Pijnacker

Thorbeckelaan 23

ruseler van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 595.000,- 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

ruseler & van herk makelaars

Omschrijving›

Uitgebouwde 4 kamer hoekeengezinswoning op ruime perceel met slaapkamer op de begane grond en parkeren op eigen terrein.

Ben je op zoek naar een ruime woning met een slaapkamer/werkkamer op de begane grond? Dan is Thorbeckelaan 23 in Pijnacker zeker een bezichtiging waard. Deze moderne woning uit 2016 beschikt over een royale woonkamer, een slaapkamer op de begane grond, een ligging op een ruim perceel van 226 m², parkeergelegenheid op eigen terrein én een uitstekend energielabel A+.

ROYALE LEEFRUIMTE MET VEEL LICHT
Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte dit huis te bieden heeft. De woonkamer vormt samen met de halfopen keuken een heerlijke leefruimte waar je moeiteloos een royale zithoek en een grote eettafel kwijt kunt. De raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met een terras en tuin. De halfopenkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, kookplaat en afzuigkap.

FLEXIBELE INDELING VOOR NU EN LATER
Een van de pluspunten van deze woning is de slaapkamer op de begane grond. Deze ruimte is op verschillende manieren te gebruiken: als comfortabele slaapkamer, thuiskantoor, speelkamer of hobbyruimte. Daardoor groeit het huis eenvoudig mee met verschillende woonwensen en levensfasen.

Op de verdieping bevinden zich nog twee ruime slaapkamers, waarbij de grootste slaapkamer volop ruimte biedt voor een tweepersoonsbed en een royale kledingkast. De tweede slaapkamer is ideaal als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, toilet en een wastafel. Op de 2e verdieping is een inpandige berging met opstelpaats voor de wasmachine en droger

RUIM PERCEEL EN PARKEREN OP EIGEN TERREIN
Buiten profiteer je van een perceel van 226 m². De tuin op het noordwesten biedt zowel zon als schaduw



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Omschrijving

gedurende de dag, waardoor je op verschillende momenten heerlijk buiten kunt zitten. Er is voldoende ruimte voor een terras, speeltoestellen of een groene inrichting naar eigen wens.

Aan de voorzijde beschikt het huis over parkeren op eigen terrein. Dat betekent altijd een eigen parkeerplek voor de deur, wat dagelijks veel gemak oplevert.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed. De woning is gebouwd in 2016 en beschikt over energielabel A+. Dat zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar draagt ook bij aan lagere energielasten en maakt het huis klaar voor de toekomst.

FIJN WONEN IN HET GROENE PIJNACKER
Thorbeckelaan 23 ligt in een moderne en kindvriendelijke woonomgeving in Pijnacker. De wijk kenmerkt zich door veel groen, brede straten en diverse speelvoorzieningen. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en supermarkten bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Pijnacker is geliefd vanwege de centrale ligging tussen Rotterdam, Delft, Den Haag en Zoetermeer. Dankzij de RandstadRail reis je eenvoudig naar zowel Rotterdam als Den Haag, terwijl ook de uitvalswegen richting de A4, A12 en A13 snel bereikbaar zijn. Voor ontspanning zijn er volop wandel- en fietsmogelijkheden in de Groenzoom, de Dobbeplas en de omliggende natuurgebieden. Daarnaast biedt het gezellige centrum van Pijnacker een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en wekelijkse markten. Hierdoor woon je rustig, groen en ruim, terwijl alle voorzieningen en steden altijd dichtbij zijn.

Bijzonderheden:
- Eigen grond
- Energiezuinig A+ en zonnepanelen
- Parkeren op eigen terrein
- Slaapkamer op begane grond
- Ruime woonkamer
- Gunstige ligging nabij de voorzieningen en recreatie
- Oplevering in overleg
- Ruseler & Van Herk Makelaars voorwaarden van toepassing
- Oplevering in overleg.

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.



ruseler & van herk makelaars

Kenmerken›

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
133 m²	2016	3	226 m²

Soort	eengezinswoning
Type	hoekwoning
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	133 m²
Perceeloppervlakte	226 m²
Inhoud	509 m³
Bouwjaar	2016
Tuin	noordwest
Verwarming	c.v.-ketel (2016)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd



ruseler› &›van›herk› makelaars›









ruseler & van herk makelaars









ruseler & van herk makelaars











ruseler› &›van›herk› makelaars›







ruseler
&van herk
makelaars



ruseler
&van herk
makelaars









ruseler & van herk makelaars

Virtueel›bezichtigen›

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





ruseler› &›van›herk› makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Thorbeckelaan 23

Postcode/plaats
2641 XA Pijnacker

Sectie/perceel
Sectie C, C, nummer 11064, 12328

Kadastraal eigendom
Volle eigendom, undefined

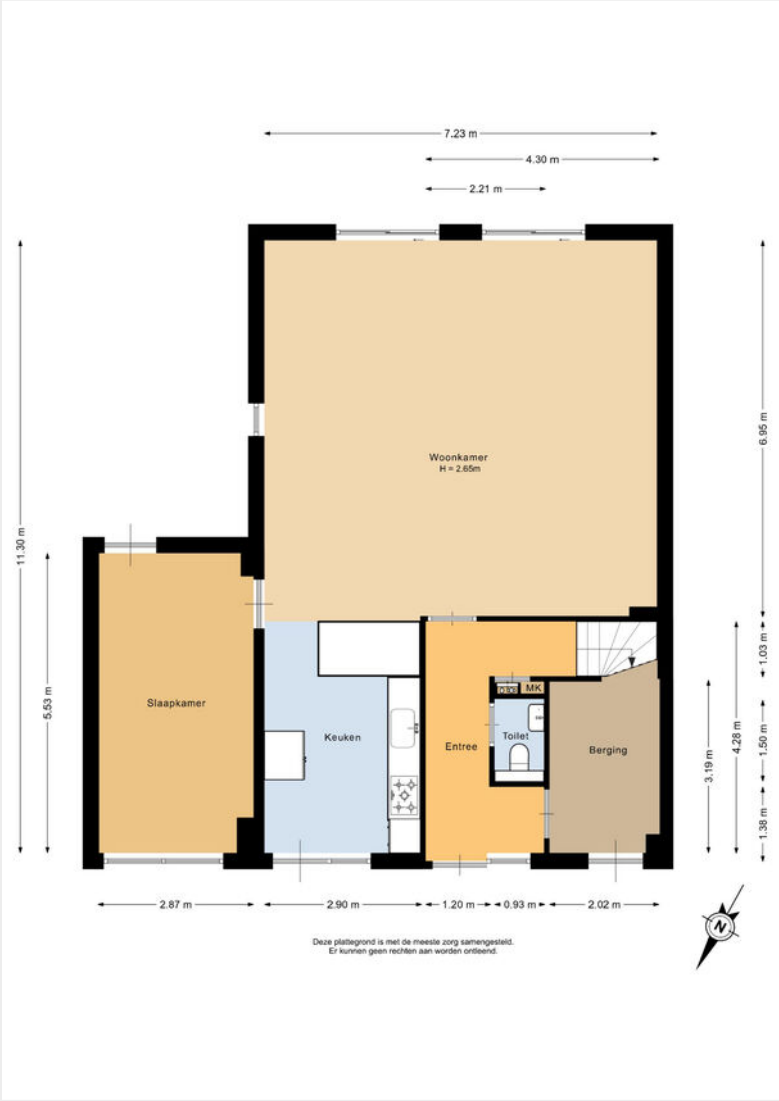
Perceelppervlakte
226 m²



ruseler› &›van›herk› makelaars›

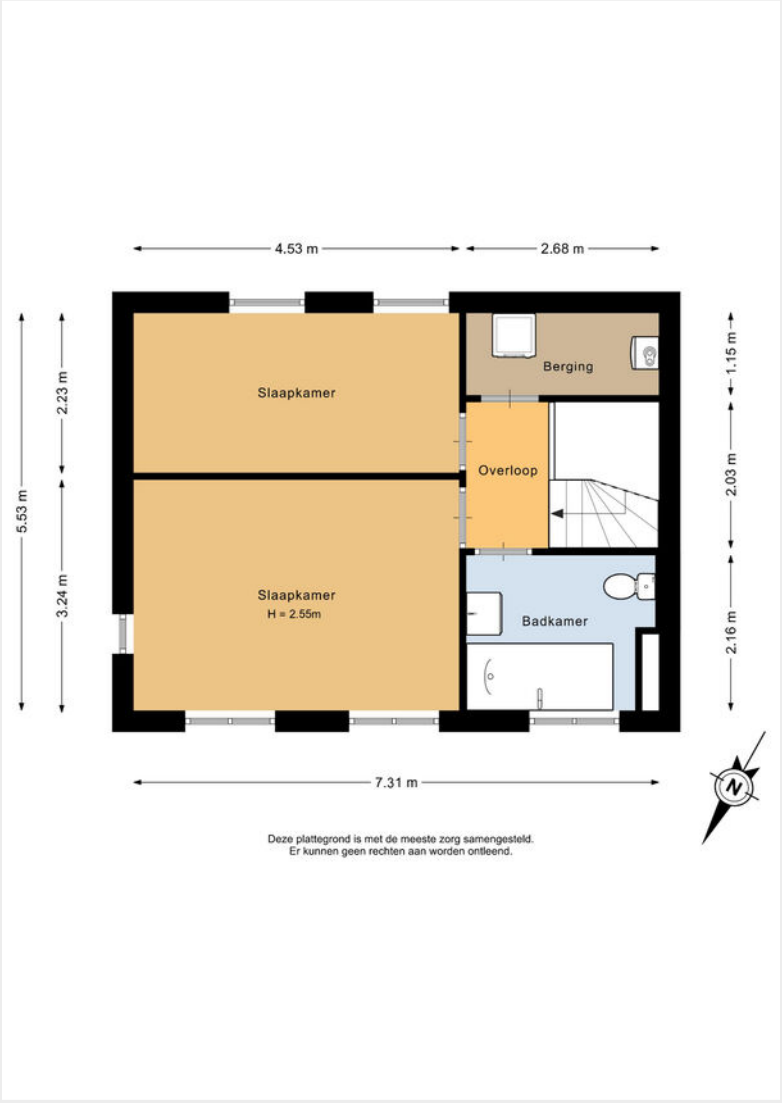
Plattegrond›

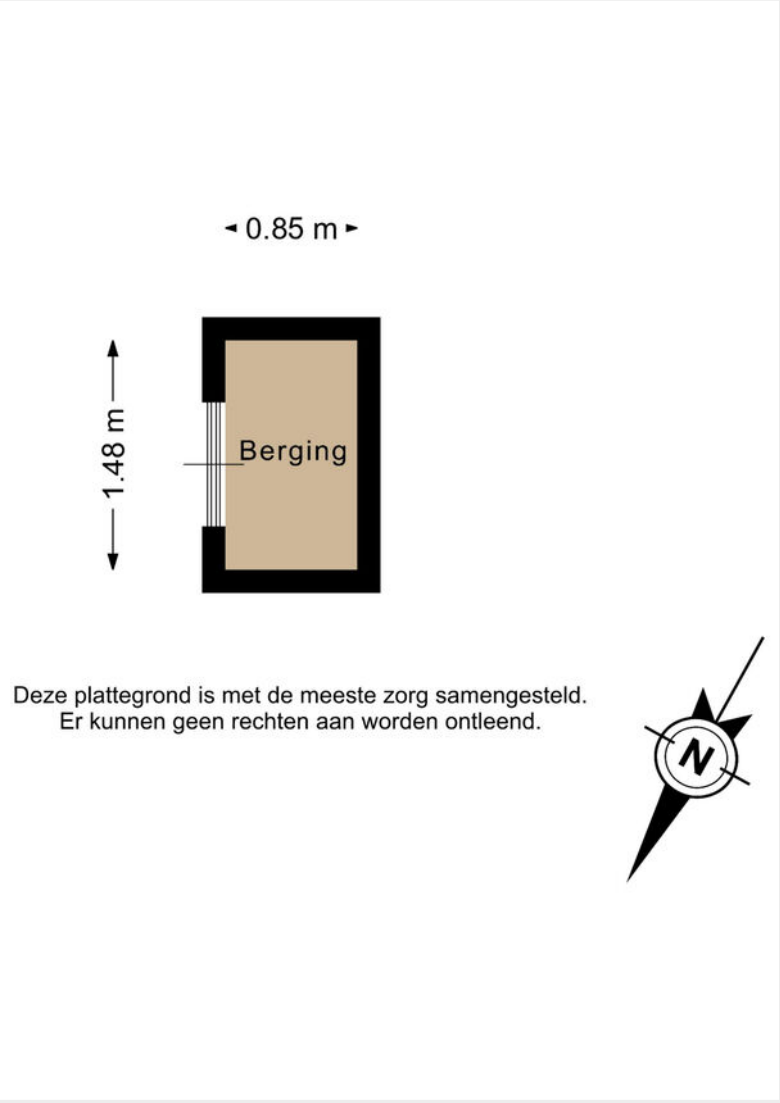




ruseler› &›van›herk› makelaars›

Plattegrond›





Plattegrond

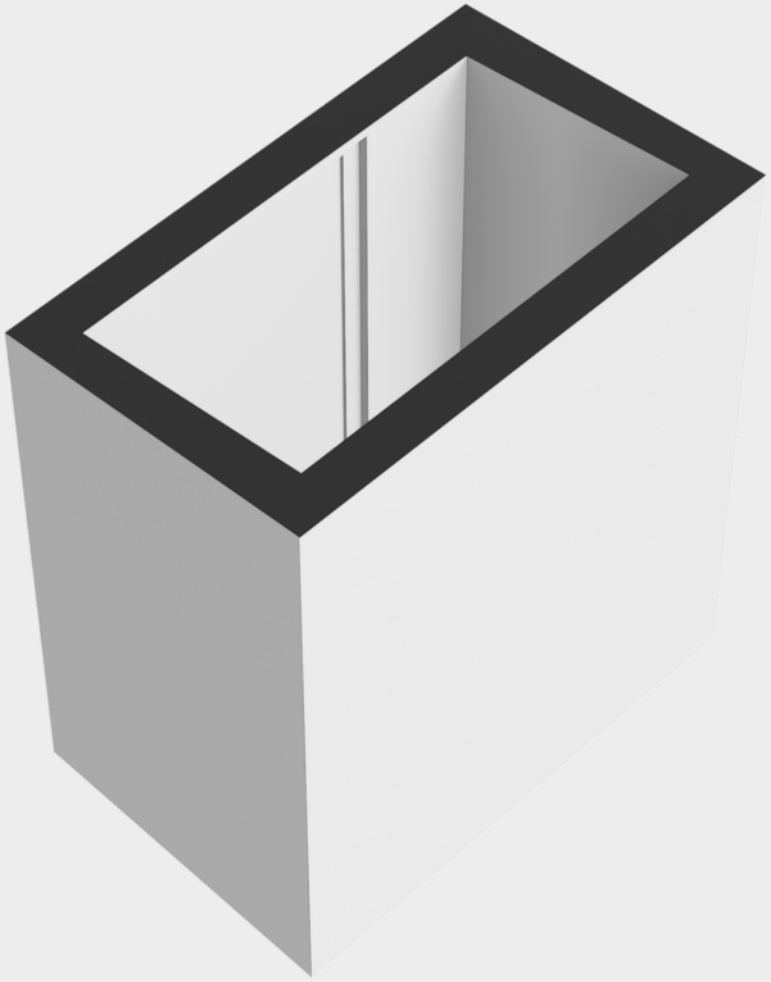




ruseler & van herk makelaars

Plattegrond





ruseler & van herk makelaars

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



ruseler› &›van›herk› makelaars›

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 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.



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Ons team



Raymond Stolk

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



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

ruseler van herk makelaars

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 hypotheken, 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›

ruseler van herk makelaars

Contactgegevens

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

NVM