

*Welkom*

Vraagprijs  
€ 795.000  
k.k.

Ter Lips 58  
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

Wonen in luxe, ruimte en comfort – tot in perfectie afgewerkt!

In de geliefde en moderne woonwijk Starrenburg II, op een rustige en prettige locatie, staat deze fraaie en tot in detail verbouwde eengezinswoning klaar voor nieuwe bewoners. Met maar liefst 158 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning een uitzonderlijke combinatie van ruimte, comfort en kwaliteit.

Bij binnenkomst ervaart u direct het hoge afwerkingsniveau. De woning is volledig gestukt, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling. De ruime en lichte living vormt het hart van het huis en is voorzien van een stijlvolle PVC vloer en een grote schuifpui die een prachtige verbinding creëert met de tuin. Hierdoor geniet u optimaal van licht en ruimte, zowel binnen als buiten.

De moderne open keuken is een echte blikvanger en van alle gemakken voorzien – perfect voor de kookliefhebber

en ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden.

Buiten treft u een heerlijk zonnige tuin op het zuidwesten, waar u tot in de avond van de zon kunt genieten. De tuin beschikt over een recent volledig vernieuwde berging en een praktische achterom.

Met vijf volwaardige slaapkamers en twee badkamers is deze woning uitermate geschikt voor grotere gezinnen, thuiswerken of het creëren van hobby- en

logeerruimtes.

Kortom: een instapklare, luxe en ruime woning op een fijne locatie waar u direct kunt genieten van comfortabel en zorgeloos wonen.

Een bezichtiging meer dan waard!

De indeling van de woning is als volgt: entree met meterkast (vernieuwd). Modern toilet, vrijdragend met fontein en beton-ciré wandafwerking. Trapkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Via de fraaie stalen (industriële look) deur komt u in de ruime en lichte woonkamer voorzien van schuifpui, stuc wandafwerking en PVC vloer.

Stijlvolle open keuken geplaatst in 2023 welke beschikt over een kookeiland met inductie kookplaat met Bora afzuigstelsel en wijnkoelkast. een 4-lade vriezer, koelkast, warmwaterkraan, vaatwasser en combi oven/magnetron maken de keuken geheel af en zo van alle gemakken voorzien.

1e verdieping: overloop met vaste kast ruimte en drie prima formaat slaapkamers. gehele verdieping met laminaatvloerafwerking. Luxe badkamer (2023) met fraai ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, 2e toilet, vloerverwarming, deels beton-ciré en mechanische ventilatie met vochtsensor. EEN PLAATJE!

2e verdieping: overloop, volledige verdieping met laminaatvloerafwerking. Was/stookruimte met opstelling CV Vaillant 2018. 2e badkamer met inloopdouche, 3e toilet, vloerverwarming en wastafelmeubel. Twee goed formaat slaapkamers.

Algemeen:

- Volledige isolatie
- Energielabel A+
- 13 zonnepanelen en zonneboiler
- volledig vernieuwde schuur met overkapping (2025) ideaal voor de motorrijder
- rolluiken op de 1e en 2e verdieping
- elektrisch bedienbare buitenzonwering.
- 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.

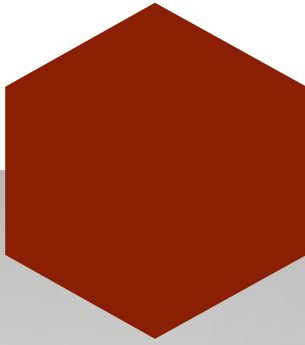
,  
-

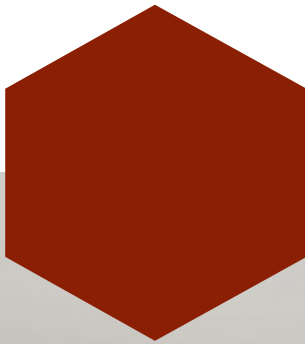


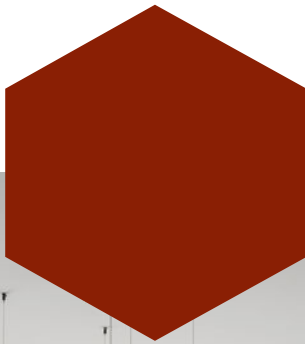
## *Kenmerken*

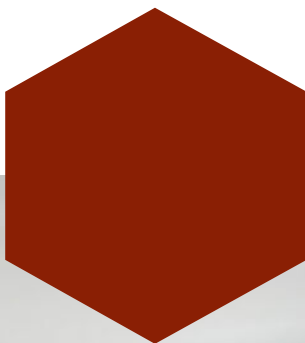
|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Woonoppervlakte    | 158 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 155 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 518 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 2004               |
| Energie label      | A+                 |

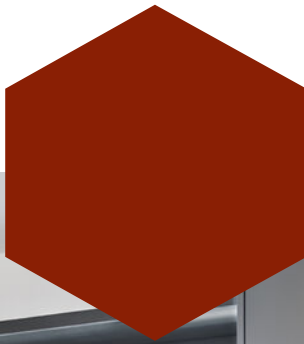


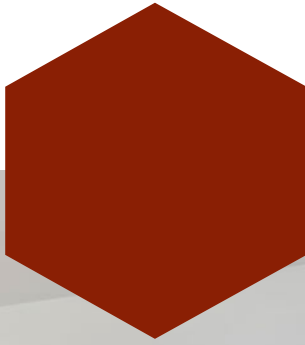




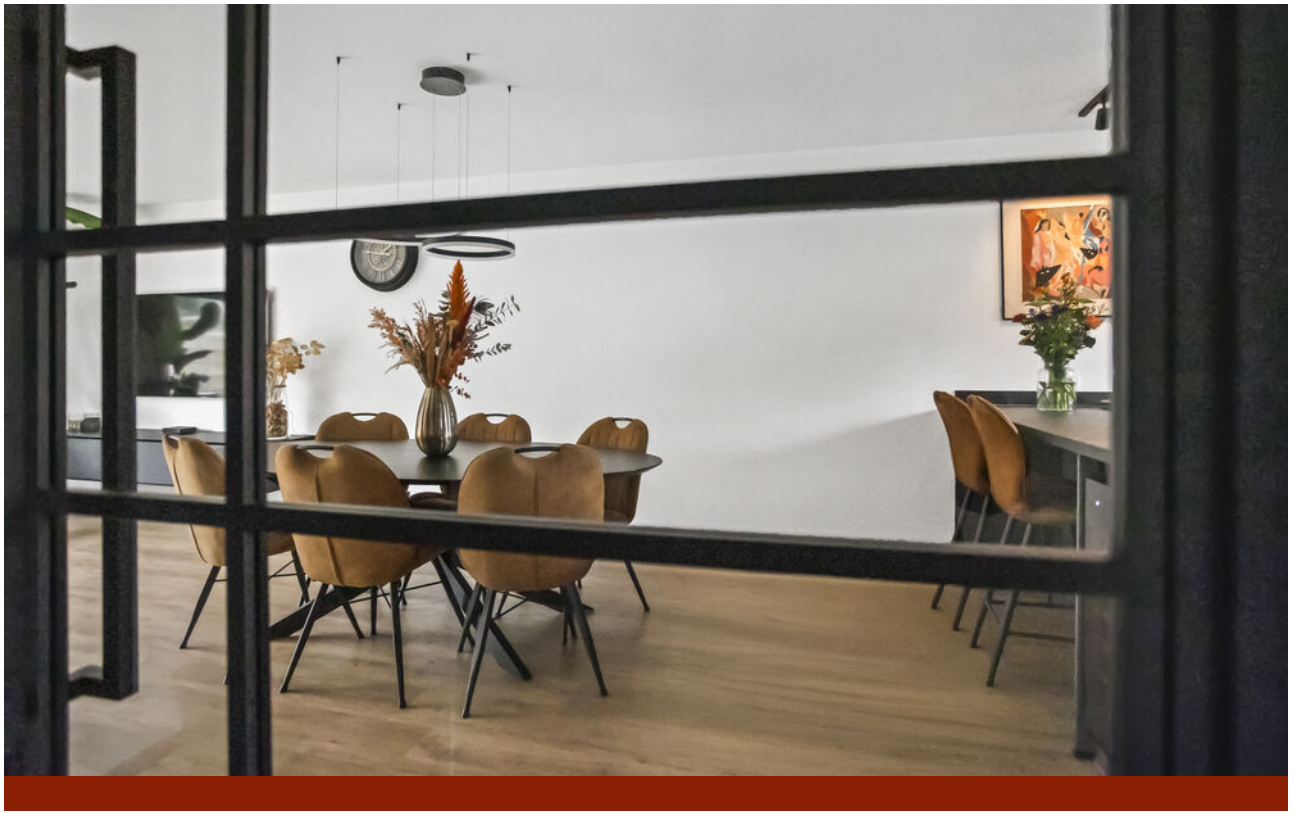


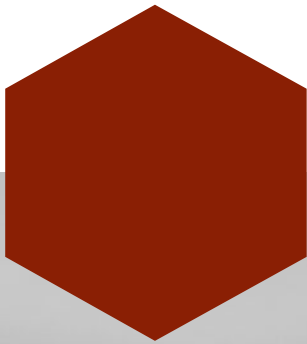


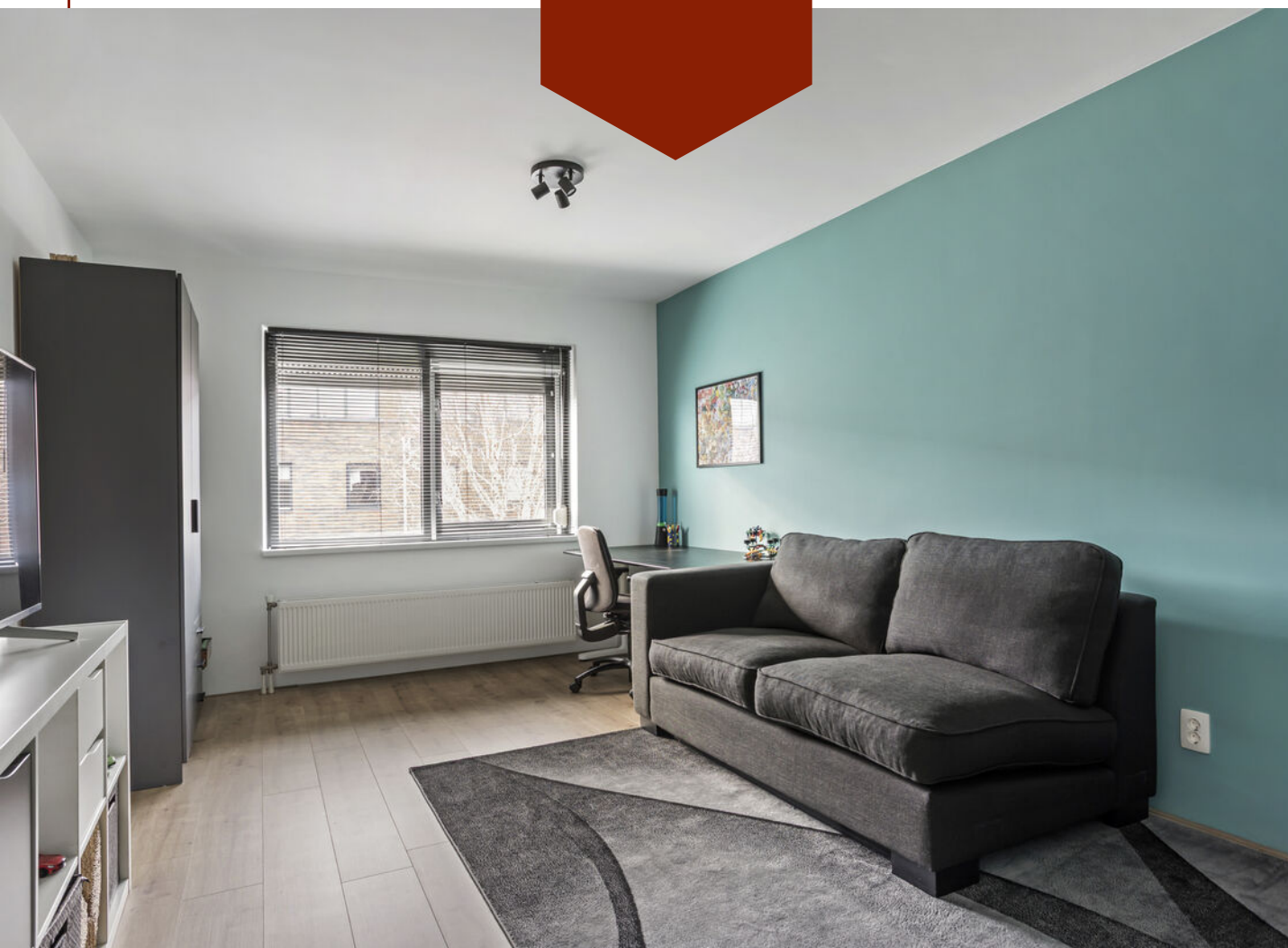


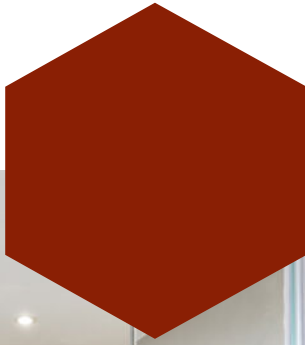


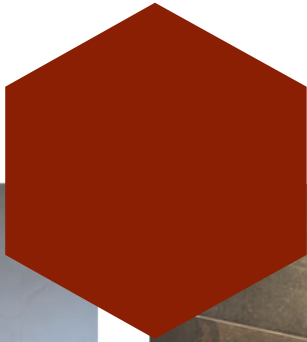


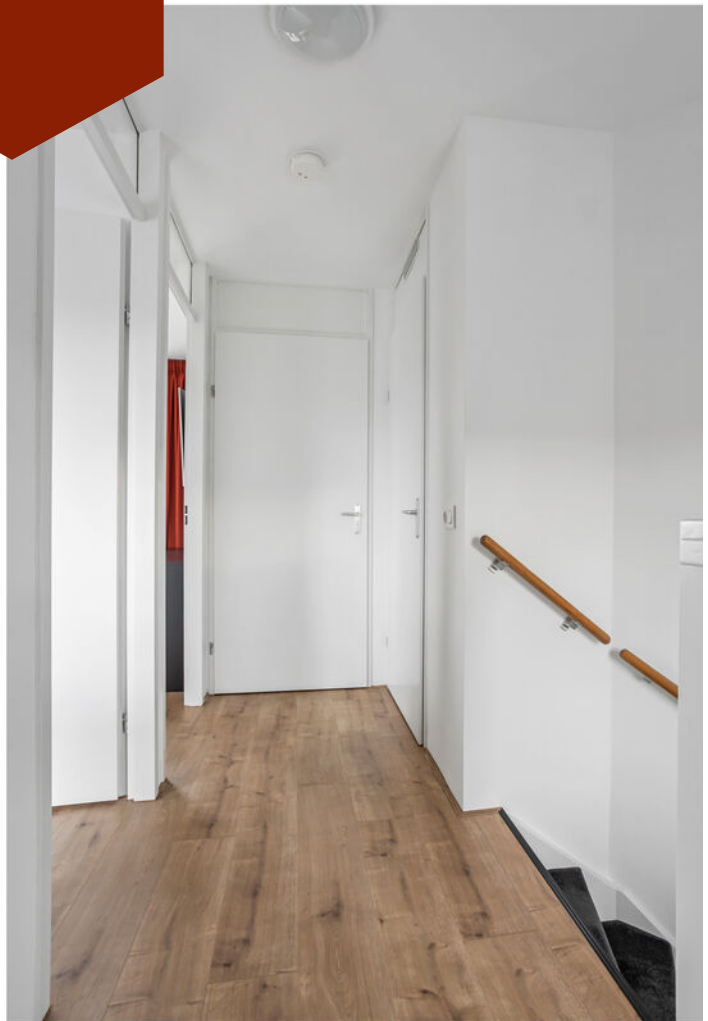


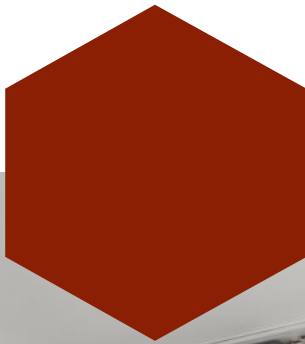


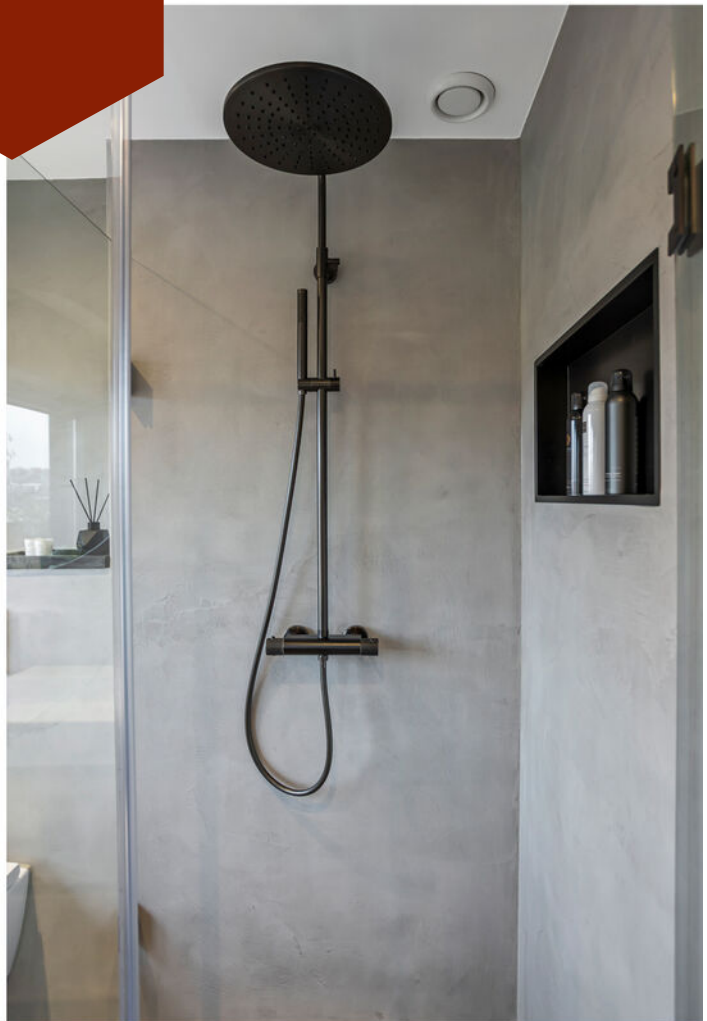
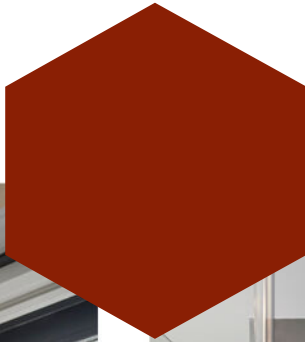


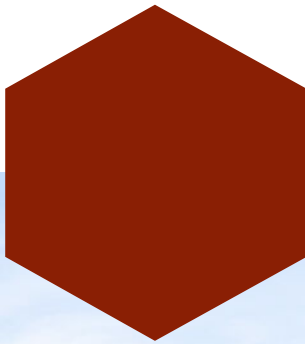


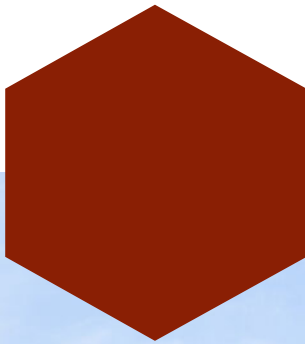


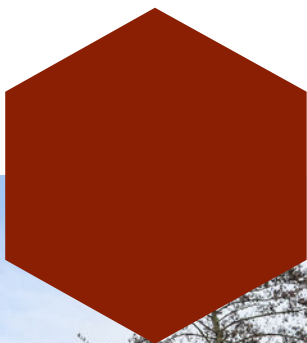


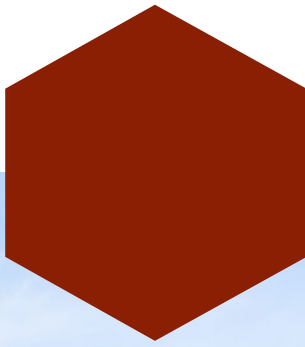


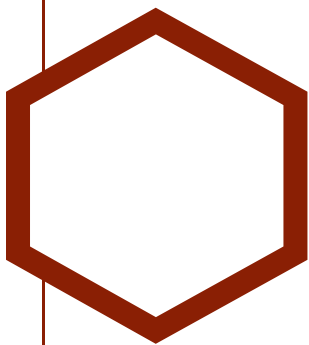




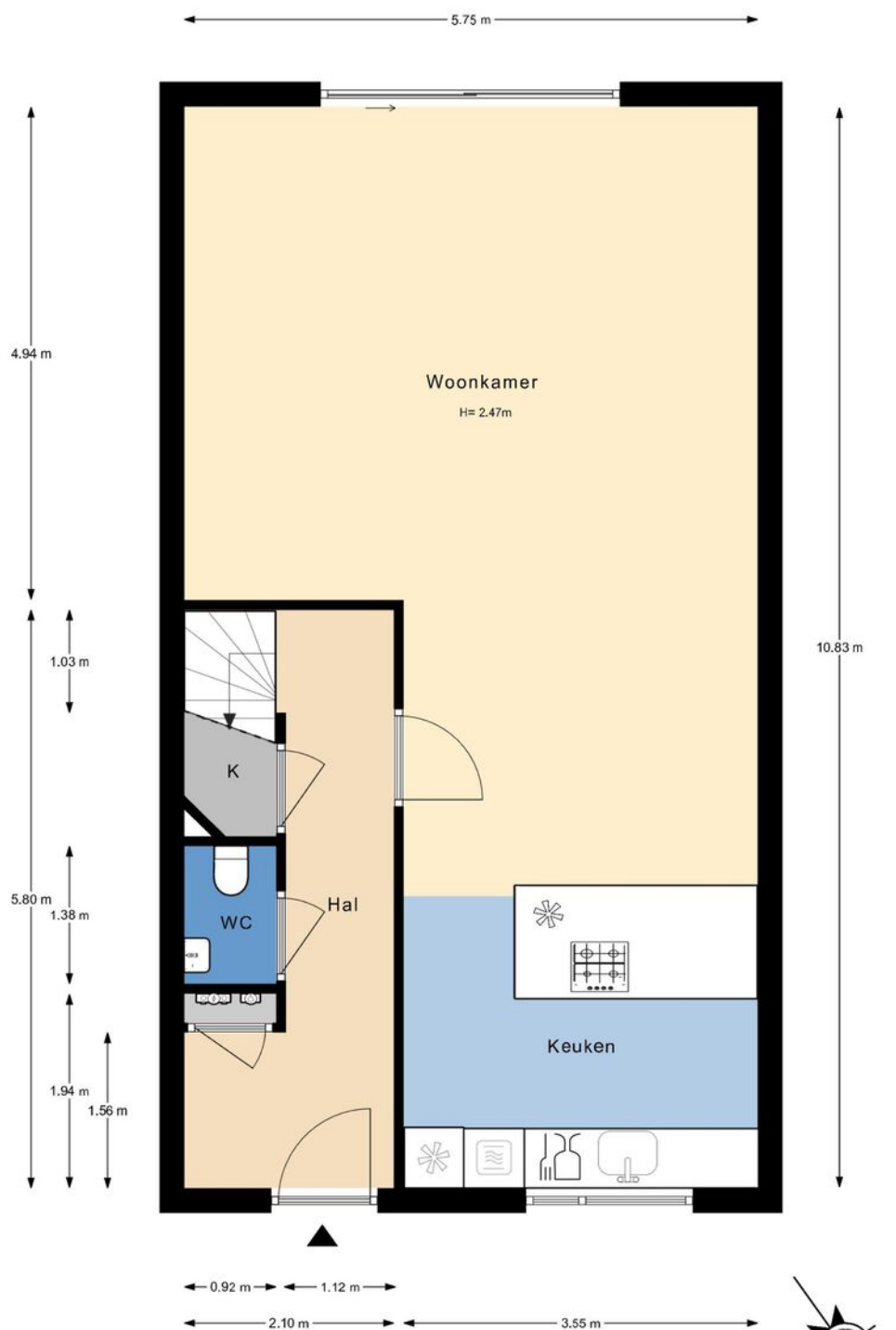






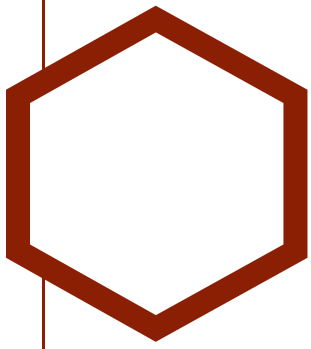


# Plattegrond

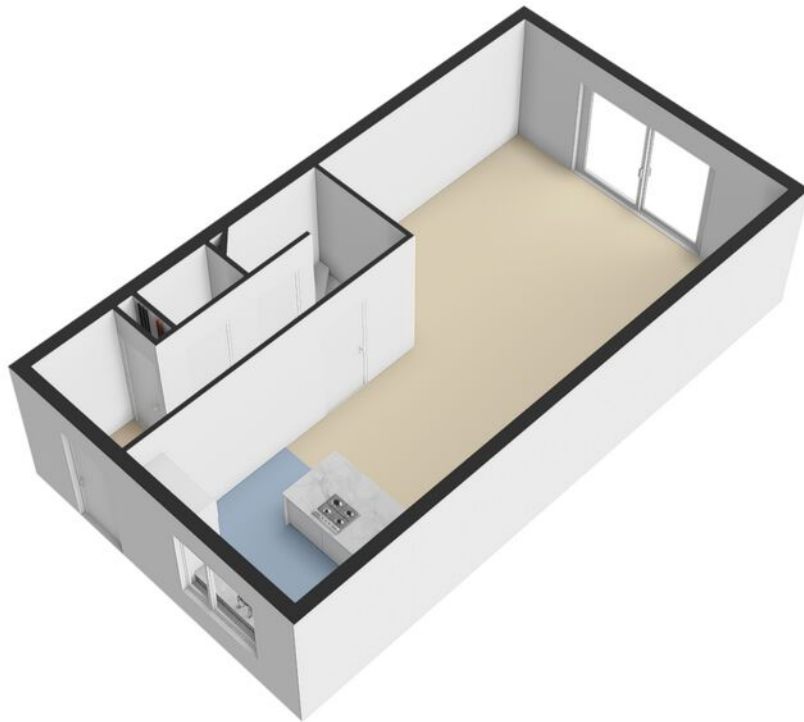


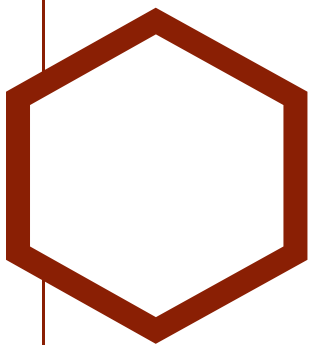
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



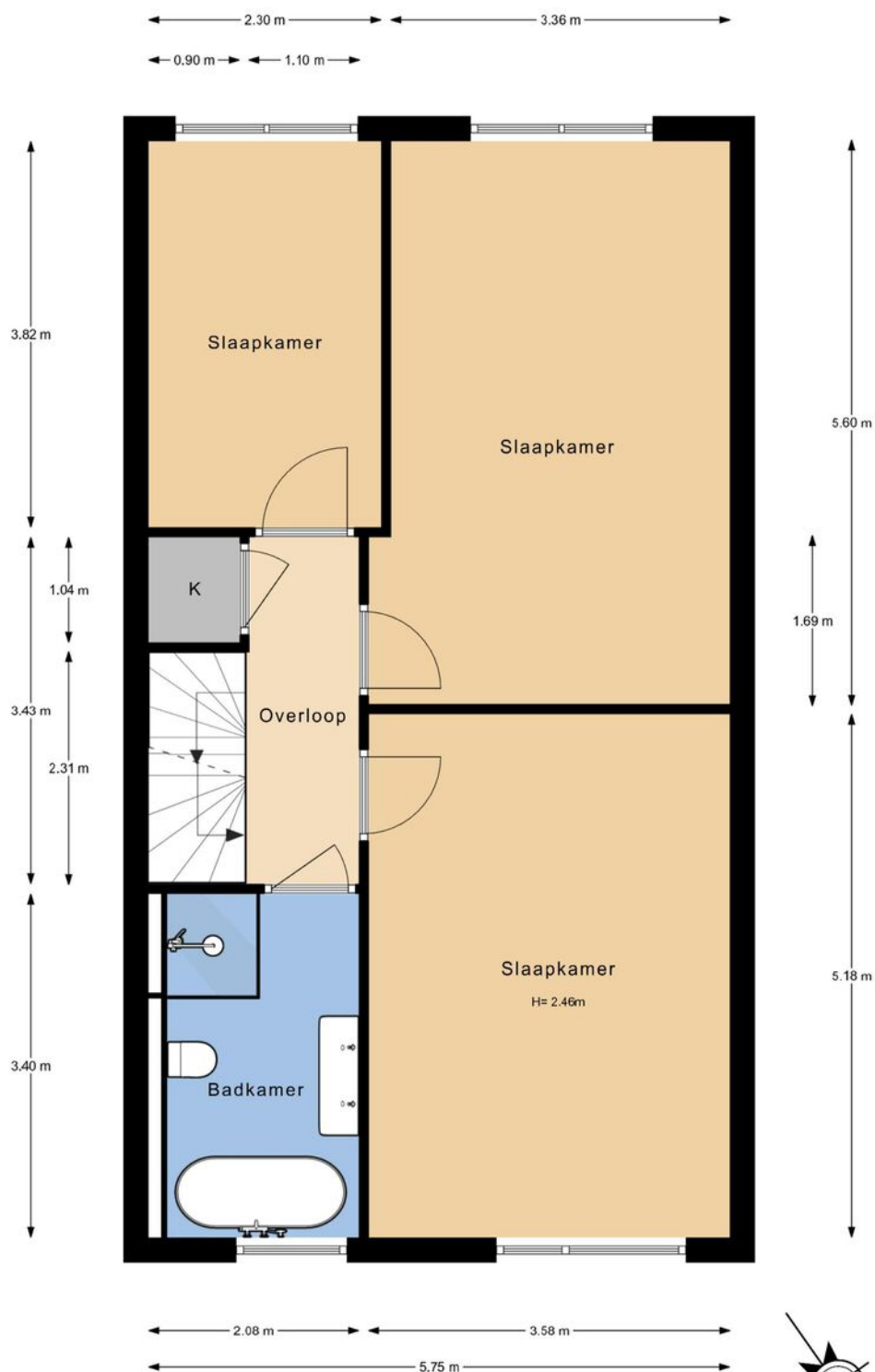


# Plattegrond



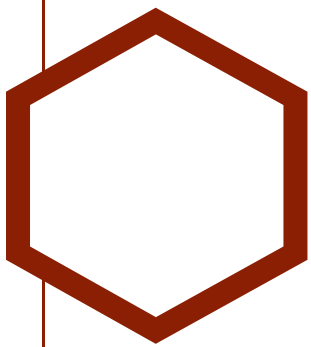


# Plattegrond

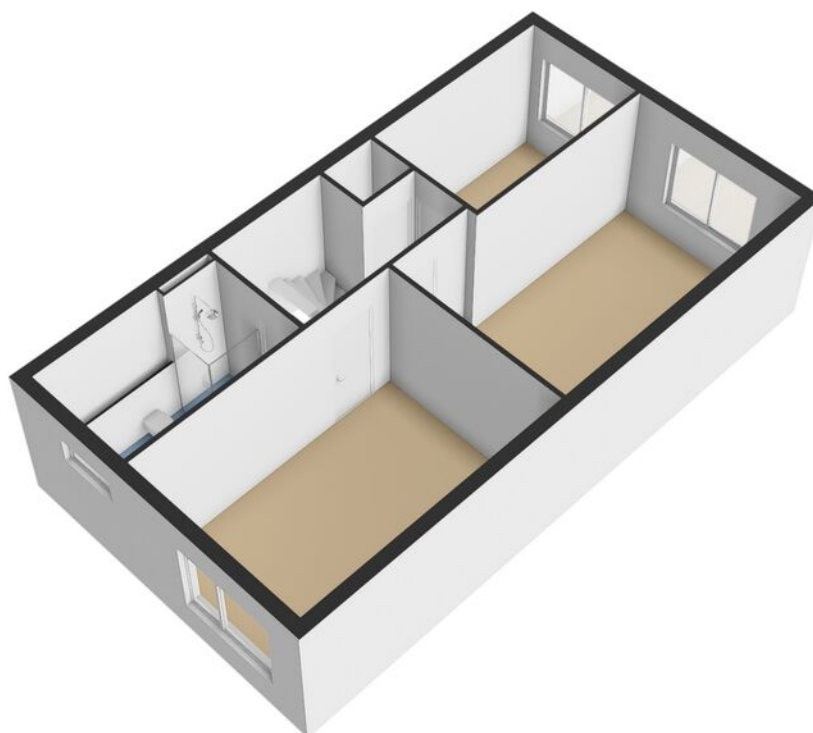


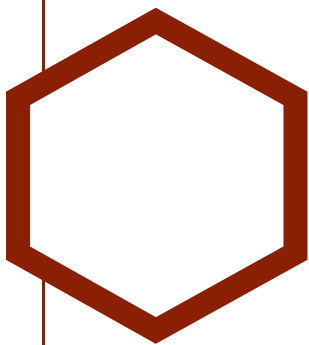
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



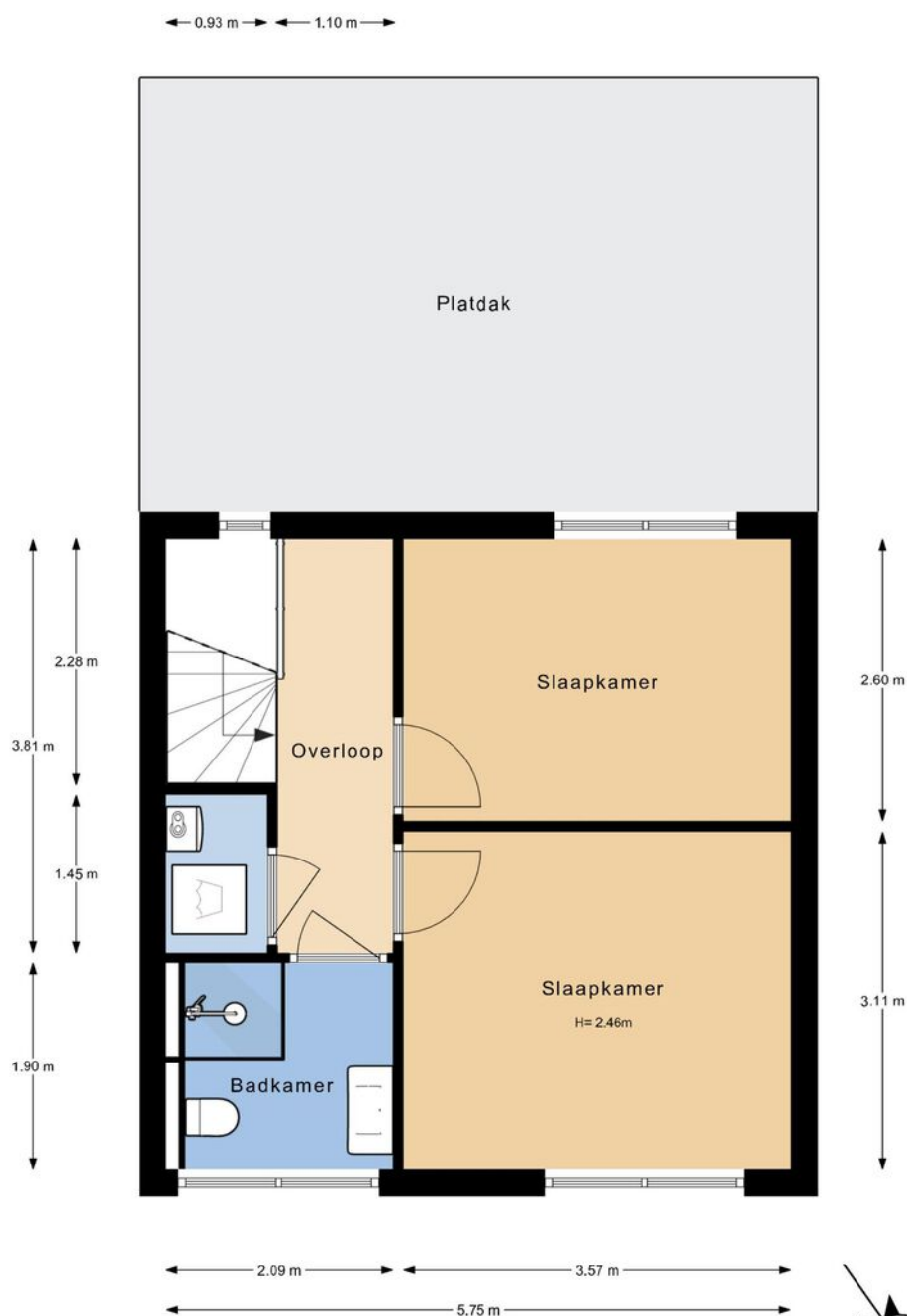


# Plattegrond

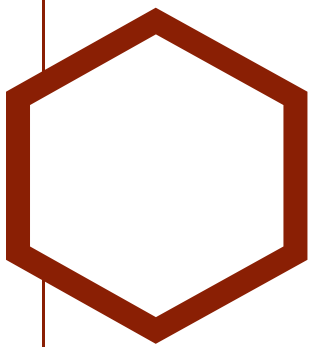




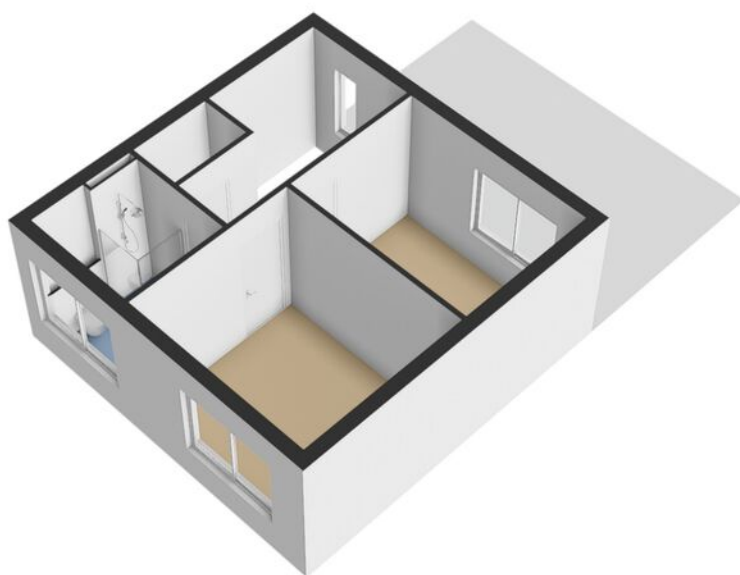
# Plattegrond

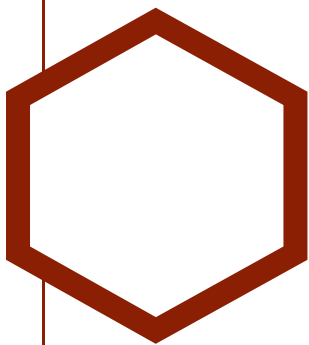


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

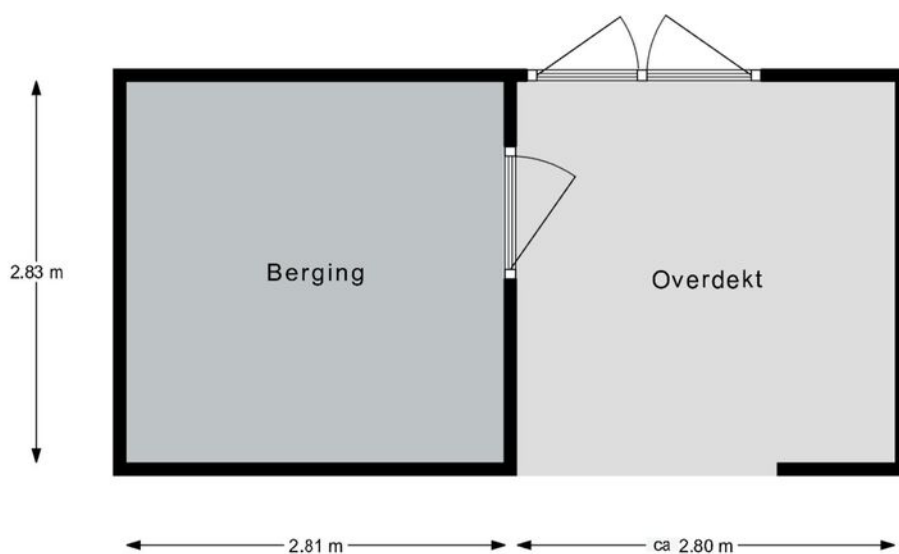


# Plattegrond

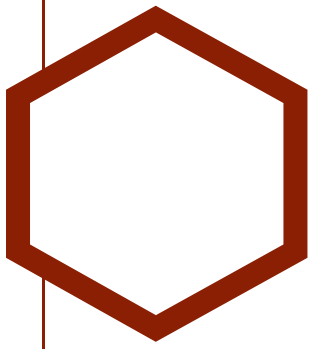




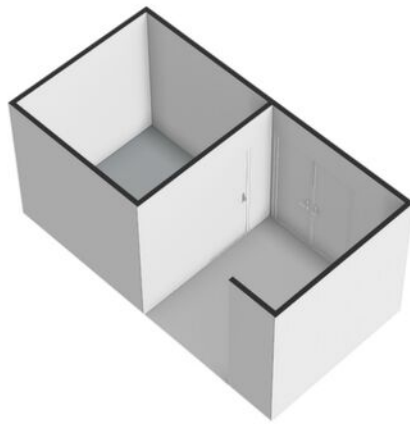
# Plattegrond



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



# Plattegrond



## Meetstaat



|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Datum meetopname | vrijdag 23 januari 2026 |
| Datum rekenen    | vrijdag 23 januari 2026 |
| Nummer           | 2026                    |
| Soort            | Op locatie ingemeten    |

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| Bedrijf   | Modum2            |
| Opsteller | Desiree Sewnundun |
| Status    | Definitief        |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Object type | Woonhuis    |
| Adres       | Ter Lips 58 |
| Plaats      | Voorschoten |

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

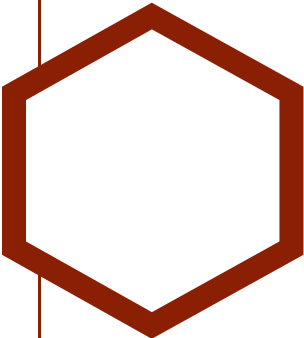
|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Opdrachtgever | Rijnland Makelaars    |
| Adres         | Kon. Julianalaan 22-5 |
| Plaats        | Voorschoten           |

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.

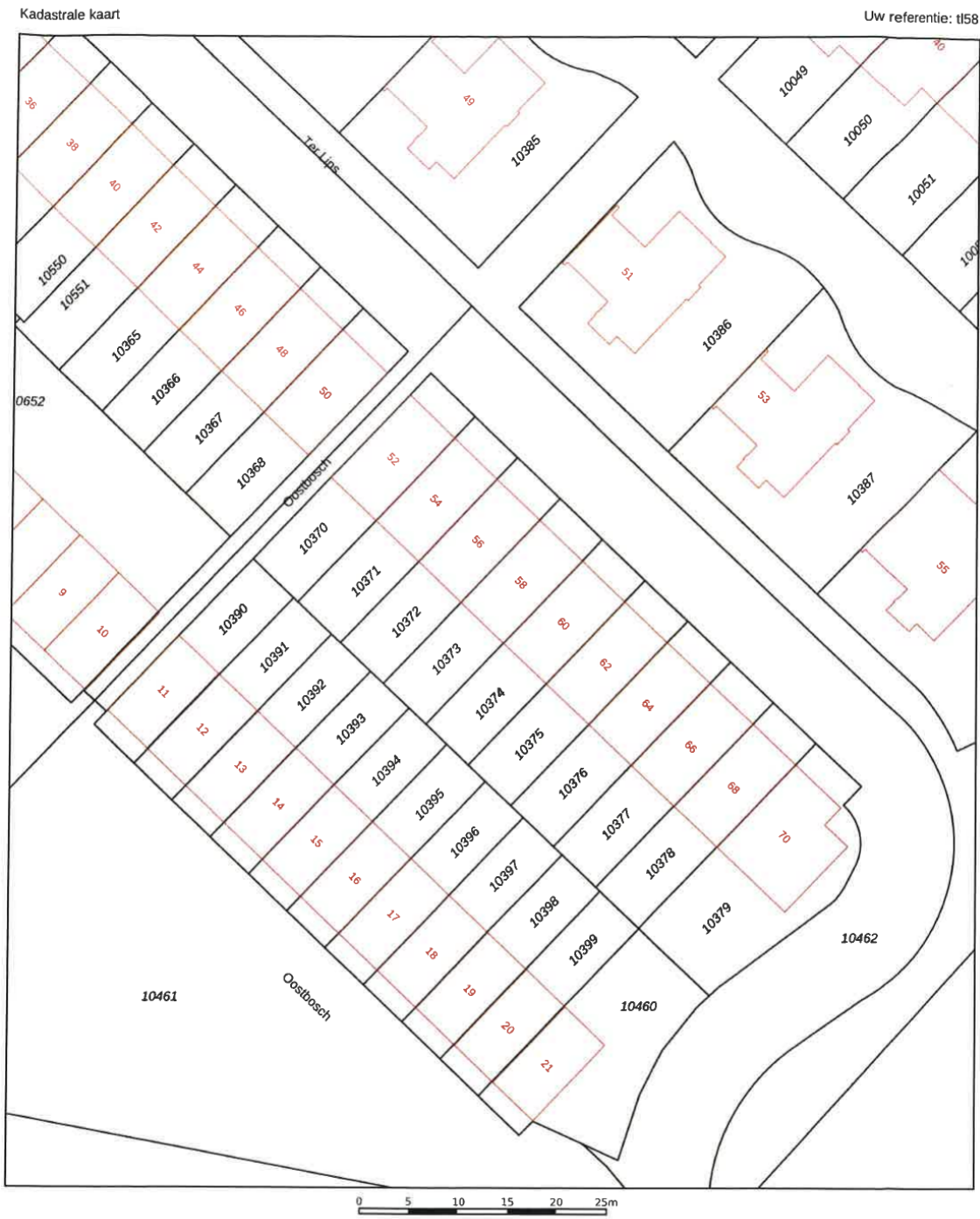
| Bruto Vloeroppervlak (BVO) |                |                                                                                                          | Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019) |                                 |                                      |                            | 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): | GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): | Gebruiks-oppervlak totaal: | GO Externe bergruimte: Berging | Parkeerplaats: | Bruto Inhoud Circa m³ |
| Begane grond               | 0,0            | 69,2                                                                                                     | 62,3                                                                                   | 0,0                             | 0,0                                  | 62,3                       | 8,0                            | 0,0            | 219,2                 |
| 1e Verdieping              | 0,0            | 69,5                                                                                                     | 62,6                                                                                   | 0,0                             | 0,0                                  | 62,6                       | 0,0                            | 0,0            | 191,7                 |
| 2e Verdieping              | 0,0            | 38,8                                                                                                     | 33,4                                                                                   | 0,0                             | 0,0                                  | 33,4                       | 0,0                            | 0,0            | 107,0                 |
| Totaal                     | 0,0            | 177,5                                                                                                    | 158,3                                                                                  | 0,0                             | 0,0                                  | 158,3                      | 8,0                            | 0,0            | 517,9                 |

\*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.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/opgevensbehoor/primaire-rijportkamerskon/meetinstructie>



# Kadastrale kaart



**12345**  
**25**

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorschoten  
Sectie B  
Perceel 10373

**kadaster**

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

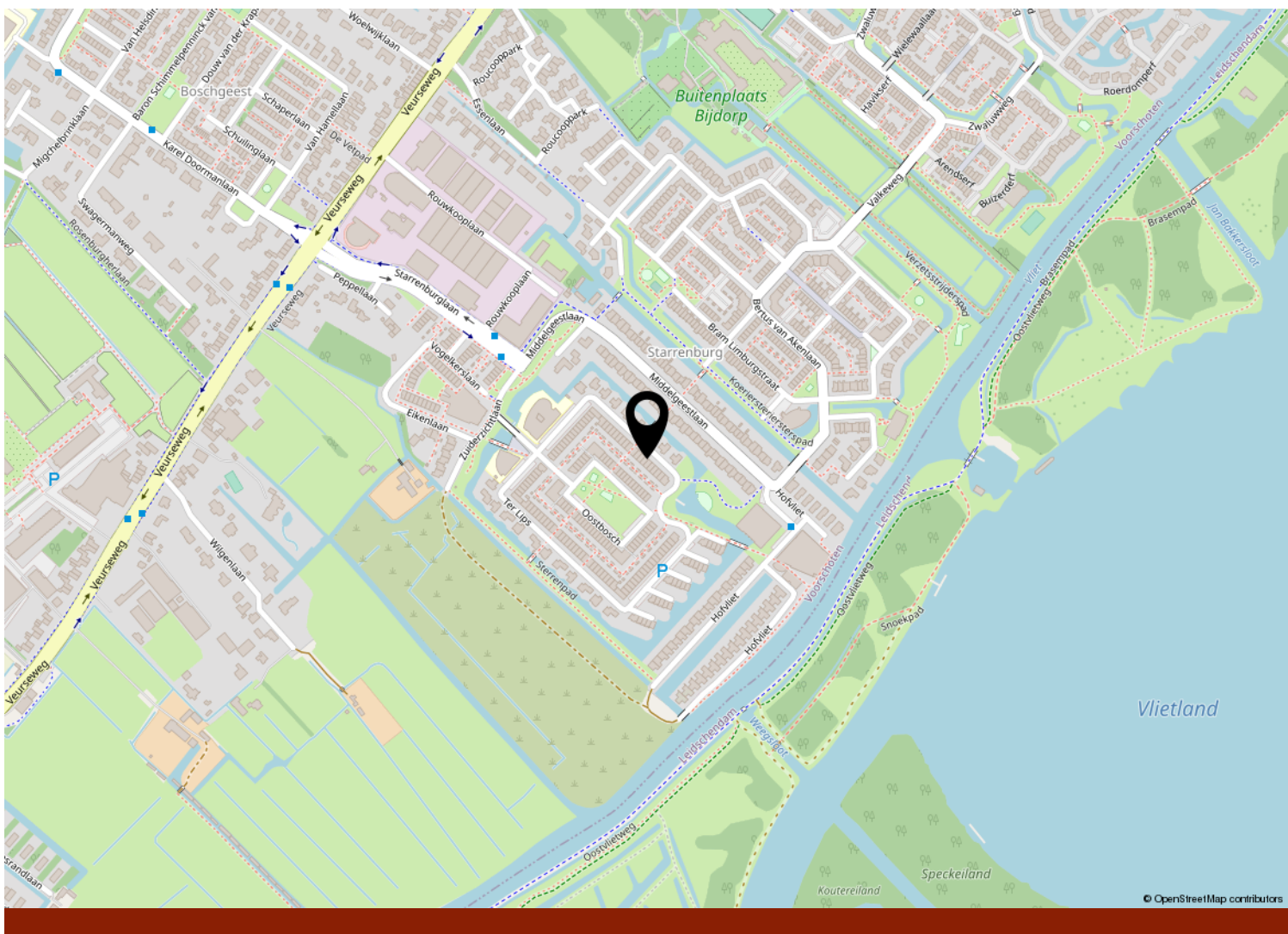
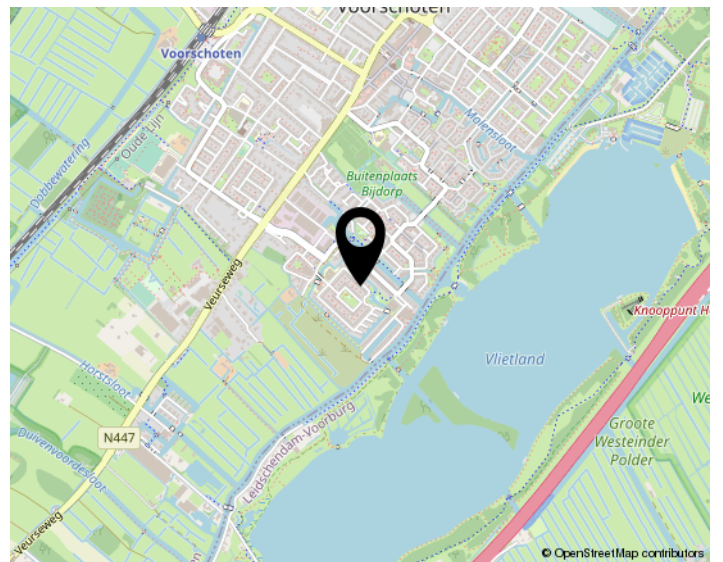
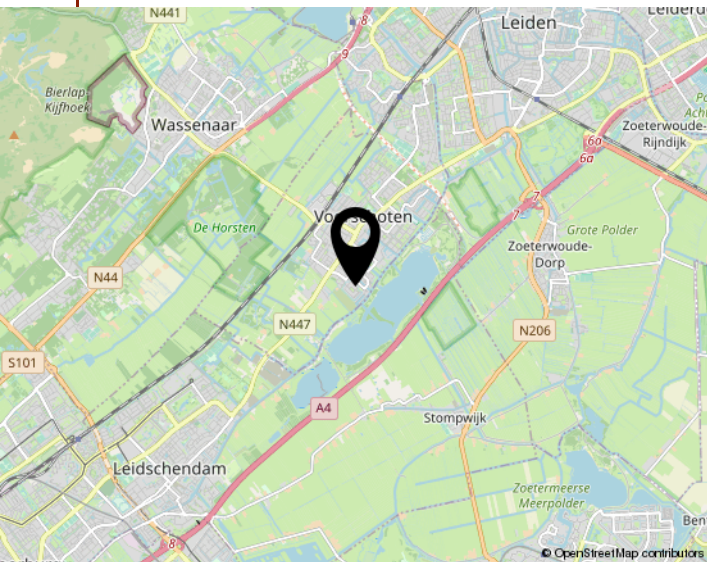
Houdt u er als koper rekening mee dat in oudere woningen, op zichtbare en niet zichtbare plaatsen, asbest verwerkt kan zijn. Bij oudere woningen dient u er als (kandidaat) koper verder rekening mee te houden dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager kunnen liggen dan 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](mailto:info@rijnland-makelaars.nl)  
[www.rijnland-makelaars.nl](http://www.rijnland-makelaars.nl)