

TE KOOP

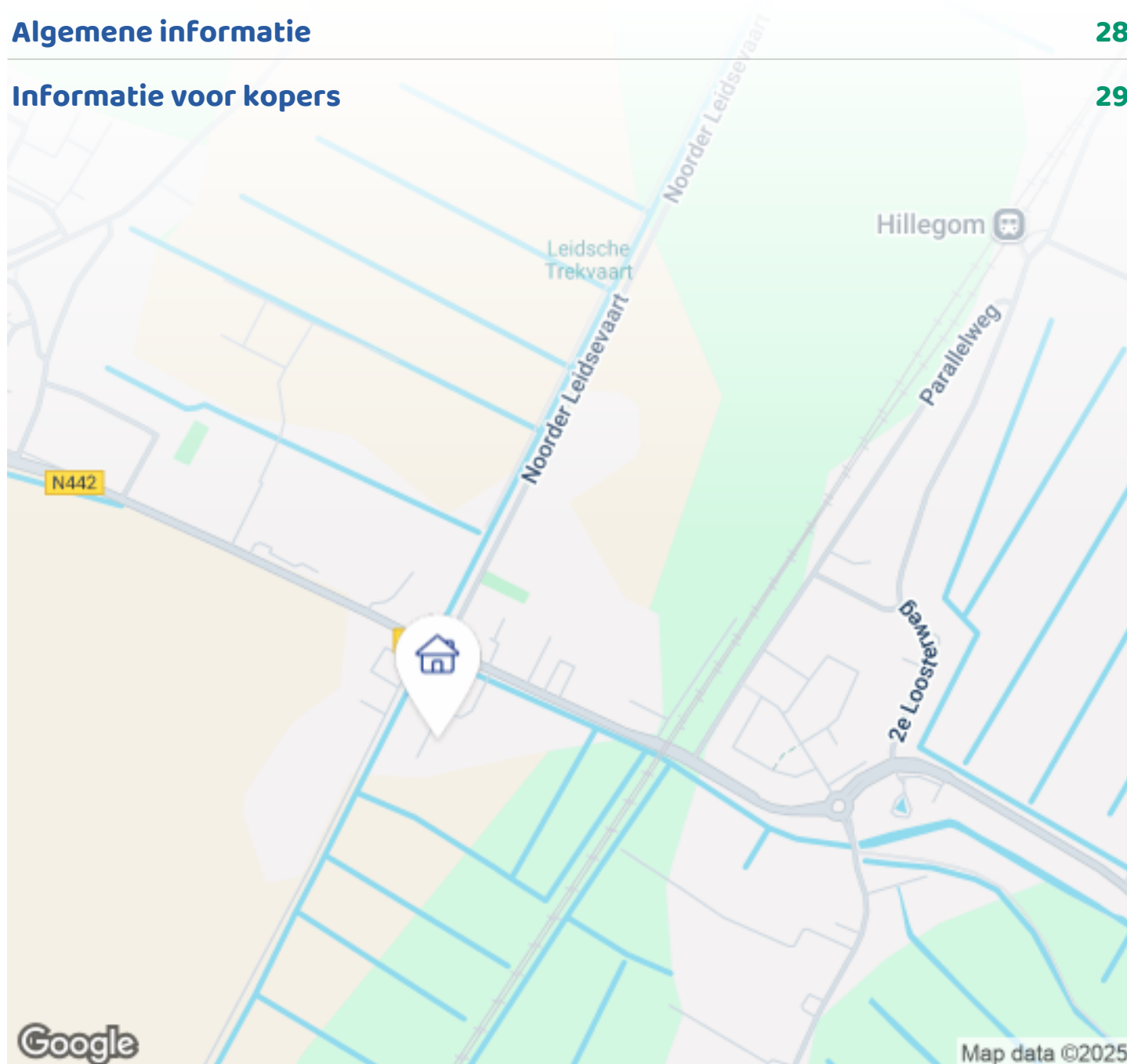
Schelpvisserlaan 3

Hillegom



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Schelpvisserlaan 3, Hillegom

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Te koop: Prachtige vrijstaande villa met vrij uitzicht.

Welkom in deze moderne, vrijstaande villa uit 2021, gelegen in het hart van de betoverende Bollenstreek. Omringd door kleurrijke bollenvelden en een serene omgeving, biedt deze woning de perfecte combinatie van luxe, comfort en rust. Met een royale woonkamer, een moderne woonkeuken, vier comfortabele slaapkamers en een zonnige tuin op het zuiden, is dit de ideale plek voor gezinnen en professionals die op zoek zijn naar een hoogwaardige levensstijl.

Hoogwaardige afwerking en moderne voorzieningen
Laat je verrassen door de hoogwaardige afwerking en de prachtige uitzichten die deze villa te bieden heeft. De luxe keuken is uitgerust met diverse topklasse inbouwapparatuur, waaronder een BORA Professional 3.0 met high-end kookveldafzuigstelsel en een wijnklimaatkast, perfect voor de culinaire liefhebber. De royale living met roterende houtkachel biedt een warme en uitnodigende sfeer, ideaal voor gezellige



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

avonden met vrienden en familie.

Duurzaam en energiezuinig

Deze villa is niet alleen een prachtige woning, maar ook een slimme investering in de toekomst. Met 23 zonnepanelen en een energiezuinige warmtepomp geniet je van lagere energiekosten en een verminderde ecologische voetafdruk. De vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping zorgt voor optimaal comfort, terwijl het alarmsysteem met camera's je gemoedsrust biedt.

Ideale ligging en omgeving

Gelegen in het gezellige dorp Hillegom, biedt deze woning een perfecte balans tussen natuur en gemak. De nabijheid van het treinstation zorgt voor een snelle verbinding naar omliggende steden, ideaal voor forenzen. De Waterleidingduinen van de Zilk bieden prachtige wandel- en fietsmogelijkheden, perfect voor natuurliefhebbers. Daarnaast zijn er diverse alledaagse voorzieningen in de buurt, zoals winkels, scholen en speeltuinen, waardoor het een ideale plek is voor gezinnen.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: 221m²
- Perceeloppervlakte: 766m²
- Aantal slaapkamers: 4
- Aantal badkamers: 1
- Bouwjaar: 2021

Indeling

Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met meterkast, toilet en garderobekast. De inpandige garage, volledig geïsoleerd en voorzien van vloerverwarming, biedt mogelijkheden voor een werkplek aan huis of kan worden omgevormd tot een levensloopbestendige ruimte. De royale living met roterende houtkachel en de luxe woonkeuken met schuifpui naar het terras zijn perfect voor zowel ontspanning als entertainment. De moderne keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, een wijnklimaatkast en de BORA Professional 3.0 met high-end kookveldafzuigstelsel.

Op de eerste verdieping vind je een overloop, een luxe badkamer met inloopdouche, bad, dubbele wastafel en toilet, en een riante master bedroom. Aan de achterzijde van het huis bevinden zich twee ruime slaapkamers met uitzicht op de bollenvelden. Alle slaapkamers zijn voorzien van op maat gemaakte kastenwanden, wat zorgt voor optimale opbergruimte.

De tweede verdieping biedt een overloop, een royale wasruimte en een multifunctionele slaap- of studeerkamer.

De moderne tuin rondom de woning is een waar

paradijs, met een ruim tuinhuis, jacuzzi met vrij uitzicht, moestuin en een houten berging met elektra. De ruime voortuin met oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's.

Bijzonderheden

- Energie label A
- Warmtepomp 600L
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Eikenhouten visgraatvloer op de begane grond
- Airco voor verwarming en koeling op de begane grond
- Automatische beregeningsinstallatie
- Eigen oprit met voldoende parkeergelegenheid
- Vrij uitzicht over de kleurrijke bollenvelden
- Gunstige ligging ten opzichte van uitvalswegen en alledaagse voorzieningen
- Dichtbij treinstation Hillegom, strand en de Amsterdamse Waterleidingduinen

Kortom, deze villa biedt niet alleen een luxe woonervaring, maar ook een duurzame levensstijl in een prachtige omgeving. Bent u enthousiast geworden en wilt u deze unieke woning zelf ervaren? Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging!

























PLATTEGROND



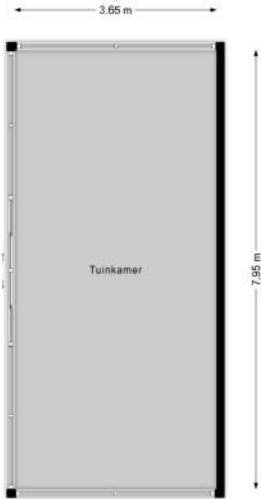
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2021
Specifiek	Gestoffeerd
Keurmerken	Woningborgcertificaat
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	766 m ²
Inhoud	878 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	221 m ²
Overige inpandige ruimte	25 m ²
Externe bergruimte	51 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning, Jacuzzi, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp, Houtkachel
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Open ligging, Buiten bebouwde kom, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Aangebouwd hout
Voorzieningen	Verwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Hillegom D 3508

Oppervlakte	42 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Hillegom D 3505

Oppervlakte	724 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Ter overname

- Waterontharding systeem Unique
- Hanglampen boven de eettafel en keukenbar
- Wandlampen
- M&C cilinders incl. sleutels
- Hanglampen 3x tuinhuis

Niet ter overname

- Infraroodverwarmer tuinhuis 2x



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: R.T.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hillegom

Sectie D

Perceel 3508

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

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.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.