

TE KOOP

Brink van Kruimeltje 5

Pijnacker



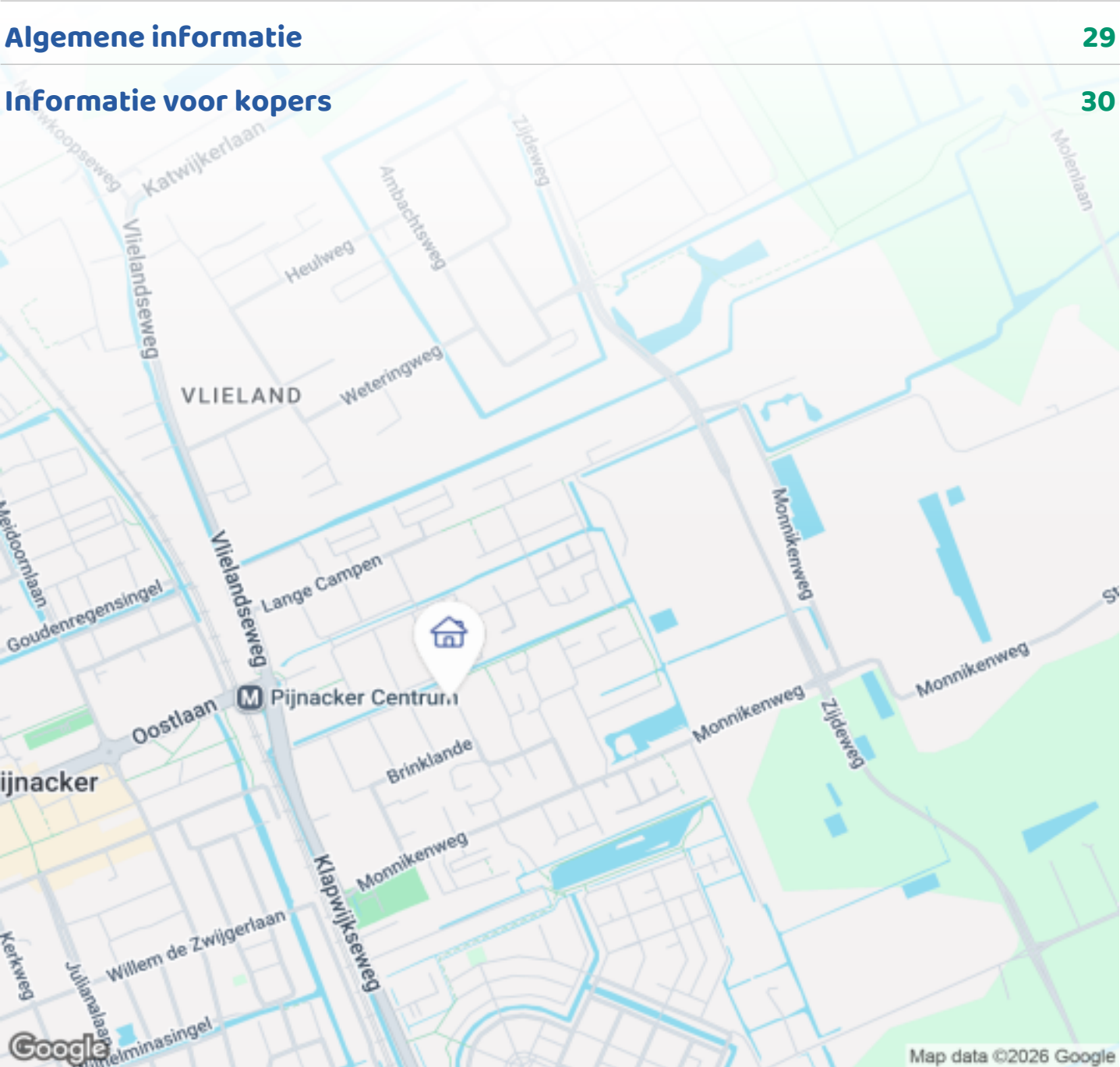
Vraagprijs

€ 775.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	23
Zakenlijst	26
Huis op de kaart	28
Algemene informatie	29
Informatie voor kopers	30



Woningbrochure: Brink van Kruieltje 5, Pijnacker

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Brink van Kruimeltje 5, 2641 BX Pijnacker
(Ackerswoude) € 775.000 k.k.

Highlights:

- 165 m² wonen, 131 m² perceel
- 5 slaapkamers
- A+ energielabel, 8 zonnepanelen
- 2 slaapkamers met airco

Deze zeer ruime woning met maar liefst 165 m² woonoppervlak, is met zorg afgewerkt en voorzien van veel luxe details. Het huis heeft een 2,40 meter uitgebouwde woonkamer, een luxe keuken met hoogwaardige Siemens apparatuur, 8 zonnepanelen én een eigen parkeerplaats op het mandelige achterterrein. Dit is een woning waar werkelijk aan alles is gedacht. Tel daar de kunststof kozijnen, vloerverwarming op begane grond, 2 airco's, een grote dakkapel op de 2e verdieping (4.40 m breed) en vijf volwaardige slaapkamers bij op en je hebt een thuis waar je jarenlang met plezier kunt wonen.



Woningbrochure: Brink van Kruimeltje 5, Pijnacker

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Brink van Kruimeltje ligt in Ackerswoude, een zeer populaire en kindvriendelijke woonwijk met school en kinderopvang. De wijk kenmerkt zich door de eigentijdse architectuur, brede straten, veel groen en diverse speelvoorzieningen. De basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de nabije omgeving. Ook de dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar. Het centrum van Pijnacker, winkelcentrum Ackershof en het metrostation Pijnacker Centrum, liggen op korte loopafstand. Met metrolijn E reis je eenvoudig richting Rotterdam en Den Haag. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn onder andere Delft, Zoetermeer, Rotterdam en Den Haag goed bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast met daarin de waterontharder (van Boshuis) en glasvezel voor snel internet, modern toilet en trapopgang. De uitgebouwde woonkamer vormt het hart van de woning en biedt, dankzij de royale afmetingen, alle ruimte voor een grote zit- én eethoek. De gehele begane grond is voorzien van een mooie gietvloer met vloerverwarming. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken (in U-vorm), uitgevoerd met stijlvolle kasten en hoogwaardige inbouwapparatuur van Siemens. De keuken beschikt over een grote koelkast en een grote vriezer, over de volledige hoogte van de keuken, inductiekookplaat, vaatwasser, combimagnetron, oven en een Quooker (heet water). Dit is een perfecte keuken voor iedereen die van koken houdt. Via de woonkamer bereik je de mooi aangelegde achtertuin op het zuidwesten. Hier geniet je van een fijne buitenruimte met elektrisch zonnescherm, een overdekte lounge-ruimte, een berging (met elektriciteit) en een achterom, die uitkomt op het mandelige parkeerterrein, waar je beschikt over een eigen parkeerplaats.

Eerste verdieping

Via de zeer brede trap kom je op de eerste verdieping, waar zich 3 slaapkamers bevinden, waarvan 2 zeer ruime kamers en een 3e slaapkamer, die uitstekend dienst kan doen als kinder- of werkkamer. De grootste slaapkamer, met airco, is aan de tuinkant, de twee andere slaapkamers zijn aan de straatkant. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. De luxe badkamer is compleet uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel, een heerlijk ligbad en hoogwaardige afwerking. Daarnaast is er een separaat toilet aanwezig. De gehele verdieping is afgewerkt met een mooie visgraat PVC-vloer.

Tweede verdieping

Ook naar de 2e verdieping ga je via een brede trap. Ook deze 2e verdieping biedt volop ruimte. Hier bevinden zich nog eens 2 royale (slaap/werk) kamers, waarvan een is voorzien van een grote dakkapel (4.40 m breed, binnenmaat 4 m) en een airco en rolluiken. De andere kamer (doet nu dienst als werkkamer) heeft een mooie inbouwkast (60 cm diep) en een dakraam. In deze kamer bereik je via een vlioztrap de ruime vliering, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken die je uit het zicht wilt bewaren. Daarnaast is er een aparte wasruimte (aansluitingen voor wasmachine/wasdroger op aparte groepen), waar zich tevens de cv-installatie, de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen bevinden. De gehele verdieping is afgewerkt met een mooie visgraat PVC-vloer.

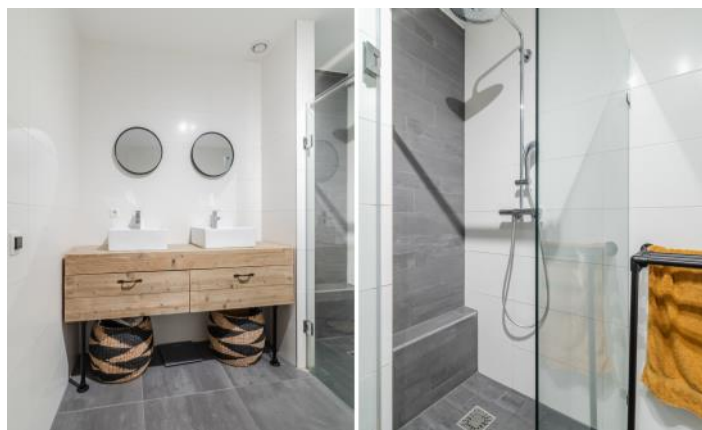
Bijzonderheden:

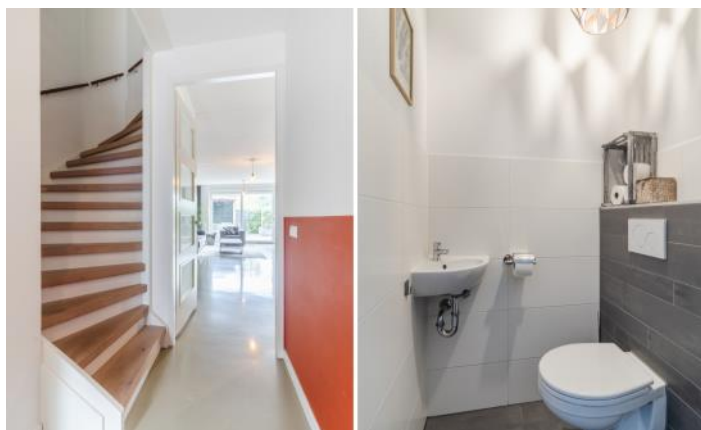
- Kamers: 6, slaapkamers: 5
- Geheel geïsoleerd, bouwjaar 2017
- Woonoppervlakte: ca. 165 m², perceeloppervlakte: 131 m²
- Gelegen in wijk "Ackerswoude" Pijnacker, gelegen op eigen grond
- Kunststof kozijnen, 8 zonnepanelen, grotendeels v.v. horren, in slaapkamers rolluiken.
- Parkeren: mandelig terrein, bijdrage € 19,- per maand, voor het onderhoud.
- Energie label: A+ tot 26-08-2036

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- Verwarming: CV Intergas HR (2018)/vloerverwarming begane grond
- Warm water: CV Intergas HR
- Oplevering begin maart 2027, dit gaat in nader overleg.

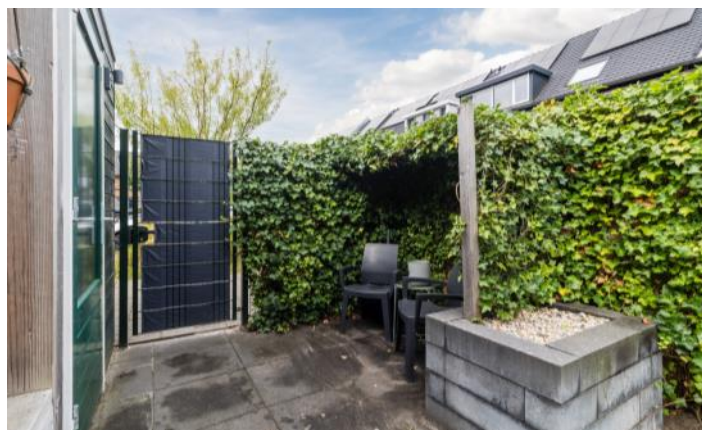


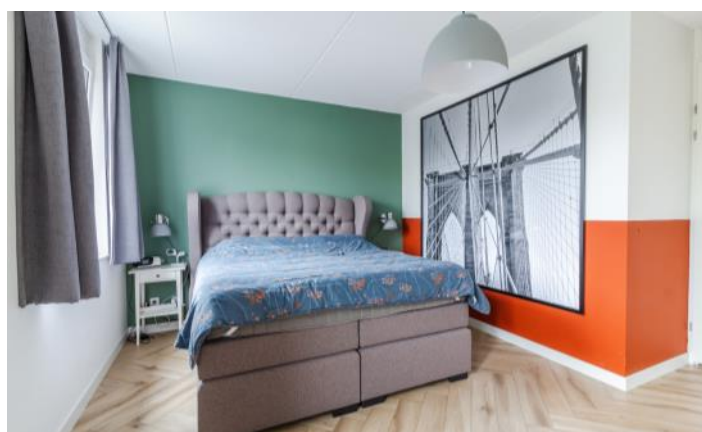


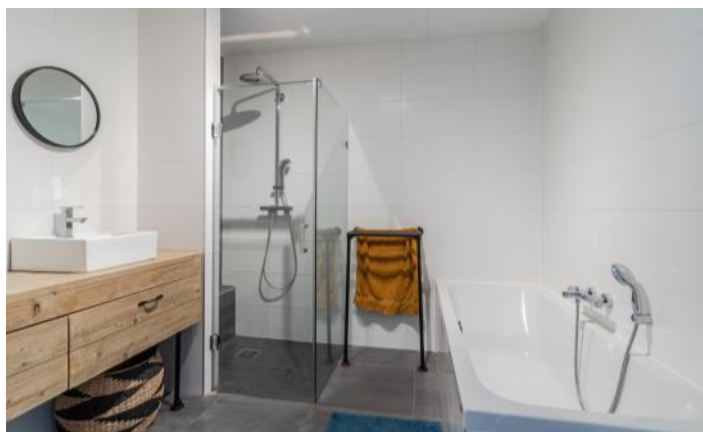


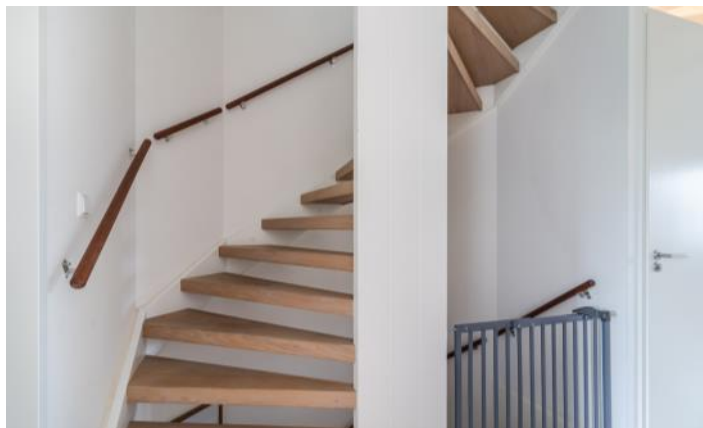
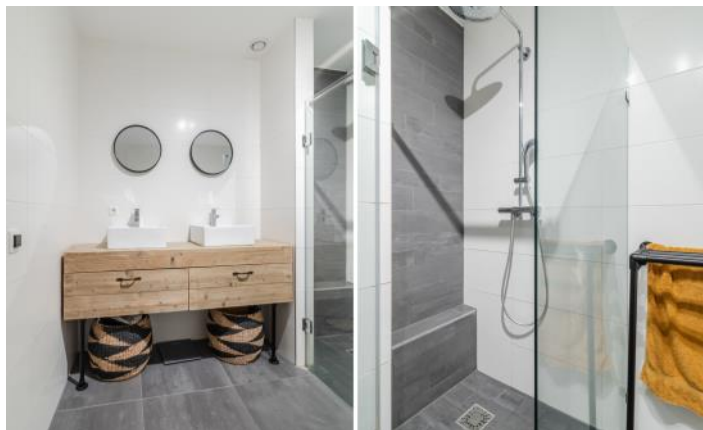




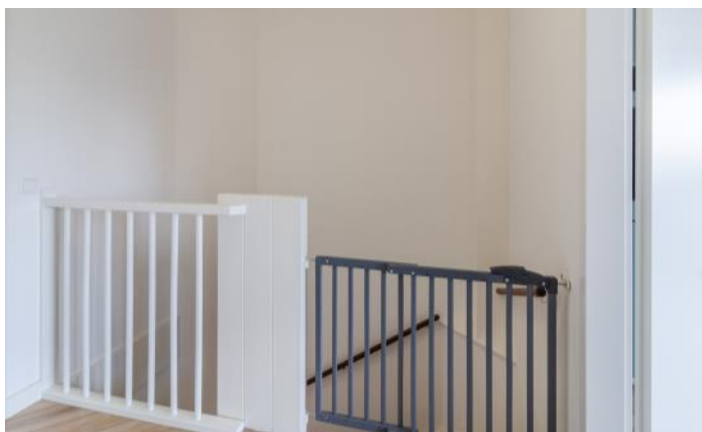








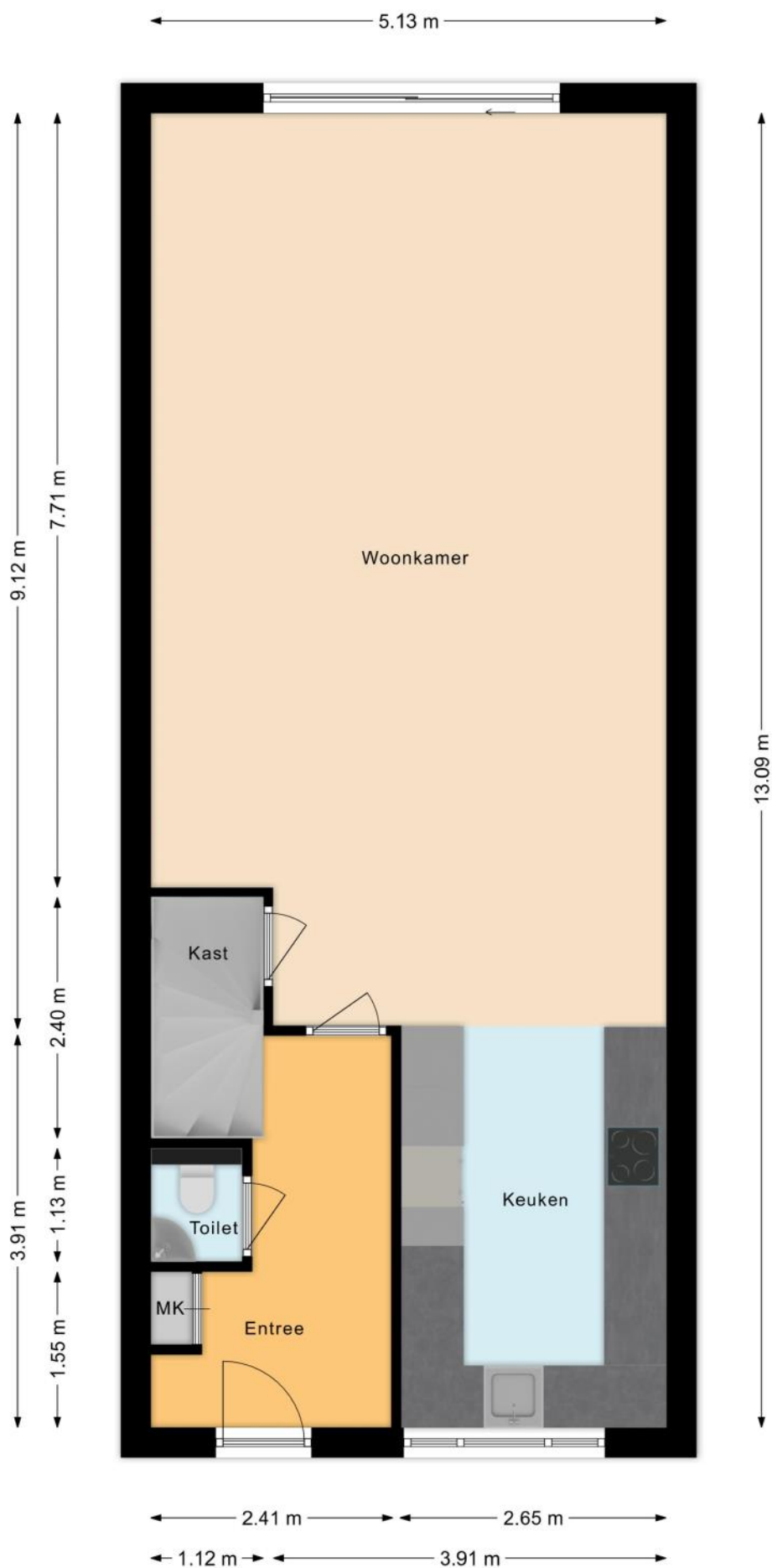




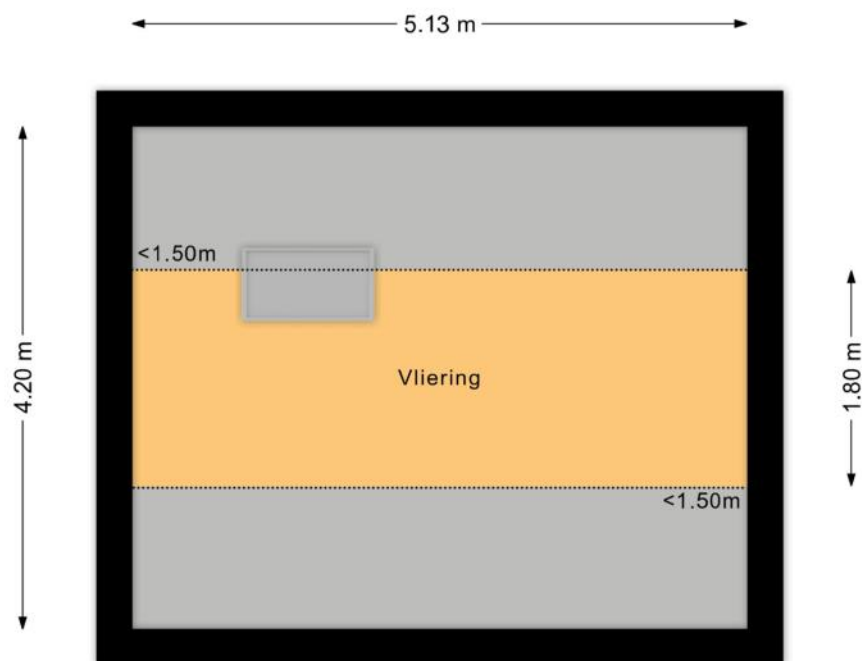




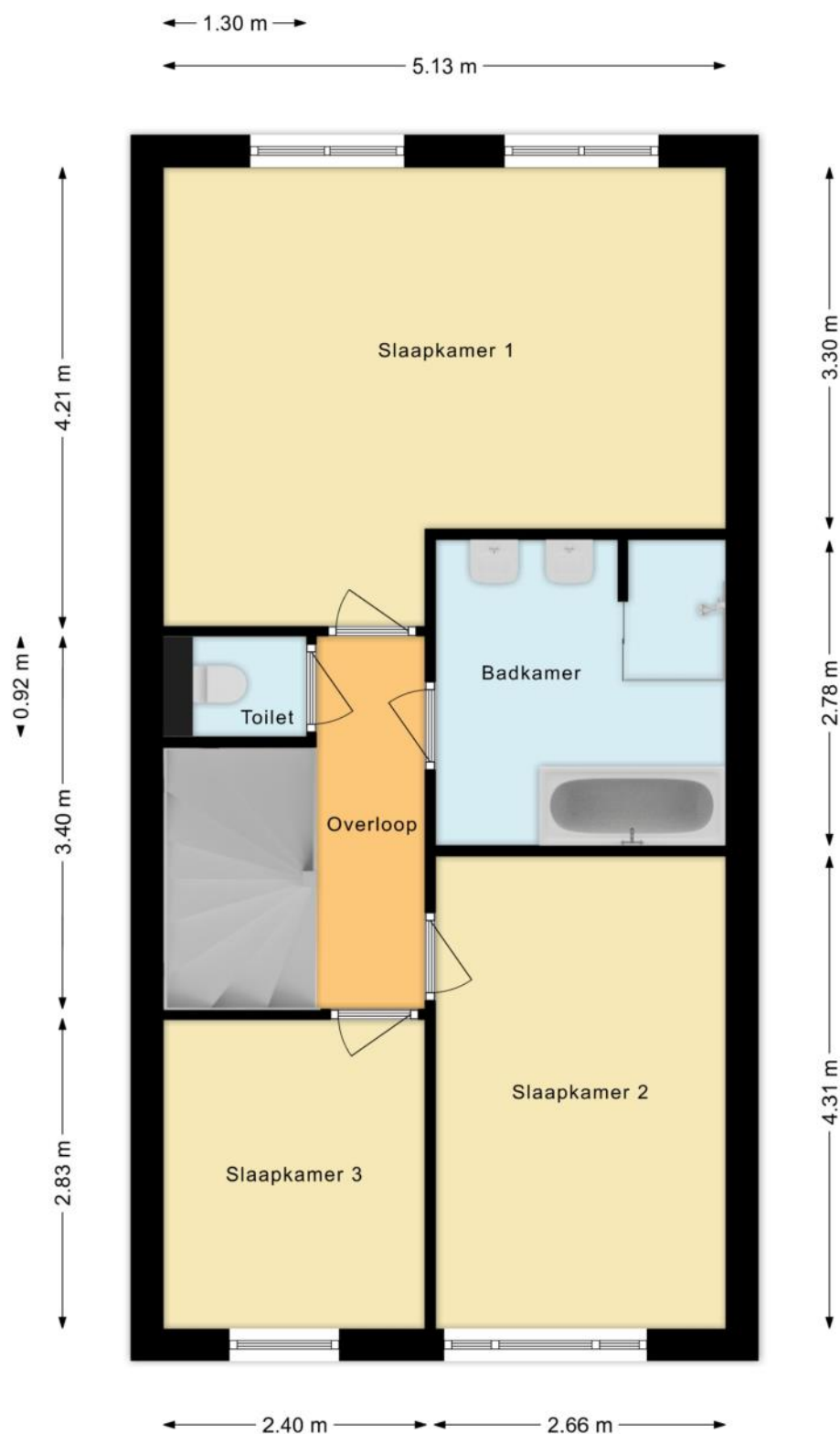
PLATTEGRONDEN



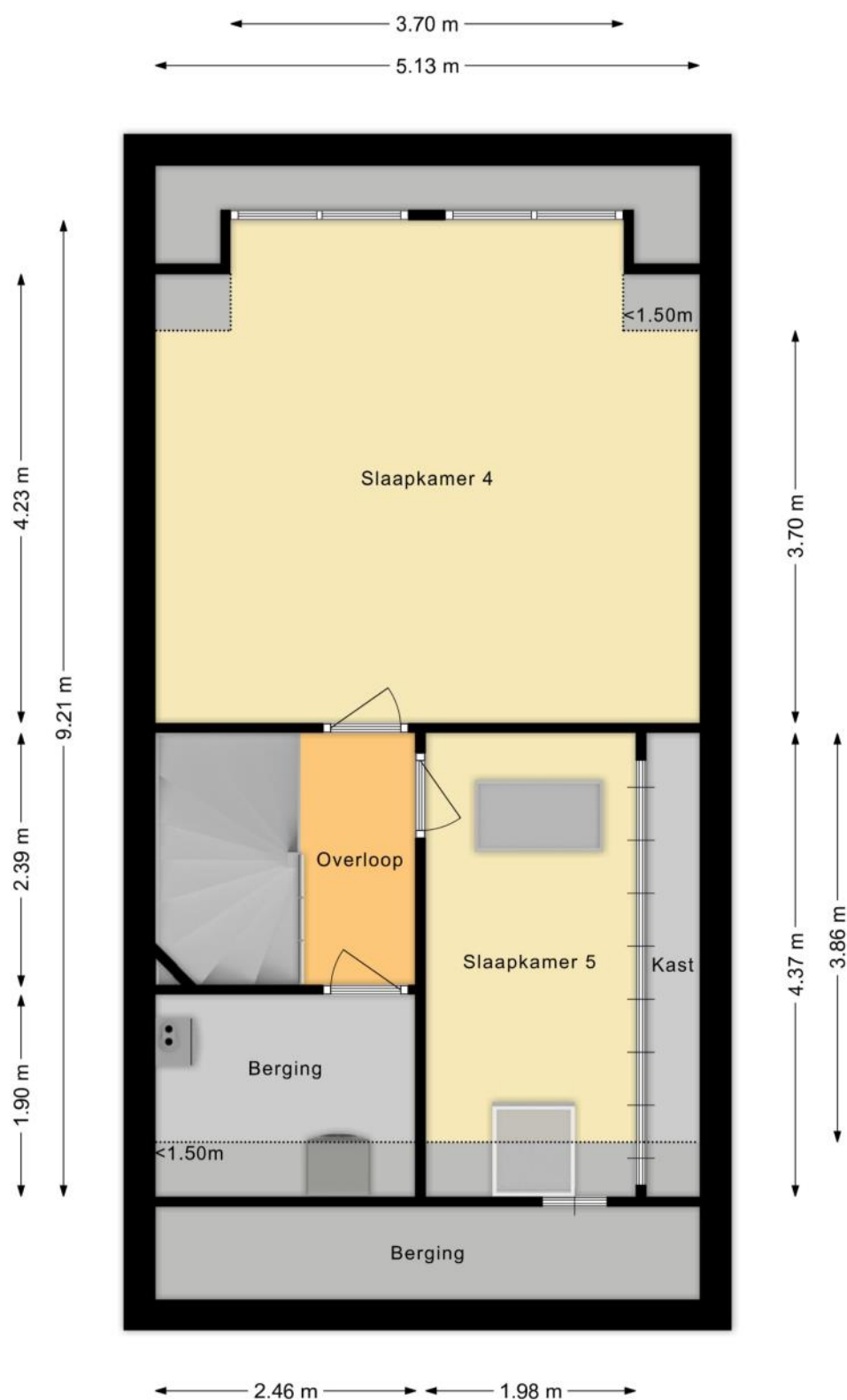
PLATTEGRONDEN



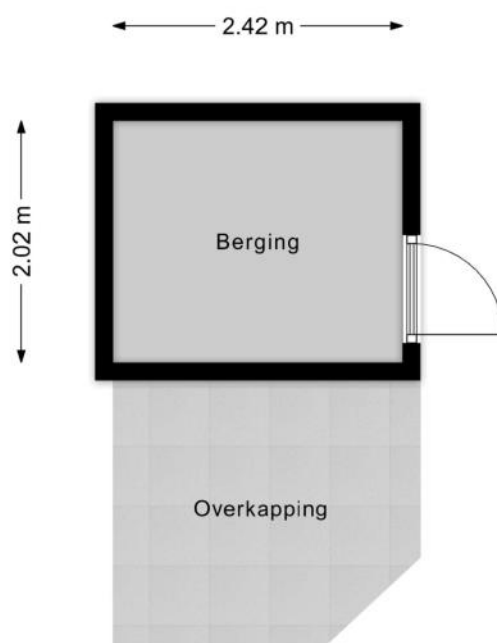
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2017
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	131 m ²
Inhoud	627 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Overige inpandige ruimte	9 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas HR
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	47 m ² (8,3m diep en 5,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Geen isolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Pijnacker B 6546

Oppervlakte	131 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Pijnacker

B

6546

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.