

TE KOOP



Hillegom

2^e Loosterweg 106

€ 475.000,-k.k.

Van der Marel vastgoed

Jhr Mr Loudonstraat 2

2104XD Heemstede

Email: ivarvandermarel@gmail.com

Tel. 06-54975398 / 023-4471128

OMSCHRIJVING



Gemoderniseerde 2-onder-1 kap met grote aanbouw aan de achterzijde (17 m x 2.11 m), met 4 zeer ruime slaapkamers of gebruik de uitbouw als grote multifunctionele (werk-/hobby-/praktijk-slaap (7,5x2.11m) ruimte. Ideaal gelegen op slechts 450 m van treinstation NS Hillegom.

Sfeervolle en karakteristieke, recentelijk (2019-2020) gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning met 4 ruime slaapkamers. Aan de achterzijde een royale aanbouw aan de achterzijde (37 m²). Verrassend ruime woning! Bruto vloeroppervlakte 149 m² (netto 107 m²). Rustig gelegen én op steenworp afstand van het treinstation Hillegom, ideaal voor woon-werkverkeer. Energiezuinige woning met C label. Staande op 210m² eigen grond.

Tussen de kleurrijke bollenvelden, staat deze fraaie gemoderniseerde 2-onder-1 kapwoning klaar voor haar nieuwe bewoners. Met een grote uitbouw aan de achterzijde en drie royale slaapkamers op de tweede verdieping (waarvan twee met extra verdiepingsvloeren!) biedt deze woning veel meer ruimte dan je aan de buitenkant zou verwachten.

De 2e Loosterweg is een zeer geliefde, rustige straat met volop parkeergelegenheid, een actieve buurtvereniging en een klein speeltuintje recht tegenover het huis: ideaal voor gezinnen! In de lente en zomer beleef je hier het ultieme Bollenstreek-gevoel met de geur en kleurenpracht van tulpen, narcissen en hyacinten. De duinen liggen op slechts 5 minuten fietsen.

INDELING

Begane grond

Je stapt binnen in een frisse, gemoderniseerde hal met meterkast (nieuwe groepenkast met 11 groepen) en trapopgang. De fijne en ruime woonkamer met openslaande deuren en verdiepte trapkast heeft een open en lichte uitstraling, is fraai afgewerkt met goede materialen en voorzien van moderne details. Aan de achterzijde is de woning fors uitgebouwd: deze ruimte is ideaal als bijvoorbeeld slaapkamer op de begane grond, werk-/praktijkruimte of hobbykamer en is zowel binnendoor als buitenom bereikbaar.

De nette keuken met hardstenen werkblad is volledig uitgerust en sluit goed aan bij de stijl van de rest van het huis. Vanuit de keuken bereik je een hal met modern toilet en de stijlvolle badkamer met prettige, ruime douche en modern wastafelmeubel. Waskamer met aansluiting diverse apparatuur. Grote slaap-/werk-/hobbyruimte (7.46 m x 2.11 m), bereikbaar zowel binnendoor als via de tuin.

Eerste verdieping

Overloop, nieuw 2e toilet met fontein, drie grote slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de voorzijde is extra ruim dankzij de dakkapel en een grote inloop- / inbouwkast. Aan de achterzijde liggen de tweede en derde slaapkamer. Deze slaapkamers hebben dakkapellen en beschikken over een grote extra verdiepingsvloer. Op deze verdiepingsvloeren is ruimte genoeg voor tweepersoonsbedden. In beide slaapkamers bevinden zich vaste trappen waardoor deze ruimten goed zijn te bereiken.

Buitenruimte

Heerlijke, zonnige achtertuin van maar liefst 17 meter diep! Nagenoeg op het westen gelegen en met veel privacy. Lekker zonnig doordat er aan de zuidzijde geen hoge bebouwing is. De diepe achtertuin met eigen brede achterom biedt daarom volop ruimte om te genieten.

Achterin staat een grote overkapping, ideaal voor extra opslag of als buitenwerkruimte. Deze sfeervolle overkapping / veranda is ook een hele fijne plek om zomers lekker buiten in de schaduw te zitten.

Algemeen:

Woning met mogelijkheid voor bijvoorbeeld een aparte praktijkruimte op de begane grond (eventueel eigen ingang buitenom via de tuin).

Zeer zonnige tuin, nagenoeg west, 17 m diep. Geen hoge bebouwing aan de zuid- / achterzijde! Op de 1e etage; 3 grote slaapkamers, waarvan 2 met extra verdiepingsvloer, bereikbaar via eigen trap in de slaapkamer (2020).

CV combi Remeha 2019-2020 met nieuwe aansluitingen. Nieuwe lichtkoepel aanbouw 2021.

Gestucte wanden 2020. Schilderwerk 2020 (buitenzijde), geïsoleerde woonkamermuur (2020).

Dakpannen zijn reeds eerder vernieuwd. Elektra vernieuwd 2019 (11 groepen nieuwe groepenkast).

Gemoderniseerd, (voornamelijk in 2019-2020) instapklare woning!

Grote uitbouw op de begane grond, geschikt als slaap-/werk-/praktijkruimte (7.5mx2.11m)

Diepe achtertuin met sfeervolle en grote overkapping / veranda (2021). Kan ook dienst doen als royale open schuur (goede motorstalling). Afmetingen: 4 m x 3,5 m.

Badkamer (modern) met grote doucheruimte, beide toiletten gemoderniseerd, hangend toilet.

Woonkamer voorzien van isolerende gasbetonvloer met vloerverwarming. Voorzien van dubbel glas.

Schoorsteen reeds verwijderd door huidige eigenaar. De deuren van de woning zijn voorzien van nieuwe sloten met gelijksluitende cilinders.

Glasvezel is reeds aangelegd. Voordeur vernieuwd 2022.

Omgeving:

Station Hillegom op 450 meter, directe treinverbinding met Leiden (13 min), Den Haag (32 min), Haarlem (10 min), Amsterdam (33 min). Midden tussen de grote steden, maar toch in landelijk gebied. Centraal gelegen in de Bollenstreek, met Lisse en de Keukenhof nabij.

Nabij Waterleidingduinen (5 min fietsen), strand (5 km), sportverenigingen, openluchtwembad en winkels (centrum Hillegom op paar min fietsen).

Roerende zaken

Uitgangspunt is, dat de (roerende) zaken volgens aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn inbegrepen en achterblijven. Deze zijn aangekruist in de kolom 'blijft achter'. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dient koper de overname c.q. de overnameprijs rechtstreeks met de verkoper overeen te komen en bij de oplevering te voldoen. Zie bijgevoegde lijst met zaken.

Eigendomsbewijs

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van de akte is op te vragen via ons kantoor.

Biedingen

Biedingen dienen te allen tijde schriftelijk bevestigd te worden aan ons kantoor. Dit kan per email.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Wilsovereenstemming

Een overeenkomst zal pas worden opgemaakt nadat overeenstemming is bereikt over koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Schriftelijkheidsvereiste

Bij een particuliere koper zal de koopakte door een Notaris worden opgesteld. (Een Notaris staat boven partijen en is onpartijdig). De kosten hiervan bedragen ca. € 375,- ex. BTW. De kosten hiermee verband houdende komen iedere voor rekening van de koper (kosten koper). Een overeenkomst is pas definitief als beide partijen de overeenkomst hebben getekend. Mondelinge overeenstemming is niet bindend.

Nadere informatie

De overige stukken zijn via ons op kantoor op te vragen:

– kopie transportakte / meetrapport / energielabel / lijst roerende goederen

Maten en jaartallen

De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief. Derhalve kunnen er geen rechten aan worden ontleend.

Transportnotaris

Behoudens nadere afspraken vindt de notariële overdracht plaats bij een notaris in de regio, ter keuze van de koper.

Bankgarantie/waarborgsom

De bankgarantie/waarborgsom is gebruikelijk 10% van de koopsom en dient door de koper te worden voldaan aan de notaris binnen vier weken na het tot stand komen van de overeenkomst.



Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze overeenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen beide partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is. Ontvangst van (een kopie van) de akte bij het makelaarskantoor wordt ook aangemerkt als terhandstelling aan de koper. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag zijn. Indien de koper de overeenkomst wenst te ontbinden dient hij dit binnen de gestelde termijn schriftelijk te bevestigen aan van der Marel vastgoed, alwaar de verkoper, voor wat de ontbinding betreft, domicilie kiest.

Registratie koopakte

Het is voor beide partijen van belang de volledige koopakte te laten registreren bij het kadaster. De kosten met betrekking tot deze registratie komen voor de rekening van de koper, tenzij anders wordt overeengekomen.

Schriftelijke vastlegging

De partij die deze akte als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de vijfde werkdag nadat hij de akte ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen. Indien de eerste ondertekenaar niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, heeft hij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

Toevoeging ex. Art. 16

Indien er een voorbehoud is opgenomen in de koopakte en één van de partijen hiervan gebruik moet maken, dient dit uiterlijk de 1e werkdag na afloop van de in de koopakte genoemde datum ingeroepen te zijn. In het kader van een mededeling dat ontbinding wordt ingeroepen op grond van een financieringsvoorbehoud, artikel 16.1.b. wordt onder -goed gedocumenteerd- in ieder geval verstaan dat de mededeling vergezeld moet gaan van bewijsstukken dat koper bij tenminste twee

geldverstrekkende instellingen een offerte heeft gevraagd of heeft laten vragen en dat die aanvraag niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Het beroep op ontbinding dient te worden voorzien van bijlagen, het zgn. Hypotheekaanvraagformulier met aanvraagbescheiden. Indien de mededeling niet goed gedocumenteerd en incompleet is, behoeft verkoper geen genoegen te nemen met de ontbinding.

Voorbehoud koper

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van woonvergunning, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen e.d) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw makelaar kan u hierover informeren. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties. Door vergroten c.q. verkleinen van de originele bouwtekeningen is het mogelijk dat bijgaande tekeningen niet meer op maat zijn.

Vaste lasten en andere periodieke betalingen

Vaste lasten en andere periodieke betalingen van de gemeente Hillegom, kunt u terug vinden op de site van de gemeente.

Informatie

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bieding.

Voor het doen van een bieding raden wij geïnteresseerden aan een eigen makelaar in te schakelen voor begeleiding bij de aankoop.

Clausules

De weergegeven clausules zullen worden toegevoegd aan de modelkoopakte.

1 Bodemverontreiniging/olietank

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / geen verdachte locatie. Het risico ter zake van verontreiniging van de onroerende zaak, van welke aard ook, rust op de koper. Indien na de eigendomsoverdracht en/of na de feitelijke levering blijkt dat de onroerende zaak is verontreinigd, in welke zin dan ook, dan is de verkoper niet aansprakelijk, tenzij hij met de verontreiniging bekend was.

2 Waterhuishouding n.v.t.

3 Ouderdom

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning en de bijgebouwen, meer dan 70 jaar oud zijn, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwbouw woningen. Verkoper staat niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van enig ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.

4 Asbest

Geen bijzonderheden bekend bij verkoper / Koper verklaart bekend te zijn met de mogelijke aanwezigheid van asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak, te weten (afvoerpijpen/ontluchtingspijpen). Partijen verklaren er voorts mee bekend te zijn, dat mogelijk nog meer asbesthoudende stoffen/materialen in de onroerende zaak aanwezig kunnen zijn. Het risico daarvan rust geheel bij koper.

Indien de asbesthoudende stoffen/materialen 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 betreffende 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 beantwoorde 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.

5 Verkoopbrochure

Koper verklaart zich op de hoogte te hebben gesteld van de inhoud van de verkoopbrochure van betreffende woning.

6 Tekeningen/Plattegronden

Eventueel in de brochure aanwezige kopieën van (bouw)tekeningen c.q. plattegronden zijn over het algemeen van oudere datum, zijn of kunnen vaak niet op schaal gekopieerd worden en hoeven niet representatief te zijn voor de huidige indeling en maatvoering en zijn slechts ter indicatie bijgevoegd. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er zijn tekeningen beschikbaar van de verbouwing. Deze kunt u via ons kantoor opvragen / inzien.

7 Meetinstructie

Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. 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. De koper is voldoende in de gelegenheid gesteld om het object na te meten en heeft tijd gekregen om eventueel een onafhankelijk meetrapport op te laten stellen. Geen van de partijen kan enig recht ontfangen aan verschillen in de opgegeven maat en grootte. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen

der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom.

8 Bouwkundige keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig (bouwkundig en technische) te (laten) beoordelen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: Door.....

9. Asbest onderzoek / keuring koper

Koper verklaart door verkoper voldoende in de gelegenheid te zijn gesteld de woning in- en uitwendig te (laten) beoordelen op de aanwezigheid van asbest houdende materialen. Van de mogelijkheid heeft koper wel / niet gebruikt gemaakt, op: **dd..... door: Asbest onderzoek bureau**

10. Notaris

De notariële eigendomsoverdracht zal plaatsvinden bij de notaris van de kopers keuze, mits deze is gelegen in een straal van 10km rondom de woning. Verkopers eventuele meerkosten (zoals reiskosten, notariële volmacht, ed) als gevolg van kopers notariskeuze buiten dit gebied komen volledig voor rekening van koper. Uitdrukkelijk wijzen wij koper erop dat de koop tot stand is gekomen onder de voorwaarde kosten koper. Hieronder dient te worden verstaan dat door notaris bij verkoper geen kosten in rekening worden gebracht als kadasterkosten, kosten voor het opvragen van een uittreksel Kamer van Koophandel, kantoorkosten, kosten voor het opmaken van een volmacht. Door de notaris mag bij verkoper (maximaal) in rekening worden gebracht:

Zuiveringsclausule

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos wordt verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

Housevertising heeft dit NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructies Januari 2018 opgesteld door NVM, VastgoedPro, VBO, VNG, NRVt en de waarderingskamer (BBMI).

Ondanks dat dit rapport met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen aan de gebruiksoppervlakte en plattegronden geen rechten worden ontleend.

Vastgestelde vloeroppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakte(n) – Wonen	107,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Overige inpandige ruimte(n)	5,5 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Gebouwgebonden buitenruimte	0,0 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) – Externe bergruimte(n)	0,0 m ²
 Bruto vloeroppervlakte woning	 149,1 m ²
Bruto inhoud woning	385,7 m ³

**LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ :
OPDRACHT TOT DIENSTVERLENING BIJ VERKOOP**

Datum : 7 mei 2025

Betreffende het perceel : 2^e Loosterweg 106 Hillegom

Voor de onderstaande zaken (ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn) geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven . Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is ?

ZAKEN	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	KAN WORDEN / IS OVERGENOMEN
■ tuinaanleg / (sier) bestrating	X	O	O
■ beplanting / erfafscheiding	X	O	O
■ buitenverlichting	X	O	O
■ tuinhuisje / buitenberging	X	O	O
■ brievenbus	X	O	O
■ (voor) deur) bel	X	O	O
■ veiligheidssloten	X	O	O
■ rolluiken / zonwering buiten	X	O	O
■ zonwering binnen	X	O	O
■ gordijnrails	X	O	O
■ gordijnen	X	O	O
■ vitrages	X	O	O
■ losse horren / rolhorren	X	O	O
■ rolgordijnen	X	O	O
■ vloerbedekking / linoleum	X	O	O
■ parketvloer / kurkvloer	X	O	O
■ warmwatervoorziening	X	O	O
■ c.v. met toebehoren	X	O	O
■ klokthermostaat	X	O	O
■ keukenblok met bovenkasten	X	O	O
■ keuken apparatuur ingebouwd	X	O	O
■ keuken apparatuur los	O	O	X
■ keuken verlichting	X	O	O
■ verlichting inbouw / dimmers	X	O	O
■ spotjes	X	O	O
■ eenvoudige licht armaturen	O	O	X
■ kasten	O	O	X
■ spiegelwanden	O	O	O
■ boeken / legplanken	X	O	O
■ wastafels met accessoires	X	O	O
■ toiletaccessoires compleet	O	O	O
■ badkamer compleet t.w.	X	O	O
■ kranen , spiegel , planchet e.d.	X	O	O
■ veiligheidsschakelaar wasmach.	X	O	O
■ (huis) tel. Toestellen	X	O	O
■ vuilcontainers	X	O	O
■ schappen in berging	X	O	O
■ regenten	O	O	O
■ bijzondere opmerkingen			