

TE KOOP

Viool 44

De Lier



Vraagprijs

€ 575.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Viool 44, De Lier

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime comfortabele en instapklare eengezinswoning uit 1990 in de kindvriendelijke wijk "De Kickert" in De Lier!

Met een woonoppervlakte van circa 125 m². handige ligging en een serre met zonnige achtertuin op het zuiden, biedt deze woning alles wat u zoekt in comfortabel, energiezuinig en veilig wonen met veel extra's. De woning beschikt over drie volwaardige slaapkamers en een ruime zolderverdieping die eenvoudig kan worden ingericht als slaapkamer(s) of hobbyruimte.

Dankzij de volledige isolatie met o.a. dubbele glas in alle kozijnen, vloerverwarming in de woonkamer en de serre, tien zonnepanelen, airconditioning (ook voor verwarming te gebruiken) en energielabel A woont u hier zeer energiezuinig.

Niet alleen de woning zelf biedt veel wooncomfort, ook de ligging is ideaal. De woning is op 10 minuten



Woningbrochure: Viool 44, De Lier

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

loopafstand van het gezellige centrum van De Lier met winkels, supermarkten en gezellige horecagelegenheden. A20 en A4 zijn snel bereikbaar.

Bent u geïnteresseerd na het zien van de foto's, aarzel niet, en neem contact op voor een persoonlijke bezichtiging! Dat kan ook 's-avonds en in het weekend.

Indeling:

De voortuin is ca. 3 meter diep en 5,4 meter breed en er is een vorstvrije buitenkraan aanwezig tegen de voorgevel. De nieuwe voordeur is inbraakwerend en isolerend.

Begane grond:

Bij binnenkomst komt u in de hal, die toegang biedt tot het toilet met wandcloset, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. De hal is voorzien van een luxe garderobe.

De woonkamer is knus van opzet en afgewerkt met een stijlvolle vloer met deels luxe marmer mozaïek, vloertegels en vloerbekleding. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de comfortabele zithoek in de serre met een onderhoudsvrije, aluminium schuifpui naar de tuin. De serre is voorzien van een automatische zonwering. De ruime woonkamer is voorzien van een complete luxe thuisbioscoop met een verborgen strak gespannen projectiescherm van maar liefst ca. 220cm breed die vanuit een afgetimmerde luifel via een afstandsbediening tevoorschijn komt. De 5 ingebouwde B&W luidsprekers vóór, zij en achter en de B&W center speaker vóór zorgen voor een spectaculaire bioscoopbeleving met surround sound. Een speciaal verduisteringsgordijn zorgt ervoor dat u ook op zonnige dagen overdag films en sportevenementen kan kijken op het scherm. De tv voor dagelijks gebruik is slim gemonteerd op een zwenksteun waardoor u ook in de serre televisie kunt kijken. Uiteraard is alle bedrading netjes weggewerkt in een koof die is voorzien van LED spots en een Philips Hue LED lijn van ca.10 meter lang. De trapkast is maximaal voorzien van legplanken voor opbergruimte.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de

moderne open keuken die is uitgevoerd in houtkleur en voorzien van een apothekerskast en een stenen werkblad. Daarnaast beschikt de keuken over een gaskookplaat, afzuigkap, koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en combi-Quooker.

Eerste verdieping:

Via de trap komt u uit op de eerste verdieping en heeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping/zolder.

De hoofdslaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en beschikt over een ruime inloopkast met verlichte glazen legplanken, luxe soft close lades en een maatwerk RVS garderobestang. Verder is er een TV aansluiting, een plafondventilator, een elektrisch bedienbaar screen en is het openslaande raam voorzien van een rol hor. Naast het bed vind u een luxe make-up hoek met theaterspiegel, vergrotingsspiegel, bovenkastje, ladekast en stenen werkblad en bijpassende kruk.

De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning en is voorzien van een ruime inbouwkast met schuifdeuren en een groot maatwerk bureau die uitermate geschikt is voor een thuiswerkplek. Ook hier is een elektrische bedienbaar screen aanwezig.

De derde (slaap)kamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en kan als slaapkamer worden ingericht. Hier bevindt zich ook een groot verhuisraam.

De badkamer is eveneens aan de voorzijde van de woning gesitueerd. Deze is voorzien van een perfect werkende whirlpool met afstandsbediening, een douchecabine, een wastafel met aluminium spiegelkast en een wandcloset. Daarnaast beschikt de badkamer over een ondoorzichtig raam, waardoor natuurlijke ventilatie mogelijk is met behoud van privacy. De badkamer is afgewerkt met een combinatie van beige tegels tot het plafond en terracottakleur tegels op de vloer.

Tweede verdieping:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De tweede verdieping is momenteel geheel ingedeeld voor opslag en beschikt over drie dakramen. Deze verdieping kan eenvoudig worden verdeeld in een vierde en zelfs vijfde slaapkamer, maar is ook uitstekend te gebruiken als hobbykamer of werkplek, zoals bijvoorbeeld een salon aan huis. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar via 4 luiken voor extra opslag.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping de aansluitingen voor de wasmachine, evenals de cv-installatie en de moderne mechanische ventilatie die werkt met zenderbediening. Hier is ook een automatische waterontharder geïnstalleerd.

De achtertuin is ontworpen door een tuinarchitect en is gelegen op het zuiden en heeft tot in de avond, zon. De tuin heeft een ruim, onderheid terras met nieuwe kunststof terrasplanken en meerdere zitplekken. Achter de tuin bevindt zich een privé fietspad met daarachter een gemetselde berging met een zolder en een eigen overdekte, betonnen en betegelde parkeerplaats voor een motorfiets of meerdere scooters. Het privé fietspad wordt uitsluitend gebruikt door 3 aangrenzende woningen.

Bijzonderheden:

- Instapklare eengezinswoning uit 1990 in de populaire wijk "De Kickert".
- Woonoppervlakte ca. 125 m², perceel 170m².
- Energiezuinig, energielabel A en voorzien van 10 zonnepanelen gericht op het zuiden.
- Woonkamer en serre voorzien van vloerverwarming;
- Zeer veilig, energiezuinig, comfortabel, ruim, compleet en voorzien van veel slimme opbergruimte.
- Woonkamer voorzien van Daikin airconditioning die ook uitstekend kan verwarmen.
- Drie volwaardige slaapkamers op de eerste verdieping;
- Ruime tweede verdieping geschikt voor vierde/vijfde slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.
- Inloopkast, thuisbioscoop, whirlpool, airco, automatische waterontharder, vijver, voor en achter buitenkranen, designradiatoren, domotica verlichting.
- Kindvriendelijke wijk met veel speelvoorzieningen

- Ideale ligging op loopafstand van het centrum van De Lier.
- Dichtbij uitvalswegen A4 en de A20
- Nabij scholen, sportverenigingen, winkels, supermarkten en horecagelegenheden;
- Oplevering in overleg, waarschijnlijk augustus



FOTO'S



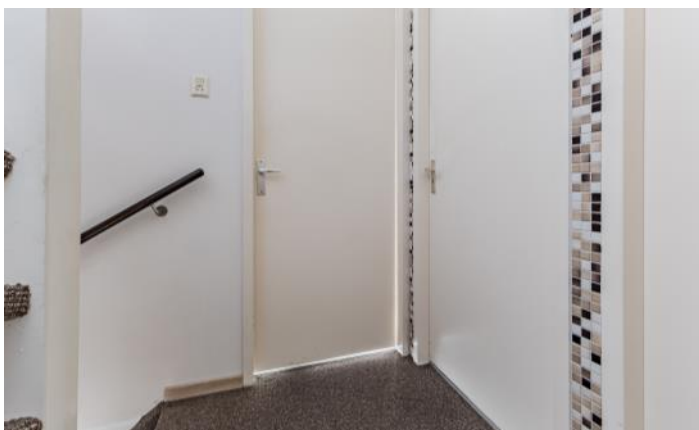
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

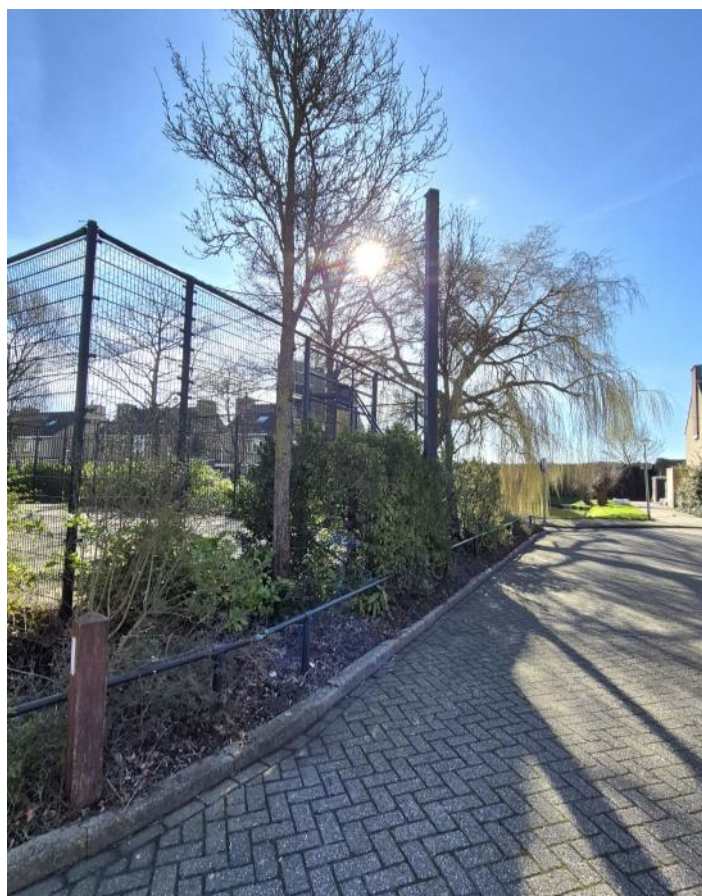




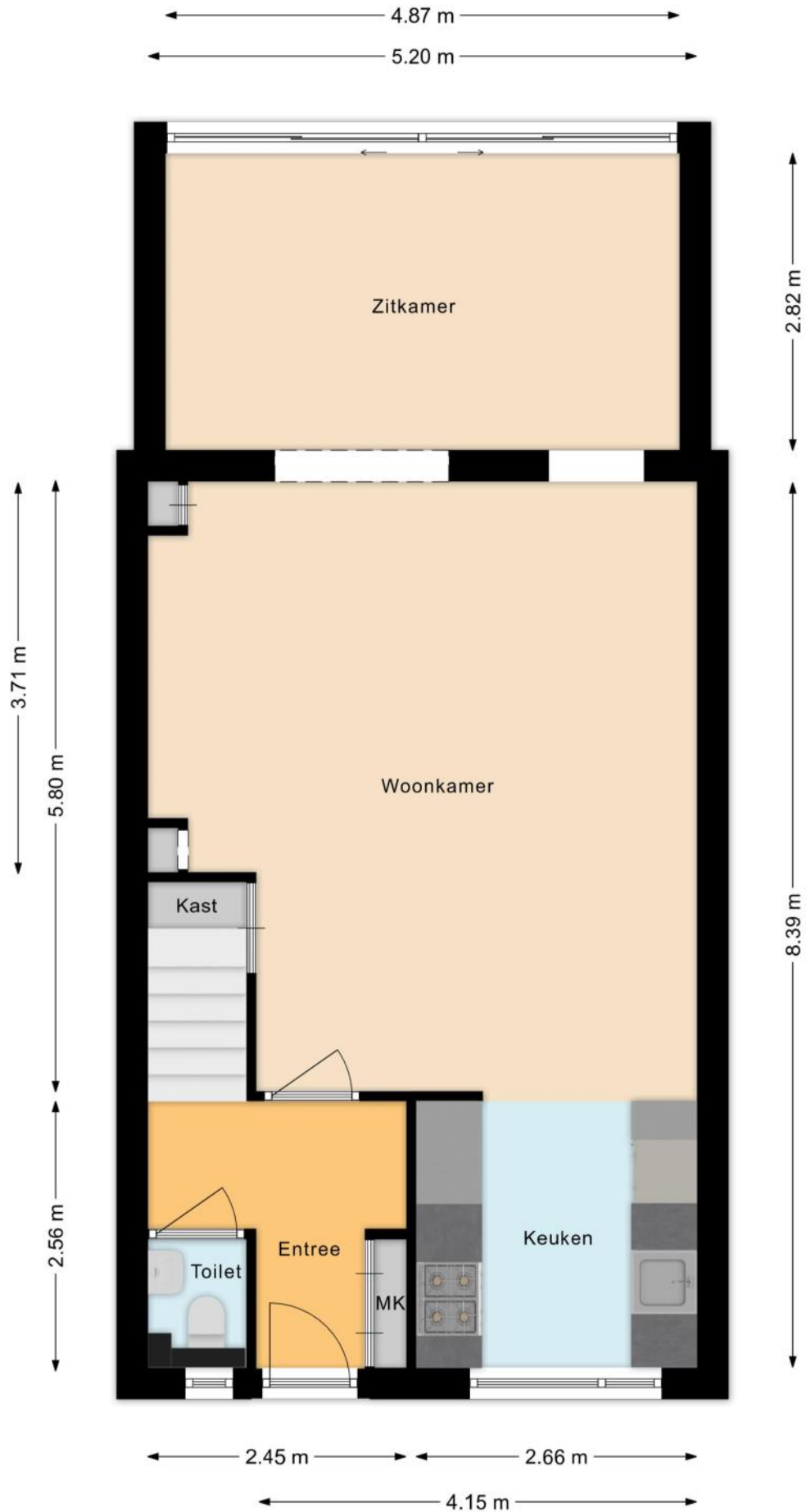
FOTO'S



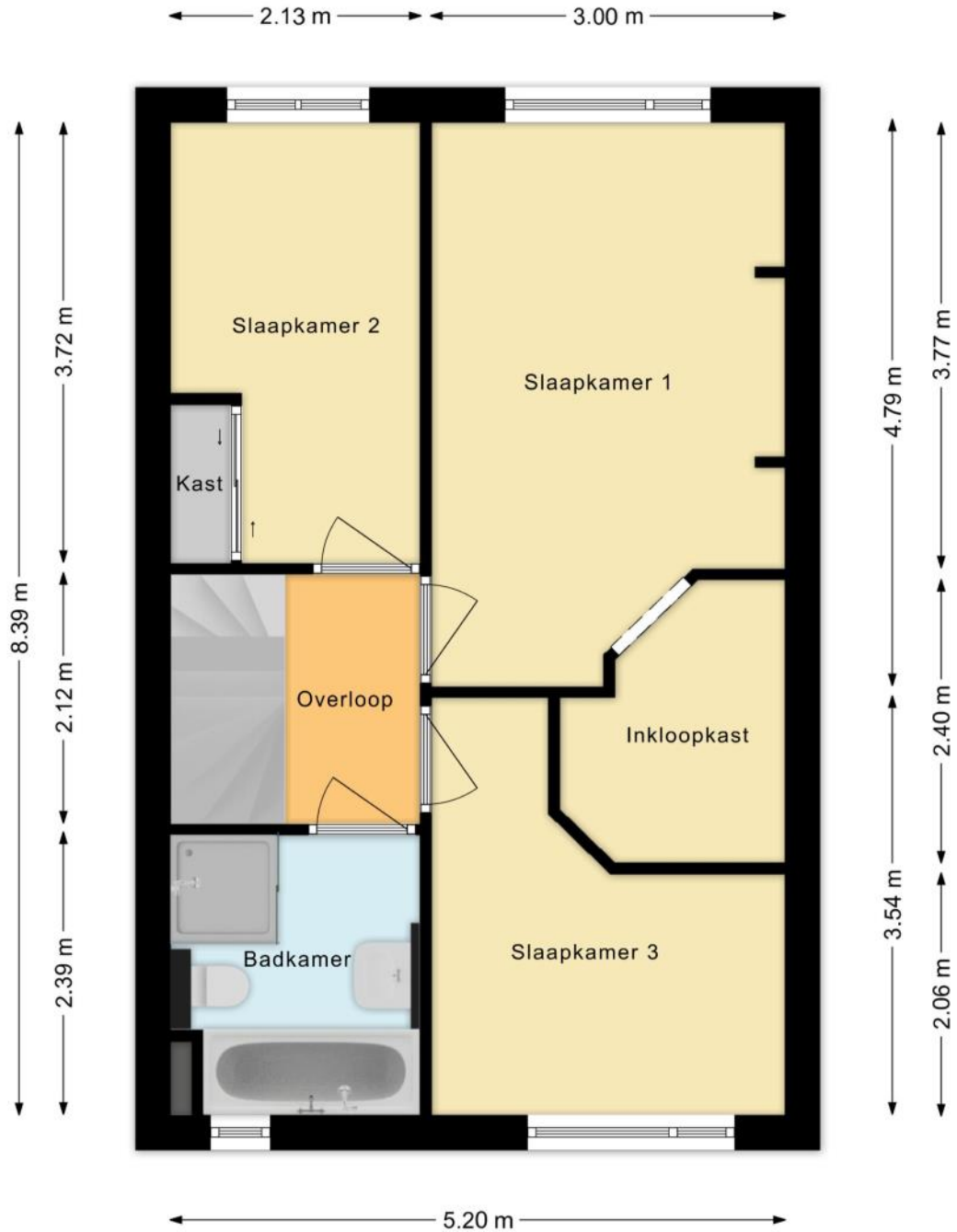
FOTO'S



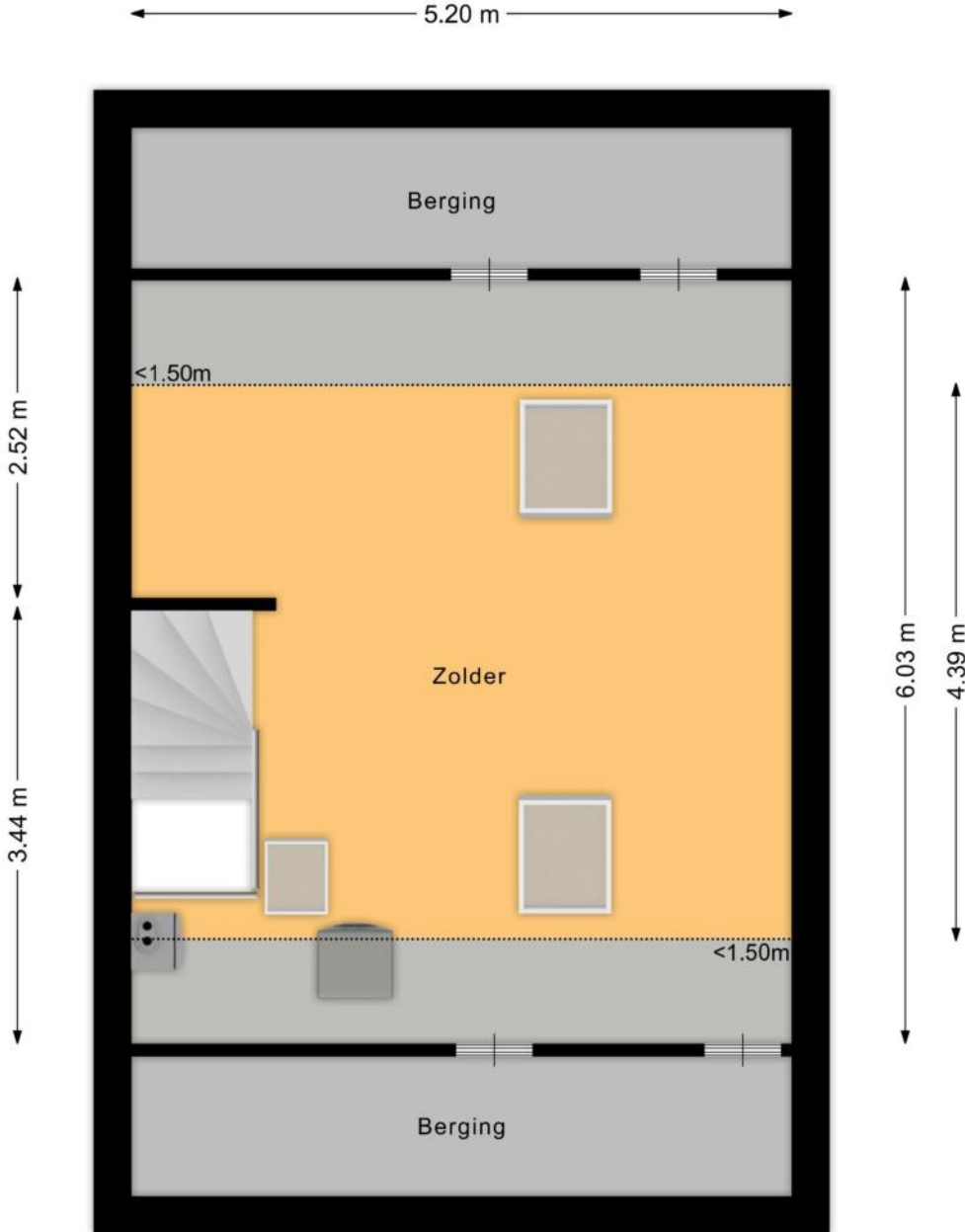
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	170 m ²
Inhoud	419 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	125 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
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Domotica

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Hete lucht verwarming
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	ATAG E 26
Bouwjaar cv-ketel	2008
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
---------	--------------------

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

De Lier B 2209

Oppervlakte	170 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG
identificatie

2655

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Westland

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Datum in werking 24-11-2004

Afkomstig uit stuk Hyp4 80452/103

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 24-11-2004

Ingeschreven op 25-01-2021 om 12:07

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

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

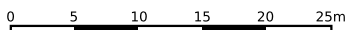



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente De Lier Sectie B Perceel 2209</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

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

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://www.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://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.