

VRAAGPRIJS
€ 575.000 K.K.



PRINS BERNHARDLAAN 64, VOORSCHOTEN



April makelaars Leiden
TEL. 071 5790121
leiden@aprilmakelaars.nl
www.aprilmakelaars.nl



De vestigingen van April makelaars zijn allen lid van de NVM en bevinden zich momenteel in Leiden, Vleuten, Vianen en Woerden. Ons kleine team onderscheidt zich door betrokkenheid en enthousiasme. Wij bieden rechtstreeks contact en korte lijnen gecombineerd met een no-nonsense dienstverlening.

Wie ben ik?

Na mijn rechtenstudie ben ik met veel plezier in Leiden blijven wonen waar ik ben getrouwd en twee kinderen heb gekregen. Na lang werkzaam te zijn geweest bij grote internationale bedrijven zoals Philips en PPG heb ik enige tijd geleden besloten mijn passie voor onroerend goed te volgen en ben ik makelaar geworden. Waar in de juridische wereld vaak het conflict centraal staat, is de makelaar er juist om mensen bij elkaar te brengen en te verbinden. Het kopen en verkopen van een woning is een belangrijke gebeurtenis in het leven van een mens. Vanuit mijn beroep te mogen deelnemen en op een juiste manier begeleiden van dat proces geeft mij veel energie en werkplezier. Naast het werk ben ik actief in de roeisport bij Die Leythe en een fanatieke schaatser en wekelijks te vinden in de Leidse IJshal. Sinds 2019 is April makelaars Leiden de trotse hoofdsponsor van de Leidse shorttrackvereniging IHCL.



Jeroen Ouweneel

06-40540803





Woonoppervlakte	: 105 m ²
Perceeloppervlakte	: 177 m ²
Inhoud	: 367 m ³
Bouwjaar	: 1955
Soort woning	: eengezinswoning
Type woning	: hoekwoning
Aantal kamers	: 5
Aantal slaapkamers	: 3
Energie label	: D



Charmante en goed onderhouden 5-kamer hoekwoning met fijne tuin en vrijstaande garage. Zo'n kans komt zelden voorbij!!

Deze in de jaren-50 gebouwde woning is gelegen in de kindvriendelijke Nassauwijk dichtbij het centrum van Voorschoten en heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde. De huidige bewoners hebben het huis sinds hun aankoop in 2012, met veel liefde voor de woning, flink onderhanden genomen. Zo is er o.a. aan de voorzijde een fraaie erker aangebouwd en is er aan de achterzijde een moderne open keuken gecreëerd. Tevens is de begane grondvloer vervangen door een betonnen vloer met comfortabele vloerverwarming en is het leidingwerk (o.a. elektra en riool) geheel vervangen. Ook de badkamer en sanitair zijn geheel vernieuwd en hebben een moderne look.

De ligging

De woning heeft een uitstekende en centrale ligging in Voorschoten want zowel de winkels aan de Schoolstraat, de restaurants aan de gezellige Voorstraat en het groene Burgemeester Berkhoutpark zijn te voet binnen enkele minuten te bereiken. Het treinstation van Voorschoten is ook dichtbij van waar uit u snel richting Den Haag en Leiden/Amsterdam kunt reizen. Diverse basis- en middelbare (internationale) scholen en verschillende sportverenigingen en accommodaties zijn in de nabije omgeving gelegen. Zowel het centrum van Leiden, Wassenaar en Den Haag zijn op de fiets goed en snel te bereiken. Uitvalswegen zoals A4, N11 en A44 zijn ook in de buurt en snel aan te rijden.

Meer over de woning en de indeling:

Begane grond

Voor we de woning binnen gaan staan we even stil bij de charmante voorgevel met de mooie recent aangebouwde erker. Door de hoekligging heeft deze woning een fijne voor- zij en achtertuin met veel groen en privacy. We gaan de woning binnen en komen in de entreehal. Aan de linkerkant de meterkast met vernieuwde en zeer uitgebreide

elektrabox, de trapopgang en de moderne toiletruimte. We gaan rechtsaf de ruime woonkamer binnen met veel natuurlijk lichtinval. Evenals in de hal ligt op de grond een fraaie stenvloer met daaronder een comfortabele vloerverwarming. De erker biedt vanuit het zit/lounge gedeelte een fijn uitzicht naar buiten en brengt samen met de gezellige houthaard veel sfeer in de ruimte. Deze houthaard is extra efficiënt door de ventilatoren die de warme lucht re-circuleert. Het zijraam aan de voorzijde zorgt voor nog meer uitzicht naar buiten en tevens voor een fijne natuurlijke lichtinval.

Aan de achterzijde het eetgedeelte met plek voor een ruime eettafel en uitzicht op de achtertuin én de moderne open keuken. Deze keuken is vernieuwd in 2012 en voorzien van alle denkbare inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, kokend water kraan, 5 pits gasfornuis, koelvriescombinatie, handige carrouselkast en afzuigkap . Via de achterdeur komen we in de tuin met daarin de vrijstaande stenen garage. Een fraai en zeer handig bijgebouw. Deze garage is ideaal voor mensen die hun motor of old-timer auto graag een fraai onderkomen willen geven en tevens de mogelijkheid willen hebben daaraan te klussen. Superhandig is de automatische garagedeur die op afstand bedienbaar is en waardoor u zo de garage inrijdt zonder uit te hoeven stappen.

De zij- en achtertuin is overwegend zuidwestelijk gelegen en loopt half rondom de woning. In deze ruime tuin is het prettig toeven want de zon schijnt in de meeste jaargetijden altijd wel ergens en er is genoeg plek voor meerdere beschutte zitjes. Dé perfecte plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven!

1e verdieping

Terug in de woning nemen we de trap naar de eerste verdieping. Hier twee ruime slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim heeft openslaande deuren naar een klein balkon. Aan de voorzijde nog een ruime slaapkamer met daarnaast de moderne badkamer voorzien van



vloerverwarming, inloopdouche en een fraaie in de wand geïntegreerde spiegel. Tenslotte is er het 2e separate toilet met daarnaast de trapopgang naar de 2e verdieping

2e verdieping

Op de 2e verdieping een overloop die o.a. toegang geeft tot een kleine kamer die dienst doet als wasruimte. Aan de andere zijde bevindt zich ruimte met de opstelplaats voor de CV ruimte en mechanische ventilatie en last but not least: de ruime zolderkamer met aan de achterzijde een dakkapel. De twee ramen in de zijgevel zorgen, evenals op de 1e verdieping voor licht en uitzicht. Het behoort zeker tot de mogelijkheden om aan de voorzijde ook een dakkapel te plaatsen waardoor deze ruimte nog functioneler wordt en eventueel nóg een slaapkamer kan worden gerealiseerd.

Kortom: een prachtige, instapklare hoekwoning op een uitstekende en centrale locatie in Voorschoten.

We laten u de woning graag zien!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1955
- Woonoppervlakte 107 m²
- Perceeloppervlakte 177 m²
- Moderne keuken uit 2012
- Badkamer vernieuwd in 2012
- Erker aangebouwd in 2016
- Elektra vernieuwd in 2012 (zeer uitgebreid data en elektra netwerk)
- Leidingwerk en riool vernieuwd in 2012
- Mechanische ventilatie in badkamer en toiletten
- Automatische rolluiken op zijramen eerste en 2e verdieping
- Alarmsysteem met sensoren op meeste ramen
- CV ketel: Remeha uit 2012
- Energielabel D (dubbel glas, dakisolatie, vloerisolatie)
- Bouwtechnisch rapport aanwezig
- Asbest-en ouderdomsclausule worden standaard opgenomen in het koopcontract

- Oplevering in overleg vanaf 15-2-2024

Deze informatie is vrijblijvend en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

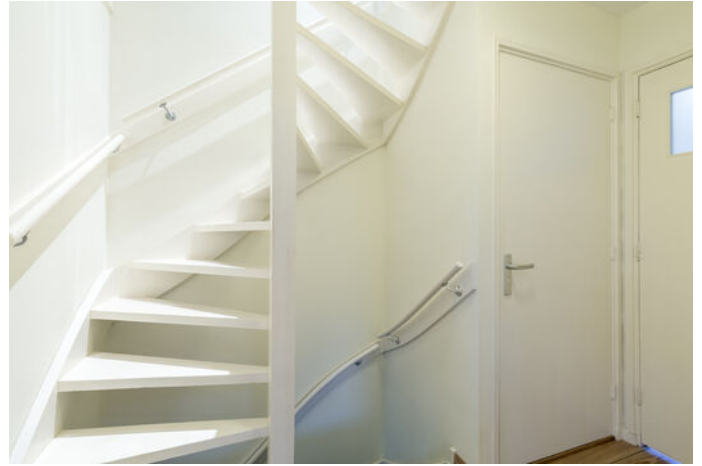
Deze gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld, doch aanvaardt April Makelaars Leiden geen enkele aansprakelijkheid ten aanzien van eventuele foutieve vermelding danwel de gevolgen daarvan.





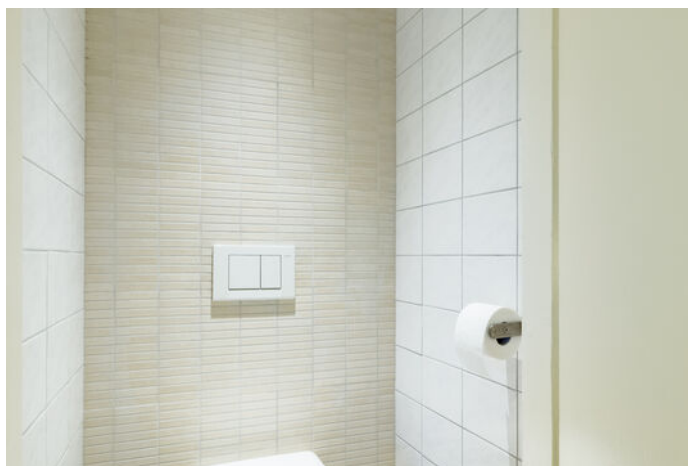
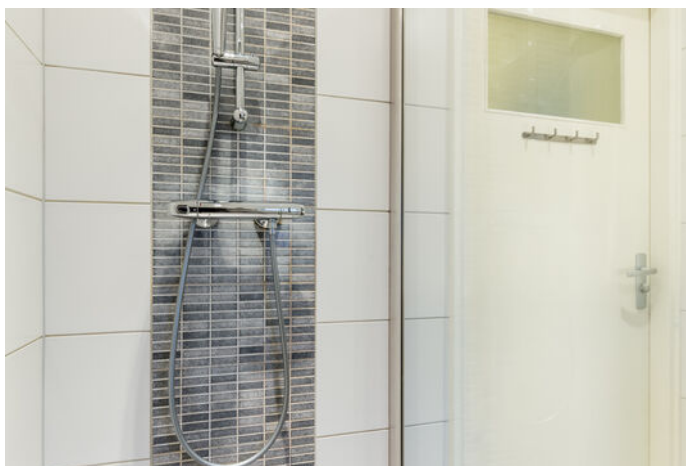
Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten





Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten





Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten





Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten



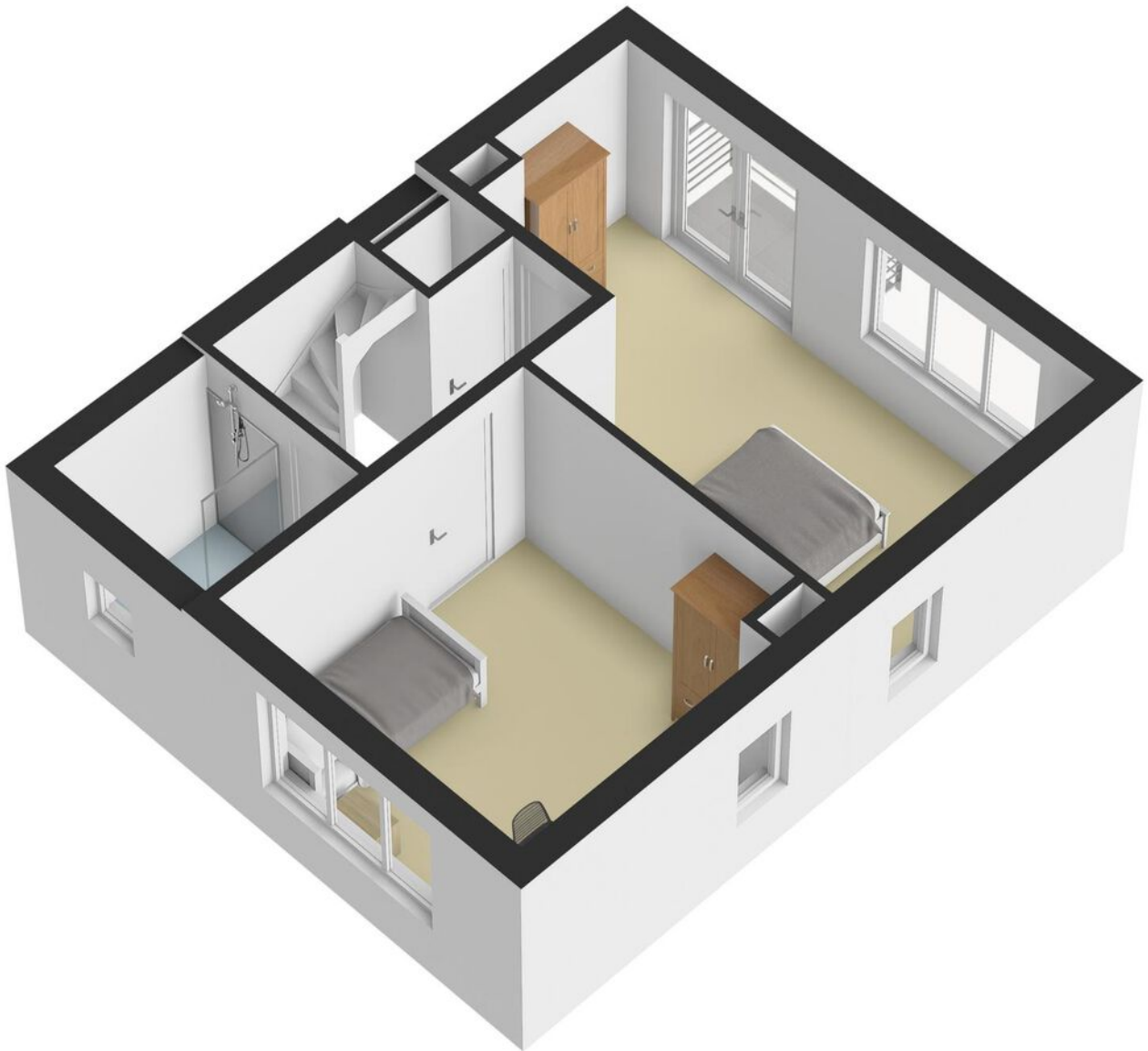


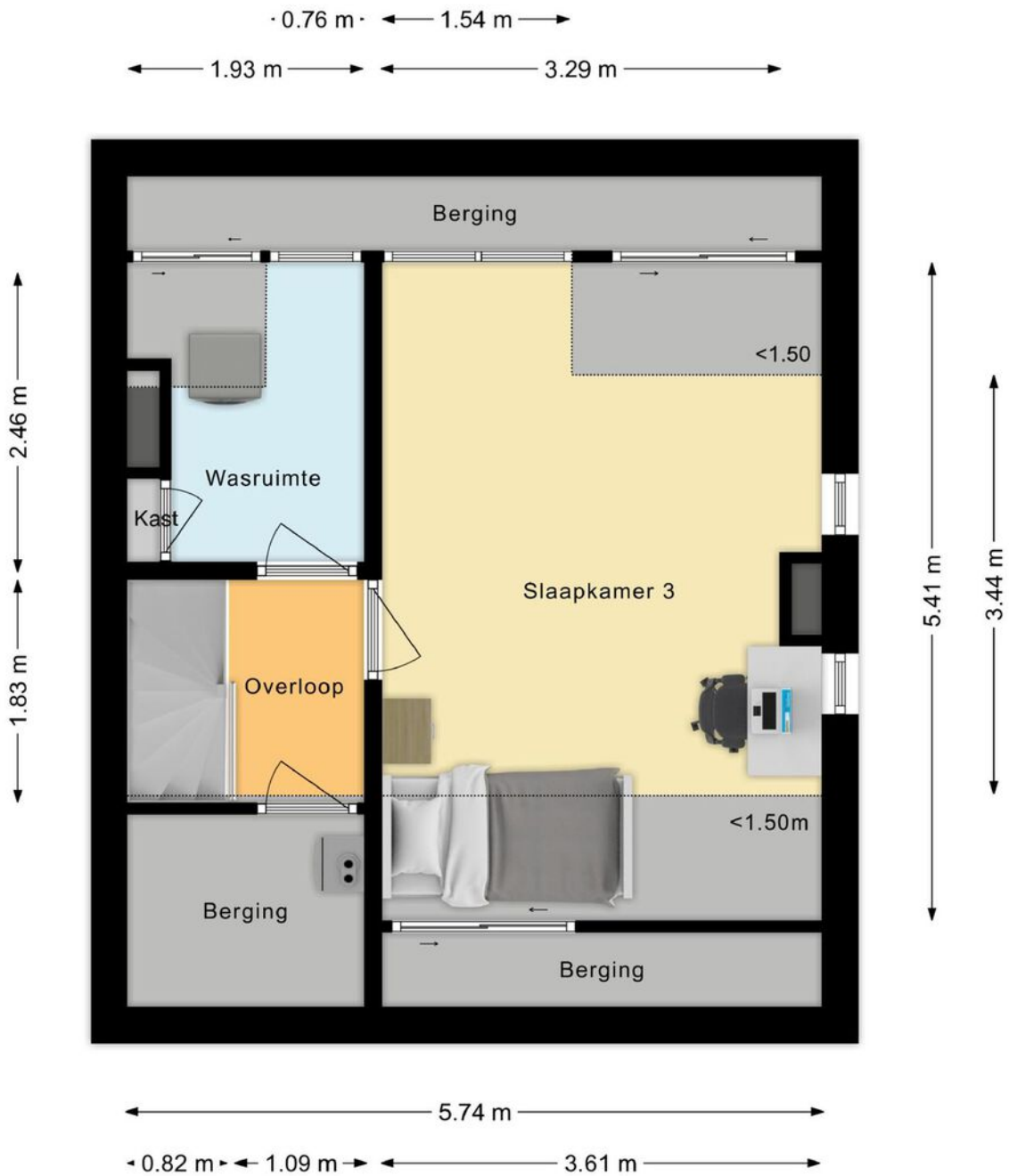
Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten



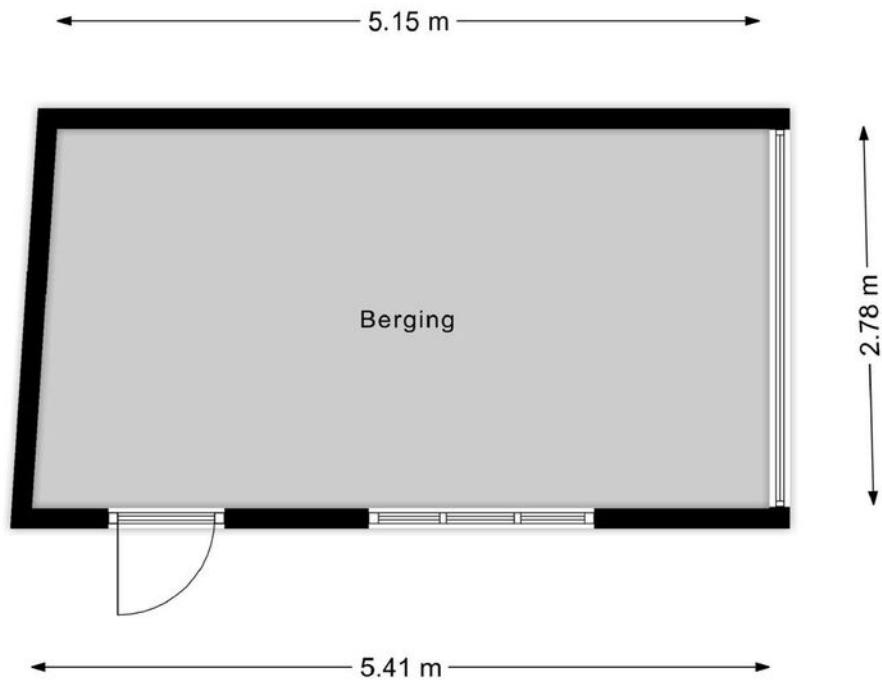


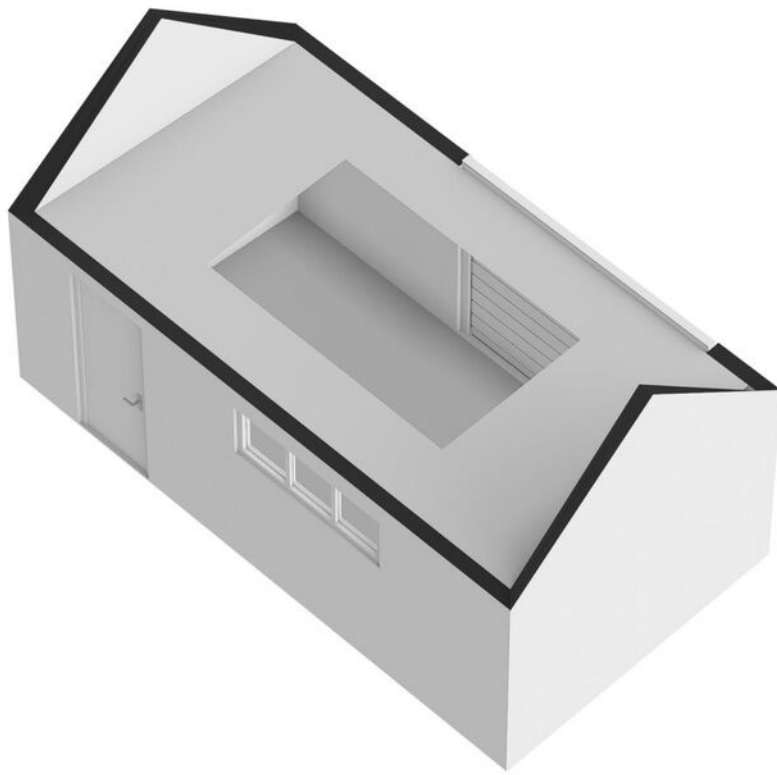






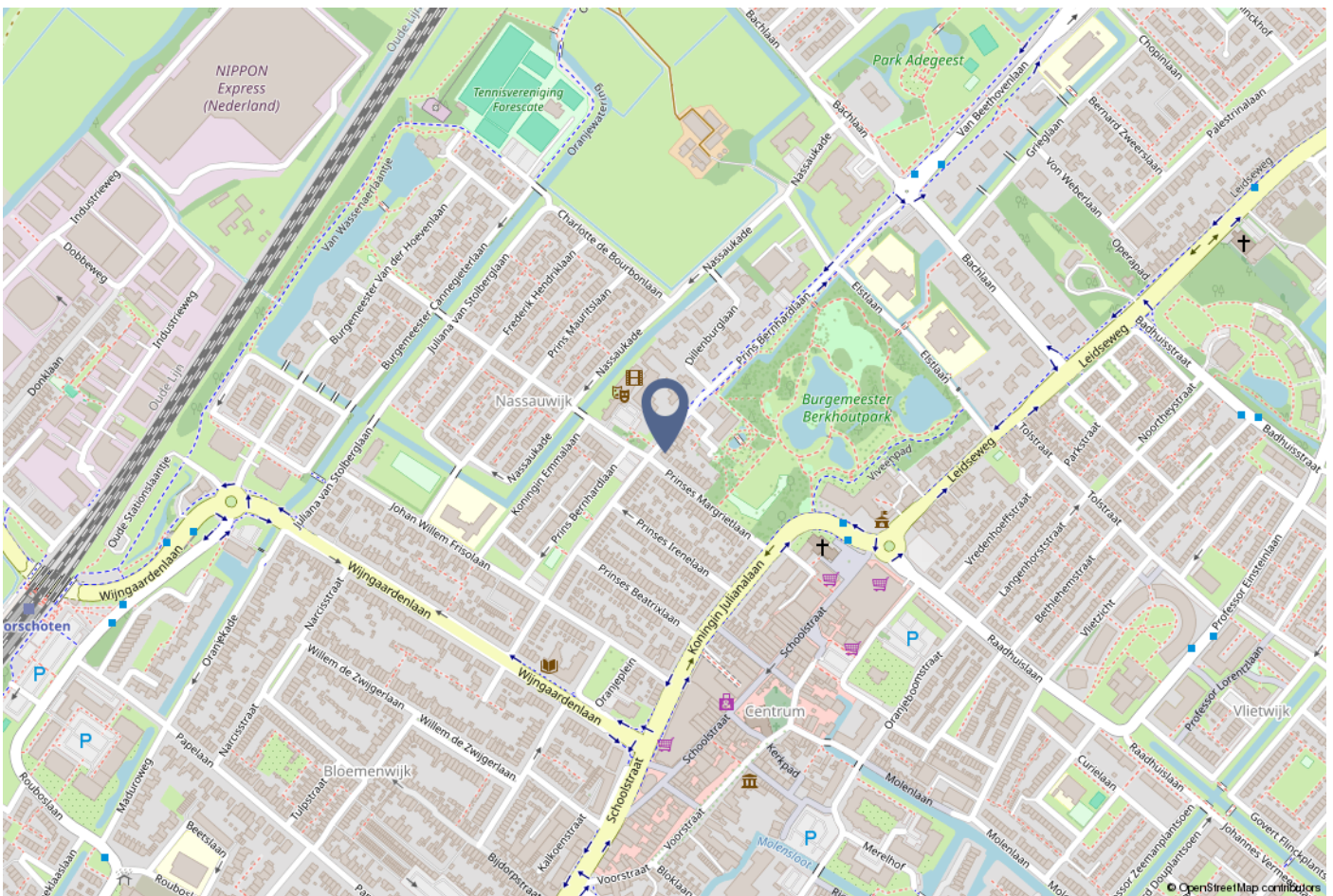








LOCATIE OP DE KAART



VERKOPEN ZONDER ZORGEN MET APRIL MAKELAARS

April makelaars combineert bij het verkopen van uw huis het persoonlijke aspect van de traditionele makelaar met alle voordelen van het nieuwe makelen en speelt zo op geheel eigen wijze in op deze recente ontwikkeling. Wij werken alleen op persoonlijke basis, regelen bij voorkeur het gehele verkooptraject en zijn regionaal bekend. Eerst maakt u kennis met uw eigen NVM makelaar, daarna pas bepaalt u of u gebruik wenst te maken van onze diensten.

Graag verzorgen wij voor u het gehele verkooptraject waarbij u kiest voor gemak, comfort en de zekerheid dat alles professioneel geregeld wordt. In overleg met u komen wij tot de beste verkoopstrategie op maat voor uw woning, rekening houdend met uw situatie. Daarbij zullen onder andere de volgende zaken met u worden besproken:

- Onze kennis en ervaring;
- Marketing;
- Relevante websites;
- Social media;
- Professionele fotografie;
- Video;
- Virtuele tour;
- Woningstyling;
- Een optimale vraagprijsstelling;
- De strategie.

Bel of mail ons voor een afspraak!
Onze adressen en telefoonnummers staan op de laatste pagina van deze brochure.

Prins Bernhardlaan 64, Voorschoten



Leeftijd



0 - 14: 6%

15 - 24: 39%

25 - 44: 32%

45 - 64: 16%

65+: 7%

Huishoudens



Eenpersoons: 79%

Zonder kinderen: 15%

Met kinderen: 6%

Koop / huur



Koop: 27%

Huur: 73%



49%



51%



0,2 per huishouden

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting garage	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Slaapkamerkasten			X
- Kast op kantoor 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Camera onder dakgoot achter	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Vast houthok tegen zijgevel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Elektrische garagedeur	X		



Uw reactie op de bezichtiging

Graag vernemen wij en de verkoper uw reactie n.a.v. de woningbezichtiging. U kunt uw reactie bij voorkeur doorgeven per e-mail.

Uitbrengen van een bod op een woning

Wanneer u interesse heeft voor deze woning zult u het met de verkoper eens moeten worden over een aantal zaken zoals de prijs, de aanvaardingsdatum en eventuele overige voorwaarden (bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud en/of bouwtechnische keuring). Alles begint met het door u uitbrengen van een bod waarin al deze zaken genoemd worden. Dit bod brengt u bij voorkeur per e-mail uit aan ons kantoor.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktijd

Tot 3 dagen na ontvangst van de door beide partijen ondertekende akte kan de koper nog afzien van de koop. Hiervoor gelden wel bepaalde regels. Onze makelaars vertellen u er graag meer over.

Kosten koper

Bij een bestaande woning wordt er bijna altijd over kosten koper gesproken. U koopt een woning en betaalt daarnaast ook de kosten om deze woning op uw naam te krijgen. Deze kosten bestaan uit overdrachtsbelasting, kadastrale rechten en de notaris-kosten voor het opmaken van de leveringsakte. Deze kosten worden u bij de notaris in rekening gebracht. Indien u, zoals de meeste kopers, ook een hypotheek afsluit voor de financiering van de

koopsom krijgt u ook te maken met (veelal fiscaal aftrekbare) kosten die u maakt om deze financiering te verkrijgen (o.a. afsluitprovisie / kosten hypotheekadviseur, kosten hypotheekakte, taxatiekosten).

Koopakte

April makelaars maakt gebruik van een standaardkoopovereenkomst welke is vastgesteld en goedgekeurd door de Consumentenbond, vereniging eigen huis en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM.

Notaris

Wanneer u uw nieuwe woning heeft gekocht wordt deze op de dag van overdracht door de verkoper aan u geleverd. De notaris stelt hiervoor een akte van levering op. De koper mag meestal zelf kiezen bij welke notaris de overdracht plaats zal vinden. Bij voorkeur kiest de koper een notaris die gevestigd is in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 20 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object. Indien op verzoek van koper toch een notaris buiten deze omgeving wordt gekozen en verkoper niet zover kan of wenst te reizen voor de overdracht, geldt dat de kosten voor het opstellen van eventueel benodigde volmachten voor de verkopers voor rekening van koper komen.

Bovendien geldt in alle gevallen de volgende clausule:

"Indien de kosten voor het royeren van een hypotheek, vermeerderd met eventuele daarvoor in rekening te brengen overige kosten, bij de gekozen notaris meer bedragen dan € 200,- incl. btw en kadastrale rechten zal het meerdere boven het genoemde bedrag aan koper in rekening worden gebracht ten tijde van de overdracht."

Waarborgsom

Bij het sluiten van de koopovereenkomst verplicht koper zich om binnen 7 weken na mondeling overeenkomen een bankgarantie of waarborgsom te stellen bij de gekozen notaris. De hoogte van hiervan is 10% van de koopsom.



Omdat het om flinke bedragen gaat, wordt de bankgarantie doorgaans op uw verzoek geregeld door de instelling waar u de hypotheek afsluit.

Boeteclausule

In de koopakte is voor beide partijen een boetebeding opgenomen van 10% van de koopsom, indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt. Verder dient u er rekening mee te houden dat in voorkomende gevallen hiernaast ook de eventueel geleden schade voor de andere partij vergoed dient te worden.

Voorbehoud financiering

Een van de voorwaarden die een koper doorgaans stelt bij het bieden betreft het financieringsvoorbehoud. Als koper heeft u zo de mogelijkheid om te bieden op voorwaarde dat de bank u op normale voorwaarden en condities een hypotheek wil verstrekken. Na het eens te zijn geworden over de koopsom en de overige randvoorwaarden heeft u nog een paar weken de tijd om de bank te laten berekenen of ze u, op basis van o.a. uw inkomen, de hypotheek willen verstrekken. Indien u onverhoopt toch een beroep moet doen op deze ontbindende voorwaarde dan dient u goed gedocumenteerd te kunnen aantonen dat de bank(en) u de lening niet willen verstrekken. De meest gebruikte termijn die wij voor het financieringsvoorbehoud aanhouden is ca. 6 weken na het mondeling sluiten van de koop. Na deze periode kunt u geen beroep meer doen op dit voorbehoud.

Hypotheekadvies

Het is raadzaam om voordat u gaat bieden te weten wat uw financiële mogelijkheden zijn. Indien gewenst verzorgen wij op korte termijn een adviesgesprek met een deskundige en erkende hypotheekadviseur.

Bouwtechnische keuring

Wanneer u als koper aanleiding ziet om een bouwtechnische keuring uit te laten voeren staat dat u vrij. De kosten van deze bouwtechnische keuring komen voor uw rekening. Een bouwtechnische keuring geeft veelal een goed overzicht van de

bouwtechnische staat van de te kopen woning. Indien u een bouwtechnische keuring als voorbehoud bij de koop wenst op te nemen dient u dit bij het uitbrengen van het bod te vermelden. Hierbij worden de zichtbare en niet constructieve mankementen, die in vrijwel elk huis wel te vinden zijn, uitgesloten van de ontbindende voorwaarde. Het gaat er immers om dat u in de basis een goed huis koopt en niet voor (grote) verrassingen komt te staan.

Asbest

Woningen van voor 1994 kunnen asbesthoudende materialen bevatten. Natuurlijk zal de verkoper, als hij bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, u op de hoogte stellen.

Ouderdomsclausule / verborgen gebreken

De verkoper dient alle niet zichtbare en hem bekende gebreken en verontreinigingen aan u te melden. Hiernaast heeft u als koper zelf een onderzoeksplicht om zichtbare gebreken te ontdekken en te controleren wat u koopt. Toch kan het voorkomen dat in de woning gebreken aanwezig zijn waarvan de verkoper het bestaan niet kent. Na de koop zijn deze risico's voor u als koper / nieuwe eigenaar, tenzij u aan kunt tonen dat de verkoper deze zaken bewust voor u verborgen heeft gehouden. Met name bij oudere panden dient u er hiernaast rekening mee te houden dat deze op een aantal punten niet (kunnen) voldoen aan de huidige bouwkundige kwaliteitseisen. In dat geval zal in de koopakte de zgn. ouderdomsclausule worden opgenomen:

"Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan.....jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper, zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort



te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Anderzijds moet koper bij twijfel vragen stellen en/of zelf onderzoek (laten) verrichten"

Indien u na het lezen van bovengenoemde informatie nog vragen heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Wij zijn u graag van dienst!

April

makelaars



Aangenaam anders



INTERESSE?

NEEM CONTACT MET ONS OP!

Graag laten wij u persoonlijk en geheel vrijblijvend de woning zien.
Bel of mail gewoon even voor een afspraak. We maken graag kennis met u.

Vestiging Leiden

Haagweg 55
2321 AC Leiden
071-5790121
leiden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Woerden

Jaap Bijzerweg 19
3446 CR WOERDEN
0348 207 000
woerden@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vleuten

Dorpsstraat 8 A
3451 BK VLEUTEN
030 2600 926
mail@aprilmakelaars.nl

Vestiging Vianen

Franciscushof 240
4133 BL VIANEN
0347 206000
mail@aprilmakelaars.nl