



Alexander Adamskistraat 2, 2251 RT Voorschoten

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Alexander Adamskistraat 2 Voorschoten

Starters let op: vrijstelling overdrachtsbelasting.

Eengezins HOEK woning (ca. 113.90 m² woonoppervlakte) met een voortuin en een zonnige achter tuin op het zuidwesten (ca. 10.00 meter diep), met een achterom en een aangebouwde stenen schuur.

Gelegen op een (deel) perceel eigen grond van ca. 140 m² (moet nog worden uitgemeten).

De woning is in gebouwd in 1992, heeft 4 slaapkamers, voorzien van een eenvoudige open keuken, badkamer met douche en 2e toilet op de 1e etage.

Verwarming via eigen CV installatie (combiketel Intergas HRE, bouwjaar 2013).

De woning is volledig geïsoleerd, geheel voorzien van dubbel glas.

Energielabel B.

Het woongedeelte is gedeeltelijk voorzien van laminaatvloeren.

Parkeren in de directe omgeving is nog steeds gratis.

De woning is gunstig gelegen ten opzichte van het leuke centrum van voorschoten (ca. 3 minuten fietsen) met steeds meer gezellige restaurants en een mooie winkelstraat.

Verder vind u sportgelegenheden, het recreatie gebied de Vlietlanden, speelplek en diverse scholen op korte afstand o.a. The British school, middelbare school en een basisschool.

Het station van Voorschoten is ook snel bereikbaar (ca. 5 minuten fietsen).

De buurt is zeer kindvriendelijke met veel groen.

De Alexander Adamskistraat ligt aan de voorzijde aan een verkeersvrije straat, parkeren (gratis) nabij de woning, gunstig gelegen nabij de uitvalswegen A-4, N-44 en A-434 en op korte afstand van de openbaarvervoer voorzieningen.

Een leuke woning in een redelijk tot goede staat van onderhoud.

Buitenzijde in 2025 geschilderd.

Optie om uit te bouwen op de begane grond (achter) en mogelijkheden voor dakkapel (len).

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, lichte Z- vormige woonkamer (ca. 27 m², m) met doorloop naar de open keuken (ca. 2.42 x 2.41 m) met een eenvoudig keukenblok (geen apparatuur), tussen hal met trapopgang naar de eerste verdieping, toilet met fonteintje,

Eerste verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers, (ca. 4.67 x 2.99 m.) en (3.68 x 2.10 m.) aan de voorzijde en 1 slaapkamer (ca. 3.64 x 2.99m.) aan de achterzijde, basis badkamer (ca. 2.45 x 2.10 m.) met wastafel, eenvoudige douche, 2e toilet en aansluiting voor de wasmachine.

Tweede verdieping:

Open ruimte geheel nog naar eigen inzicht in te delen, bergruimte, opstelling CV ketel (Intergas bj. 2013), hier is ook een optie voor een wasmachine aansluiting, 1 ruime open zolder slaapkamer (ca. 5.18 x 5.17 m.) met velux dakraam en extra zijraam, in de knieschotten mogelijkheden voor extra bergruimte.

Bijzonderheden:

- 113,90 m2 woonoppervlakte;
- ca. 140 m2 eigen grond (moet nog worden uitgemeten kosten voor koper);
- inhoud ca. 423 m3;
- Bouwjaar 1992;
- eenvoudige keuken;
- badkamers met douche en 2e toilet op de 1e etage;
- 4 slaapkamers;
- Centrale ligging ten opzichte van scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen
- zonnige achtertuin op het zuidwesten met achterom;
- aangebouwd stenen schuur (ca. 2.70 x 2.01 m.) voorzien van elektra;
- eigen CV combi ketel Intergas bj. 2013;
- geheel voorzien van dubbel glas;
- energielabel B;
- kindvriendelijke buurt;

aanvaarding : in overleg (kan op korte termijn)

vraagprijs : € 550.000,- k.k.

Clausules :

Transport:

Via project Notaris Tomlow te Heerlen eventueel collegiaal met...

Alle informatie is uitsluitend bedoeld als uitnodiging tot het doen van een bod.

Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt Kompas Makelaars & Taxateurs B.V. geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding. Kompas Makelaars en taxateurs Leiden

Interesse in deze woning? Schakel direct uw eigen (NVM)-Aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in de regio vindt u op Funda.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1992

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	423 m ³
Perceel oppervlakte	140 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m ²
Woonkamer	27 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR+ glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	530
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Normaal

Foto's



**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Foto's



**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Foto's



Foto's



**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Foto's



**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Plattegrond



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

**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
 Voorschoten**

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

Plattegrond

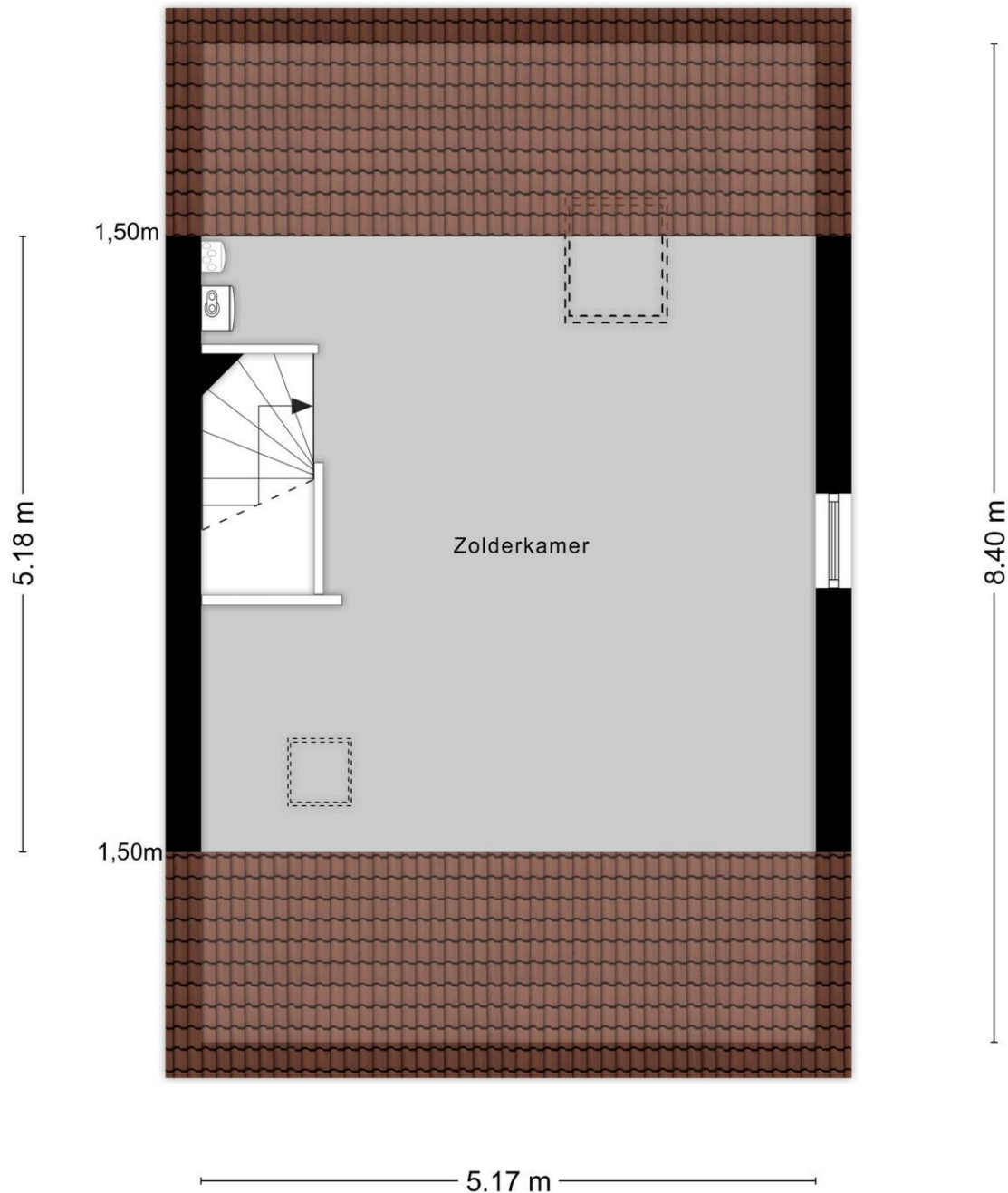


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Plattegrond



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



Kadastrale gegevens

Adres	Alexander Adamskistraat 2
Postcode / Plaats	2251 RT Voorschoten
Gemeente	Voorschoten
Sectie / Perceel	B / 11626
Oppervlakte	140 m ²
Soort	Volle eigendom

**Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten**

**Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl**

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Alexander Adamskistraat 2
Postcode / plaats	2251 RT Voorschoten
Provincie	Zuid-Holland



Alexander Adamskistraat 2 - 2251 RT
Voorschoten

Kompas Makelaars & Taxateurs
Maresingel 76
2316 HE, LEIDEN
Tel: 071-5234275
E-mail: info@kompasmakelaardij.nl
www.kompasmakelaardij.nl

De 10 meest gestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat

het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

Meer informatie?

Kijk eens op onze site www.nvm.nl loop binnen bij een NVM-makelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.

