

WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S



Voorhout  
Pieter Woutersstraat 32



[www.pieterwoutersstraat32.nl](http://www.pieterwoutersstraat32.nl)

# WILBRINK • V. D. VLUGT

M A K E L A A R S

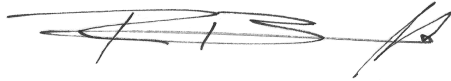
Beste geïnteresseerde,

Namens de verkoper(s) bedanken wij u voor de getoonde interesse in deze woning. Met deze brochure willen we u zo compleet mogelijk informeren over de woning.

Wellicht is dit de woning die u zoekt en breekt een spannende periode aan. Niet alleen voor u, maar ook voor de verkopers. Hoe dan ook zijn zij zeer benieuwd naar uw reactie. Wij vragen u dan ook uw mening (positief of negatief) te laten weten zodat wij de verkopers daarover kunnen inlichten.

Indien u na het lezen van deze brochure nog vragen heeft of een bod wilt doen, neem dan contact op met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,  
Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars



Rick Broekhof RM RT  
Beëdigd NVM Makelaar/Taxateur o.z



 [info@wilbrinkvandervlugt.nl](mailto:info@wilbrinkvandervlugt.nl)  
 (0252) 41 90 49


 [www.pieterwoutersstraat32.nl](http://www.pieterwoutersstraat32.nl)

**PLAATS**

**ADRES**

**VOORHOUT**

**PIETER WOUTERSSTRAAT 32**

<b>Type</b>	: Fraaie 2-onder 1-kapwoning met carport en zonnige tuin op het zuidwesten gelegen in het prachtige 'Plan van Lanen', op loopafstand van winkels, scholen en het treinstation.
<b>Bouwjaar</b>	: 2006
<b>Kadastraal</b>	: Gemeente Voorhout; Sectie B; Nummer 7588
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 253m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	: 152m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	: 11m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: 634m <sup>3</sup>
<b>Tuin</b>	: Voor- en achtertuin
<b>Verwarming</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta combiketel
<b>Warm water</b>	: Via cv-installatie Remeha Calenta combiketel
<b>Isolatie</b>	: De woning is volledig geïsoleerd
<b>Elek. installatie</b>	: 8 groepen, 1 krachtgroep en 3 x aardlek
<b>Energielabel</b>	: A
<b>Onroerend zaak bel.</b>	: Nnb
<b>Voorschot</b>	
<b>Energiekosten</b>	: Nnb
<b>Bouwkundige keuring</b>	: Van deze woning is een bouwkundig rapport beschikbaar via de makelaar. In het rapport wordt per onderdeel aangegeven in welke staat de woning verkeert. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.
	
<b>Oplevering</b>	: In overleg
<b>Vraagprijs</b>	: € 695.000,- kosten koper

Fraaie 2-onder 1-kapwoning met carport en zonnige tuin op het zuidwesten gelegen in het prachtige 'Plan van Lanen', op loopafstand van winkels, scholen en het treinstation.

De modern ingerichte woning met overkapping over het terras, heeft een ruime living, een luxe keuken en telt 3 slaapkamers, een luxe badkamer en een grote zolderverdieping die ook als slaapkamer gebruikt kan worden.

Op eigen terrein is er parkeerplaats voor 2 auto's.







Hal met toiletruimte, meterkast en trap naar boven. Via een stalen deur met glas komt men in de royale sfeervolle living.

Een deel van de garage is bij de woonkamer gevoegd waardoor een sfeervolle eethoek is gecreëerd.

Hier is de deur naar de veranda en achtertuin. Veel glas en openslaande deuren in de achterpui zorgen voor ruim lichtinval en toegang tot de zonnige tuin.

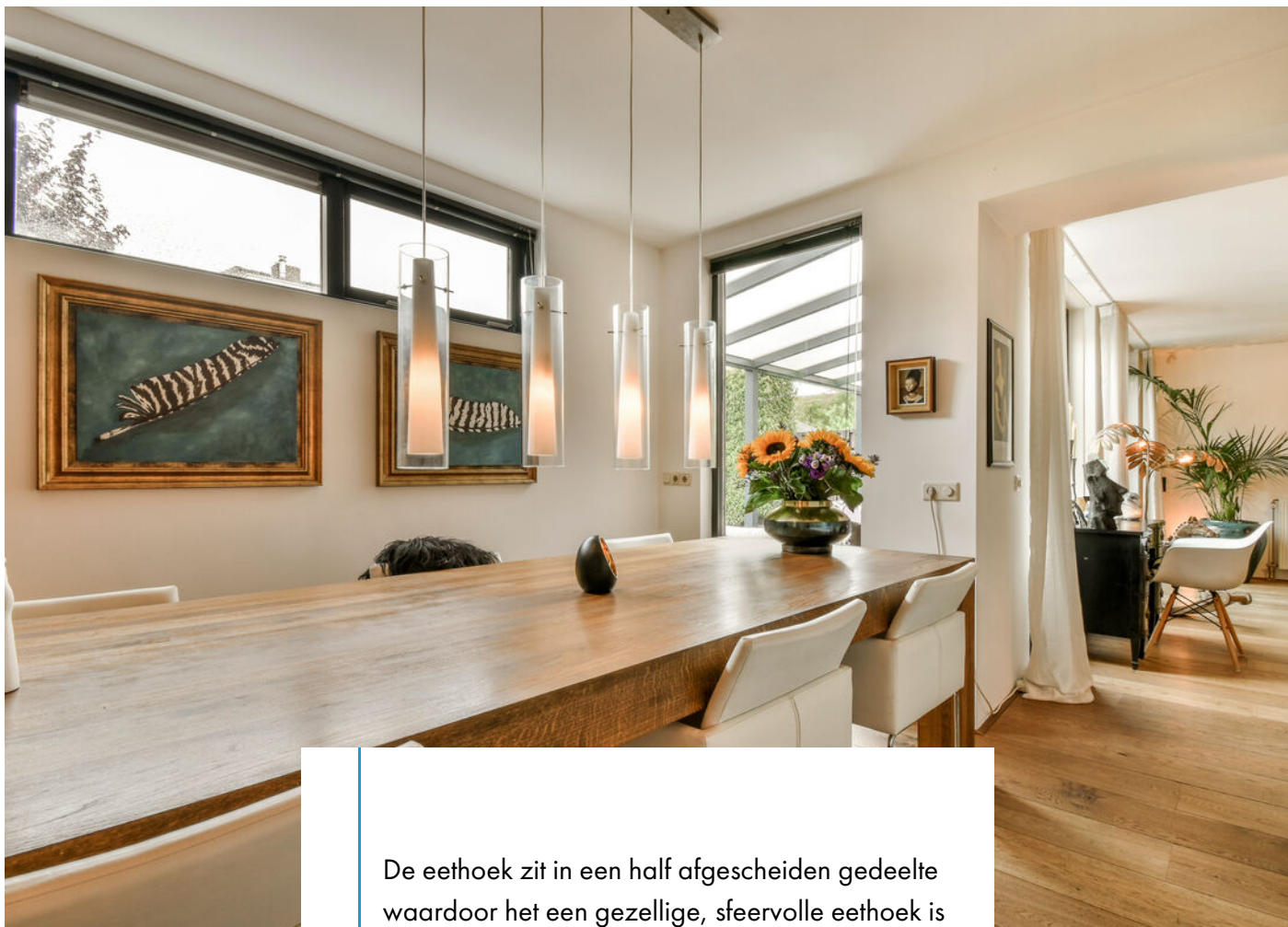
Er ligt een houten vloer van robuust eiken op de gehele begane grond.



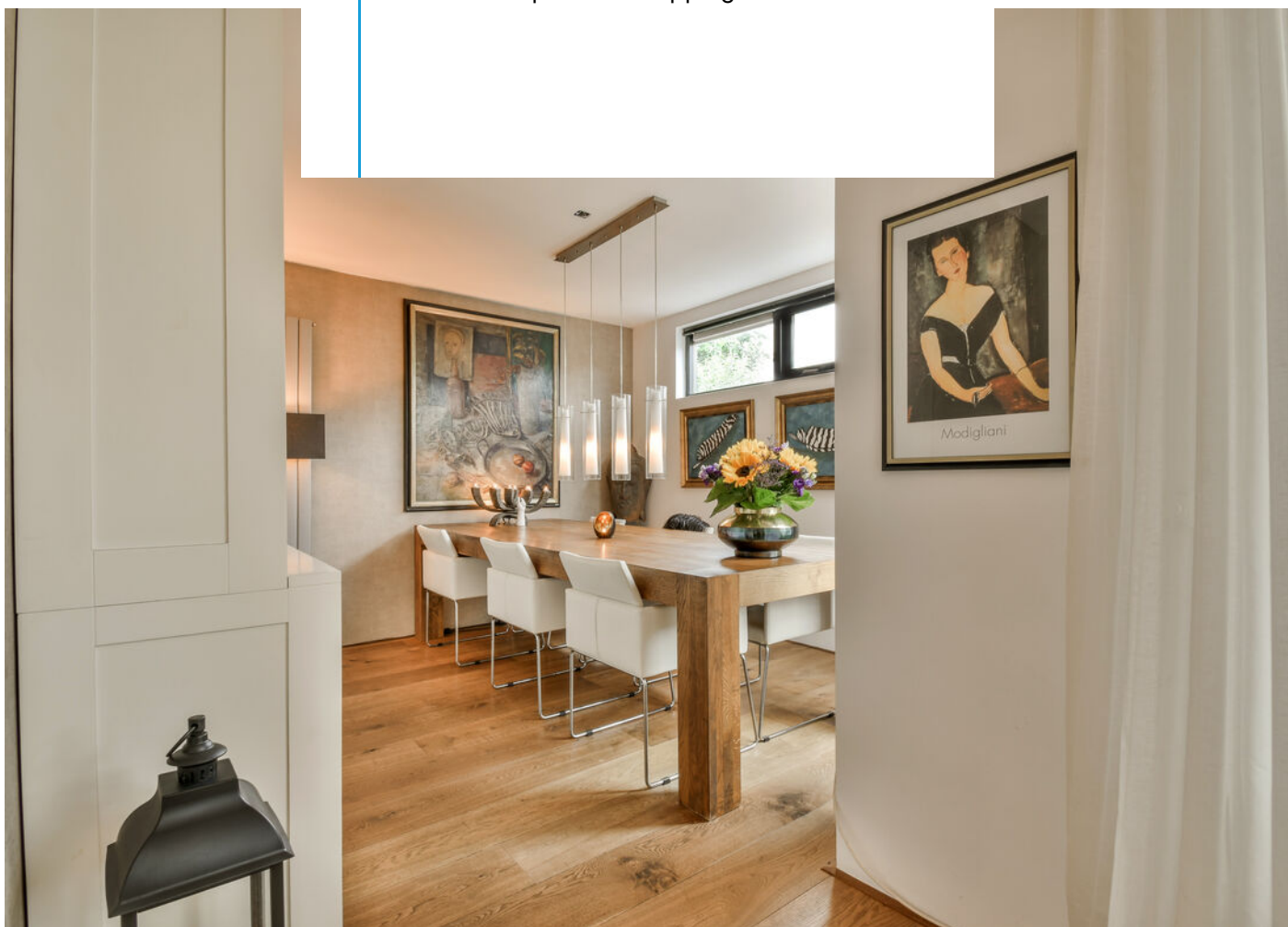








De eethoek zit in een half afgescheiden gedeelte waardoor het een gezellige, sfeervolle eethoek is met uitzicht op de overkapping in de tuin.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne, lichte keuken met kookeiland en luxe inbouwapparatuur zoals; 4-pits gasfornuis met wokbrander en een grote afzuigkap. De strakke moderne keuken is verder greeploos en heeft een leuke zitgelegenheid aan het kookeiland.





De zonnige achtertuin is op het zuidwesten en heeft div. zonnige terrassen waarvan het terras aan de woonkamer is v.v. een overkapping. De tuin is recent geheel opnieuw aangelegd onder architectuur met een whirlpool, tuinverlichting en een barbecue hoek met houthaard.







Op de 1e verdieping zijn 3 lichte, in grootte variërende slaapkamers (waarvan er 1 in gebruik is als kleedkamer), een luxe badkamer met tv-aansluiting en een ruime overloop met raam.

De ouderslaapkamer beslaat de hele breedte van de woning en heeft 2 grote ramen.











De luxe, tot het plafond betegelde badkamer is voorzien van een ligbad, een doucheruimte met regen- en handdouche, een wastafel in meubel met spiegelkast, een ligbad, een toilet en een designradiator.





Via een vaste trap bereikt men de 2e verdieping waar een grote zolderkamer is, voorzien van een dakkapel en een Velux dakraam. Hier staan tevens de wasapparatuur en de cv-ketel opgesteld. Hier is ruimte voor het maken van één of twee slaapkamers.





Ligging;  
Gelegen in een rustige wijk met alleen bestemmingsverkeer. De woning ligt nabij scholen, sportaccommodaties, winkels en openbaar vervoer.  
Het station van Voorhout ligt op loopafstand en uitvalswegen naar Leiden, Den Haag en Schiphol liggen in de directe omgeving.



### Bijzonderheden;

- Moderne, luxe eigentijdse woning;
- Zeer smaakvol afgewerkte woning
- Zonnige tuin voor- en achtertuin;
- Voortuin met carport (21 m<sup>2</sup>); achtertuin met veranda (17m<sup>2</sup>)
- Gelegen in een rustige wijk nabij centrum en station.
- Jacuzzi in de opnieuw aangelegde achtertuin

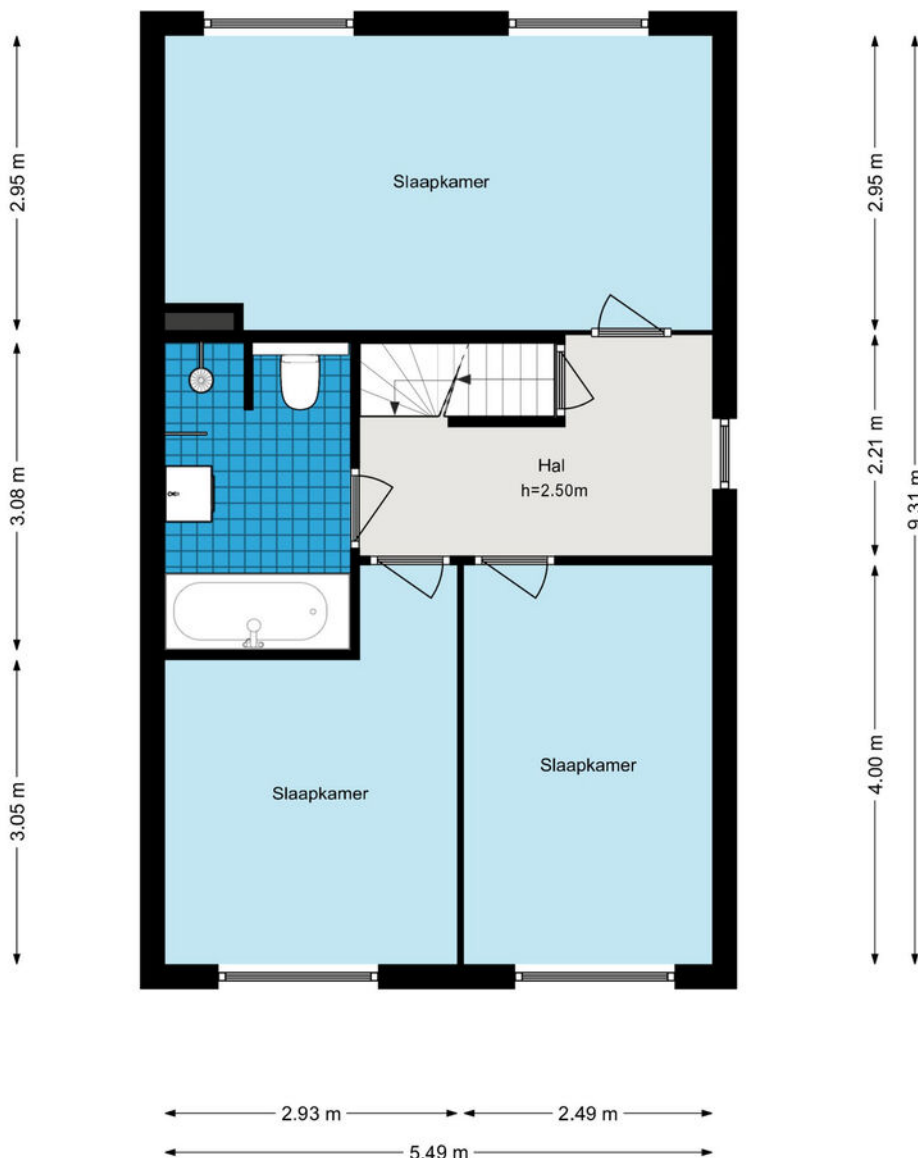
# Plattergrond - Begane grond



De plattergronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattergronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattegrond - 1e Verdieping

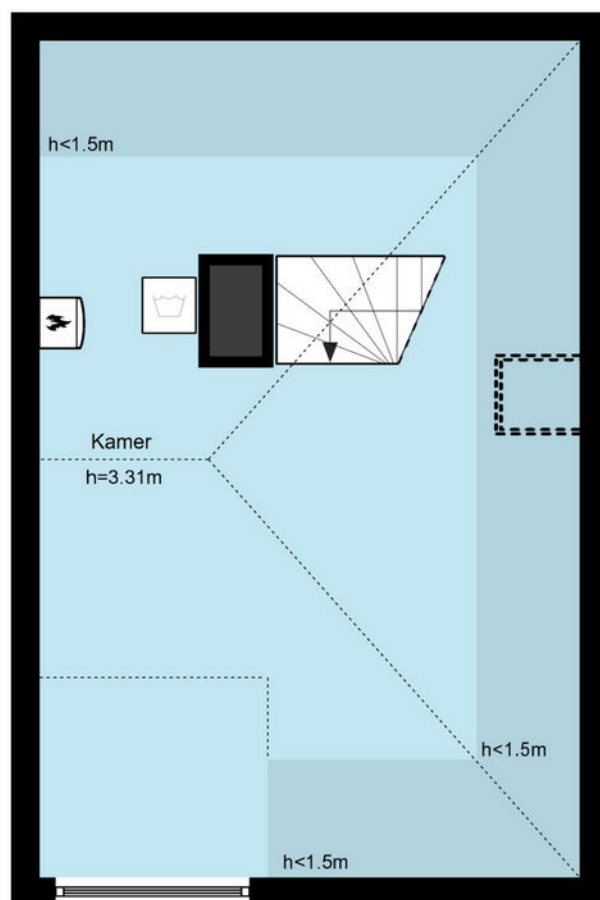
## Pieter Woutersstraat 32 - Voorhout Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

# Plattergrond - 2e Verdieping

## Pieter Woutersstraat 32 - Voorhout Tweede verdieping



← 2.00 m →

← 4.74 m →

De plattergronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattergronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.woningmedia.nl

## Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Wibrink & v.d. Vlucht Makelaars** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object:	Woning
Adres:	Pieter Woutersstraat 32
Postcode:	2215 MC
Plaats:	Voorhout
Meetcertificaat:	Meetcertificaat type A: Op locatie gemeten
Certificaatnummer:	WMNL-00002
Datum meetopname:	21 juli 2022
Datum meetrapport:	25 juli 2022

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

## Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	1e V	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	98,50	58,00	38,80	195,30 m <sup>2</sup>
G.O. Wonen	78,80	51,10	21,70	151,60 m <sup>2</sup>
G.O. Overige inpandige ruimte	10,50	-	-	10,50 m <sup>2</sup>
G.O. Gebouwwgebonden buitenruimte	37,90	-	-	37,90 m <sup>2</sup>
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: Tarra	9,20	6,90	4,70	20,80 m <sup>2</sup>
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	12,40	12,40 m <sup>2</sup>
Bruto Inhoud woning	331,95	162,40	140,07	634,41 m <sup>3</sup>






Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam,  
Woning Media Nederland



# Kadastrale kaart



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		<b>kadaster</b> 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Voorhout	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	B	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7588	
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juni 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse kasten in huis			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	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		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

# Lijst van roerende zaken

---

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>			
Alarminstallatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Jacuzzi	X		

## Interesse in deze woning?

Met vragen kunt u altijd terecht bij de makelaar. Daarnaast vindt u ook veel informatie op de eigen website van deze woning, zoals een uitgebreide video, het meetrapport, de vragenlijst ingevuld door de verkoper over de staat van de woning, het rapport van de bouwkundige keuring (indien beschikbaar) en andere relevante stukken. Ook kunt u de zonnestand bekijken en relevante afstanden tot bijvoorbeeld winkels, scholen, horeca en openbaar vervoer.

### Verantwoording

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, aanvaarden enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

### Meetinstructie

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 verschillende meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Een bod uitbrengen

### Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing, zoals vermeld in het Burgerlijk Wetboek. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

### Het bod

Als u besluit een bod uit te brengen op de woning kan dat mondeling of schriftelijk. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc. Met ontbindende voorwaarden geeft u aan dat de koop onder bepaalde omstandigheden niet doorgaat. Zo weet u mogelijk nog niet zeker of u de hypotheek rond krijgt. In dat geval kunt u een bod onder voorbehoud financiering doen. Vermeld in dit geval ook het benodigde hypotheekbedrag.

## Onderhandeling

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij namens de verkoper een tegenvoorstel doen, is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling.

## Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Als waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom te voldoen bij de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Aanvullende clausules

Bij woningen die ouder zijn dan 10 jaar kan in de koopakte een ouderdomsclausule worden opgenomen waarin wordt gesteld dat de koper rekening dient te houden met het feit dat de eisen die destijds aan de bouwkwaliteit gesteld werden lager kunnen liggen dan bij nieuwere woningen. Daarnaast kan er bij woningen die dateren van vóór 1993 in de koopakte een asbestclausule worden opgenomen waarin verkoper verklaart dat gedurende de periode dat hij eigenaar was geen asbesthoudende stoffen op of in de onroerende zaak zijn aangebracht, maar niet kan uitsluiten dat er in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen aanwezig zijn.

## Notariskeuze

De notariskeuze ligt bij de koper. Echter indien de notaris voor de handelingen die ten behoeve van verkoper worden uitgevoerd hogere kosten in rekening brengt dan te doen gebruikelijk, dan zijn deze meerdere kosten voor rekening van de koper.

## Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

## Uw huidige woning

Bent u op dit moment reeds eigenaar van een woning of appartement, dan bieden wij u onze diensten aan voor een vrijblijvende en gratis waardebeoordeling van uw huidige woning. Dit in verband met een door u te nemen beslissing omtrent de woning die u zojuist heeft bezocht. Graag vertellen wij u in een persoonlijk gesprek wat wij voor u kunnen betekenen.

## De makelaar

Deze woning wordt u namens de verkoper aangeboden door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. De belangen van de verkoper worden dan ook behartigd door Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars. Kandidaat-kopers geven wij dan ook altijd in overweging om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Ook uw woning verkopen?

# Met elkaar maken wij het waar(d).



Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is al jarenlang de betrouwbare partner in wonen: professioneel, persoonlijk en met hart voor uw belang. Daar kunt u op vertrouwen. Of het gaat om een nieuwbouw woning, een appartement, een eengezinswoning of een riante villa, wij kennen de markt als geen ander. We zijn actief in elk segment, in de hele regio van Haarlem tot Wassenaar tot Alphen a/d Rijn, met een nadruk op de Duin- en Bollenstreek.

## NVM-Makelaar

Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars is aangesloten bij de Nederlandse vereniging van Makelaars (NVM). Ons kantoor telt drie beëdigde makelaars, een assistent makelaar, vijf gediplomeerde binnendienstmedewerkers en een medewerker buitenreclame en onderhoud. Dat maakt ons uniek in de regio en biedt u de meeste zekerheid. Onze technische kennis en kennis van de markt is altijd up-to-date.

## Garantiemakelaar

In de Duin- en Bollenstreek is Wilbrink & v.d. Vlucht Makelaars het enige kantoor dat zich Garantiemakelaar mag noemen. Een Garantiemakelaar onderscheidt zich door kennis, kwaliteit, service, duidelijke procedures en heldere afspraken.

### Specialist in exclusief wonen

De exclusieve woningmarkt vereist een aparte benadering. De aan- of verkoop van uw exclusieve woning is bij ons in de allerbeste handen. Discretie, een grondige aanpak, duidelijke kwaliteitsprocedures en een zorgvuldig opgebouwd netwerk zijn daarbij belangrijk. In dit segment komt in meer dan de helft van de gevallen de koper niet op het huis af, maar wordt het huis onder de aandacht van een potentiële koper gebracht. Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars is dé specialist in de regio.

### Qualis en Baerz & co

Wilbrink & v.d. Vlugt is aangesloten bij Qualis en Baerz & co. Via deze wegen werken wij samen met de beste makelaars van Nederland. We maken gebruik van gezamenlijke marketing, zoals publicatie in Qualis Magazine en Qualis Gallery. Zo wordt uw exclusieve woning landelijk en bij de juiste doelgroep onder de aandacht gebracht. Uw huis is zo ook vindbaar via tientallen websites van onze aangesloten makelaarspartners, Baerz.com en Qualis.nl. Via deze portals zijn wij rechtstreeks online verbonden met diverse internationale luxury home portals. Waaronder het vermaarde Luxuryrealestate.com, Rightmove.co.uk en Luxuryestate.com. Dit stelt ons in staat om exclusieve woningen aan te bieden onder een wereldwijd vermogend koperspubliek.

### Actief in ieder segment

Meer dan eens krijgen we de vraag of Wilbrink & v.d. Vlugt Makelaars alleen exclusieve woningen verkoopt. Niets is minder waar. Ons aanbod is heel divers, we verkopen woningen in iedere prijsklasse. Onze dienstverlening is wél heel uitgebreid en daarmee misschien exclusief te noemen. Wij weten als geen ander hoe belangrijk het is dat we de woning goed voor u verkopen en proberen u zoveel mogelijk te ontzorgen. Samen met ons team geven we u de aandacht die u verdient en streven we naar het beste resultaat.

### Ons aanbod is goed in beeld

Voor iedere woning bepalen we samen de beste marketing aanpak. Via onze website [www.onsaanbod.nl](http://www.onsaanbod.nl) kunt u rechtstreeks onze panden bekijken. Uiteraard vindt u ons aanbod ook op [Funda.nl](http://Funda.nl) en op de [Garantie Makelaars website](http://Garantie Makelaars website) [www.garantiemakelaars.nl](http://www.garantiemakelaars.nl). Ons aanbod in exclusieve woningen vindt u ook op [www.Qualis.nl](http://www.Qualis.nl) en [Baerz.com](http://Baerz.com). Daarnaast adverteren we in diverse landelijke en lokale bladen en in de bioscoop. Wij zijn ook zeer actief op de verschillende sociale media.

## Uw droomhuis nog niet gevonden?

Mocht dit niet uw droomwoning zijn, dan gaan wij graag samen met u op zoek naar een woning die wel aan al uw wensen voldoet. Neem contact met ons op.

Wilt u ook als eerste op de hoogte gehouden worden van ons nieuwe woningaanbod? Benieuwd welke woningen verkocht zijn of inspiratie nodig voor uw eigen woning? Volg ons dan op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. We verwelkomen u daar graag!



# Wij staan voor u klaar

## Vragen?

Neem gerust contact met ons op als u meer informatie wilt. We zijn u graag van dienst. We zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 – 23.00 uur op tel. **0252-419049** of per mail: **info@wilbrinkvandervlugt.nl**



### **Frits R. Wilbrink RM RT**

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Directeur



### **Miranda M.C.J. van der Wagt-Waasdorp RM RT**

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.  
Adjunct Directeur



### **Rick T.P.M. Broekhof RM RT**

Beëdigd NVM Makelaar o.z.  
Beëdigd Taxateur o.z.



### **Brigitte Rutten Wilbrink MSc, K-RMT**

Kandidaat Makelaar o.z.  
Kandidaat Taxateur o.z.



### **Tess van der Zon**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Wendy Vink**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Angelique de Boer**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Daniëlle de Hollander**

Commercieel medewerker  
binnendienst



### **Marie-José Zwaan**

Commercieel medewerker  
binnendienst