

TE KOOP

Fortius 4

Hoofddorp



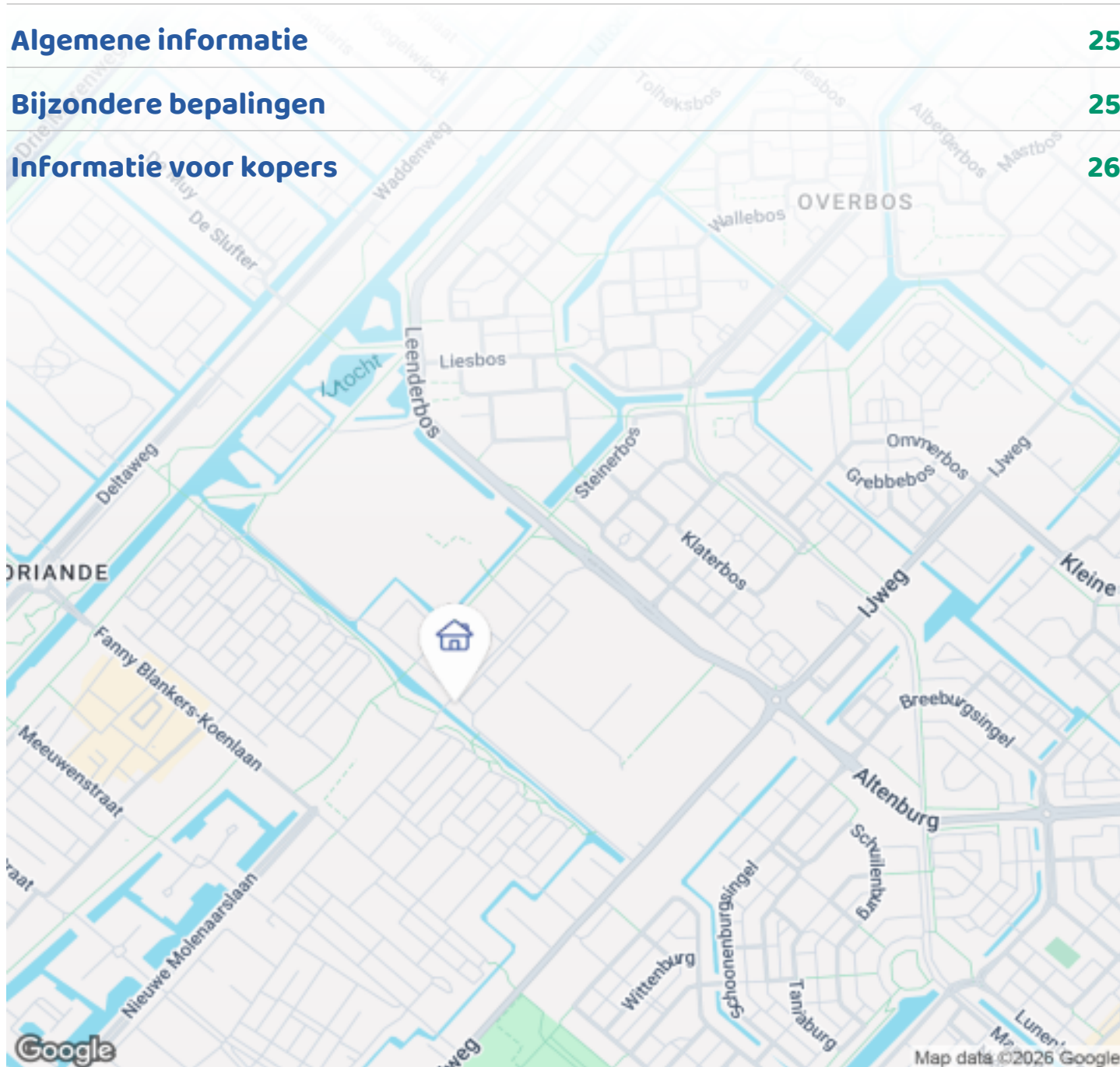
Vraagprijs

€ 1.225.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Fortius 4, Hoofddorp

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

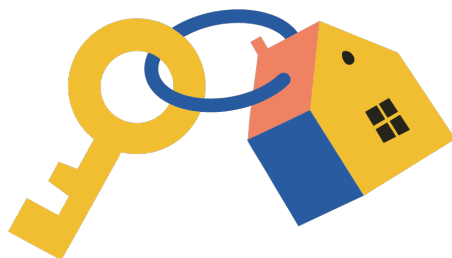


Exclusieve watervilla met vrij uitzicht, optimale zonligging en maximale privacy

Aan een rustige watergang in de groene en geliefde wijk Sportdorp Noord ligt deze vrijstaande villa van circa 206 m² (inclusief garage). Een woning waar licht, ruimte en privacy samenkomen in een uitgebalanceerd geheel, met een directe relatie tot het omliggende water en groen.

De villa is ontworpen rondom beleving: grote raampartijen op het zuiden zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval gedurende de dag, terwijl het vrije uitzicht over het water een constante rust en openheid creëert. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor elk seizoen optimaal wordt ervaren.

De begane grond biedt een royale leefruimte met een lichte, op de tuin gerichte woonkamer. De architectuur en indeling zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

prettige flow tussen wonen, koken en buitenleven. Vanuit de living kijkt u uit over de tuin en het water — een uitzicht dat nooit verveelt.

De keuken vormt het hart van de woning en is uitgevoerd met hoogwaardige apparatuur, waaronder een professioneel Gaggenau gasfornuis en Miele ovens (stoom & combi). Aansluitend bevindt zich het terras op het oosten: een ideale plek voor een rustig ontbijt in de ochtendzon of een ontspannen koffiemoment met uitzicht op het groen.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers. De hoofdslaapkamer beschikt over een eigen badkamer en-suite met ligbad. Daarnaast is er een tweede complete badkamer, eveneens voorzien van ligbad, en een separaat toilet. Deze indeling biedt ruimte voor elk leven dat u hier wilt leiden.

De aangebouwde garage biedt naast parkeergelegenheid diverse gebruiksmogelijkheden, zoals een werkruimte, studio of praktijk aan huis.

Om de woning ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en verschillende zonoriëntaties. De ligging aan het water en het vrije uitzicht zorgen voor een zeldzame combinatie van privacy en openheid. De waterrijke omgeving trekt zichtbaar leven aan, van zwanen tot futen. Op elk moment van de dag is er een plek in de zon of juist in de luwte te vinden. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het terras over de volledige breedte van het perceel circa één meter boven het water uit te breiden, waardoor de toch al royale buitenruimte verder aanzienlijk kan worden vergroot.

Deze villa onderscheidt zich door de combinatie van ruimte, licht, hoogwaardige afwerking en een unieke ligging aan het water. Een comfortabele en stijlvolle woning voor wie waarde hecht aan rust, kwaliteit en een verfijnde woonomgeving.

Kenmerken:

* Vrijstaande villa

- * Woonoppervlak circa 206m²
- * Perceel 364m²
- * Gelegen aan het water
- * Vier slaapkamers
- * Twee badkamers, beide voorzien van ligbad
- * Apart toilet op de verdieping
- * Ruime multifunctionele garage
- * Tuin met meerdere terrassen
- * Energielabel A
- * Bouwjaar 2005

Ligging:

De woning ligt aan een rustige straat in de wijk Sportdorp Noord in Hoofddorp, een ruim opgezette en groene woonomgeving met een prettig en rustig karakter. In de directe omgeving bevinden zich winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Zelfs een recreatieplas met zandstrand en horeca bevindt zich op loopafstand. Het centrum van Hoofddorp is eenvoudig per fiets bereikbaar en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Amsterdam, Haarlem en Schiphol snel te bereiken.

English version:

Refined Waterfront Villa with Open Views, All-Day Sun and Exceptional Privacy

Situated along a quiet and green waterway in the sought-after Sportdorp Noord area, this detached villa of approximately 206 m² (2,217 sq ft & including garage) offers a calm and well-balanced living environment where space, natural light and privacy come together naturally.

The property is designed with comfort and livability in mind. Large south-facing windows bring in abundant daylight throughout the day, while the open water views create a lasting sense of calm and openness. Indoor and outdoor living connect effortlessly, supporting a relaxed and comfortable lifestyle in every season.

The ground floor features a spacious and bright living area oriented towards the garden and water. The

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

layout creates a natural flow between living, dining and outdoor spaces, making it both practical and inviting. From the living room, you enjoy unobstructed views of the garden and water.

The kitchen forms the central hub of the home and is equipped with high-quality appliances, including a professional Gaggenau gas stove and Miele ovens (steam & combi). Adjacent to the kitchen is the east-facing terrace — a pleasant setting for breakfast in the morning sun or a quiet moment overlooking the greenery.

Upstairs, the villa offers four well-proportioned bedrooms. The primary bedroom includes a private en-suite bathroom with bathtub. A second full bathroom, also with bathtub, and a separate toilet provide additional comfort for family members and guests.

The attached garage offers flexible use, whether for parking, a home office, studio or workspace.

The landscaped garden features multiple terraces with different sun orientations, allowing you to enjoy outdoor living throughout the day. The waterfront setting enhances the sense of space and privacy, while the natural surroundings add a subtle liveliness, with swans and grebes regularly seen on the water. In addition, there is the possibility to extend the terrace by approximately one metre over the water across the full width of the of the property, creating an even more generous outdoor living area.

This villa stands out for its balanced combination of space, light, quality and its attractive waterfront location — an ideal home for those seeking comfort, privacy and a refined living environment.

Features:

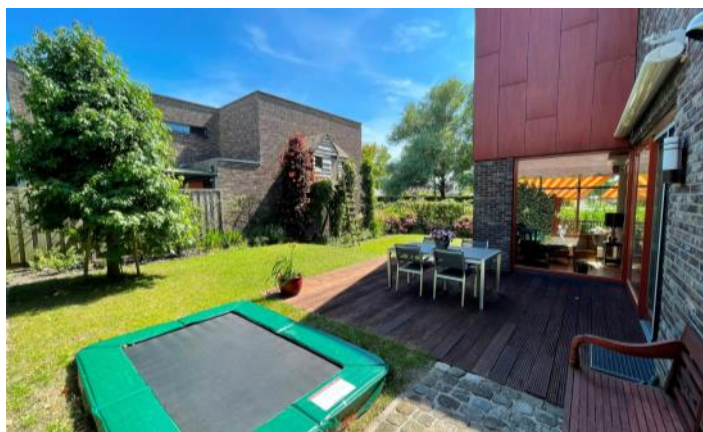
- * Detached villa
- * Approximately 206 m² of living space
- * Plot size of 364 m²
- * Waterfront location
- * Four bedrooms
- * Two bathrooms, both with a bathtub
- * Separate toilet on the first floor
- * Spacious multifunctional garage
- * Landscaped garden with multiple terraces
- * Energy label A
- * Built in 2005

Location:

The property is located on a quiet street in the Sportdorp Noord neighbourhood of Hoofddorp, a spacious and green residential area known for its peaceful and pleasant atmosphere.

A wide range of amenities can be found nearby, including shops, schools, sports facilities and public transport. A recreational lake with a sandy beach and restaurants is even within walking distance. The centre of Hoofddorp is easily accessible by bicycle, while the nearby roads provide quick connections to Amsterdam, Haarlem and Amsterdam Airport Schiphol.







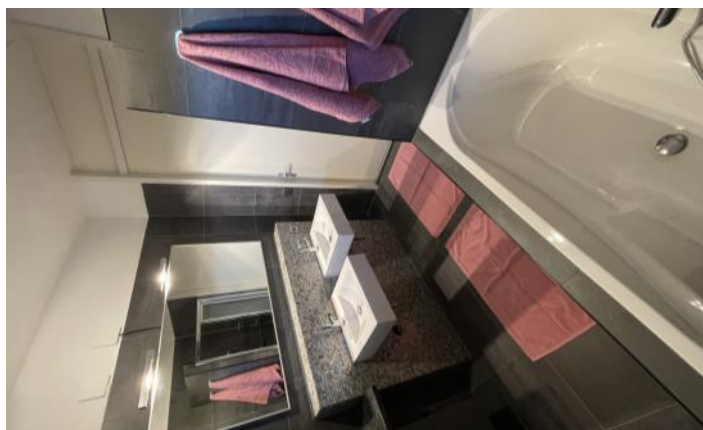
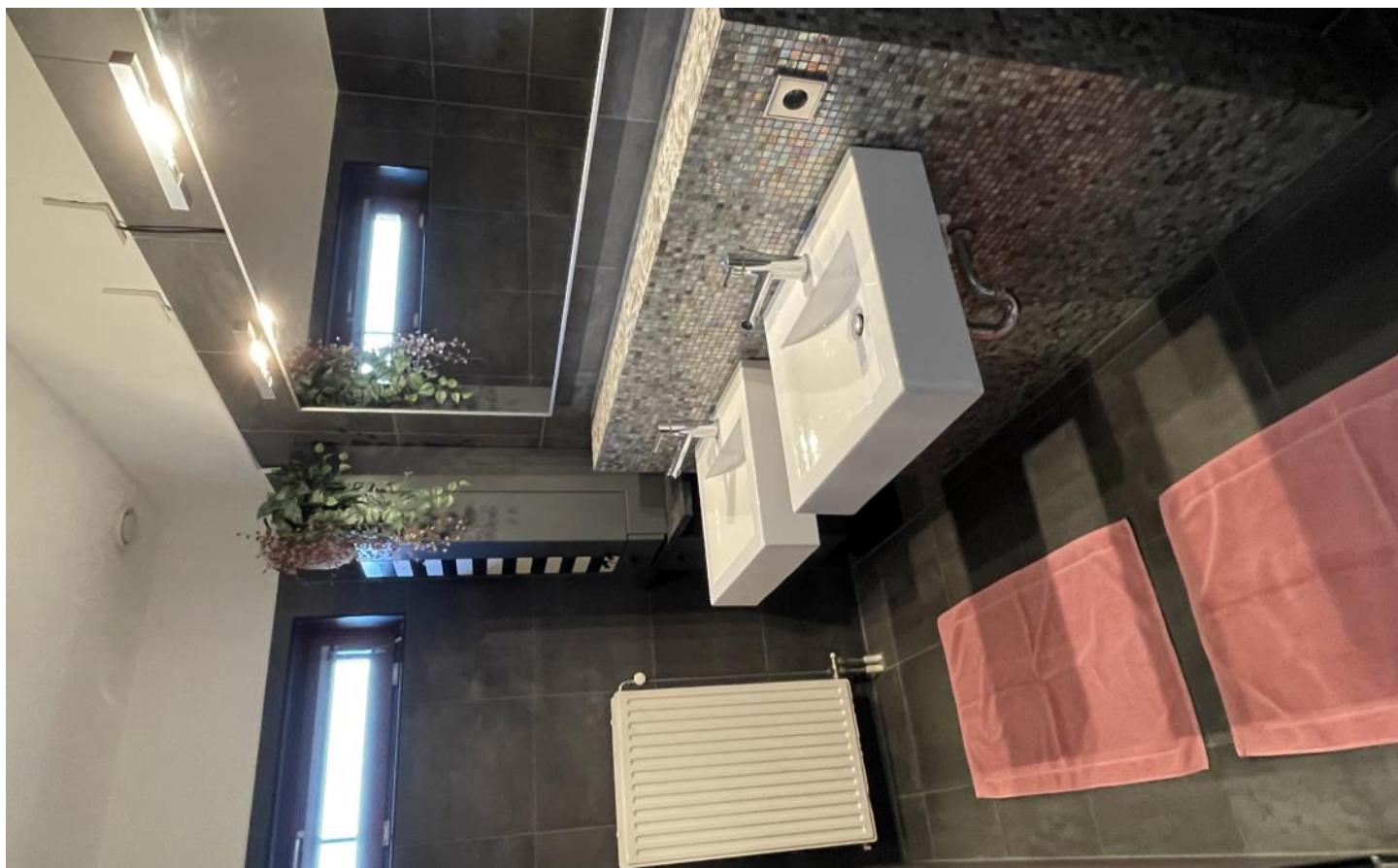
FOTO'S



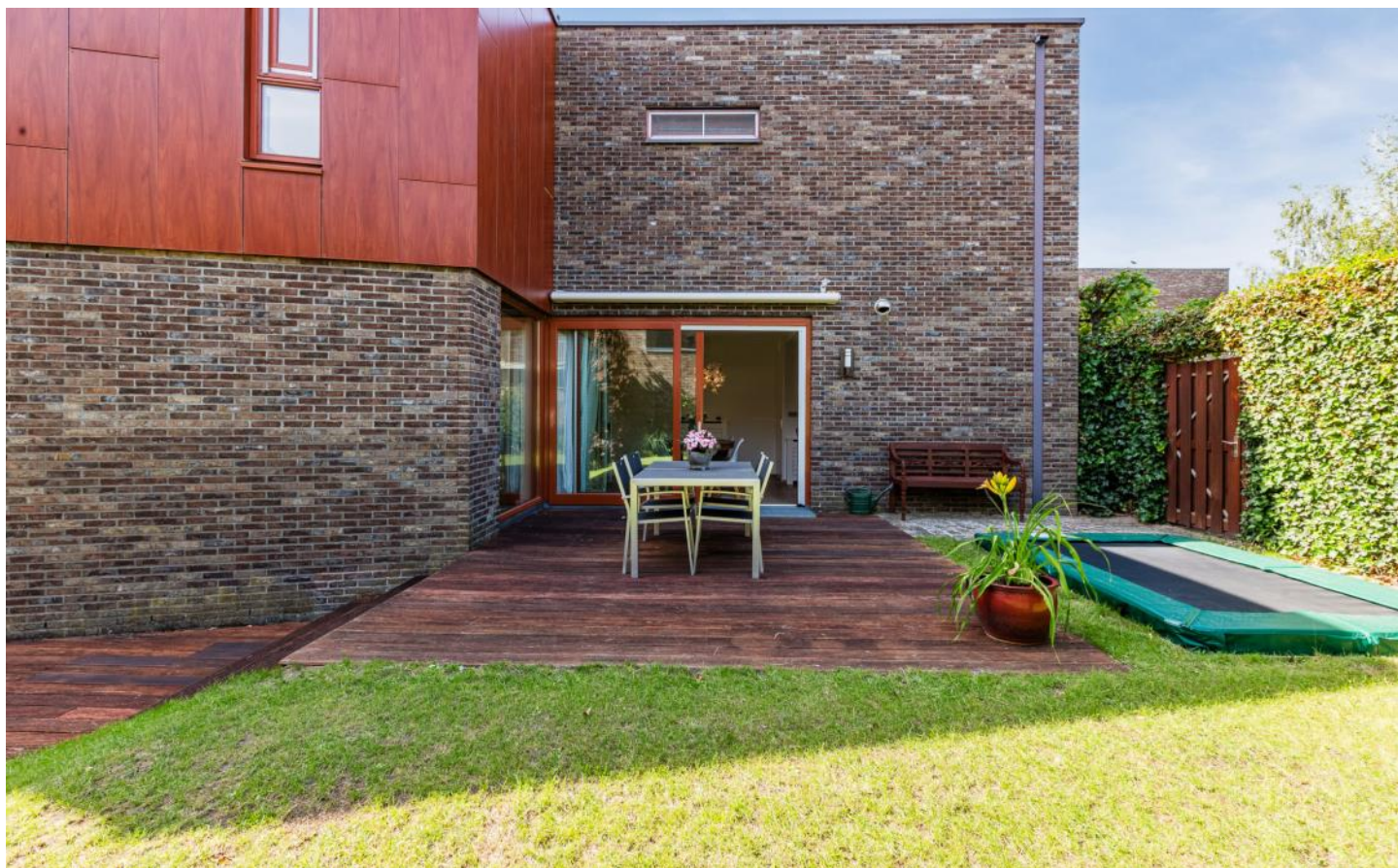


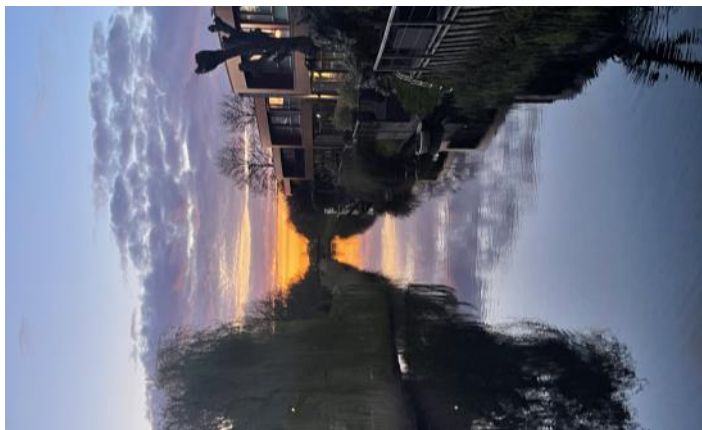


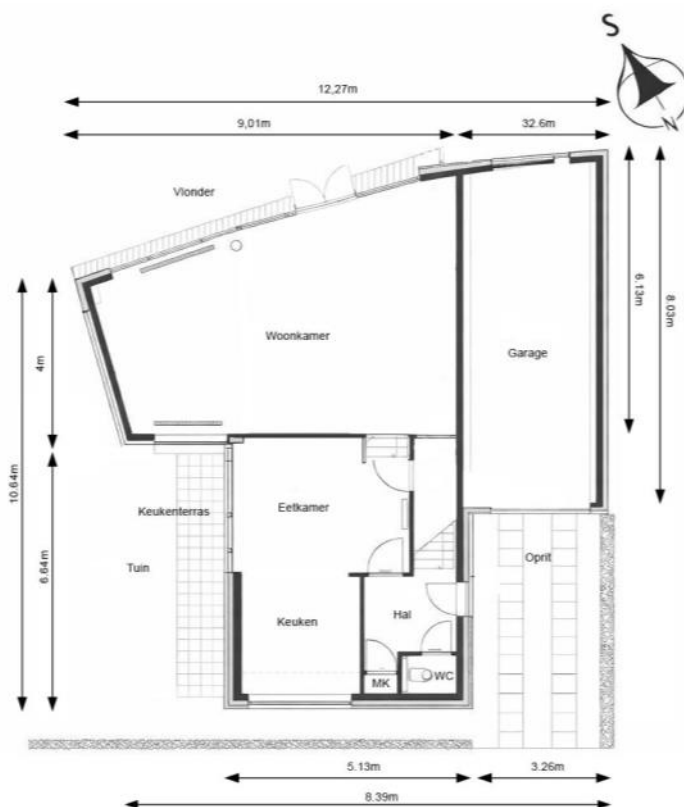












PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Keurmerken	Politiekeurmerk
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	364 m ²
Inhoud	660 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	179 m ²
Overige inpandige ruimte	26 m ²
Externe bergruimte	2 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	2 ligbaden, 2 douches, 2 dubbele wastafels
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit cw5
Bouwjaar cv-ketel	2026
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Zijtuin	250 m² (9m diep en 18m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur
Isolatie	Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer AD 8227

Oppervlakte	364 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●

ZAKENLIJST

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

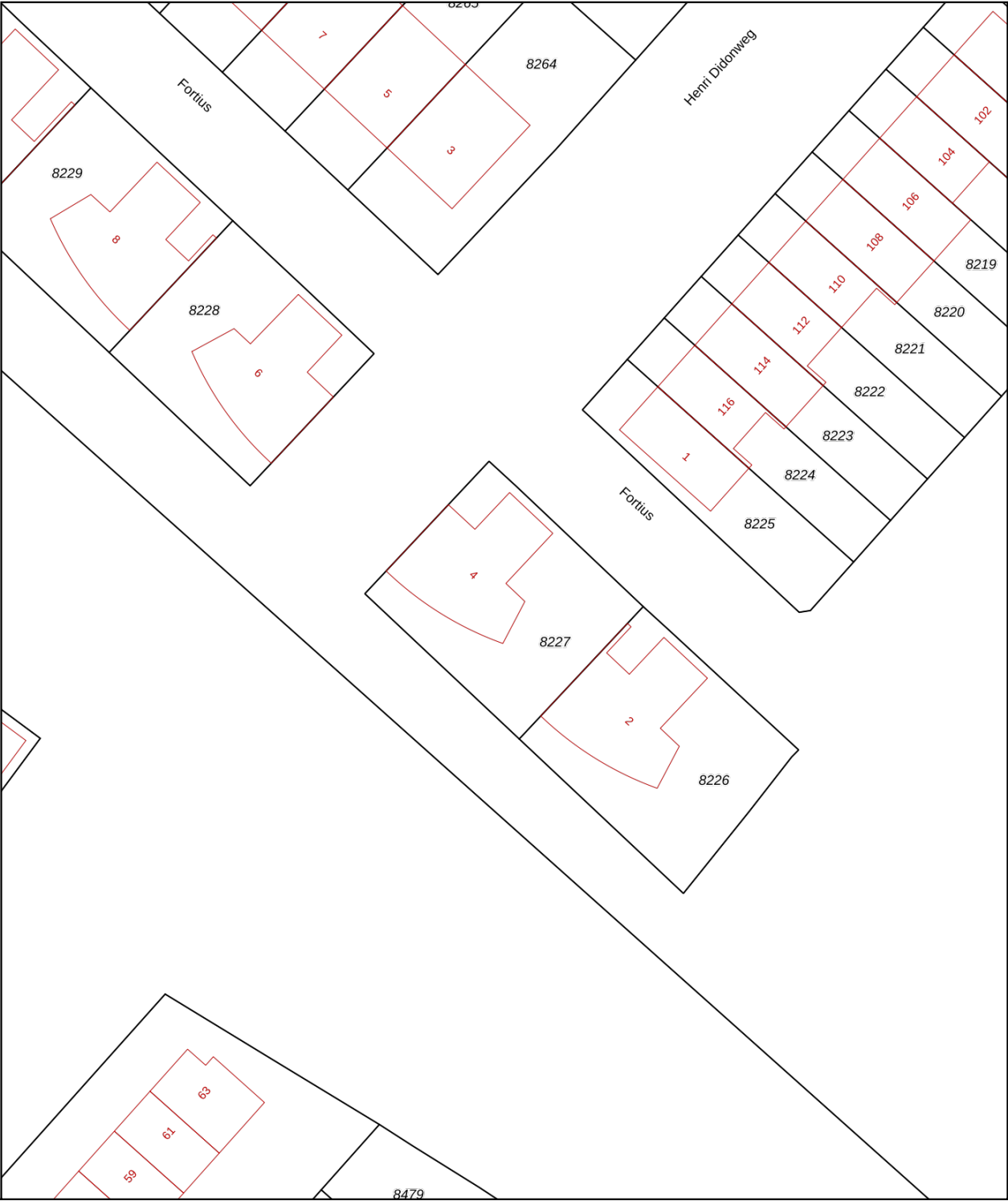


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 mei 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Haarlemmermeer

AD

8227

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

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?

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.