

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Ferdinand Bollaan 11

2251 JD Voorschoten



Ferdinand Bollaan 11 2251 JD Voorschoten

Inleiding

Instapklare woning met een A++ energielabel, op een goede locatie in kindvriendelijke wijk en nabij het centrum.

Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, bevindt deze woning zich op een toplocatie op loopafstand van het bruisende centrum.

De woning is energiezuinig met een A++ energielabel, voorzien van 7 zonnepanelen en een hybride warmtepomp. Bovendien is de woning instapklaar en zonder verdere werkzaamheden te betrekken.

Kortom, een ideale plek voor gezinnen en iedereen die comfortabel wil wonen met stadse voorzieningen én natuur binnen handbereik.



Ligging

In de directe omgeving vindt u diverse scholen, sportfaciliteiten en uitstekende openbaarvervoersverbindingen. Ook de uitvalswegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar, wat zorgt voor een ideale combinatie van rust en bereikbaarheid.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt het populaire recreatiegebied Vlietland op slechts 5 minuten fietsen. Hier geniet u van uitgestrekte waterplassen, mooie wandel- en fietspaden en tal van recreatieve voorzieningen voor jong en oud.



Begane grond

Bij binnenkomst betreedt u de woning via een overdekte entree met handige containerkast.

De hal biedt ruimte voor een garderobe, toegang tot de meterkast en een modern toilet. Vanuit de hal leidt een vaste trap naar de eerste verdieping.

De royale en lichte woonkamer is volledig voorzien van een hoogwaardige PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming en beschikt over een ruime trap-/opbergkast. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe open keuken, uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Via openslaande deuren stapt u direct de fraai aangelegde achtertuin in. Aansluitend aan de woonkamer is een luxe overkapping geplaatst – een heerlijke plek om het hele jaar door te genieten van het buitenleven.

Of u nu een gezellige zithoek wilt creëren of in de zomer beschut wilt dineren, deze overkapping biedt volop mogelijkheden. De tuin beschikt daarnaast over een achterom en een vrijstaande houten berging met elektra.

Foto's



Foto's



Foto's

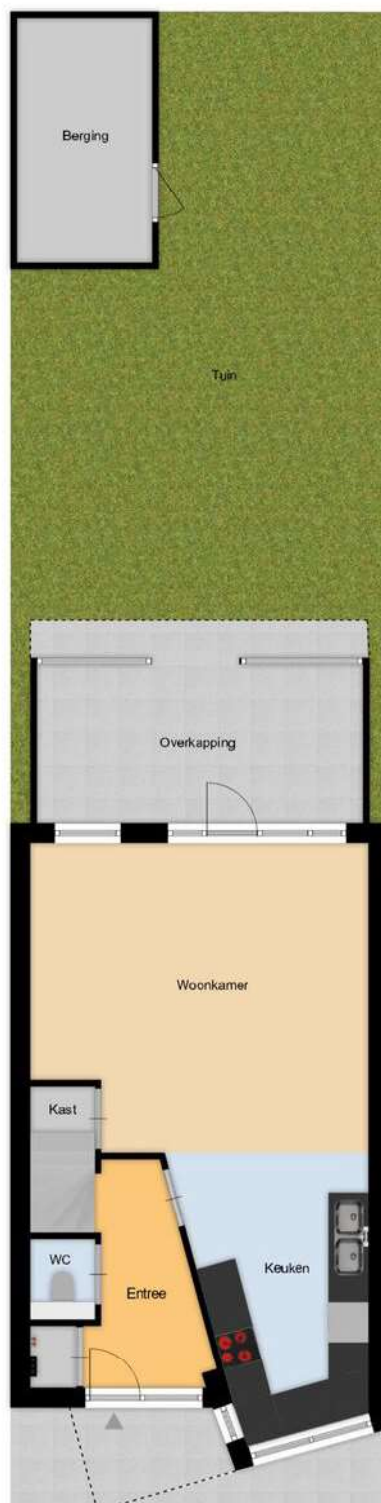


Foto's



Plattegronden

Ferdinand Bollaan 11 Voorschoten
Situatie



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 etage

Via de overloop bereikt u drie ruime slaapkamers – één aan de voorzijde en twee aan de achterzijde van de woning. De ruime badkamer, aan de voorzijde, is luxe en modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche, vrij hangend toilet, wastafelmeubel en design radiator. Een vaste trap leidt u naar de tweede verdieping.

Foto's



Foto's



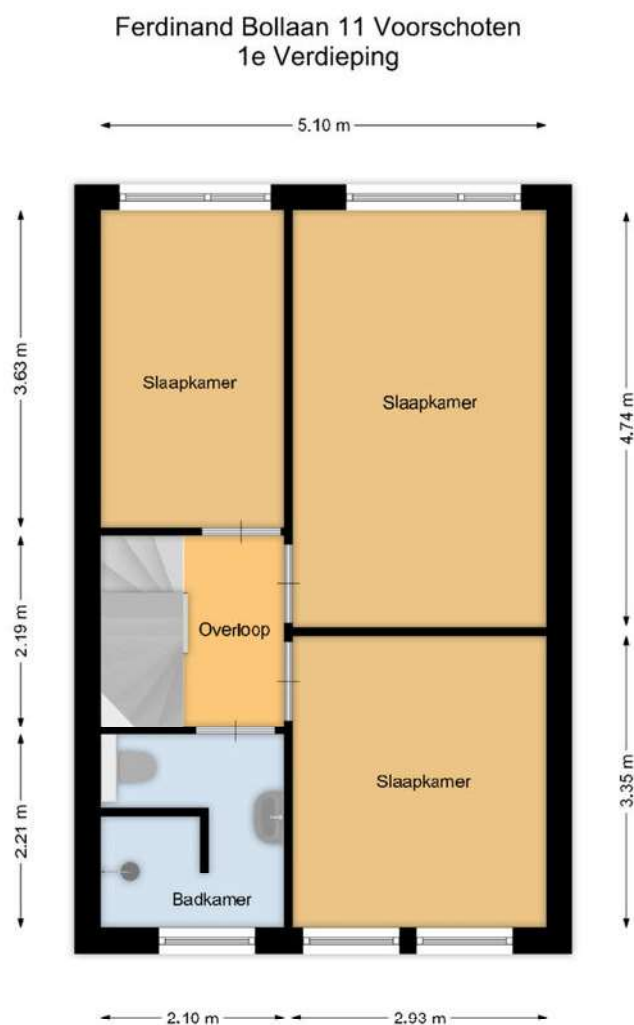
Foto's



Foto's



Plattegronden



Hello world! 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



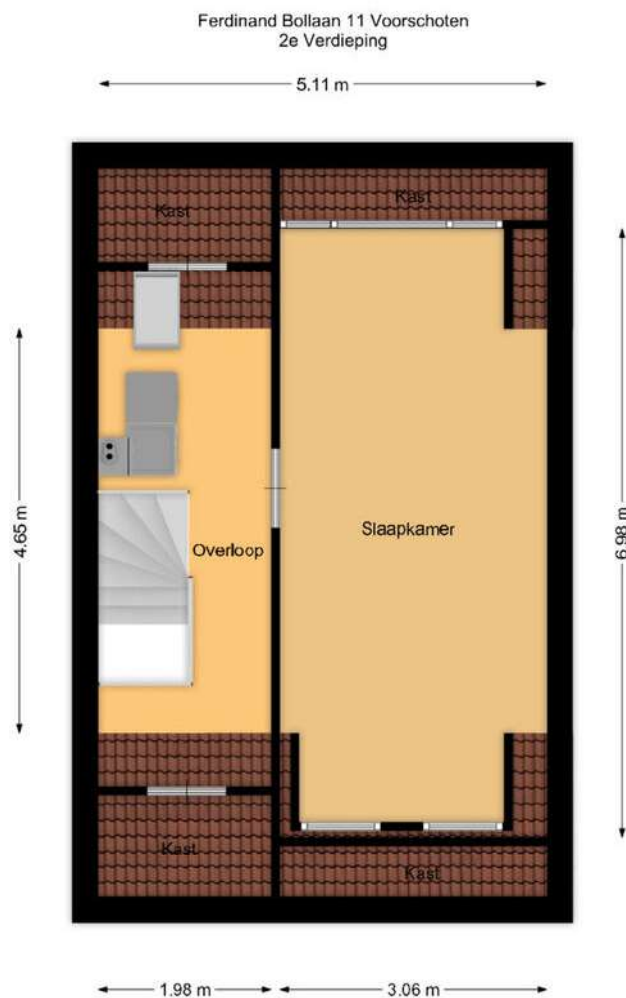
2e etage

De zolderverdieping biedt een ruime overloop met Velux dakraam, opstelplaatsen voor wasmachine, droger en CV-ketel, hybride warmtepomp en omvormer t.b.v. de zonnepanelen. Daarnaast is er veel praktische bergruimte achter de knieschotten. De zolderkamer is verrassend ruim en licht dankzij dakkapellen aan beide zijde.

Foto's



Plattegronden



Hello world! 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



Tuin

Fraai aangelegde tuin met veranda, daarnaast beschikt de tuin over een achterom en een vrijstaande houten berging met elektra.

Foto's



Kenmerken

Overdracht

Koopsom vanaf	€ 550.000,- k.k. / Vraagprijs € 600.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1995
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	114 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	114 m ²
Inhoud	390 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	7,6 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13,6 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij winkelcentrum
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Oriëntering	Noord-oost

Kenmerken

Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd
Energieverbruik	
Energielabel	A++
CV ketel	
CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk) Warmtepomp
Tuin aanwezig	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond



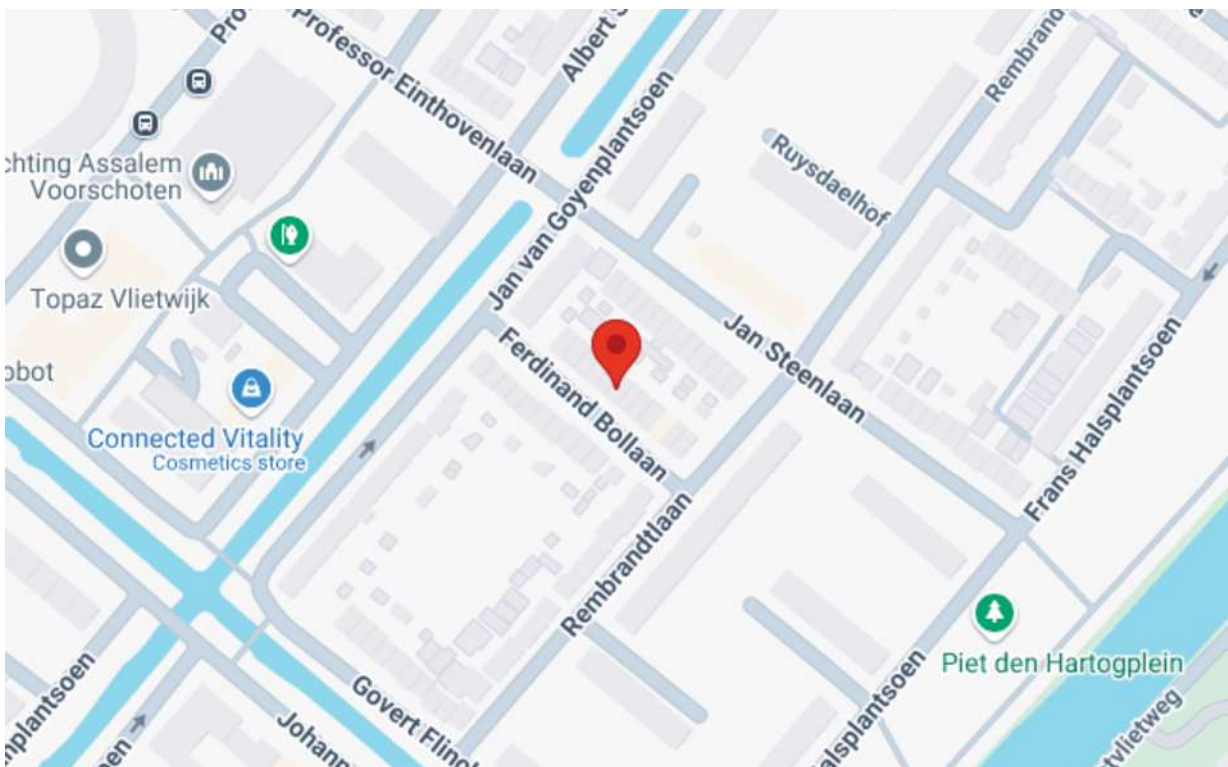
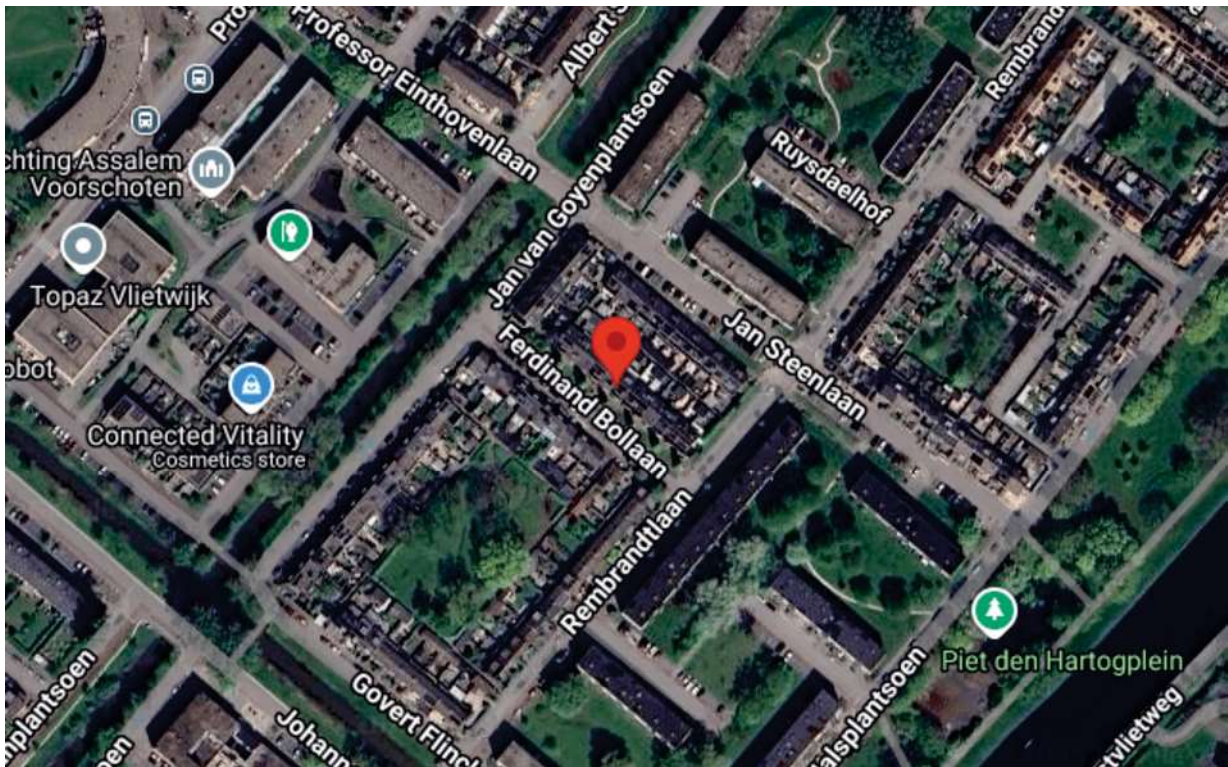
Bijzonderheden

- Instapklare energiezuinig (energielabel A++) woning – direct te betrekken, zonder verdere werkzaamheden
- Voorzien van 7 zonnepanelen en een hybride warmtepomp
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van het bruisende centrum
- Hoogwaardige PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming op de begane grond
- Moderne open keuken (2021) met inbouwapparatuur (vaatwasser, combi-oven, koelkast/ vriezer, inductie kookplaat en close-in boiler)
- Moderne luxe badkamer (2022) met inloopdouche, vrij hangend toilet, wastafelmeubel en design radiator.
- Luxe overkapping in de achtertuin – ideaal voor elk seizoen
- Fraai aangelegde achtertuin met achterom en vrijstaande berging met elektra
- Nabij scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer, uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar en recreatiegebied Vlietland op slechts 5 minuten fietsen.

Koopsom vanaf: € 550.000,- | Vraagprijs: € 600.000,-

Alle biedingen vanaf € 550.000,- worden in overweging genomen.

Google maps





Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Wat is de bedenktijd?

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen. De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.



Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 4 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting;
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering;
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering.

Naast deze kosten dient de koper, ook rekening te houden met: - Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;

- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte.

Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent 'onder bod' zijn?

Als de makelaar aangeeft 'onder bod' te zijn, betekent dit dat hij een serieuze gegadigde heeft, welke hij heeft toegezegd transacties met anderen niet te zullen bevorderen. Dit betekent echter niet dat bezichtigingen niet meer door kunnen gaan. De makelaar dient dan wel duidelijk aan te geven dat hij 'onder bod' is.

Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Neen. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft namelijk in een vonnis bepaald dat de vraagprijs van een woning een uitnodiging is tot het doen van een bod. Als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, dan doet u een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. Hij kan zelfs besluiten de vraagprijs tijdens de onderhandelingen te verhogen.

GOEDHART

MAKELAARS & TAXATEURS
SINDS 1975



Kantoor Leiden

Geregracht 5
2311 PA Leiden
Tel: (071) 514 60 56
E-mail: leiden@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Rijnsaterwoude

Herenweg 97a
2465 AD Rijnsaterwoude
Tel: (0172) 50 70 12
E-mail: info@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Oude Wetering

Meerkreuk 46
2377 VM Oude Wetering
Tel: (071) 331 34 84
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl



Kantoor Hoofddorp

Hoofdweg 667a
2131 BB Hoofddorp
Tel: (023) 2201232
E-mail: wonen@goedhartvastgoed.nl