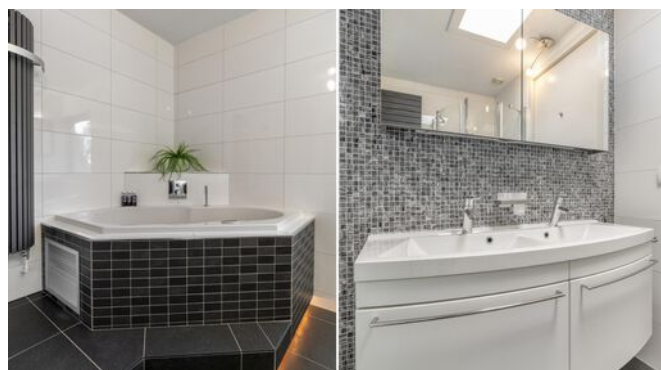


TE KOOP



Kooikerlaan 8, Nootdorp

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
192 m²

Perceeloppervlakte
270 m²

Inhoud
842 m³

Bouwjaar
2007

Prijs

Vraagprijs € 1.250.000 k.k.

Type woning

Twee onder een kapwoning

Aantal kamers

5

Aantal slaapkamers

4

Energielabel

A

Isolatie

**dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,
dubbel glas, volledig geïsoleerd**

Cv-ketel

Intergas hr eco 36 2021

Onderhoud binnen

Goed tot uitstekend

Onderhoud buiten

Goed tot uitstekend





> Omschrijving

Wonen in een instapklare, met hoogwaardige materialen afgewerkte villa, omgeven door heel veel groen! Hier woont u landelijk maar toch in de nabijheid van alle voorzieningen van de (rand)stad. Deze woning is van alle gemakken voorzien en vanuit de woning heeft u fraaie zichtlijnen op het groen. Van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat bieden de terrassen zonneplekken.

Kenmerkend: grote woonkamer, leefkeuken, 4 parkeerplaatsen voor de deur, fraaie (dak) terrassen, licht, energielabel A, recent nieuw stuc- en schilderwerk, twee badkamers, zeer energiezuinig, 191m² vloeroppervlak plus een dubbele garage 40m².

Het park is ontworpen door Lodewijck Baljon, één van Nederlands bekendste tuin- en landschapsarchitecten. In dit park zijn diverse bloemborders aangelegd en stroken die niet gemaaid worden om zo de biodiversiteit te vergroten. Als mede-eigenaar van het park geniet u van de groene woonomgeving terwijl het onderhoud wordt gedaan. Alle gewenste voorzieningen en faciliteiten zijn in de directe omgeving te vinden, uitvalswegen naar de A4/A12/A13 richting de grote steden zijn binnen een aantal minuten bereikbaar en winkelcentrum, scholen en natuurgebied Delftse hout bevinden zich op fiets/wandelafstand (Parade).

Indeling:

Oprit met vier parkeerplaatsen, entree in de lichte hal met toegang tot de garage, modern vrij hangend toilet met fonteintje, grote garderobe kasten, diepe trapkast en toegang tot de woonkamer. De woonkamer is ruim, licht en speels ingedeeld met een leuke werkplek, groot zitgedeelte met een gashaard en aansluitend de woonkeuken. Opvallend hier de mooie raampartijen met openslaande deuren en goede schuifdeuren naar de terrassen aan het woon- werk- en eetgedeelte. De volledig geoutilleerde moderne keuken met kookeiland heeft alles wat u wilt, een groot composiet werkblad, inductiekookplaat, wokbrander (gas), grill, frituur, afzuigkap, vaatwasser, combi-stoomoven, combi-magnetron, warmhoudlade en Amerikaanse koelvrieskast met water/ijsdispenser. De keuken sluit naadloos aan op het woongedeelte en

geeft ook toegang tot de terrassen.

De terrassen aan de tuin zijn zowel op het zuiden als het westen georiënteerd zodat u de gehele dag en avond zon heeft, u kijkt mooi vrij en groen uit over het park. Het terras kan uitgebreid worden met 2,15m over de gehele lengte, in totaal: 37 m².

Vanuit de keuken bereikt u een bijkeuken met aparte meterkast voor de keuken en de technische ruimte (in kasten) met opstelplaats CV ketel en boiler toegang tot de brede dubbele garage met elektrisch bedienbare deur, uitstort gootsteen en loopdeur. Een heerlijke plek, groot genoeg om als berging te dienen én voldoende ruimte om twee auto's binnen te parkeren.

1e Verdieping:

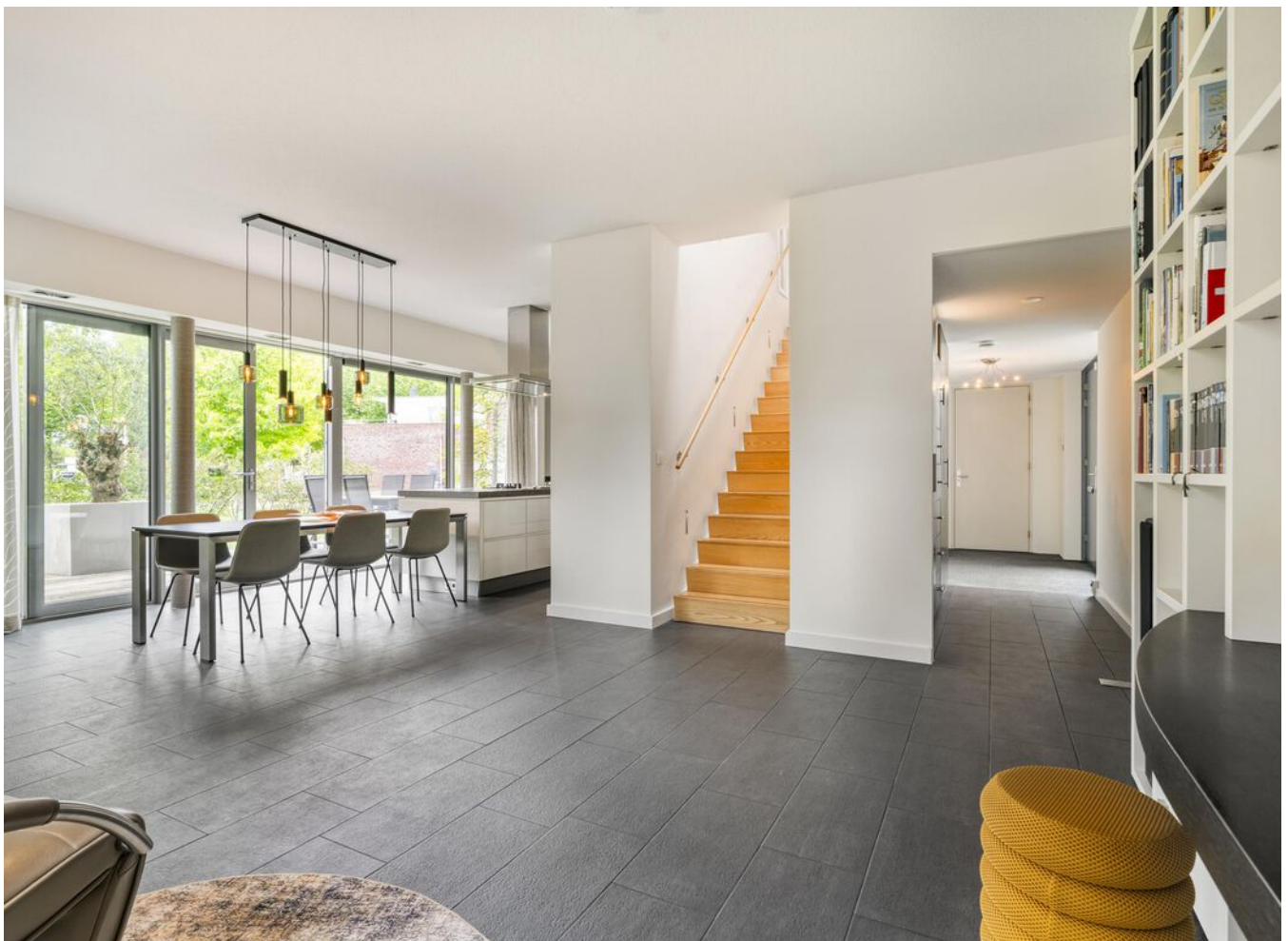
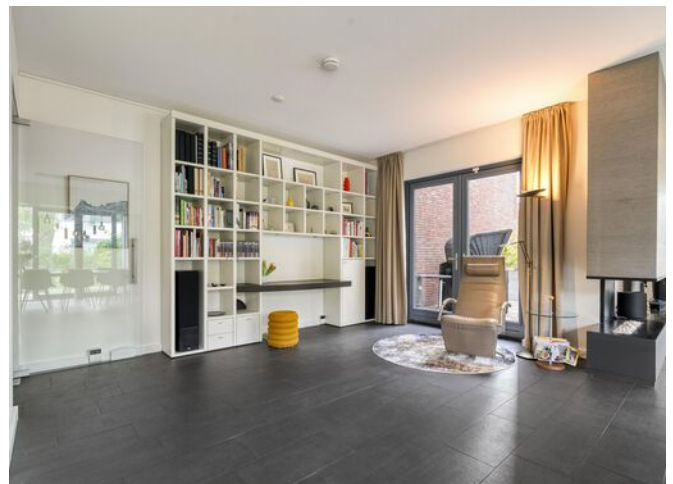
De basis plattegrond is hier direct bij de bouw sterk verbeterd. Opkomt op een ruime overloop met gang met toegang tot alle ruimtes. Hier een heerlijk ruime werkplek (eenvoudig af te scheiden als slaap- en/of werkkamer) voor twee personen met toegang tot het dakterras van 22m² op het westen. In de brede gang nu een enorme kastenwand met opstelplaats wasmachine en droger maar ook heel veel ruimte voor uw garderobe. Dit levert in de praktijk in de al royale slaapkamers nog meer ruimte op. Twee heel goede, gelijkwaardige slaapkamers met daar tussenin een moderne badkamer met dakkoepel, inloopdouche, toilet, dubbel wastafelmeubel, dubbele spiegelkast en design handdoekradiator. Hoofdslaapkamer met vaste kasten, vrij uitzicht op de mooie grote bomen en doorloop naar de badkamer met een diep ligbad (jacuzzi), toilet, ruime douche, elektrische vloerverwarming, dubbele spiegelkast en dubbel wastafelmeubel.

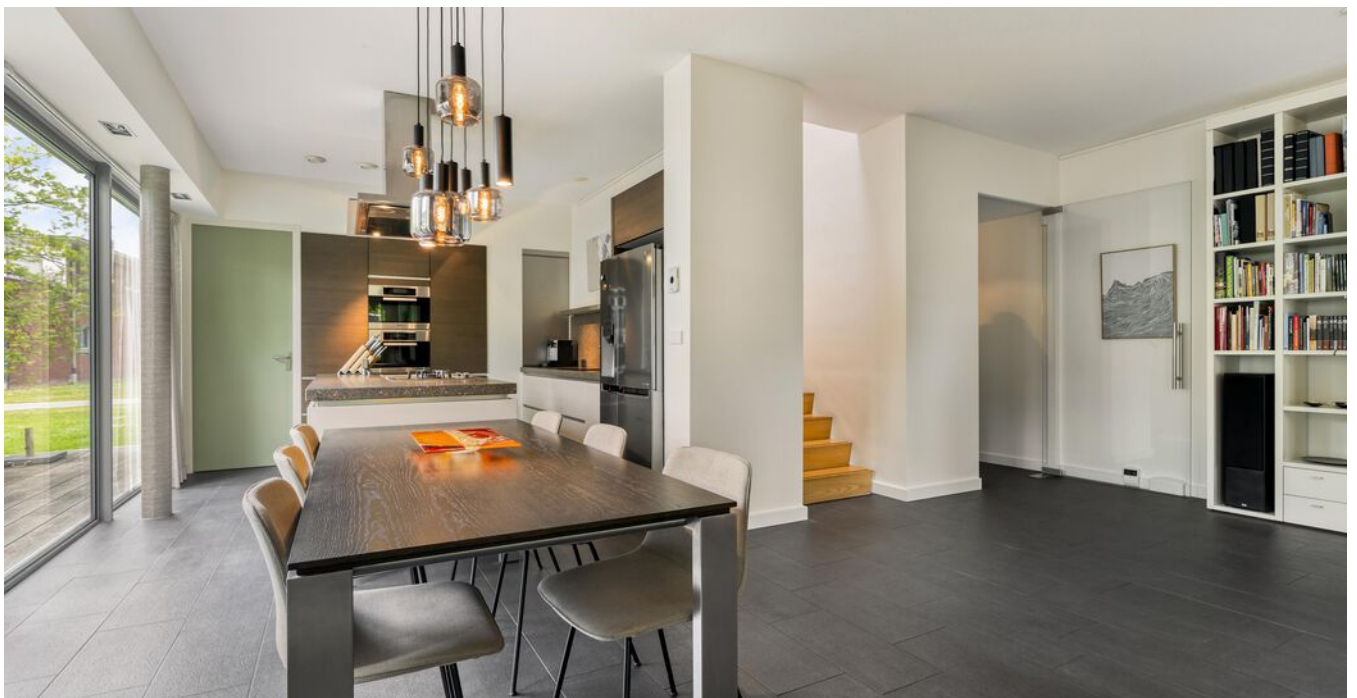


Bijzonderheden:

- bouwjaar 2007
- 270m2 eigen grond plus mandelig aandeel in het park, de kavelgrens loopt 2.15 uit de vlonders
- 191m2 gebruiksoppervlak conform meetinstructie, plus 40m2 dubbele garage
- energielabel A, geheel geïsoleerd, HR++ glas
- de woning is luxe uitgevoerd met stompe deuren en vloerverwarming begane grond
- 20 zonnepanelen, geplaatst 2021, opbrengst 6870 kWh
- CV HR met zonneboiler 500L met heat pipes voor warm water, alles geïnstalleerd 2021
- het energielabel is opgesteld voor de plaatsing zonnepanelen en heat pipes
- laadpaal aan de voorzijde van de garage
- voldoende parkeerplaatsen recht voor de eigen garage op het mandelig terrein
- bijdrage € 225 per maand aan het park Craeyenburg
- waterontharder, irrigatiesysteem voor de terrassen
- stuc- en schilderwerk intern dit jaar professioneel uitgevoerd
- schilderwerk kozijnen buitenzijde 2025 professioneel uitgevoerd
- schilderwerk buitengevel (wit) in 2024 professioneel uitgevoerd
- gas-open haard met rookkanaal
- glasvezelf internet
- nabij alle voorzieningen gelegen

Overweegt u deze woning te kopen?.....Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee!









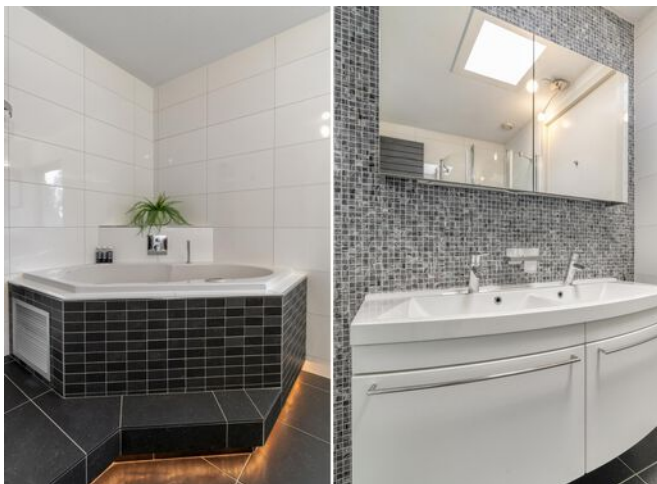






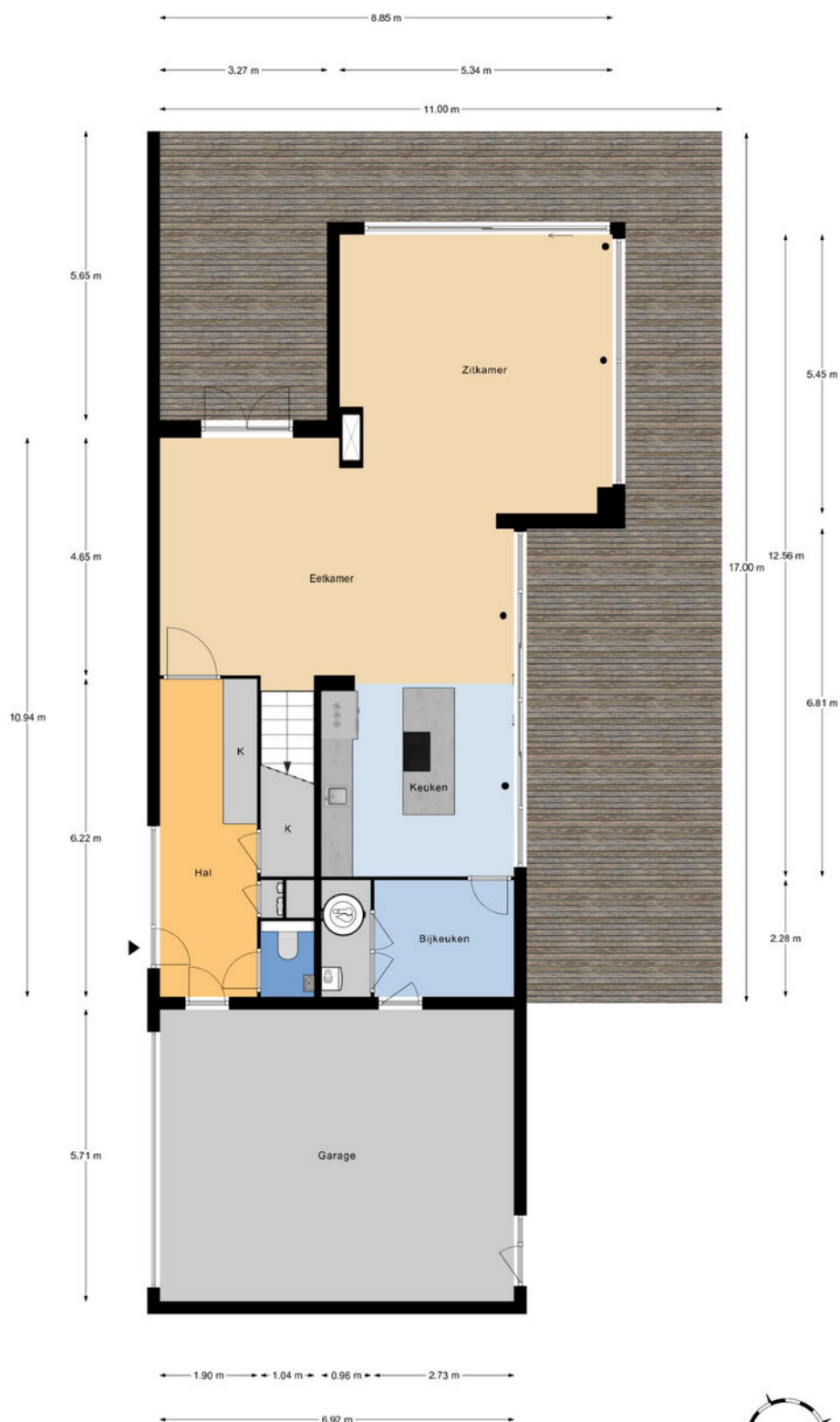








> Plattegrond

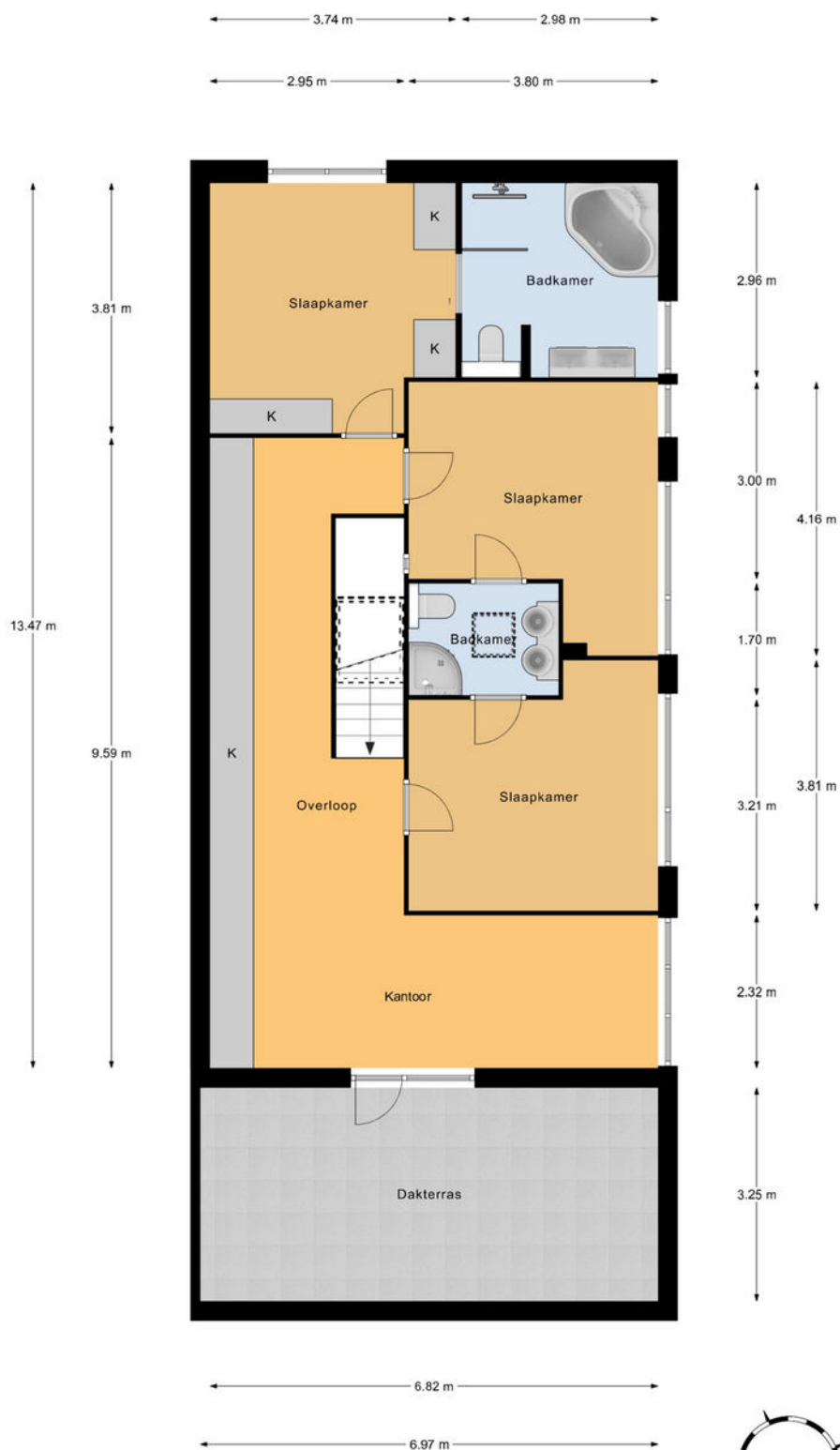


Begane grond
h = 2.85 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



> Plattegrond



1e Verdieping
h = 2.47 m
© Homeswitchers

Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

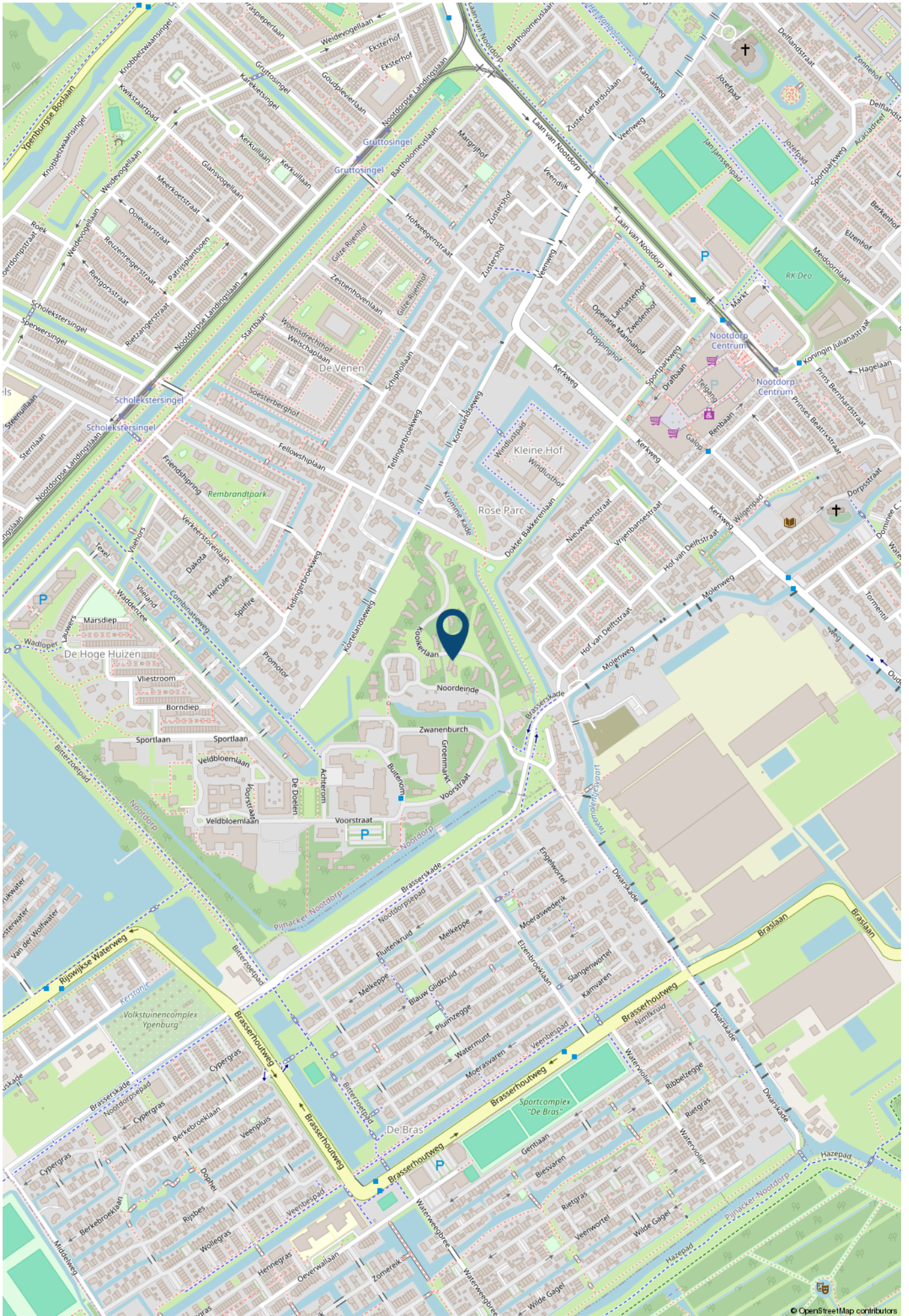
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nootdorp
Sectie A
Perceel 5570

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



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen			x	
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen			x	
Vitrages			x	
Rolgordijnen				x
Lamellen	x			
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel	x			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron	x			
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Combi-stoooven	x			
Inbouw grill	x			
Inbouw frituur	x			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool	x			
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel				x
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toilethouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)	x			
Sauna met toebehoren				x
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				x
Brievenbus				x
Kluis				x
(Voordeur)bel	x			
Alarminstallatie	x			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				x
Rookmelders	x			
(Klok)thermostaat	x			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Heatpipes	x			
Water ontkalker	x			
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten	x			
Irrigatiesystemen 2x	x			
Horren	x			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat	x			
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto	x			
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting			x	
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek				x
Vlaggenmast(houder)				x

> Maak kennis met de makelaars van *Van Silfhout & Hogetoorn*



JEROEN HOGETOORN
MAKELAAR-TAXATEUR

Van nieuwbouwadvisering tot grachtenpand of het kleinste appartement. Wonen is mensenwerk! Naast de passie voor het werk, een grote passie voor zijn gezin en actieve sporten, waaronder weekenden weg of reizen met de motor off road.



KEVIN NIJS
MAKELAAR-TAXATEUR

Uw enthousiaste specialist in aan- en verkopen! Een geboren en getogen Delftenaar die de stad op zijn duimpje kent. Speelt in zijn vrije tijd graag een potje volleybal en gaat graag op wintersport.



**LISETTE
BEURSKENS-HAFFNER**
MAKELAAR-TAXATEUR

Overdag mensen helpen bij een van de meest spannende momenten in hun leven, een woning aan- of verkopen door betrokkenheid en persoonlijke aandacht. In haar vrije tijd zet zij zich in voor mooie projecten voor (veelal minder bedeelde) kinderen via Kiwanis.



RENS JEURSEN
MAKELAAR-TAXATEUR

Enthousiast en vrolijk van aard! Op een laagdrempelige manier begeleidt hij u graag met de aan- en verkoop van uw droomwoning. Zijn grootste passie (naast het vele sporten) is reizen!



MICHEL VAN IERSCHOT
NVM MAKELAAR

Opgewekt en positief en met klanttevredenheid hoog in het vaandel. In zijn vrije tijd geniet hij graag met zijn gezin van lekker eten en drinken en af en toe een wijnproeverij met vrienden.



ROELANT FELDBRUGGE
NVM MAKELAAR

Betrokken, deskundig en enthousiast begeleidt hij u tijdens het aan- en verkoopproces, waarbij uw belang altijd vooropstaat. In zijn vrije tijd trekt hij graag de natuur in. Hij is regelmatig in het bos, op het water of in de bergen te vinden.

> Wie zijn wij?

De grootste makelaar in Delft en omgeving

Ondanks het feit dat we al jaren het grootste makelaarskantoor in Delft zijn houden we onze dienstverlening persoonlijk. Dat doen we door in teams van twee makelaars per woning te werken. Daarmee wordt uw koper echt uitstekend geïnformeerd over de woning die hij bezoekt, blijven we maximaal betrokken bij uw woning en weet u altijd met wie u praat.

U kunt van ons professionaliteit, deskundigheid, flexibiliteit en een flinke dosis enthousiasme verwachten! Onze specialismen en passie voor het vak liggen binnen de woningmakelaardij.

Beste resultaat

Verkoop, aankoop, nieuwbouw, verhuur en taxaties, zolang het om woningen gaat bent u bij ons aan het juiste adres. Onze verkoopresultaten zijn uitstekend, wij verkopen sinds jaar en dag de meeste woningen in Delft en omgeving.

Het geheim van goede verkoopresultaten ligt wat ons betreft in een reëel advies over uw woning. De juiste vraagprijs en een schitterende presentatie leveren het beste verkoopresultaat!

Aankoopmakelaar

Ook bij de aankoop van uw nieuwe woning helpen we graag. Uiteindelijk is de woning die u kiest een nieuw thuis en een grote investering voor vele jaren. Een niet alledaagse beslissing. Wij kennen de valkuilen en helpen u met de aankoop op basis van no cure – no pay. Alleen bij een geslaagde transactie rekenen wij een vaste vergoeding. Daarmee weet u vooraf waar u aan toe bent, dat is immers precies waar het bij de aankoop om gaat. Exact weten wat u koopt tegen duidelijke voorwaarden. U bent verzekerd van onze maximale inzet. Niet voor niets staan wij al jaren in de top vijf en hebben al twee keer de titel 'De NVM aankoopmakelaar Regio Haaglanden' uit naam van al onze collega NVM makelaars mogen ontvangen.

Onze service stopt niet op vrijdagmiddag, wij zijn standaard op zaterdag geopend. U kunt dus ZES dagen per week bij ons terecht!

Contact

Neem voor een persoonlijke toelichting op onze dienstverlening eens vrijblijvend contact met ons op. Dat kan bij u thuis of bij ons op kantoor aan de Ireneboulevard 2 2611DT Delft of telefonisch 015 – 212 52 88.



ROB MONTEIRO
ASSISTENT-MAKELAAR

Bevlogen en enthousiast maar altijd bescheiden. Rob komt vaak tegen tijdens bezichtigingen. Zijn vrije tijd besteedt hij graag aan zijn gezin, gitaar of een balletje slaan op de tennis- of padelbaan.



NICOLINE BRUNT
ASSISTENT-MAKELAAR

Het eerste aanspreekpunt voor de nieuwbouw: zorgt voor de afwikkeling van de koop van uw nieuwbouwwoning, maar komt ook tegen in de bestaande bouw. Naast het werken, is er ook nog tijd om creatief bezig te zijn en alles even te laten voor wat het is.

> Wereldmakelaars

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede!



In een veranderende maatschappij zijn nieuwe denkbeelden en acties nodig. Dit is de overtuiging van Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars. We noemen ons wereldmakelaars, omdat we structureel willen bijdragen aan de wereld om ons heen. Sinds 2006 doneren we een percentage van ons bedrijfsresultaat aan een goed doel.

- Van 2006 tot en met 2011
Homeplan (huizenbouw voor daklozen)
- Januari 2012 – heden
Oxfam Novib

Oxfam Novib

Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. Van Silfhout & Hogetoorn wereldmakelaars levert een bijdrage aan het microfinancieringsprogramma van deze organisatie.

Wij zitten in het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk en zo steunen wij kleine en startende ondernemers in ontwikkelingslanden. Via een kleine lening krijgen zij de kans om te investeren in hun bedrijf. Oxfam Novib verzorgt in zo'n 25 landen microkrediet en trainingen, samen met partnerorganisaties en microfinancieringsinstituten (MFI's).

“ Een organisatie die zich inzet voor een wereld zonder armoede en met gelijke kansen voor iedereen. “

Het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk is een bijzondere samenwerking tussen ondernemers wereldwijd. Dankzij microkrediet kan de ondernemer investeren in het bedrijf en ontstaat er een kleine buffer voor andere uitgaven zoals eten, de schoolbijdrage van de kinderen en de kosten van medische zorg. Kortom, een stabiele situatie waarin de ondernemer kan werken aan de start of groei van het bedrijf.

Ook steunt het Ondernemers voor Ondernemers Netwerk veelbelovende kleine en middelgrote bedrijven (mkb) in ontwikkelingslanden. Waar ook ter wereld; het midden- en kleinbedrijf is de motor van de economie. Het stimuleren van de lokale economie is zorgen voor werkgelegenheid in de directe omgeving.

Kijk ook op www.oxfamnovib.nl



> Hypotheek

Hypotheekadvies nodig?



Wat je ook kiest,
je krijgt altijd ons advies

Kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)



Jazekeer. De Hypotheker.

Delft, Westlandseweg 13a, (015) 214 29 72

> Zoekopdracht

Dé woning nog niet gevonden?

Wij kunnen u gedurende **drie maanden kosteloos** op de hoogte brengen van **het meest recente woningaanbod** van de NVM-makelaars dat aan uw woonwensen voldoet. Wij informeren u per email via ons NVM-uitwisselingssysteem zodra de woning op de markt is gekomen.

Vul hieronder uw persoonlijke gegevens en uw woonwensen in zodat wij u spoedig in ons systeem kunnen opnemen.

Persoonlijke gegevens

Naam: _____
Voorletters: _____
 ☐ man ☐ vrouw
Adres: _____
Postcode: _____
Woonplaats: _____
Mobiel: _____
Email adres: _____

Woonwensen

Prijsklasse: van € _____ k.k. tot € _____ k.k.

Type woning: ☐ appartement ☐ tussenwoning
 ☐ maisonnette ☐ hoekwoning
 ☐ bovenwoning ☐ twee-onder-één woning
 ☐ benedenwoning ☐ vrijstaande woning

Delft (wijken): ☐ Delft geheel ☐ 2623 Tanthof-oost
 ☐ 2611 Centrum ☐ 2624 Voorhof
 ☐ 2612 Vrijenban / Indische buurt ☐ 2625 Buitenhof
 ☐ 2613 Hof van Delft / Westerkwartier ☐ 2626 Abtswoude
 ☐ 2614 Voordijkshoorn ☐ 2627 Schieweg
 ☐ 2616 Delftse Hout ☐ 2628 Wippolder
 ☐ 2622 Tanthof-west ☐ 2629 Ruiven

Overige plaatsen: ☐ Delfgauw ☐ Schipluiden
 ☐ Pijnacker ☐ Den Hoorn
 ☐ Nootdorp ☐ Rijswijk ZH
 ☐ Ypenburg

Aantal kamers: _____ (incl. woonkamer)

Woonoppervlakte: _____ m²

Tuin verplicht: ☐ ja ☐ nee

Garage verplicht: ☐ ja ☐ nee

Aanvullende wensen: _____

Algemeen

Heeft u momenteel een koopwoning? ☐ ja ☐ nee

Wenst u vrijblijvend een indicatie van de verkoopopbrengst van uw huidige woning? ☐ ja ☐ nee

Heeft u belangstelling voor een kosteloos hypotheek adviesgesprek? ☐ ja ☐ nee

Heeft u na drie maanden uw ideale woning niet gevonden en wilt u langer op de hoogte worden gehouden, dat kan!
Dit werkt via een zoekopdracht in de vorm van een oriëntatie-opdracht of de volledige koopbegeleiding. Vraag vrijblijvend naar meer informatie!

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

015-212 52 88
info@vansilfhout.nl
www.vansilfhout.nl

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars