

Nootdorp

Populierenlaan 16



te>koop>

Vraagprijs
€ 645.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Nootdorp

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Ruseler & Van Herk Makelaars dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. De regio Pijnacker - Nootdorp kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



**Raymond>
Stolk>**

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 45 50 61 08
raymond@ruselerenvanherk.nl

Omschrijving

RUIME EENGEZINSWONING MET VRIJ UITZICHT OVER PARK EN WATER

Aan een brede, groene laan in een rustige woonwijk van Nootdorp staat deze verrassend ruime en verbouwde 6 kamer eengezinswoning met vijf slaapkamers, een zonnige tuin op het zuidwesten, dakkapel aan de achterzijde én een ruime garage. De woning ligt aan een autovrije straat met vrij zicht over groen en water. De combinatie van de groene ligging aan het water, de royale leefruimte en de verschillende verduurzamingen maken dit een ideaal huis voor doorstromers die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving terwijl de directe voorzieningen en omliggende steden binnen handbereik zijn. Dankzij de vernieuwde kozijnen met HR++ beglazing is het wooncomfort merkbaar verbeterd. Het huis is na-geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen, waardoor het niet alleen comfortabel aanvoelt maar ook energiezuiniger is dan veel vergelijkbare huizen uit deze bouwperiode.

De straat kenmerkt zich door veel groen, brede wandelpaden en een rustige sfeer. Vanuit het huis kijk je uit op een groene waterpartij, wat direct zorgt voor een vrij en ontspannen gevoel. Tegelijkertijd woon je hier centraal in Nootdorp met winkels, scholen, sportverenigingen en uitvalswegen dichtbij.

RUIME WOONKAMER EN MODERNE KEUKEN

Bij binnenkomst valt direct op dat dit huis goed onderhouden is en een prettige, lichte uitstraling heeft. De ruime hal bij binnenkomst is voorzien van een 1e toiletruimte en de meterkast. Vanuit de hal is de ruime woonkamer bereikbaar met grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk lichtinval. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel waar je met familie of vrienden uitgebreid kunt tafelen. De begane grond is voorzien van een vloerverwarming in 5 groepen. De nette lichte keuken (Siematic) heeft een goede afwerking met apothekerskast en diverse inbouwapparatuur waaronder een combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, inductie kookplaat en apothekerskast. Via de keuken is er toegang tot de zonnige ruime tuin met elektrisch zonneschermb, achterom met parkeerplaatsen en een stenen garage. De garage is voorzien van een nieuw dak en trespa boeiborden.



Omschrijving

VIJF SLAAPKAMERS EN EEN RUIME BADKAMER

Op de verdiepingen zijn de vijf slaapkamers te vinden. De 1e verdieping is voorzien van drie slaapkamers waarvan een slaapkamer aan de voorzijde met een schuifpui naar een balkon; 2e slaapkamer aan de voorzijde en een riante 3e slaapkamer aan de achterzijde. Via de hal is er een nette moderne badkamer met inloopdouche met drain, ligbad, wastafel, designradiator, 2e toilet en vloerverwarming. De 2e verdieping is voorzien van 2 slaapkamer met dakkapel (ca. 6 jaar oud), berging, een ruime wasruimte met opstelplaats wasmachine, droger en de CV combiketel en een bergvliering.

De indelingen op de verdiepingen zorgt ervoor dat dit huis bijzonder geschikt is voor grotere gezinnen, thuiswerkers of gezinnen die behoefte hebben aan extra hobby- of logeerkamers. De dakkapel op de bovenste verdieping zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval, waardoor ook deze verdieping volwaardig gebruikt kan worden.

ZONNIGE TUIN EN RUIME GARAGE

De achtertuin ligt op het zuidwesten waardoor je hier een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Dankzij de ruime opzet is er volop plek voor een loungeset, speelruimte voor kinderen of een grote eettafel om lange zomeravonden buiten door te brengen. De groene omgeving rondom het huis versterkt het rustige karakter van deze plek. Een groot pluspunt is de ruime garage. Ideaal voor het stallen van fietsen en motoren, extra opslagruimte of natuurlijk voor de auto. In combinatie met de royale woonoppervlakte maakt dit het huis extra praktisch voor gezinnen die nét wat meer ruimte zoeken.

GROEN EN RUSTIG WONEN IN NOOTDORP

Nootdorp is populair vanwege de combinatie van rust, ruimte en de centrale ligging tussen Den Haag, Delft en Rotterdam. In de directe omgeving vind je verschillende basisscholen, sportverenigingen, speelvoorzieningen en winkelcentra. Ook natuurliefhebbers zitten hier goed met verschillende wandel- en fietsroutes in de buurt. De ligging aan het water en de brede groene lanen geven deze wijk een ruim en prettig karakter. Daarbij zijn de uitvalswegen richting de A4, A12 en A13 snel bereikbaar, waardoor je uitstekend verbonden bent met de omliggende steden. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Hierdoor woon je hier rustig, maar met alle dagelijkse voorzieningen en steden binnen handbereik.

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

"Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden".

Gebruiksoppervlakte woningen

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Kenmerken



Woonoppervlakte

149 m²



Bouwjaar

1974



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

176 m²

Soort eengezinswoning

Type tussenwoning

Aantal kamers 6

Woonoppervlakte 149 m²

Perceeloppervlakte 176 m²

Inhoud 507 m³

Bouwjaar 1974

Tuin zuidwest

Verwarming c.v.-ketel (2005)

Isolatie muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

C





















Virtueel>bezichtigen>

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



Kadastrale>gegevens>

Adres

Populierenlaan 16

Postcode/plaats

2631 HW Nootdorp

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 2697

Kadastraal eigendom

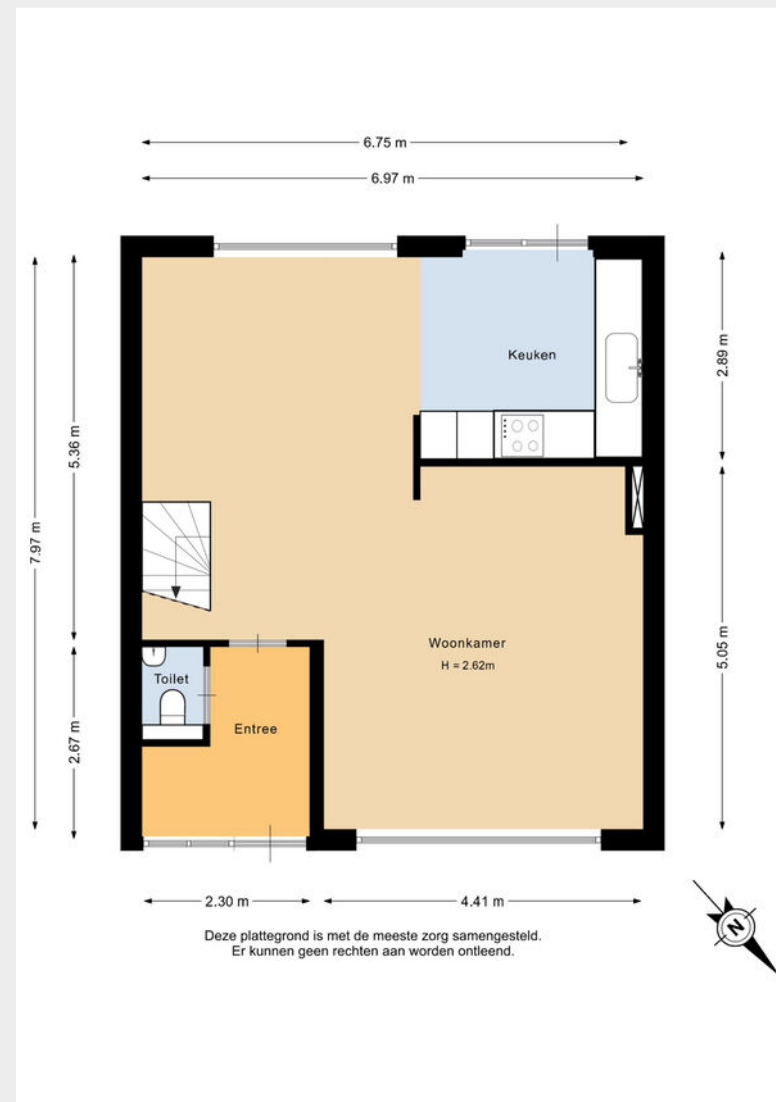
Volle eigendom

Perceelpervlakte

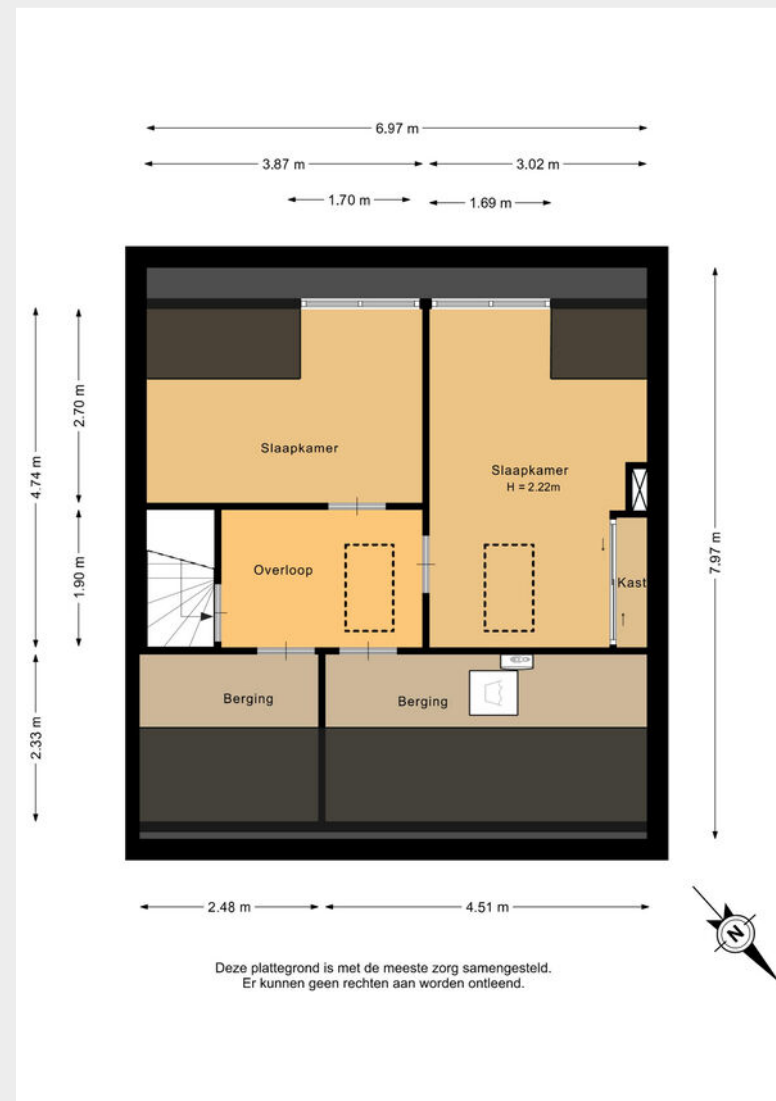
176 m²



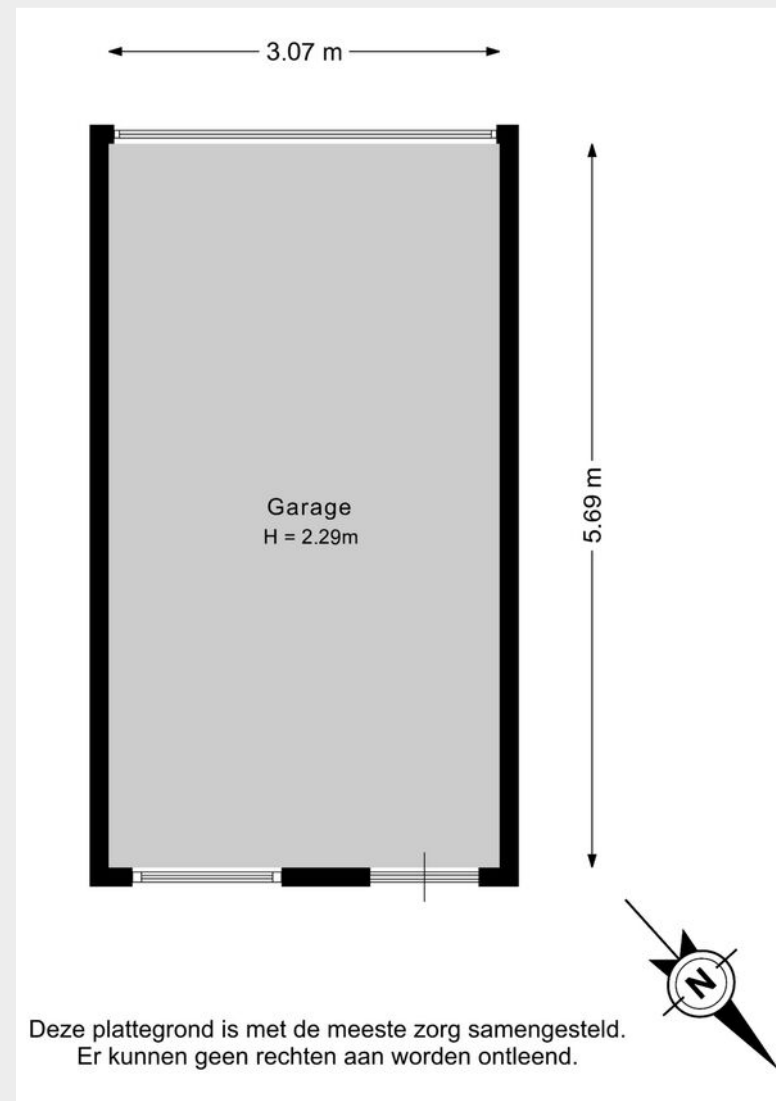
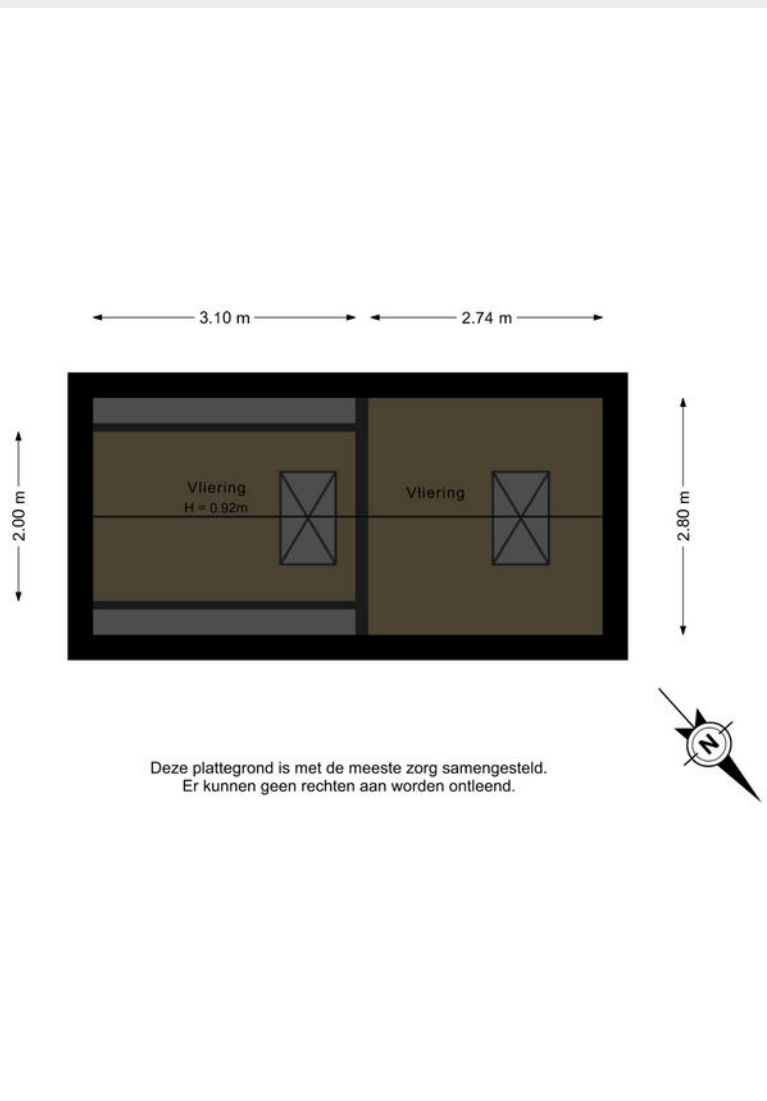
Plattegrond



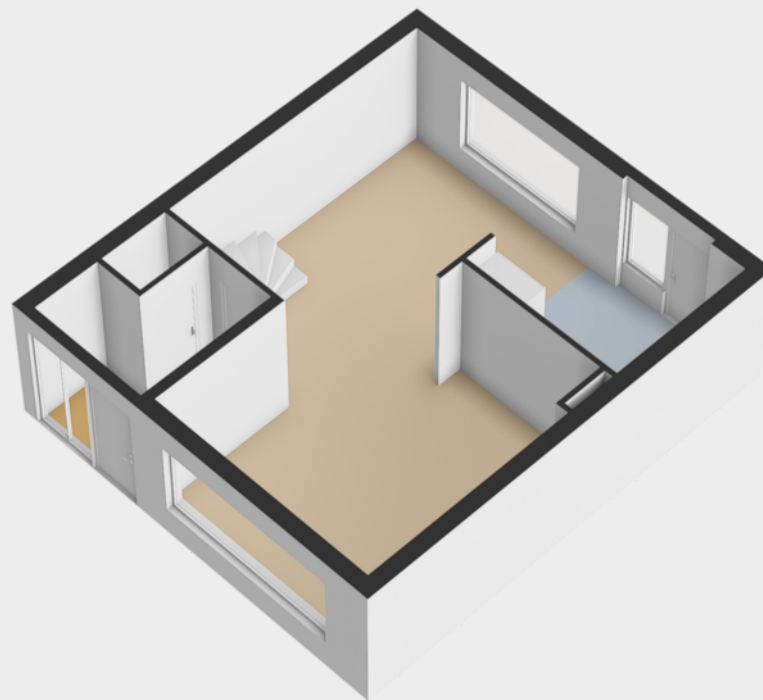
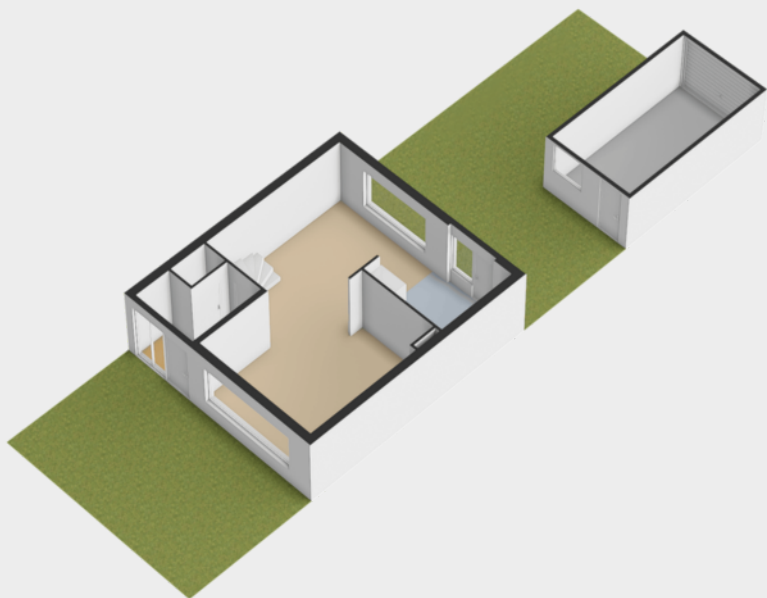
Plattegrond



Plattegrond



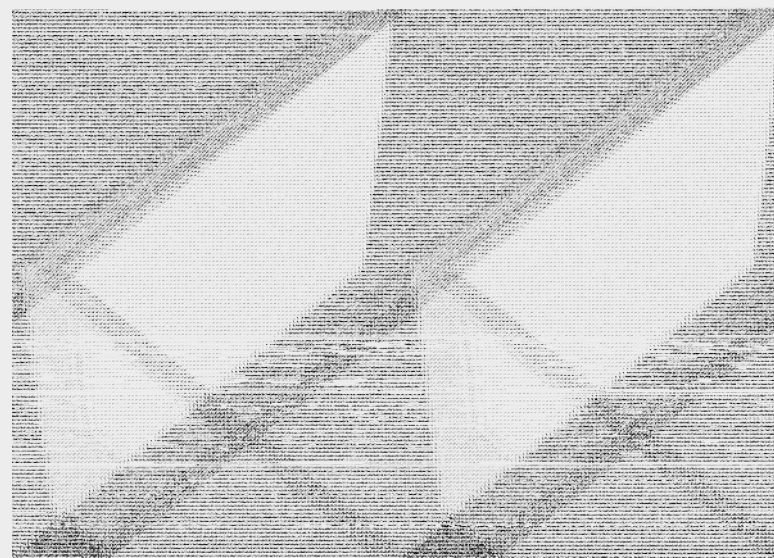
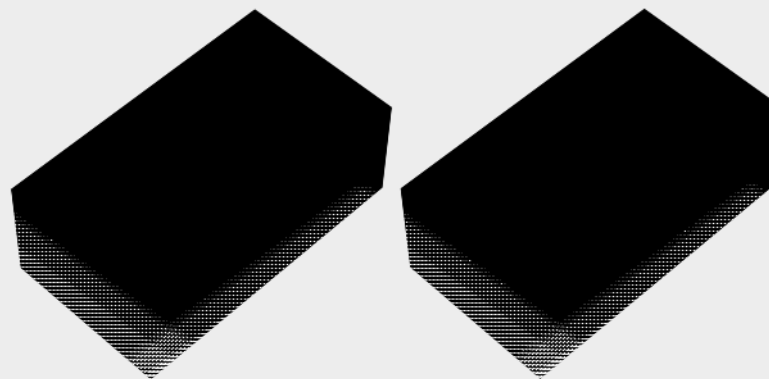
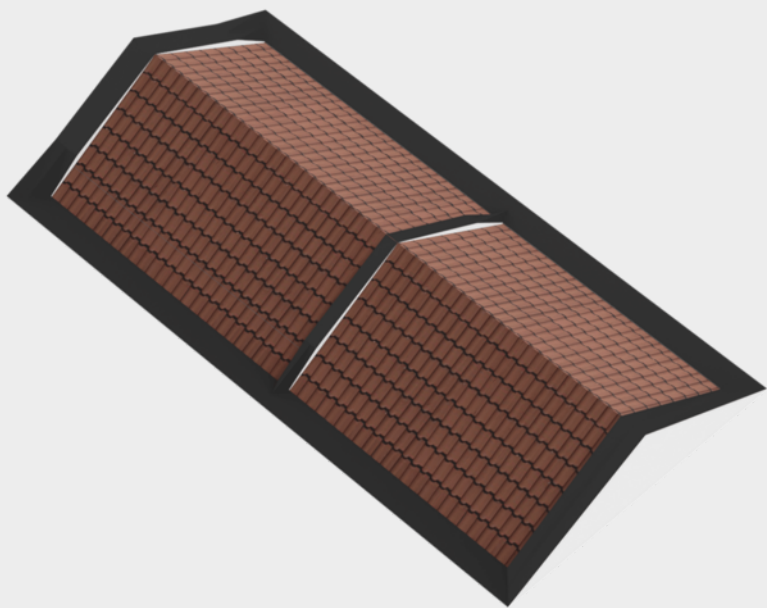
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Designradiator(en)	X			- schilderij ophangstelsysteem	X		
Verlichting, te weten				- hang spiegelkast badkamer met draaideur		X	
- inbouwspots/dimmers		X					
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- hanglampen en staande lampen , wandlampen gaan mee		X		Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- onderbouw verlichting keuken	X			- kookplaat	X		
				- afzuigkap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse staande kasten		X		- koel-vriescombinatie			X
				- vaatwasser			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- gordijnrails			X				
- gordijnen			X	Keukenaccessoires, te weten			
- lamellen			X	- Apothekers kast	X		
- (losse) horren/rolhorren			X				
- keuken hordeur			X	Woning - Sanitair/sauna			
				Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- natuursteen op de beganegrond van noors-leisteen	X			- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X			- cv nefit combi ketel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Tuin - Inrichting			
- ligbad	X			Tuinaanleg/bestrating	X		
- wastafel	X			Beplanting	X		
- toiletkast		X		Tuin - Verlichting/installaties			
- toilet	X			Buitenverlichting			X
- toilethouder	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
- toiletborstel(houder)	X			twee lampen met schemer schakelaar en bewegingssensor			X
- badkamer hangkast met spiegel en draaideur		X					
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X					
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						

Aankoopbegeleiding

Droom je alvast over jouw nieuwe interieur? Dan nemen wij de aankoop van jouw droomhuis uit handen

In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio (Pijnacker, Nootdorp en Haaglanden) en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



Huis verkopen>

Ook jouw huis goed verkopen?

Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat

Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in de regio Pijnacker - Nootdorp. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis

Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Ruseler & Van Herk Makelaars
Zilveren Zweep 2
2632 GP Nootdorp

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



Extra>informatie>

Hypotheekadvies

Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze adviseur van Haaglanden Hypotheek.

Oriëntatiegesprek

Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren

Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVt en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Ruseler & Van Herk Makelaars heeft NRVt gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.

Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.



Disclaimer

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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 of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

Disclaimer

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

- I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.
- II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.
- III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.





ruseler>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

015 310 9094

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

