

Welkom

Vraagprijs
€ 669.000
k.k.

Hettemadreef 5
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

Ruim en compleet gezinshuis met garage op een heerlijke rustige plek en in een kindvriendelijke omgeving.

Welkom aan de Hettemadreef 5 in Voorschoten! Een heerlijke hoekwoning waar ruimte, comfort en een fijne ligging samenkomen. Dit is zo'n huis waar een gezin jarenlang met plezier kan wonen. De woning is door de jaren heen op belangrijke punten vernieuwd en beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een moderne keuken, een gerenoveerde

eerste en zolderverdieping, een fijne tuin én een garage.

De woning ligt in de rustige en geliefde wijk Boschgeest, aan een prettige woonstraat met alleen bestemmingsverkeer en een groene en gemoedelijke uitstraling. Een ideale plek voor wie rustig wil wonen, maar voorzieningen en openbaar vervoer graag dichtbij heeft.

Via de entree komt u in de hal met toegang tot het toilet, de vernieuwde meterkast en de woonkamer. De woonkamer is

voorzien van een fraaie laminaatvloer en een sfeervolle gashaard die direct zorgt voor een warme en gezellige ambiance.

Aan de achterzijde bevindt zich de halfopen keuken. Deze is circa vijf jaar geleden vernieuwd en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Zo beschikt de keuken over een inductiekookplaat, combi-oven, koel-/vriescombinatie en een vaatwasser uit 2026. Vanuit de keuken is er via een loopdeur direct toegang tot de tuin. De woonkamer beschikt

daarnaast over een schuifpui, waardoor binnen en buiten op een fijne manier met elkaar verbonden worden.

De woning is voorzien van kunststof kozijnen en dubbele beglazing. De cv-ketel dateert uit 2018 en de meterkast is vernieuwd en uitgevoerd met een 3-fase aansluiting.

De eerste verdieping en zolder zijn in zijn geheel gerenoveerd en voelen daardoor fris en eigentijds aan. Hier bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Ook de kozijnen en deuren op deze verdieping zijn vernieuwd. De moderne badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een praktische en comfortabele ruimte die helemaal past bij de uitstraling van deze verdieping.

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Hier zijn nog eens twee slaapkamers aanwezig. Dankzij de dakkapellen is deze verdieping verrassend ruim en licht. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volle breedte van de woning en biedt daardoor een zee aan ruimte.

Met in totaal vijf slaapkamers is dit dan ook een echt gezinshuis, maar uiteraard zijn de extra kamers ook ideaal te gebruiken als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Een absoluut pluspunt is de fijne tuin met veel privacy. Via de schuifpui en de loopdeur vanuit de keuken loopt u zo naar buiten. De tuin biedt

volop ruimte voor een gezellige zithoek, speelruimte voor de kinderen en lange zomeravonden met familie en vrienden.

Aan de zijkant van de tuin bevindt zich de garage, die bovendien rechtstreeks vanuit de tuin bereikbaar is. Extra bergruimte, een hobbyruimte of natuurlijk gewoon een praktische plek voor de auto en fietsen: de mogelijkheden zijn veelzijdig. De ruime tuin en garage bieden de mogelijkheid tot uitbouw van de begane grond.

De ligging is bijzonder prettig. De Hettemadreef ligt in de wijk Boschgeest, op korte afstand van het NS-station Voorschoten. Het station ligt op slechts enkele honderden meters van de straat, waardoor Leiden en Den Haag uitstekend met het openbaar vervoer bereikbaar zijn. Ook het gezellige centrum van Voorschoten is goed bereikbaar. Hier vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. De historische Voorstraat en Schoolstraat vormen het sfeervolle hart van het dorp.

Voor gezinnen is de locatie eveneens aantrekkelijk: scholen, kinderopvang en diverse sport- en recreatiemogelijkheden bevinden zich in de omgeving. Voor een dagje buiten zijn onder andere de Vlietlanden en natuurgebied De Horsten goed bereikbaar. Ook de uitvalswegen richting onder meer de A4, A44 en N11 zijn vanuit Voorschoten gemakkelijk te bereiken.

Kortom: een compleet en comfortabel gezinshuis met vijf slaapkamers, een vernieuwde eerste verdieping, een fijne keuken, een zonnige tuin en een garage, gelegen op een rustige en zeer aantrekkelijke plek in Voorschoten. Een huis met volop ruimte om te wonen, te leven en samen mooie herinneringen te maken.

Kenmerken:

Ruime hoekwoning in Boschgeest
Kindvriendelijke omgeving
5 slaapkamers
Moderne keuken en badkamer
Gerenoveerde eerste verdieping en zolder
Woonkamer met gashaard en schuifpui
Kunststof kozijnen en dubbele beglazing
Ruime tuin met veel privacy en garage
Mogelijkheid tot uitbouw van de begane grond
CV-ketel uit 2018
Vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting
Rustige ligging nabij NS-station en centrum
Goede bereikbaarheid van Leiden, Den Haag en uitvalswegen

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.

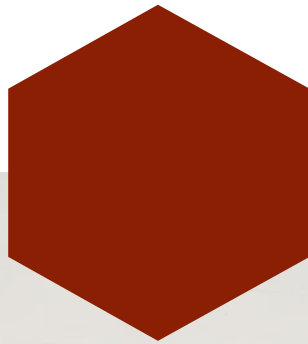


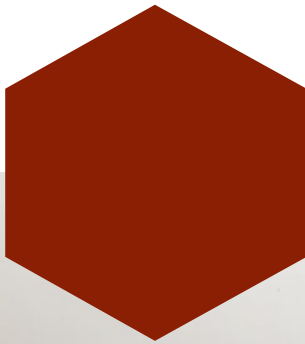
Kenmerken

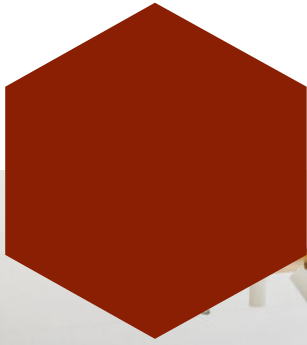
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	348 m ²
Inhoud	394 m ³
Bouwjaar	1968
Energie label	C



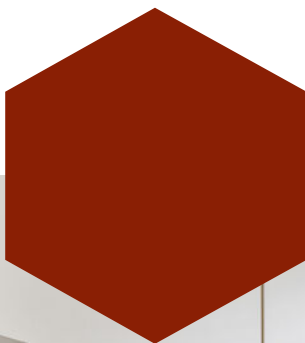


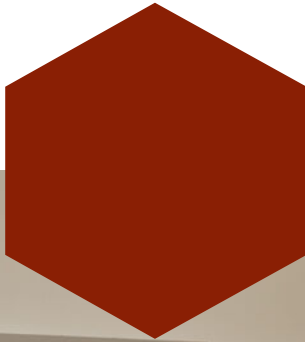


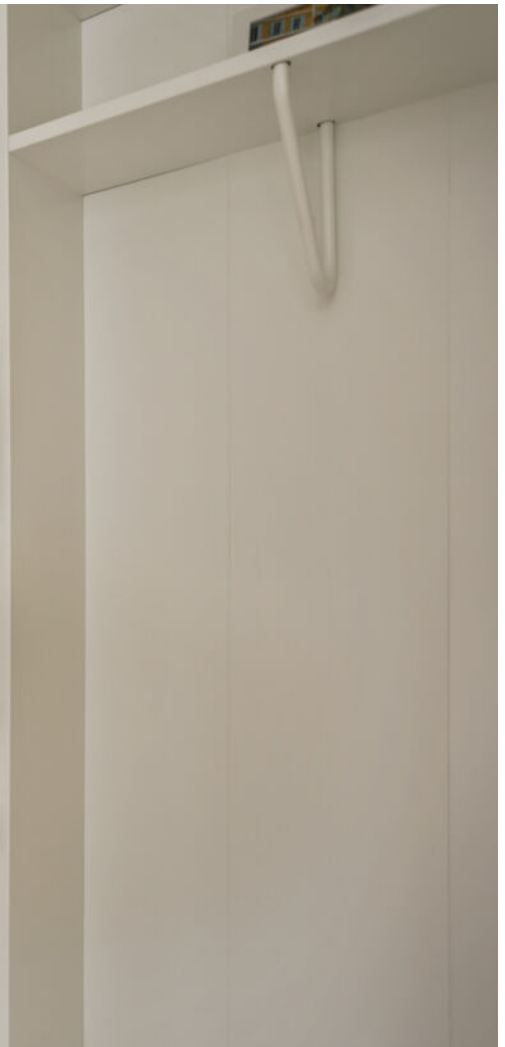
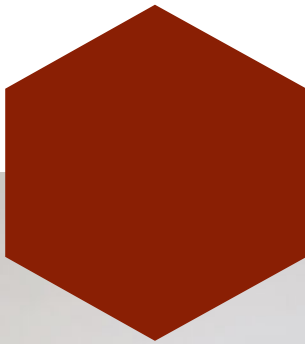


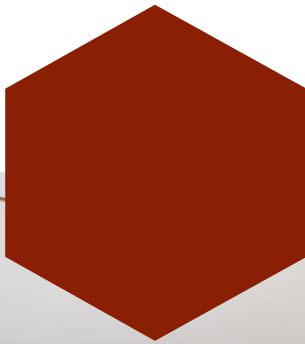


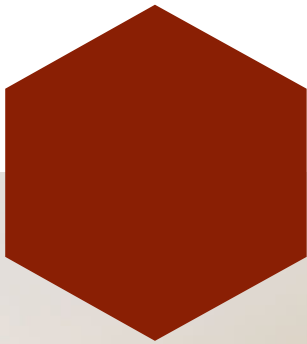




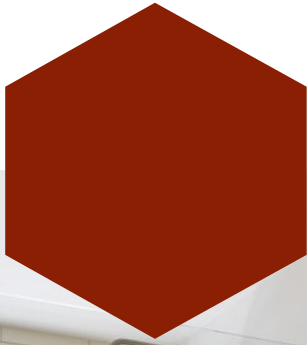


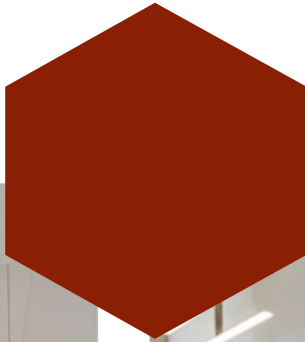


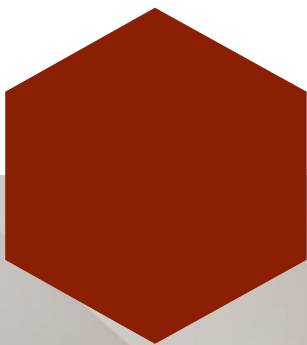


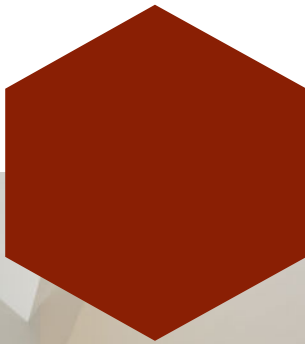


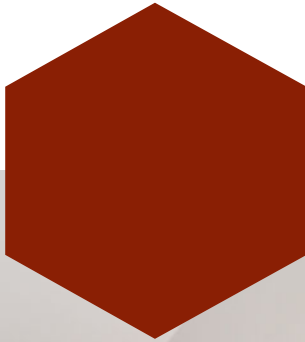
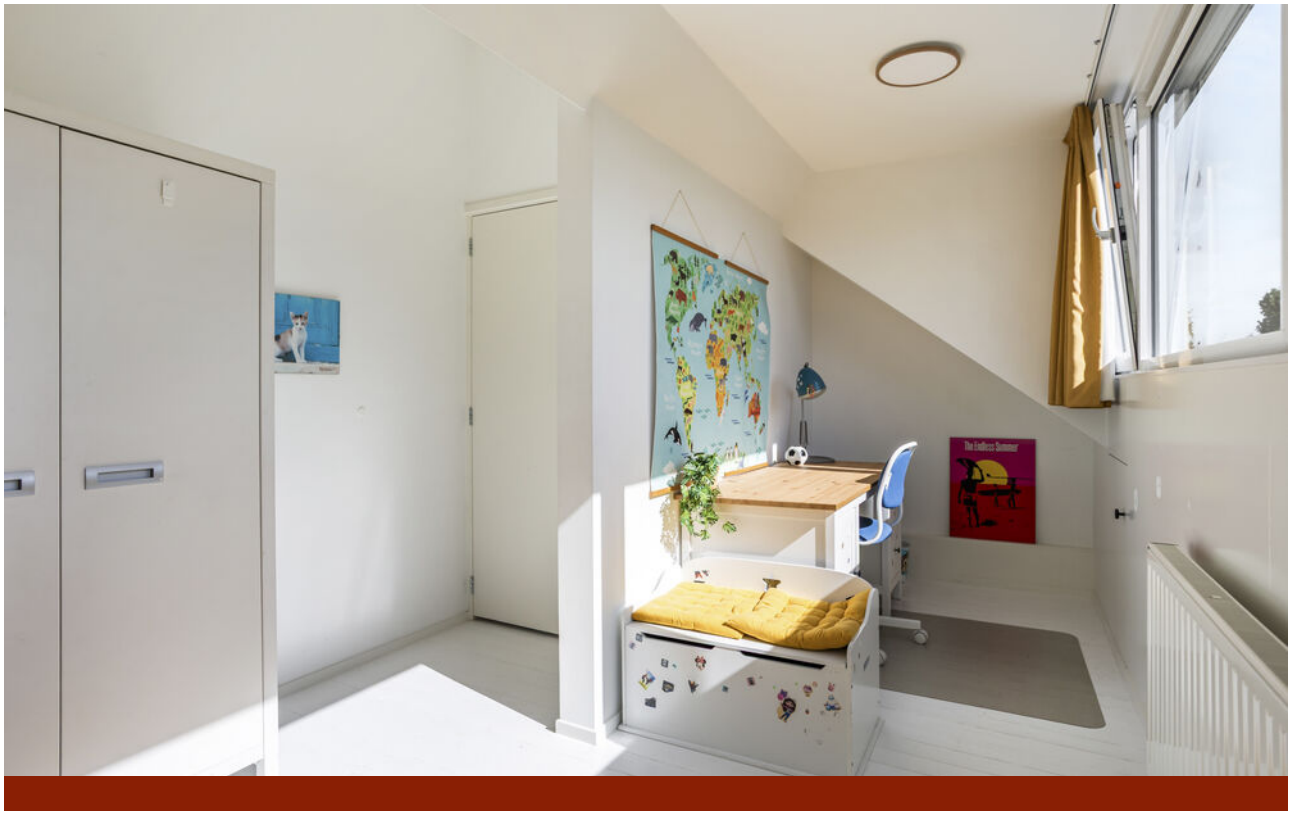


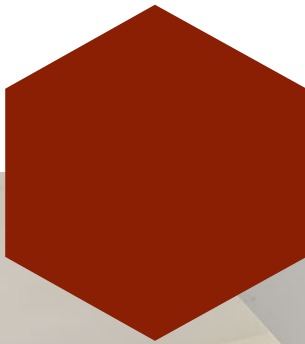


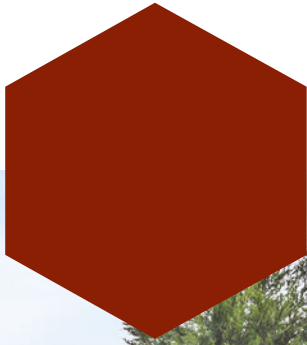


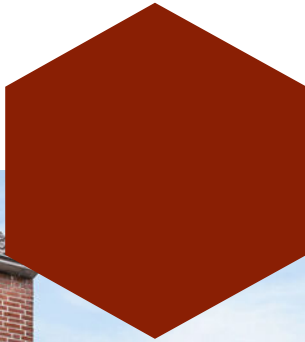




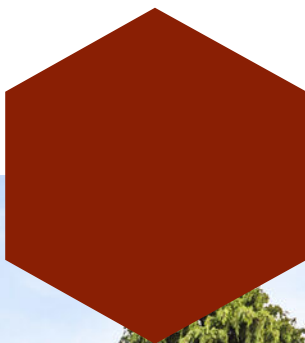


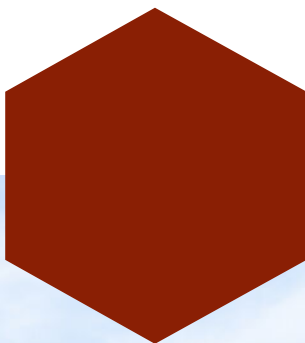


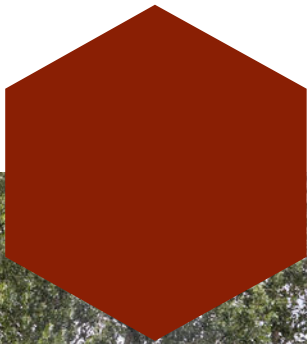


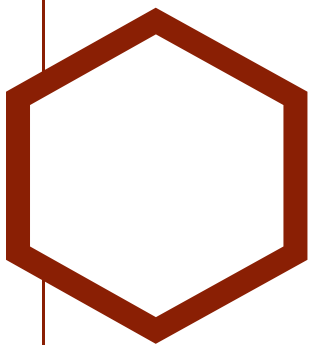










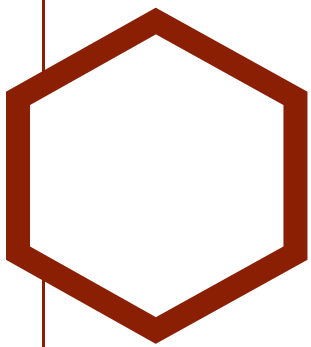


Plattegrond



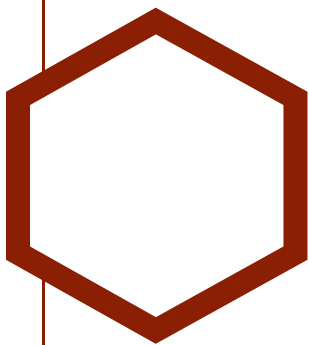
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



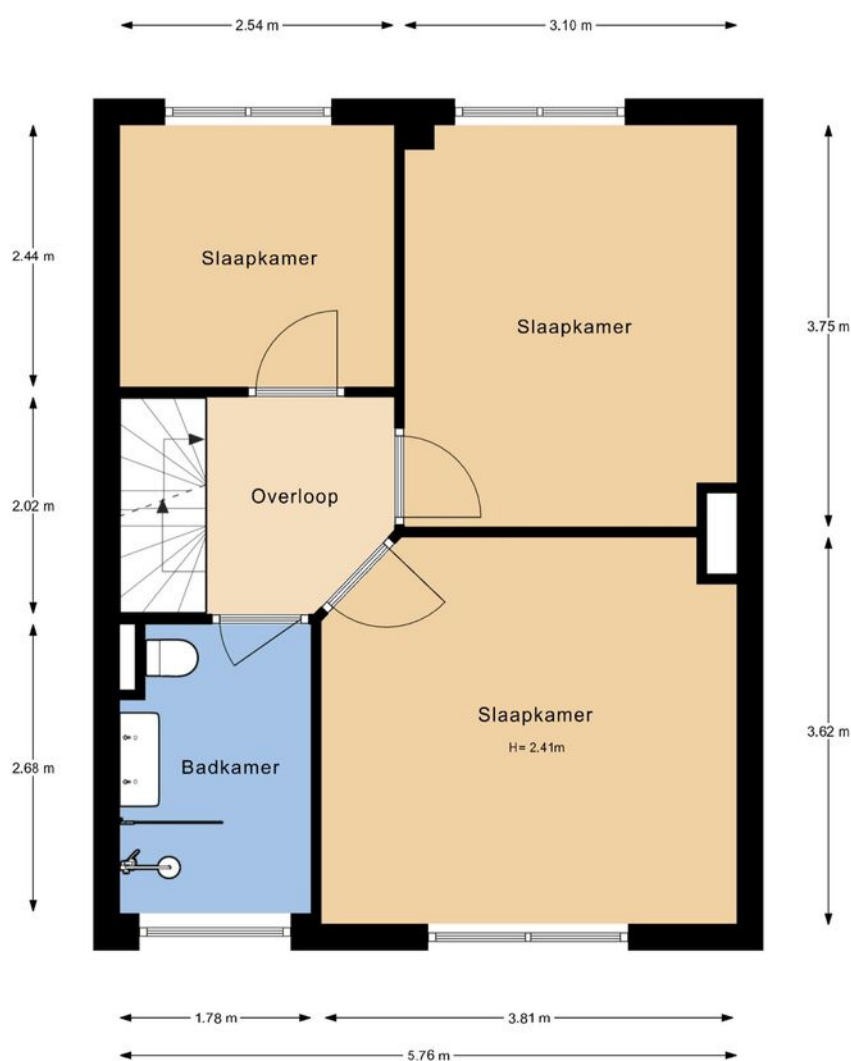


Plattegrond



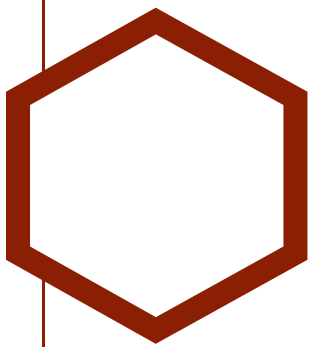


Plattegrond

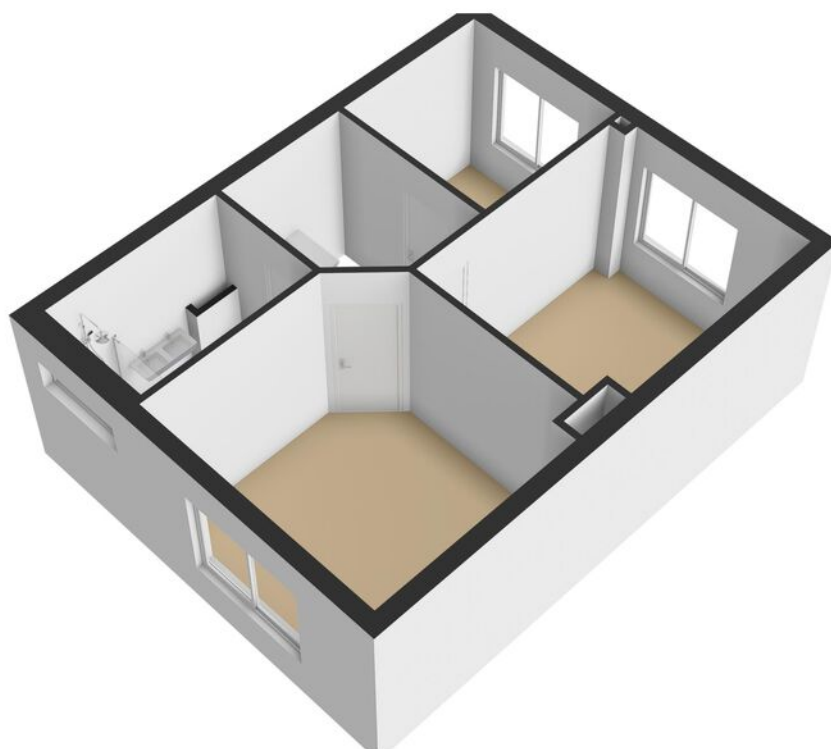


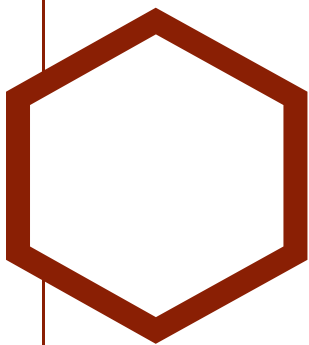
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



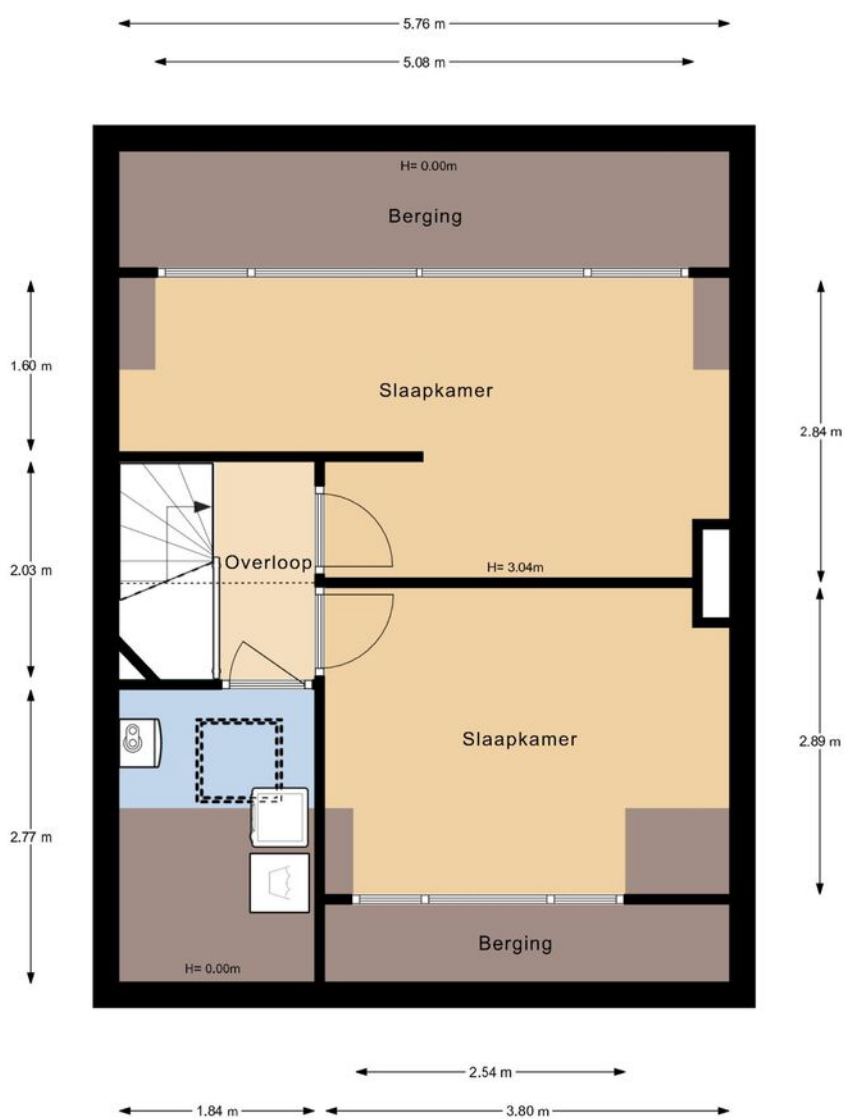


Plattegrond



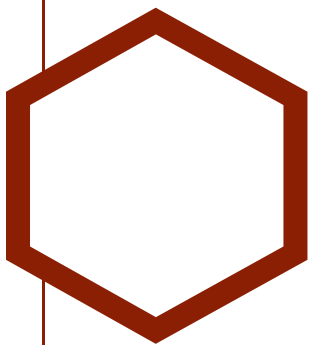


Plattegrond

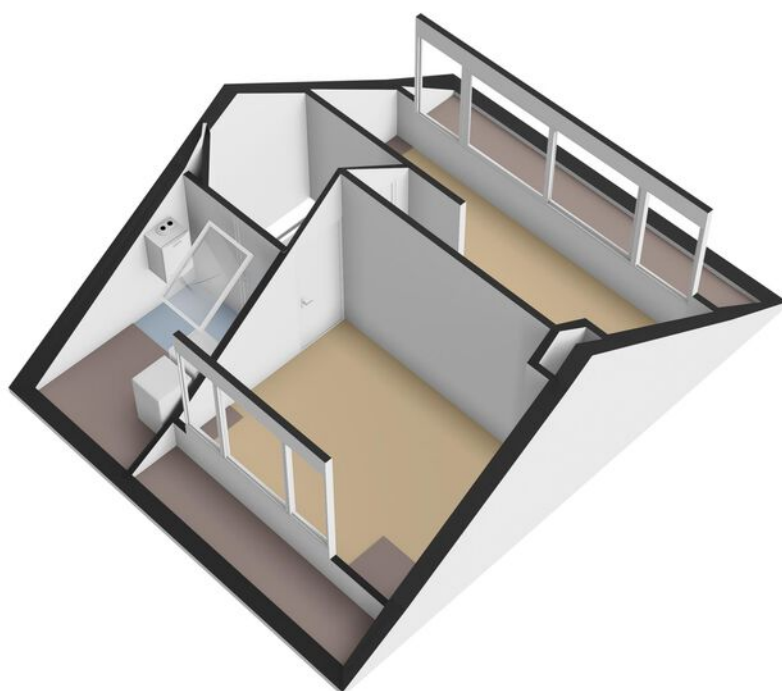


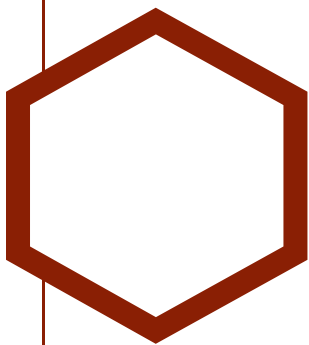
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



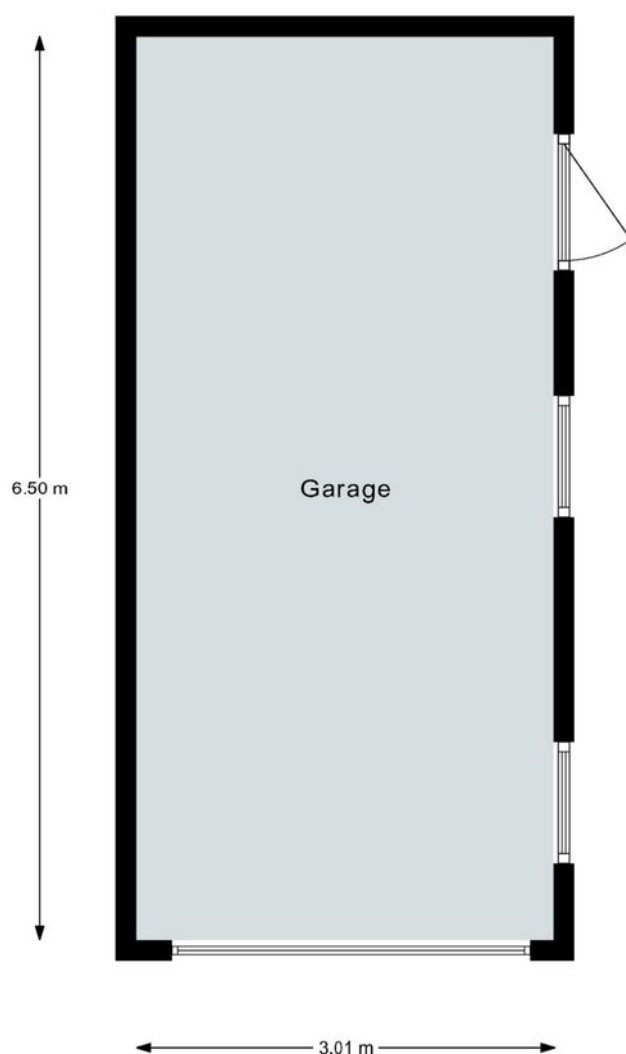


Plattegrond

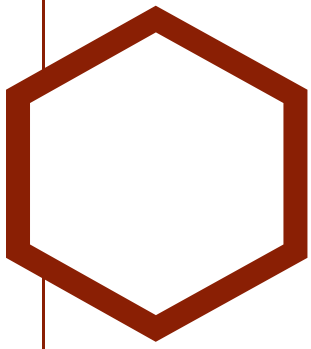




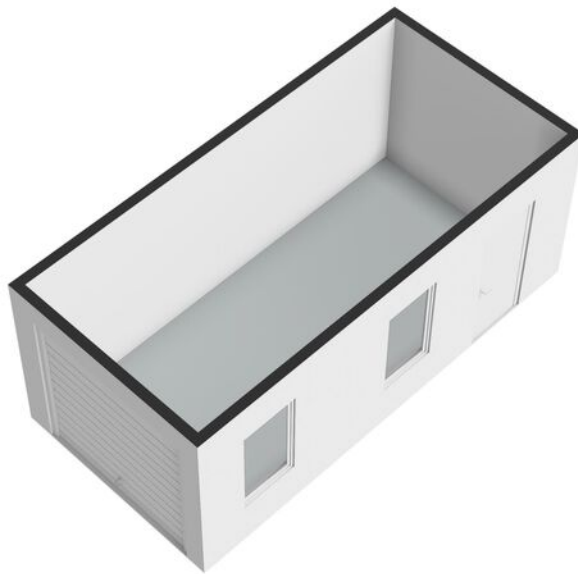
Plattegrond



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



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	maandag 31 augustus 2026
Datum rekenen	maandag 31 augustus 2026
Nummer	20260472
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Hettemadreef 5
Plaats	Voorschoten

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

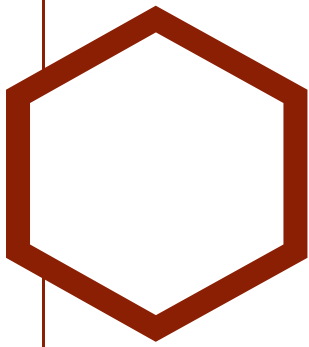
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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/Tragpat:	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):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Garage	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	50,0	42,9	0,0	0,0	42,9	19,6	0,0	165,0
1e Verdieping	0,0	50,0	42,9	0,0	0,0	42,9	0,0	0,0	135,5
2e Verdieping	0,0	50,0	30,4	0,0	0,0	30,4	0,0	0,0	93,7
Totaal	0,0	150,0	116,2	0,0	0,0	116,2	19,6	0,0	394,1

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

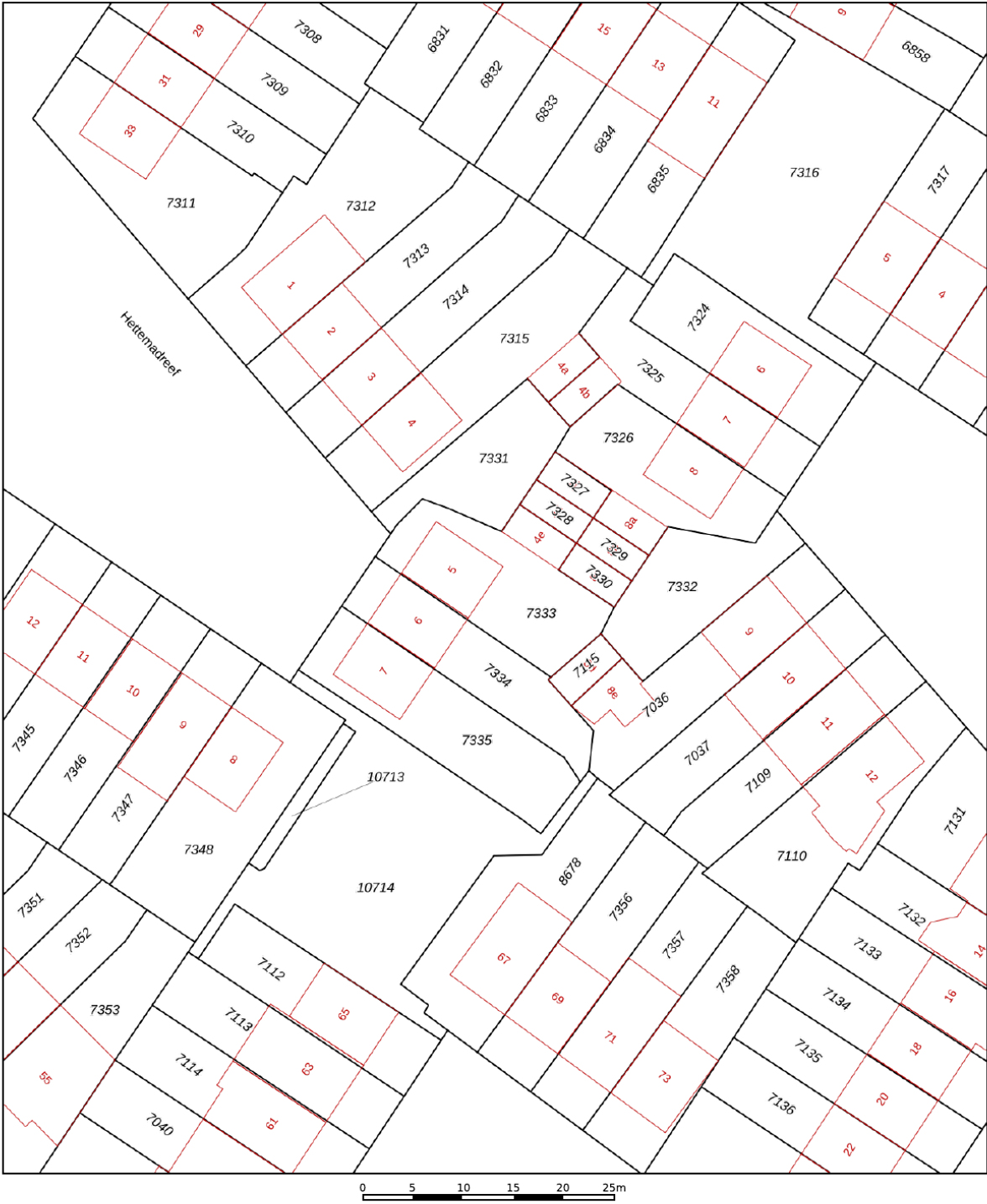
VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/opgevensbehoor/primaire-rijwoningen/meetinstructie>



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: het5



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorschoten

Sectie B

Perceel 7333

kadaster

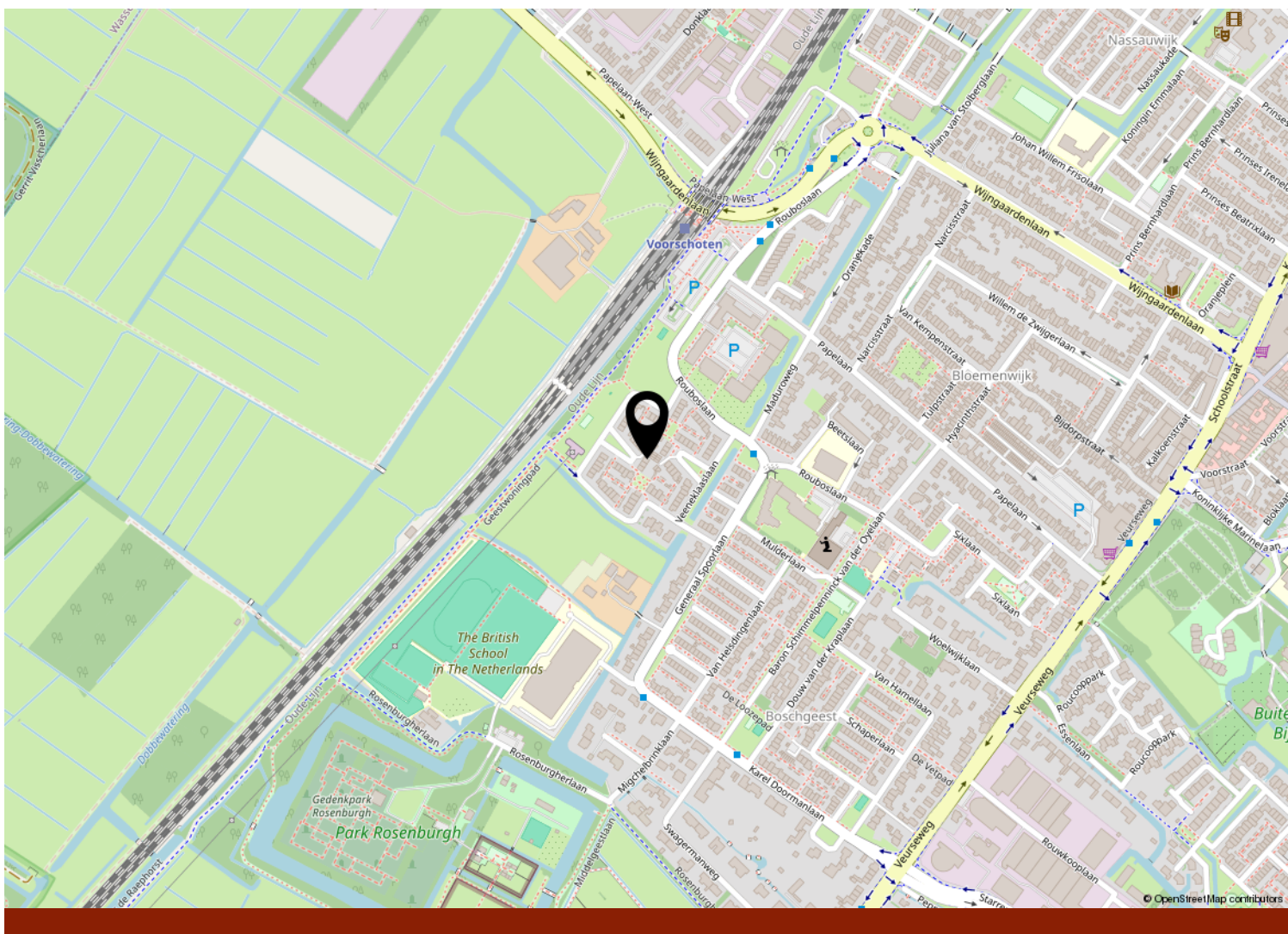
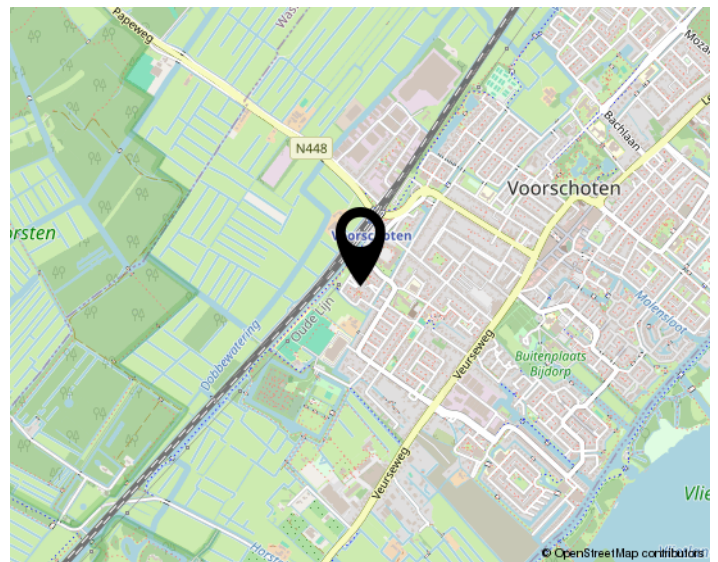
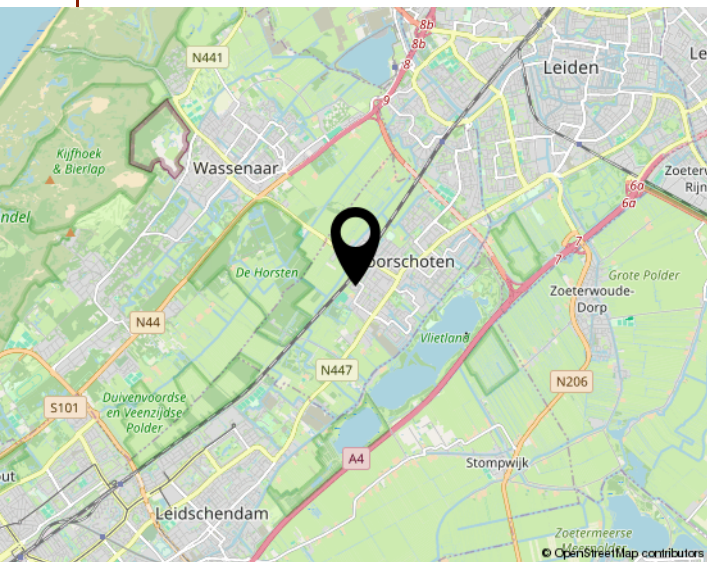
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Locatie op de kaart



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:

RMI
RIJNLAND MAKELAARS
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

(071) 561 79 40 / (071)-5890300
info@rijnland-makelaars.nl
www.rijnland-makelaars.nl