

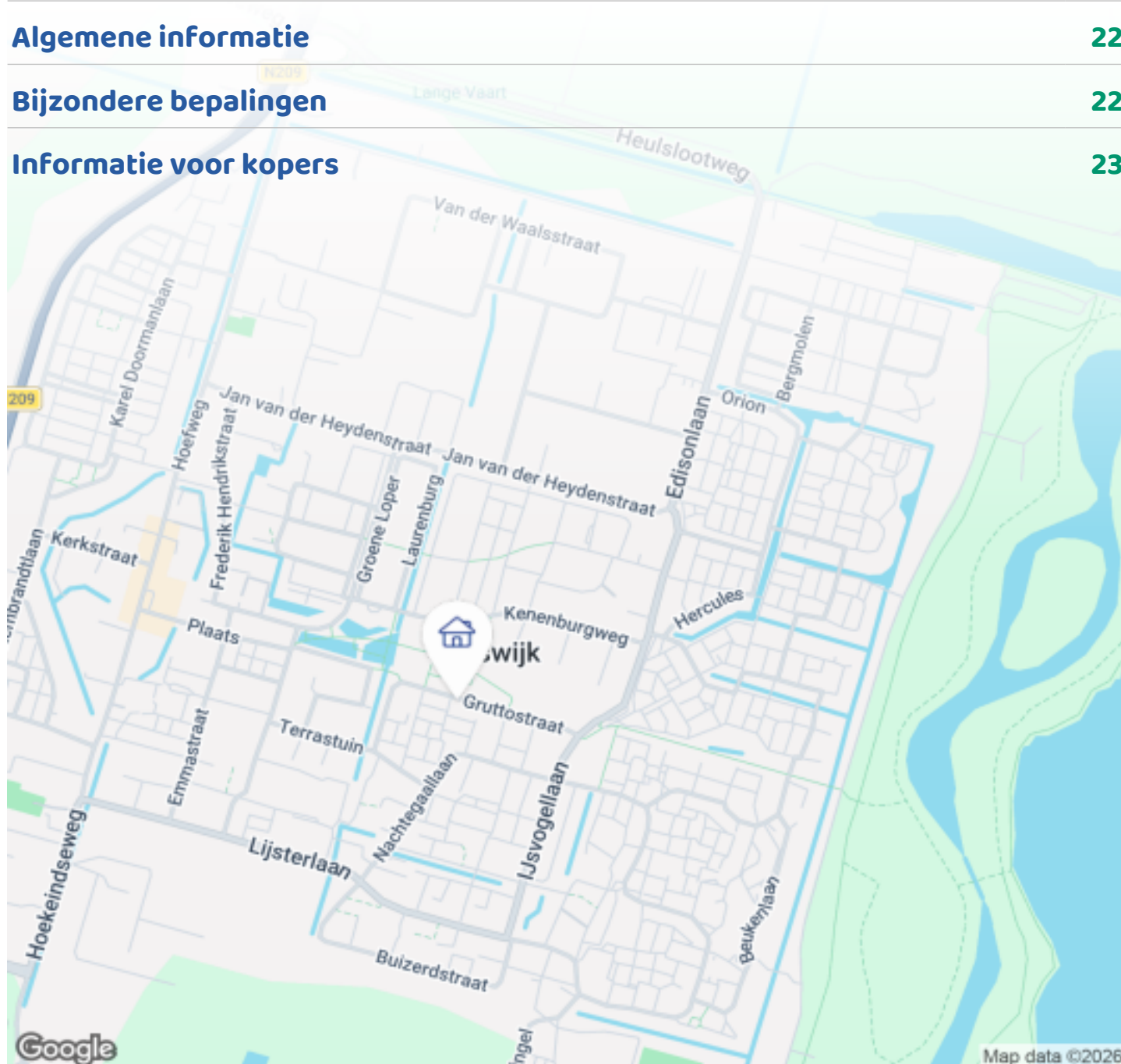
TE KOOP

Gruutstraat 29



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Gruttostraat 29, Bleiswijk

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Met deze ruime zonnige hoekwoning, met 5 kamers, serre en vrijstaande garage in Bleiswijk woon je op een fijne en centrale plek in de Randstad. Het huis ligt in de rustige en groene Vogelbuurt. Binnen 10 minuten lopen sta je midden in het groen van het prachtige gebied langs de Rotte, terwijl Rotterdam, Den Haag, Delft, Gouda en Zoetermeer binnen een half uurtje met de auto liggen.

Aan de voorzijde is de woning gelegen aan een ruim plantsoen met grasveld en diverse mooie oude bomen, waardoor je een prettig uitzicht hebt. De achterzijde van de woning is voorzien van groene tuin met een authentieke serre waar je zelfs in de winter lekker buiten kunt zitten. Vrijstaand van de woning is er nog een eigen garage waar je een auto en fietsen in kwijt kunt.

Snel een andere woning nodig? Dit goed onderhouden huis is per direct beschikbaar.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree met meterkast en garderobe, gevolgd door een halletje met een ruime voorraadkast en een toilet. De woonkamer is ruim en licht en grenst aan een half open keuken. De keuken is voorzien van goede werkende apparatuur (stoomoven, combi-magnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie en keramische kookplaat). Aan de achterkant van het huis is over de volle breedte een serre aanwezig, die zowel vanuit de tuin als de keuken te betreden is. De serre is voorzien van diverse druivenplanten. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich de garage, die zowel vanuit de tuin als vanaf de straat bereikbaar is.

1e verdieping:

De ruime hal biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer met wastafel, inloofdouche, jacuzzi ligbad en toilet. Twee oorspronkelijke slaapkamers aan de achterzijde zijn samengevoegd tot één grotere kamer, welke daardoor ook bijzonder geschikt is voor een praktijkruimte, hobbykamer of loungeplek.

2e verdieping

Deze verdieping beschikt over twee kamers. Aan de achterkant is een ruime zolderkamer met een grote dakkapel voorzien van laminaat. De kamer aan de voorzijde heeft aansluitingen voor een was- en droogmachine. Hier is ruimte voor het ophangen of strijken van de was. Maar het is ook goed mogelijk deze kamer in te richten als hobbyruimte, eerder was het in gebruik als een atelier voor het maken van sieraden. Op deze verdieping is ook de CV installatie aanwezig en er is veel opbergruimte (achter knieschotten).

Diversen:

- De woning is energiezuinig (energielabel B). Voorzien van zonnepanelen en vloerverwarming.
- Het verfwerk is zowel binnen als buiten in goede staat.
- Alle apparatuur in de keuken en badkamer is goed functionerend.
- De woning is voorzien van zonwering.
- De woning is aangepast voor minder valide mensen.

Er is een traplift naar de eerste verdieping, drempelvrije beneden verdieping, een extra ruime inloofdouche, verlaagde kookplaat, en veel keukenkasten en -lades zijn vanuit een rolstoel binnen handbereik. Verder zijn er door het huis diverse handgrepen. Wanneer dit voor u niet van toepassing is, dan zijn deze voorzieningen ook weer makkelijk te verwijderen.

- Eigen garage, maar ook voor de deur is er voldoende (gratis) parkeergelegenheid.

- Bushalte met verbinding naar NS station Lansingerland en het metrostation van Berkel en Rodenrijs is op de hoek van de straat.

- In directe omgeving is veel speelgelegenheid en basisscholen zijn op loopafstand.

- Het gezellige centrum van Bleiswijk met diverse winkels voor de dagelijkse boodschappen en de huisarts, apotheek, tandarts en fysiotherapie zijn nabij.

- Fijn uitzicht op verschillende groenstroken, en recreatiegebied Bleiswijkse zoom en Rotte(meren) zijn snel bereikbaar.

- Snel een andere woning nodig? Dit huis is per direct beschikbaar.

Heb je belangstelling voor deze woning, neem dan contact op met onze makelaar om een bezichtiging op vrijdag 2 of zaterdag 3 oktober in te plannen. Op 3 oktober is het ook mogelijk om in het kader van de Open Huizen-dag tussen 11 en 15 uur spontaan een kijkje te nemen. Welkom!

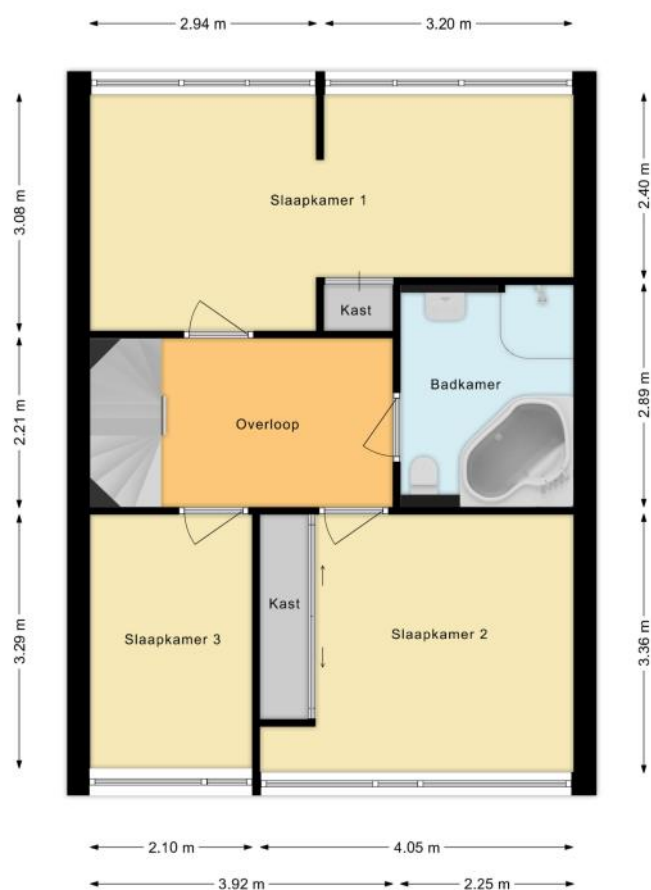


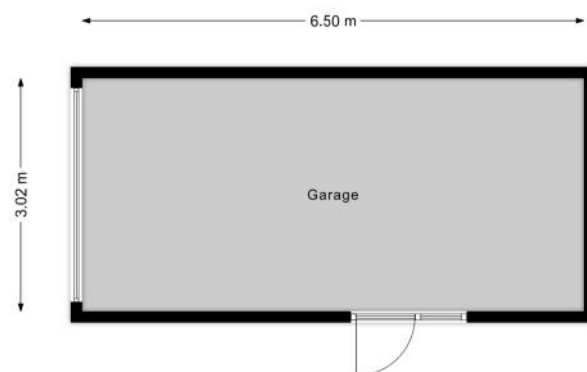
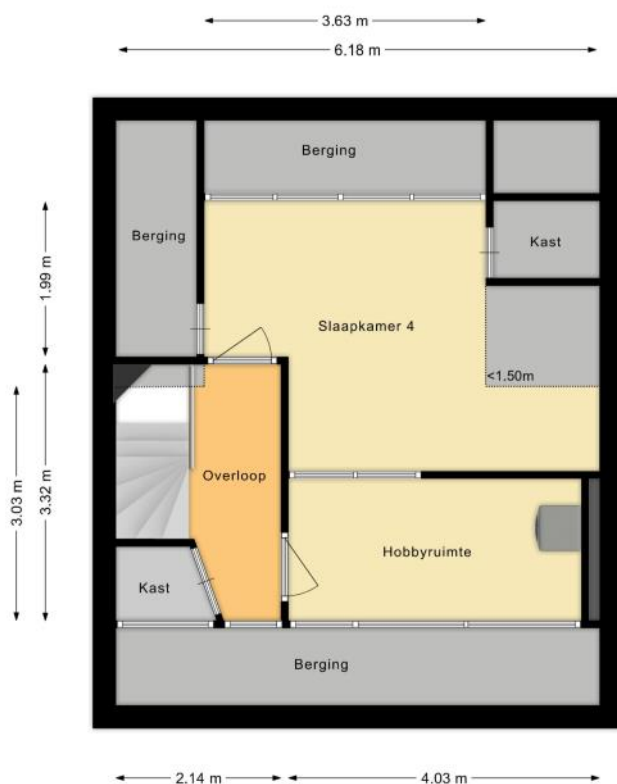








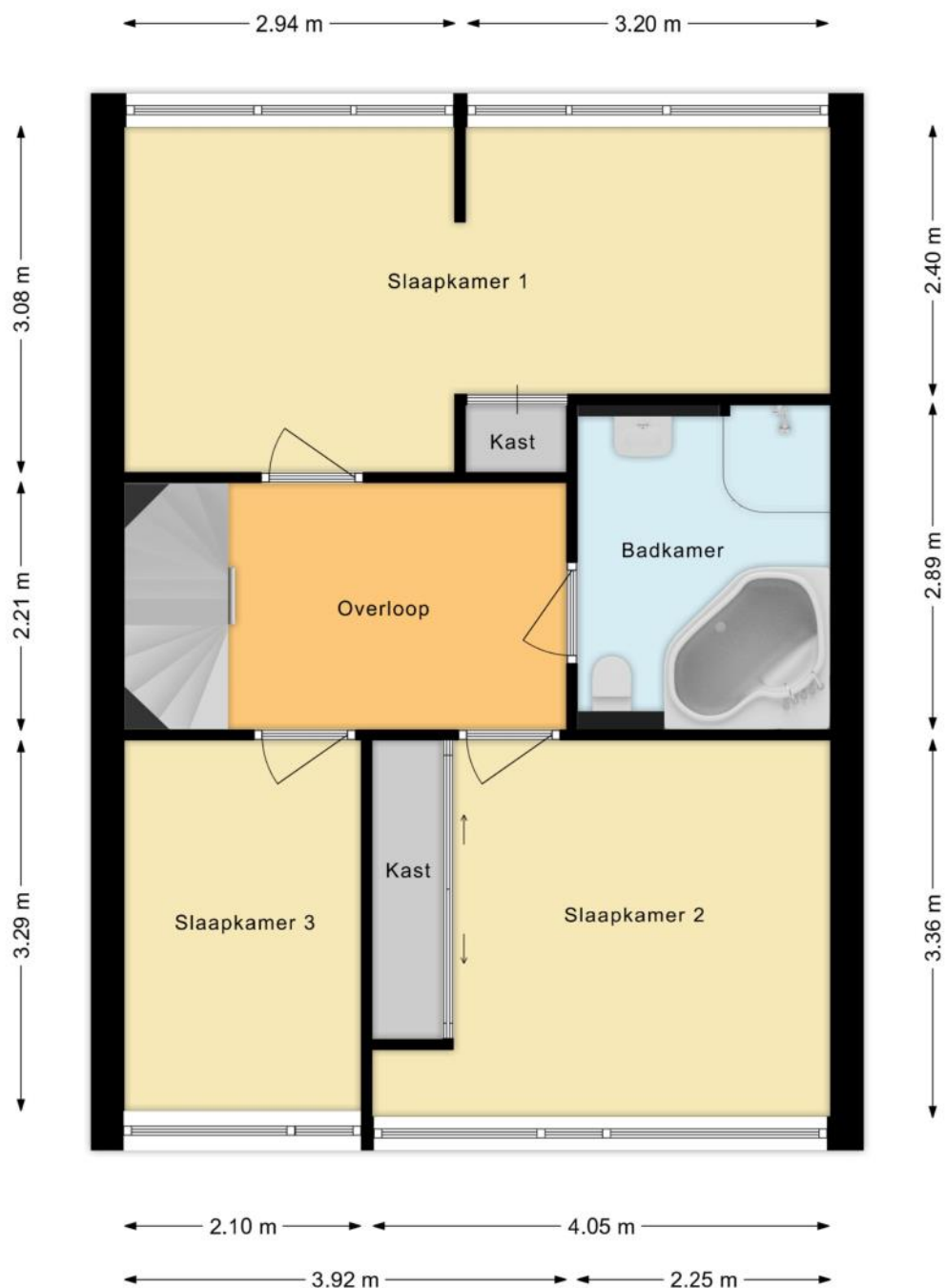




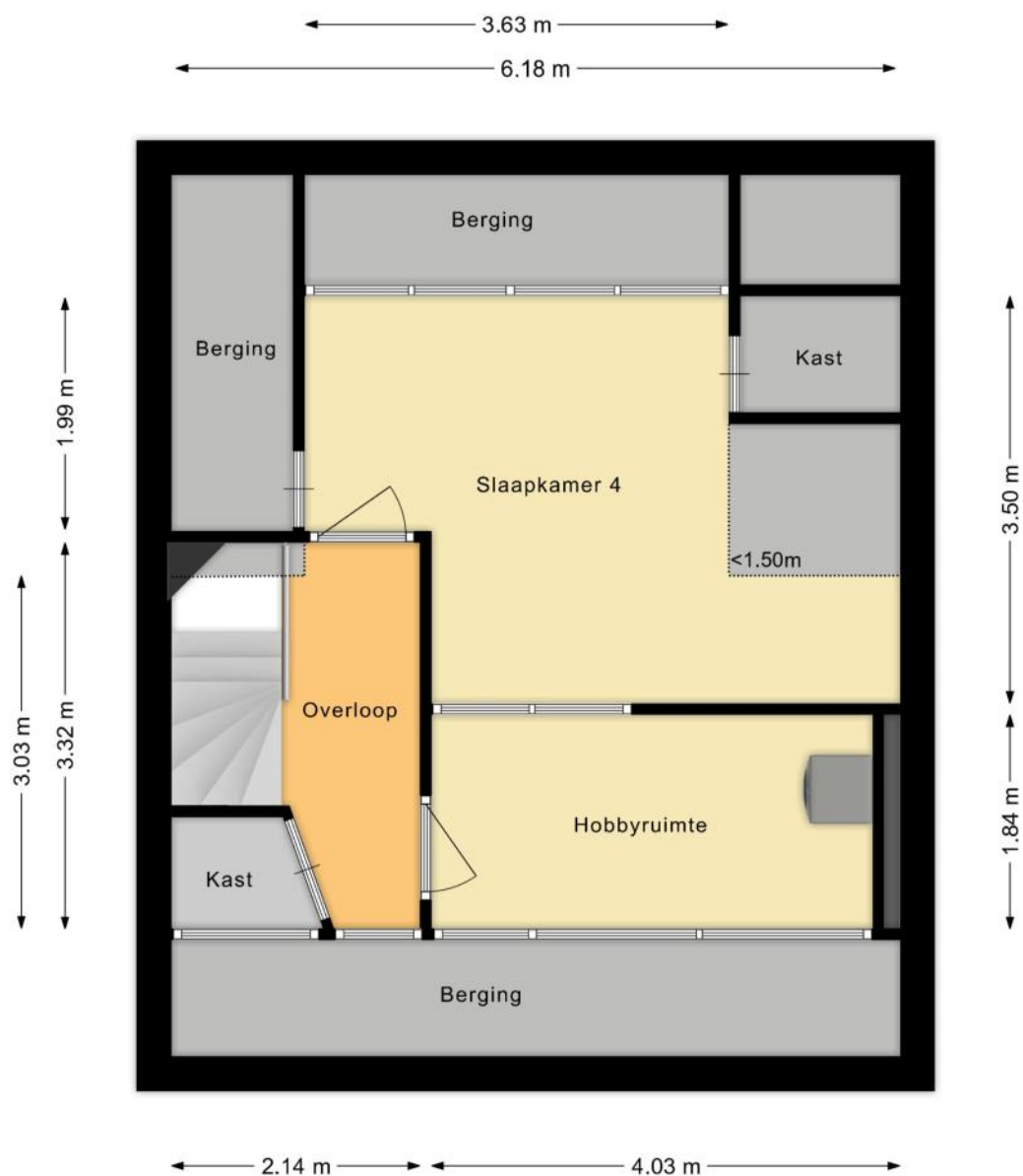
PLATTEGRONDEN



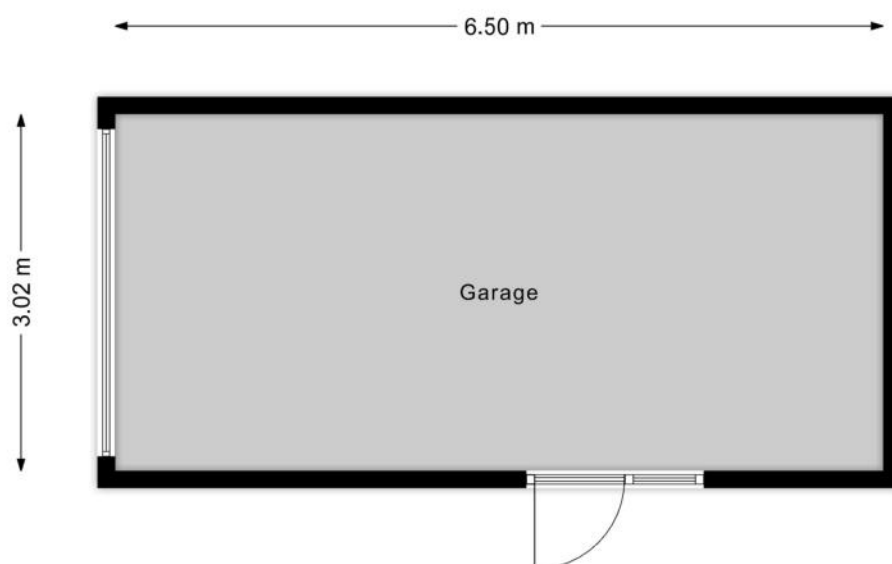
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	183 m ²
Inhoud	469 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	135 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 m ²
Externe bergruimte	34 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 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafel, wastafelmeubel, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Buitenzonwering, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Openhaard, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	intergas
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht, Open ligging
Tuin	Achtertuin, Voortuin
Achtertuin	48 m² (8m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Bleiswijk C 3414

Oppervlakte	183 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		

ZAKENLIJST

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



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

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bleiswijk

Sectie C

Perceel 3414

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.