

Welkom

Vraagprijs
€ 489.500
k.k.

Ambachtsherenweg 74
Zoeterwoude

Rijland
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Maak van deze woning jouw droomplek!

Aan de gezellige Ambachtsherenweg 74 in Zoeterwoude ligt deze verrassend ruime eengezinswoning. De woning heeft wat liefde en aandacht nodig, maar biedt daarmee dé kans om helemaal naar eigen smaak een heerlijk thuis te creëren.

De Ambachtsherenweg ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt waar burens elkaar nog kennen en waar het fijn thuiskomen is. Op loop- en

fietsafstand vind je diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, sportclubs en speeltuinen. Zoeterwoude staat bekend om zijn groene en gemoedelijke karakter: je wandelt of fietst zó de natuur in, langs polders, weilanden en de historische lintbebouwing van het dorp. Daarnaast is de ligging ideaal voor forenzen: via de nabijgelegen uitvalswegen ben je binnen enkele minuten in Leiden, en steden als Den Haag en Amsterdam zijn eveneens goed bereikbaar.

Entree;

Via de hal met toilet stap je binnen in de brede, lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je van veel daglicht en heb je volop mogelijkheden om een sfeervolle zit- en eetkamer te realiseren. De handige trapkast biedt extra opbergruimte. De halfopen keuken is praktisch ingedeeld en geeft direct toegang tot de achtertuin. Fijne tuin met achterom en berging. In de zonnige achtertuin kun je straks heerlijk ontspannen. Dankzij de achterom is de tuin goed bereikbaar en in de aangebouwde stenen berging

is plek voor fietsen,
gereedschap of hobbyspullen.

Eerste verdieping;
De eerste verdieping beschikt
over twee ruime slaapkamers,
ideaal als master bedroom,
kinderkamer of thuishokantoor.
De badkamer is uitgerust met
een toilet, wastafel en
douchehoek.

Tweede verdieping;
Op de tweede verdieping vind
je een royale zolderkamer met
dakvensters, een aparte
bergruimte en een eigen CV-
ruimte. Deze verdieping biedt
volop mogelijkheden: extra
slaapkamer, werkruimte of
hobbykamer – jij bepaalt!

Kortom: een woning met
potentie, ruimte én een fijne
ligging. Met wat opknapwerk
maak je hier een plek waar je
nog jarenlang met plezier zult
wonen.

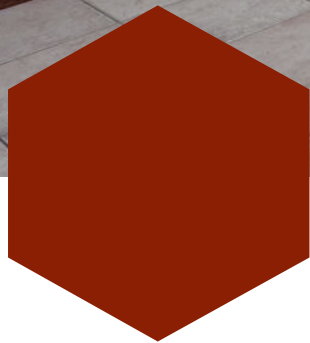
Wil je de mogelijkheden zelf
ervaren? Neem dan snel
contact op voor een
bezichtiging!

* Niet eigen bewonings,
Asbest en
Ouderdomsclausule van
toepassing*

* Oplevering in overleg

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.

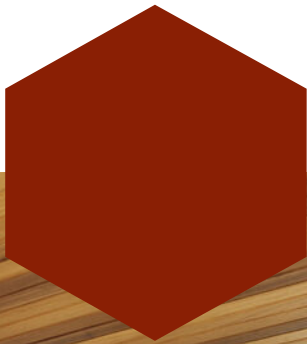




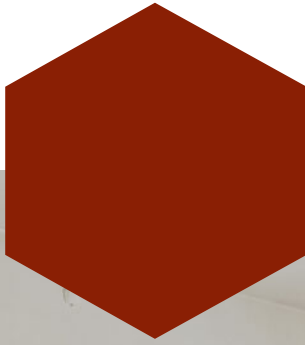
Kenmerken

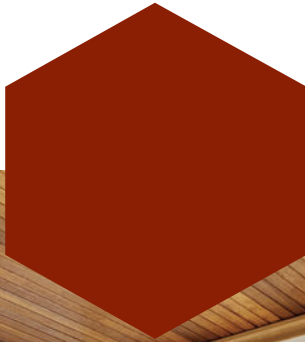
Woonoppervlakte	114 m ²
Perceeloppervlakte	138 m ²
Inhoud	425 m ³
Bouwjaar	1960-1970
Energie label	C



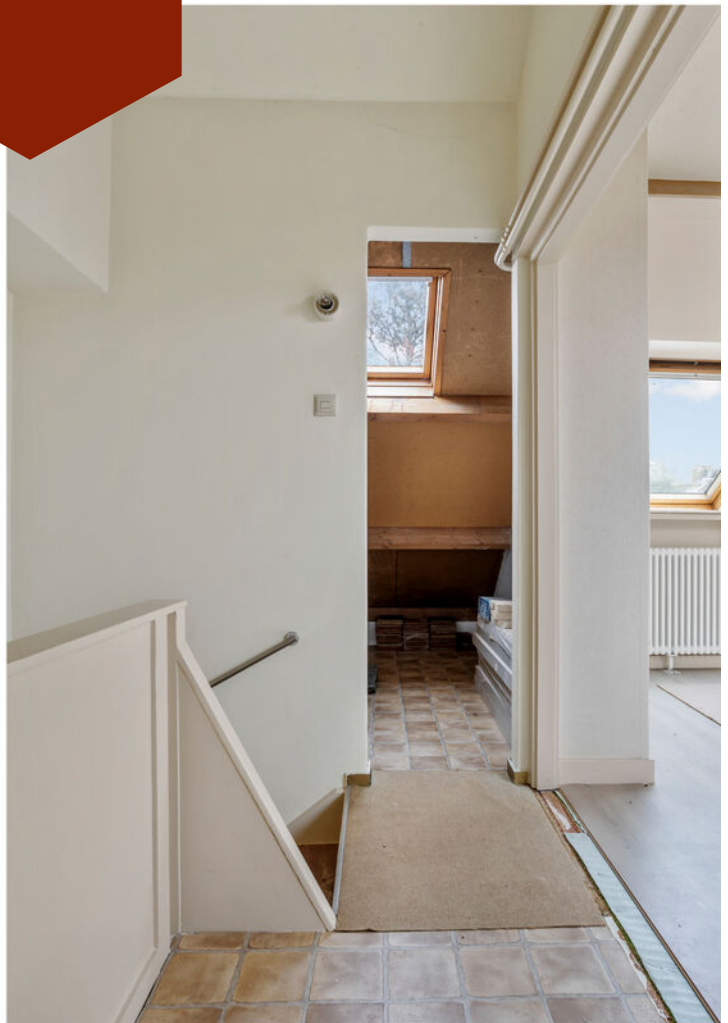
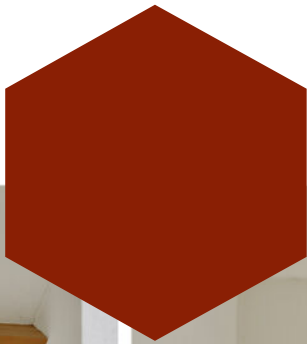


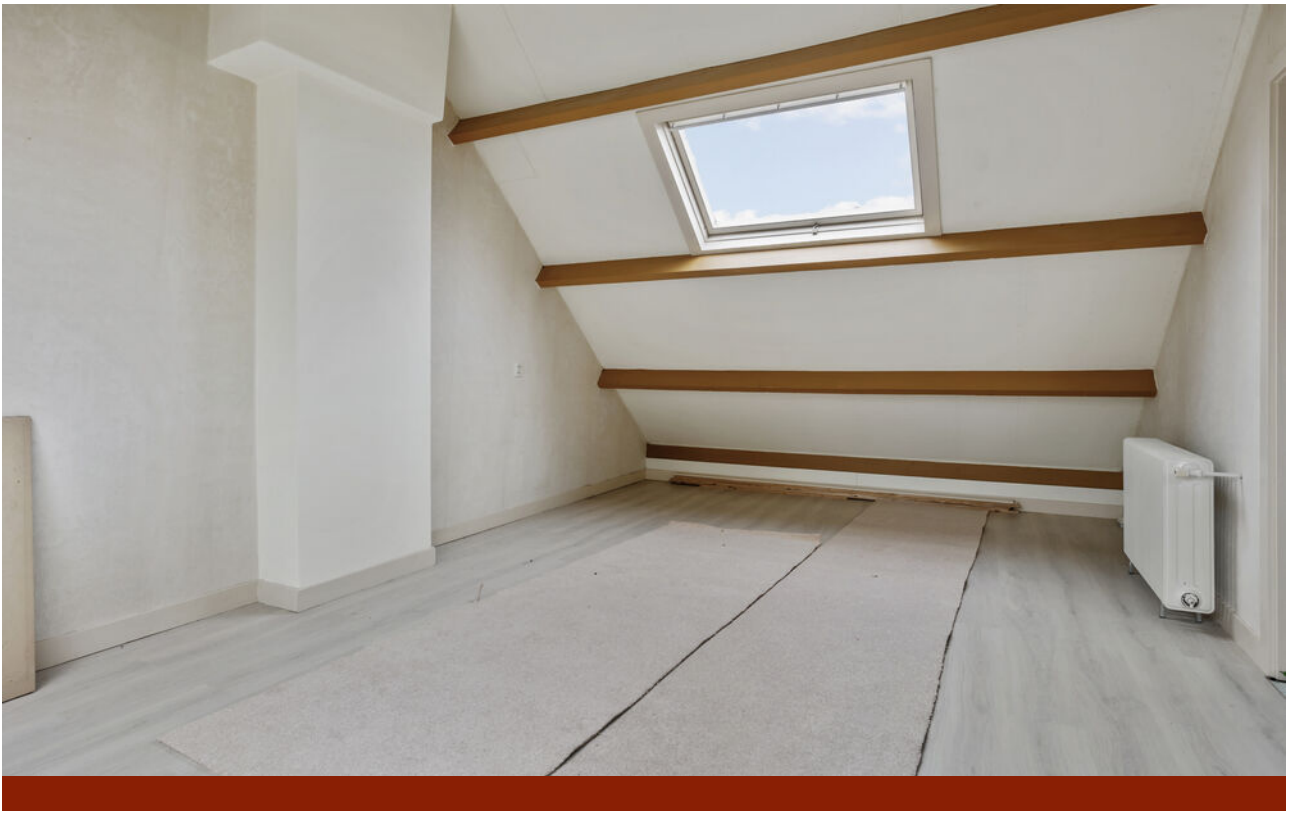


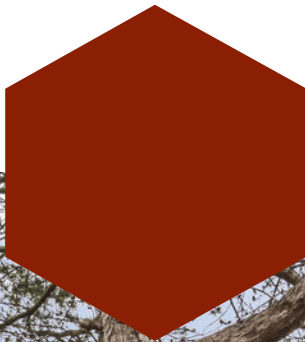




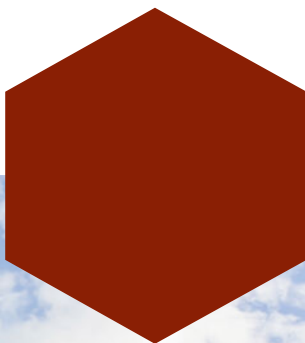


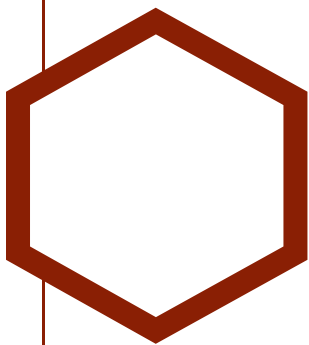










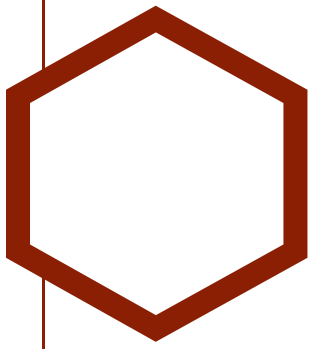


Plattegrond



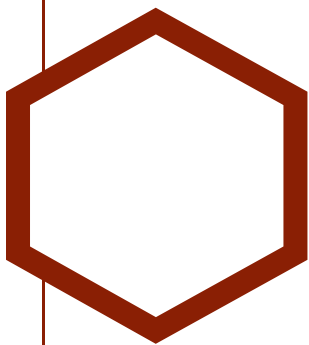
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



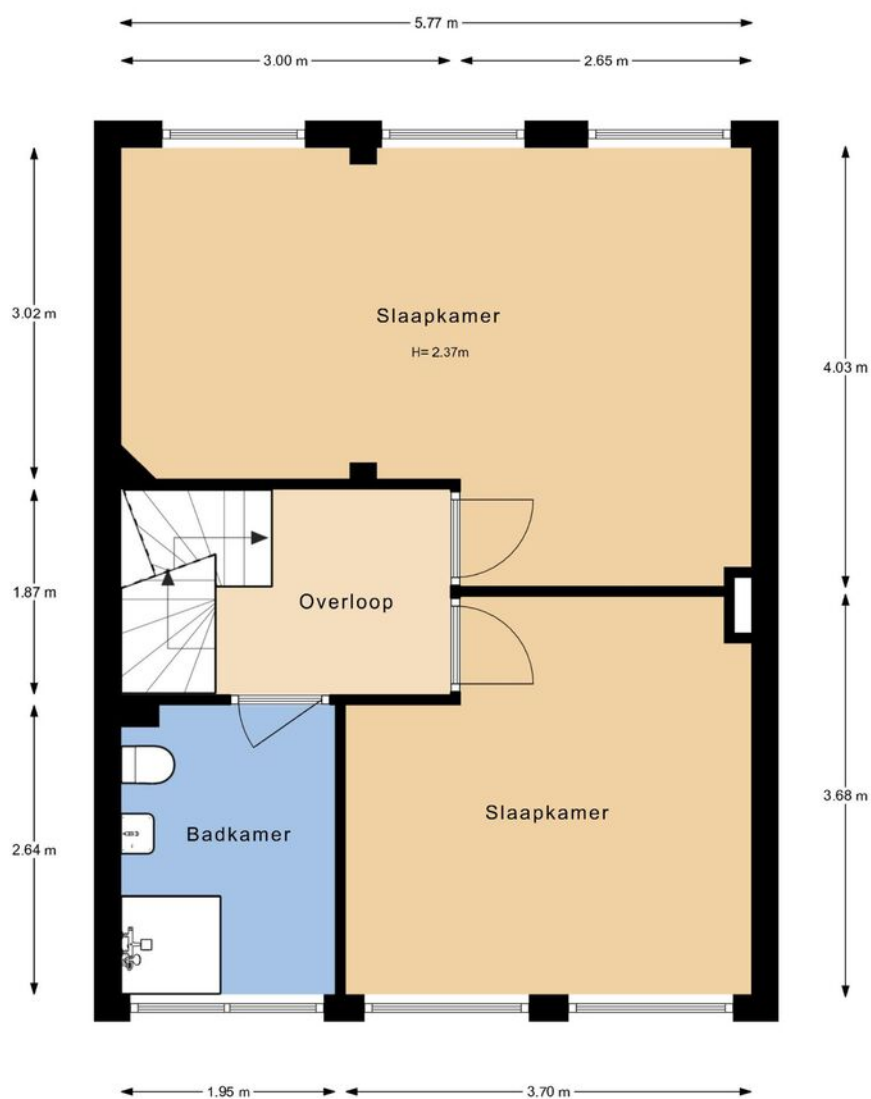


Plattegrond



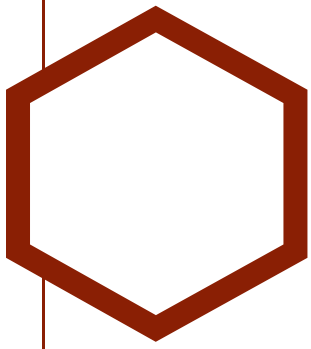


Plattegrond

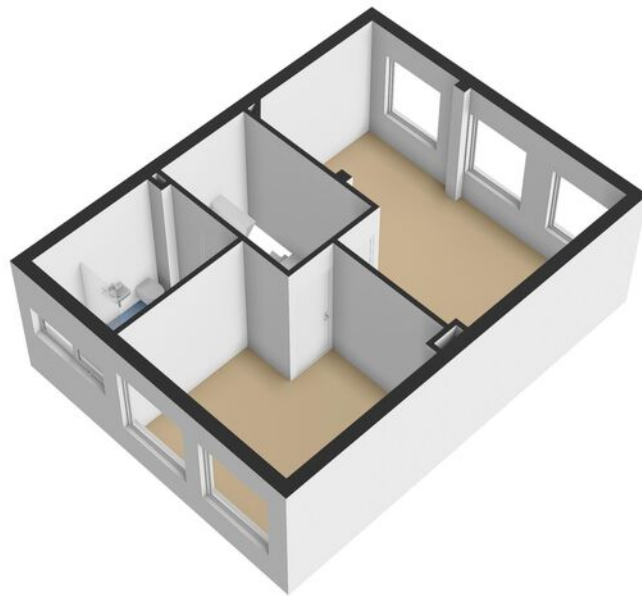


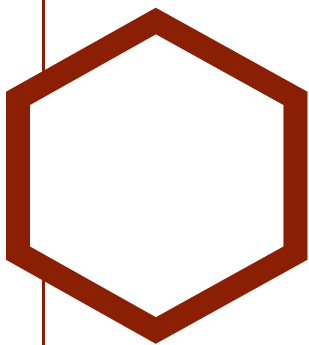
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





Plattegrond





Plattegrond



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



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 1 december 2025
Datum rekenen	maandag 1 december 2025
Nummer	20250736
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Ambachtsherenweg 74
Plaats	Zoeterwoude

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

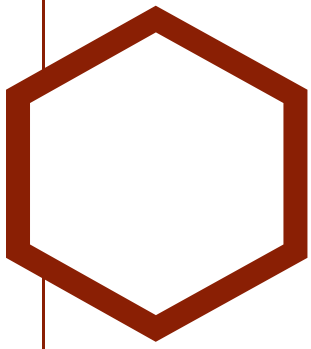
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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, bepalingwijze 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): Berging	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	58,9	45,1	6,3	0,0	51,4	0,0	0,0	192,1
1e Verdieping	0,0	51,0	45,1	0,0	0,0	45,1	0,0	0,0	136,3
2e Verdieping	0,0	48,5	24,4	0,0	0,0	24,4	0,0	0,0	97,5
Totaal	0,0	158,4	114,6	6,3	0,0	120,9	0,0	0,0	425,9

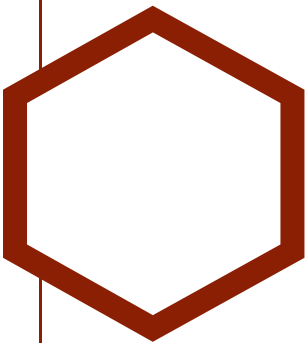
*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

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



Plattegrond





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: raap



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

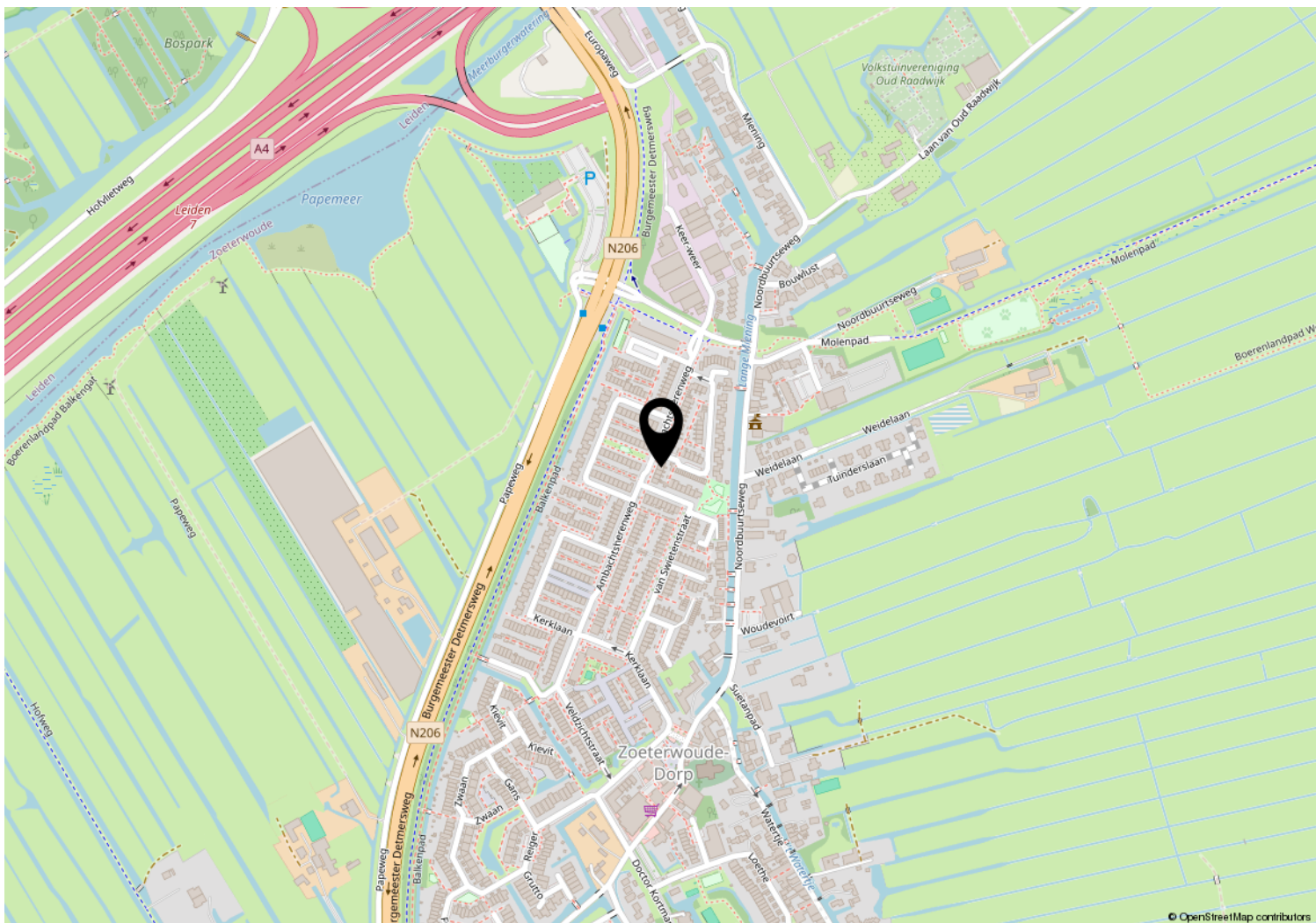
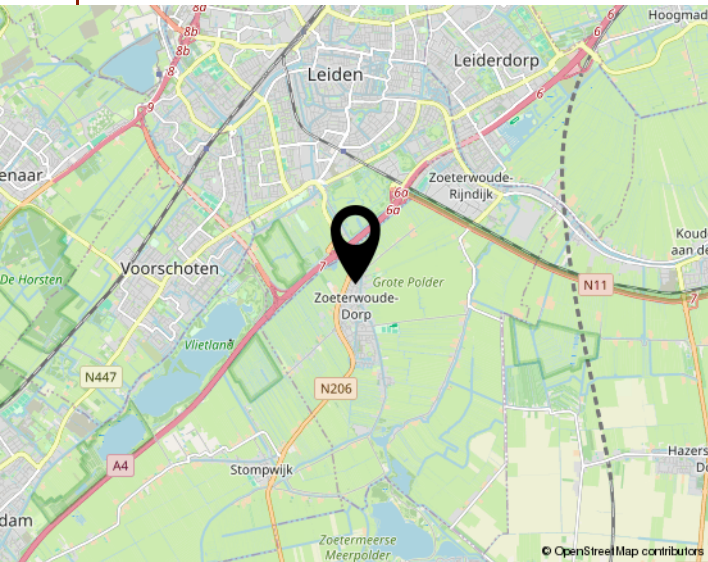
Kadastrale gemeente Zoeterwoude
Sectie E
Perceel 2371

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

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