



Welkom

Vraagprijs
€ 975.000
k.k.

Teun de Grooterf 13
Voorschoten

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Zeer ruime woning met 6 slaapkamers, 2 badkamers, zonnige tuin en volop wooncomfort.

Royaal wonen, volop ruimte én genieten van het buitenleven? Deze verrassend ruime woning aan het Teun de Grooterf 13 biedt alles wat een groot gezin, thuiswerker of liefhebber van comfortabel wonen zich kan wensen. De woning beschikt over maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een royale woonkamer met meerdere leefruimtes, een moderne woonkeuken, een fraai

aangelegde achtertuin, een ruime berging en een eigen parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto. Daarnaast is de woning voorzien van Tuya home automation, 26 zonnepanelen, volledige dubbele beglazing, vloer- en dakisolatie en een fraaie houten vloer op de begane grond en eerste verdieping.

Een warm welkom

Via de entree bereikt u de ruime hal met een uitgebreide 3-fase meterkast en waterontharder. Het moderne,

luxue toilet is stijlvol uitgevoerd en vormt een eerste indruk van het hoge afwerkingsniveau dat u in de woning aantreft.

Vanuit de hal komt u in het hart van het huis: de royale leefruimte. Ruime woonkamer met verschillende leefzones. De woonkamer is bijzonder ruim en praktisch ingedeeld, waardoor verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze van elkaar zijn gescheiden.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken uit 2009, uitgevoerd in een praktische L-opstelling. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparaten, waaronder een magnetron (2024), heteluchtoven, grote koelkast, vriezer, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Aansluitend bevindt zich een royale eetruimte met schuifpui naar de tuin. De woonkamer beschikt daarnaast over een aparte, sfeervolle lounge waar u heerlijk kunt ontspannen. De openslaande deuren zorgen hier voor een directe verbinding met de achtertuin. De houtgestookte open haard maakt deze ruimte extra sfeervol en uitnodigend. De combinatie van de houten vloerdelen, de grote raampartijen en de verschillende leefzones geeft de begane grond een warme en comfortabele uitstraling.

Heerlijk buitenleven

Via de verschillende deuren en de schuifpui staat de woning uitstekend in verbinding met de fraai aangelegde achtertuin. Direct achter de woning bevindt zich een royaal terras over de volle breedte, voorzien van zonwering. Hier kunt u op zonnige dagen optimaal genieten van het buitenleven. Achter in de tuin staat een sfeervolle overkapping met heaters, waardoor u ook op koelere avonden comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast is er een separate houten berging voor extra opslagruimte.

Een heerlijke plek voor lange zomeravonden, een etentje met vrienden of simpelweg ontspannen in uw eigen tuin.

Eerste verdieping:

Vier slaapkamers en twee badkamers. De eerste verdieping biedt maar liefst vier slaapkamers. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één kamer beschikt over openslaande deuren. Vanuit deze kamer kijkt u prachtig uit over de eigen achtertuin. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers. De royale ouderslaapkamer beschikt over een praktische vaste kastenwand.

Een groot pluspunt op deze verdieping zijn de twee badkamers.

De zeer ruime hoofdbadkamer is uitgevoerd als een comfortabele wellnessruimte en beschikt over een grote inloopdouche, een royaal ligbad met jetstreams, toilet en een dubbel wastafelmeubel. De tweede badkamer beschikt over een douchecabine met jetstreams en een badkamermeubel. Ideaal voor een groot gezin of wanneer u gasten over de vloer heeft.

Tweede verdieping:

Slapen, werken én volop ruimte Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden.

Hier bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel, waardoor er veel licht en ruimte wordt gecreëerd. Daarnaast is er een grote walk-in closet met dakvenster. Aansluitend is er voldoende ruimte voor een rustige werkplek.

Aan de voorzijde bevindt zich nog een extra slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel.

Verder beschikt deze verdieping over een separate wasruimte met de opstelling van de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen.

In totaal beschikt de woning hiermee over zes slaapkamers, naast de extra werk-, was- en berg ruimtes.

Garage, berging en parkeren; De oorspronkelijke garage is grotendeels bij de woning getrokken en dankzij de in 2009 gerealiseerde dakopbouw is de beschikbare woonruimte aanzienlijk uitgebreid. Aan de voorzijde is de voormalige garage nog aanwezig als ruime berging, ideaal voor fietsen, tuinbenodigdheden en andere spullen die u graag uit het zicht bewaart.

Op eigen terrein beschikt u bovendien over een parkeerplaats met laadpunt voor een elektrische auto. Comfort en duurzaamheid

Ook technisch is deze woning goed uitgerust. Zo beschikt de woning over:

- *26 zonnepanelen;
- *volledige dubbele beglazing met HR-glas;
- *vloer- en dakisolatie;
- *een 3-fase elektrische installatie;
- *waterontharder;
- *Tuya home automation;
- *fraaie houten vloerdelen op de begane grond en eerste verdieping;
- *een laadpunt voor een elektrische auto.

Wonen in Starrenburg

De woning ligt in de geliefde wijk Starrenburg in Voorschoten. Deze groene en ruim opgezette woonwijk heeft een rustig en kindvriendelijk karakter en biedt een prettige combinatie van ruimte, groen en water.

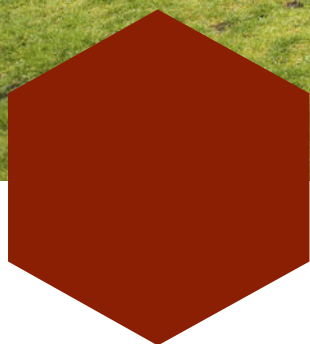
Vanuit de wijk zijn verschillende voorzieningen gemakkelijk bereikbaar. Het centrum van Voorschoten, met winkels, restaurants en dagelijkse voorzieningen, ligt op korte afstand. Ook scholen, sportverenigingen en andere voorzieningen zijn goed bereikbaar.

Voor liefhebbers van wandelen en fietsen is de omgeving bijzonder aantrekkelijk. Vanuit Starrenburg bent u snel in het groene buitengebied rondom Voorschoten en langs het water. De combinatie van de rustige woonomgeving en de nabijheid van natuur en recreatiemogelijkheden maakt dit een fijne plek voor zowel gezinnen als mensen die graag actief buiten zijn.

Ook de ligging ten opzichte van Leiden en Den Haag is gunstig. Beide steden zijn vanuit Voorschoten goed bereikbaar, terwijl u na een drukke dag weer kunt thuiskomen in de rust en ruimte van Starrenburg.

Teun de Grooterf 13 is daarmee een heerlijk ruime woning op een fijne locatie, met zes slaapkamers, twee badkamers, volop leefruimte, een prachtige tuin en veel extra voorzieningen. Een woning die ruimte biedt voor het hele gezin en tegelijkertijd alle mogelijkheden biedt om wonen, werken en ontspannen comfortabel te combineren.

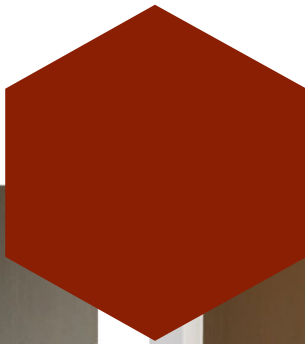
Meetinstructie (NEN 2580) is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een INDICATIE van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



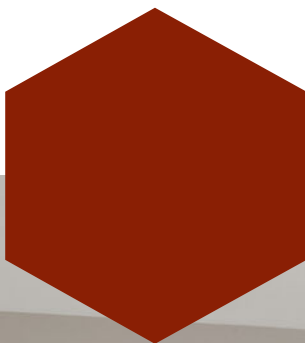
Kenmerken

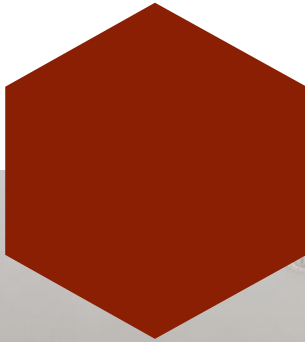
Woonoppervlakte	209 m ²
Perceeloppervlakte	265 m ²
Inhoud	742 m ³
Bouwjaar	1992
Energie label	A

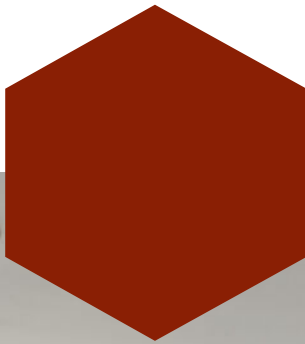
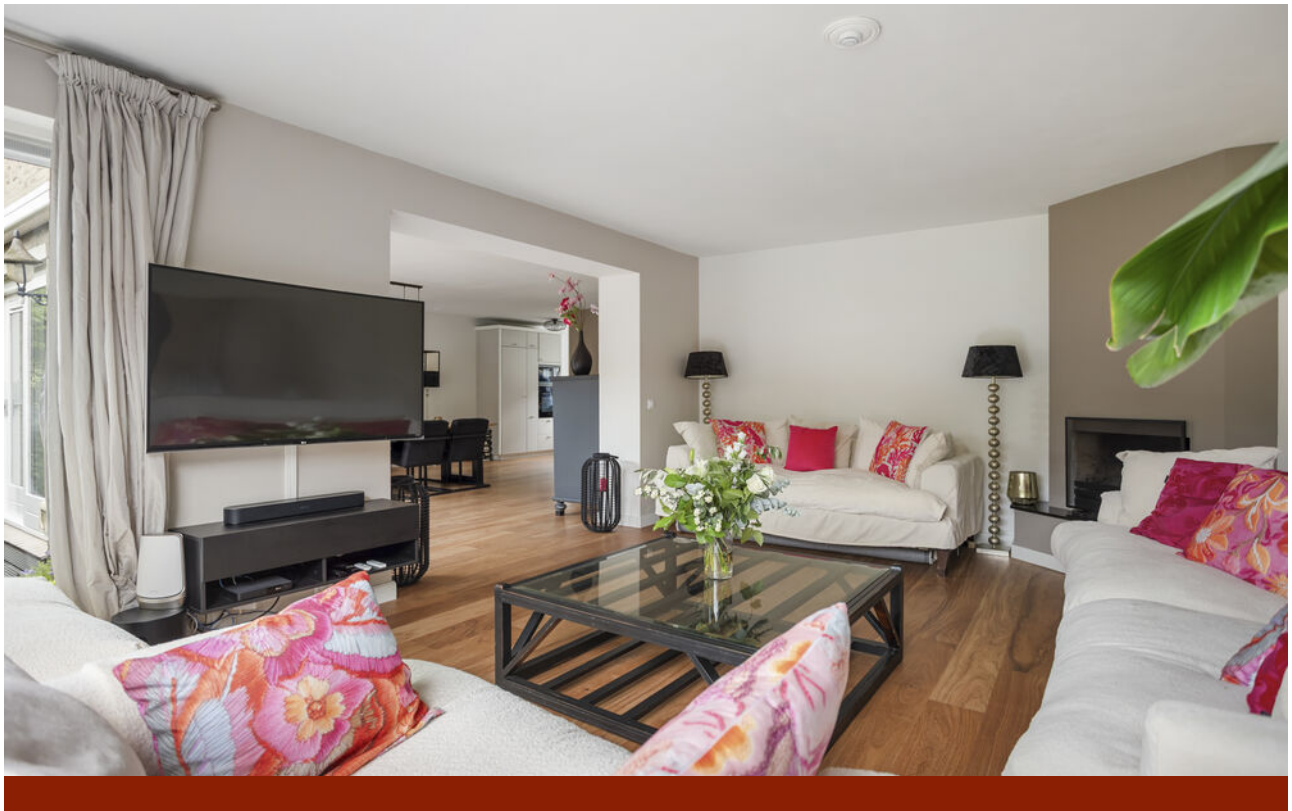


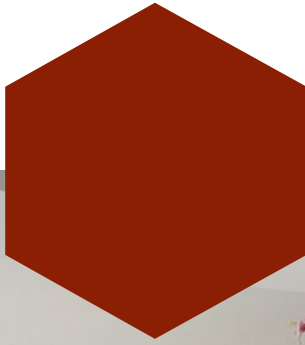


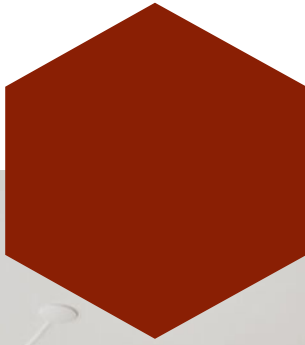


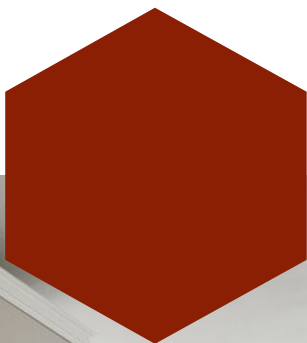


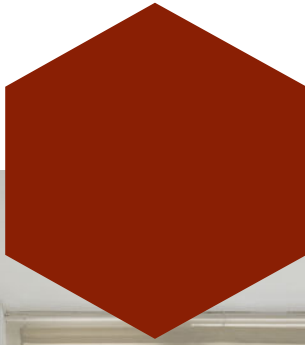


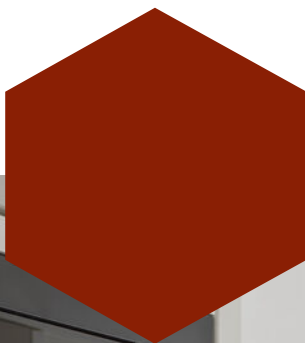


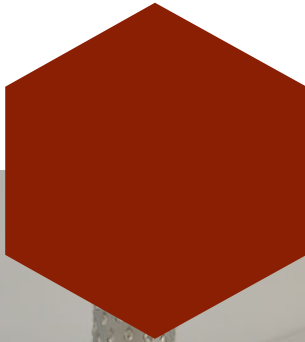
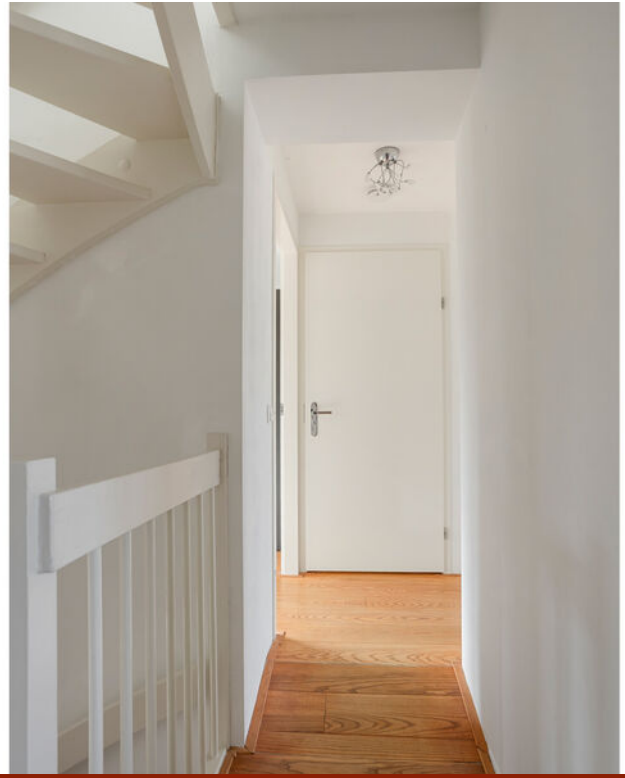


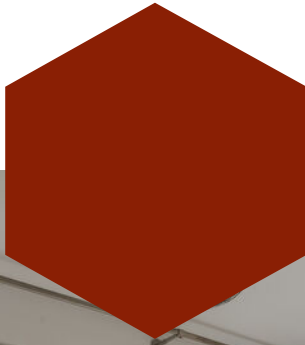


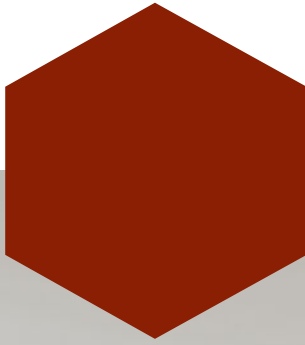


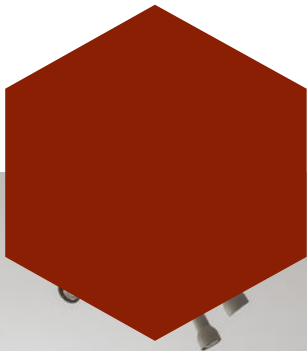


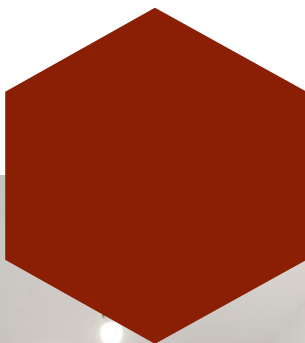


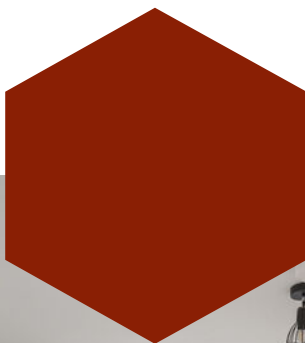


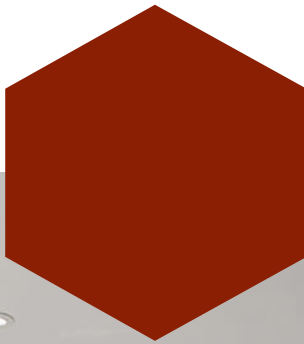
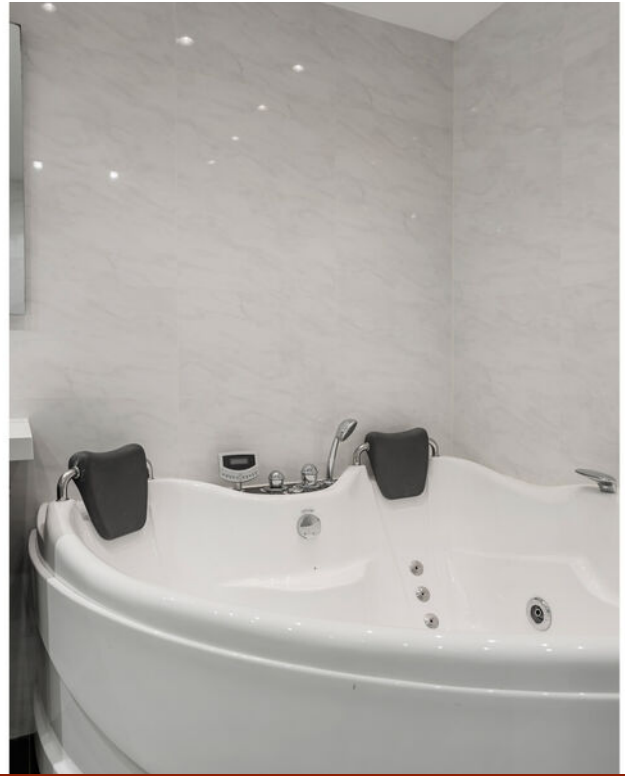


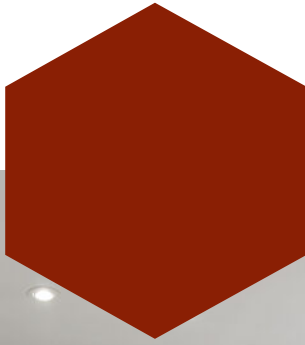




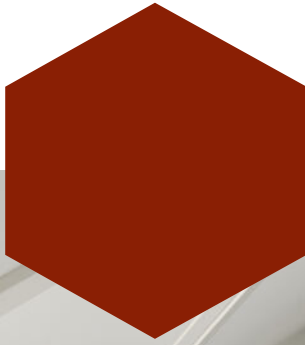


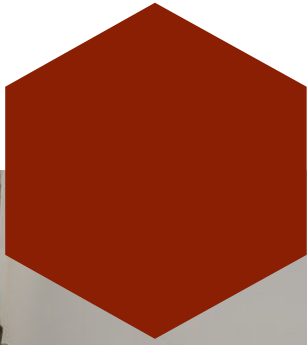


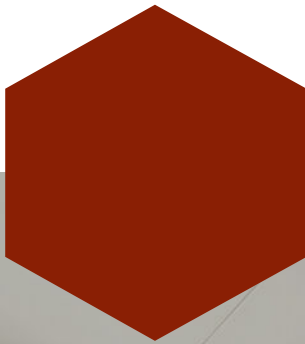




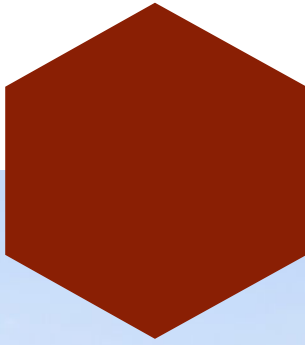


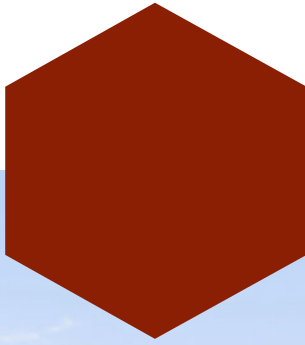
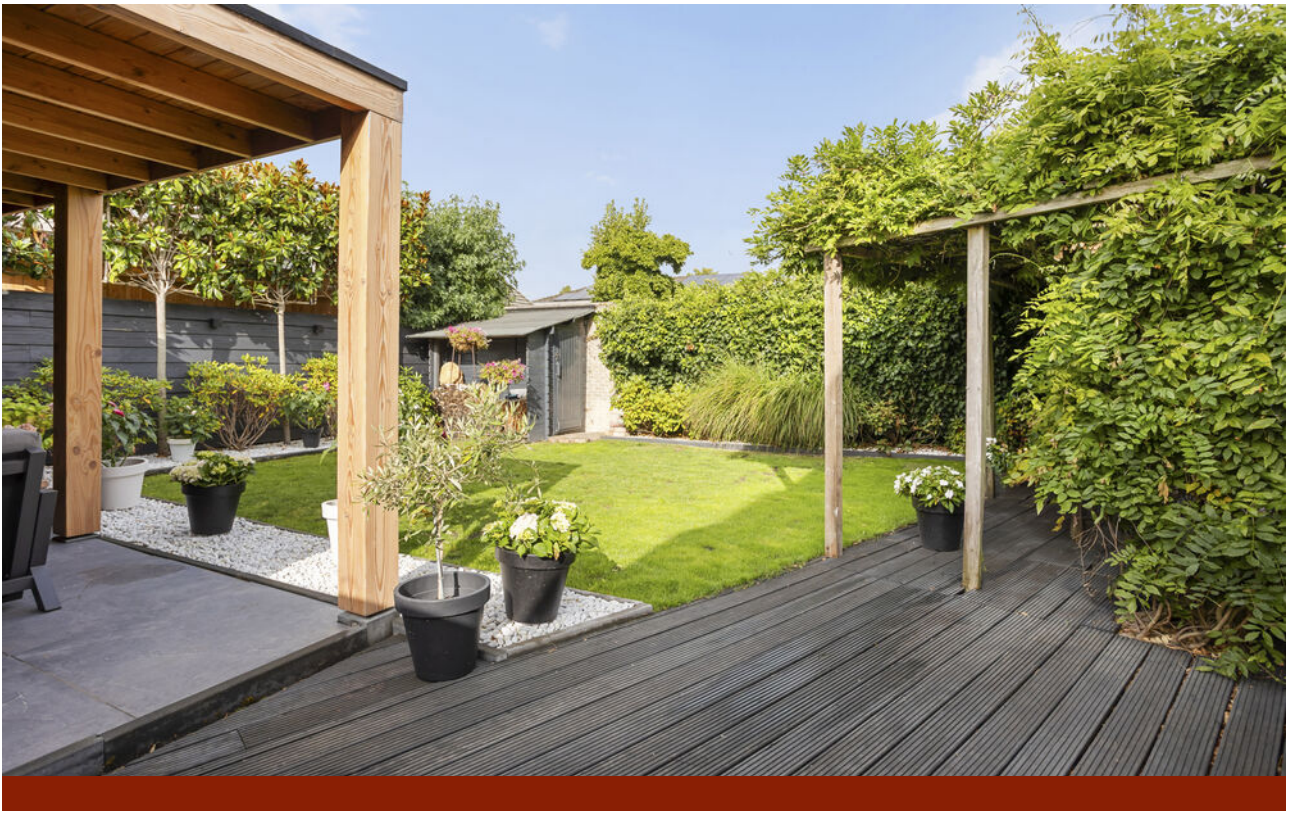


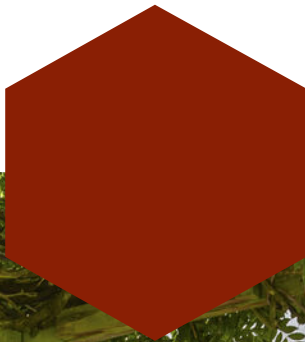


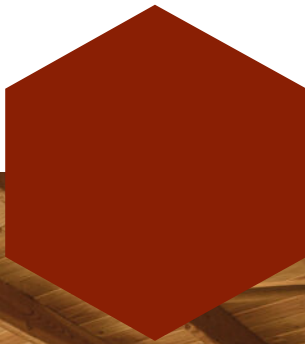


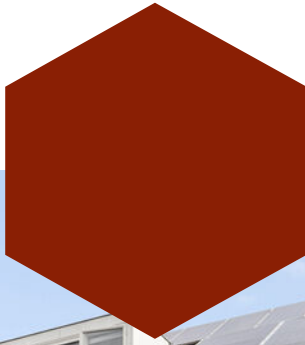


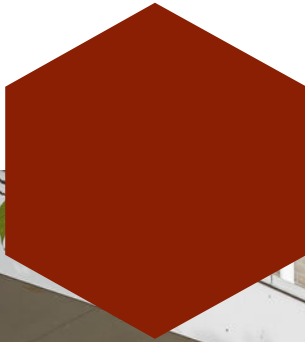




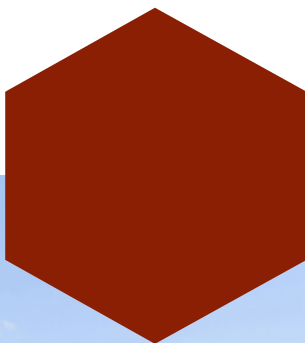


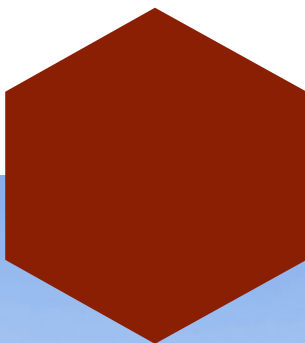


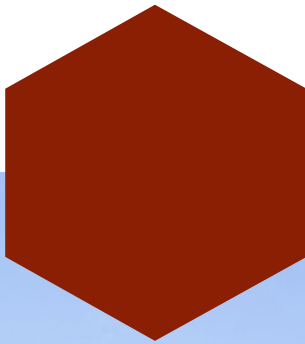


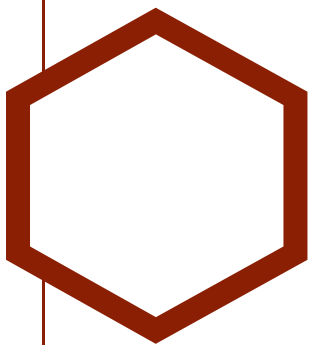






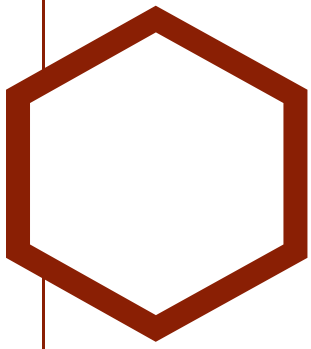




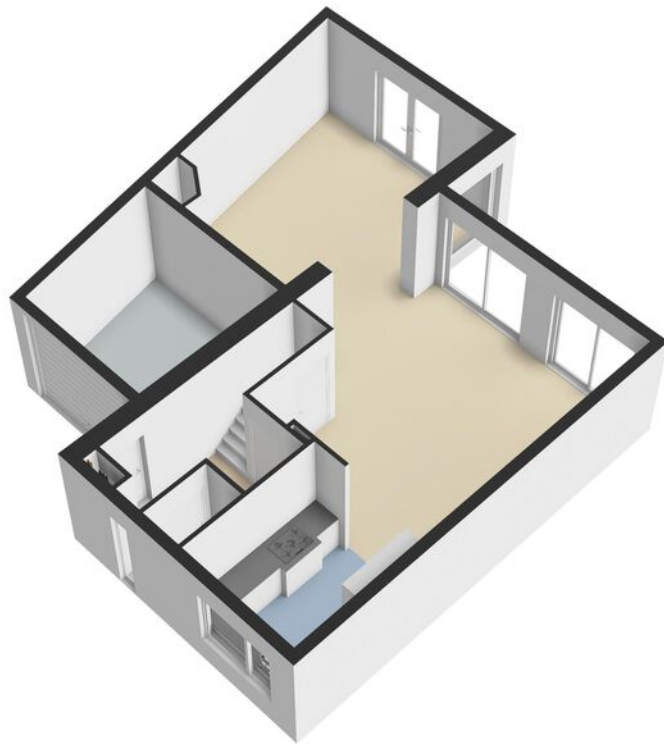


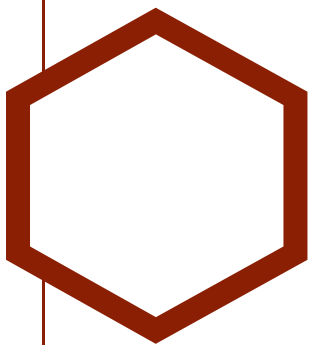
Plattegrond





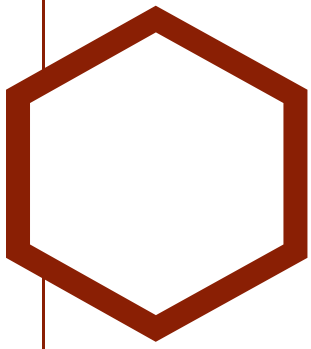
Plattegrond



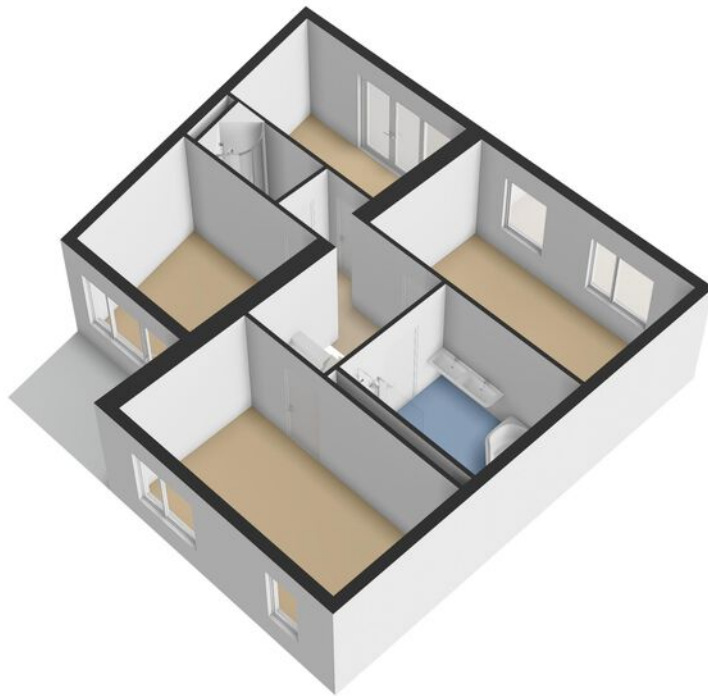


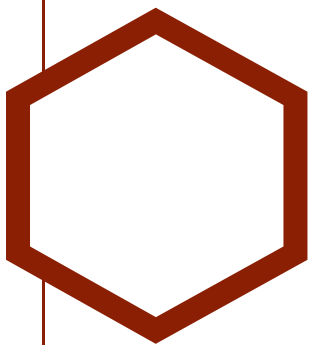
Plattegrond



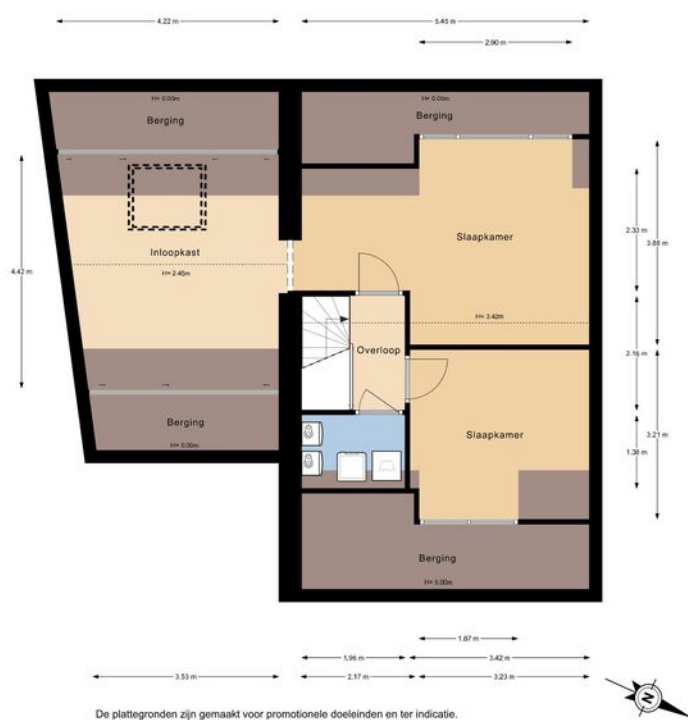


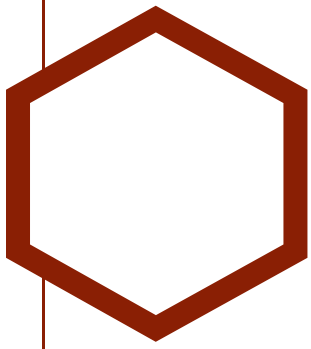
Plattegrond





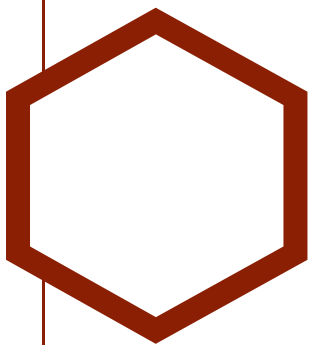
Plattegrond



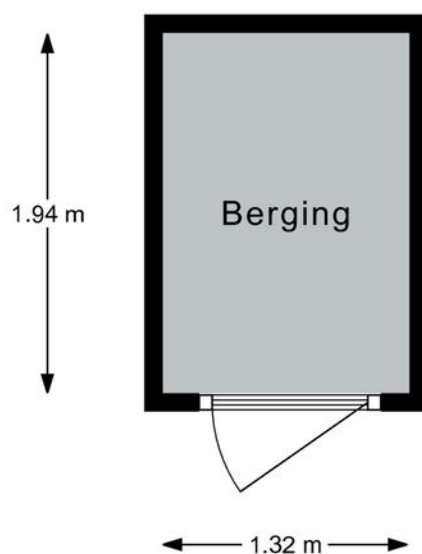


Plattegrond

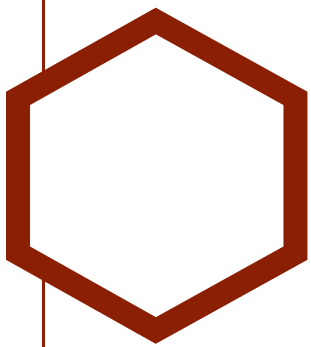




Plattegrond



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



Plattegrond



Meetstaat



Datum meetopname	vrijdag 28 augustus 2026
Datum rekenen	vrijdag 28 augustus 2026
Nummer	202600469
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Teun de grooterf 13
Plaats	Voorschoten

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

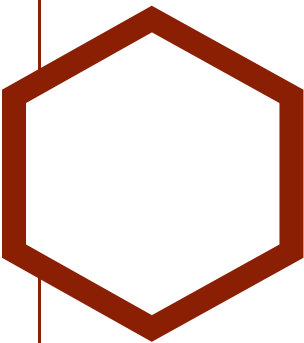
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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.

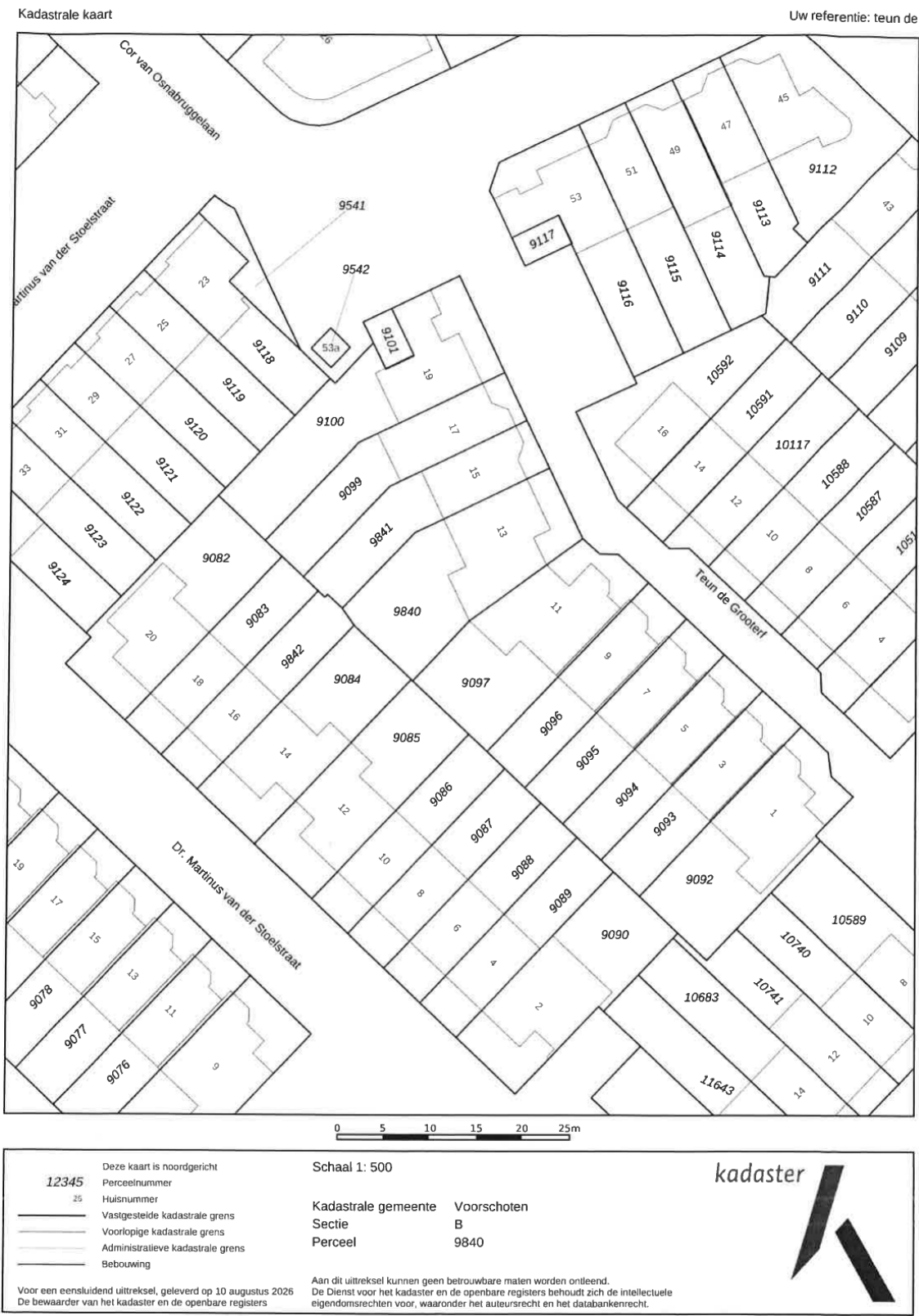
Bruto Vloeroppervlak (BVO)			Gebruiksoppervlak (GO) conform Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen (juli 2019)				Externe oppervlakte*		Inhoud
	Vides/Trappgat: Leidingkooft	Bruto Vloeroppervlakte (incl. buiten/ scheidelingswanden, oppervlak lager dan 1,5m en excl. Vides etc. > 4m²)	GO Wonen:	GO Overige inpandige ruimte(n): Garage	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte: Berging	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	103,8	81,2	12,9	0,0	94,1	2,6	0,0	325,9
1e Verdieping	1,1	91,6	82,5	0,0	0,0	82,5	0,0	0,0	253,0
2e Verdieping	0,0	92,7	45,6	0,0	0,0	45,6	0,0	0,0	163,9
Totaal	1,1	288,1	209,3	12,9	0,0	222,2	2,6	0,0	742,7

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

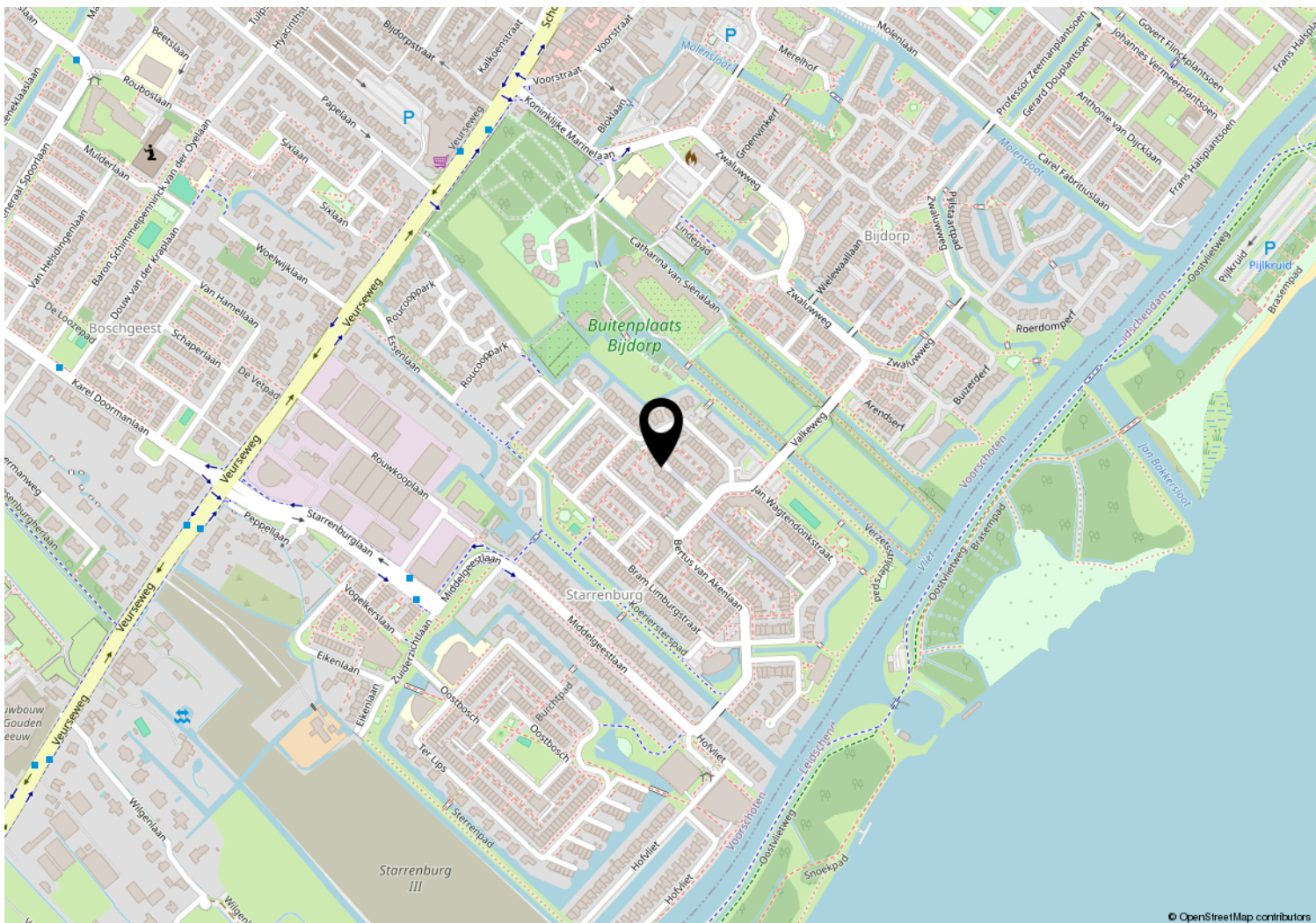
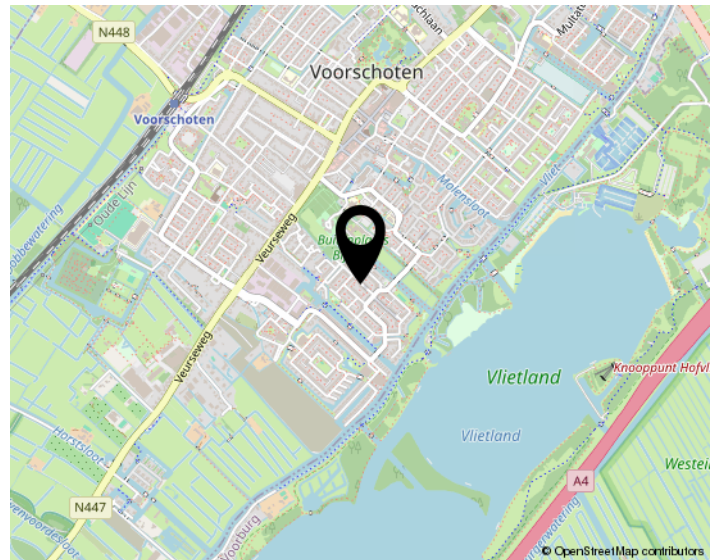
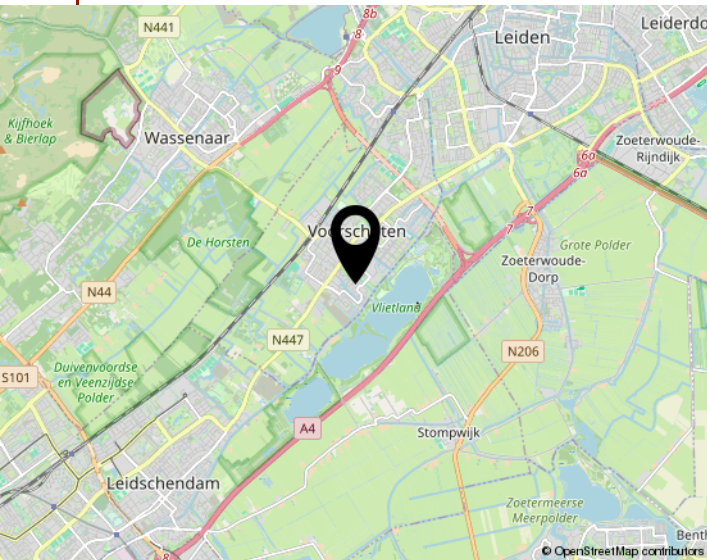
VOOR UITGEBREIDE UITLEG OVER DE MEETINSTRUCTIE KUNT U KIJKEN OP <https://www.waarderingskamer.nl/voor-gemeenten/opgevensbehoor/primaire-rijportkenniscon/meeinstructie>



Kadastrale kaart



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:

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

Voorschoten / Leiderdorp

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