

Welkom

Vraagprijs
€ 569.000
k.k.

Bram Limburgstraat 94
Voorschoten

Rijland Makelaars
Al 60 jaar alles in huis

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



Omschrijving

Ruime eengezinswoning met zonnige tuin en volop mogelijkheden in de woonwijk Starrenburg.

Op zoek naar een eengezinswoning die u helemaal naar uw eigen smaak kunt maken? Aan de Bram Limburgstraat 94 in de moderne woonwijk Starrenburg in Voorschoten staat deze verrassend ruime woning met volop potentie te wachten op een nieuwe eigenaar.

De woning is gebouwd in 1992, is volledig geïsoleerd en

beschikt over energielabel A. Een comfortabele en energiezuinige basis dus, gecombineerd met volop mogelijkheden om het interieur geheel naar de wensen van deze tijd te moderniseren.

Royale living met vloerverwarming, schuifpui en loopdeur naar de tuin.

Via de hal komt u binnen in de woning, met onder andere toegang tot de aangebouwde stenen berging aan de voorzijde. Deze berging is bovendien binnendoor

bereikbaar, ideaal voor fietsen en opslag.

De royale living vormt het hart van het huis. Dankzij de vloerverwarming is het hier aangenaam en comfortabel wonen. De ruime woonkamer biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek én een grote eettafel, waardoor u hier met familie en vrienden heerlijk kunt samenkomen.

De open keuken aan de voorzijde van de woning is eenvoudig, maar bruikbaar.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor een gezin.

Een extra pluspunt is de aanwezigheid van twee badkamers. Praktisch en comfortabel, zeker voor een gezin. Ook hier ligt de kans om de ruimtes volledig naar eigen smaak en de moderne woonwensen van vandaag aan te passen.

Ruime zolder met volop potentie

De ruime zolderverdieping biedt veel extra bergruimte en mogelijkheden. Zo kunt u hier eenvoudig een extra kamer realiseren. Een vierde slaapkamer, thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte? De keuze is aan u.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De circa 10 meter diepe achtertuin ligt heerlijk zonnig op het zuidwesten. Een fijne plek om van de zon te genieten of buiten te eten. Het prettige uitzicht over de singel en het omliggende groen geeft de tuin een ruimtelijk en vrij gevoel. Een heerlijke plek om na een drukke dag tot rust te komen.

Met volledige isolatie en energielabel A beschikt de woning over een uitstekende en energiezuinige basis. Tegelijkertijd is het interieur toe aan modernisering. En juist dát biedt kansen: u kunt de woning volledig aanpassen aan uw eigen stijl, woonwensen en toekomstplannen.

Ga de uitdaging aan en maak van deze ruime woning uw eigen thuis!

Misschien is dit wel de woning waar u al een tijdje naar op zoek bent.

Oplevering in overleg.

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.

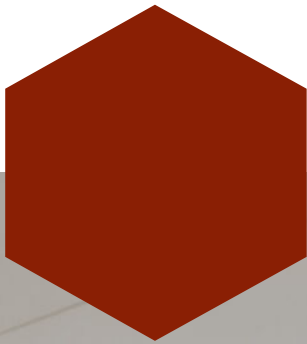


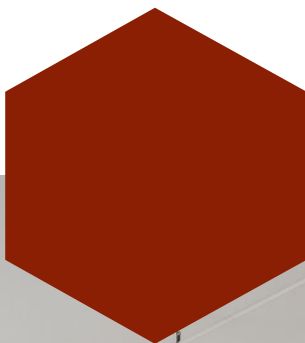
Kenmerken

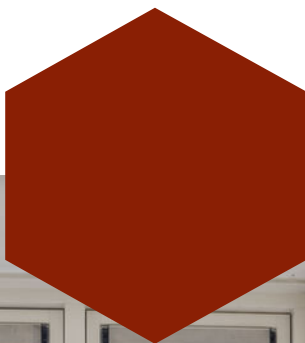
Woonoppervlakte	121 m ²
Perceeloppervlakte	143 m ²
Inhoud	446 m ³
Bouwjaar	1993
Energie label	A

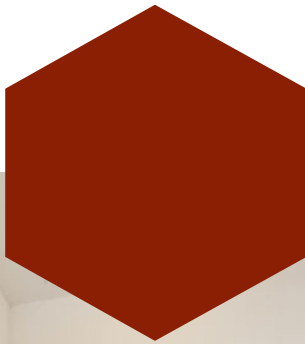


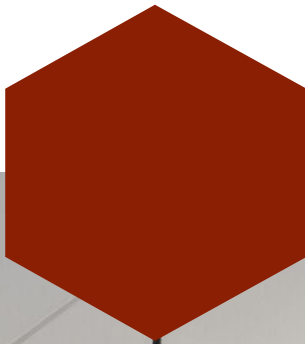


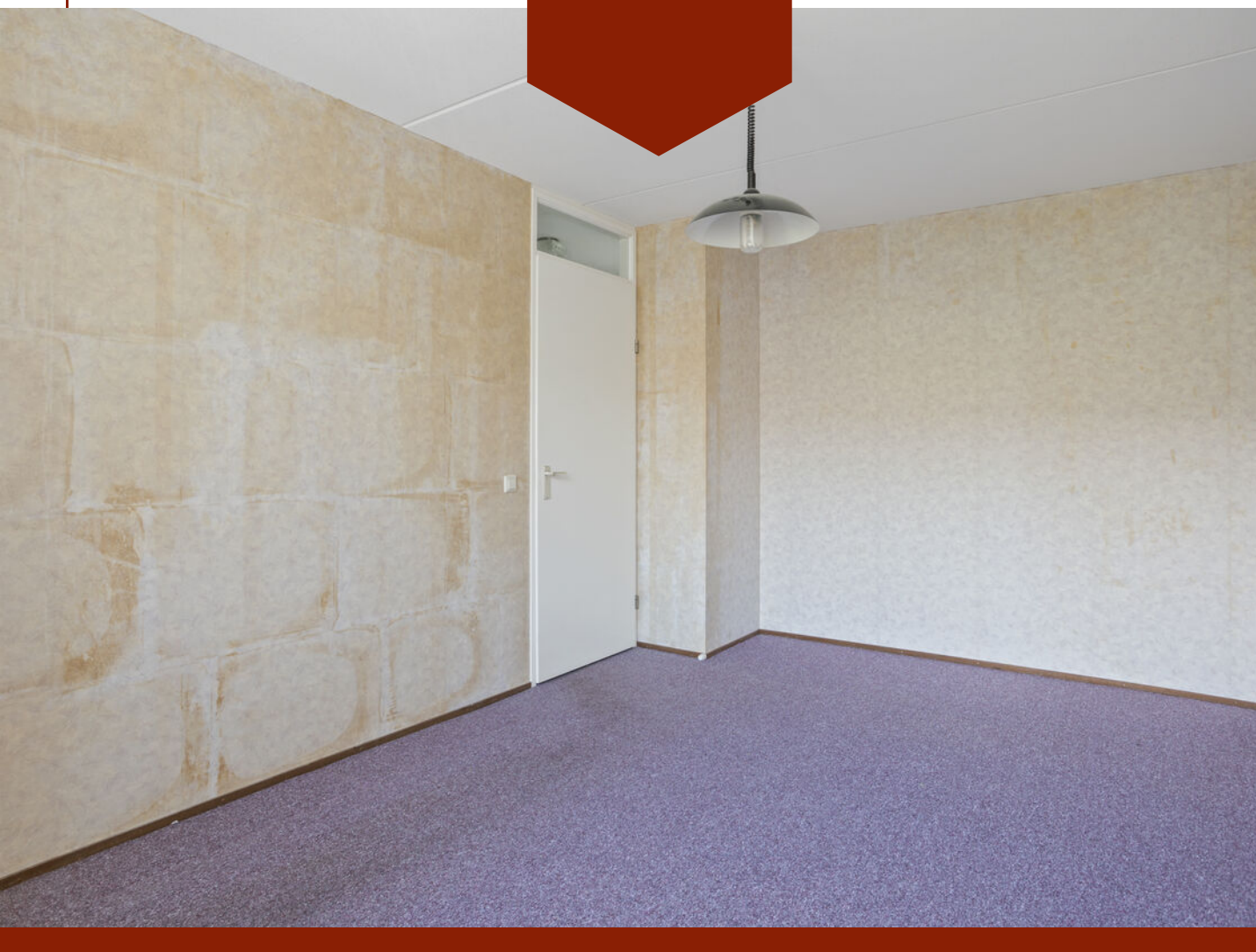
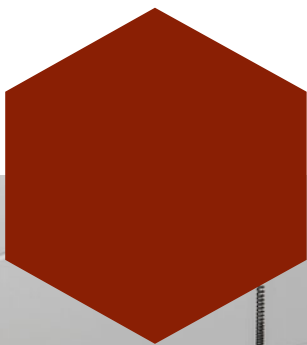


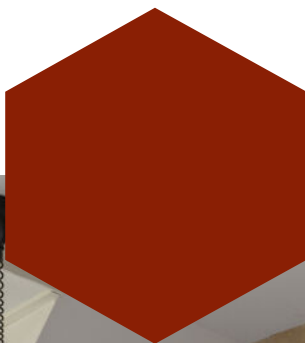


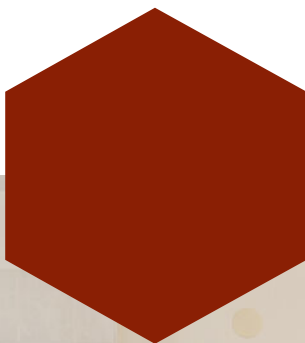


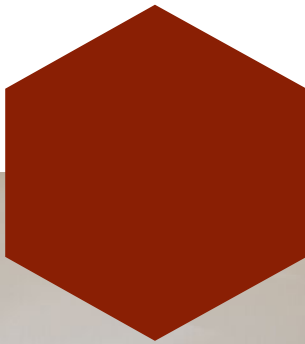


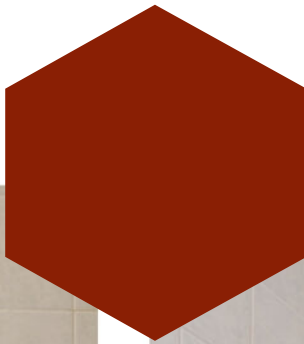


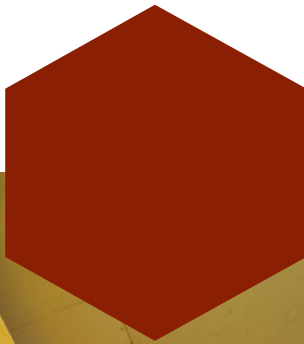


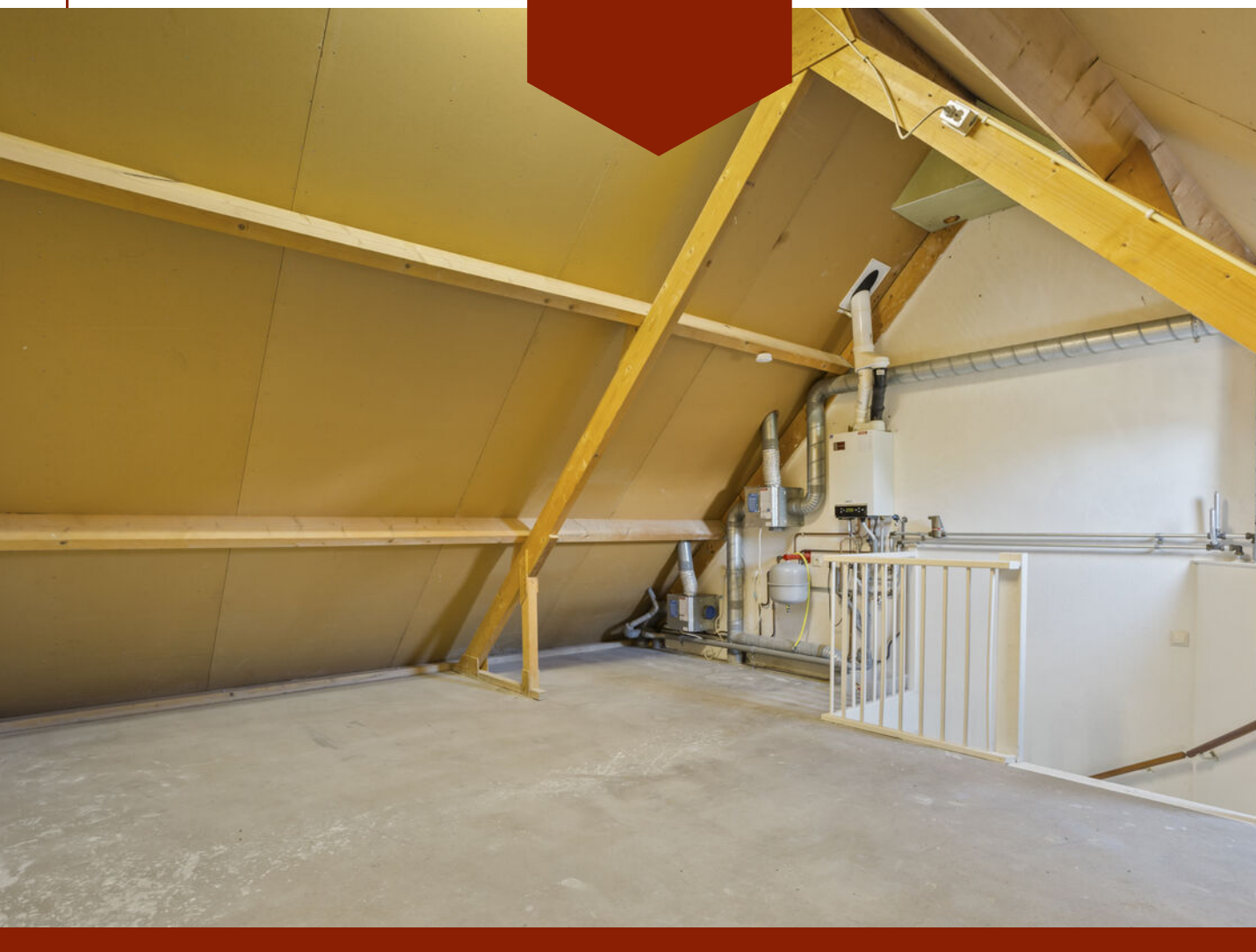
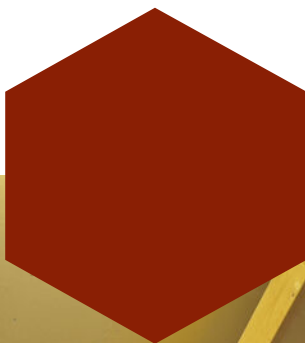
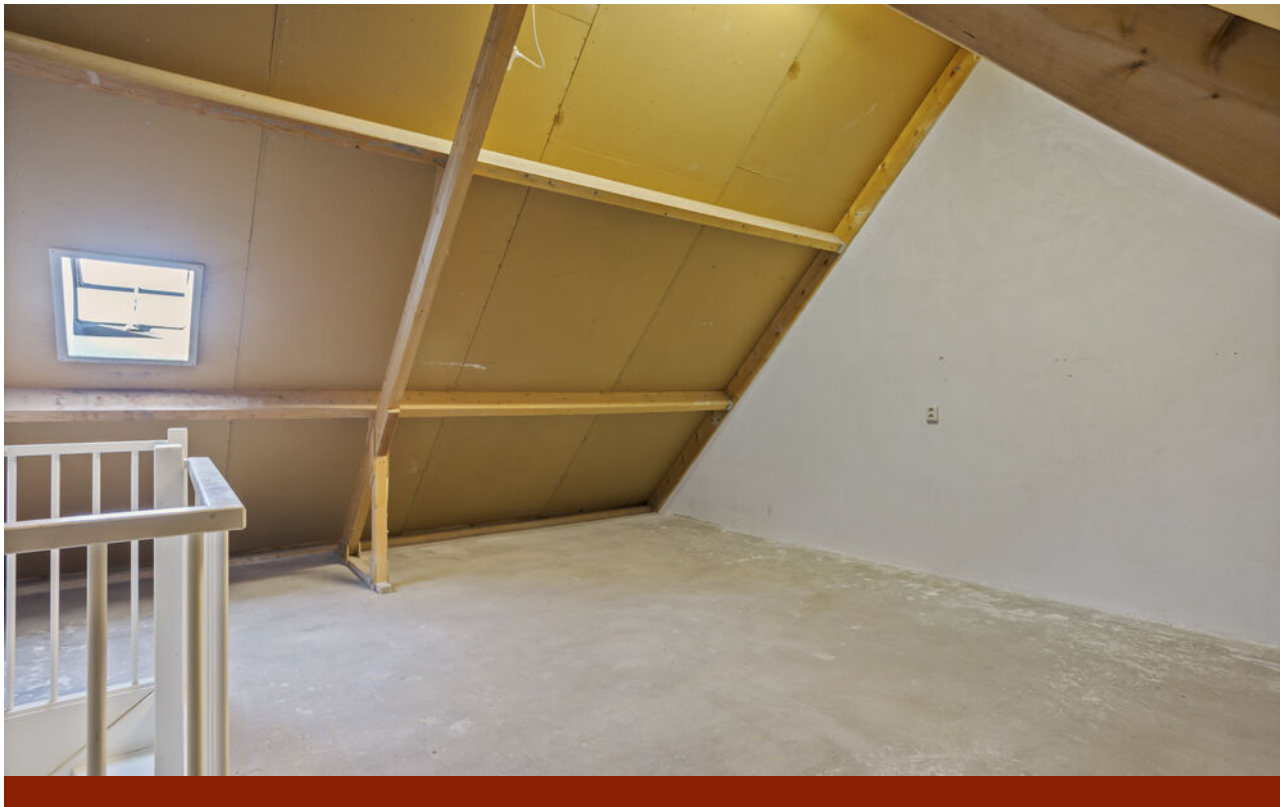


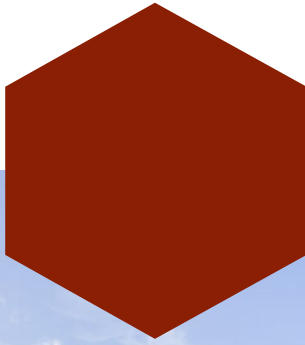


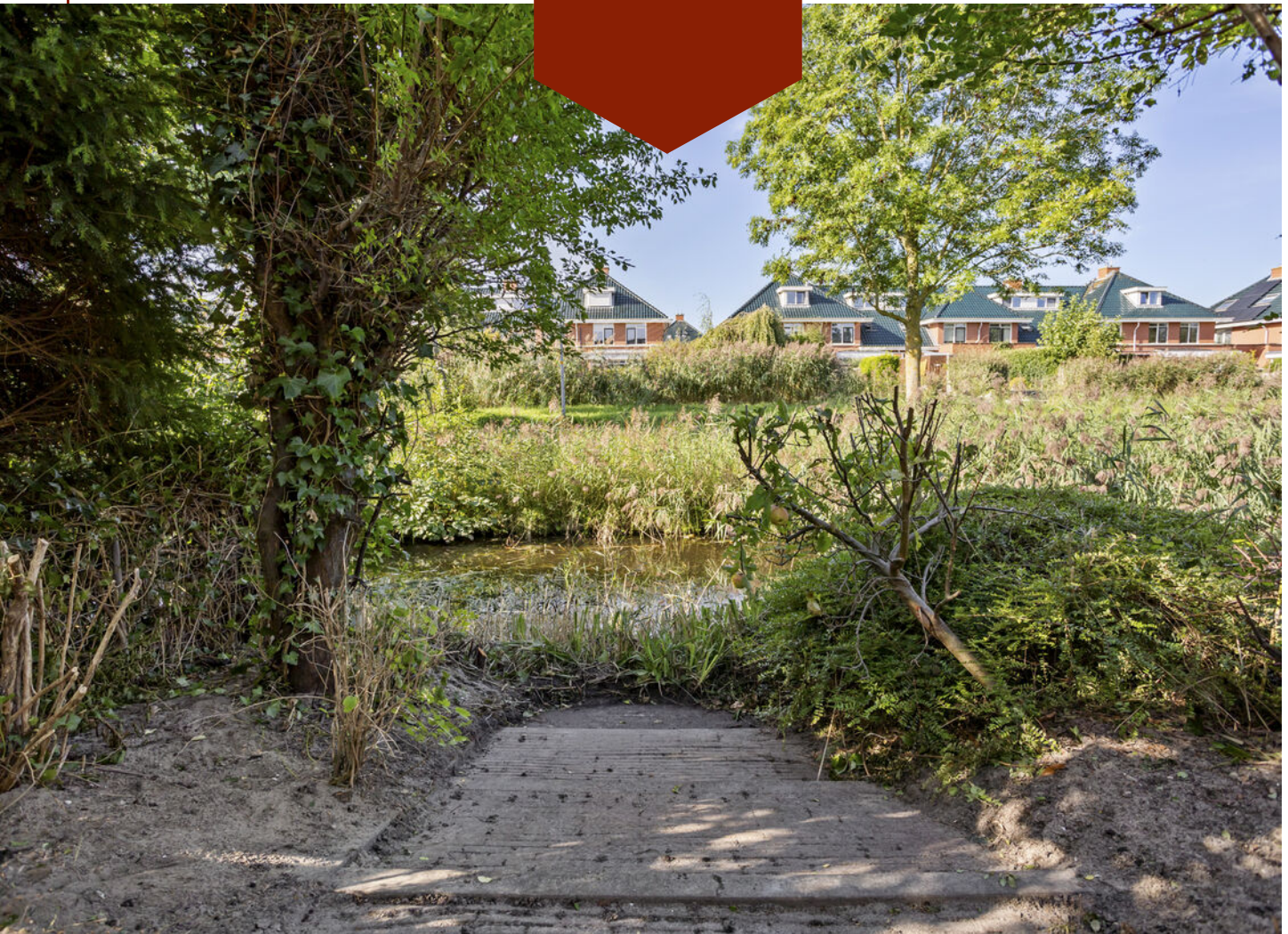
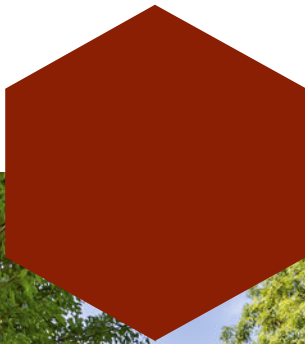




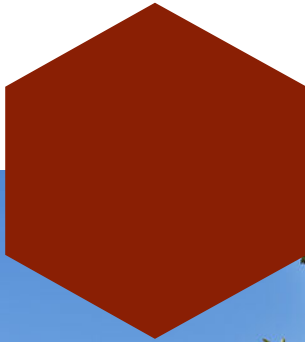


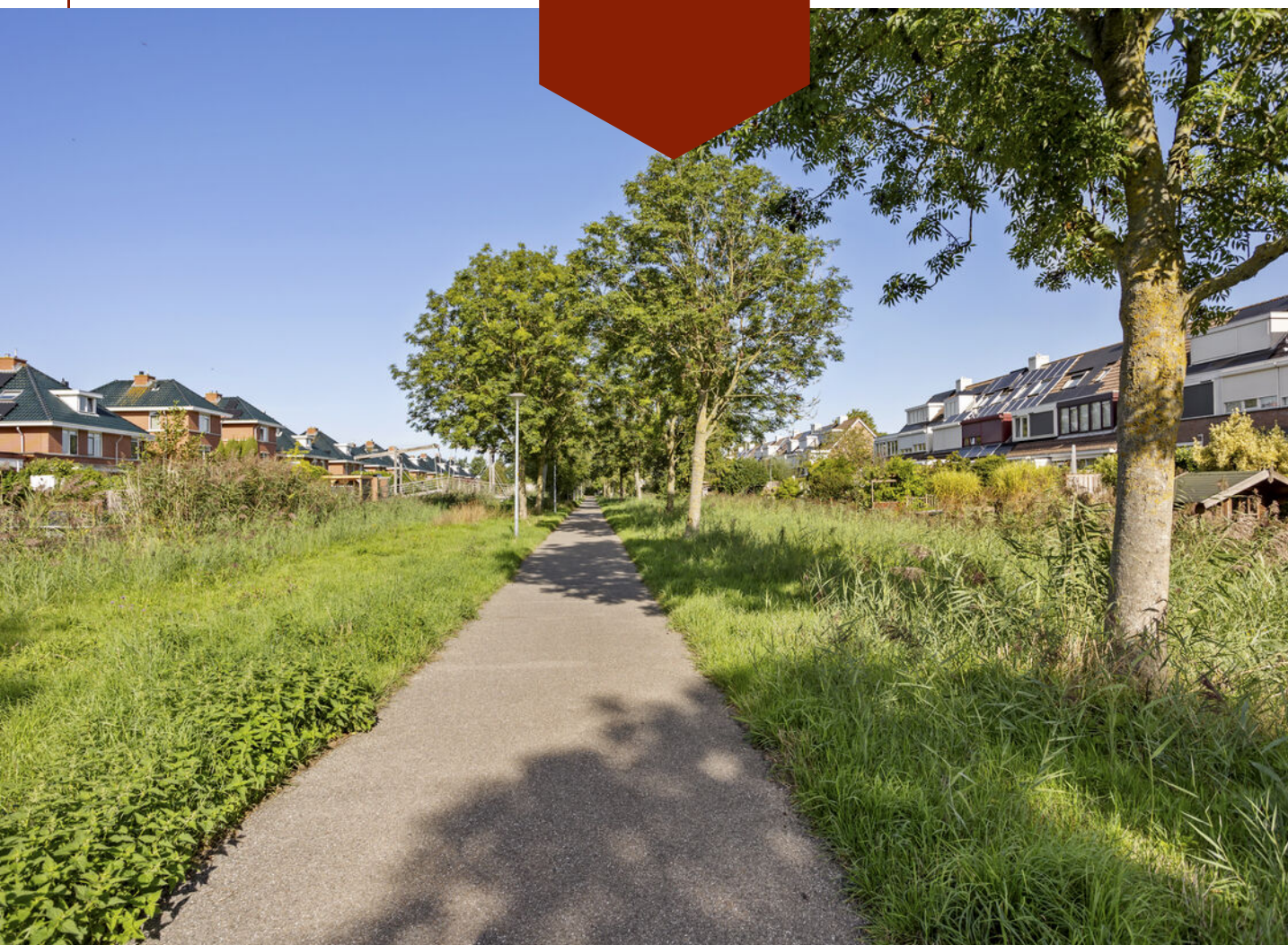
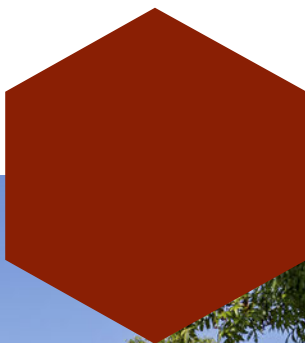


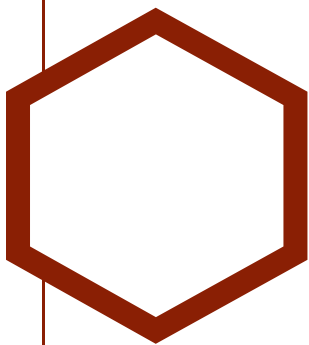




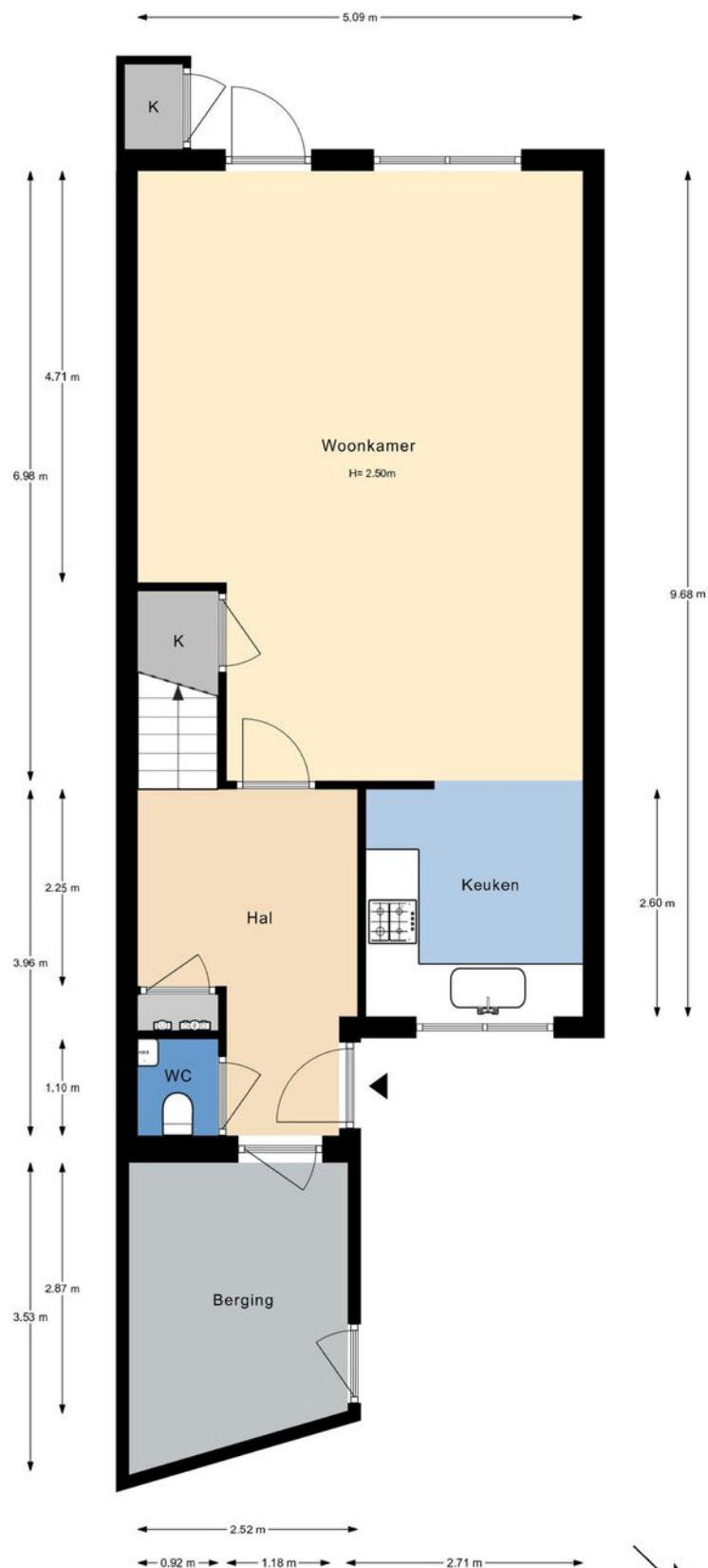




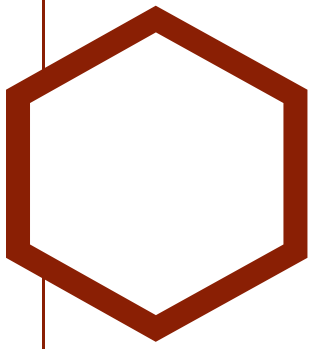




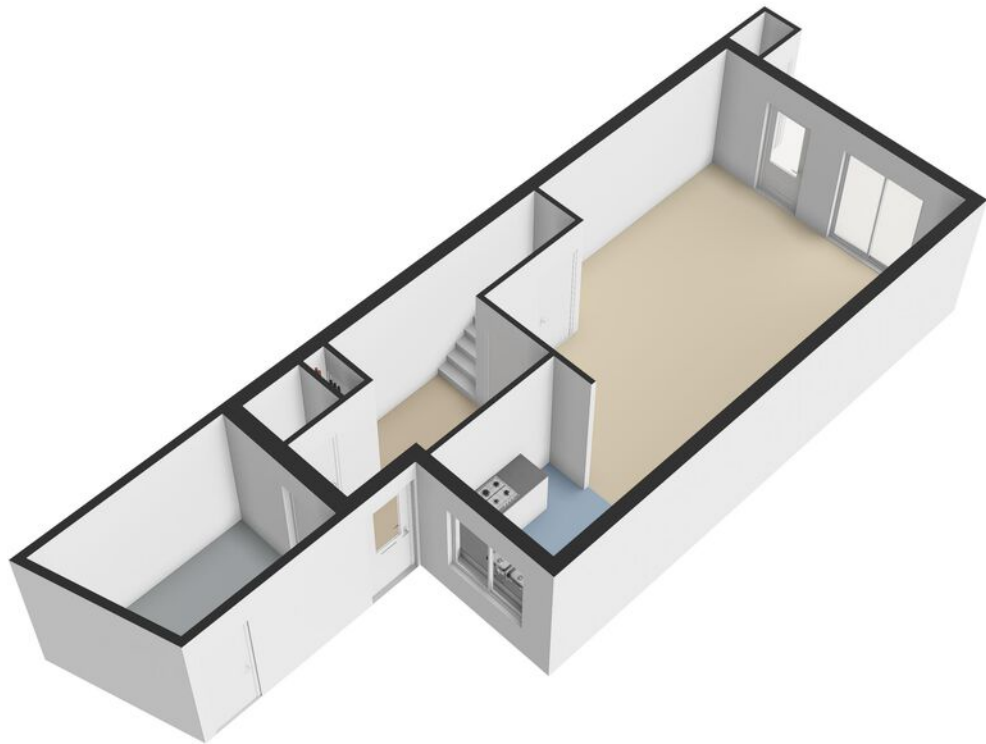
Plattegrond

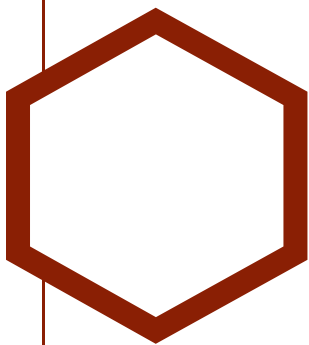


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

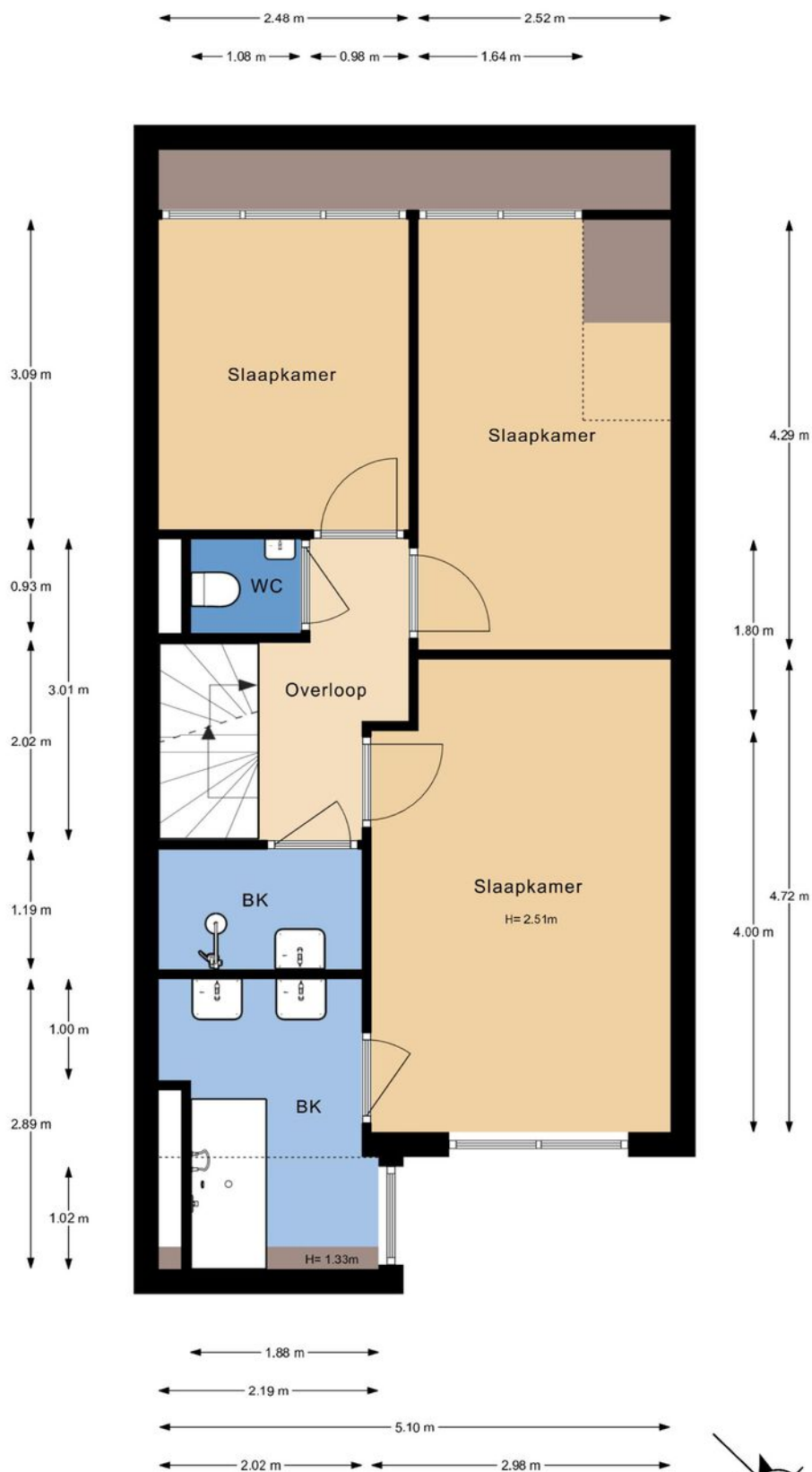


Plattegrond



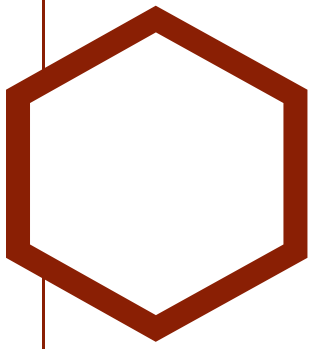


Plattegrond



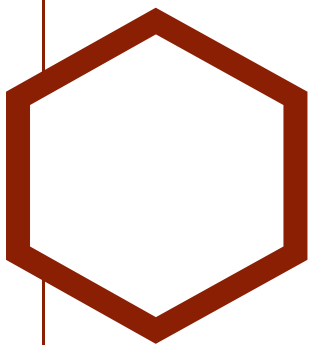
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



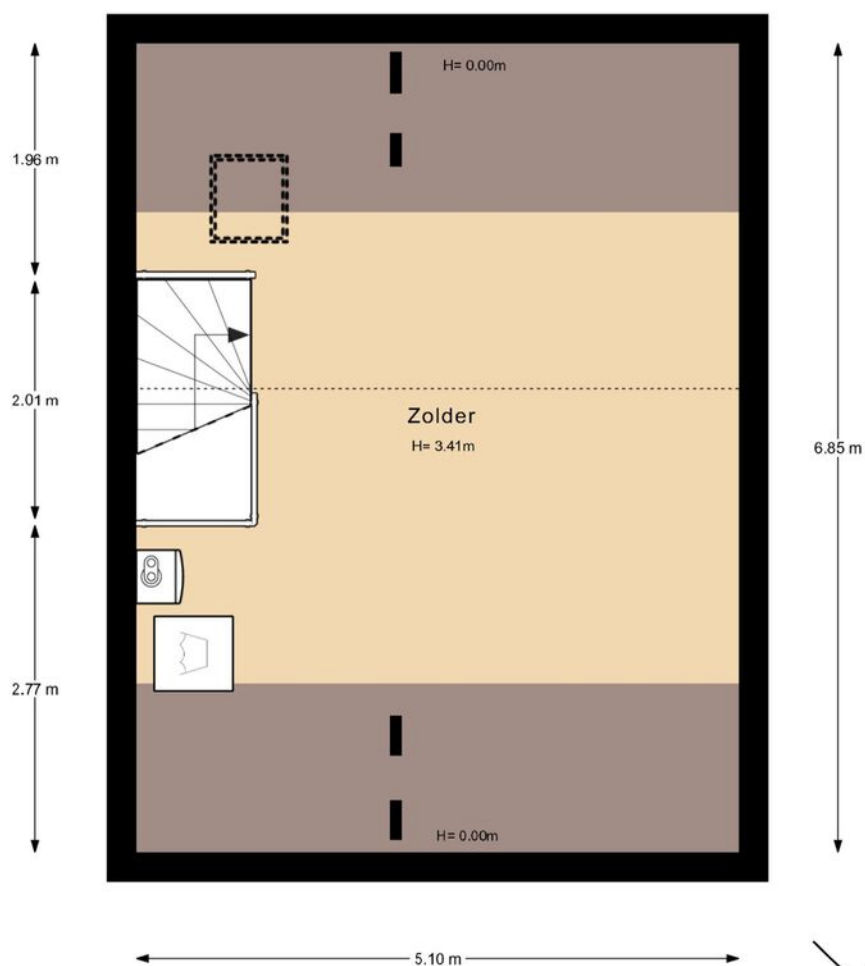


Plattegrond



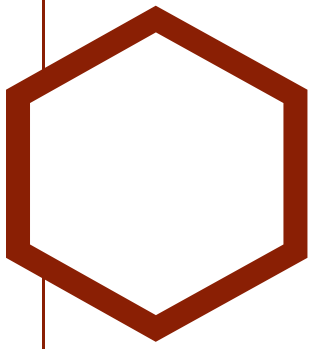


Plattegrond



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 7 september 2026
Datum rekenen	maandag 7 september 2026
Nummer	20260488
Soort	Op locatie ingemeten

Bedrijf	Modum2
Opsteller	Desiree Sewnundun
Status	Definitief

Object type	Woonhuis
Adres	Bram Limburgstraat 94
Plaats	Voorschoten

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

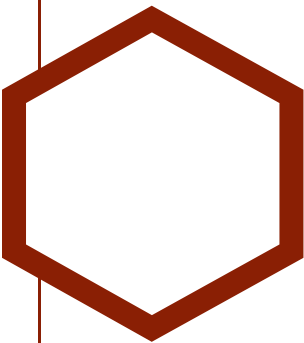
Opdrachtgever	Rijnland Makelaars
Adres	Kon. Julianalaan 22-5
Plaats	Voorschoten

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): Berging, Tuinkast	GO Gebouw-gebonden buiten-ruimte(n):	Gebruiks-oppervlak totaal:	GO Externe bergruimte:	Parkeerplaats:	Bruto Inhoud Circa m³
Begane grond	0,0	69,8	52,9	8,6	0,0	61,5	0,0	0,0	223,4
1e Verdieping	0,5	55,5	47,6	0,0	0,0	47,6	0,0	0,0	147,4
2e Verdieping	0,0	40,2	20,6	0,0	0,0	20,6	0,0	0,0	74,6
Totaal	0,5	165,5	121,1	8,6	0,0	129,7	0,0	0,0	445,5

*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-rijportkamerskon/meetinstructie>



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: bl94



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Voorschoten

B

9413

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

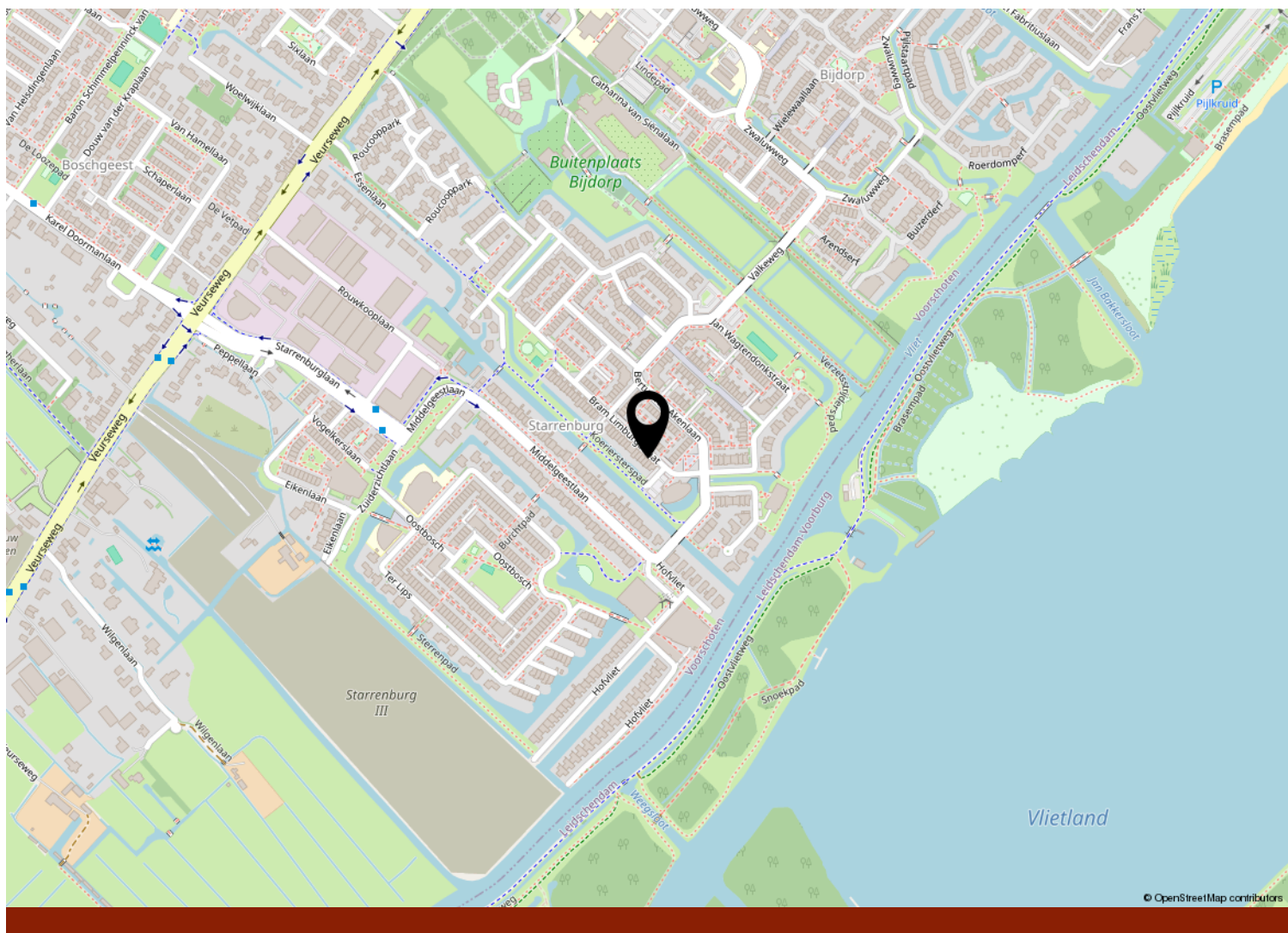
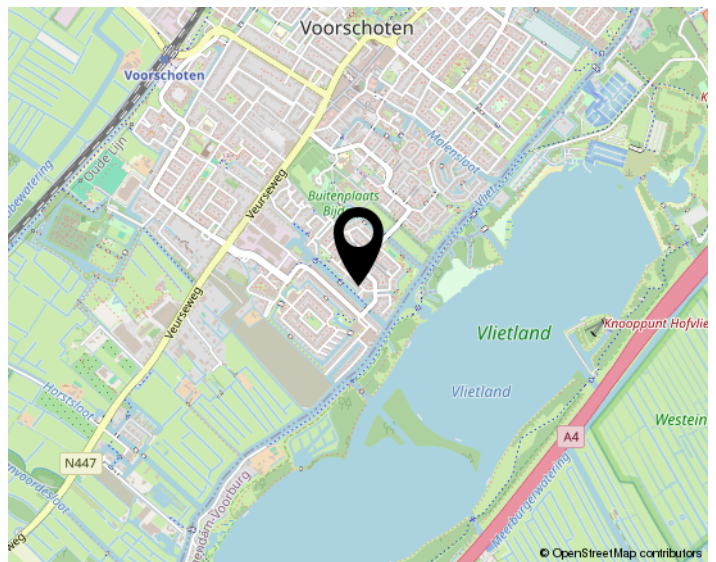
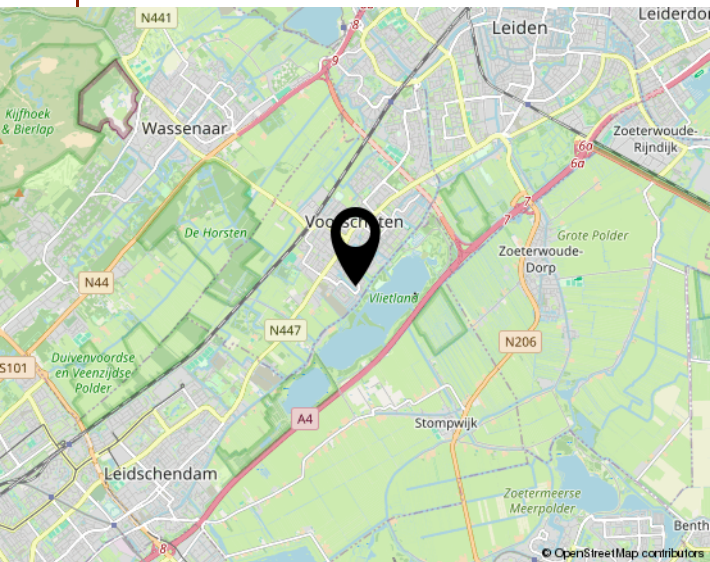
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



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