

TE KOOP



Hovenierstraat 31, Delft

Ireneboulevard 2,
2611 DT Delft
Nederland

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

 **van SILFHOUT
& HOGETOORN**
wereldmakelaars





> Kenmerken

Woonoppervlakte
73 m²

Perceeloppervlakte
53 m²

Inhoud
266 m³

Bouwjaar
1878

Prijs

Vraagprijs € 445.000 k.k.

Type woning

Tussenwoning

Aantal kamers

4

Aantal slaapkamers

3

Energielabel

C

Isolatie

dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Cv-ketel

Remehatzerra 2023

Onderhoud binnen

Goed

Onderhoud buiten

Goed





> Omschrijving

Een fraai uitgebouwde, heerlijk sfeervolle woning met een zonnige patio én riant dakterras op het zuidwesten. Op een rustige, autoluwe locatie in de geliefde wijk Westerkwartier treft u deze uitstekend verzorgde, in 2024 verbouwde, grotendeels vernieuwde, fijne woning met drie slaapkamers en lekker vrij uitzicht aan de achterzijde. Dankzij de praktische indeling, de fijne buitenruimtes en de uitstekende ligging is dit een ideale woning voor starters, stellen of een gezin.

De woning bevindt zich op minder dan 5 minuten loopafstand van het historische centrum van Delft en het NS-station. Daarnaast zijn de TU Delft, (buurt)winkels, basisscholen en de uitvalswegen A4 en A13 uitstekend bereikbaar.

Indeling:

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast (8 groepen en aardlekschakelaar). De lichte woonkamer heeft een hoog plafond (2.68) en de vaste trap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde van de woning de keuken in de aanbouw, voorzien van een vaste bergkast met opstelplaats voor de cv-combiketel en een deur naar de patio. Aansluitend de moderne badkamer met douche, wastafel, toilet, vloerverwarming, dakvenster en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De beschutte patio is gelegen op het zuidwesten en profiteert dankzij de lage bebouwing aan de achterzijde van veel daglicht en een fijne middag- en avondzon. De aangebouwde houten berging beschikt over elektra en biedt praktische extra bergruimte.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot twee comfortabele slaapkamers, beide voorzien van een praktische schuifwandkast. De slaapkamer aan de achterzijde biedt bovendien toegang tot het royale en zonnige dakterras, een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten.

Tweede verdieping:

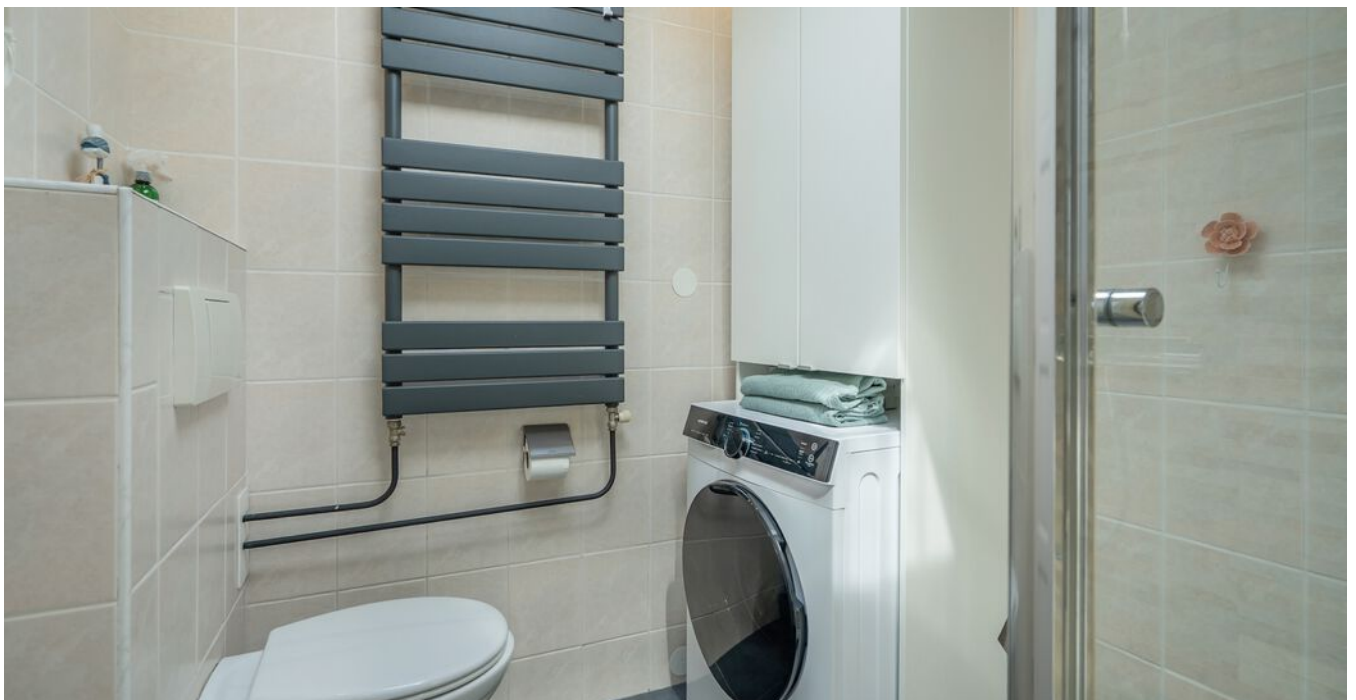
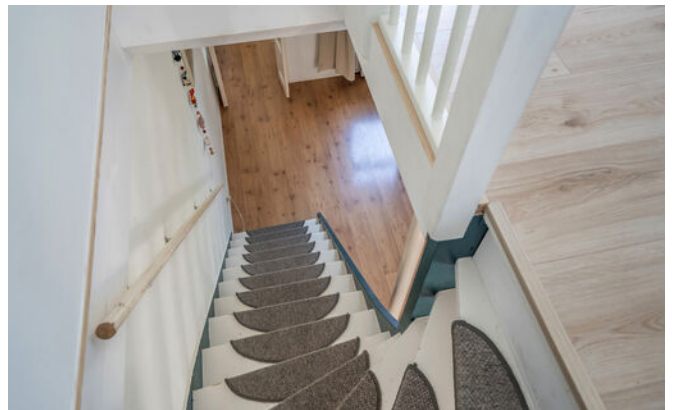
Opkomst in één fraaie en lichte slaapkamer met dakkoepel en een goede bergruimte.

Bijzonderheden:

- bouwjaar circa 1878
- 53 m2 eigen grond
- 73 m2 gebruiksoppervlak conform meetinstructie
- Ingrijpende verbouwing en uitbreiding uitgevoerd in 2023-2024, waarbij de eerste en tweede verdieping grotendeels opnieuw zijn ingedeeld en vernieuwd;
- Nieuwe/gerenoveerde gevel- en dakconstructies op de verdiepingen, nieuwe kozijnen, elektra, radiatoren en leidingen en een nieuwe vaste trap naar de tweede verdieping;
- Royaal dakterras van circa 15,5 m², uitgevoerd met hardhouten vlonder en stalen balustrade in 2024;
- Plat dak van de aanbouw in 2024 vernieuwd en geïsoleerd;
- Omgevingsvergunning voor dakuitbouw/dakterras verleend; bouwtekeningen en uitgebreide opleveringsdocumentatie aanwezig;
- verwarming en warmwatervoorziening middels C.V.-combiketel Remeha Tzerra 2023, laatste onderhoud 2026
- asbestinventarisatie uitgevoerd in 2023, geen asbest aanwezig
- elektrische installatie eerste en tweede verdieping bij verbouwing compleet vernieuwd
- energielabel C, geldig tot augustus 2036
- schilderwerk buitenzijde uitgevoerd 2024
- 4 zonnepanelen 435 WP, totaal 1.740 Wp, geplaatst in 2024
- voorzien van dubbele beglazing, nieuwe kunststof kozijnen op de verdiepingen (achterzijde)
- verkoop met gezien het bouwjaar gebruikelijke oud pand clausule
- gelegen in een rustige, doodlopende straat zonder doorgaand verkeer, op enkele minuten lopen van station Delft en de historische binnenstad en gunstig gelegen ten opzichte van TU Delft en A4/A13.

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





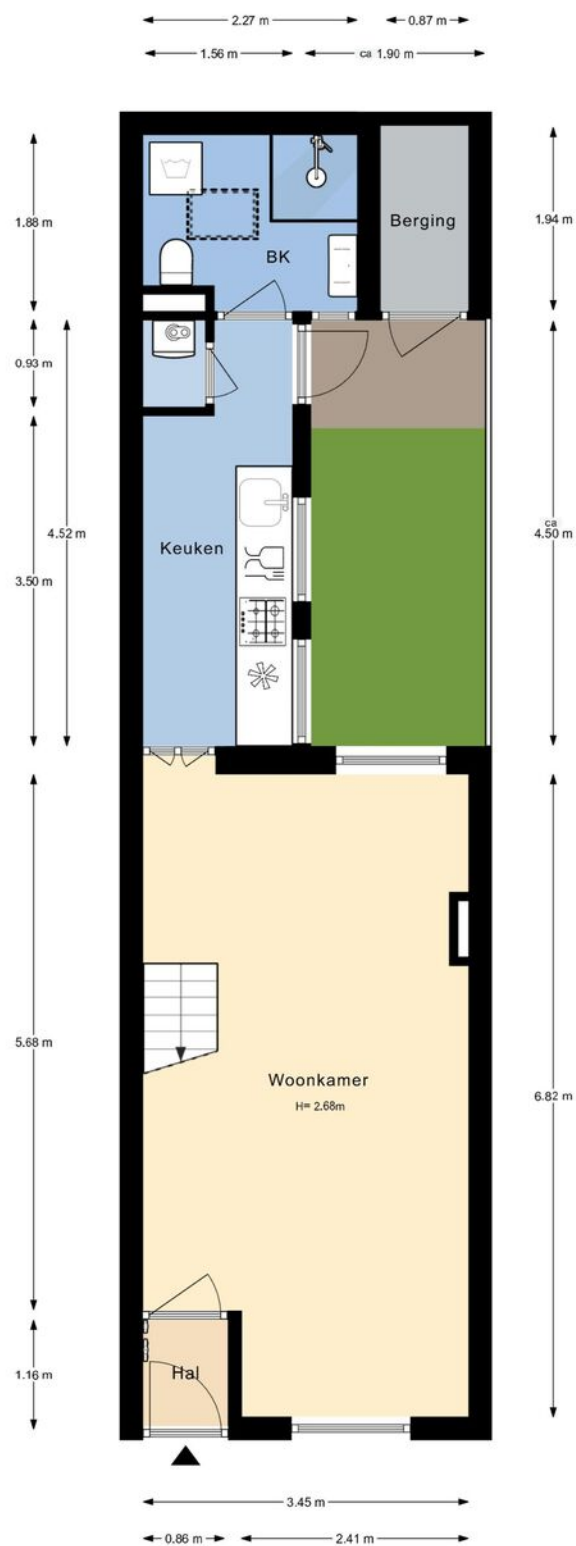








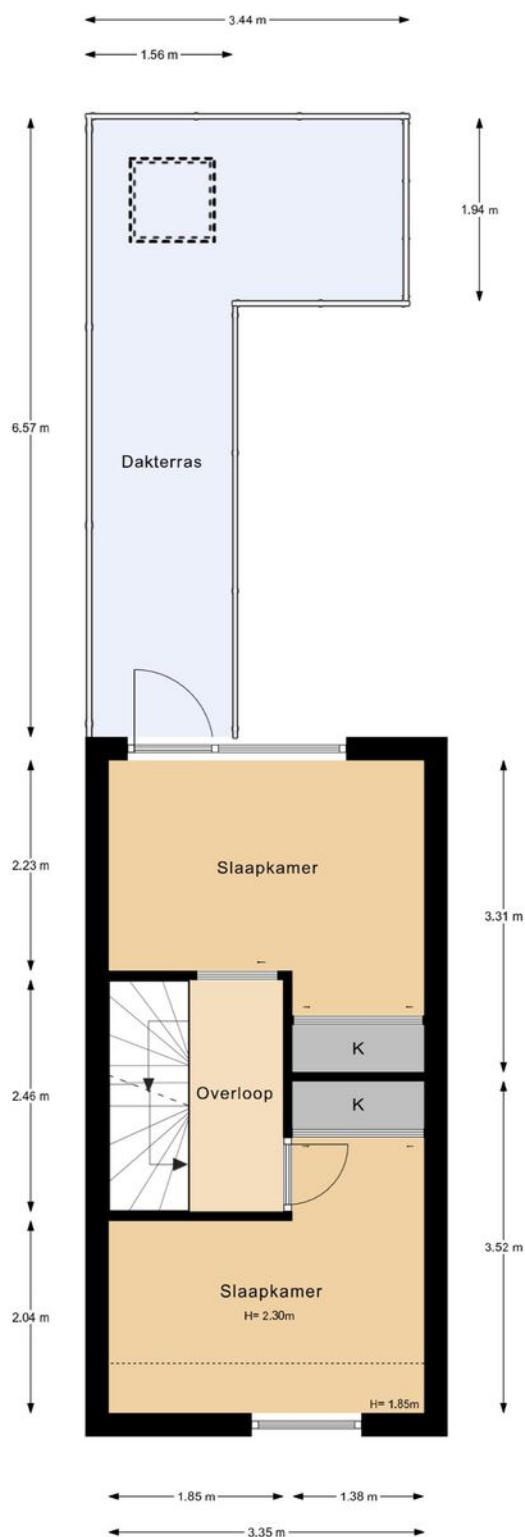
> Plattegrond



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

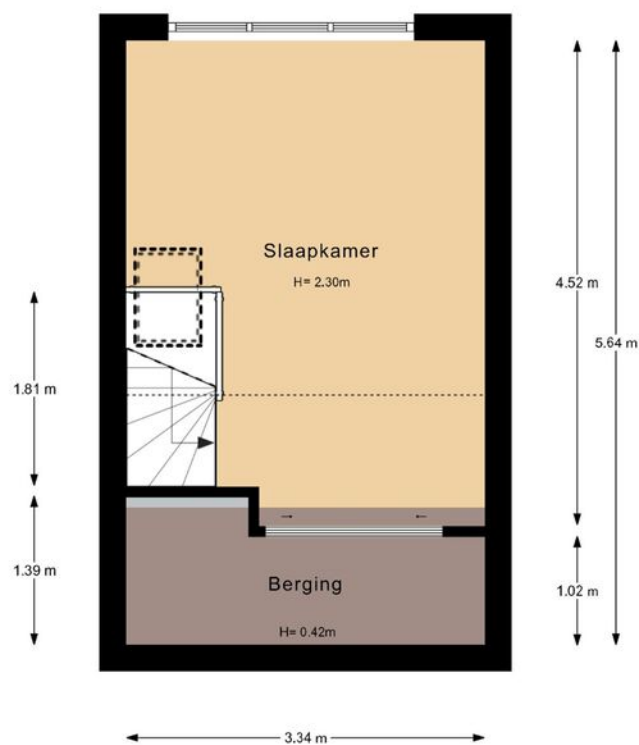


> Plattegrond

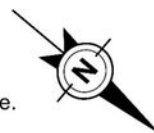


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl

> Plattegrond



tDe plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©modum2.nl



Kadastrale kaart

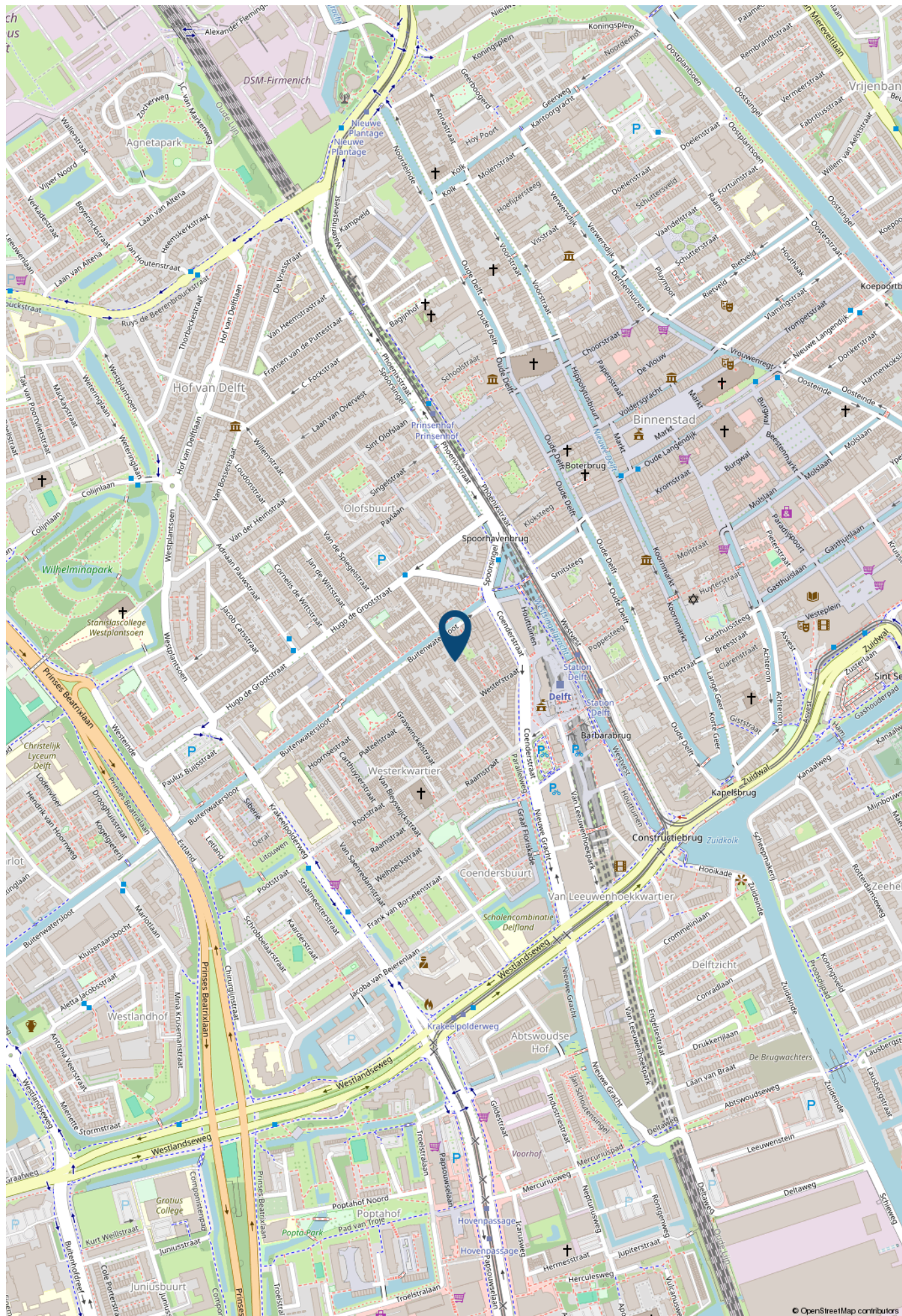
Uw referentie: ---



12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Delft Sectie O Perceel 369	kadaster 
---	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x			
Losse (hang)lampen			x	
2 hanglampen op de begane grond; 2 plafondlampen IKEA ARSTID en ALÄNG met elk 3 lichtpunten (2024 nieuwprijs 70€ overname 20€); 2 spotarmaturen met elk 3 halogeenlampen (IKEA NÄVLIGE nieuwprijs 28€ overname 10€)			x	
1 zwarte staande lamp (overname 10€)			x	
(/losse) kasten, legplanken				
2 inbouwkasten in de slaapkamers op de eerste verdieping, voorzien van legvakken, laden, kledingstangen en schuifdeuren (2024 - ca. 1800€); 2 witte houten inbouwkasten in de woonkamer op de begane grond, waarvan één onder de trap	x			
2 IKEA MALM-ladekasten (2022 en 2024, nieuwprijs 2x69€, overname 100€), 1 witte IKEA BILLY-boekenkast (2022 nieuwprijs 45€ overname 20€), 1 wandrek (SKLUM Arison, 2024 nieuwprijs 45€, overname 20€), en 1 witte metalen kledingstandaard.			x	
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen	x			
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen	x			
Jaloezieën				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Losse) horren/rolhorren				x
Er is een afzonderlijke overnamelijst beschikbaar met losse meubels, verlichting, decoratieartikelen en accessoires, waaronder kussens en kleinere lampen. Deze zaken kunnen in overleg en tegen de op de lijst vermelde prijzen worden overgenomen, zodat de woning desgewenst grotendeels gemeubileerd en direct gebruiksklaar kan worden opgeleverd.			x	
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking	x			
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Trapbekleding / bescherming (trap begane grond naar eerste verdieping)	x			
Vloerkleed in de woonkamer, circa 2019 — gratis			x	
Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				x
Allesbrander				x
Houtkachel				x
(Gas)kachels	x			
Designradiator(en)				x
Radiatorafwerking	x			
Overige				
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsel				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vast geïnstalleerde mechanische ventilatie-installatie	x			
2 bedframes van 160 x 200 cm (een uit 2016, nieuwprijs 199, overname gratis, en een Tojo-designbed, inclusief vast gemonteerd houten hoofdbord) en 1 IKEA-kinderbed. TOJO uit ca 2012, nieuwprijs ca 700€, prijs af te spreken. bureau LISABO Ikea np 159€ 2024, overname 100€ + bureau stoel (prijs te bepalen);			x	
Grote grijs-zwarte hoekbank op de begane grond, circa 3 x 1 meter (2016 nieuwprijs 499, overname gratis); Uitklapbare slaapbank IKEA ÄLVDALEN op de eerste verdieping, uit te klappen tot een bed van 160 x 200 cm (2024 nieuwprijs 399, overname 200);			x	
Hoge eettafel van hout en metaal met 4 bijpassende stoelen van leer en staal (2020 nieuwprijs 300, overname gratis);	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				x
Keuken (inbouw)apparatuur				
Kookplaat				x
(Gas) fornuis	x			
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven	x			
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser			x	

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Quooker				x
Koffiezetapparaat			x	
Keukenaccessoires				
Kruidenrek	x			
Keukenrails	x			
Grote houten hoekkast op maat in de keuken (gratis)			x	
Toilet				
Toilet				x
Toiletrolhouder				x
Toiletborstel(houder)				x
Fontein				x
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherf)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x
Toiletkast				x
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)				x
Badkamerspiegel met verlichting (2018 nieuwprijs 154€, overname gratis)	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Smalle Inventum-wasmachine, aangeschaft in 2024, inclusief bijpassende bovenkast. Nieuwprijs wasmachine €439; overnameprijs complete set €235			x	
Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				x
Exterieur/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
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
3 ligstoelen				x
1 parasol			x	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x			
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Warmwatervoorziening				
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)				
Radiatorfolie	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, waar- onder 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)



Jazeker. 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: _____
O man O vrouw
Adres: _____
Postcode: _____
Woonplaats: _____
Mobiel: _____
Email adres: _____

Woonwensen

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

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

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

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

Aantal kamers: _____ (incl. woonkamer)

Woonoppervlakte: _____ m²

Tuin verplicht: O ja O nee

Garage verplicht: O ja O nee

Aanvullende wensen: _____

Algemeen

Heeft u momenteel een koopwoning? O ja O nee

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

Heeft u belangstelling voor een kosteloos hypotheek adviesgesprek? O ja O 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

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