



JOZEF ISRAËLSLAAN 32
2182 LK
HILLEGOM

Vraagprijs
€ 495.000 k.k.



BrinkBorgh
MAKELAARDIJ

www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl



Kenmerken

Object	eengezinswoning
Bouwjaar	1968
Woonoppervlakte	112 m ²
Slaapkamers	4
Inhoud	383 m ³
Gebouw gebonden buiten ruimte	80 m ²
Externe bergruimte	7 m ²
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

Omschrijving

"Een vakantiegevoel" dat krijg je in deze goed onderhouden eengezinswoning met 4 slaapkamers en een prachtig verzorgde achtertuin op het westen met berging en een achterom. Neem de gezellige openslaande deuren met van die kleine ruitjes naar de achtertuin, de chique zonwering, de open keuken aan de achterzijde, de vele bloemen en je hoeft toch nooit meer weg? Roseetje? Niet voor niks dat deze eigenaren er 58 jaar gewoond hebben.

OMGEVING

De woning is gelegen aan de rand van Elsbroek met vrij uitzicht aan de voorzijde, waar zich een speeltuintje bevindt. Een rustige straat in een kindvriendelijke wijk met veel gezinnen. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Hillegom, het treinstation en het strand van Noordwijk. De supermarkt en basisschool bevinden zich op loopafstand.

Verder ligt het op slechts dertig minuten afstand van grote steden zoals Leiden, Haarlem of Amsterdam.

INDELING:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, trapkast, een half betegeld toilet met fonteintje, een lichte ,L-vormige, doorzwoonkamer met een marmeren vloer voorzien van vloerverwarming en openslaande deuren naar de tuin, de open keuken is voorzien van granieten aanrechtblad en diverse (oa. Bosch en Siemens) inbouwapparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop, 3 flinke slaapkamers met diverse kasten en een geheel betegelde badkamer met een inloopdouche en een wastafel met meubel.

Tweede verdieping:

Ruime overloop met de wasmachine-opstelling, de cv ketel en de permanente opstelling van de strijkplank. Een vierde grote slaapkamer met een wastafel en aan de achterzijde een dakkapel en veel bergruimte achter de knieschotten.

BUITEN

Een fraai aangelegde en verzorgde voor en achtertuin. Buitenkraan aanwezig. In de achtertuin staat de stenen berging voorzien van elektra. Achterom aanwezig.

NEN 2580 CLAUSULE

De gebruiksoppervlakte is berekend conform de branche vastgestelde NEN 2580-norm. De oppervlakte kan derhalve afwijken van vergelijkbare panden en/of oude referenties. Dit heeft vooral te maken met deze (nieuwe) rekenmethode. Koper verklaart voldoende te zijn geïnformeerd over de hiervoor bedoelde normering. Verkoper en diens makelaar doen hun uiterste best de juiste oppervlakte en inhoud te berekenen aan de hand van eigen metingen en dit zoveel mogelijk te ondersteunen door het plaatsen van plattegronden met maatvoering. Mocht de maatvoering onverhoopt niet (volledig) overeenkomstig de normering zijn vastgesteld, wordt dit door koper aanvaard. Koper is voldoende in de gelegenheid gesteld de maatvoering zelf te (laten) controleren. Verschillen in de opgegeven maat en grootte geven geen der partijen enig recht, zo ook niet op aanpassing van de koopsom. Verkoper en diens makelaar aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid in deze.

Omschrijving

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1968;
- Recent voorzien van spouwmuur isolatie;
- Geschilderd aan de gehele buitenzijde in 2025;
- Markies aan de voorzijde en een elektrisch zonnescerm aan de achterzijde;
- Geheel dubbel glas;
- Energielabel C;
- CV ketel merk: Remeha bouwjaar 2015 Laatste onderhoud: 2025;
- Hillegom heeft een treinstation;
- Een ouderdoms- en een NEN 2580 clause zal worden opgenomen in de koopakte;
- Oplevering in overleg. (augustus/september mogelijk).

Description

"A holiday feeling" is exactly what you get in this well-maintained family home with 4 bedrooms and a beautifully landscaped west-facing backyard with a storage shed and rear access. Enjoy the charming French doors with small window panes leading to the garden, the elegant sunshades, the open-plan kitchen at the rear, the abundance of flowers—and you'll never want to leave again. A glass of rosé? It's no coincidence that the current owners have lived here for 58 years.

SURROUNDINGS

The property is located on the edge of Elsbroek, with unobstructed views at the front overlooking a small playground. A quiet street in a family-friendly neighbourhood with many households. It is within cycling distance of the centre of Hillegom, the train station, and the beach of Noordwijk. The supermarket and primary school are within walking distance.

It is also only 30 minutes from major cities such as Leiden, Haarlem, and Amsterdam.

LAYOUT

Ground floor:

Entrance hall, meter cupboard, under-stair storage, a half-tiled toilet with washbasin, and a bright L-shaped through-living room with a marble floor with underfloor heating and French doors to the garden. The open kitchen at the rear features a granite countertop and various built-in appliances (including Bosch and Siemens).

First floor:

Landing, three spacious bedrooms with built-in cupboards, and a fully tiled bathroom with a walk-in shower and washbasin with vanity unit.

Second floor:

Spacious landing with washing machine setup, central heating boiler, and a permanent ironing board installation. A fourth large bedroom with a washbasin, a dormer window at the rear, and ample storage space behind the knee walls.

OUTSIDE

A beautifully landscaped and well-maintained front and rear garden. Outdoor tap present. The rear garden includes a stone storage shed with electricity. Rear access available.

NEN 2580 CLAUSE

The usable floor area has been calculated in accordance with the industry-standard NEN 2580 measurement standard. The surface area may therefore differ from comparable properties and/or earlier references, mainly due to this updated calculation method. The buyer confirms they have been sufficiently informed about this standard. The seller and their agent have made every effort to calculate the correct floor area and volume based on their own measurements and to support this with floor plans including dimensions. Should the measurements not fully comply with the standard, this is accepted by the buyer. The buyer has had sufficient opportunity to verify or have the measurements verified. Differences in stated measurements do not entitle either party to any rights, including adjustment of the purchase price. The seller and their agent accept no liability in this regard.

Description

SPECIAL FEATURES

- Built in 1968;
- Recently fitted with cavity wall insulation;
- Exterior fully painted in 2025;
- Awning at the front and electric sunshade at the rear;
- Fully double glazed;
- Energy label C;
- Central heating boiler: Remeha, built in 2015, last serviced in 2025;
- Hillegom has a train station;
- An age clause and a NEN 2580 clause will be included in the purchase agreement;
- Delivery in consultation (possible August/September).



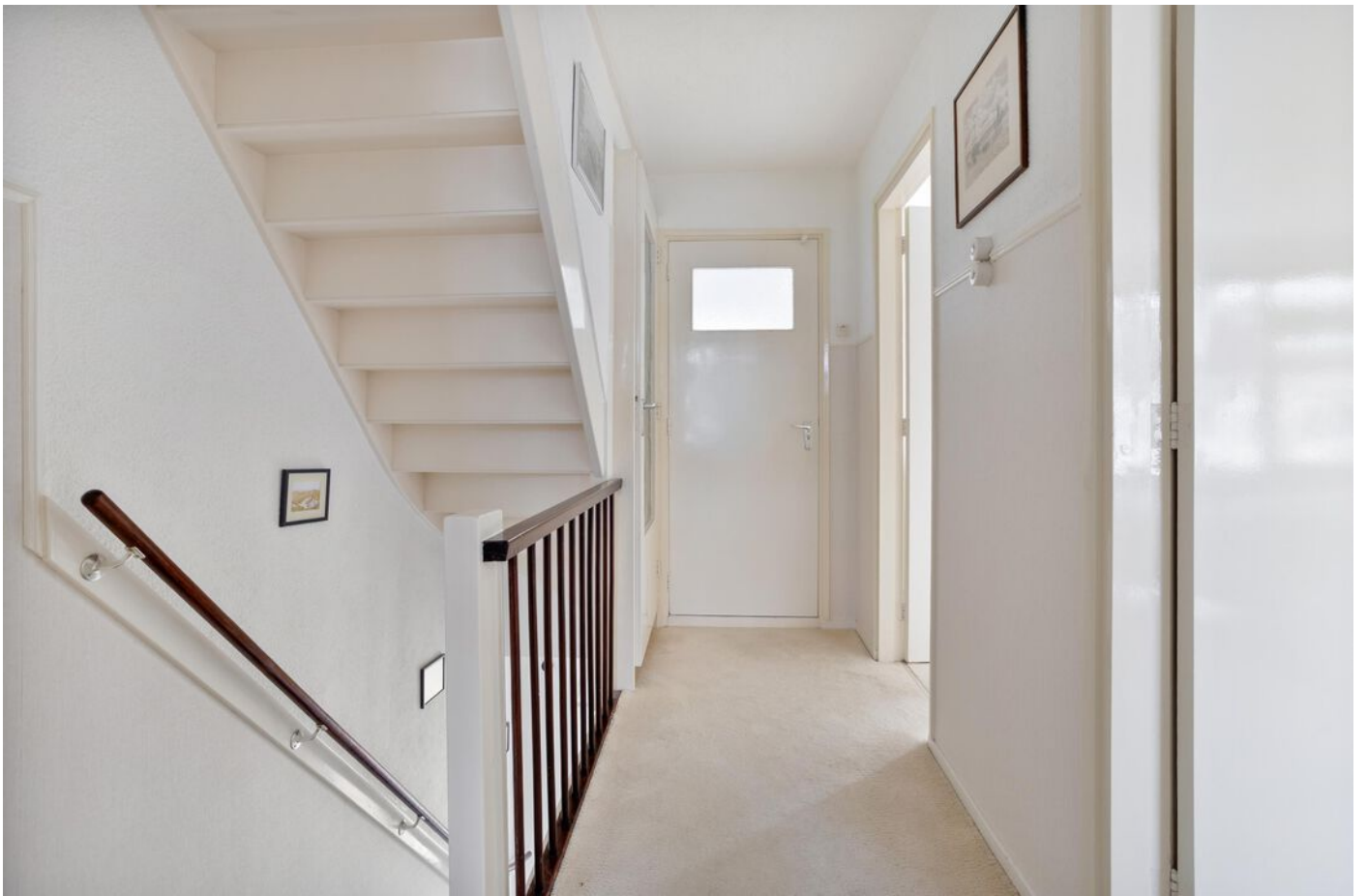






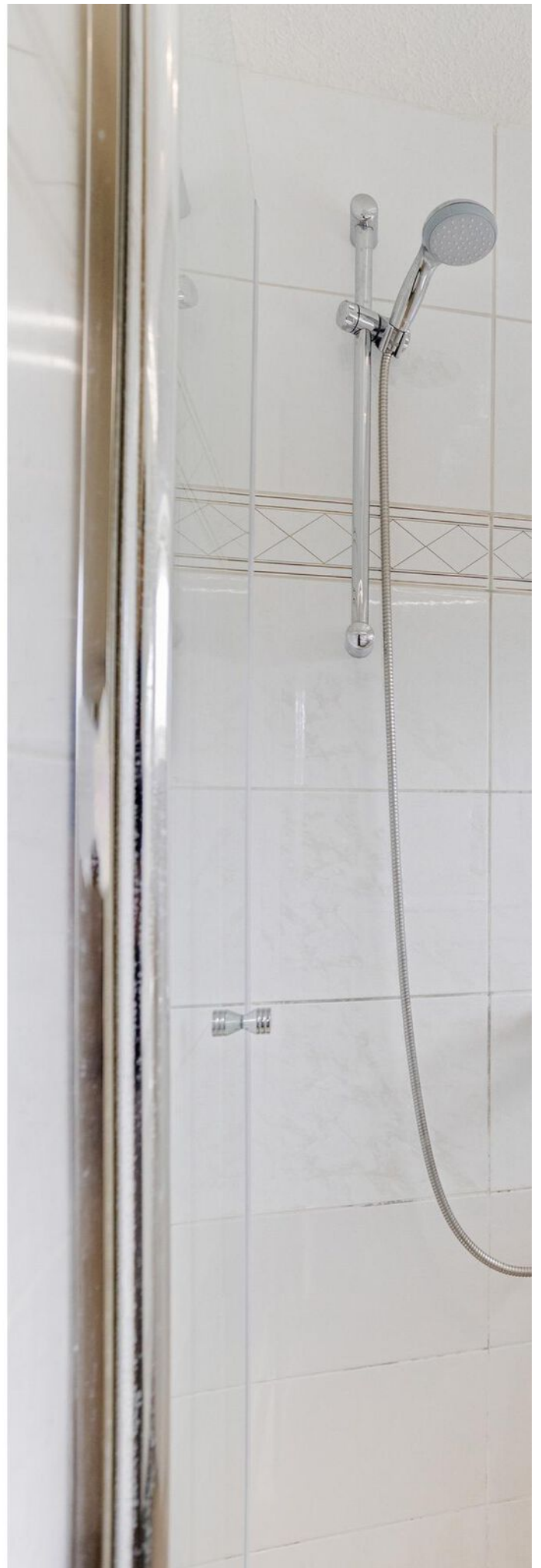




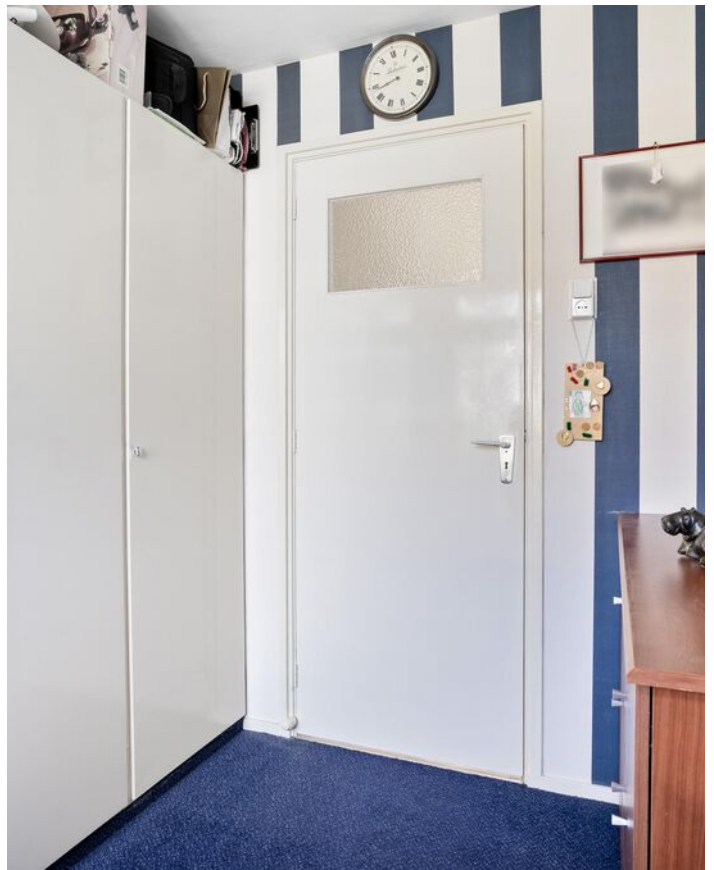


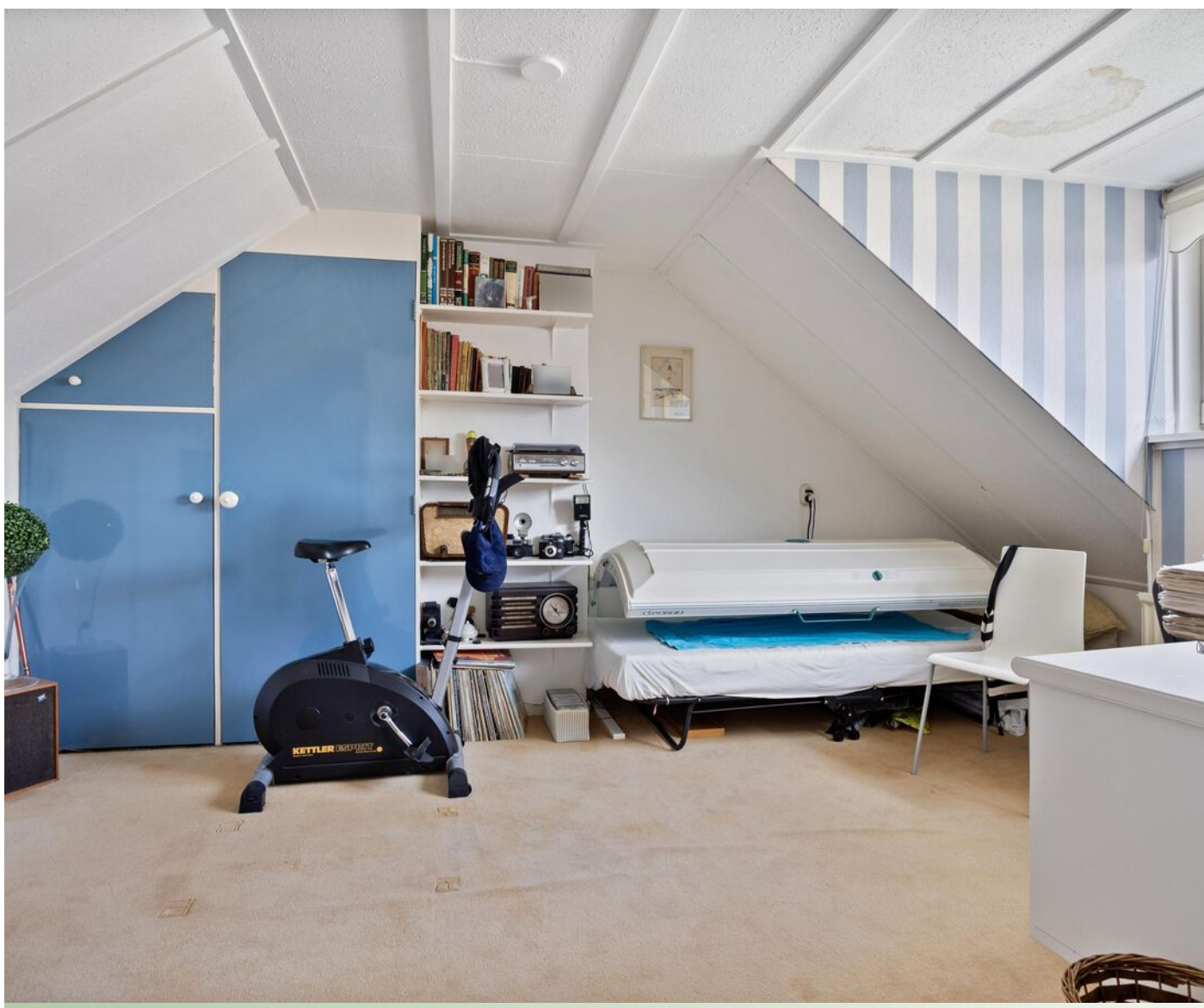












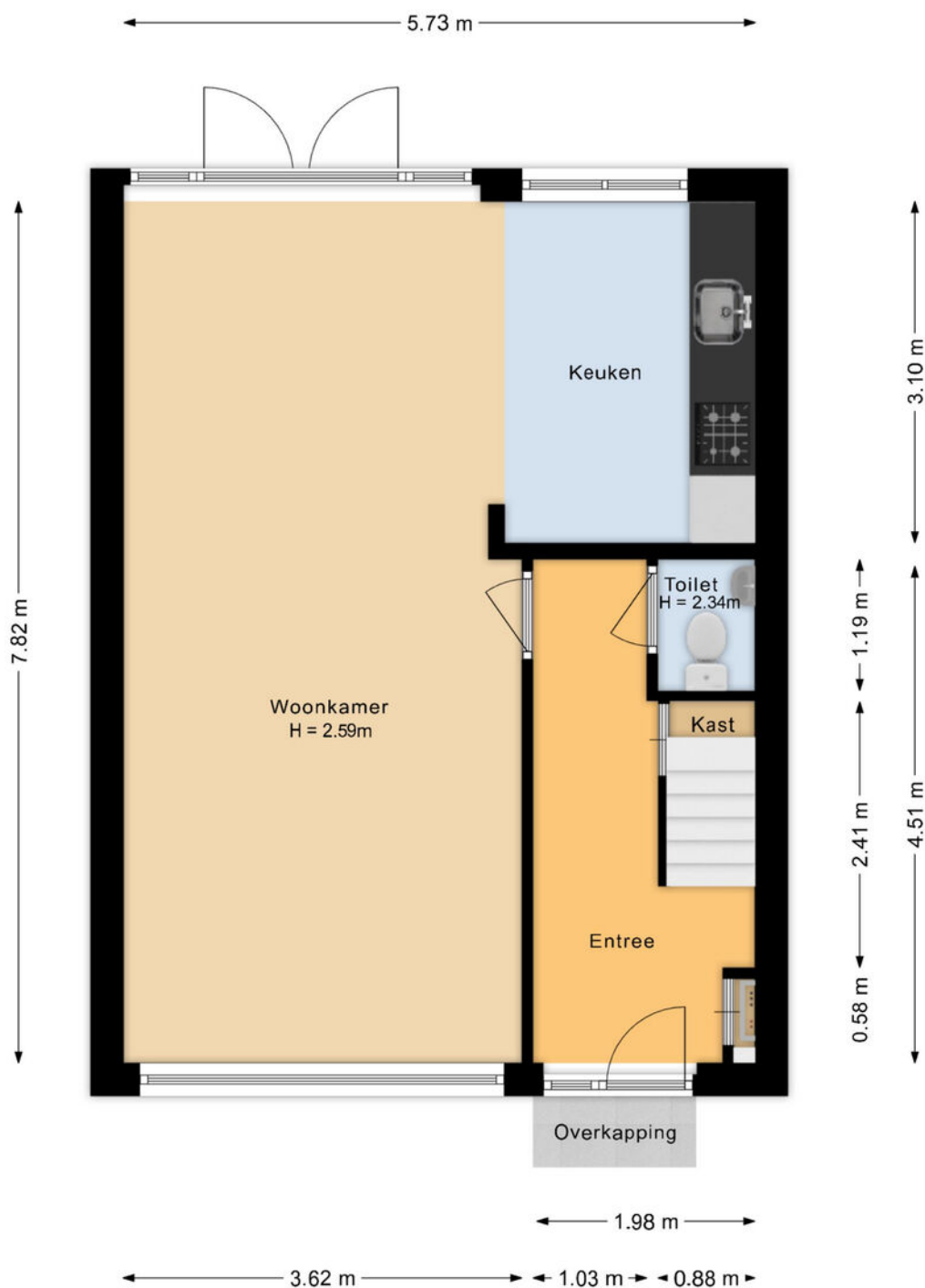






Plattegrond

Jozef Israëlslaan 32 Hillegom
Begane grond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond

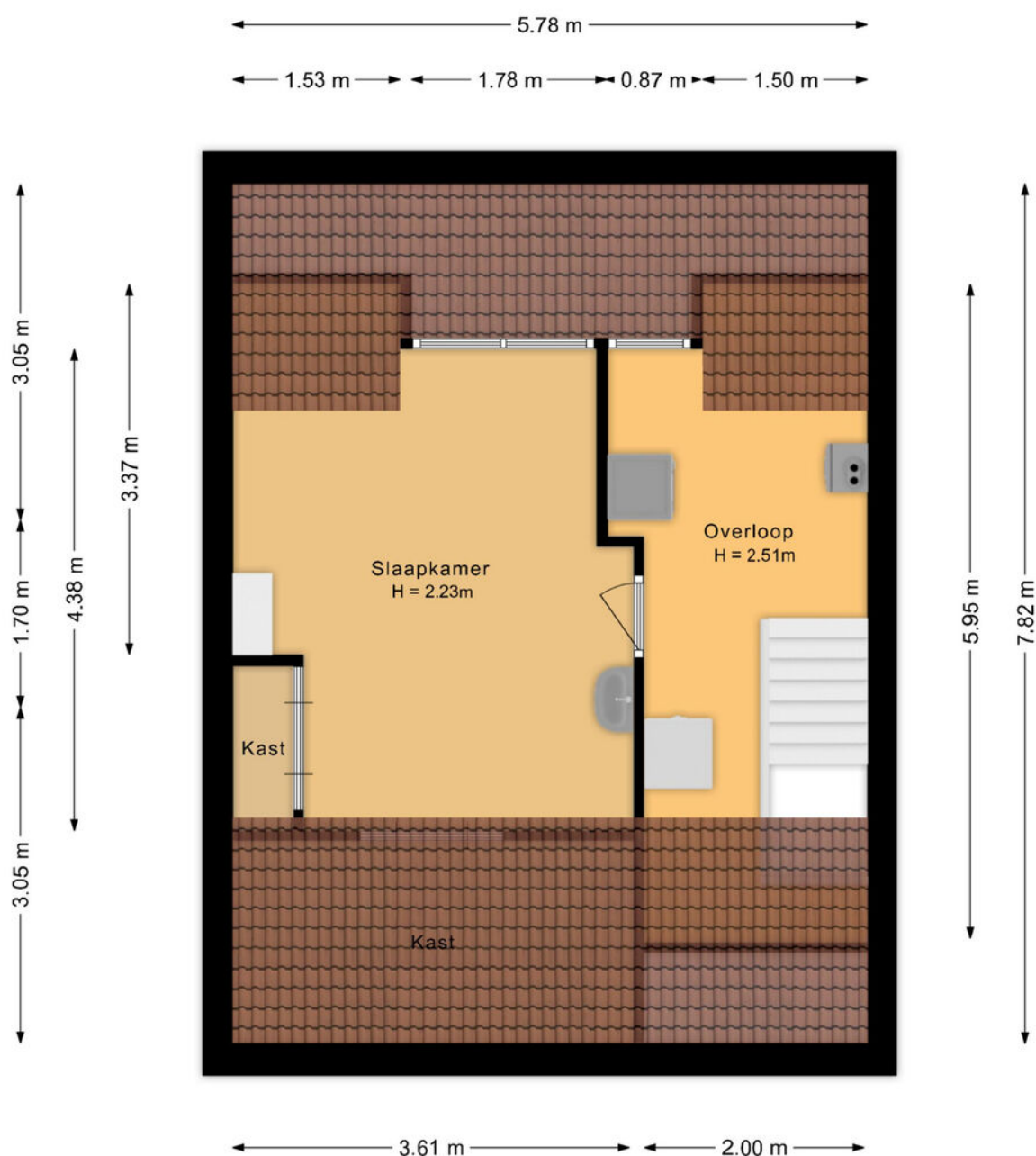
Jozef Israëlslaan 32 Hillegom
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond

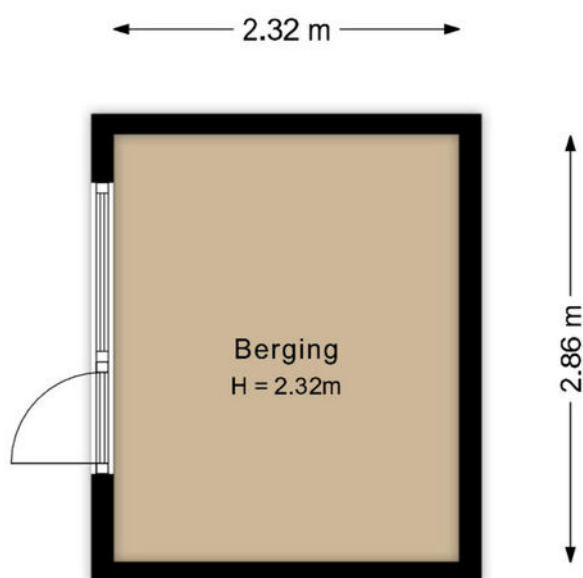
Jozef Israëlslaan 32 Hillegom
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond

Jozef Israëlslaan 32 Hillegom
Berging



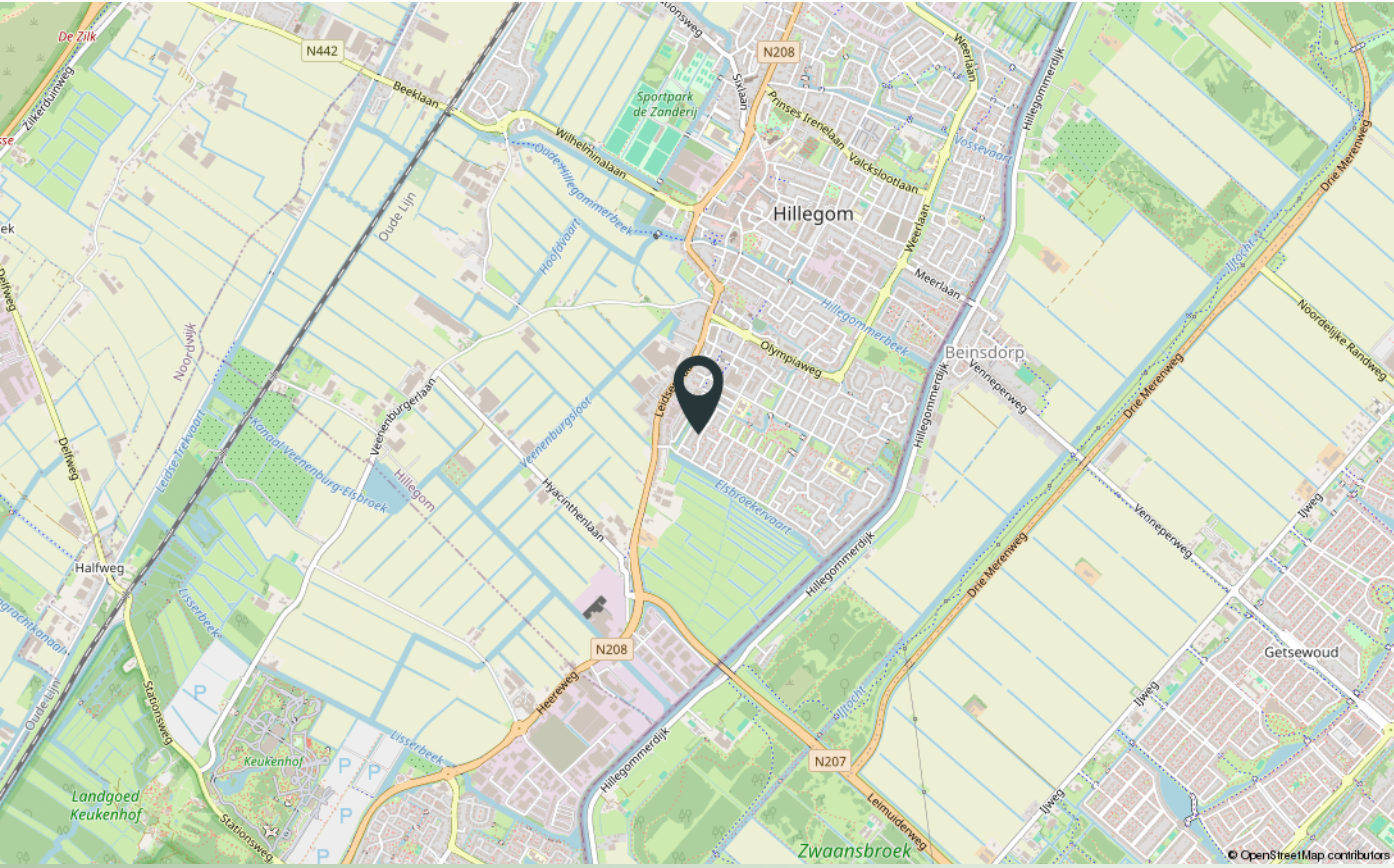
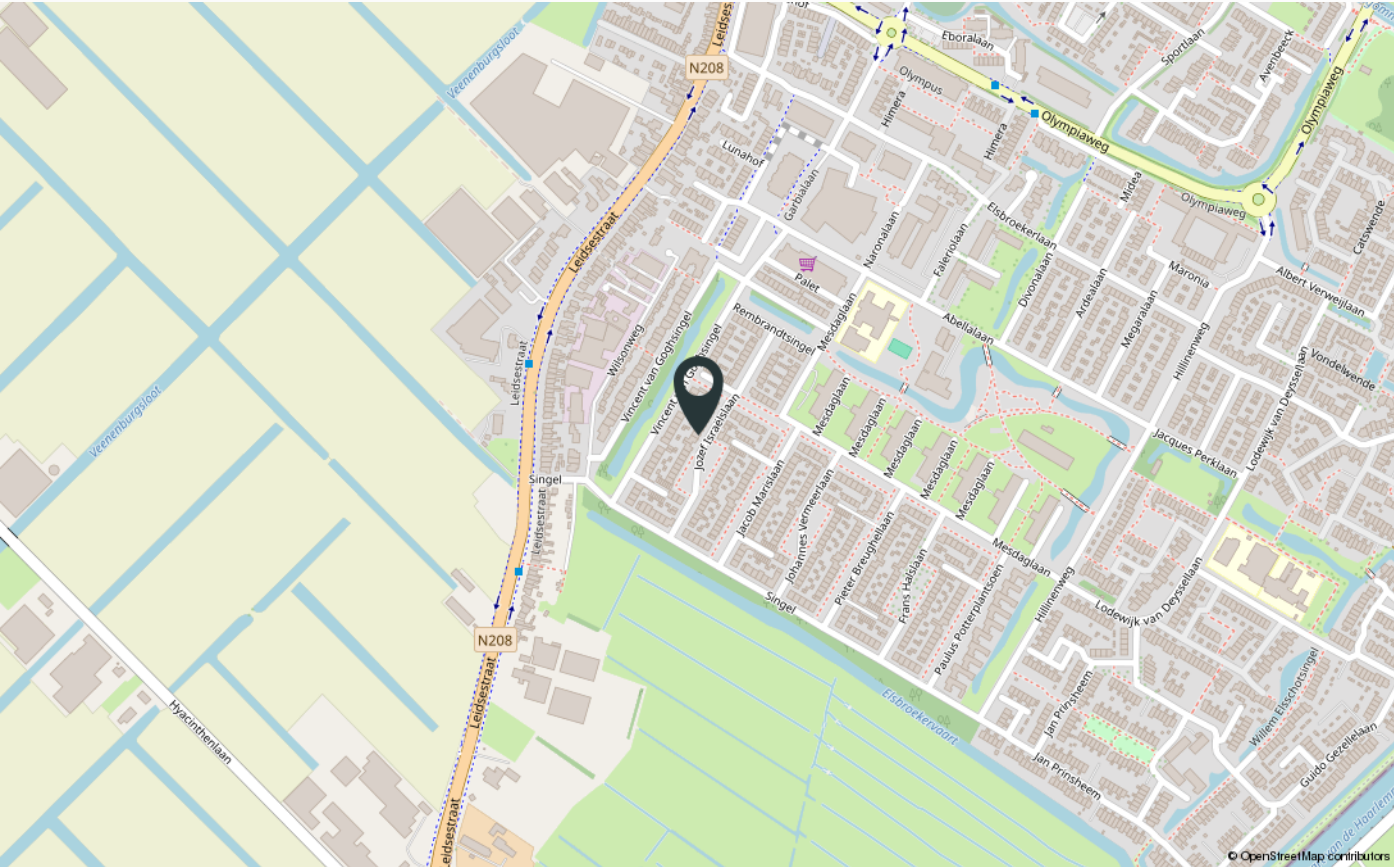
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Plattegrond



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Locatie



Verkoop voorwaarden

1. Met betrekking tot dit object is BrinkBorgh Makelaardij de adviseur en belangenbehartiger van de verkoper. Wij adviseren iedere aspirant-koper om gebruik te maken van een NVM/MVA-aankoopmakelaar.

2. Het object wordt verkocht en opgeleverd in de staat waarin zij zich tijdens de bezichtiging bevindt, tenzij door verkopend makelaar anders is aangegeven. Inlichtingen over feiten die aan koper bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, hoeven niet door verkoper en/of verkopend makelaar te worden verstrekt.

3. Indien het object zich in een eenvoudige (verouderde) staat bevindt, dan zal er in de koopakte een ouderdoms- en/of as is where is worden opgenomen. In dat geval worden er door verkoper geen garanties gegeven over de aanwezige technische installaties, aan –en afvoerleidingen en bedradingen. De aanwezigheid van een telefoon –en/of kabel aansluiting wordt niet gegarandeerd.

4. Indien het object nooit door verkoper zelf is bewoond, dan zal er in de koopakte een verklaring niet eigen bewoning worden opgenomen.

5. Een mondelinge overeenstemming tussen verkoper en koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als verkoper en 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Partijen zullen nastreven om de koopakte binnen 5 werkdagen na wilsovereenstemming te ondertekenen.

6. De koopovereenkomst en leveringsakte zullen uitsluitend worden opgemaakt volgens het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en het Ringmodel koopcontract Amsterdam, door een door koper aan te wijzen notaris kantoorhoudende uitsluitend in Amsterdam, tenzij een projectnotaris is aangewezen.

7. Het verkochte is gemeten met gebruikmaking van de Meetinstructie, welke is gebaseerd op de normen zoals vastgelegd in NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen en beperkingen bij het uitvoeren van een meting. De woning is gemeten door een extern professioneel bedrijf. Koper vrijwaart BrinkBorgh Makelaardij B.V. en haar medewerkers en de verkoper voor eventuele afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om het verkochte zelf te (laten) meten volgens NEN 2580.

8. Verkoper heeft de verplichting om een gevalideerd energielabel vóór het moment van verkoop aan te vragen. Het niet hebben van een gevalideerd energielabel is voor rekening en risico van verkoper. Bovenstaande is niet van toepassing indien er reeds een geregistreerd nog geldig energielabel aanwezig is. Tevens is bovenstaande niet van toepassing indien het object onder één van de wettelijke uitzonderingen valt.

9. De informatie in deze verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond het object ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, plattegronden, afmetingen en maatvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Conditions for sale

1. About this object, BrinkBorgh Brokers is the advisor and representative of the seller. We advise every prospective buyer to use an NVM/MVA purchase broker.

2. The object is sold and delivered in the condition it is in during the inspection, unless indicated otherwise by the selling agent. Information about facts that are known to the buyer or that could have been known from the buyers own research do not have to be provided by the seller and/or his selling broker.

3. If the object is in a simple (outdated) state, then an old age clause will be included in the purchase deed. In that case no guarantees are given by the vendor about the technical installations, supply and drainage pipes and wiring. The presence of a telephone and / or cable connection is not guaranteed.

4. If the object is never occupied by the seller himself, then a statement non-self-habitation clause will be included in the purchase deed.

5. An oral agreement between seller and buyer is not legally valid. In other words, there is no sale. There is only a legally valid purchase if the seller and buyer have signed the purchase agreement. This follows from article 7: 2 Dutch Civil Code. A confirmation of the oral agreement by e-mail or a sent draft of the purchase agreement is not considered as a 'signed purchase agreement'. Both parties will ensure that the deed of sale is signed within 5 working days after consensus.

6. The purchase agreement and the deed of delivery shall exclusively be drawn up in accordance with the model of the Royal Notarial Professional Organization and the Ring Model Purchase Contract Amsterdam, by a notary office in Amsterdam pointed out by the buyer exclusively, unless a project notary is designated.

7. The sold object is measured in accordance with the Measurement Instruction, which is based on the standards as laid down in NEN 2580. The Measurement Instruction is intended to apply a more unambiguous way of measuring to give an indication of the usable area. The Measurement Instruction does not completely rule out differences in measurement results due to, for example, interpretation differences, rounding off and limitations when performing a measurement.

The house has been measured by an external professional company. The buyer indemnifies BrinkBorgh Brokers B.V. and its employees and the seller for any deviations in the specified sizes. The buyer declares that he has been given the opportunity to measure or have the sold item measured in accordance with NEN 2580.

8. The seller is obliged to request a validated energy label before the time of sale. Not having a validated energy label is at the expense and risk of the seller. The above is not applicable if there is already a registered valid energy label. The above is also not applicable if the object falls under one of the statutory exceptions.

9. The information in this sales brochure has been compiled with the utmost care. However, we cannot always prevent the information from deviating slightly from what you see or have seen in or around the object. This may apply to (construction) drawings, plans, and dimensions. Therefore, no rights can be derived from this.



INTERESSE IN DE WONING? INTERESTED IN THIS PROPERTY?

*Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor.
Please feel free to contact our office.*



www.brinkborgh.nl

Minervalaan 19 hs | 1077 NK Amsterdam
020 - 670 99 92
info@brinkborgh.nl