

A

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN



SNOEKLAAN 231, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 1.395.000 K.K.



BOUWJAAR
1998



AANTAL SLAAPKAMERS
5 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
229 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Vrijstaande villa aan het water met luxe afwerking, royale leefruimtes én mogelijkheden voor mantelzorg, praktijk aan huis of gastenverblijf.

Wonen in alle rust, ruimte en comfort? Deze uitstekend onderhouden vrijstaande villa, gelegen aan het water in een kleinschalig en rustig hofje, biedt alles wat je zoekt. Met een royale en lichte woonkamer, luxe leefkeuken, maar liefst vijf (slaap)kamers, twee badkamers én een multifunctionele garage is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die op zoek is naar extra gebruiksmogelijkheden.

Een bijzonder pluspunt is de royale garage, die dankzij de aanwezigheid van een eigen badkamer met douche en toilet én een keukenblok uitstekende mogelijkheden biedt voor het realiseren van een mantelzorgwoning, praktijkruimte aan huis, gastenverblijf of zelfstandige werkruimte.

De woning is rondom gelegen op een fraai aangelegde kavel met meerdere terrassen, veel privacy en een vrij uitzicht over groen en water. In de directe omgeving vind je scholen, sportverenigingen en winkels. Het NS-station van Voorhout ligt op korte afstand, waardoor steden als Leiden, Haarlem en Amsterdam uitstekend bereikbaar zijn. Ook met de auto ben je binnen enkele minuten op de uitvalswegen richting de A44 en N206.

Ben jij nieuwsgierig geworden? Neem dan snel contact met ons op om een afspraak in te plannen en ontdek zelf de ruimte, het comfort én de veelzijdige mogelijkheden die deze bijzondere woning te bieden heeft.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de oprit met laadpunt bereik je de entree van de woning. De ruime hal is voorzien van een garderobekast, meterkast (inclusief waterontharder), trapopgang, een modern toilet met fonteintje en een kelder. De kelder is ideaal voor het opslaan van wijn of andere voorraden.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde en is royaal opgezet met een speelse indeling. Dankzij de grote raampartijen en meerdere openslaande deuren geniet je hier van een prachtige lichtinval en direct contact met de tuin. De ruimte biedt plaats aan een comfortabel zitgedeelte, eetgedeelte en een sfeervol tv-/loungegedeelte met moderne inzethaard (recent geplaatst). De houten vloer met greywash afwerking geeft het geheel een warme en luxe uitstraling.

OMSCHRIJVING

De open keuken (2021) ligt centraal in de woning en vormt het hart van het huis. Deze is uitgevoerd met een kookeiland en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Novy inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combimagnetron, vaatwasser, wijnkoeler en een Quooker (kokend en bruisend water).

Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met extra vriezer, wasmachine- en drogeraansluiting en de Remeha cv-installatie (2019). Vanuit hier is tevens de royale garage bereikbaar.

Tuin:

De fraai aangelegde tuin rondom de woning vormt een verlengstuk van het woongenot en biedt op ieder moment van de dag een fijne plek om te verblijven. Dankzij de gunstige ligging geniet je hier van zowel zon als schaduw, met meerdere terrassen waar je heerlijk kunt ontspannen of dineren. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras, ideaal voor lange zomeravonden. Verder is de tuin speels ingericht met een combinatie van bestrating en groen, wat zorgt voor een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

De tuin beschikt over een vernieuwd beregeningssysteem, waardoor het groen eenvoudig te onderhouden is. Daarnaast is er een vrijstaande berging aanwezig voor het stallen van fietsen en tuingereedschap.

Onder de overkapping met verlichting kun je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten zitten. De ligging aan het water en het vrije uitzicht over groen maken deze buitenruimte extra bijzonder.

Garage:

De inpandig bereikbare garage is momenteel ingericht als zelfstandige woonruimte en beschikt over een keukenblok, badkamer (douche en toilet). Ideaal als gastenverblijf, kantoor aan huis of voor inwonende kinderen.

Eerste verdieping:

De ruime overloop vormt het centrale punt van de verdieping en geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval dankzij de aanwezige raampartijen. Twee van de slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme dagen. Eén van de kamers is momenteel ingericht als royale inloopkast, maar kan eenvoudig weer als slaapkamer worden gebruikt.

OMSCHRIJVING

De master bedroom aan de achterzijde is een echte eyecatcher en voelt als een luxe hotelsuite. Deze kamer beschikt over een open badkamer en suite met een dubbele inloopdouche, stijlvol wastafelmeubel en een verwarmde spiegel met geïntegreerde verlichting. De oude doucheruimte is omgebouwd tot open kast voor veel opbergmogelijkheden.

De tweede badkamer is centraal gelegen op de verdieping en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en een designradiator. Ideaal voor gebruik door gezinsleden of gasten.

Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat toilet en een praktische berging met mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan het comfort en de functionaliteit van deze woonlaag.

De gehele verdieping is afgewerkt met een nette PVC vloer en voorzien van HR-glas, wat zorgt voor een moderne uitstraling, goede isolatie en een aangenaam woonklimaat.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping, ook wel het “torentje” genoemd, vormt een unieke en lichte woonlaag dankzij de ramen rondom. Hier bevindt zich een extra (slaap)kamer, momenteel in gebruik als praktijkruimte, die zich uitstekend leent als werk-, hobby- of logeerkamer.

Vanuit deze verdieping is er toegang tot het dakterras, waar je kunt genieten van een prachtig en vrij uitzicht over het water en de groene omgeving.

OMSCHRIJVING

Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa op unieke locatie aan het water
- Gelegen in kleinschalig hofje (gedeeld eigendom met 2 woningen)
- Royale en lichte woonkamer met haard
- Luxe keuken (2021) met hoogwaardige apparatuur
- 5 (slaap)kamers
- 2 badkamers
- Inpandig bereikbare garage met zelfstandige voorzieningen
- 19 zonnepanelen
- Airconditioning aanwezig
- Tuin rondom met veel privacy en beregeningssysteem
- Alle platte daken zijn vernieuwd in 2021
- Beschoeiing in 2022 vernieuwd langs de gehele waterkant
- Oprit met laadpaal
- Oplevering circa juli

FOTO'S

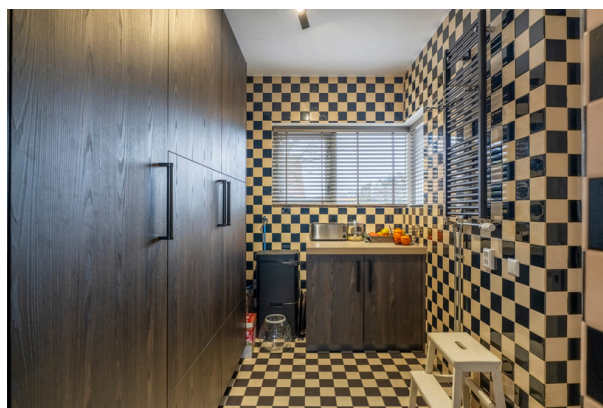




FOTO'S

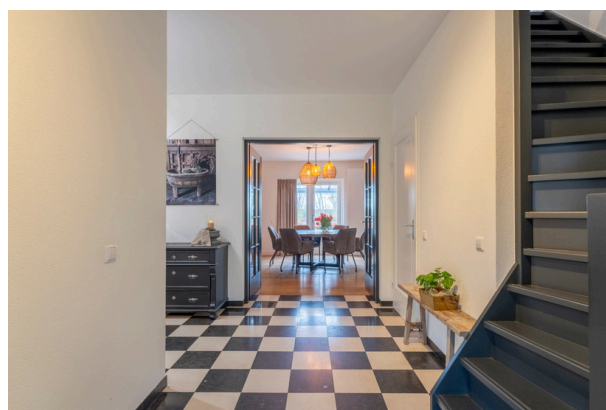
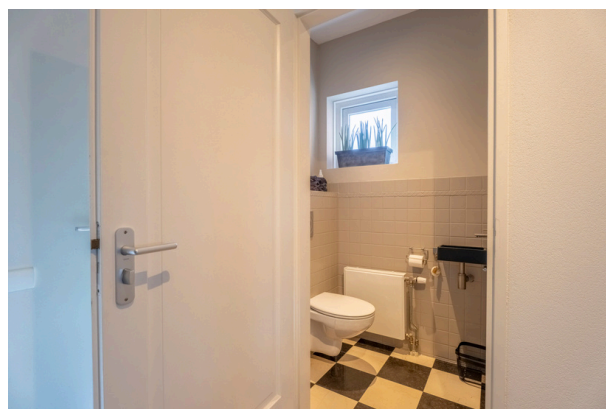
FOTO'S

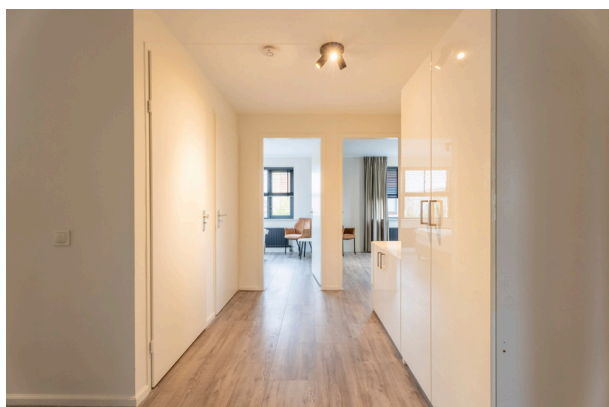




FOTO'S

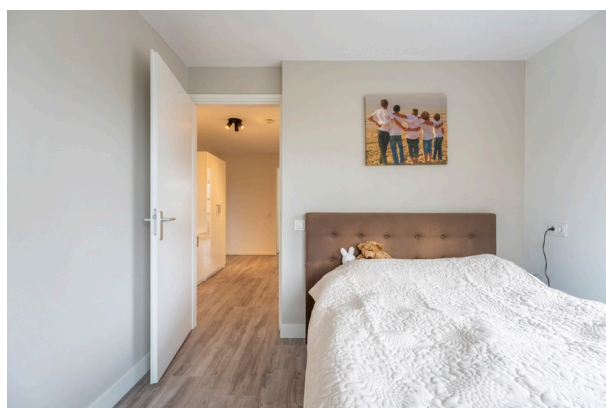
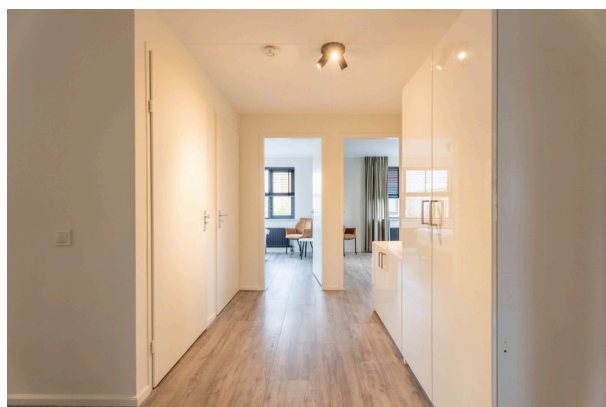
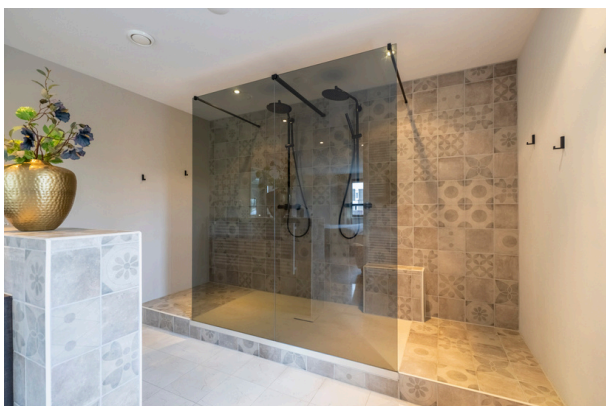
FOTO'S

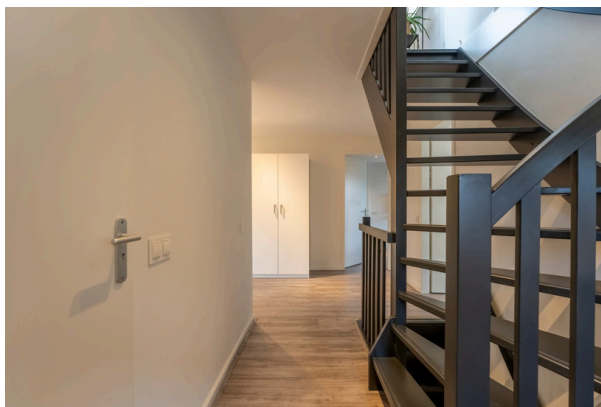
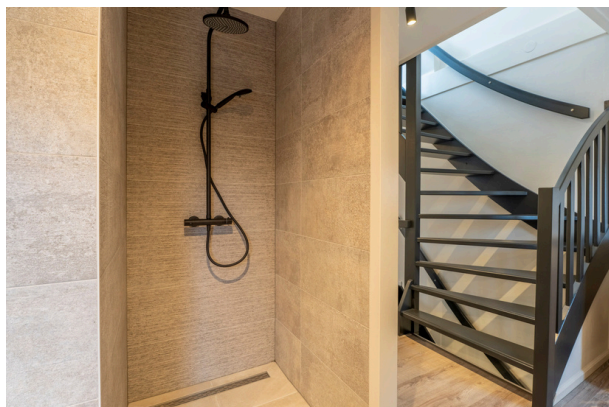
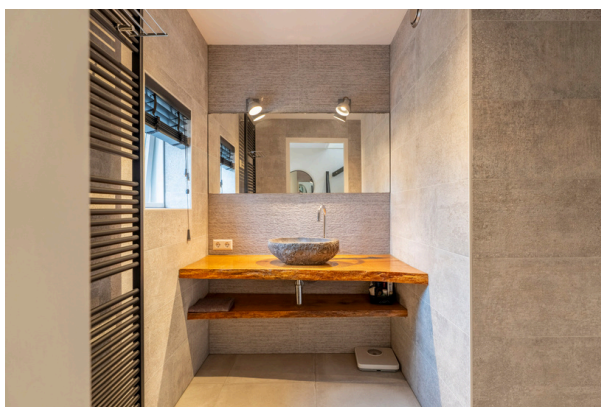
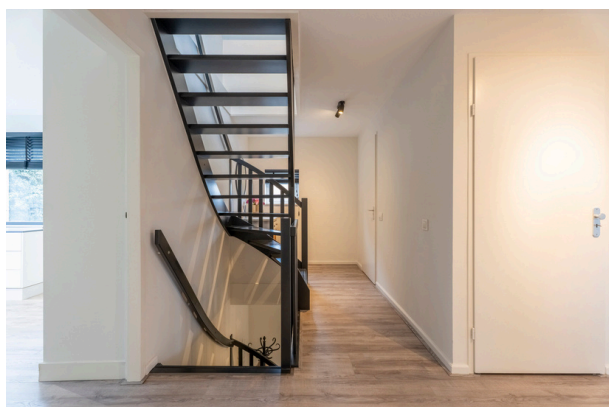
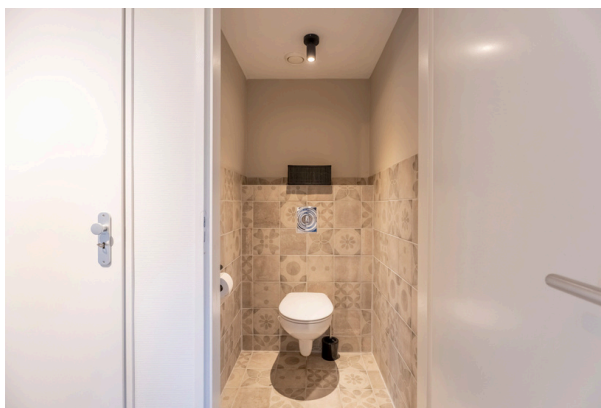




FOTO'S

FOTO'S

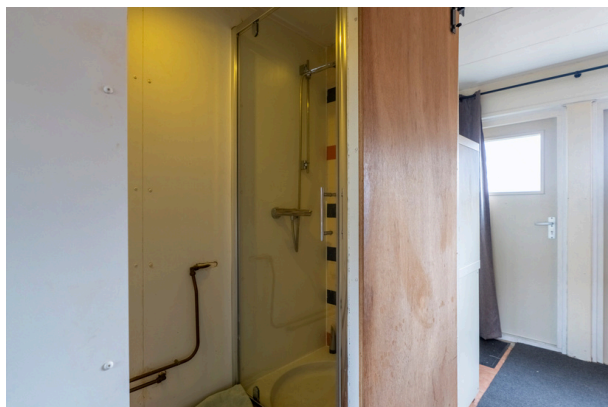




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

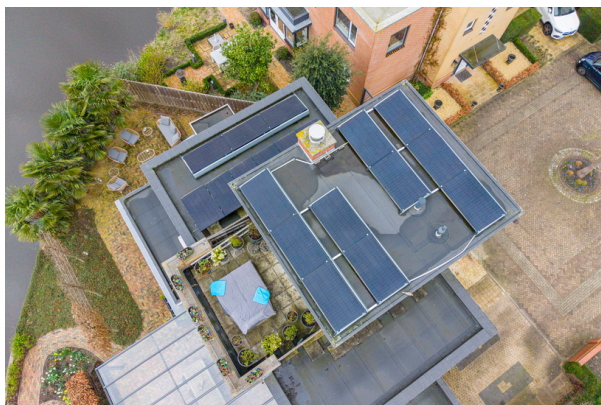




FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S

Begane grond



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

1e verdieping

Snoeklaan 231 Voorhout
1e Verdieping

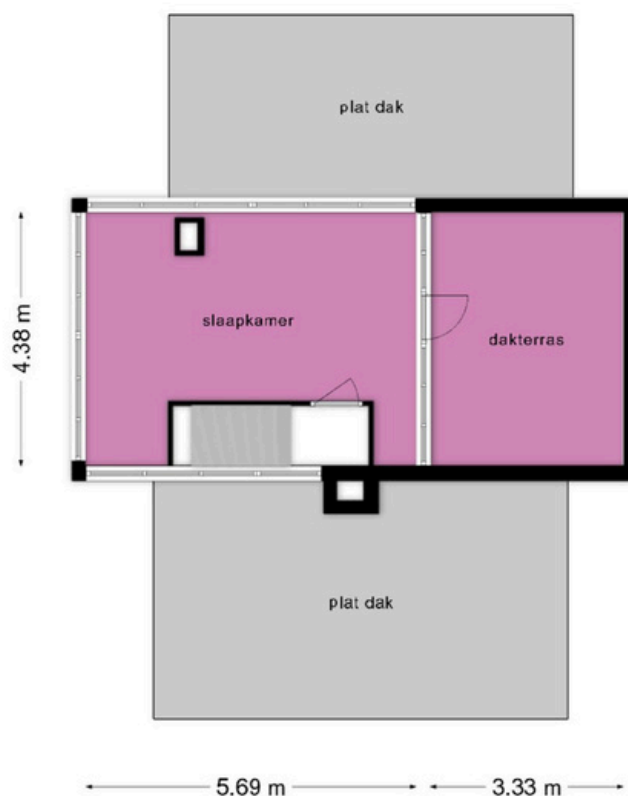


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

PLATTEGROND

2de verdieping

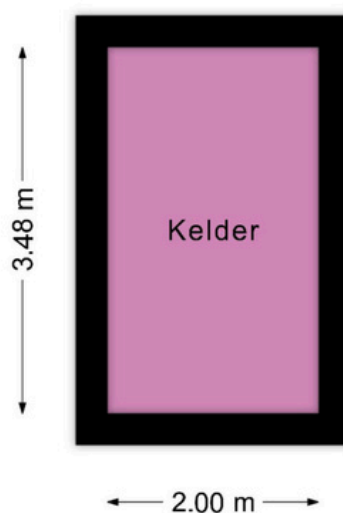
Snoeklaan 231 Voorhout
2e Verdieping



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

Kelder

Snoeklaan 231 Voorhout
Kelder

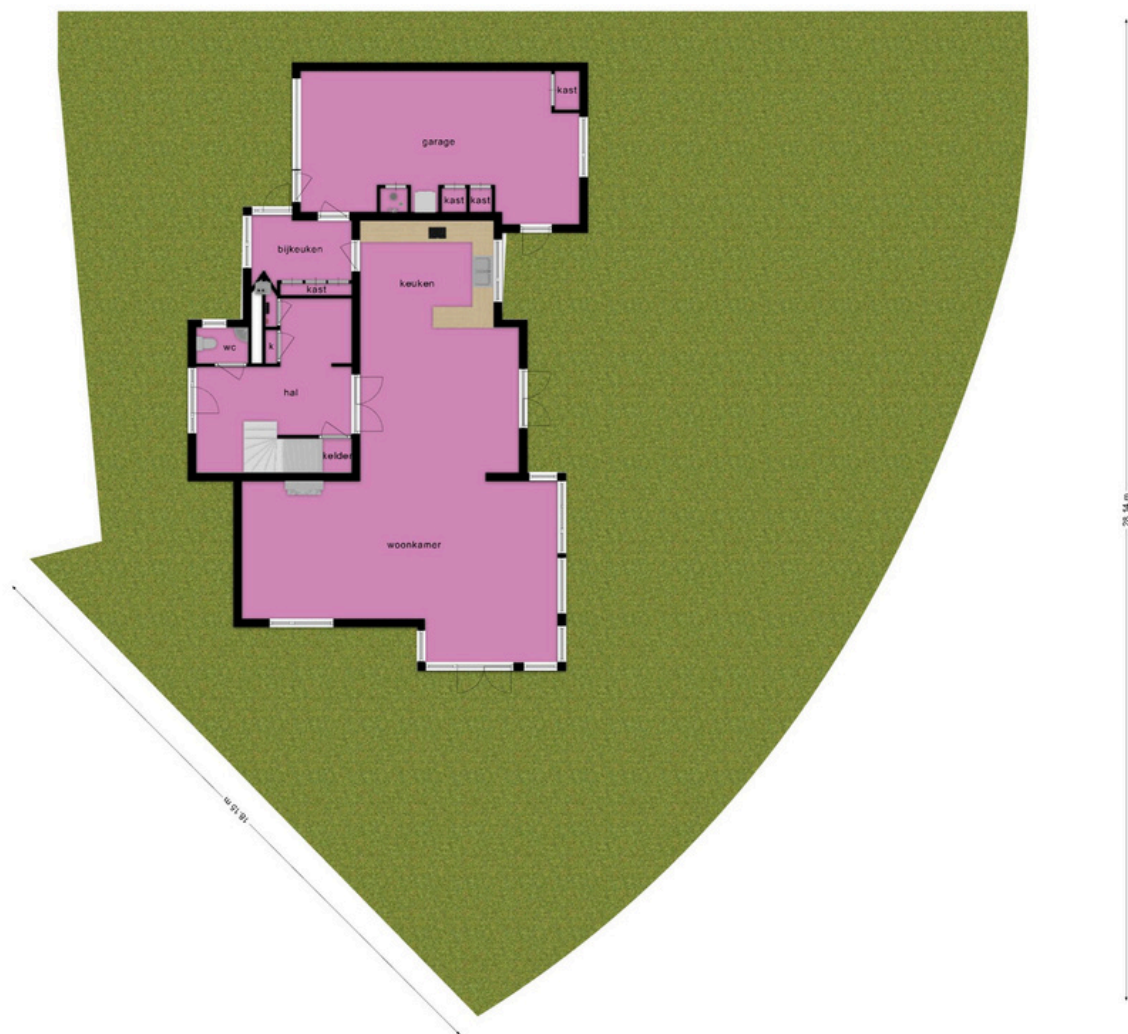


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl

Situatie

Snoeklaan 231 Voorhout
Situatie overzicht

27.69 m



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

Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1998

Maten object

Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	730 m3
Perceel oppervlakte	520 m2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	229 m2

Details

Ligging	Vrij uitzicht, in woonwijk, aan rustige weg, aan water
Verwarming	C.V. Ketel
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie HR+glas, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Warmwater	C.V. Ketel
Schuur/berging	-
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	-
Tuin breedte (cm)	-
Hoofdtuin	Tuin rondom
Positie	-
Kwaliteit	Fraai aangelegd

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat, indien de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, de eisen die aan de bouwkwaliteit mogen worden gesteld aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwbouwwoningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de funderingen, vloeren, leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, of de afwezigheid van ongedierte of schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en optrekkend vocht.

Energie label

Een definitief energielabel is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 voorrekening van koper.

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.

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:

Indien u biedt met ontbindende voorwaarden

Als eis stellen wij bij het inroepen 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.

WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

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

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



NVM MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER
-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUWENBURG**



ASSISTENT MAKELAAR

**RICK
VAN DER
SCHANS**



FINANCIEEL ADVISEUR

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**BIANCA
SLOOTWEG**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST



Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

Kantoor Voorhout

Herenstraat 136

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Leiden

Hooigracht 86

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl

Kantoor Rijnsburg

Vliet noordzijde 94

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

