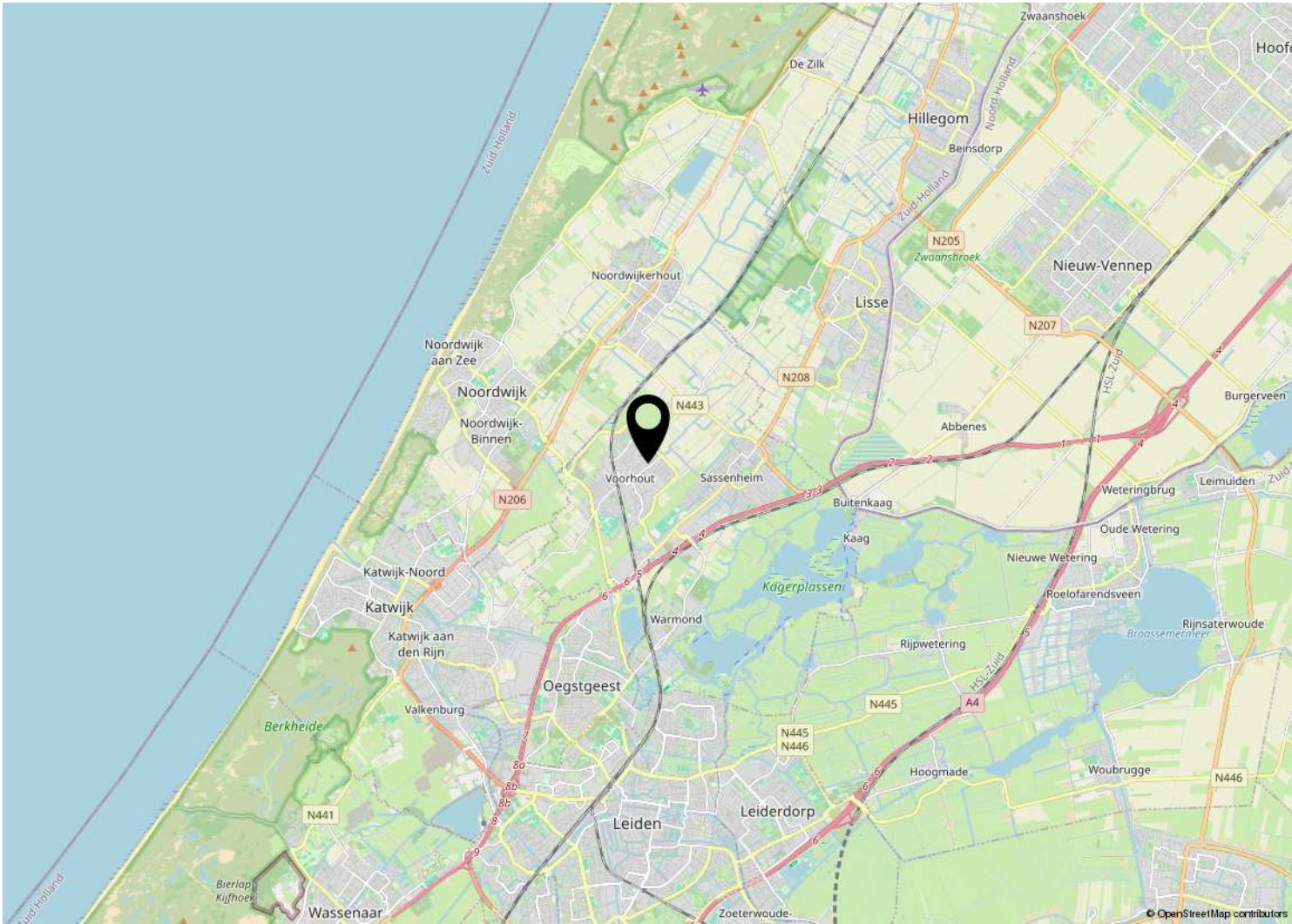
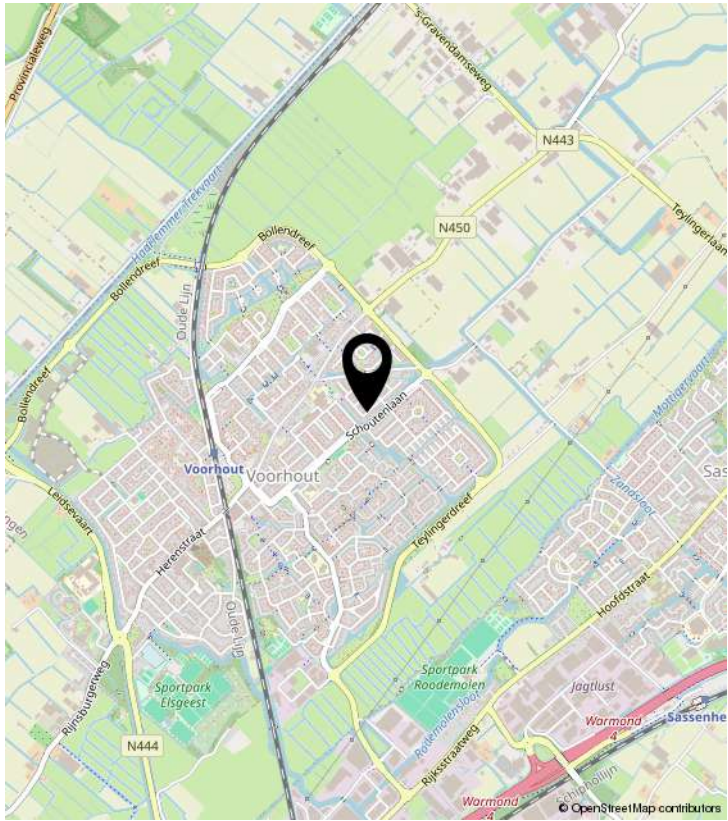
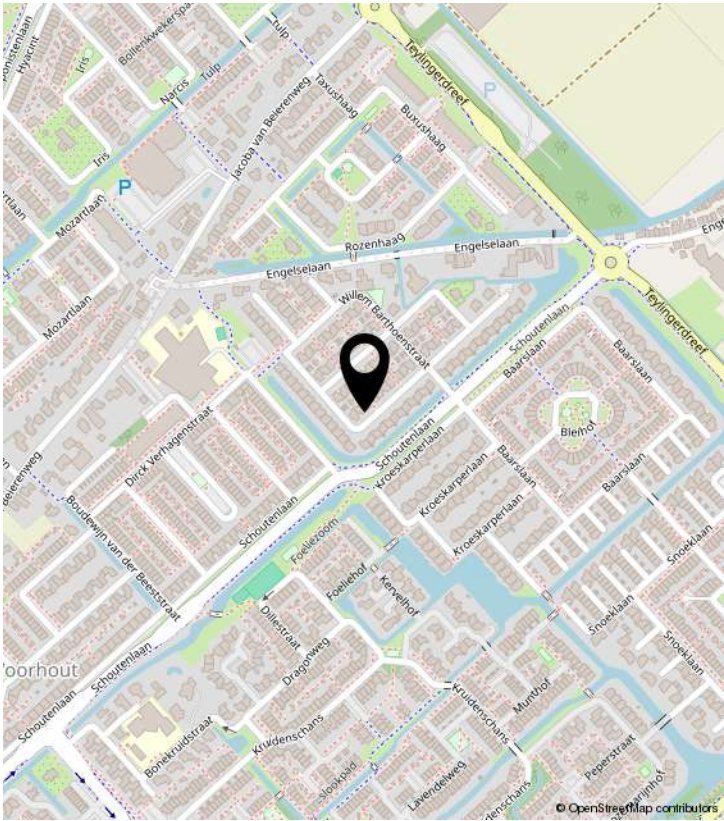








LOCATIE OP DE KAART



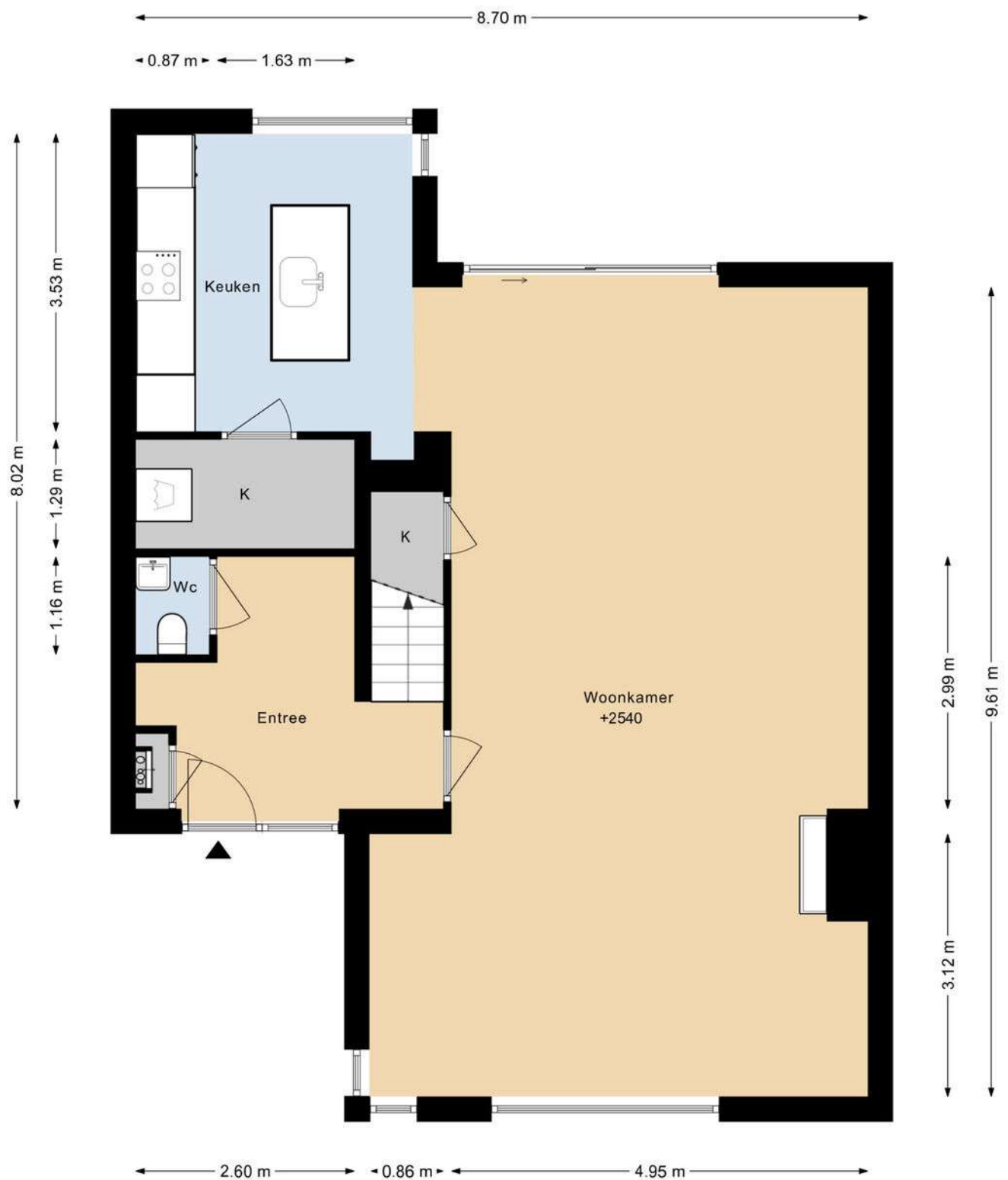
PLATTEGROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER ORIENTATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

PLATTEGROND

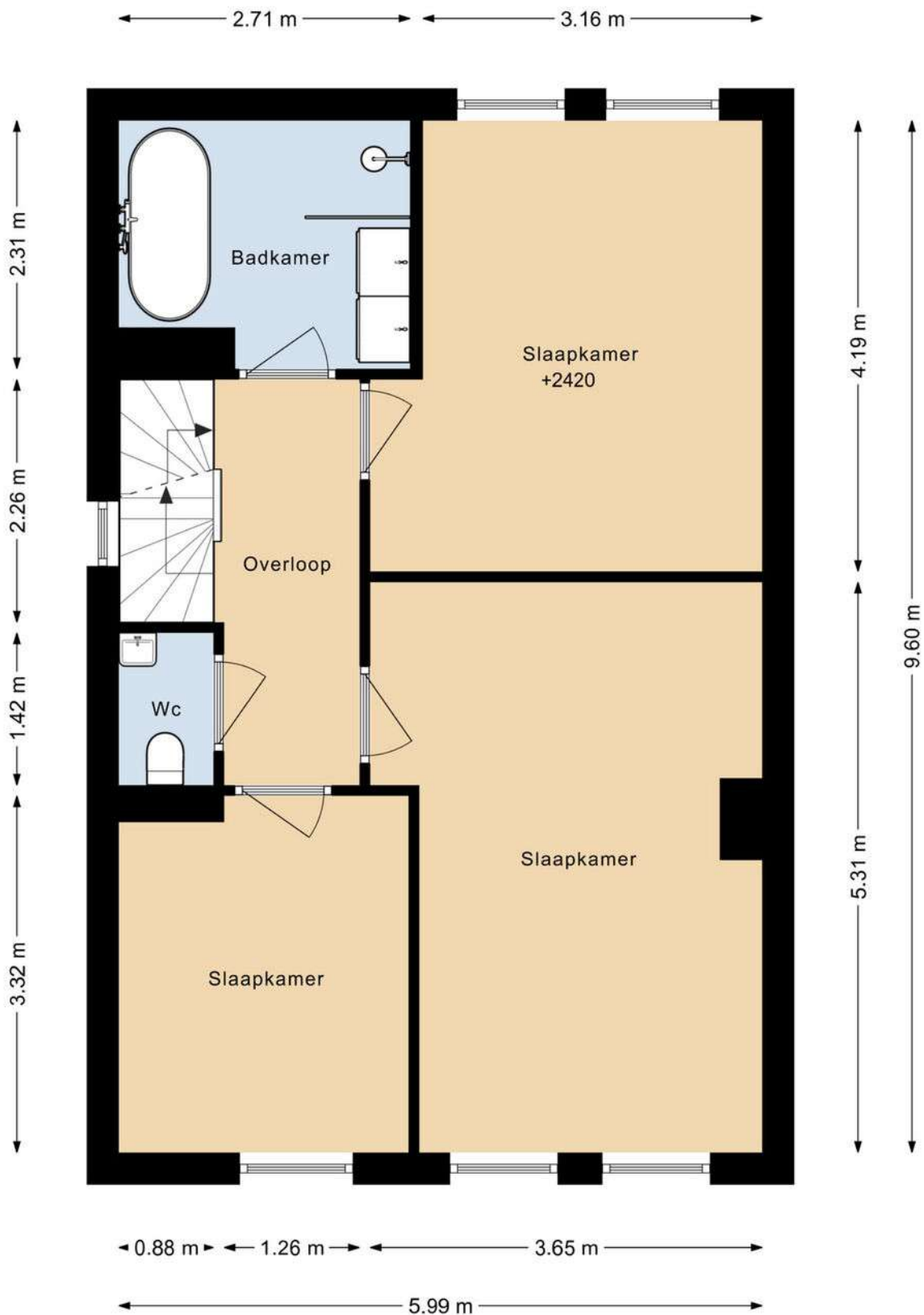
LUDOLPH BOHLENSTRAAT 33 BEGANE GROND



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

PLATTEGROND

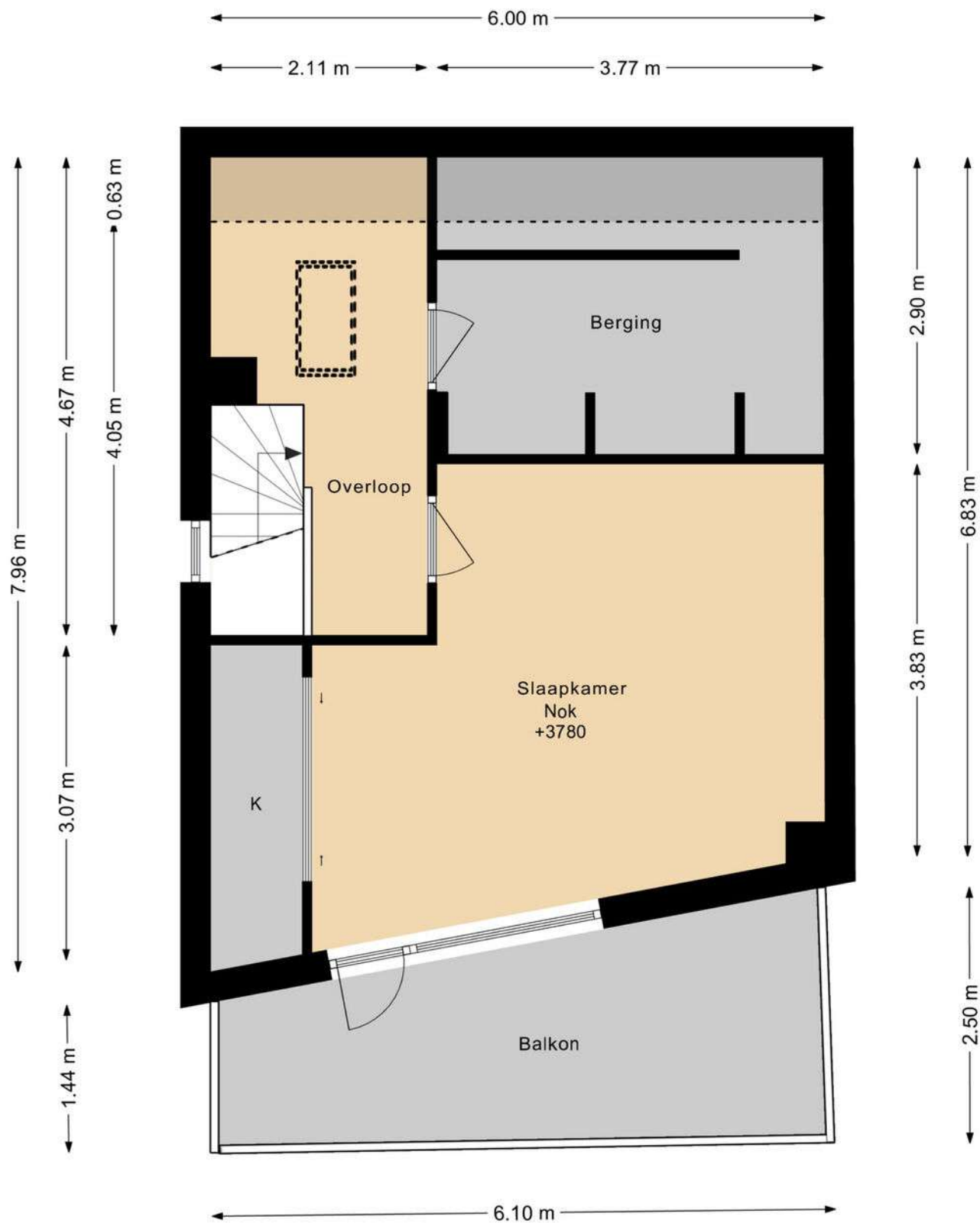
LUDOLPH BOHLENSTRAAT 33 1E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

PLATTEGROND

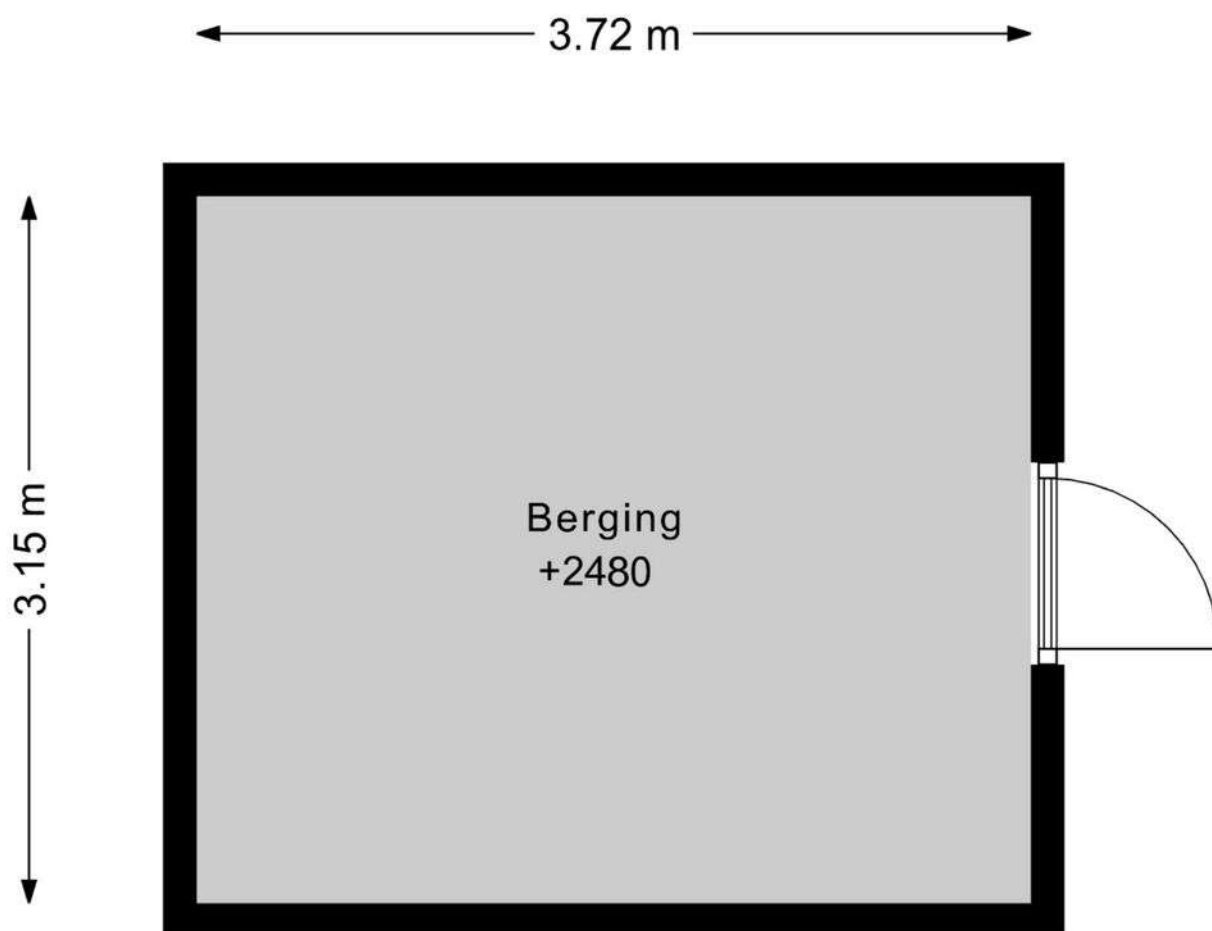
LUDOLPH BOHLENSTRAAT 33 2E VERDIEPING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

PLATTEGROND

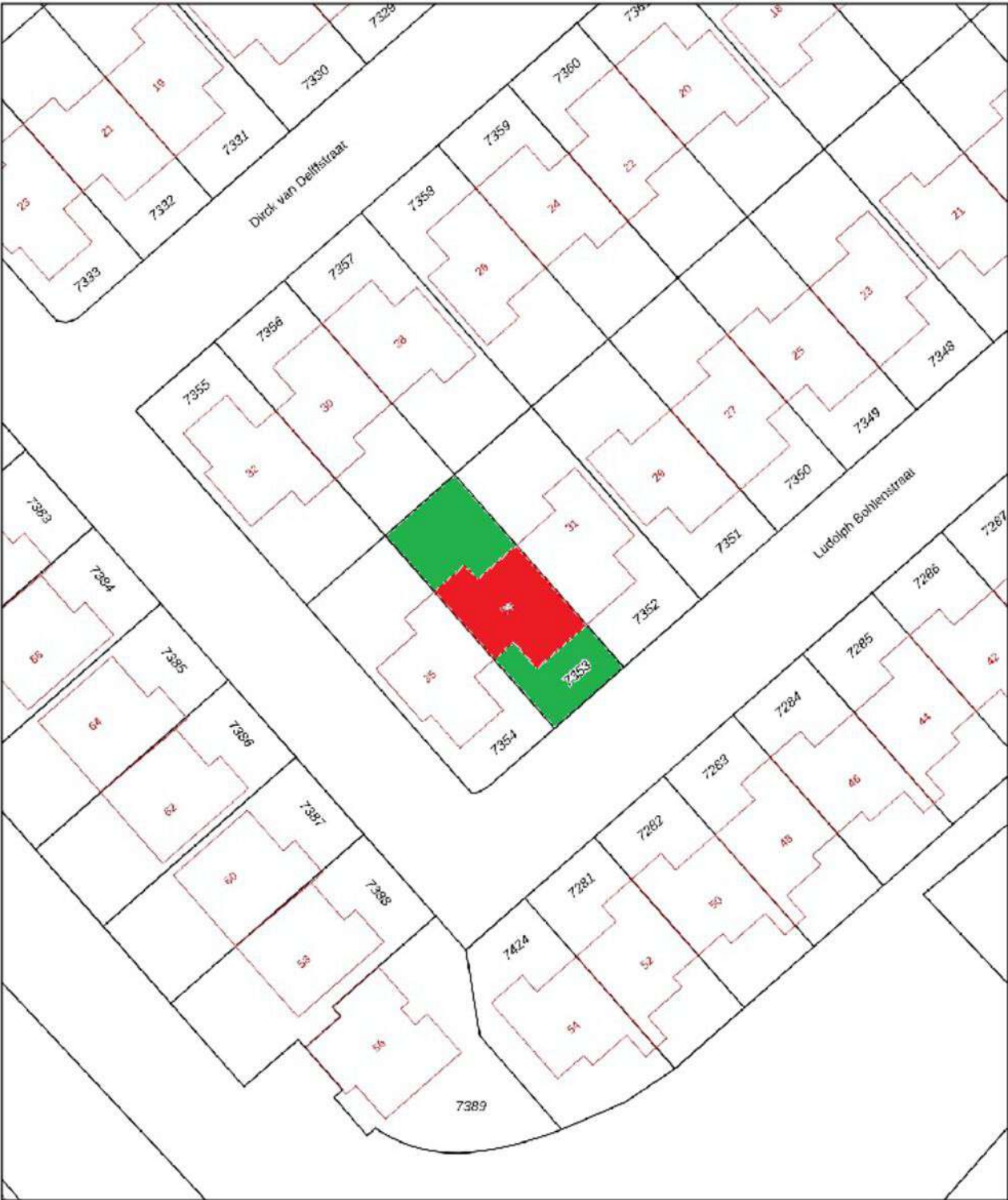
LUDOLPH BOHLENSTRAAT 33 BERGING



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: Ludolph Bohlenstraat



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorhout

Sectie B

Perceel 7353

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 september 2025.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
- WTW-systeem	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

webpace.yisual.com/ludolph-bohlenstraat33



Ludolph Bohlenstraat 33, Voorhout



SCAN **DEZE CODE** EN BEKIJK
DE WONING **OP JE MOBIEL!**



Zo kan het namelijk ook...

