

Pijnacker

Emmastraat 6



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

Omschrijving

ENERGIEZUINIGE EN INSTAPKLARE EENGEZINSWONING

Aan de Emmastraat 6 in Pijnacker staat dit moderne en verrassend ruime huis, perfect voor doorstromers die op zoek zijn naar comfort, duurzaamheid en een centrale ligging. Met maar liefst vijf slaapkamers, een lichte woonkamer, zonnige tuin op het zuidwesten en een goed afwerkingsniveau is dit een plek waar je zó in kunt. De combinatie van een warmtepomp, zonnepanelen en volledige isolatie zorgt bovendien voor een energiezuinig geheel dat klaar is voor de toekomst.

In de directe omgeving van de Emmastraat vind je diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en sportverenigingen. Dit maakt het een aantrekkelijke plek voor gezinnen met kinderen van alle leeftijden. Ook zijn er verschillende speelplekken en groene zones in de buurt, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen en je zelf een wandeling kunt maken. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Met de metro ben je snel in steden als Den Haag en Rotterdam, en ook met de auto zit je zo op de uitvalswegen richting de grote steden. Dit maakt Pijnacker niet alleen fijn om te wonen, maar ook praktisch voor forenzen.

Kortom: een plek waar je rustig woont, met alle voorzieningen dichtbij en de dynamiek van de Randstad binnen handbereik.

LICHTE WOONKAMER MET FIJNE LEEFRUIMTE

Zodra je binnenkomt valt direct het lichte karakter van dit huis op. De woonkamer is ruim opgezet en dankzij de grote raampartijen valt het daglicht hier rijkelijk naar binnen. Dit zorgt voor een prettige en open sfeer waarin je je direct thuis voelt.

De indeling biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek. Aan de achterzijde loopt de woonkamer naadloos over in de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Ideaal voor lange avonden met familie of vrienden, waarbij je in de zomer eenvoudig de dubbele deuren naar de tuin opent en de tuin betreft bij het leefgedeelte.

Omschrijving

MODERNE KEUKEN MET INBOUWAPPARATUUR

De halfopen keuken in L-opstelling is modern uitgevoerd en van alle gemakken voorzien. Hier beschik je over diverse inbouwapparatuur, voldoende werkruimte en praktische kastruimte.

VERDIEPINGEN:

De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en wastafel. Met in totaal vijf slaapkamers verdeeld over de verdiepingen is dit huis bijzonder geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of mensen op zoek naar een woning met extra hobbyruimte. De grootste slaapkamers bieden volop ruimte. De dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen op de 1e en 2e verdieping voor extra ruimte en licht, wat het wooncomfort merkbaar vergroot.

ZONNIGE TUIN OP HET ZUIDWESTEN

De tuin is gelegen op het zuidwesten, wat betekent dat je hier een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. Of je nu rustig wilt ontbijten in de ochtendzon of juist 's avonds nog lekker buiten wilt zitten, deze tuin biedt het allemaal.

Er is voldoende ruimte voor een loungehoek, eettafel en eventueel speelruimte voor kinderen. Door de gunstige ligging en het open karakter is dit een fijne plek om te ontspannen en tot rust te komen.

CENTRAAL EN KINDVRIENDELIJK GELEGEN

De ligging van dit huis is absoluut een pluspunt. Je woont hier centraal in Pijnacker, met winkels, scholen en andere voorzieningen op korte afstand. Tegelijkertijd is de omgeving kindvriendelijk en rustig, wat het ideaal maakt voor gezinnen. De combinatie van een centrale ligging en een prettige woonomgeving zorgt ervoor

dat je hier het beste van beide werelden hebt: de levendigheid van het centrum binnen handbereik, terwijl je thuis geniet van rust en ruimte.

Bijzonderheden:

- Eigen grond;
- Zeer gunstige ligging;
- Energiezuinige woning met warmtepomp
- Dakkapellen aanwezig
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Zonnige achtertuin
- Woning instapklaar
- Bij het centrum en openbaar vervoer
- Ruseler & Van Herk Makelaars verkoopvoorwaarden zijn 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



Kenmerken



Woonoppervlakte

127 m²



Bouwjaar

2015



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

117 m²

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	127 m²
Perceeloppervlakte	117 m²
Inhoud	undefined m³
Bouwjaar	2015
Tuin	zuidwest
Verwarming	vloerverwarming geheel (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd















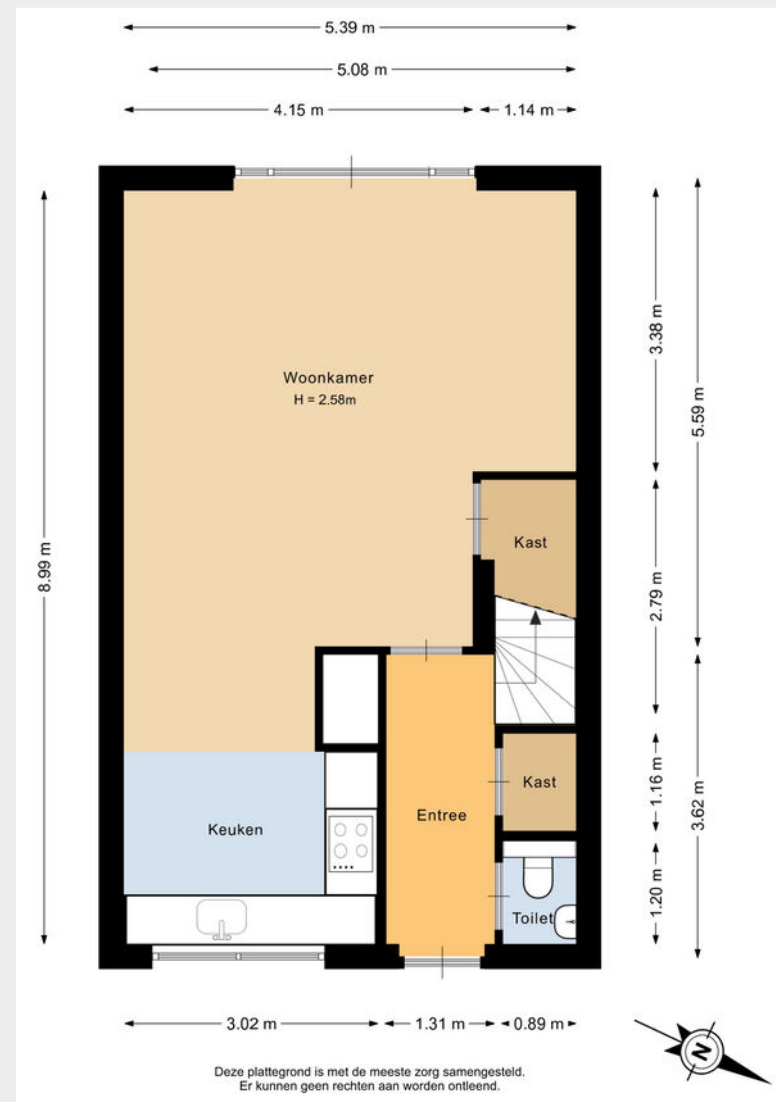
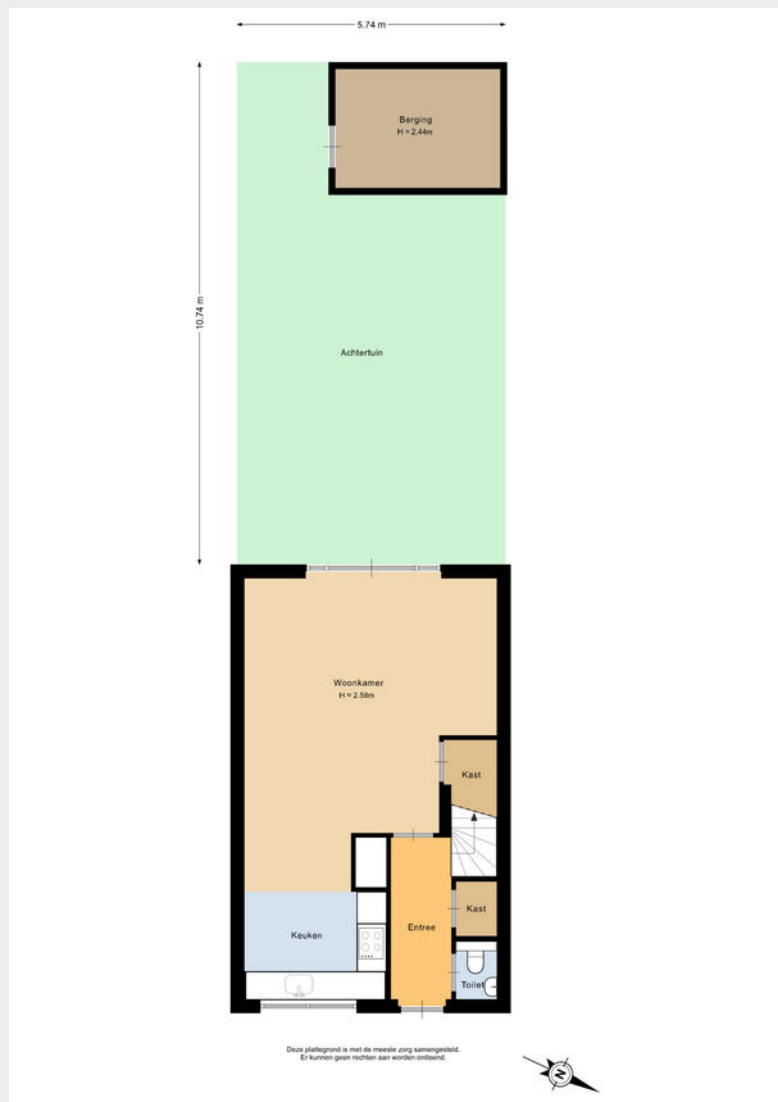


Virtueel▶bezoichtigen▶

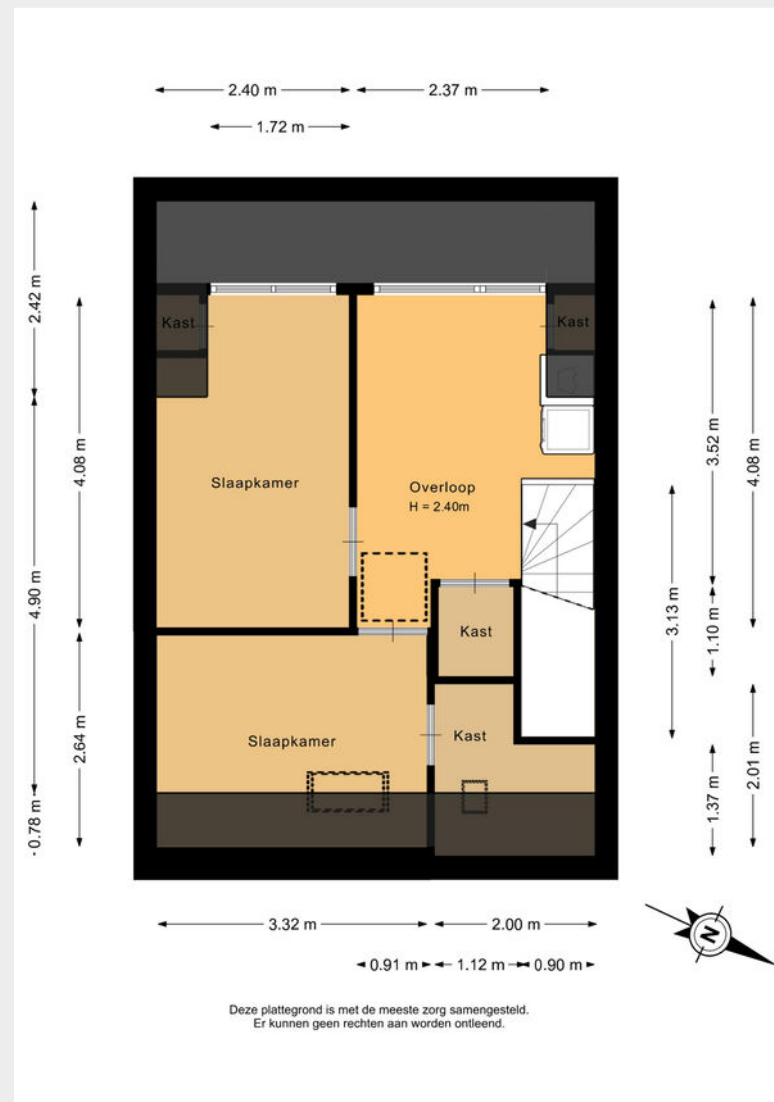
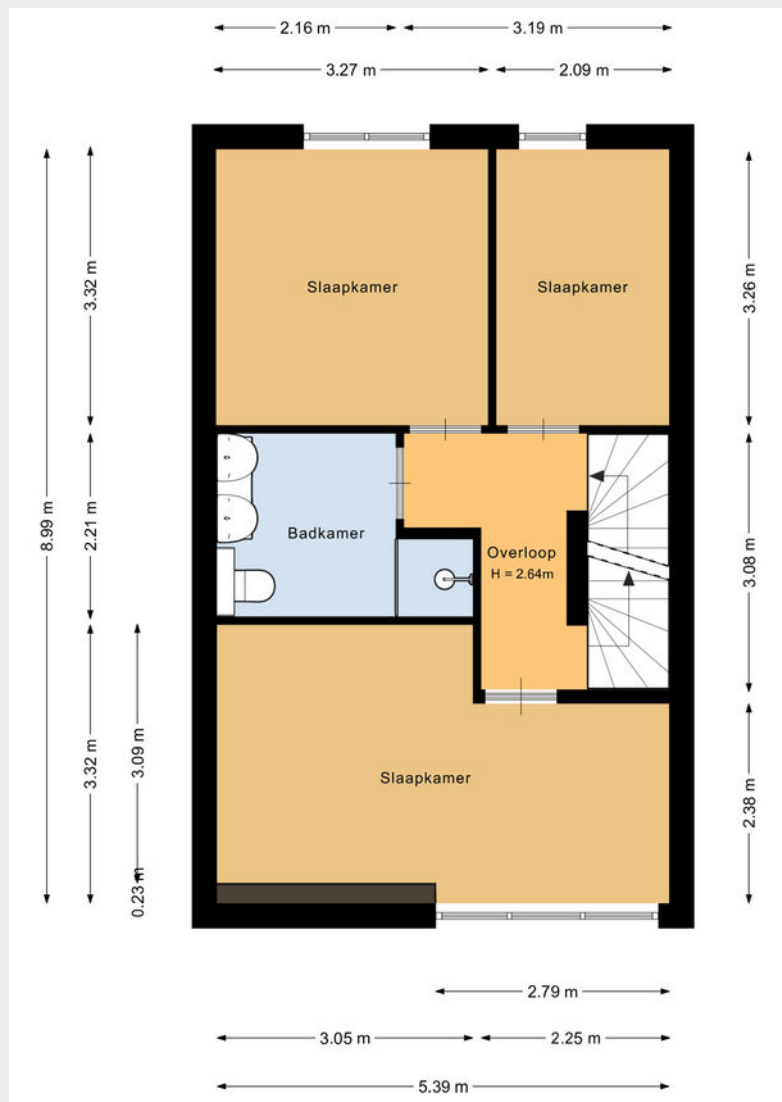
Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.



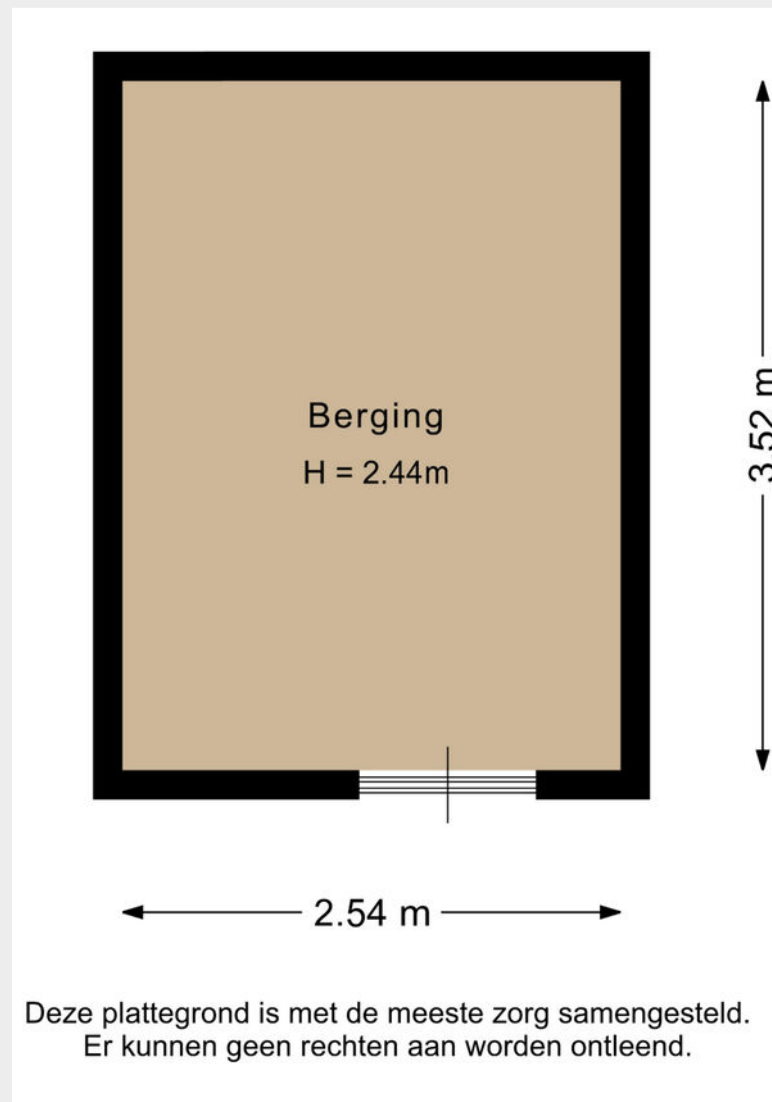
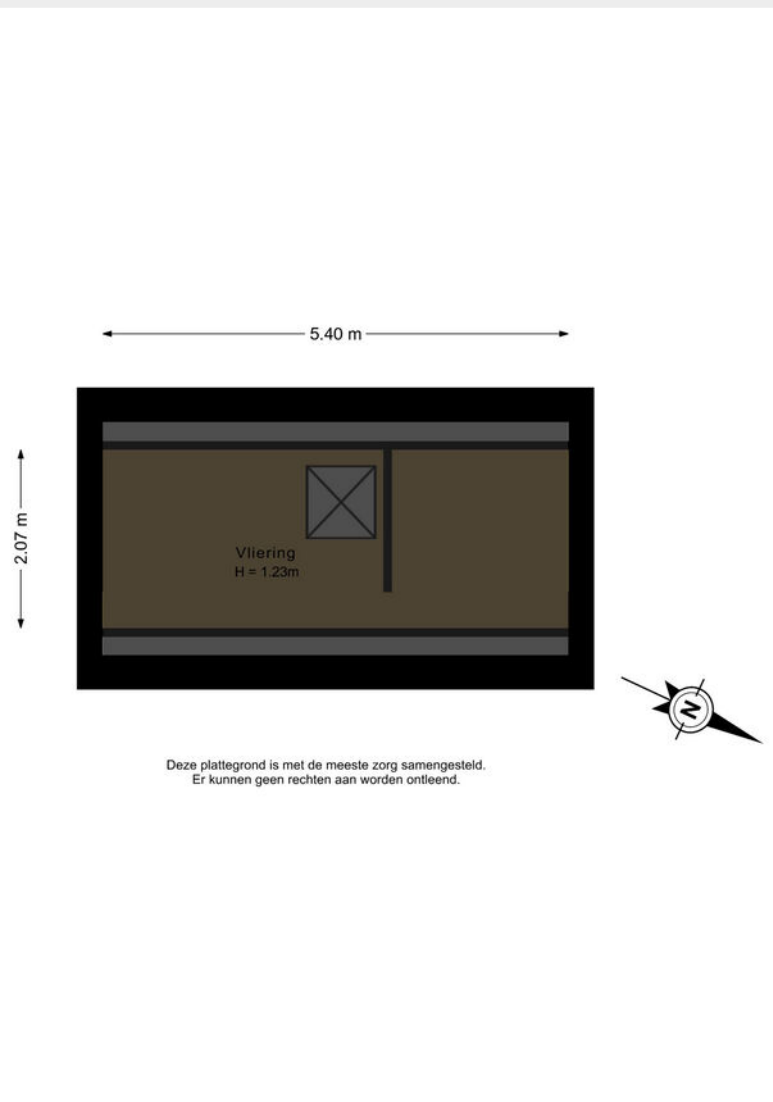
Plattegrond



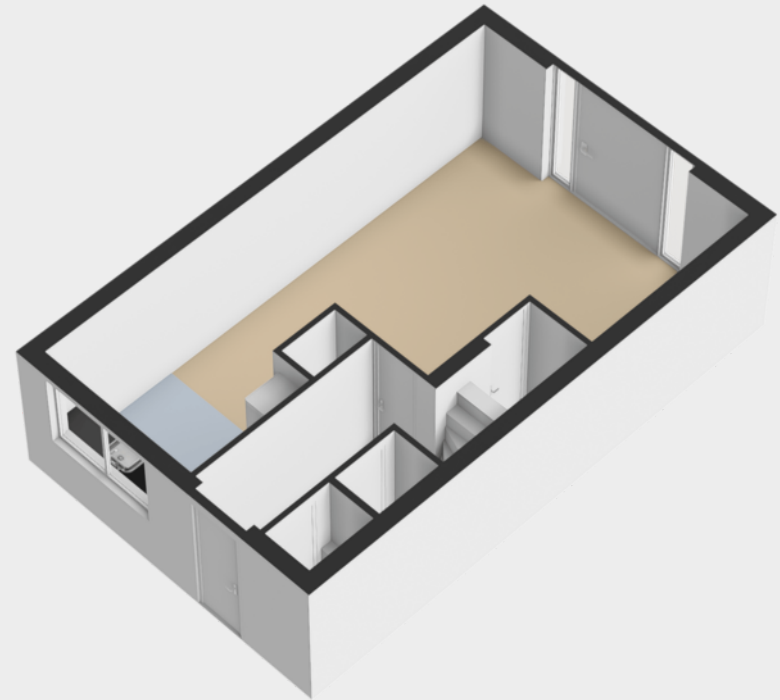
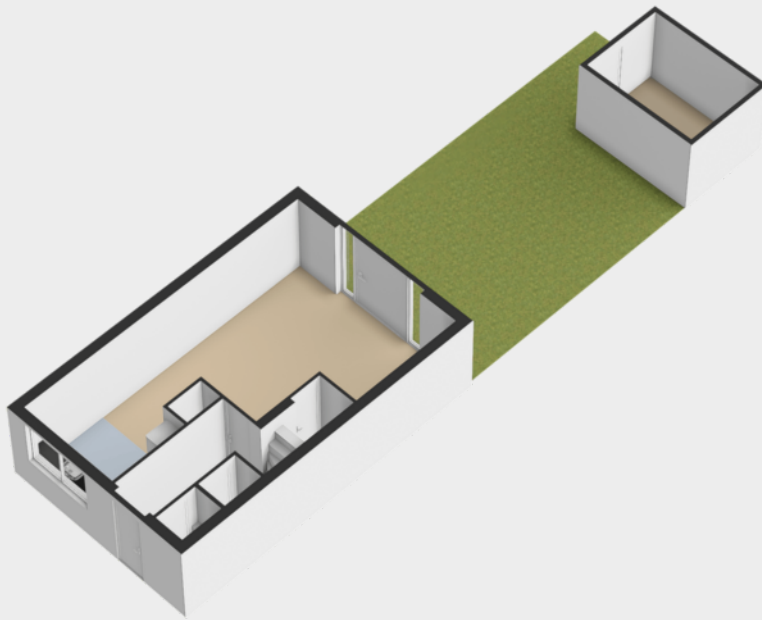
Plattegrond



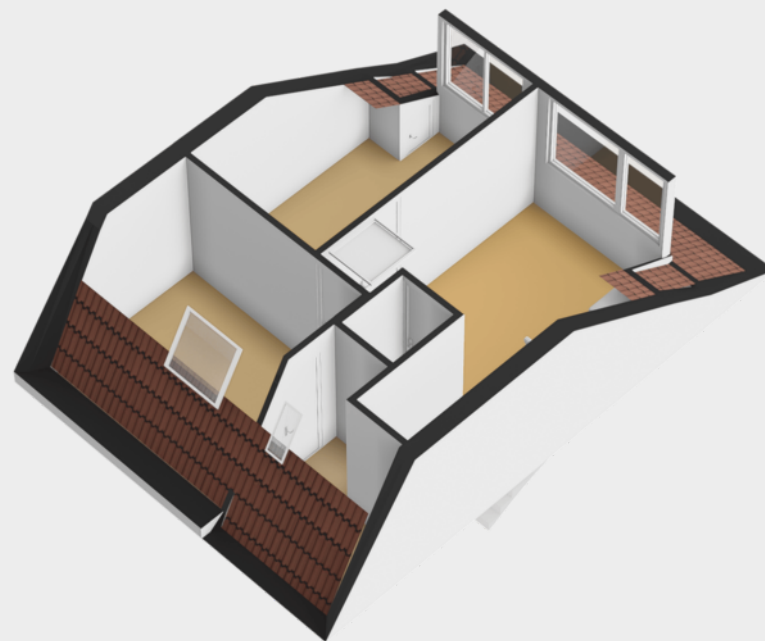
Plattegrond

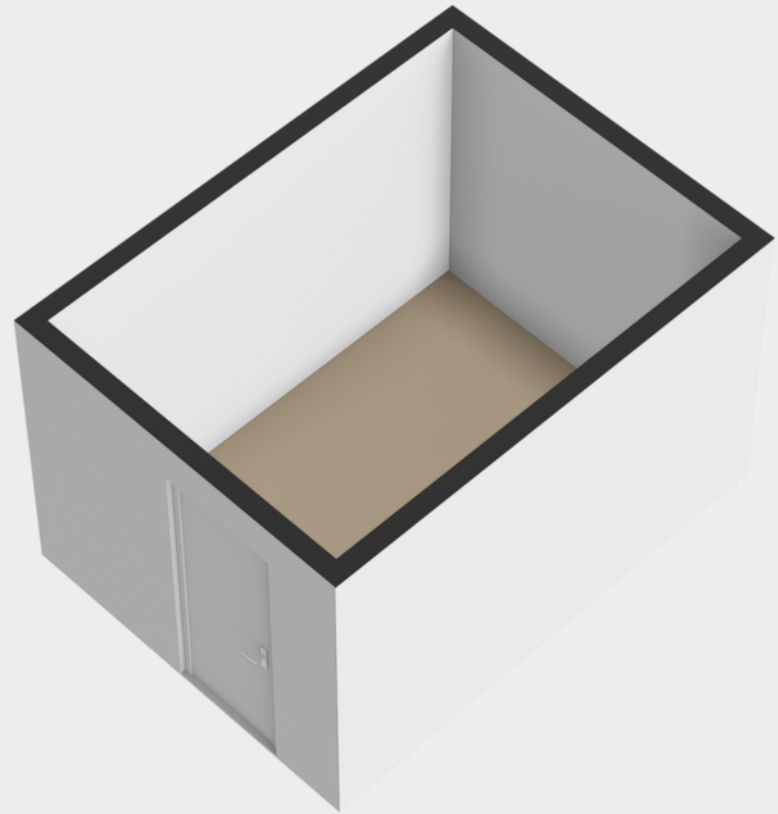
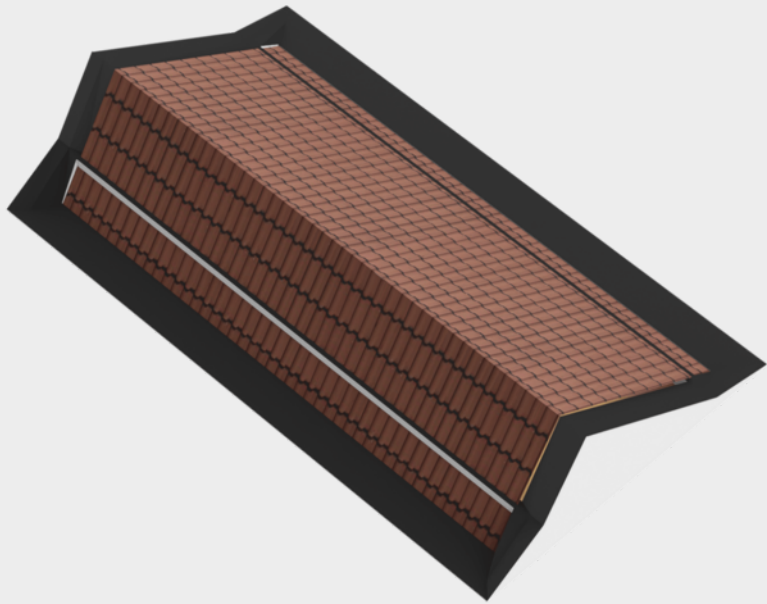


Plattegrond



Plattegrond>





	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- kookplaat	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koelkast	X		
				- vaatwasser	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- koffiezetapparaat		X	
- gordijnrails	X			- Vaatwasmachine	X		
- gordijnen	X						
- overgordijnen	X			Woning - Sanitair/sauna			
- vitrages	X			Toilet met de volgende toebehoren			
- Plissé gordijn	X			- toilet	X		
				- toilethouder	X		
Vloerdecoratie, te weten				- toiletborstel(houder)		X	
- laminaat	X			- fontein	X		
- plavuizen	X						
				Badkamer met de volgende toebehoren			
Overig, te weten				- douche (cabine/scherf)	X		
- schilderij ophangstelsel	X			- wastafel	X		
				- wastafelmeubel	X		
Woning - Keuken				- toiletkast	X		
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- toilet	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				- toilethouder		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X		Buitenverlichting		X	
- Wasmachine			X				
- Droger			X	Tuin - Bebouwing			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Tuinhuis/buitenberging	X		
Brievenbus	X			Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
(Voordeur)bel	X			Tuin - Overig			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			Overige tuin, te weten			
Rookmelders	X			- (sier)hek	X		
(Klok)thermostaat	X			- vlaggenmast(houder)	X		
Zonwering buiten		X		- Speelhuisje			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Waterslot wasautomaat			X				
Zonnepanelen	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- CV-installatie	X						
Tuin - Inrichting							
Tuinaanleg/bestrating	X						
Beplanting	X						
Tuin - Verlichting/installaties							

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

