

Welkom

Vraagprijs
€ 1.085.000
k.k.

Van Hamellaan 32
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

Vrijstaande villa met karakter, comfort en volop mogelijkheden! KOM KIJKEN EN LAAT U VERRASSEN!

Aan de Van Hamellaan in Voorschoten in de wijk Boschgeest staat deze bijzondere vrijstaande villa waar architectuur, duurzaamheid en wooncomfort op harmonieuze wijze samenkomen. Met een woonoppervlakte van maar liefst 207 m² en gelegen op een riant perceel van 718 m², geniet u hier van ruimte, rust en optimale privacy. Dit is een huis met een verhaal: een

woning die zijn tijd ver vooruit was en ook vandaag de dag nog indruk maakt.

In 1983/1984 hebben de huidige eigenaren deze woning onder architectuur laten bouwen door het Deense bouwbedrijf Hosby. Destijds introduceerde Hosby een vernieuwende bouwmethode die aanzienlijk afweek van de toen in Nederland gebruikelijke manier van bouwen. Het Deense bouwprincipe kenmerkte zich door een sterke focus op optimale isolatie, een gezond ventilatieklimaat en

energiezuinigheid – uitgangspunten die tegenwoordig actueler zijn dan ooit.

De villa is gerealiseerd volgens het houtskeletbouwprincipe, waarbij veel aandacht is besteed aan kwaliteit, duurzaamheid en een aangenaam binnenklimaat. Dankzij de hoogwaardige bouwkundige opzet is de woning volledig geïsoleerd en beschikt zij over een energielabel A, wat garant staat voor comfortabel wonen met een laag energieverbruik.

Een bijzonder voordeel van deze bouwmethode is de grote mate van flexibiliteit. Doordat de woning geen dragende binnenmuren heeft, kan de indeling eenvoudig naar eigen inzicht worden aangepast. Of u nu droomt van een royale leefkeuken, een extra slaapkamer, een kantoor aan huis of een volledig eigentijdse open woonruimte, deze woning biedt alle vrijheid om uw woonwensen te realiseren. Ook een modernisering naar de eisen en stijl van deze tijd is daardoor uitstekend mogelijk.

Naast de doordachte constructie biedt de villa een fijne leefomgeving met veel lichtinval, een prettige indeling en een warme, natuurlijke uitstraling. De royale tuin rondom de woning zorgt ervoor dat u op elk moment van de dag kunt genieten van zon, groen en volledige privacy.

Hier woont u in een huis dat niet alleen met zorg is ontworpen, maar ook met visie is gebouwd – een plek waar kwaliteit, duurzaamheid en woonplezier al decennialang hand in hand gaan.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een ruime, duurzame en karaktervolle vrijstaande villa op een rustige locatie in Voorschoten, met alle mogelijkheden om de woning volledig naar eigen smaak en woonwensen vorm te geven.

Voorzieningen zoals scholen waaronder ook The British School, NS-station, het centrum met divers winkelaanbod en horeca liggen allen op loop/ fietsafstand.

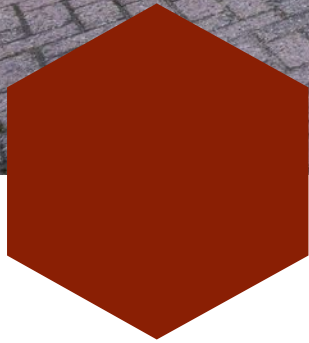
De indeling is als volgt: entree, toegang naar de open keuken met bijkeuken en inbandige berging. Ruime hal met entree naar de woonkamer en eetkamer. Op de begane grond beschikt u over twee slaapkamers, toilet en badkamer.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers, badkamer, balkon en zolderruimte.

De woning beschikt over een dubbele garage, ideaal voor stalling of hobbyruimte.

- artikel Feitelijk gebruik van toepassing, asbest en ouderdomsclausule, bouwtechnisch rapport aanwezig.

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.

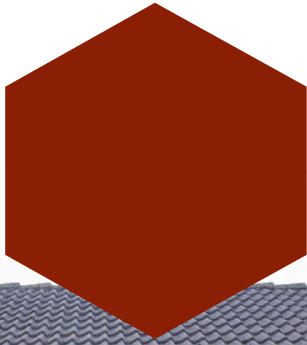


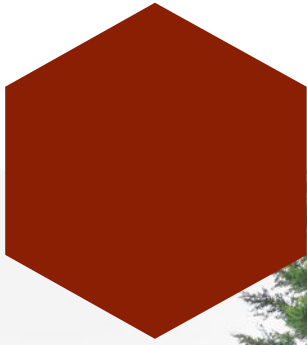
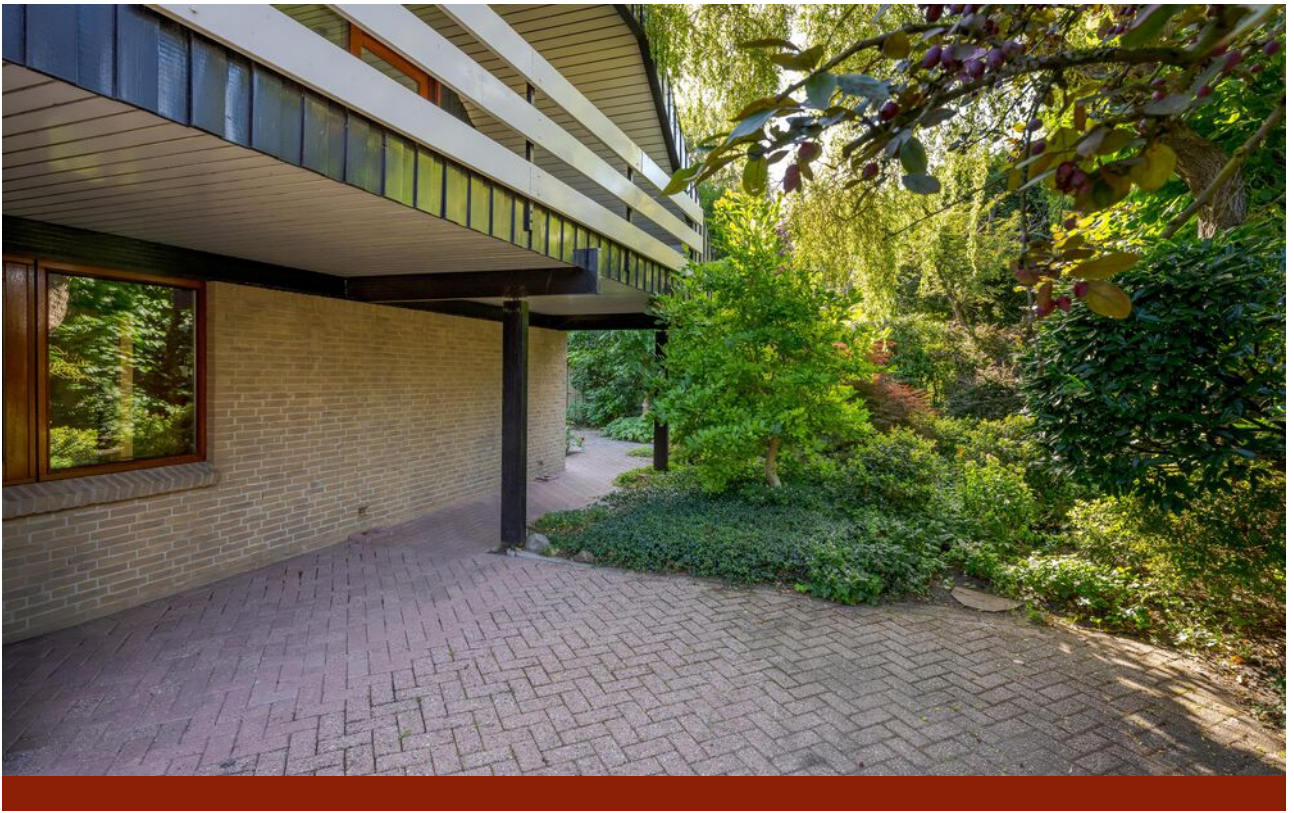
Kenmerken

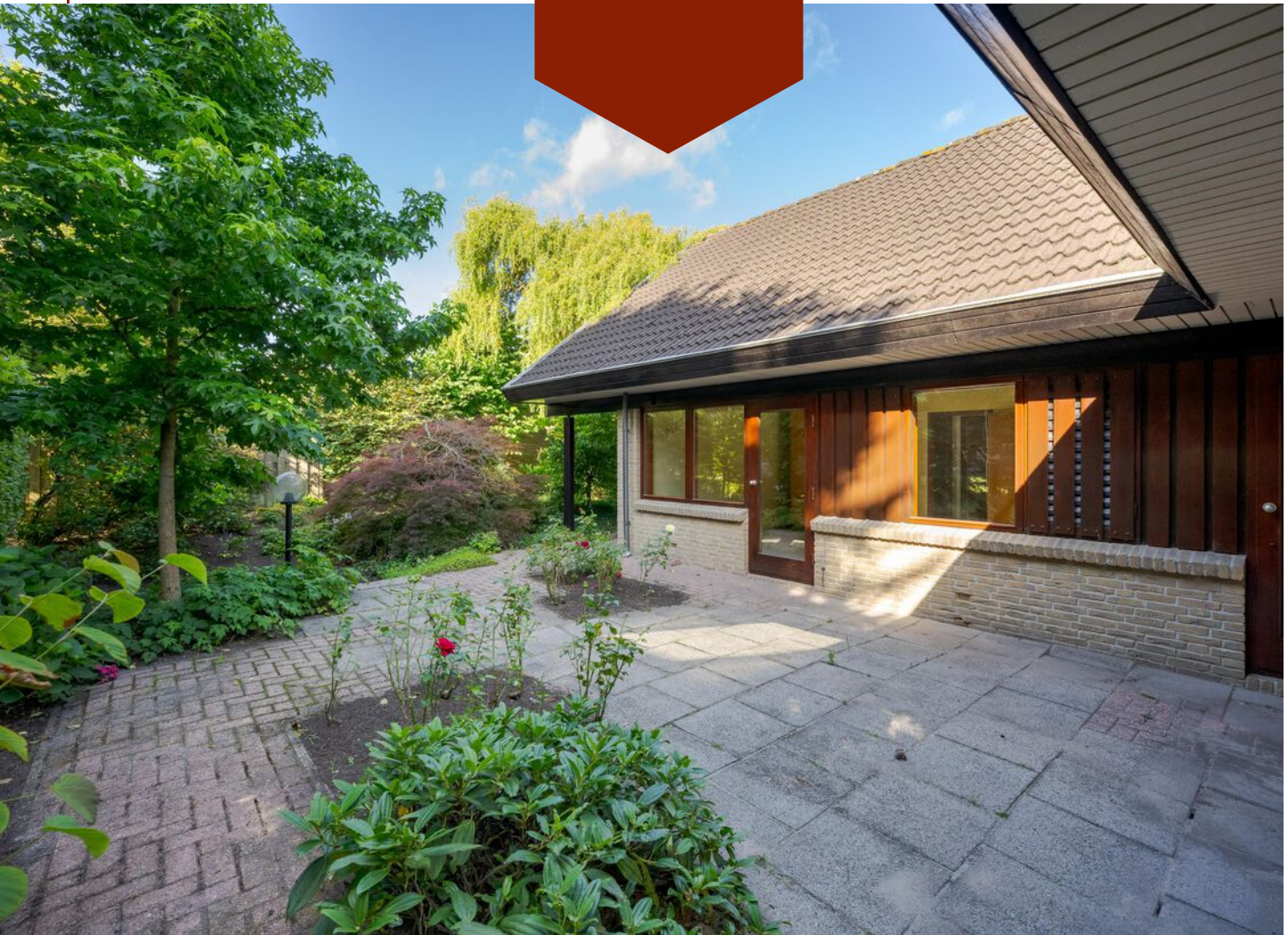
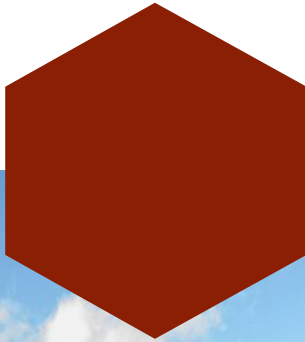
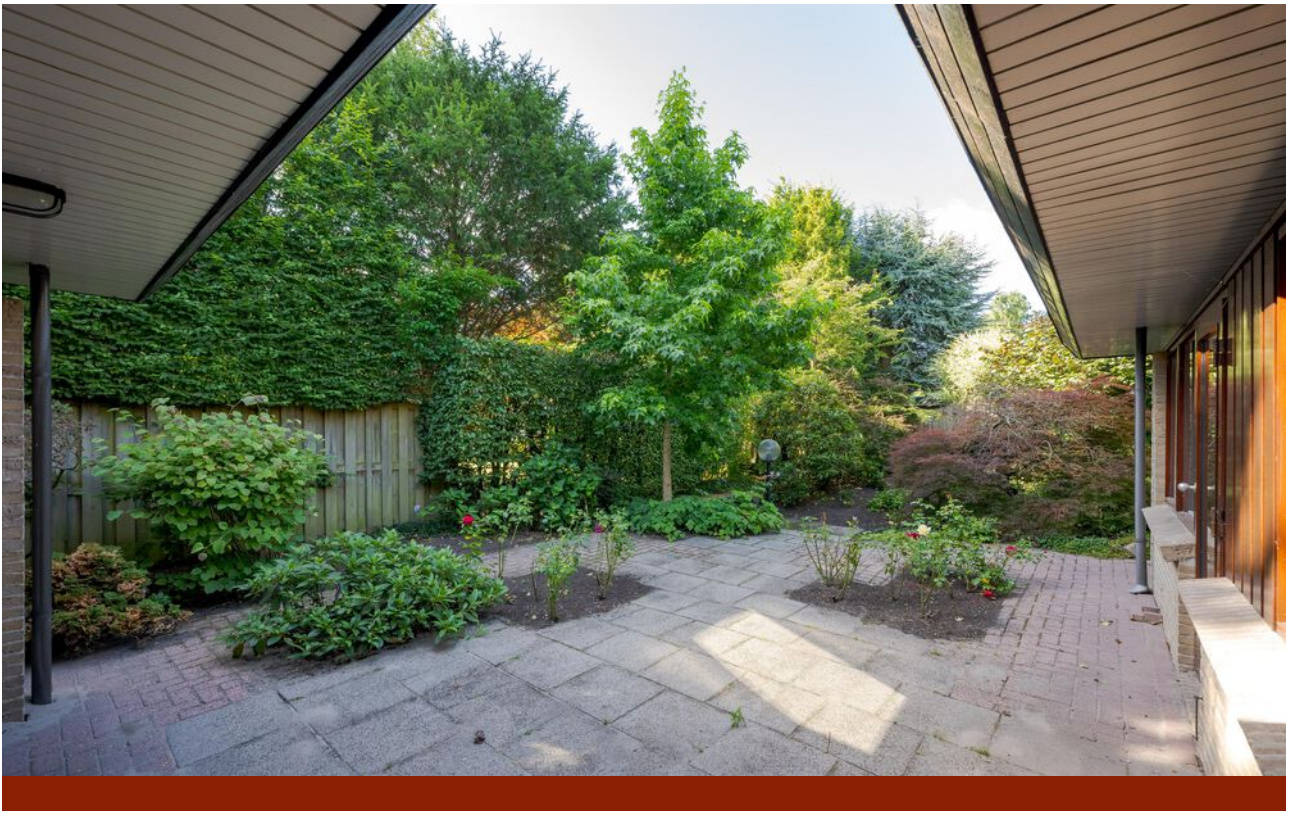
Woonoppervlakte	207 m ²
Perceeloppervlakte	718 m ²
Inhoud	860 m ³
Bouwjaar	1983
Energie label	A

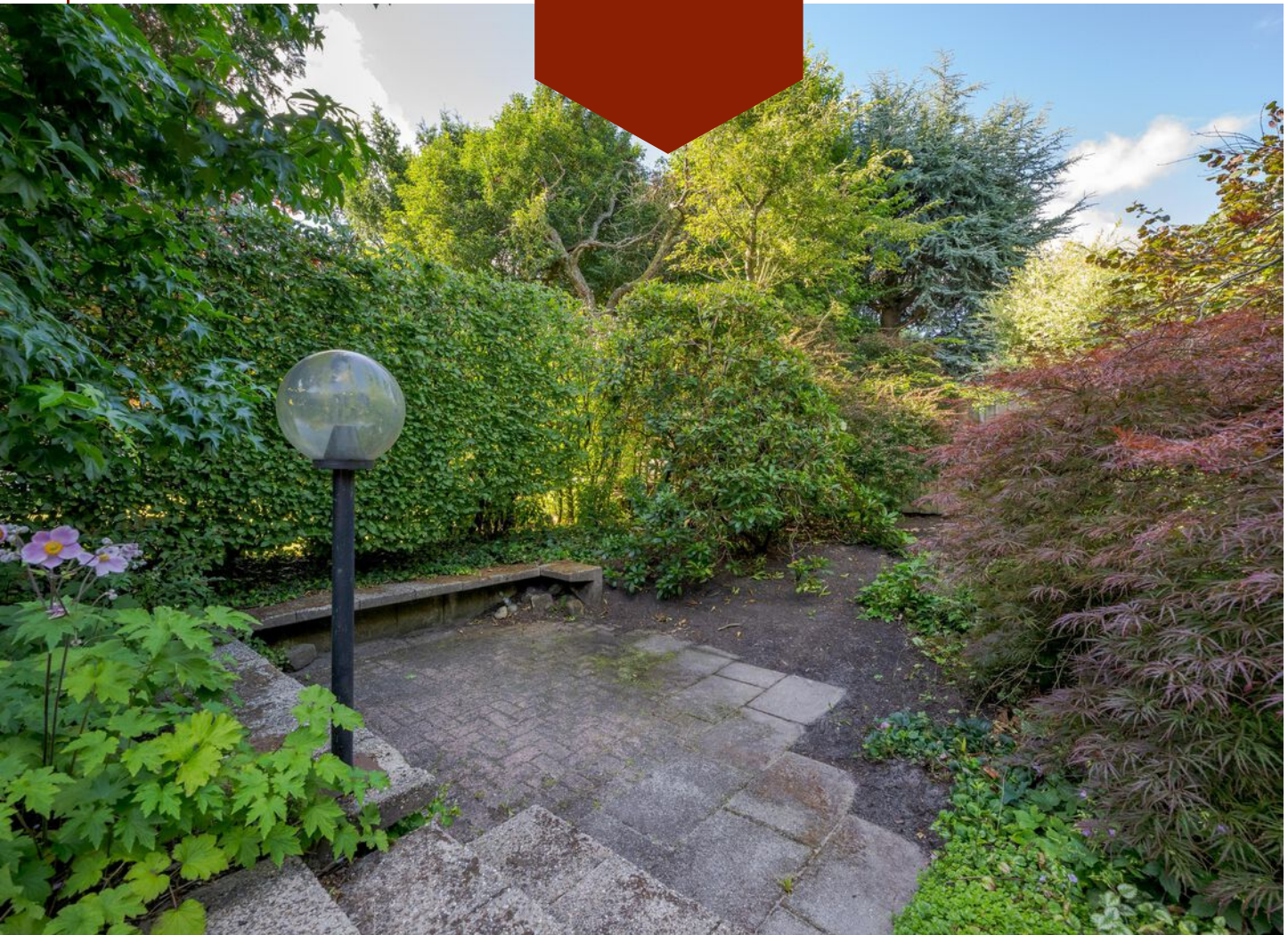
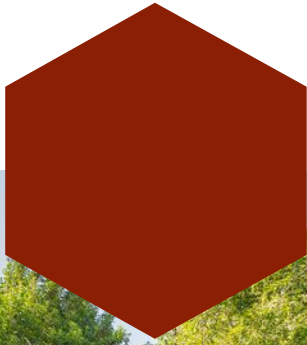


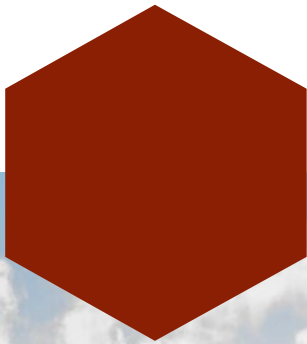


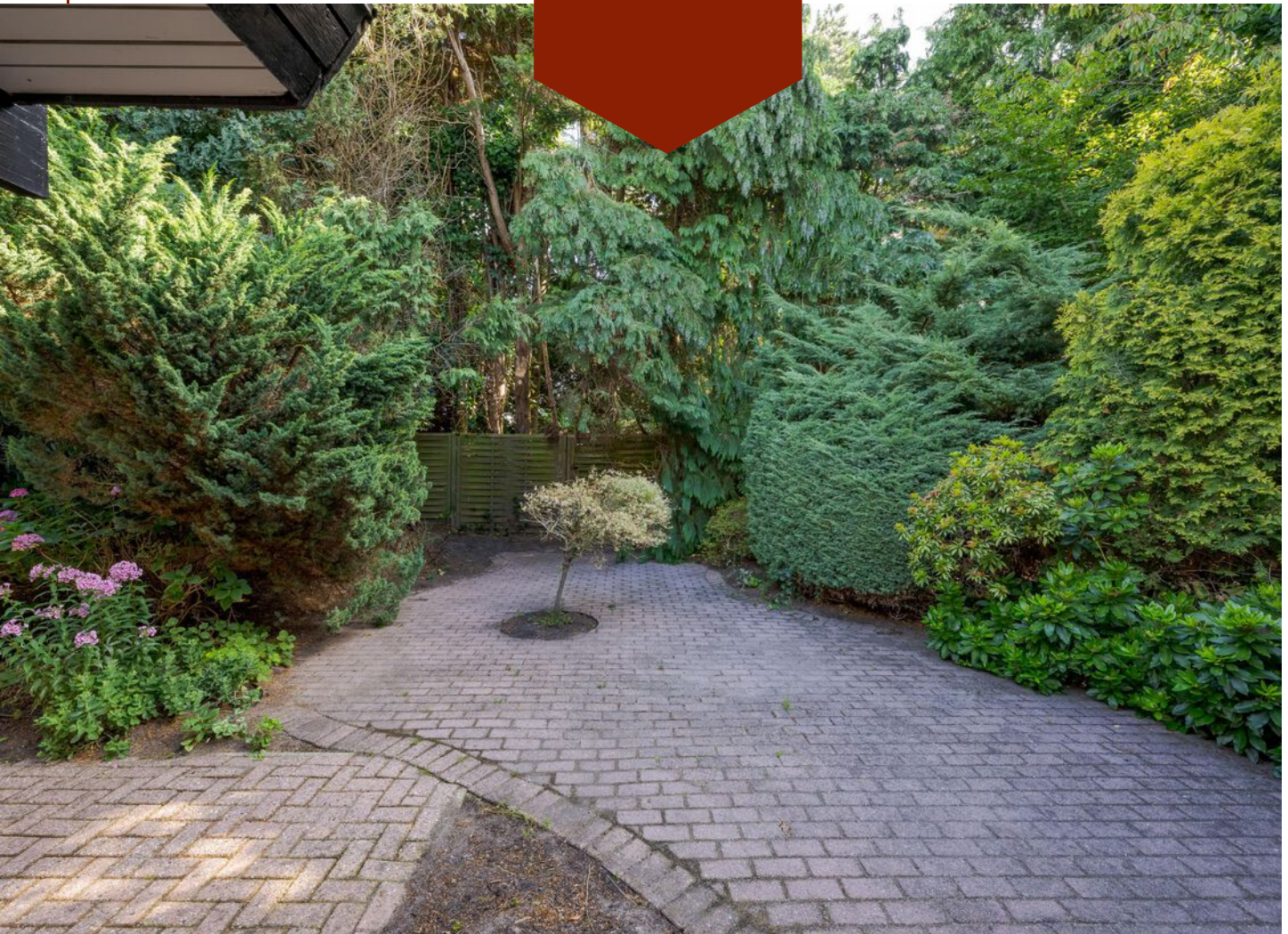
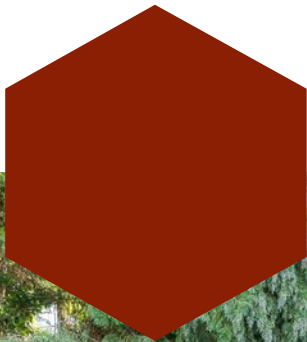


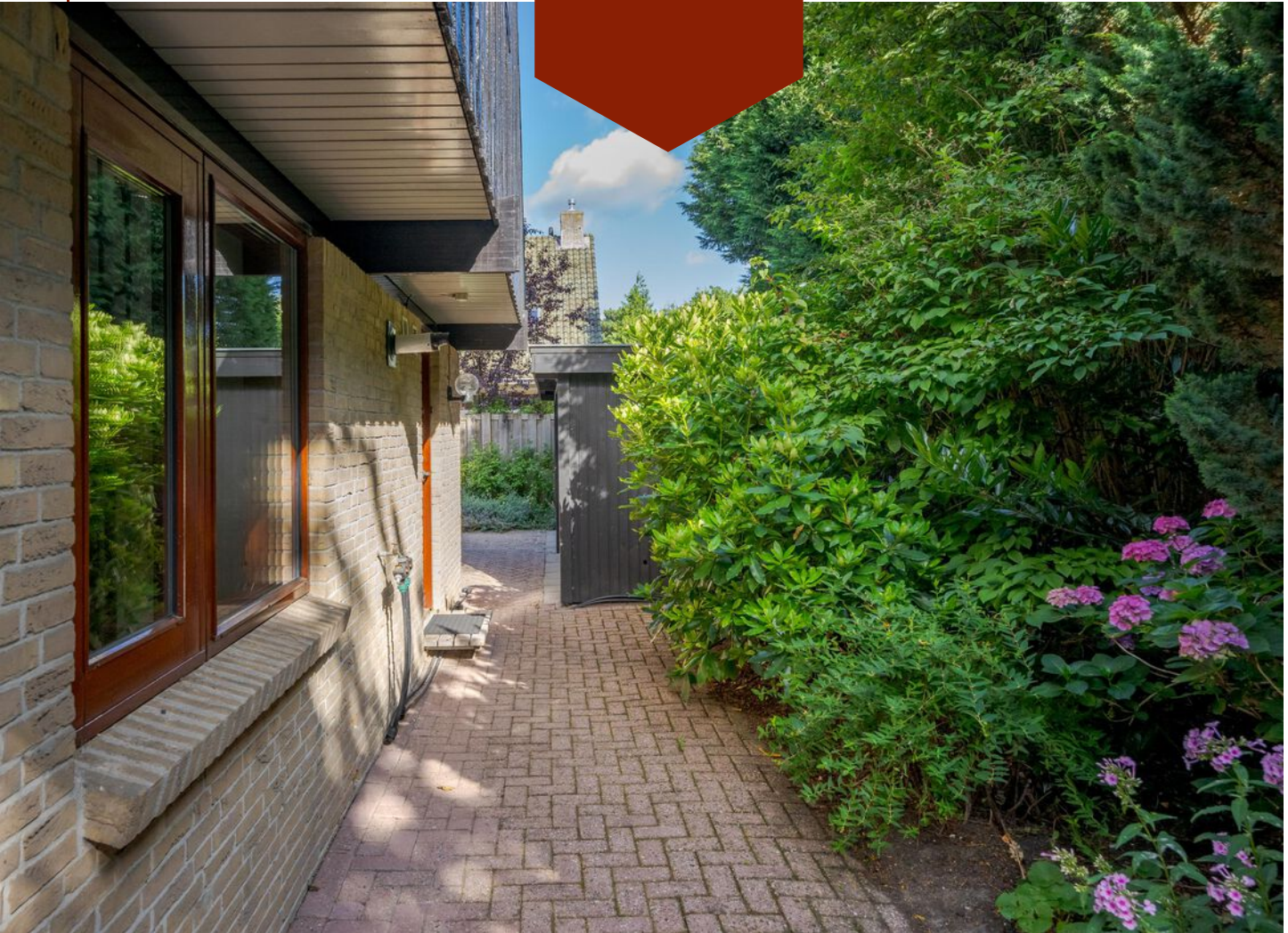
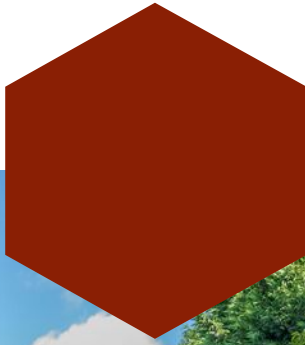


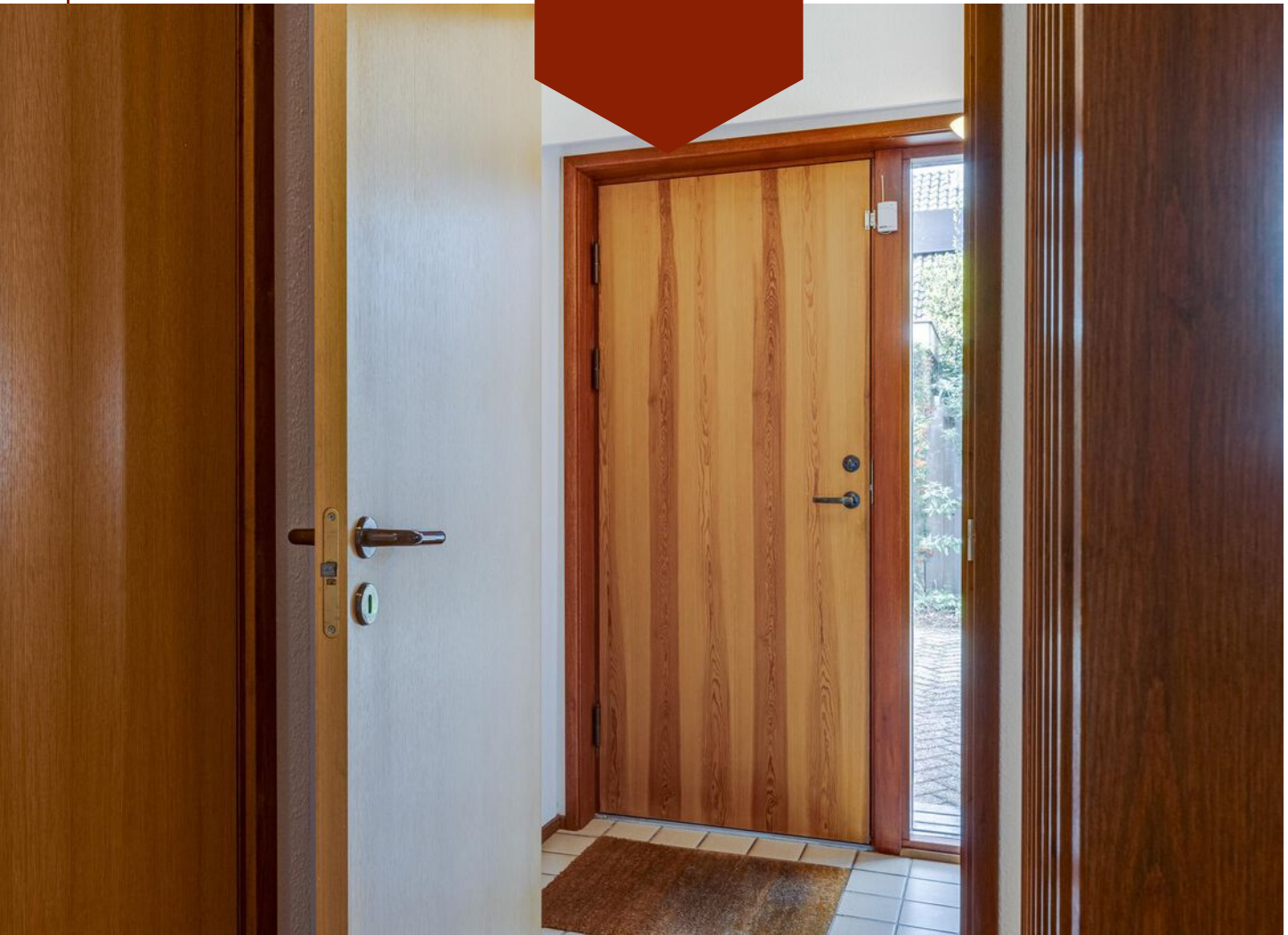
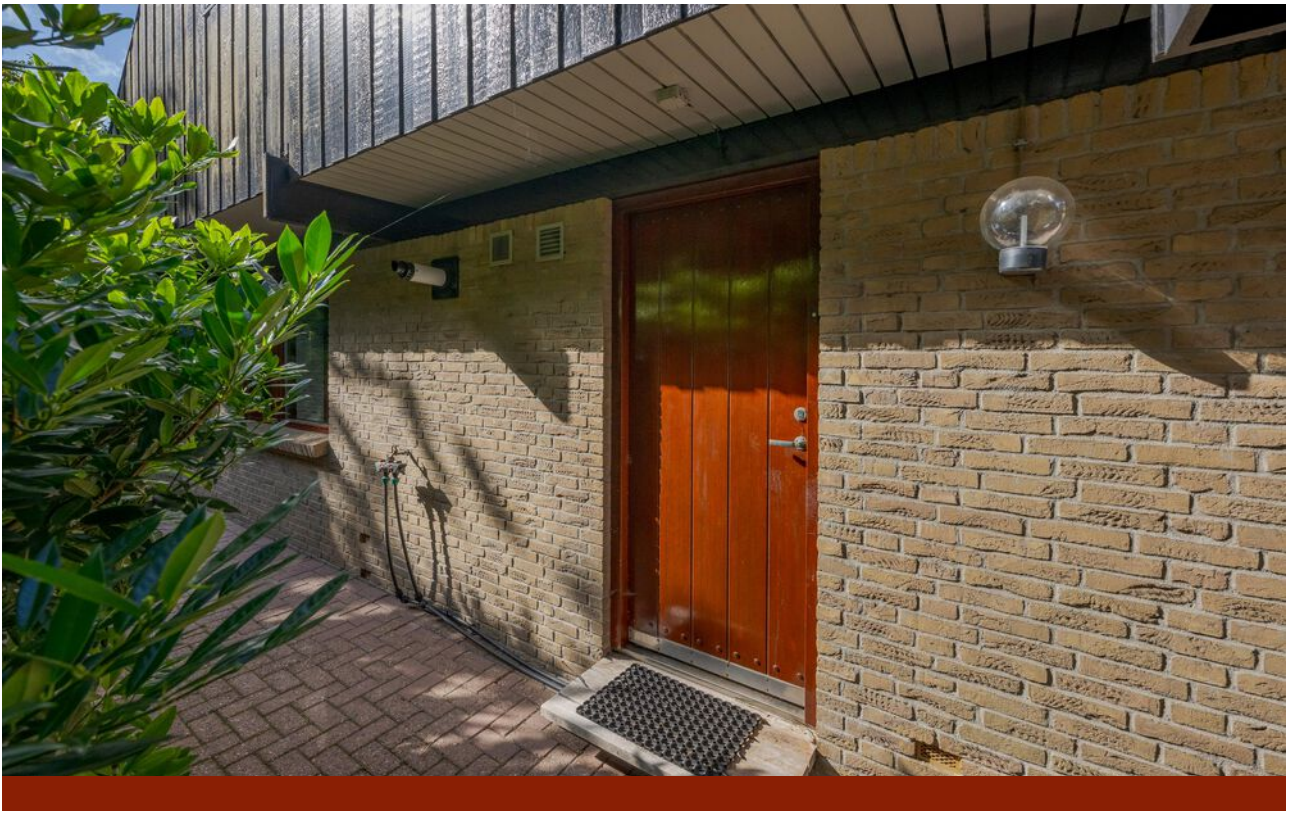


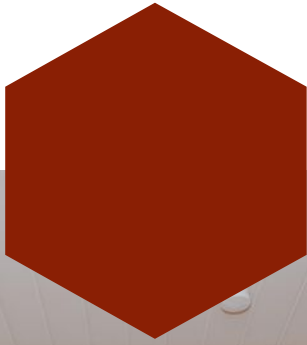


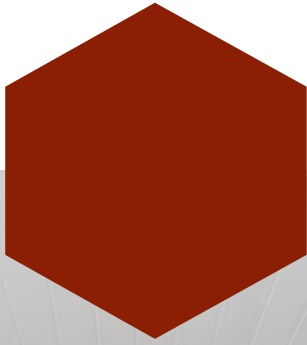
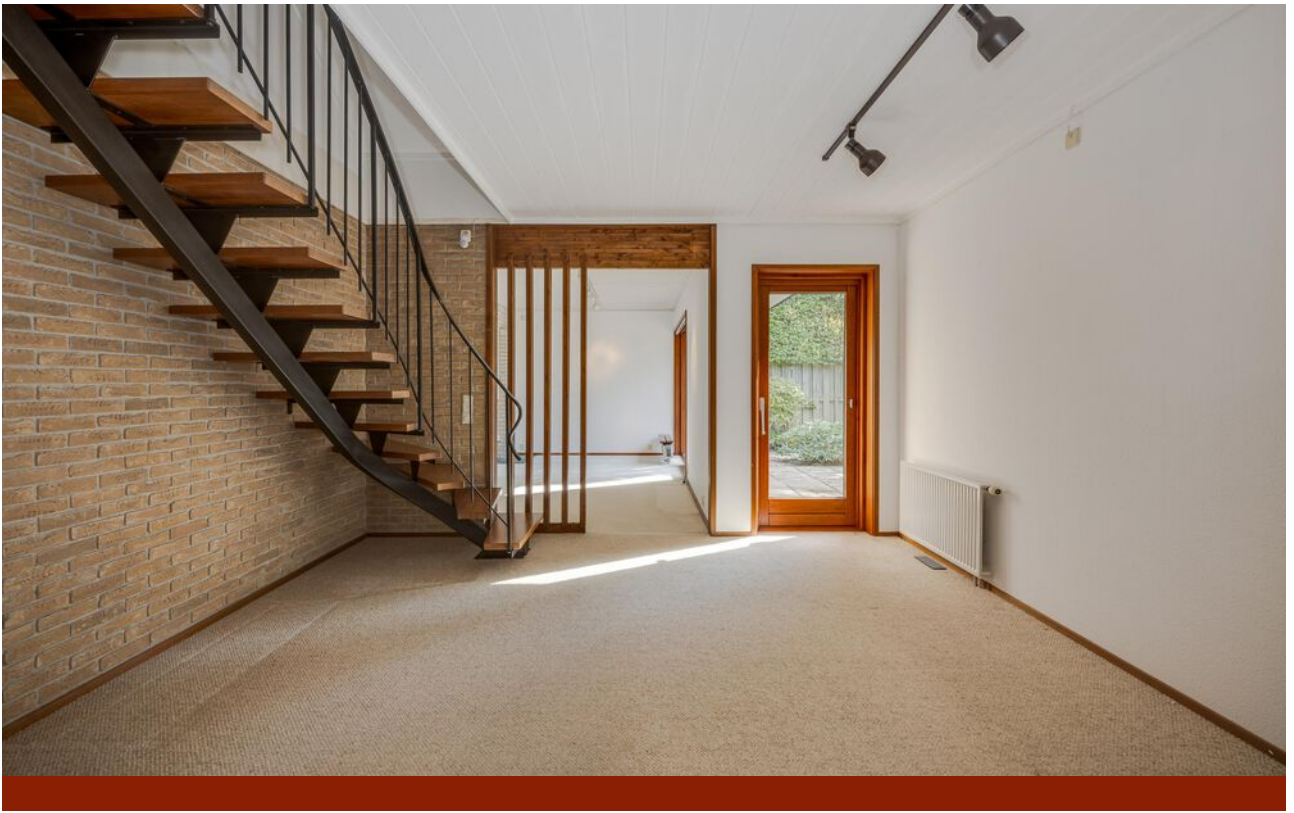


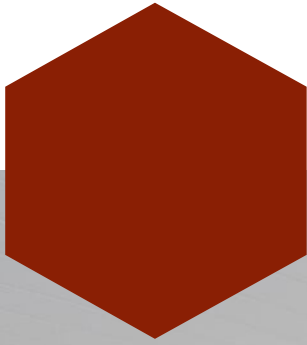


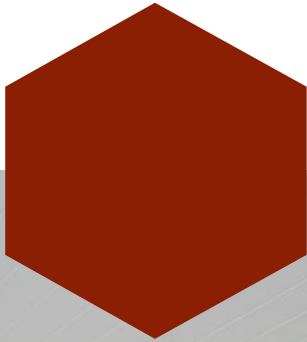


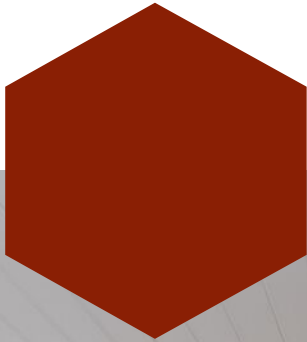


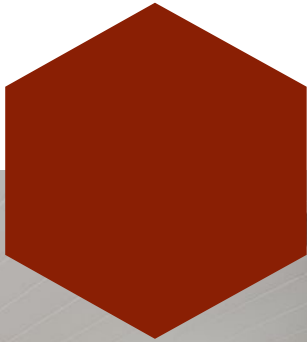


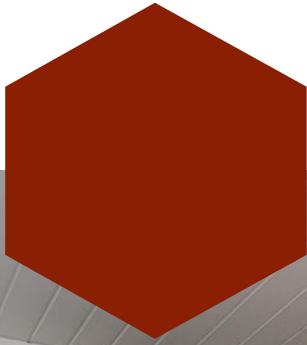


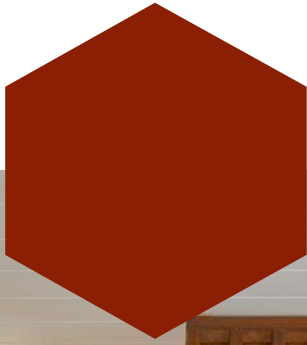


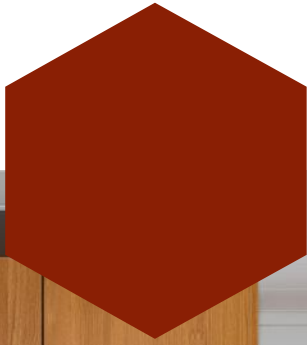
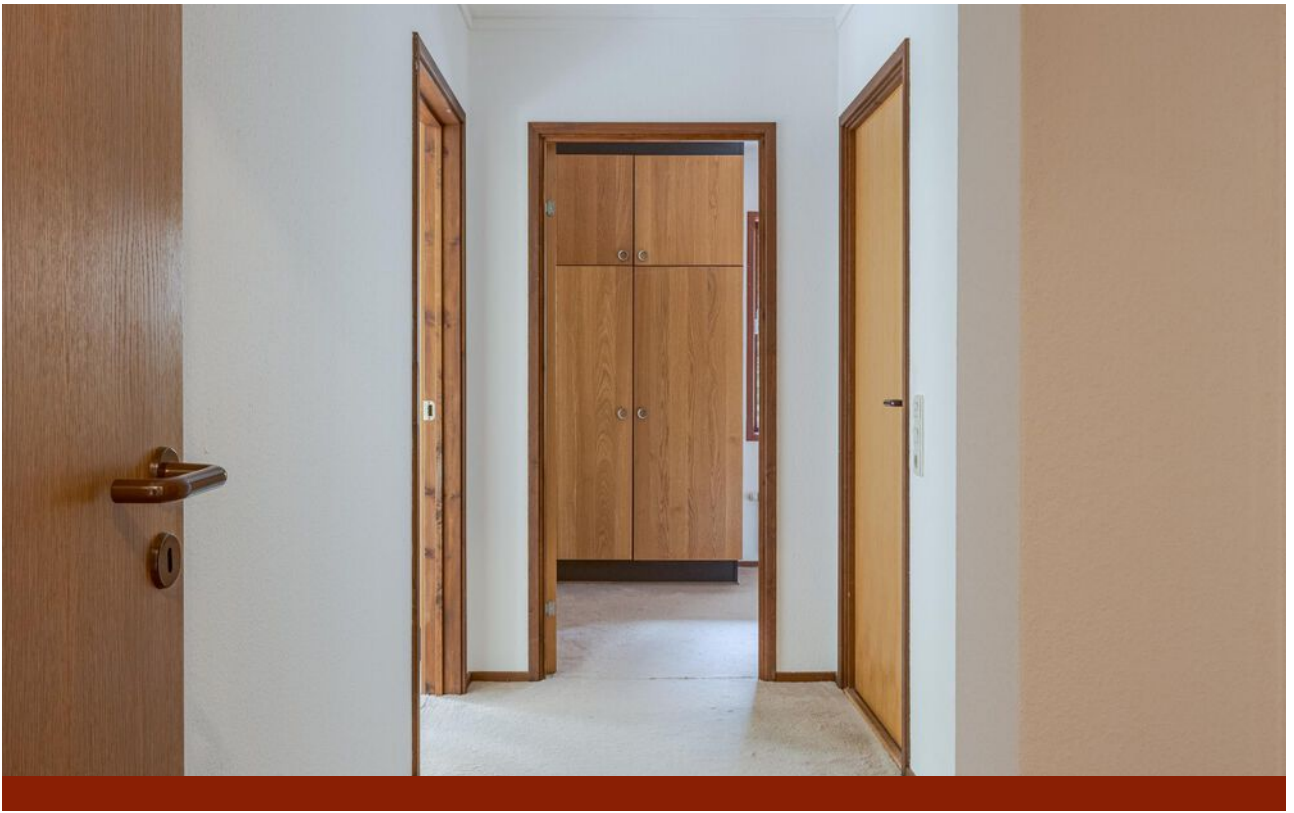


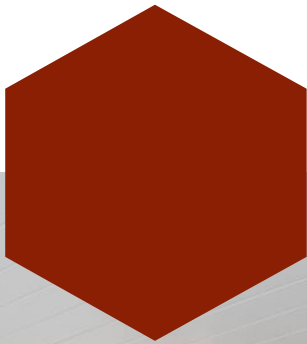


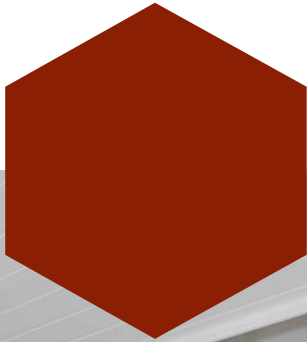


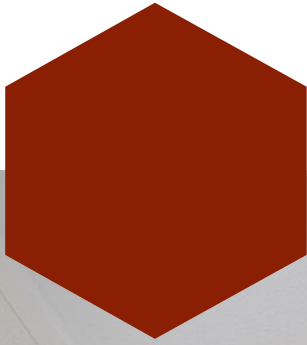


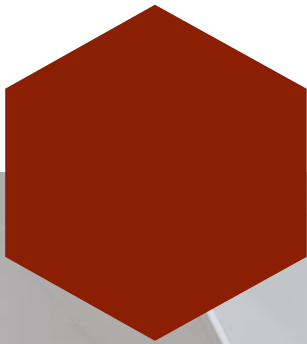


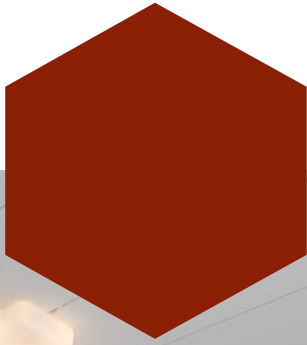


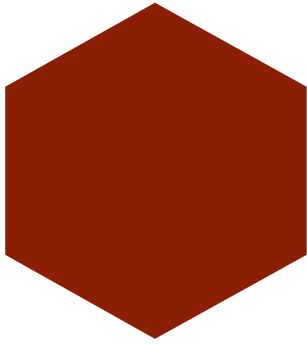


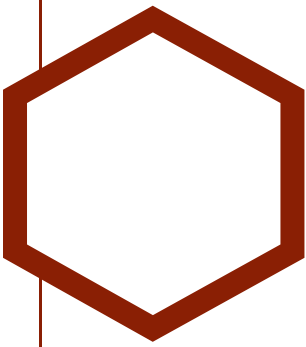






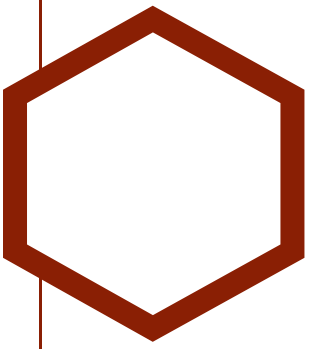






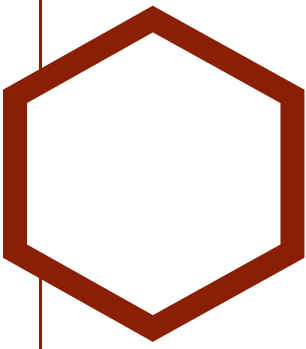
Plattegrond





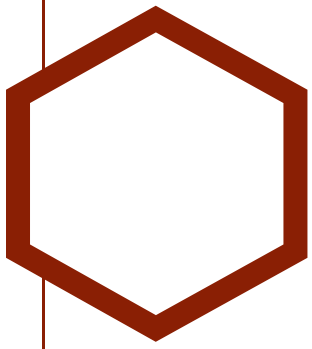
Plattegrond



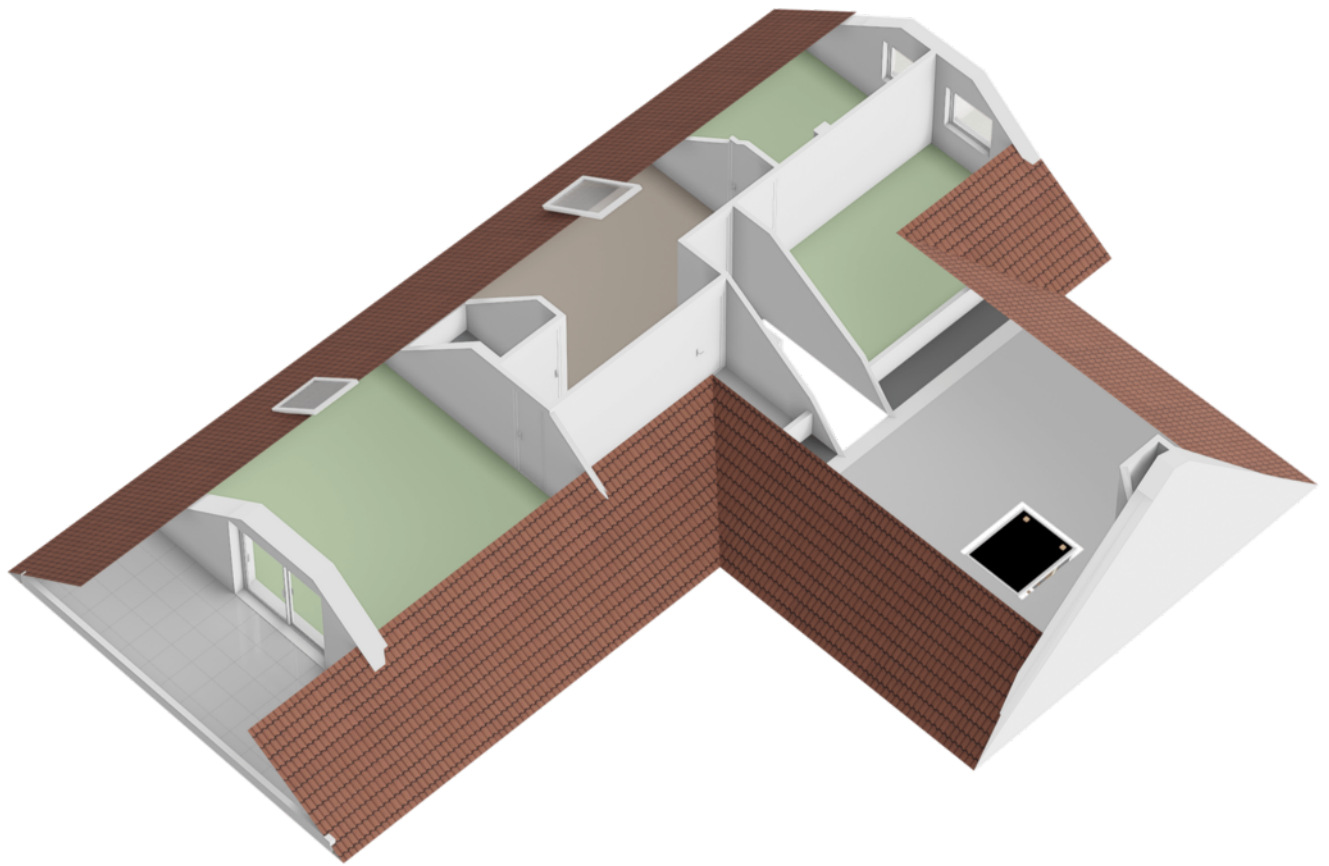


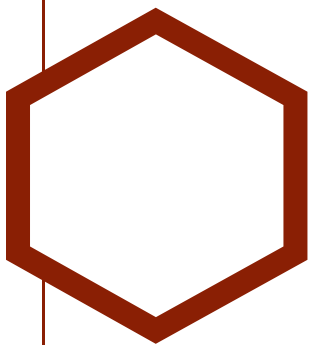
Plattegrond



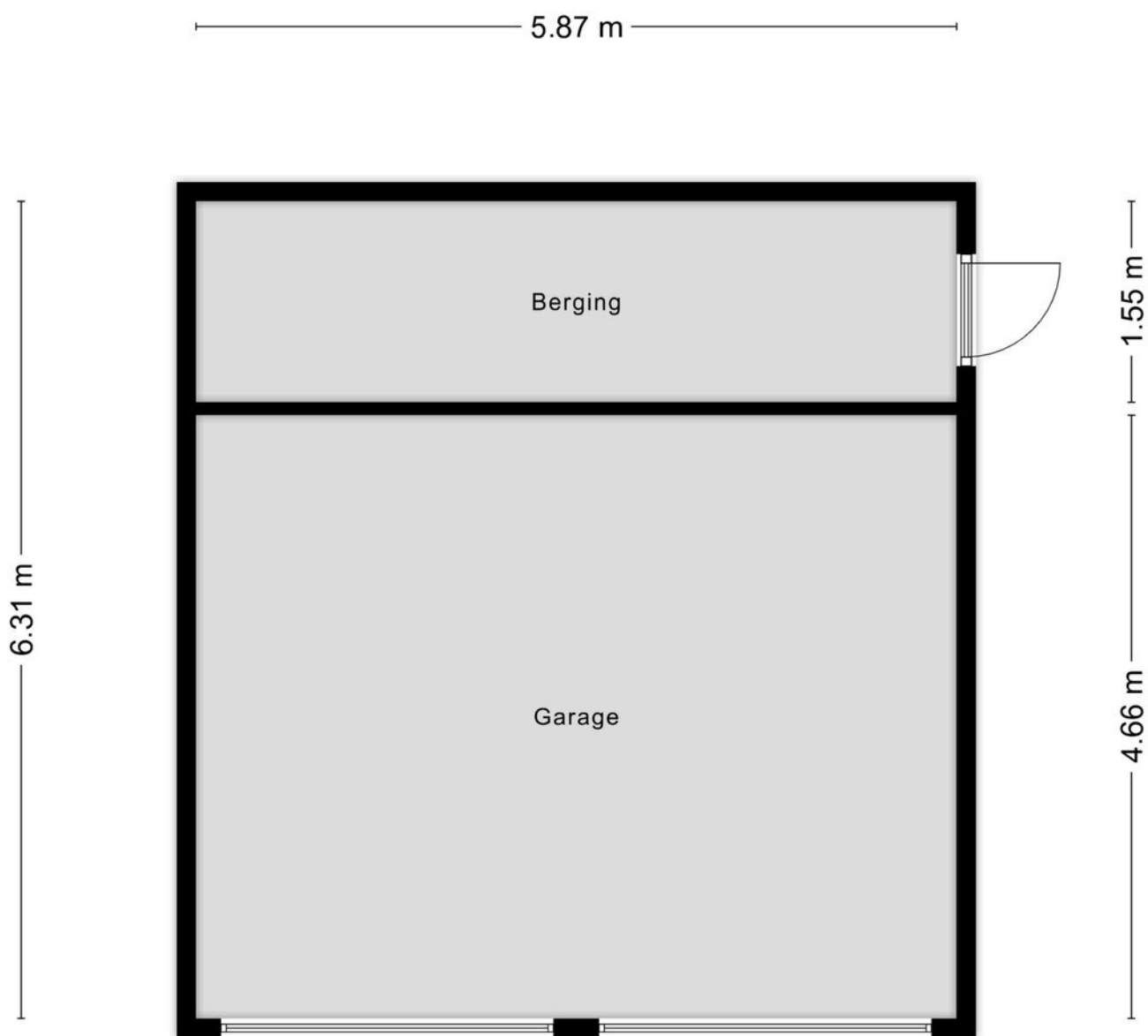


Plattegrond

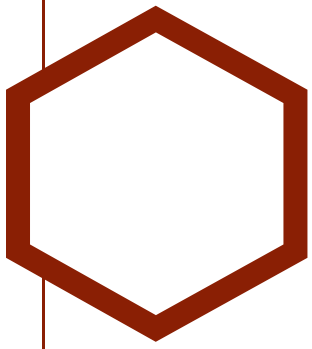




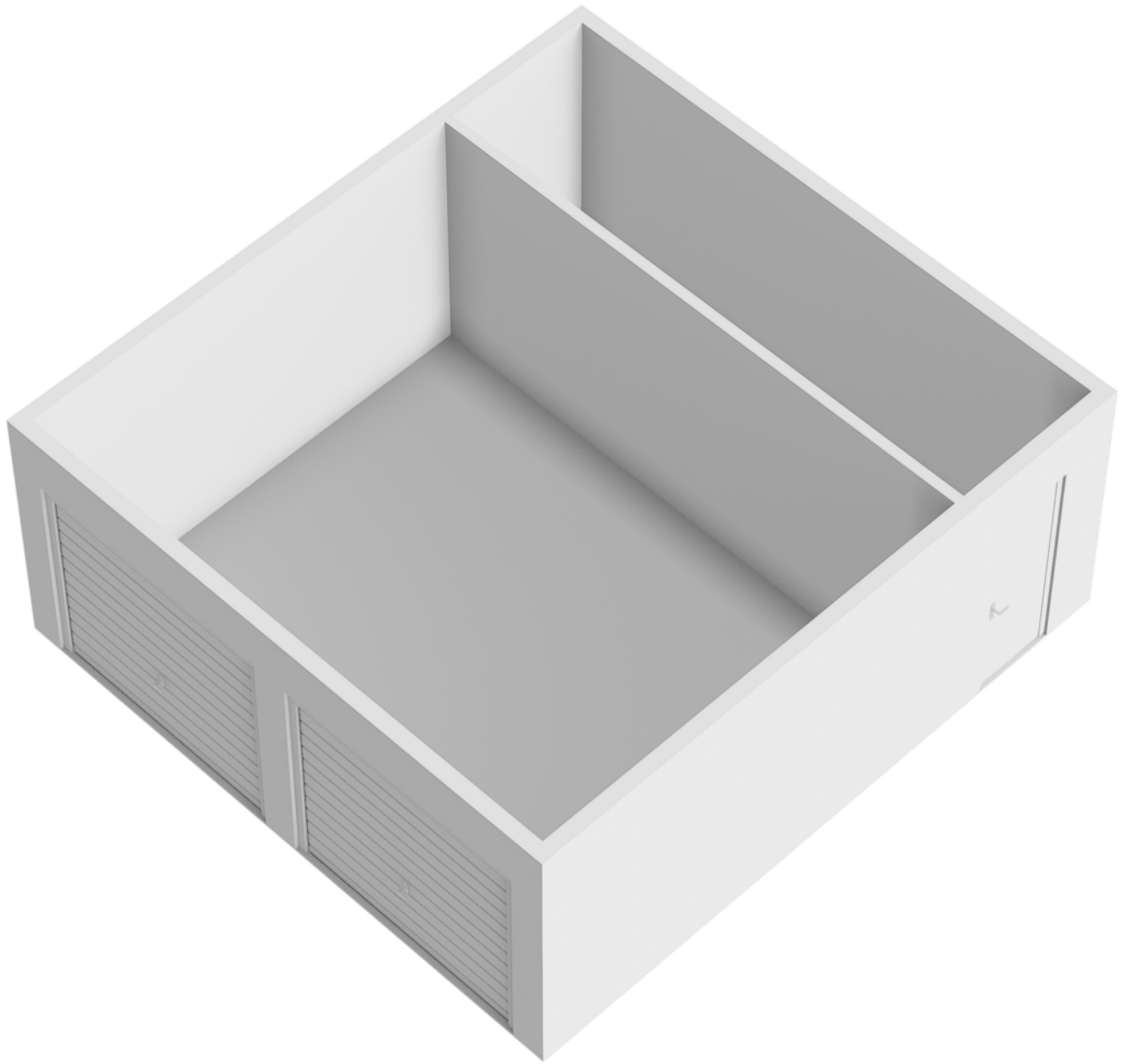
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Meetcertificaat

Object type	Woning
Adres	Van Hamellaan 32
Postcode/plaats	2252 BM, Voorschoten
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	476545
Status	Definitief
Datum meetopname	31-01-2025
Datum meetrapport	01-02-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	207.20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	24.70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	65.10	M ²
Externe bergruimte	37.00	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	416.70	M ²
Bruto inhoud woning	860.12	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

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.

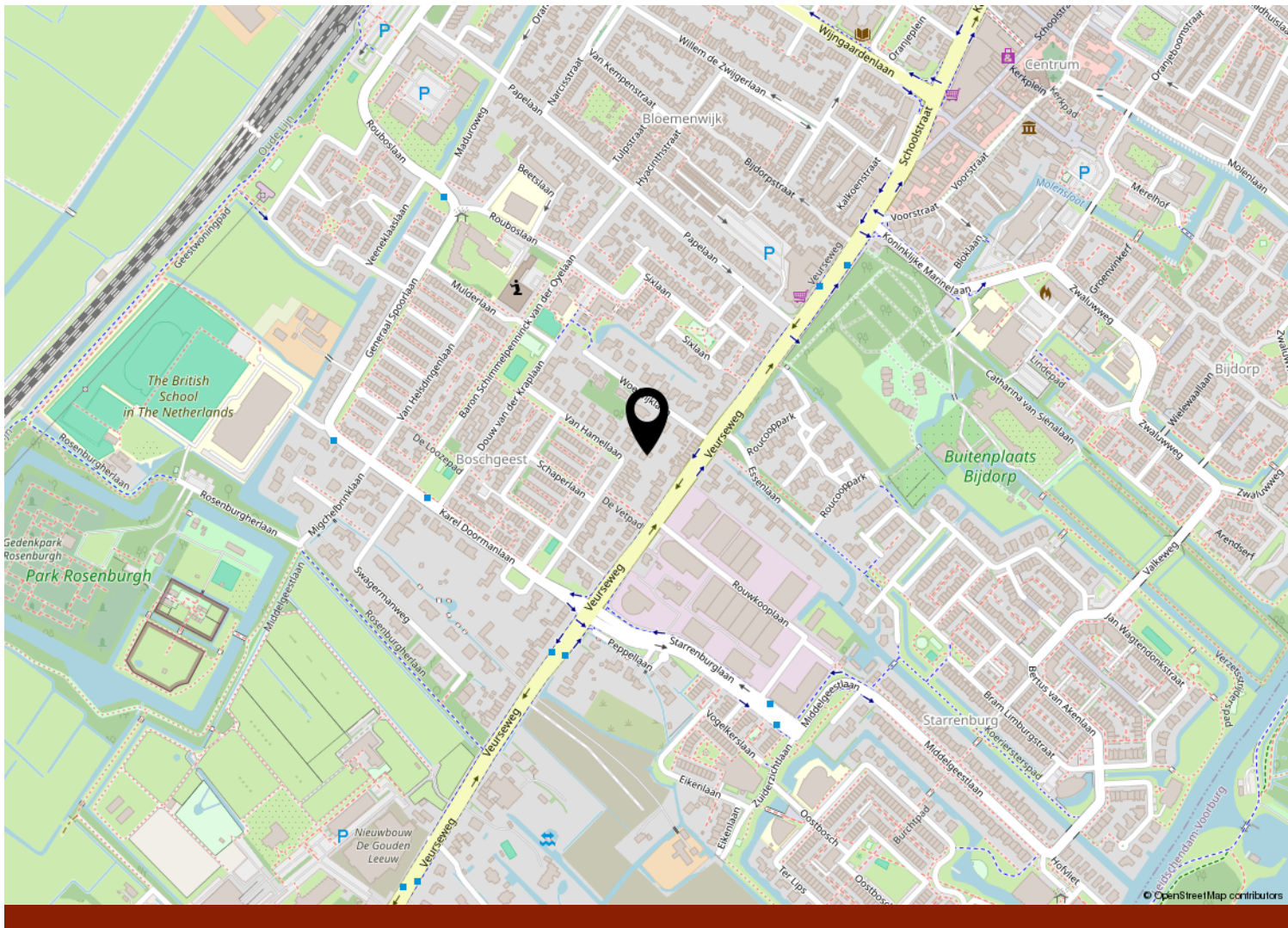
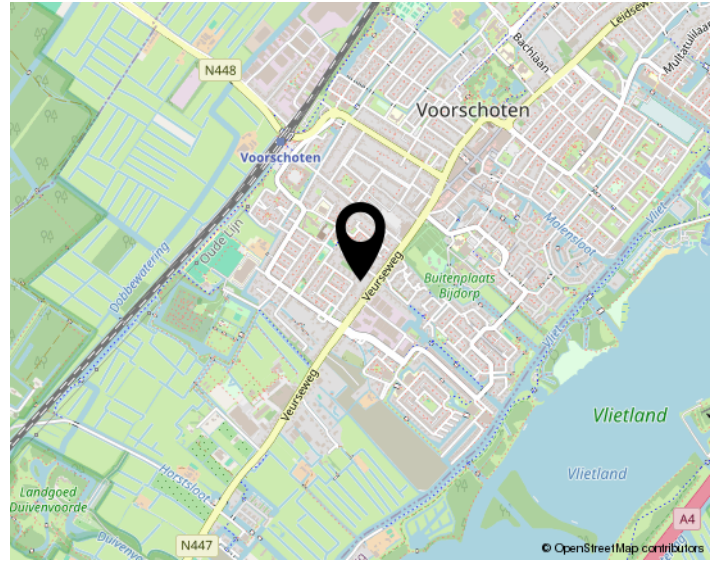
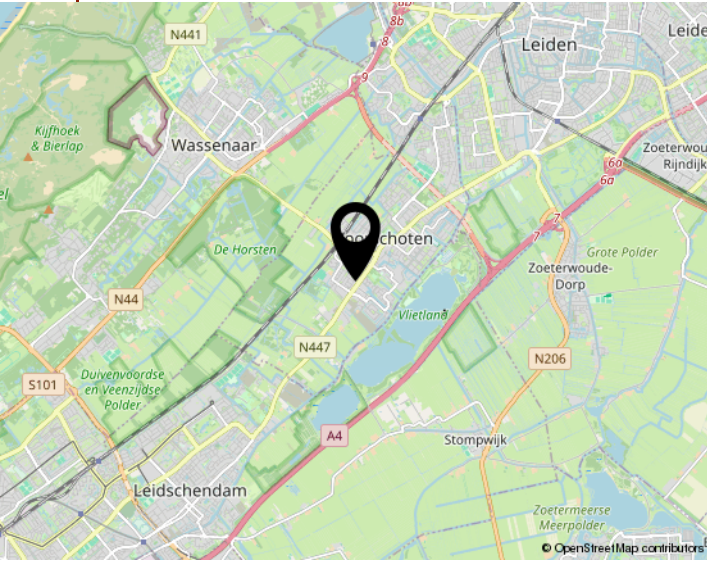
Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij of zij niet in voor o.a. de vloeren, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden, voor zover aanwezig, niet geacht belemmerend te werken op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