

Welkom

Vraagprijs
€ 469.000
k.k.

Burg. de Koolplantsoen 15
Voorschoten

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Op een rustige en centraal gelegen plek in het geliefde Voorschoten staat deze hoekwoning met inpandige garage, een unieke kans voor wie zijn nieuwe thuis volledig naar eigen smaak wil moderniseren. Dit is een woning met potentie én toekomst: dankzij de aanwezige garage, brede opzet en praktische indeling is hier eenvoudig een levensloopbestendige woonvorm te creëren.

De woning beschikt over een fijne tuin op het west-noordwesten, waar u vanaf de

middag tot in de avond heerlijk van de zon kunt genieten. De vrije ligging aan de zijkant geeft extra privacy en mogelijkheden om de buitenruimte geheel naar eigen wens in te richten.

Ook de locatie is een groot pluspunt. In de directe nabijheid vindt u vrijwel alles wat u dagelijks nodig heeft. Het winkelcentrum Noord-Hofland ligt op loopafstand, met onder andere een Jumbo-supermarkt, apotheek en diverse speciaalzaken. Daarnaast bereikt u binnen enkele minuten NS-station De

Vink, ideaal voor reizen richting Leiden, Den Haag of verder. Sportliefhebbers zitten hier eveneens goed: sportaccommodaties op Park Adegeest liggen vlakbij en bieden een breed scala aan sportieve activiteiten.

Kortom: Burgemeester de Koolplantsoen 15 biedt een solide basis, een uitstekende ligging en vooral een unieke mogelijkheid om een comfortabele, toekomstbestendige woning te realiseren. Maak snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden!.

De indeling is als volgt: entree, hal met trapopgang naar de 1e verdieping, toegang tot de garage, toilet en entree naar de badkamer welke is voorzien van een douche en wastafel. De woonkamer is fijn licht en ruim en biedt de mogelijkheid om op de begane grond een slaapkamer te realiseren. De tuin bereikt u middels twee aanwezige schuifpuien. De open keuken vindt u aan de voorzijde van de woning.

1e verdieping: overloop met vaste kastruimte. 2e badkamer met douche, wastafel en wasmachine aansluiting. Ruime slaapkamer met eveneens vaste kastruimte en berging achter knieschotten. Cv-ruimte met opstelling CV-ketel Nefit bouwjaar 2019.

De garage is ca. 15m² groot en beschikt over een elektrisch bedienbare roldeur en trapkast.

- oplevering in overleg
- asbest en ouderdomsclausule van toepassing

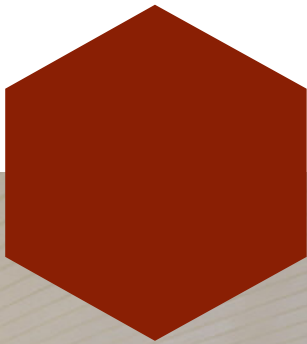
Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

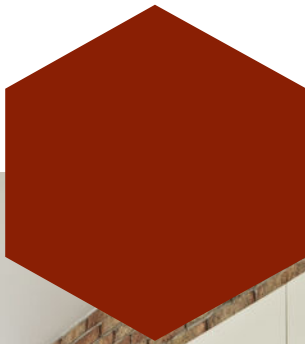


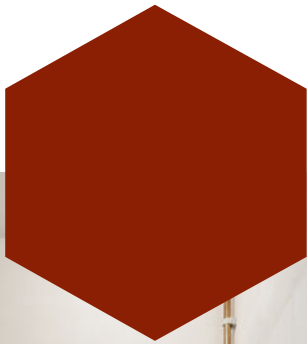
Kenmerken

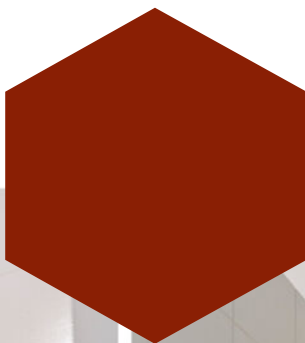
Woonoppervlakte	99 m ²
Perceeloppervlakte	198 m ²
Inhoud	422 m ³
Bouwjaar	1977
Energie label	D

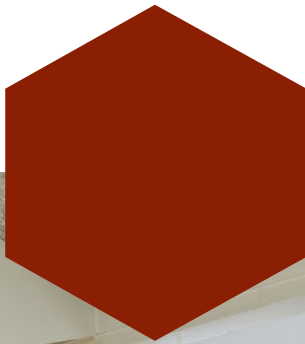


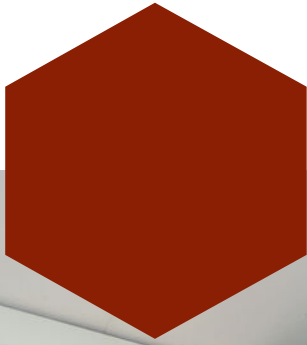


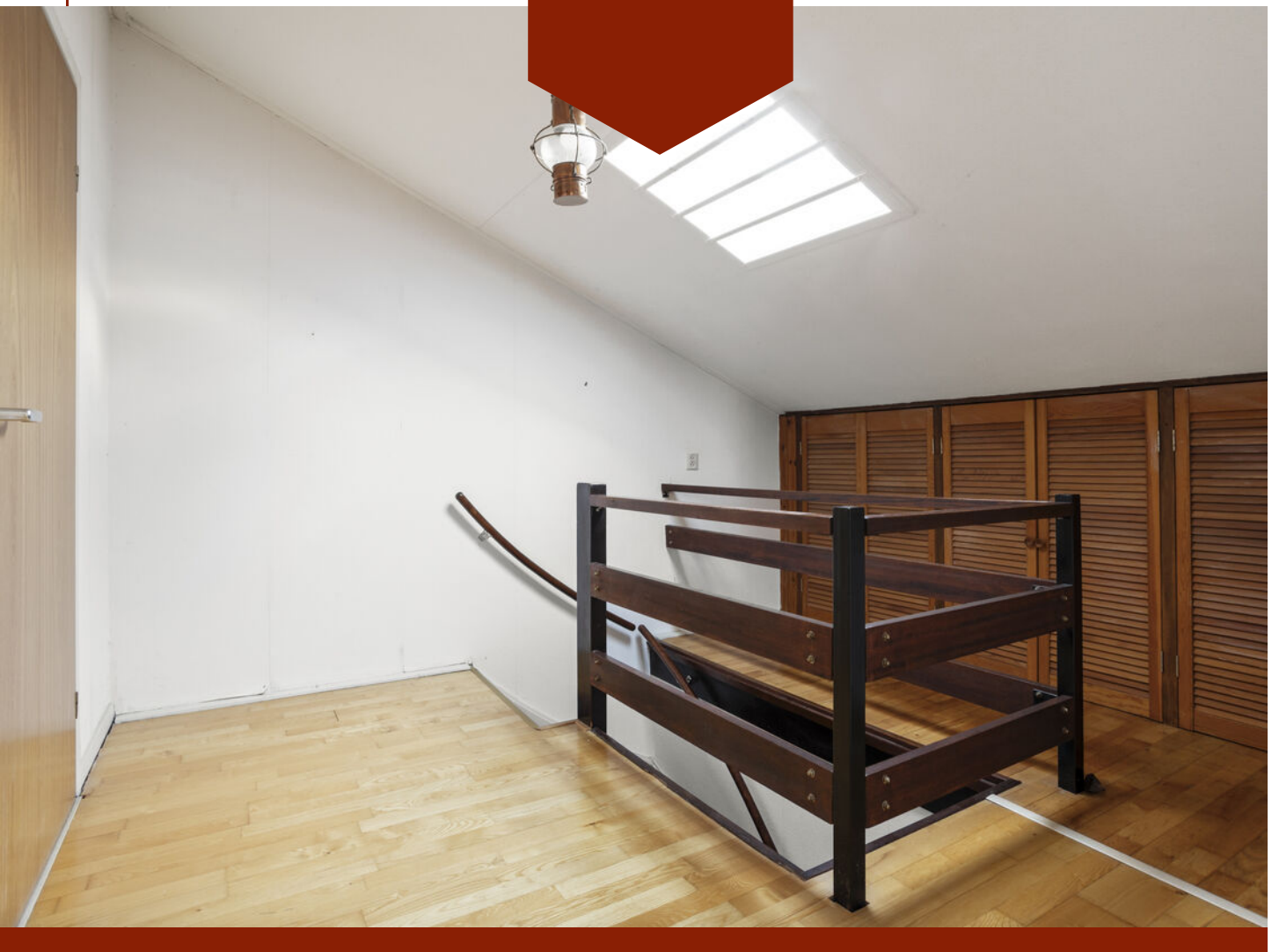
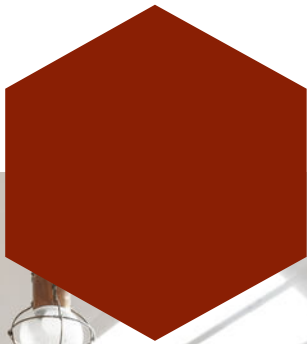




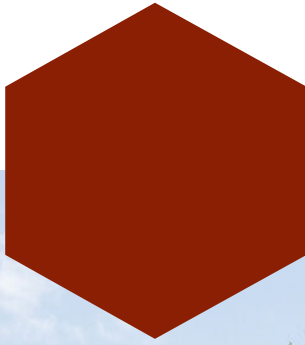


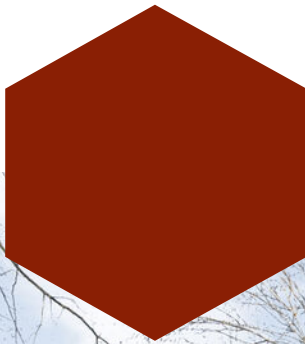


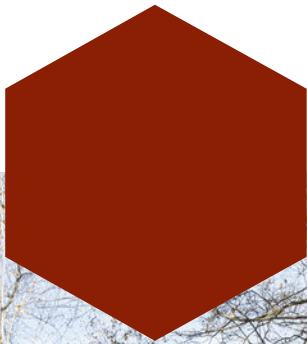


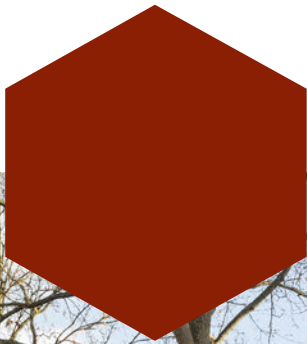


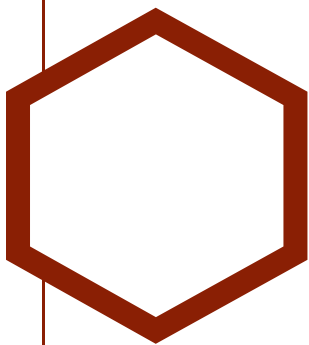








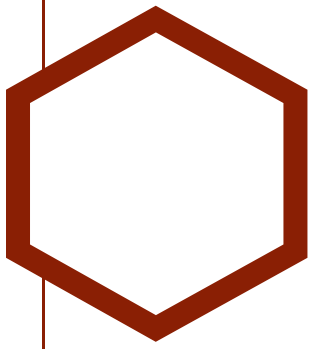




Plattegrond

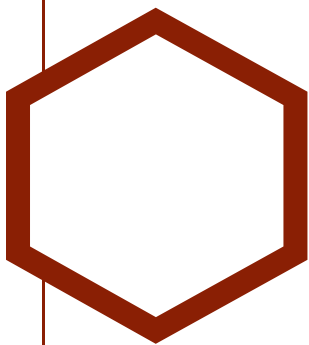


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Plattegrond

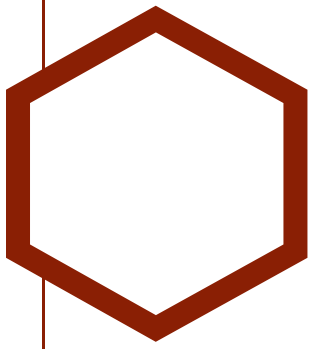




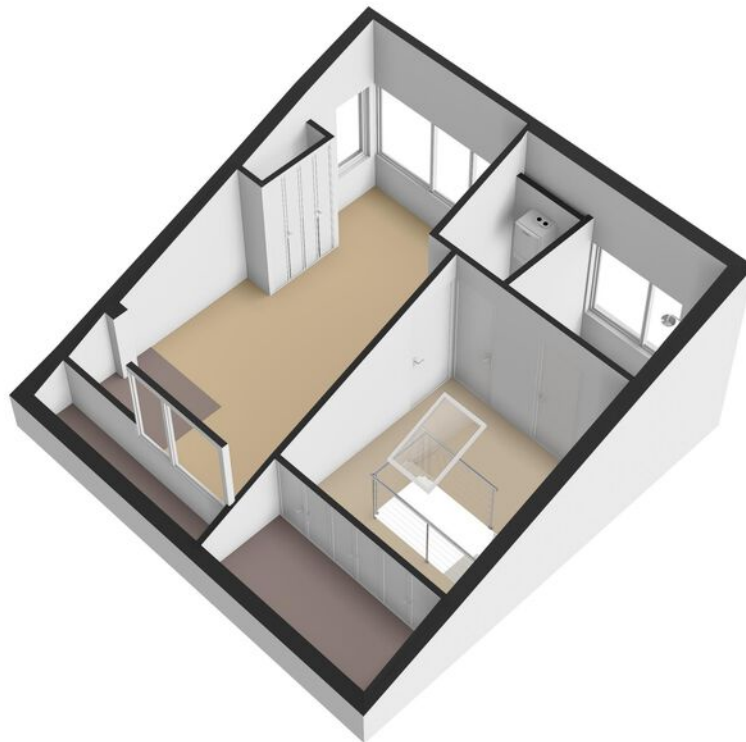
Plattegrond



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



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 17 november 2025
Datum rekenen	maandag 17 november 2025
Nummer	20250712
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Burgemeester de Koolplantsoen 15
Plaats	Voorschoten

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

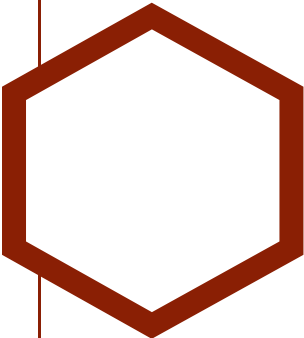
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	91,4	65,4	15,2	0,0	80,6	0,0	0,0	293,4
1e Verdieping	0,0	52,0	33,3	0,0	0,0	33,3	0,0	0,0	129,0
Totaal	0,0	143,4	98,7	15,2	0,0	113,9	0,0	0,0	422,4

*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/koepn/meetinstructie/>



Kadastrale 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.

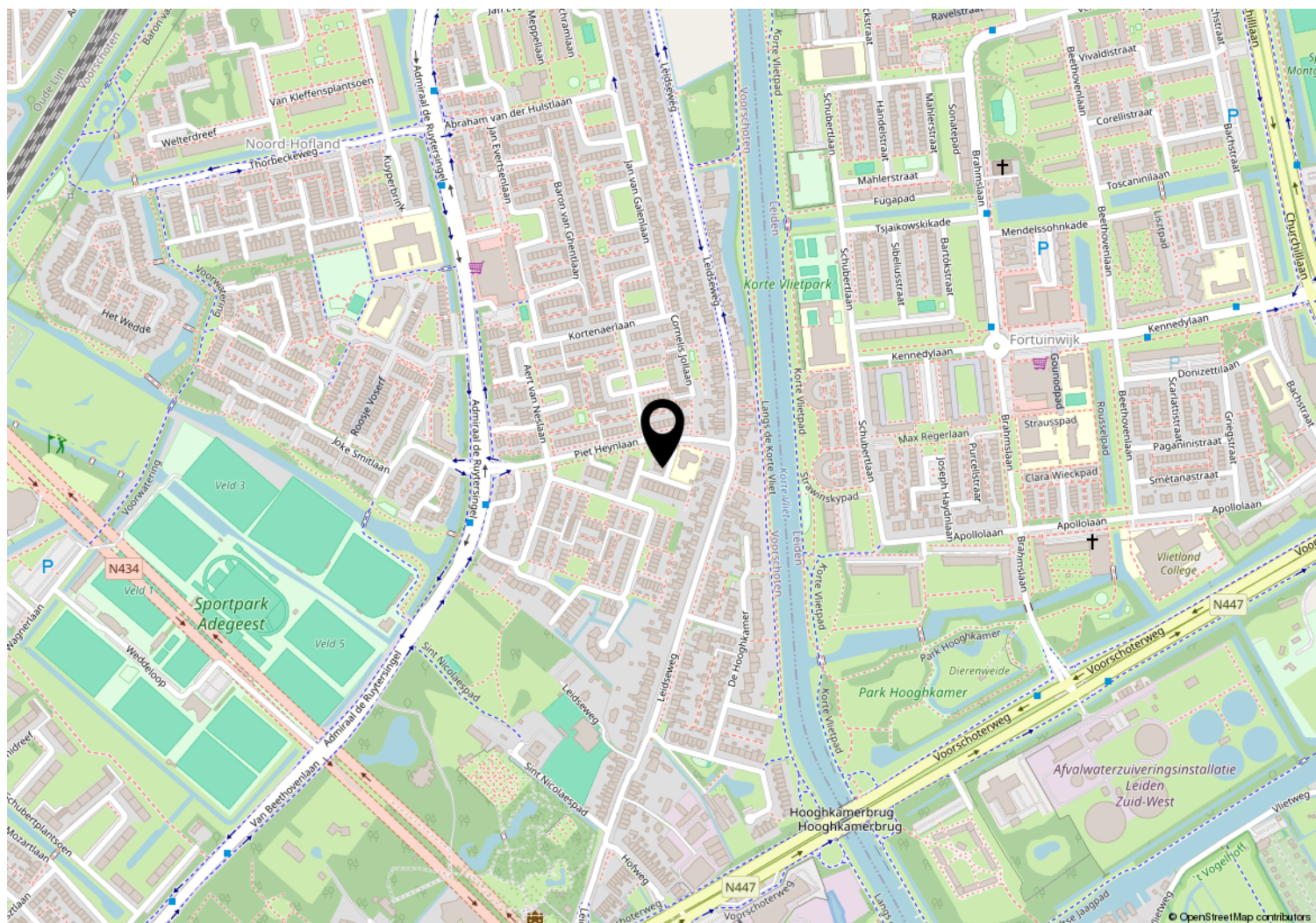
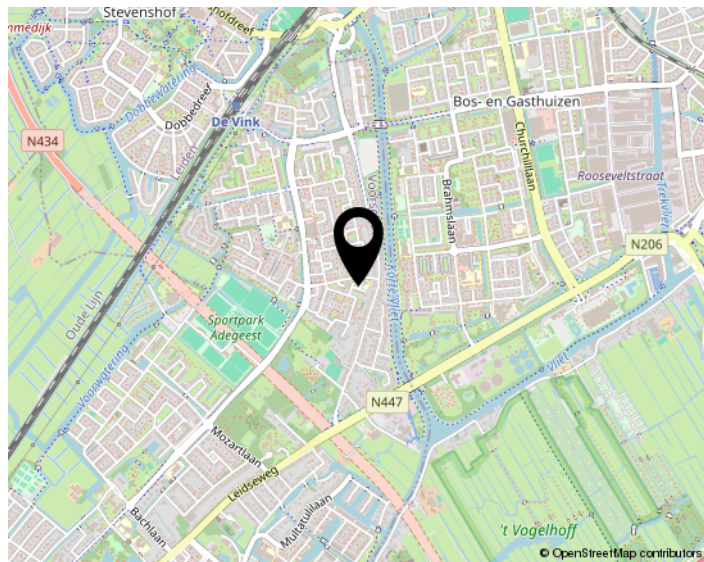
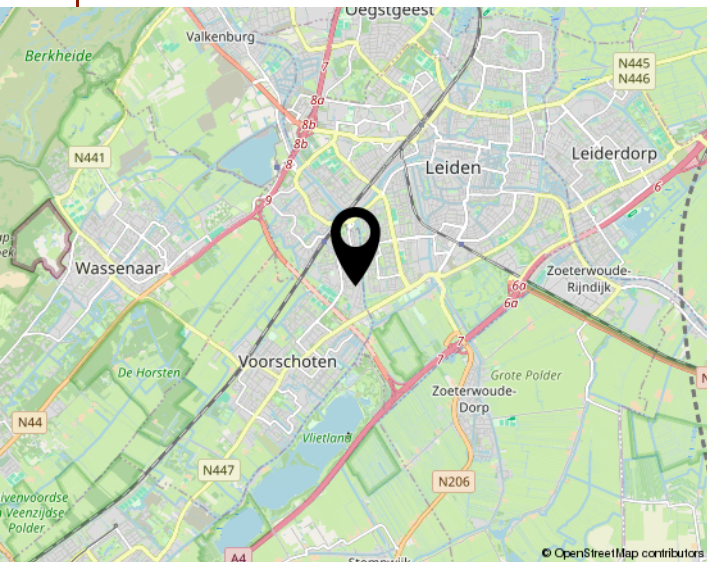
Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan 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.

Locatie op de kaart



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