

Welkom

Vraagprijs
€ 869.000
k.k.

Beetslaan 2
Voorschoten

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Royale 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers, diepe garage en zonnige tuin op het zuidoosten – wonen in de geliefde wijk Boschgeest!

Bent u op zoek naar ruimte, comfort én een ideale ligging? Dan is deze royale hoekwoning precies wat u zoekt!

Deze 2-onder-1-kapwoning biedt u maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, een royale living en een garage van ruim 9 meter diep – perfect voor hobby's, opslag of het stallen van meerdere fietsen of en een auto.

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten, waardoor u van 's ochtends vroeg tot laat in de middag kunt genieten van de zon.

Gelegen in de geliefde en groene wijk Boschgeest, combineert deze woning rust en privacy met de voordelen van een centrale ligging. Binnen enkele minuten wandelt u naar het gezellige centrum van Voorschoten met een divers winkelaanbod, sfeervolle terrassen en goede horeca. Voor gezinnen is de ligging ideaal: scholen zijn op loopafstand – de basisschool

ligt zelfs pal tegenover het huis – en ook de internationale British School in The Netherlands is in de wijk aanwezig.

Reist u met het openbaar vervoer? Het NS-station van Voorschoten én de bushalte bevinden zich op loopafstand. En voor wie sportief naar werk of studie wil, is er een snelfietspad richting Den Haag.

Kortom: een bijzonder ruim en goed gelegen gezinshuis met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kom kijken en laat u verrassen door de ruimte, het comfort en de fijne locatie van deze woning!

De indeling van de woning is als volgt: entree, ruime hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de 1e verdieping. Via openslaande deuren komt u in de ruime L-vormige living van ca. 45m² v.v. laminaatvloerafwerking. De woonkamer heeft een gezellig split level zitgedeelte met open haard en erker. Door het extra raam in de zijgevel is de woonkamer fijn licht.

De open keuken is geplaatst in een L-opstelling en beschikt over diverse apparatuur. Zowel vanuit de keuken als vanuit de woonkamer heeft u toegang tot de tuin middels een loopdeur. De garage is voorzien van CV en heeft maar liefst een diepte van ruim 9 meter en is aan de achterzijde extra breed (3,45m) en prima te gebruiken als bijkeuken met opstelling wasmachine of klus/hobbyruimte of thuiswerkplek.

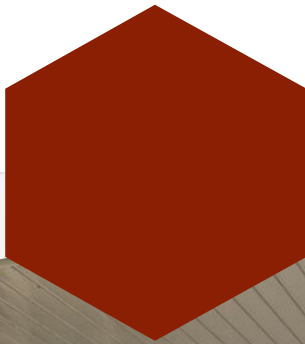
1e verdieping: overloop met tweede separaat toilet. Drie uitstekend formaat slaapkamers allen met vaste kastruimte en v.v. laminaatvloeren. De badkamer aan de achterzijde van de woning is v.v. een douche en wastafel meubel. Via de badkamer heeft u tevens toegang naar het balkon.

2e verdieping: overloop met bergruimte. Opstelling CV Vaillant 2023. Twee slaapkamers waarvan de kamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel en de voorkamer over een Velux dakvenster. Berging achter knieschotten.

Algemeen:

- perceeloppervlakte 259m²
- energielabel C
- bouwjaar 1970
- erker en zijraam zijn recent vernieuwd met HR +++ glas
- elektrisch bedienbare zonwering op de begane grond.
- garage v.v. elektrisch bedienbare roldeur.
- achterom.

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.





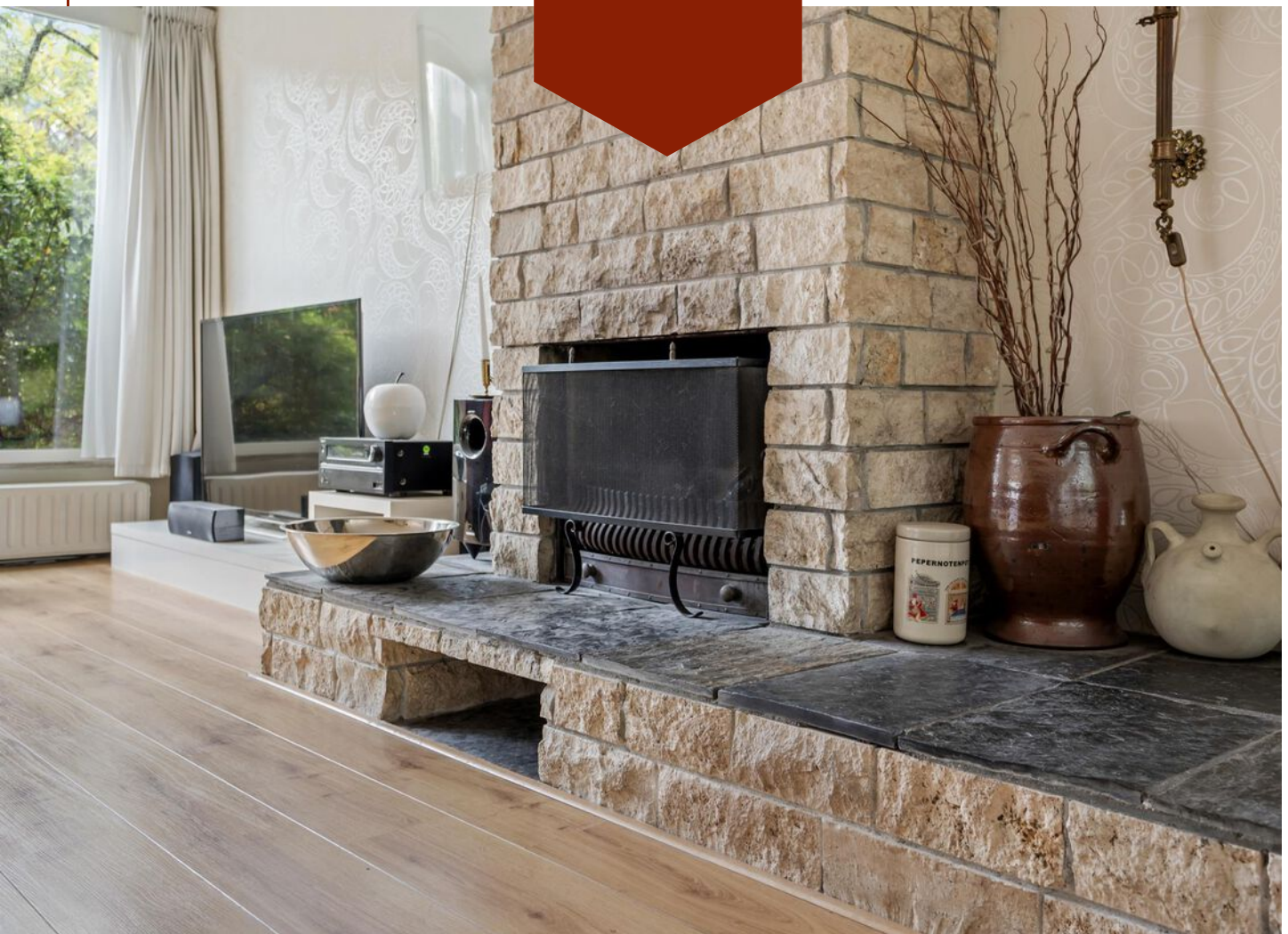
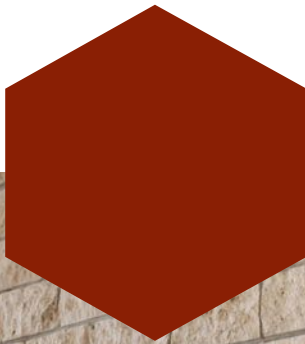
Kenmerken

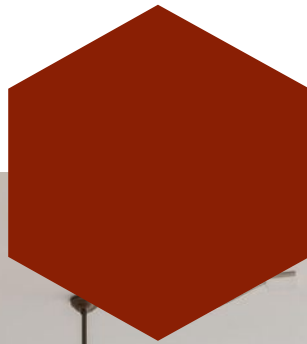
Woonoppervlakte	164 m ²
Gebruiksopp totaal	197 m ²
Perceeloppervlakte	259 m ²
Inhoud	653 m ³
Bouwjaar / Energielabel	1970 / C

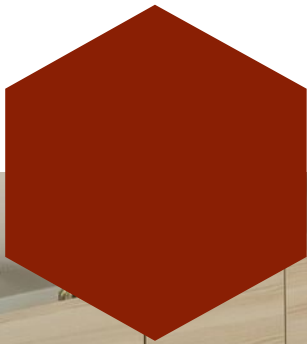


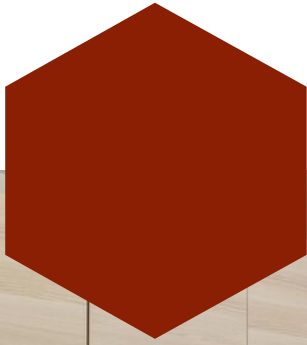


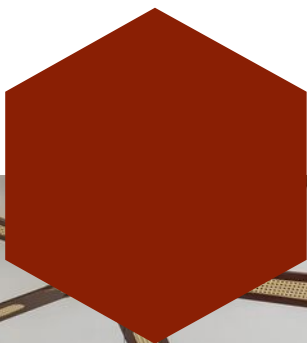


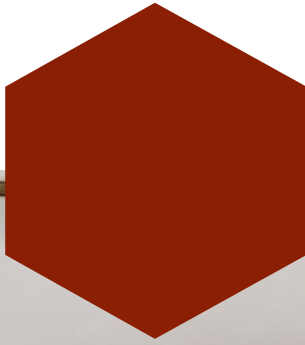


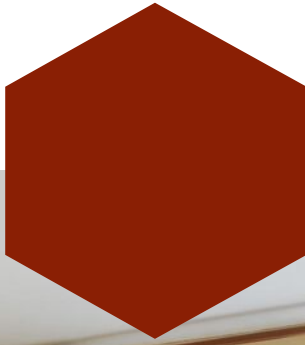




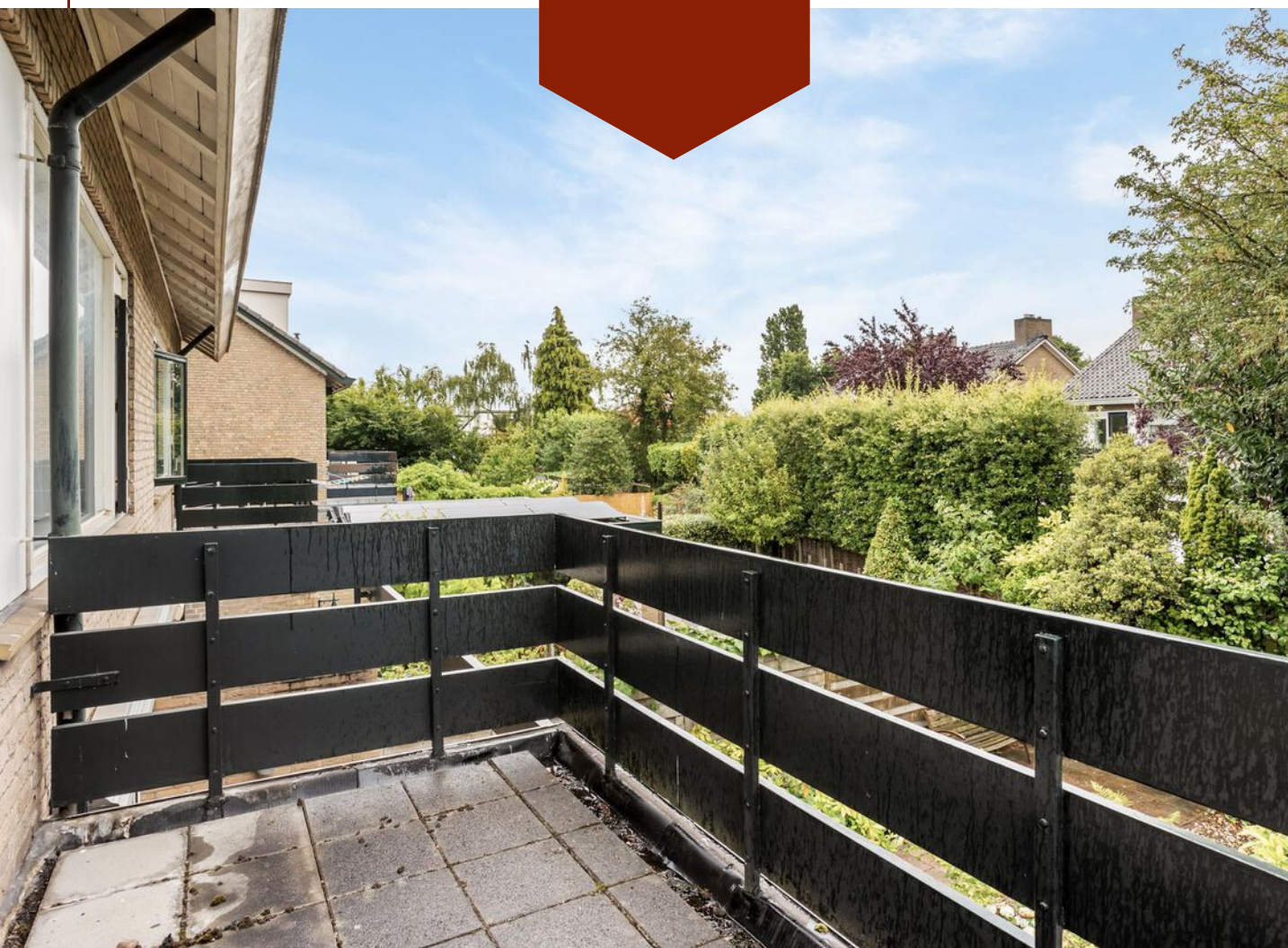
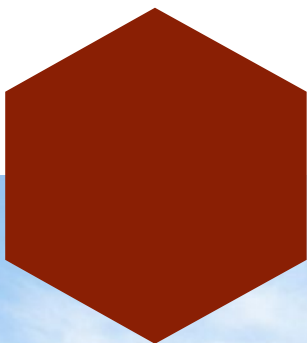


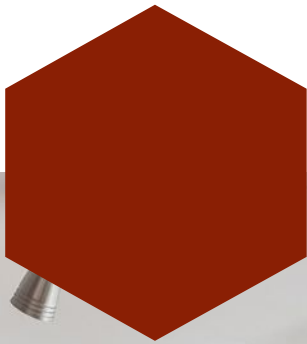




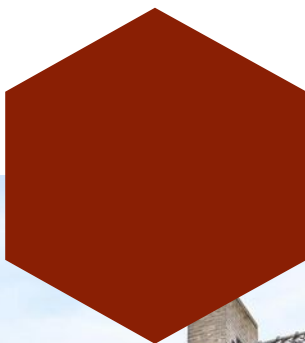


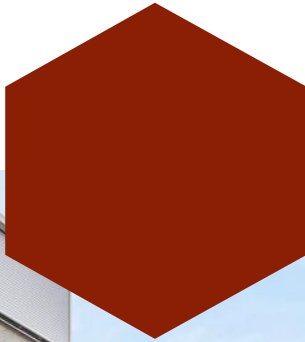


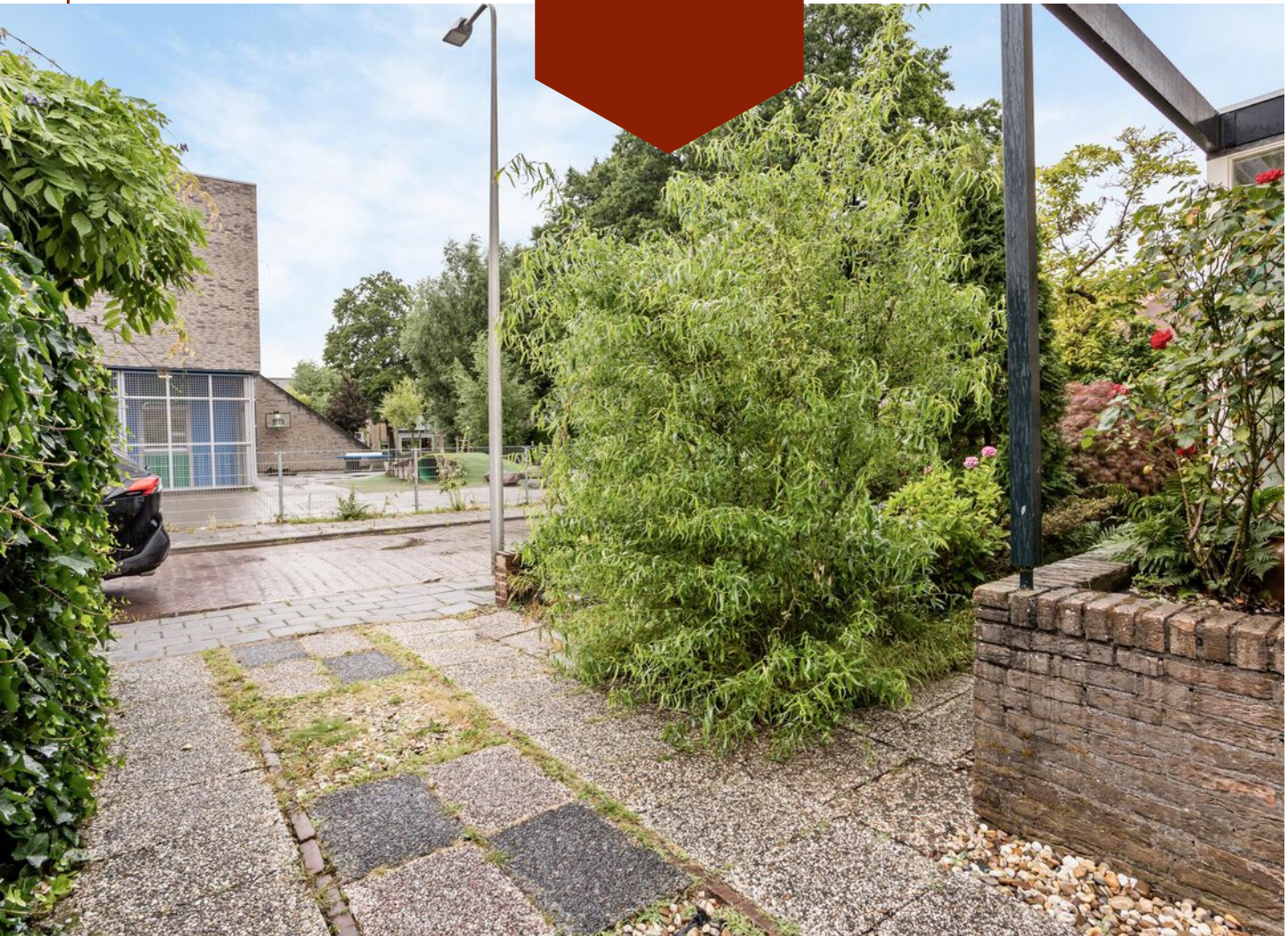
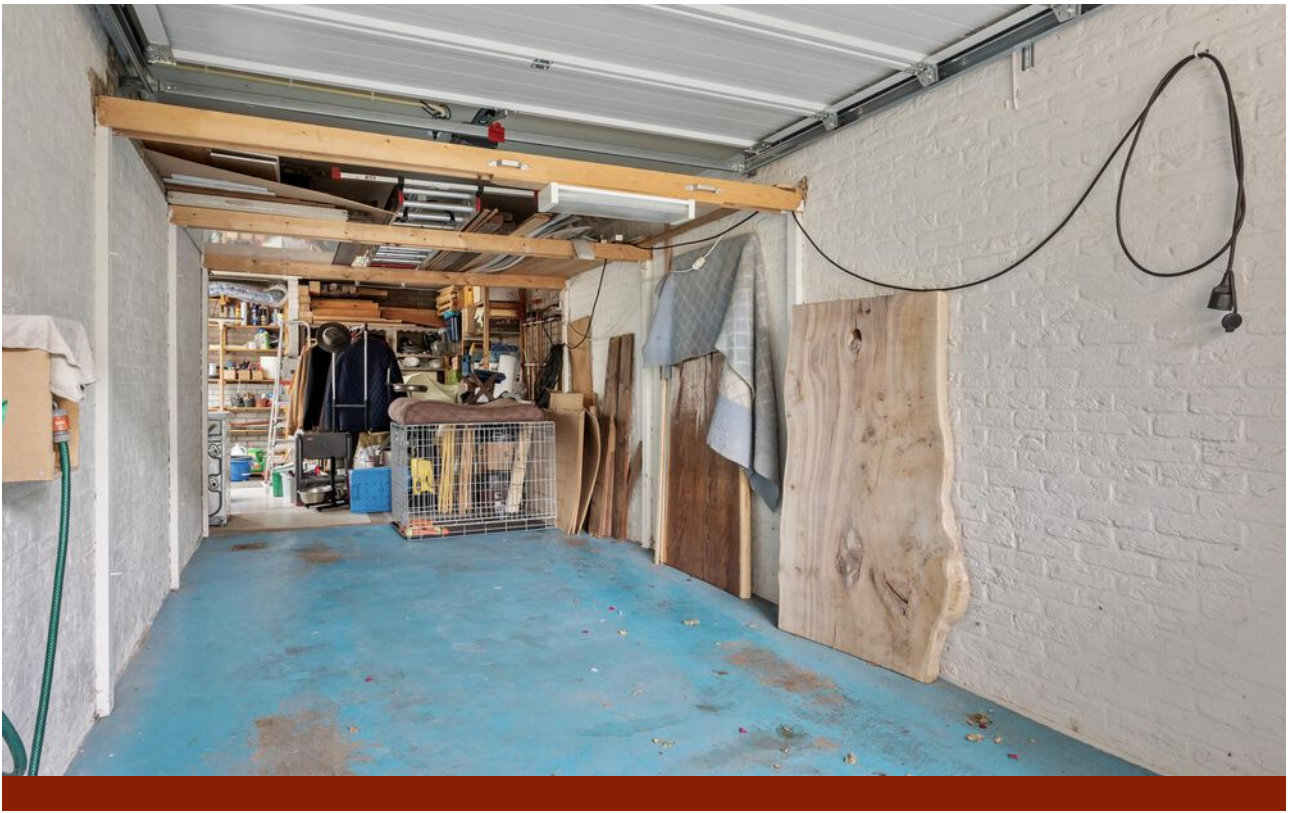


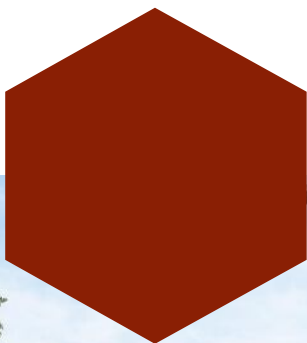


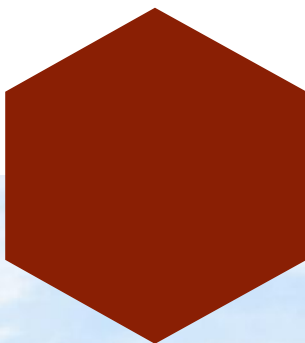


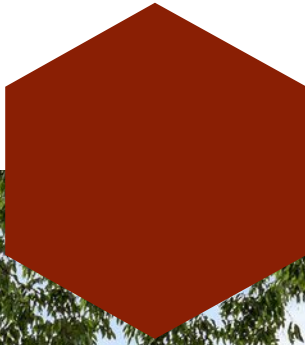


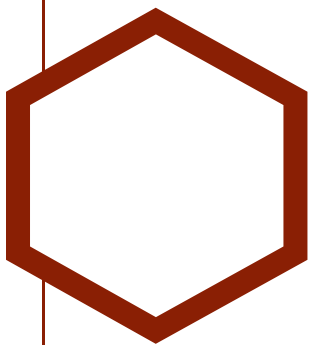








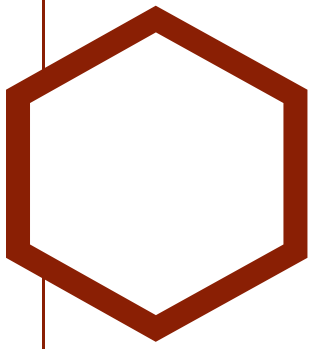




Plattegrond

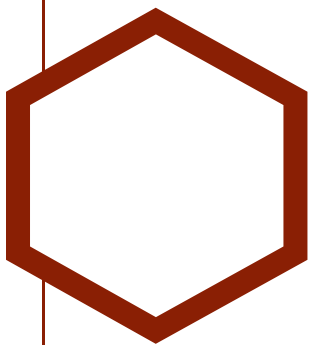


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

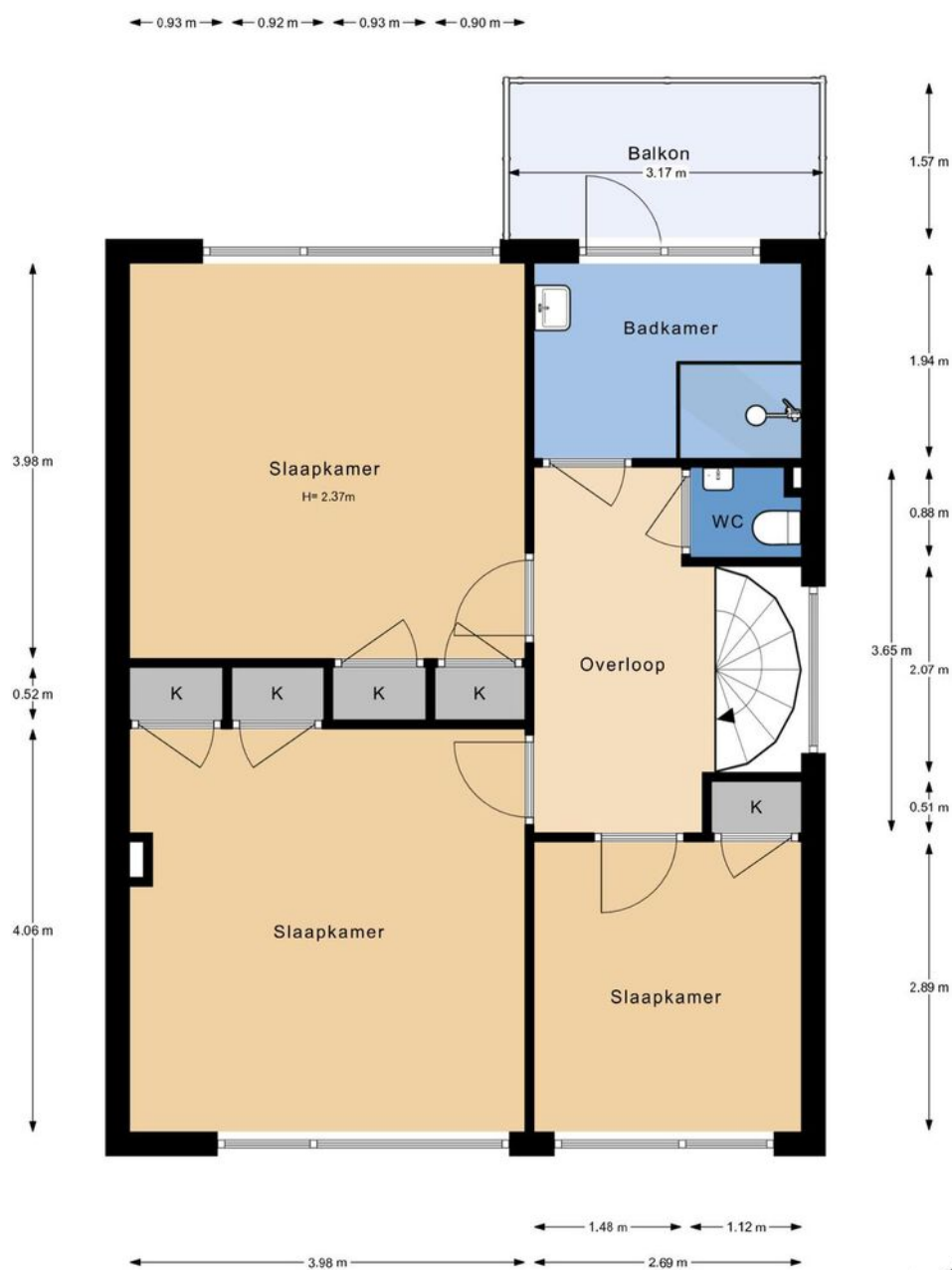


Plattegrond



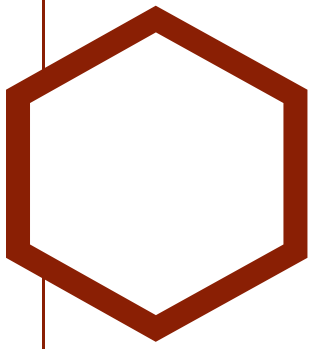


Plattegrond

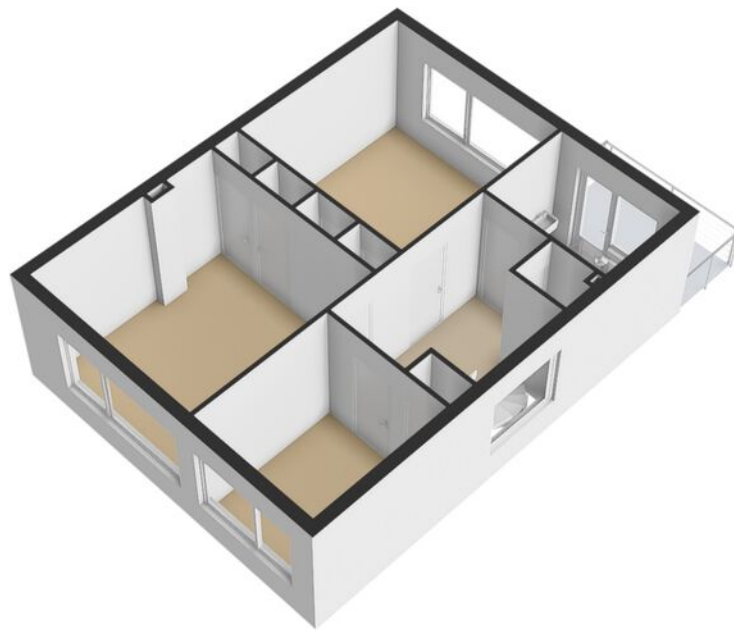


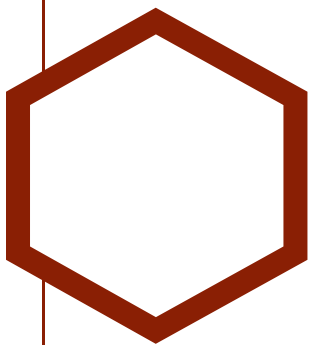
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



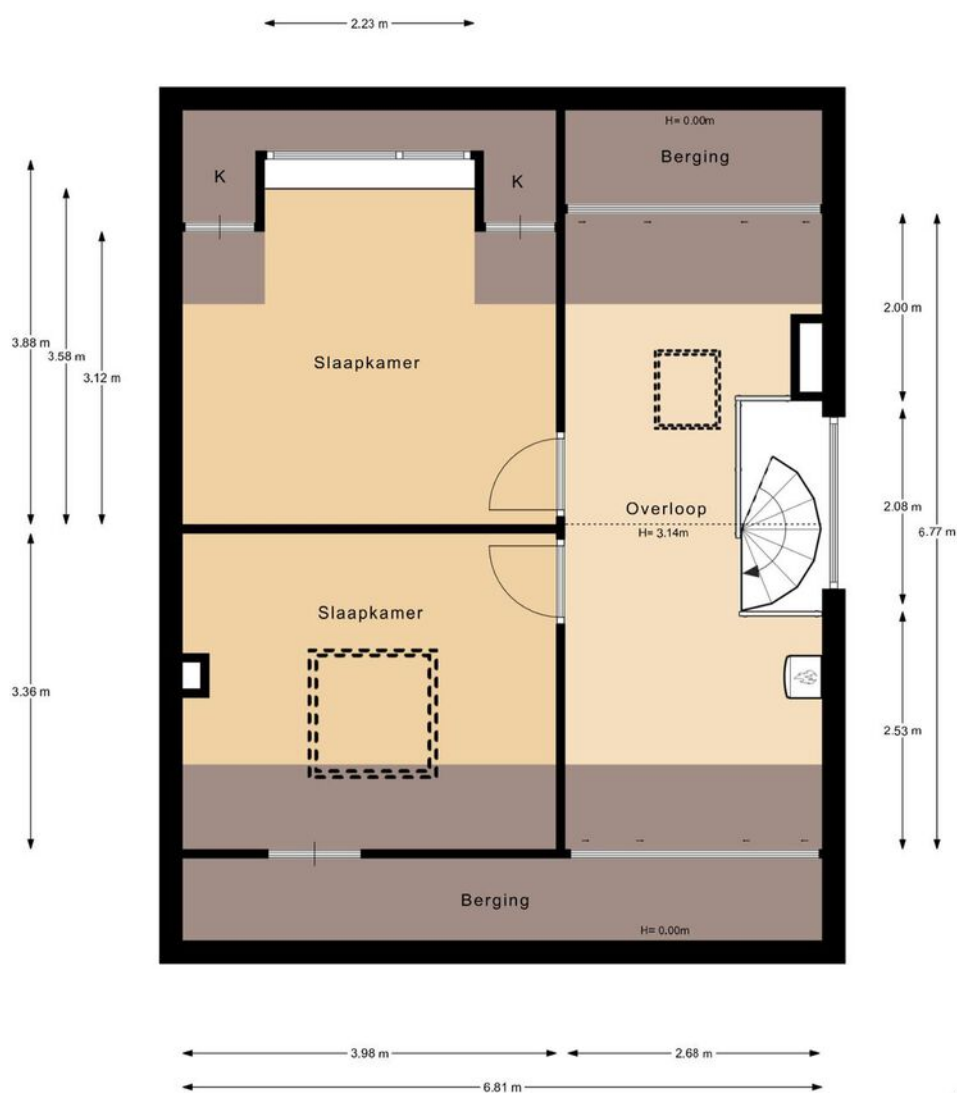


Plattegrond



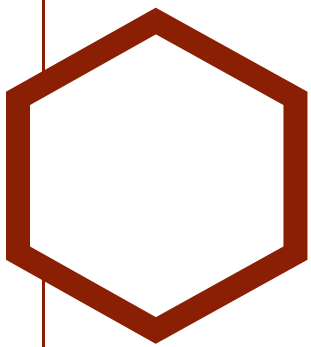


Plattegrond

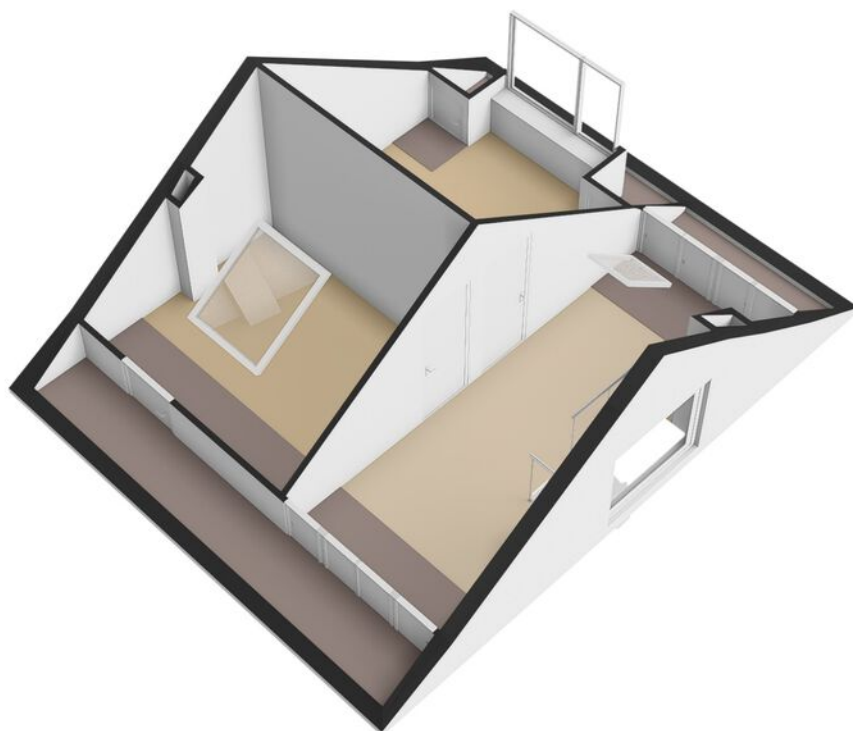


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	woensdag 16 juli 2025
Datum rekenen	woensdag 16 juli 2025
Nummer	20250450
Soort	Op locatie ingemeten
Object type	Woonhuis
Adres	Beetslaan 2
Plaats	Voorschoten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewmundun
Status	Definitief

Verklaring voor Meetstaat: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

Voor de berekening van de vloeroppervlakten in deze meetstaat is gebruik gemaakt van de meet- en rekenmethode conform de meetinstructie opgesteld in 2008 door de grootste verenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. De opgegeven bruto inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze en de complexiteit van de woning, maken dat de inhoud sterk kan afwijken t.o.v. andere metingen. De bruto inhoud vermelden wij enkel als service. Mochten er cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Op onze meetstaten zijn de algemene voorwaarden van MODUM2 van toepassing.

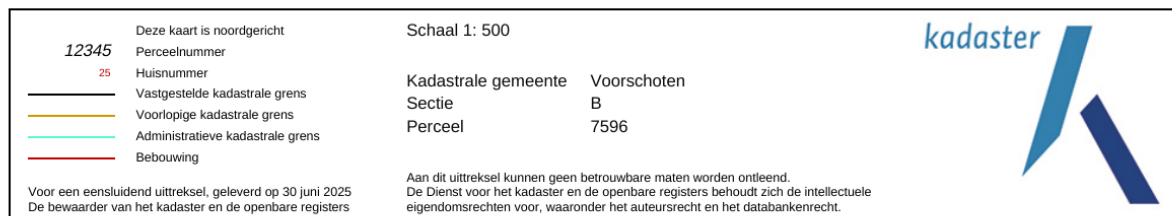
Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Tragpat:	Bruto Vloeroppervlakte (ind. buiten/ scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en exd. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n): Garage	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Balkon	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	106,8	68,3	27,4	0,0	95,7	0,0	0,0	351,4
1e Verdieping	0,0	67,7	59,4	0,0	5,0	64,4	0,0	0,0	180,7
2e Verdieping	0,0	67,7	36,9	0,0	0,0	36,9	0,0	0,0	121,2
Totaal	0,0	242,2	164,6	27,4	5,0	197,0	0,0	0,0	653,3

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.nvm.nl/wonen/kopen/meetinstructie/>

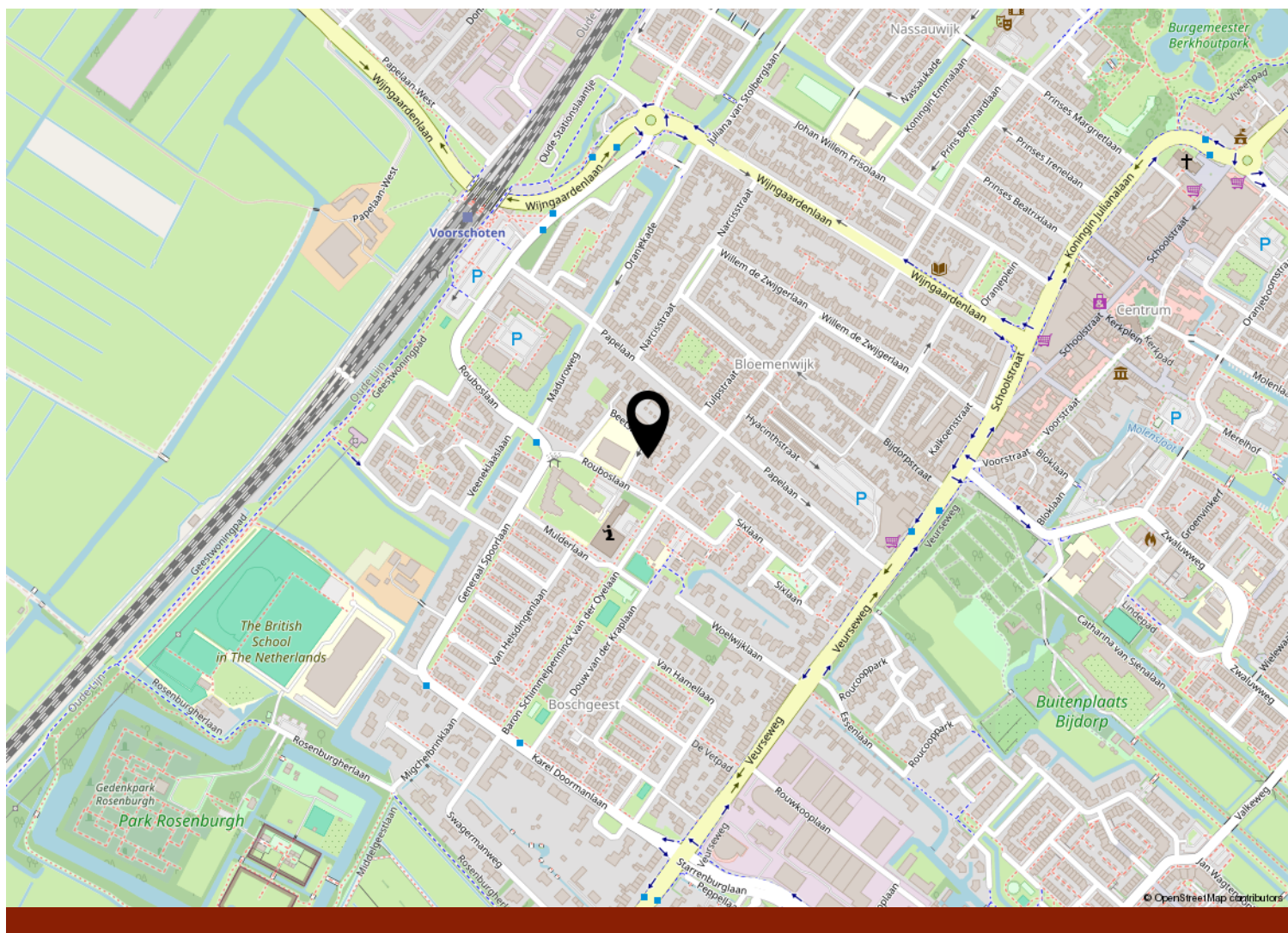
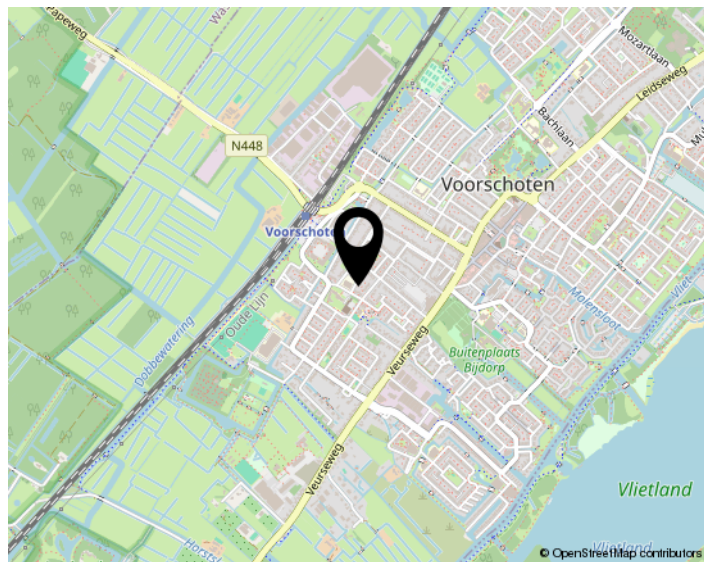
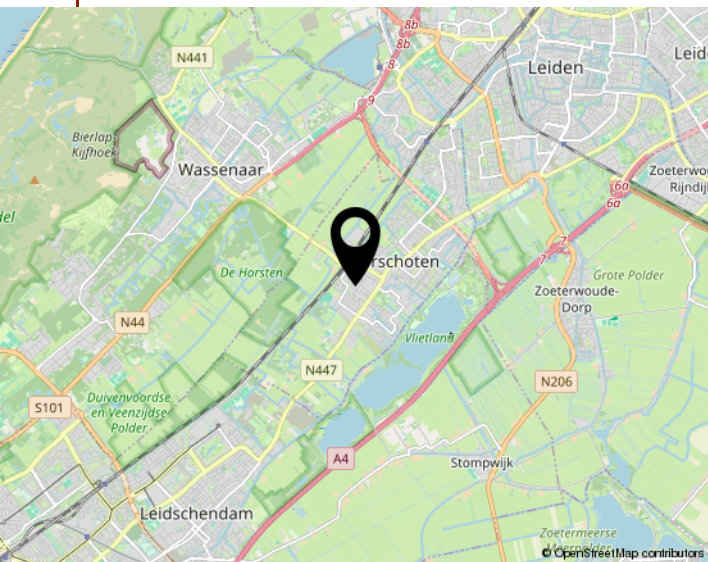


Uw referentie: rw8



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