

**TE KOOP**

# Rooseveltlaan 1

Delft



**Vraagprijs**

**€ 589.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 6  |
| Plattegrond                | 15 |
| Kenmerken                  | 19 |
| Zakenlijst                 | 22 |
| Huis op de kaart           | 24 |
| Algemene informatie        | 25 |
| Bijzondere bepalingen      | 25 |
| Informatie voor kopers     | 26 |



Woningbrochure: Rooseveltlaan 1, Delft

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Opzoek naar een verduurzaamde en ruime hoekwoning? Dan is deze mooie 4-kamerwoning met 7 zonnepanelen, een dakkapel en riante tuin mogelijk iets voor jou!

Centraal gelegen in de rustige, groene en ruim opgezette woonwijk Buitenhof bevindt zich deze goed onderhouden 4 kamer eengezinswoning met 3 slaapkamers (voorheen 4). De woning beschikt over een lichte doorzon woonkamer, een ruime open hoekkeuken met inbouwapparatuur, een nette badkamer en een zonnige achtertuin op het westen.

Een absoluut pluspunt is het zeer royale perceel van ca.363m<sup>2</sup> met aan de voorzijde een dubbele parkeerplaats op eigen terrein. Je woont hier op loopafstand van een buurtwinkelcentrum en openbaar vervoer zoals bus en tram. Ook de uitvalswegen richting de A4 en A13 zijn via de Provinciale weg snel en eenvoudig bereikbaar. Met de fiets ben je zo in winkelcentrum De Hoven, de binnenstad van Delft of



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het groene Midden Delfland, ideaal voor wandelen, fietsen en recreëren.

Een comfortabele gezinswoning op een uitstekende locatie, gelegen in een veilige en kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Zie jij jezelf hier wonen? Dat kunnen we ons goed voorstellen. Onze NVM-makelaar Clemens geeft je graag een rondleiding.

## Indeling

### Begane grond:

Voortuin met parkeergelegenheid voor twee auto's. Entree/hal met garderobe, met links een binnendeur naar berging/bijkeuken met opstelplaats voor wasmachine en rechts een binnendeur naar de ruime gang, welke toegang geeft tot het toilet, meterkast, trapkast en de woonkamer.

De ruime woonkamer straalt ruimte en comfort uit. Dankzij de openslaande deur aan de achterzijde heb je direct toegang tot de fraaie achtertuin en haal je het buitenleven moeiteloos naar binnen. De grote raampartijen aan zowel de voor-, zij- als achterzijde zorgen voor veel daglicht en een prettige, open sfeer.

De open keuken is geplaatst in een praktische hoekopstelling en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, vaatwasser en een vrijstaande koel-vriescombinatie. Daarnaast is er volop kastruimte voor servies, pannen en keukengerei. Hier kun je je culinaire vaardigheden naar een hoger niveau tillen.

De vloer op de begane grond is afgewerkt met een nette laminaat vloer.

### Eerste verdieping:

De ruime overloop met inbouwkast en geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Aan de voorzijde ligt slaapkamer één van ca.9m<sup>2</sup>, terwijl aan de achterzijde de hoofdslaapkamer gelegen ligt van ca.22m<sup>2</sup>. Deze kamer is in een handomdraai weer terug te brengen

naar twee slaapkamers (respectievelijk ca.8m<sup>2</sup> en ca.14 m<sup>2</sup>), is voorzien van een wastafel en inbouwkast.

De nette badkamer is licht en volledig betegeld in een tijdloze stijl. Je vindt er een ruime douche om heerlijk te ontspannen, een tweede toilet, handdoekradiator, een wastafel met stijlvol meubel en handige opbergruimte in bovenkastje.

Alle kunststof kozijnen zijn voorzien van praktische horren en de hele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

### Tweede verdieping/zolder:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op een ruime overloop met praktische bergruimte achter de knieschotten en geeft toegang tot slaapkamer drie.

Deze derde slaapkamer is verrassend ruim (ca.23m<sup>2</sup>), voorzien van veel praktische bergruimte achter de knieschotten, een kast met de opstelplaats voor de Cv-ketel en dankzij de dakkapellen aan beide zijden ideaal in te delen als hoofdslaapkamer (of twee kamers van te maken), werkruimte en/of hobbykamer. Een veelzijdige verdieping met volop mogelijkheden!

Ook op deze verdieping zijn de kunststof kozijnen voorzien van praktische horren en is de gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

### Tuin en berging:

Via de openslaande deur in de woonkamer stap je zo de riante achtertuin van ca.120m<sup>2</sup> in, gunstig gelegen op het westen. Dankzij de royale afmetingen in zowel diepte als breedte geniet je hier de hele dag van zon en ruimte. De fraai aangelegde, groene siertuin nodigt uit tot ontspannen, spelen en het doorbrengen van lange, gezellige avonden met familie en vrienden.

De tuin is voorzien van meerdere terrassen en biedt volop privacy. Daarnaast beschik je over een grote houten berging met veranda (van ca.6m<sup>2</sup>), ideaal als overdekte zitplek en nog een praktische aangebouwde stenen berging voor extra opslag. Een complete en sfeervolle buitenruimte die perfect aansluit op het

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

comfort van de woning.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1969
- 363m<sup>2</sup> eigen grond
- Woonoppervlakte circa 128m<sup>2</sup>
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Nefit Hr, 2015)
- Grotendeels voorzien van HR++ beglazing, glasvezel internet en 7 zonnepanelen
- Energielabel: A
- Riant tuin van ca.120m<sup>2</sup>, gelegen op het Westen met een ruime berging van circa 12m<sup>2</sup>
- Plaats voor twee auto's op eigen terrein
- In de directe omgeving zijn alle dagelijkse voorzieningen te vinden, winkels, horeca, recreatiemogelijkheden en goede verbinding tot uitvalswegen en het openbaar vervoer
- Oplevering in overleg.

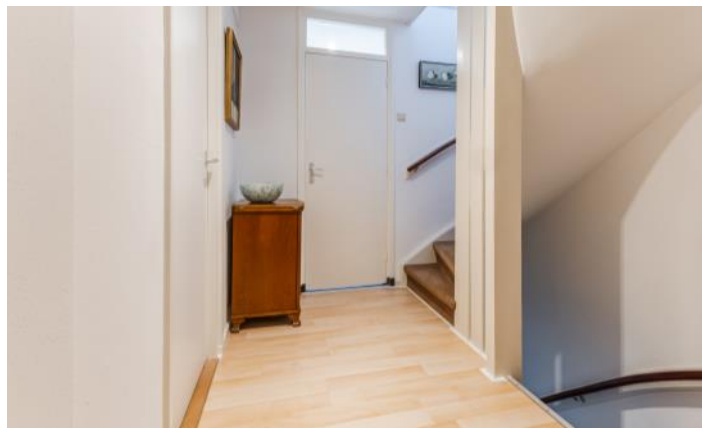


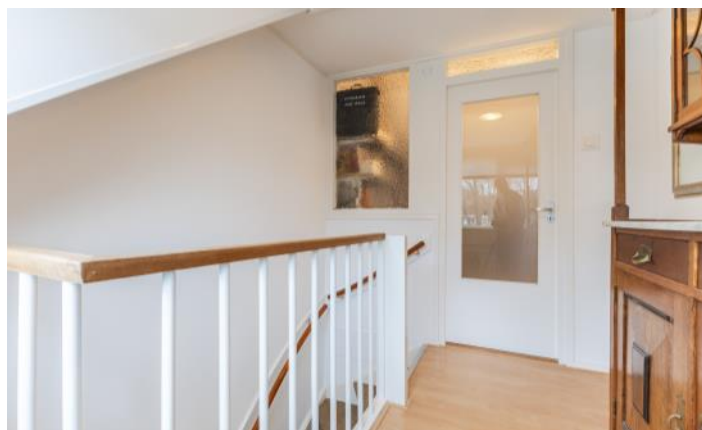




# FOTO'S







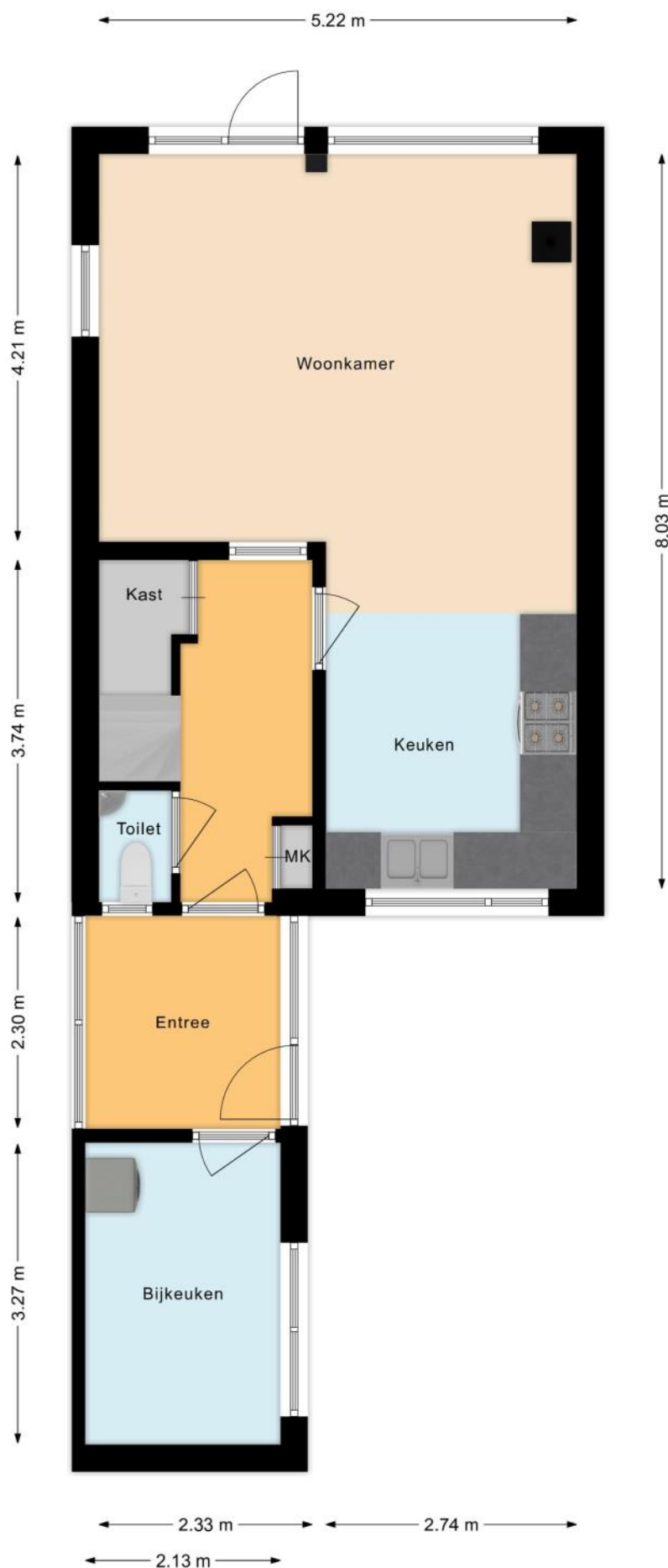




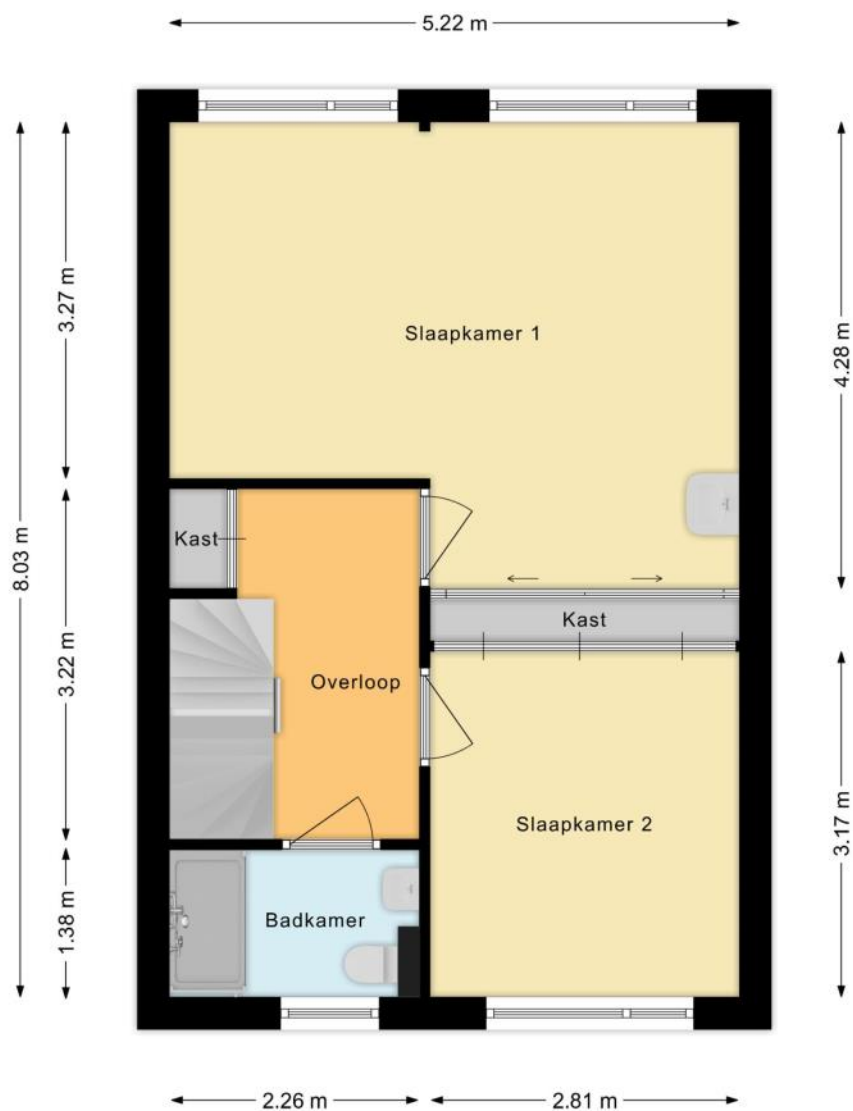




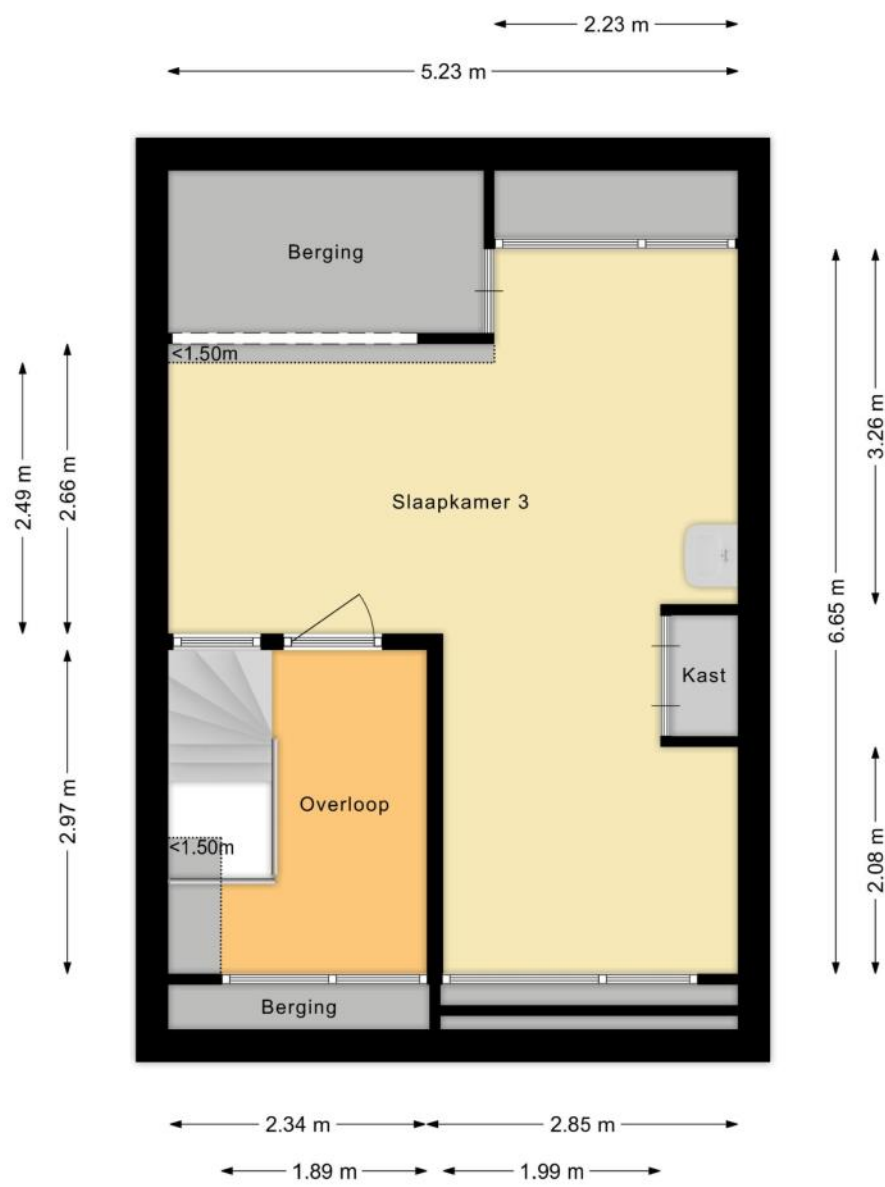
# PLATTEGROND



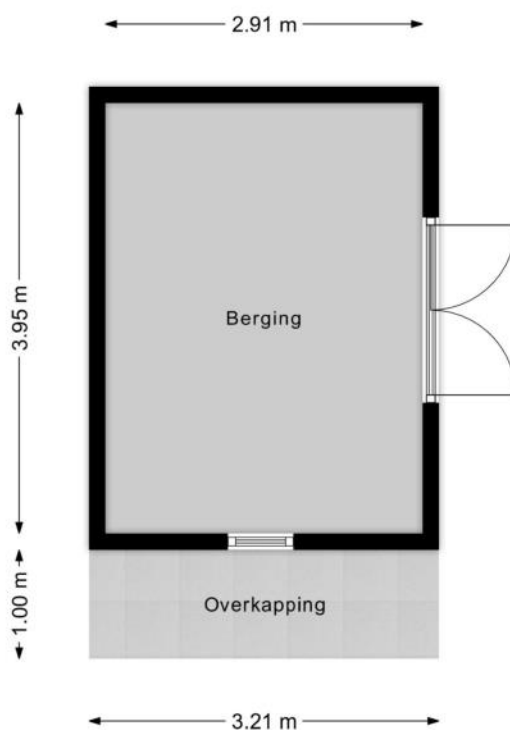
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Hoekwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw              |
| Bouwjaar       | 1969                        |
| Soort dak      | Zadeldak                    |
| Materiaal dak  | Pannen                      |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 363 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 440 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 128 m <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte        | 12 m <sup>2</sup>  |

#### \* 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 1 apart toilet                                                                                        |
| Badkamervoorzieningen | Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel                                                                            |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                                                         |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie |

## Energie

|                    |                                           |
|--------------------|-------------------------------------------|
| Energielabel       | A                                         |
| Isolatie           | Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas |
| Verwarming         | Cv-ketel                                  |
| Warm water         | Cv-ketel                                  |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Hr                                  |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2015                                      |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                                  |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                             |
|--------------|---------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin, Zijtuin              |
| Achtertuint  | 120 m <sup>2</sup> (10m diep en 12m breed)  |
| Ligging tuin | Gelegen op het westen                       |

# KENMERKEN

## Bergruimte

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

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Delft R 2834

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 363 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> - Er is een Ouderdomsclausule van toepassing

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Tuinhuisje/broeikas              | ●                |             |                 |
| Buitenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Rolluiken                        | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Kachels                          |                  | ●           |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         |                  | ●           |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 |                  | ●           |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                     |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Boeken-, legplanken                             | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koel-vriescombinatie                            |                  | ●           |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |

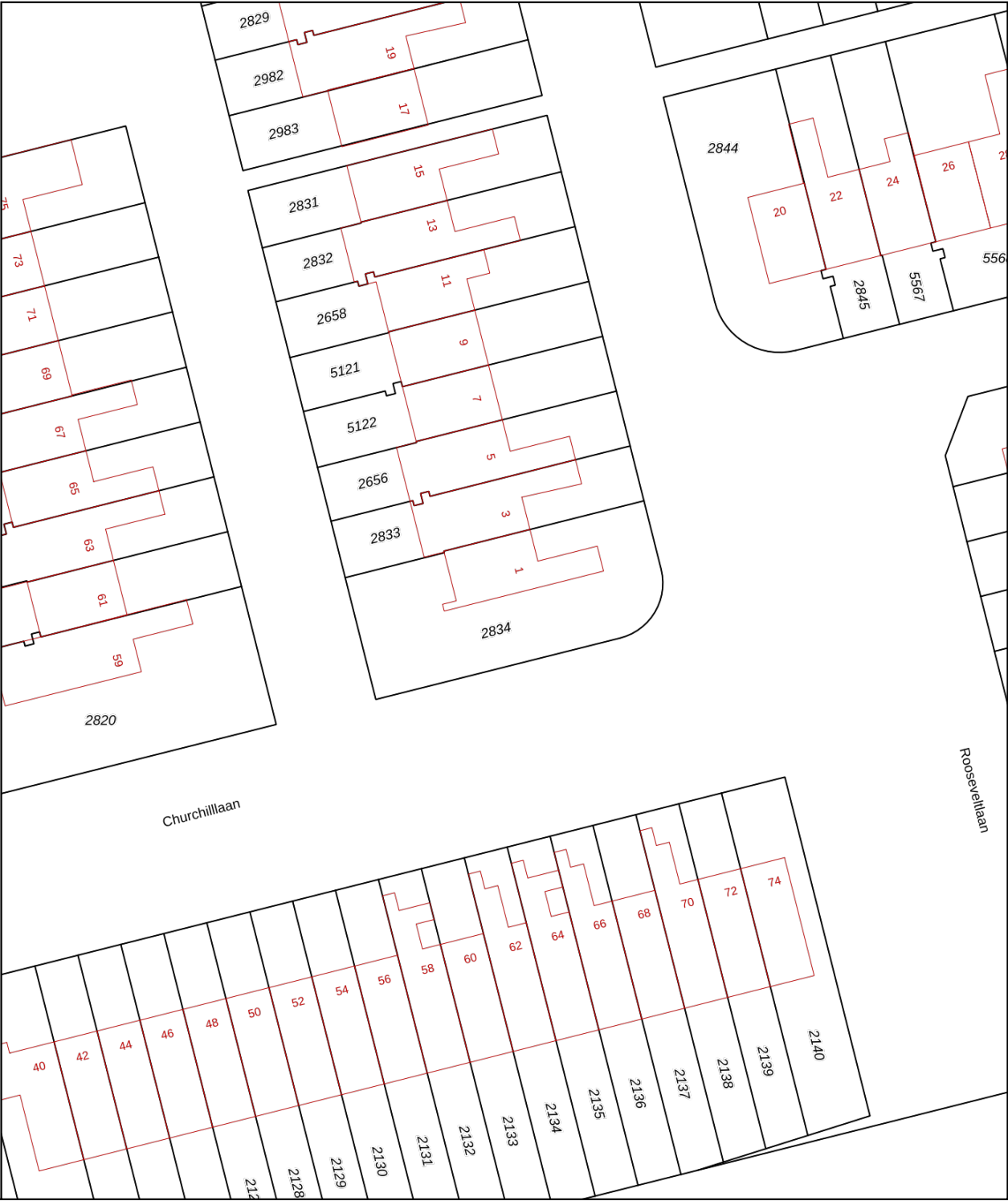


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# 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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Delft  
Sectie R  
Perceel 2834

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](https://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](https://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

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](https://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](https://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](http://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.