

**Bleiswijk**  
Voorlaan 5



**te>koop>**

Vraagprijs  
**€ 950.000,- k.k.**



# Makelaar>

## **Maak kennis met de makelaar in Lansingerland**

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Lansingerland dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Lansingerland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten.

Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



## **Mark> de Koning>**

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 52 32 40 88  
mdekoning@vanherk.nl



# Omschrijving

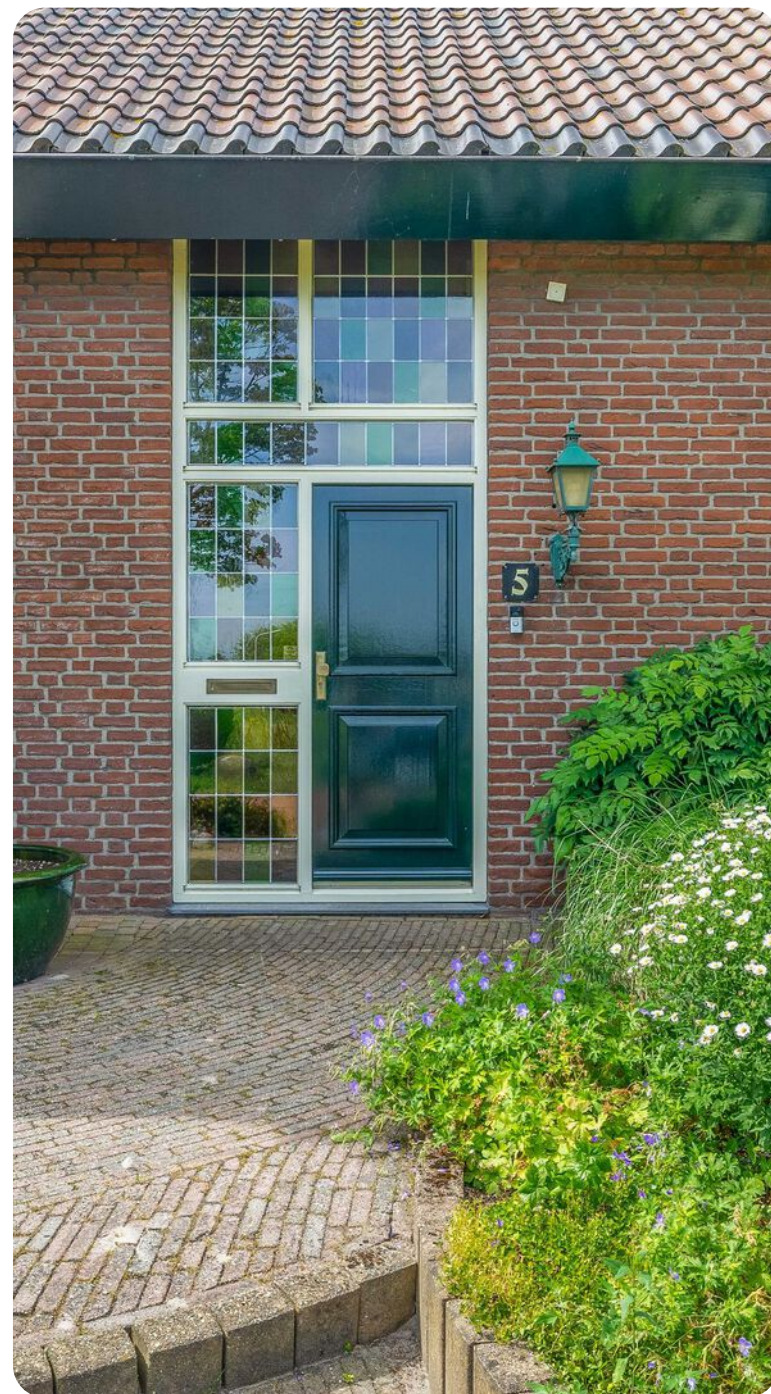
## WONEN MET VRIJ UITZICHT EN VOLLEDIG WOONCOMFORT

Vrijstaand wonen op een prachtige landelijke locatie, met alle dagelijkse voorzieningen van Bleiswijk binnen handbereik. Aan de Voorlaan 5 vind je een uitstekend onderhouden villa op een perceel van maar liefst 660 m<sup>2</sup>. Het huis biedt alles wat je zoekt als je comfortabel wilt wonen zonder concessies te doen aan ruimte. Met een slaapkamer en badkamer op de begane grond, een royale woonkamer met uitzicht over het water en de weilanden én een vrijstaande dubbele garage van circa 107 m<sup>2</sup> met vliering, is dit een plek waar je nog jarenlang met veel plezier kunt wonen. De combinatie van rust, privacy en veelzijdigheid maakt dit een bijzonder compleet huis.

## LICHTE LEEFRUIMTE MET PANORAMISCH UITZICHT

Zodra je de woonkamer binnenstapt, valt direct op hoeveel licht en ruimte dit huis biedt. De hoge plafonds, grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor een prettige sfeer en halen het uitzicht als vanzelf naar binnen. Vanuit de zithoek kijk je uit over het water, de fraai aangelegde tuin en de uitgestrekte landerijen. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en maakt de woonkamer ook tijdens de koudere maanden een heerlijke plek om te verblijven. De eetkamer sluit naadloos aan op de woonkamer en is eveneens gericht op het vrije uitzicht. Dankzij de grote schuifpuien stap je zo het terras op om op elk moment van de dag van de tuin te genieten. De gesloten keuken is royaal opgezet, voorzien van veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. Een fijne plek voor iedereen die graag kookt en daarbij voldoende werk- en bergruimte waardeert.

Een groot pluspunt van dit huis is de levensloopbestendige indeling. Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en een complete badkamer, waardoor gelijkvloers wonen direct mogelijk is. Dat maakt het huis aantrekkelijk voor wie vooruit wil denken zonder in te leveren op wooncomfort.



# Omschrijving>

## VEEL EXTRA RUIMTE BINNEN EN BUITEN

Ook de verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier bevinden zich nog drie slaapkamers en een tweede badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk ruim genoeg om in te richten als logeerkamer, hobbyruimte of comfortabele thuiswerkplek. Daarnaast is er een balkon waar je in alle rust kunt genieten van het uitzicht over de landelijke omgeving.

Een van de absolute blikvangers is de vrijstaande stenen dubbele garage met een oppervlakte van circa 107 m<sup>2</sup> inclusief vloering. Deze multifunctionele ruimte beschikt over verwarming, water, elektra en een royale bergzolder. Of je nu een uitgebreide hobby hebt, extra opslag zoekt, aan huis wilt werken of mogelijkheden ziet voor mantelzorg of een tweede woonruimte (afhankelijk van vergunningen en gemeentelijke mogelijkheden), deze ruimte biedt uitzonderlijk veel potentie.

Rondom het huis ligt een verzorgde tuin die fraai is aangelegd met meerdere terrassen, kleurrijke beplanting en een vlonder aan het water. Op elk moment van de dag is er wel een fijne plek in de zon of schaduw te vinden. De ligging aan het water, gecombineerd met het vrije uitzicht over de weilanden, zorgt voor een rustige en ontspannen woonomgeving waar de seizoenen iedere dag zichtbaar zijn.

## RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

Hoewel je hier geniet van rust en ruimte, woon je verrassend centraal. Het gezellige centrum van Bleiswijk ligt op korte afstand en biedt een compleet aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en sportvoorzieningen. Ook medische voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar.

De ligging is bovendien ideaal ten opzichte van Rotterdam, Zoetermeer, Delft en Den Haag. Via de nabijgelegen uitvalswegen A12, A13 en A20 bereik je deze steden in korte tijd. Vergeet ook station Bleizo niet. Met de trein met je binnen ene half uur in Utrecht.

Daarmee combineert dit huis het beste van twee werelden: het gevoel van vrij wonen in een landelijke omgeving, terwijl alle voorzieningen en de Randstad binnen handbereik blijven.

Daarmee combineert dit huis het beste van twee werelden: het gevoel van vrij wonen in een landelijke omgeving, terwijl alle voorzieningen en de Randstad binnen handbereik blijven.

Voor wie op zoek is naar een comfortabel huis met volop leefruimte, een levensloopbestendige indeling en een multifunctionele garage op een unieke locatie, is Voorlaan 5 een bijzonder aantrekkelijke kans.

## WONEN IN HET GROENE BLEISWIJK

Bleiswijk is een geliefd dorp binnen de gemeente Lansingerland en staat bekend om de prettige combinatie van ruimte, natuur en uitstekende bereikbaarheid. De omgeving biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en recreëren. De Rottemeren, de Groenzoom en diverse natuurgebieden liggen op korte afstand en vormen een heerlijke plek om dagelijks van buiten te genieten. Het dorp beschikt over een gezellig centrum met een compleet winkelaanbod, basisscholen, sportverenigingen, horecagelegenheden en goede zorgvoorzieningen. Dankzij de centrale ligging tussen Rotterdam, Den Haag, Delft, Gouda en Zoetermeer is Bleiswijk ook een uitstekende uitvalsbasis voor forenzen.

Ondanks deze centrale ligging heeft Bleiswijk zijn dorps karakter behouden. Je woont hier in een rustige, groene omgeving waar ruimte en betrokkenheid nog vanzelfsprekend zijn. Juist die combinatie maakt Bleiswijk voor veel mensen een geliefde plek om jarenlang met plezier te wonen.

# Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN:

- Landelijke ligging;
- Mogelijkheid tot 2e (mantelzorg)woning;
- Parkeren op eigen terrein;
- Vrijstaand wonen!

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

“Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.”





# Kenmerken



Woonoppervlakte

**149 m<sup>2</sup>**



Bouwjaar

**1976**



Slaapkamers

**4**



Perceeloppervlakte

**660 m<sup>2</sup>**

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Soort              | villa              |
| Type               | vrijstaande woning |
| Aantal kamers      | 5                  |
| Woonoppervlakte    | 149 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | 660 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 617 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | 1976               |

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| Verwarming | c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming<br>gedeeltelijk (2017) |
| Isolatie   | vloerisolatie, dubbel glas                                     |

**B**



































# Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website ([vanherk.nl](http://vanherk.nl)), voor het bekijken van de woningvideo.



# Kadastrale>gegevens>

## Adres

Voorlaan 5

## Postcode/plaats

2665 LX Bleiswijk

## Sectie/perceel

Sectie A, nummer 646

## Kadastraal eigendom

Volle eigendom

## Perceelpervlakte

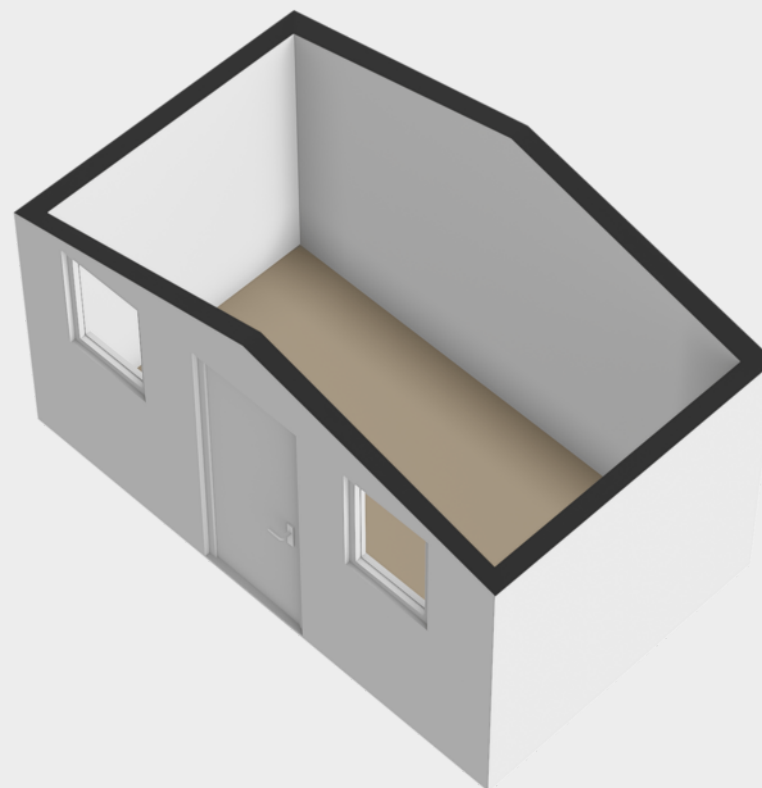
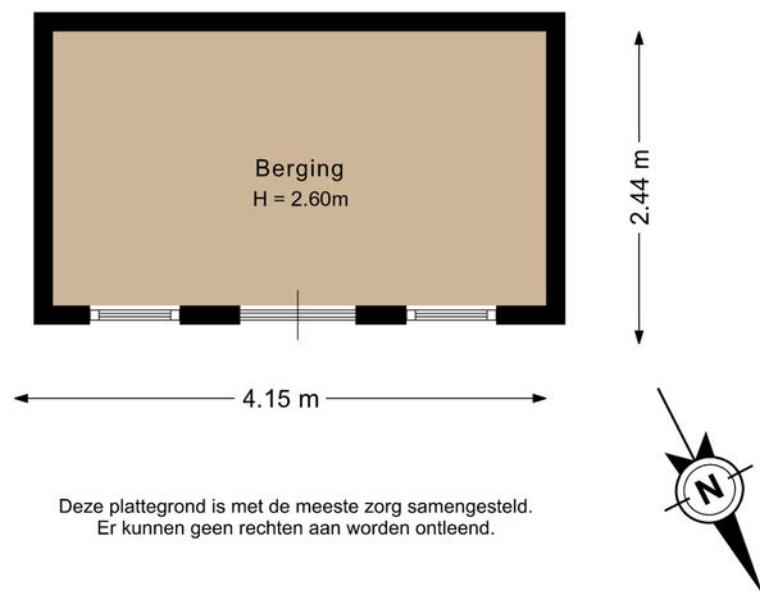
660 m<sup>2</sup>



# Plattegrond



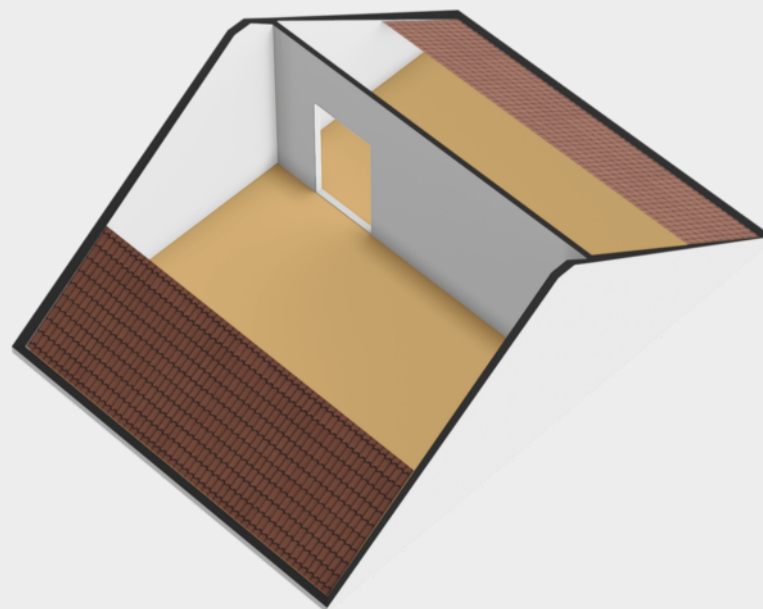
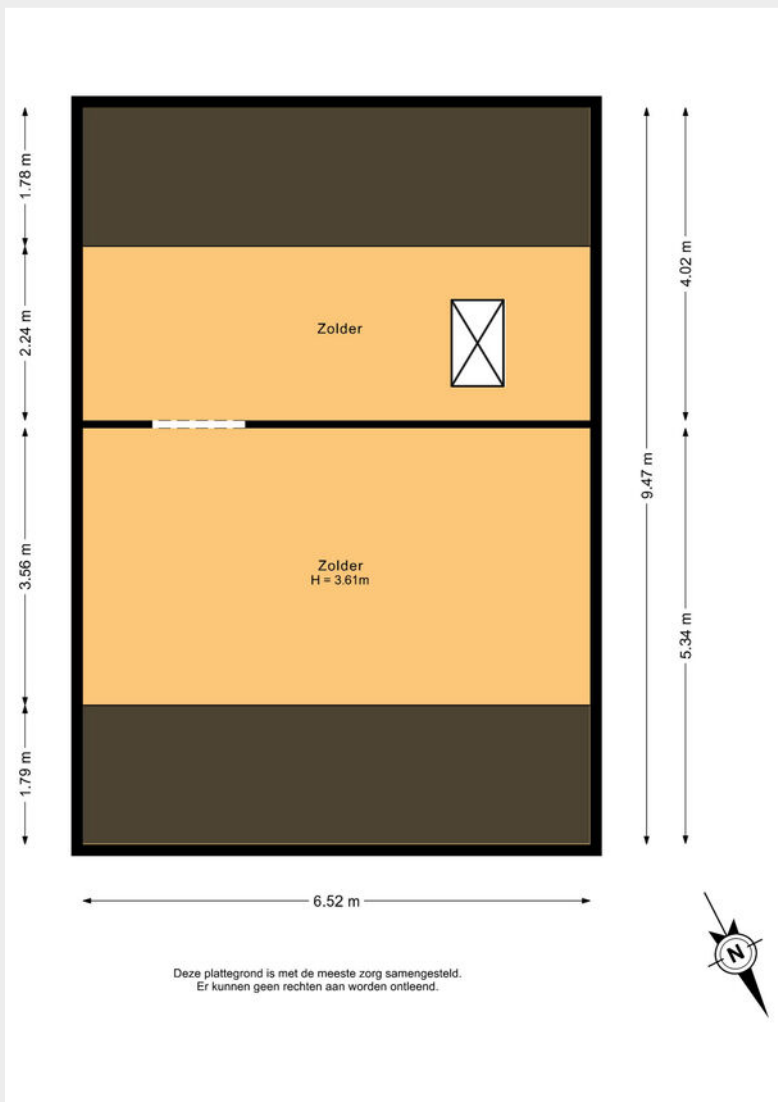
# Plattegrond



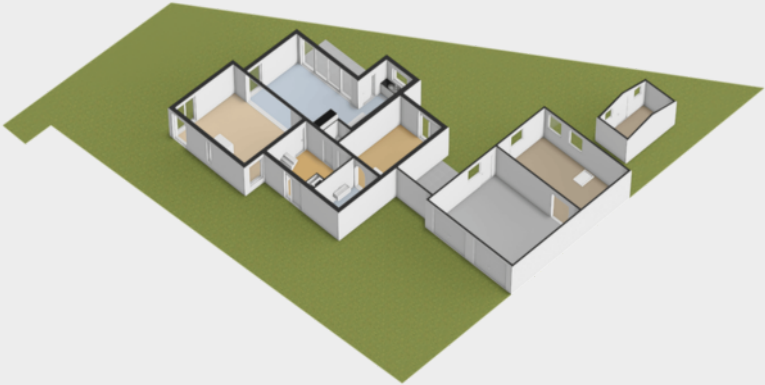
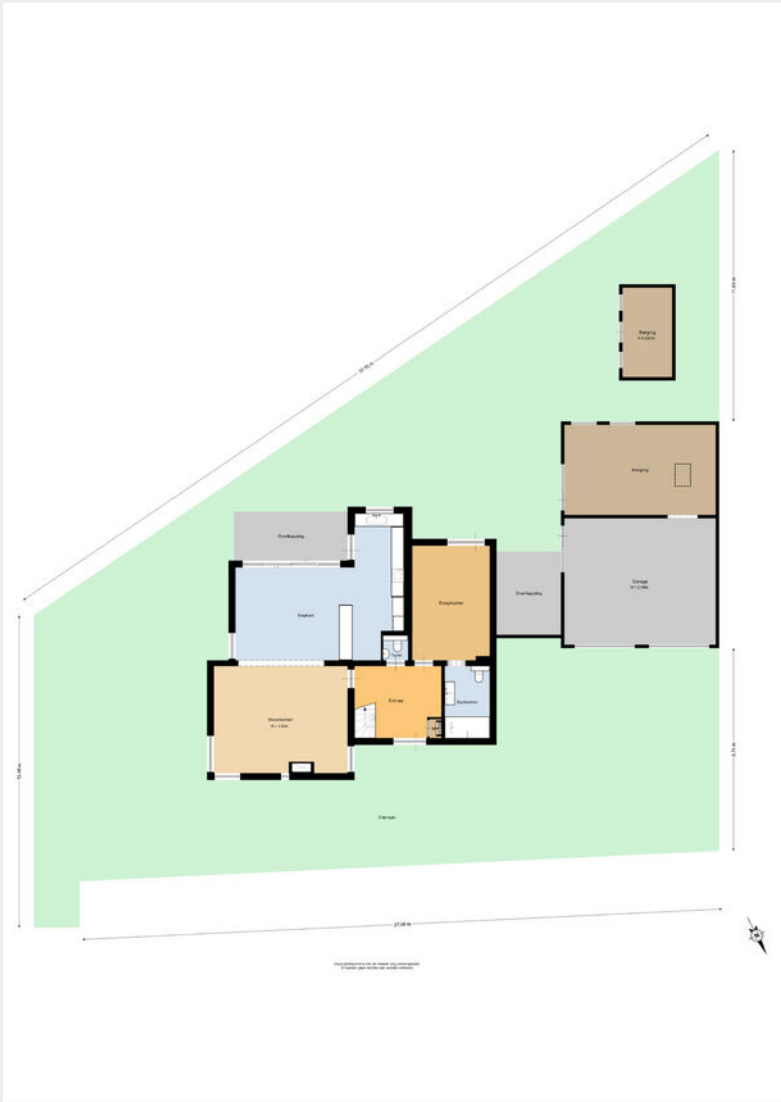
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

Blijft  
achter

Gaat  
mee

Ter  
overname

# Aankoopbegeleiding»

## **Wij nemen de aankoop van jouw droomhuis uit handen**

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio Lansingerland en vergroten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling –in nauw overleg met jou– begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

## **Wij handelen volledig in jouw belang:**

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



# Huis verkopen»

## Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

## Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in Lansingerland. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

## Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

## Neem contact op met onze vestiging:

Van Herk Makelaars  
Laan van Romen 12  
2651 DH Berkel en Rodenrijs

010 519 0435  
[lansingerland@vanherk.nl](mailto:lansingerland@vanherk.nl)



# Extra>informatie>

## Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze aangesloten hypotheekadviseurs.

## Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

## Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.





**Mark>**  
**de Koning>**

Vestigingsleider / NVM Register Makelaar

06 53 32 40 88  
mdekoning@vanherk.nl



**Twan>**  
**Wubben>**

NVM Makelaar

010 519 0435  
lansingerland@vanherk.nl



**Glenn>**  
**Nuijen>**

Vastgoedadviseur

06 587 069 38  
gnuijen@vanherk.nl



**Xandra>**  
**Bek>**

Excellent / NVM Registermakelaar-taxateur

06 53 63 49 09  
xbek@vanherk.nl

**Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!**

010 519 04 35  
lansingerland@vanherk.nl  
vanherk.nl

# Disclaimer

**1.** Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

**2.** Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

**3.** Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

**4.** Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

**5.** Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

**6.** Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

**7.** Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

**8.** Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

**9.** Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

**10.** Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

# Disclaimer

## 11. Funderingsrisico-indicator wel beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata.

FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps.

De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



# Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





**van>herk**  
makelaars>

**Contactgegevens>**

010 519 04 35  
[lansingerland@vanherk.nl](mailto:lansingerland@vanherk.nl)  
[vanherk.nl](http://vanherk.nl)

