

oNT



**Joke Smitstraat 36, 2135 JH Hoofddorp**

**Vraagprijs € 445.000,00 kosten koper**

# Omschrijving

## Joke Smitstraat 36, 2135 JH Hoofddorp

Deze fijne EENGEZINSWONING heeft 3 slaapkamers, een zonnig gelegen, royale achtertuin op het zuidwesten, is gelegen in de rustige woonwijk "Toolenburg", heeft een energielabel B en het gebruiksoppervlak is circa 91 m<sup>2</sup>.

De woning heeft wat nieuwe liefde nodig, maar je kunt hier volledig je eigen invulling aan geven.

De ligging van de woning is centraal in de wijk met veel groenvoorzieningen en speeltuinen in de buurt. Op korte afstand vind je Winkelcentrum Toolenburg voor de dagelijkse boodschappen en diverse scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen.

De Toolenburgerplas ligt om de hoek voor wat ontspanning.

Dankzij deze gunstige ligging nabij de uitvalswegen bereik je eenvoudig Leiden, Den Haag, Amsterdam, Haarlem en Utrecht. Ook het openbaar vervoer is uitstekend geregeld: met de R-net-bus of vanaf het nabijgelegen treinstation reis je snel en comfortabel naar onder andere Schiphol en de Zuidas.

### Indeling:

#### Begane grond:

Entree, meterkast, toilet met fonteintje, trapopgang naar de 1e etage. Onder de trap is een provisiekast. De tuingerichte woonkamer heeft een fijne lichtinval door de grote ramen en middels een deur is er toegang tot de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, koelkast, vriezer en 4-pits gasstel. De begane grond is geheel voorzien van een parketvloer.

#### 1e etage:

Via de trap kom je op de overloop die toegang biedt tot 2 royale slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is over de gehele breedte van de woning gesitueerd en heeft een vaste kastenwand, een groot Velux dakraam en dakkapel met kunststof kozijnen. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich de 2e slaapkamer en de badkamer. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van een douche, 2e toilet en een wastafel.

#### 2e etage:

Deze ruimte is volledig naar eigen wens in te delen. Het betreft een open ruimte met 2 Velux dakramen welke goed als slaapkamer kan fungeren. Tevens bevindt zich hier de wasmachine aansluiting en de c.v.-opstelling (Atag, 2019) en is er veel bergruimte achter de knieschotten. Deze ruimte is eenvoudig op te delen in een voorzolder en ruime slaapkamer.

#### De tuin:

Deze is gelegen op het zonnige zuidwesten waar je de gehele dag van de zon kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een stenen berging en achterom.

#### Bijzonderheden:

- De woning dient te worden gemoderniseerd;
- Bouwjaar 1990;
- Gebruiksoppervlakte wonen ca 91 m<sup>2</sup>, inhoud ca. 316 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>;
- Energielabel B;
- Voorzien van dakkapel met kunststof kozijnen;
- CV-ketel Atag, bouwjaar 2019;
- As is where is clause van toepassing;
- Voorbehoud toestemming verkoop van de kantonrechter.

Oplevering: kan snel, in overleg

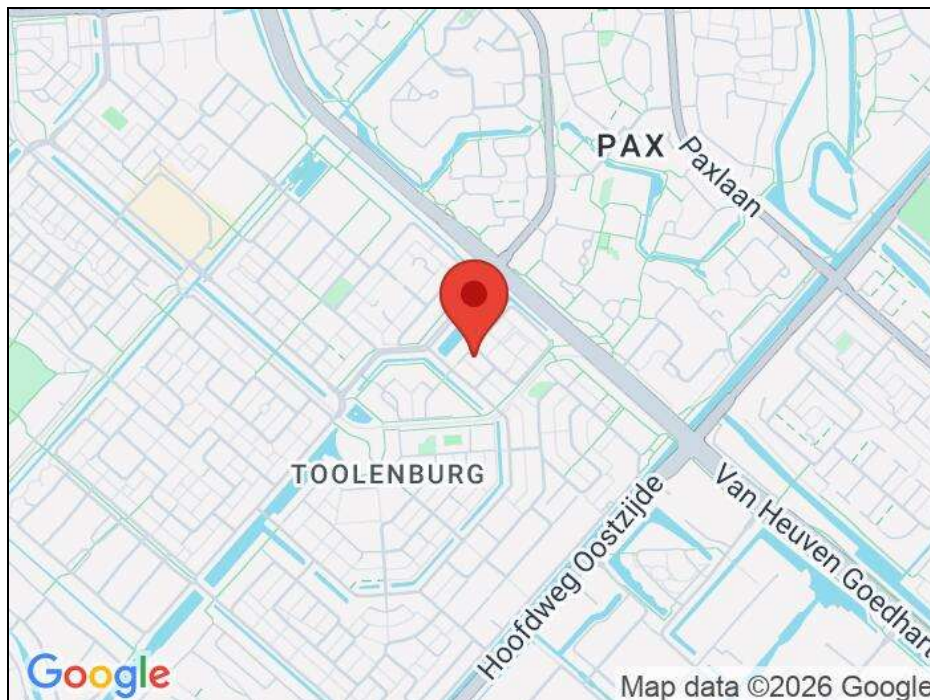
Heb je interesse om deze woning te bekijken, dan nodigen wij je van harte uit een afspraak in te plannen!

## Kenmerken

|                                    |                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs                         | : € 445.000,00 kosten koper                                  |
| Soort                              | : Woonhuis                                                   |
| Type woning                        | : Tussenwoning                                               |
| Aantal kamers                      | : 4 kamers waarvan 3 slaapkamers                             |
| Inhoud woning                      | : 316 m <sup>3</sup>                                         |
| Perceel oppervlakte                | : 113 m <sup>2</sup>                                         |
| Gebruiksoppervlakte<br>woonfunctie | : 91 m <sup>2</sup>                                          |
| Soort woning                       | : Eengezinswoning                                            |
| Bouwjaar                           | : 1990                                                       |
| Ligging                            | : In woonwijk                                                |
| Tuin                               | : Achtertuin, voortuin                                       |
| Hoofdtuin                          | : Achtertuin 53 m <sup>2</sup>                               |
| Garage                             | : Geen garage                                                |
| Energie label                      | : B                                                          |
| Verwarming                         | : C.V.-Ketel                                                 |
| Voorzieningen                      | : Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel |
| C.V.-ketel                         | : Atag (Gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)          |

## Locatie

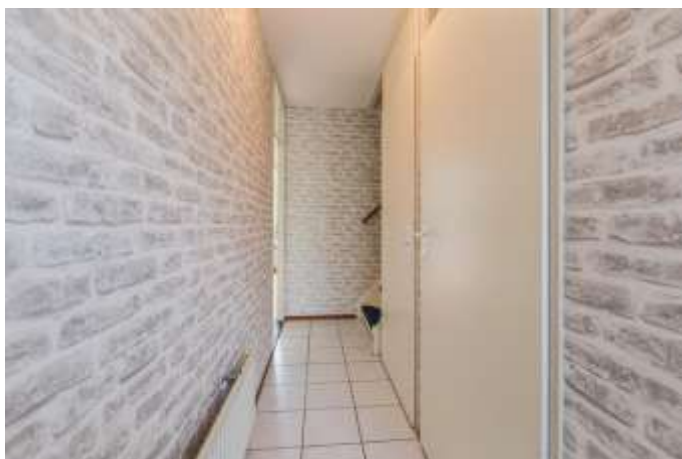
Joke Smitstraat 36  
2135 JH HOOFFDORP



## Foto's



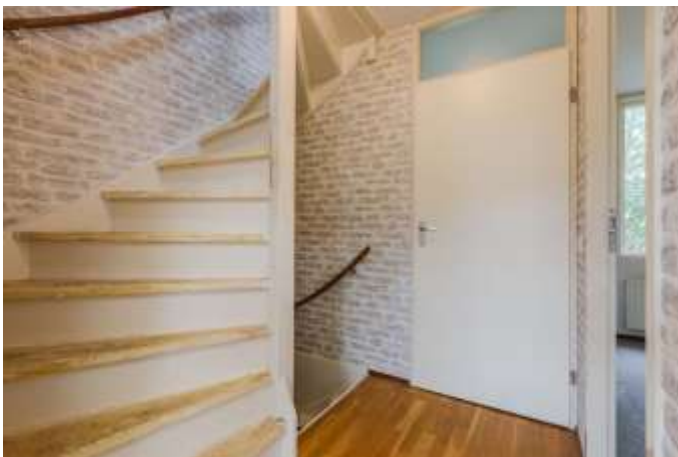
## Foto's



## Foto's



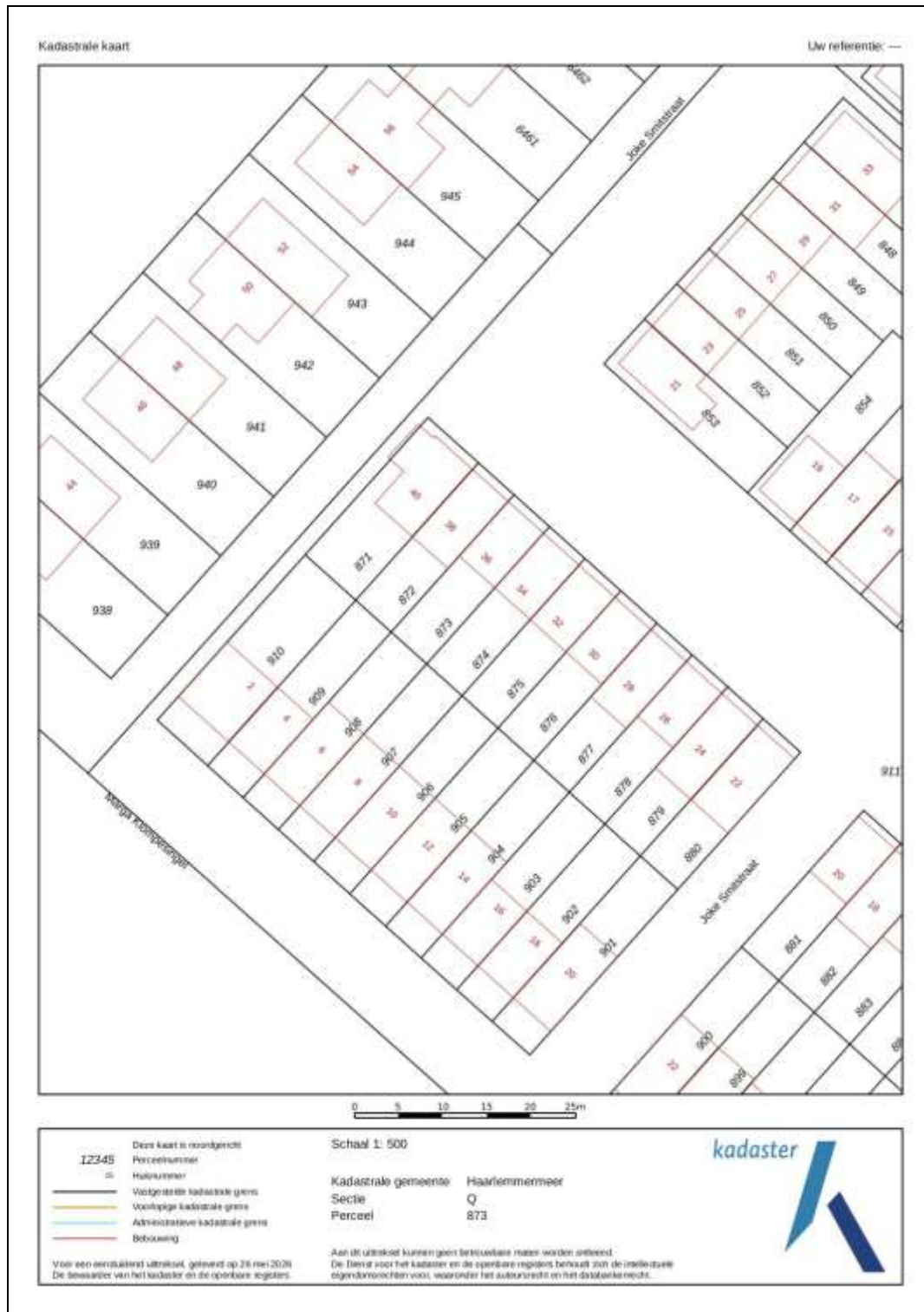
## Foto's



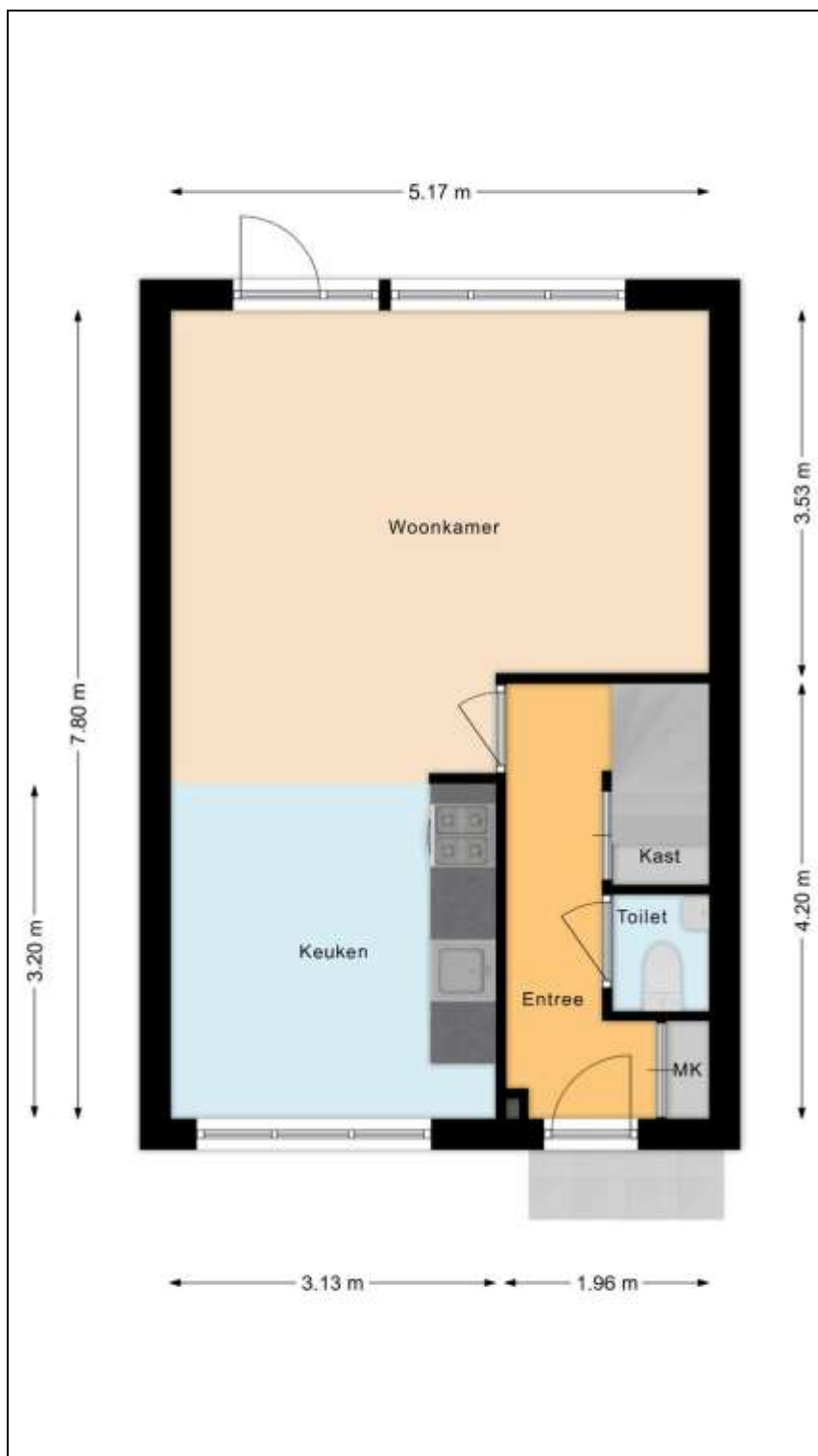
## Foto's



## Kaart van het Kadaster



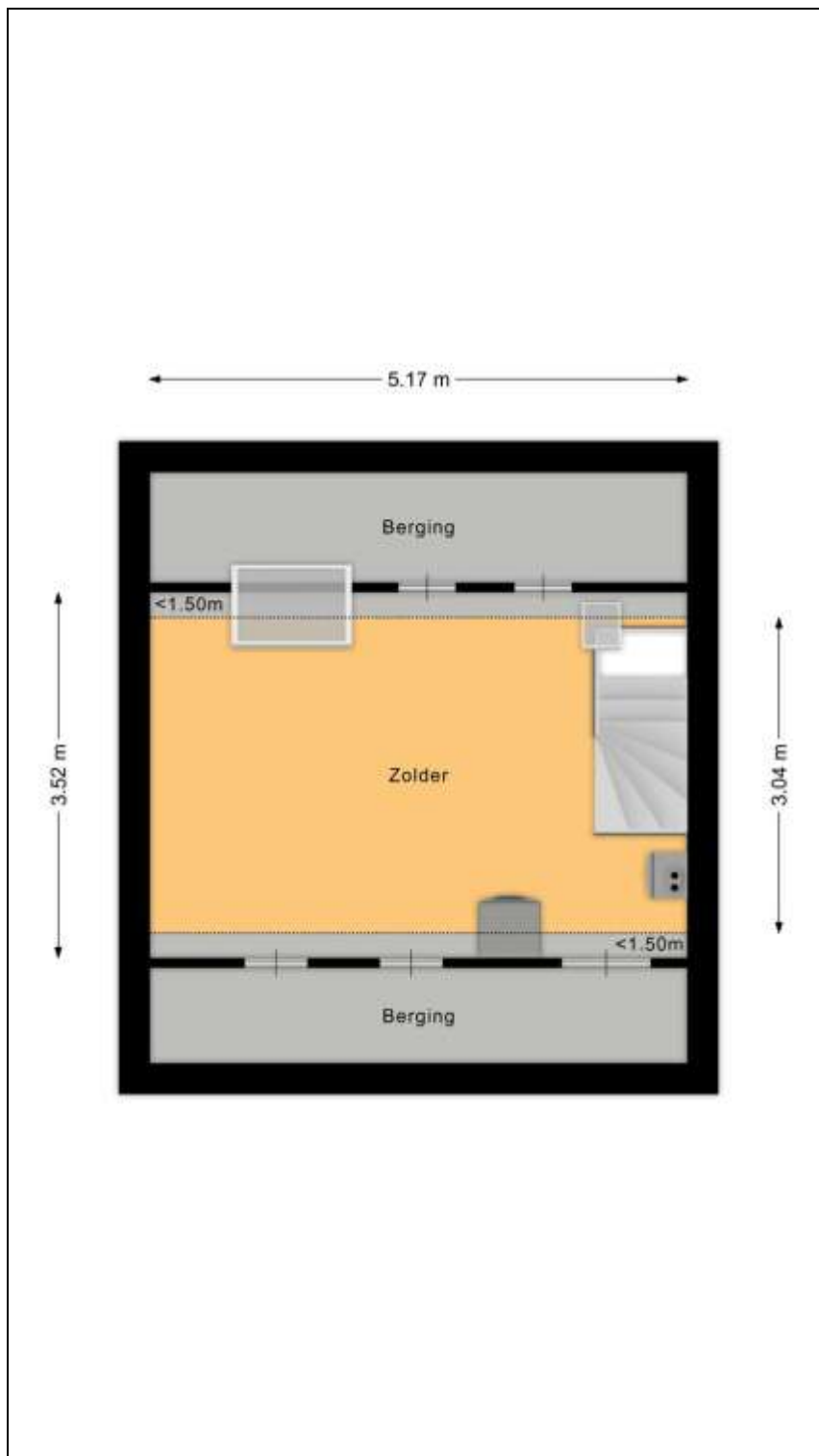
## Plattegrond



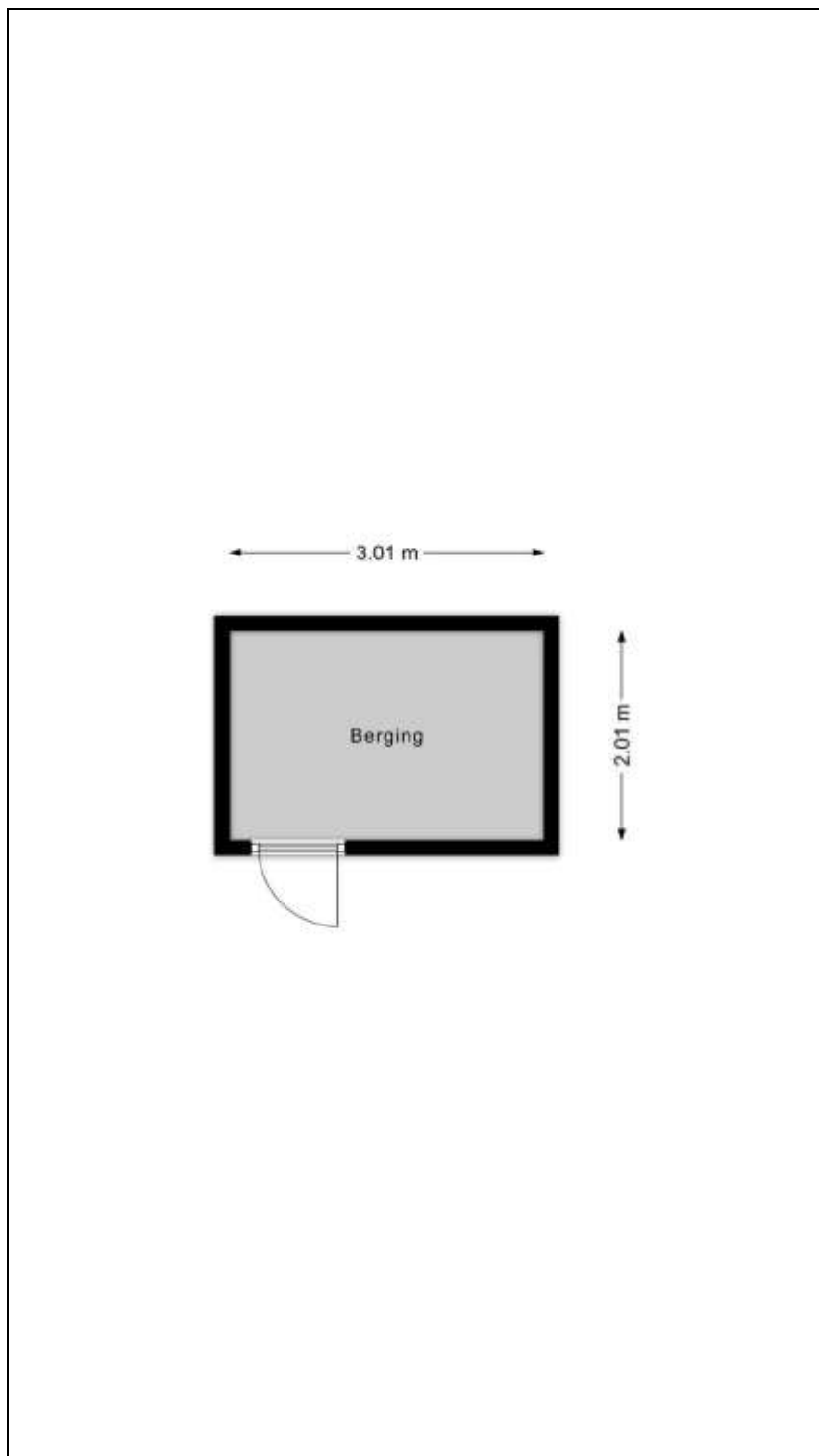
## Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond



## Aanvullende informatie en voorwaarden

### Voorwaarden en condities

#### **Algemene Consumentenvoorwaarden NVM**

Op al onze opdrachten zijn van toepassing de voorwaarden zoals weergegeven in de brochure "Algemene Consumentenvoorwaarden NVM", mede vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Hierin zijn de rechten en verplichtingen van de opdrachtgever en de makelaar nader omschreven. Indien u een exemplaar wenst te ontvangen kunnen wij u deze per e-mail toezenden.

#### **Inbegrepen zaken**

Uitgangspunt is dat de volgende zaken in het pand achterblijven, tenzij andere afspraken worden gemaakt: zie lijst roerende zaken.

#### **Aanvaarding**

De overdrachtsdatum wordt in overleg vastgesteld.

#### **Toelichting meetinstructie**

Iedere woning die door Makelaarshuijs Eikelenboom wordt verkocht beschikt over een meetcertificaat van de plattegrondenleverancier. De Branchebrede 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. Aan de plattegronden en de weergegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen**

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Alle relevante informatie, waaronder kadastrale gegevens, energielabel, meetrapport, etc., wordt via [Move.nl](http://Move.nl) aan de aspirant-koper verstrekt.

#### **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De makelaar kan u desgewenst verwijzen naar de betreffende instanties. Voor een professionele begeleiding adviseren wij u uw eigen NVM-Makelaar in te schakelen.

#### **Onderhandelingen**

De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een biding. U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent, u bent pas in onderhandeling met de verkoper als de verkoper een tegenbod doet. U bent niet in onderhandeling als wij uw bod gaan overleggen met de verkoper of als de verkoper uw bod afwijst.

Als er een uiterste datum geldt voor het uitbrengen een eenmalig bod kan er niet onderhandeld worden met de verkoper.

### **Bod uitbrengen.**

Een bieding op een woning wordt uitsluitend in behandeling genomen als deze schriftelijk wordt uitgebracht. Dat kan bij voorkeur via Move.nl zodat dit direct in het biedlogboek wordt vastgelegd en inzichtelijk is voor de verkoper.

Indien de bieding per e-mail wordt ingediend zullen wij de bieding handmatig in het biedlogboek toevoegen, waarbij wij de datum en tijdstip hanteren van de uitgebrachte email. Het uitgangspunt is dat de verkopend makelaar alle informatie uit het biedlogboek zo real time mogelijk deelt met de verkoper.?

Het biedlogboek bevat een compleet overzicht van alle uitgebrachte biedingen. Denk aan het biedbedrag, het tijdstip van ontvangst of er voorwaarden zijn opgenomen en of er een persoonlijke boodschap van de bieder is toegevoegd.

### **Inzage biedlogboek voor bidders na afronding**

Zodra de koop onherroepelijk is, dus na afloop van de wettelijke bedenktijd en eventuele ontbindende voorwaarden, ontvangen degenen die een bod hebben uitgebracht op de woning automatisch een e-mail notificatie dat het biedlogboek voor één maand beschikbaar is.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor om het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt pas tot stand als de mondelinge afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in de koopovereenkomst en deze door beide partijen is ondertekend.

De verkoper accepteert geen biedingen als men de woning niet van binnen gezien heeft.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de model-koopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis voor zover deze is geïmplementeerd. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris uiterlijk 6 weken – tenzij anders is overeengekomen, gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van hypotheek, nationale hypotheek garantie, starterslening) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De datum voor ontbindende voorwaarden financiering wordt standaard gesteld op 5 weken gerekend vanaf de datum dat er mondelinge overeenstemming is ontstaan, tenzij anders is overeengekomen.

Indien u financiert met Nationale Hypotheek Garantie (NHG) dient u dit in de onderhandelingen te vermelden, tevens of u hiervoor een aanvullend voorbehoud wenst te maken. Uit de overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen de koopakte hebben ondertekend. Voor zover hieronder aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

### **Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening**

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en een afschrift hiervan aan de koper ter hand is gesteld. 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'.

### **Digitaal ondertekenen met Docusign**

Makelaarshuijs Eikelenboom werkt met een digitaal ondertekeningsprogramma "Docusign". De NVM koopovereenkomst wordt vooraf in concept aan partijen toegestuurd. Na akkoord van beide partijen wordt deze in het programma ter ondertekening aangeboden en kunnen zowel koper als verkoper de koopovereenkomst digitaal ondertekenen.

Belanghebbenden krijgen automatisch een kopie gemaild zodra de laatste partij getekend heeft. Ook wordt alles doorgezonden aan de notaris.

### **Kosten en belastingen**

Alle kosten van de overdracht, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting, het kadastrale recht en de eventuele kosten voor kadastrale uitmeting zijn voor rekening van de koper.

### **Opkoopbescherming gemeente Haarlemmermeer**

De gemeente Haarlemmermeer hanteert een opkoopbescherming voor woningen met een WOZ-waarde van maximaal € 592.000, - (2026). Deze woningen mogen niet zonder vergunning verhuurd worden binnen een termijn van 4 jaar. De koper dient de woning gedurende deze periode zelf te bewonen, tenzij er een vergunning voor verhuur wordt verstrekt door de gemeente Haarlemmermeer. Deze vergunning wordt alleen in bepaalde situaties verstrekt, zie de website van de gemeente Haarlemmermeer voor meer informatie: <https://haarlemmermeergemeente.nl/opkoopbescherming>.

### **Financiering**

Voor deze woning is eventueel een Starterslening te verkrijgen. Meer informatie kunt u vinden op de website van de gemeente Haarlemmermeer: <https://haarlemmermeergemeente.nl/starterslening-voor-een-koopwoning>

### **Hypotheek en verzekeringen.**

Voor het financieren van een woning met een hypotheek gelden steeds strengere en ook snel wisselende regels en regelingen, zoals tijdelijke aanpassing van de NHG, beperking en verplichtingen van aflossingen, wisselende rentestanden, beschikbaarheid van startersleningen, etc. Het is dus zaak om u goed en vooral passend op uw situatie te laten informeren en e.e.a. goed te laten regelen door een Erkend Hypotheekadviseur. Dit geldt uiteraard ook voor de benodigde verzekeringen behorende bij de hypotheek en bij de woning. Uiteraard kunnen wij u hierbij attenderen op deskundige en bevoegde adviseurs en/of banken.

### **Voorbehoud**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Deze informatie wordt aan meer personen verstrekt. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

---

### **Aanvullende clausules op te nemen in de koopakte**

#### **Notariskeuze**

Tenzij anders aangegeven heeft koper het recht een notaris van zijn/haar keuze te bepalen voor het passeren van de akte van levering. Indien de notaris van zijn/haar keuze buiten een straal van 17,5 kilometer van het verkochte object valt, dan zullen alle door verkoper extra te maken kosten (bijvoorbeeld opstellen van een volmacht) voor rekening van koper zijn. Voorts dient koper binnen twee werkdagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst zijn/haar notariskeuze bekend gemaakt te hebben. Indien de keuze niet na deze termijn kenbaar is gemaakt is verkoper vrij de notaris aan te wijzen van zijn/haar keuze.

#### **Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### **Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor het dak, de vloeren, wanden, plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, alsmede de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam, etc.) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken als gevolg van de ouderdom van de woning worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

### **Funderingsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van de woninginformatie welke m.b.t. het onderhavige object. Verkoper staat niet in voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

### **Niet zelfbewoningsclausule**

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit of niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf recent feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper (wel/geen) gebruik gemaakt, op */DATUM/* is in opdracht van koper een bouwkundige keuring uitgevoerd door een specialist */NAAM/*. Koper verklaart hierbij genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat en de staat van onderhoud van het verkochte. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6 omschreven woongebruik. Koper verklaard hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid in deze.

### **Ontbindende voorwaarde verkoper - toestemming verkoop door kantonrechter**

Deze overeenkomst is ontbonden indien verkoper voor of uiterlijk op (datum .... 2026) een machtiging van de kantonrechter heeft verkregen in verband met de onder bewindstelling van de eigenaar. Zonder deze wettelijke vereiste machtiging kan de verkoop geen doorgang vinden. In dat geval komt de koper geen schadevergoeding of beroep op een boeteclausule toe.

Verkoper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de vereiste toestemming te verkrijgen. Verkoper dient er voor zorg te dragen dat zijn wederpartij uiterlijk op de eerste werkdag na de in dit artikel genoemde datum schriftelijk (per email) bericht heeft ontvangen over het al dan niet vervuld zijn van deze voorwaarde.

### **As is, where is**

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen

---



Makelaarshuijs Eikelenboom  
Kruisweg 1023  
2131 CR, HOOFFDORP  
Tel: 023-5616094  
E-mail: [info@hetmakelaarshuijs.nl](mailto:info@hetmakelaarshuijs.nl)  
[www.hetmakelaarshuijs.nl](http://www.hetmakelaarshuijs.nl)

### **Aankoopmakelaar**

Een makelaar werkt nooit voor 2 partijen tegelijk. Voor de verkoop van deze woning hebben wij opdracht gekregen van de verkoper en daarom adviseren wij u om een eigen NVM-(aankoop)makelaar mee te nemen, die uw belangen behartigt en vanuit uw perspectief de transactie benadert.

Heeft u een andere leuke woning gevonden en wilt u de risico's beperken?  
Of heeft u hulp nodig bij het zoeken naar de juiste woning?

Met onze aankoopbegeleiding helpen wij u graag verder. Zo helpen wij u met alle zaken die op u af komen. Wij bepalen niet alleen de waarde, maar ook de bouwkundige staat, de praktische zaken, de juridische aspecten en de begeleiding bij oplevering en de notaris.

Wij werken met het systeem Copaan en willen u daar graag kennis mee laten maken. Het systeem is zo ingericht dat u uw eigen profiel kunt opstellen met uw wensen en daar haalt u veel winst uit. Het aanbod dat zal worden aangeboden, is gelinkt aan uw zoekprofiel.

Meer weten? Neem gerust eens contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek.

### **Verdere informatie**

Alle relevante documentatie worden via [Move.nl](http://Move.nl) aan kandidaat-kopers verstrekt. Op verzoek kan deze informatie ook naar u gemaild worden.

Uiteraard is de verkoper erg benieuwd naar uw mening over de woning! Wij zouden het erg op prijs stellen als u ons de bevindingen wilt terugkoppelen, ook als u besluit om niet op deze woning in te gaan.

FACEBOOK: <https://www.facebook.com/Makelaarshuijs>

INSTAGRAM: <https://www.instagram.com/hetmakelaarshuijs>



**Makelaarshuijs Eikelenboom**  
**Kruisweg 1023**  
**2131 CR, HOOFFDORP**  
**Tel: 023-5616094**

**E-mail: [info@hetmakelaarshuijs.nl](mailto:info@hetmakelaarshuijs.nl)**