



TE KOOP

ROUBOSLAAN 18
Voorschoten

€ 1.085.000,- K.K.

WELPMAKELAARDIJ.NL

WELP OPENT DEUREN

ELKE ETAGE, EEN NIEUW PERSPECTIEF

Bij Welp geloven we dat een thuis over meer gaat dan bakstenen en vierkante meters. Stel je eens voor: een plek waar elke ruimte zich vult met mogelijkheden, comfort en geluk.

We hebben elk beeld zorgvuldig gekozen en details toegevoegd zónder kleine lettertjes, zodat je niet alleen kijkt, maar daadwerkelijk voelt wat het wonen in deze woning kan zijn.

Neem de tijd. Bladeren, terugbladeren, even wegleggen en weer openslaan. Laat de beelden en informatie op je inwerken. Want een huis kiezen is geen beslissing die je even snel maakt.

Welp opent graag de deur naar een nieuw woonhoofdstuk. Met vertrouwen, warmte en een oprechte glimlach.

Met vriendelijke groet,

TEAM WELP
Wassenaar





VRAAGPRIJS: € 1.085.000,- K.K.

BELEEF HET KARAKTER

ROUBOSLAAN 18, VOORSCHOTEN

Compleet, duurzaam en hoogwaardig gerenoveerde hoekwoning (2023) met ruime garage, oprit en drie zijden goed op de zon gelegen tuin. Riante living met eetgedeelte en ruime twee zitgedeeltes, open designkeuken, vijf slaapkamers en twee badkamers.

Ideale locatie nabij het centrum van Voorschoten, winkels en op loop afstand van het station, scholen (Britisch school) en parken.

Indeling: gang met trap-, meterkast en toilet, riante living in drie gedeeltes met hout gestookte tunnel open haard, schuifpui en openslaande deuren naar de zonnige achter- en zijtuin met terrassen, achterom en verwarmde garage met oprit en op afstand bedienbare deur, luxe open keuken voorzien van Siemens inbouw apparatuur,

o.a. inductie kookplaat met kookveldafzuiging, combimagnetron en stoomoven, Quooker en wijnklimaatkast;

1e verdieping: overloop, voorslaapkamer met groen uitzicht, achterslaapkamer, achterzijslaapkamer met terras, super de luxe badkamer met vrijstaand bad, inloopdouche, toilet en dubbel wastafelmeubel;

2e verdieping: overloop, voorslaapkamer met dakkapel, tweede badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel, separate study/berg/wasruimte.

Bijzonderheden:

* Turnkey familiehuus hoogwaardig verbouwd met kwalitatief mooie materialen;

- * Veel lichtinval en ventilatie mogelijkheden waardoor u hier een ideale woonomgeving heeft;
- * Energielabel A, dit kan eenvoudig verbeterd worden naar A++, energie neutraal, de aansluitingen voor een warmtepomp en zonnepanelen zijn voorbereid;
- * Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamers;
- * Zeer fraaie houtenvloer met visgraat motief door de hele woning;
- * Mechanische ventilatie door de gehele woning, bediend door draadloze afstandsbedieningen;
- * 1 jaar garantie van de aannemer en 5 jaar garantie op de keuken apparatuur en open haard;
- * Niet-bewoningsclausule van toepassing op de koopovereenkomst.

Bent u enthousiast geworden en wilt u binnenkijken, sfeer proeven en de ruimte beleven?

We laten deze unieke woning aan de Rouboslaan 18 graag zien.

KENMERKEN WONEN



Woonoppervlakte
181 m²



Aantal kamers
9



Bouwjaar
1972

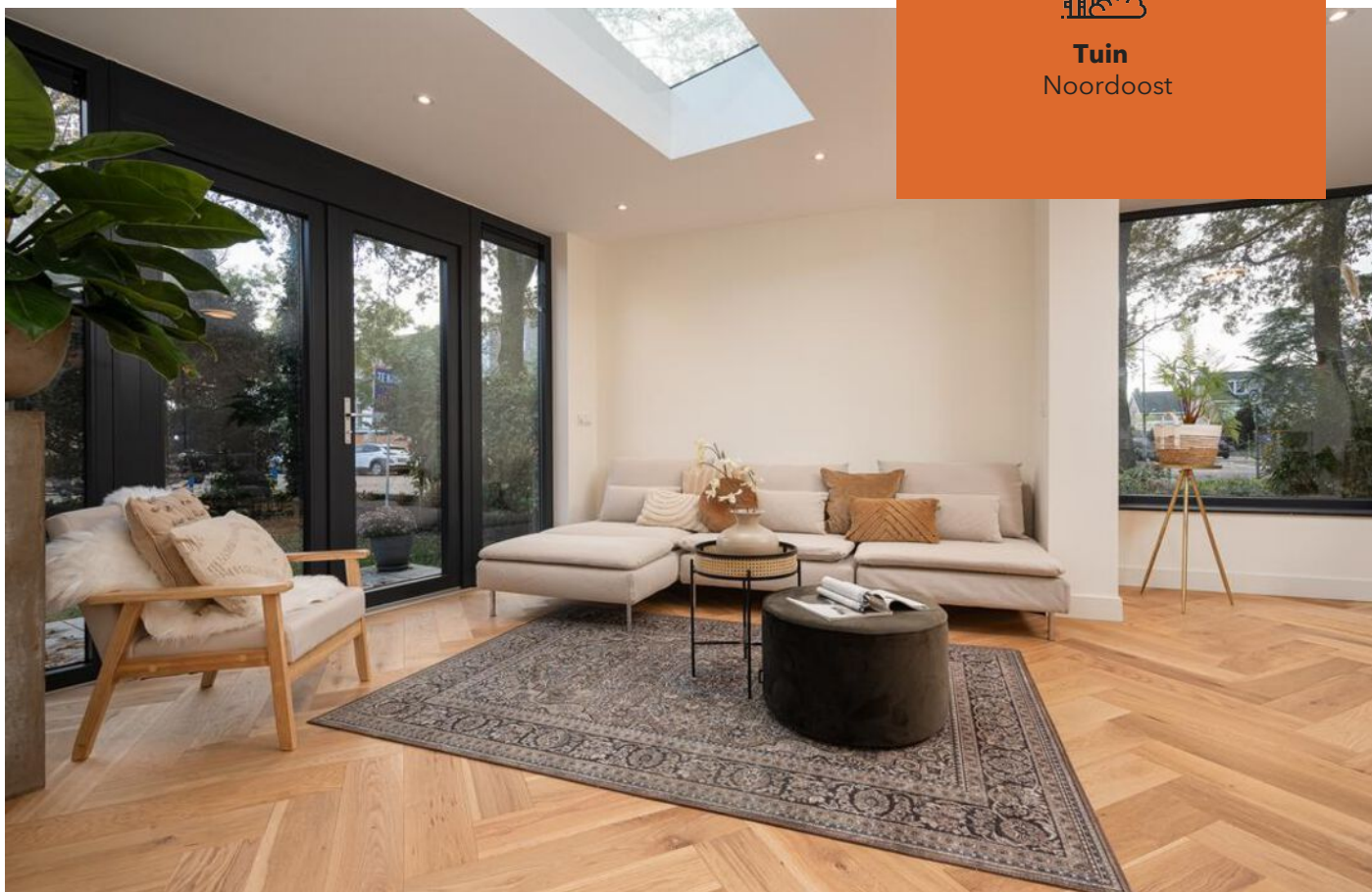
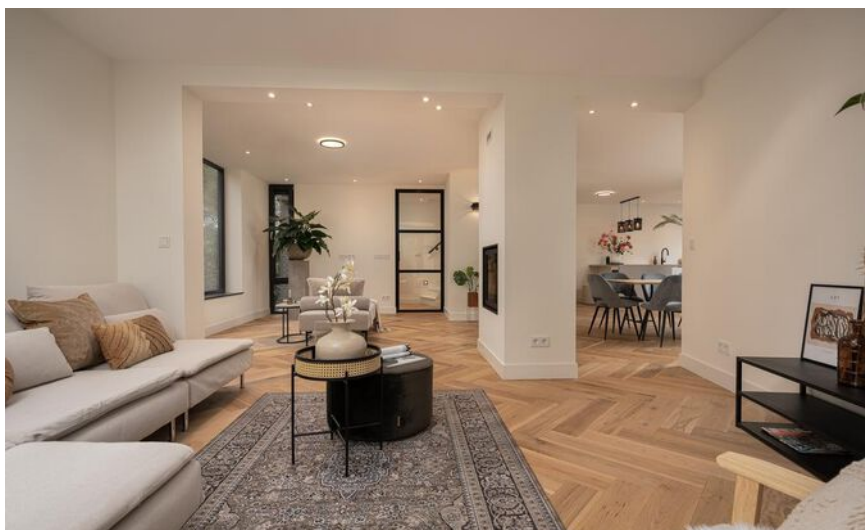


Type
Hoekwoning



COMPLEET GERENOVEERDE WONING





KENMERKEN WONEN



Badkamers



Energie­label
A



Bijzonder
Tekst



Tuin
Noordoost

EVEN VOORSTELLEN

Mijn naam is Christian en namens Welp Makelaardij mag ik je met trots deze woning presenteren. Deze brochure is met scherp oog voor detail samengesteld, zodat je een zo compleet mogelijk beeld krijgt van de woning, de uitstraling en de omgeving.

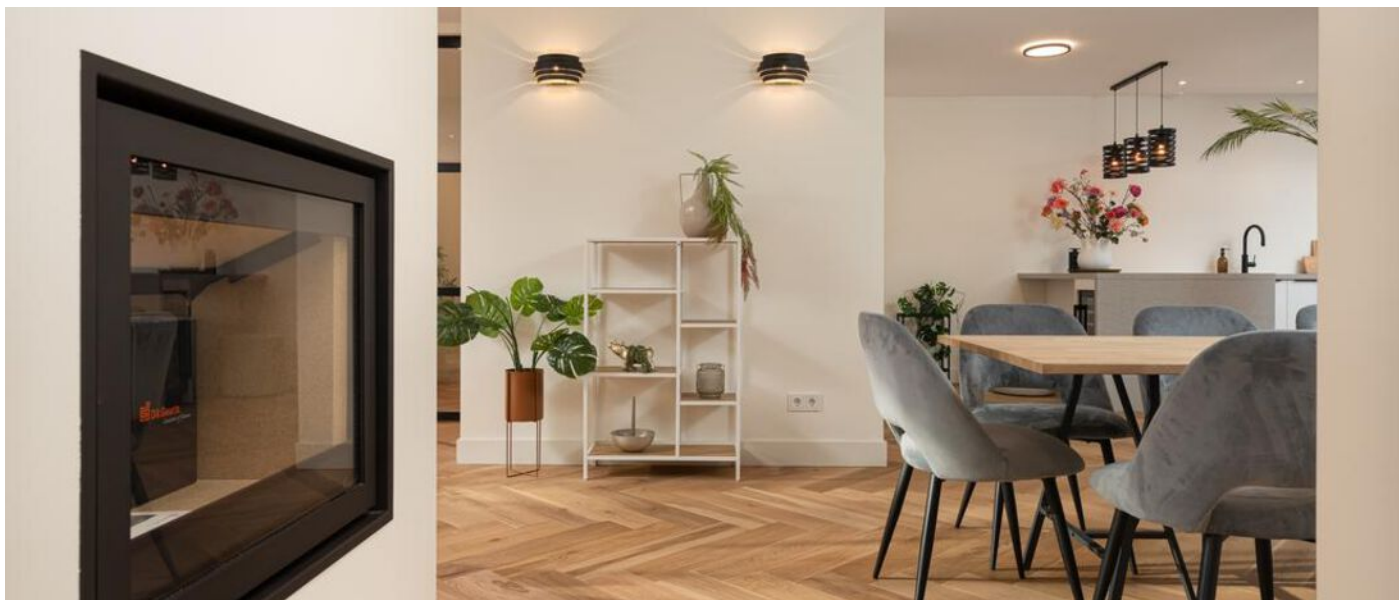
Heb je nog vragen of wil je meer weten? Bel ons gerust op 070 - 511 17 20.

We helpen je graag verder op weg naar jouw droomhuis.



CHRISTIAN
Register makelaar





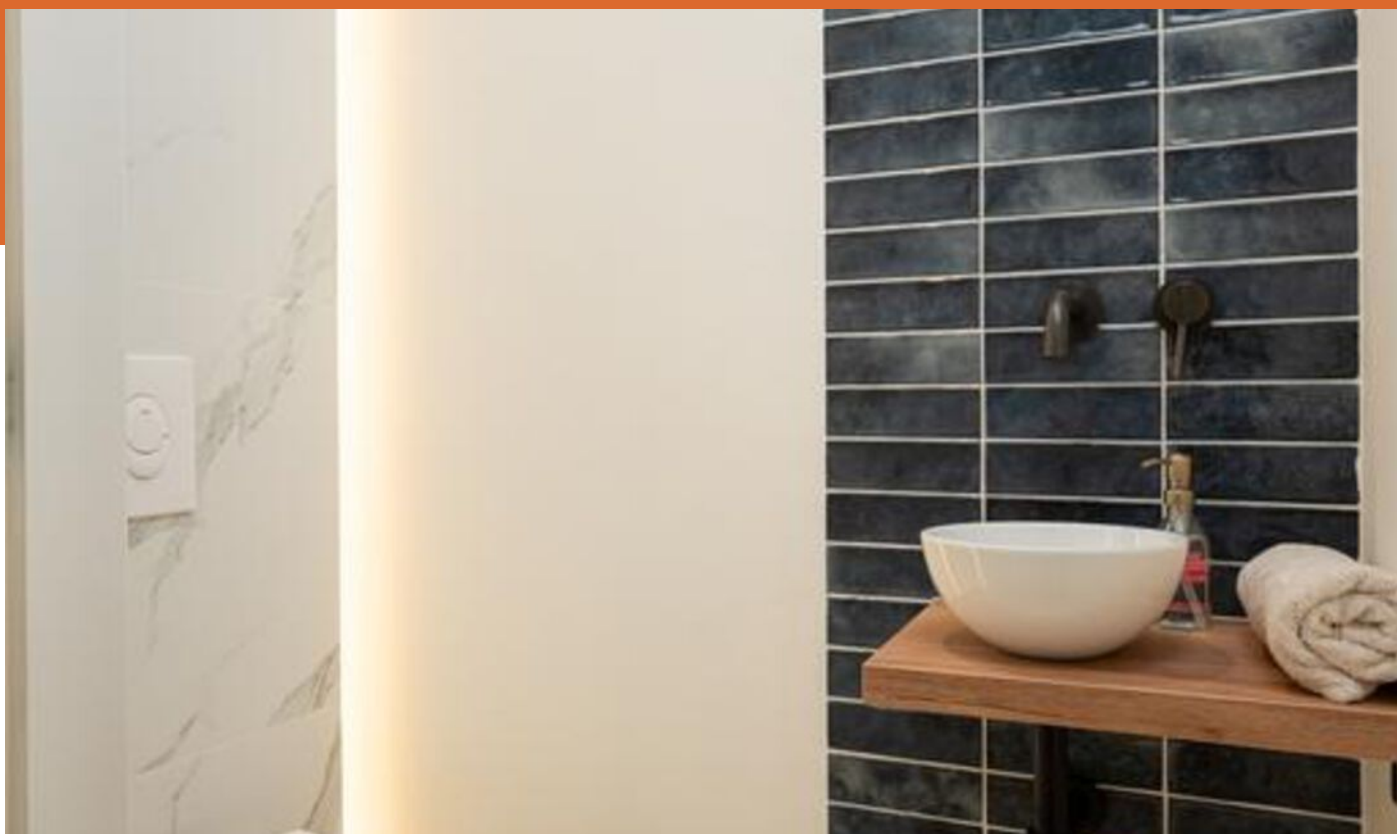
SFEERIMPRESSIE

WOONKAMER



SFEERIMPRESSIE

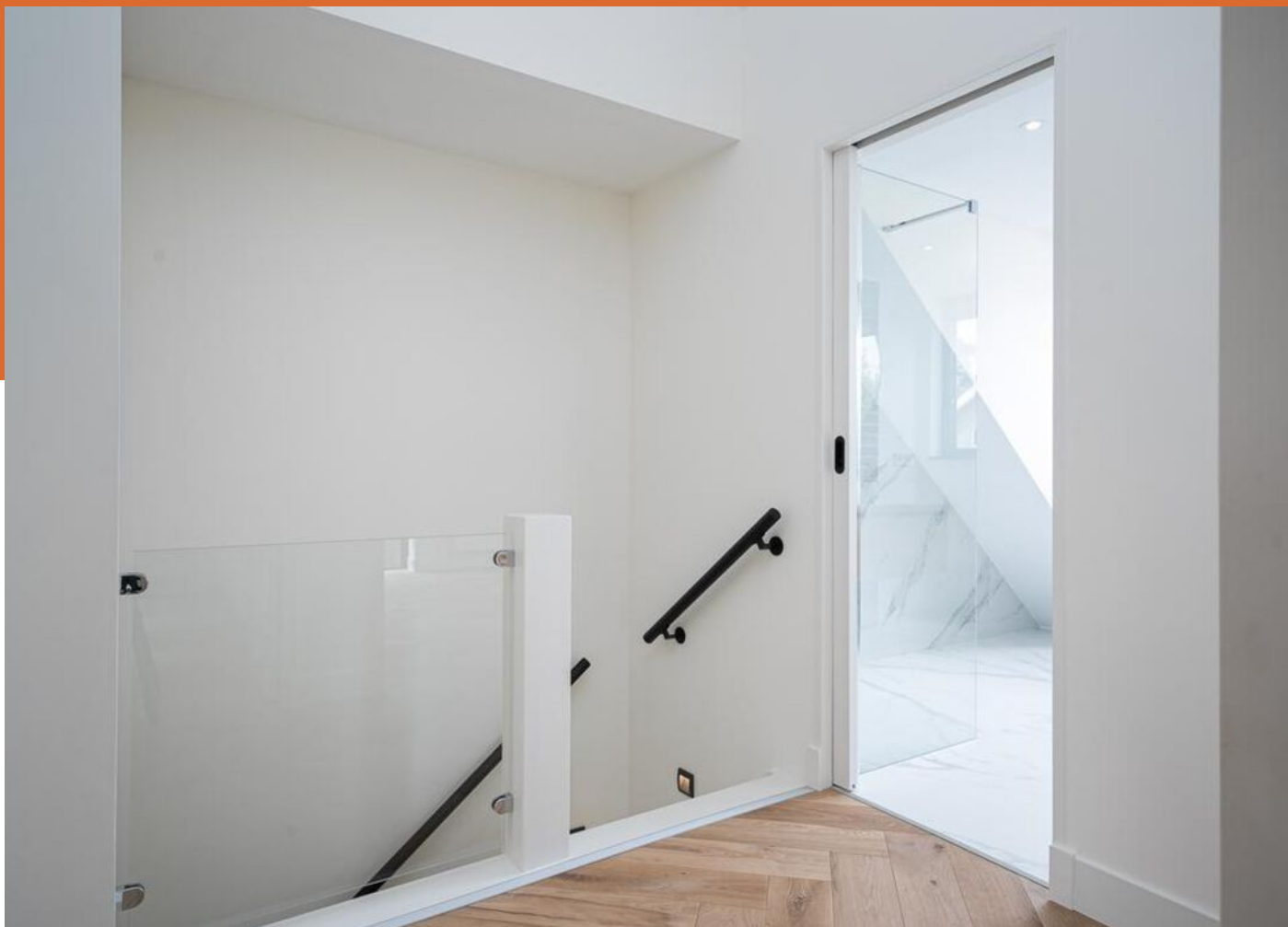
KEUKEN























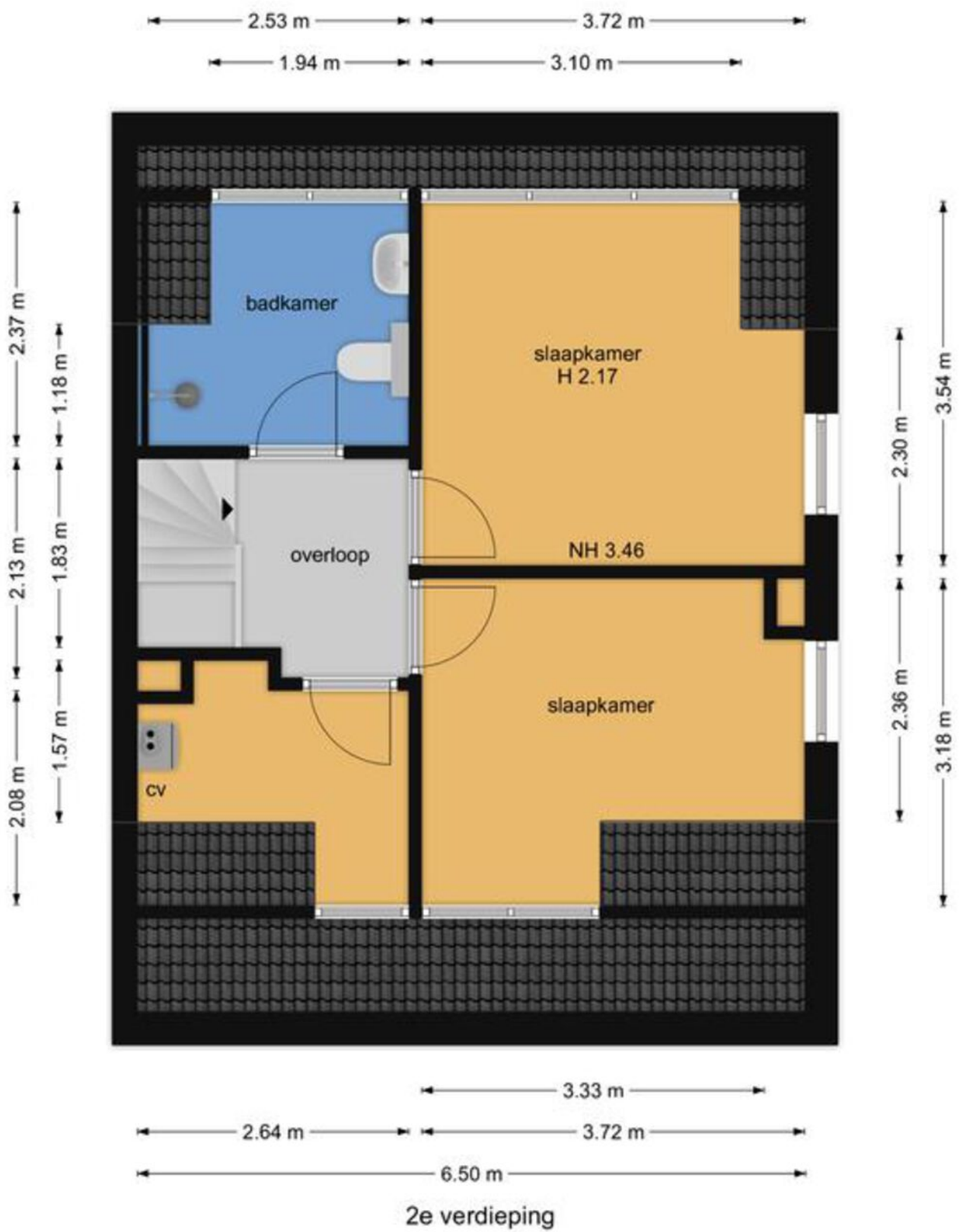
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



begane grond en tuin

OVER WELP

HART VOOR WASSENAAR, MET BEIDE BENEN OP DE GROND

In het hart van Wassenaar staat Welp Makelaardij voor meer dan vastgoed: wij zijn jouw partner in de wereld van huizen. Met ruim twee decennia uitgebreide kennis van elke straat en hoek in de regio van Wassenaar, bieden we scherp, persoonlijk advies. Welp omarmt elk woonverhaal: of je nu jouw eerste huis koopt, de horizon wilt verbreden of een nieuwe start. Wij begrijpen jouw unieke vraag. Samen maken we uw woondroom werkelijk met onze bekende nononsens aanpak.

“ DANKZIJ WELP MAKELAARDIJ
VONDEN WE EEN **UNIEKE STEK**
- SNELLER DAN WE OOI
HADDEN GEDACHT!

- Familie Jansen



HET TEAM



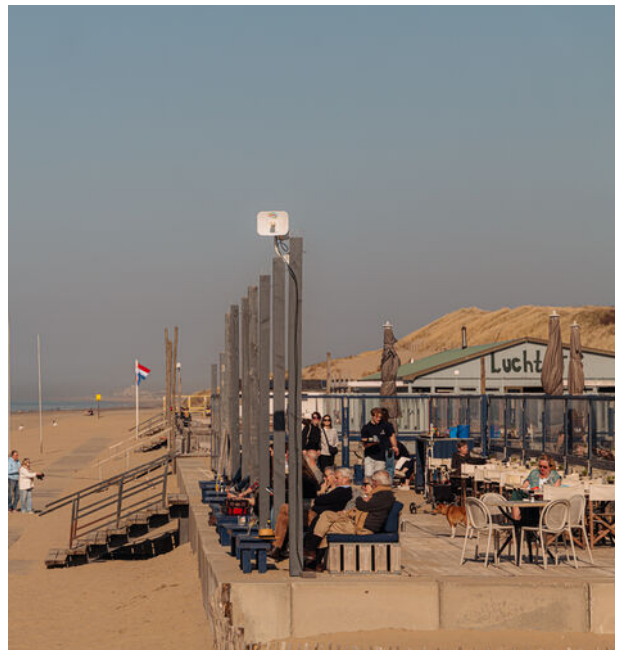
WASSENAAR EN OMGEVING

WAAR JOUW DROOMHUIS STAAT? IN WASSENAAR NATUURLIJK!

Ontdek een veelzijdige omgeving waar natuur, rust en karakter samenkomen met de dynamiek van de Randstad. Hier woon je in het midden van groene ruimtes, charmante dorpen en met steden als Den Haag en Leiden binnen handbereik.

Dit is een unieke woonomgeving die niet alleen een huis biedt, maar een thuishouden creëert. Hier vind je de perfecte balans tussen zowel rust en reuring als traditie en modern leven. Ben jij klaar om jouw woonhoofdstuk hier te starten?

■ GROOT GEGROEID,
welp GEBLEVEN.



10 VRAGEN

BIJ DE KOOP VAN EEN WONING

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Pas als de verkoper op jouw bod reageert met een tegenbod. Alleen een bezichtiging of bod doen betekent nog niet dat je in onderhandeling bent.

MAG DE MAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN TIJDENS EEN ONDERHANDELINGEN?

Ja. Onderhandelingen leiden niet altijd tot verkoop. De verkoper wil soms weten of er meer interesse is.

MAG DE VRAAGPRIJS TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN VERHOOGD?

Ja, wanneer de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod mag de verkoper deze nog wijzigen.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

Bij akkoord over prijs, oplevering en ontbindende voorwaarden wordt dit vastgelegd in een koopakte. Na ondertekening begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper.

MOET DE VERKOPER VERKOPEN BIJ EEN BOD OP DE VRAAGPRIJS?

Nee. De vraagprijs is geen aanbod, maar een uitnodiging tot bieden. De verkoper beslist of hij jouw bod accepteert.



MAG DE VERKOOPPROCEDURE TIJDENS ONDERHANDELINGEN WORDEN GEWIJZIGD?

Ja. Bij veel belangstelling kan de makelaar – in overleg met de verkoper – overstappen op bijvoorbeeld een inschrijving, mits eerder gemaakte afspraken worden nagekomen.

MOET DE MAKELAAR MIJ ALS EERSTE BIEDER ALS EERSTE IN ONDERHANDELINGEN NEMEN?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt, samen met de verkoper, de verkoopprocedure. Informeer altijd naar je positie om teleurstelling te voorkomen.

MAG DE VERKOPER EEN EXTREEM HOGE PRIJS VRAGEN?

Ja. De verkoper bepaalt de prijs. Als koper mag je uiteraard onderhandelen, maar de verkoper beslist aan wie hij

WANNEER IS DE KOOP RECHTGELDIG?

Pas als beide partijen (particulieren dan wel consumenten) de koopakte hebben ondertekend. Een mondelinge afspraak, e-mail of conceptakte geldt niet als koop.

ZIT DE MAKELAARSCOURTAGE IN DE 'KOSTEN KOPER'?

Nee. 'Kosten koper' zijn o.a. overdrachtsbelasting en notariskosten. De verkoper betaalt zelf de makelaar die hij inschakelt.



VOORWAARDEN

DE KLEINE LETTERTJES UITGELEGD

Deze brochure en woningpresentatie is door Welp Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter, wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onvolledigheden, onjuistheden of anderszins,

dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven afmetingen en oppervlakten zijn indicatief. De NVM-voorwaarden zijn van toepassing.

Hiervoor verwijzen wij je graag naar:

[algemene-consumentenvoorwaarden-nvm.pdf](#)



DE DEUR STAAT OPEN!

WELKOM

De perfecte woning klopt aan. Durf jij open te doen? Stap over die drempel en maak vandaag nog werk van jouw woongeluk.



CONTACT

070 - 511 17 20

info@welpmakelaardij.nl

VOLG ONS!



[welpmakelaardijbv](#)



[welpmakelaardij](#)

ADRES

Van Hogendorpstraat 16 d

2242 KZ, Wassenaar

WELPMAKELAARDIJ.NL



