

Pijnacker

Vroegelingarf 12



te>koop>

Vraagprijs
€ 550.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Pijnacker

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. Deze regio 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.



Twan>
Wubben>

NVM-Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselervanherk.nl

Omschrijving

Instapklare gezinswoning met eigen parkeerplaats, zonnige tuin op het zuiden en 10 zonnepanelen in geliefd Keijzershof

In de jonge, groene en populaire woonwijk Keijzershof ligt deze moderne en uitstekend onderhouden 4-kamer eengezinswoning met eigen parkeerplaats, een zonnige achtertuin op het zuiden en maar liefst 10 zonnepanelen. De woning is gebouwd in 2009, volledig geïsoleerd en beschikt over energielabel A, waardoor comfortabel én energiezuinig wonen hand in hand gaan.

De ligging is ideaal. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Keijzershof, recreatiegebied De Groenzoom, diverse scholen, kinderopvanglocaties en meerdere speelvoorzieningen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Metrostation Pijnacker-Zuid (RandstadRail lijn E) ligt op loopafstand en brengt u binnen korte tijd naar Rotterdam en Den Haag. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook Delft, Zoetermeer en overige omliggende steden uitstekend bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de ruime hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en toegang tot de woonkamer. De lichte en tuingerichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast en biedt via de achterdeur toegang tot de zonnige achtertuin.

De tuin is gunstig gelegen op het zuiden en beschikt over een vrijstaande houten berging met elektra en een achterom naar het achtergelegen parkeerterrein, waar zich de privéparkeerplaats bevindt.

Aan de voorzijde van de woning ligt de moderne open keuken in hoekopstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koel-/vriescombinatie.



Omschrijving

Eerste verdieping

De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, een inloopkast en de badkamer. Aan de achterzijde bevindt zich de royale hoofdslaapkamer met veel lichtinval. Aan de voorzijde liggen de tweede ruime slaapkamer en een praktische inloopkast, ideaal als kledingkamer of extra bergruimte.

Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, verduistering en privacy.

De centraal gelegen badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

De verrassend ruime tweede verdieping beschikt over een praktische overloop met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Tevens biedt de overloop toegang tot de technische ruimte, waar de cv-combiketel, de WTW-installatie en de omvormer van de zonnepanelen zijn opgesteld.

De royale derde slaapkamer vormt een volwaardige woonruimte en is voorzien van dakramen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor geniet de kamer van een prettige lichtinval en uitstekende ventilatiemogelijkheden. Daarnaast is er een bergvliering aanwezig voor extra opslagruimte.

Bijzonderheden

- Instapklare en moderne eengezinswoning;
- Gelegen op eigen grond;
- Bouwjaar 2009;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;

- Vrijstaande houten berging met elektra;
- Eigen privéparkeerplaats op achtergelegen mandelig terrein;
- Actieve vereniging voor onderhoud binnenterrein, bijdrage circa € 200,- per jaar;
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel A;
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Eerste verdieping voorzien van rolluiken;
- Verwarming en warm water via cv-combiketel;
- Voorzien van 10 zonnepanelen;
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke en gewilde woonwijk;
- Ruseler & Van Herk Makelaars verkoopvoorwaarden zijn van toepassing;
- Oplevering in overleg.

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

107 m²



Bouwjaar

2009



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

124 m²

| | |
|--------------------|--|
| Soort | eengezinswoning |
| Type | eindwoning |
| Aantal kamers | 5 |
| Woonoppervlakte | 107 m ² |
| Perceeloppervlakte | 124 m ² |
| Inhoud | 394 m ³ |
| Bouwjaar | 2009 |
| Tuin | zuid |
| Verwarming | c.v.-ketel (2009) |
| Isolatie | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |



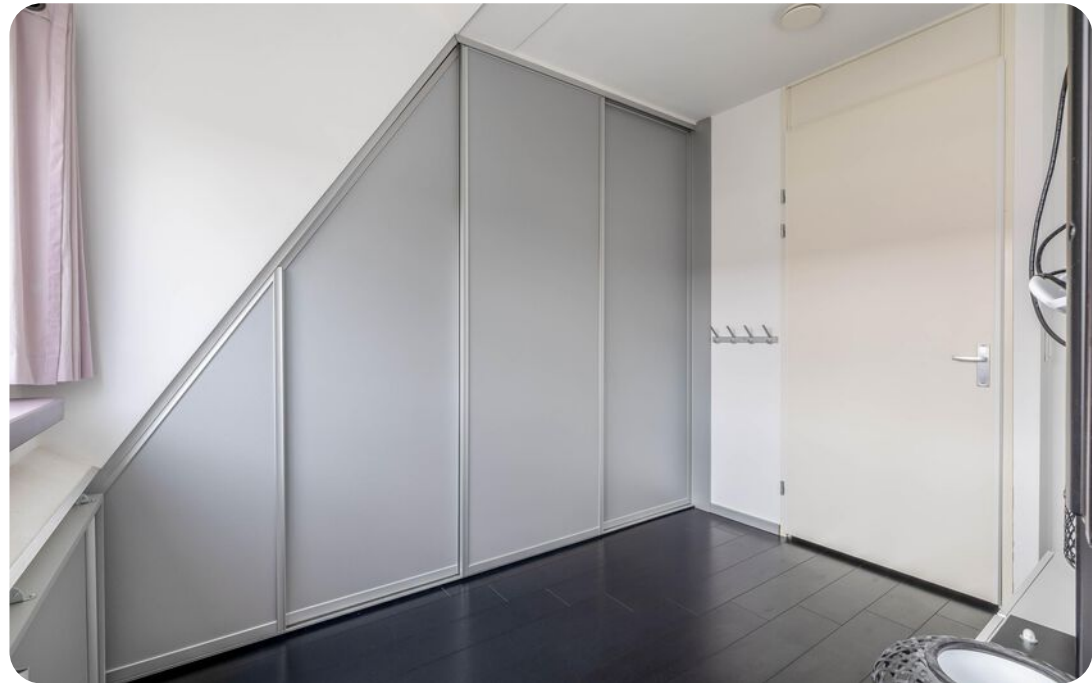


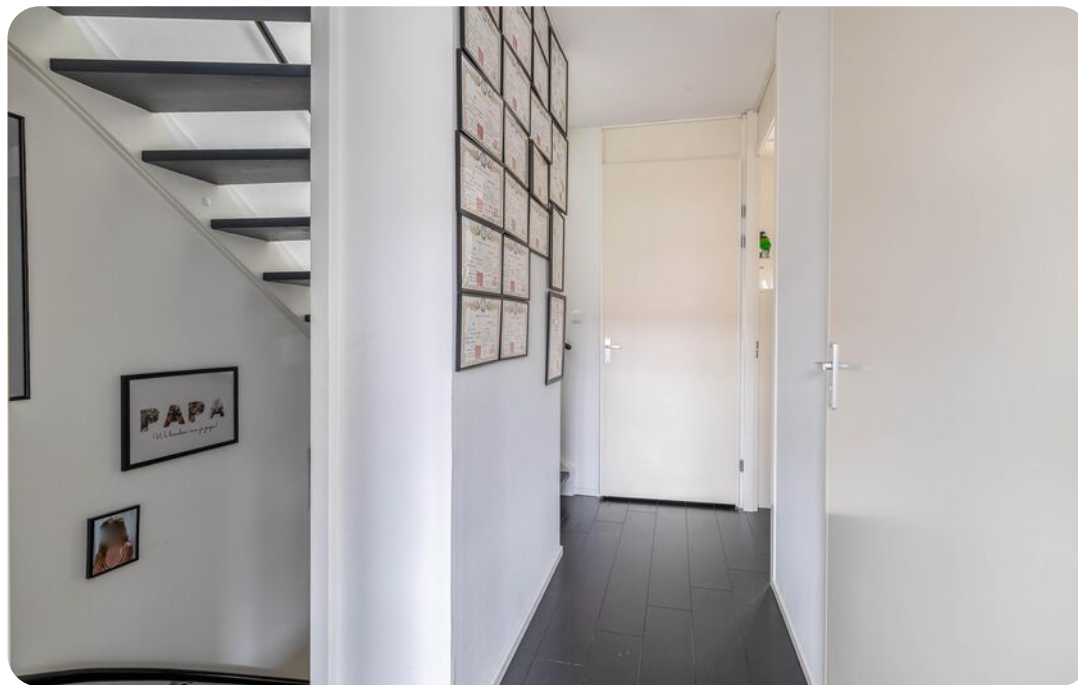


















Virtueel > bezichtigen >

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Vroegelingarf 12

Postcode/plaats

2643 HM Pijnacker

Sectie/perceel

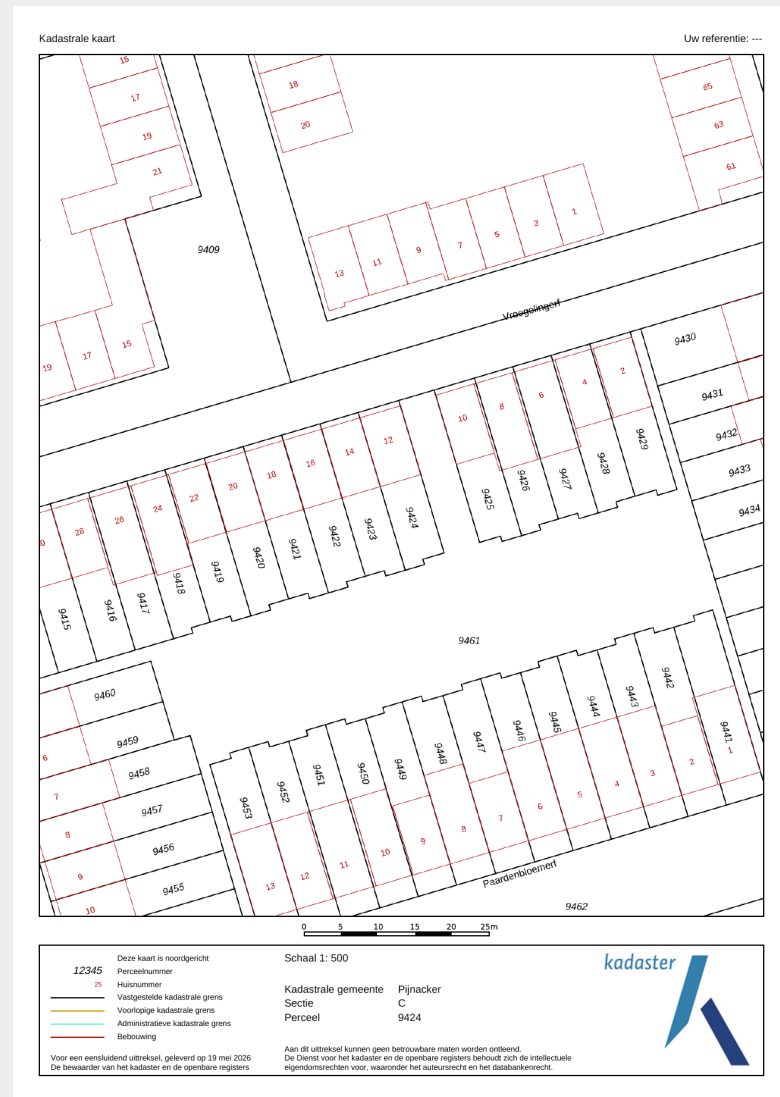
Sectie C, nummer 9424

Kadastraal eigendom

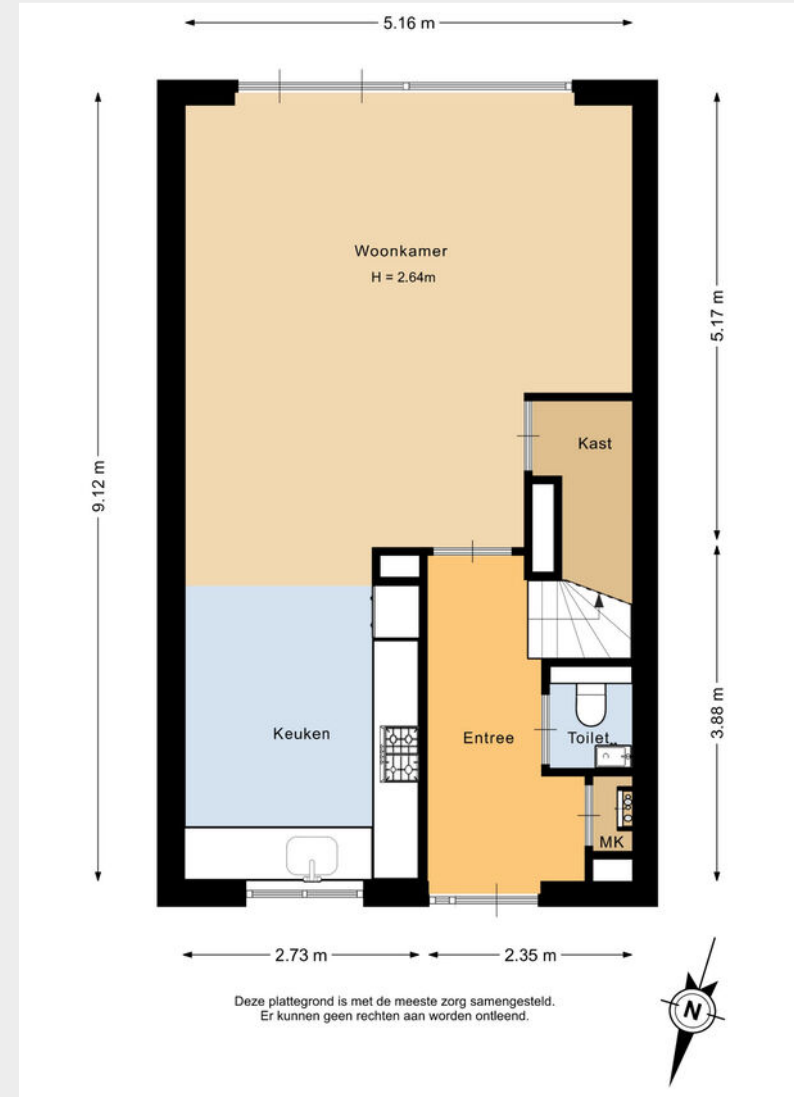
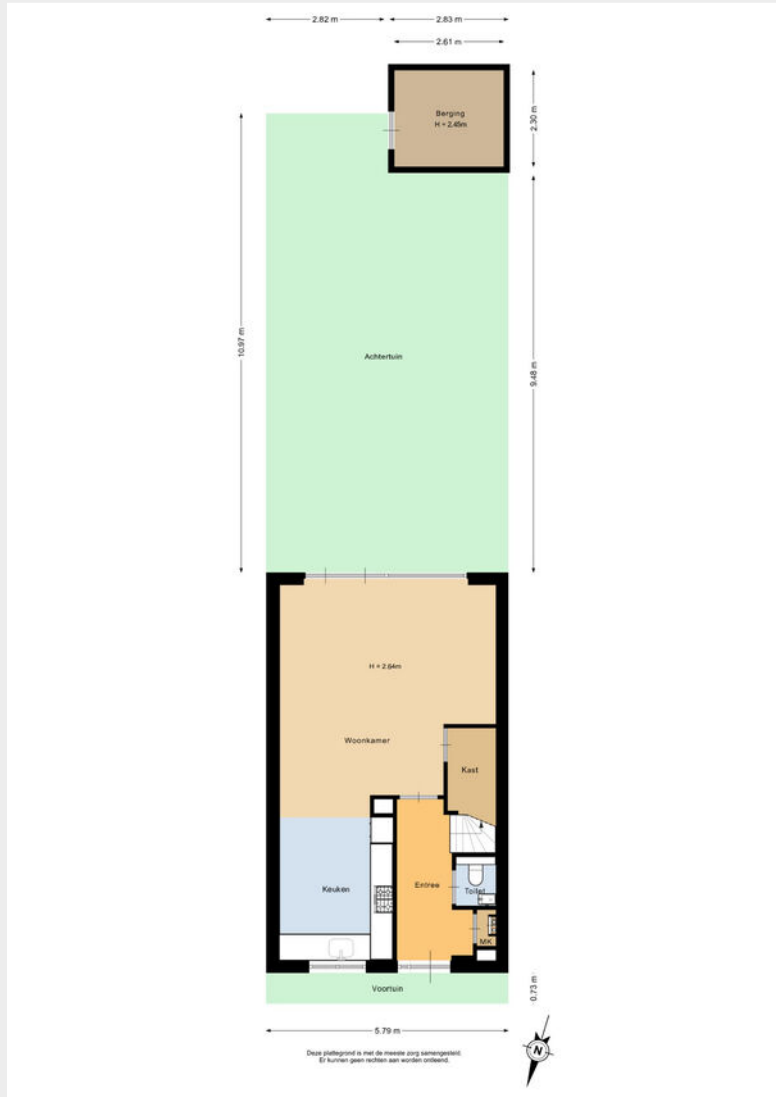
Volle eigendom

Perceelpervlakte

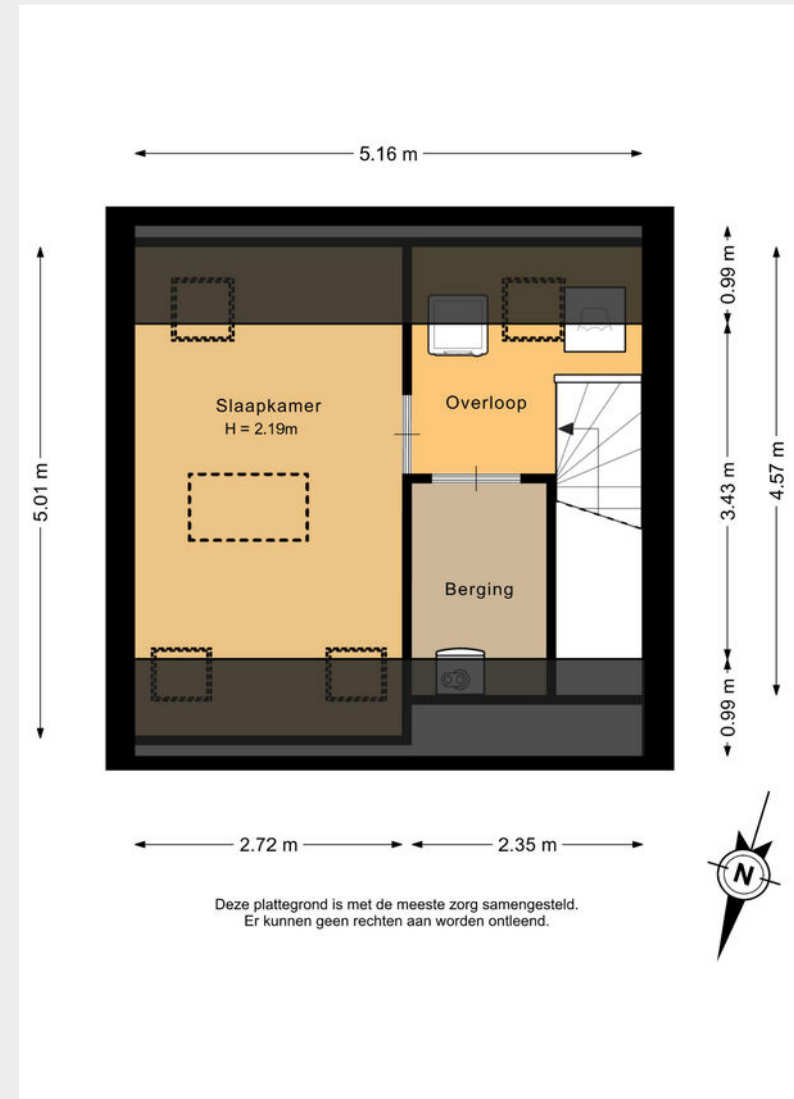
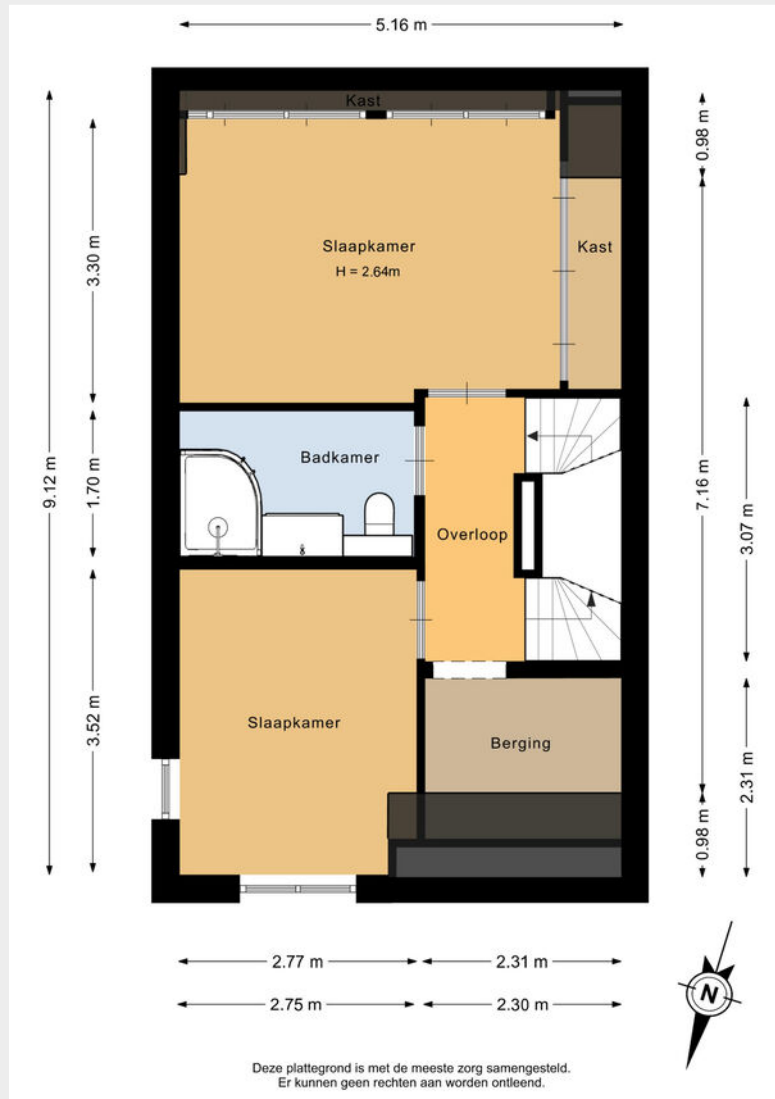
124 m²



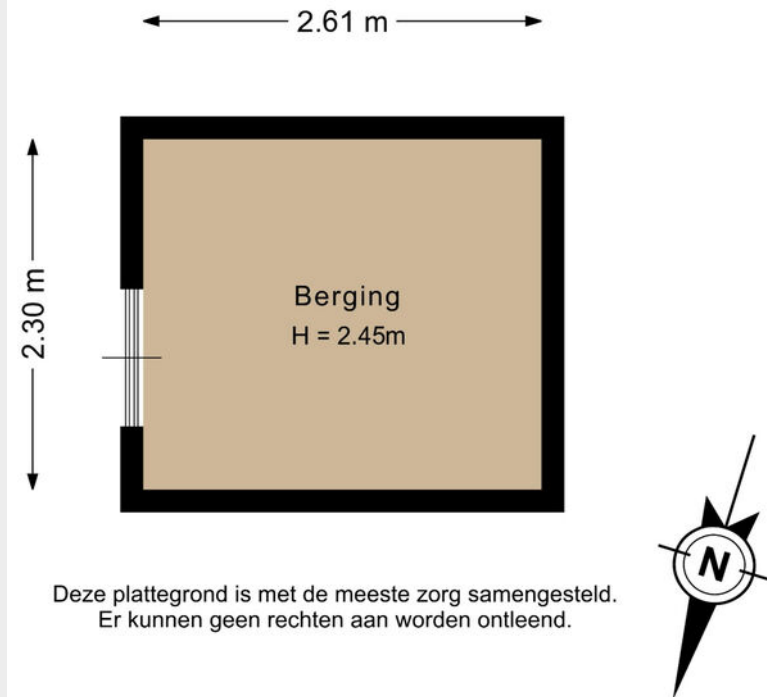
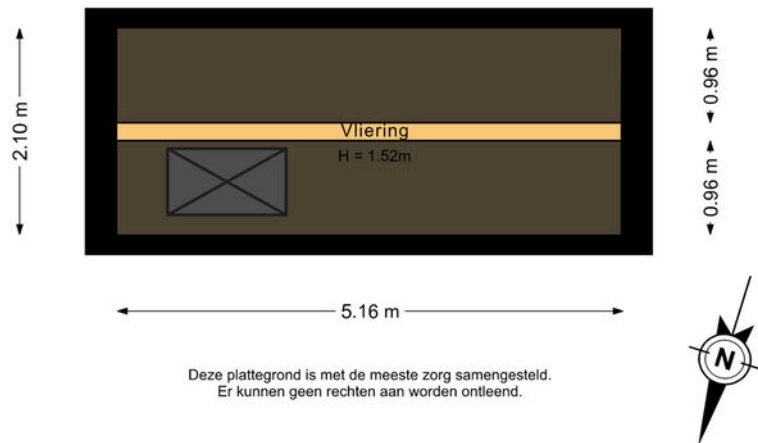
Plattegrond



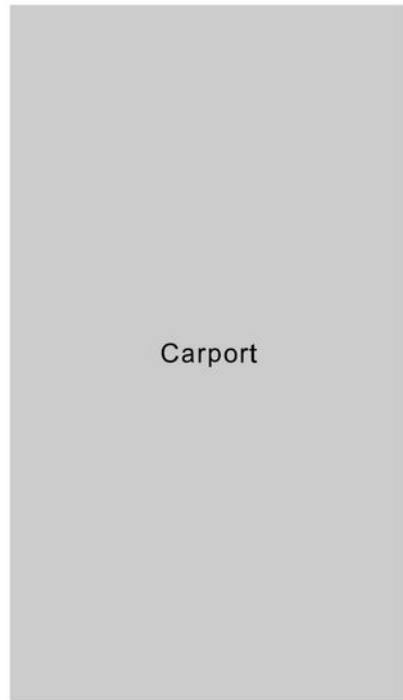
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

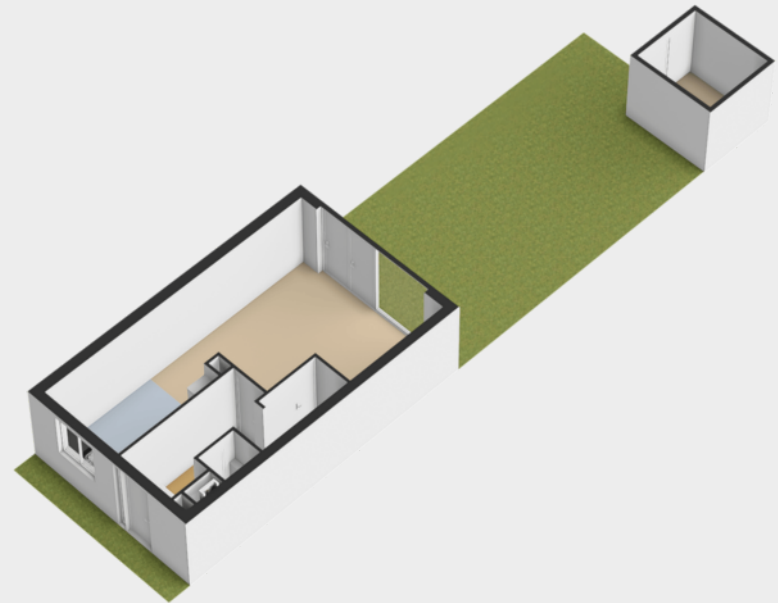


Carport

4.75 m

2.70 m

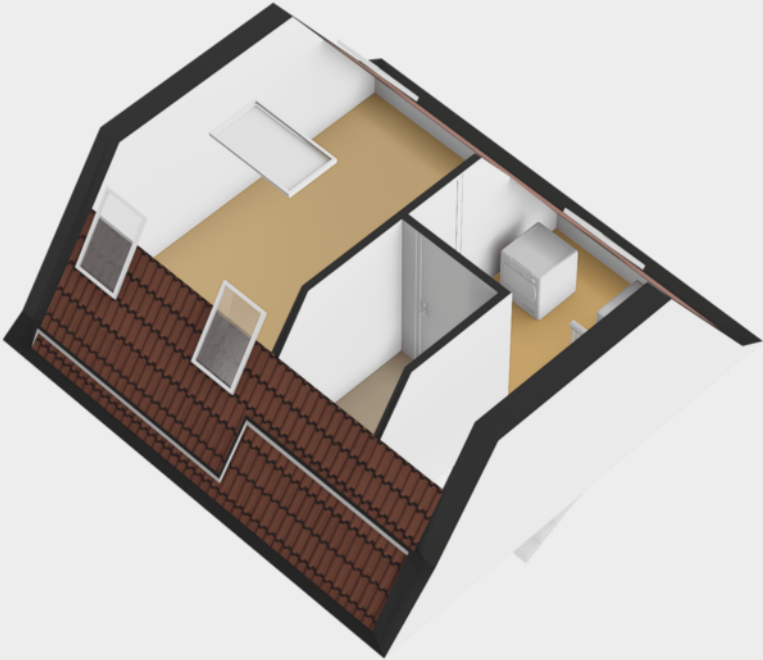
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



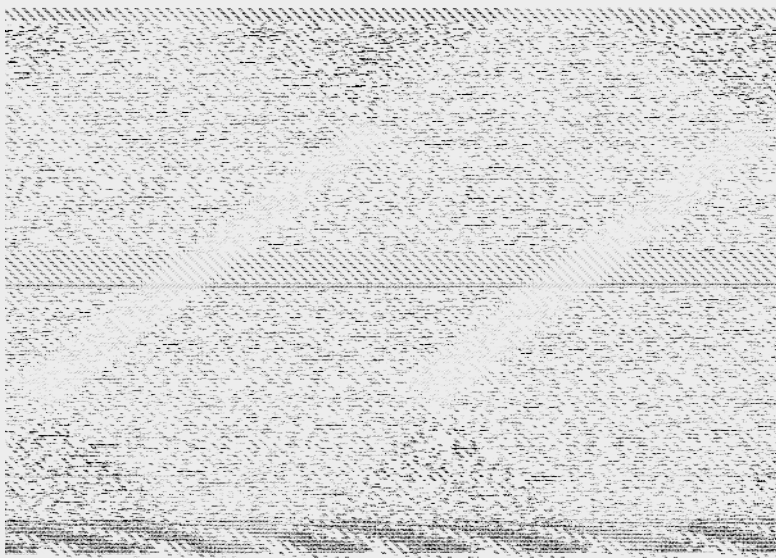
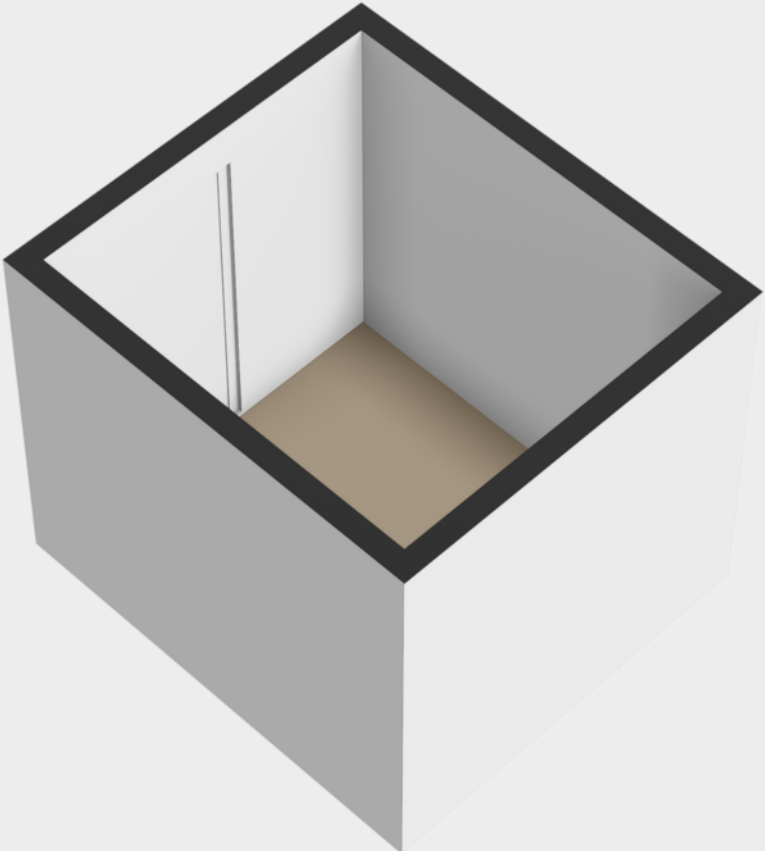
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | | - afzuigkap | X | | |
| Verlichting, te weten | | | | - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - inbouwspots/dimmers | | X | | - koelkast | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | | X | | - vriezer | | X | |
| - losse (hang)lampen | | X | | - vaatwasser | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | - koffiezetapparaat | | X | |
| - gordijnrails | X | | | Woning - Sanitair/sauna | | | |
| - gordijnen | X | | | Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - rolgordijnen | | X | | - toiletrolhouder | X | | |
| - lamellen | X | | | - toiletborstel(houder) | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | - fontein | X | | |
| - laminaat | X | | | Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| Overig, te weten | | | | - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - schilderij ophangstelsysteem | | X | | - wastafel | X | | |
| Woning - Keuken | | | | - wastafelmeubel | X | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | - toiletkast | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | - toilet | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | | - toiletrolhouder | X | | |
| | | | | - toiletborstel(houder) | X | | |

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

| | | | |
|---|---|---|--|
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Alarminstallatie | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | | X | |
| Rolluiken | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |

Tuin - Inrichting

| | | | |
|-----------------------|---|--|--|
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

Tuin - Verlichting/installaties

| | | | |
|--|---|--|--|
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Tuin - Bebouwing

| | | | |
|-------------------------------------|---|--|--|
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | 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
Ackershof 28
2641 DX Pijnacker

015 369 8124
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.





**Raymond>
Stolk>**

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



**Twan>
Wubben>**

NVM Makelaar
06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl



**Mark>
de Koning>**

NVM Makelaar
015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl



**Diana>
de Gunst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 369 8124
info@vruselerenvanherk.nl



**Rosanne>
de Beun>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

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. 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.

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 ontleen.





ruseler>
&>van>herk>
makelaars>

Contactgegevens>

015 369 8124

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

