

TE KOOP

Hermelijnzoom 16

Pijnacker



Vraagprijs

€ 760.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Hermelijnzoom 16, Pijnacker

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

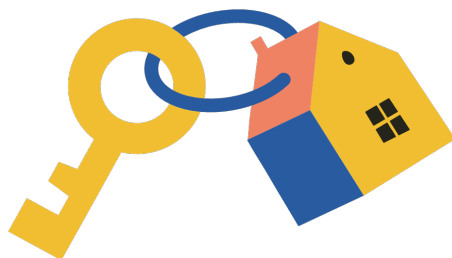
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Turn-key hoekwoning met luxe afwerking, 5 slaapkamers, uitbouw, airconditioning, zonnige tuin en eigen parkeerplaats

Welkom in Pijnacker bij deze uitzonderlijk ruime en lichte hoekwoning (6 kamers!) met een hoogwaardige afwerking, vijf volwaardige slaapkamers, een royale uitbouw en een zonnige tuin op het zuidwesten. Deze instapklare woning biedt het perfecte comfort voor gezinnen die werk, rust, ruimte en bereikbaarheid willen combineren. Alles is tot in de puntjes verzorgd — van de strakke Therdex PVC-vloer (2025) tot luxe trapafwerkingen (UpStairs), airconditioning, rolluiken en een unieke houten overkapping.

Gelegen in de populaire wijk Keijzershof, op steenworp afstand van scholen, winkels, openbaar vervoer en het recreatiegebied De Groenzoom. En met een eigen parkeerplaats, 6 zonnepanelen en energielabel A is deze woning ook nog eens energiezuinig en toekomstbestendig.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ligging & bereikbaarheid

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke straat met vrij uitzicht aan de voorzijde en speeltuintjes om de hoek. Binnen 5 minuten lopen bereik je metrostation Pijnacker-Zuid (RandstadRail lijn E), waarmee je snel in Rotterdam of Den Haag bent, of met de bus in Delft of Zoetermeer. Ook de uitvalswegen richting Utrecht en Amsterdam zijn uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Ruime entree met meterkast, moderne toiletruimte (volledig betegeld, met fontein) en ingebouwde schoenenkast. De trap is afgewerkt met Upstairs traptreden voor een stijlvolle en duurzame uitstraling.

De royale woonkamer is door de uitbouw aan de voor-, zij- én achterzijde uitzonderlijk licht en biedt volop leefruimte voor het hele gezin. Grote raampartijen en de schuifpui naar de tuin zorgen voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten. Een screen aan de zuidzijde biedt comfort op warme dagen. De airconditioning zorgt ook binnen voor een aangenaam klimaat.

Op de vloer ligt een recente en hoogwaardige PVC vloer van Therdex (2025), met daaronder comfortabele vloerverwarming als hoofdverwarming.

De open keuken aan de voorzijde is compleet uitgerust met luxe inbouwapparatuur, waaronder:

- Inductiekookplaat
- Afzuigkap
- Stoomoven (Neff)
- Combi-oven met stoomfunctie (Neff)
- Warmhoudlade (Neff)
- Koelkast (178 cm)
- Vrieskast (120 cm)
- Vaatwasser
- Inbouwspots en volop opbergruimte, ook in een praktische trapkast

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie volwaardige slaapkamers. De twee grote slaapkamers zijn voorzien van airconditioning. De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrische rolluiken. Alle ramen zijn uitgerust met horren, en ook hier ligt een strakke PVC vloer met vloerverwarming.

De moderne badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, vloerverwarming en een elektrische designradiator. Doordat de badkamer vanuit de bouw is vergroot, is het mogelijk hier een ligbad te plaatsen.

Tweede verdieping

De zolder biedt ruimte aan twee ruime slaapkamers.

- Aan de achterzijde een grote slaapkamer met dakkapel, airco, rolluiken en een zijraam met hor
- Aan de voorzijde een vijfde slaapkamer met dakvenster en wastafelmeubel

Daarnaast is er een aparte technische ruimte met opstelplaats voor de cv-ketel (2016), mechanische ventilatie, omvormer, en wasmachine- en drogeraansluiting. Ook deze verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming en PVC.

Tuin

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten en is zorgvuldig aangelegd met sierbestrating, kunstgras en subtiele hemelwaterafvoer. De ruime overkapping van luxe Douglasshout met sedumdak biedt beschutting in elk seizoen en vormt een sfeervol verlengstuk van de woonkamer.

Verder is er een vrijstaande houten berging (met elektra), een zonneschermbalk, buitenkraan en een handige opstelling voor de klinkers uit het zicht.

Bijzonderheden

- Woonoppervlakte ca. 150 m² (perceel 168 m²)
- Luxe uitbouwen aan drie zijden op de begane grond

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Therdex PVC-vloeren (2025) begane grond en vloerverwarming op alle verdiepingen
- 5 volwaardige slaapkamers
- Airconditioning in woonkamer en 3 slaapkamers
- Screens en rolluiken op diverse ramen
- 6 zonnepanelen (eigendom)
- Energie label A, verbruik met gezin van 4: ca. €130 p/m (dynamisch contract)
- Luxe keukens en sanitair
- Turn-key: instapklaar en uitstekend onderhouden
- Eigen parkeerplaats (mandelig terrein, VvE) en ruime openbare parkeergelegenheid in de straat
- Rustige en kindvriendelijke wijk met alle voorzieningen dichtbij
- Oplevering in overleg

Interesse?

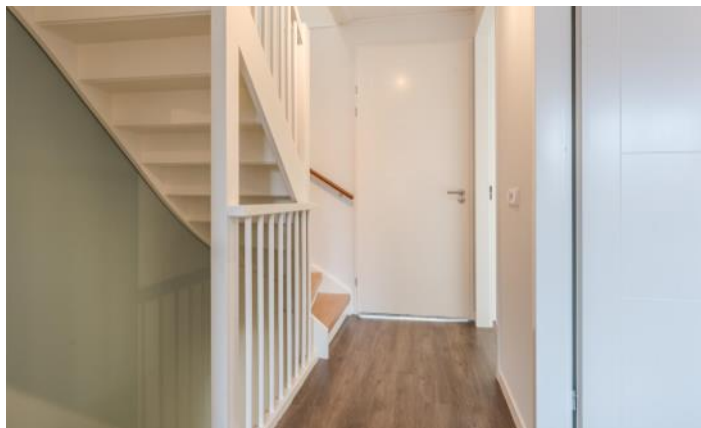
Deze woning biedt ruimte, luxe en comfort op hoog niveau. Perfect voor gezinnen die centraal willen wonen, maar ook rust en kwaliteit waarderen. Plan snel een bezichtiging — je bent van harte welkom!



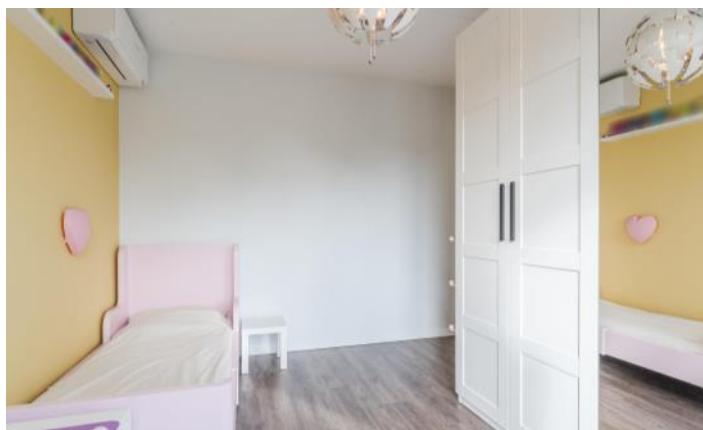
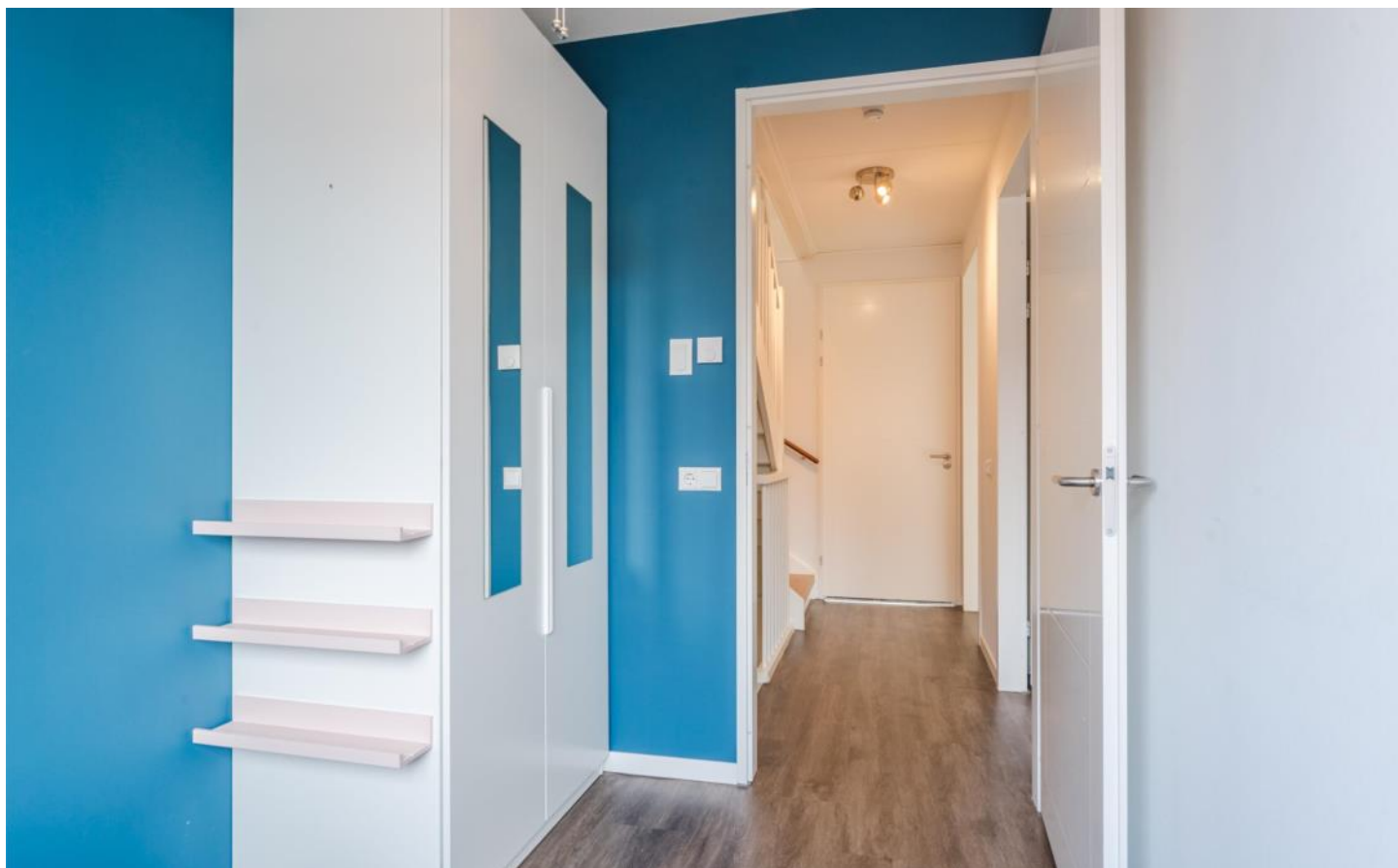




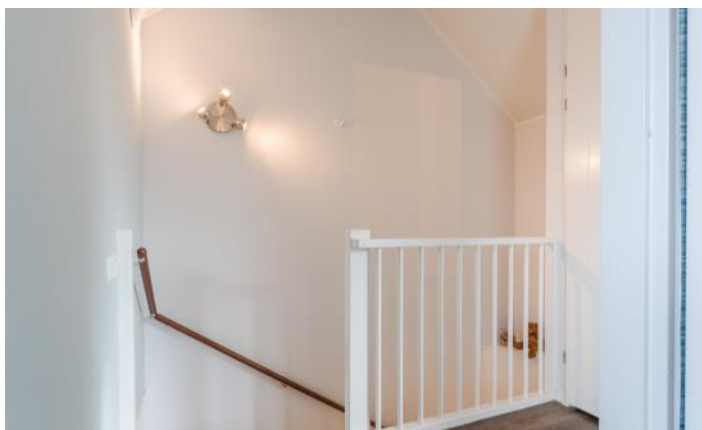


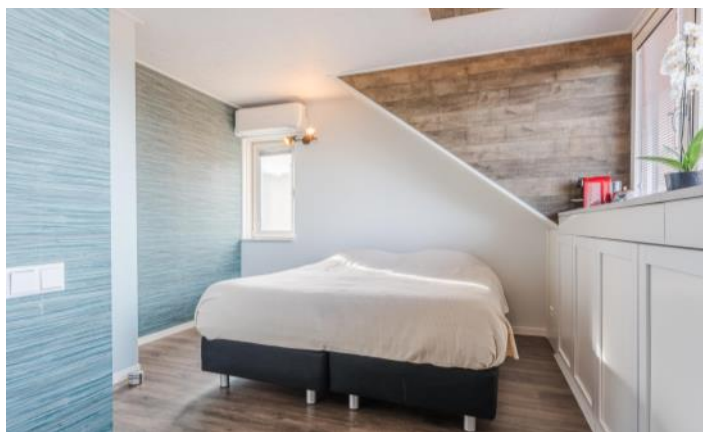


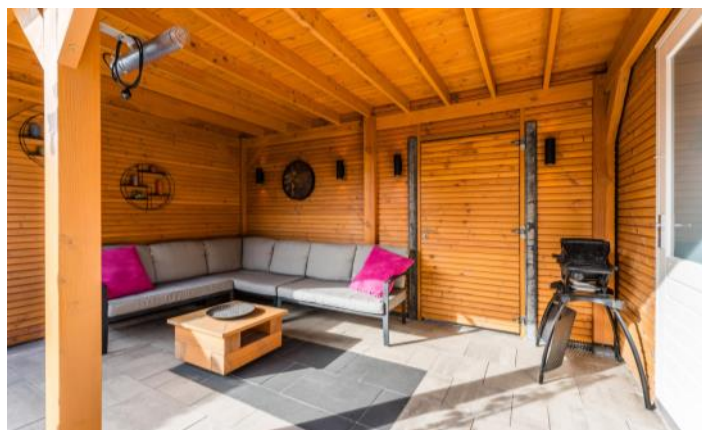








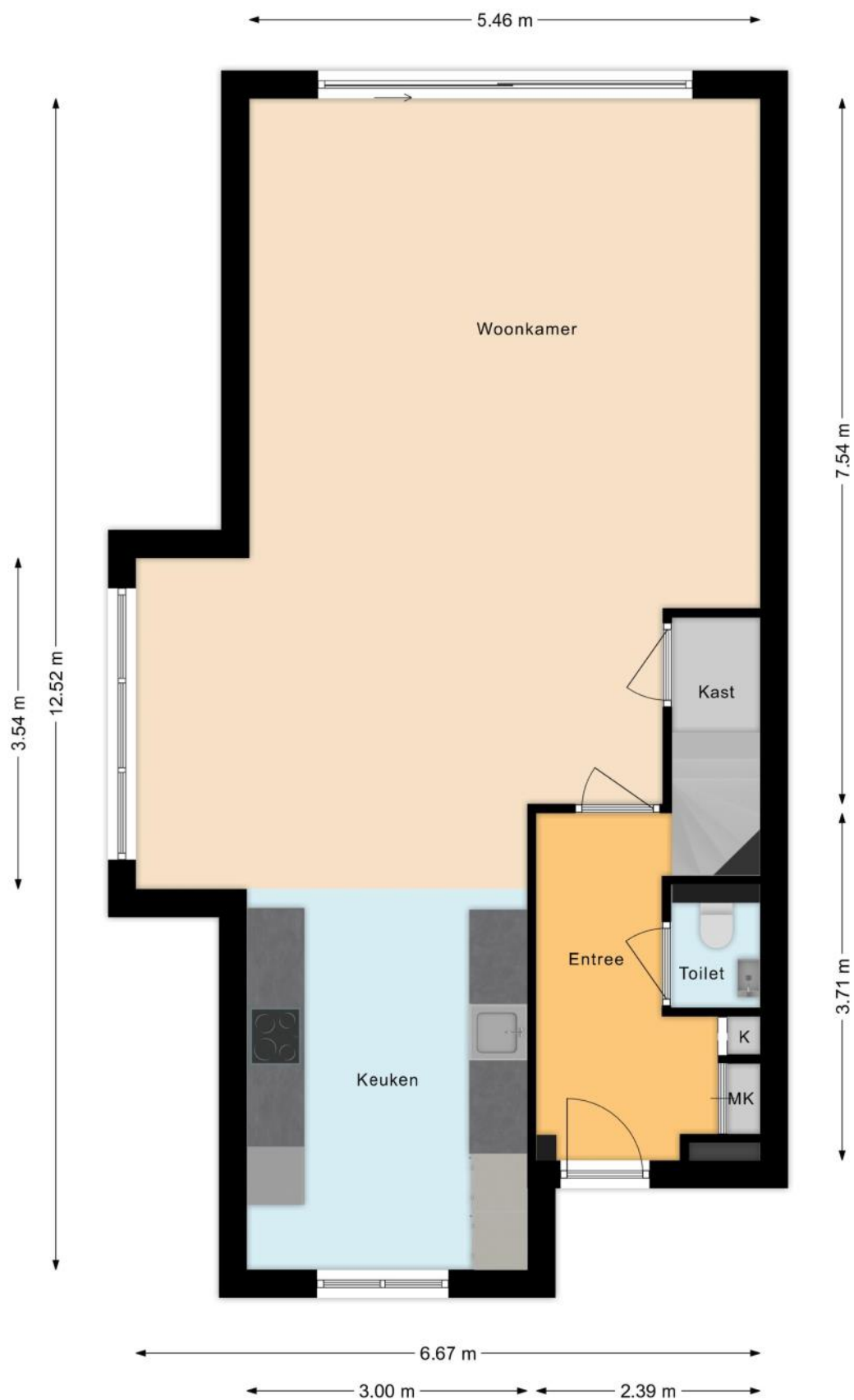




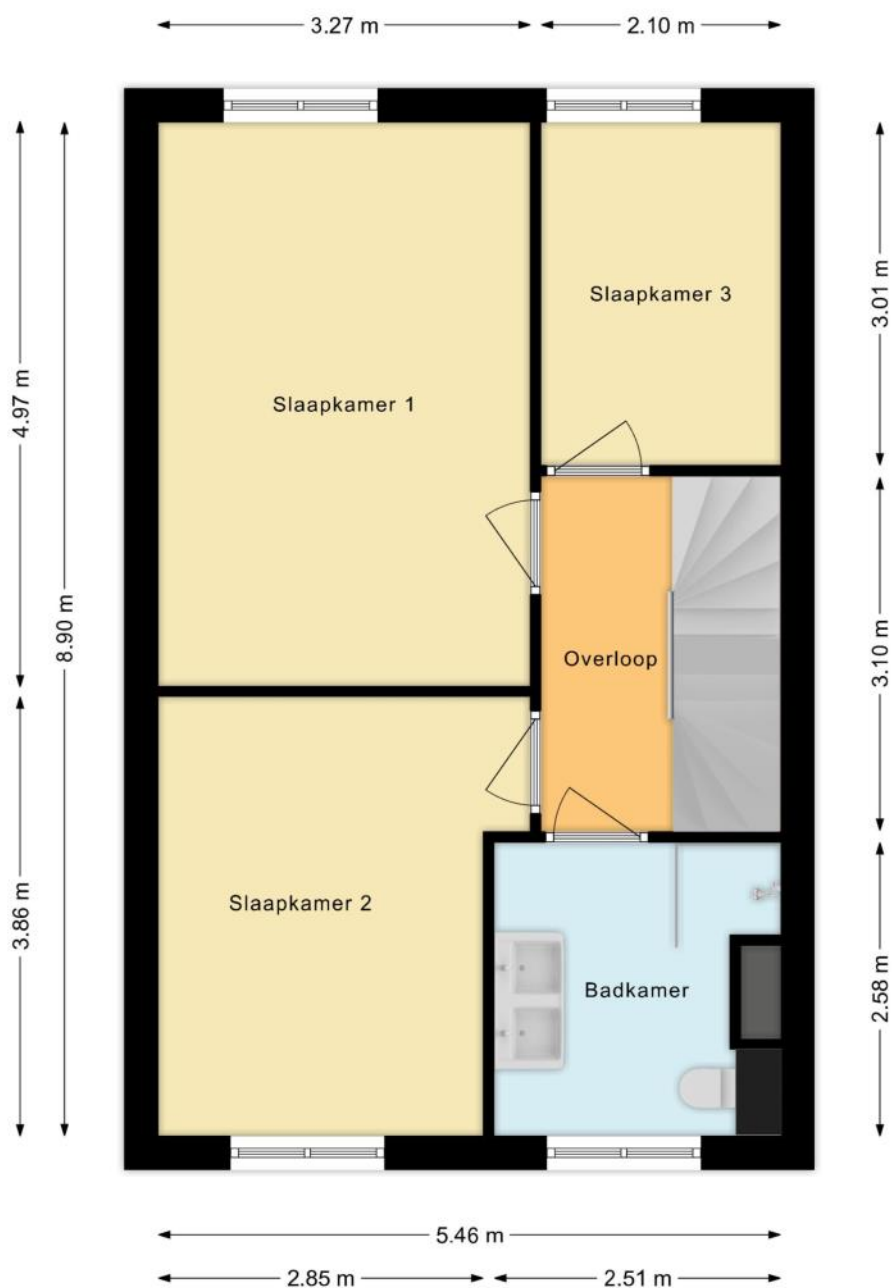




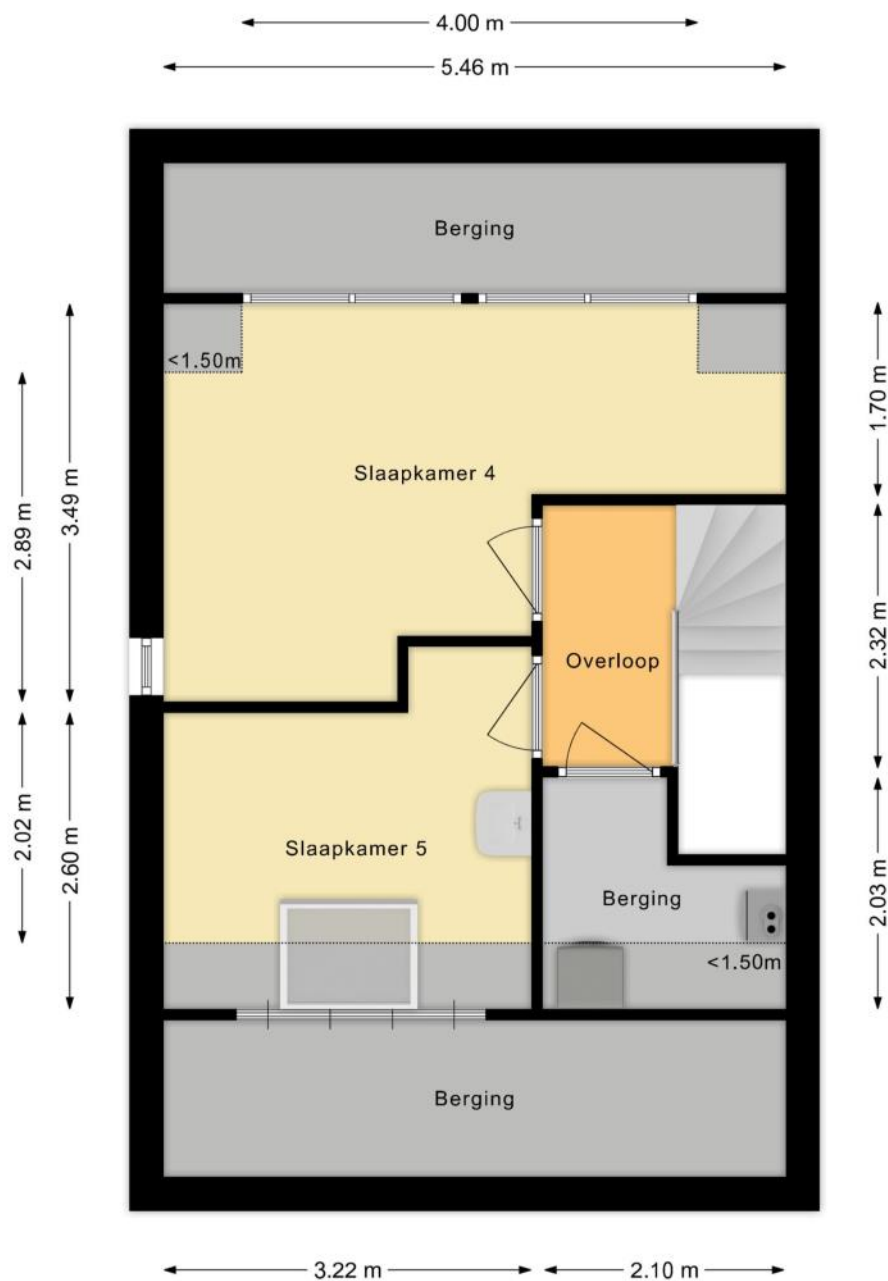
PLATTEGROND



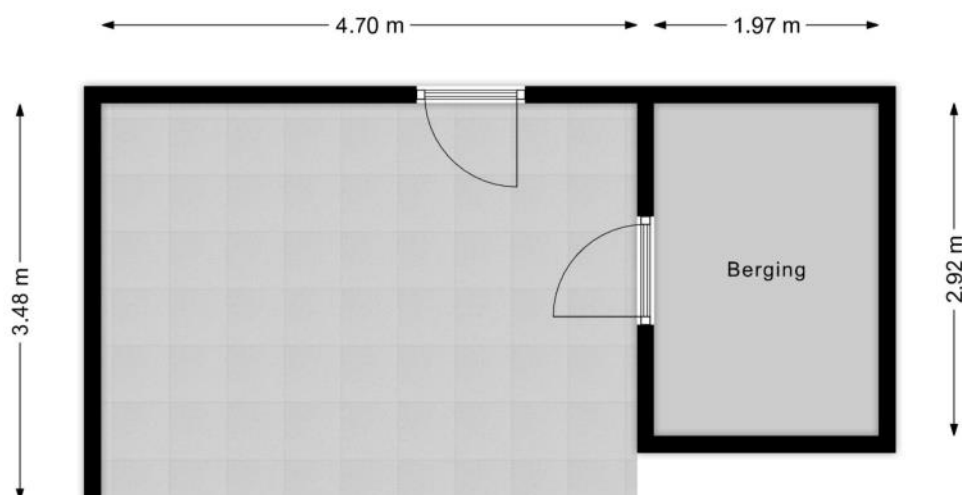
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2016
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	167 m ²
Inhoud	544 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	148 m ²
Externe bergruimte	6 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 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming geheel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	64 m ² (9m diep en 7,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Pijnacker C 10750

Oppervlakte	167 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> VE voor onderhoud mandelig parkeerterrein, jaarlijkse bijdrage € 200,—

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Brabantia droogrek aan achtergevel gaat mee

Lamp LED strip zolder blijft achter

WiFi Access Point (zolder) gaat mee

Infrarood heater overkapping blijft achter



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

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Pijnacker

C

10750

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.