



# VAN DER MEER

## MAKELAARS



**Ludolph Bohlenstraat 22, 2215 XV Voorhout**

**Vraagprijs € 775.000,- k.k.**

Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





# Omschrijving

Voorhout opgelet! Modern afgewerkte, geschakelde 2-onder-1 kapwoning met 6 kamers, 2 badkamers, een zonnig dakterras en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein! De woning is gelegen in een gewilde straat op slechts 300 meter loopafstand van een Bredeschool met 2 basisscholen, kinderdagverblijf, buitenschoolse opvang, sportvereniging en direct achter de school een huisartsenpraktijk.

Bijzonderheden:

- 0 De woning is gebouwd in 2002, dus uitstekend geïsoleerd en voorzien van energielabel A;
- 0 Het buitenschilderwerk is in 2024 bijgewerkt en waardoor het huis een frisse uitstraling heeft;
- 0 De woning ligt aan de achterzijde direct aan het water en heeft een vrij uitzicht;
- 0 Veel bergruimte door de fietsenberging aan de voorzijde, inpandige berging naast de voordeur en een bergvliering;
- 0 Fantastische inval van het zonlicht door de enorme glaspertij bij de vide in de woonkamer;
- 0 Het centrum met diverse winkels en supermarkten, NS treinstation Voorhout en diverse sportfaciliteiten bevinden zich allen binnen 1 km loopafstand;
- 0 Met de trein ben je via het NS treinstation Voorhout binnen enkele minuten op Leiden CS en met ongeveer half uurtje ben je in Haarlem, Den Haag of Amsterdam!

Indeling: Entree, hal met meterkast (12 groepen) en toilet met fonteintje. Ruime inpandige berging, welke handig gebruikt wordt voor de jassen, tassen, schoenen en overige voorraden! Royale woonkamer met luxe houten visgraatvloer, glad gestuukte wanden, veel lichtinval en een schuifpui naar de verzorgde achtertuin op het zuidoosten met aangebouwde berging en vrij uitzicht! De moderne witte keuken bevindt zich aan de voorzijde, is zeer ruim opgezet in U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, combi-oven met pyrolyse, magnetron, vaatwasser, grote koelkast en vriezer. Kortom, van alle gemakken voorzien!

1e Etage: ruime overloop met separaat, modern vrijhangend toilet met fonteintje. Fraai betegelde badkamer met douchecabine, wastafelmeubel en designradiator. Flinkke ouderslaapkamer aan de voorzijde met een ensuite badkamer v.v. whirlpoolbad, wastafelmeubel met spiegelkast en designradiator. Zeer ruime slaapkamer aan de achterzijde met enorm veel lichtinval en een prima 3e slaapkamer aan de voorzijde.

Vaste trap naar de 2e etage v.v. overloop met vast kasten en aansluitingen voor de wasapparatuur. Werkkamer/kantoor met schuifdeur en uitzicht op het royale zonneterras aan de achterzijde. Flinkke slaapkamer aan de voorzijde met een hoge raampertij en een vlizotrap met toegang tot de bergvliering.

Deze moderne woning is ruim en heeft een ideale ligging, hier krijgt u veel waar voor uw geld. Laat deze kans niet schieten!!

Oplevering is in overleg bespreekbaar.

Interesse? Wij laten de woning graag aan u zien, maak hiervoor een afspraak voor een individuele bezichtiging ter plaatse.

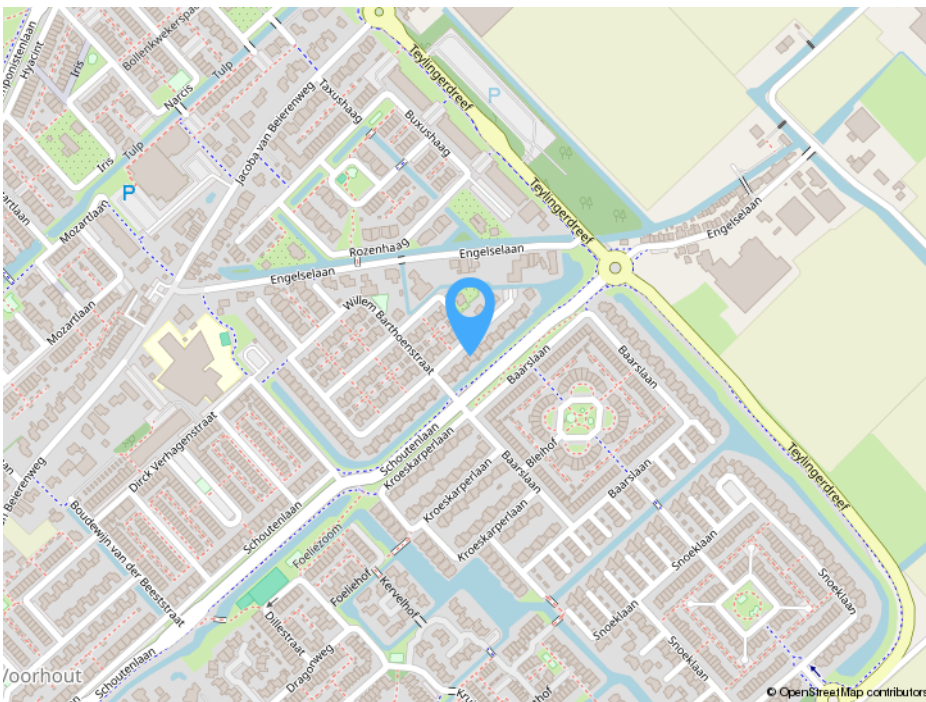


## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 775.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: bestaande bouw
<b>Type woning</b>	: geschakelde 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6
<b>Inhoud woning</b>	: 826 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 199 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 186 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 2002
<b>Ligging</b>	: aan water, in woonwijk, vrij uitzicht
<b>Tuin</b>	: achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: 52 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: parkeerplaats
<b>Verwarming</b>	: c.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	: volledig geïsoleerd
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit Topline HR 2011

## Locatie

Ludolph Bohlenstraat 22  
2215 XV VOORHOUT

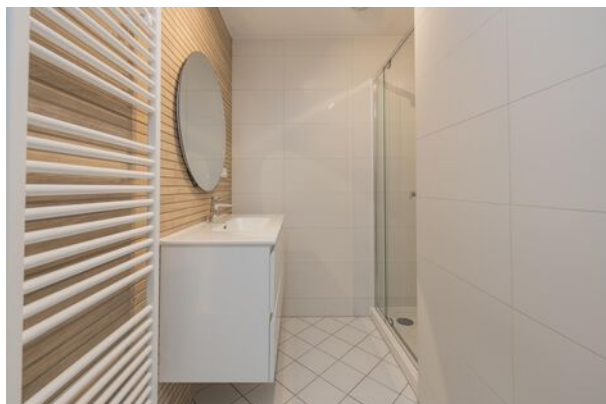


Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





## Foto's



Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)



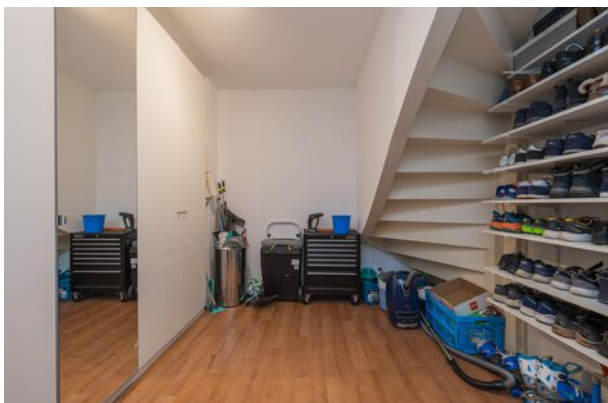


## Foto's



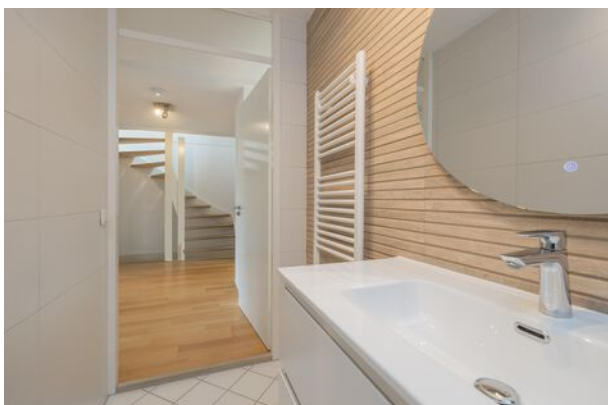
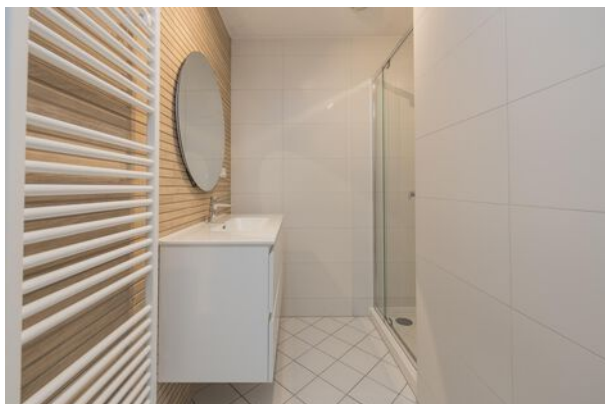


## Foto's





## Foto's





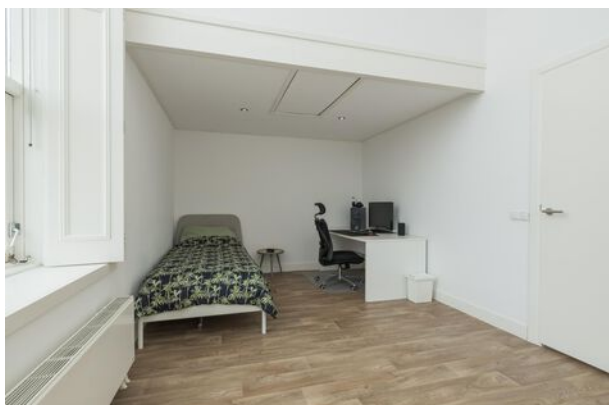
## Foto's







## Foto's





## Foto's





# Plattegrond



Situatie  
Ludolph Bohlenstraat 22  
Voorhout



# Plattegrond



Begane grond  
Ludolph Bohlenstraat 22  
Voorhout

Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





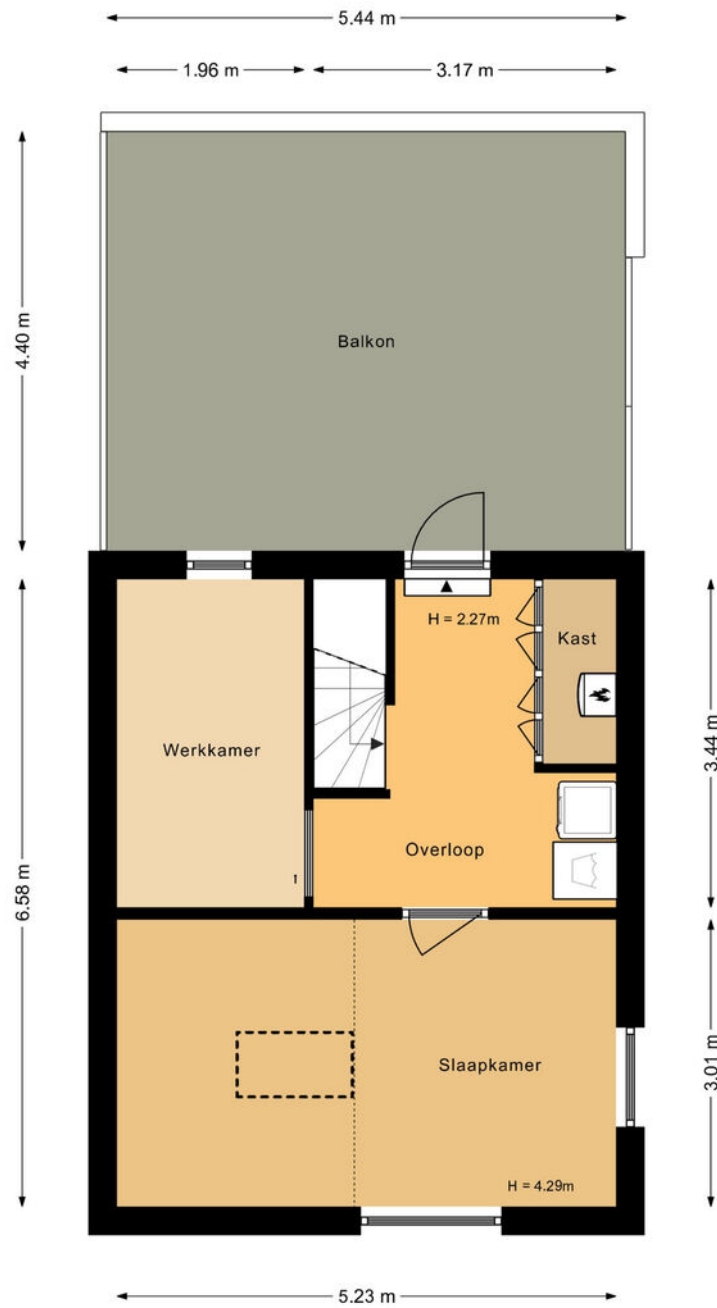
# Plattegrond



Eerste verdieping  
Ludolph Bohlenstraat 22  
Voorhout



# Plattegrond

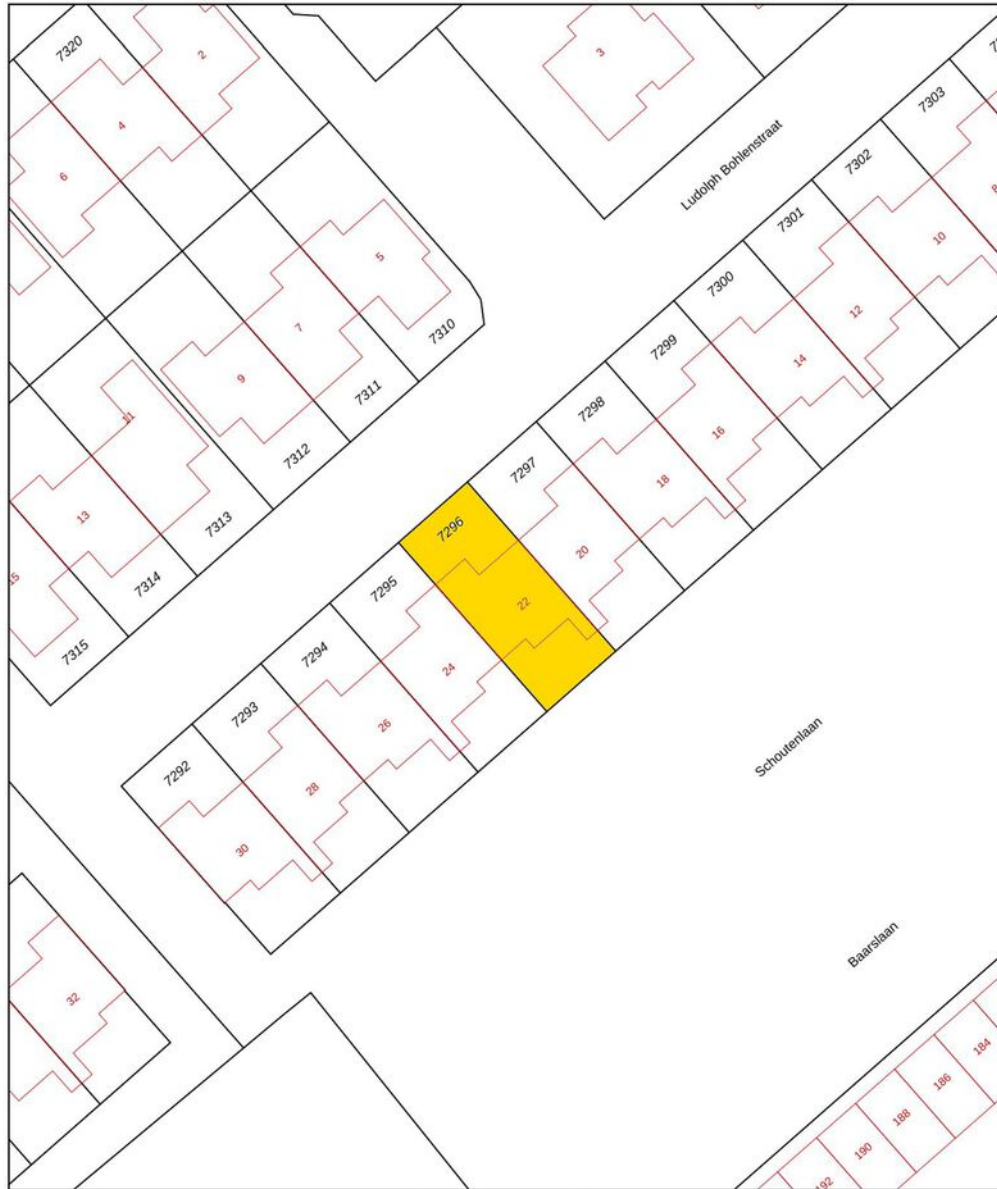


Tweede verdieping  
Ludolph Bohlenstraat 22  
Voorhout



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Kadastrale gemeente Voorhout Sectie B Perceel 7296	
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	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  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Van der Meer Makelaars en Taxateurs  
Noordeinde 1  
2225 CS, KATWIJK  
Tel: 071-4062010  
E-mail: [katwijk@vandermeermakelaars.nl](mailto:katwijk@vandermeermakelaars.nl)  
[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Smalle muurplanken in kinderkamers	X			
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- Vinyl op 2e verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Bepanting	X			
Losse potten in tuin		X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# Aanvullende informatie

## Brochure

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen. Bij de verkoop van een woning gebouwd voor 1990 wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopakte opgenomen.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirantkoper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



DUIDELIJK VERHAAL

## De Hypotheekshop Noordwijk

### Duidelijk verhaal

#### **Vrijblijvende kennismaking incl. berekening**

Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen voor een - geheel vrijblijvende - afspraak. In dit gesprek berekenen wij hoeveel u kunt lenen en wat de maandlasten ongeveer zullen zijn. We lichten onze werkwijze verder toe, waarbij we laten zien dat uw belang bij ons centraal staat. Tot slot leggen wij uit hoe wij de beste én voordeligste hypotheek en/of verzekering voor u vinden. Wij hopen dat dit eerste gesprek u voldoende vertrouwen geeft om De Hypotheekshop Noordwijk in te schakelen om de hypotheek voor u te regelen.

#### **De beste hypotheek voor u**

De Hypotheekshop Noordwijk vergelijkt de hypotheekrente én voorwaarden bij bijna alle banken, verzekeraars en pensioenfondsen. Dit doen wij zowel de grote marktpartijen zoals Rabobank, ING, Abn Amro, Aegon, Delta Lloyd en vele anderen, maar ook bij de kleinere partijen zoals het Philips Pensioenfonds en Attens. Door alle aanbieders te vergelijken vinden wij het beste hypotheek-aanbod uit de markt voor u.

*"Samen op weg naar  
de beste hypotheek"*

#### **Contactgegevens:**

Nieuwe Zeeweg 64

2202 HB Noordwijk

T 071 - 36 499 57

I [www.hypotheekshop.nl/noordwijk](http://www.hypotheekshop.nl/noordwijk)

E [noordwijk670@hypotheekshop.nl](mailto:noordwijk670@hypotheekshop.nl)



# VAN DER MEER

## MAKELAARS

### **Kantoor Noordwijk**

Nieuwe Zeeweg 68  
2202 HB Noordwijk  
T. 071 - 36 420 90

### **Kantoor Katwijk**

Noordeinde 1  
2225 CS Katwijk  
T. 071 - 40 620 10

### **Kantoor Lisse**

Grachtweg 75  
2161 HM Lisse  
T. 0252 - 430 900



**Van der Meer Makelaars en Taxateurs**

[www.vandermeermakelaars.nl](http://www.vandermeermakelaars.nl)