

TE KOOP

Courteniusstraat 9

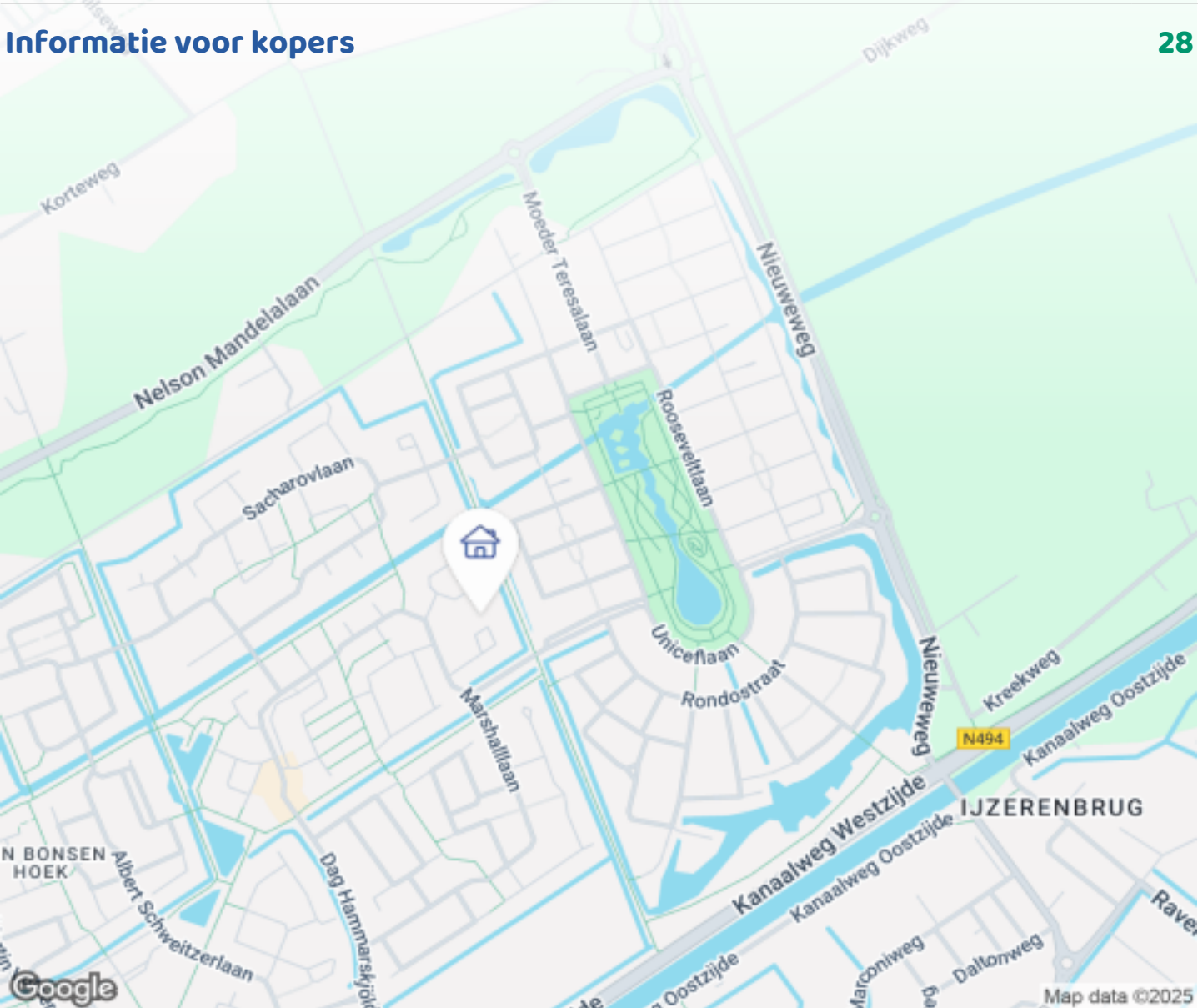
Hellevoetsluis



Vraagprijs
€ 1.100.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Courteniusstraat 9, Hellevoetsluis

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom bij deze sfeervolle vrijstaande woning, gelegen aan een charmant en rustig hofje in 'Den Bonsen Hoek'. Hier geniet u van ruimte, privacy en luxe voorzieningen. Het royale perceel biedt volop mogelijkheden voor spelen, tuinieren of genieten in de aanwezige jacuzzi.

De woning ligt op een ideale locatie naar de supermarkt, apotheek, bakker etc. en er zijn meerdere basisscholen op korte afstand. Voor wie graag geniet van buiten zijn, bevinden het Ravense Park en het Ravense Bos zich op slechts enkele minuten wandelen. Daarnaast beschikt de wijk over diverse speelvoorzieningen en is er een goede verbinding met uitvalswegen richting omliggende steden. Een perfecte combinatie voor gezinnen, natuurliefhebbers en iedereen die graag rustig woont maar toch dichtbij alles wil zijn.

Deze vrijstaande woning is in de loop van de jaren met zorg en oog voor detail gemoderniseerd, waardoor u



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

hier direct kunt genieten van een hoog wooncomfort. De huidige eigenaren hebben de woning voorzien van luxe en hedendaagse gemakken, waarbij kwaliteit en stijl centraal staan.

Indeling:

Begane grond:

Je stapt binnen in een royale, lichte hal waar de vide meteen een ruimtelijk gevoel geeft. De meterkast is in 2020 vernieuwd. Dankzij de ingebouwde -op maat gebouwde- inbouwkast berg je jassen en schoenen netjes en overzichtelijk op, waardoor de hal strak en opgeruimd oogt. Daarnaast is er een moderne toiletruimte met fontein aanwezig, het toilet is in 2023 volledig gerenoveerd.

De royale U-vormige woonkamer is gerenoveerd in 2023 en voelt ruim en sfeervol aan. Dankzij de grote raampartijen en de erker geniet je hier de hele dag door van een prachtige natuurlijke lichtinval. De openhaard zorgt daarnaast voor een warme en gezellige sfeer tijdens de koude wintermaanden. De woonkamer biedt meer dan voldoende ruimte voor zowel een royale eettafel als meerdere comfortabele zithoeken. Extra luxe: de begane grond is voorzien van vloerverwarming (unit vervangen in 2019) én airconditioning (2020), zodat het hier het hele jaar door aangenaam wonen is.

De open keuken is compleet uitgerust en van alle gemakken voorzien. Zo beschikt deze over een vaatwasser (2020), hete lucht- en stoomoven, combi-magnetron (2017), keramische 5-pits kookplaat, afzuigkap (2019) en een Quooker. Aangrenzend bevindt zich de praktische bijkeuken met veel opslagruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een aanwezige afzuigkap. Vanuit hier is er toegang tot de inpandige (voormalige) garage met openslaande deuren. Deze ruimte is verwarmd, beschikt over veel bergruimte en is daardoor multifunctioneel in gebruik, denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, werkplaats of extra opslag.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping vind je een royale overloop die toegang geeft tot maar liefst drie ruime slaapkamers. De grootste slaapkamer beschikt over een inloopkast, ideaal voor extra opbergruimte en een luxe gevoel. Zowel deze kamer als de tweede grote slaapkamer zijn uitgerust met airconditioning (2020), zodat het in de zomer heerlijk koel blijft. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kantoor. De achterste -riante- slaapkamer is extra comfortabel dankzij vloerverwarming (unit vernieuwd in 2021) en heeft, net als de hal, rolluiken (2019) voor optimale privacy en verduistering.

De badkamer is ingericht met een douchecabine voorzien van een regendouche, een heerlijk bubbelbad, een dubbele wastafel en een moderne designradiator. Dankzij de dakkapel geniet de badkamer van extra ruimte en aangenaam daglicht. Het toilet is apart gesitueerd.

Via de praktische vlizotrap bereik je de ruime zolder. Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor extra opslag. De recent vernieuwde mechanische ventilatie (2024) zorgt bovendien voor een frisse en gezonde luchtcirculatie.

Tuin:

De tuin is een echte blikvanger. Aan de voorzijde vind je een ruime oprit met plek voor meerdere auto's, compleet met buitenverlichting en praktische buitenstopcontacten. De aanwezige carport biedt extra beschutting. Met twee oplaadpunten voor elektrische auto's ben je bovendien helemaal klaar voor de toekomst.

De op het zuid-westen gelegen achtertuin nodigt uit tot een ontspannen buitenleven, dankzij de de sfeervolle veranda met geïntegreerde heaters en screens is het ook op mindere dagen heerlijk om buiten te verblijven. In het stijlvolle kunststof vlonder staat de luxe 6-persoons jacuzzi geïntegreerd (2019), voorzien van ledverlichting en een audio-installatie voor avonden vol wellness en ontspanning. Het perceel is volledig omheind met hekwerk en beschikt over sfeerverlichting en een elektrische toegangspoort (motoren vervangen 2023) voor optimale privacy en veiligheid. Zelfs het gras wordt hier

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

automatisch perfect verzorgd door een robotgrasmaaier.

- * Ruime oprit voor meerdere auto's
- * Cv-ketel (2021)
- * Energielabel A
- * Twee oplaadpunten voor elektrische auto's
- * 3 airco's uit 2020, aangesloten op 1 split unit
- * Mechanische ventilatie (unit vervangen 2024)
- * Garage aanwezig
- * Glas in bijna de gehele woning vervangen in 2020 (waar mogelijk) met triple glas en waar dit technisch niet mogelijk was met HR++
- * Beschikt over een alarminstallatie (2023)
- * Vloerverwarming begane grond (unit in 2019 vervangen)
- * Vloerverwarming achterste slaapkamer (unit vervangen in 2021)
- * De woonkamer is volledig gestuct en geschilderd in 2023
- * In de woonkamer zijn alle stopcontacten vervangen in 2023
- * Alle binnendeuren zijn vervangen voor echt houten deuren in 2015
- * Beschikt over zonnewering bij de achterdeur
- * De temperatuur kan je voor diverse ruimtes apart instellen
- * Rollluiken aanwezig in 1 slaapkamer en de gang op de 1e verdieping
- * Meterkast vernieuwd (2020)
- * Waterontharder aanwezig
- * 6-persoons jacuzzi
- * Robot grasmaaier
- * 18 zonnepanelen - 2024 voorzien van Enphase omvormer

Oplevering : snel beschikbaar - in overleg



















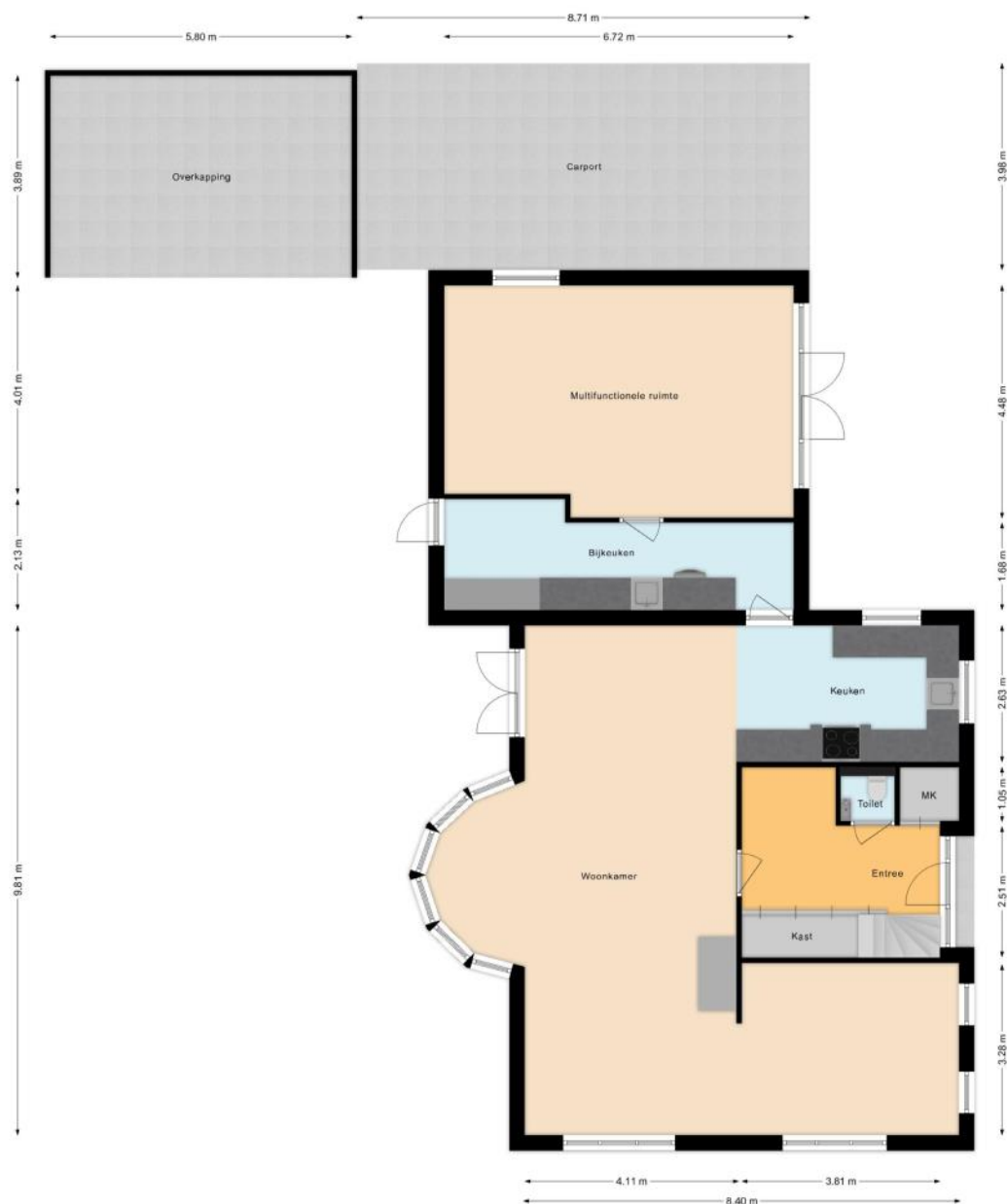




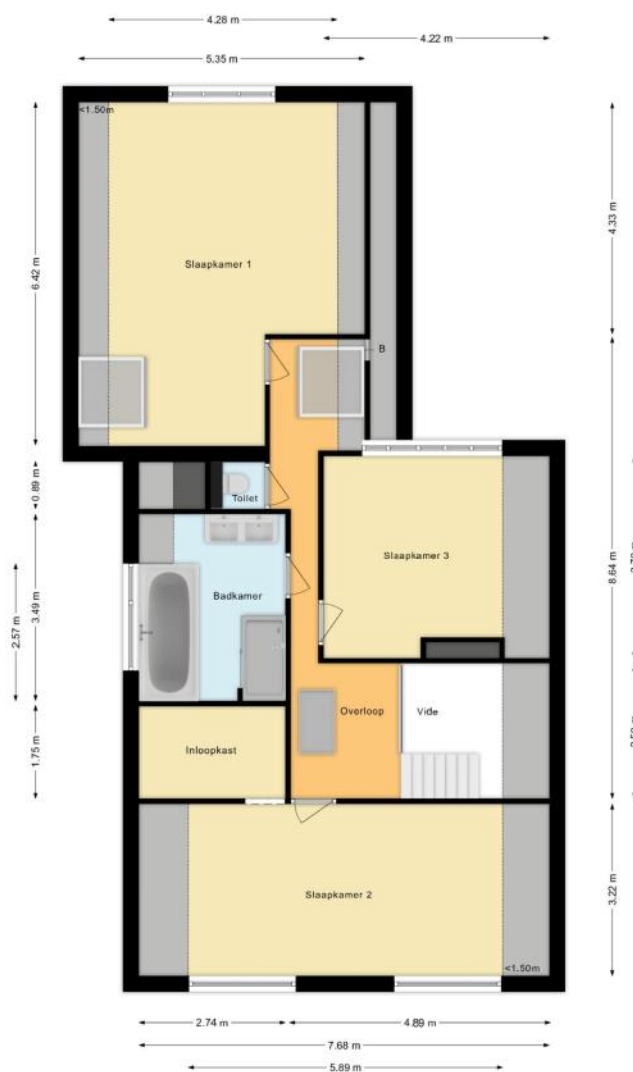




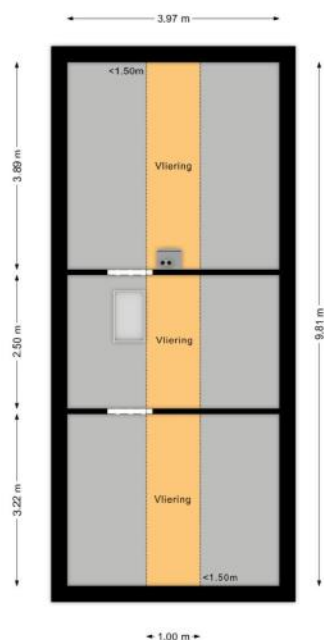
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1995
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	642 m ²
Inhoud	872 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	214 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	35 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, whirlpool
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Jacuzzi, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Elektrische verwarming
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Atag Q38cr
Bouwjaar cv-ketel	2020
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Hellevoetsluis L 3391

Oppervlakte	642 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
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

Beveiliging camera's blijven achter

Er zijn twee laadpalen deze blijven achter

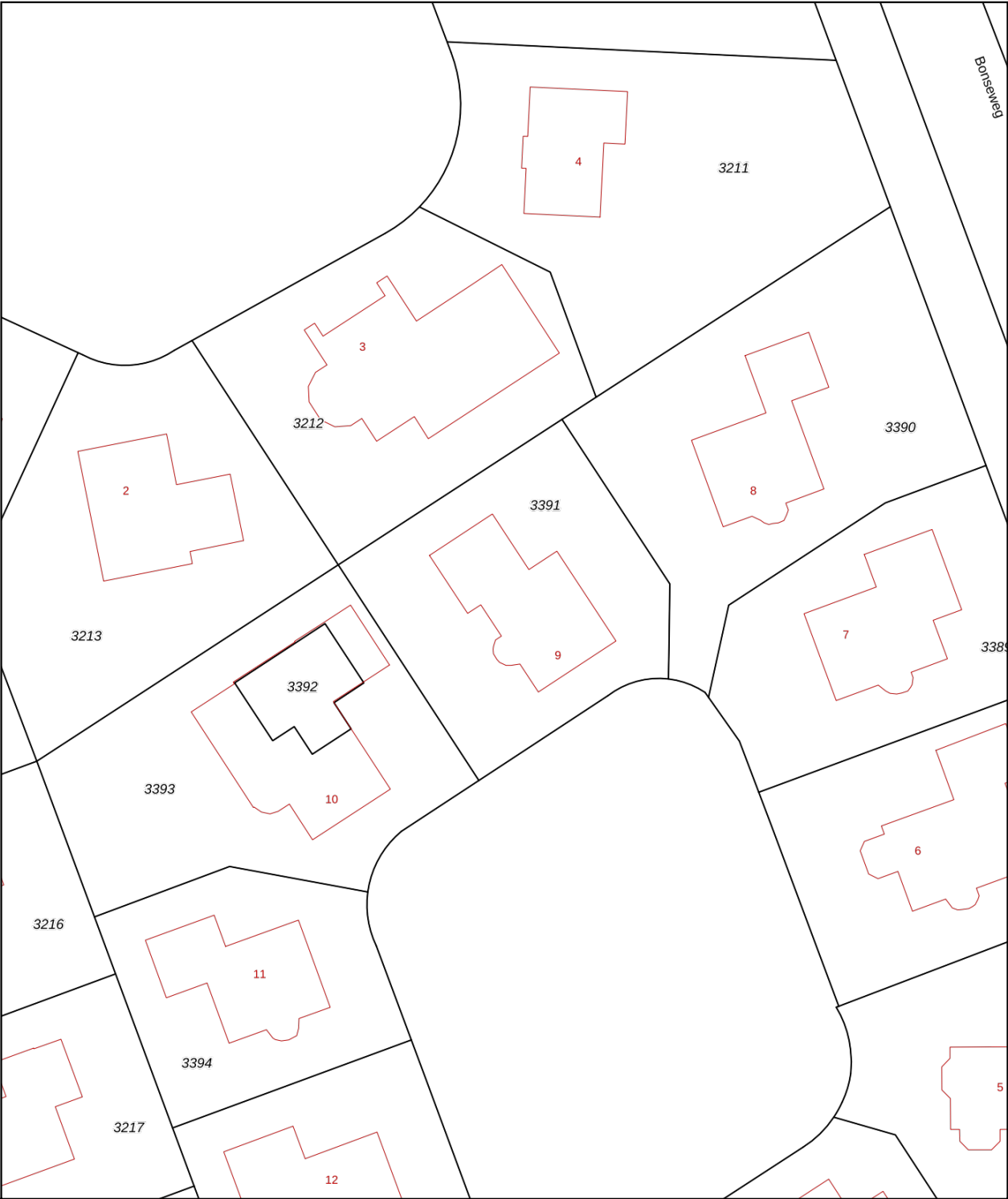
Jacuzzi blijft achter

waterontharder blijft achter

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MYP



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Hellevoetsluis

L

3391

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?

Ouderdomsclausule

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.