

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A++++



PIOENROOS 1, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 1.195.000 K.K.



BOUWJAAR
2019



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
182 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Vrijstaande villa met volop ruimte, comfort en een heerlijke ligging aan het water

Op een mooie locatie in Voorhout staat deze moderne, vrijstaande villa aan de Pioenroos 1. Een ruime en lichte woning met vijf slaapkamers, twee badkamers, een vrijstaande garage en een eigen oprit. Dankzij de ramen aan verschillende zijden van de woning valt er op iedere verdieping veel natuurlijk licht naar binnen.

Voorhout is een gezellig en centraal gelegen dorp in de Bollenstreek. U woont hier rustig en groen, met voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, sportverenigingen en horecagelegenheden in de buurt. Ook omliggende plaatsen zoals Sassenheim, Noordwijk, Lisse en Leiden zijn goed bereikbaar. En natuurlijk bevinden de bekende bollenvelden en de kust zich op korte afstand.

Hierdoor combineert Pioenroos 1 het comfort en de ruimte van een vrijstaande villa met de fijne ligging en voorzieningen van Voorhout.

De woning is gebouwd in 2019 en is volledig voorzien van vloerverwarming, verdeeld over alle verdiepingen. Daarnaast beschikt de woning over 16 zonnepanelen, HR++ beglazing en volledige isolatie. Een comfortabele en energiezuinige basis voor jarenlang woonplezier.

De ligging is bijzonder prettig. De woning ligt aan het water, waarbij de tuin rondom de woning een fijne plek biedt om buiten te

zijn. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de tuin. De vrijstaande garage is voorzien van een elektrische garagedeur en biedt ruimte voor het parkeren van een auto. Ook op de eigen oprit is parkeergelegenheid.

Een woning met veel ruimte, moderne voorzieningen en een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de vijf slaapkamers en twee badkamers is deze villa bovendien uitstekend geschikt voor een gezin dat behoefte heeft aan ruimte en comfort.

Nieuwsgierig naar deze vrijstaande villa? Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging!

Indeling

Begane grond

Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. In de ruime hal bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de meterkast en een modern toilet met fonteintje.

Vanuit de hal komt u in de royale U-vormige woonkamer. Dankzij de vele raampartijen aan verschillende zijden van de woning is dit een heerlijk lichte leefruimte. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi met elkaar verbonden worden.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en vormt een centraal onderdeel van de leefruimte. De keuken is uitgevoerd met een kookeiland en beschikt over uitgebreide Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, combi-oven en een ingebouwd koffieapparaat. Daarnaast is er een Grohe kokend waterkraan aanwezig.

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De masterbedroom is royaal van formaat en beschikt over een Frans balkon. De overige twee slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en kunnen uiteraard ook worden ingericht als werk-, hobby- of kinderkamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich nog twee slaapkamers, waardoor de woning in totaal maar liefst vijf slaapkamers heeft.

Beide slaapkamers beschikken over een dakraam en zijn afgewerkt met een PVC-laminaatvloer.

Op deze verdieping bevindt zich bovendien een tweede badkamer. Deze badkamer is nieuw en nog niet gebruikt en is voorzien van een ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Daarnaast is er een praktische berging aanwezig met de opstelling voor de wasmachine en droger en de cv-installatie. Via de tweede verdieping is tevens de vliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

Buitenruimte en garage

De woning beschikt over een eigen oprit, een vrijstaande garage met elektrische garagedeur en een fraai aangelegde tuin rondom. De ligging aan het water zorgt voor een extra sfeervolle woonomgeving. Vanuit de woonkamer stapt u zo de tuin in en dankzij de tuin rondom de woning zijn er verschillende plekken om van de buitenlucht te genieten.

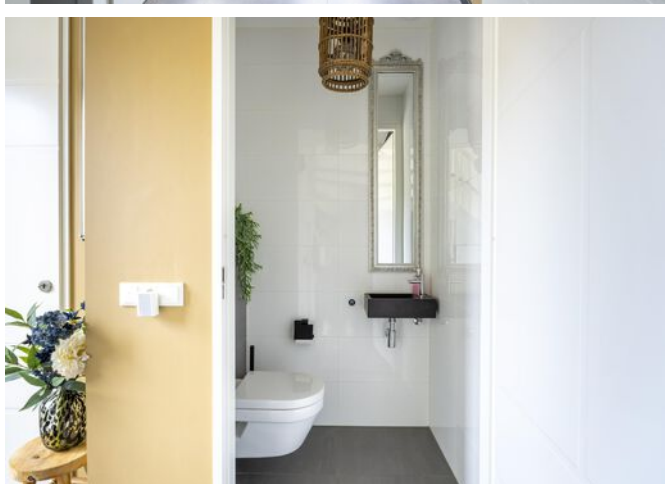
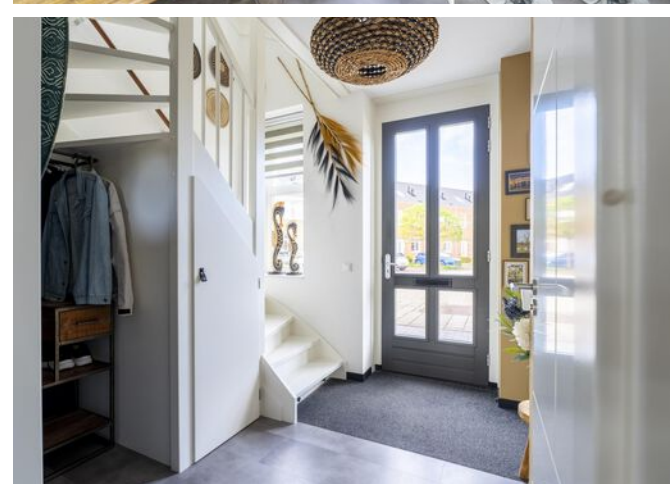
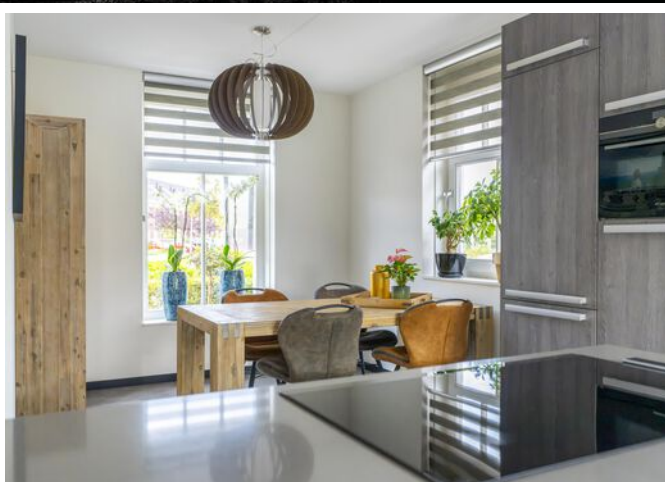
Bijzonderheden

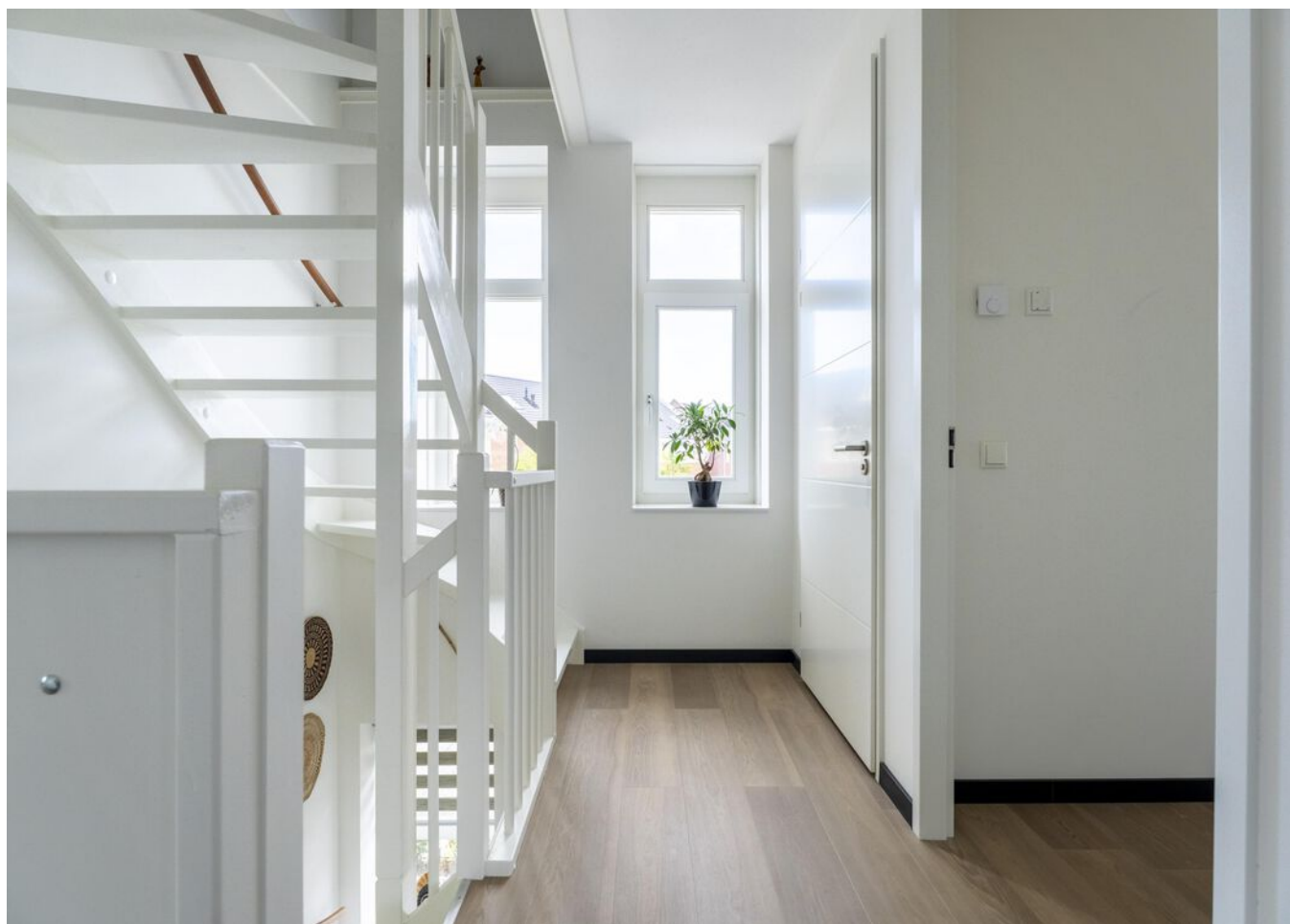
- Gelegen aan het water
- Vloerverwarming op alle verdiepingen
- 16 zonnepanelen van 300 Wp, eigendom
- Vrijstaande garage met elektrische deur
- Eigen oprit
- Energielabel A+

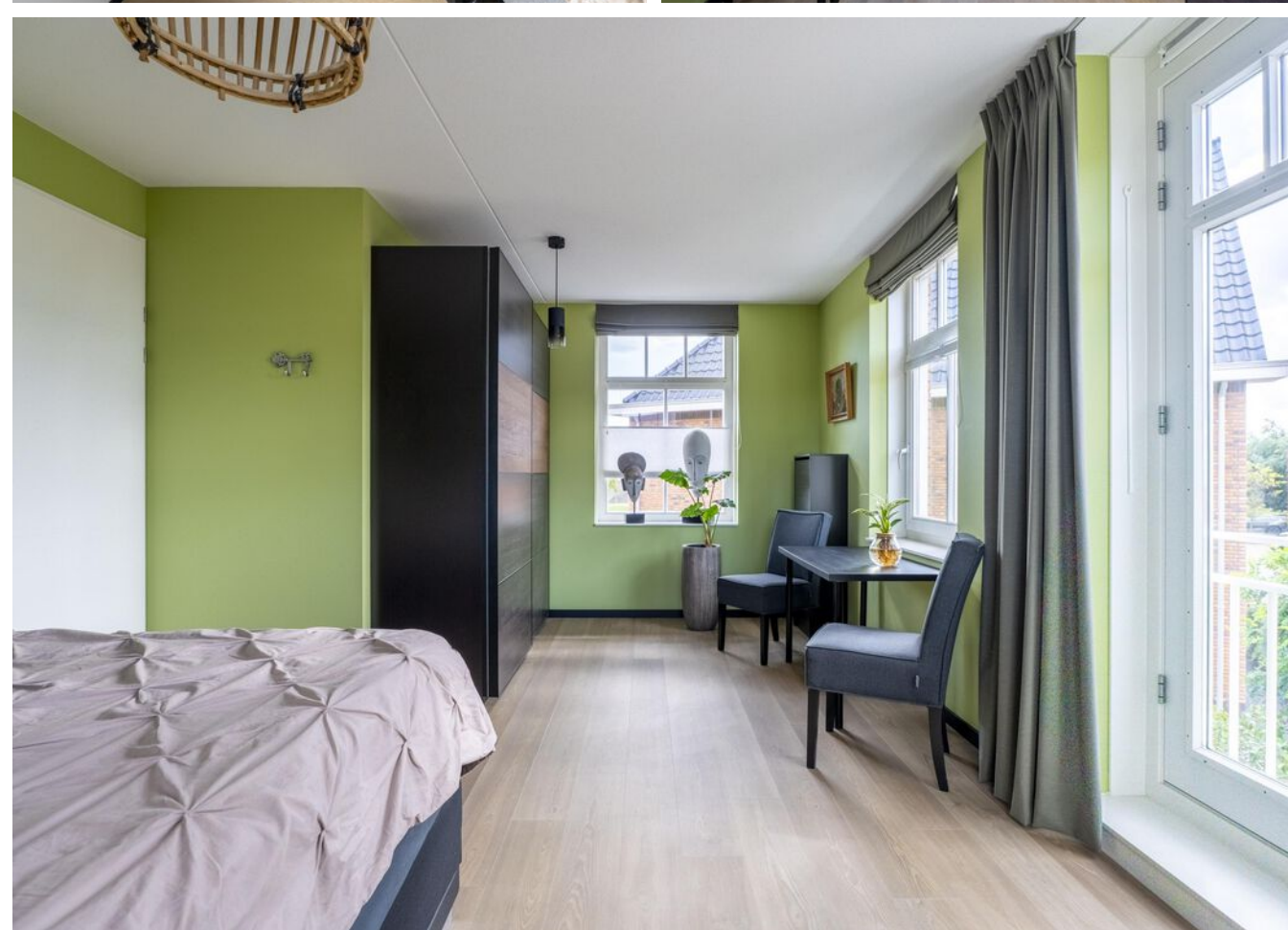
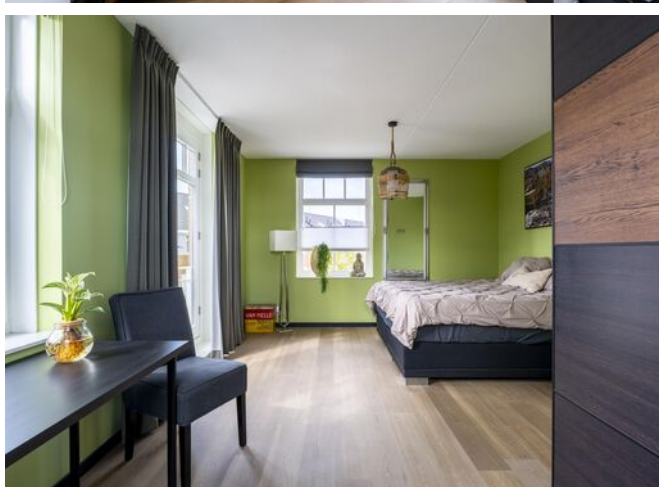
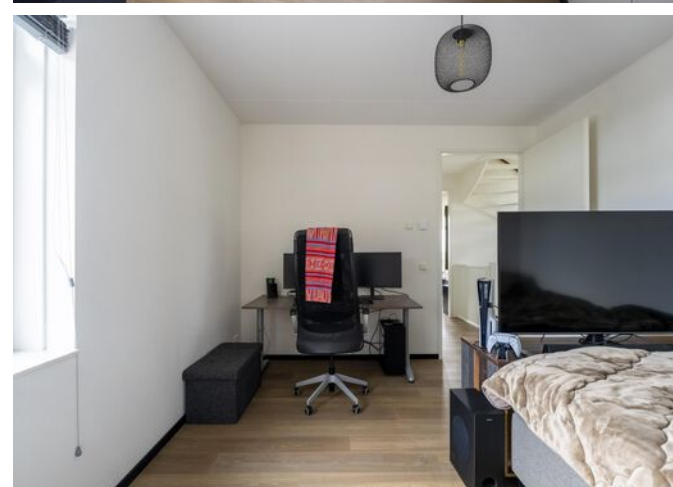


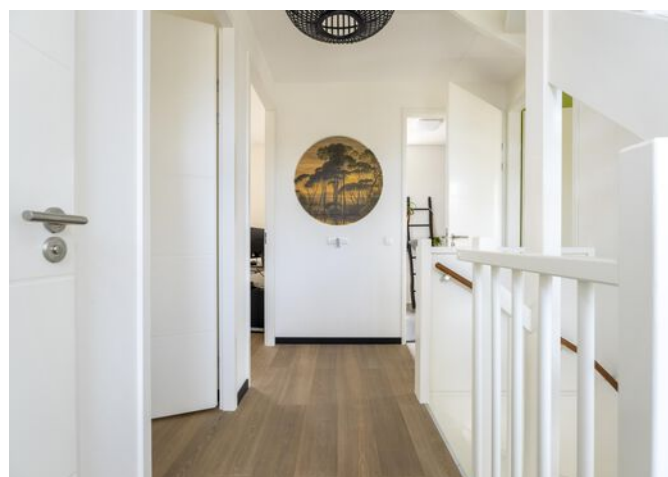
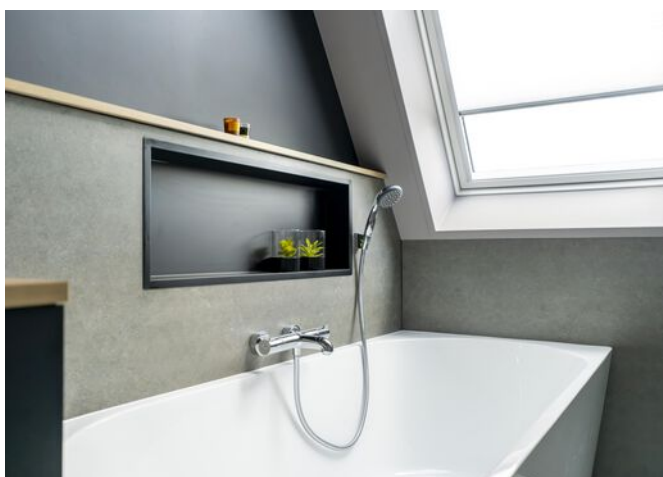


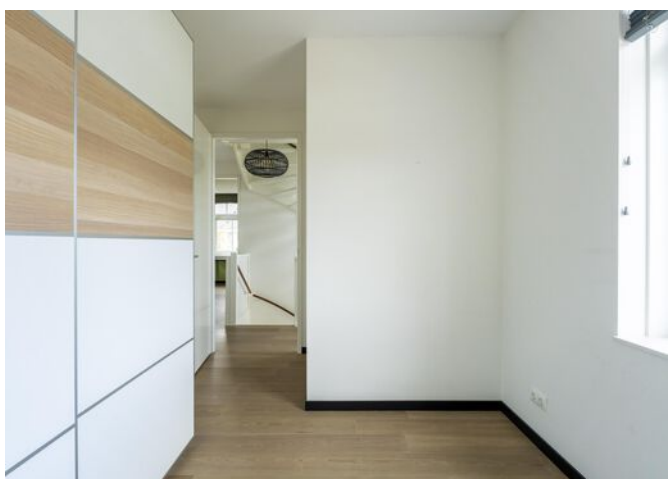
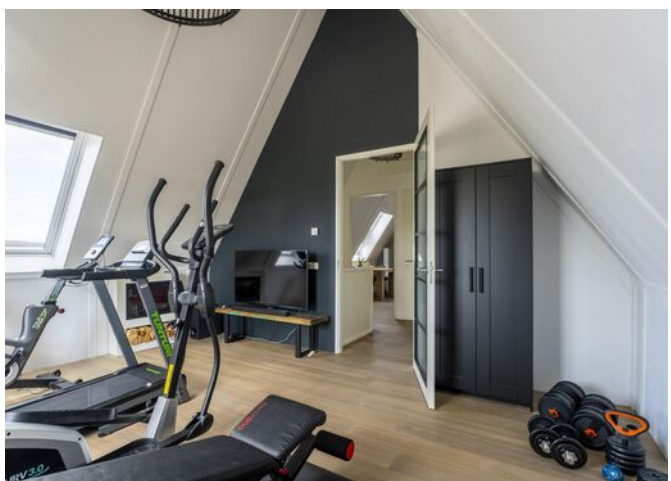
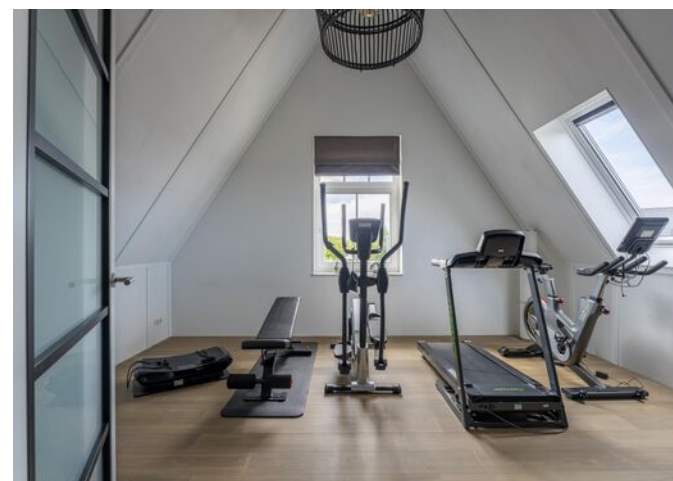


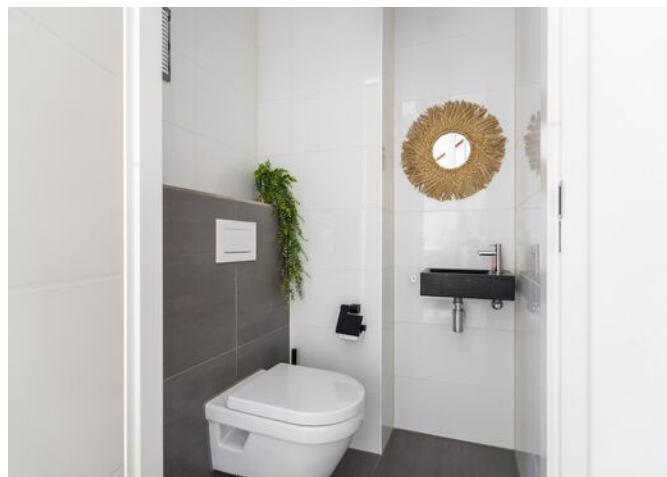
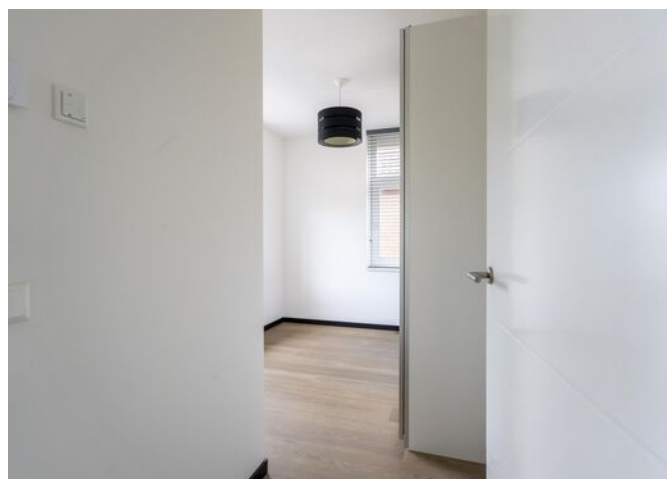
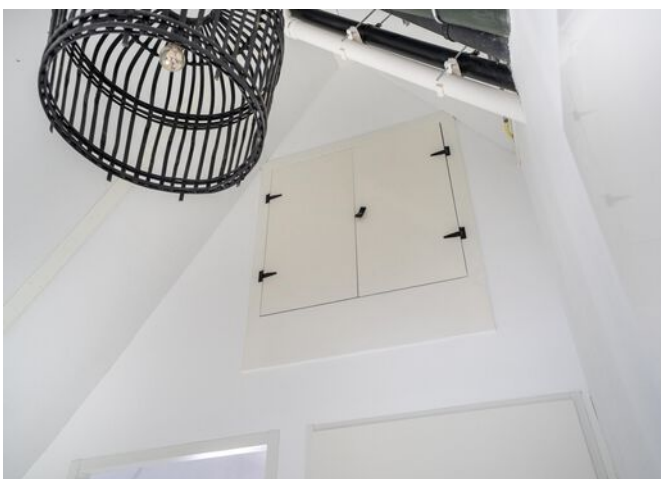


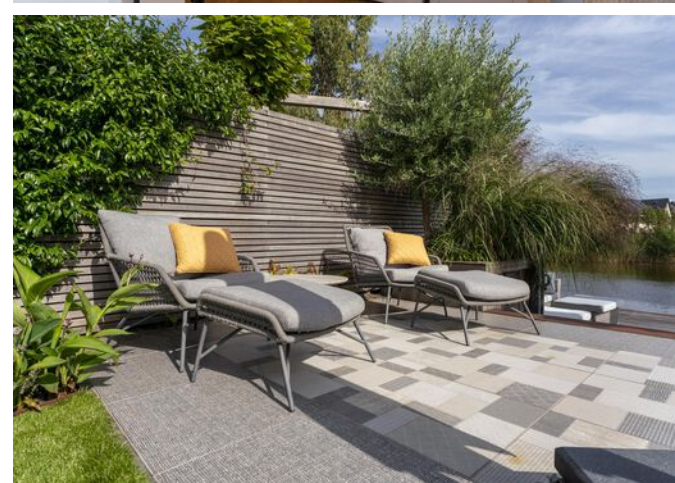
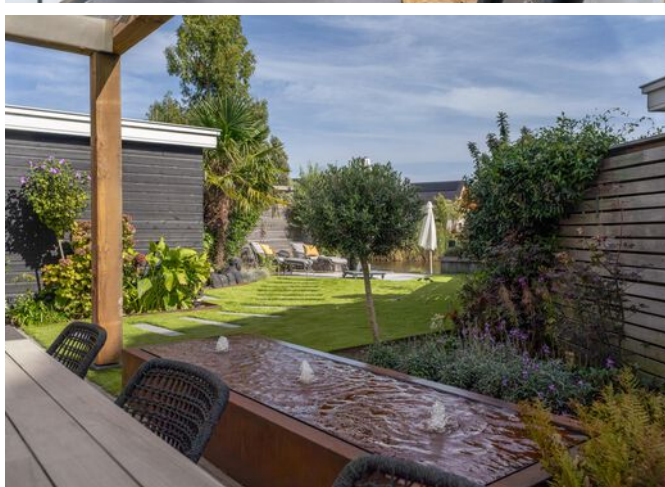
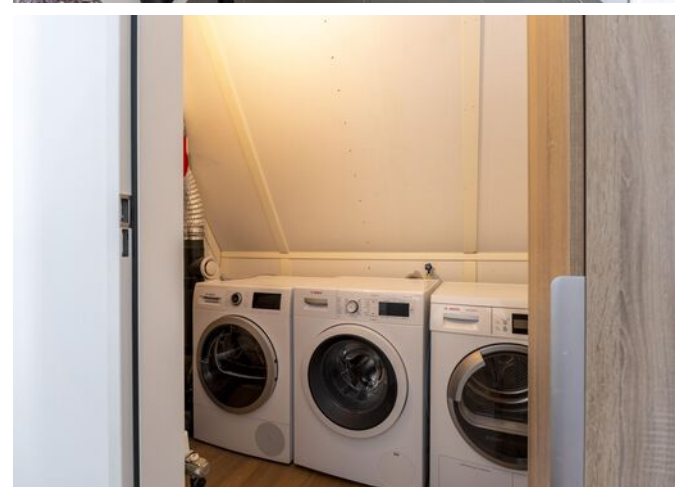
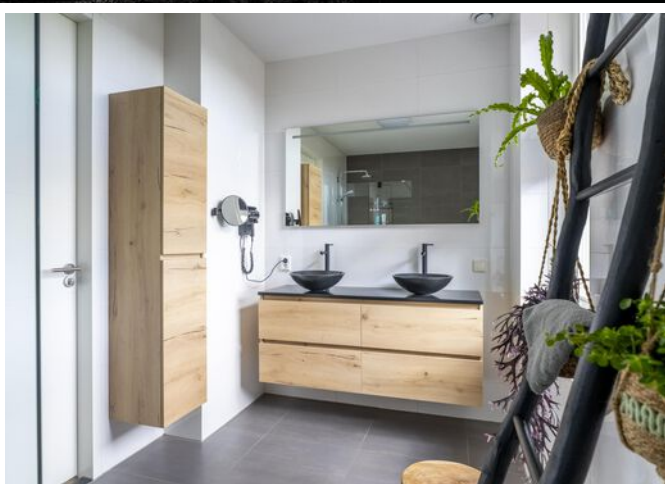
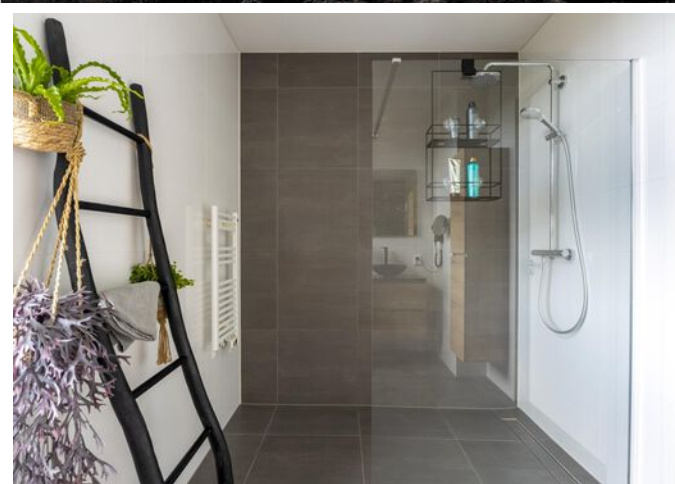
















PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



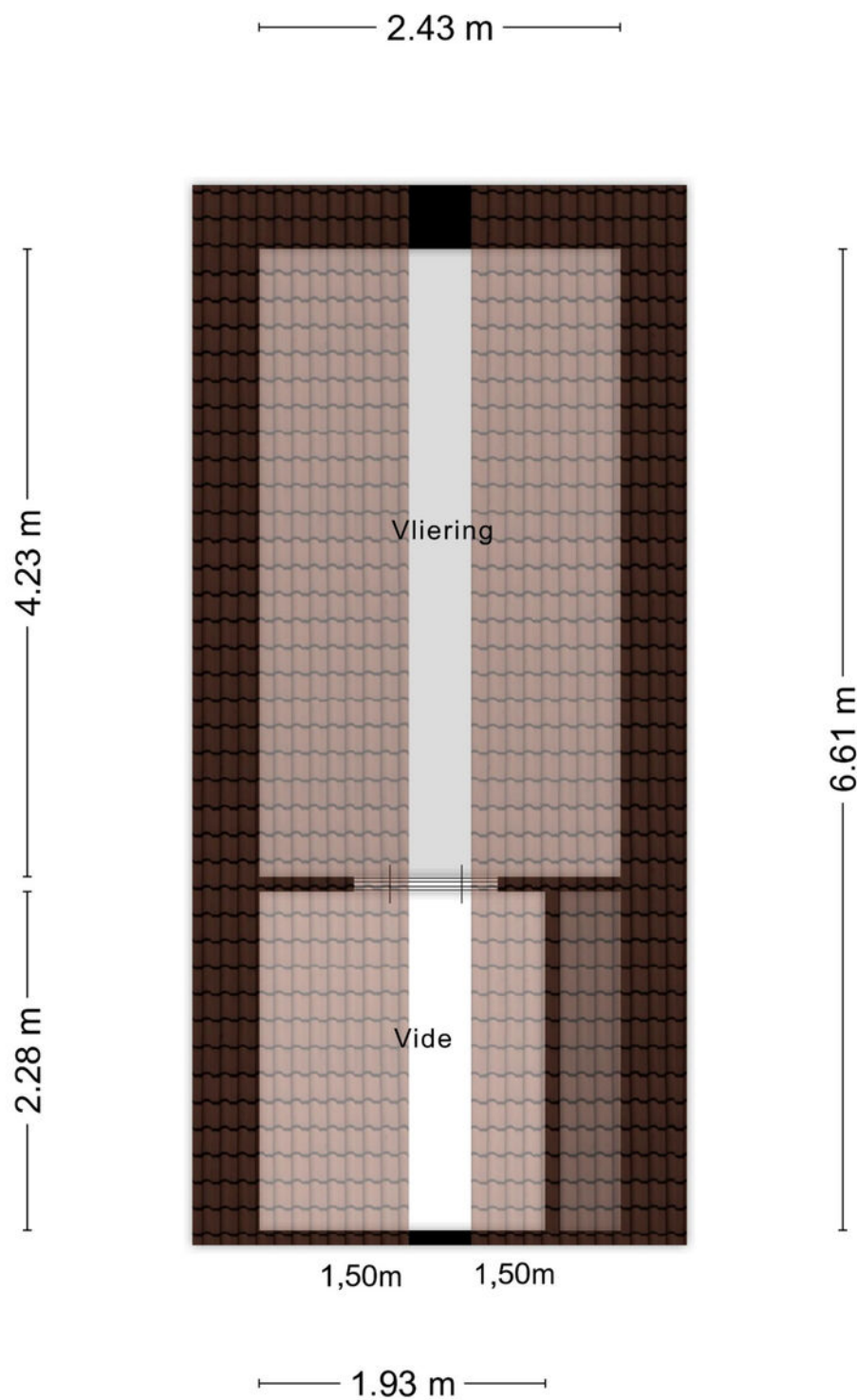
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



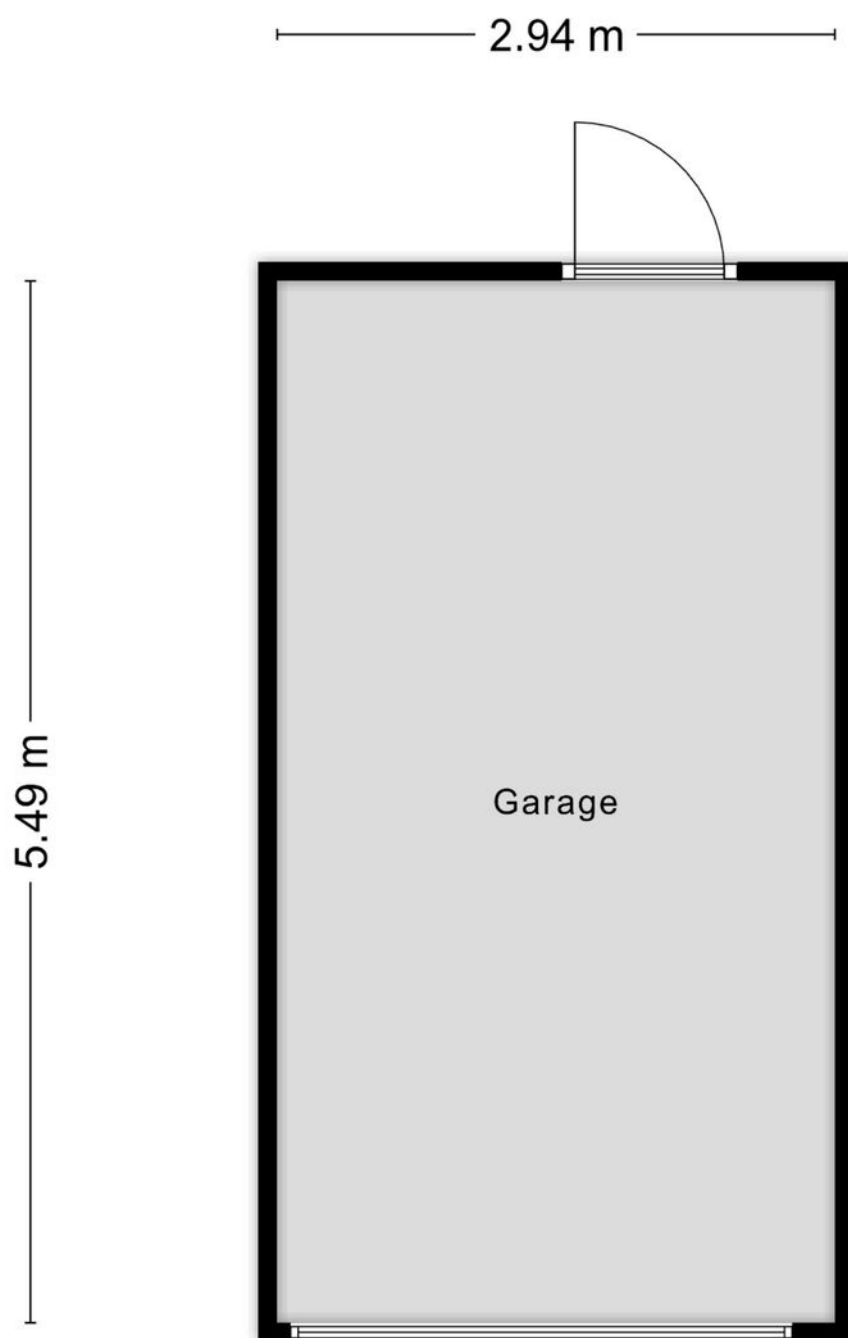
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



KADASTRALE KAART - PIOENROOS 1

Kadastrale kaart

Uw referentie: pioen 1



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Voorhout	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6434	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 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.			

KENMERKEN - PIOENROOS 1

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2019

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	675 m ³
Perceel oppervlakte	374 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	182 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	2833 cm
Tuin breedte (cm)	611 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidoost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

Welkom bij Geurts Makelaars! Leuk dat u een van onze woningen komt bekijken. Het zoeken én aankopen van een huis is een spannend proces. Daarom hebben wij alvast de punten voor u uitgewerkt, zodat dit proces helder en duidelijk is. Ook informeren wij u op voorhand welke artikelen u in de koopovereenkomst kunt tegenkomen. Wilt u een van de artikelen niet in de koopovereenkomst, vergeet dit dan niet te vermelden bij uw voorstel.

Verkoop proces:

Na het overeenkomen van de koop worden de personalia gegevens opgevraagd bij koper. Graag ontvangen wij deze gegevens binnen twee werkdagen retour. De concept koopakte wordt na ontvangst van de personalia gegevens binnen twee werkdagen verzonden.

Wij ontvangen graag binnen twee werkdagen reactie op de concept koopakte. De door koper gekozen notaris dient voor het tekenen van de akte te zijn aangegeven. Mocht dit niet het geval zijn, dan wijzen wij zelf een notaris aan.

Na het tekenen van de akte wordt de akte doorgezonden naar de notaris.

Standaard artikelen in de koopovereenkomst:

- Royementskosten verkoper

De koper heeft voor de eigendomsoverdracht de notaris gekozen genoemd in artikel 4.1. Indien genoemde notaris voor de royementskosten aan de verkoper meer in rekening brengt dan €200,- (inclusief BTW) per hypothecaire inschrijving, komen deze meerkosten voor rekening van koper.

- Ouderdomsclausule (bij woningen ouder dan 20 jaar)

Bijzondere bepalingen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.) en optrekkend vocht.

- Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden dat de relevante stukken aan ons worden overhandigd. Denk hierbij aan minimaal één afwijzingen van de bank, een kopie van de aanvraag van de hypotheek, kopieën van loonstroken, en eventueel andere relevante stukken en/of een bouwkundig rapport. Dit om te kunnen beoordelen of er een reële aanvraag is ingediend.

- Meetinstructie

De meetinstructie 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 meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten,

wordt noch door Geurts Makelaars o.g. B.V, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

- Asbestclausule (woningen met een ouder bouwjaar dan 1992)

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

- Toestemming AVG

De verkoper en koper stemmen, in het kader van de AVG, ermee in dat de notaris voor het verlijden van de akte van levering aan de makelaar de concept akte van levering en de eindafrekening ter inzage verstrekt en ook met de makelaar correspondentie voert inzake deze transactie. Ook geven partijen elkaar toestemming een kopie van deze

overeenkomst te overleggen aan zijn of haar hypotheekadviseur en/of financier en zo nodig de taxateur ten behoeve van een taxatie van het verkochte / gekochte.

- Niet-bewoningsclausule (indien van toepassing)

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.

-Energie label

Aan deze koopovereenkomst is wel/geen kopie van een energielabel gehecht. Indien het origineel aanwezig is wordt dit bij de eigendomsoverdracht overhandigd door de verkoper aan de koper.

21.1 Vanaf 1 januari 2015 ; de rijksoverheid een voorlopig energielabel afgeven voor iedere woning in Nederland. Verkoper is vanaf die datum verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van verkoper.

21.2 De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening verkoper.

Geurts

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

**VANAF NU OOK
HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN!**

**BEL RICK
VOOR EEN GRATIS
ORIËNTATIEGESPREK**

Erkend Financieel Adviseur

- Hypotheken
- Verzekeringsadvies
- Kredietadvies

☎ 071 209 99 99

✉ info@geurtshypotheken.nl



WWW.GEURTSHYPOTHEKEN.NL



KANTOOR VOORHOUT

Heerenstaat 136, 2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht 86, 2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

Vliet Noordzijde 94, 2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL