

TE KOOP

Jozef Israëlslaan 41

Hillegom



Vraagprijs
€ 500.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Jozef Israëlslaan 41, Hillegom

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

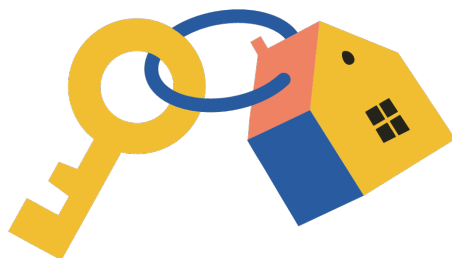


Instapklare gezinswoning met veel licht en nette tuin in kindvriendelijke wijk.

Deze tussenwoning is voorzien van 3 royale slaapkamers, modern sanitair, twee dakkapellen, een balkon en een zonnige achtertuin op het zuid-oosten met stenen berging en sfeervolle overkapping! De woning is in 2014 geheel gemoderniseerd en in 2021 uitgebouwd.

De woning is gesitueerd aan de rand van Hillegom in een kindvriendelijke omgeving (speelgelegenheid verderop in de straat), nabij scholen, sportvoorzieningen en kleinschalig winkelcentrum.

Indeling begane grond: U komt binnen in de hal voorzien van moderne meterkast, handige garderobekast en trapkast. De trapkast is voorzien van een extra draaibare voorraadkast. De moderne toiletruimte (grijs/wit) is voorzien van een wandcloset en sfeervol nisje. De lichte woonkamer is voorzien van



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een sfeervolle houtkachel, fraaie laminaatvloer, strak gestucte wanden en gestuct plafond met sierlijst en inbouwspots. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte met openslaande deuren naar de achtertuin. De gezellige woon/eetkeuken in U-opstelling is voorzien van een vaatwasmachine, oven/grill, combi-magnetron, inductie kookplaat, afzuigkap en gezellige eetbar. De keuken is voorzien van een grijze tegelvloer. De nieuwe uitbouw (2021) is thans in gebruik als kantoor en is voorzien van een vinylvloer met visgraad motief en deur naar de achtertuin.

1e Etage: Overloop voorzien van apart toilet (grijs/wit) met wandcloset en sfeervol nisje. Moderne badkamer (grijs/wit) voorzien van inloofdouche, dubbele wastafelmeubel, design radiator en deur naar balkon. Ruime slaapkamer aan de achterzijde. Ruime slaapkamer aan de voorzijde voorzien van inloopkast. Deze gehele etage is keurig afgewerkt met gestucte wanden en een fraaie laminaatvloer.

2e Etage: Ruime overloop voorzien van dakkapel met inbouwspots. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine/droger en opstelplaats van de C.V.-combiketel (Remeha, 2014). Deze ruimte is voorzien van een wastafelmeubel en veel bergruimte. Via de handige schuifdeur komt u in de royale slaapkamer voorzien van 2 dakkapellen met inbouwspots. Ook deze gehele etage is keurig afgewerkt met gestucte wanden en een fraaie laminaatvloer.

Tuin: De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van sfeervolle klinkers en antracietgrijze tuintegels. De voortuin is voorzien van een vorstvrije buitenkraan, stopcontact en handige containerombouw met sedum dak. De voortuin is gelegen op het noord-westen, zodat u hier tot 's avonds laat nog heerlijk van het zonnetje kunt genieten. De sfeervolle markies aan de voorzijde is dan ook geen overbodige luxe! De zonnige achtertuin is gelegen op het zuid-oosten en is voorzien van een stenen berging en sfeervolle overkapping. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is aangelegd met

natuurstenen tuintegels gecombineerd met waaltjes. De achtertuin is tevens voorzien van een buitenkraan. Via achterom is de tuin bereikbaar en is er een berging (2024 nieuw dak) waar fietsen e.d. kunnen worden geplaatst.

Algemeen:

- Bouwjaar: 1966;
- Woonoppervlak: 109 m²;
- Perceeloppervlak: 130 m²;
- Energielabel B;
- De gehele elektrische installatie en CV-installatie is in 2014 vervangen;
- Het dak is in 2019 voorzien van 2 dakkapellen en nieuwe dakpannen (incl. reflecterende dakfolie en nieuwe panlatten);
- Schoorsteen gerenoveerd in 2024;
- De eerste etage en zolderverdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken. Tevens zijn alle kozijnen op de zolderverdieping voorzien van zonwerend glas en inzethorren;
- Het sfeervolle historische dorpshart van Hillegom heeft een ruim winkelaanbod, gezellige terrasjes en diverse restaurants. Ook kunt u hier terecht voor uw dagelijkse boodschappen. En wilt u een dagje shoppen? Dan is Haarlem (dé winkelstad van Nederland en tevens bekend om zijn gezellige terrasjes en uitgaansgelegenheden) op slechts 10 kilometer afstand bereikbaar;
- Gunstige openbaar vervoer mogelijkheden: Hillegom heeft een NS-station. Tevens goede busverbindingen naar Amsterdam, Haarlem, Leiden en Den Haag;
- Ook de autosnelweg is makkelijk bereikbaar via de N206 (Haarlem-Leiden) en N207/A4 (Amsterdam-Den Haag);
- Hillegom biedt veel diversiteit in basisscholen en bij het Fioretti College Hillegom kan uw zoon of dochter terecht voor vmbo, mavo en havo;
- Hillegom ligt centraal in de Duin- en Bollenstreek met diverse natuurgebieden in de nabije omgeving. Lekker wandelen in het prachtige duingebied tussen Noordwijk en Zandvoort? Of heerlijk uitwaaien bij het strand van Langevelderslag? Het is allemaal op fietsafstand!

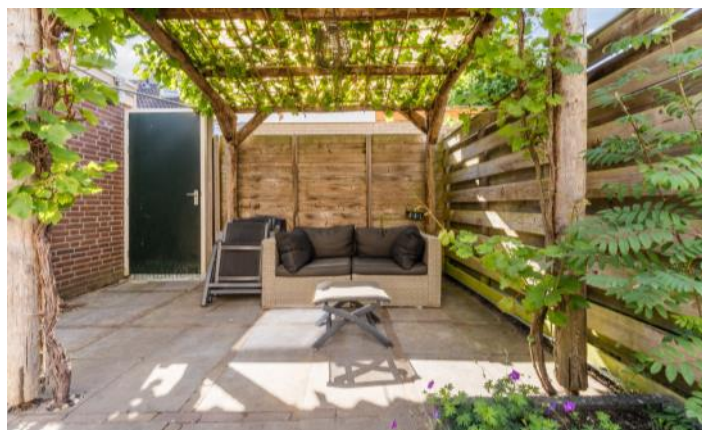
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

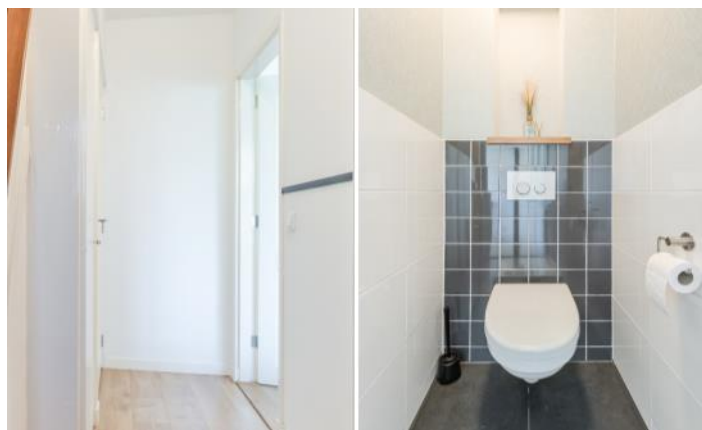
U en uw NVM-aankoopmakelaar zijn van harte welkom voor een bezichtigingsafpraak.

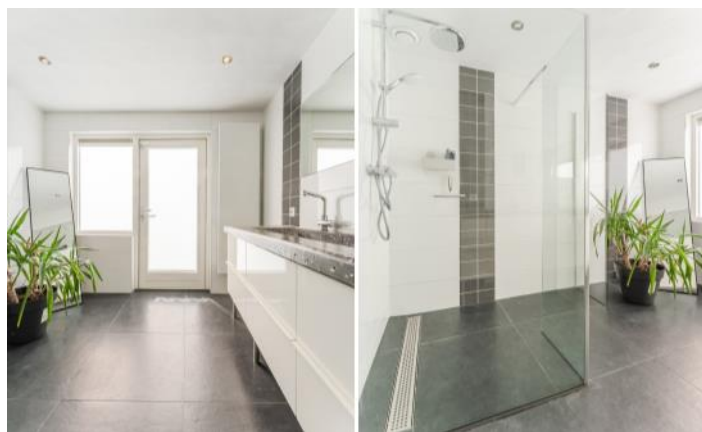




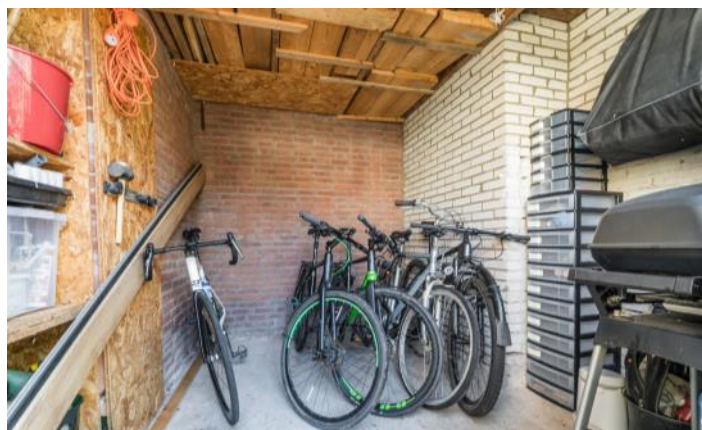






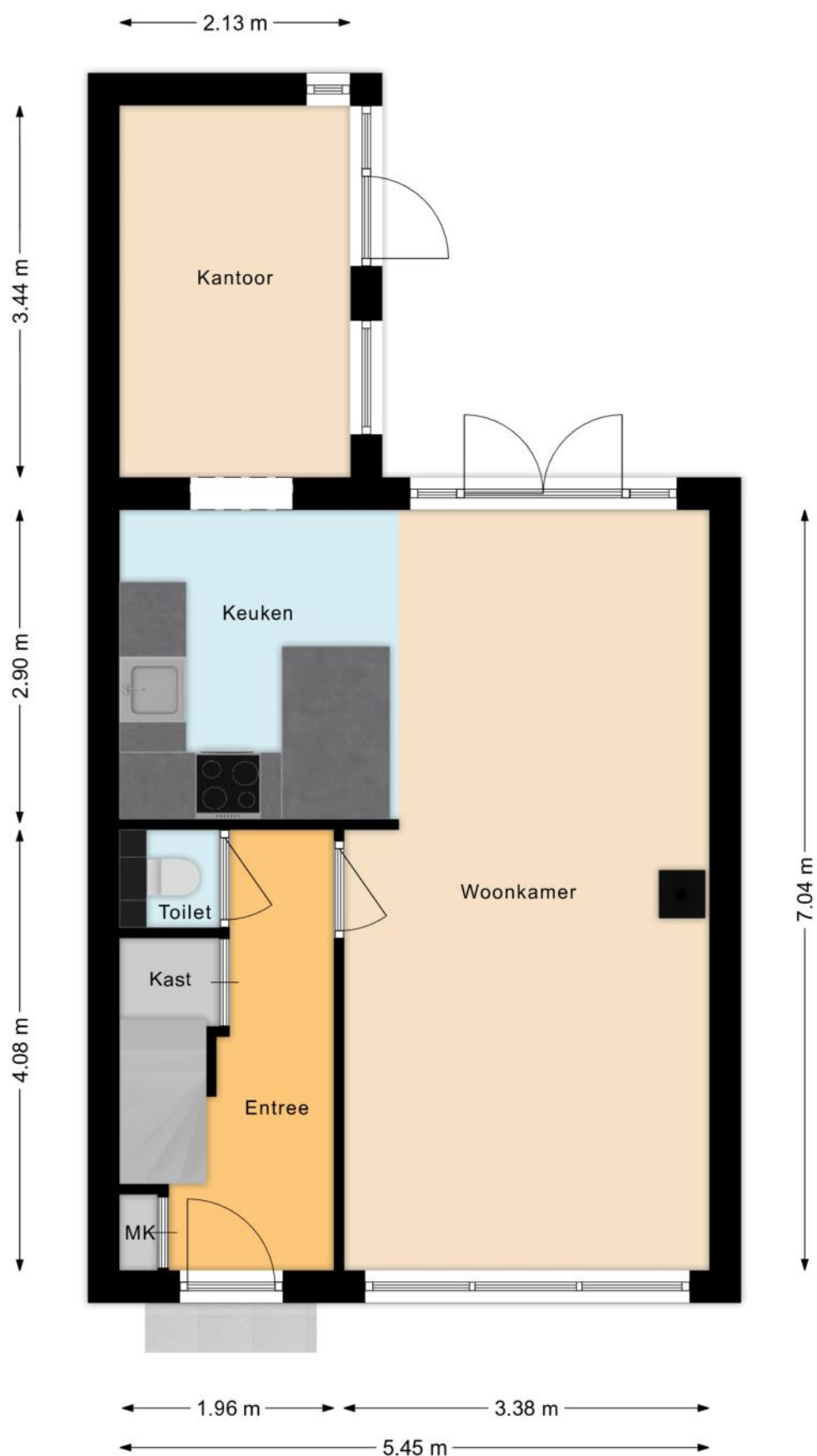








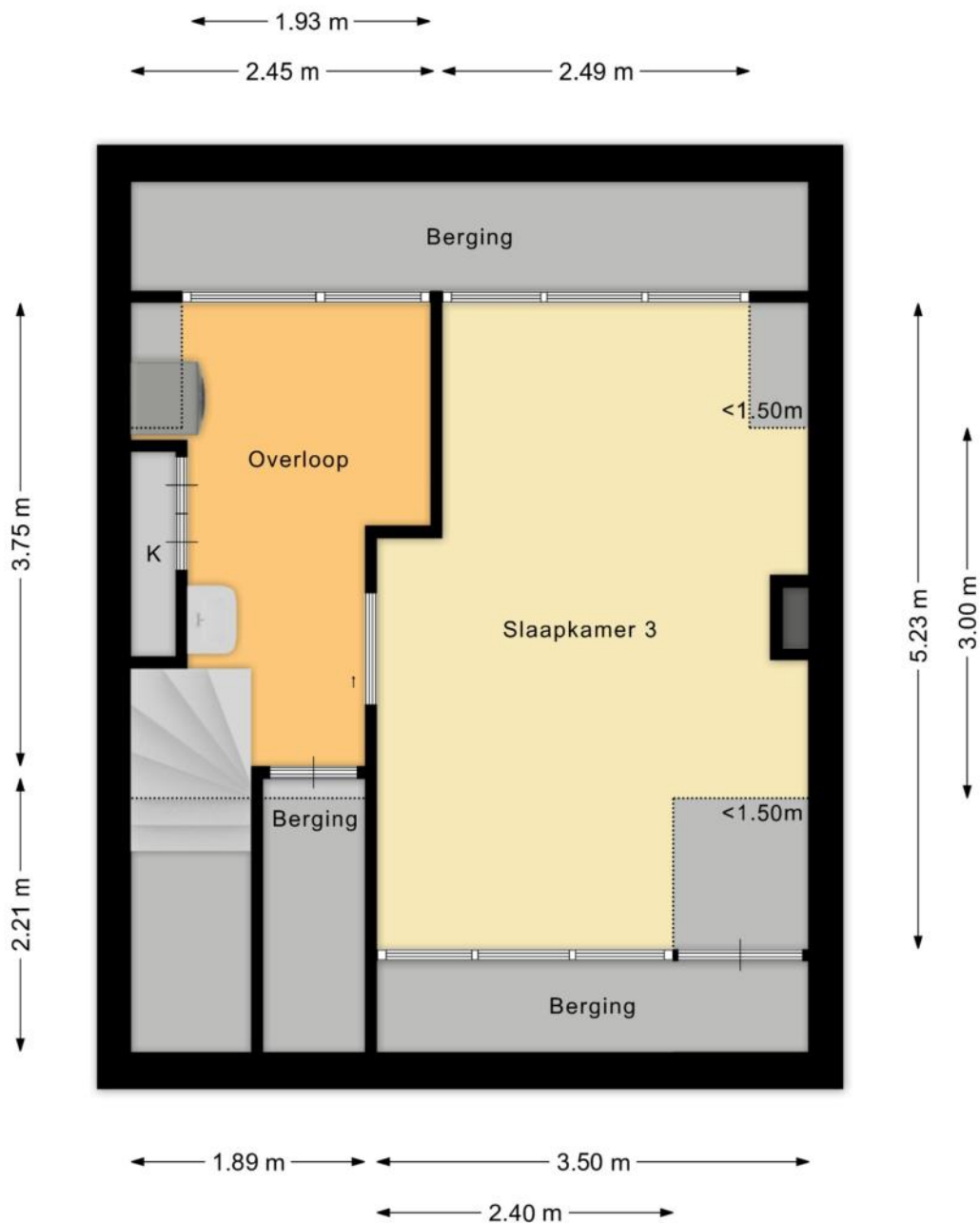
PLATTEGRONDEN



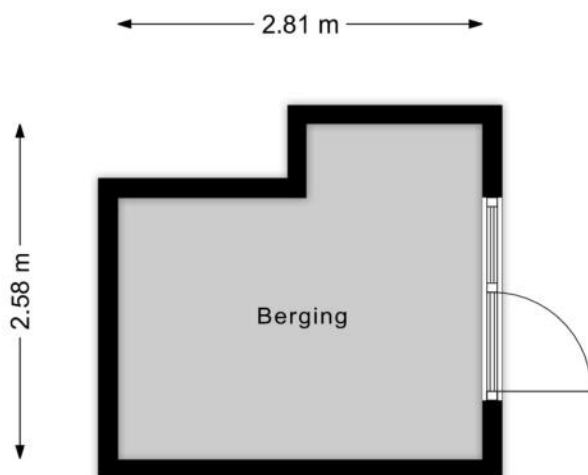
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1966
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	368 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	6 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	55 m² (9,2m diep en 4,3m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas, Geen isolatie

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Hillegom C 4257

Oppervlakte	130 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast			●
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

Meubels eventueel ter overname



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



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hillegom

Sectie C

Perceel 4257

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.