

Welkom

Vraagprijs  
€ 615.000  
k.k.

Koningin Wilhelminalaan 13  
Voorschoten

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

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



## Omschrijving

Ruime eengezinswoning met vijf slaapkamers en zonnige tuin op het zuidwesten!

In een gezellige en geliefde woonstraat, op slechts een steenworp afstand van het centrum met divers winkelaanbod en de historische Voorstraat met gezellige terrassen en diverse horecagelegenheden, ligt deze royale 6-kamer eengezinswoning met maar liefst ca. 130 m<sup>2</sup> woonoppervlakte.

De woning biedt volop ruimte voor het hele gezin met vijf

slaapkamers, een ruime en lichte woonkamer en zowel een voortuin als een heerlijke zonnige achtertuin op het zuidwesten. In de achtertuin bevindt zich een vrijstaande stenen berging en er is een achterom aanwezig — ideaal voor fietsen of tuinspullen.

De locatie is perfect: het NS-station ligt op loopafstand, scholen en sportfaciliteiten (Sportpark Adegeest) bevinden zich in de directe omgeving. Binnen enkele minuten fietsen of rijden bereik je alles wat je nodig hebt.

De woning verdient wat modernisering, maar biedt juist daardoor de kans om naar eigen smaak en stijl jouw ideale thuis te creëren. Met de ruimte, ligging en mogelijkheden die dit huis te bieden heeft, is dit een unieke kans voor wie op zoek is naar een fijn familiehuis op een toplocatie!

De indeling is als volgt:

entree, gang/hal met trapkast en toilet. Ruime doorzon woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin. Dichte eenvoudige keuken

met loopdeur naar de tuin.

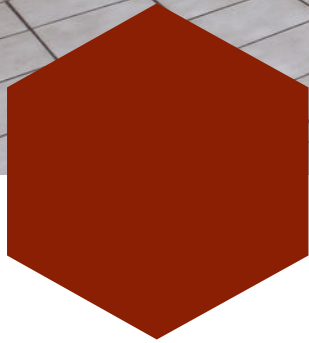
1e verdieping: overloop en drie goed formaat slaapkamers, allen met vaste kastruimte. Separaat toilet op de overloop en badkamer met douche en wastafel.

2e verdieping: overloop met vaste kast, berging en was/droogruimte met o.a. opstelling CV. Twee slaapkamers beide met dakkapel.

Algemeen:

- Nagenoeg volledig dubbele beglazing en dakisolatie.
- Buitenzonwering
- Energielabel B
- Artikel "Niet Eigen Bewoning" van toepassing.
- Asbest en Ouderdomsclausule van toepassing
- oplevering in overleg. "kan snel"

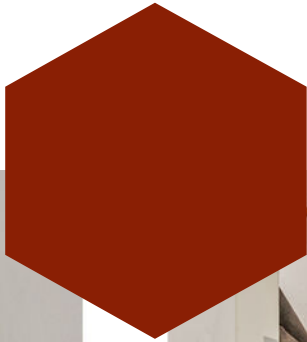
Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij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

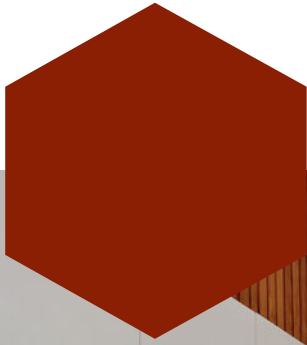


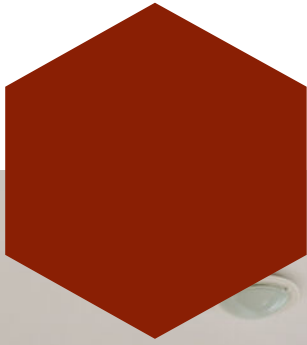
## *Kenmerken*

Woonoppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	121 m <sup>2</sup>
Inhoud	438 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1950
Energie label	C

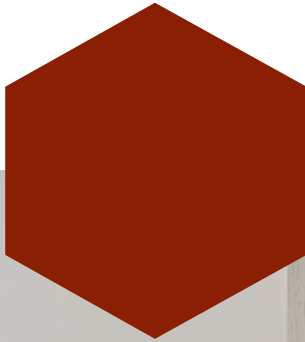


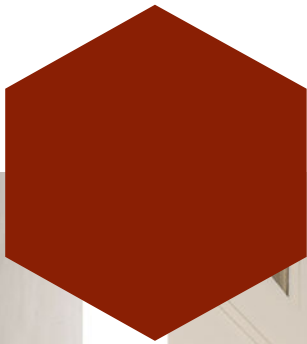


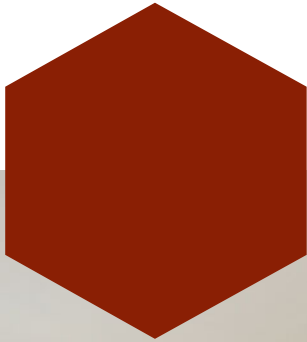


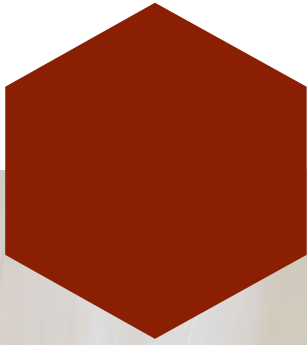


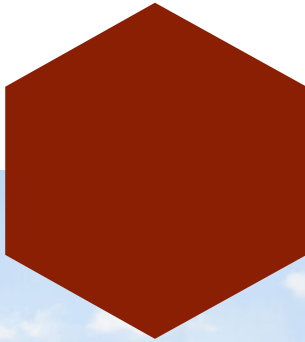
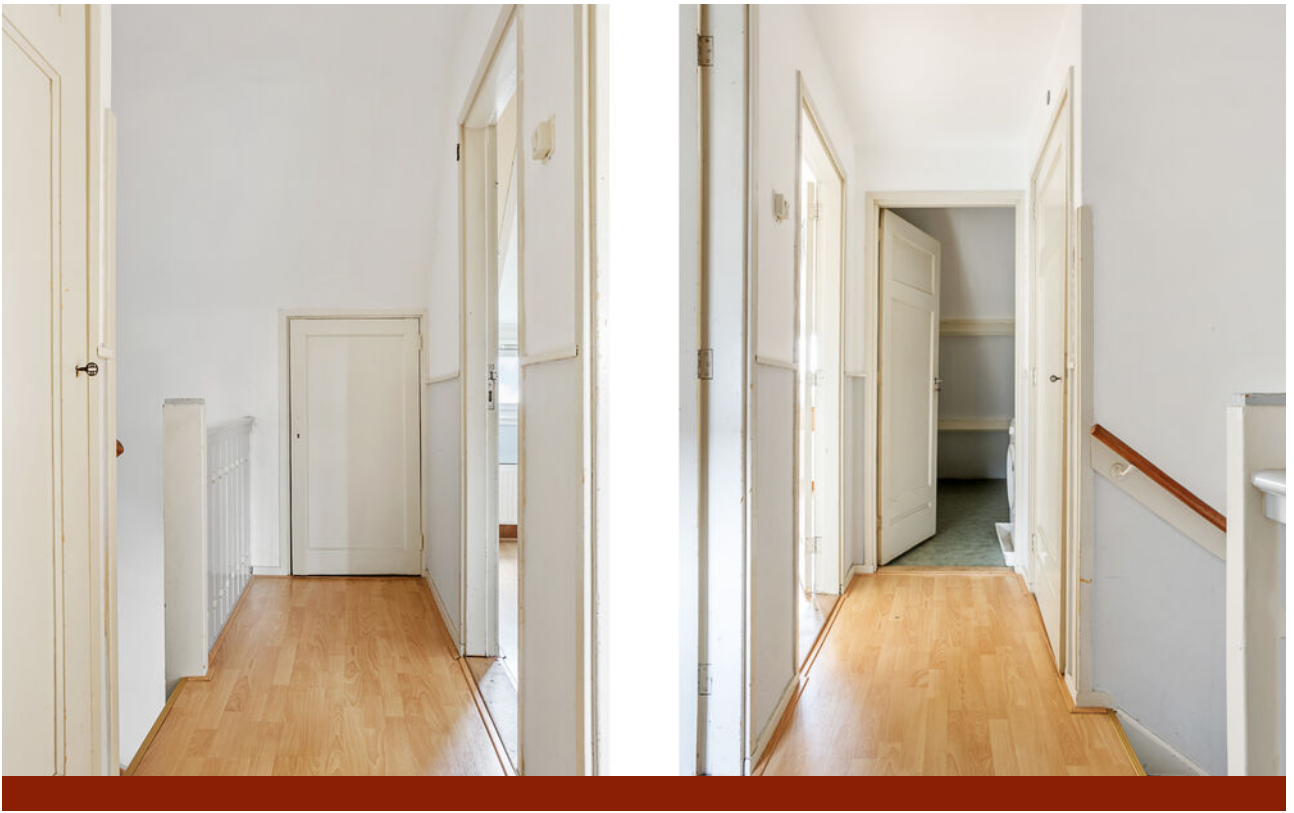


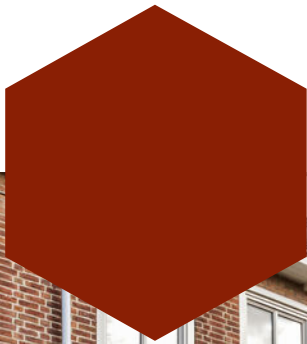


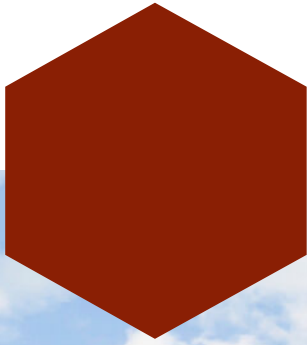


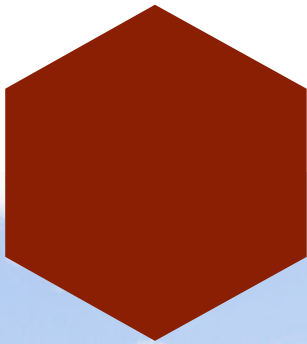


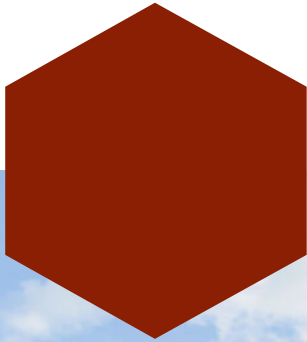


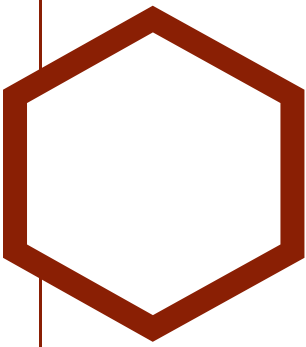










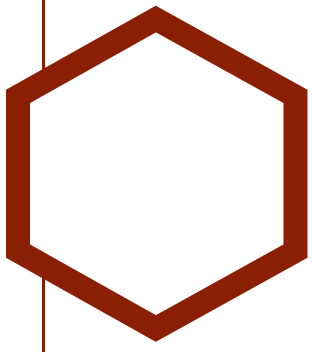


# Plattegrond

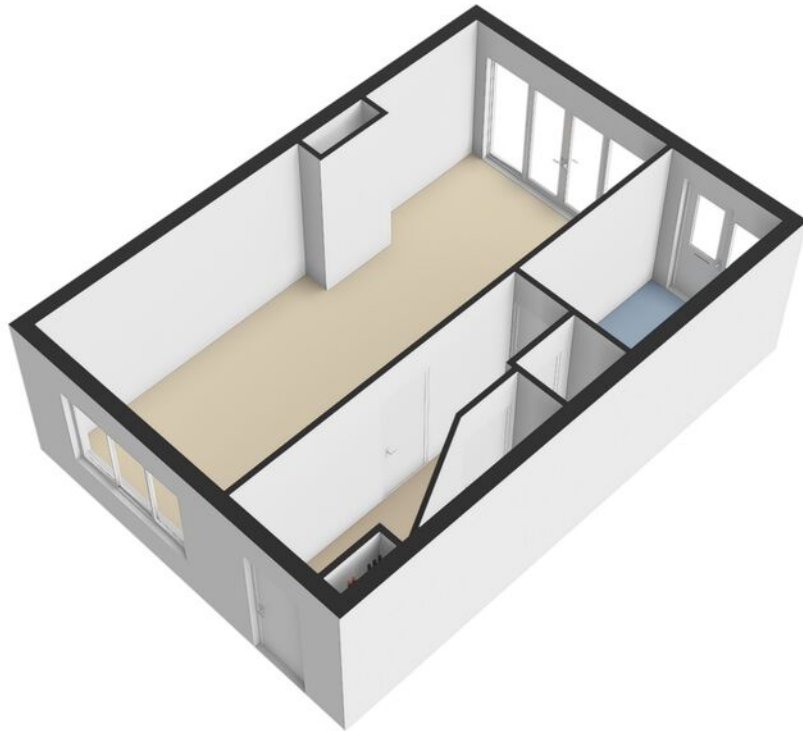


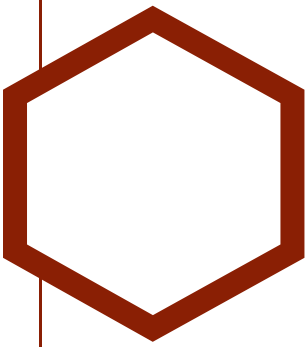
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



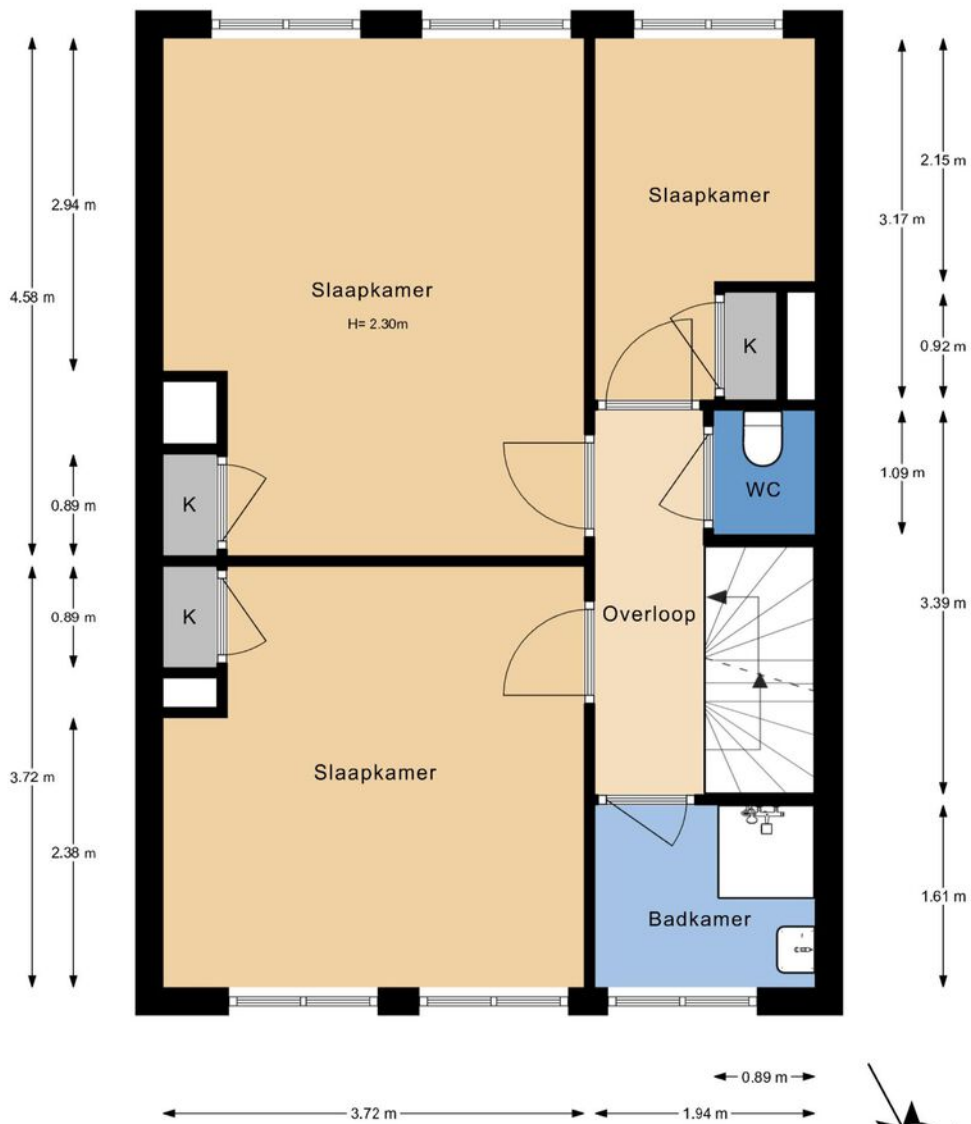


# Plattegrund



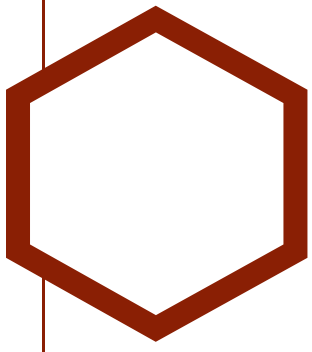


# Plattegrond

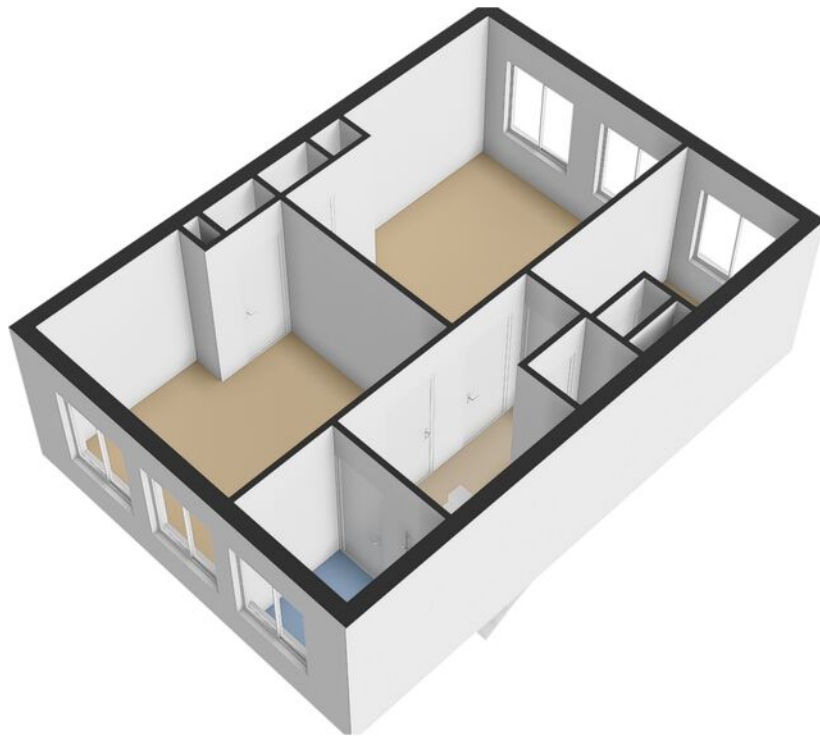


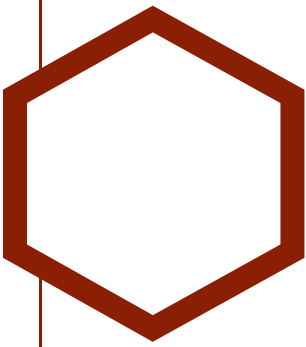
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



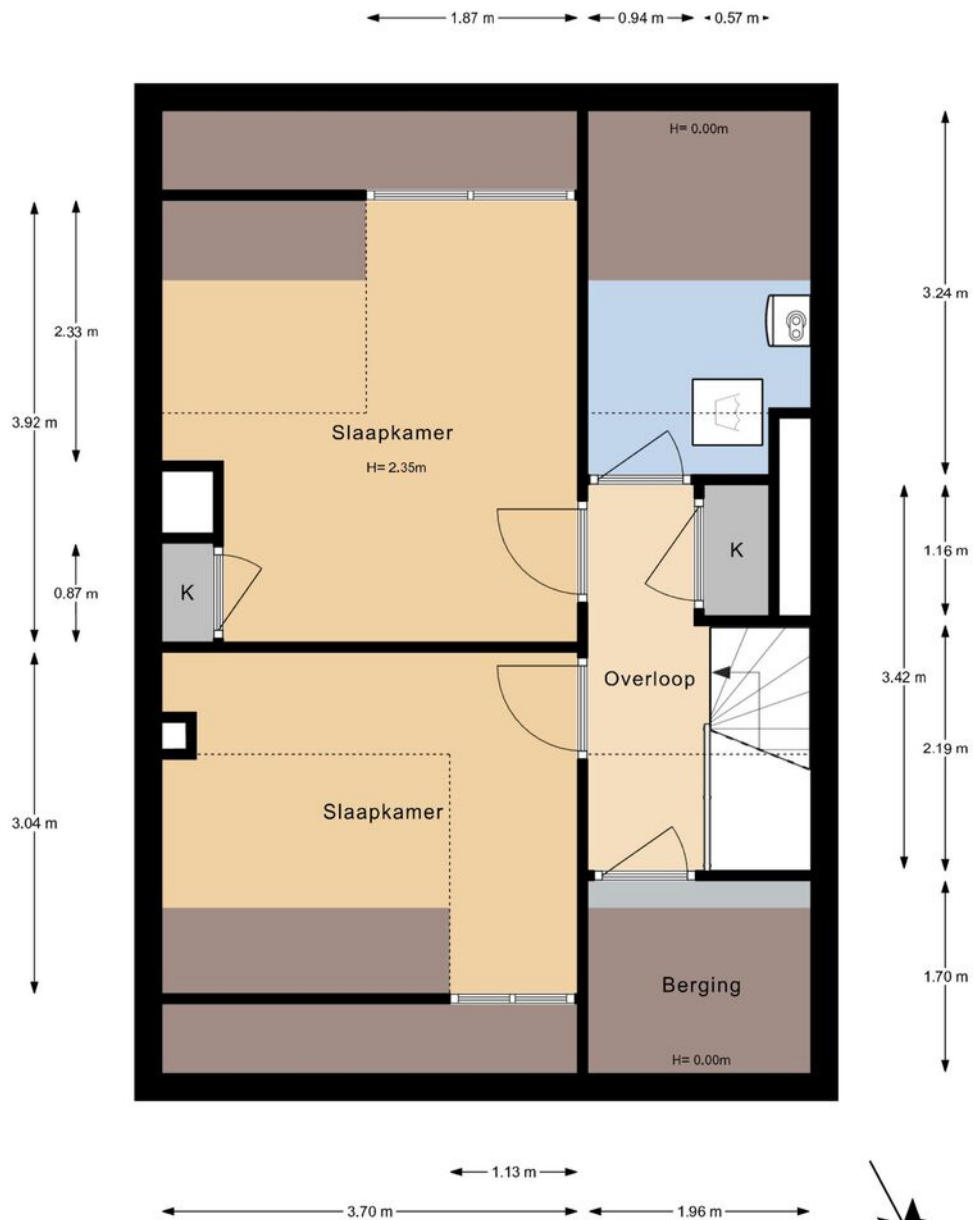


# Plattegrond



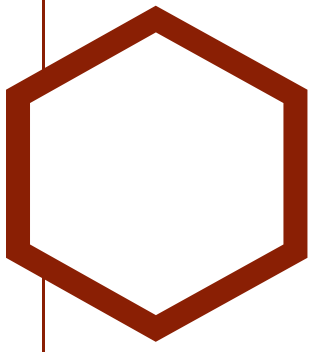


# Plattegrond



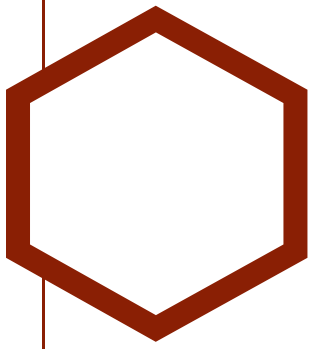
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



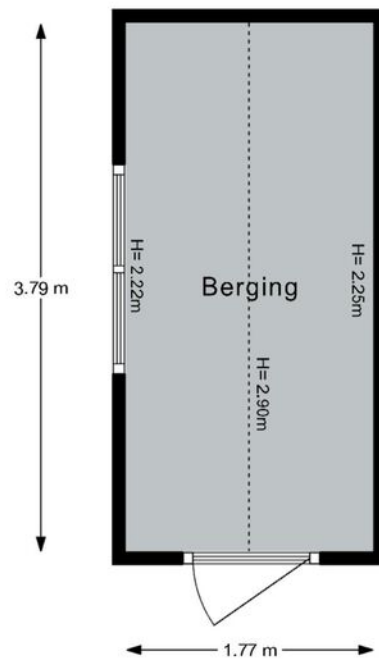


# Plattegrond

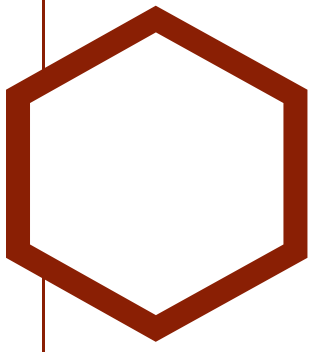




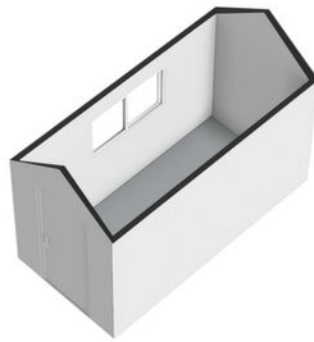
# Plattegrond



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 24 oktober 2025
Datum rekenen	vrijdag 24 oktober 2025
Nummer	20250659
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Koningin Wilhelminalaan 13
Plaats	Voorschoten

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

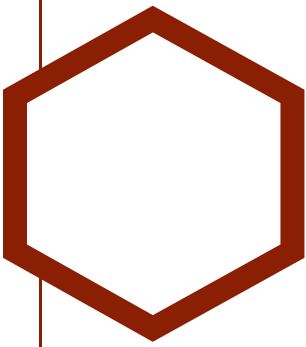
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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 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/Trappgat: Rookkanaal, Leidingkooft	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	0,7	54,0	47,9	0,0	0,0	47,9	6,7	0,0	184,8
1e Verdieping	0,0	54,5	48,4	0,0	0,0	48,4	0,0	0,0	144,0
2e Verdieping	0,8	55,0	33,7	0,0	0,0	33,7	0,0	0,0	109,3
<b>Totaal</b>	<b>1,5</b>	<b>163,5</b>	<b>130,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>130,0</b>	<b>6,7</b>	<b>0,0</b>	<b>438,0</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.nvm.nl/wonen/kepen/meetinstructie/>



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: nw8



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Voorschoten
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	10832
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025  
De hewaarder 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 databankrecht.



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.

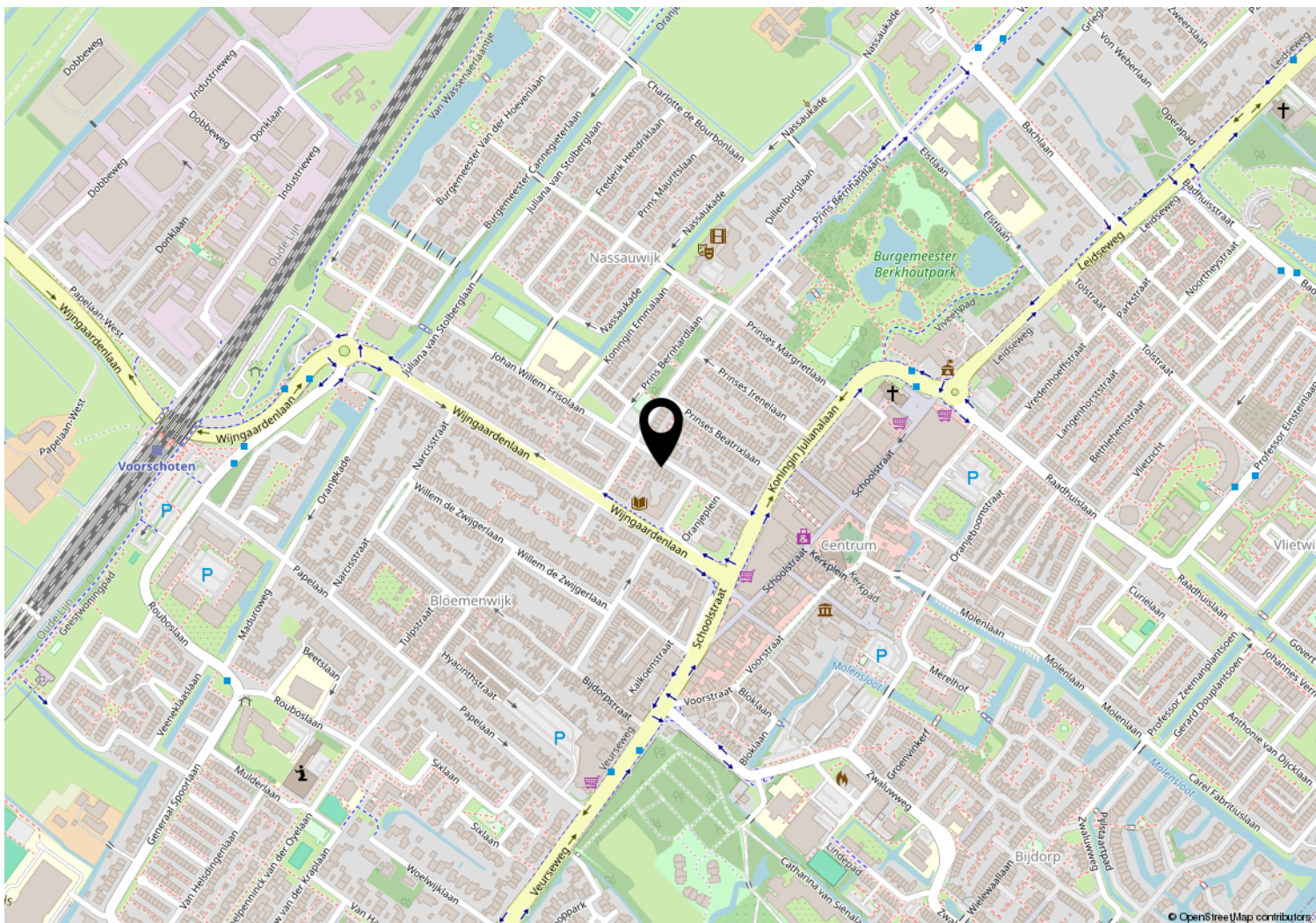
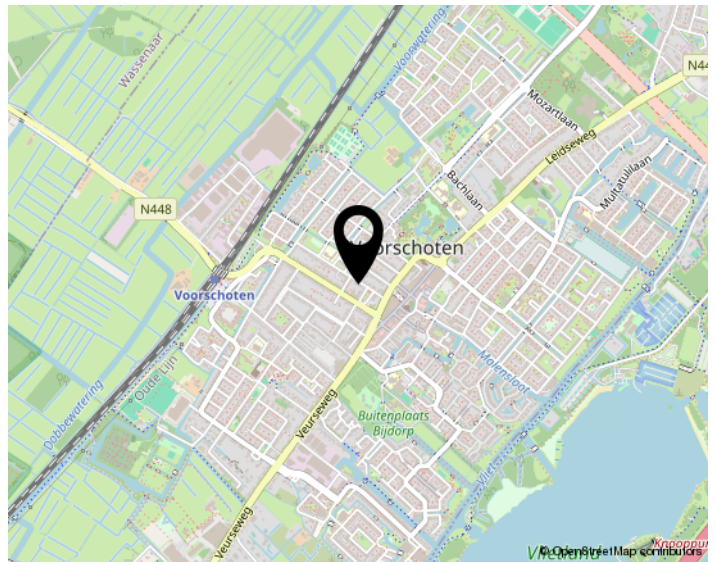
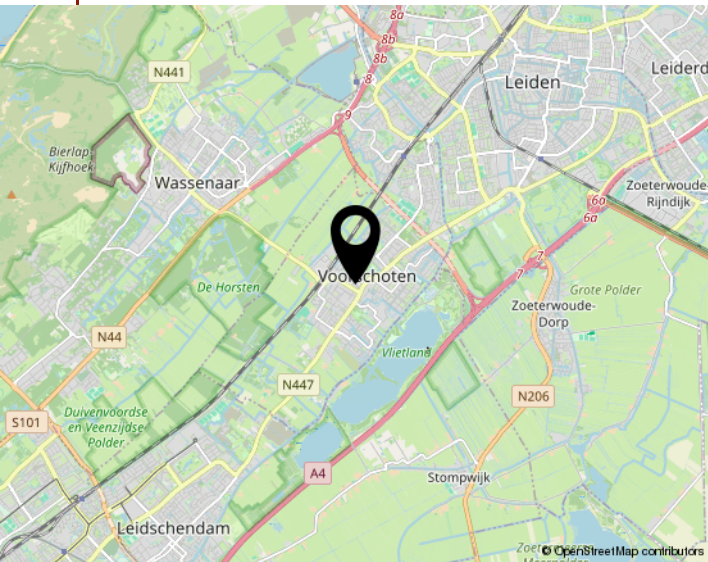
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op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