

Welkom

Vraagprijs  
€ 645.000  
k.k.

Douw van der Kraplaan 25  
Voorschoten

  
**RIJLANDMAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

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



## Omschrijving

Ruime, uitgebouwde hoekwoning met garage en zonnige tuin in de mooie woonwijk Boschgeest

Deze TE MODERNISEREN hoekwoning ligt op een rustige locatie en biedt u een zee aan woonruimte dankzij de uitbouw over de volle breedte aan de achterzijde en de royale erker aan de voorzijde. De woning beschikt over een garage met daarvoor gelegen eigen oprit, ideaal voor de elektrische rijder, een berging en een zonnige achtertuin op het zuidoosten perfect om van de zon te genieten met

achterom.

De ligging is ideaal: op loopafstand van scholen, waaronder een internationale school The BSN, het NS-station, en het gezellige centrum met een divers winkelaanbod, supermarkten en de historische Voorstraat met horeca en sfeervolle terrassen.

Een ideale woning voor gezinnen die ruimte, comfort en een centrale ligging willen combineren.

De indeling van de woning is als volgt:

entree, hal met trapopgang naar de 1e verdieping. Trapkast en toilet. Ruime uitgebouwde woonkamer met erker aan de voorzijde en uitbouw de achterzijde, totaal ca. 32m<sup>2</sup>. De uitbouw is voorzien van een loopdeur en een schuifpui naar de achtertuin. Open haard (gas) en deels parketvloer. Eenvoudige open keuken.

1e verdieping: overloop met separaat toilet ten opzichte van de badkamer. Twee ruime slaapkamers (v/h 3) beide met vaste kastruimte. Badkamer met douche, wastafelmeubel en handdoekradiator.

2e verdieping: overloop met o.a. opstelling CV en WMA. Ruime slaapkamer met dakkapel en volop bergruimte. Aangebouwde stenen garage van 5,45m x 2,45m met doorloop naar de berging van 3,70m x 2,45m.

#### Algemeen:

- artikel "Niet eigen bewoning" van toepassing
- ouderdom en asbestclausule van toepassing
- oplevering in overleg Kan Snel!!

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.

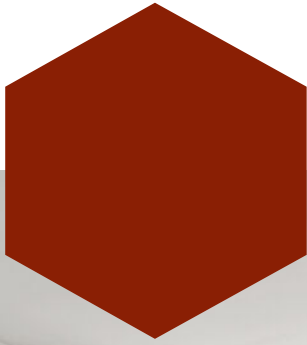


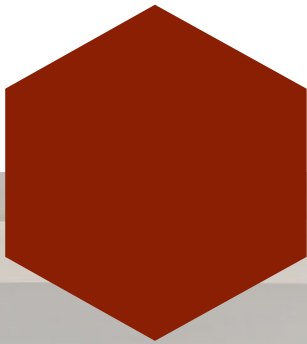
## *Kenmerken*

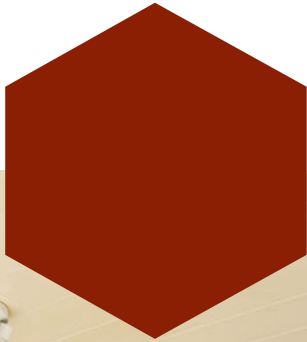
Woonoppervlakte	134 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	218 m <sup>2</sup>
Inhoud	549 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1967
Energie label	E

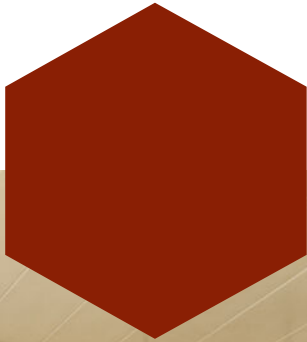


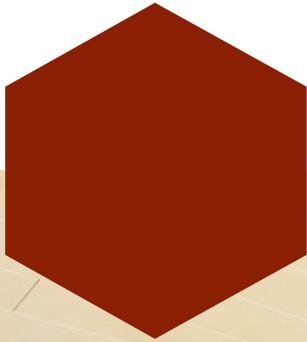


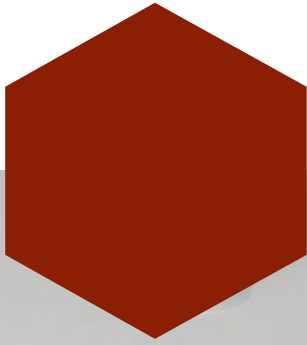


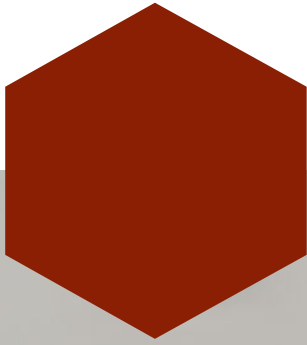




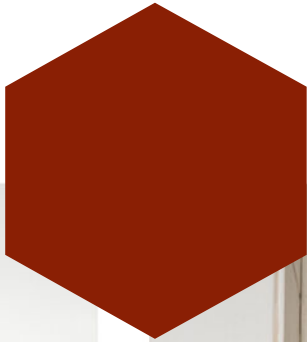


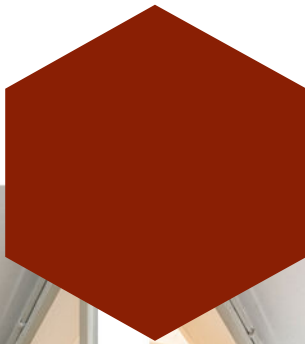


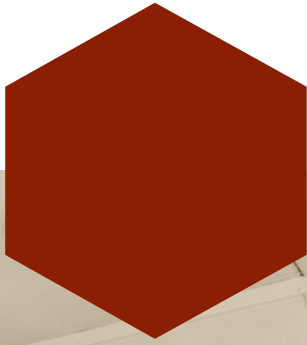


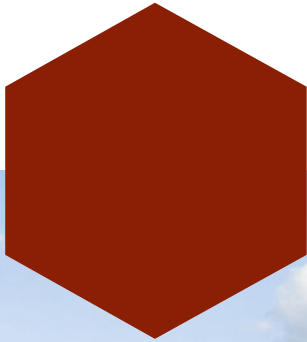
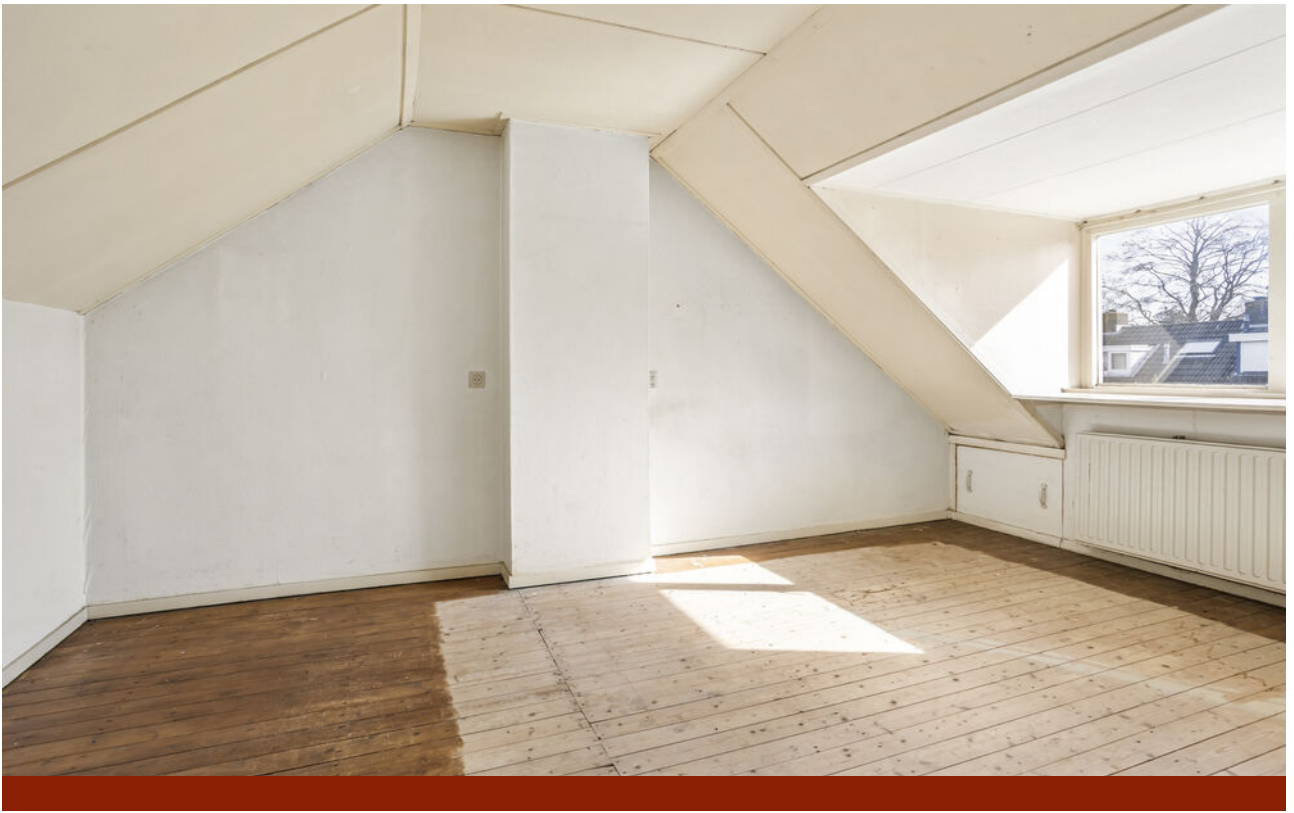


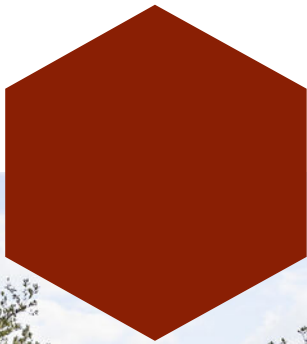


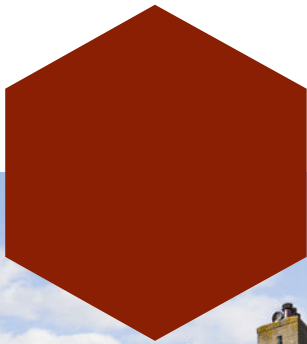


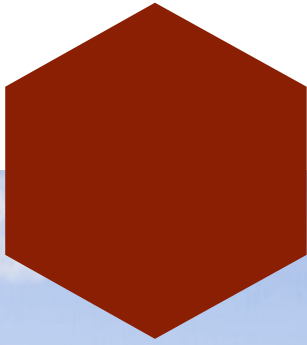


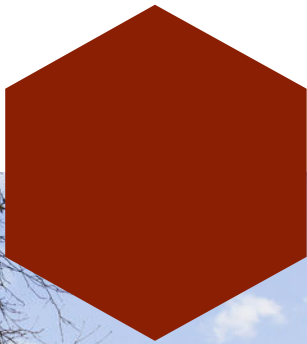


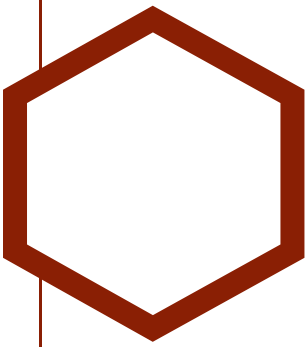








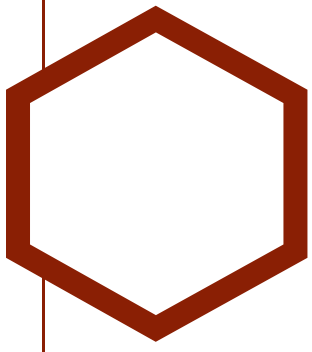




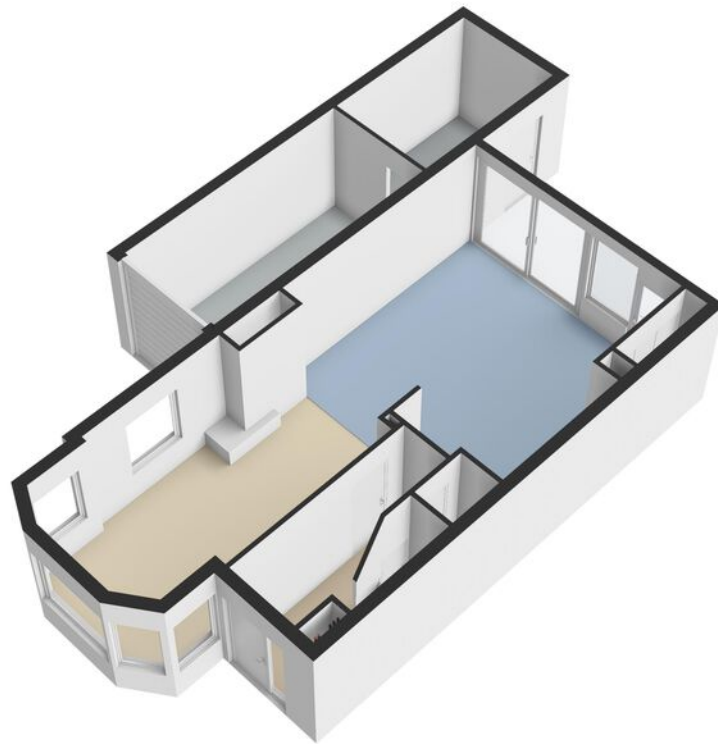
# Plattegrond

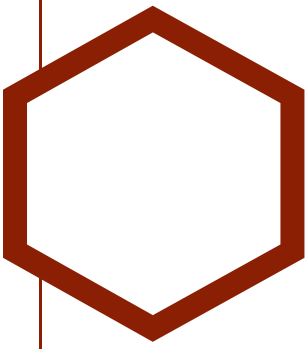


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

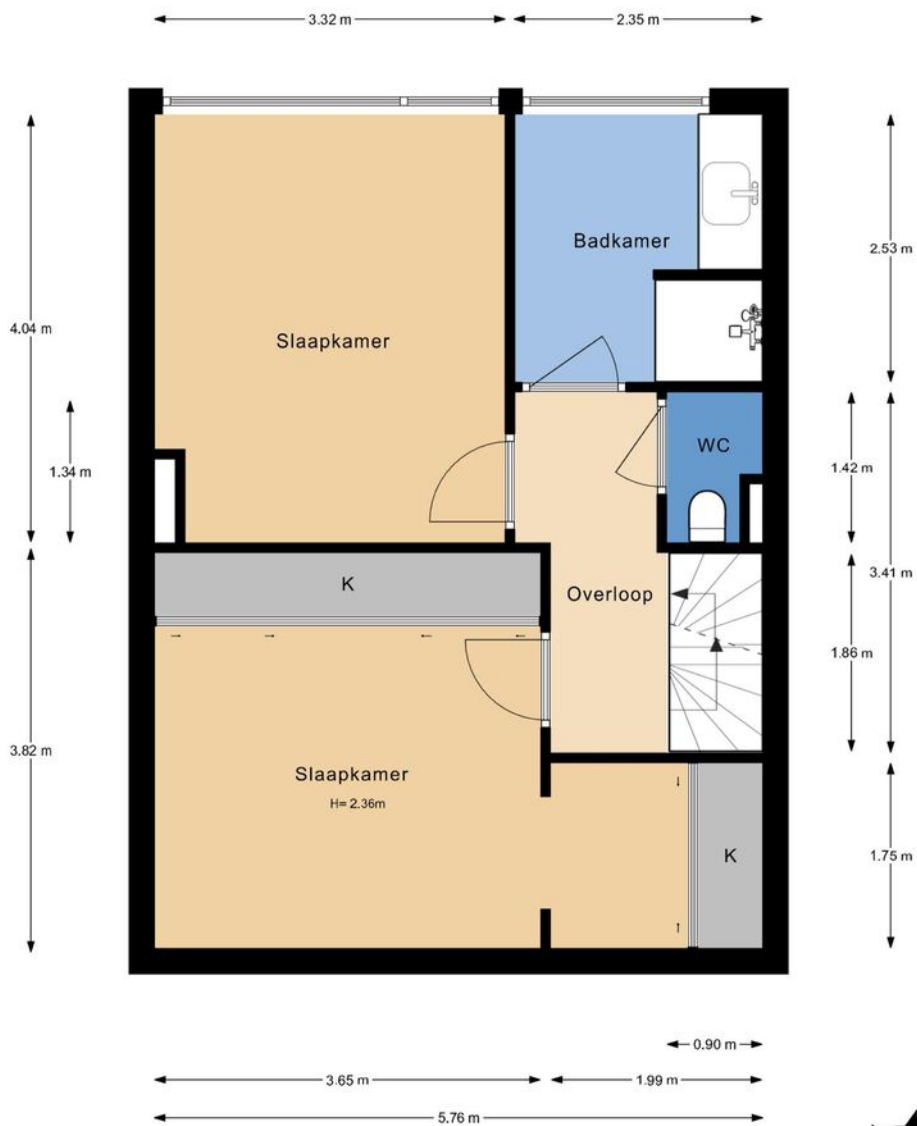


# Plattegrond



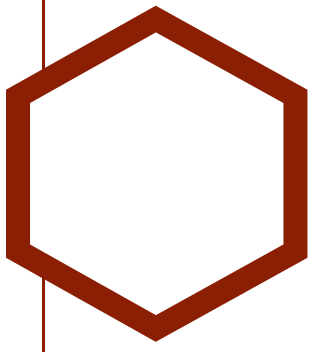


# Plattegrond

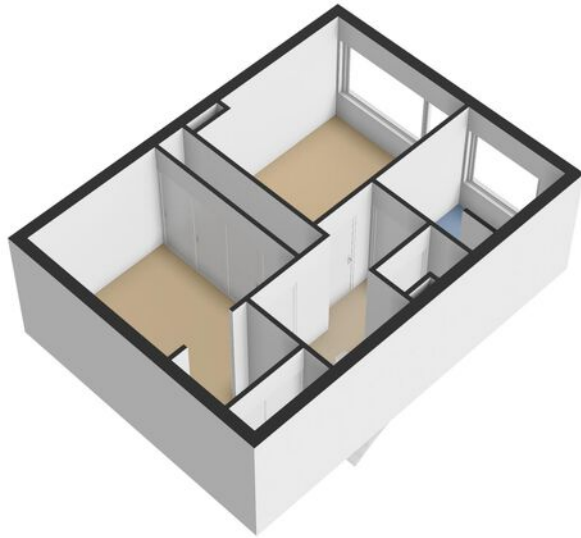


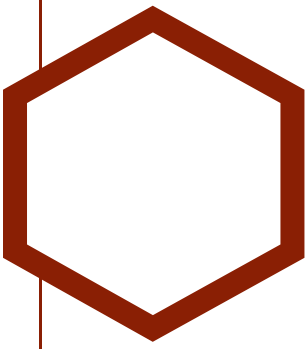
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



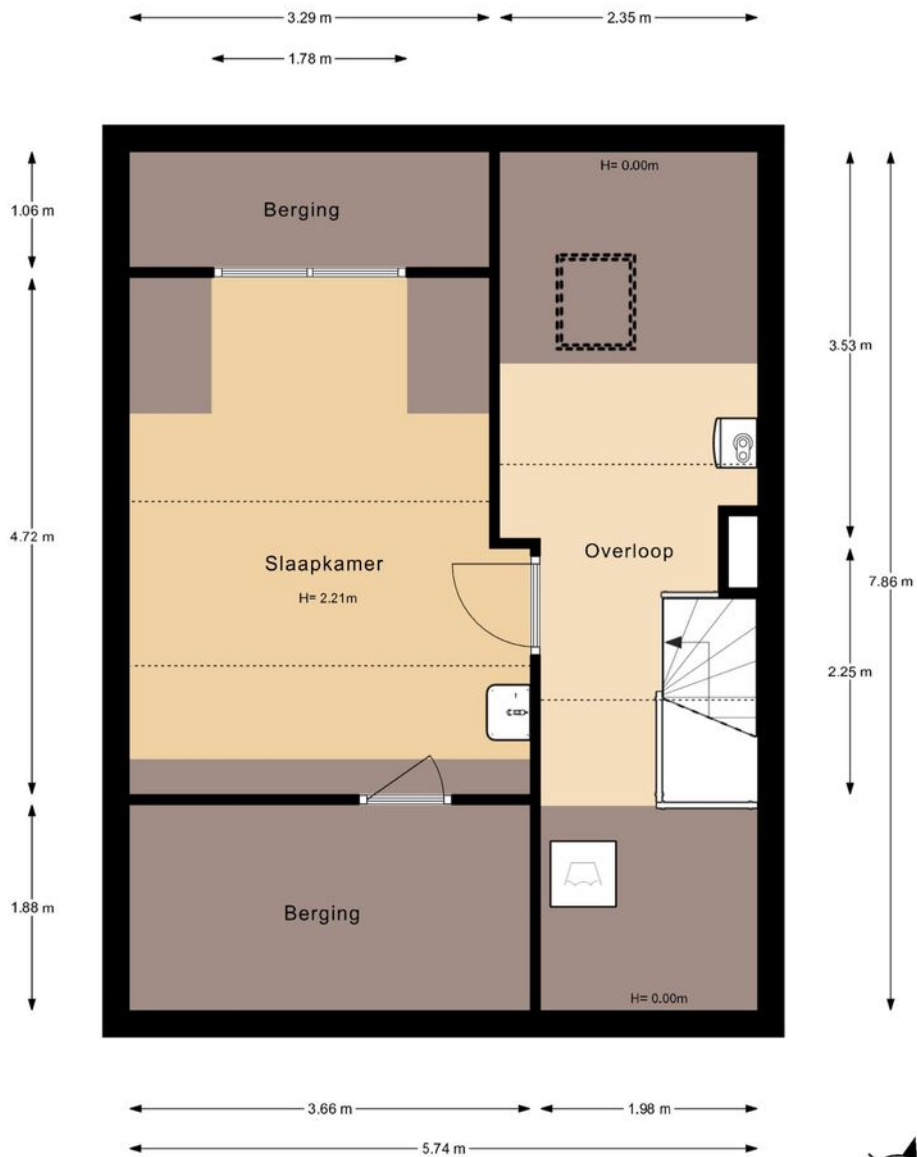


# Plattegrond



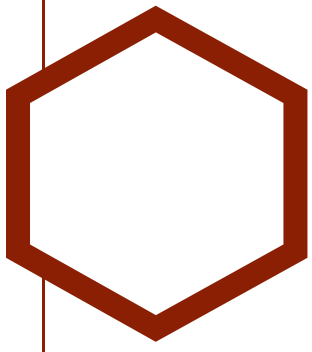


# Plattegrond

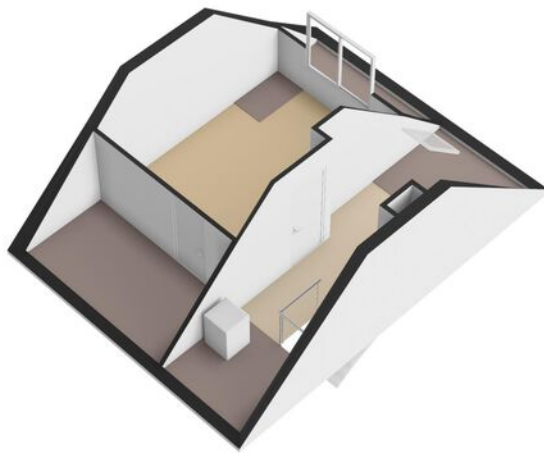


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl





# Plattegrond



## Meetstaat



Datum meetopname	maandag 16 maart 2026
Datum rekenen	maandag 16 maart 2026
Nummer	20260139
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Douw van der Kraplaan 25
Plaats	Voorschoten

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

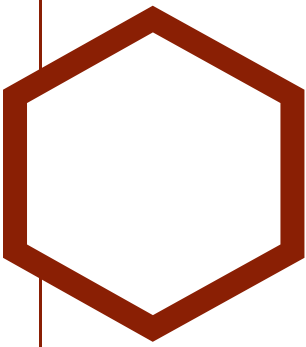
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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 inhoudten zijn indicatief. De wijze van inmetten, 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/Trappgat:	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n): Berging/ Garage	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	96,9	65,0	22,7	0,0	87,7	0,0	0,0	316,9
1e Verdieping	0,0	51,9	45,8	0,0	0,0	45,8	0,0	0,0	138,0
2e Verdieping	0,0	51,4	23,0	0,0	0,0	23,0	0,0	0,0	93,7
<b>Totaal</b>	<b>0,0</b>	<b>200,2</b>	<b>133,8</b>	<b>22,7</b>	<b>0,0</b>	<b>156,5</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>548,6</b>

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

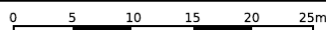
VOOR UITGEBREIDE LITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingkamer.nl/voor-gemeenten/gegevensbehoef/primair-e-chipstkenmerken/meetinstructie>



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: douw



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Voorschoten	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7264	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 februari 2026  
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.

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.

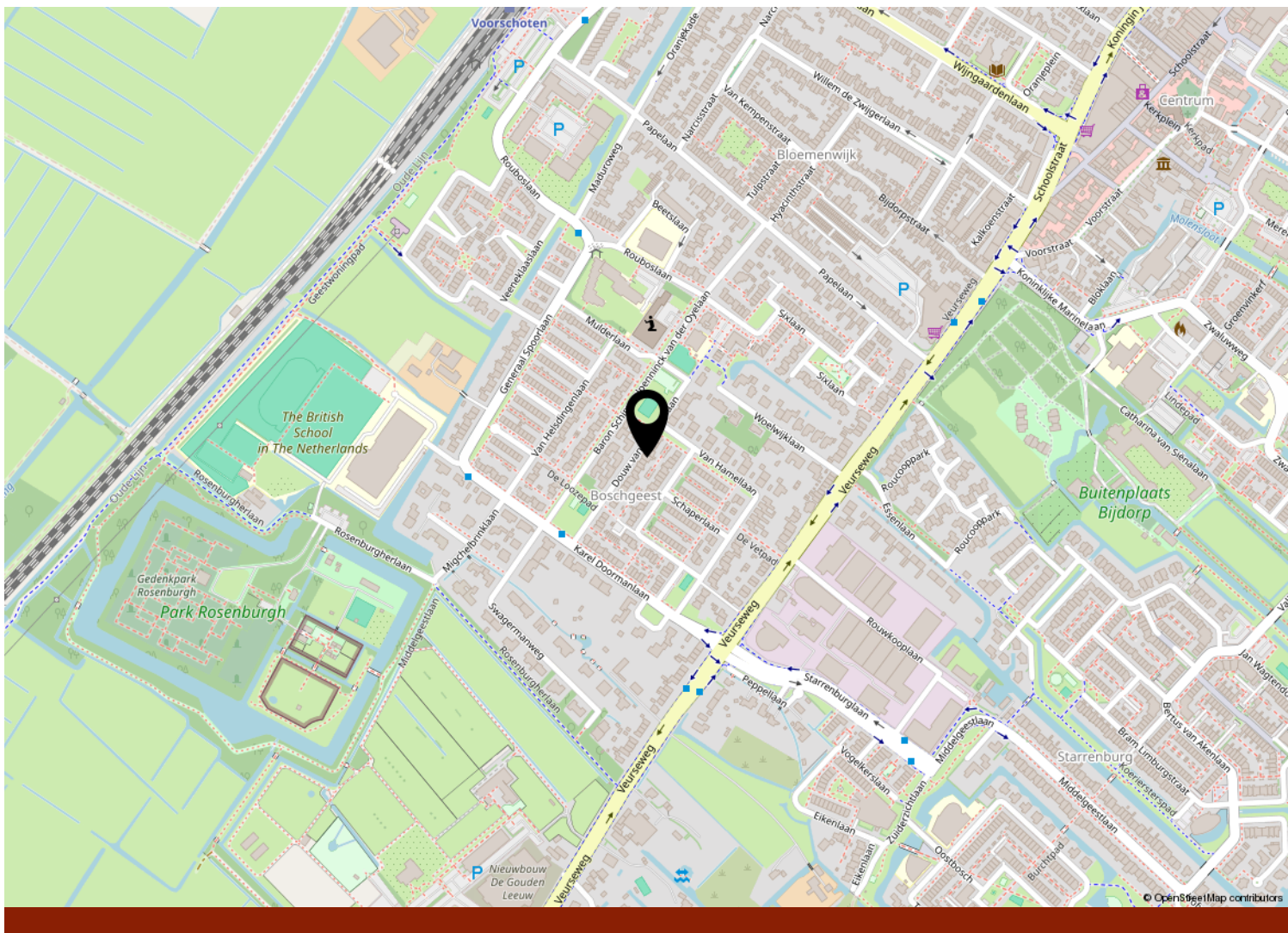
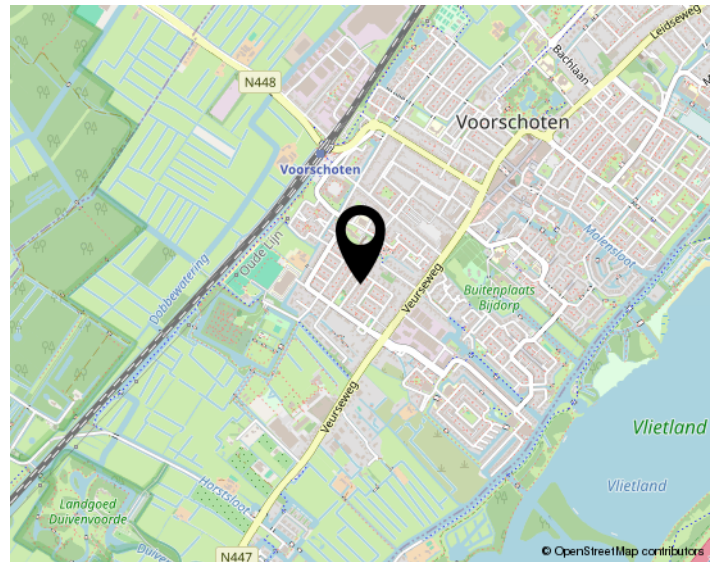
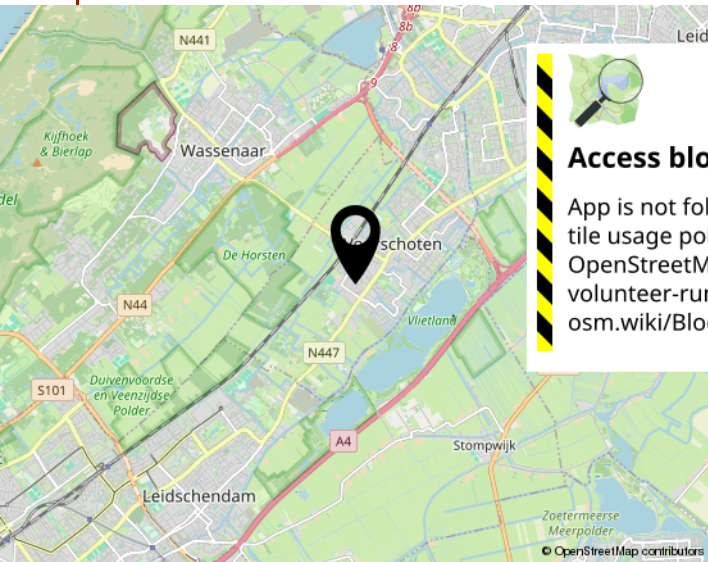
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op 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:

**RIM**  
**RIJNLAND MAKELAARS**  
*Al 60 jaar alles in huis*

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