

Welkom

Vraagprijs
€ 525.000
k.k.

Merelhof 123
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

Op zoek naar een modern, comfortabel en instapklaar appartement op een fijne locatie? Dan is deze fraaie 3-kamerwoning op de eerste verdieping aan de Merelhof 123 zeker een bezichtiging waard.

Het appartement is in 2023 geheel gerenoveerd en beschikt over twee slaapkamers, een moderne keuken en badkamer, een zonnig balkon en energielabel A.

Een extra pluspunt is de ligging: het appartement bevindt zich op loopafstand van het gezellige dorpscentrum van Voorschoten. Winkels, supermarkten, horecagelegenheden en andere dagelijkse voorzieningen zijn dus dichtbij.

Entree en complex;

Het appartementencomplex is toegankelijk via een centrale, afgesloten entree met bellen- en brievenbussentableau. Vanuit de centrale hal zijn het

trappenhuis en de lift bereikbaar. Op de eerste verdieping bevindt zich een rustige galerij die slechts met één ander appartement wordt gedeeld.

Daarnaast beschikt het appartement over een inpandige (fietsen)berging, die zowel aan de voor- als achterzijde toegankelijk is. In de directe omgeving van het complex is parkeergelegenheid aanwezig.

Wonen en koken

De lichte woonkamer is een prettige leefruimte met een moderne uitstraling. De wanden zijn strak gestuct en de fraaie laminaatvloer loopt door het gehele appartement. Vanuit de woonkamer is er direct toegang tot het zonnige balkon. Een heerlijke plek om buiten te zitten en van de zon te genieten. De moderne keuken is uitgevoerd in een praktische L-opstelling en voorzien van een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koel-/vriescombinatie, oven/magnetron, Quooker en elektrische kookplaat.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, beide voorzien van praktische kastenwanden. Hierdoor is er volop bergruimte. De moderne badkamer beschikt over een inloopdouche, designradiator, wastafelmeubel en wasmachineaansluiting. Daarnaast is er een modern separaat toilet.

In de woning bevindt zich een inbandige berging met de opstelling van de cv-ketel uit 2019. Daarnaast is er een inbandige (fietsen)berging met toegang aan zowel de voor- als achterzijde.

De woning is in 2023 geheel gerenoveerd en beschikt over energielabel A en volledig dubbel glas. Hierdoor is het appartement niet alleen modern afgewerkt, maar ook comfortabel en energiezuinig. De woning beschikt over een zonnescherm.

Wonen in Voorschoten

De Merelhof ligt in een rustige woonomgeving in Voorschoten, op loopafstand van het gezellige dorpscentrum. Hier vind je een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten, horecagelegenheden en terrassen. Ook natuurliefhebbers komen hier aan hun trekken. In en rond Voorschoten zijn volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen, met diverse groene gebieden en fraaie landgoederen in de omgeving. Tegelijkertijd zijn steden als Leiden en Den Haag goed bereikbaar.

De combinatie van een rustige woonomgeving, het dorpscentrum op loopafstand en de nabijheid van grotere steden maakt dit een aantrekkelijke plek om te wonen.

Bijzonderheden

- *Energietabel A
- *Zonnig balkon
- *Volledig dubbel glas
- *Cv-ketel uit 2019
- *Lift aanwezig
- *Afgesloten entree
- *Diverse parkeerplaatsen exclusief voor bewoners
- *Koel appartement in de zomer en heerlijk licht in de winter
- *Actieve VvE
- *VvE-bijdrage: € 248,87 per maand
- *Ouderdomsclausule van toepassing
- *Niet-eigenbewoningsclausule van toepassing
- *Oplevering in overleg

Kortom

Een heerlijk modern en instapklaar appartement dat in 2023 volledig is gerenoveerd. Met twee slaapkamers, een complete moderne keuken, eigentijdse badkamer, zonnig balkon, energielabel A én het dorpscentrum op loopafstand biedt deze woning alles voor comfortabel en eigentijds wonen in Voorschoten.

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

85 m²

Inhoud

267 m³

Bouwperiode

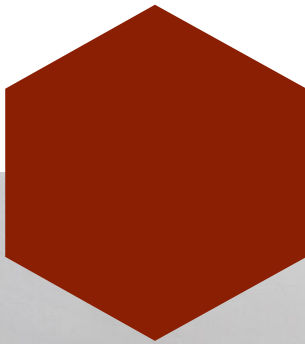
1981-1990

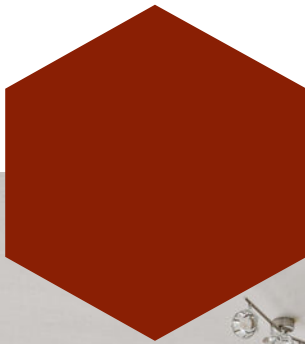
Energie label

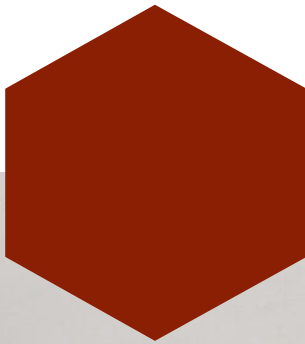
A

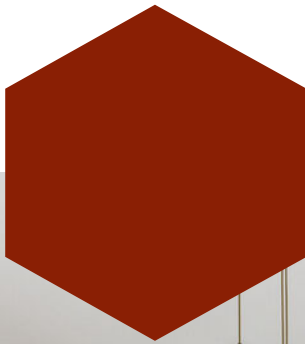


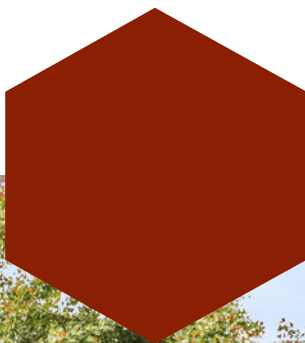


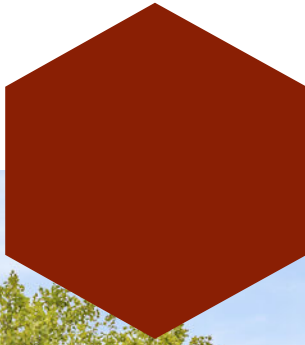


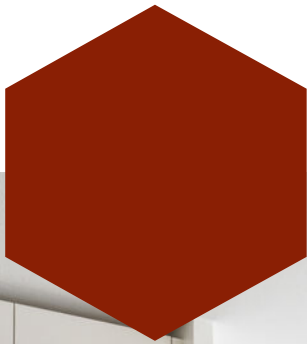


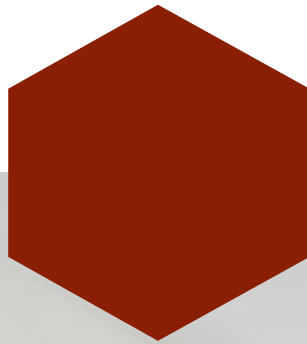


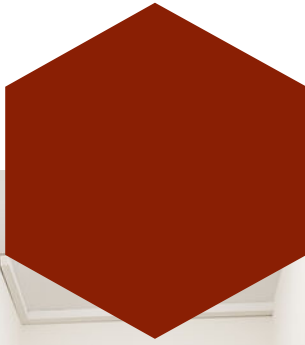


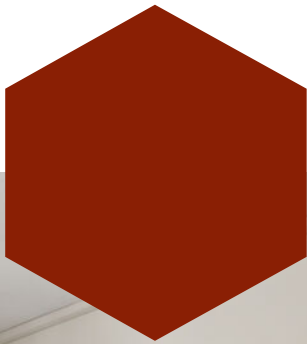


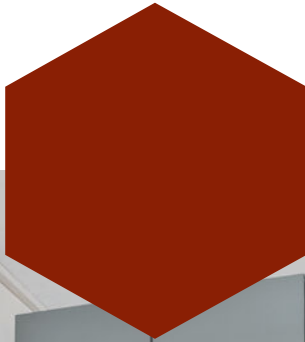




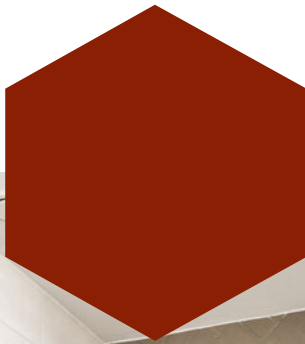


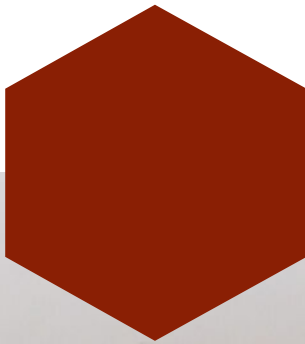


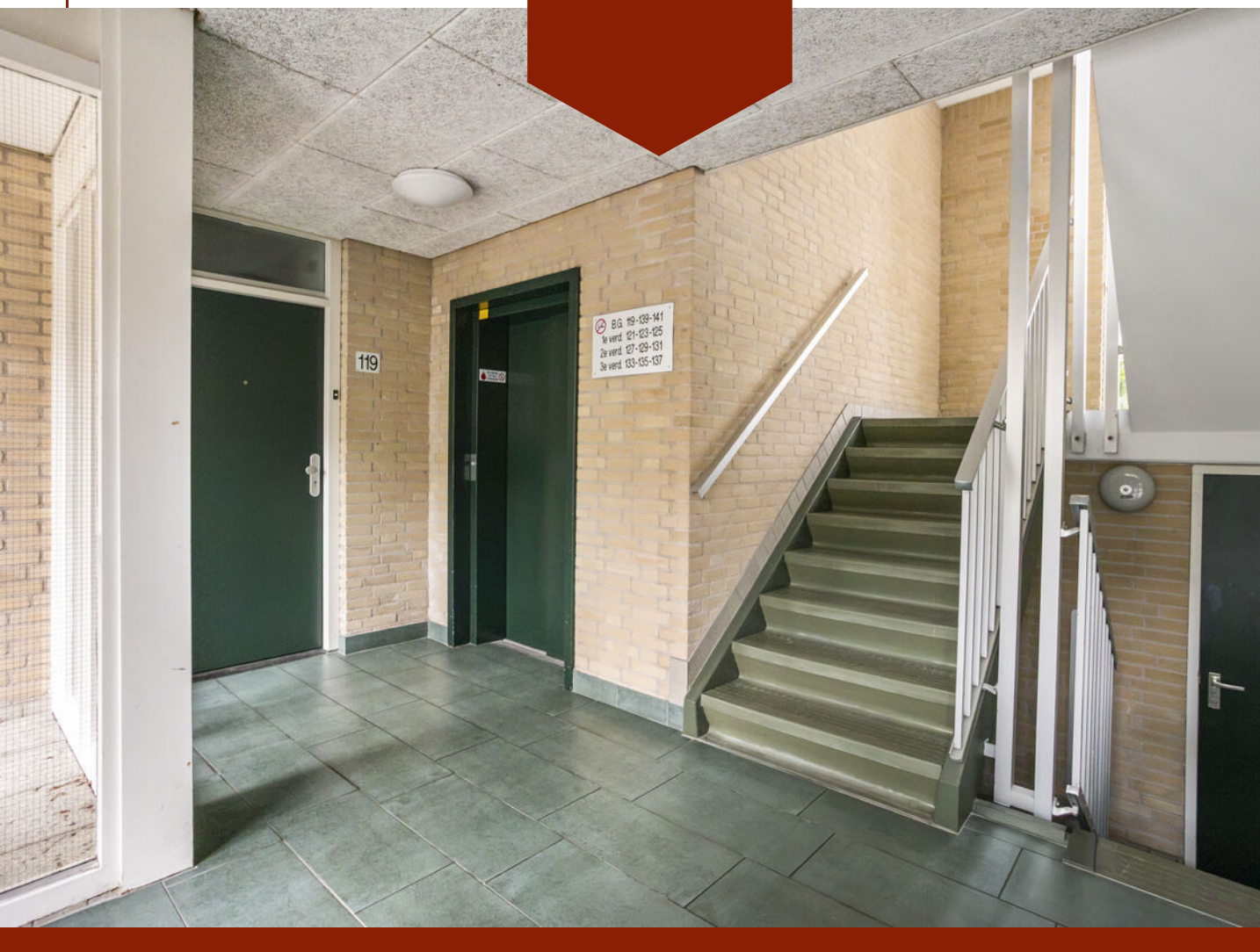
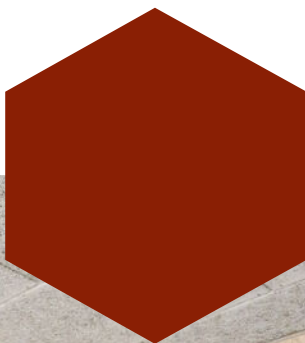
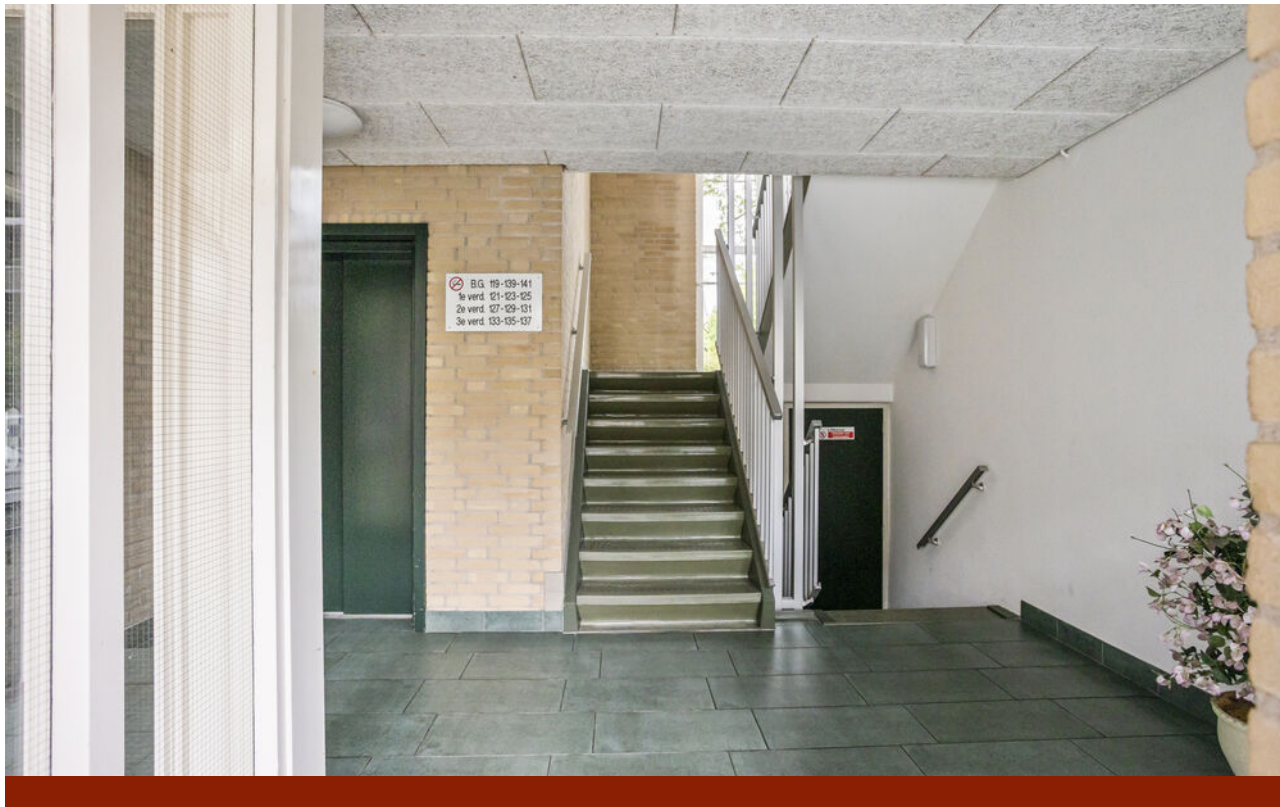




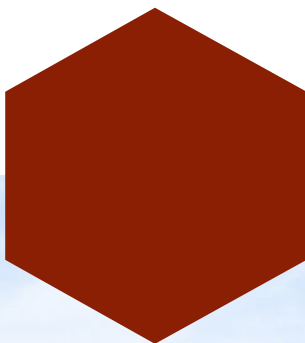


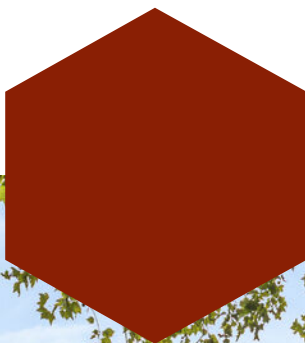


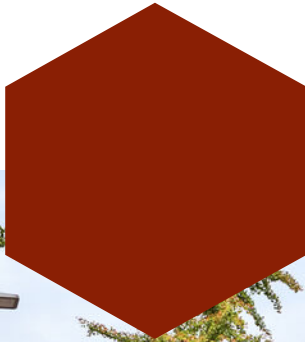


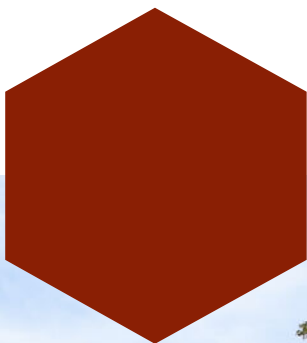


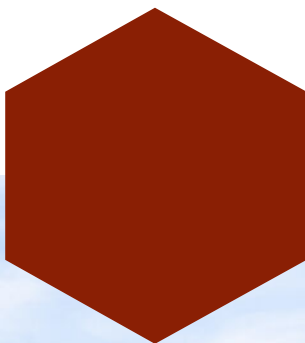


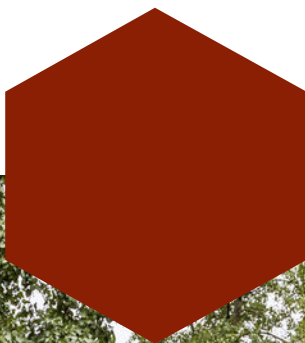


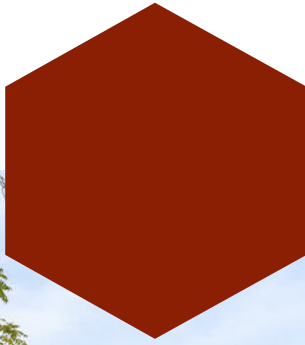


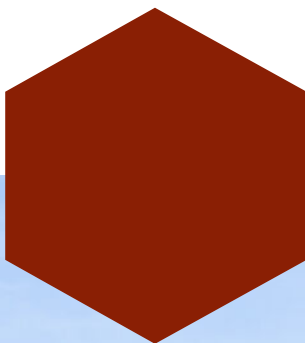


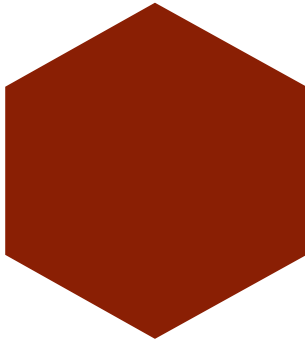


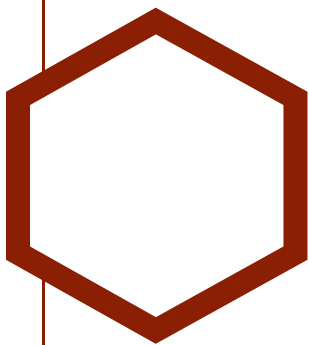








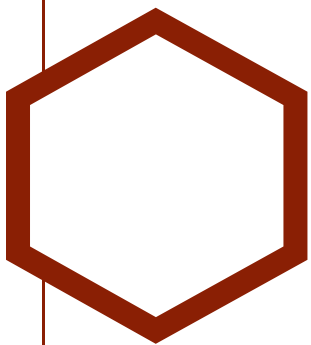




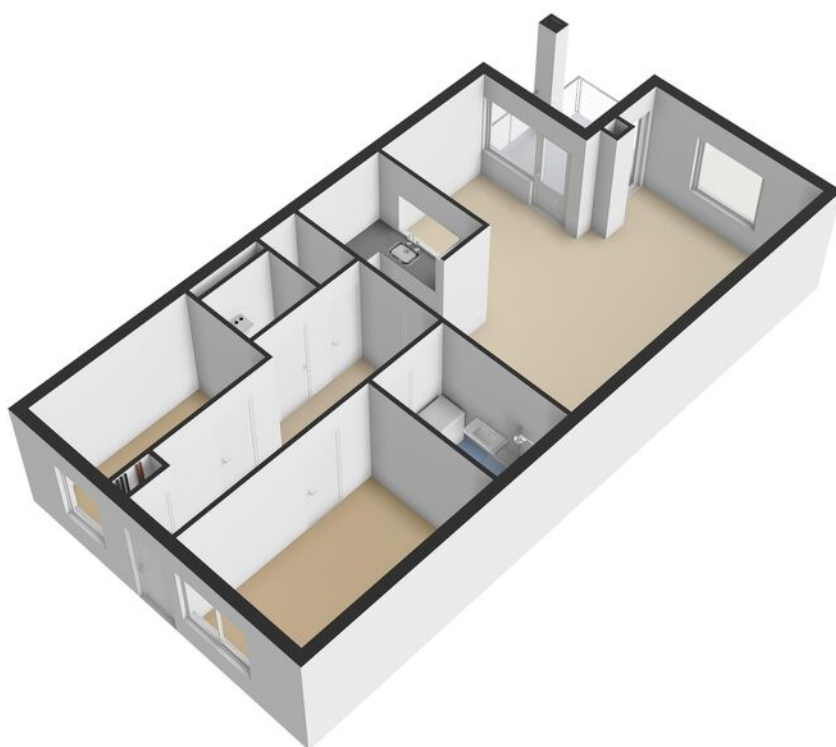
Plattegrond

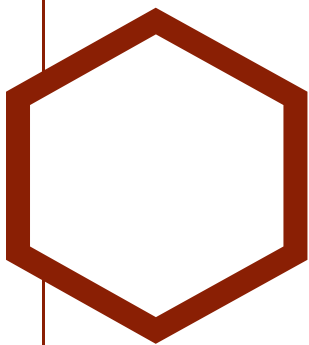


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

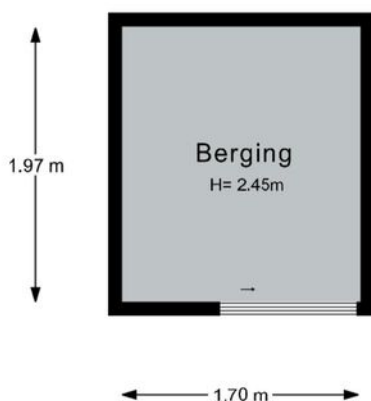


Plattegrond

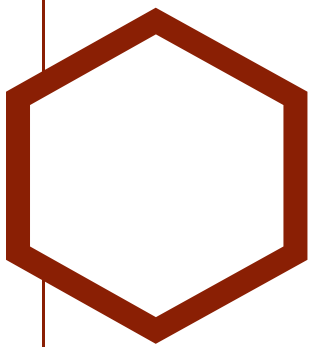




Plattegrond



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



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	donderdag 20 augustus 2026
Datum rekenen	donderdag 20 augustus 2026
Nummer	202600443
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Appartement
Adres	Merelhof 123
Plaats	Voorschoten

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

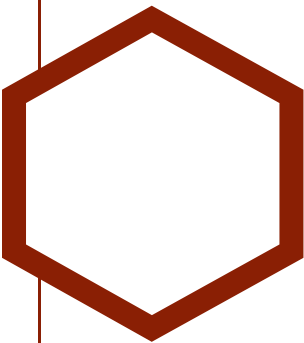
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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 inhouden zijn indicatief. De wijze van inmeten, gebruikte apparatuur, bepalingswijze 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:	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/scheidingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n):	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n): Balkon	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Externe oppervlakte*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	0,0	0,0
1e Verdieping	0,0	94,0	85,4	0,0	5,6	91,0	0,0	0,0	267,0
Totaal	0,0	94,0	85,4	0,0	5,6	91,0	3,3	0,0	267,0

*GO externe bergruimte en parkeerplaats tellen niet mee bij de oppervlakte en inhoud van de woning.

VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINGSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-semeenten/eegevensbeheer/primaire-objectkenmerken/meetingstructie>



Kadastrale kaart



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Voorschoten

Sectie B

Perceel 8624

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

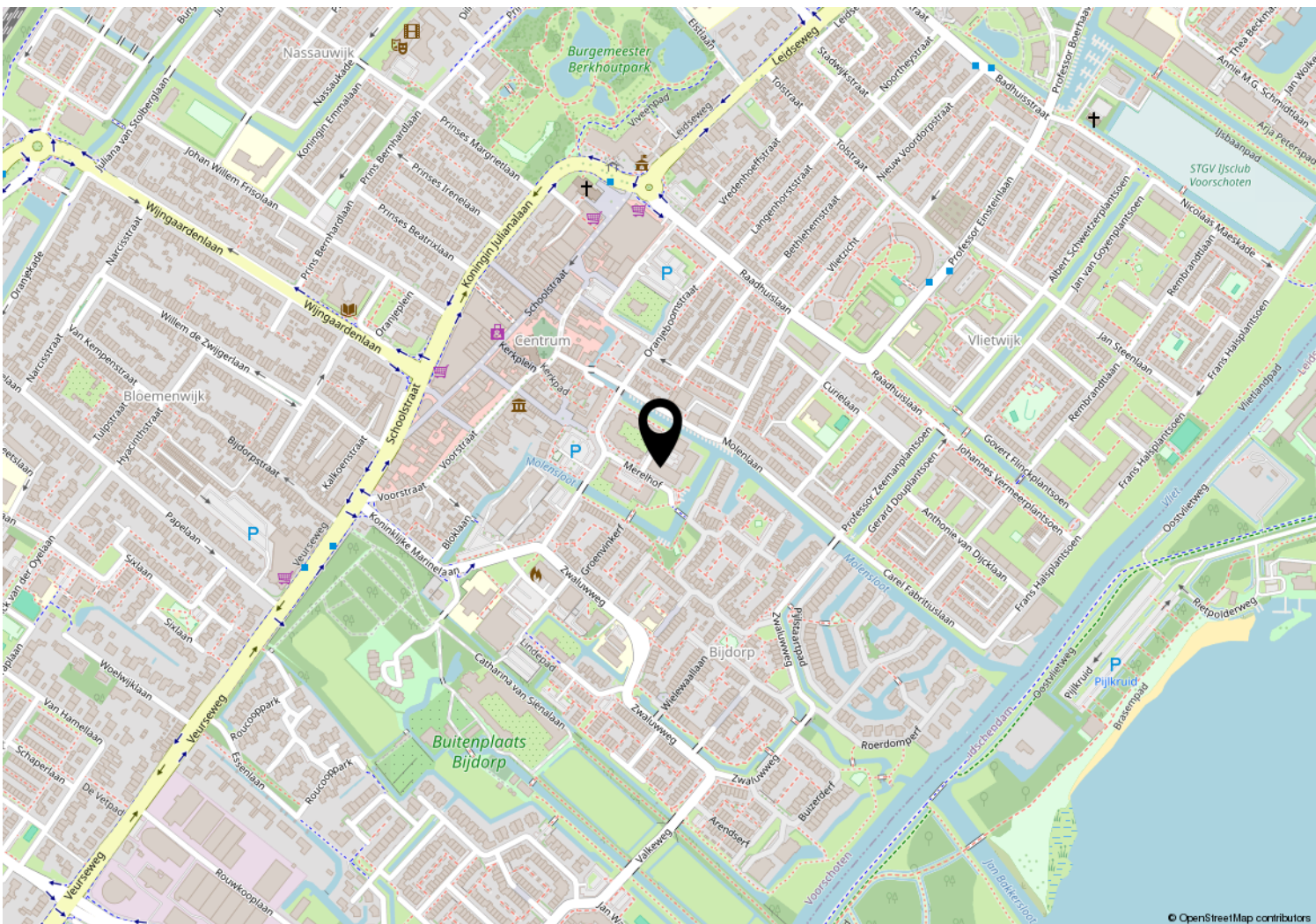
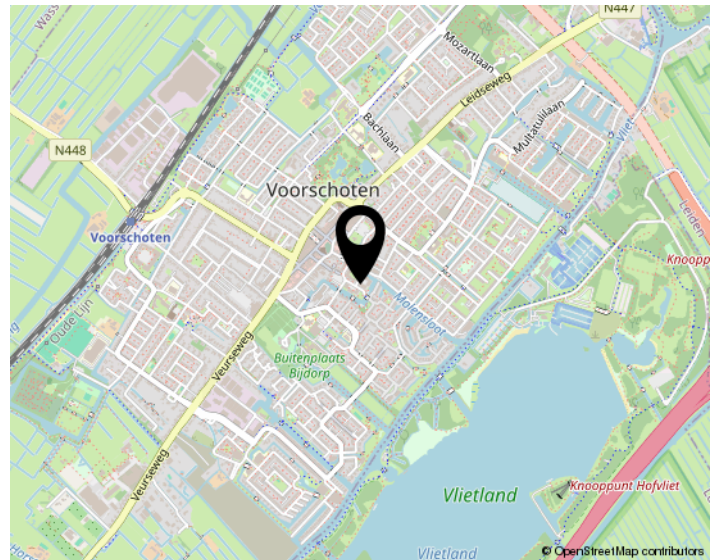
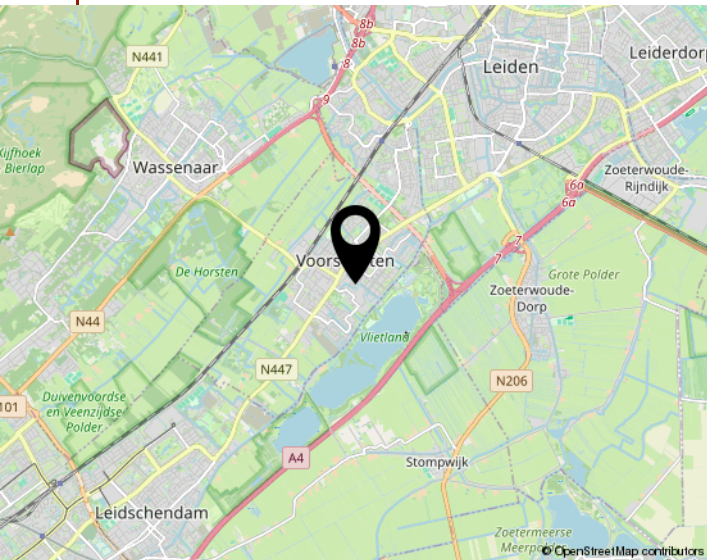
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



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.

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