



Willem Klooslaan 34 - Voorburg

Vraagprijs € 570.000,- k.k.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl



Hoekwoning met ruime garage en diepe achtertuin op groene, centrale locatie volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren

In het gewilde Voorburg ligt deze charmante hoekwoning met drie woonlagen, een royale garage aan de openbare weg en een bijna tien meter diepe achtertuin. De woning verkeert in originele staat en biedt volop kansen voor wie op zoek is naar een huis dat geheel naar eigen wens kan worden gemoderniseerd. Dankzij de hoekligging, het vrije gevoel en de centrale maar groene locatie is dit de perfecte basis om een comfortabel en toekomstbestendig (t)huis te creëren.

De woning ligt in een rustige, brede en kindvriendelijke woonstraat met veel groen, een plantsoen en een speeltuintje naast de woning. De ligging is bijzonder gunstig: op loopafstand van station Laan van NOI, winkels, scholen en gezellige buurtvoorzieningen.

Het huis bevindt zich in het populaire Voorburg-Noord, op de grens met Den Haag een geliefde wijk vanwege de centrale ligging en het groene karakter. In de directe omgeving vind je diverse buurtwinkels en gezellige pleintjes met onder andere een bakker, slager, poelier, slijterij, kapper en meerdere koffiezaken.

Daarnaast zijn zowel het oude als het nieuwe centrum van Voorburg goed per fiets bereikbaar, evenals de winkelveorzieningen aan het Koningin Julianaplein. Voor wie groter wil winkelen, ligt ook The Mall of the Netherlands op korte afstand.

De wijk is autoluw, groen en zeer geschikt voor gezinnen. Met voldoende parkeergelegenheid, goede scholen, sportfaciliteiten en uitstekende verbindingen – zowel met het openbaar vervoer als met de auto richting Den Haag, Rotterdam en Amsterdam is dit een locatie waar rustig wonen en stedelijk gemak perfect samenkomen.

Indeling

Via de net onderhouden voortuin bereikt u de overdekte entree.

De hal is voorzien van een toilet met fonteintje en trapkast.

De lichte woonkamer ca. 6.30 x 3.65 profiteert van de hoekligging waardoor de zon er de hele dag omheen draait. De ruimte is voorzien van een zijraam en dubbel glas. Via openslaande deuren is er toegang tot de achtertuin.

De keuken ca. 2.50 x 2.00 heeft een charmante retro-uitstraling met originele kastjes

en karakteristieke wandtegels. De keuken is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak met mengkraan. Ook vanuit de keuken is er toegang tot de ruime achtertuin.

De bijna 10 meter diepe en ruim 7 meter brede achtertuin loopt door langs de zijkant van de woning, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte. Dankzij de groene haag rondom geniet u hier van veel privacy. De zonnige tuin, gelegen op het noordoosten, biedt de hele dag zon.

Via een achterom is er toegang tot de zeer ruime multifunctionele garage ca. 5.70 x 2.85, die tevens bereikbaar is vanaf de straatzijde.

Eerste verdieping

Praktische overloop die toegang geeft tot alle vertrekken.

Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, alle met ingebouwde kast.

De grootste slaapkamer ca. 3.65 x 3.45 ligt aan de achterzijde en is ideaal als hoofdslaapkamer. De tweede slaapkamer ca. 2.75 x 3.65 aan de voorzijde is eveneens van goed formaat. De derde slaapkamer ca. 2.55 x 2.00 ligt aan de achterzijde en is perfect te gebruiken als kinder-, hobby- of werkkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de tot het plafond betegelde badkamer ca. 2.00 x 1.65, voorzien van een wastafel met spiegelkast, ligbad en aansluiting voor wasmachine en droger.

Tweede verdieping

Ruime overloop met opbergruimte in de knieschotten en opstelplaats voor de CV-ketel.

De vierde slaapkamer ca. 3.25 x 2.75 heeft eveneens bergruimte in de knieschotten. Er is de mogelijkheid om deze ruimte te vergroten door aan één of beide zijden een dakkapel te plaatsen.

Bijzonderheden

- Bouwjaar 1954
- Gelegen op eigen grond
- Energielabel D
- Geheel voorzien van dubbel glas
- CV-ketel uit 2013

- Meterkast vernieuwd (5 groepen)
- Garage van ruim 16 m², bereikbaar vanaf de openbare weg
- Mogelijkheid tot uitbreiding met uitbouw en/of dakkapel(len)
- Kindvriendelijke en rustige woonomgeving

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1954

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	318 m ³
Perceel oppervlakte	176 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	91 m ²
Woonkamer	23 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dubbel glas
Warmwater	C.V.-Ketel
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Tuin gegevens

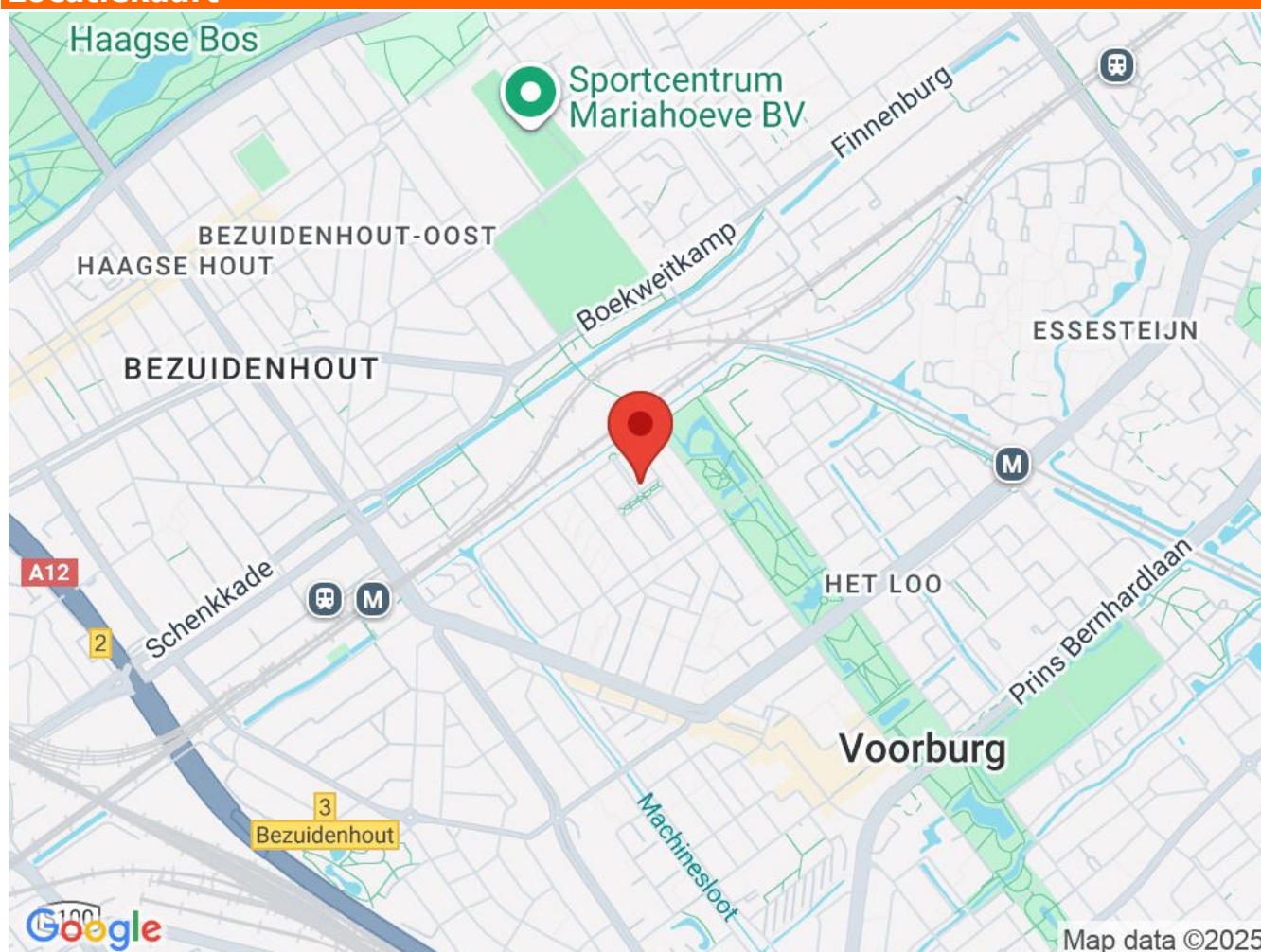
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint
Tuin diepte (cm)	925
Tuin breedte (cm)	762
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens

Adres	Willem Klooslaan 34
Postcode / plaats	2273 TZ Voorburg

Locatiekaart



Foto's



Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

Foto's



Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens

Adres	Willem Klooslaan 34
Postcode / Plaats	2273 TZ Voorburg
Gemeente	Voorburg
Sectie / Perceel	E / 7105
Oppervlakte	176 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

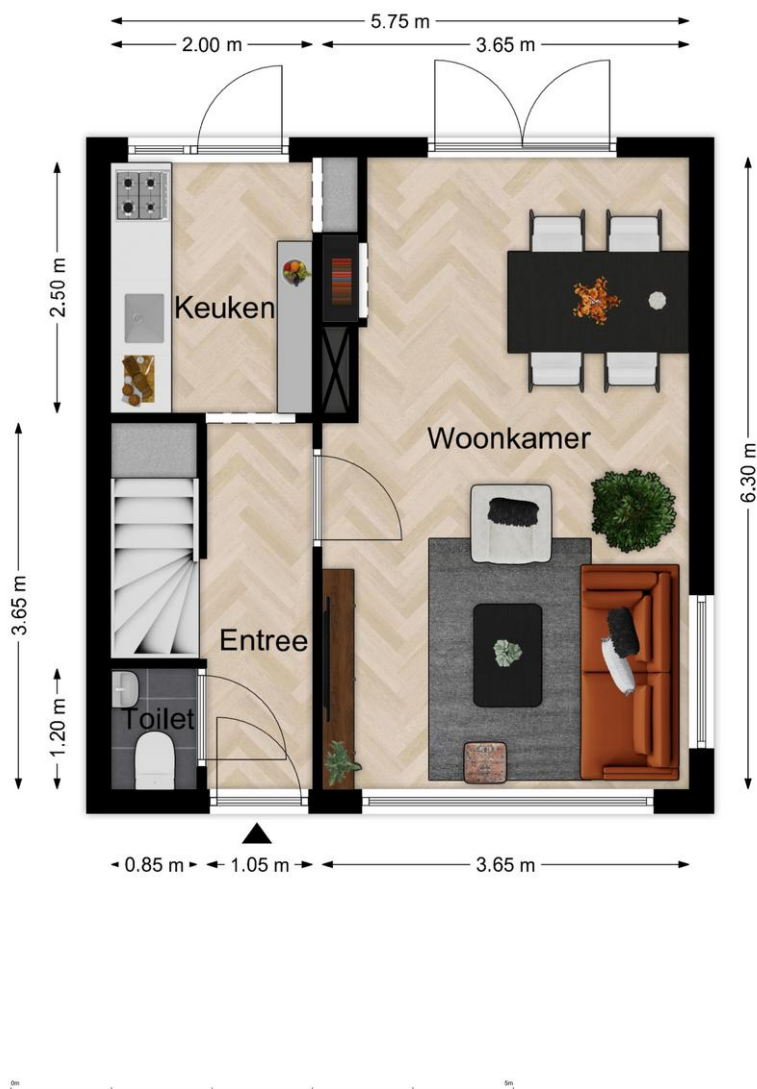
Uw referentie: ac/wklooslaan34



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Voorburg
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7105
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 2025 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.			



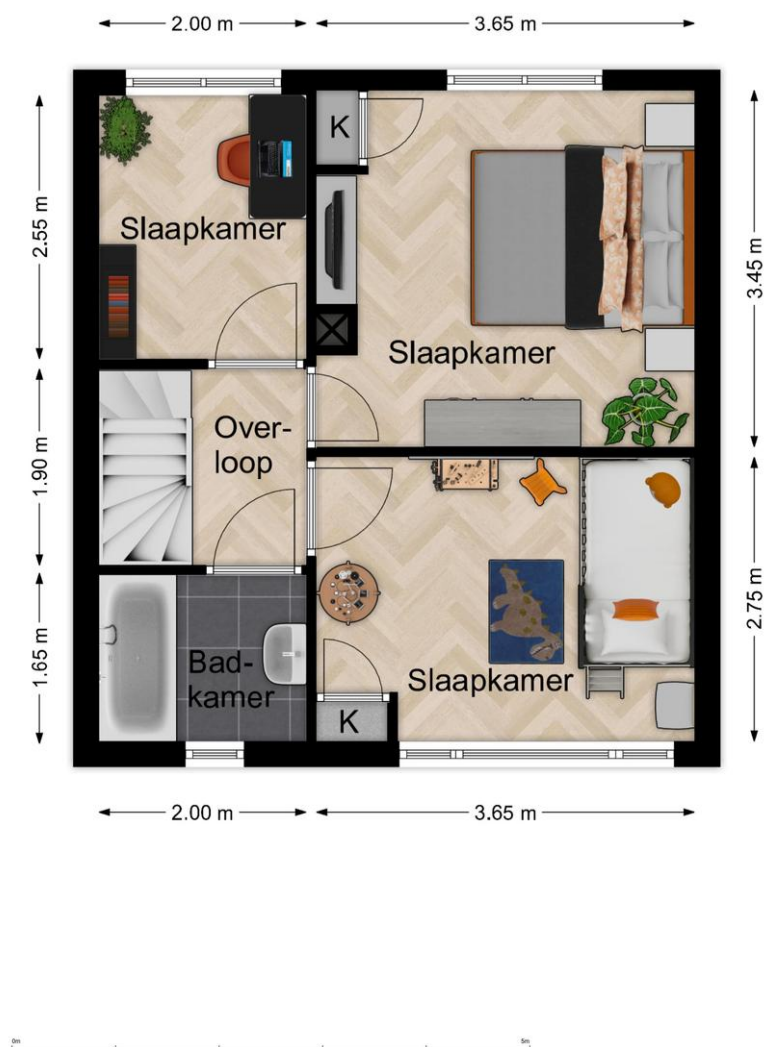
Willem Klooslaan 34 - Voorburg Begane grond





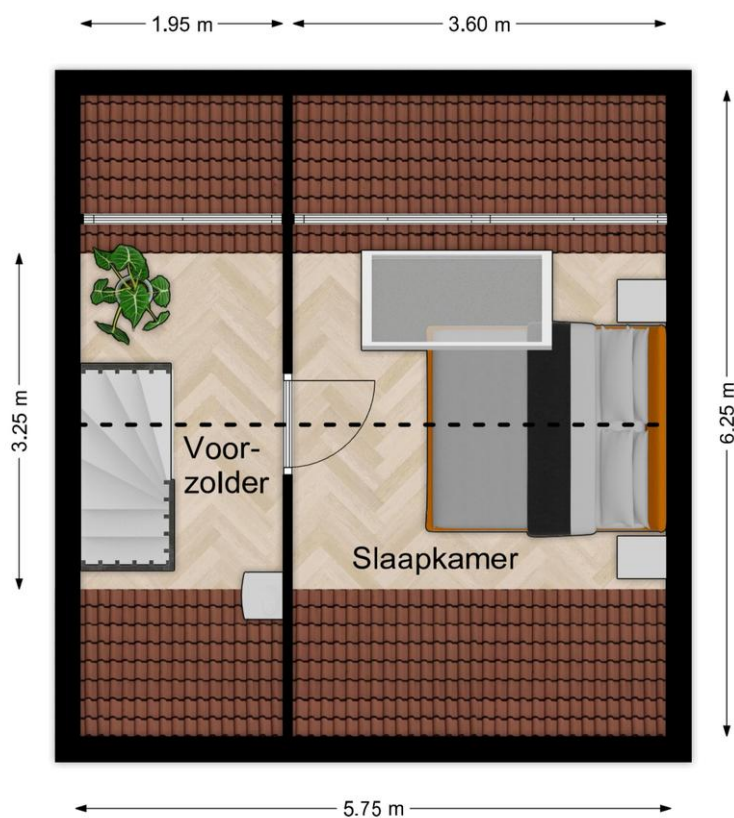
Willem Klooslaan 34 - Voorburg

Eerste verdieping





Willem Klooslaan 34 - Voorburg Tweede verdieping



0m 1m 2m 3m 4m 5m



Willem Klooslaan 34 - Voorburg
Perceel





Aanbiedingsvoorwaarden Agterdenbosch NVM Makelaars

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponeerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een voorstel hier op. Koper is pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. De verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaardt, noch kunnen aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend/ maten zijn indicatief. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoeksplicht. De opgegeven gebruiksoppervlakten zijn gebaseerd op de Meetinstructie, de Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte. Een exemplaar met de toelichting op de koopakte kunt u via ons kantoor of bij uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen verkoopvoorwaarden worden gesteld, welke ingesloten zullen worden in de koopakte. Bij het uitbrengen van een bieding aanvaardt u uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien.
5. In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de taxateur, welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en ingeschreven staan bij het NRVT. De termijn die geldt voor een financieringsvoorbehoud is zes weken en gaat direct in na het tot stand komen van de mondelinge overeenstemming. Tevens geldt dat er indien er een beroep

wordt gedaan op de ontbindende voorwaarde voor financiering, de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekking een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, e.e.a overeenkomstig de hiervoor benoemde ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekking instelling te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen. Indien de mededeling niet goed is gedocumenteerd, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met ontbinding van de overeenkomst. Verder wordt koper gehouden aan zijn inspanningsverplichting ter verdere verkrijging van een hypotheekofferte. Voorts verklaart koper dat vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst geen nieuwe financiële verplichtingen, welke van negatieve invloed op de verkrijging van een hypothecaire geldlening kunnen zijn, zullen worden aangegaan.

6. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is nog geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Agterdenbosch NVM makelaars maakt gebruik van een model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

7. Koper is er mee bekend dat er binnen zeven weken na de datum van de mondelinge overeenstemming een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.

8. Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is de koper een vergoeding gelijk aan de aan verkoper, door haar hypotheeknemer(s) en/of andere (beperkt) zakelijk gerechtigden op de onroerende zaak, in rekening gebrachte renten en/of kosten verschuldigd. Indien voornoemde

vergoeding niet de wettelijke rente overstijgt, dan is koper aan verkoper de wettelijke rente verschuldigd te rekenen over de koopsom. Voornoemde vergoeding en/of wettelijke rente dient uiterlijk te worden voldaan gelijktijdig met de koopsom en wordt berekend over de periode te rekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van juridische levering. Vooromschreven vergoeding / wettelijk rente is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

9. Het is koper bekend dat de woning kosten koper verkocht wordt, hetwelk betekent dat koper de kosten van eigendomsoverdracht, zoals onder andere overdrachtsbelasting en notariskosten betaalt. Daarbij heeft koper een vrije notariskeuze. Vaak wordt de notariskeuze door koper bepaald op basis van de – door de notaris – bij koper in rekening gebrachte kosten. Indien de door koper gekozen notaris een meer dan gebruikelijk bedrag voor doorhalingen en aflossing van de hypotheke(e)k(en) in rekening brengt aan verkoper, dan zal het meerdere bij koper in rekening worden gebracht. Dit is het geval indien het totaal van de kosten voor het doorhalen en aflossen van de hypotheke(e)k(en) van verkoper **per** hypothecaire inschrijving inclusief BTW en kadastrale rechten een bedrag van € 250,-- te boven gaat.

10. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening de koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen. Indien op deze datum geen keuze is gemaakt, wordt deze overeenkomst naar notariskantoor R.M. Dom te Voorburg gezonden met het verzoek voor een correcte juridische levering zorg te dragen.

11. De koper die een natuurlijk 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 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zonodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

12. Verkoper stelt koper in de gelegenheid een bouwtechnische inspectie te doen uitvoeren om

eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

13. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een asbestclausule van toepassing is. Dit betekent dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig **kunnen** zijn. Het is dus niet gezegd dat er zich ook daadwerkelijk asbest bevindt in de woning. In het geval deze worden verwijderd dienen dan door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien. Voorbeelden hiervan zijn de "bekende" eterniet golfplaten als dakbedekking van schuurtjes. Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

14. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat er **mogelijk** een ouderdomsclausule van toepassing is. De eisen die aan de kwaliteit van de woning gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

15. Koper is ervan op de hoogte dat er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben'.

16. Verkoper is op grond van het Besluit Energieprestaties Gebouwen verplicht vanaf 1 januari 2015 een energieprestatiecertificaat voor de woning aan koper te verstrekken. Het originele certificaat zal uiterlijk bij de eigendomsoverdracht aan koper worden overhandigd. Het niet hebben van een



gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van verkoper.

17. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. We noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enz. Gezien de complexe materie, met name waar het uw onderzoeksplicht betreft, raden we u aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen en hem mee te nemen naar de bezichtiging(en).

Over ons

Wij zijn actief in de hele Vlietregio, tevens is het Haagse ons ook zeer bekend.

Wij kennen het 'sentiment' van de markt als geen ander en weten wat de laatste waardeontwikkelingen zijn in de markt. Door onze passie voor het makelaarsvak gaan wij voor onze klanten tot het uiterste, wat bewezen heeft geleid tot vele succesvolle ver- en aankopen.

Wij hebben een fullservice dienstverlening. U bent daarom bij ons op het juiste adres om uw belangen te behartigen bij de verkoop van uw woning, de aankoop van uw droomhuis of de taxatie van een woning.

Ons front-office team staat steeds in de startblokken om u zo goed en snel mogelijk te voorzien van de informatie die u nodig heeft of antwoord te geven op de vragen die u heeft.

Wilt u verdere informatie over onze dienstverlening, we maken graag tijd voor een kennismakingsgesprek.

Neem daarvoor contact met ons op.

Agterdenbosch NVM-Makelaars
Prins Bernhardlaan 226
2273 BP, VOORBURG
Tel: 070-3864245
E-mail: info@agterdenbosch.nl
Website: www.agterdenbosch.nl

