

Delfgauw

Post van der Burgstraat 17



te>koop>

Vraagprijs
€ 450.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in Pijnacker

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.



**Twan>
Wubben>**

NVM-Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselervanherk.nl

Omschrijving

Instapklare gezinswoning met diepe tuin en volop karakter op een uitstekende locatie in Oud-Delfgauw!

Deze goed onderhouden en instapklare eengezinswoning biedt alles wat een gezin zich kan wensen. Met een diepe achtertuin, meerdere slaapkamers, een verzorgde afwerking én diverse authentieke details is dit een woning met een bijzonder sfeervolle uitstraling waar u zich direct thuis zult voelen.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, zijn de fraaie originele elementen die het karakter van het bouwjaar prachtig benadrukken. Zo beschikt de woning onder andere over een authentieke granieten vloer in de hal en in het toilet, stijlvolle glas-in-loodramen en originele paneeldeuren. Deze karakteristieke details zorgen voor een unieke combinatie van charme en wooncomfort.

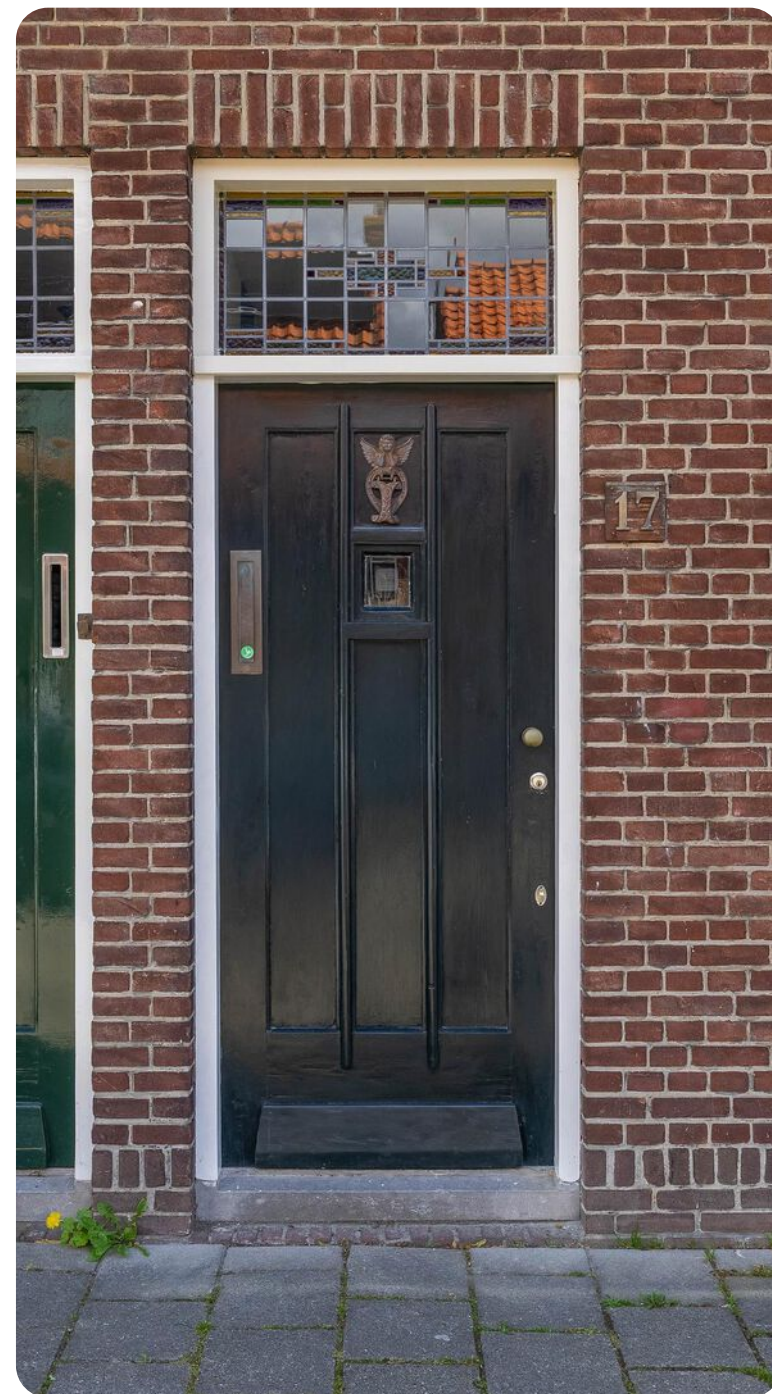
De woning ligt centraal ten opzichte van diverse voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich scholen, kinderopvang, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. De recreatiegebieden Delftse Hout en Bieslandse Bos zijn op loopafstand, terwijl De Groenzoom en De Balij om de hoek zijn. Ook Delft, en met name de populaire TU-wijk, ligt op korte afstand. Dankzij de gunstige ligging midden in de Randstad zijn steden als Den Haag, Rotterdam en Delft uitstekend bereikbaar.

De ruime achtertuin vormt een verlengstuk van de groene omgeving en zorgt ervoor dat u optimaal kunt genieten van het buitenleven. De diepe achtertuin biedt volop privacy en beschikt over een aangebouwde houten berging, een overkapping en een praktische achterom.

Indeling

Begane grond

Via de entreehal met de fraaie originele granieten vloer, meterkast en toiletruimte betreedt u de lichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen en de dubbele openslaande deuren naar de achtertuin geniet u hier van veel natuurlijke lichtinval. De aanwezige glas-in-looddetails en originele paneeldeuren geven de woning extra sfeer en karakter. Aan de achterzijde bevindt zich de nette keuken, voorzien van diverse



Omschrijving

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, keramische kookplaat, afzuigkap en spoelbak met boiler.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische inloopkast. Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer. Daarnaast bevindt zich aan de achterzijde een derde kamer die uitstekend geschikt is als kinder-, werk- of hobbykamer. De moderne en zeer ruime badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet, wasmachineaansluiting en een te openen raam voor natuurlijke ventilatie.

Vliering

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de verrassend ruime bergvliering met opstelplaats van de cv-ketel.

Kortom: een sfeervolle en verzorgde gezinswoning waar authentieke details en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Met een heerlijke diepe tuin, veel bergruimte, originele karakteristieke elementen en een uitstekende ligging nabij alle dagelijkse voorzieningen én recreatiemogelijkheden biedt deze woning een unieke kans in Oud-Delfgauw. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de charme en mogelijkheden van deze fijne woning.

Bijzonderheden

- Gelegen op eigen grond
- Woonoppervlakte circa 84 m²
- Bouwjaar 1936
- Goed onderhouden en instapklare woning

- Authentieke granieten vloer in hal, entree en toilet
- Karakteristieke glas-in-loodramen
- Originele paneeldeuren
- Veel originele details die bijdragen aan de sfeervolle uitstraling
- Diepe en zonnige achtertuin
- Aangebouwde houten berging
- Praktische achterom
- Lichte woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de tuin
- Extra kamer geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer
- Moderne badkamer met inloopdouche en tweede toilet
- Ruime bergvliering met opstelplaats cv-ketel
- Gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Nabij scholen, kinderopvang, winkels en openbaar vervoer
- Recreatiegebieden zoals De Groenzoom, Delftse Hout, De Bali en het Bieslandse Bos op korte afstand
- Gunstige ligging ten opzichte van Delft, Den Haag en Rotterdam
- Oplevering in overleg
- Verkoopvoorwaarden van Ruseler & Van Herk Makelaars 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".



Kenmerken



Woonoppervlakte

84 m²



Bouwjaar

1936



Slaapkamers

2



Perceeloppervlakte

151 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	84 m ²
Perceeloppervlakte	151 m ²
Inhoud	351 m ³
Bouwjaar	1936
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2009)
Isolatie	-

F

























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Post van der Burgstraat 17

Postcode/plaats

2645 AP Delfgauw

Sectie/perceel

Sectie F, nummer 952

Kadastraal eigendom

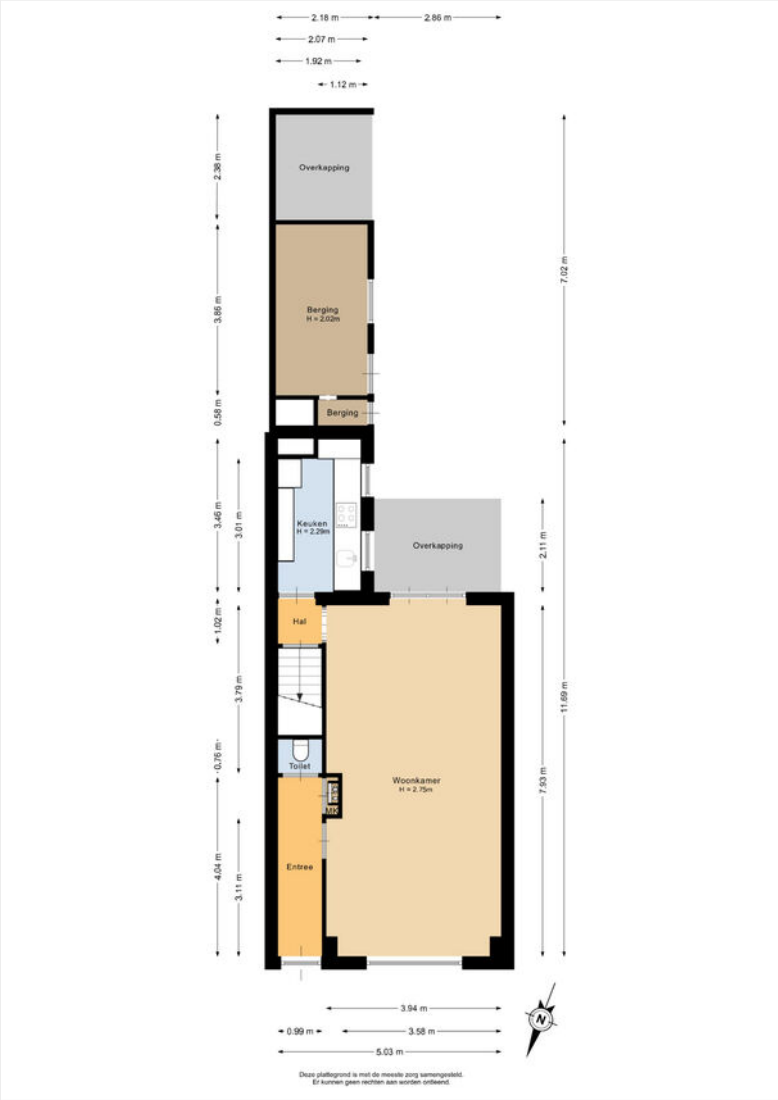
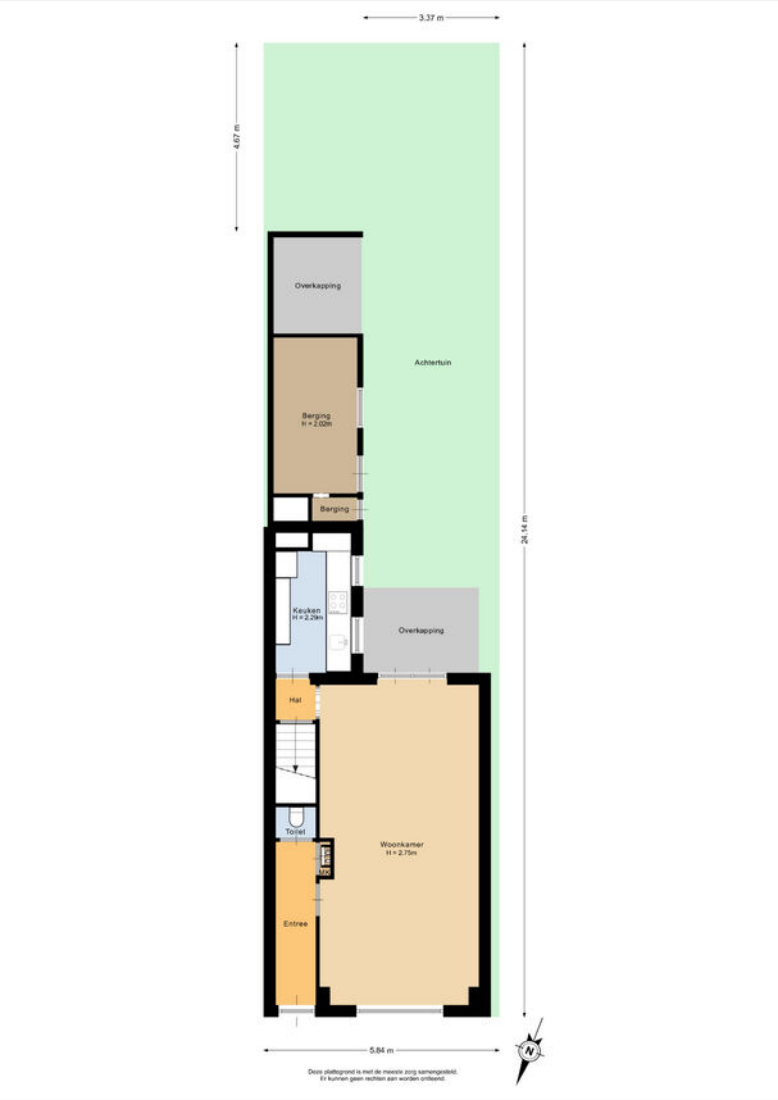
Volle eigendom

Perceelpervlakte

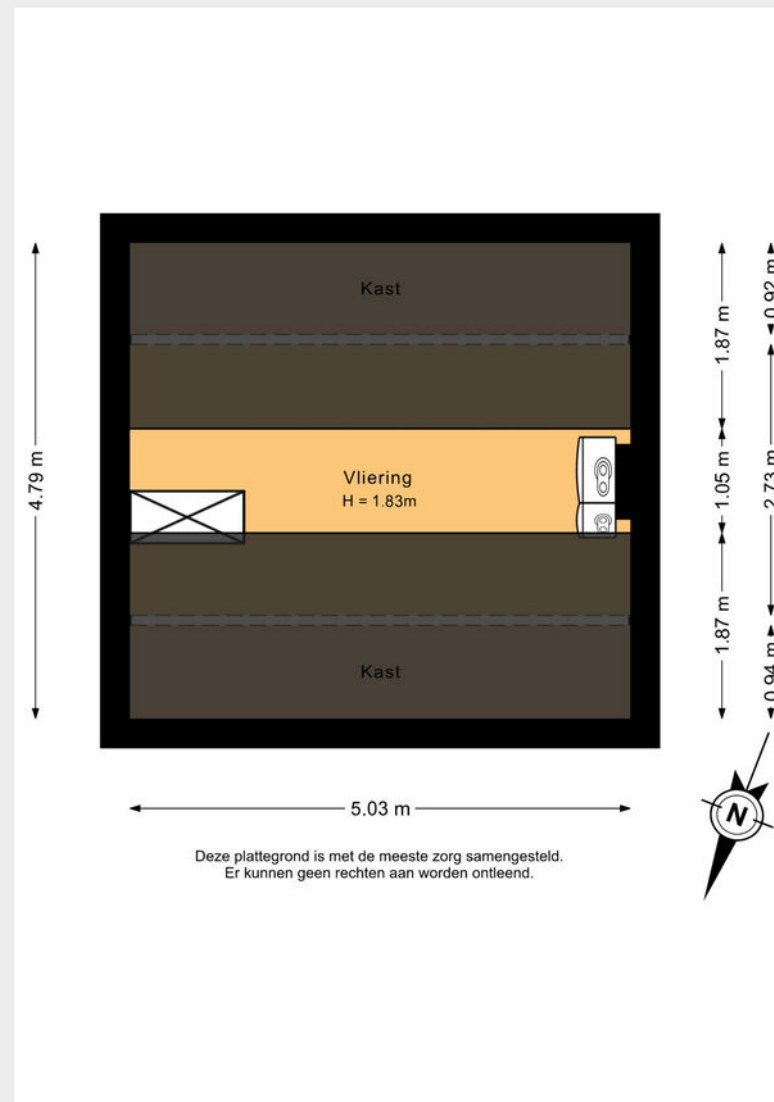
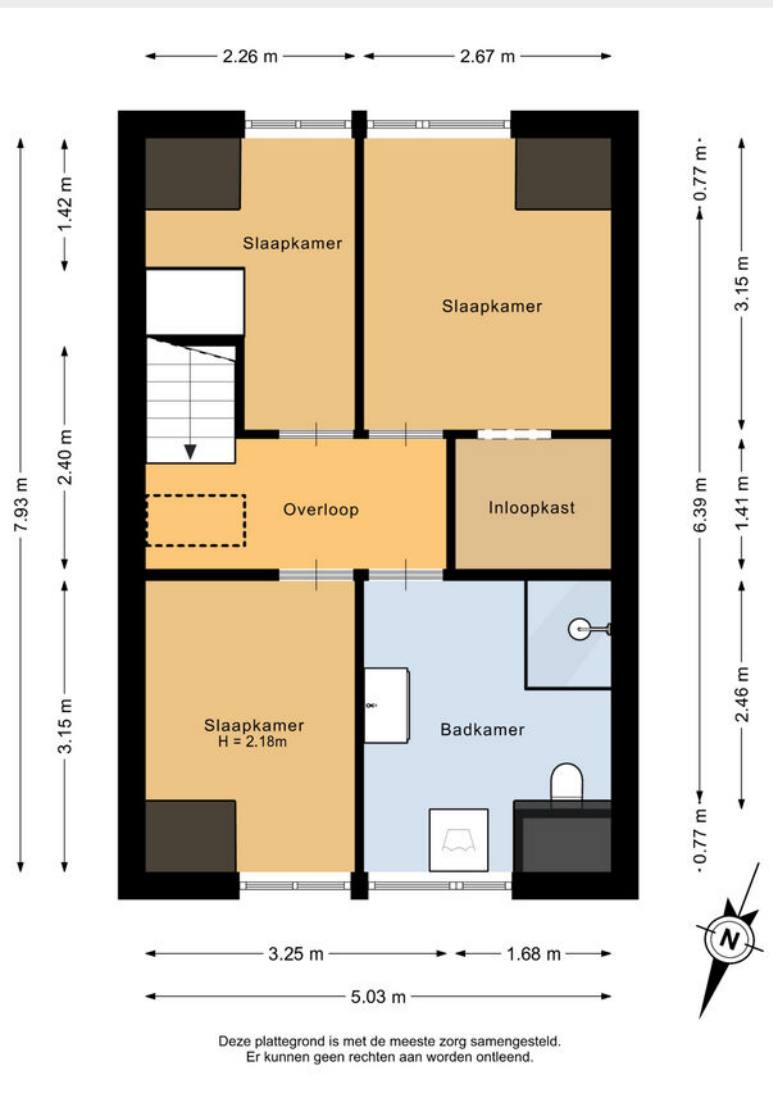
151 m²



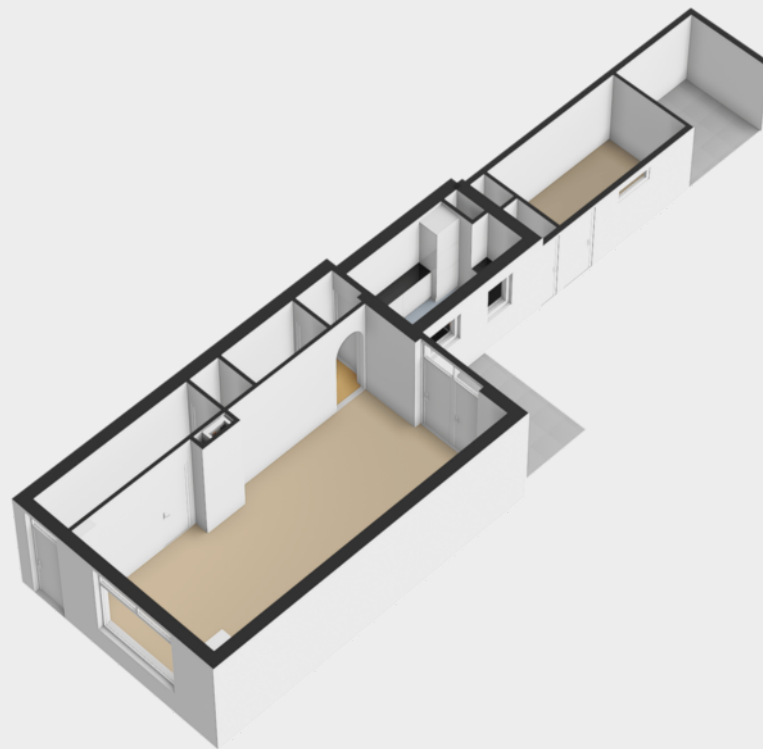
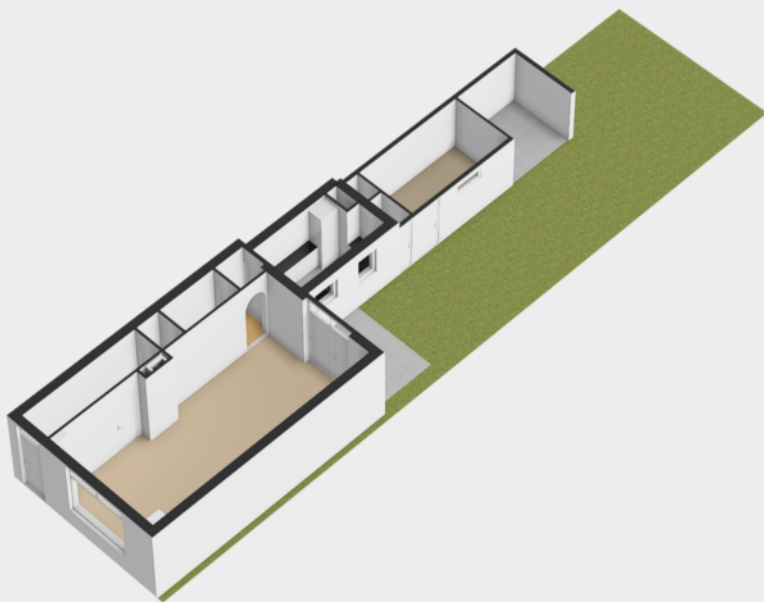
Plattegrond



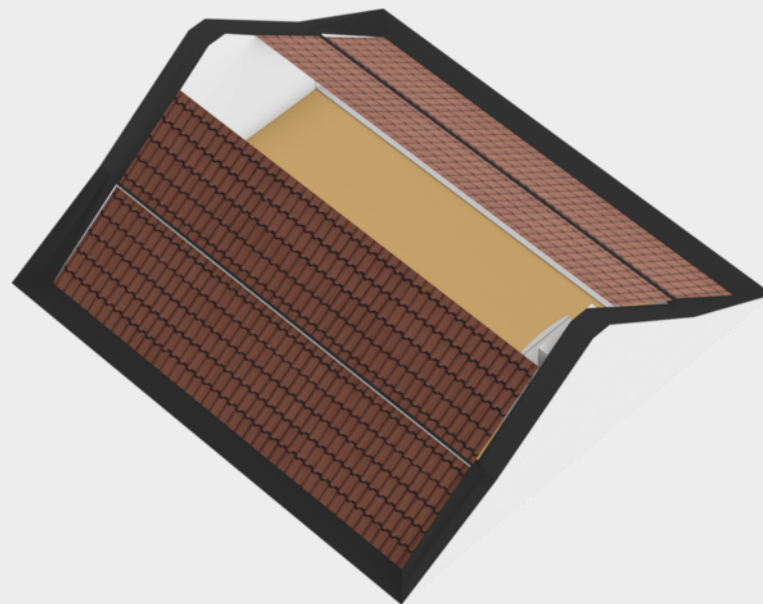
Plattegrond



Plattegrond>



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Woning - Keuken			
Designradiator(en)	X			Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Verlichting, te weten				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- kookplaat	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- afzuigkap	X		
- losse (hang)lampen		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- koel-vriescombinatie	X		
- Inloopkast in slaapkamer	X			- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Woning - Sanitair/sauna			
- gordijnrails		X		Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnen		X		- toilet	X		
- rolgordijnen	X			- toiletrolhouder	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- toiletborstel(houder)	X		
Vloerdecoratie, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- laminaat	X			- douche (cabine/scherf)	X		
Overig, te weten				- wastafel	X		
- Deurklopper voordeur	X			- wastafelmeubel	X		
				- toilet	X		
				- toiletrolhouder	X		
				- toiletborstel(houder)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bamboe in houten bak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- Potten met 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 Burgelijk Wetboek.

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

