

Pijnacker

Thorbeckelaan 115



te>koop>

Vraagprijs
€ 400.000,- 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

MODERN, LICHT EN INSTAPKLAAR APPARTEMENT MET ZONNIG RIANT BALKON

Op een centrale locatie in Pijnacker ligt dit moderne en verrassend ruime 4-kamerappartement. Het appartement is de afgelopen jaren volledig gemoderniseerd en biedt alles wat je zoekt wanneer je comfortabel en zorgeloos wilt wonen. Denk aan een strakke afwerking, veel lichtinval, een moderne open keuken, drie slaapkamers én een zeer ruim balkon waar je heerlijk van de zon en het vrije uitzicht geniet. De ligging aan de Thorbeckelaan is daarnaast erg praktisch. Dankzij de gunstige ligging bevinden winkels, openbaar vervoer, scholen en recreatiemogelijkheden zich allemaal op korte afstand. Winkelcentrum Ackershof, supermarkten, horeca, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Ook openbaar vervoer en uitvalswegen richting Rotterdam, Delft en Den Haag zijn snel bereikbaar. Hierdoor woon je centraal maar toch in een prettige en groene woonomgeving.

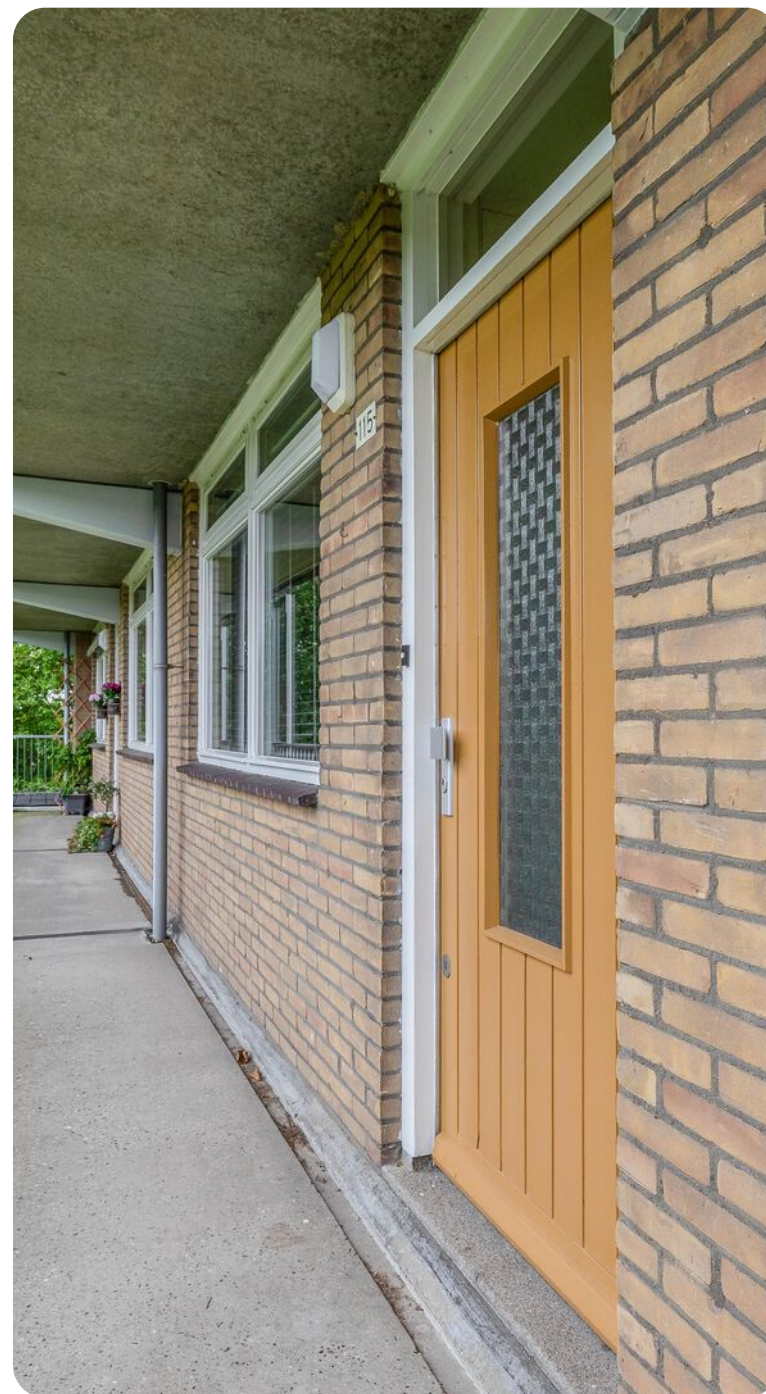
MODERNE LEEFRUIMTE MET VEEL LICHT

Zodra je binnenkomt valt direct op hoe licht en ruim het appartement aanvoelt. De woonkamer vormt samen met de eetkamer en open keuken een fijne leefruimte. De moderne afwerking met strakke wanden, een fraaie vloer, moderne schuifseparatie en stijlvolle details maakt dat deze woning instapklaar is.

De open keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een 6 pits kookplaat, afzuigkap, combi-oven, oven en vaatwasser sluit mooi aan op de woonkamer en heeft een moderne uitstraling met veel werk- en opbergruimte. Vanuit de woonkamer is er door ligging op de derde verdieping een prettig uitzicht op een grote vijverpartij. Het balkon is zeer ruim met genoeg ruimte voor o.a. een comfortabele loungeset én een eettafel. Hierdoor is het balkon echt een verlengstuk van de woonruimte.

DRIE SLAAPKAMERS EN STRAKKE BADKAMER

Met drie slaapkamers biedt dit appartement volop mogelijkheden. De grootste slaapkamer is ruim opgezet voorzien van vaste kasten. De overige kamers zijn ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Hierdoor is het appartement aantrekkelijk voor zowel starters die extra ruimte zoeken als doorstromers die comfortabel willen wonen.



Omschrijving

Ook de badkamer is modern uitgevoerd en past perfect bij de rest van het appartement. De combinatie van moderne tegels, strak sanitair en een ruime inloopdouche zorgt voor een luxe uitstraling. Daarnaast beschikt het appartement over een net afgewerkt separaat toilet met fonteintje.

VOLLEDIG GEMODERNISEERD EN INSTAPKLAAR

Het appartement is volledig gemoderniseerd waardoor je hier direct kunt wonen zonder eerst te hoeven verbouwen. De moderne afwerking in combinatie met de praktische indeling maakt dit een huis waar veel doelgroepen zich direct thuis zullen voelen. Dankzij de ruime opzet voelt het appartement groter aan dan je op voorhand verwacht en door de grote ramen is er op ieder moment van de dag prettig licht aanwezig.

FIJNE EN CENTRALE WOONOMGEVING IN PIJNACKER

Pijnacker is populair vanwege de combinatie van rust, groen en de centrale ligging tussen Rotterdam, Den Haag en Delft. In de directe omgeving van het appartement vind je volop voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, gezellige horeca en diverse recreatiemogelijkheden. Het nabijgelegen winkelcentrum biedt een breed aanbod aan winkels en speciaalzaken waardoor je vrijwel alles binnen handbereik hebt. Ook voor sportliefhebbers en gezinnen is dit een fijne omgeving. Er zijn meerdere sportverenigingen, wandelmogelijkheden en speelvoorzieningen in de buurt aanwezig. Daarnaast ligt het openbaar vervoer op korte afstand waardoor je snel onderweg bent richting de grote steden. De metrolijn E zorgt voor een directe verbinding met zowel Rotterdam als Den Haag. Juist die combinatie van bereikbaarheid, voorzieningen en een rustige woonomgeving maakt Pijnacker zo geliefd.

Bijzonderheden:

- eigen grond
- actieve VvE met maandelijkse bijdrage van ca. € 201,- per maand
- gelegen op de 3e verdieping;
- volledig gemoderniseerd;
- Moderne open keuken;
- Ruime en lichte woonkamer;
- Zeer ruim en zonnig balkon;
- 4 kamers, 3 slaapkamers
- moderne badkamer met inloopdouche;
- energielabel C;
- gunstige ligging nabij winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen;
- instapklaar appartement;
- 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".



Kenmerken



Woonoppervlakte

86 m²



Bouwjaar

1968



Slaapkamers

3



Perceeloppervlakte

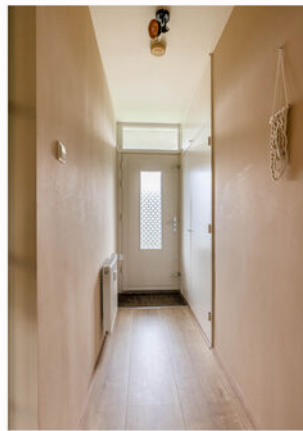
0 m²

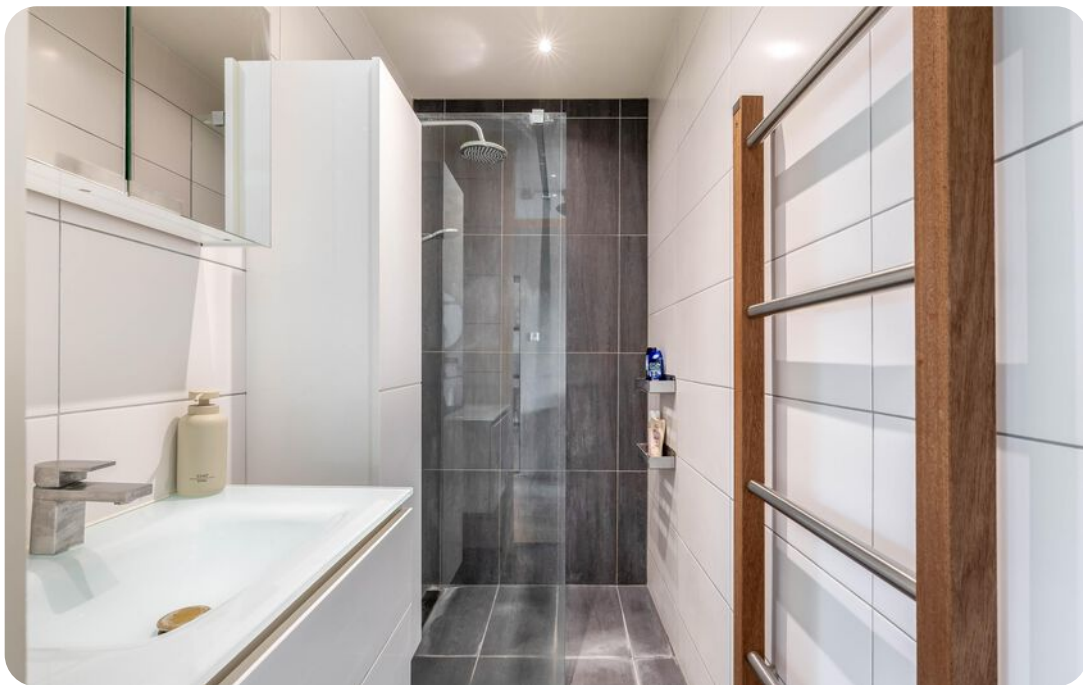
Soort	galerijflat
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	86 m ²
Perceeloppervlakte	0 m ²
Inhoud	278 m ³
Bouwjaar	1968
Tuin	
Verwarming	blokverwarming (-)
Isolatie	dubbel glas

C

















Virtueel▶bezichtigen▶

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Thorbeckelaan 115

Postcode/plaats

2641 XE Pijnacker

Sectie/perceel

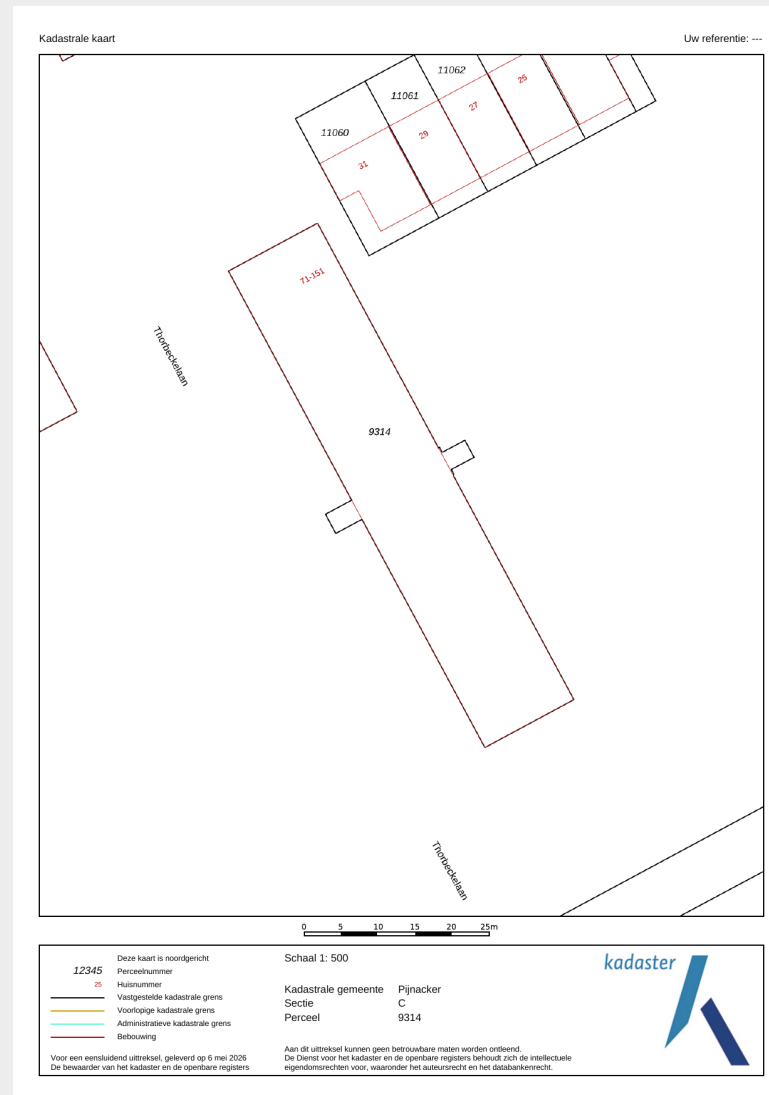
Sectie C, nummer 9562

Kadastraal eigendom

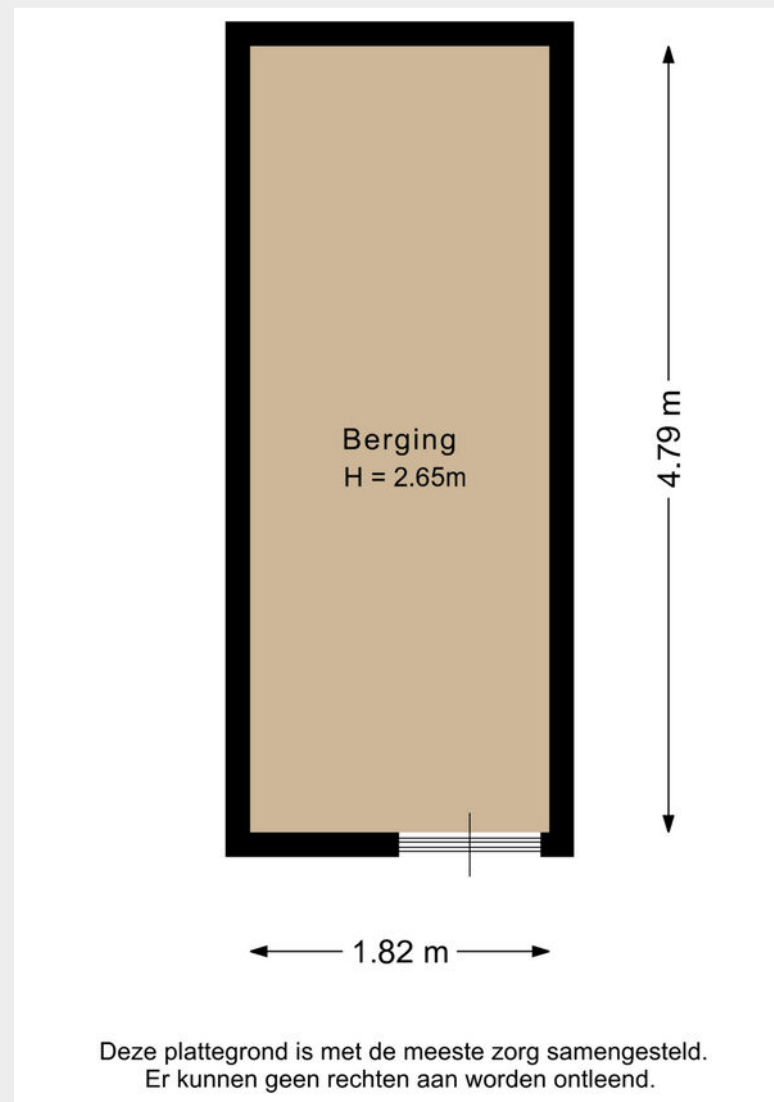
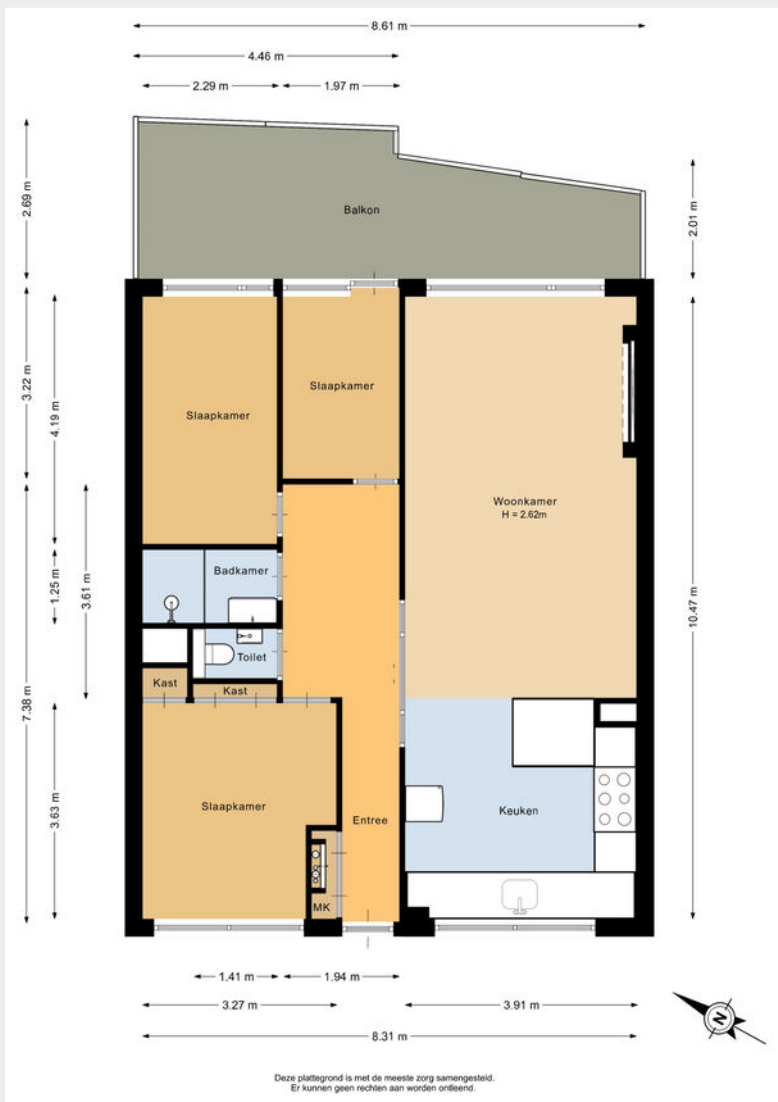
Volle eigendom

Perceelpervlakte

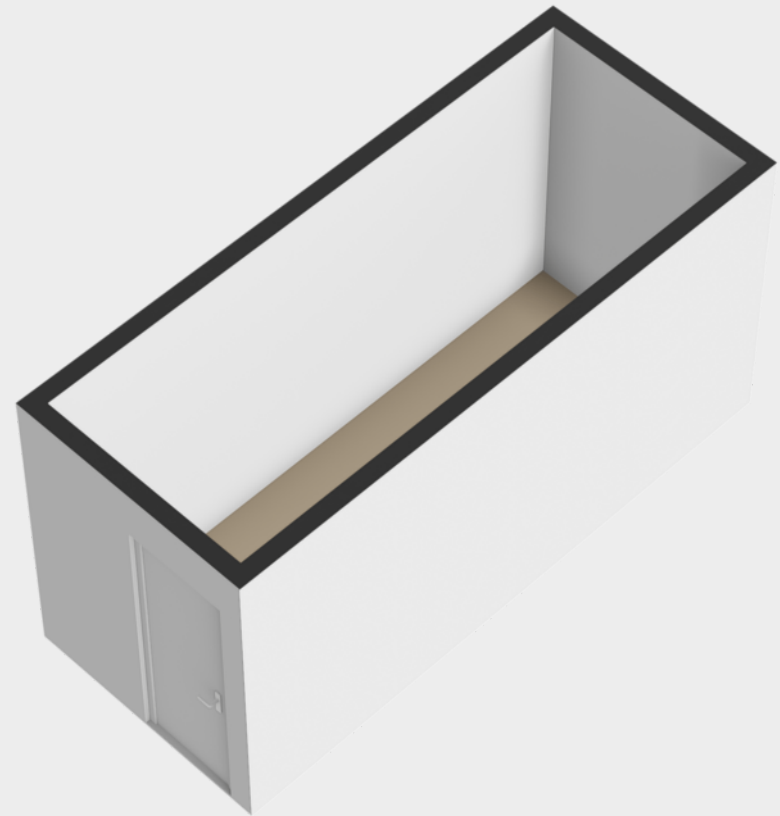
0 m²



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- kookplaat	X		
Designradiator(en)	X			- (gas)fornuis	X		
Verlichting, te weten				- afzuigkap	X		
- inbouwspots/dimmers	X			- oven	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- losse (hang)lampen		X		- koel-vriescombinatie		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- vaatwasser	X		
- Losse kledingkasten		X		- koffiezetapparaat		X	
- Losse dressoirkasten		X		- Airfryer		X	
				- Wasmachine en wasdroger		X	
Woning - Sanitair/sauna				Woning - Sanitair/sauna			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				Toilet met de volgende toebehoren			
- gordijnrails	X			- toilet	X		
- gordijnen		X		- toilettrolhouder	X		
- jaloezieën	X			- toiletborstel(houder)		X	
Vloerdecoratie, te weten				- fontein	X		
- laminaat	X						
Woning - Keuken				Badkamer met de volgende toebehoren			
Keukenblok (met bovenkasten)	X			- douche (cabine/scherm)	X		
				- wastafel	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X						
- toiletkast	X						
- Handdoekenrek	X						
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing							
Brievenbus	X						
(Voordeur)bel	X						
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X						
Rookmelders	X						
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X						
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X						
Waterslot wasautomaat	X						
Warmwatervoorziening, te weten							
- boiler	X						
Tuin - Inrichting							
Beplanting		X					
Pallet hoekbank met kussens	X						
Tuin - Bebouwing							
Tuinhuis/buitenberging	X						
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						

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 Burgerlijk Wetboek.

Disclaimer

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

