

A

Geurts
M A K E L A A R S



LUDOLPH BOHLENSTRAAT 54, VOORHOUT

VRAAGPRIJS € 845.000 K.K.



BOUWJAAR
2003



AANTAL SLAAPKAMERS
4 SLAAPKAMERS



WOONOPPERVLAKTE
197 M²

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL



OMSCHRIJVING

Op zoek naar een moderne woning met flink wat ruimte voor je gezin, het liefste in een rustige woonwijk en aan het water? Kom dan eens kijken bij dit prachtige geschakelde herenhuis aan de Ludolph Bohlenstraat. Op slechts vijf minuten fietsen vanaf het dorpscentrum vind je deze charmante straat. De woning zelf heeft een fraaie afwerking, is goed onderhouden en u kunt parkeren op eigen terrein. Met een grote woonkeuken, flinke woonkamer, voldoende slaapkamers, twee badkamers en een zonnig dakterras gelegen op het zuidwesten is dit huis helemaal klaar voor jullie toekomst.

De woning ligt in de kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van diverse basisscholen en ook de sportfaciliteiten zijn goed bereikbaar. In het centrum van het dorp kunt u terecht door uw dagelijkse boodschappen, en ook de uitvalswegen naar de A44 en N206 zijn goed bereikbaar. Tevens ligt het NS-station op korte afstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Via de entree bereikt u de uitgebouwde hal met garderobe kast, meterkast, toilet met fontein en de open keuken. De moderne open keuken is voorzien van: 7-pits gasfornuis met 3 ovens, afzuigkap, koel- vriescombinatie, vaatwasser, Quooker en wijn klimaatkast. Via de keuken bereikt u de lichte L-vormige woon-/ eetkamer welke is voorzien van grote raampartijen, een vide en een sfeervolle houtkachel. De schuifpui geeft toegang tot de zonnige achter en zijtuin die is gelegen aan het water. Via de tuin kunt u de twee bergingen bereiken. De gehele beneden verdieping is voorzien van een keurig visgraat met band en bies parketvloer.

1e verdieping:

Ruime overloop, separaat toilet, 2e luxe badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel en 3 slaapkamers. De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een inloopkast en aangrenzende luxe badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel. Een 2e slaapkamer aan de voorzijde van de woning en een 3e lichte slaapkamer aan de achterzijde welke een groot raam heeft met zicht op de woonkamer.

OMSCHRIJVING

2e verdieping:

Overloop met kastruimte, de aansluiting voor de wasmachine en toegang tot de riante 4e slaapkamer welke is voorzien van 2 grote bergingen. De overloop geeft toegang tot het ruime zonnige dakterras.

Bijzonderheden:

- Energie label A
- Parkeren op eigen terrein
- Oplevering in overleg

FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S

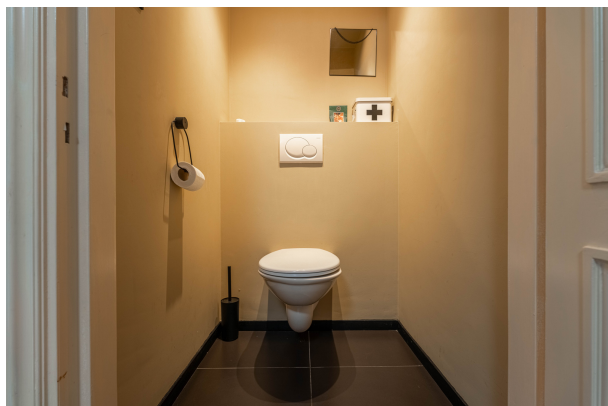




FOTO'S

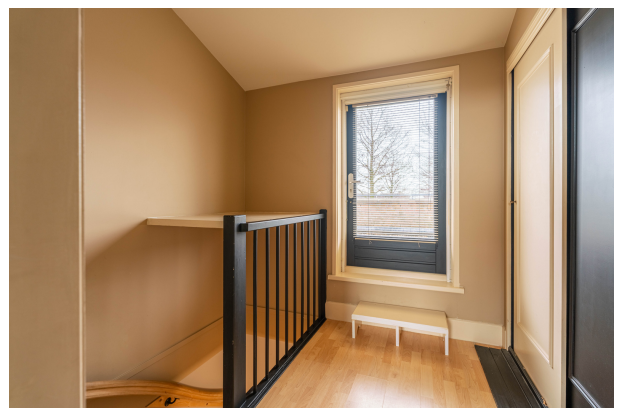
FOTO'S





FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



Begane grond



Ludolph Bohlenstraat 54 Voorhout
Begane grond

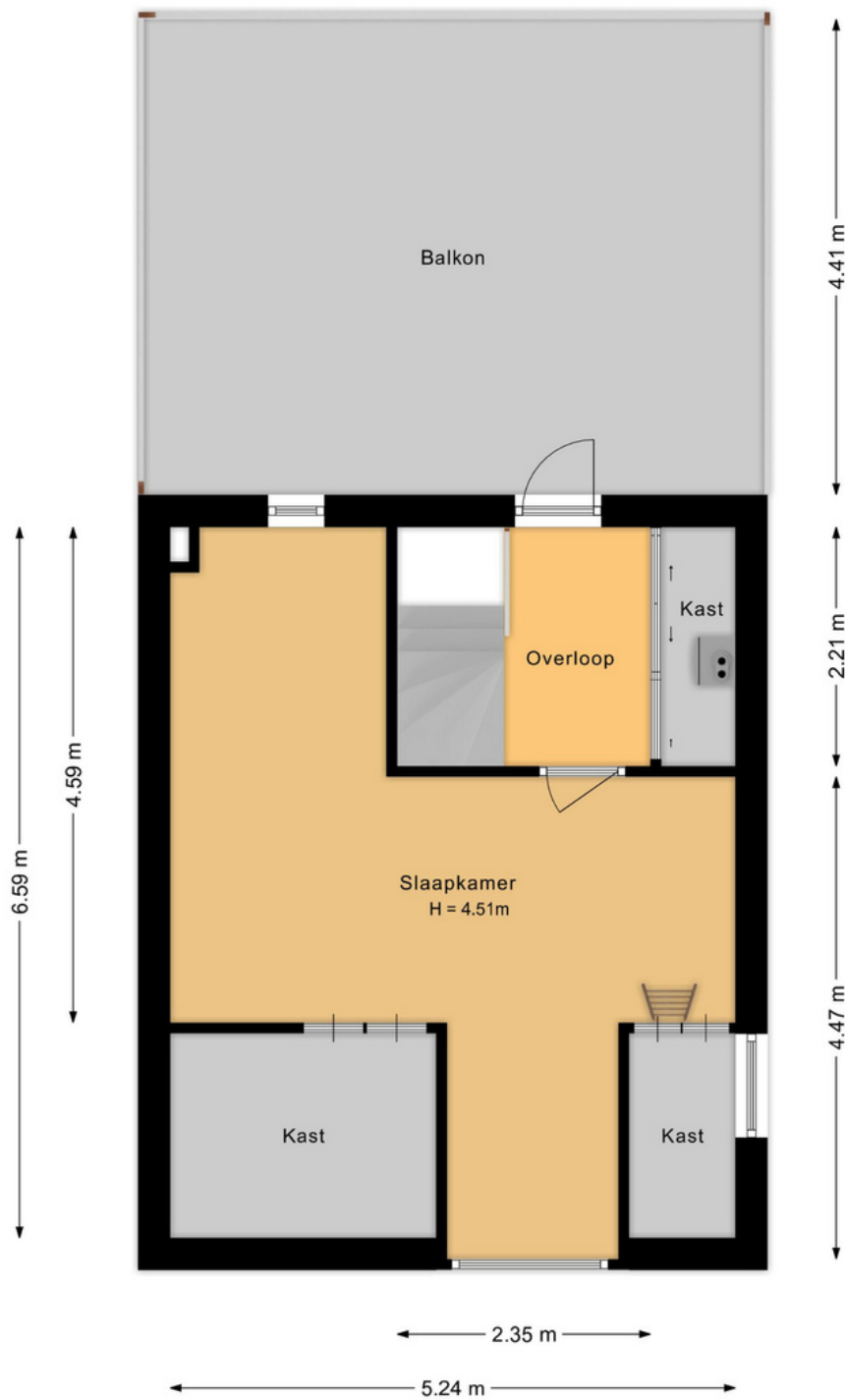
PLATTEGROND

1e verdieping



Ludolph Bohlenstraat 54 Voorhout
1e Verdieping

2e verdieping



Ludolph Bohlenstraat 54 Voorhout
2e Verdieping

PLATTEGROND

PLATTEGROND

Overzicht



Ludolph Bohlenstraat 54 Voorhout
Situatie

KADASTRALE KAART



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eenzijdig uitrekaal, gelieverd op 16 december 2021</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Voorhout</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 7424</p> <p>Aan dit uitrekaal kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	--	--

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2003

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	731 m ³
Perceel oppervlakte	240 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	197 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, aan het water
Verwarming	C.V. Ketel
Bouwjaar CV ketel	2020
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, dubbel glas
Warmwater	C.V. Ketel
Schuur/berging	2x Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	-

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Tuin diepte (cm)	
Tuin breedte (cm)	
Hoofdtuin	
Positie	
Kwaliteit	Verzorgd

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.

Ouderdomsclausule (indien van toepassing)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak meer dan 100 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.

Energielabel

Een definitief energielabel is verplicht voor woningen bij verkoop, verhuur en oplevering. Sinds 1 januari 2022 is de verkoper bij verkoop van de woning verplicht in de advertentie het label te vermelden. Op het moment van adverteren moet de verkoper een definitief label hebben.

AVG

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.

Royementsclausule

2.2.1. 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 voorrekening van koper.

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.

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:

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, 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.

ONS TEAM



WIE IS GEURTS MAKELAARS?

Ons team bestaat uit ambitieuze en toegankelijke professionals, wat je direct merkt wanneer je bij een van de drie kantoren van Geurts Makelaars binnenstapt. Ons team is enorm gedreven om het beste verkoopplan voor jou op te stellen, waarbij er veel aandacht besteed wordt aan de informatievoorziening, presentatie en communicatie met jou tijdens dit proces. Wat maakt ons uniek? Wij stellen ons op als tijdelijke gastheer van jouw woning, waarbij aandacht tijdens bezichtigingen voorop staat. Naast een uitgebreide rondleiding geven wij een ervaring mee, waardoor jouw thuisomgeving niet slechts een woning of product is. We zijn graag onderdeel van het complete proces en sturen je met enthousiasme naar de best mogelijke uitkomst. En daar zijn we trots op!

Samenwerken met experts levert jou minder stress op en daar zijn wij ons zeer van bewust. Onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM en onze makelaars zijn stuk voor stuk goed opgeleid. Daarnaast wordt ons team versterkt door een fotograaf, tekstschrijver en social media expert die direct aan de slag kunnen wanneer wij jouw huis in de verkoop willen zetten. Kwaliteit staat bij ons hoog in het vaandel, zodat we onze klanten kunnen verzekeren van de juiste informatieverstrekking en afhandeling. Jouw woning is bij ons in goede handen en dat stralen we graag uit.

*Jeroen Geurts, Martijn Geurts
& Bob de Bruin*

ONS TEAM

ONS TEAM

**MARTIJN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**JEROEN
GEURTS**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**NIELS
VAN STEIJN**



KANDIDAAT MAKELAAR

**FEMKE DOCTERS
VAN LEEUWEN**



ASSISTENT MAKELAAR

**LENETTE
PASSCHIER-BAX**



ADMINISTRATIEVE DUIZENDPOOT

**ANNEMARIE
LEEUVENBURG**



KANDIDAAT TAXATEUR I.O.

**BOB
DE BRUIN**



REGISTER MAKELAAR & TAXATEUR

**LILIAN
ZWETSLOOT**



ASSISTENT MAKELAAR

**FRANCIS
DUYVESTIJN**



MEDIA SPECIALIST

**SUSANNE
OUWEHAND**



BINNENDIENST MEDEWERKER

**JORIS
LANGEZAAL**



MEDIA SPECIALIST

**ONS
TEAM**



Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR VOORHOUT
HERENSTRAAT 136
0252 216 334
VOORHOUT@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts 
M A K E L A A R S

KANTOOR LEIDEN
HOOIGRACHT 86
071 51 30 841
LEIDEN@GEURTSMAKELAARS.NL

Geurts
M A K E L A A R S

KANTOOR RIJNSBURG
VLIET NOORDZIJDE 94
071 402 3386
RIJNSBURG@GEURTSMAKELAARS.NL

WWW.GEURTSMAKELAARS.NL

