

Boekhorstlaan 157

Voorhout



**Hoogervorst**

Makelaardij

[www.hoogervorstmakelaardij.nl](http://www.hoogervorstmakelaardij.nl)  
[info@hoogervorstmakelaardij.nl](mailto:info@hoogervorstmakelaardij.nl)

## **Info brief bij verkoopprocedure van Boekhorstlaan 157 Voorhout**

Geachte geïnteresseerde,

Middels deze brochure willen wij u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot de gegevens van het pand.

Omschrijving van het pand, kadastrale gegevens, foto's, vaste lasten en indien voorhanden plattegronden zijn slechts een indicatieve weergave.

De gegevens (bedragen etc.) kunnen zijn verkregen door mondelinge overdracht. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

Alle informatie door verkoper en Hoogervorst Makelaardij aan u verstrekt middels deze brochure, kunnen uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere gegadigden wordt geboden, is verkoper gerechtigd met een van hen een verkoopovereenkomst te sluiten.

Uitdrukkelijk wordt dan ook door de verkoper gesteld dat de verkoop niet eerder tot stand kan komen nadat niet alleen over de hoofdzaken, prijs e.d., maar ook over de details, zoals roerende zaken, datum oplevering etc., overeenstemming is bereikt door beide partijen.

Bij een tot stand gekomen overeenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgesteld. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels. De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (zoals voor het verkrijgen van een hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot bovengenoemd pand, noch door de eigenaar, noch door de verkopend makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Door Hoogervorst Makelaardij wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard. Op alle werkzaamheden van Hoogervorst Makelaardij zijn de algemene voorwaarden, gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Haarlem, van toepassing. In deze voorwaarden is onder meer de aansprakelijkheid van Hoogervorst Makelaardij beperkt tot het bedrag waarop de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraken geeft.

**Voor nadere inlichtingen:**

**Hoogervorst Makelaardij**

**M.P. Hoogervorst**

## Boekhorstlaan 157 Voorhout

In het bezit van 2 rechterhanden of ideeën te over voor het (ver)nieuwbouwen van een woning, dan is deze karakteristieke woning met mansarde kap aan de Boekhorstlaan 157 misschien wel precies wat je zoekt. De Boekhorstlaan 157 is centraal gelegen in het oude Voorhout, in een zijstraat van de winkelstraat en veel andere voorzieningen. De school, kinderopvang, huisartsenpraktijk, bushalte, horeca en de supermarkt zijn allemaal lopend te bereiken en het treinstation is op fietsafstand. Vlakbij zijn de duinen met mooie wandel-/fietsroutes. Uitvalswegen richting Leiden, Den Haag, Schiphol en Amsterdam zijn eenvoudig aan te rijden en midden in het dorp beleef je het leven in de Randstad toch net wat gezelliger.

### Indeling

#### Begane grond

Je komt binnen bij de voordeur via de voortuin en loopt de hal in met de garderobe, meterkast, trap naar boven en toegang tot de woonkamer en keuken. De woonkamer heeft de zithoek aan de voorzijde met zicht in de straat en de eettafel is nu geplaatst aan de achterzijde met zicht op de achtertuin en fijn is dat er in de kamer zijramen zitten zodat de hele ruimte prettig en licht aanvoelt. Het is mogelijk om de woning aan de achterzijde uit te bouwen en gelijk te trekken, waardoor een indeling met ruime woonkeuken mogelijk wordt. Nu is de keuken geplaatst in het verlengde van de hal en is deels voorzien van inbouwapparatuur. Zo is er voor de kookliefhebber een groot fornuis met 5 pitten en brede oven. Naast de keuken is de tussenhal die vaak gebruikt wordt binnenkomst via de achterom en als extra afscherming van de badkamer met douche en wastafel. Het is mogelijk om hier een waskamer te realiseren met de aansluiting van de wasmachine en droger als de badkamer boven wordt gerealiseerd. Vanuit de tussenhal is de achtertuin bereikbaar. De tuin is een oase van rust midden in het dorp met een goed terras en toegang tot de ruime schuur.

#### 1e etage

Vanaf de overloop zijn alle slaapkamers op de 1e etage bereikbaar. De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde met zicht op de achtertuin en daarnaast de werkkamer met dakterras. Slaapkamer 3 en 4 bevinden zich aan de voorzijde, de kleine kamer kan verbouwd worden tot een badkamer zodat er beneden meer leefruimte ontstaat en er misschien zelfs een ligbad geplaatst kan worden of een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en 2e toilet. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar.

#### Perceel

De achtertuin is rustig gelegen en daardoor zeer privé. Naast de woning is er nog een ruime oprit voor meerdere auto's en een houten berging.

#### Bijzonderheden:

- woning geheel naar eigen smaak en wensen te realiseren
- parkeren eigen terrein voor meerdere auto's
- centraal gelegen nabij het centrum
- heel veel privacy in de achtertuin
- bergzolder en schuur
- school, sport, horeca, bos en OV op loopafstand
- oplevering in overleg

**Vraagprijs € 449.000 K.K.**

### **Algemene informatie**

Bouwjaar	1935
Woonoppervlakte	90,8m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11,8m <sup>2</sup>
Gebouwgeb. buitenruimte	6m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	170m <sup>2</sup>
Inhoud woning	401m <sup>3</sup>
Onderhoud binnen	redelijk
Onderhoud buiten	redelijk
Keuken	keuken met inbouwapparatuur
Badkamer	wastafel en douche
Eigen grond/erfpacht	eigen grond
Ligging achtertuin	zuidwest
Parkeren	eigen terrein en op openbaar terrein
Aanvaarding	in overleg

### **Kadastrale omschrijving**

Voorhout, sectie A 4021

### **Erfdienstbaarheden**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

### **Technische gegevens**

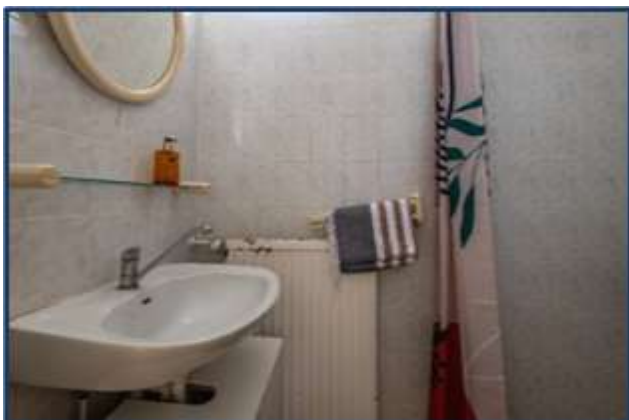
Verwarming	Vaillant cv-combiketel (2006)
Warmwater	via Vaillant cv-combiketel
Elektra	4 groepen
Isolatie	dubbele beglazing
Kozijnen	deels kunststof kozijnen en deels houten kozijnen met dubbel glas
Dak	mansarde kap gedekt met dakpannen
Energielabel	G

*De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

## Foto impressie













## Lijst van zaken

Betreffende het object: **Boekhorstlaan 157 Voorhout**

Omschrijving van de zaken, die wel of niet in de koop zijn begrepen.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter Overname	N.v.t.
tuinaanleg, (sier)bestrating	X	O	O	O
beplanting / erfafscheiding	X	O	O	O
tuinhuisje	O	O	O	X
plantenkas	O	O	O	X
tuin accessoires	O	X	O	O
tuinverlichting	X	O	O	O
buitenverlichting	X	O	O	O
vlaggenmast	O	O	O	X
voet droogmolen	O	O	O	X
(schotel)antenne	O	O	O	X
losse brievenbus	X	O	O	O
bel en trafo	X	O	O	O
veiligheidssloten	O	O	O	X
alarmcentrale	O	O	O	X
(huis) telefoontoestellen	O	O	O	X
alle sleutels	X	O	O	O
cv-ketel met toebehoren	X	O	O	O
(klok) thermostaat	X	O	O	O
boiler	O	O	O	X
gashaard	O	O	O	X
houtkachel	O	O	O	X
airco installatie	O	O	O	X
alle isolatievoorzieningen	O	O	O	X
rolluiken / zonwering buiten	O	O	O	X
luxaflex	O	O	O	X
lamellen	X	O	O	O
rolgordijnen	X	O	O	O
gordijnrails	X	O	O	O
gordijnen	X	O	O	O
vitrage	X	O	O	O
losse horren / rolhorren	X	O	O	O
shutters	O	O	O	X
tapijt	X	O	O	O
linoleum / zeil	X	O	O	O
laminaat	O	O	O	X
houten vloer	O	O	O	X
parket	O	O	O	X
kurk	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

ZAKEN	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
keukenblok met bovenkasten	X	O	O	O
inbouwapparatuur t.w.				
vaatwasser	X	O	O	O
kookplaat	O	O	O	X
koelkast	O	O	O	X
losse vriezer	O	O	O	X
combi oven met magnetronfunctie	O	O	O	X
magnetron	O	O	O	X
afzuigkap	X	O	O	O
koffiezetapparaat	O	O	O	X
heet waterkraan	O	O	O	X
<hr/>				
inbouwverlichting	O	O	O	X
losse opbouwverlichting	O	O	O	X
losse kasten	O	X	O	O
boeken / legplanken	O	O	O	X
schuifkast	X	O	O	O
spiegelwanden	O	O	O	X
wasmachinekraan	X	O	O	O
toiletten met accessoires	X	O	O	O
badkameraccessoires	X	O	O	O
douchescherm	O	O	O	X
wastafel met accessoires	X	O	O	O
wastafel verlichting	X	O	O	O
<hr/>				
sauna	O	O	O	X
zonnepanelen met omvormer	O	O	O	X
zonnecollector	O	O	O	X
laadpunt elektrische auto	O	O	O	X
<hr/>				
door derden beschikbaar gestelde zaken, die bij het object behoren:				
milieubox	O	O	O	X
vuilcontainers	X	O	O	O
geen eigendom van de verkoper zijn de zaken die geleased, in huurkoop of in bruikleen zijn:.	O	O	O	X

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor bovenstaande noch door de eigenaar noch door de verkopende makelaar enige aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Plattegrond Boekhorstlaan 157 Voorhout

Begane grond met kavel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

**Plattegrond Boekhorstlaan 157 Voorhout**

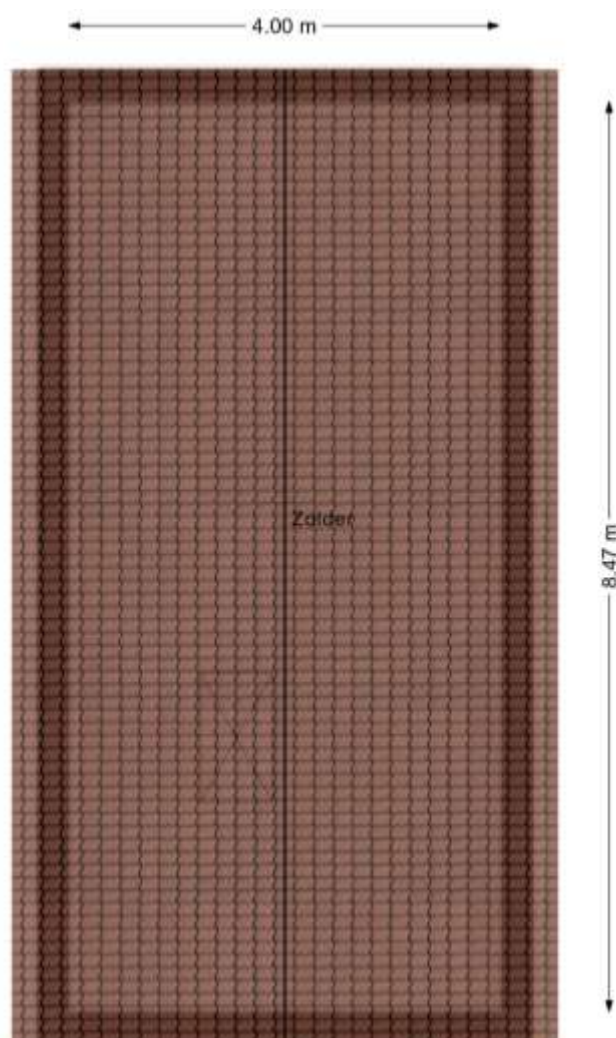
**1<sup>e</sup> etage**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## Plattegrond Boekhorstlaan 157 Voorhout

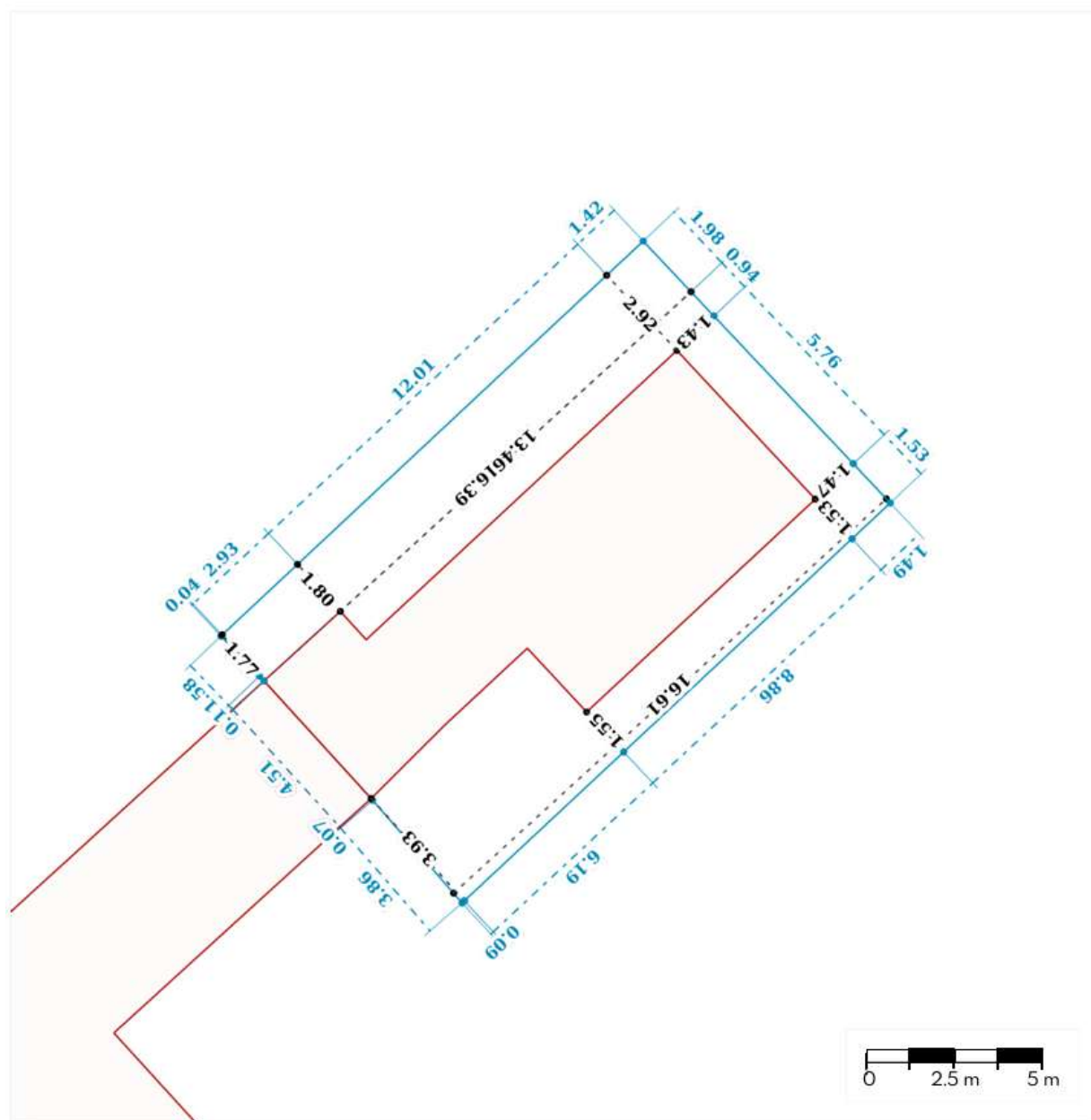
### 2<sup>e</sup> etage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

### Maatvoering

Perceel: VHT00 A 4021



**Zie de laatste pagina van dit rapport voor een grotere weergave.**

Deze kaart is op het noorden georiënteerd. Aan de kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

----- Maatvoering tussen pand en perceel

----- Maatvoering perceel

— Perceel

— Pand

### **Wat komt er kijken bij de verkoop van een woning?**

De koper heeft een onderzoeksplicht;  
De verkoper heeft een informatieplicht;  
Verdiep u allereerst in uw financiële mogelijkheden;  
Denk aan wanneer de woning opgeleverd zal worden;  
Overleg over wat er achter blijft in de woning

### **Wat mag u aan service verwachten?**

Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen;  
U, ook buiten kantoor tijden en in het weekend kunt afspreken;  
U, gerust mag afspreken voor een tweede bezichtiging en alles kunt vragen over de woning wat voor u! belangrijk is;  
Dat u een goede en informatieve brochure ontvangt

### **Wat moet u weten over de hypotheek nodig voor uw aankoop?**

Dat de bijkomende kosten niet in het hypotheekbedrag meegefinancierd kunnen worden;  
Dat in de voorlopige koopovereenkomst, ontbindende voorwaarden worden genoemd betreffende het verkrijgen van financiering;  
Dat er in deze koopovereenkomst over een waarborgsom gesproken zal worden, deze kan ook door de hypotheekgever als bankgarantie afgegeven worden

### **Kent u uw hypotheekmogelijkheden?**

Voor een onafhankelijk hypotheekadvies kunnen wij u doorverwijzen naar onze onafhankelijke hypotheekadviseur. Hij kan u geheel vrijblijvend adviseren en werkt samen met een veertig tal hypotheek verstekkers. Hierdoor kan hij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Het rentepercentage is heel belangrijk, maar niet altijd bepalend.

### **Wat is courtage?**

Courtage is de vergoeding die de makelaar van zijn opdrachtgever ontvangt over zijn bemiddeling en gedane werkzaamheden;  
Dit is een percentage over de koopsom, gemiddeld 1,85%;  
Bij Hoogervorst Makelaardij echter scherpe tarieven

### **Hulp nodig bij het vinden van een woning?**

Heeft u al eens aan een aankoopmakelaar gedacht, welke uw belangen behartigt? Informeer naar de mogelijkheden en onze scherpe tarieven!