

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A ++++



ROZEMARIJNHOF 14, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.



BOUWJAAR
1989



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
145 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Royale twee-onder-een-kapwoning in een geliefde, kindvriendelijke buurt in Voorhout!

Aan de Rozemarijnhof 14 in Voorhout staat deze prachtige en bijzonder ruime twee-onder-een-kapwoning, gelegen in een fijne en kindvriendelijke woonomgeving. De woning beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een moderne badkamer, een royale woonkamer met open keuken, een garage met berging en een heerlijke achtertuin aan het water.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt het Oosthoutplein op loopafstand en op korte fietsafstand bevindt zich het gezellige centrum van Voorhout, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Direct voor de woning ligt een speeltuin, ideaal voor gezinnen met kinderen! Ook zijn er in de nabije omgeving verschillende scholen, kinderopvanglocaties en sportfaciliteiten te vinden. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting omliggende dorpen en steden als Leiden, Den Haag en Amsterdam goed bereikbaar, evenals het NS-station van Voorhout en Sassenheim.

Nieuwsgierig geworden naar deze prachtige woning? Twijfel dan niet en neem contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Via de voortuin, die deels is betegeld en

deels groen is aangelegd, bereik je de entree van de woning. Eenmaal binnen kom je in de hal met toegang tot het toilet met fonteintje, de meterkast, een handige garderobe, de trapopgang naar de eerste verdieping, de garage en de woonkamer.

De woonkamer is heerlijk royaal en biedt volop mogelijkheden om een gezellige zithoek te creëren. De aanwezige open haard zorgt voor extra warmte en sfeer, terwijl de grote raampartijen en schuifpui zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Via de schuifpui heb je bovendien direct toegang tot de achtertuin.

De moderne open keuken is ruim opgezet en biedt voldoende plek voor een gezellige eethoek. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pitsfornuis, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en een stoomoven met sous vide functie. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig voor het opbergen van voorraad, servies en keukengerei.

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidoosten en grenst aan het water. De tuin is bereikbaar via de schuifpui in de woonkamer en via de berging achter de garage. Dankzij de combinatie van bestrating en groen is het een fijne buitenruimte met volop mogelijkheden. Zo is er voldoende plek voor een gezellige loungehoek waar je tijdens de warme zomerdagen heerlijk kunt ontspannen en genieten van het buitenleven!

Een ander groot pluspunt van deze woning is de aanwezigheid van een garage met aangrenzende berging. Deze bieden volop praktische opbergruimte voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap en andere spullen. Bovendien is de garage ruim genoeg om een auto te parkeren. Ideaal dus om je auto op eigen terrein kwijt te kunnen! Tevens is in de garage ook de aansluiting voor de wasmachine mét gemetselde lekbak en fonteintje te vinden.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot maar liefst drie slaapkamers, de badkamer, een separaat toilet met fonteintje en een praktische kast met de cv-ketel.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk heerlijk ruim en genieten dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Twee van de slaapkamers bieden toegang tot het balkon, dat eveneens op het zuidoosten is gelegen en een prachtig uitzicht over de achtertuin biedt. Een fijne plek om de dag te beginnen met een kopje koffie in het zonnetje! Een van de slaapkamers beschikt daarnaast over een handige inbouwkast. Uiteraard zijn de kamers ook uitstekend geschikt om naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als thuiswerkplek of hobbykamer.

De moderne badkamer is keurig afgewerkt en beschikt over een stijlvol wastafelmeubel en een ruime

inloopdouche met regendouchekop. De warme houtaccenten geven de ruimte een sfeervolle en verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich een ruime overloop en de vierde slaapkamer. Ook deze slaapkamer is heerlijk royaal en geniet van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Dankzij het ruime formaat biedt deze kamer volop mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, logeerkamer of rustige thuiswerkplek.

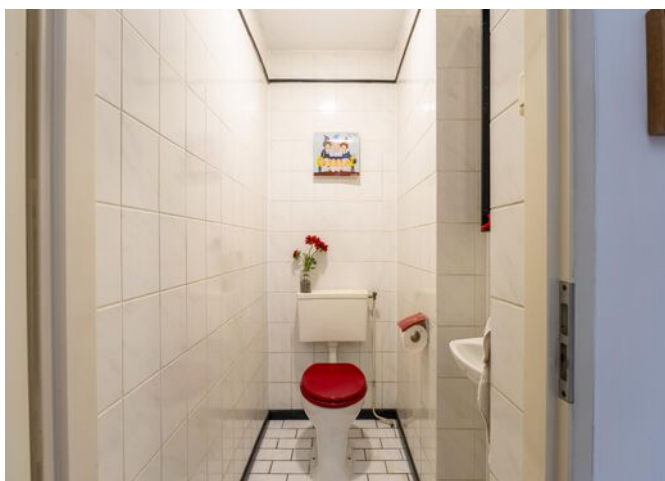
Bijzonderheden:

- Royale twee-onder-een kapwoning
- Eigen garage
- Vier slaapkamers
- Moderne badkamer
- Ruime leefruimte op de begane grond
- Diepe tuin
- Ruim Balkon
- Geliefde en kindvriendelijke buurt
- Glasvezel
- Warmtepomp (2023) en 10 zonnepanelen (eigendom)









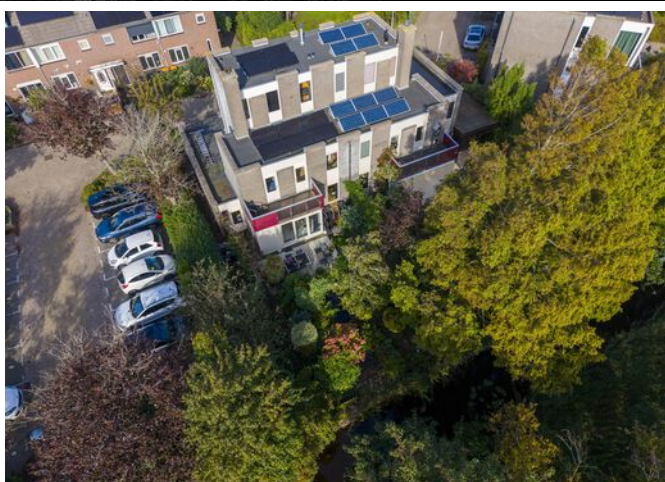
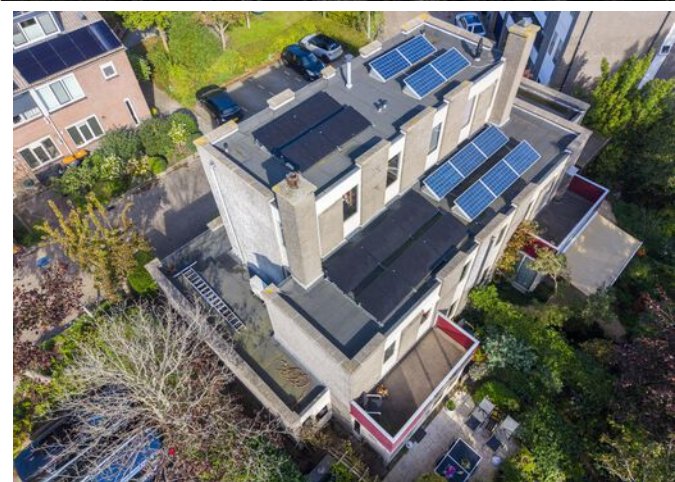














PLATTEGROND

Rozemarijnhof 14 Voorhout
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



PLATTEGROND

Rozemarijnhof 14 Voorhout 1e Verdieping

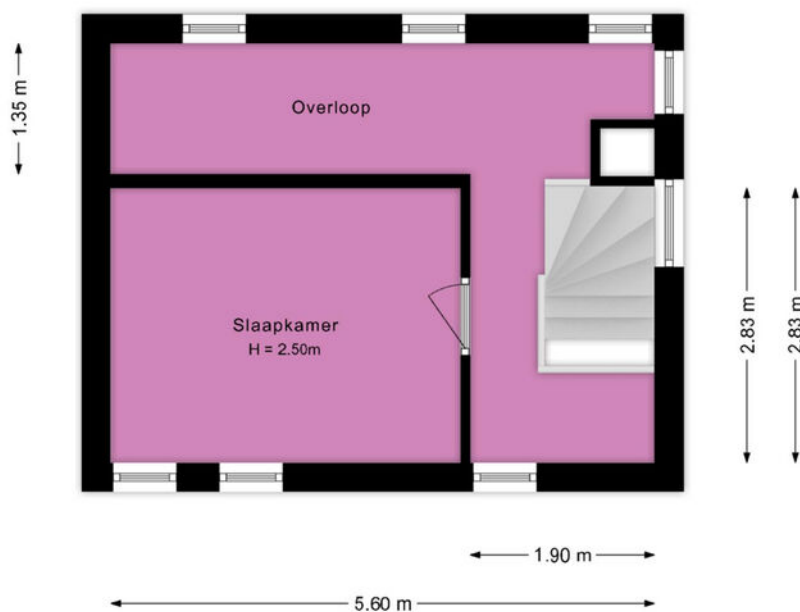


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

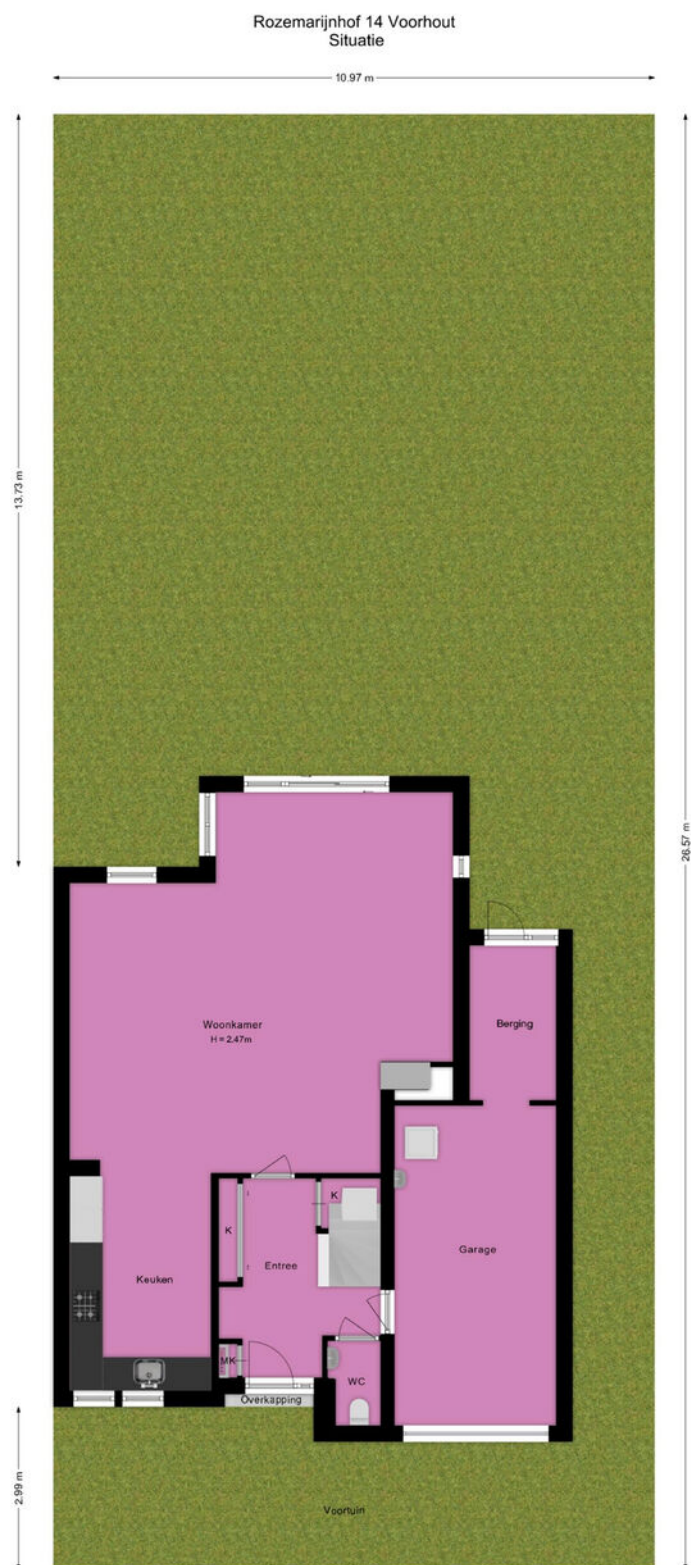
Rozemarijnhof 14 Voorhout 2e Verdieping



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



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 - ROZEMARIJNHOF 14

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozemarijn



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Voorhout Sectie B Perceel 5358	kadaster 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 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 - ROZEMARIJNHOF 14

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1989

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	598 m ³
Perceel oppervlakte	280 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	145 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Bouwjaar CV ketel	2016
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Warmwater	C.v.-ketel
Schuur / berging	Aangebouwd steen

TUIN

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1373 cm
Tuin breedte (cm)	1097 cm
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuidoost
Kwaliteit	Normaal

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,

EXTRA INFORMATIE - CLAUSULES

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