

Pijnacker
Brinkrijk 82



te  **koop** 

Vraagprijs
€ 765.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Pijnacker - 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. 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.



**Raymond>
Stolk>**

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

Omschrijving

INSTAPKLARE EENGEZINSWONING MET VEEL RUIMTE

Moderne, uitgebouwde en royale 5 kamer eengezinswoning op een zeer gunstige locatie in een nieuwe kindvriendelijke woonwijk met een zonnige achtertuin en eigen parkeerplaats. Met maar liefst 165 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een eigen parkeerplaats en energielabel A is dit een geweldige woning met net even wat extra ruimte. De woning ligt aan een ruime straat in een groene omgeving. Op loopafstand heb je toegang tot verschillende scholen, winkels (winkelcentrum Ackershof), metrostation Pijnacker centrum en de uitvalswegen. In je vrije tijd kun je genieten van een fijne wandeling in de Groenzoom het nabij gelegen park.

UITGEBOUWDE LEEFRUIMTE MET VEEL LICHT

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe ruim het huis aanvoelt. Vanuit de hal met 1e toiletruimte met closet en fonteintje is de royale uitgebouwde woonkamer bereikbaar waar je met gemak een grote zithoek én een ruime eethoek kunt creëren. Dankzij de dubbele openslaande deuren is er een directe verbinding met de zonnige achtertuin met een elektrisch zonneschermbeschermer en een ruime berging. De woonkamer is voorzien van een trapkast en een fraaie houten vloer. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die praktisch is opgesteld en volop werk- en kastruimte biedt. Hier kook je met uitzicht op de rustige straat, terwijl je toch in verbinding blijft met de woonkamer. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vriezer, vaatwasser, oven, koelkast, inductie kookplaat en (recirculatie) afzuigkap. De begane grond is voorzien volledig voorzien van vloerverwarming.

VOLDOENDE RUIMTE VOOR IEDEREEN

Met drie volwaardige woonlagen biedt deze woning alle ruimte om comfortabel te wonen. De vier slaapkamers zijn verdeeld over de eerste en tweede verdieping, waardoor iedereen zijn eigen plek heeft. Op de 1e verdieping zijn 2 ruime slaapkamers een hal met toegang tot een separate toiletruimte met closet en fonteintje en een moderne badkamer met ruime inloopdouche, wastafel en badkamermeubel. Op de 2e verdieping zijn er opnieuw 2 ruime slaapkamers en een bergruimte met opstelplaats voor de wasmachine, droger en CV combiketel.

Omschrijving

Dankzij de moderne bouw uit 2019 profiteer je van een uitstekend isolatieniveau en een energiezuinig karakter met niet alleen 8 zonnepanelen maar ook kunststof kozijnen met triple glas. Dit draagt bij aan lagere energiekosten.

ZONNIGE TUIN EN EIGEN PARKEERPLAATS

De achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en is verzorgd aangelegd met een combinatie van bestrating en groen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een comfortabele loungeset én een grote eettafel waar je zomeravonden met familie en vrienden kunt doorbrengen. De ligging zorgt ervoor dat je een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische berging voor fietsen en tuinspullen. Daarnaast beschikt het huis over een eigen parkeerplaats, waardoor je altijd verzekerd bent van een parkeerplek dichtbij huis.

RUSTIG WONEN MET ALLES DICHTBIJ

Brinkrijk ligt in een geliefde, jonge woonwijk in Pijnacker waar rust, ruimte en voorzieningen mooi samenkomen. De brede straten, speelvoorzieningen en het vele groen maken dit een fijne plek voor gezinnen. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen en scholen, kinderopvang en sportverenigingen liggen op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Openbaar vervoer bevindt zich dichtbij, waardoor je snel richting Rotterdam, Den Haag of Delft reist. Daarnaast zijn diverse uitvalswegen eenvoudig bereikbaar. Voor de dagelijkse boodschappen, speciaalzaken, gezellige horeca en overige voorzieningen ben je binnen enkele minuten in het centrum van Pijnacker.

De combinatie van een rustige woonomgeving en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor doorstromers die graag comfortabel willen wonen zonder in te leveren op bereikbaarheid.

Bijzonderheden:

- Eigen grond, aanvaarding in overleg
- Rustige, vrije ligging in zeer kindvriendelijke wijk
- Tuin op het zuidoosten, volledig geïsoleerd, vloervverwarming aanwezig
- Eigen parkeerplaats (mandelig terrein ca. € 15,- p/mnd)
- Energielabel A, 8 zonnepanelen, kunststof kozijnen met triple glas
- Kindvriendelijke woonomgeving
- Gunstige ligging ten opzichte van de diverse voorzieningen
- Centraal gelegen: korte reistijd naar Den Haag, Rotterdam, Delft en Zoetermeer
- Ruseler & Van Herk Makelaars NVM verkoopvoorwaarden zijn van toepassing

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

161 m²



Bouwjaar

2019



Slaapkamers

4



Perceeloppervlakte

133 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	5
Woonoppervlakte	161 m ²
Perceeloppervlakte	133 m ²
Inhoud	554 m ³
Bouwjaar	2019
Tuin	zuidoost
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2019)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Brinkrijk 82

Postcode/plaats

2641 EK Pijnacker

Sectie/perceel

Sectie B, B, B, nummer 7004, 7013, 7036

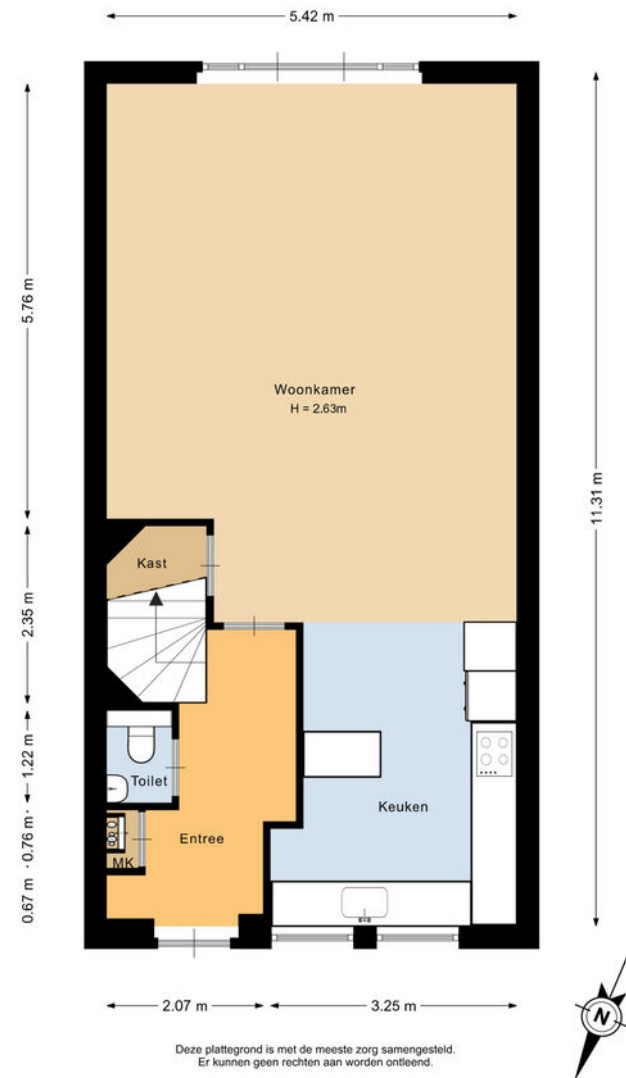
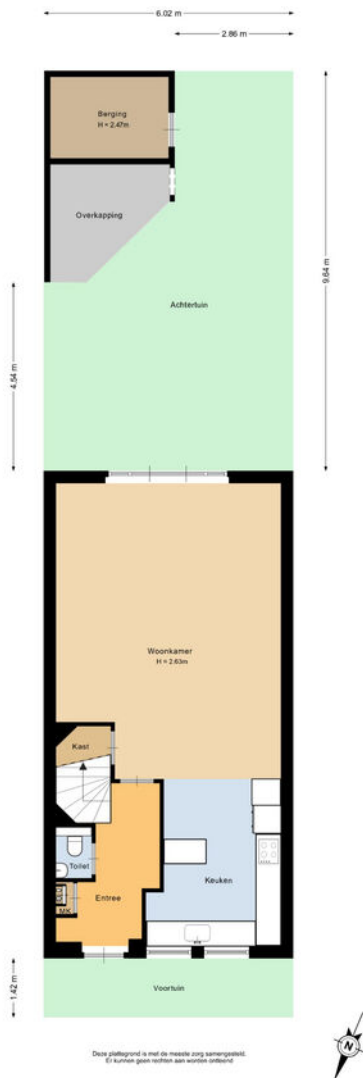
Kadastraal eigendom

Volle eigendom, undefined, undefined

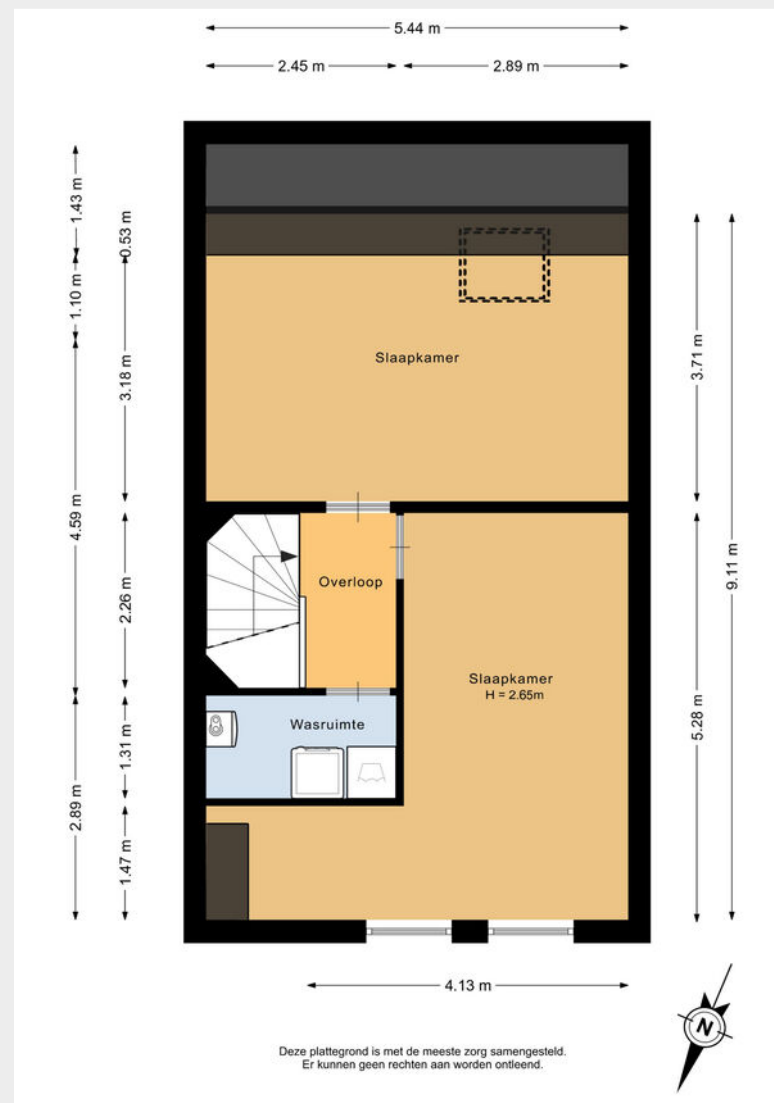
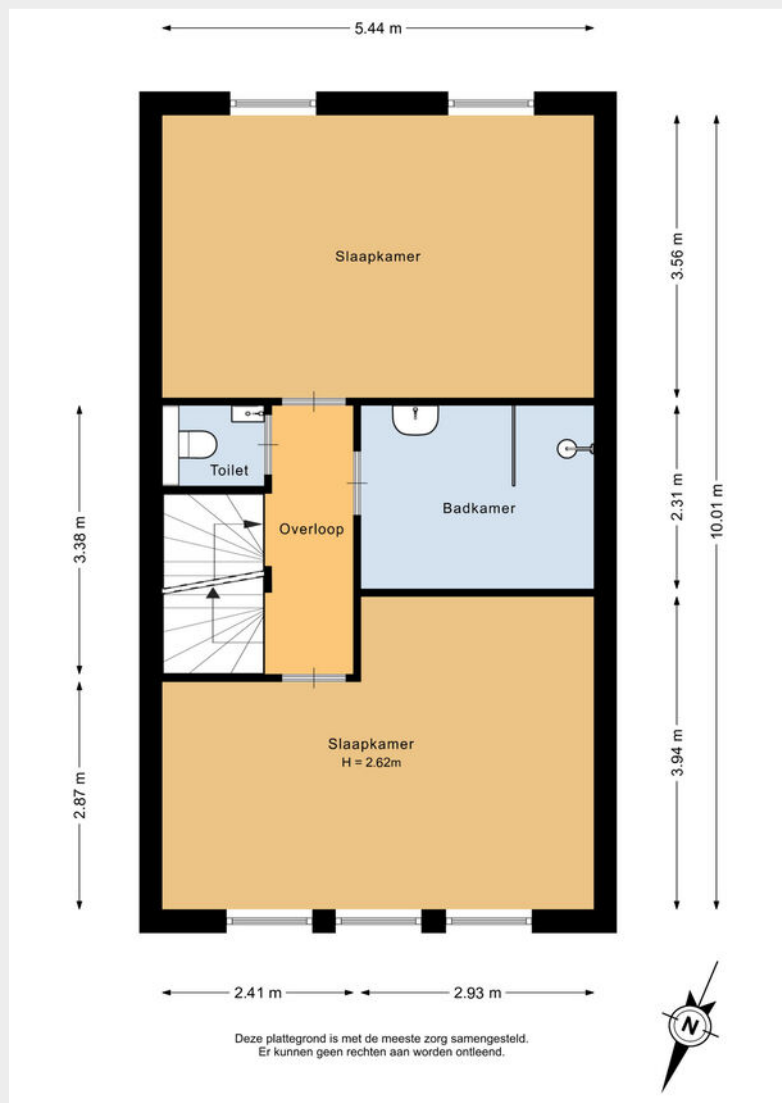
Perceelpervlakte

133 m²

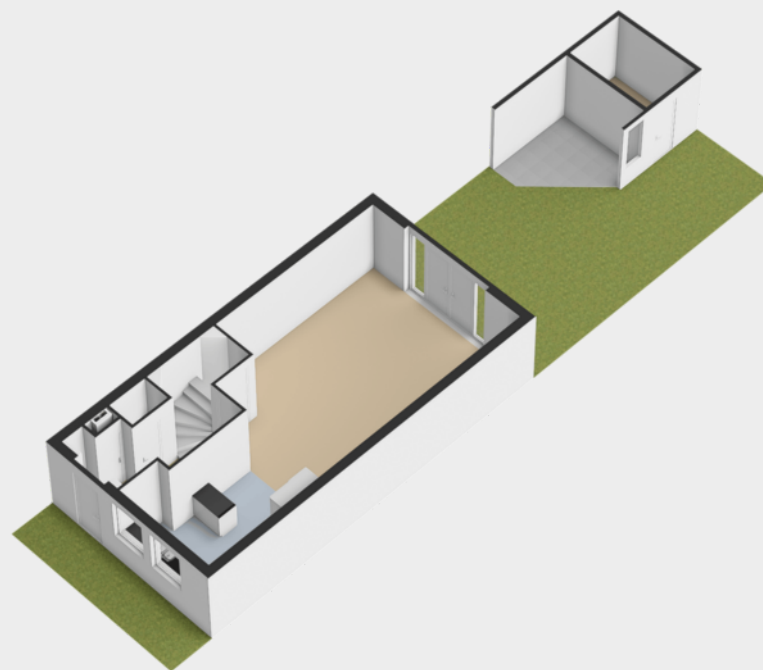
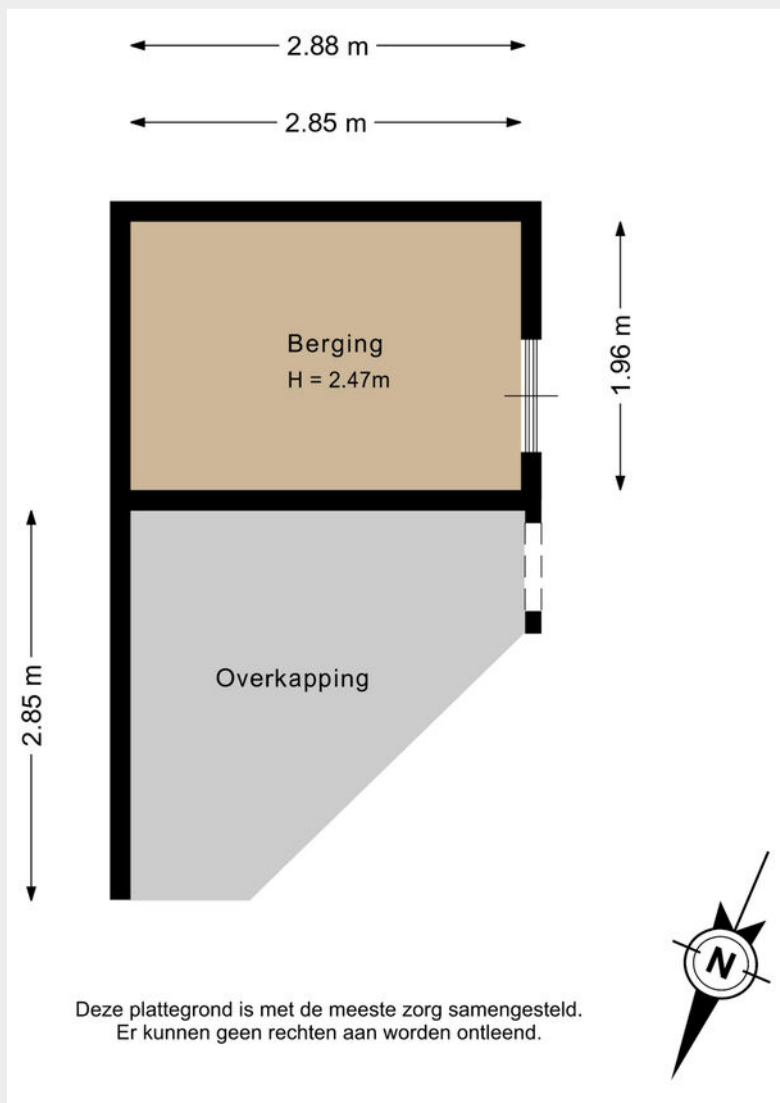
Plattegrond

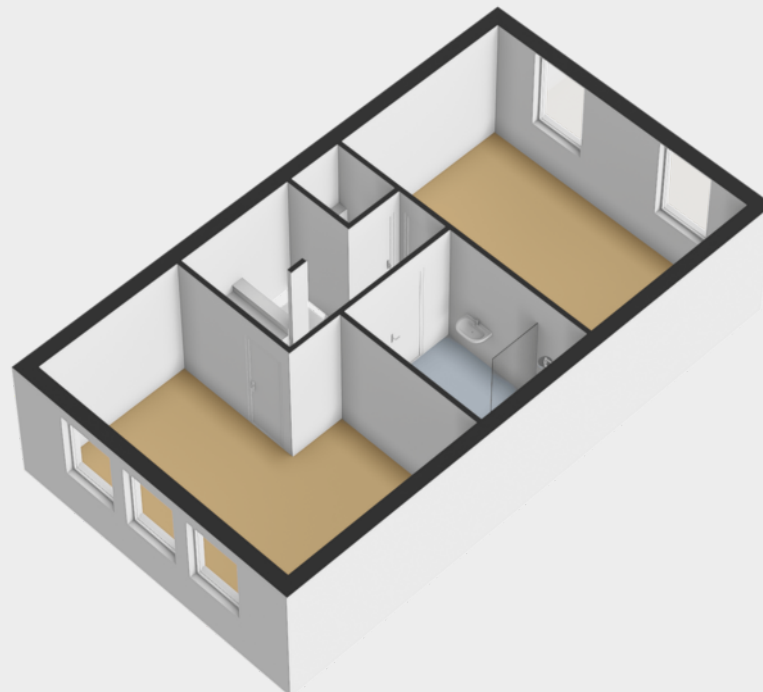
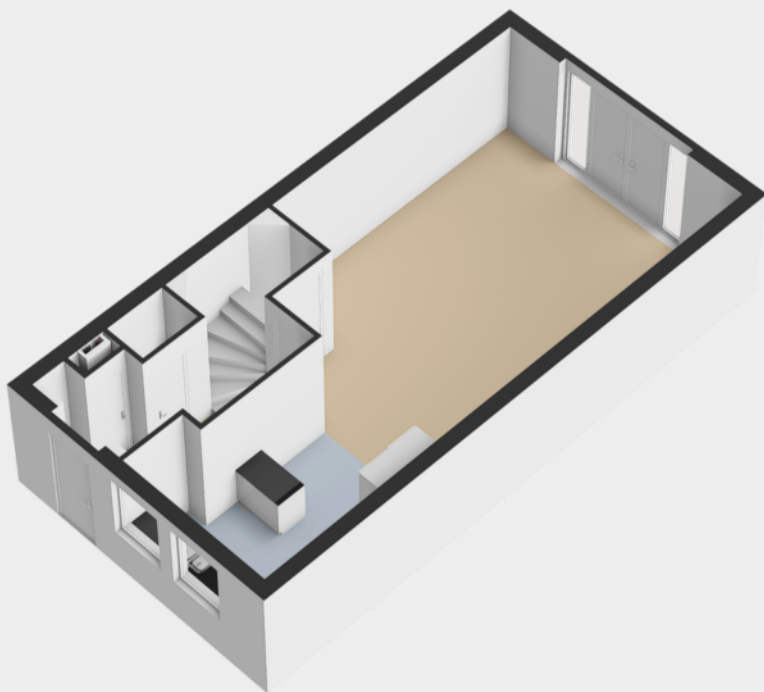


Plattegrond

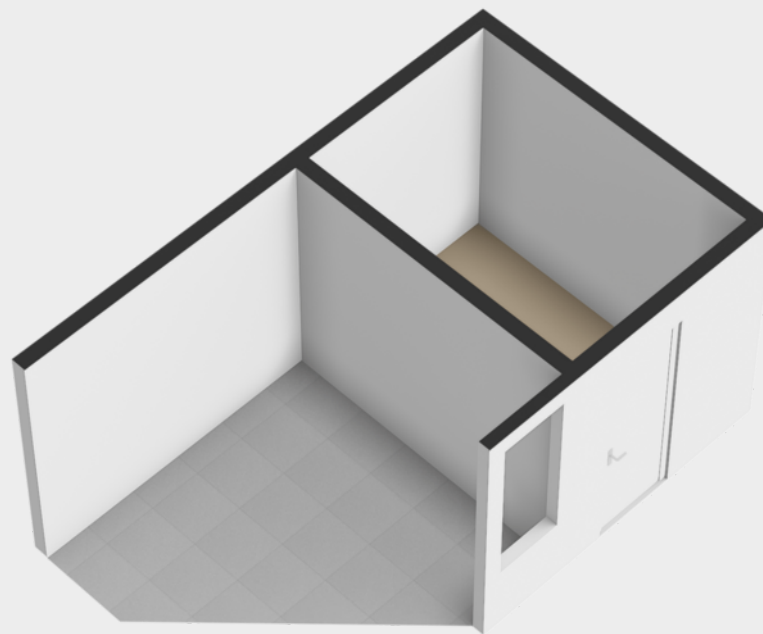


Plattegrond





Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Overig, te weten			
Verlichting, te weten				- schilderij ophangstelsysteem		X	
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			Woning - Keuken			
- losse (hang)lampen		X		Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Trapverlichting naar 1e etage.	X			Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- losse kasten slaapkamers en zolderkamer en legplanken keuken en slaapkamer		X		- kookplaat	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- (gas)fornuis	X		
-		X		- afzuigkap	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- oven	X		
- gordijnrails			X	- koelkast	X		
- gordijnen			X	- vriezer	X		
- overgordijnen			X	- vaatwasser	X		
- rolgordijnen	X			- koffiezetapparaat		X	
- lamellen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- jaloezieën	X			Toilet met de volgende toebehoren			
Vloerdecoratie, te weten				- toilet	X		
- houten vloer(delen)	X			- toilethouder	X		
- laminaat	X			- fontein	X		
				Badkamer met de volgende toebehoren			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X						
- wastafel	X			Tuin - Verlichting/installaties			
- planchet	X			Buitenverlichting	X		
- toiletkast	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- toilet	X			kerstverlichting overkapping		X	
- toiletrolhouder	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Rookmelders	X			Losse tuinkast			X
(Klok)thermostaat	X						
Zonwering buiten	X			Tuin - Overig			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			Overige tuin, te weten			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		- vlaggenmast(houder)	X		
Waterslot wasautomaat		X					
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	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 Burgerlijk Wetboek.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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>

015 369 8124

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

