



## De Lier | Sportlaan 33

Kom een kijkje nemen in dit verrassende vrijstaande woonhuis met in pandige kantoorruimte gelegen nabij het mooie park van De Lier! Deze woning is speels ingedeeld en biedt veel mogelijkheden. De tuin is leuk aangelegd met diverse terrassen en biedt veel privacy. Nieuwsgierig geworden? Bel of mail ons voor een bezichtigingsafspraak. We laten je graag de woning zien.

**Vraagprijs: € 920.000,- kosten koper**

# U bent van harte welkom bij Noordam Makelaardij

## Interesse in deze woning

Wij hebben ons best gedaan om in deze brochure een zo volledig mogelijk beeld van de woning te schetsen. Mocht u nog vragen hebben zijn wij u graag van dienst.

## We stellen ons graag kort aan u voor

Sinds 2001 is ons kantoor gevestigd midden in het centrum van De Lier achter één van de meest karakteristieke geveltjes van de Hoofdstraat. Met ons persoonlijke en gedegen advies bent u verzekerd van een no-nonsense begeleiding.

## Branche-organisatie VBO

Noordam Makelaardij is aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO) vanwege de toegevoegde waarde voor haar cliënten. Het VBO lidmaatschap garandeert u dat uw makelaar goed is opgeleid (én blijft) middels permanente educatie. U kunt terugvallen op overkoepelende voorwaarden, contracten, geschillencommissie en op onze VBO-gedragscode. Arjen Noordam is SCVM en NRVt gecertificeerd en opgenomen in het SCVM- en NRVt-register. Wij zijn een kantoor met veel kennis en kunde in huis. Bovendien is de VBO dé geaccrediteerde organisatie in de vastgoed branche.

## A la carte aan- en verkopen

In het voorjaar van 2007 hebben wij ons á la carte systeem geïntroduceerd om in te springen op de vraag naar deeldiensten. De mogelijkheden voor het aan- of verkopen van een woning hebben wij zorgvuldig samengesteld. Uw keuze voor het afnemen van deeldiensten gaat dus nooit ten koste van onze persoonlijke begeleiding, vak- en regiokennis. U kunt ten allen tijde vertrouwen op de professionele kwaliteit van onze dienstverlening.

Zowel voor de aan- als verkoop van woningen hebben wij een duidelijk á la carte menu samengesteld. Voor meer informatie kunt u terecht op onze website. Uiteraard staan wij u ook graag persoonlijk te woord.

*Het Team van  
Noordam Makelaardij*







Indeling: Via de voortuin bereikt u de voordeur die toegang biedt tot een speels gevormde entree. Vanuit de entree heeft u toegang tot de meterkast (9 groepen en 2 a.l.s.), de berging/wasruimte en de keuken. De halfopen keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron) en biedt toegang tot de achtertuin. De woonkamer heeft veel ramen die zorgen voor een mooie lichtinval. Een schuifpui geeft toegang tot de serrekamer met vloerverwarming. Vanuit de woonkamer heeft u via een gang toegang tot het luxe toilet met wandcloset (2024) en de kantoorruimte. Deze heeft een eigen entree.

Eerste etage: Overloop met hotelgang die toegang geeft tot alle vertrekken: 4 slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte met opstelplaats voor de HR-combiketel. De ouderslaapkamer is voorzien van airco (2021), een vaste kastenwand, een wastafel en biedt toegang tot het balkon. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een douchecabine, toilet en wastafelmeubel.

Tuin: De ruime tuin ligt rondom de woning en is voorzien van groenborders en diverse terrassen.

#### Bijzonderheden:

Bouwjaar: 1979; perceeloppervlakte: 287 m<sup>2</sup>; gebruiksoppervlak wonen: 179,3 m<sup>2</sup>; overige inpandige ruimte: 13,2 m<sup>2</sup> (serre); gebouwgebonden buitenruimte: 5,9 m<sup>2</sup> (balkon); inhoud: 714 m<sup>3</sup>; externe bergruimte: 4,8 m<sup>2</sup>.

- \* De woning beschikt over Energielabel: C;
- \* De toilet op de begane grond is vernieuwd in 2024;
- \* Parkeren op eigen terrein;
- \* De woning is voorzien van 14 zonnepanelen (2016);
- \* Grotendeels voorzien van dubbel glas;
- \* De woning is voorzien van meerdere rolluiken;
- \* De bitumineuze dakbedekking en de leien zijn vernieuwd in 2015;
- \* Verwarming en warmwater middels HR-Combiketel Remeha 2022;
- \* Gunstig gelegen ten opzichte van scholen, kinderopvang en uitvalswegen.

































### Noordam Makelaardij biedt u hulp bij de verhuizing!

Een ieder die een woning via Noordam Makelaardij koopt of verkoopt, mag als service kosteloos gebruik maken van onze praktische aanhanger.

Met een lengte van circa 3 meter en een hoogte van 1,8 meter kunt u er veel in kwijt!

Neemt u tijdig telefonisch contact met ons op indien u de aanhanger wilt reserveren (0174 528 828).



### Waardebbon

U bent zich op dit moment aan het oriënteren op een nieuwe woning. Dit betekent dat u waarschijnlijk een eigen woning heeft en dat u deze uiteindelijk zult willen verkopen. Het is van belang dat u goed beslagen ten ijs komt. Heeft u een goed beeld van de werkelijke waarde van uw woning en de bijbehorende, beste verkoopstrategie? Mocht dit niet het geval zijn dan, kunt u zonder verplichtingen gebruik maken van de mogelijkheid om ons een waardebeoordeling van uw woning uit te laten voeren. Naast de werkelijke waarde, geven wij u een advies ten aanzien van het vaststellen van de vraagprijs. Bovendien is er bij deze afspraak ruimte voor vragen. Gebruik deze waardebbon of vul het contactformulier op onze website in en kies voor waardebeoordeling van uw woning.

## Waardecheque



**Ja,**  
ik maak graag gebruik van een gratis en geheel vrijblijvende waardebeoordeling van mijn woning. Neem contact met mij op:

Naam : \_\_\_\_\_

Adres : \_\_\_\_\_

Postcode : \_\_\_\_\_ Plaats : \_\_\_\_\_

Telefoon : \_\_\_\_\_

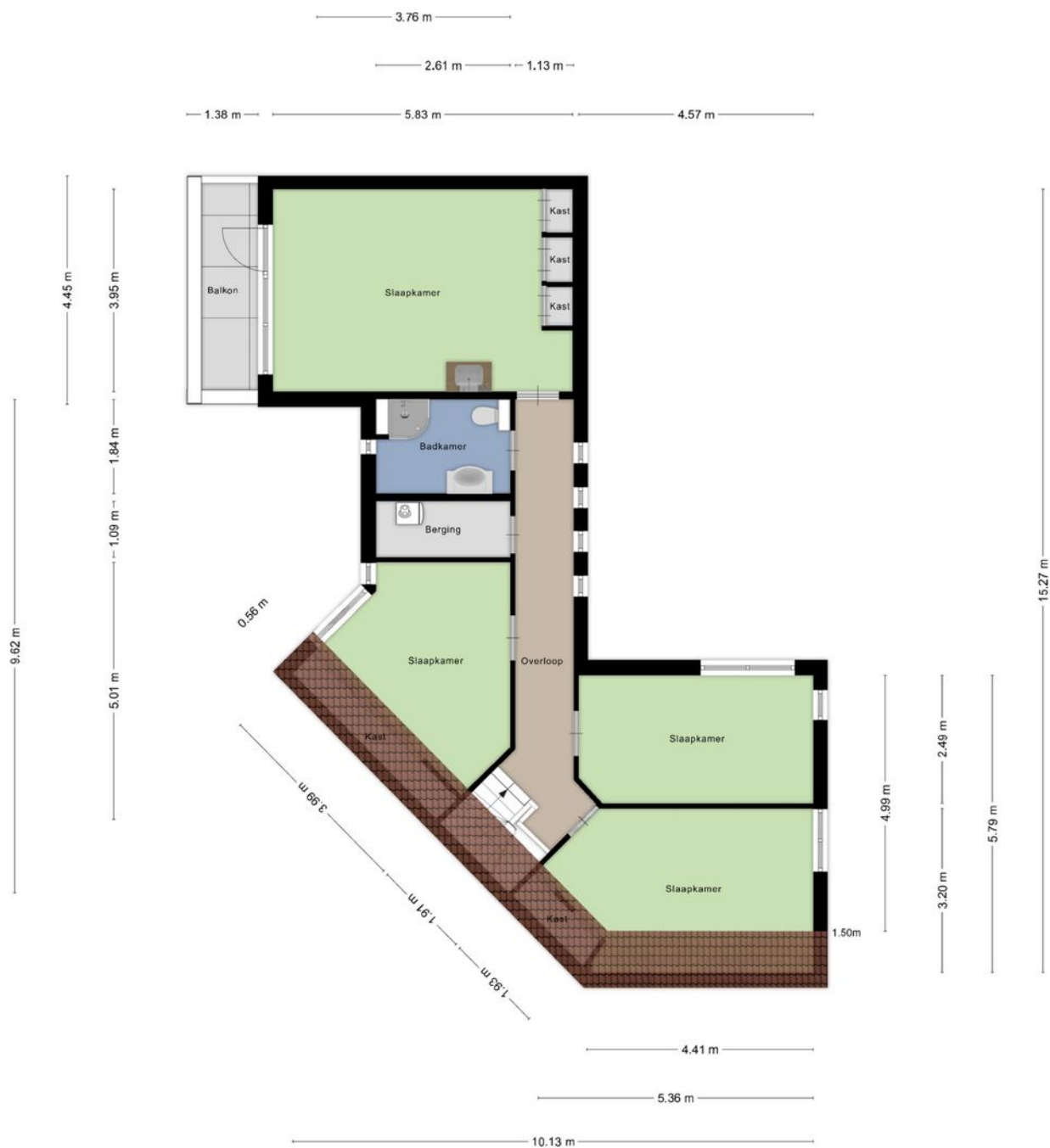
E-mail : \_\_\_\_\_

**VBO MAKELAAR**



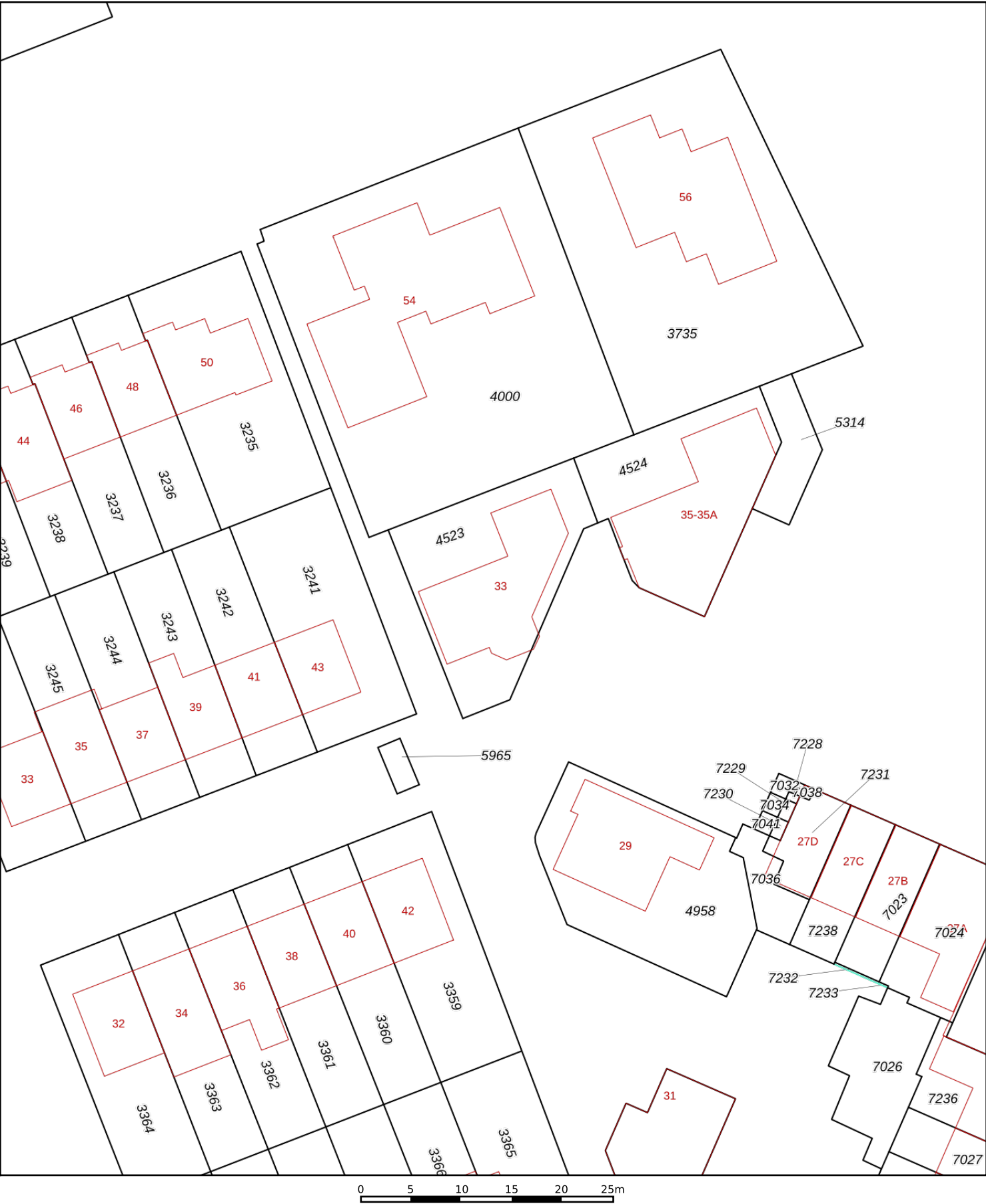


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

De Lier

A

4523

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Lijst van zaken, behorende bij

Object: Sportlaan 33 – De Lier

|   | <b>ZAKEN</b>                                              | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---|-----------------------------------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| - | tuinaanleg/(sier)bestrating/<br>beplanting/erfafscheiding | O        | √             | O        | O      |
| - | vijver                                                    | O        | O             | O        | √      |
| - | buitenverlichting                                         | O        | √             | O        | O      |
| - | tuinhuisje/buitenberging                                  | O        | √             | O        | O      |
| - | tuinbank                                                  | O        | O             | √        | O      |
| - | broeikas                                                  | O        | O             | O        | √      |
| - | vlaggenmast                                               | O        | √             | O        | O      |
| - | voet van droogmolen                                       | O        | O             | O        | √      |
| - | brievenbus                                                | O        | O             | O        | √      |
| - | bel (voor-/achterdeur)                                    | O        | √             | O        | O      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Veiligheid/Alarm:</b>                                  | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | veiligheidssloten                                         | O        | √             | O        | O      |
| - | alarminstallatie                                          | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Rolluiken/Zonwering:</b>                               | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | rolluiken buiten voor                                     | O        | √             | O        | O      |
| - | achter                                                    | O        | √             | O        | O      |
| - | zonwering binnen voor                                     | O        | √             | O        | O      |
| - | achter                                                    | O        | √             | O        | O      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Jaloezieën/Lamellen/Luxaflex:</b>                      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                              | √        | O             | O        | O      |
| - | eerste etage                                              | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Rolgordijnen:</b>                                      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                              | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Gordijnrails:</b>                                      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                              | O        | √             | O        | O      |
| - | eerste etage                                              | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Gordijnen:</b>                                         | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                              | O        | O             | √        | O      |
| - | eerste etage                                              | O        | O             | √        | O      |
| - | tweede etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Vitrage:</b>                                           | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                                              | O        | O             | √        | O      |
| - | eerste etage                                              | O        | O             | √        | O      |
| - | tweede etage                                              | O        | O             | O        | √      |
| - |                                                           | O        | O             | O        | O      |
| - | losse horren/rolhorren                                    | O        | √             | O        | O      |



|   | <b>Vloerbedekking/Linoleum:</b>   | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
|---|-----------------------------------|----------|---------------|----------|--------|
| - | begane grond                      | O        | O             | O        | √      |
| - | eerste etage                      | O        | √             | O        | O      |
| - | tweede etage                      | O        | O             | O        | √      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Parket/Laminaat/Kurk:</b>      | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | begane grond                      | O        | √             | O        | O      |
| - | eerste etage                      | O        | O             | O        | √      |
| - | tweede etage                      | O        | O             | O        | √      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Open haard met toebehoren:</b> | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | open haard met korf               | O        | O             | O        | √      |
| - | toebehoren tbv. open haard        | O        | O             | O        | √      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Warmwatervoorziening/CV:</b>   | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | geiser                            | O        | √             | O        | O      |
| - | cv                                | O        | √             | O        | O      |
| - | combiketel                        | O        | √             | O        | O      |
| - | close-in                          | O        | √             | O        | O      |
| - | thermostaat                       | O        | √             | O        | O      |
| - | kachels aantal ..                 | O        | √             | O        | O      |
|   | <b>Isolatievoorzieningen:</b>     | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | voorzetramen                      | O        | √             | O        | O      |
| - | radiatorfolie                     | O        | √             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Keukenblok+kastjes</b>         | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | kastjes                           | O        | √             | O        | O      |
| - | keukenblokverlichting             | O        | √             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>(Inbouw)apparatuur:</b>        | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | magnetron                         | O        | √             | O        | O      |
| - | gaskookplaat/keramische plaat     | O        | √             | O        | O      |
| - | oven                              | O        | √             | O        | O      |
| - | vaatwasser                        | O        | √             | O        | O      |
| - | koelkast/vrieskast                | O        | √             | O        | O      |
| - | afzuigkap/schouw                  | O        | √             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>In-/Opbouwverlichting:</b>     | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | inb. verl./dimmers/keuken         | O        | √             | O        | O      |
| - | inb. verl./dimmers/..             | O        | √             | O        | O      |
| - | opbouwverlichting                 | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
|   | <b>Sanitaire voorzieningen:</b>   | overname | blijft achter | gaat mee | n.v.t. |
| - | wastafels aantal                  | O        | √             | O        | O      |
| - | badkamer accessoires              | O        | O             | √        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - | toiletaccessoires                 | O        | O             | √        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |
| - |                                   | O        | O             | O        | O      |

|   |                                                                                                                                                                                                                                              |                       |                       |                       |        |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------|
| - | sauna met/zonder toebehoren                                                                                                                                                                                                                  | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √      |
| - | veiligheidsschak. wasautomaat                                                                                                                                                                                                                | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
|   | <b>Telefoontoestel/-installatie:</b>                                                                                                                                                                                                         | overname              | blijft achter         | gaat mee              | n.v.t. |
| - | telefoontoest. aantal ..                                                                                                                                                                                                                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √      |
| - | telefooninstall. merk ..                                                                                                                                                                                                                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
|   | <b>(Losse) Kasten/Planken:</b>                                                                                                                                                                                                               | overname              | blijft achter         | gaat mee              | n.v.t. |
| - | losse kast(en) aantal ..                                                                                                                                                                                                                     | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √                     | O      |
| - | boeken/legplanken                                                                                                                                                                                                                            | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √                     | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - | werkbank in schuur/garage                                                                                                                                                                                                                    | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √      |
|   | <b>Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten, of huurcontracten zijn over te nemen (bijvoorbeeld: keukens, open haarden, cv-ketels, kozijnen, boilers, geisers) te weten:</b> |                       |                       |                       |        |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
|   | <b>Overige zaken:</b>                                                                                                                                                                                                                        | overname              | blijft achter         | gaat mee              | n.v.t. |
| - | wasmachine                                                                                                                                                                                                                                   | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | √                     | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |
| - |                                                                                                                                                                                                                                              | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | O      |

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed.  
Gebruik door anderen dan VBO-leden en nadruk is niet toegestaan.  
(copyright V.B.O. 01/2006)

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20 \_\_\_\_

Akkoord koper(s): \_\_\_\_\_

Plaats: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 20 \_\_\_\_

Akkoord verkoper(s): \_\_\_\_\_



# Voor u: voorwaarden en waardevolle informatie

Hieronder vindt u de voorwaarden die wij hanteren. Als VBO-makelaar maken wij gebruik van de door VBO aangeleverde kwalitatieve standaarden. Daarnaast geven wij enkele definities en informatie die u van pas zou kunnen komen indien u overweegt om deze woning aan te kopen.

## Onder bod

Een woning is onder bod op het moment dat er een bod is uitgebracht door een geïnteresseerde koper, maar er door verkopende partij nog geen tegenbod is gedaan.

## In onderhandeling

U bent in onderhandeling op het moment dat u een bod heeft uitgebracht op een woning en tevens van verkopende partij een tegenvoorstel heeft ontvangen. Het is als VBO-makelaar niet toegestaan om met twee of meerdere partijen tegelijkertijd in onderhandeling te zijn. Wel kan tijdens een onderhandeling een derde partij een bod uitbrengen. Hier mag pas op in worden gegaan indien de onderhandelingen met de andere partij zijn gestaakt.

## Koopovereenkomst

Na mondelinge overeenstemming wordt er een concept koopovereenkomst opgesteld. Doorgaans vindt ondertekening door beide partijen binnen één week na overeenstemming plaats. De koop is tot stand gekomen zodra de laatste handtekening is gezet en dus de overeenkomst door beide partijen is ondertekend. Bij het ter hand stellen aan de koper van deze getekende overeenkomst gaat de wettelijke 3 dagen bedenktijd in. In deze periode kan zonder opgave van een reden worden afgezien van de koop.

## Ontbindende voorwaarde

Normaliter wordt een aankoop gedaan onder voorbehoud van financiering. Dit betekent dat wanneer koper de financiering niet rond krijgt, er van de koop kan worden afgezien zonder boete of kosten. Er dient dan wel een verklaring van een onafhankelijke geldverstrekker te worden overlegd dat het verkrijgen van financiering niet mogelijk is. Dit dient binnen de gestelde periode van ontbinding te gebeuren.

## Juistheid van objectinformatie

Voorgaande objectinformatie is met zorg samengesteld. Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens rechten worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatie niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

## Verkoopvoorwaarden:

- Koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau.
- De koopovereenkomst wordt conform het branche brede model opgesteld.
- De notariskeuze is aan de kopende partij.
- Tot zekerheid van nakoming van verplichtingen van kopende partij, wordt door kopende partij binnen 6 weken na overeenstemming een waarborgsom (of bankgarantie) ter grootte van 10% van koopsom op rekening van notaris gesteld.
- Voor zekerheid van verkopende partij en haalbaarheid voor kopende partij hanteren wij voor ontbindende voorwaarden een periode van 6 weken na overeenstemming, aangaande de gangbare voorwaarden. De termijn voor ontbindende voor waarde van bouwkundige keuring is maximaal 2 weken na het bereiken van overeenstemming.
- De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen bij notarieel transport naar ratio worden verrekend.
- De koopovereenkomst wordt, nadat aan beide partijen een concept is toegezonden, op kantoor aan de Hoofdstraat 54 te De Lier getekend en ter handgesteld, waarna drie dagen bedenktijd van kracht is.

# Noordam Makelaardij: persoonlijk goed!



**Noordam Makelaardij**

Hoofdstraat 54 2678 CL De Lier

Telefoon: 0174 528 828 Fax: 0174 528 464

E-mail: [info@noordam-makelaardij.nl](mailto:info@noordam-makelaardij.nl)

Website: [www.noordam-makelaardij.nl](http://www.noordam-makelaardij.nl)