

# Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

A++++



JACOBA VAN BEIERENWEG 77, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 1.095.000 K.K.



BOUWJAAR  
1902



AANTAL SLAAPKAMERS  
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE  
220 M<sup>2</sup>

GEURTSMAKELAARS.NL



Monumentale familie-villa (1902), eind 2023 nieuw opgeleverd, energielabel A+, 5 slaapkamers (incl. werkkamer) en op loopafstand van centrum Voorhout!

Aan de Jacoba van Beierenweg 77 in Voorhout staat deze karaktervolle halfvrijstaande villa uit 1902. Achter de historische voorgevel schuilt een bijzonder geheim: het pand is vanaf 2019 met uiterste precisie volledig getransformeerd en verduurzaamd. Het hoogwaardige eindresultaat is pas eind 2023 opgeleverd en de woning wordt pas sinds april 2024 bewoond. U koopt hier een nagenoeg nieuwe woning met de allure van een monument!

Met maar liefst 220 m<sup>2</sup> woonoppervlak, 5 slaapkamers (waaronder een multifunctionele kamer op de begane grond), 3 badkamers, vloerverwarming, energielabel A+ en twee eigen parkeerplaatsen biedt dit huis een zeldzame combinatie van ruimte en moderne luxe.

#### Indeling

##### Begane grond

Via de royale voortuin bereikt u de indrukwekkende entree. In de hal vallen direct de hoge plafonds en de prachtige lichtinval op. Aan de voorzijde (rechts) bevindt zich de eerste slaapkamer. Deze multifunctionele ruimte is door de ligging en lichtinval ook uitermate geschikt als luxe thuiswerkplek of praktijkruimte.

De living is een sfeervolle doorzon-woonkamer met een prachtige erker aan de voorzijde en openslaande deuren naar

de achtertuin. Aan de achterzijde ligt de moderne open woonkeuken, hoogwaardig afgewerkt en voorzien van luxe inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met veel bergruimte.

##### Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers:

- Aan de voorzijde bevindt zich een royale, lichte slaapkamer (de tweede).
- Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers (de derde en vierde), waaronder de indrukwekkende master bedroom (linksachter). Deze kamer beschikt over een sfeervol Frans balkon en een luxueuze en-suite badkamer met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.
- Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor apparatuur, een extra douche en eveneens een Frans balkon. Op de overloop bevindt zich een separaat toilet.

##### Tweede verdieping

Onder de indrukwekkende kapconstructie met authentieke balken vindt u de vijfde slaapkamer. Deze verdieping is een volwaardig woon- of gastendomein met een eigen derde badkamer (voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel) en extra bergruimte.

De achtertuin (gelegen op het zuidoosten) biedt een heerlijke plek om de dag te starten in de zon en 's middags volop te ontspannen. Achterin de tuin staat de

vrijstaande houten berging. Deze is volledig geïsoleerd, het dak is extra verstevigd voor zonnepanelen en er is een eigen, aparte meterkast aanwezig. Hiermee is de woning technisch deels voorbereid op de installatie van een thuisaccu of warmtepomp.

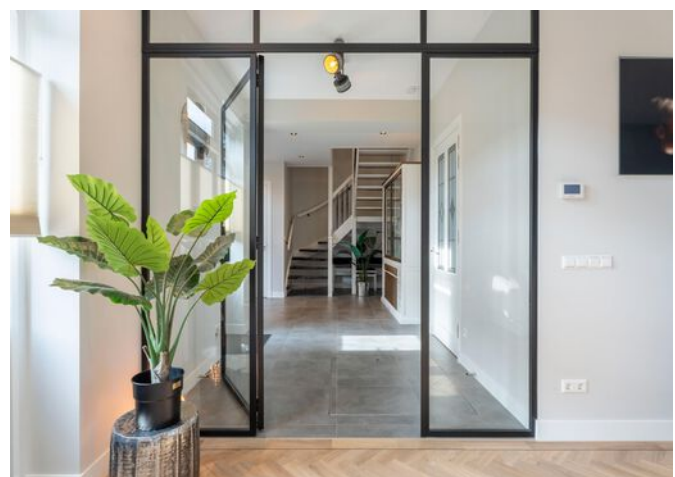
De royale voortuin vormt de perfecte aanvulling op het buitenleven: hier geniet u in alle rust van de namiddag- en avondzon. Tot slot beschikt u aan de rechterzijde van het pand over twee eigen parkeerplaatsen.

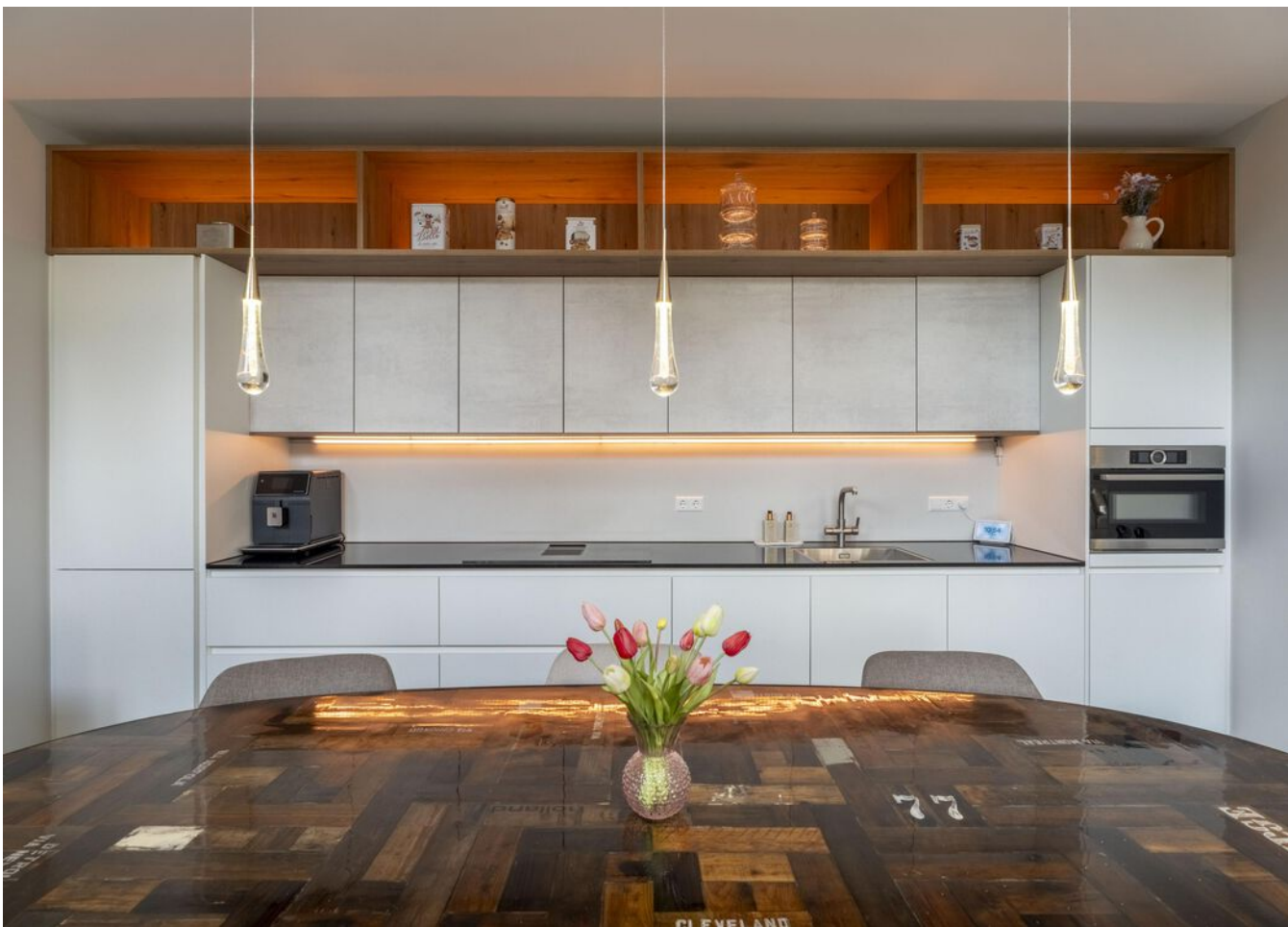
Bijzonderheden:

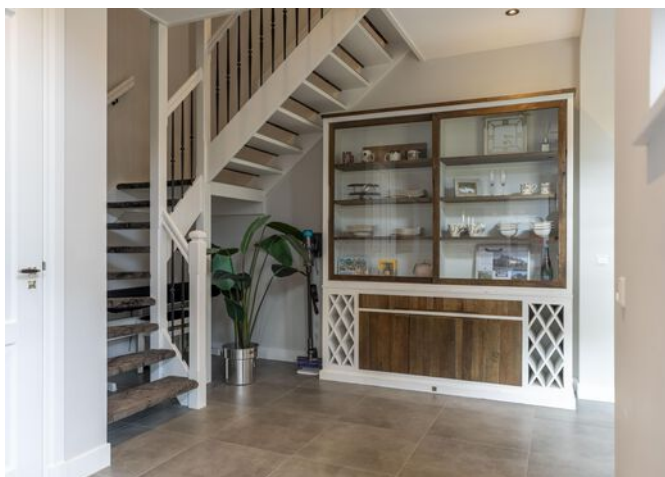
- Vrijwel nieuw: Pas eind 2023 opgeleverd en sinds april 2024 bewoond.
- Energielabel A+: Duurzaam monumentaal wonen (volledig geïsoleerd).
- 5 Slaapkamers: Waaronder de multifunctionele werkkamer op de begane grond.
- 3 Badkamers: Optimaal comfort voor een groot gezin of gasten.
- Toekomstbestendig: Berging met eigen meterkast en versterkt dak (klaar voor zonnepanelen/warmtepomp).
- Parkeren: Twee eigen parkeerplaatsen aan de rechterzijde.
- Locatie: Loopafstand van centrum, scholen en NS-station Voorhout.
- Uitstekende bereikbaarheid: Snelle verbinding via uitvalswegen naar Leiden, Den Haag, Haarlem, Amsterdam en luchthaven Schiphol.

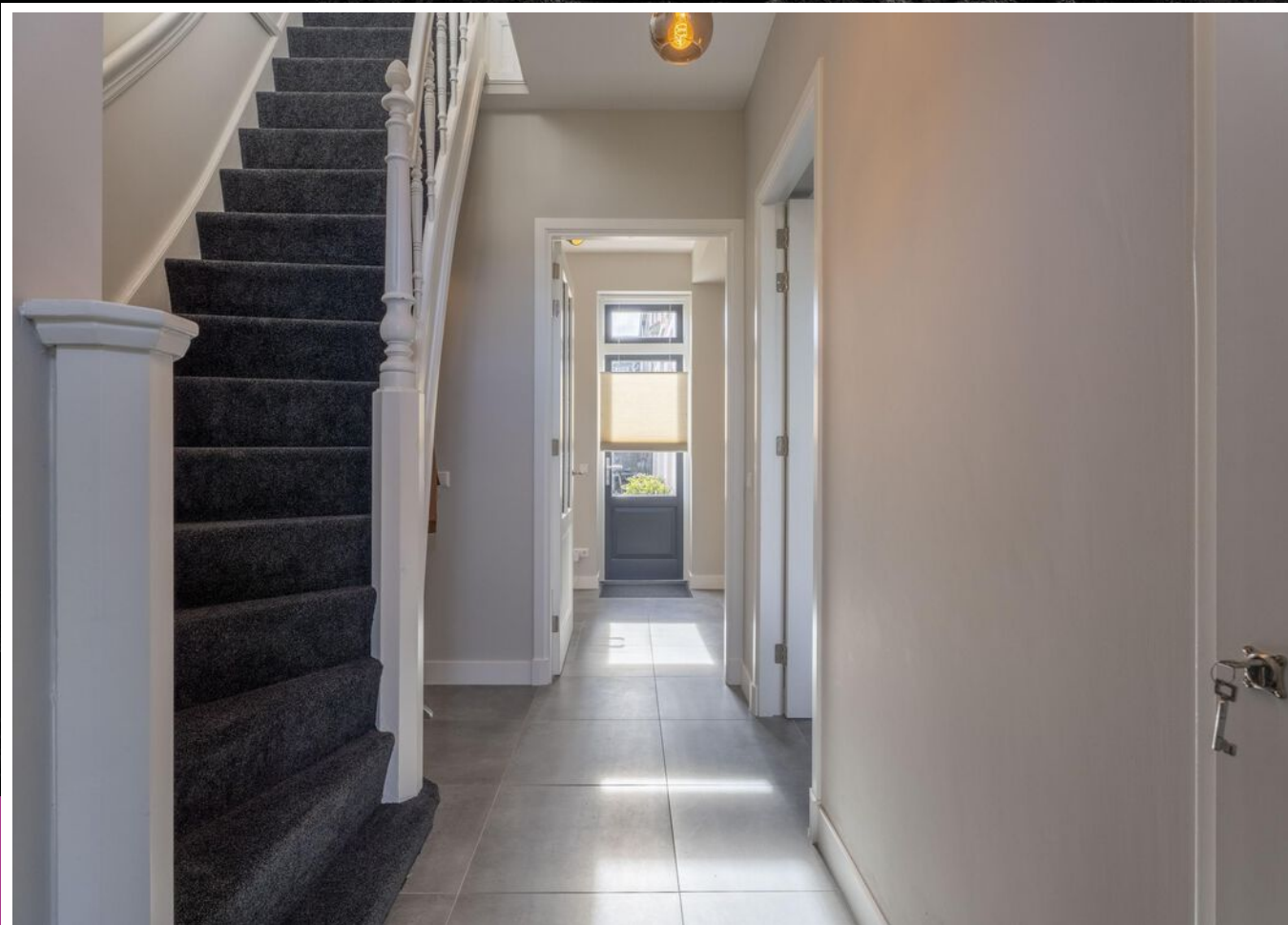
FOTO'S - JACOBA VAN BEIERENWEG 77

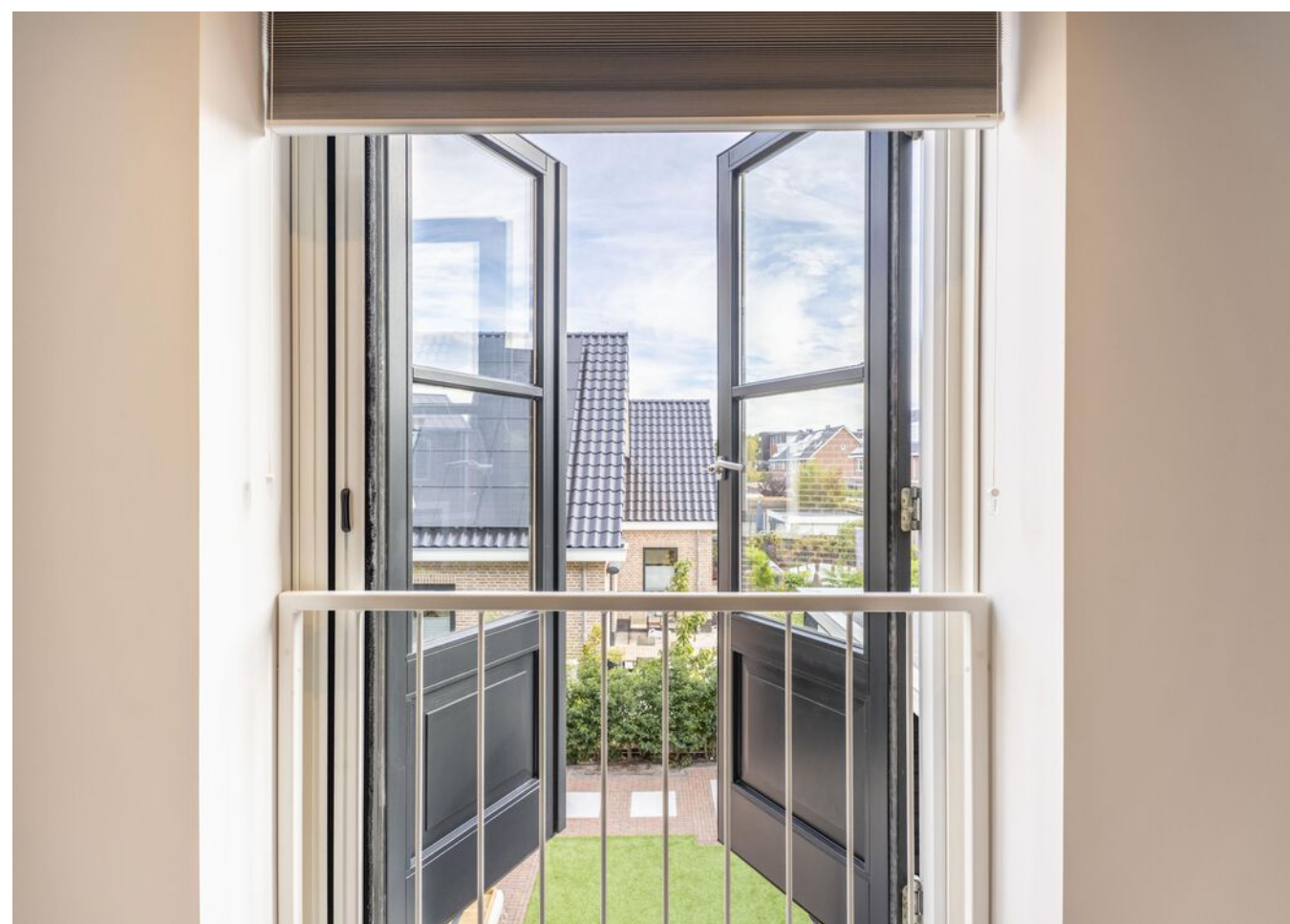
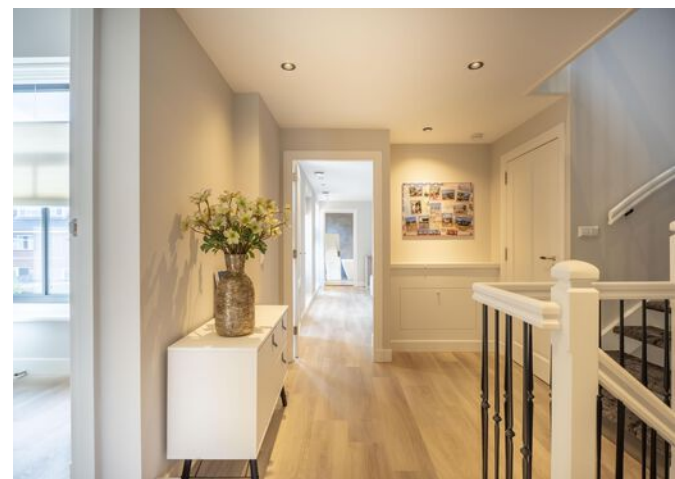




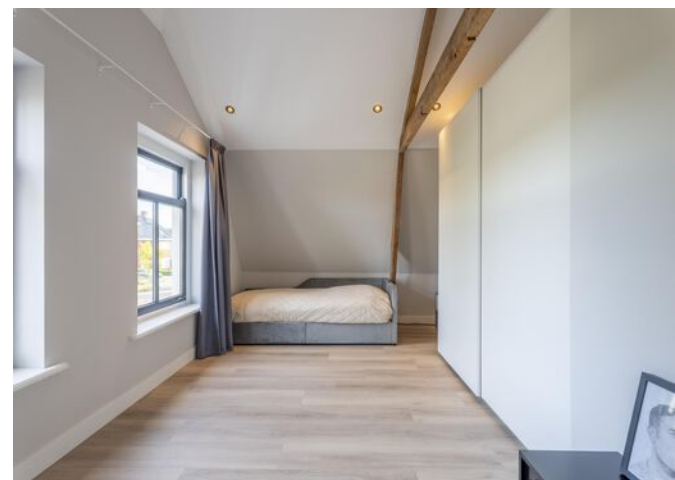
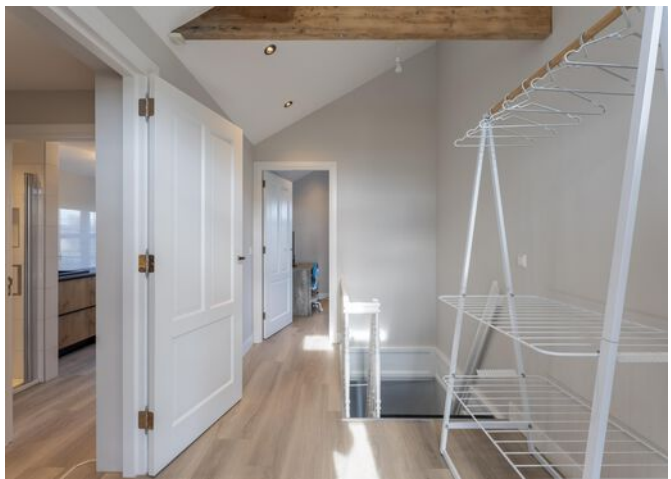
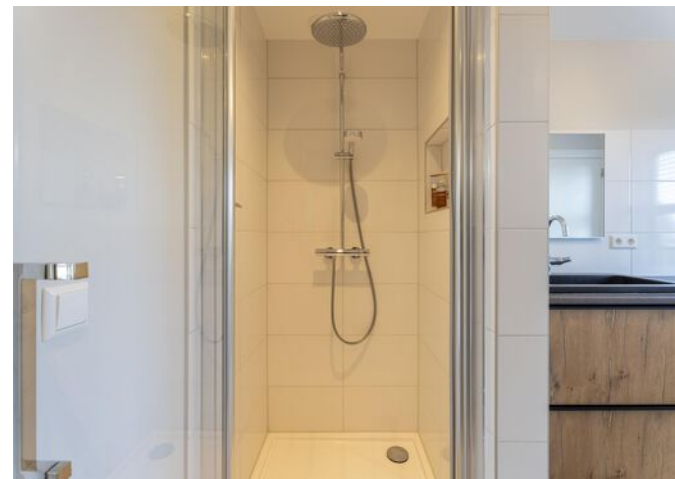
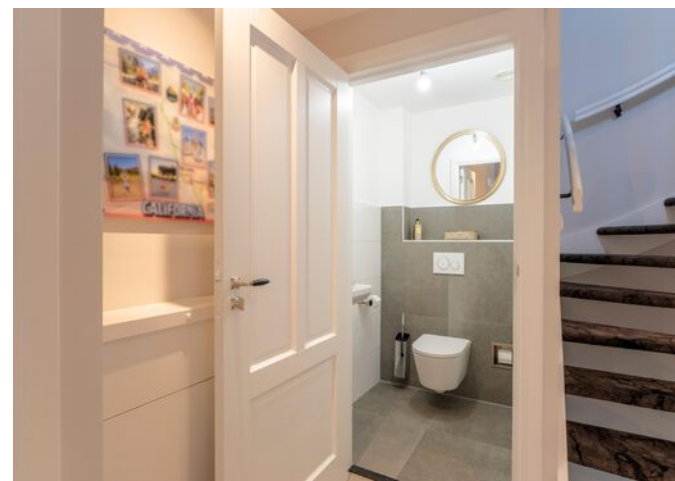


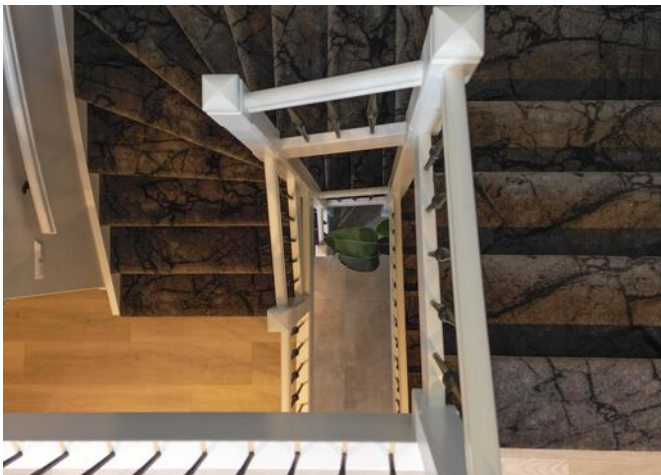
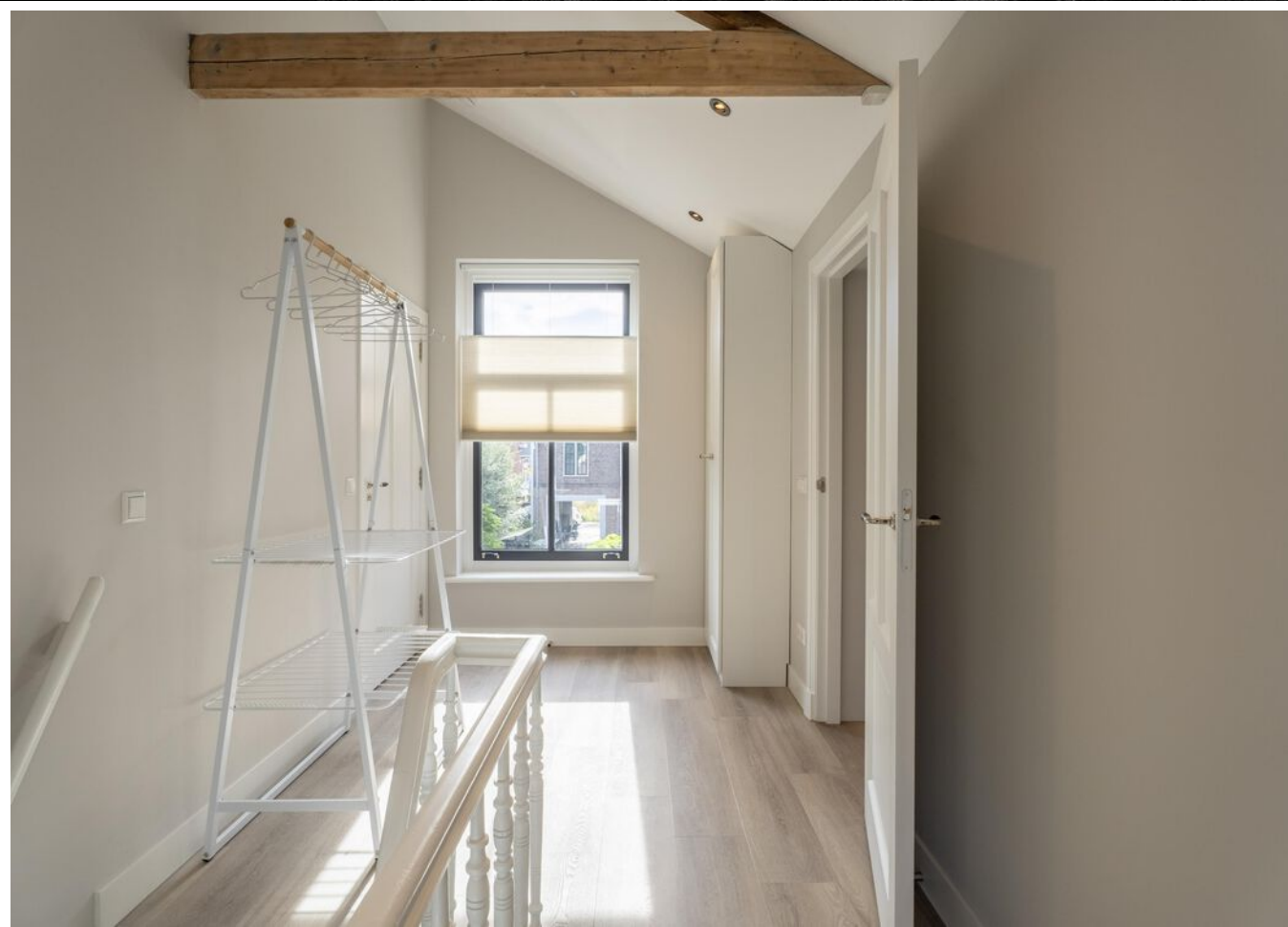


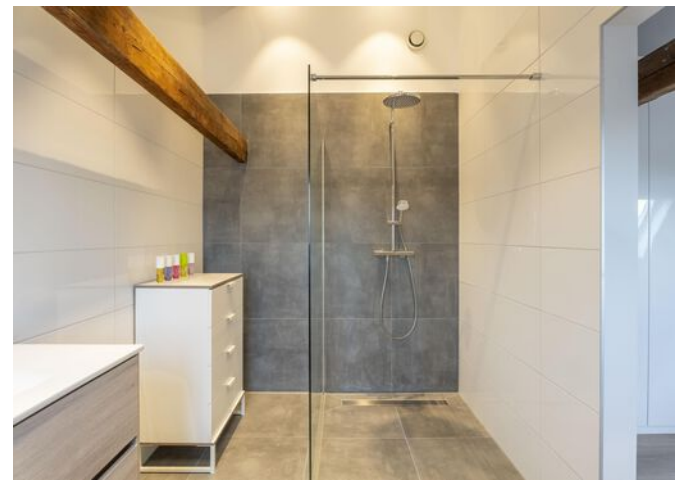


















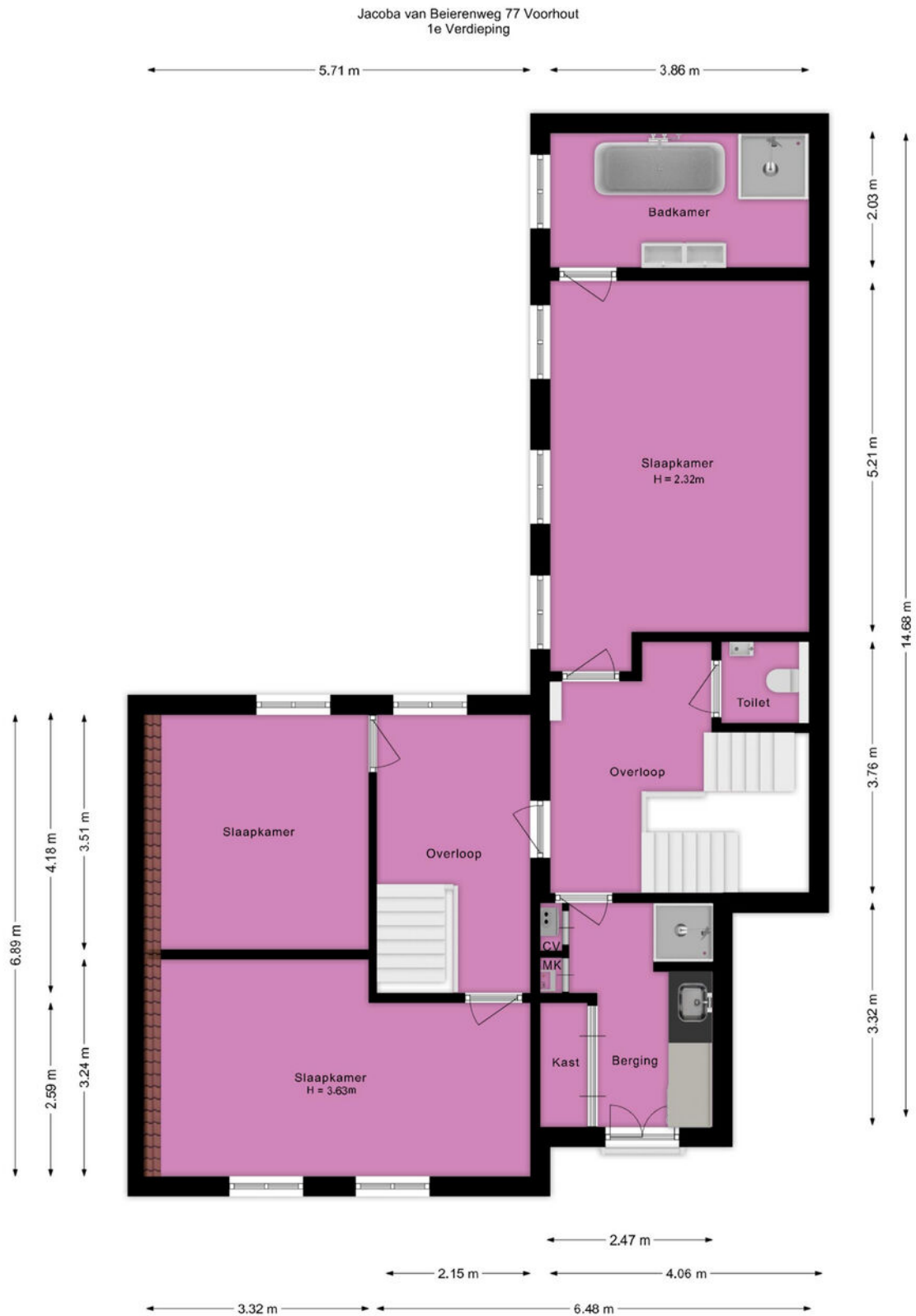
# PLATTEGROND

Jacoba van Beierenweg 77 Voorhout  
Begane grond



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

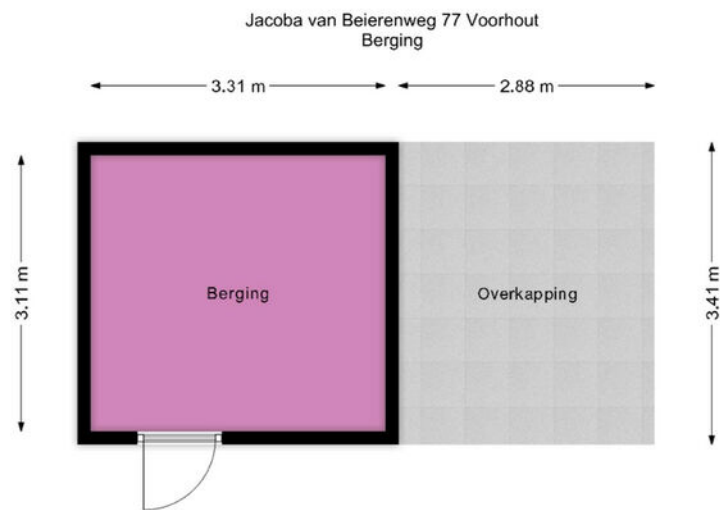
# PLATTEGROND

Jacoba van Beierenweg 77 Voorhout  
2e Verdieping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND

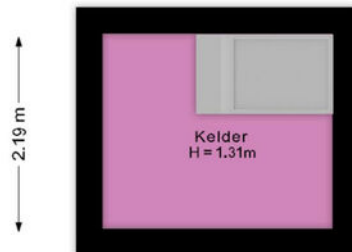


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND

Jacoba van Beierenweg 77 Voorhout  
Kelder

← 2.59 m →



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# PLATTEGROND

Jacoba van Beierenweg 77 Voorhout  
Situatie




Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.  
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.  
[www.agvastgoedmedia.nl](http://www.agvastgoedmedia.nl)

# KADASTRALE KAART - JACOBA VAN BEIERENWEG 77

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 8642</p> <p>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.</p>	
--	--	---

## KENMERKEN - JACOBA VAN BEIERENWEG 77

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1902

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	858 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	268 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	220 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Bouwjaar CV ketel	2022
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

### TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	877 cm
Tuin breedte (cm)	765 cm
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Zuidoost
Kwaliteit	Normaal

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

### **Verkoop proces:**

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

### **Standaard artikelen in de koopovereenkomst:**

#### **- Royementskosten verkoper**

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €300,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten

voor rekening van koper.

#### **- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)**

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

#### **- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden**

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd.

Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport.

Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

#### **- Meetinstructie**

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te

## EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

### **- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

### **- Toestemming AVG**

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

### **- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.


### **-Energie label**

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.



**JEROEN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**BOB  
DE BRUIN**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**MARTIJN  
GEURTS**

REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR



**NIELS VAN  
STEIJN**

KANDIDAAT MAKELAAR



**FEMKE DOCTERS  
VAN LEEUWEN**

ASSISTENT MAKELAAR



**ANNEMARIE  
LEEUWENBURG**

ASSISTENT MAKELAAR



**MELISSA  
KUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**DEWI HARTEVELD-  
GUIJT**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**FLEUR  
SUVAAL**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**OLIWIA  
JERZAK**

NVM MAKELAAR



**GWEN  
ZONNEVELD**

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



**JORIS  
LANGEZAAL**

MEDIA SPECIALIST



**FRANCIS  
DUYVESTIJN**

MEDIA SPECIALIST



SUSANNE  
OUWEHAND

COMMERCIEEL BINNENDIENSTMEDEWERKER



RICK VAN DER  
SCHANS

HYPOTHEEK ADVISEUR



SHELL  
PUT

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN



BIANCA  
SLOOTWEG

COMMERCIEEL BINNENDIENST HYPOTHEKEN

# WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts  
& Bob de Bruin*

# Geurts

HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK  
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK  
VOOR EEN GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

**Erkend Financieel Adviseur**

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ [info@geurtshypotheken.nl](mailto:info@geurtshypotheken.nl)



[WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL](http://WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL)



### KANTOOR VOORHOUT

Herenstaat 136, 2215 KL Voorhout

**0252 216 334**

voorhout@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

**071 51 30 841**

leiden@geurtsmakelaars.nl



### KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

**071 402 3386**

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN  
VERZEKERINGEN

**071 209 9999**

info@geurtshypotheken.nl



**GEURTSMAKELAARS.NL**