

TE KOOP

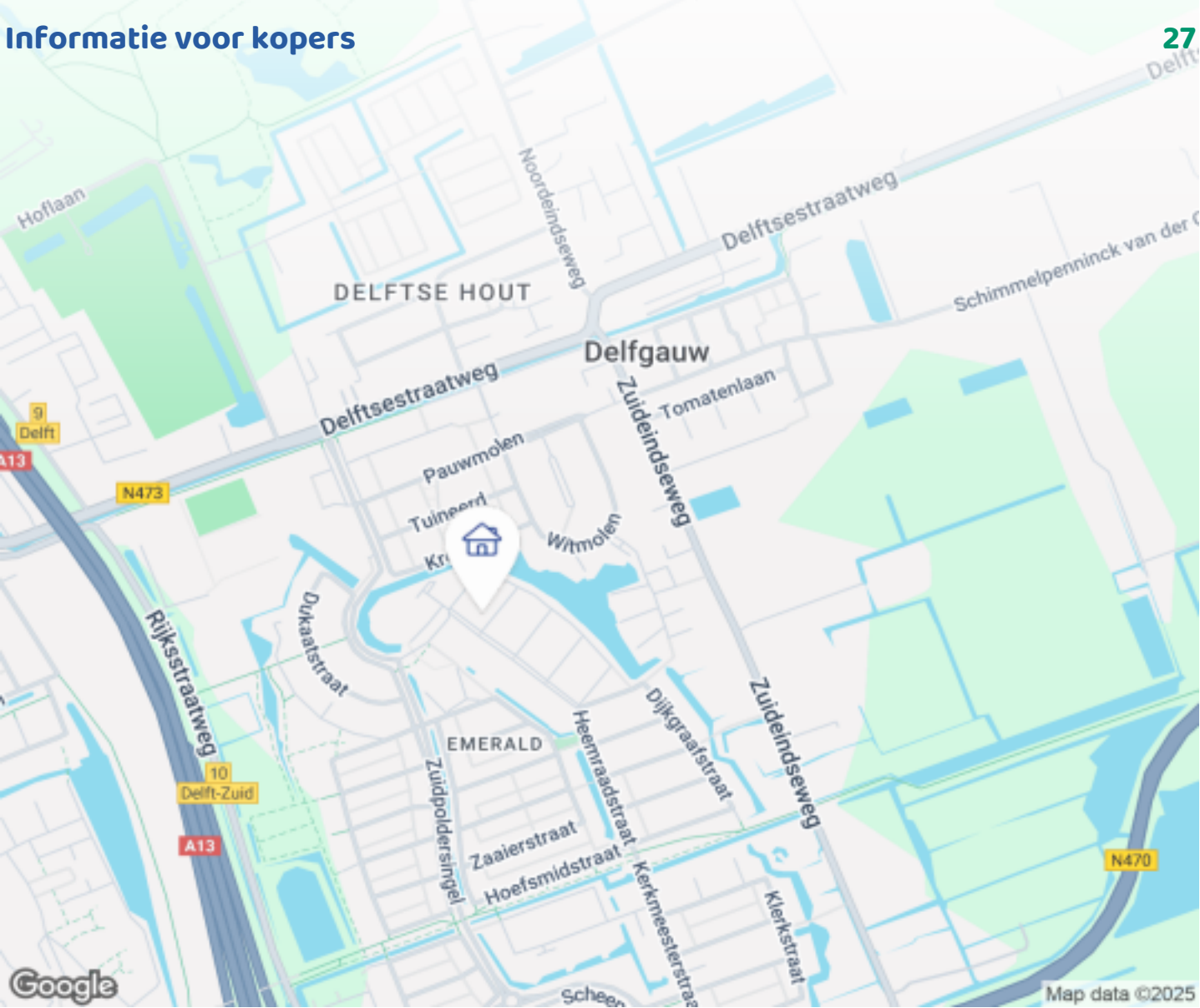
Botdragerstraat 5

Delfgauw



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Botdragerstraat 5, Delfgauw

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Met pijn in ons hart gaan we binnenkort de sleutels overdragen aan nieuwe bewoners. Zij gaan zeker zo veel plezier aan de woning beleven als wij jarenlang gehad hebben.

Gelegen in de gewilde wijk Emerald, dichtbij Delft, uitvalswegen en natuurgebieden. Een prachtige ééngesinswoning met 4 slaapkamers. In de woning is werkelijk alles vernieuwd in de afgelopen 3 jaar. CV-ketel, kozijnen, voordeur, mechanische ventilatie, badkamer, keuken etc. Ideaal om de komende jaren zorgeloos te kunnen gaan genieten.

Alle voorzieningen zijn binnen handbereik. Winkelcentrum, scholen, sporthal, sportverenigingen, gezondheidscentrum en bushalte liggen allemaal op een steenworp afstand. Met het openbaar vervoer sta je binnen 30 minuten in centrum Rotterdam, Den Haag en Zoetermeer. En op de fiets zit je binnen een paar minuten in recreatiegebied Delftse Hout of de polders rondom Delfgauw.



Woningbrochure: Botdragerstraat 5, Delfgauw

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Energie label A+

Vrij parkeren voor de woning. Voldoende parkeerplek in de straat en om de hoek

Indeling:

Begane Grond.

Via de voordeur, vernieuwd in 2024, kom je in de hal waar een grote ingelegde schoonloopmat zorgt voor schone voeten. In de hal is een toilet met fonteintje.

De PVC vloer loopt drempelloos over naar de grote, uitgebouwde woonkamer. De PVC vloer loopt ook naadloos over naar de keuken die zich aan de voorzijde van de woning bevindt. De keuken is vervangen in 2023 waarbij gekozen is om geen bovenkasten te plaatsen. In de keuken bevindt zich ook de trapkast, hier is op ingenieuze wijze extra kastruimte voor de keuken gecreëerd. De afzuiging wordt geregeld met een instelbare wandventilator naar buiten.

De keuken heeft een elektrische oven, vaatwasser, inductiekookplaat en koelvries-combinatie. De apparatuur is ook in 2023 nieuw geplaatst.

De woonkamer is heerlijk groot door de aanwezige uitbouw. Voorzien van prachtige openslaande deuren van aluminium, geplaatst in 2021. De warmte komt van de vloerverwarming en de creatief weggewerkte convectorput. De openslaande deuren leiden naar de tuin met een aantal grote planten en voorzien van keramische tuintegels. Onderhoudsvriendelijk en heerlijk om in te vertoeven. In de tuin is een houten berging met voldoende opbergruimte voor een gezin. De woonkamer beschikt over een nieuw (2022) knikarm zonnesherm over de gehele breedte van de woning.

Via de met tapijt beklede trap komen we op de overloop op de 1e etage. Hier zijn drie ruime slaapkamers, alle voorzien van tapijt, gelegd in 2023. Met de in 2025 geplaatste airco is het heerlijk koel slapen op deze verdieping.

De badkamer is ook op de eerste verdieping. Voorzien van grote inloopdouche, prachtig wastafelmeubel en

hangend, tweede toilet. De badkamer is volledig vernieuwd in 2020.

De tweede trap leidt naar de zolderverdieping. Hier is een aparte ruimte gemaakt voor de wasmachine/droger met plavuizen op de grond. Ook de CV ketel (2022) heeft hier een aparte ruimte gekregen. De rest van de zolderverdieping is voorzien van laminaat. Onder het lage deel van het schuine dak is een grote bergruimte gemaakt. Een deur leidt naar het dakterras. De houten vloerdelen liggen nog op het dak. Een mooi hek is zo geplaatst om hiervan optimaal te kunnen genieten.

Op het dak liggen 12 zonnepanelen, geplaatst in 2023. Heerlijk dat die airco zo helemaal gratis verkoeling kan geven.

Voor- en achterdeur voorzien van DOM Sirius SKG3 of SKG 2(poort en schuur) met gelijksluitende antitrekkcilinders. 1 sleutel voor de hele woning.

Badkamer vernieuwd in 2020

Schuifpui in de woonkamer vervangen door openslaande deuren van aluminium in 2021

Keuken vernieuwd in 2023

Zonnepanelen geplaatst in 2023

Airco op 1e etage geplaatst in 2025

Kunststof kozijnen met HR++ glas geplaatst in 2024

Kunststof voordeur geplaatst in 2024

Alle openslaande deuren en ramen voorzien van insectenhorren.

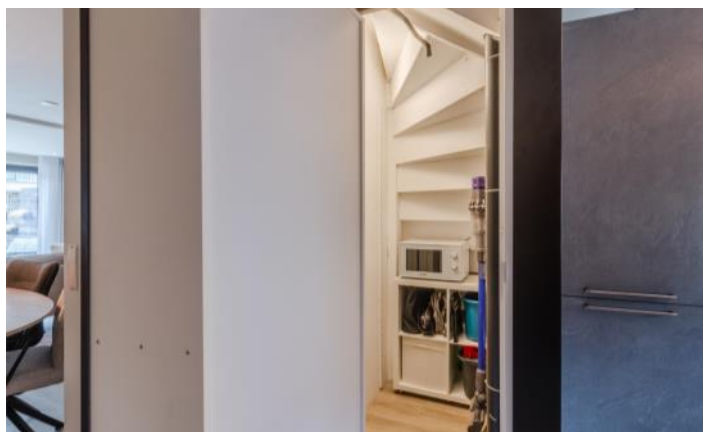
Mechanische ventilatie vernieuwd in 2022

CV Ketel vernieuwd in 2022

Elektrische rolluiken op 1e etage



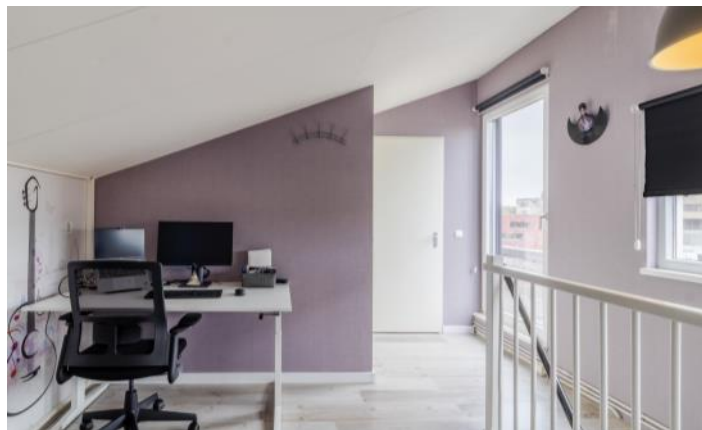




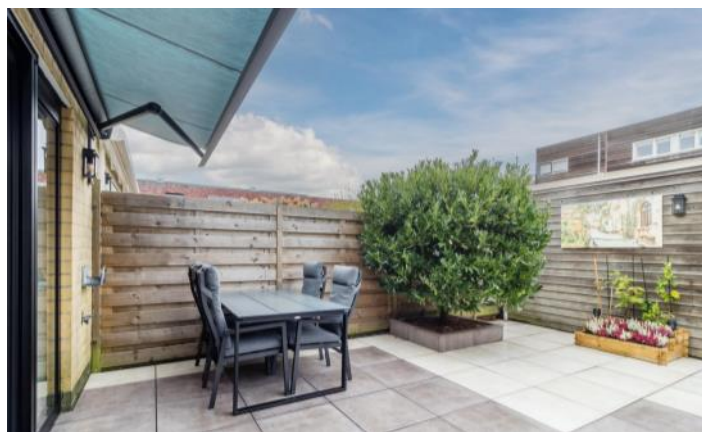


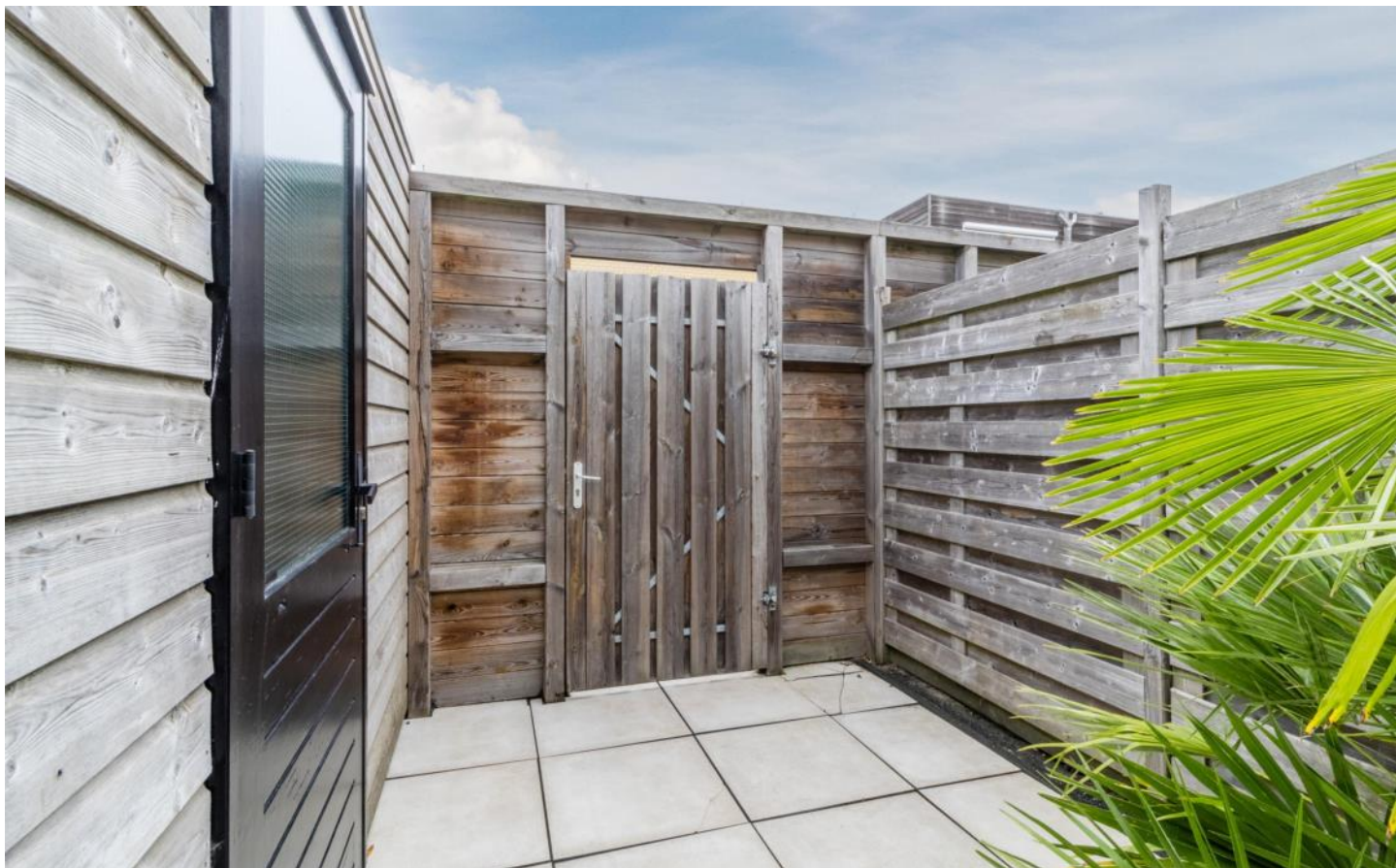


FOTO'S

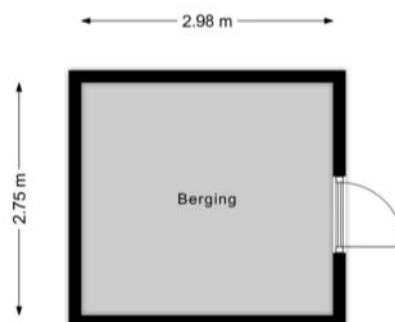
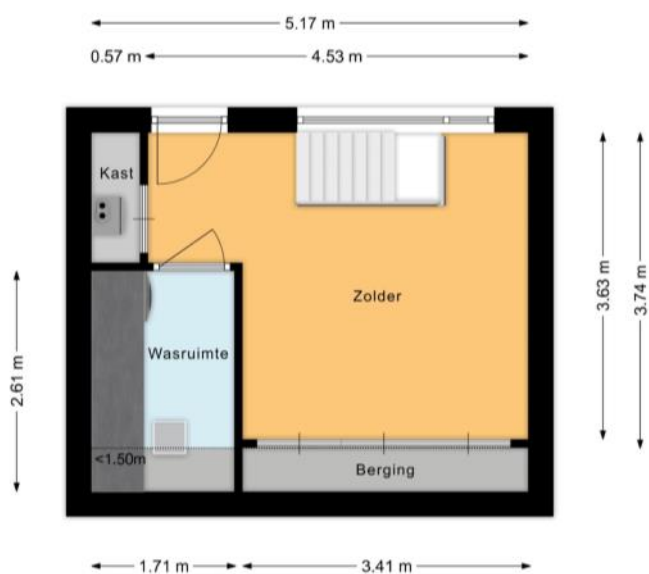
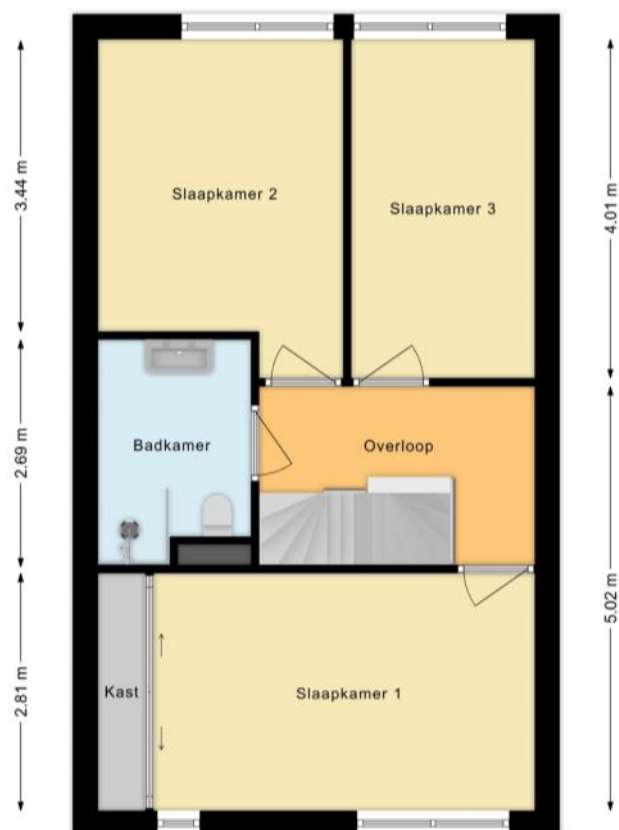
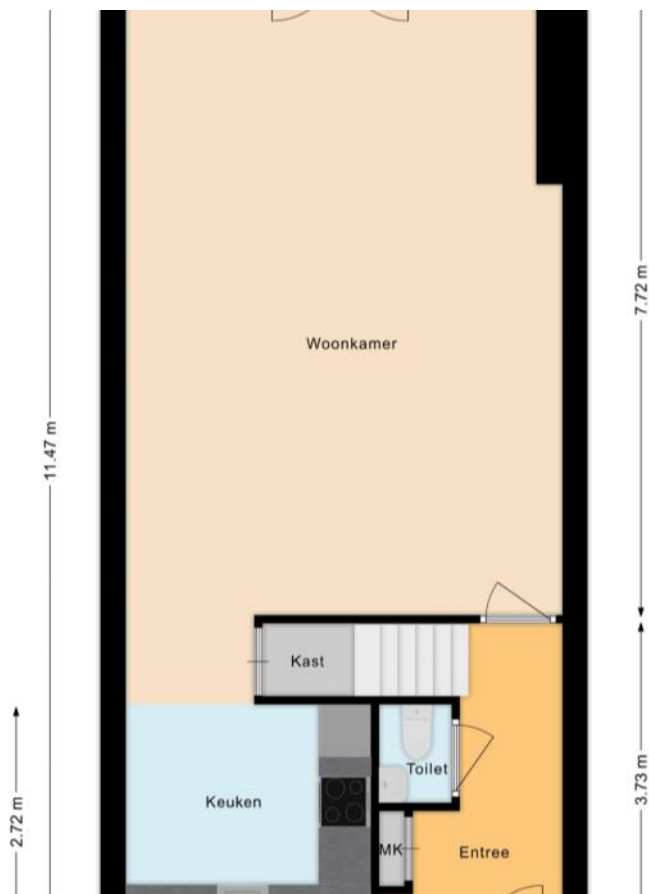




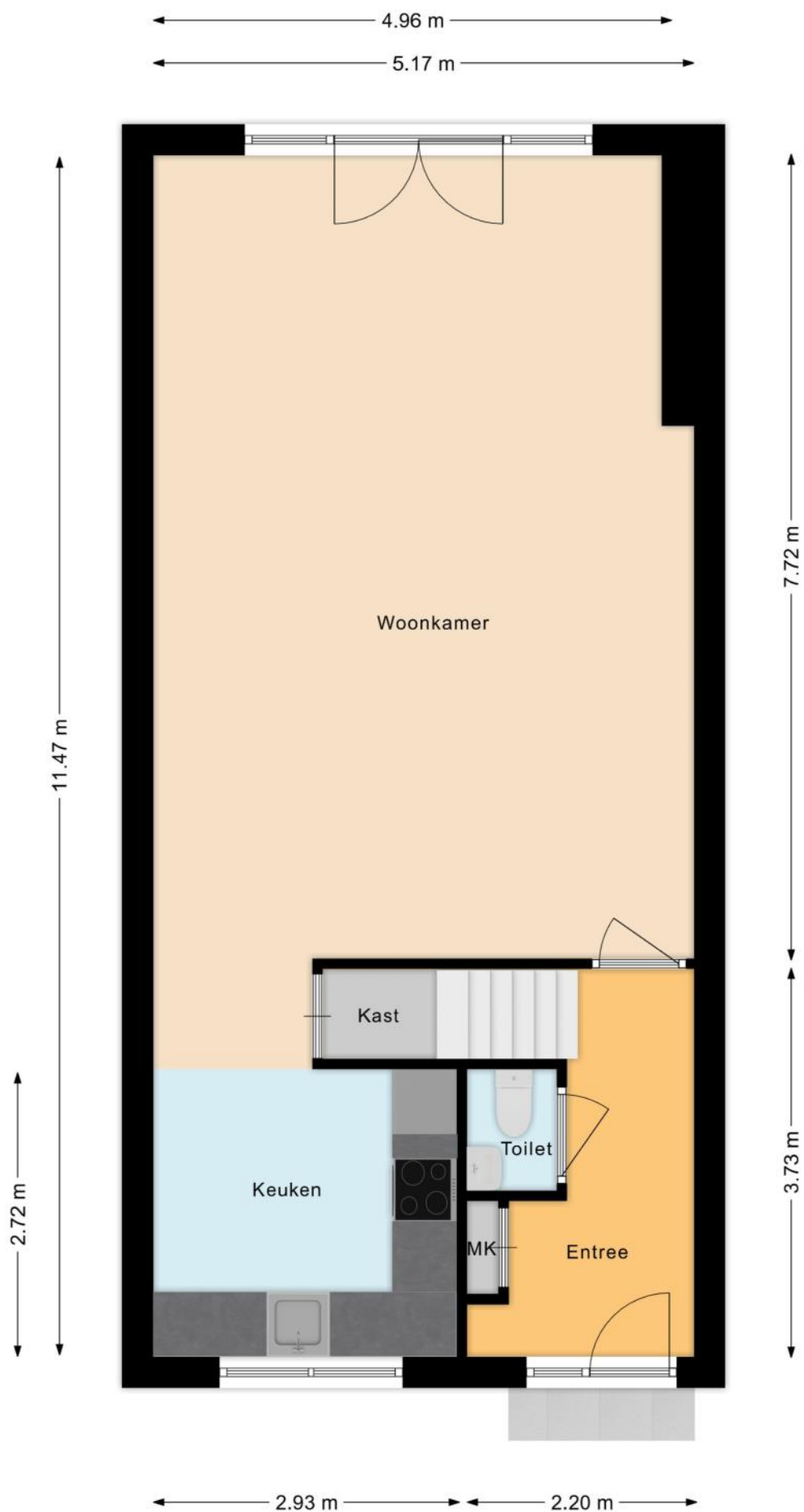




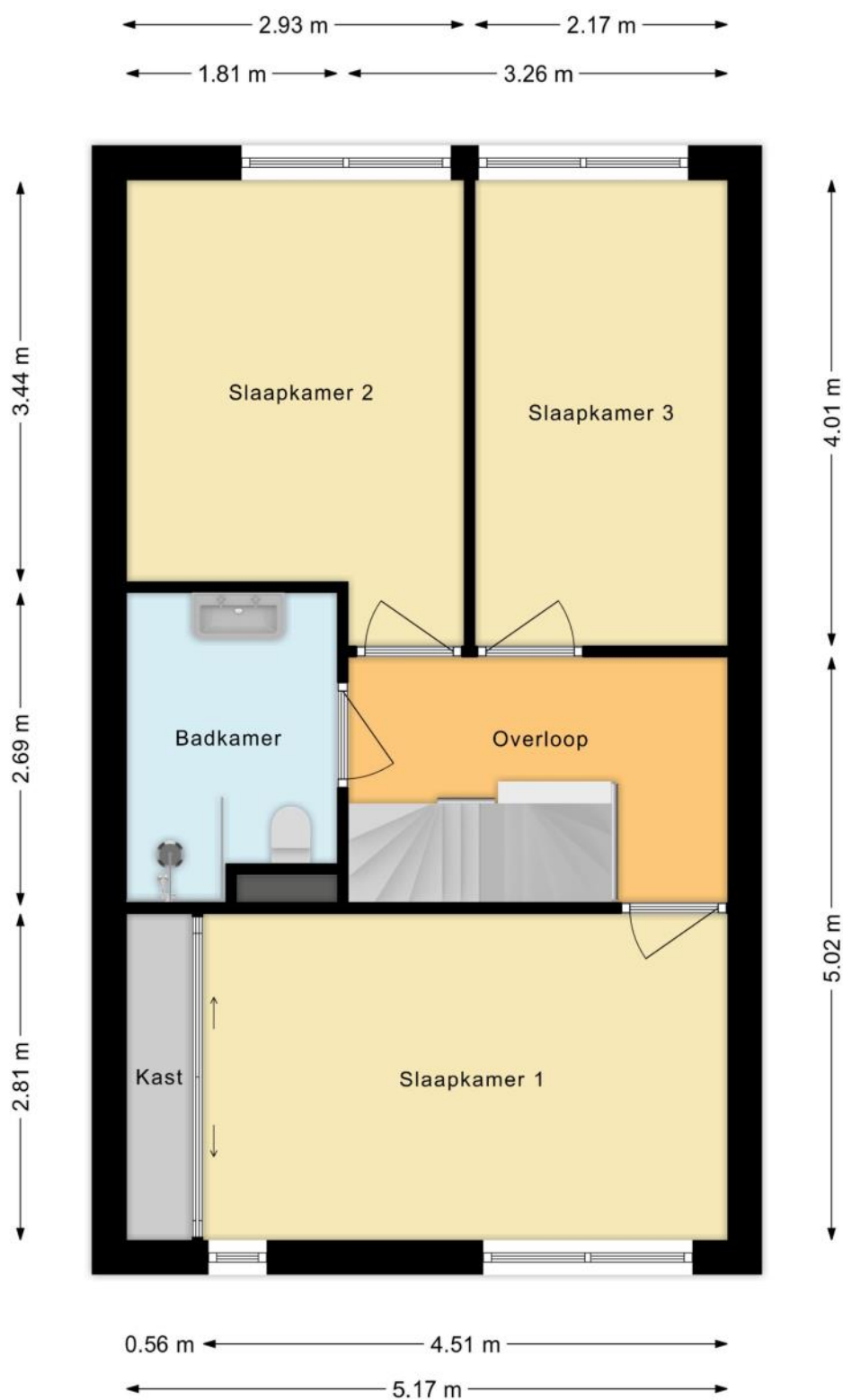




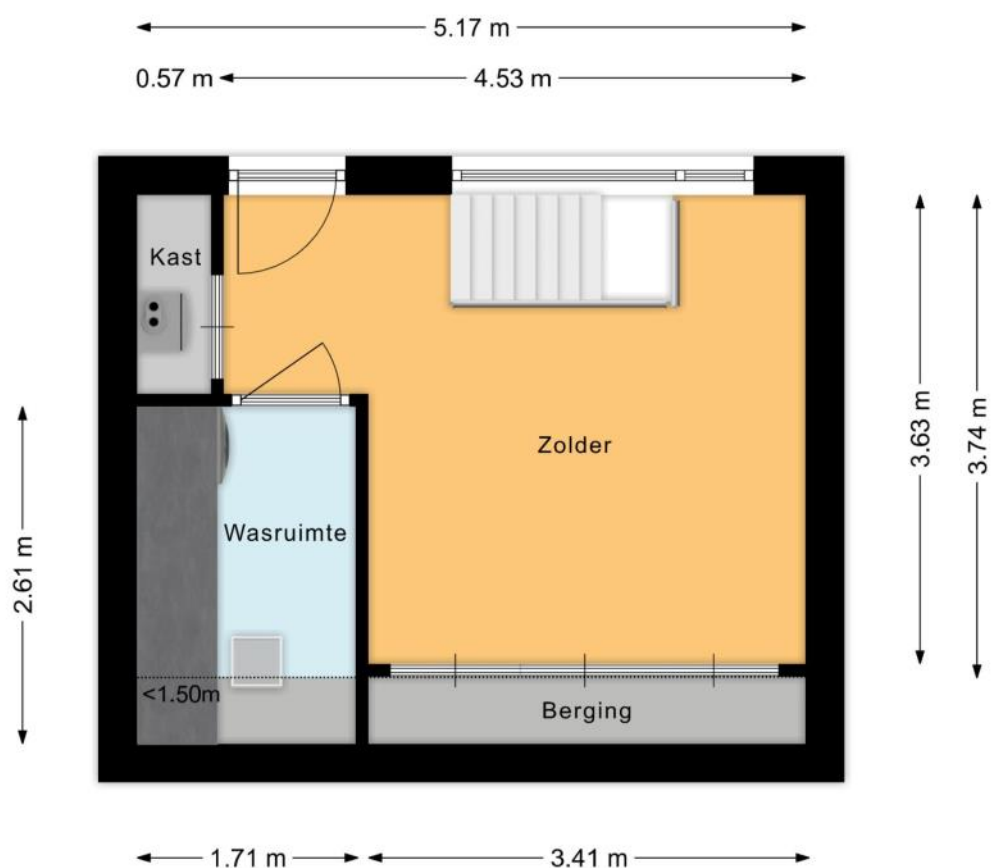
PLATTEGROND



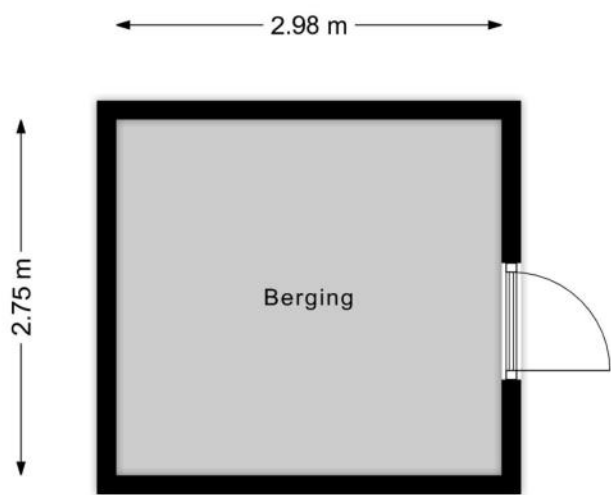
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1998
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	136 m ²
Inhoud	402 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	125 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	8 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	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	remeha
Bouwjaar cv-ketel	2023
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	49 m² (9,2m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Pijnacker G 3049

Oppervlakte	136 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

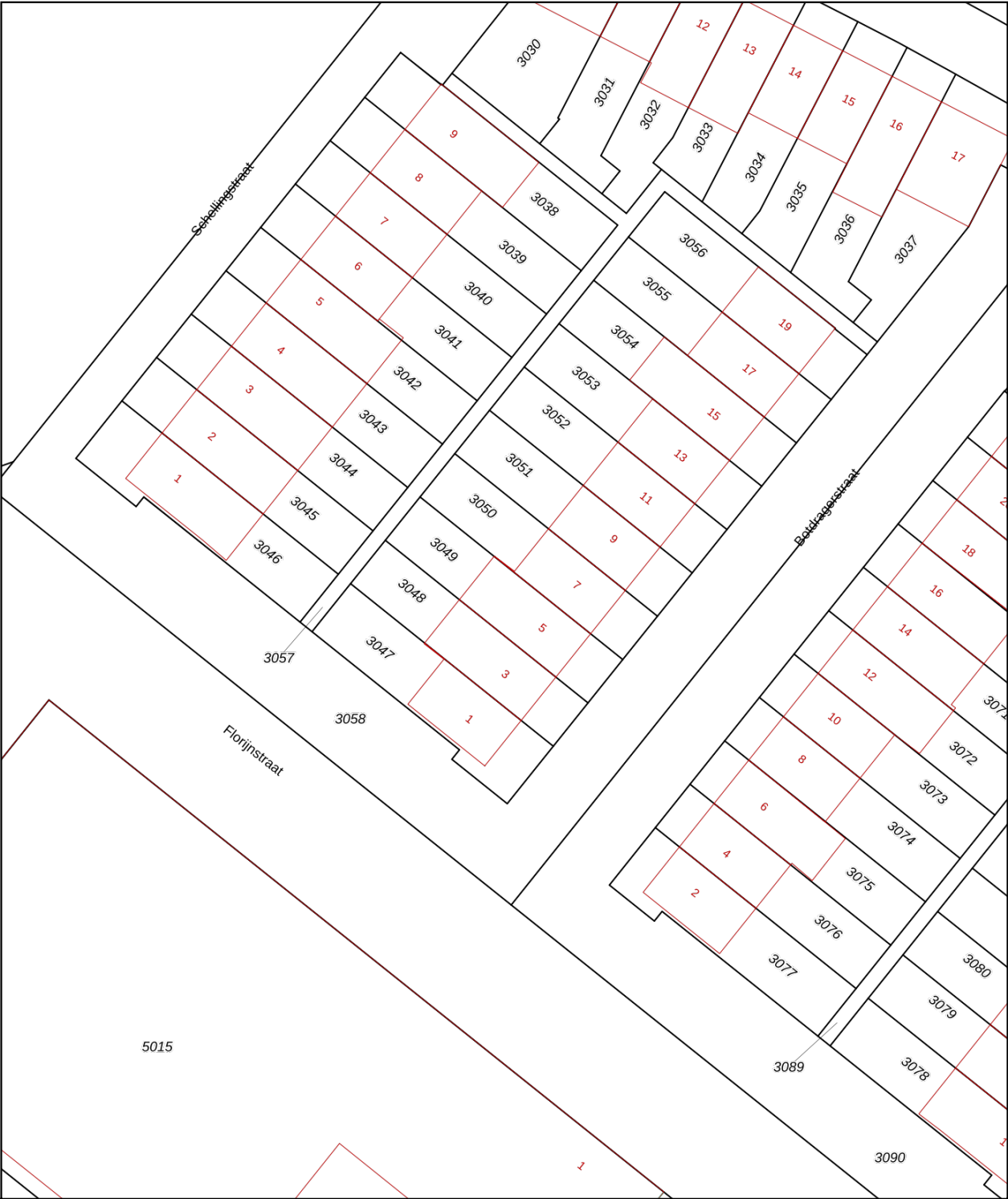


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Pijnacker

Sectie G

Perceel 3049

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 29 augustus 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?

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.