TE KOOP

Roosje Vosplantsoen 12

Vraagprijs

€ 825.000

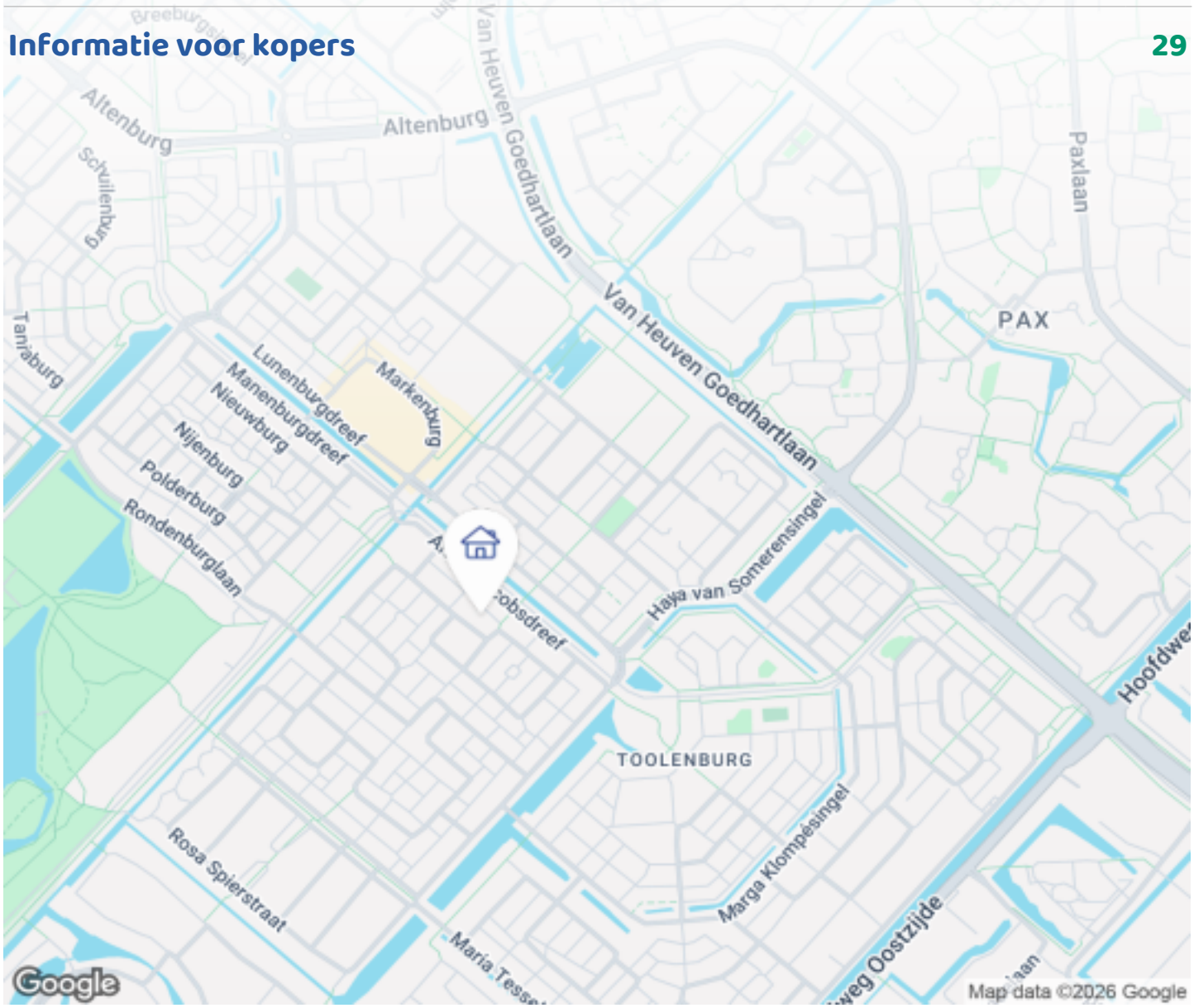
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29

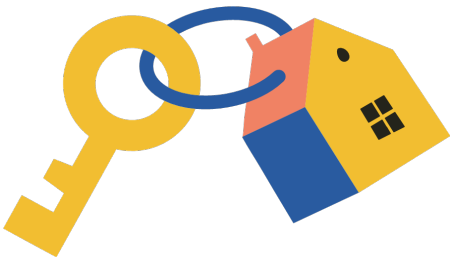


OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen op een van de beste locaties van Hoofddorp.

Zo nu en dan komt op deze bijzondere locatie een woning beschikbaar. Gelegen midden aan het prachtige Roosjevos plantsoen, biedt deze elegante twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit voor twee auto's een unieke combinatie van ruimte, licht en comfort. Hier woont u in een groene en rustige omgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Bij binnenkomst valt direct de ruime en lichte opzet van de woning op. De uitgebouwde woonkamer vormt samen met de open keuken een heerlijke leefruimte voor het hele gezin. De royale lichtstraat boven de eettafel en de vele raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval gedurende de dag en geven de woning een bijzonder ruimtelijk karakter.
Aan de voorzijde creëert een fraaie schuifpui een naadloze verbinding tussen binnen en buiten, waardoor u optimaal kunt genieten van het uitzicht op



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het plantsoen. De aanwezige markiezen geven de woning bovendien een charmante uitstraling en bieden tegelijkertijd praktische bescherming tegen de zon.

De woning beschikt daarnaast over een aparte (kantoor/sport) kamer en garage met eigen kruipruimte, wat voor veel extra gebruiksmogelijkheden zorgt.
Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers, waarvan drie met vrij uitzicht over het groene plantsoen. De badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een douche, ligbad, wastafel en toilet. De vliering biedt een fijne extra bergruimte die tevens ook als extra logeerplek kan dienen.

Ook buiten is het volop genieten. De ruime achtertuin biedt gedurende de dag zowel zon als schaduw en vormt een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of samen met familie en vrienden te genieten van lange zomeravonden.

De ligging is bijzonder gunstig.
Op korte afstand bevinden zich bushaltes met directe verbindingen naar Amsterdam en Schiphol. Diverse basisscholen liggen op loopafstand en ook middelbare scholen zijn eenvoudig bereikbaar. Voor winkels, dagelijkse boodschappen en gezellige horecagelegenheden zijn zowel Winkelcentrum Toolenburg als het centrum van Hoofddorp dichtbij gelegen. Ook de Toolenburgerplas ligt op loopafstand en biedt volop mogelijkheden voor recreatie, ontspanning en beweging in het groen.

Bijzonderheden:

De vermelde woonoppervlakte van 150 m² is exclusief de slaapvide, de garage en de bergruimte boven de garage. Deze veelzijdige extra ruimtes bieden waardevolle extra leef- en bergruimte bovenop de officieel gemeten woonoppervlakte.

De opgenomen 150 m² woonruimte, strekken ook zeer praktisch over twee verdiepingen.

Door de splitsing tussen de twee voorgelegen kamers weg te halen. Kan er vrij gemakkelijk een extra groot slaapkamer met panoramisch uitzicht over het park gerealiseerd worden.

Kortom: een strategisch gelegen royale twee-onder-een-kapwoning. Die zeer praktisch opgebouwd is voor jaren lange woonplezier.

Living in one of the most desirable locations in Hoofddorp.

Properties in this exceptional location rarely become available. Situated directly on the beautiful Roosjevos Park, in one of Hoofddorp's most sought-after neighbourhoods, this elegant semi-detached home offers a unique combination of tranquillity, space, natural light and comfort. Here you can enjoy a peaceful, green setting while all everyday amenities are within easy reach. The property features a private driveway with parking for two cars.

Upon entering, the spacious and light-filled layout immediately stands out. The extended living room, combined with the open-plan kitchen, creates a wonderful living space for the entire family. A generous roof lantern above the dining area and large windows throughout provide an abundance of natural light and enhance the home's sense of space.

At the front of the house, sliding doors create a seamless connection between the interior and the outdoors, allowing you to fully enjoy the view over the park. Traditional awnings add character to the property while also providing practical sun protection.

The property also benefits from a separate (office/fitness) room and a garage with its own crawl space, offering excellent flexibility and additional storage space.

The first floor features four generously sized bedrooms, three of which overlook the green park.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

The bathroom is well appointed and includes a shower, bathtub, washbasin and toilet. The loft provides valuable additional space, suitable as a guest sleeping area as well as for storage.

The outdoor space is equally appealing. The generous rear garden enjoys both sun and shade throughout the day, providing an ideal setting for relaxation, gardening or entertaining family and friends on long summer evenings.

The location is exceptionally convenient. Bus stops with direct connections to Amsterdam and Schiphol Airport are within easy reach. Several primary schools are within walking distance, while secondary schools are also easily accessible. For shopping, daily groceries and a variety of cafés and restaurants, both Toolenburg Shopping Centre and Hoofddorp town centre are nearby. The Toolenburgerplas recreational lake is also within walking distance, offering excellent opportunities for leisure, outdoor activities and relaxation.

Details:

The stated living area of 150m² does not include the sleeping loft, garage or the storage room above the garage. These versatile additional spaces provide valuable extra accommodation and storage beyond the officially measured living area.

The 150 m² of living space is also very practically distributed across two floors.

By removing the partition between the two front-facing rooms, an extra-large bedroom with a panoramic view of the park can very easily be created.

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

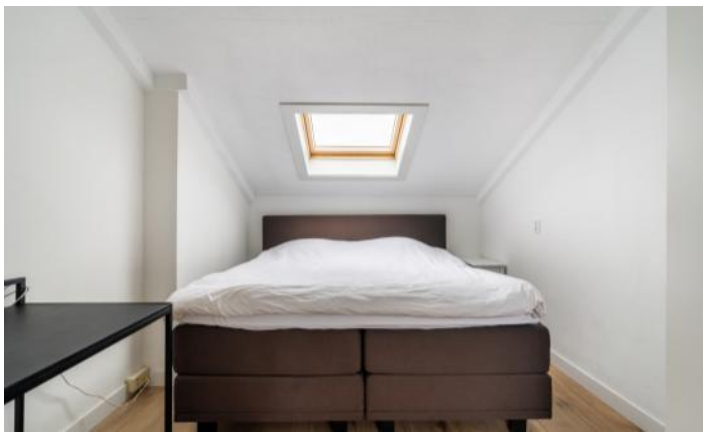
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

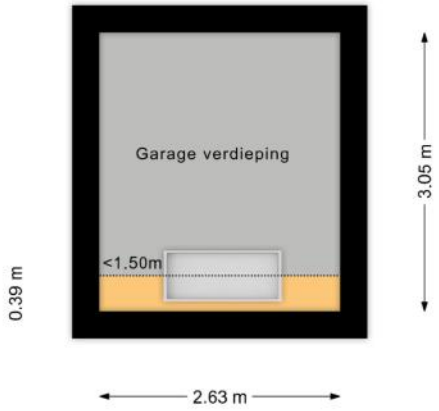
FOTO'S

FOTO'S

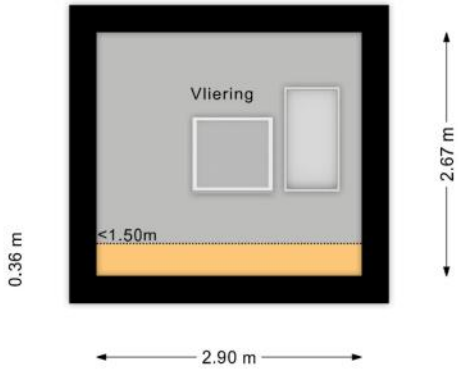
PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1992**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**261 m²**
Inhoud	**602 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**150 m²**
Overige inpandige ruimte	**21 m²**

*** 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	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen en een vliering**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, Rolluiken, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**B**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel, Geiser eigendom**
Merk/type cv-ketel	**Vaillant**
Bouwjaar cv-ketel	**2004**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk, Open ligging**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**87 m² (10,5m diep en 8,3m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas**

Garage

Soort	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Elektra, Vliering**
Isolatie	**Dakisolatie**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Haarlemmermeer Q 1209

Oppervlakte	**261 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	

ZAKENLIJST

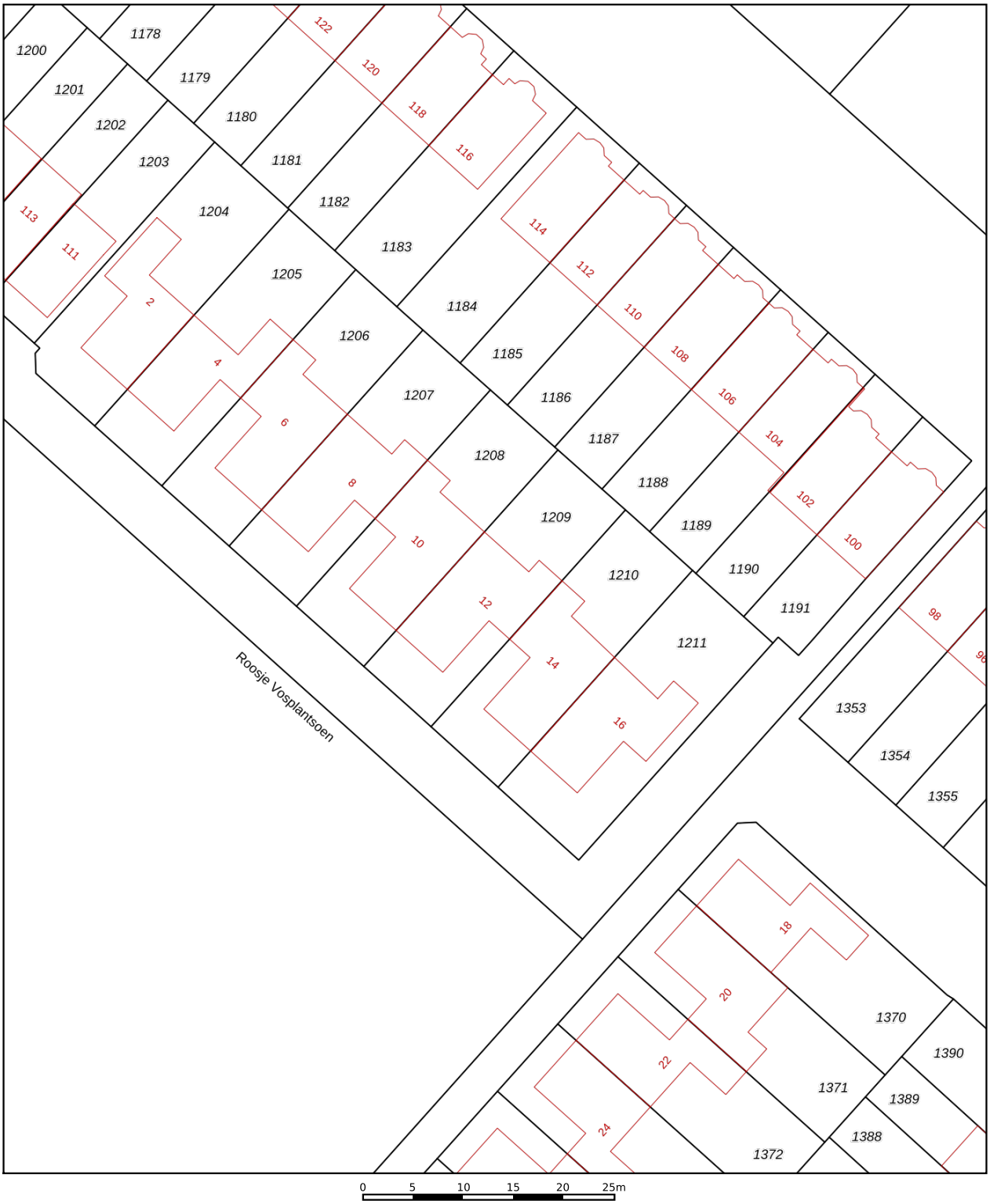
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

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



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Haarlemmermeer
Sectie	Q
Perceel	1209

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.

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?

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 welover-wogen 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

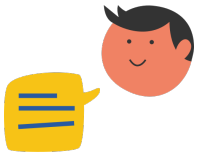
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.