

TE KOOP

Regulierspoort 45

Nieuw-Vennep



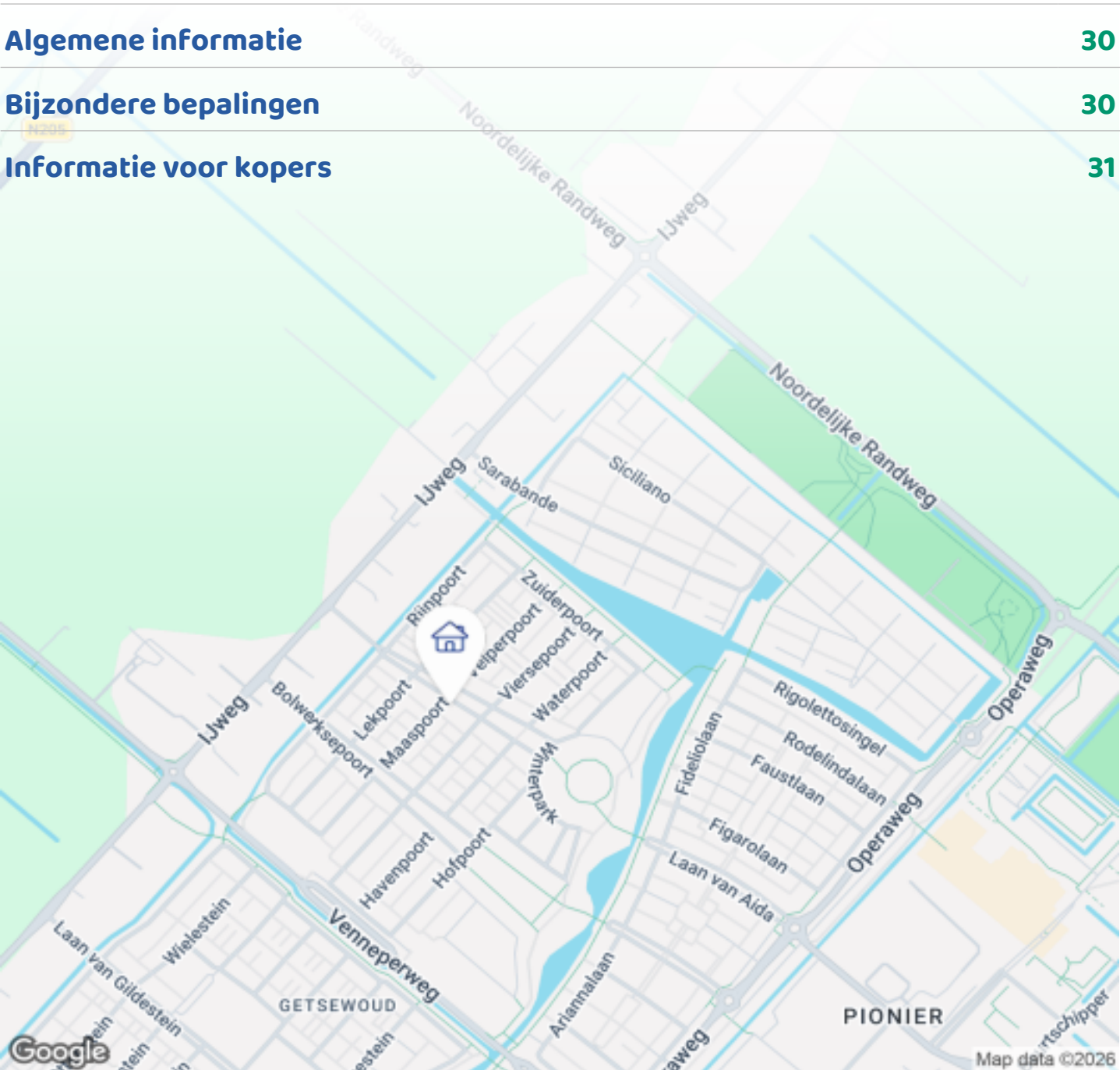
Vraagprijs

€ 695.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	19
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31

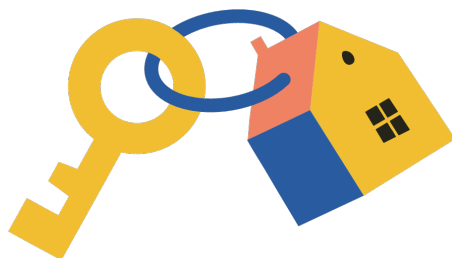


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Royale, instapklare gezinswoning met zonnige tuin, vier royale slaapkamers met luxe afwerking. Wonen in het groen, met alles binnen handbereik.

Deze uitstekend onderhouden en royale eengezinswoning met de uitstraling van een herenhuis is gelegen in de geliefde woonwijk Getsewoud Noord. Een ideale omgeving voor gezinnen: groen, ruim opgezet en met volop voorzieningen in de directe nabijheid. In de wijk vindt u diverse basisscholen, kinderopvang, sportclubs en speelvoorzieningen. Op korte loop- c.q. fietsafstand ligt winkelcentrum Getsewoud voor de dagelijkse boodschappen en net buiten de wijk bevindt zich een middelbare school. Nieuw Vennep is centraal gelegen en uitstekend bereikbaar. Via het NS station Nieuw Vennep en de R Net busverbindingen zijn steden als Amsterdam, Leiden en Schiphol snel te bereiken. Ook met de auto bent u dankzij de N207 en de aansluiting op de A4 en A44 binnen korte tijd onderweg.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Rustige ligging met volop parkeergelegenheid. De woning is gelegen aan een groen plantsoen met een kinderspeelgelegenheid op korte afstand. Aan de voor- en zijkant van de woning is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Daarnaast bevinden zich direct om de hoek twee openbare laadpunten voor elektrische voertuigen.

Indeling

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde betreedt u de hal met links het moderne toilet, voorzien van wandcloset en fonteintje. In de hal bevinden zich tevens de meterkast en toegang tot de ruime woonkamer.

De woonkamer is maar liefst 11 meter diep, heerlijk licht dankzij de hoge raampartijen en gericht op de achtertuin. Via openslaande deuren loopt u zo de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. In 2024 zijn de hal en woonkamer voorzien van vloerverwarming en is er een stijlvolle visgraat PVC vloer met band en bies geplaatst. De wanden zijn grotendeels afgewerkt met spachtelputz, aangevuld met strak gestucte en geschilderde delen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met kookeiland (schiereiland) van het merk Tulp. De keuken is compleet uitgerust met een 5 pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combi oven en vaatwasser. U kookt met zicht op de woonkamer. De kasten zijn uitgevoerd met een fraaie houtstructuur, wat zorgt voor een warme en moderne uitstraling. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische trapkast bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee zeer ruime slaapkamers, beide over de volle breedte van de woning (ca. 5,70 m).

De slaapkamer aan de achterzijde is ca. 21 m² groot en beschikt over een royale inbouw schuifdeurenkast over de volledige diepte van de kamer. Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer van ca. 14 m² met raampartijen tot aan de vloer.

Tussen de slaapkamers ligt de moderne en luxe badkamer van ca. 9 m², voorzien van een dubbele wastafel, kunststof ligbad, inloopdouche met

stortdouche en handdouche, wandcloset en designradiator. Het verlaagde plafond is afgewerkt met inbouwspots. De slaapkamers en overloop zijn voorzien van laminaat.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een slaapkamer van ca. 21 m² met schuifwand, aan de voorzijde een slaapkamer van ca. 14 m² met vloerhoge raampartijen.

Tussen beide kamers bevindt zich de ruime stook-/bergruimte van ca. 9 m², voorzien van aansluitingen voor wasmachine en droger. Hier bevinden zich tevens de Atag One cv ketel (2016) en de WTW installatie. Op de overloop is in 2019 een Fuji Electric airco geplaatst, geschikt voor het koelen van de gehele tweede verdieping. De slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met laminaat; de berg-/stookruimte is voorzien van een vinylvloer.

Tuin en berging

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met een ruim terras en biedt volop ruimte voor ontspanning en spel.

Achterin de tuin staat een royale vrijstaande houten berging van ca. 10,5 m² (3,16 x 3,38 m), geplaatst op een betonnen vloer. Tussen de berging en die van de burens is een praktische overkapping gerealiseerd.

Kenmerken

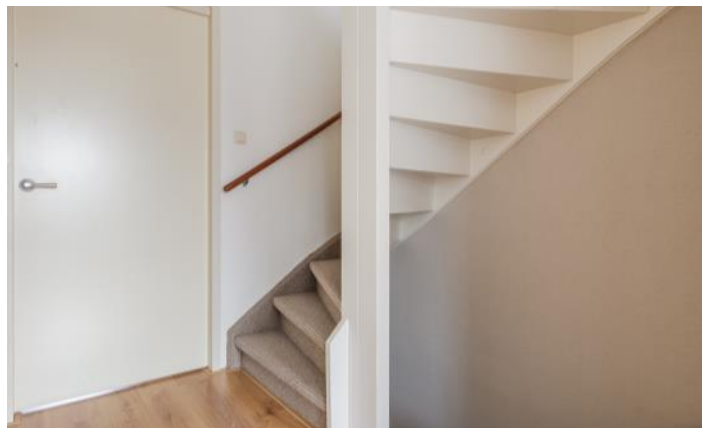
- Eigen grond: ca. 170 m²
- Woonoppervlak: ca. 166 m²
- Bouwjaar: 2004
- Vier royale slaapkamers (14 m² / 21 m²)
- Vloerverwarming begane grond (2024)
- Visgraat PVC vloer met band en bies
- Zonnige tuin op het zuidwesten
- Airconditioning op de tweede verdieping
- Centrale ligging nabij scholen, winkels en openbaar vervoer



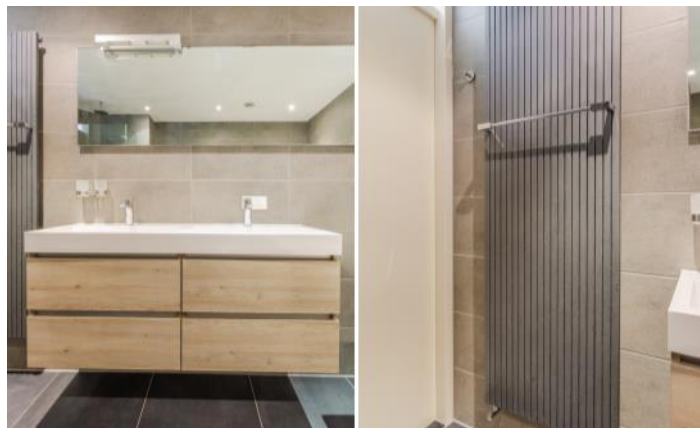


















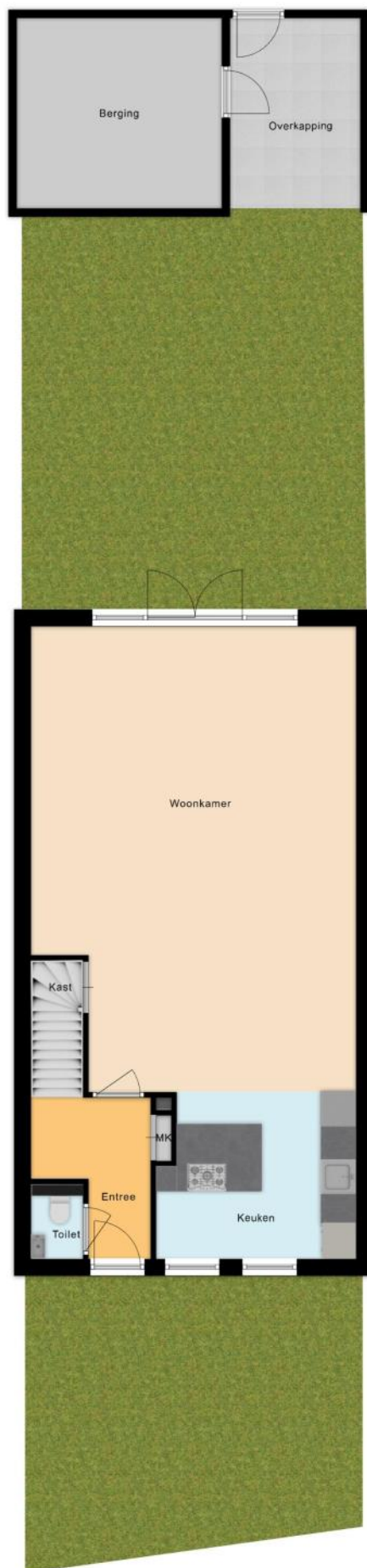




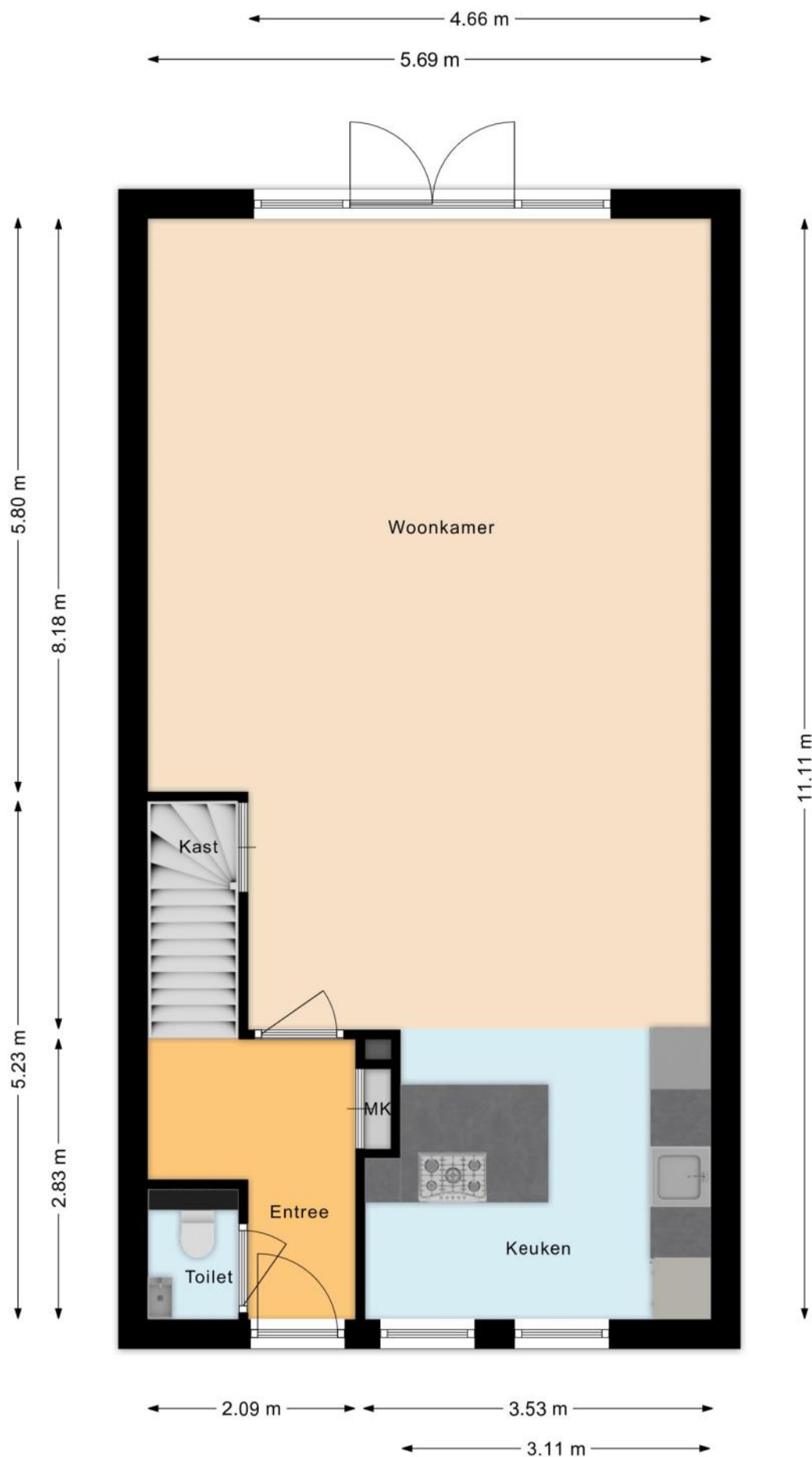




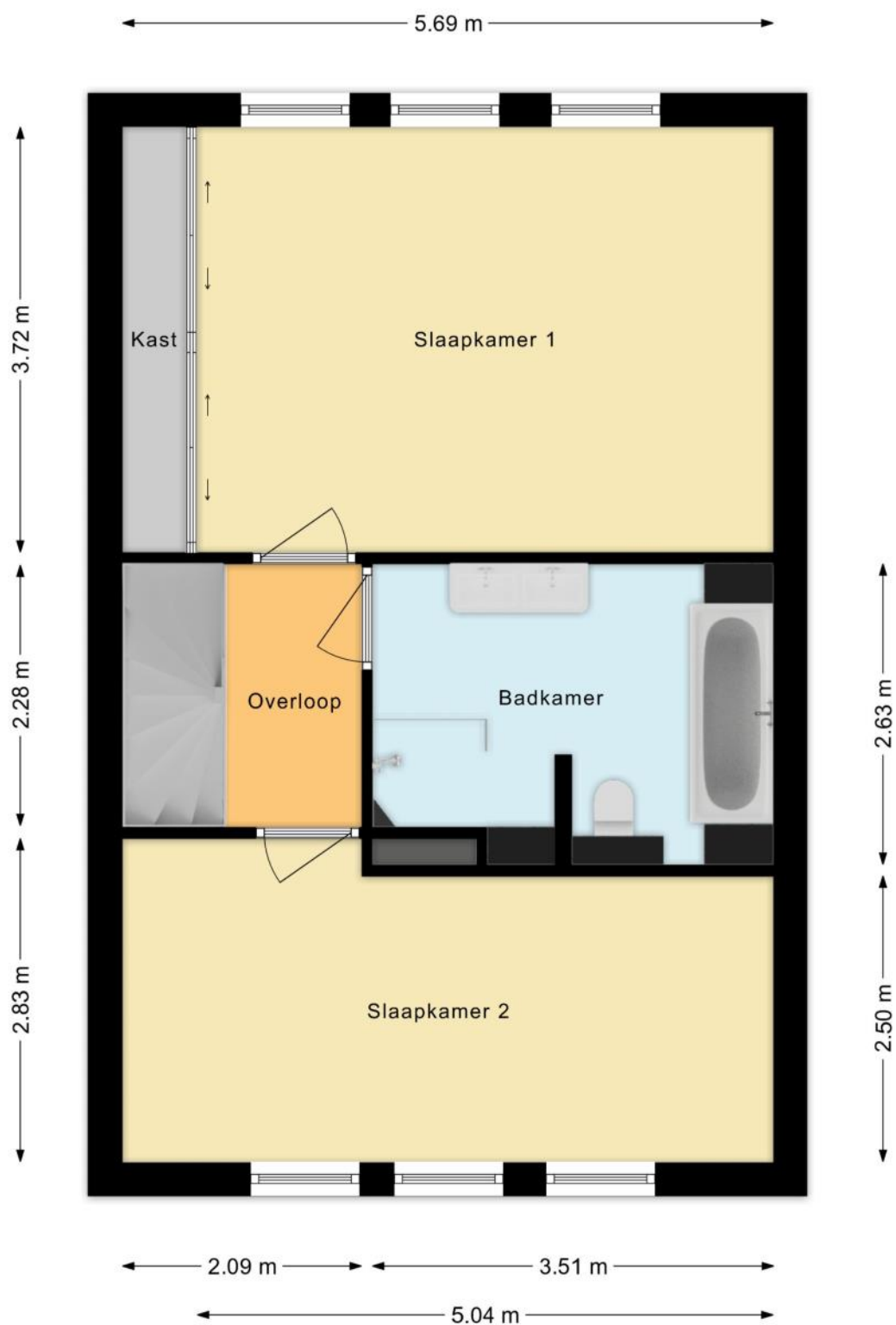
PLATTEGROND



PLATTEGROND



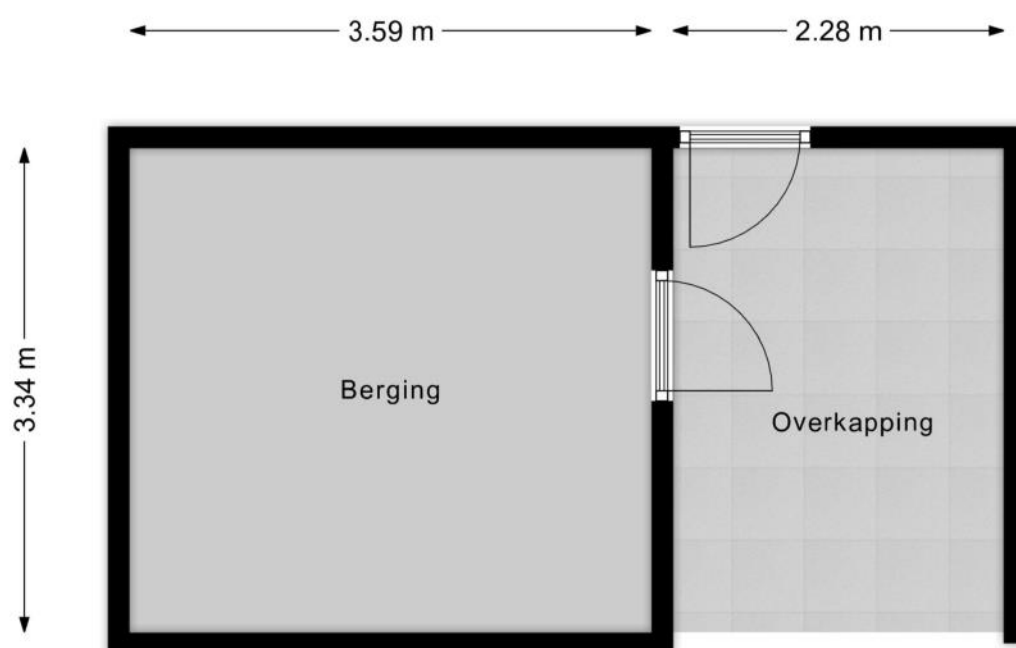
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	550 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	166 m ²
Externe bergruimte	12 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	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Balansventilatie

Energie

Energie label	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmte terugwininstallatie
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Atag one
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	95 m ² (11m diep en 5,9m 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
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer AE 2970

Oppervlakte	170 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Airconditioning 2e verdieping 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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AE

2970

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026

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

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.