

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



ZWANEBLOEMSTRAAT 35, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 695.000 K.K.



BOUWJAAR
1985



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
150 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Ruime gezinswoning voorzien van alle gemakken. Denk aan een ruime woonkamer, nette keuken, 2 moderne badkamers, 4 slaapkamers en een zonnige tuin. Zwanebloemstraat 35 in Voorhout biedt het allemaal!

Dankzij deze voorzieningen is de woning uitstekend geschikt voor grote gezinnen of mensen die simpelweg meer ruimte zoeken. Daarnaast is de woning gelegen in een kindvriendelijke wijk met scholen, kinderdagverblijven (naast de woning) en speeltuinen op loopafstand. Voor de dagelijkse boodschappen bereik je binnen enkele minuten het kleinschalige winkelcentrum Oosthout. Voor een groter winkelaanbod ben je binnen circa 5 minuten in het centrum van Voorhout. Hier vind je onder andere supermarkten, een gevarieerd winkelaanbod en diverse restaurants.

Bovendien bereik je dankzij de nabijgelegen uitvalswegen snel en eenvoudig de omliggende steden Leiden, Amsterdam en Den Haag, evenals station Voorhout.

Kortom, een kans die je absoluut niet wilt missen. Ben jij nieuwsgierig geworden? Wacht dan niet te lang en neem snel contact met ons op om een afspraak in te plannen. Wie weet is dit binnenkort jouw nieuwe thuis!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Middels de oprit, met ruimte voor het parkeren van één auto, bereik je de entree

van de woning. Bij binnenkomst bevindt je in de hal met aan de rechterzijde het toilet met fonteintje en de trapopgang.

Bij binnenkomst in de woonkamer sta je in een verrassend ruime leefruimte met een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen, waaronder de serre en de openslaande deuren naar de tuin.

De open keuken staat in directe verbinding met de woonkamer, waardoor koken en gezellig samenzijn moeiteloos samengaan. De keuken heeft een nette afwerking en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een koel-vriescombinatie. Vanuit de keuken heb je uitzicht op het groen aan de voorzijde van de woning.

De tuin, gelegen op het zuidwesten, is deels betegeld en deels groen, met onder andere groene borders die voor privacy zorgen. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waar je gedurende alle seizoenen kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast biedt de tuin voldoende ruimte voor een heerlijke zithoek en kun je hier dankzij de gunstige zonligging optimaal van de zon genieten. Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen of gereedschap.

Eerste verdieping

Overloop die toegang verleent tot drie slaapkamers en de eerste badkamer. Alle kamers zijn goed bemeten, waarvan één eventueel kan dienen als thuishok of

hobbyruimte. De moderne badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, dubbele wastafel, toilet en een verlichte wandspiegel.

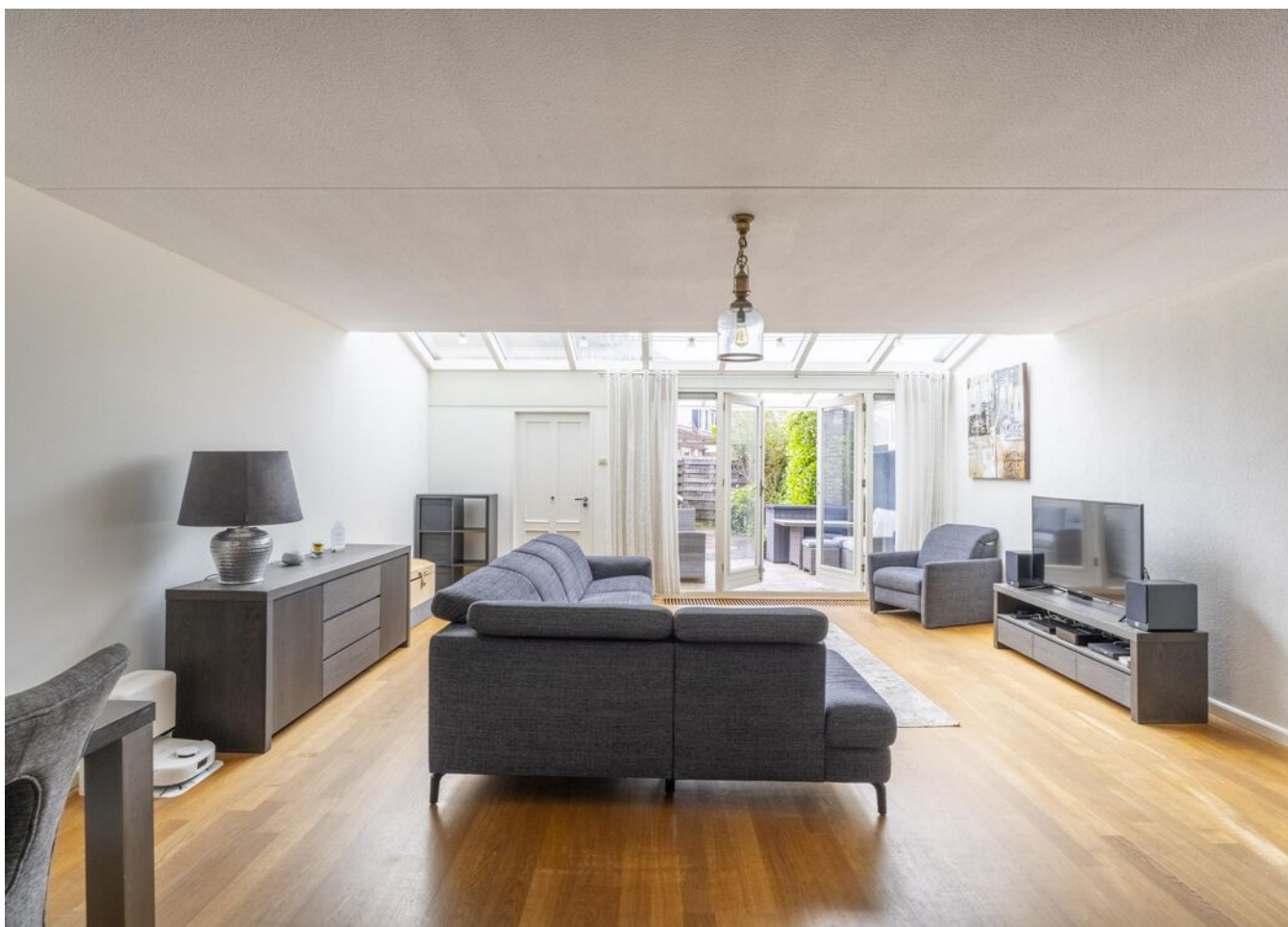
Tweede verdieping

Overloop die toegang verleent tot de royale slaapkamer en de tweede badkamer. De slaapkamer is voorzien van twee dakkapellen, die zorgen voor een prettige lichtinval. De tweede badkamer is eveneens modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een toilet.

Daarnaast profiteer je op deze verdieping van extra bergruimte dankzij de vaste kasten en de knieschotten.

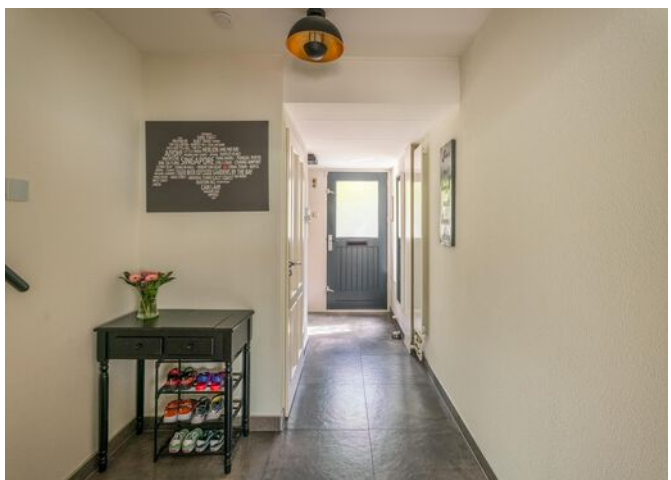
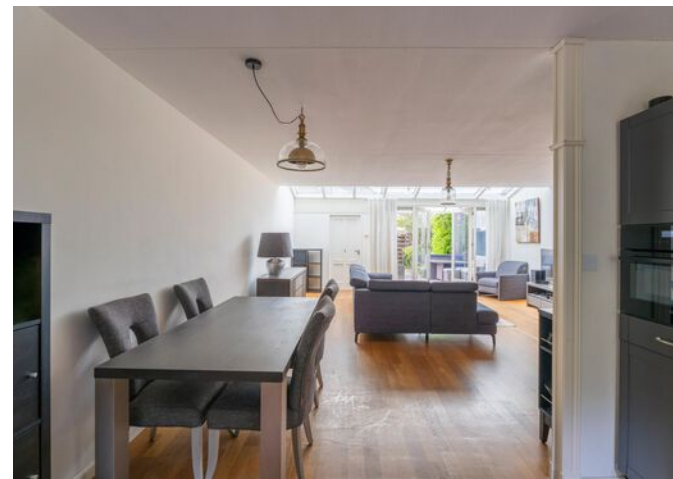
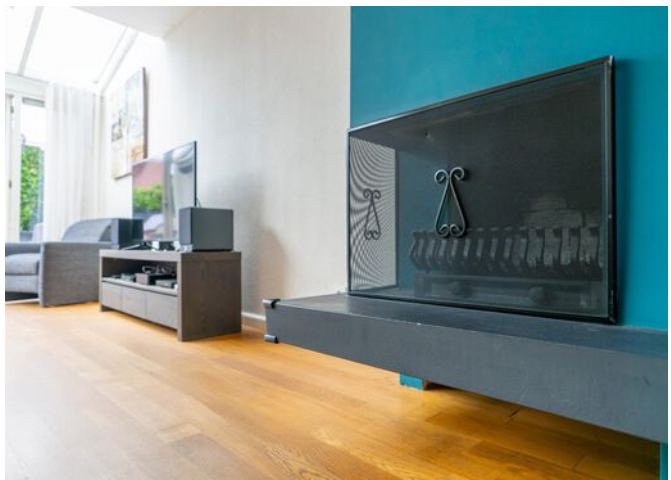
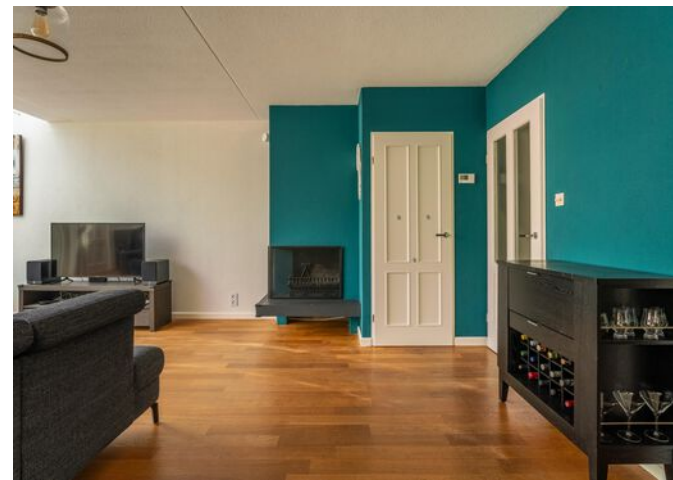
Bijzonderheden:

- Ruime gezinswoning
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- 2 badkamers
- Eigen oprit
- 7 zonnepanelen, geplaatst in 2024
- Inbouwapparatuur keuken uit 2020
- Badkamers vernieuwd in 2022

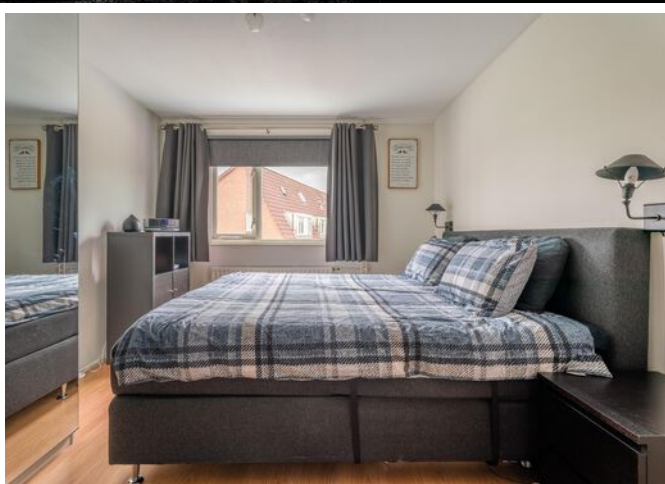


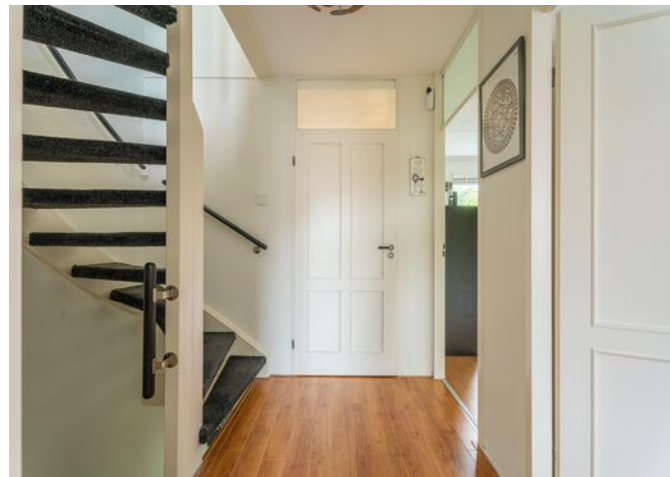


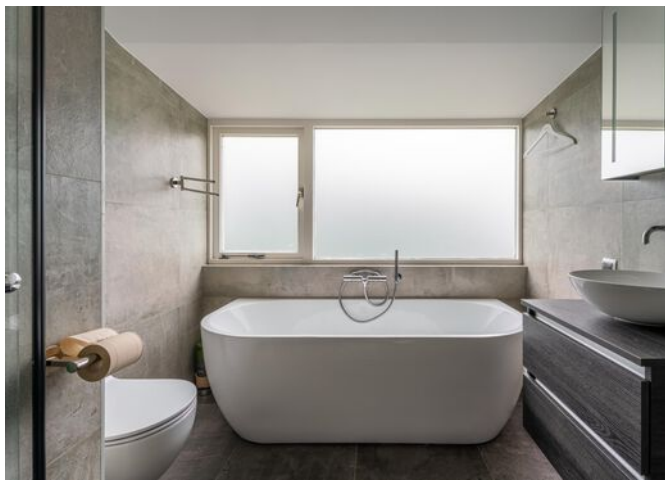
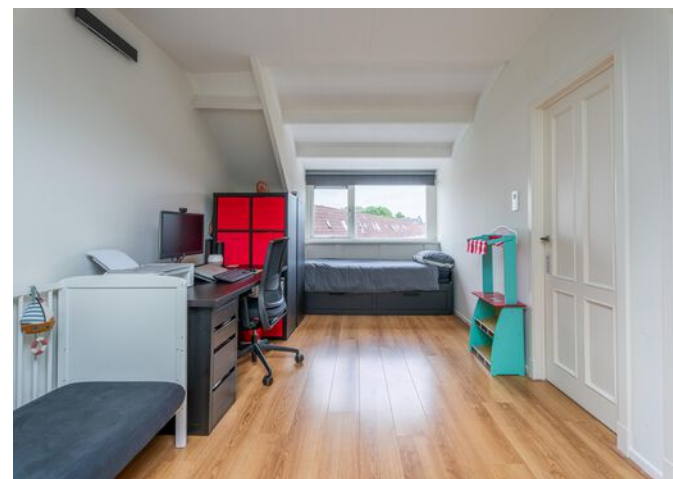




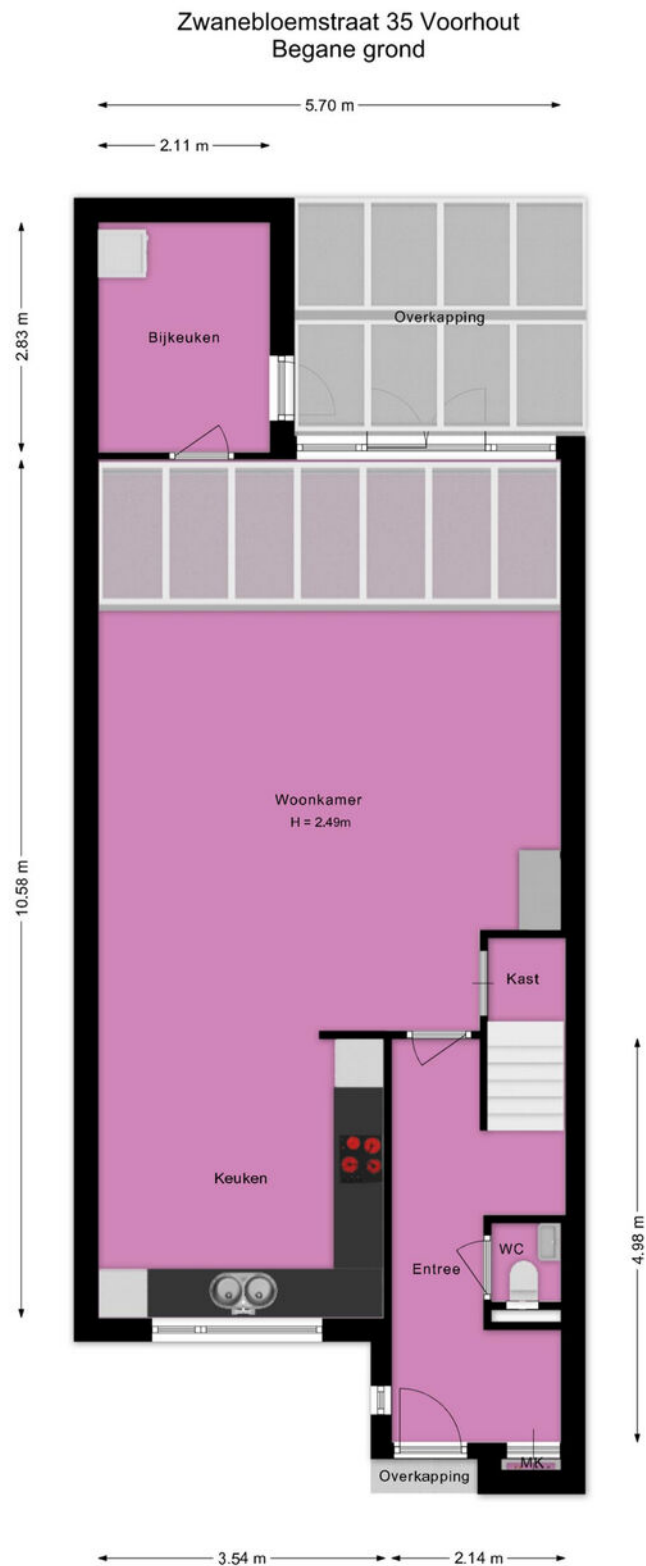








PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Zwanebloemstraat 35 Voorhout
1e Verdieping

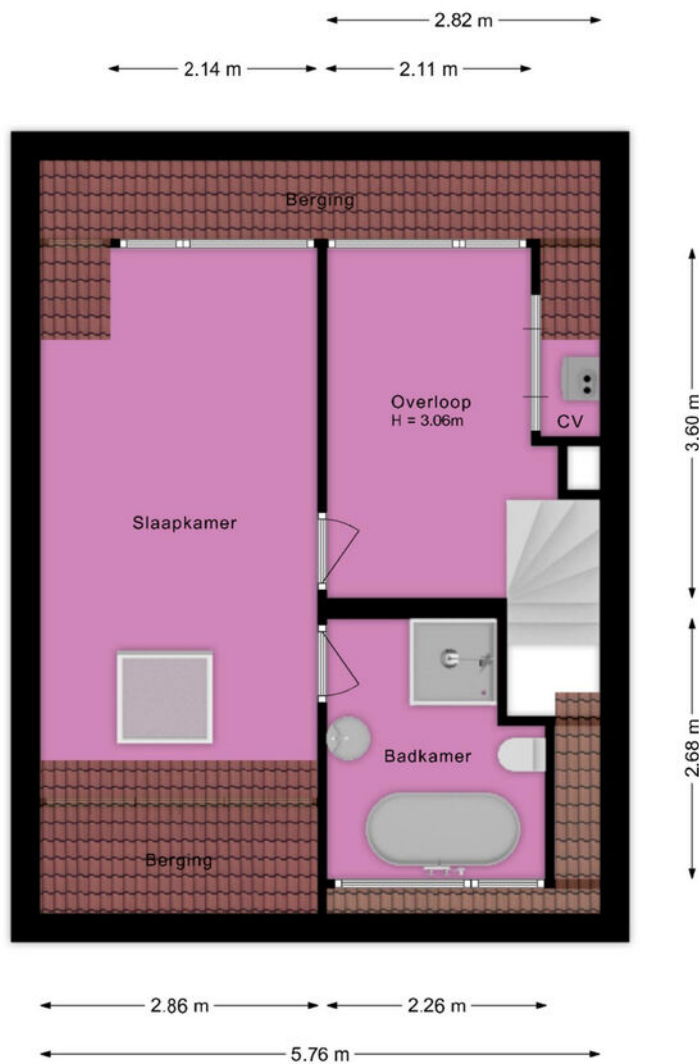


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Zwanebloemstraat 35 Voorhout
2e Verdieping

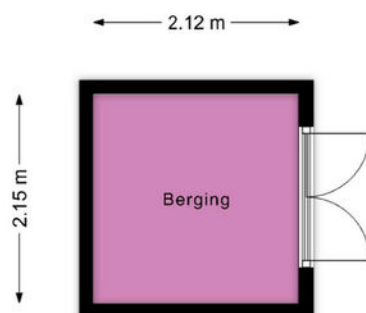


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Zwanebloemstraat 35 Voorhout
Berging

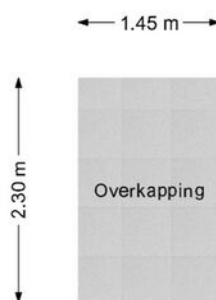


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

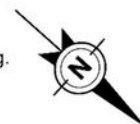


PLATTEGROND

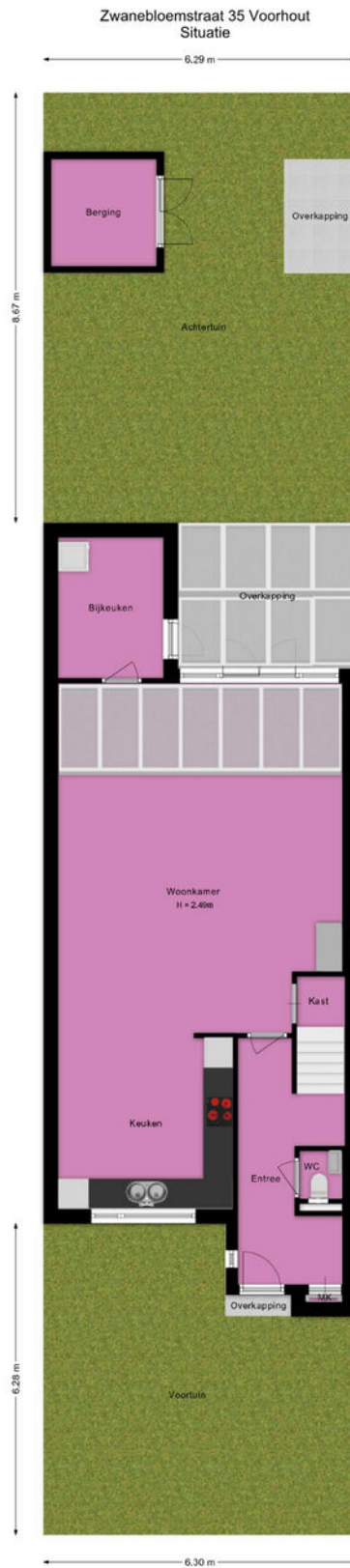
Zwanebloemstraat 35 Voorhout
Overkapping



Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND



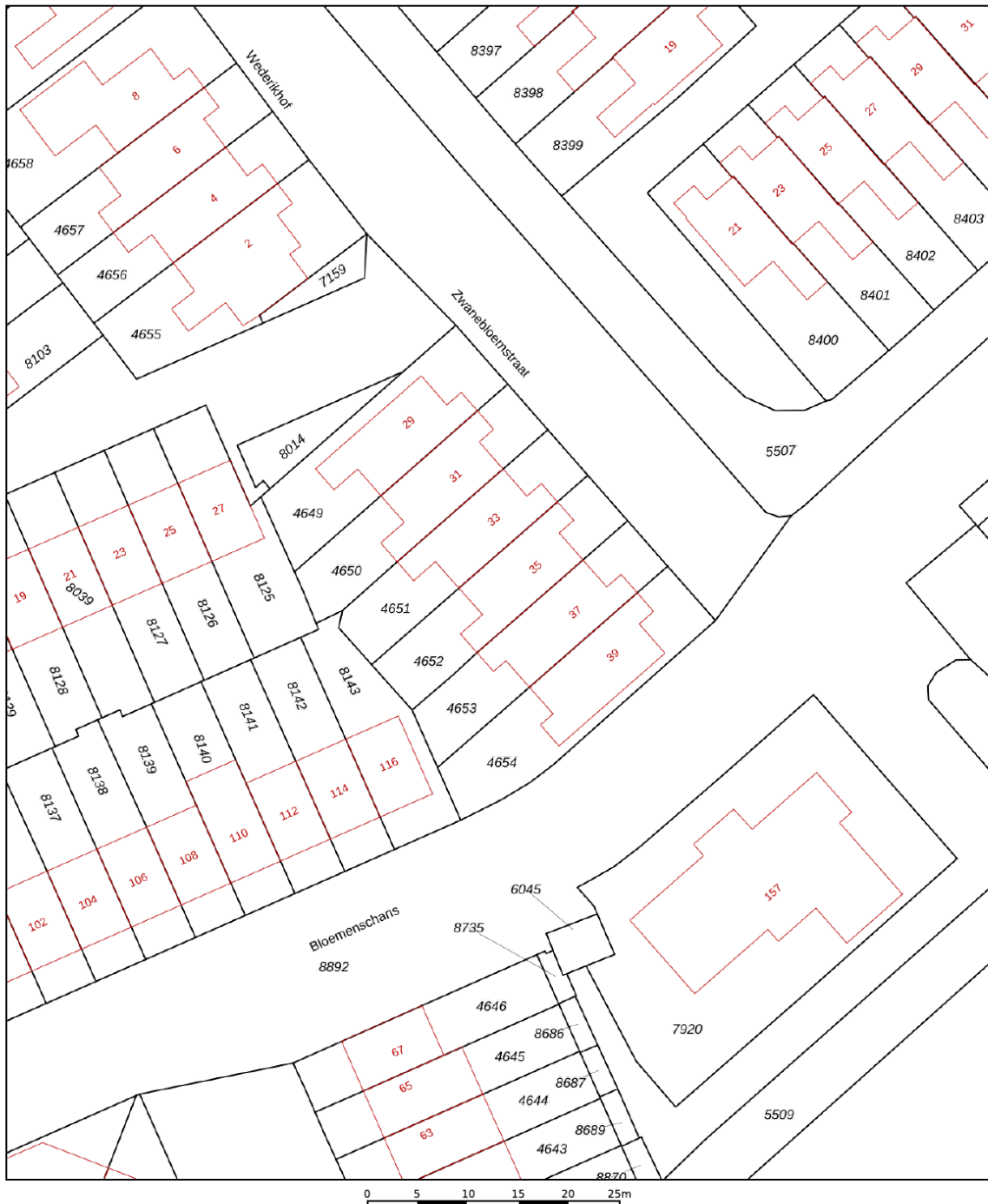
Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



KADASTRALE KAART - ZWANEBLOEMSTRAAT 35

Kadastrale kaart

Uw referentie: Geurts Makelaars



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorhout
Sectie B
Perceel 4652

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

KENMERKEN - ZWANEBOEMSTRAAT 35

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1985

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	544 m ³
Perceel oppervlakte	170 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	150 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel
Bouwjaar CV ketel	2021
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Vrijstaand hout

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	867 cm
Tuin breedte (cm)	629 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidwest
Kwaliteit	Normaal

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