

# Fijne 5-kamer woning met vrij uitzicht over de Molensloot!



Carel Fabritiuslaan 41 te Voorschoten



**Scan mij!**

Meer informatie  
vindt u hier.



See english text on the next page

In de woonwijk "Vlietwijk" ligt deze fijne 5-kamer woning met vrij uitzicht over de Molensloot. Naast de geweldige ligging, de heerlijke zonnige voortuin en mooie, groene achtertuin met berging is deze woning heel verrassend ruim en licht. Er is zelfs een ligplaats via de watersportvereniging aan te vragen zodat je je eigen bootje voor de deur kunt aanleggen. Gratis parkeren is ruim voorhanden. Het huis moet gemoderniseerd worden en biedt daarom alle mogelijkheden om het helemaal naar eigen smaak te doen!

De Carel Fabritiuslaan is een rustige, autoluwe straat in een groene omgeving, op een paar minuten fietsafstand van het gezellige centrum van Voorschoten. Hier zijn alle voorzieningen voorhanden waaronder supermarkten, leuke winkels en ook de Voorstraat met gezellige terrassen en leuke restaurants. Openbaar vervoer is vlakbij. Voorschoten heeft een eigen station waardoor Den Haag/Rotterdam en Leiden/Schiphol/Amsterdam goed bereikbaar zijn. De A44 en de A4 zijn makkelijk aan te rijden.

In de fotoserie is een aantal restylingfoto's opgenomen die goed weergeven wat de mogelijkheden zijn om er een heerlijke eigentijdse gezinswoning van te maken op een mooie plek!

Indeling:

Voortuin met entree.

Indeling: voortuin (Z/W), entree woning, hal met meterkast, toilet, trap naar 1e verdieping en deur naar de zonnige woonkamer met een massief (22 mm) houten parketvloer van wengé en prachtig uitzicht op het water. De aparte keuken heeft een geiser en een 4-pits gasfornuis met oven. De keuken kan eenvoudig bij de woonkamer worden getrokken zodat er een ruime woonkamer met open keuken ontstaat (zie artist impression). De wasmachine bevindt zich nu in de keuken, maar kan makkelijk op zolder geplaatst worden. Vanuit de keuken is de groene, besloten achtertuin (N/O), met diverse mogelijkheden voor leuke zitjes, te bereiken. Er is een grote schuur met stroomaansluiting en een achterom.

1e verdieping:

Overloop met vaste kast en toegang tot de 3 slaapkamers en badkamer. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel en twee grote inbouwkasten, de ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft ook een inbouwkast. De kleinere slaapkamer is ook goed te gebruiken als werkkamer of grote inloop (kleding)kast. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel en een toilet (zie artist impression moderne badkamer).

2e verdieping:

Overloop met opstelling CV en toegang tot een ruime en lichte kamer met een dakkapel aan de voorzijde en een Velux dakraam aan de achterzijde. Door de knieschotten is er veel extra opbergruimte gecreëerd.

Er is een bouwtechnisch rapport (30-3-2023) beschikbaar.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1963
- Gebruiksoppervlakte wonen 107 m<sup>2</sup>
- Externe berging 11 m<sup>2</sup> (berging in tuin)
- Inhoud 384 m<sup>3</sup>
- Voor- en achtertuin
- CV ketel merk Radson, bouwjaar 1994
- Meterkast met 5 groepen
- Begane grond hoofdzakelijk dubbelglas
- Dakkapel voorzijde
- Oplevering in overleg

Bij woningen ouder dan 30 jaar hanteren wij standaard een asbest- en ouderdomsclausule. De tuinafmetingen zijn opgenomen aan de hand van de kadastrale kaart. Er is ook een niet-bewonersclausule van toepassing.

In the residential area "Vlietwijk" lies this fine 5-room house with unobstructed views over the Molensloot. Besides the great location, the lovely sunny front garden and beautiful and green back garden with a shed, this house is surprisingly spacious and light. You can even apply for a berth through the water sports association so you can have your own boat in front of the door. Free parking is ample. The house is in need of modernisation and therefore offers every opportunity to do it completely to your own taste!

Carel Fabritiuslaan is a quiet, car-free street in green surroundings, at a few minutes' cycling distance from the lively centre of Voorschoten. Here you will find all amenities including supermarkets, nice shops and also the Voorstraat with its cosy terraces and nice restaurants. Public transport is nearby. Voorschoten has its own railway station, making The Hague/Rotterdam and Leiden/Schiphol/Amsterdam easily accessible. The A44 and A4 motorways are easy to reach.

The photo series includes a number of restyling photos that clearly show the possibilities to turn it into a wonderful contemporary family home on a beautiful location!

Layout:

Front garden with entrance.

Layout: front garden (S/W), entrance of the house, hall with meter cupboard, toilet, stairs to 1st floor and door to the sunny living room with a solid (22 mm) wenge wooden parquet floor and beautiful views of the water. The separate kitchen has a geyser and a 4-burner gas cooker with oven. The kitchen can easily be added to the living room to create a spacious living room with open kitchen (see artist impression). The washing machine is now in the kitchen, but can easily be placed in the attic. From the kitchen, the green, private back garden (N/E), with various possibilities for nice seating areas, can be reached. There is a large shed with an electricity connection and a back entrance.

1st floor:

Landing with closet and access to the 3 bedrooms

and bathroom. The large rear bedroom has a washbasin and two large built-in cupboards, the spacious front bedroom also has a built-in cupboard. The smaller bedroom is also good to use as a study or large walk-in (clothes) closet. The bathroom has a walk-in shower, a washbasin and a toilet (see artist impression modern bathroom).

2nd floor:

Landing with CV preparation and access to a spacious and bright room with a dormer window at the front and a Velux skylight at the rear. Because of the knee partitions, a lot of extra storage space has been created.

A building technical report (30-3-2023) is available.

Details:

- Built in 1963
- Useable living area 107 m<sup>2</sup>
- External storage space 11 m<sup>2</sup> (storage in garden)
- Contents 384 m<sup>3</sup>
- Front and back garden
- Central heating boiler brand Radson, built in 1994
- Meter cupboard with 5 groups
- Ground floor mainly double glazed
- Front dormer window
- Delivery in consultation

For houses older than 30 years, we apply an asbestos and age clause as standard.

The garden dimensions are recorded on the basis of the cadastral map. There is also a non-occupancy clause.































































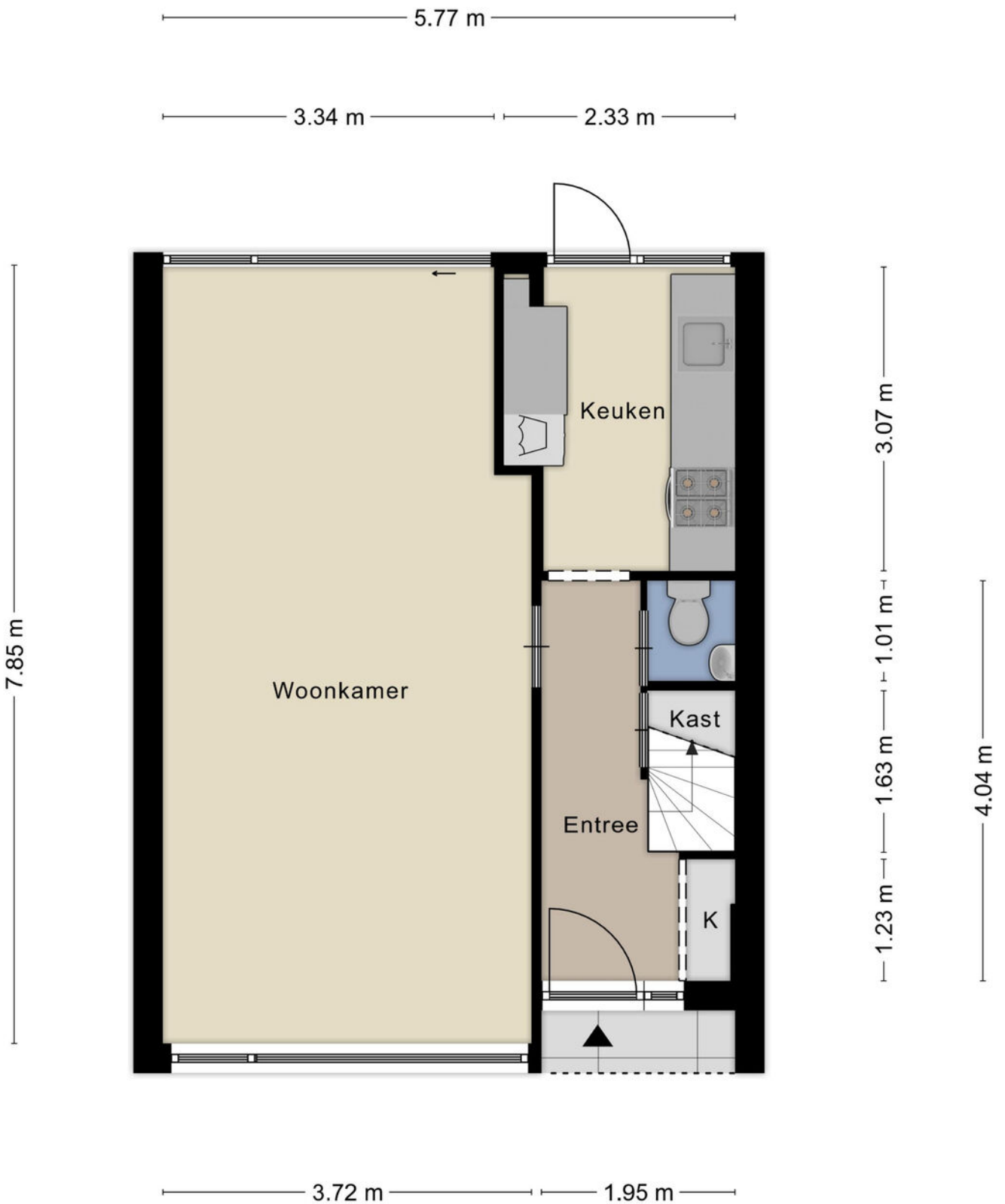








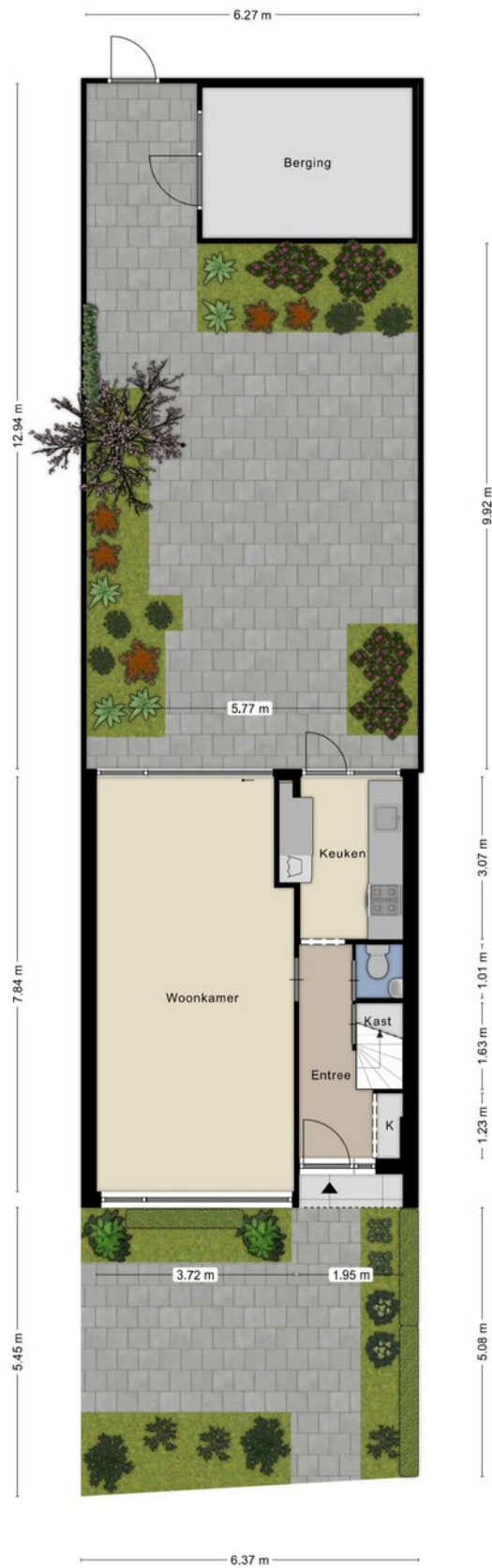
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



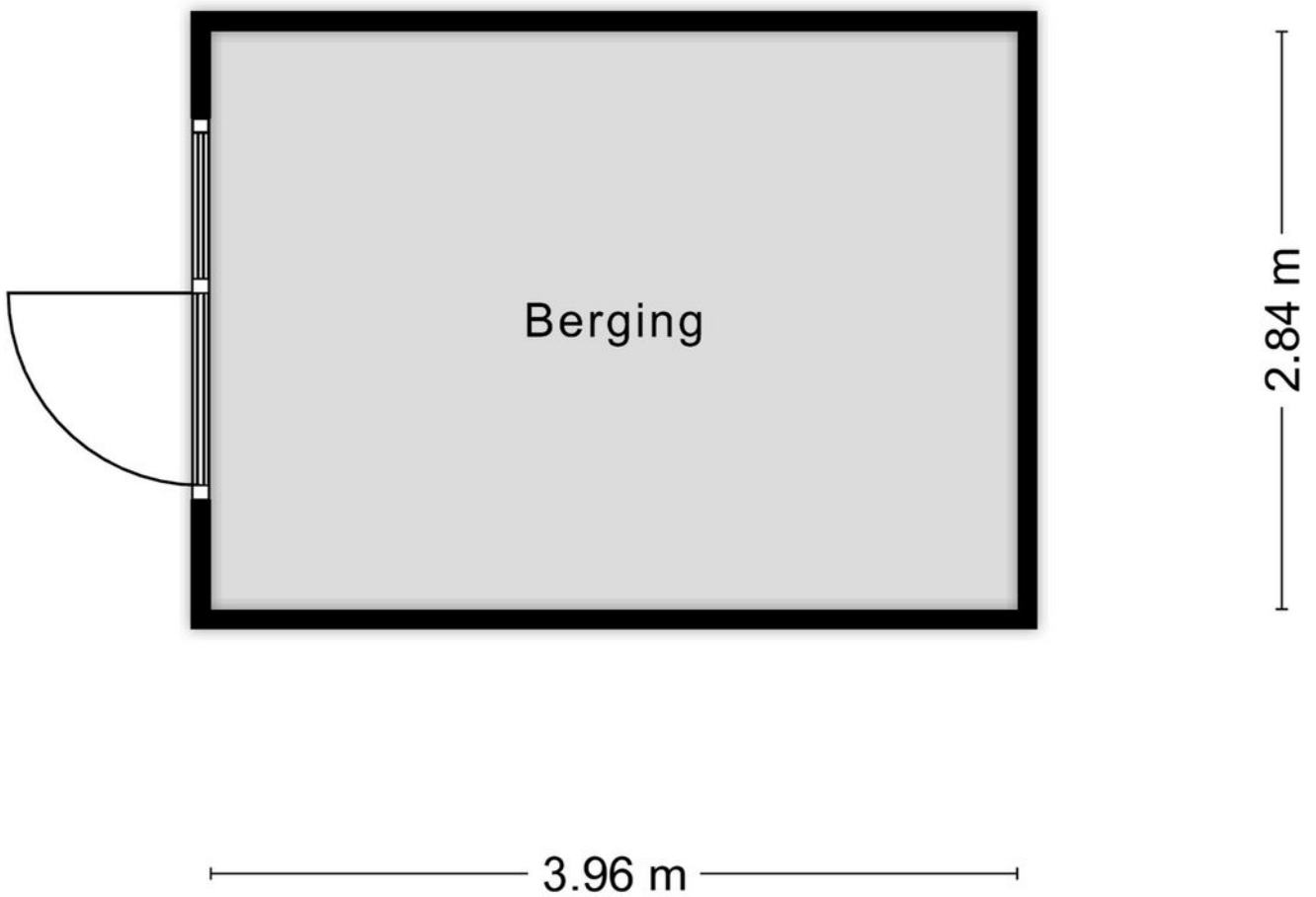
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kenmerken

## BOUW:

Soort woning:	eengezinswoning
Soort bouw:	tussenwoning
Bouwjaar:	1963
Woonoppervlakte:	107 m <sup>2</sup>
Perceel:	153 m <sup>2</sup>
Inhoud:	384 m <sup>3</sup>

## INDELING:

Aantal kamers:	5
Aantal slaapkamers:	4
Aantal badkamers:	1
Aantal toiletten:	2

## PRIJS

Vraagprijs	€ 435.000 K.K.
------------	----------------

Disclaimer: Ieder kantoor wordt onafhankelijk beheerd en geleid.

De informatie over de woning is gebaseerd op gegevens die door de klant aangeleverd zijn. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

## **NADERE INFORMATIE:**

### Uitnodiging:

Alle door RE/MAX en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg cq. tot het uitbrengen van een bod.

### Erfdienstbaarheden:

Indien de woning c.q. het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en /of andere bedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden als bijlage behorende bij de koopakte gesteld, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs.

### Koopakte:

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model koopakte NVM, VBO, VastgoedPro, Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Waarborgsom/bankgarantie:

De waarborgsom bedraagt 10% en dient te worden voldaan aan de notaris binnen de vastgestelde termijn.

### Ontbindende voorwaarden:

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek of hypotheekgarantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.





## Neem contact met ons op **RE/MAX Makelaarsgilde**

Onze RE/MAX luchtballon vliegt boven de menigte, wij zijn de lokale experts. Wij kennen LEIDEN onze regio van binnen en buiten, daarom kunt u bij ons terecht voor alle onroerend goed vragen en adviezen. Bent u op zoek naar een organisatie die servicegericht is? RE/MAX ondersteunt u bij elke stap van een transactie: van tips om het huis verkoopklaar te maken tot aan het naamplaatje voor de koper van uw woning. We staan bekend om onze beroemde slogan: „Niemand in de wereld verkoopt meer onroerend goed dan RE/MAX”. Laat ons het bewijzen.



**Gijs de Kok**

Makelaar o.z.

M 06 30 03 49 49

T 071 516 23 72

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

**Gijs de Kok t.h.o.d.n. RE/MAX Premium Makelaars**

Levendaal 73 - 75

2311JE LEIDEN

E [gijsdekok@remax.nl](mailto:gijsdekok@remax.nl)

[www.remax.nl/gijsdekok](http://www.remax.nl/gijsdekok)

**RE/MAX**  
Makelaarsgilde (Leiden)