

Geurts

MAKELAARS

HYPOTHEKEN EN
VERZEKERINGEN

A +++



PIOENROOS 7, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 1.145.000 K.K.



BOUWJAAR
2019



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
180 M²

GEURTSMAKELAARS.NL



Royale halfvrijstaande villa op een prachtige locatie aan het water, in een geliefde en kindvriendelijke woonwijk in Voorhout!

Aan de Pioenroos 7 in Voorhout staat deze prachtige (met interieur dat onder architectuur is ontworpen), royale villa waar ruimte, comfort en een heerlijke ligging aan het water samenkomen. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, een moderne badkamer, een sfeervolle woonkamer, een royale eetkamer met open keuken, een aangebouwde garage en een heerlijke tuin met terras aan het water. Een fijne plek waar je iedere dag weer met plezier thuiskomt!

Ook de omgeving heeft ontzettend veel te bieden. Groen, water, ruimte en rust komen hier op een prettige manier samen.

Op loop- en fietsafstand ligt het gezellige centrum van Voorhout, met een gevarieerd aanbod aan winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Daarnaast is de buurt bijzonder kindvriendelijk, met een speeltuin direct voor de deur en verschillende scholen en kinderopvangmogelijkheden in de nabije omgeving. Ook aan sportfaciliteiten is er geen gebrek!

De ligging is bovendien ideaal. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn omliggende dorpen en steden, zoals Leiden, Den Haag en Amsterdam, goed bereikbaar. Zin in een heerlijke strandwandeling? Ook de stranden van Noordwijk en Katwijk liggen op korte afstand. Reis je liever met het

openbaar vervoer? Dan komt het goed uit dat het NS-station van Voorhout zich op loopafstand bevindt.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Neem dan contact met ons op voor het inplannen van een bezichtiging. We laten je deze prachtige woning graag persoonlijk zien!

De indeling is als volgt:

Begane grond

Al bij aankomst maakt deze woning een goede eerste indruk. De fraai aangelegde voortuin, met een combinatie van groen en bestrating, zorgt voor een verzorgde uitstraling. Op de eigen oprit is voldoende parkeergelegenheid en dankzij de aanwezige laadpaal kun je ook je elektrische auto eenvoudig thuis opladen. Via de entree aan de zijkant van de woning kom je binnen in de hal. Hier bevinden zich het toilet met fonteintje, de garderobe, de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer via een prachtige glazen taatsdeur.

De woonkamer is heerlijk ruim en dankzij de grote raampartijen aan weerszijden geniet je hier van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek waar je na een lange dag heerlijk kunt ontspannen. De twee grote glazen taatsdeuren tussen de woonkamer en de eetkamer vormen een stijlvolle toevoeging. Zo kun je de ruimtes naar wens met elkaar verbinden of juist

van elkaar afsluiten.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich de royale eetkamer en de sfeervolle, landelijke open keuken. Een heerlijke plek waar koken, tafelen en gezellig samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De keuken is van alle gemakken voorzien, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel- vriescombinatie, vaatwasser, Quooker- kraan en combi-oven. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig.

Via de vier openslaande deuren bereik je de heerlijke achtertuin aan het water. En wat een fijne plek is dit! De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en groen en biedt volop mogelijkheden om in alle rust en privacy van het buitenleven te genieten. Op warme zomerdagen is het hier dan ook uitstekend vertoeven.

Direct aan het water bevindt zich een ruime, iets lager gelegen vlonder. Hier kun je eenvoudig een gezellige loungeplek creëren om optimaal van het uitzicht over het water te genieten. Dankzij het aanwezige trapje kun je op een warme dag zelfs gemakkelijk het water in. Ook beschikt de woning over een eigen aanlegplek, ideaal voor liefhebbers van het water!

Naast de woning bevindt zich de aangebouwde houten garage, die volop ruimte biedt voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap en andere spullen. De garage is bovendien voorzien

van een elektrisch bedienbare deur.

Eerste verdieping

Via de trap bereik je de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers, de moderne badkamer en een separaat toilet met fonteintje.

De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en beschikken dankzij de grote raampartijen over veel natuurlijk daglicht. Eén van de slaapkamers biedt bovendien de mogelijkheid om een inloopkast te realiseren. Uiteraard zijn de kamers ook flexibel in te delen. Denk bijvoorbeeld aan een fijne thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De moderne badkamer heeft een warme, rustieke uitstraling en is van alle gemakken voorzien. Zo vind je hier een heerlijk ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en een dubbel wastafelmeubel. Ook is de badkamer, net als de rest van de woning, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping heeft verrassend veel ruimte te bieden! Dankzij de kunststof dakkapel, die in 2021 is geplaatst, is hier een royale en veelzijdig te gebruiken verdieping ontstaan. Momenteel is de ruimte ingericht met een slaapkamer en een eigen fitnessruimte, maar er zijn volop mogelijkheden om deze verdieping naar eigen wens in te delen. Zo kunnen hier bijvoorbeeld twee slaapkamers worden gerealiseerd. Ideaal voor een groter gezin, thuiswerken of het uitoefenen van een hobby.

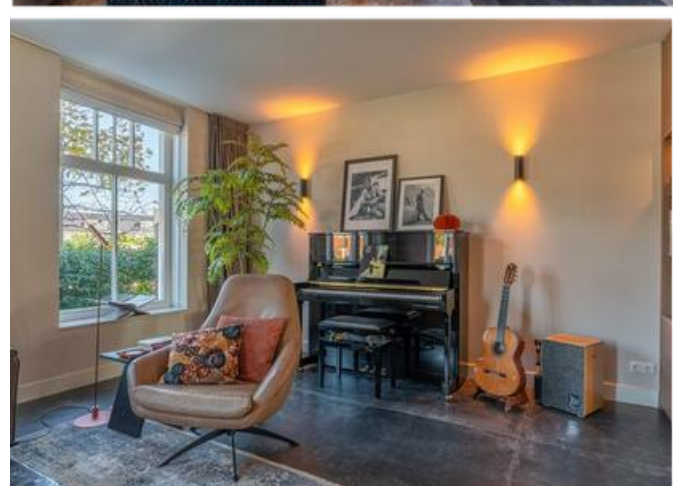
En alsof dat nog niet genoeg is, beschikt deze verdieping ook over een eigen sauna! Een heerlijke luxe om na een drukke dag volledig tot rust te komen, gewoon in je eigen huis.

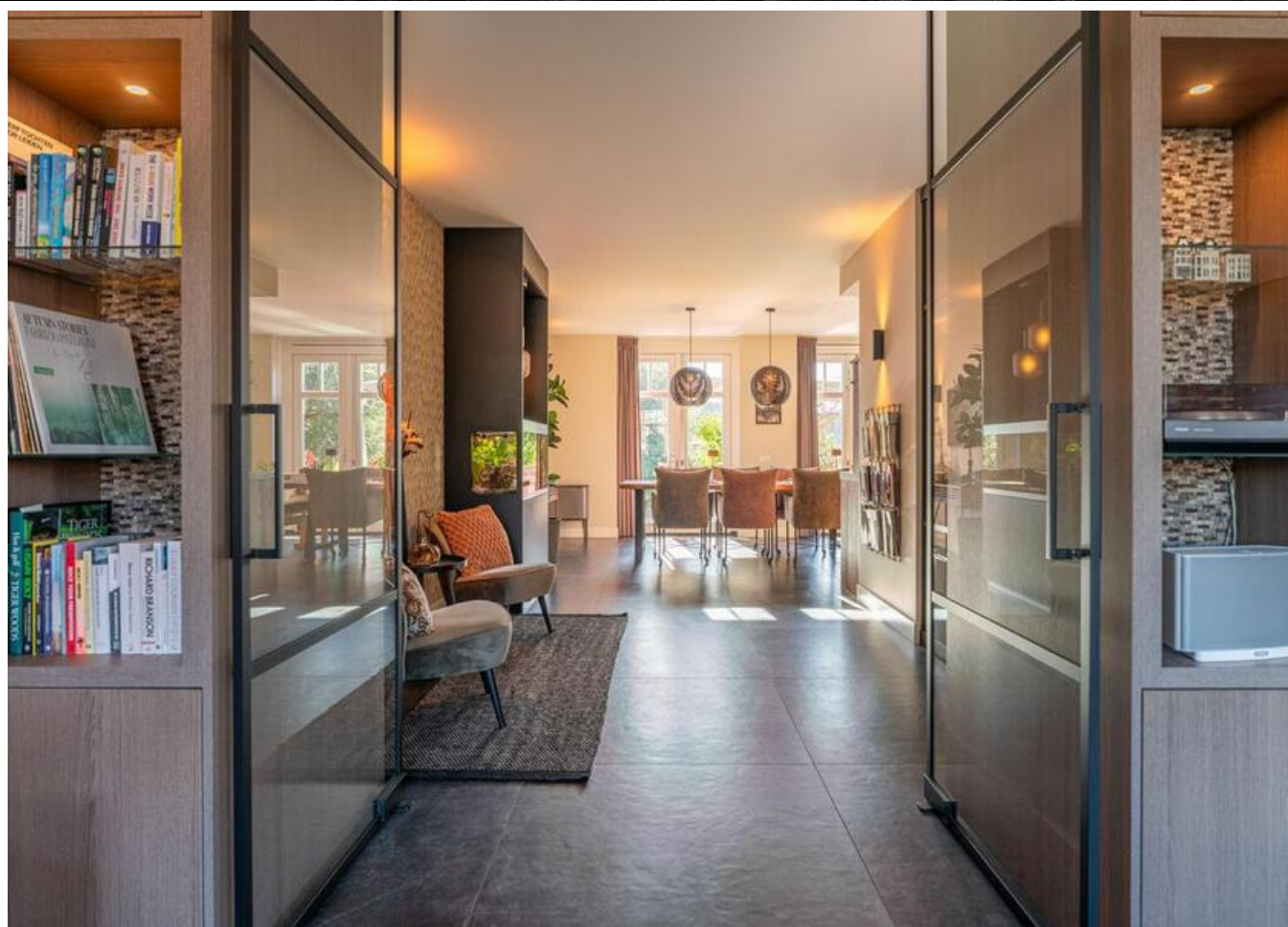
Tot slot bevindt zich op deze verdieping een praktische berging met de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

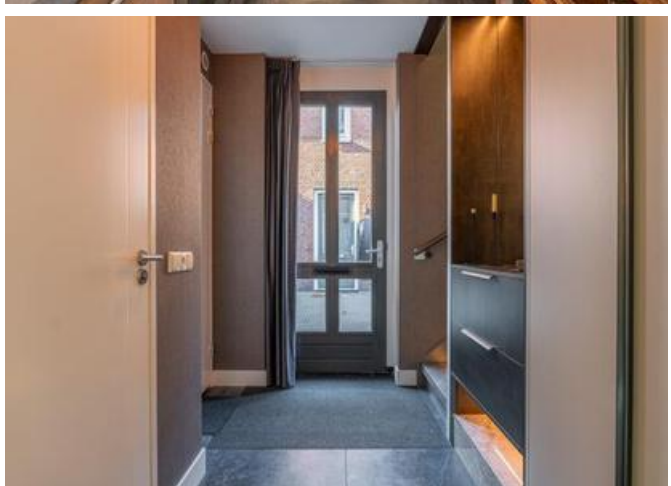
Bijzonderheden:

- Half vrijstaande villa
- Vier ruime slaapkamers
- Moderne badkamer en aparte sauna
- Grote leefruimte
- Aan het water mét aanlegplek
- Geliefde en kindvriendelijke buurt
- Glasvezel
- Eigen laadpaal
- Parkeren op eigen terrein
- Hoogwaardig afgewerkte en-suite kasten, wandkasten, trap, garderobe en lichtplan (ontworpen door bekende binnenhuisarchitecten).
- Thuisbatterij met 29KWu en 14 van de zonnepanelen geïnstalleerd in 2026

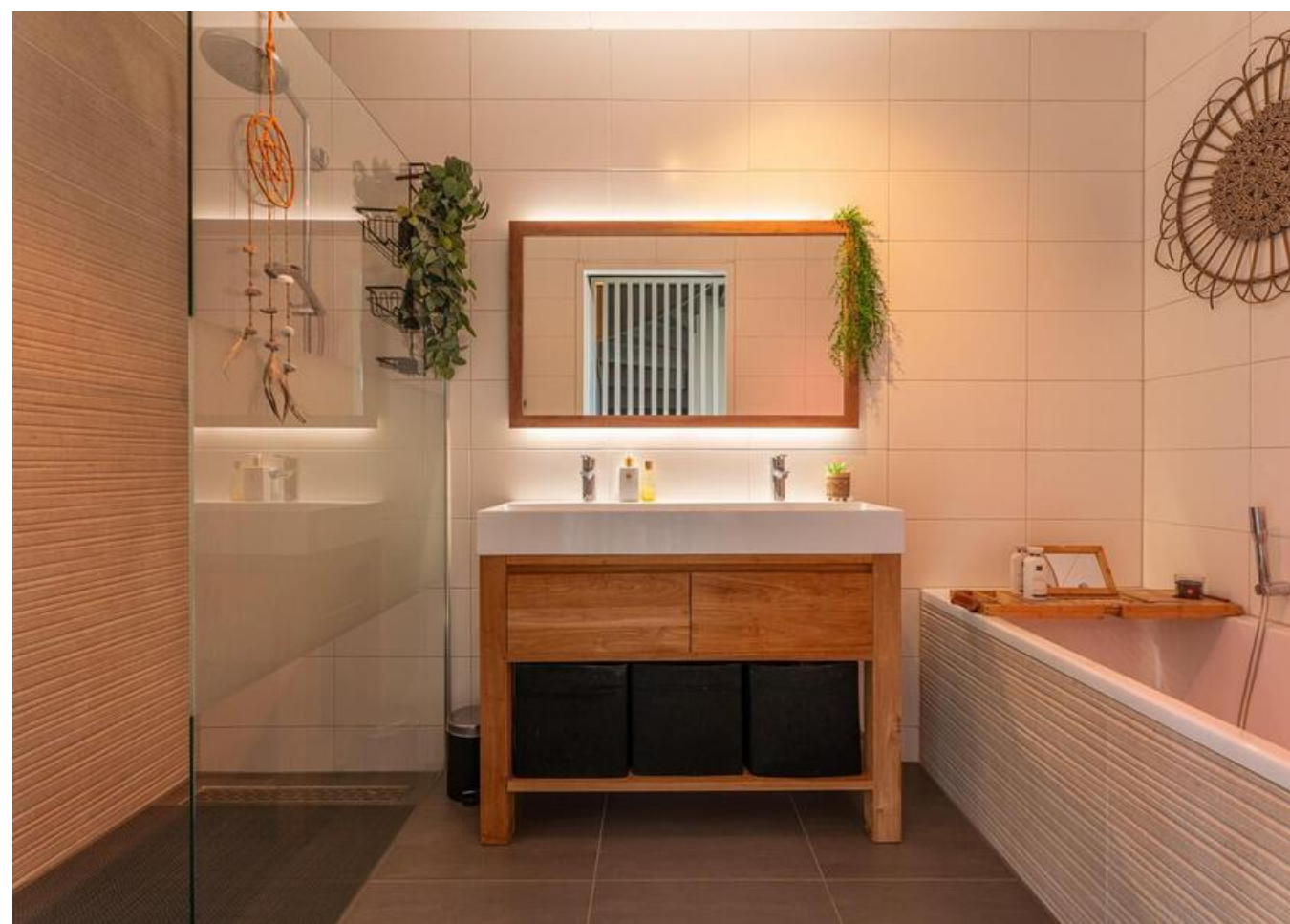


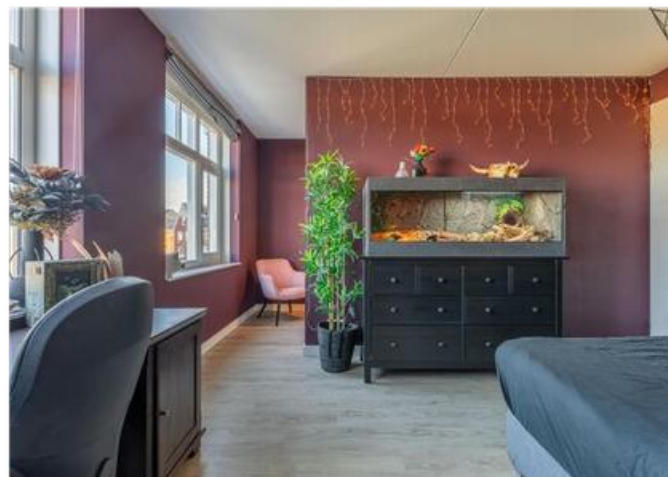


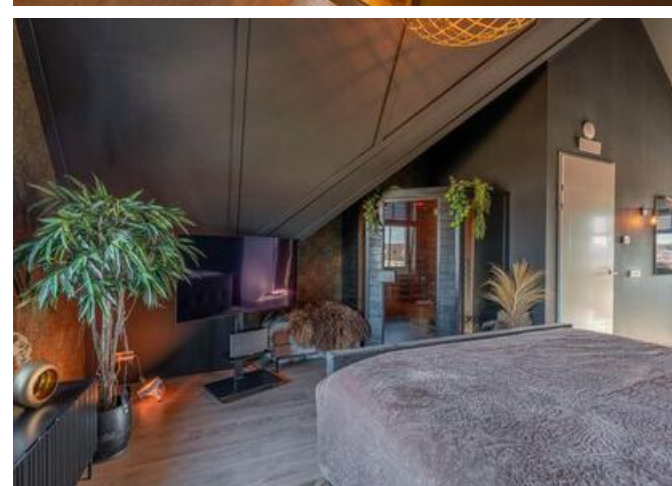
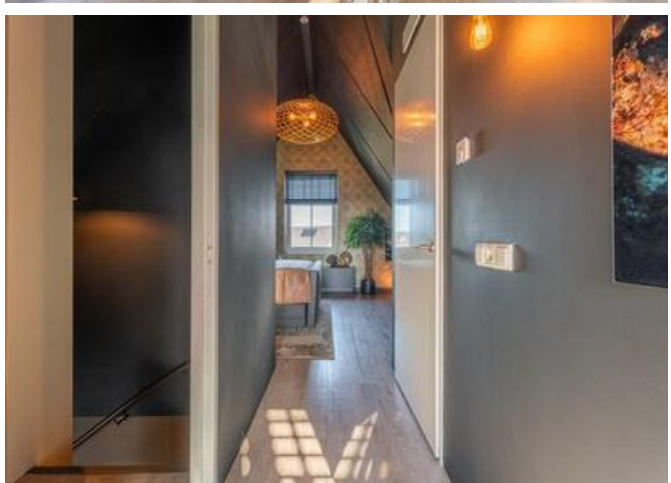
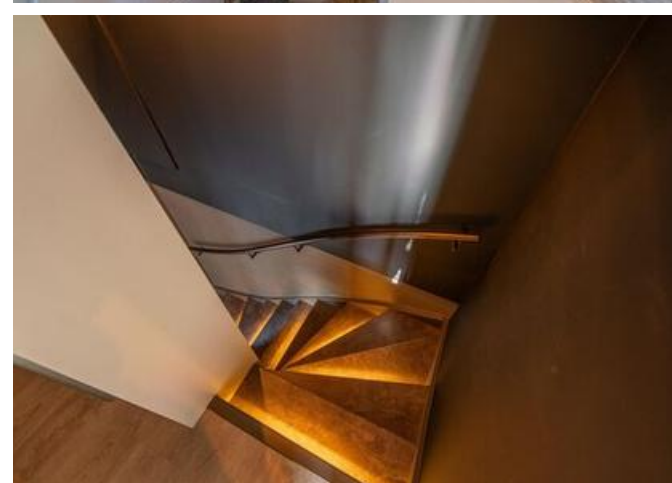
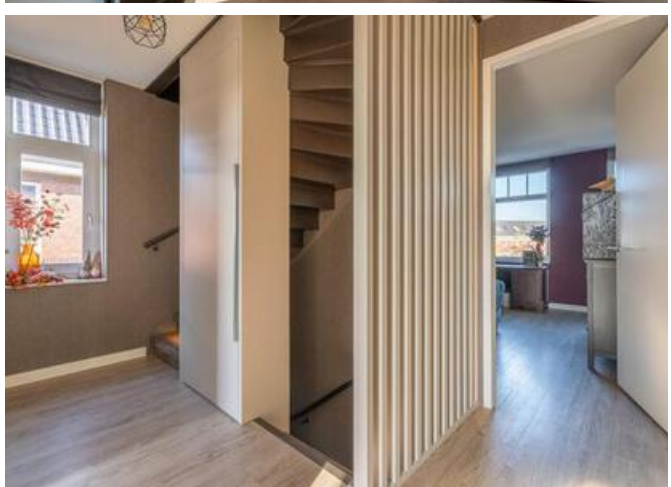
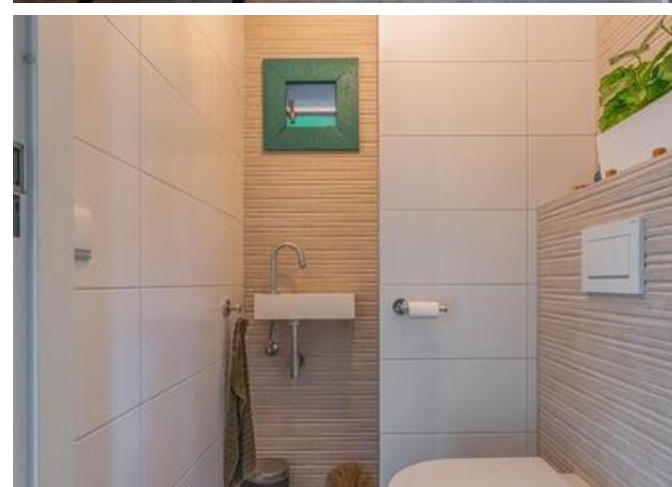
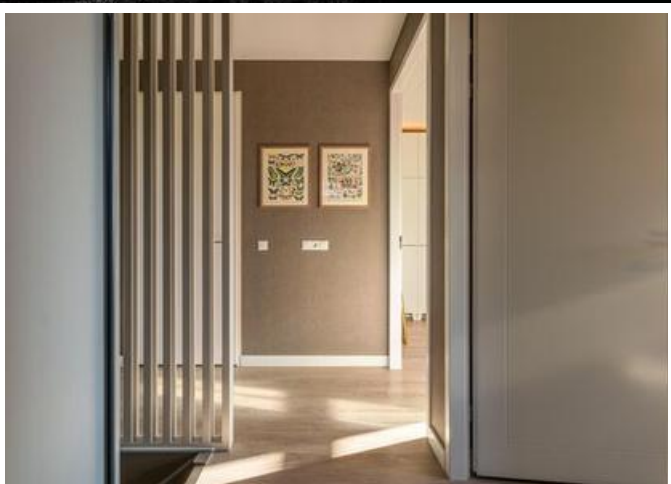




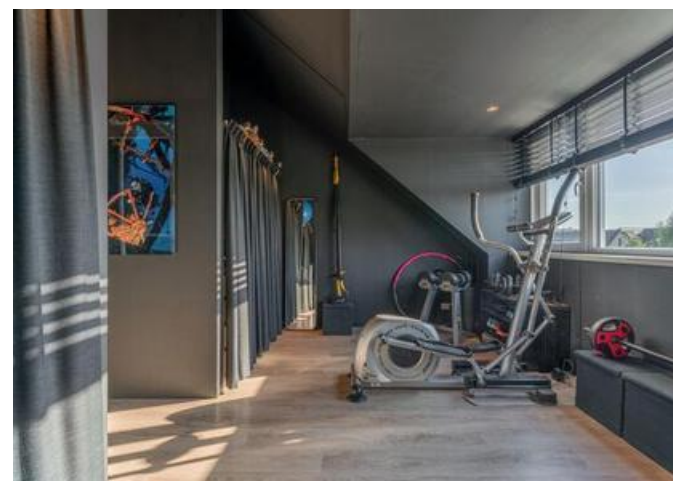
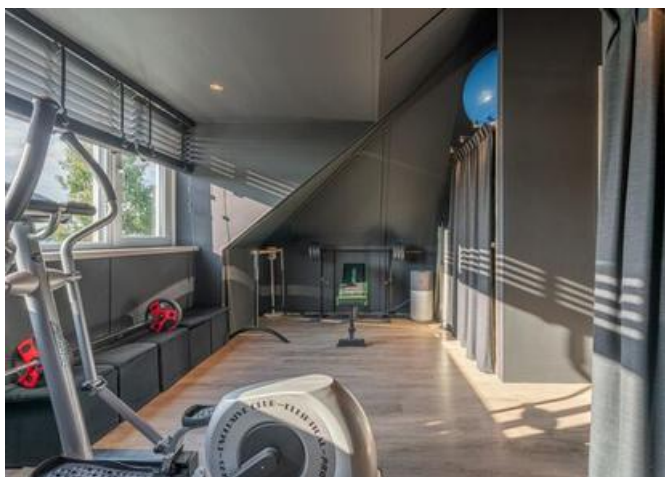














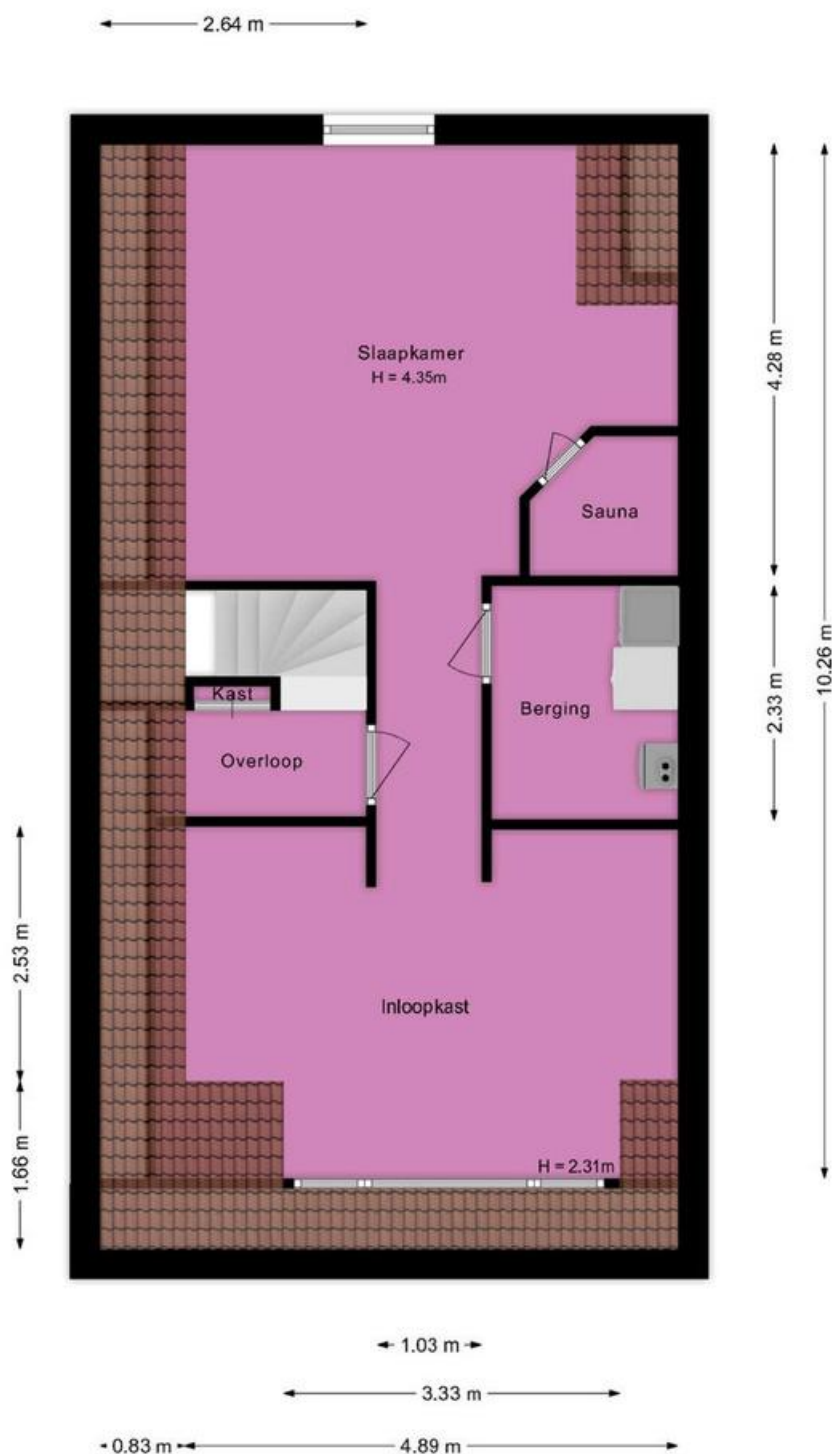






PLATTEGROND

Pioenroos 7 Voorhout 2e Verdieping

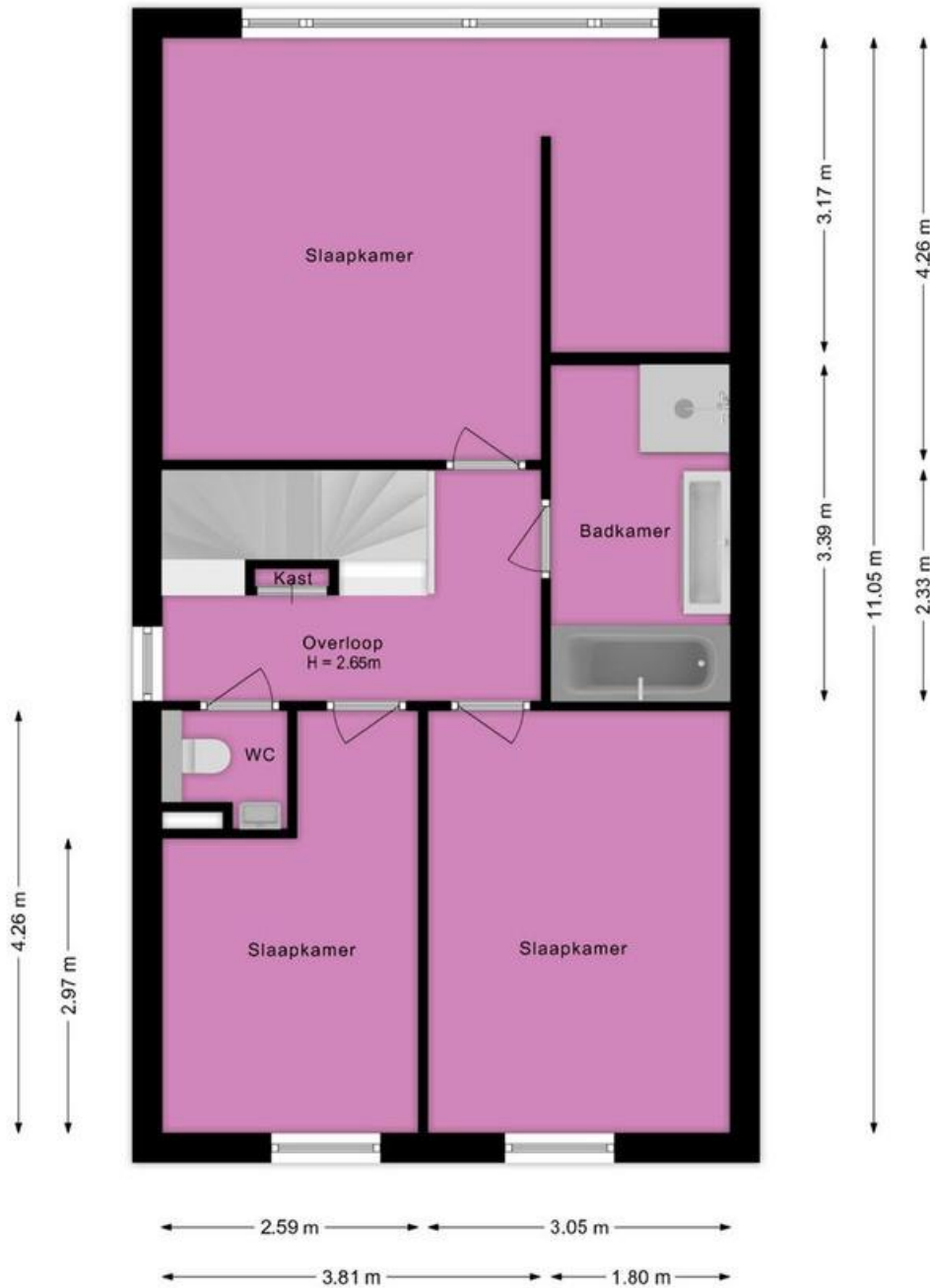


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Pioenroos 7 Voorhout 1e Verdieping

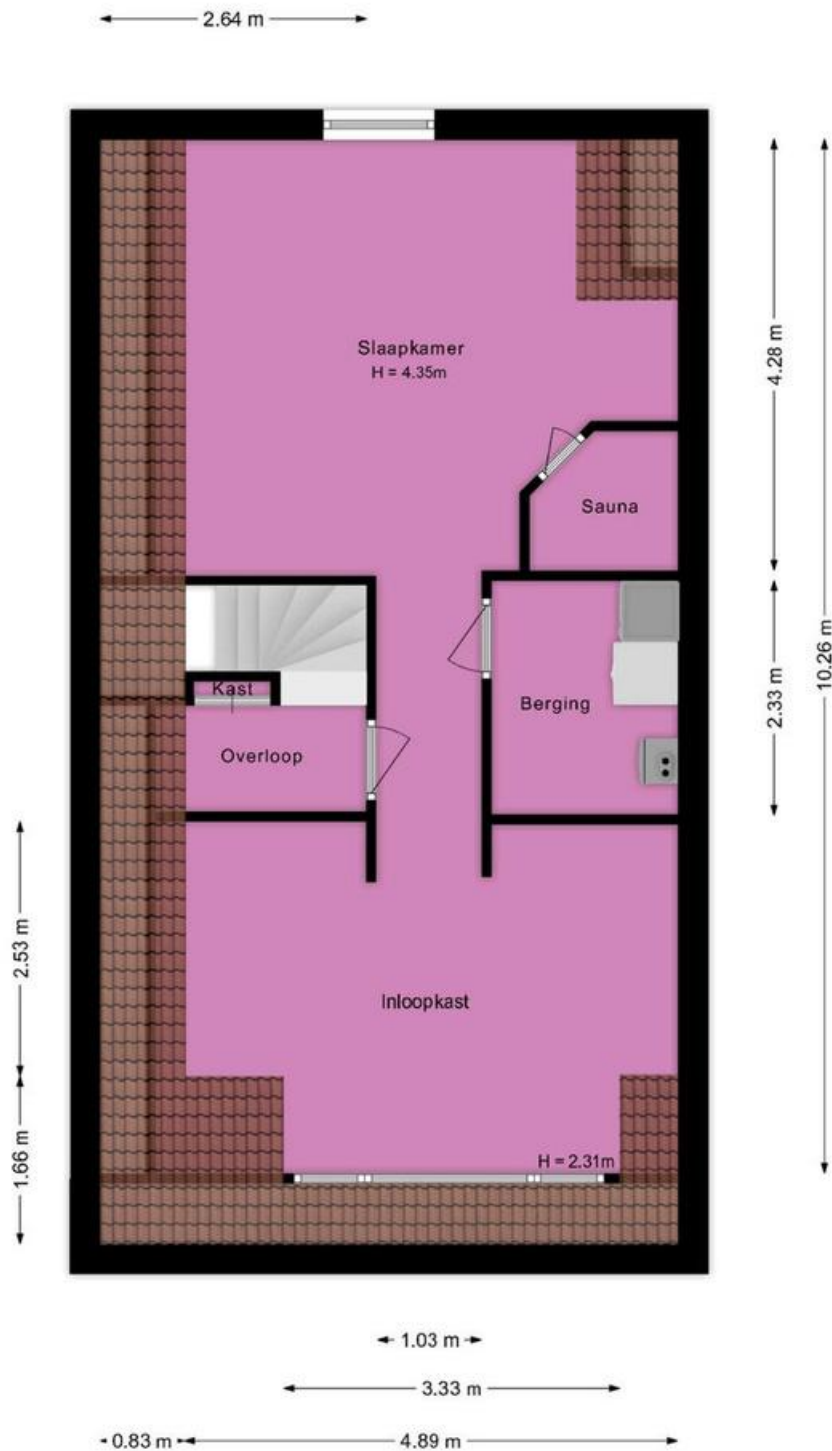


Deze plattegrond is met de grootst mogelijke zorg samengesteld.
Desondanks kunnen er geen rechten aan worden ontleend en kunnen er kleine afwijking zijn in de exacte maatvoering.
www.agvastgoedmedia.nl



PLATTEGROND

Pioenroos 7 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



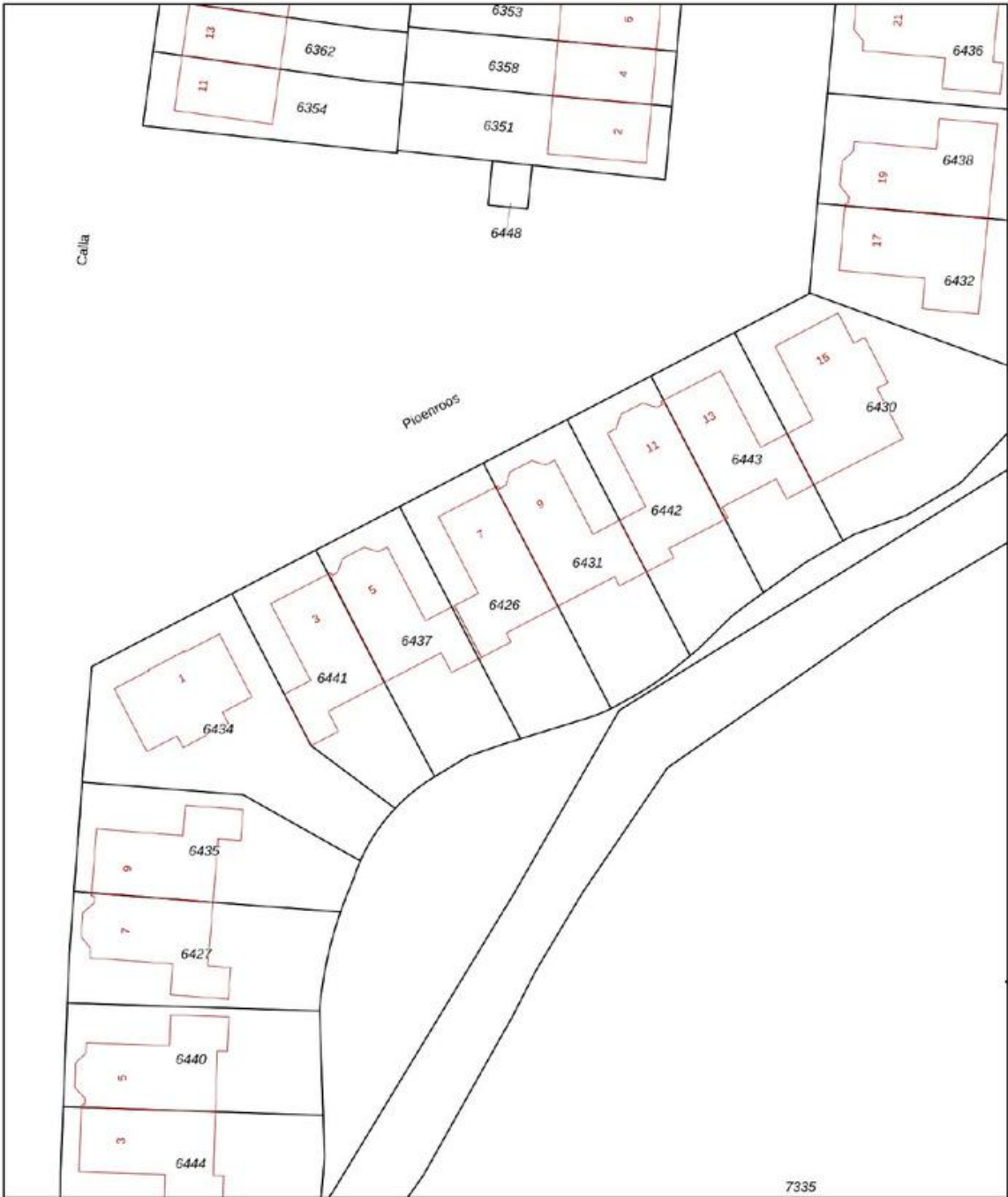
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART - PIOENROOS 7

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pioenroos



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 A

Perceel 6426

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KENMERKEN - PIOENROOS 7

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	<i>Villa</i>
Type woning	<i>Halfvrijstaande woning</i>
Bouwjaar	<i>2019</i>

MATEN OBJECT

Aantal kamers	<i>7</i>
Aantal slaapkamers	<i>4</i>
Inhoud woning	<i>490 m³</i>
Perceel oppervlakte	<i>242 m²</i>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	<i>180 m²</i>

DETAILS

Ligging	<i>Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht</i>
Verwarming	<i>C.v.-ketel, vloerverwarming geheel</i>
Bouwjaar CV ketel	<i>2019</i>
Isolatie	<i>Dakisolatie, muurisolatie</i>
Warmwater	<i>C.v.-ketel</i>
Schuur / berging	

TUIN

Tuin	<i>Achters tuin, voortuin</i>
Tuin diepte (cm)	<i>1137 cm</i>
Tuin breedte (cm)	<i>975 cm</i>
Hoofdtuin	<i>Achters tuin</i>
Positie	<i>Zuidoost</i>
Kwaliteit	<i>Verzorgd</i>

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 hypotheaire 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 intrekken 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 ouderbouwjaar 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

Heerenstaat136,2215 KL Voorhout

0252 216 334

voorhout@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR LEIDEN

Hooigracht86,2312 KW Leiden

071 51 30 841

leiden@geurtsmakelaars.nl



KANTOOR RIJNSBURG

VlietNoordzijde94,2231 GR Rijnsburg

071 402 3386

rijnsburg@geurtsmakelaars.nl



071 209 9999

info@geurtshypotheken.nl



GEURTSMAKELAARS.NL