

Nootdorp

Hof van Koningsveld 3



te>koop>

Vraagprijs
€ 998.000,- k.k.



Makelaar>

Maak kennis met de makelaar in 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. De regio Pijnacker - Nootdorp 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

Ruime 6 kamer twee onder één kapwoning met een zonnige tuin, een garage én parkeren op eigen terrein. Aan het rustige Hof van Koningsveld staat deze royale woning, verdeeld over drie verdiepingen. Met vier slaapkamers, 2 badkamers, een ruime bovenste verdieping, een garage en een perceel van 302 m² is er volop plek. De tuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van groen en een overkapping met berging. De woning ligt rustig en kindvriendelijk, terwijl voorzieningen en verbindingen richting omliggende steden uitstekend bereikbaar zijn. Het geheel is energiezuinig mede door de aanwezigheid van 18 zonnepanelen.

Indeling:

Begane grond:

Entree woning met een ruime hal met o.a. de meterkast en 1e toiletruimte. Vanuit de hal is de garage intern te bereiken alsmede de ruime bijkeuken. Lichte woonkamer met een uitbouw als tuinkamer en voorzien van toegang tot de zonnige achtertuin. De woonkamer is sfeervol ingericht en onder andere voorzien van een gashaard en houten vloer. Aan de voorzijde bevindt zich de gesloten keuken met het keukenblok met diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, gaskookplaat, oven, magnetron, koelkast en vriezer. De zonnige tuin aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch zonnescherm, overkapping met voldoende zitruimte, een houten berging en zij-ingang. De begane grond is deels voorzien van vloerverwarming.

1e verdieping:

Overloop met 1e slaapkamer met kasten, slaapkamer 2, badkamer met ligbad, douche en wastafel, separaat toilet met closet en fonteintje; 3e slaapkamer aan de voorzijde met een balkon en een 4e slaapkamer. De 2e badkamer is eveneens bereikbaar via de overloop en uitgevoerd met een douche en wastafel.

2e verdieping:

Ruime zolderverdieping met dakvensters, bergruimte en opstelplaats voor de wasmachine en droger.



Omschrijving

RUSTIG WONEN EN TOCH CENTRAAL

Hof van Koningsveld ligt in de Nootdorpse wijk 's-Gravenhout. De straat heeft een rustige ligging in een hofje en in de omgeving zijn meerdere voorzieningen voor gezinnen te vinden. Zo liggen basisscholen en kinderopvang dichtbij. Openbare basisschool De Winde ligt volgens openbare adresgegevens op circa 250 meter en ook basisschool De Waterwilg ligt op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn verschillende supermarkten in Nootdorp bereikbaar. Ook voor sport hoef je niet ver: in 's-Gravenhout bevindt zich onder meer een gemeentelijke sporthal. Het centrum van Nootdorp biedt daarnaast winkels en andere dagelijkse voorzieningen.

Bijzonderheden:

- Rustige, centrale en kindvriendelijke ligging in 's-Gravenhout
- Tuin op het zuidwesten
- Eigen grond
- Leien dak
- Volledig voorzien van dubbele beglazing
- Garage aanwezig
- 18 zonnepanelen
- Verwarming middels CV combiketel
- 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 van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Kenmerken



Woonoppervlakte

188 m²



Bouwjaar

2005



Slaapkamers

5



Perceeloppervlakte

302 m²

Soort	eengezinswoning
Type	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	188 m ²
Perceeloppervlakte	302 m ²
Inhoud	741 m ³
Bouwjaar	2005
Tuin	zuidwest
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk (2022)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

























Virtueel>bezichtigen>

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



Kadastrale>gegevens>

Adres

Hof van Koningsveld 3

Postcode/plaats

2631 WJ Nootdorp

Sectie/perceel

Sectie A, nummer 4757

Kadastraal eigendom

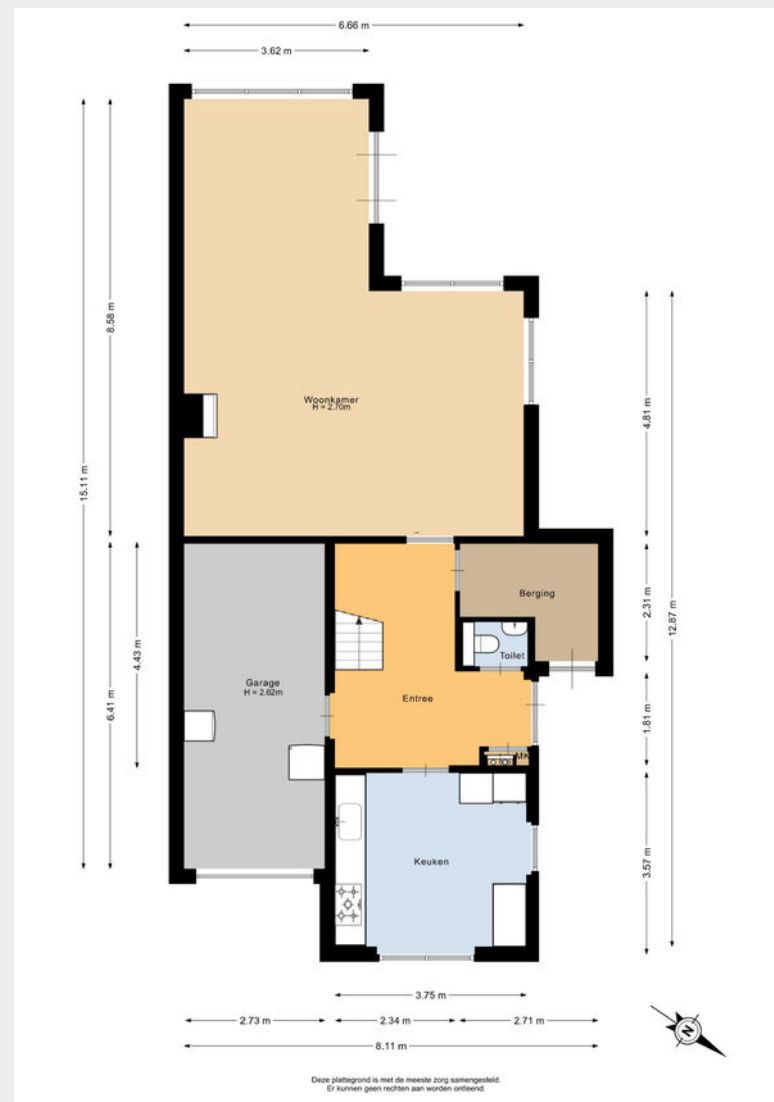
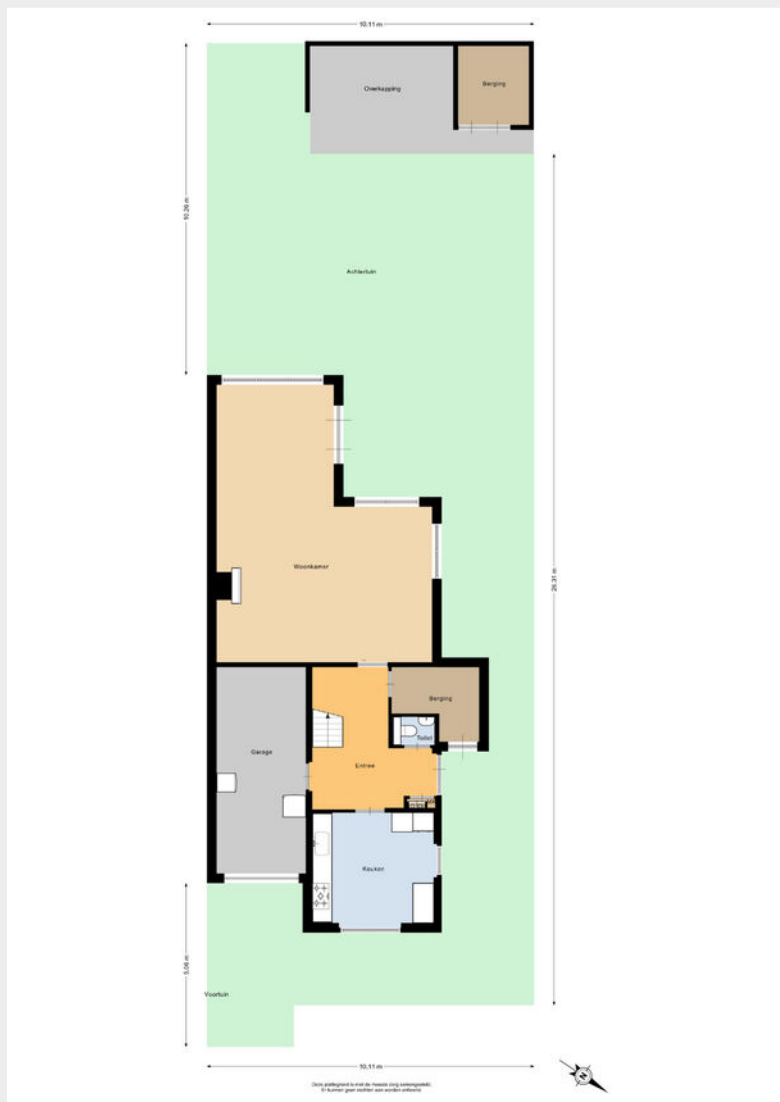
Volle eigendom

Perceelpervlakte

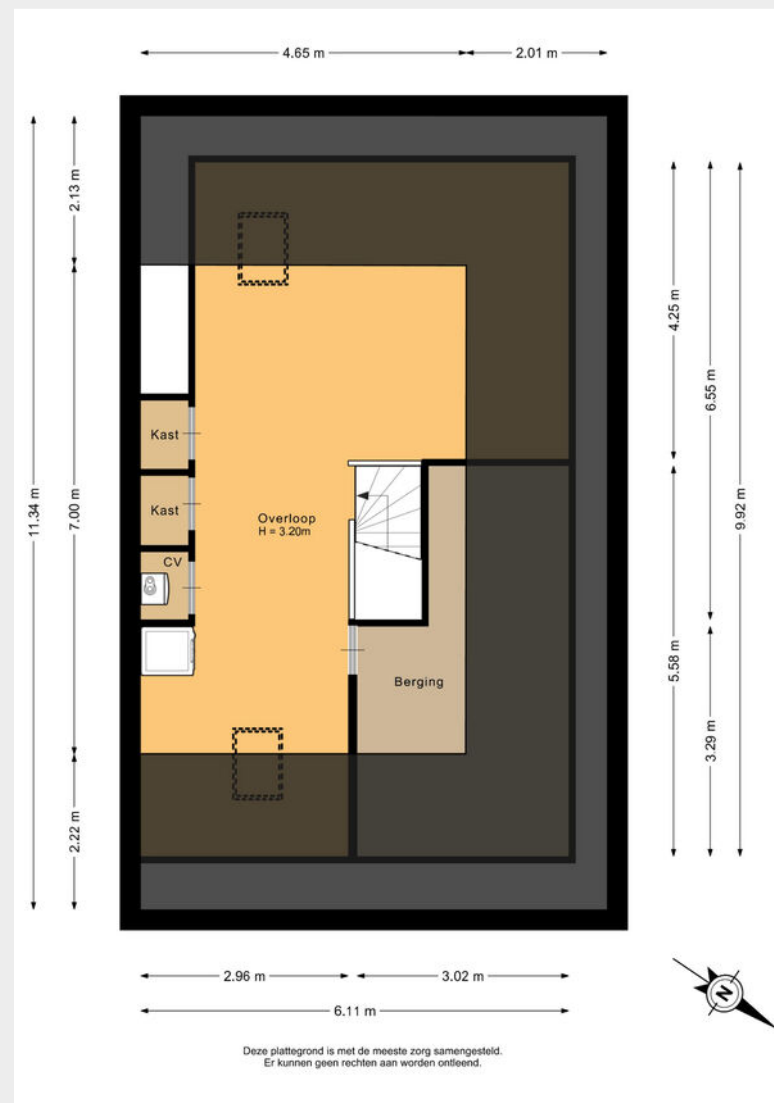
302 m²



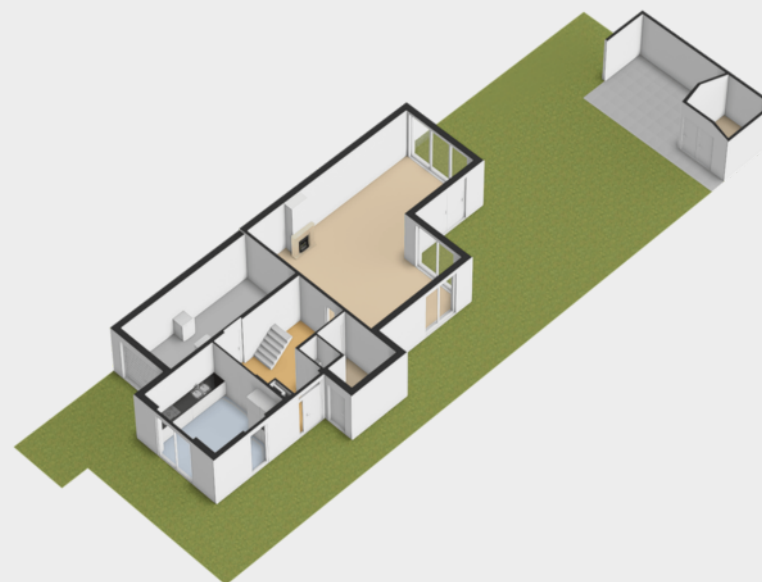
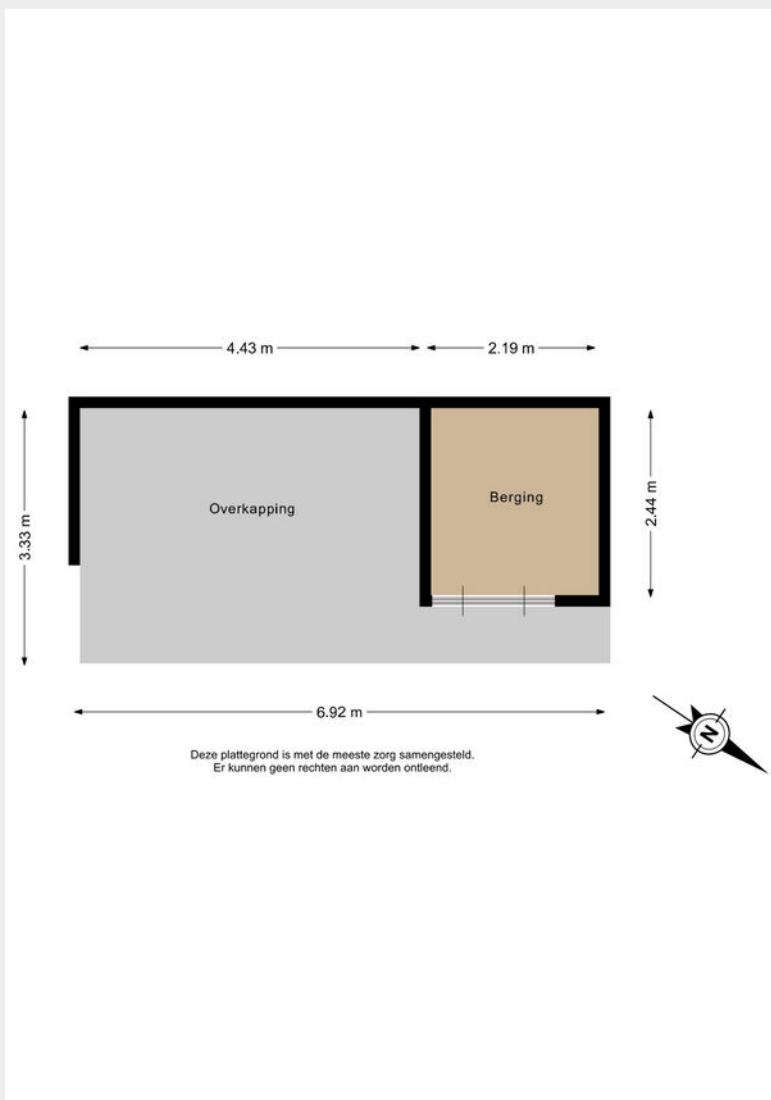
Plattegrond



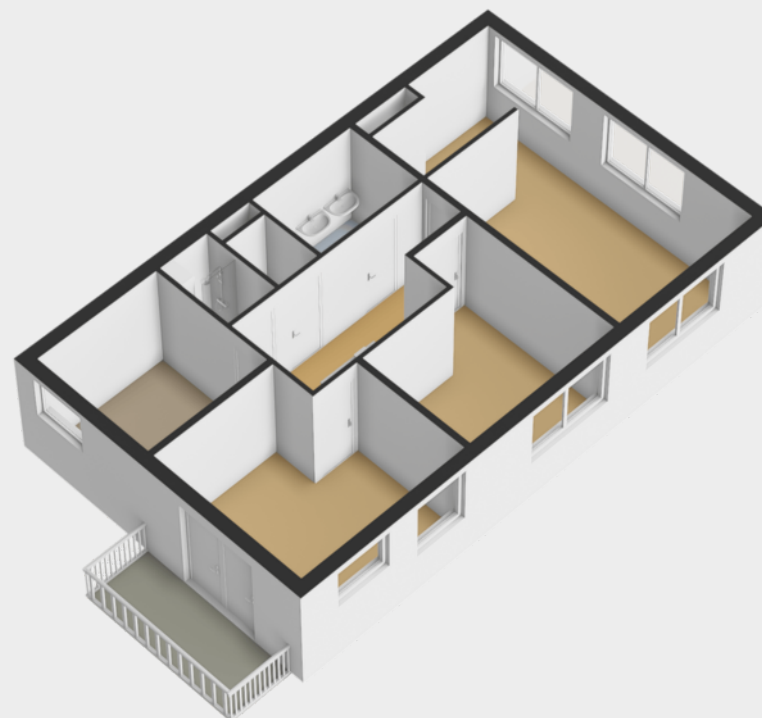
Plattegrond



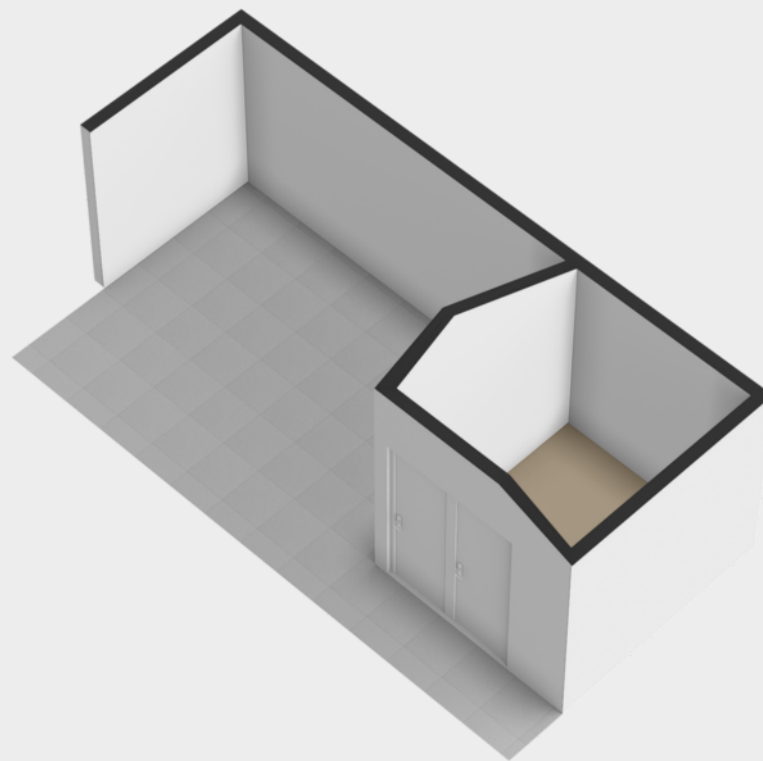
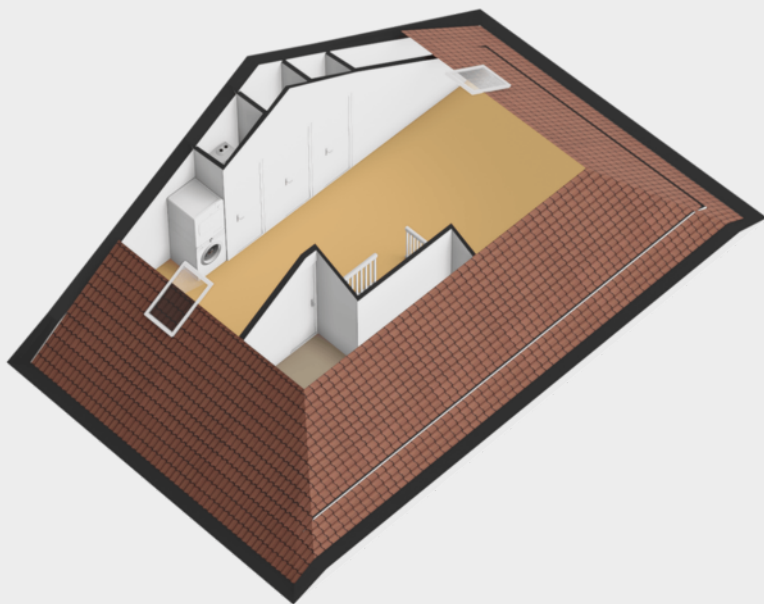
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur				- parketvloer	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			- houten vloer(delen)	X		
Designradiator(en)	X			- laminaat	X		
Radiatorafwerking	X			- plavuizen	X		
Verlichting, te weten				Overig, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X			- Beamer en filmscherm woonkamer	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		- Waterontharder	X		
- losse (hang)lampen		X		Woning - Keuken			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				Keukenblok (met bovenkasten)	X		
- Diverse losse kasten			X	Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				- kookplaat	X		
- gordijnrails	X			- afzuigkap	X		
- gordijnen			X	- oven	X		
- rolgordijnen	X			- combi-oven/combimagnetron	X		
- jaloezieën	X			- koel-vriescombinatie	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			- vaatwasser	X		
- Gordijnroedes woonkamer gaan mee.		X		- koffiezetapparaat		X	
Vloerdecoratie, te weten				- Losse vriezer en koelvriescombinatie gaan mee		X	
- vloerbedekking	X			Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren				(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
- toilet	X			Rookmelders	X		
- toiletrolhouder	X			(Klok)thermostaat	X		
- toiletborstel(houder)		X		Zonwering buiten	X		
- fontein	X			Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Badkamer met de volgende toebehoren				Zonnepanelen	X		
- ligbad	X			Oplaadpunt elektrische auto	X		
- douche (cabine/scherf)	X			Warmwatervoorziening, te weten			
- wastafel	X			- CV-installatie	X		
- wastafelmeubel	X			- boiler	X		
- planchet	X			Tuin - Inrichting			
- toiletkast		X		Tuinaanleg/bestrating	X		
- toilet	X			Beplanting	X		
- toiletrolhouder	X			Een aantal planten gaan mee		X	
- toiletborstel(houder)		X		Tuin - Verlichting/installaties			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				Buitenverlichting	X		
Brievenbus	X			Wandlampen tuinhuis		X	
Kluis		X		Tuin - Bebouwing			
(Voordeur)bel	X			Tuinhuis/buitenberging	X		
Alarminstallatie	X						

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X						
Tuin - Overig							
Overige tuin, te weten							
- (sier)hek	X						
- vlaggenmast(houder)	X						
- Heater overkapping			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
Zilveren Zweep 2
2632 GP Nootdorp

015 310 9094
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
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



**Diana>
de Gunst>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



**Rosanne>
de Beun>**

Commercieel Binnendienst Medewerker
015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

015 310 9094
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.

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>

015 310 9094

info@ruselerenvanherk.nl

ruselerenvanherk.nl

