

TE KOOP

Zuiderpoort 88

Nieuw-Vennep



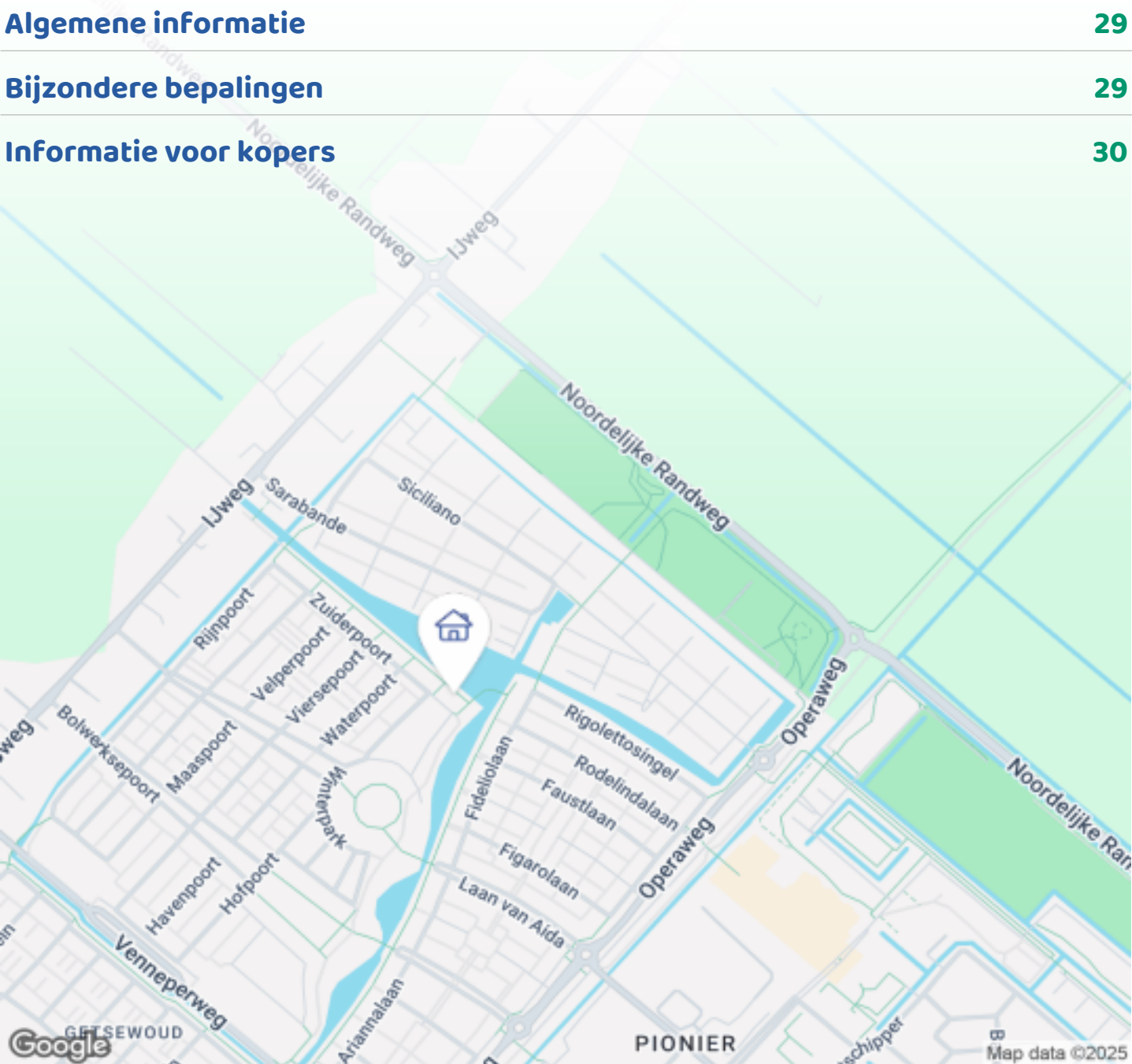
Vraagprijs

€ 850.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	19
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Bijzondere bepalingen	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Zuiderpoort 88, Nieuw-Vennep

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



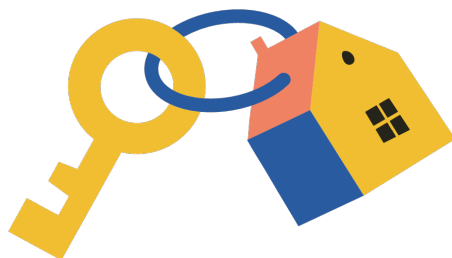
FRAAIE, LUXE VRIJSTAANDE WONING – UNIEK GELEGEN
MET PRACHTIG UITZICHT OVER WATERPARTIJEN

Deze verrassend ruime en uitstekend afgewerkte vrijstaande split-level woning (2003) is volledig geïsoleerd, beschikt over een aangebouwde stenen garage en ligt op een prachtige locatie met weids uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde over fraaie waterpartijen.

De woning telt maar liefst vijf split-level niveaus, heeft een woonoppervlak van 170 m² en staat op een perceel van 265 m² eigen grond. Dankzij de royale, zonnige tuin op het zuidwesten en de uitstekende onderhoudsstaat is dit een woning die direct te betrekken is.

Verder zijn er parkeermogelijkheden voor twee auto's op eigen terrein, een laadpaal, een grote vrijstaande berging en een aangebouwde garage (geïsoleerd en betegelde vloer).

De ligging is gunstig ten opzichte van scholen, winkelcentra, openbaar vervoer, sportvoorzieningen



Woningbrochure: Zuiderpoort 88, Nieuw-Vennep

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en uitvalswegen richting Schiphol, Amsterdam, Haarlem, Den Haag en Utrecht.

INDELING

NIVEAU 1 (begane grond, entree & keuken):

Ruime hal met op maat gemaakte garderobekast (met luxe spiegeldeuren), meterkast (16 groepen, glasvezelaansluiting) en modern toilet met fontein (vernieuwd in 2024).

Luxe, moderne woonkeuken (2024) met veel opbergruimte en Bosch inbouwapparatuur: combimagnetron-oven, combi-stoomoven, 5-pits inductieplaat, afzuigschouw, vaatwasser en vrijstaande koel-/vriescombinatie.

Vanuit de keuken is via een schuifpui toegang tot de fraai aangelegde voortuin op het zuidwesten (geheel omheind) met vrijstaande berging en buitenkraan. De trap (Upstairs, 2020) leidt naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een trapkast met wandplanken en veel opbergruimte.

Voorzien van pvc-vloer in visgraatmotief.

NIVEAU 2 (begane grond, slaap-/werkkamer):

Ruime kamer, thans in gebruik als kantoor, met badkamer voorzien van douche en wastafel. Grenst aan de achtertuin met uitzicht over de waterpartij.

Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming.

NIVEAU 3 (1e verdieping, woonkamer):

Ruime woonkamer aan de achterzijde met uitgebouwde erker, moderne gashaard en prachtig uitzicht over het water.

Speelse doorkijk naar de lagergelegen keuken en hoger gelegen eetkamer.

NIVEAU 4 (1e verdieping, eetkamer):

Royale eet-/woonkamer aan de voorzijde met schuifpui naar een ruim balkon op het zuidwesten.

Ook de gehele 1e verdieping beschikt over vloerverwarming en is voorzien van pvc stroken.

NIVEAU 5 (2e verdieping, slaapkamers & badkamer):

Ruime overloop met toegang tot twee slaapkamers:

- Grote slaapkamer aan de achterzijde (voorheen 2 kamers) met kastenwand, ladenblok en airconditioning (2025).
- Slaapkamer aan de voorzijde.
- Moderne badkamer (2019), geheel betegeld en voorzien van inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.
- Was-/technische ruimte met aanrechtblok, gootsteen, aansluitingen voor wasmachine/droger en opstelplaats cv-ketel en mechanische ventilatie.

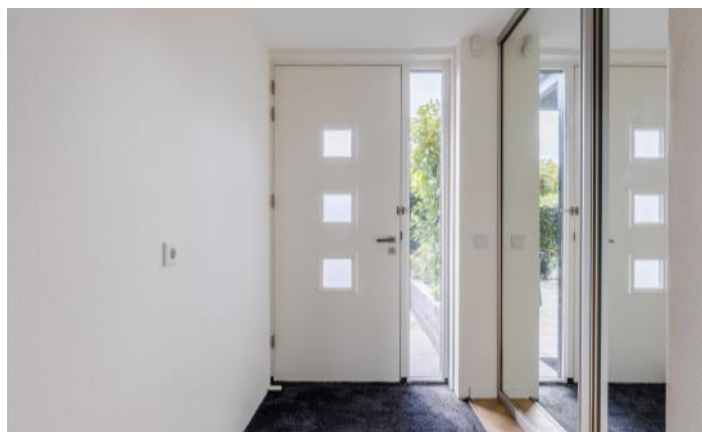
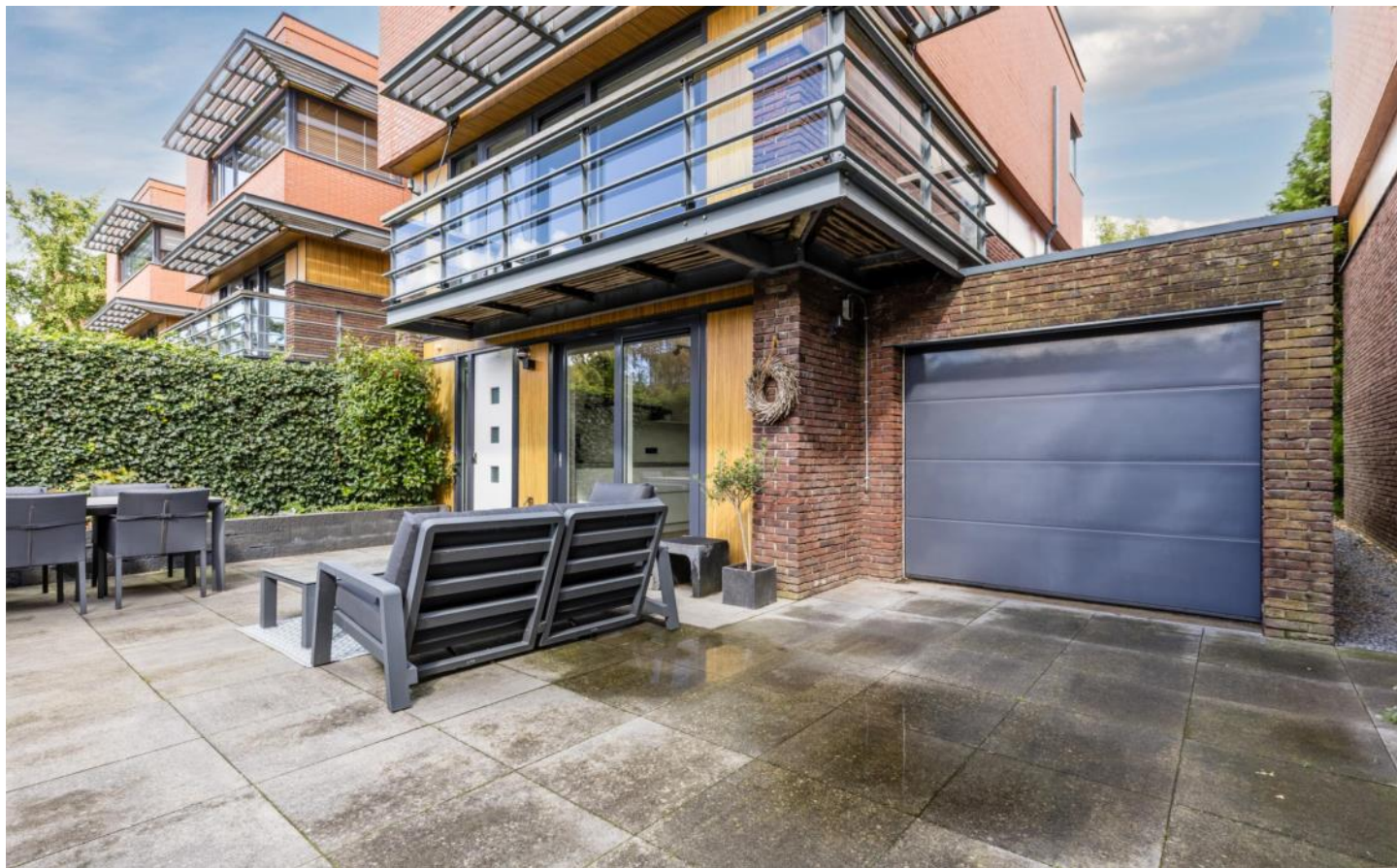
BIJZONDERHEDEN

- Vrije ligging met schitterend uitzicht over waterpartij.
- Luxe keuken vernieuwd in 2024.
- 3 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 4).
- 15 zonnepanelen (zuidwest).
- Zone-vloerverwarming op 1e en 2e verdieping (8 zones).
- Cv-ketel Intergas Xtreme (2024).
- Aangebouwde garage (2004), verwarmd, geïsoleerd, betegelde vloer, elektrische deur (8.00 x 2.90).
- Grote vrijstaande houten berging met elektra en water (2.10 x 5.55).
- Parkeerplaats voor 2 auto's + laadpaal.
- Rustig gelegen aan het einde van de straat.

Zoekt u een moderne, royale en instapklare woning in een groene en kindvriendelijke wijk? Dan nodigen wij u van harte uit om deze fraaie villa te komen bezichtigen!

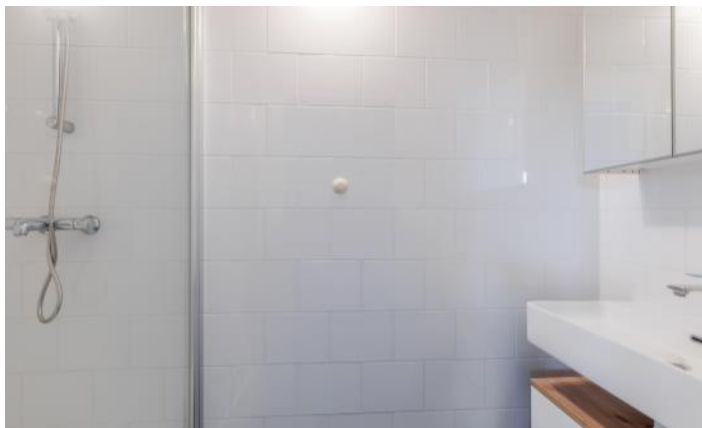
Oplevering: in overleg.





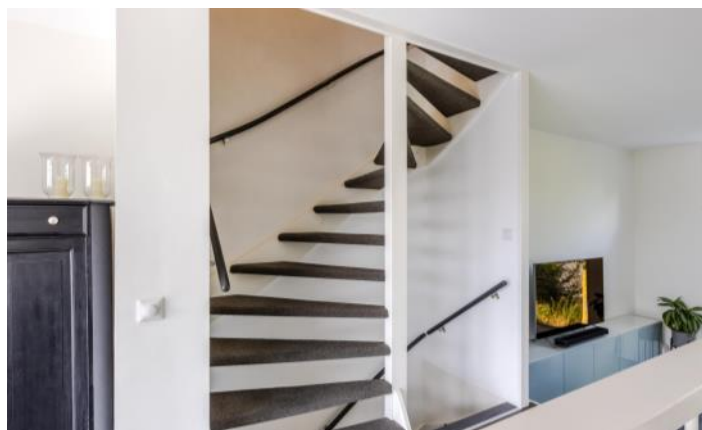




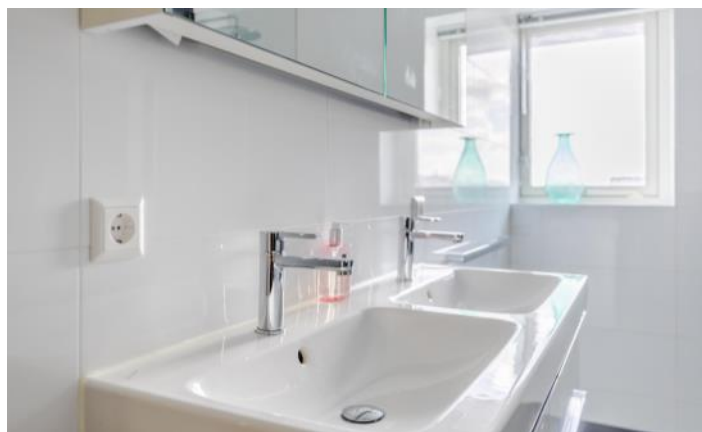
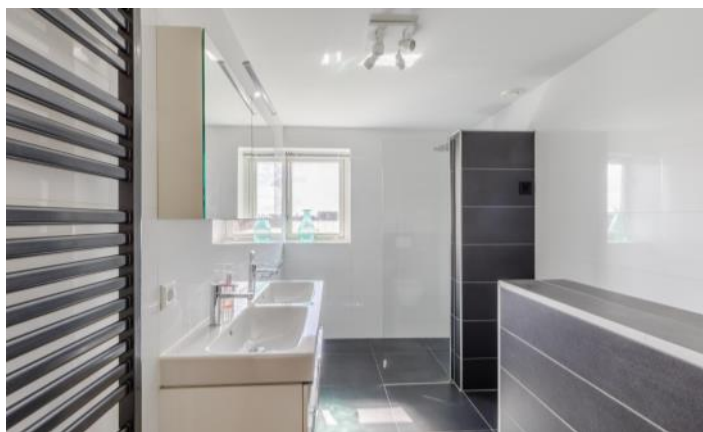


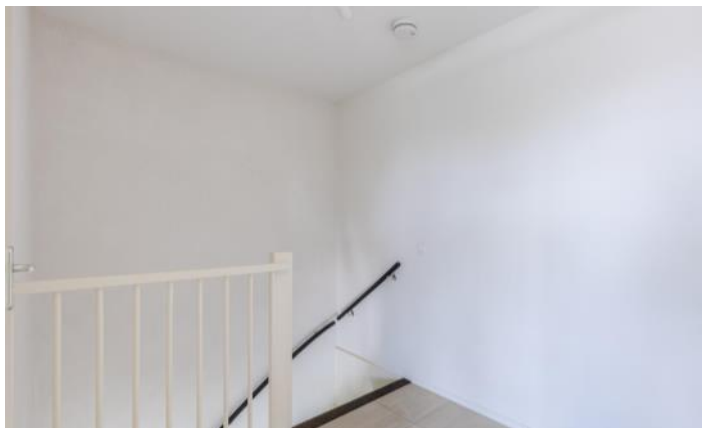


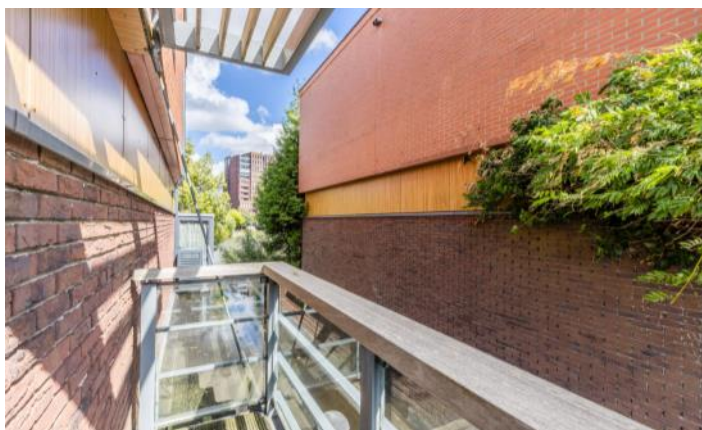












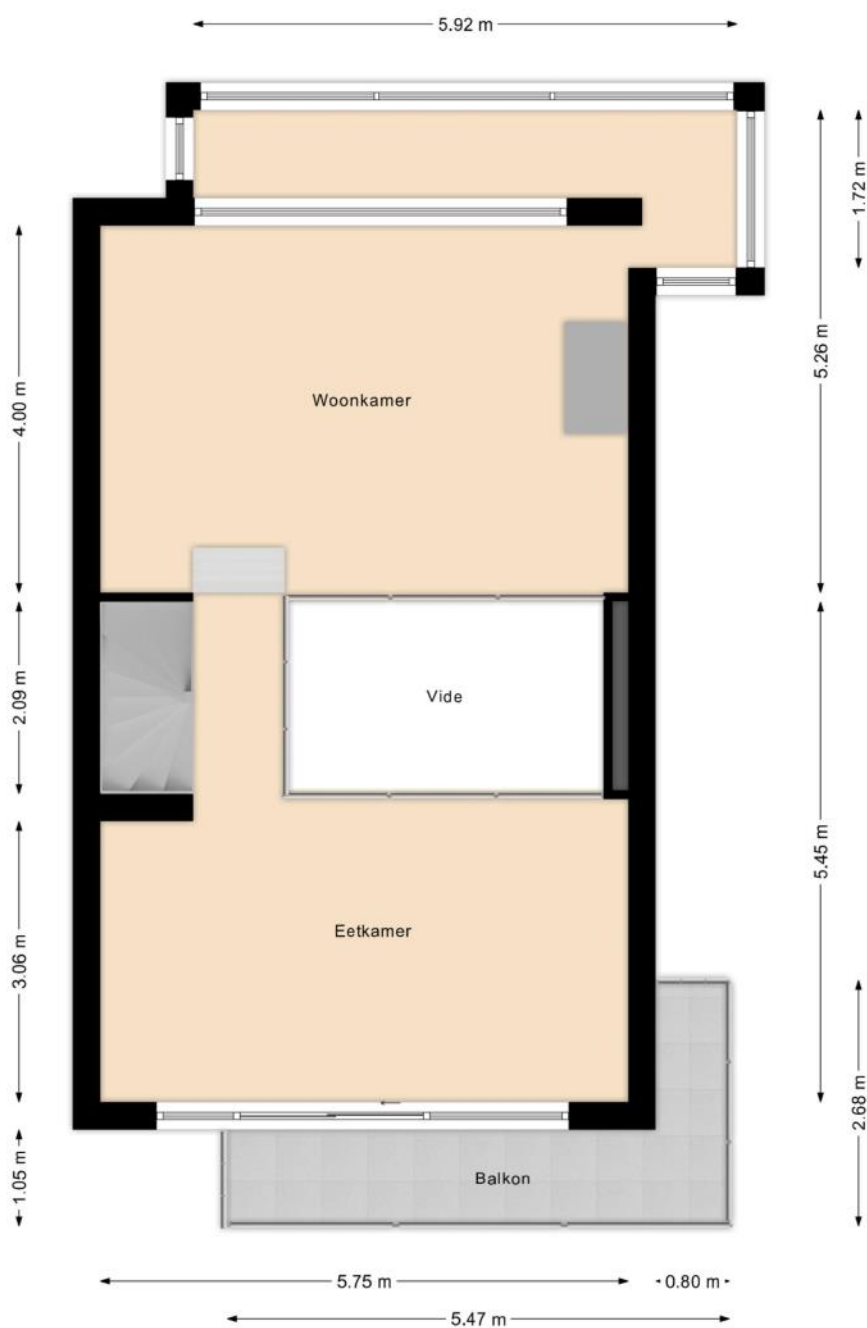




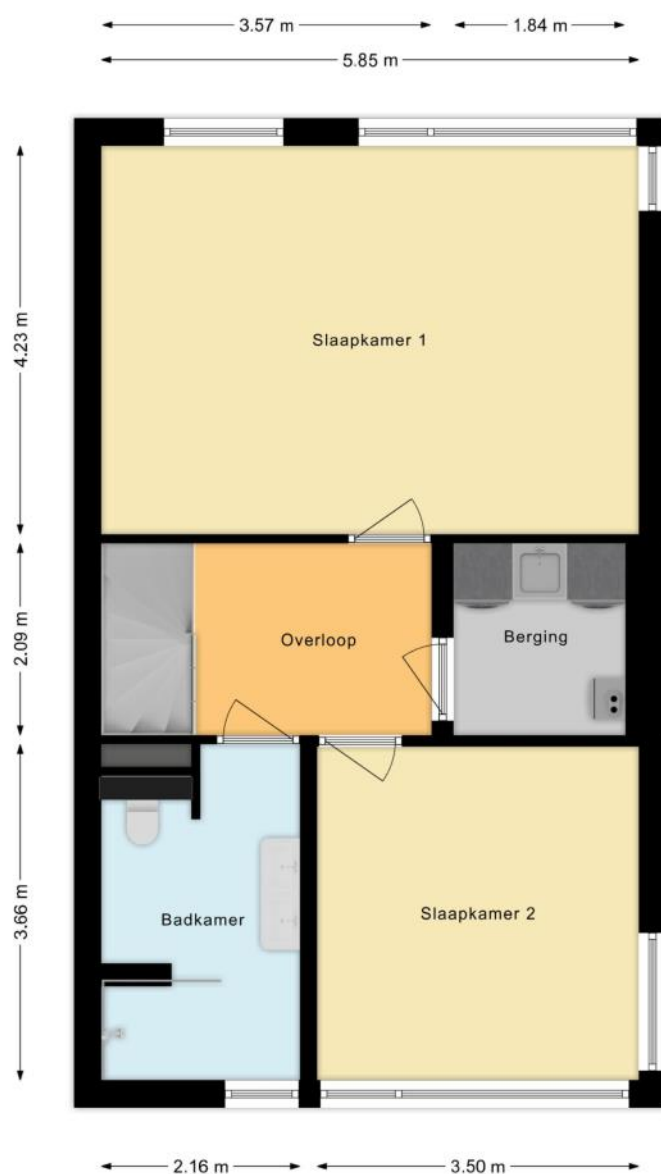
PLATTEGROND



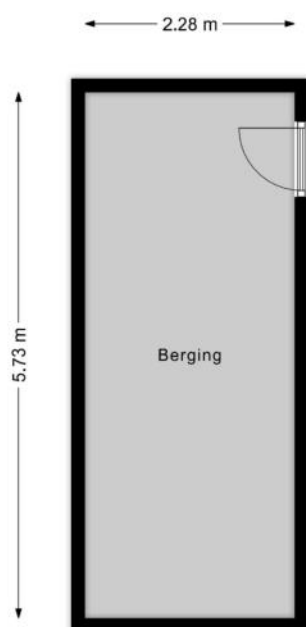
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Kenmerk woonhuis	Split-level woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2003
Keurmerken	GIW Waarborgcertificaat
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	265 m ²
Inhoud	646 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	170 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	13 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	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	5 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Airconditioning, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Gaskachels, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Extreme cw4
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Voortuin	145 m ² (11m diep en 6,5m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water
Isolatie	Geen isolatie

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer AE 2826

Oppervlakte	265 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Blijft achter:

- Rolgordijnen in de woonkamer
- Rolgordijnen in slaapkamers
- Shutters in keuken
- U-profiel in tuin
- Reserve tegels badkamer en toilet
- Reserve PVC stroken keuken, woonkamer
- Reserve tegels tuin
- Lamp eetkamer
- Lamp badkamer

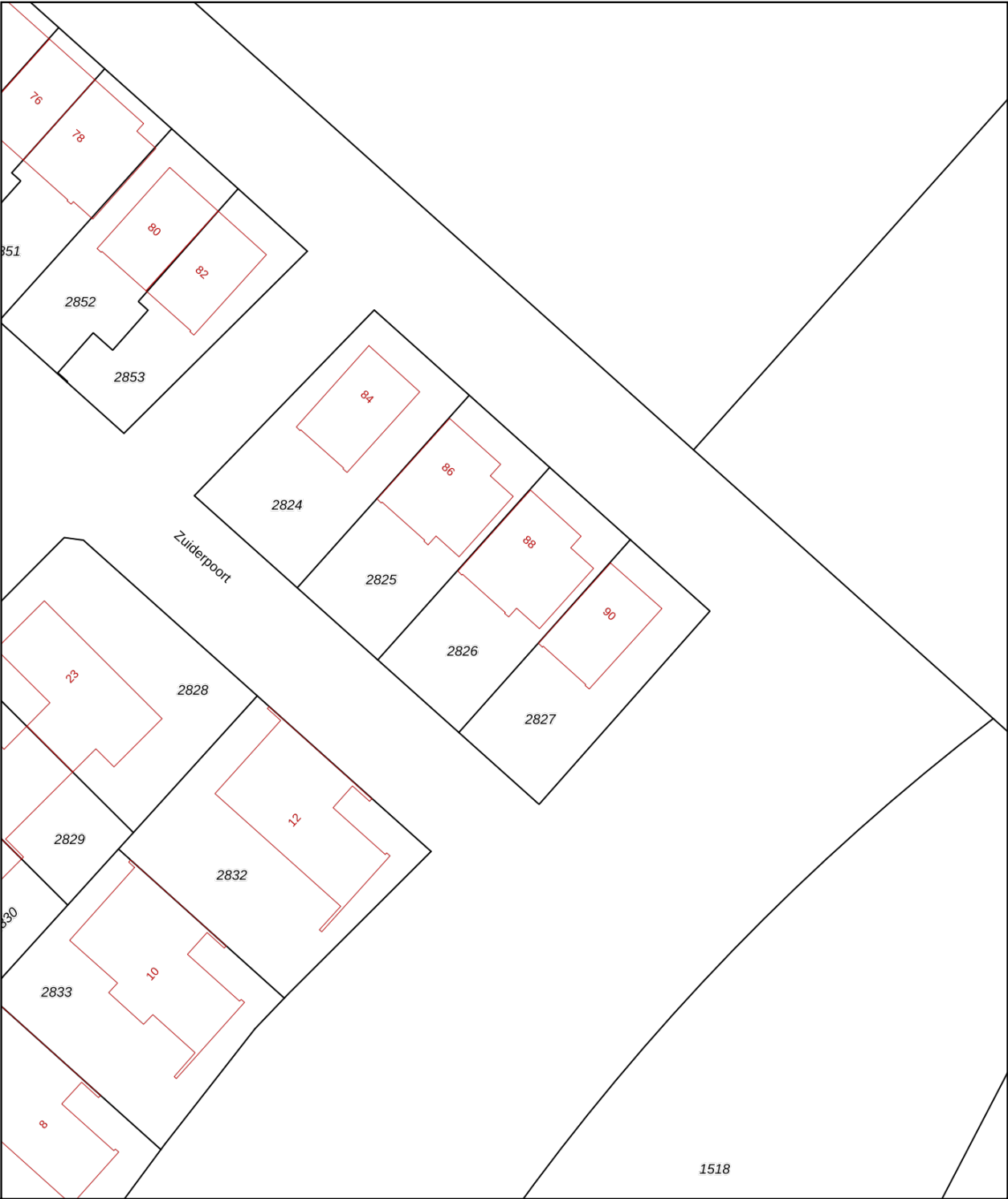
Ter overname:

- Lounge set (bank + 2 stoelen + tafel) incl. kussens

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AE

2826

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

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.