TE KOOP



Cayennehof 32

2215 BH Voorhout

€ 780.000 k.k.

woon4you
MAKELAARS & TAXATEURS

088 - 028 4040

verkoop@woon4you.nl
www.woon4you.nl

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 780.000 k.k.
Status	Verkocht onder voorbehoud
Oplevering	In overleg
Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1988
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Oppervlakte	165m^2
Perceel	221m^2
Inhoud	583m^3
Kamers	5
Slaapkamers	4
Badkamers	1
Verdiepingen	4
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv-kabel, buitenzonwering
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	C.v.-ketel
Verwarming	C.V.-ketel
Ketel	Nefit trend line (2019, combi-ketel, eigendom)
Tuin	Achtertuin, voortuin
Achtertuin	Zuidoost, 70m^2, 900×900cm
Schuur	Aangebouwd steen

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

"MIDDEN IN HET GROEN, AAN EEN VERKEERSLUW HOFJE GELEGEN ZEER RUIM FAMILIEHUIS, TWEE-ONDER-EEN-KAP, MET ZEER VEEL PRIVACY, VIER OF VIJF SLAAPKAMERS EN EEN UITSTEKENDE BEREIKBAARHEID"

Met 165 m^2 woonoppervlakte is Cayennehof 32 bovengemiddeld ruim. Maar belangrijker is dat die vierkante meters ook praktisch in te delen zijn. De royale woonkamer, verzorgde keuken, vier ruime slaapkamers, goede opbergmogelijkheden en de tuin aan drie zijden maken het huis geschikt voor een gezin dat naast méér ruimte, ook leefcomfort zoekt. Daar komt de rustige ligging in Voorhout bij. Scholen en dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij, station Voorhout zorgt voor een goede verbinding richting onder meer Leiden en Haarlem en met de fiets rijd je naar de duinen en kust binnen vijftien minuten. Daarmee is dit een familiewoning die overtuigt door het totaalpakket van 162 m^2 woonruimte, een perceel van 221 m^2, energielabel B en waar duidelijk met aandacht is gewoond én getuinierd. En vooral een plek waar je de ruimte en het groen eigenlijk pas goed kunt waarderen wanneer je er zelf doorheen loopt.

INDELING
Deze twee-onder-een-kapwoning heeft de entree aan de zijkant van het huis. Hier vormt de ruime hal met garderobe, toilet met fonteintje, meterkast en de toegang tot de lichte woonkamer, een smaakvol en warm welkom. De tuingerichte leefruimte die volgt, heeft een rustige kleurstelling, lichte wanden en een warme vloer. Een smaakvolle basis die de verschillende woonfuncties mooi met elkaar verbindt. De woonkamer heeft royale afmetingen en biedt daardoor alle vrijheid om meerdere zitplekken te creëren. Een grote bank, een aparte leeshoek of juist een lange eettafel, hier kun je alles kwijt. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en geven op verschillende plekken zicht op het groen rondom het huis. Dat contact met buiten is kenmerkend voor dit huis. Waar je ook zit, de tuin is altijd dichtbij. De keuken is verzorgd uitgevoerd in een U-vormige opstelling en vormt een praktische werkplek. Een extra pluspunt is de directe verbinding met de aangrenzende berging. Die ruimte is binnendoor vanuit de keuken bereikbaar én heeft een eigen buitendeur. Fietsen, voorraad, schoenen, sportspullen en andere artikelen krijgen hier dus eenvoudig een vaste plek. De berging is bovendien ruim genoeg om daadwerkelijk als functionele bergruimte te gebruiken. Ook aan kastruimte is gedacht. Op de begane grond zijn verschillende praktische opbergmogelijkheden aanwezig waaronder een vaste kast in de woonkamer en een trapkast, waardoor dagelijkse dingen uit het zicht kunnen.

En dan buiten. Misschien wel een van de meest onderscheidende eigenschappen, doordat de tuin zich aan drie zijden van de woning ligt. Het perceel voelt daardoor verrassend groen en vrij aan. Dit is geen buitenruimte die uitsluitend bestaat uit bestrating en een schutting; hier is zichtbaar met aandacht getuinierd. Volwassen hagen, rijk groen, bloeiende vaste planten en verschillende borders zorgen voor een tuin met karakter, veel vogels en beschutting. Direct aan de woning ligt een ruim terras, waardoor binnen en buiten, vooral in de zomer, mooi in elkaar overlopen. De aanwezige zonwering biedt beschutting wanneer de zon volop op de gevel staat. Rondom zijn meerdere plekken te vinden om te zitten. De volwassen beplanting geeft de tuin bovendien een prettige mate van privacy. En het mooie is dat je niet jarenlang hoeft te wachten totdat alles volgroeid is. De basis staat er al. Juist bij een twee-onder-één-kapwoning is die ruimte rondom het huis een kwaliteit die je iedere dag ervaart. Meer groen voor de ramen, meer contact met buiten en verschillende plekken om gedurende de dag van de tuin te genieten.

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers, allen goed van formaat en dankzij de grote ramen prettig licht. Hiermee zet de ruimte van de begane grond zich op de eerste verdieping moeiteloos voort. De hoofdslaapkamer springt eruit door zijn royale afmetingen. Hier past

gemakkelijk een groot tweepersoonsbed en blijft er meer dan voldoende bewegingsruimte over. De combinatie van een gevelraam en dakraam brengt bovendien veel daglicht naar binnen, een speelse combinatie met uitzicht op de tuin. De andere twee kamers bieden eveneens bruikbare vierkante meters. Ze zijn geschikt als kinderkamers, maar net zo gemakkelijk in te richten als werk- of hobbyruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, aparte douche, wastafelmeubel en toilet. De lichte tegelafwerking is verzorgd, maar sluit qua uitstraling meer aan bij een eerdere woonperiode. Wie graag een eigentijdse badkamer wil, vindt hier dan ook een mooie mogelijkheid om deze ruimte naar eigen smaak te vernieuwen. Tot die tijd is alles aanwezig om de badkamer gewoon te gebruiken.
De tweede verdieping voegt opnieuw een flinke hoeveelheid bruikbare ruimte toe en maakt duidelijk waarom deze woning met circa 162 m^2 zo royaal is. Hier bevindt zich een ruime kamer die momenteel is ingericht met onder meer een slaap- en werkplek. Dankzij de brede dakkapel én het dakraam is er veel licht. De schuine dakvlakken geven de kamer karakter, de dakkapel geeft ruimte. Er is voldoende plaats voor een bed, bureau en kasten, waardoor deze verdieping uitstekend kan worden ingericht als kinderslaapkamer (eventueel 2 kamers), ouderslaapkamer of royale thuiswerkplek. Een droom voor jonge kinderen is bovendien de verrassende speelzolder die via een vaste houten ladder vanuit deze kamer bereikbaar is. Op deze verborgen zolderplek kan naar hartenlust gespeeld, gefantaseerd en gelogeerd worden.
Op de overloop bevindt zich de opstelplaats voor de wasmachine en hangt de cv-installatie. Ook rondom de overloop en onder de schuine dakvlakken zijn mogelijkheden voor opslag aanwezig. Voor een gezin is deze tweede verdieping een duidelijke meerwaarde. Waar veel woningen het bovenaan met een bescheiden zolder moeten doen, krijg je hier een volwaardige extra woonlaag met een ruime kamer, wasruimte en aanvullende bergruimte.

Cayennehof 32 ligt in een rustige en groene omgeving in Voorhout, in de wijk Oosthout. Een prettige plek voor wie graag vertrouwd woont en dagelijkse voorzieningen dichtbij wil hebben. De straat heeft een kleinschalig karakter en bestaat uit slechts een klein aantal woningen. Geen drukke doorgaande route dus, maar een verkeersarm hofje. Voor gezinnen is de ligging, mede daardoor, bijzonder praktisch. Basisscholen liggen letterlijk om de hoek. Zo bevindt (RKBS) de Emmaüs zich op loopafstand van de Cayennehof. Ook andere basisscholen en kinderopvang zijn op korte afstand aanwezig. Voor de dagelijkse boodschappen zijn er onder andere een Albert Heijn en diverse andere supermarkten nabij. Iets verderop ligt het centrum van Voorhout met winkels, speciaalzaken en horeca rondom de Herenstraat. Het centrum heeft naast winkels een relatief ruim horeca-aanbod. Een groot voordeel van wonen in Voorhout is de bereikbaarheid. Het dorp beschikt over een eigen NS-station. Vanaf Voorhout ben je per trein in ongeveer 5 minuten in Leiden en in minder dan een kwartier in Haarlem. Via de regionale wegen bereik je snel de A44, met verbindingen richting Leiden, Den Haag, Amsterdam en Schiphol. De N206 zorgt daarnaast voor een goede aansluiting richting de kust en omliggende plaatsen.

BIJZONDERHEDEN
- Royale twee-onder-één-kapwoning met 165m^2 woonoppervlakte
- Gelegen op een perceel van 221 m^2 eigen grond
- Bouwjaar 1988
- Energielabel B
- Smaakvol verzorgd en met liefde bewoond
- Praktische berging, zowel vanuit de woning als van buitenaf bereikbaar
- Tuin aan drie zijden van het huis
- Fraai aangelegde, groene tuin met volwassen beplanting en veel privacy

- Vier slaapkamers en mogelijkheid voor 5e (slaap)kamer
- Speelzolder bereikbaar via een vaste houten ladder
- Rustige ligging in de woonwijk Oosthout
- Basisscholen, winkels en dagelijkse voorzieningen op korte afstand
- NS-station Voorhout in het dorp en goede verbinding richting onder andere Leiden en Haarlem
- Oplevering in overleg



































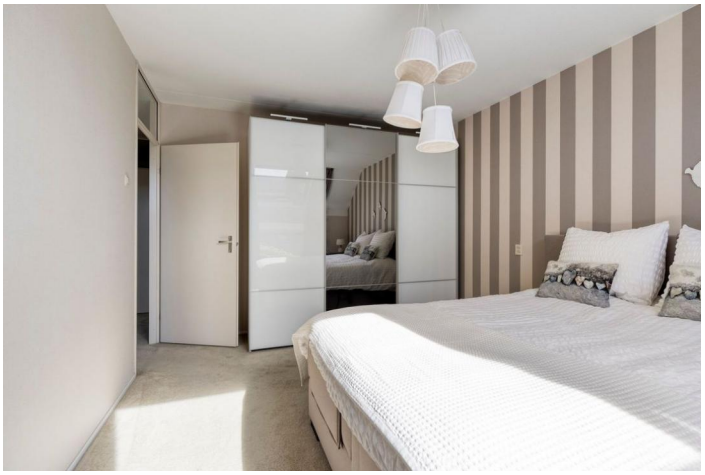










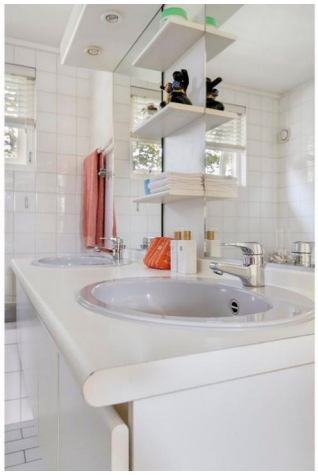










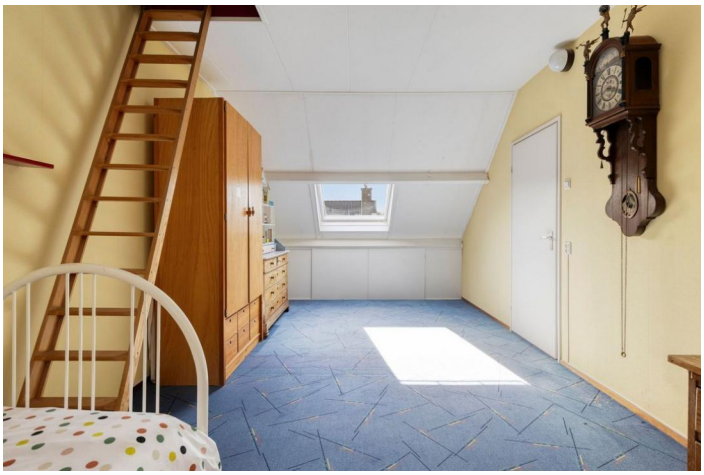




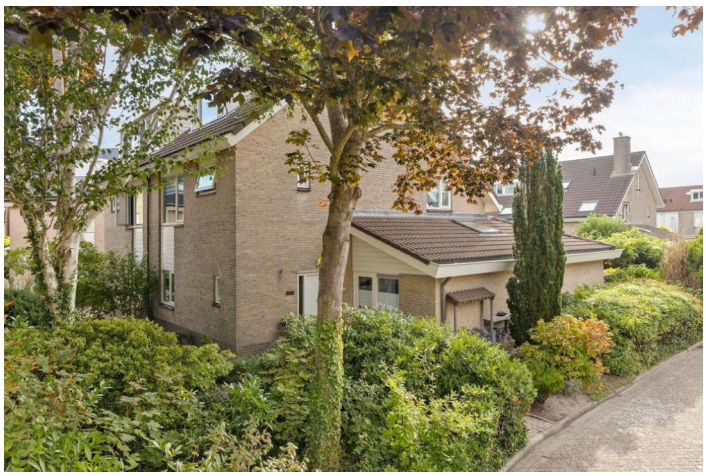






















Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

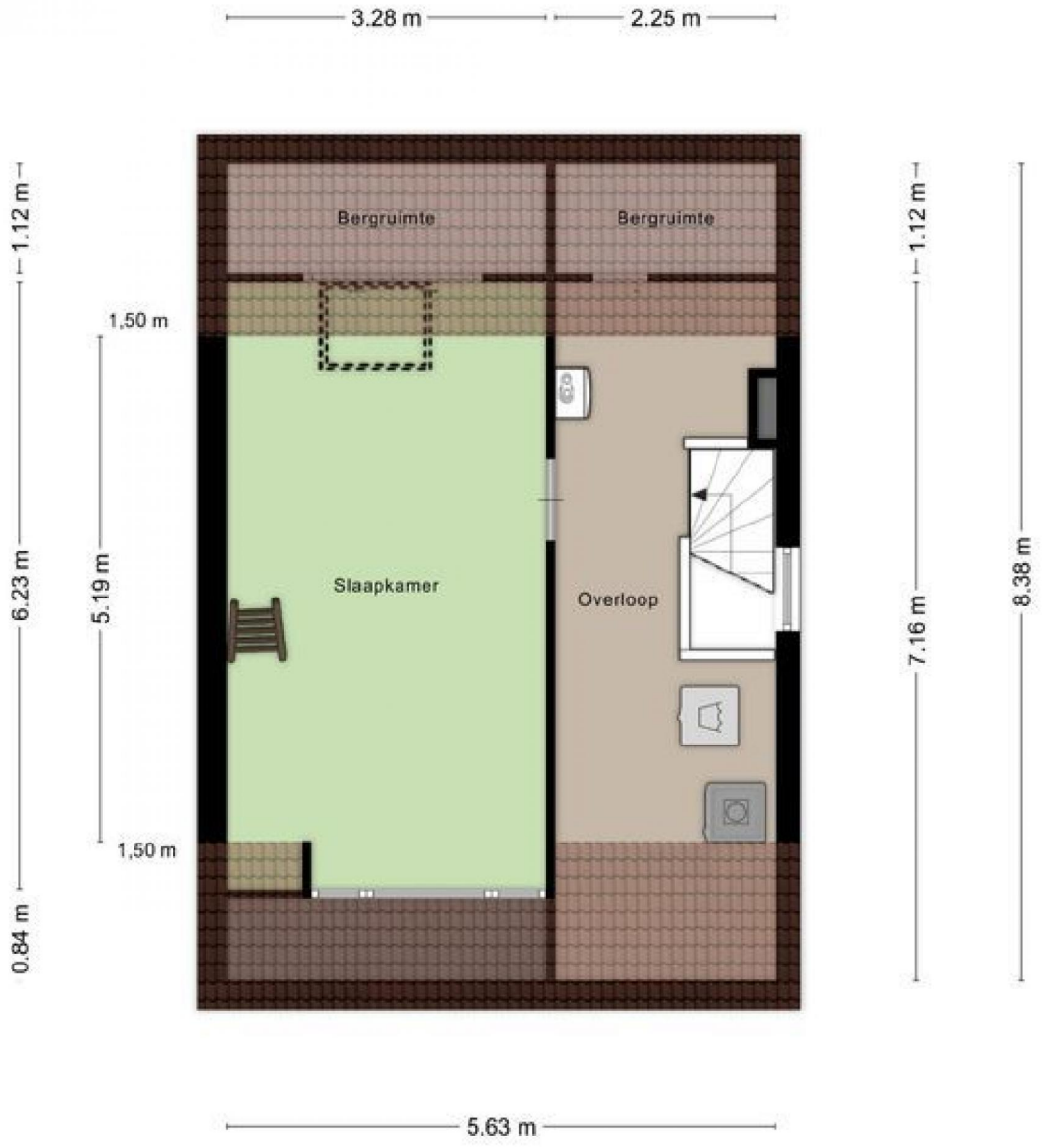


Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



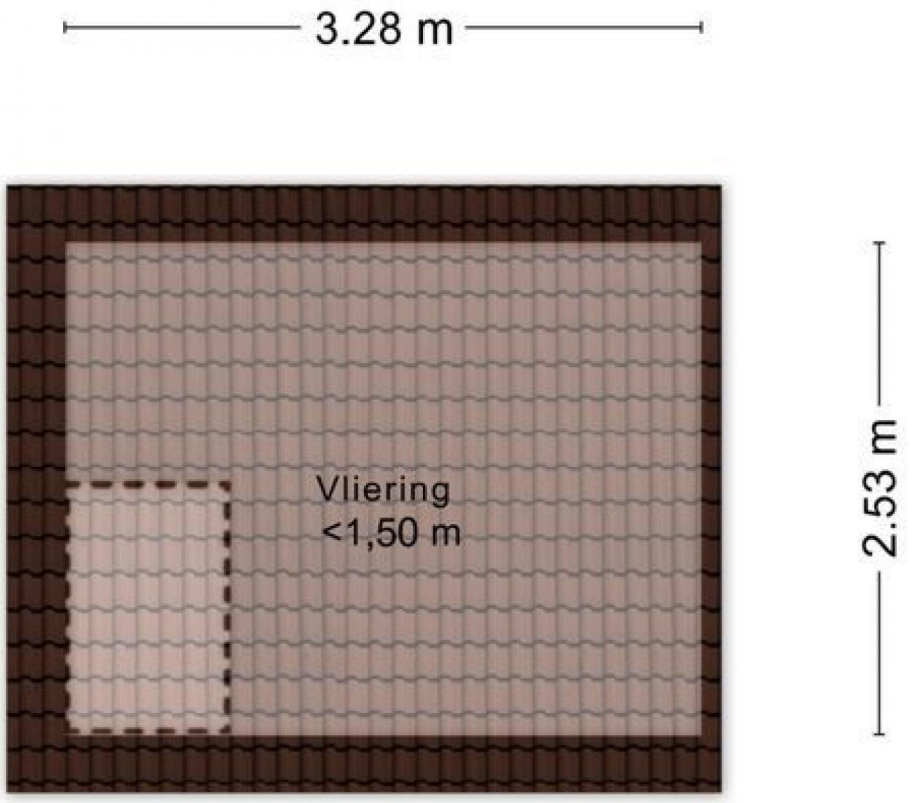
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



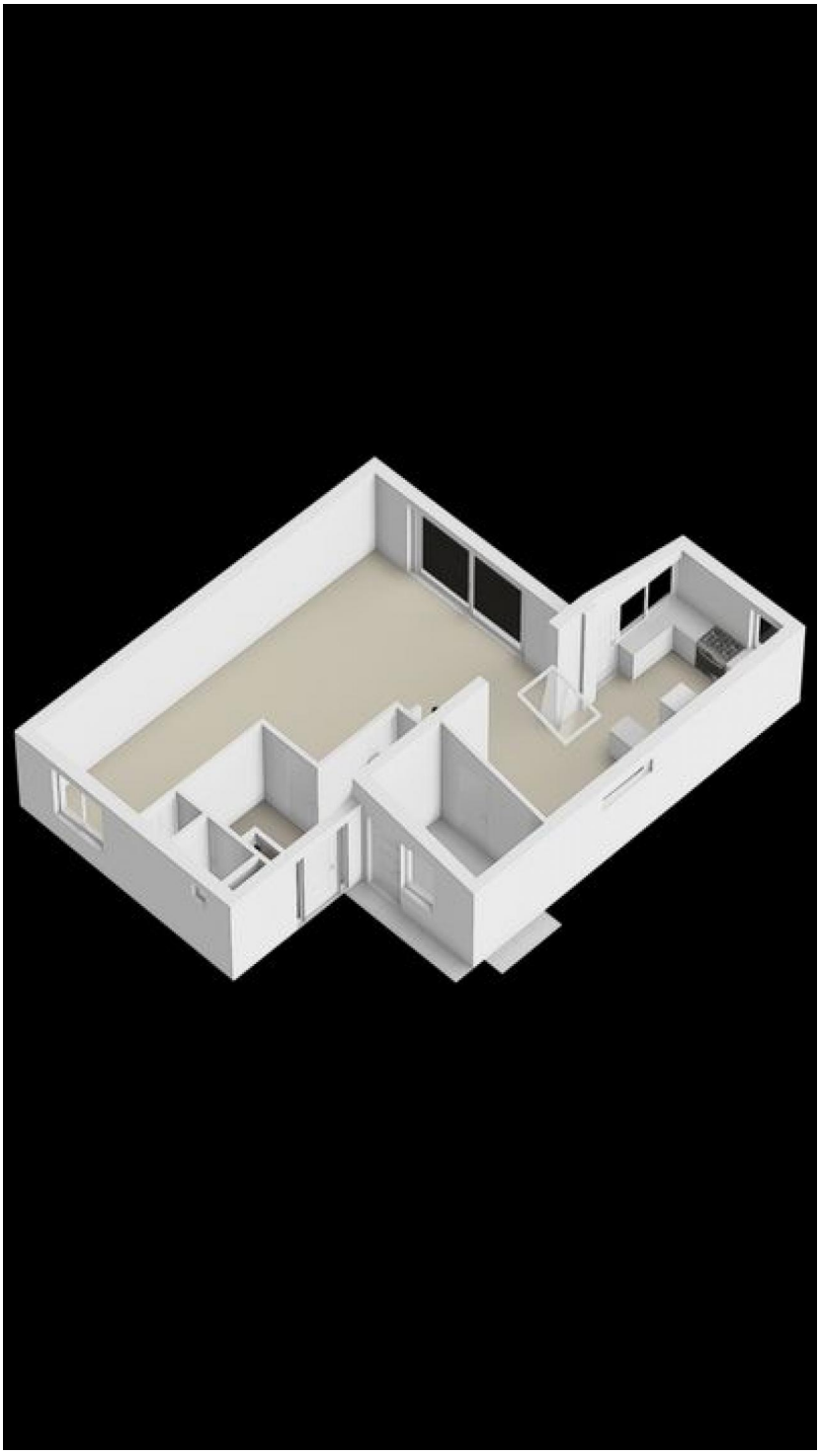
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

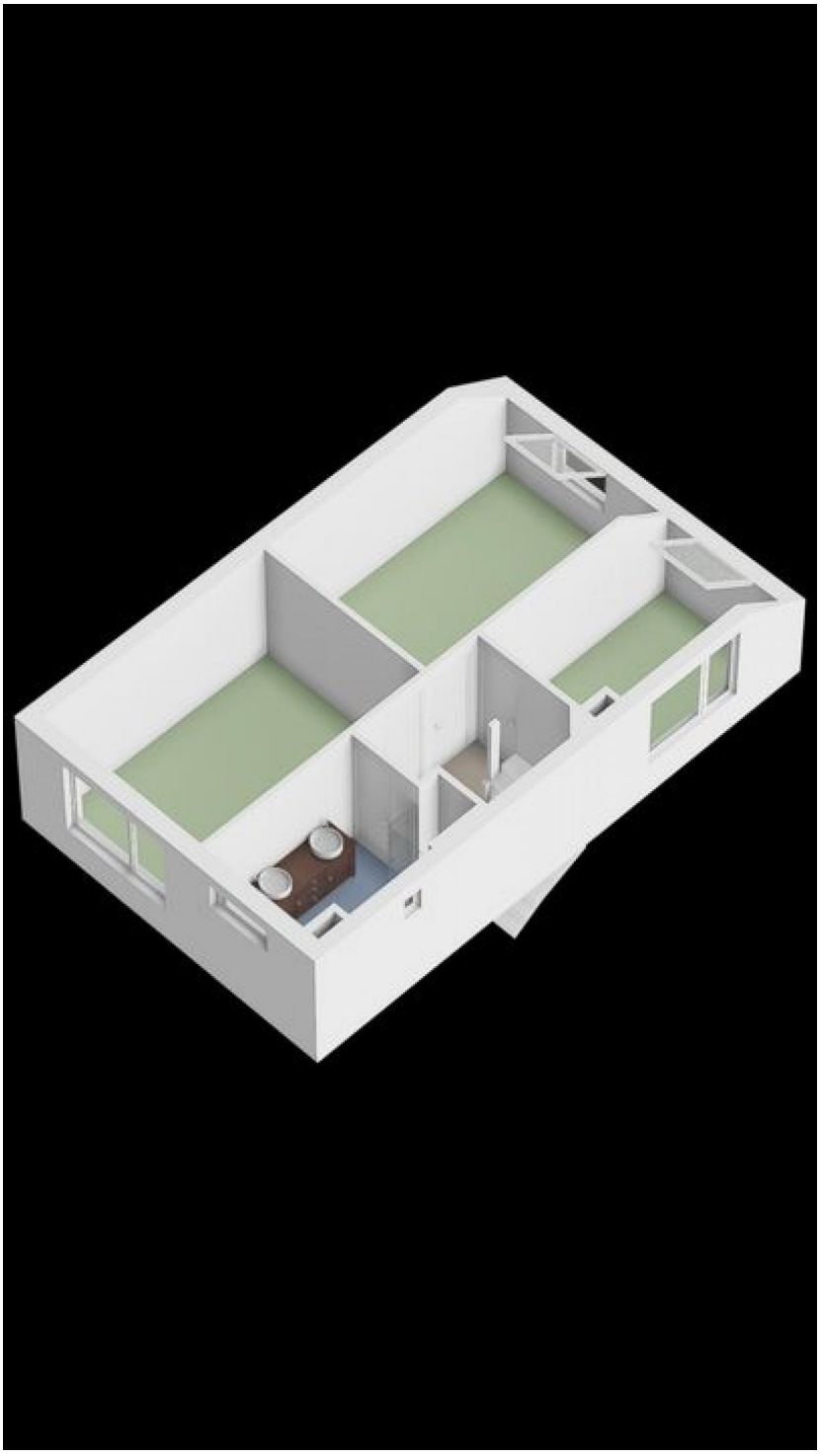


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



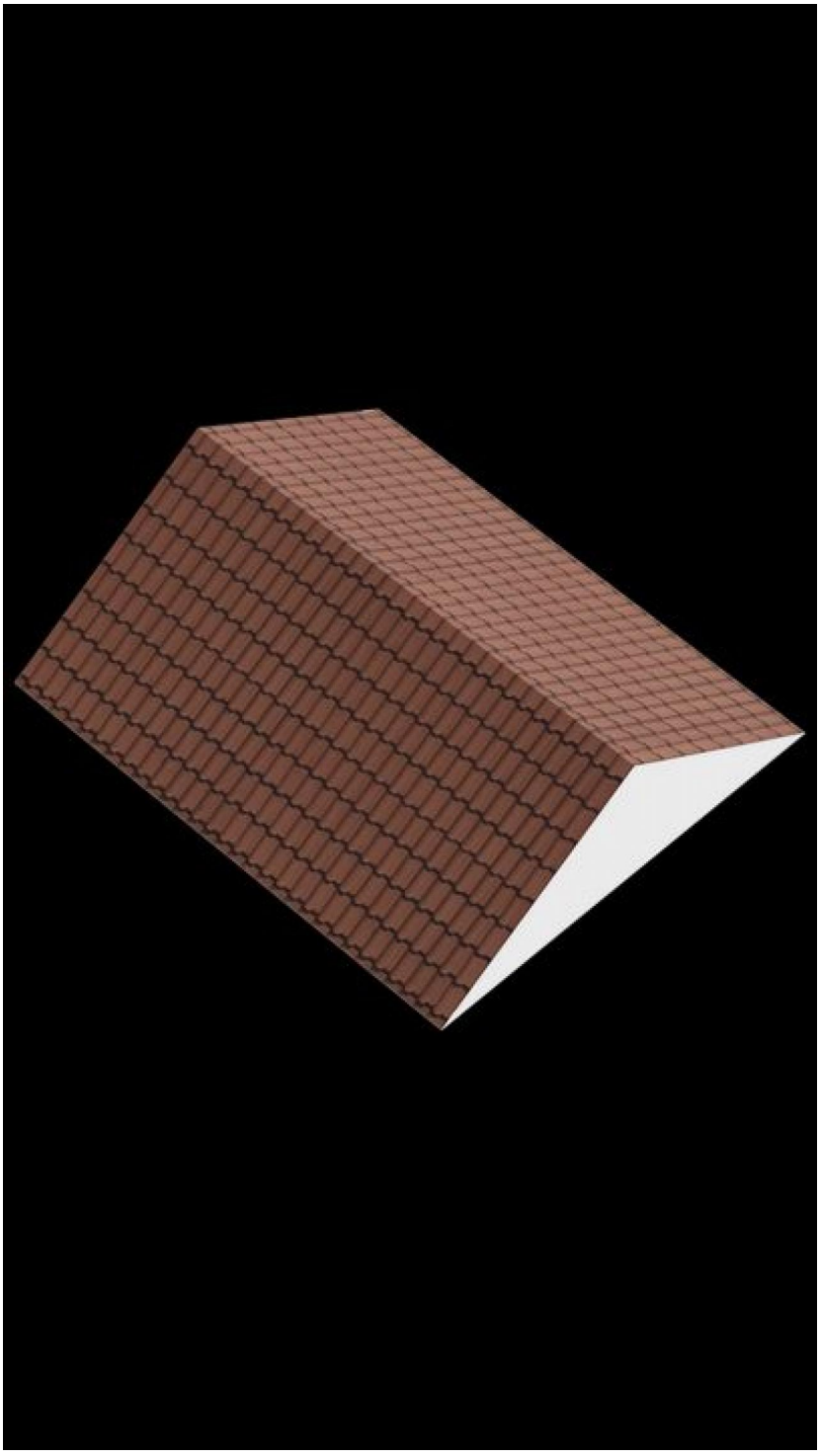
Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Ten aanzien van de juistheid kan door Woon4You geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

woon4you
MAKELAARS & TAXATEURS



Woon4You Makelaars en Taxateurs

Woon4You Makelaars is een gevestigde naam in de regio door onze jarenlange ervaring als aankoopmakelaar. Vanaf begin 2022 hebben we naast onze vertrouwde aankoopteam ook een professionele verkoopafdeling. Hiermee beantwoorden we aan de groeiende vraag van onze relaties om het gehele verhuisproces (dat wil zeggen aankoop en verkoop) onder een vertrouwd dak te kunnen uitvoeren. Daarom gaan wij verder onder de naam Woon4You Makelaars en Taxateurs en zetten we al onze kennis en ervaring elke dag opnieuw en met veel plezier in voor de aankoop óf verkoop van jouw woning. Eens kennismaken? Kom gerust langs bij één van onze drie vestigingen.

- Persoonlijke aandacht
- Jarenlange ervaring
- Alle kennis is huis
- Groot netwerk

Diensten

Wij bieden jou die zekerheid.

Aankopen

Woon4You is een gespecialiseerde aankoopmakelaar en een onmisbare schakel bij het kopen van een woning. Wij geven jou als potentiële koper een reëel beeld van de marktwaarde en maken een gepersonaliseerd plan voor een succesvolle aankoop. Veel mensen realiseren zich niet dat de verkopende partij een professional aan zijn zijde heeft staan die uitsluitend de belangen van de verkoper behartigt. Waarom jij als koper dan niet? Bovendien is Woon4You een geregistreerd NVM-makelaar: Een garantie voor adequate marktkennis, deskundigheid en ruime ervaring.

Verkopen

Door onze ervaring als aankoopmakelaar weten onze experts zich perfect in te leven in de wensen en eisen van potentiële kopers. Met deze kennis kunnen wij je uitstekend adviseren en begeleiden in het verkooptraject. We weten waar de kijker naar op zoek is en waar de onderhandelingsruimte ligt. Hier spelen wij slim op in om voor jou de beste deal te realiseren. Zo kun jij je zorgeloos voorbereiden op de aanstaande verhuizing.

Taxaties

Heb je een NWWI gevalideerd taxatierapport nodig voor de aankoop van jouw nieuwe woning, een verbouwing of overbrugging? Schakel dan één van de taxateurs van Woon4You Makelaars en Taxateurs in. Onze experts hebben jarenlange ervaring op de vastgoedmarkt van het Groene Hart, Haarlemmermeer en de gehele Bollenstreek. Onze taxateurs zijn NWWI en Vastgoedcert gecertificeerd en onze kantoren zijn aangesloten bij de NVM. Zo ben jij verzekerd van een snelle, vakkundige afhandeling en een compleet en gevalideerd taxatierapport voor jouw (nieuwe) woning.

Woon4You
We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn
Thorbeckestraat 1d
2406 CM
P. 0172 55 10 10
E. alphen@woon4you.nl

Lisse
Haven 2a
2161 HK
P. 0252 23 44 83
E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)
Meulmansweg 47
3441 AT
P. 0348 74 83 01
E. woerden@woon4you.nl

Team Woon4You

Omdat we de kracht en kennis in huis hebben



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Nick van der Horst



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Frank van der Zalm



NVM Makelaar-Taxateur o.z.

Janneke Dobbe-Loeffen



Commerciële binnendienst medewerkster

Vanessa Brederode - van Dun



NVM Makelaar-Kandidaat

Marcel Guldemond



Commerciële binnendienst medewerkster

Monique Van Roessel



Het netwerk en de locaties

Met onze drie vestigingen in de Bollenstreek en het Groene Hart vinden wij altijd de juiste woning voor jou. Onze makelaars en binnendienst teams kennen de omgeving en kijken verder dan jouw initiële zoekopdracht. Wij zijn actief in de regio's Alphen aan den Rijn, Lisse, Woerden, het Groene Hart, Leiden, de gehele Duin- en Bollenstreek en de woon-/werk driehoek Hoofddorp-Nieuw Vennep-Aalsmeer. Al onze collega's hebben de juiste opleiding en certificering om jou de aankoopbegeleiding van de hoogste kwaliteit te bieden.

Woon4You

We help you seize the opportunities in the sale or purchase of your home, from the Bollenstreek to deep in the Groene Hart region.

Alphen aan den Rijn

Thorbeckestraat 1d

2406 CM

P. 0172 55 10 10

E. alphen@woon4you.nl

Lisse

Haven 2a

2161 HK

P. 0252 23 44 83

E. info@woon4you.nl

Woerden (appointment only)

Meulmansweg 47

3441 AT

P. 0348 74 83 01

E. woerden@woon4you.nl