

**Te koop**  
**Weeresteinstraat 96**  
**2181 GC Hillegom**



**Vraagprijs € 685.000,-- k.k.**

*Intensief betrokken bij elke fase!*

**KOOPHUIS**  
makelaars



## Weeresteinstraat 96, 2181 GC Hillegom

|                         |   |                                                                     |
|-------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| Vraagprijs              | : | € 685.000,-- k.k.                                                   |
| Kadastrale omschrijving | : | Gemeente Hillegom, sectie B, nummer 4172                            |
| Perceeloppervlakte      | : | 174m <sup>2</sup>                                                   |
| Bruto inhoud            | : | 441m <sup>3</sup>                                                   |
| Woonoppervlak           | : | 127m <sup>2</sup> ( <i>exclusief zolder circa 23m<sup>2</sup></i> ) |
| Externe bergruimte      | : | 4.40m <sup>2</sup>                                                  |
| Kelder                  | ; | 8m <sup>2</sup>                                                     |
| Bouwjaar                | : | 1920                                                                |

### Wauw! Wat sfeervol wonen met karakter in deze gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning vol authentieke details!

Bent u op zoek naar een woning waar karakter, modern luxe comfort en unieke sfeer perfect samenkomen? Deze **prachtig gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning** biedt het allemaal.

Vanaf het moment dat u deze woning binnenstapt, ademt het huis een warme, authentieke woonsfeer uit dankzij de zorgvuldig behouden stijlelementen en de hoogwaardige afwerking van de woning.

- **Karakteristiek & instap klaar:**  
Grotendeels gerenoveerd met behoud van authentieke details zoals de granitovloer, glas in lood en de hoge plafonds.
- **Licht, ruimte en kookplezier:**  
Ruime woonkamer van 33 m<sup>2</sup>. De royale keuken is een droom voor elke kookliefhebber: modern, ruim opgezet en voorzien van voldoende werk- en opbergruimte waar u gezellig de sterren van de hemel kookt.
- **Luxe ontspanning:**  
Zeer luxe uitgebouwde badkamer. Een absolute wellness-ruimte in eigen huis, voorzien van alle denkbare comfort en oog voor luxe gebruikte materialen.
- **Slapen in luxe:**  
Drie volwaardige, comfortabele en ruime slaapkamers.
- **Potentie:**  
Mogelijkheid om de zolder te transformeren naar 23m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte.

### Dit is jouw kans!

Klaar om de verhuisdozen in te pakken? Plan vandaag nog een bezichtiging en laat je verrassen door deze sfeervolle ruime woning!

## **De woning is als volgt ingedeeld:**

**Begane grond:** De beleving begint al bij de entree. Via de vestibule komt u in de karakteristieke gang, die nog is voorzien van de originele, karaktervolle granitovloer, toilet en handige voorraadkast. Vanuit hier bereikt u de royale woonkamer van maar liefst 33m<sup>2</sup>, voorzien van vloerverwarming, open haard en openslaande deuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten op elkaar aansluiten. Dankzij de hoge plafonds en de grote raampartijen geniet u hier van een heerlijk ruimtelijk gevoel en veel natuurlijk licht. Woonkamer voorzien van moderne parketvloer en aan de achterzijde bevindt zich de luxe open keuken, voorzien van natuurstenen werkblad, BORA kookplaat met geïntegreerde afzuiging, 2 ovens, vaatwasmachine, quooker kraan en ruim voldoende werkblad. Vanuit de keuken eveneens openslaande deuren naar de tuin. Kelder met goede stahoogte van circa 8m<sup>2</sup>, een perfecte plaats voor b.v. een wijnkelder.

**1<sup>e</sup> verdieping:** Aangekomen op de eerste verdieping, bevinden zich, naast de ruime overloop, drie slaapkamers van zeer goed formaat. Daarnaast vind je op deze etage een luxe, uitgebouwde badkamer welke een heerlijk rustpunt is om de dag te beginnen en/of af te sluiten, een fijne plek om te ontspannen, ruime inloepdouche, modern bad, wastafelmeubel, 2e toilet, design radiator en vloerverwarming.

**2<sup>e</sup> verdieping:** **Vergroot uw woonoppervlakte!**  
Heeft u behoefte aan nóg meer ruimte? Deze zolderverdieping, te bereiken via een vaste trap, biedt uitstekende uitbreidingsmogelijkheden. Door het plaatsen van b.v. een dakkapel, creëert u hier eenvoudig 23m<sup>2</sup> extra woonoppervlakte. Ideaal voor een vierde en vijfde slaapkamer, een royale thuiswerkplek of een hobbyruimte. Mogelijkheid om hier een 2<sup>e</sup> badkamer te realiseren, alle benodigde leidingen liggen hier reeds. Op de overloop de aansluiting voor was- en droogmachine, cv-ketel (Remeha 2018).

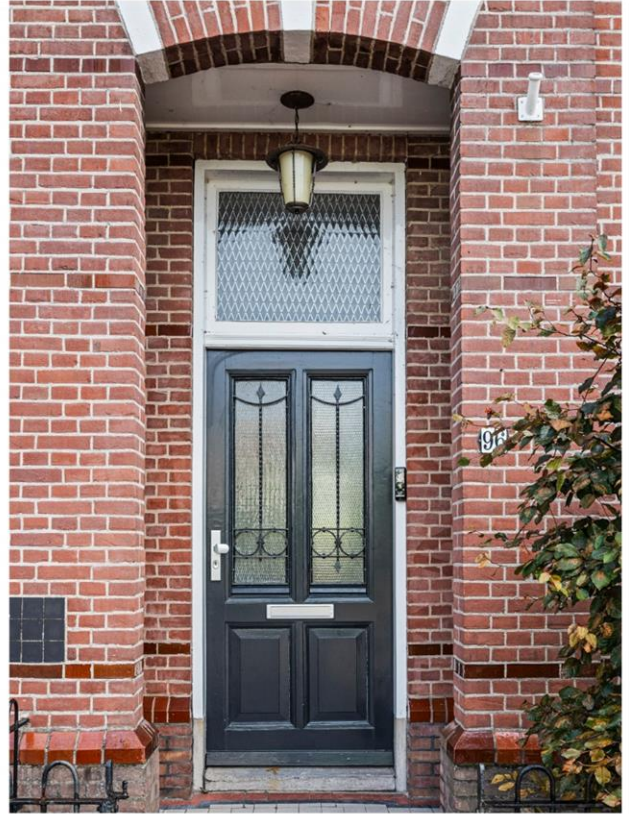
**Buitenleven:** De woning heeft een voor- zij- en achtertuin gelegen op het zuidoosten, een goed af te sluiten poort gelegen aan de zijtuin van de woning. Een vrijstaande stenen schuur voorzien van elektra.

## **Wat maakt de woning bijzonder:**

- Bouwjaar 1920
- Volledig dubbel glas
- Vernieuwde open haard
- Nieuwe leidingen en elektra
- Verrassende ruimte achter de voordeur!
- Deurposten, sierlijsten en traphek terug gebracht naar originele staat
- Mogelijkheid tot 23m<sup>2</sup> extra woonoppervlak te creëren op 2<sup>e</sup> verdieping
- Leidingen voor het realiseren van een 2<sup>e</sup> badkamer op 2<sup>e</sup> verdieping zijn reeds aanwezig
- Zolderverdieping heeft een hoge nok van circa 2.90m. (CV installatie, Remeha 2018)
- Op enkele minuten loopafstand van winkels, openbaar vervoer en NS station
- Een heel fijn gezinshuis waar luxe, ruimte en functionaliteit perfect samenkomen
- Nieuwsgierig geworden? Plan vandaag nog een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte en luxe van deze woning zelf.
- Zo goed als volledig vernieuwd geïsoleerde woning, schuimbeton begane grondvloer, wanden en plafonds waar dit mogelijk was geïsoleerd, exclusief zolder. Het nog geldende energielabel tot 2031 geeft een E aan, gezien alle isolatie werkzaamheden komt een nieuw label aanzienlijk hoger uit.

*Eventuele fouten in de tekst hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*

*De opgegeven maten en jaartallen zijn indicatief hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

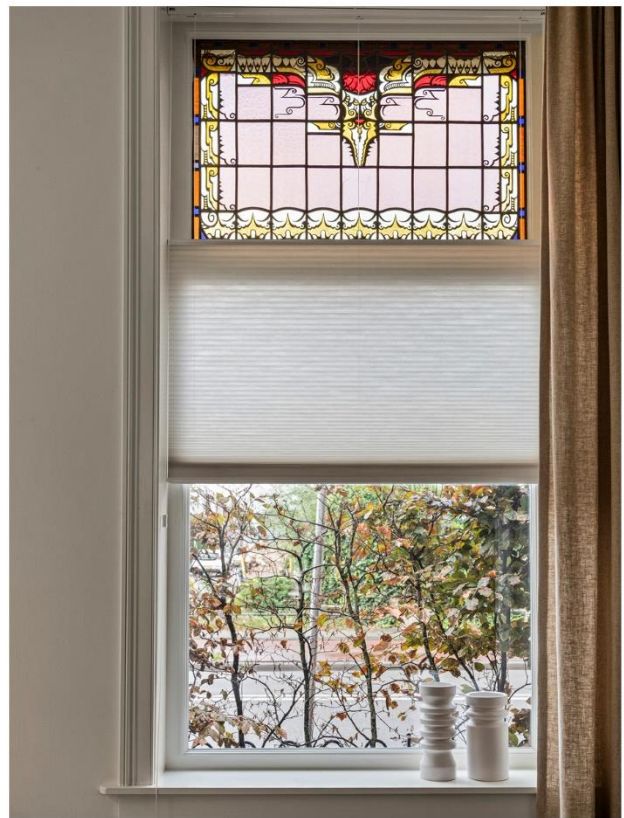






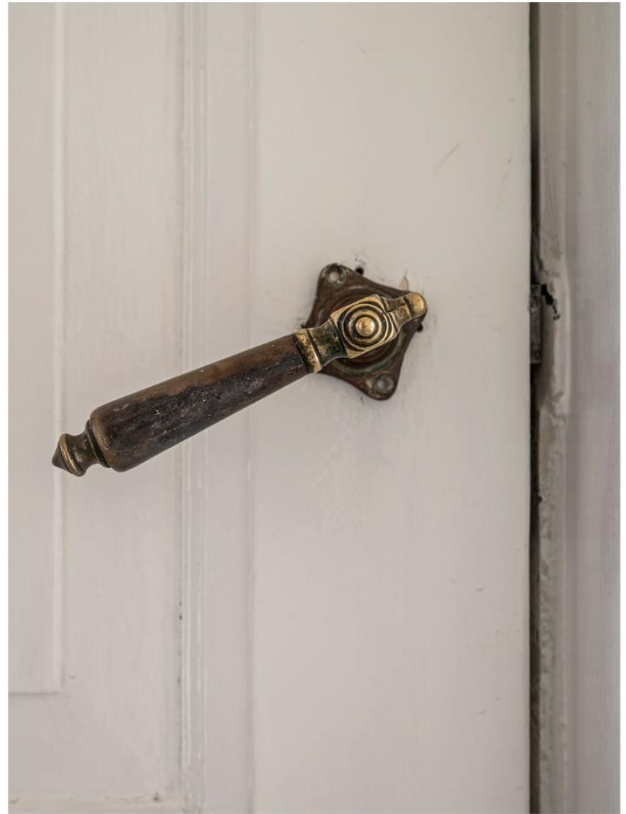




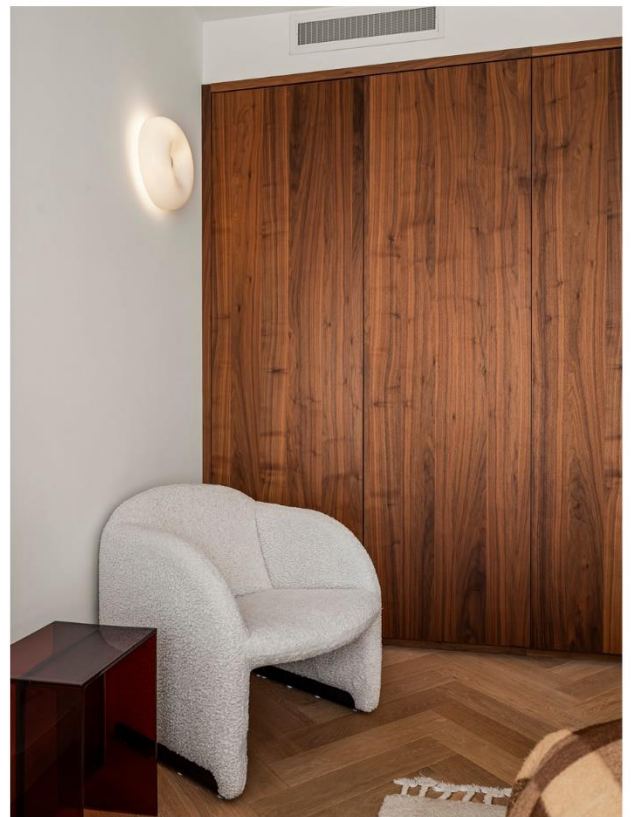






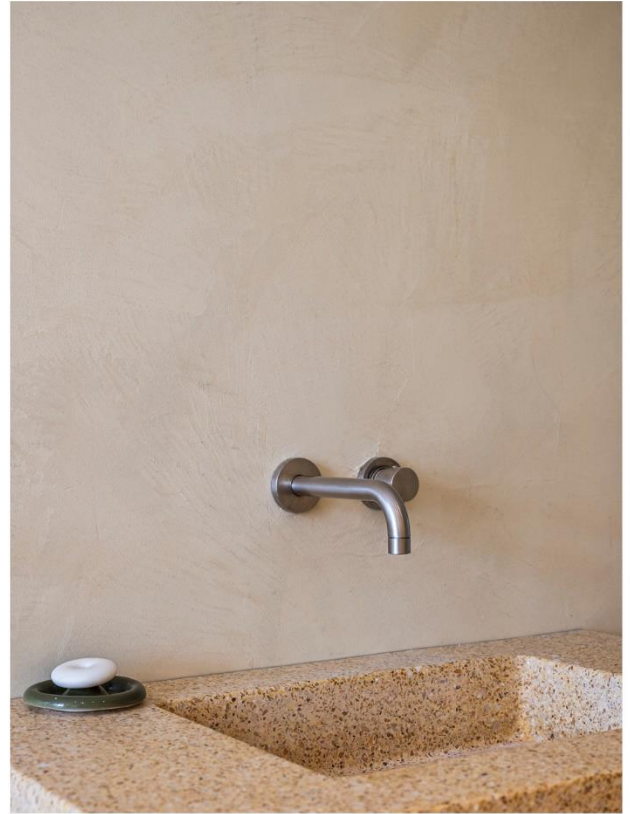




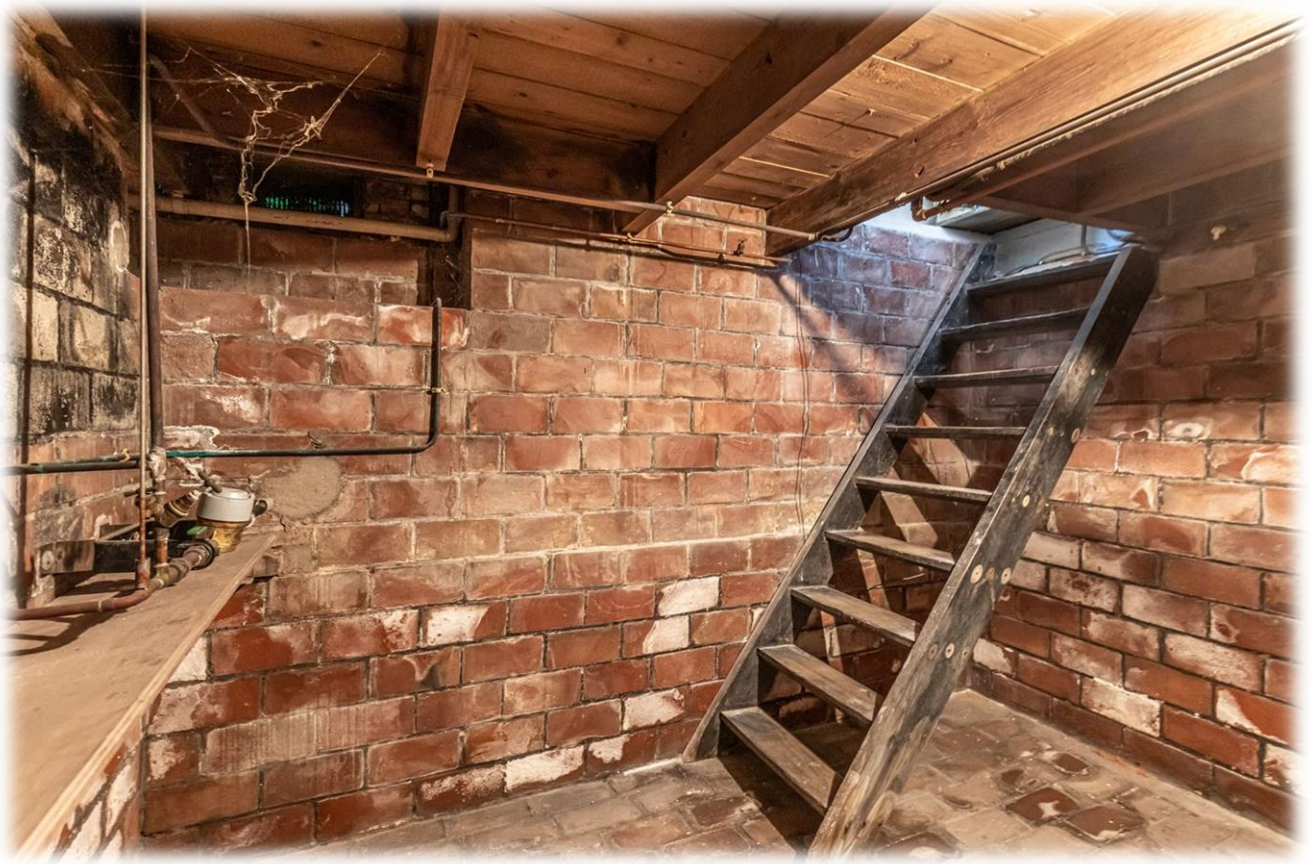








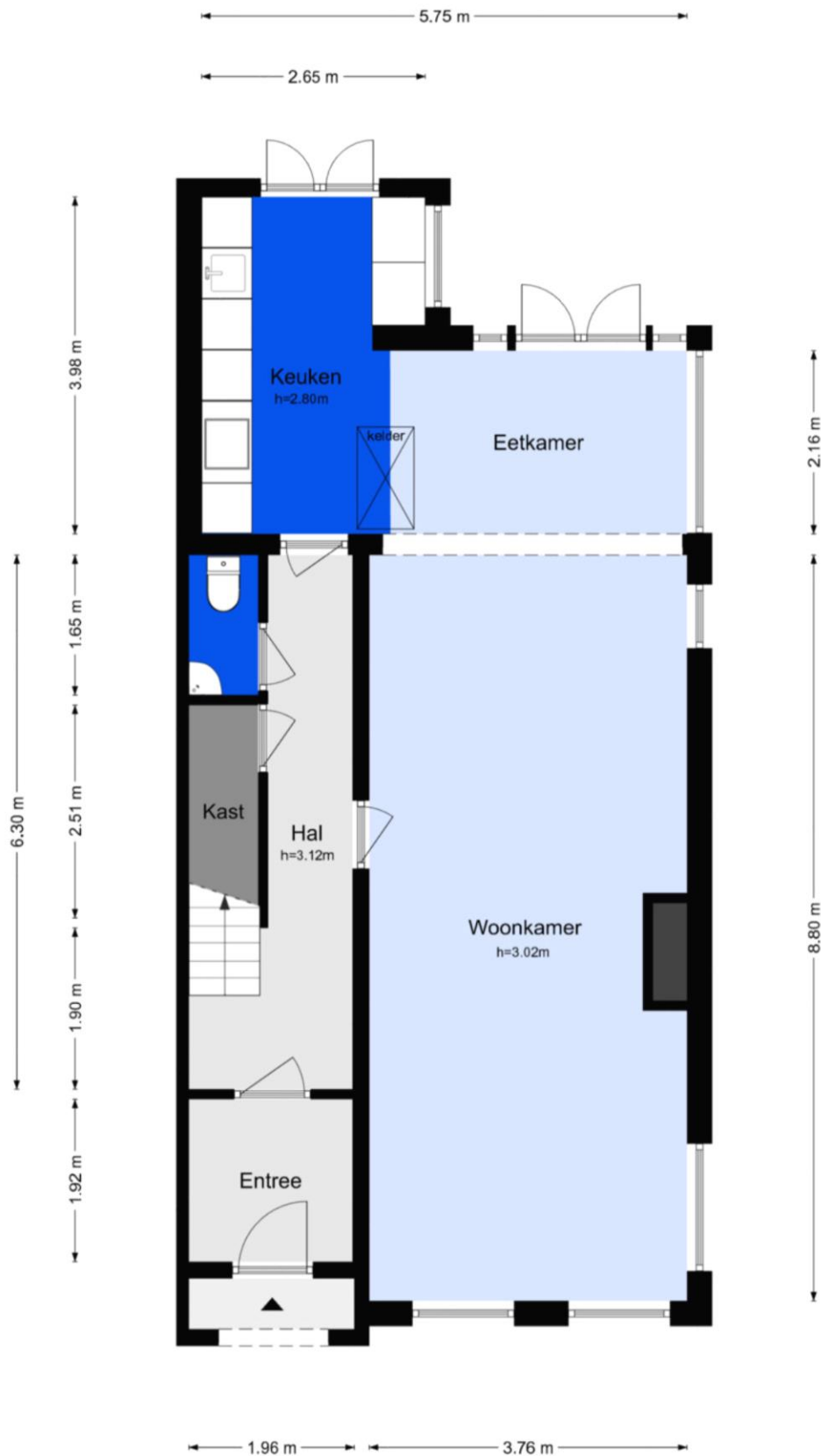






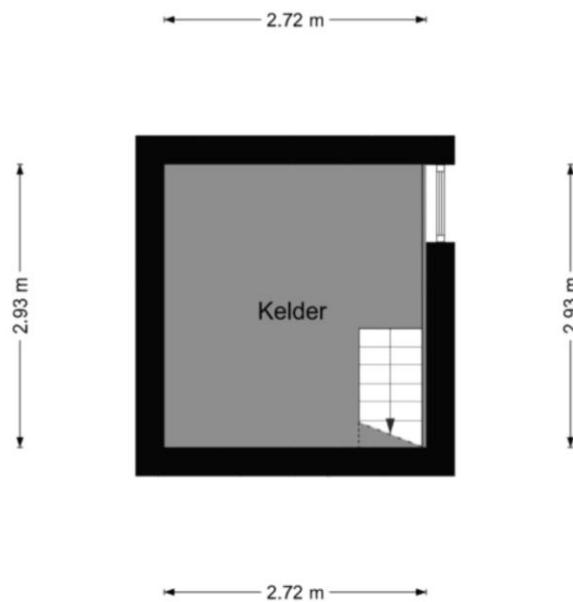


Weeresteinstraat 96-Hillegom  
Begane Grond



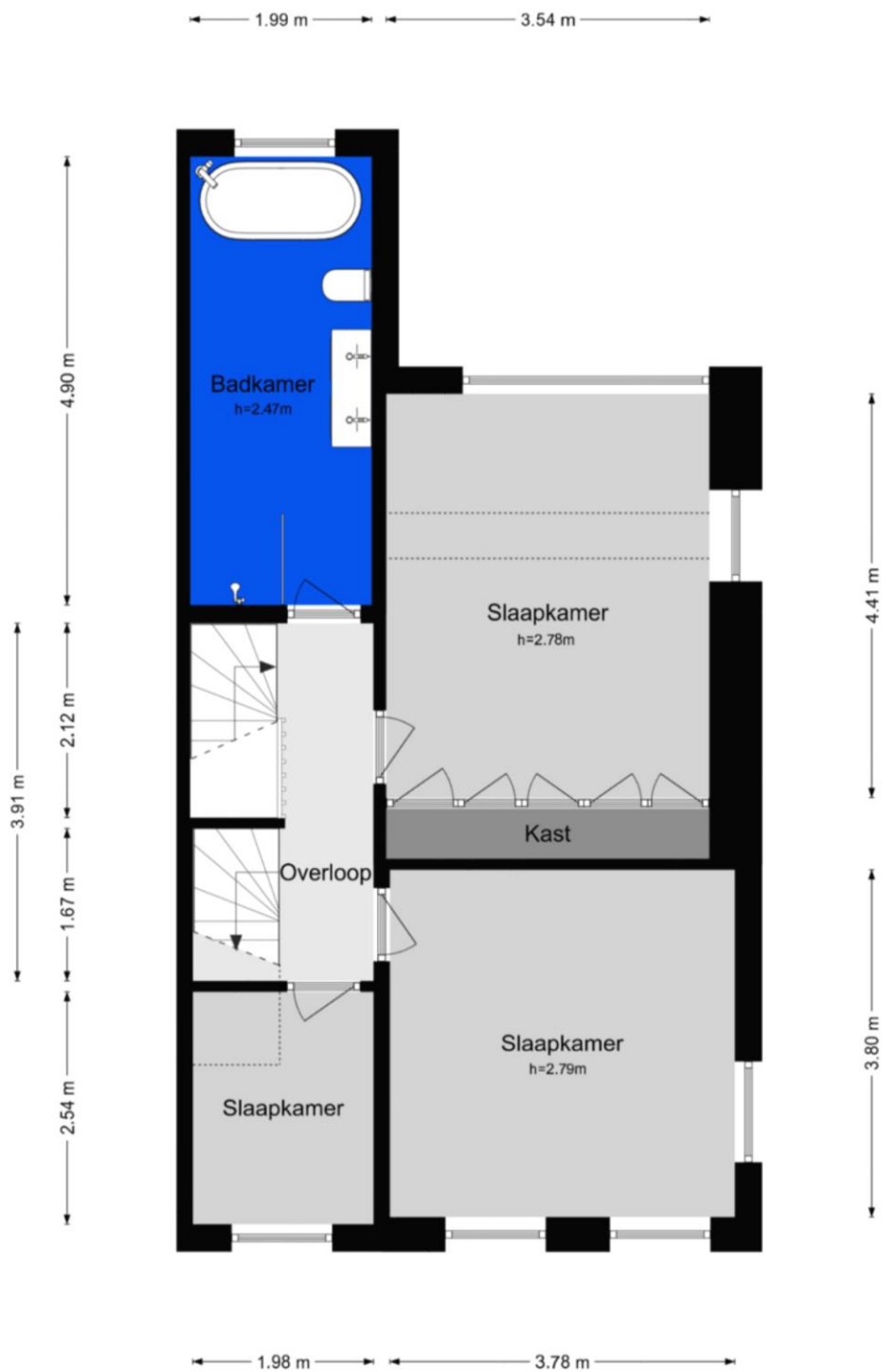
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Weeresteinstraat 96-Hillegom  
Kelder**



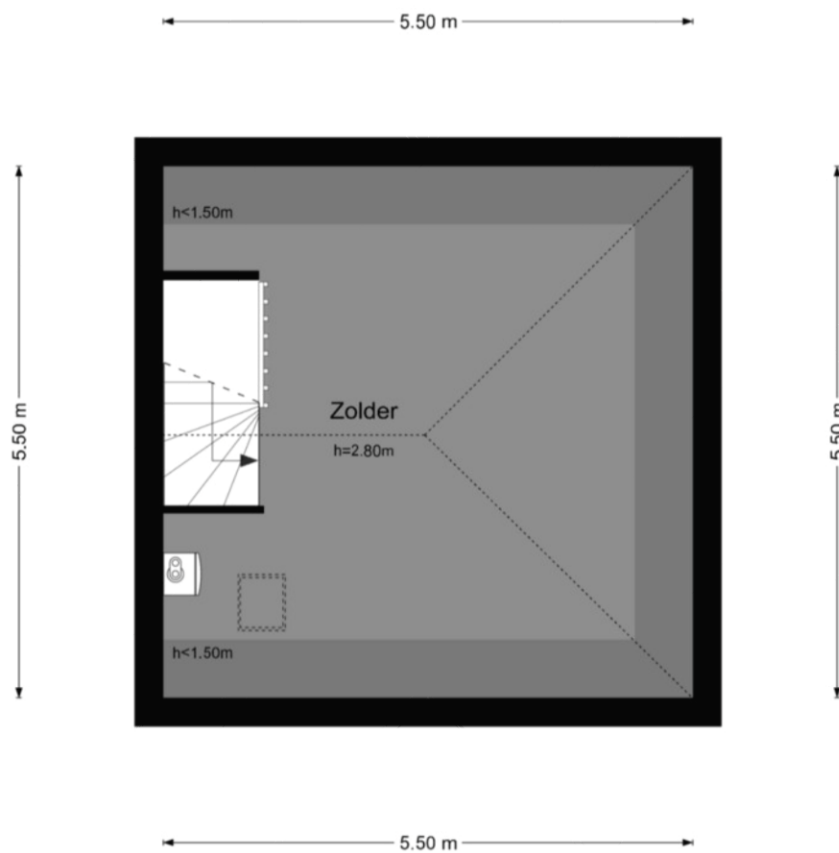
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Weeresteinstraat 96-Hillegom  
Eerste Verdieping



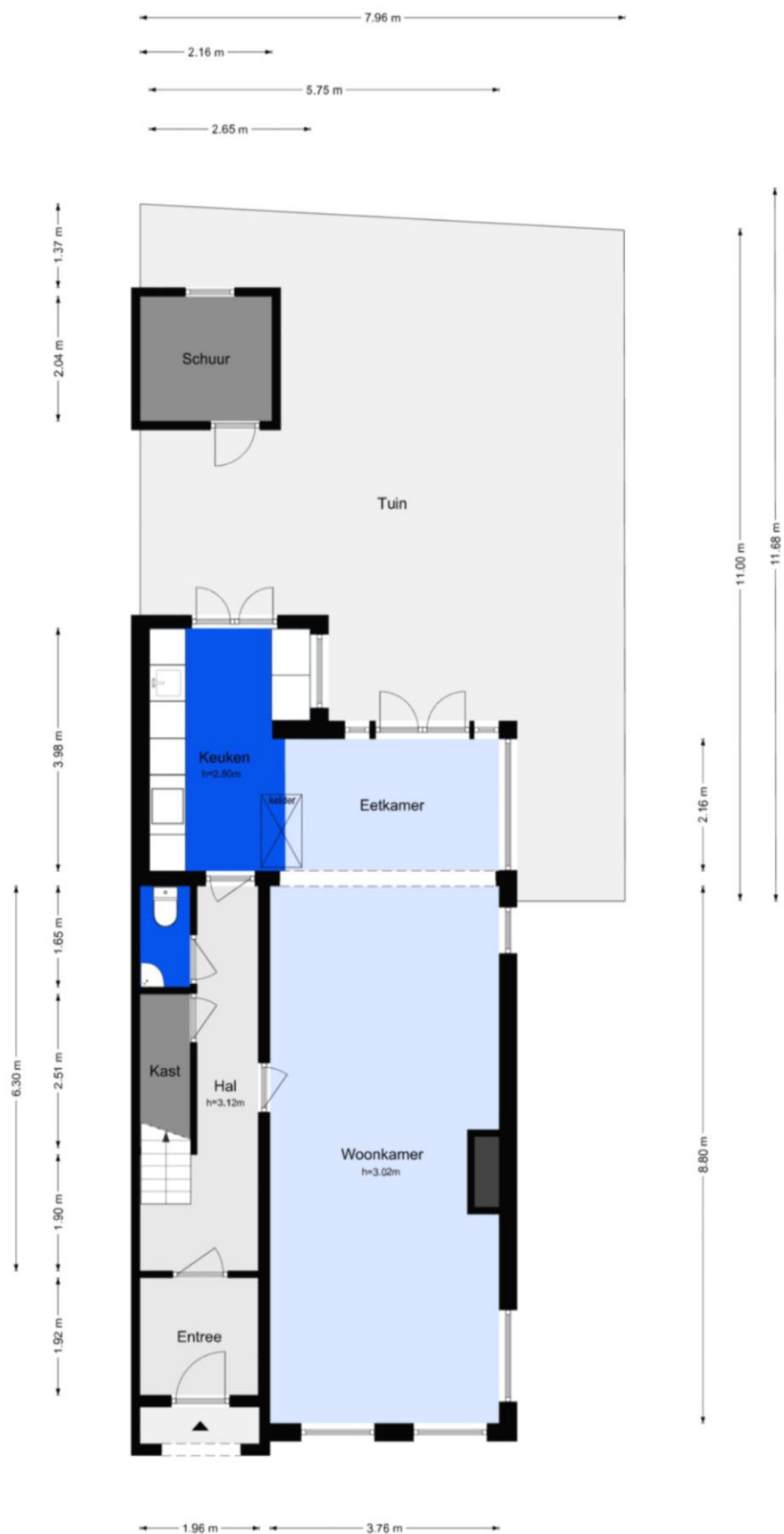
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Weeresteinstraat 96-Hillegom  
Zolder**



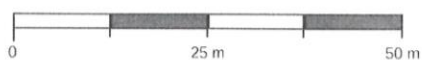
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Weeresteinstraat 96-Hillegom  
Tuin



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





|             |                                  |                      |          |
|-------------|----------------------------------|----------------------|----------|
| <b>4172</b> | Perceelnummer                    | Kadstrale gemeente:  | Hillegom |
| <b>96</b>   | Huisnummer                       | Gemeentecode:        | HLG01    |
|             | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie:              | B        |
|             | Voorlopige kadastrale grens      | Perceelnummer:       | 4172     |
|             | Administratieve kadastrale grens | Perceelgrootte (m2): | 174      |
|             | Bebouwing                        |                      |          |

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 11-09-2026 om 08:51.

## Lijst van zaken

Betreffende het

perceel:

Weeresteinstraat 96, 2181 GC Hillegom

d.d.

14-09-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

|                                            | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee                         | Kan worden<br>overgenomen | NVT                                 |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Tuin</b>                                |                                     |                                     |                           |                                     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Buitenverlichting                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tuinhuis/buitenberging                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| (Broei)kas                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Voet droogmolen                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Overige tuin, te weten:</b>             |                                     |                                     |                           |                                     |
| -                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |

|                                               |                                     |                                     |                                     |                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Woning</b>                                 |                                     |                                     |                                     |                                     |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Brievenbus                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Voordeur)bel                                 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Rookmelders                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Zonwering binnen                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Vliegenhorren                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>Raamdecoratie, te weten:</b>               |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - gordijnrails                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - gordijnen/vitrages                          | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - rolgordijnen                                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - losse horren/rolhorren                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - Plisseegordijnen maatwerk boven en beneden  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Vloerdecoratie, te weten:</b>              |                                     |                                     |                                     |                                     |
| - vloerbedekking                              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - parketvloer/laminaat                        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - plavuizen                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

Paraaf verkoper

Paraaf koper

1

## Lijst van zaken

|                                                                                         | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen           | NVT                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>                                                  |                                     |                          |                                     |                                     |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| CV met toebehoren                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Thermostaat met slimme radiatorknoppen via app                                          | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling                                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| (Voorzet) open haard met toebehoren                                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Allesbrander                                                                            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Kachels                                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Isolatievoorzieningen                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>(voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:</b>                                     |                                     |                          |                                     |                                     |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Radiatorafwerking                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Schilderijophangstelsysteem                                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Keukenblok met bovenkasten                                                              | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>                                             |                                     |                          |                                     |                                     |
| - koelkast en vriezer                                                                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Combi magnetron oven                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Combi stoomoven oven                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Bora kookplaat met geïntegreerde afzuiging                                            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| - Quooker kraan + cube bruiswater                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Keukenaccessoires –losse-</b>                                                        |                                     |                          |                                     |                                     |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Verlichting, te weten:</b>                                                           |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Inbouw spots onder keukenkasten                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten:</b>                                            |                                     |                          |                                     |                                     |
| - Houten inbouw kledingkast slaapkamer<br>(als er geen interesse is, nemen we deze mee) | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| -                                                                                       | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |
| Vast bureau                                                                             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                                                           | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Wastafels met accessoires                                                               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            |

Paraaf verkoper

Paraaf koper

2

## Lijst van zaken

|                                   | Blijft<br>achter                    | Gaat<br>mee              | Kan worden<br>overgenomen | NVT                                 |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| <b>Toiletaccessoires</b>          |                                     |                          |                           |                                     |
| - Vaste wc-rolhouder beneden      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| <b>Badkameraccessoires</b>        |                                     |                          |                           |                                     |
| - Kledinghaken 2x                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -                                 | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| Sauna met toebehoren              | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Waterslot wasautomaat             | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

### Overig

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen:

|   |                          |                          |                          |                                     |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            |

### Overige zaken, te weten:

|   |                          |                          |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Voor akkoord,

De verkoper



Naam: Sheldon van den Worm

Plaats: Hillegom

Datum: 28 september 2026

Echtgeno(o)t(e)/partner verkoper



Naam: Deborah de Jonge

Plaats: Hillegom

Datum: 28 september 2026

De koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Echtgeno(o)t(e)/partner koper

Naam:

Plaats:

Datum:

Paraaf verkoper




Paraaf koper

## Heeft u interesse in de woning?

De verstrekte gegevens in deze presentatie zijn met zorg verzameld, waarbij de groots mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de eigenaar van dit woonhuis, enige aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## Wat mag u aan service verwachten?

- Dat bij een bezichtiging voldoende gelegenheid is om de woning goed in u op te nemen
- U, ook buiten kantoor tijden en in het weekeinde kunt afspreken
- U gerust mag afspreken voor een 2<sup>e</sup> bezichtiging en alle vragen kunt stellen over de woning die voor u belangrijk zijn.

## Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag! Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er nog meer belangstelling is. Vaak zal de verkopende makelaar aan de belangstellende vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal dan geen mededelingen doen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden uit kunnen lokken.

## Wanneer komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan is er een koop. Koophuis Makelaars legt deze koop vast in een koopakte. Daarin moet staan wat de partijen mondeling hebben afgesproken. Meestal wordt er nog een aantal afspraken vastgelegd in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de ontbindende voorwaarden. Hierover moeten de partijen het eens zijn vóór de mondelinge koop. Let op: u krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. In de koopakte wordt opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de overeenkomst, op korte termijn, een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn keuzen voor een bedrag van 10% van de koopsom. De waarborgsom kan vervangen worden door een bankgarantie van een Nederlandse bankinstelling. De koper heeft gedurende drie dagen, na ontvangst van een getekend exemplaar van de koopakte, het recht de koop te ontbinden. In een eventueel bod dienden de volgende zaken te worden aangegeven:

- *De geboden koopsom*
- *Datum van aanvaarding (overdracht)*
- *Ontbindende voorwaarden*
- *Eventuele overname van roerende zaken*

## De vraagprijs van de woning?

De verkoper bepaalt waarvoor hij de woning verkoopt in overleg met zijn makelaar. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist. Dat geldt voor alle zaken die de verkoper belangrijk vindt om over beslissen, of hij de woning aan deze koper wil verkopen. Als verkoper en koper het over de zaken eens zijn, is er een koop. Soms besluiten verkoper en koper over een aantal minder belangrijke zaken 'roerende zaken bijvoorbeeld' pas te onderhandelen als ze het over de hoofdzaken eens zijn.

## Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigt of als eerste een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerst met mij in onderhandeling gaan?

Op bovenstaande vragen is het antwoord: nee. De makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als er belangstelling is te vragen wat uw positie is. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient deze ook nagekomen te worden. Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn of haar keuze.

## Onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uit gegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Uw eigen makelaar kan u hierover informeren.

## Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. In het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar staan wel/geen erfdienstbaarheden, kettingbedingen of bijzondere bepalingen vermeld.

**Onderstaande clausules zullen, indien nodig, worden toegevoegd aan de koopakte.**

**Algemene ouderdomsclausule**

Indien de woning ouder is dan ca. 10 jaar, betekent dit dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het woongebruik.

**Milieuclausule (bodemgesteldheid)**

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodem- en/of grondwaterverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper.

**Funderingsclausule (funderingsgesteldheid)**

Verkoper kan niet instaan voor de kwaliteit van de fundering en koper vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid met betrekking tot eventuele funderingsproblematiek.

**Asbestclausule**

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in de onroerende zaak kan voortvloeien'.

**Zuiveringsclausule**

Koper verleent bij deze volmacht aan verkoper, alsmede aan iedere afzonderlijke medewerker van de notaris die bij deze akte is aangewezen voor het verlijden van de akte van levering, namens koper mee te werken aan de akte waarbij de inschrijving van de onderhavige koopovereenkomst in de daartoe bestemde openbare registers waardeloos worden verklaard. Deze volmacht is alleen geldig, als koper als gevolg van bijvoorbeeld vernietiging, ontbinding, tijdsverloop of andere oorzaak ieder belang rechtens heeft verloren bij bedoelde inschrijving.

**Overbruggingshypotheek**

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan de verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk -tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering- te bezwaren met een overbruggingshypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven zal het bepaalde in artikel 3 lid 3 boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder. Het vorenstaande laat uitdrukkelijk onverlet de verplichting van verkoper om het verkochte aan de koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

**Lijst van (roerende) zaken**

Uitgangspunt is dat de (roerende) zaken volgens de aangehechte 'lijst van zaken' in de koopsom zijn begrepen en achterblijven. Indien volgens deze lijst zaken ter overname zijn, dan dient de koper de overname c.q. overnameprijs rechtstreeks met verkoper overeen te komen en uiterlijk bij de oplevering te voldoen.

**Notariskeuze buiten regio**

De koper heeft in het beginsel recht om de notaris te kiezen. Indien koper kiest voor een notariskantoor welke zich bevindt op een afstand groter dan 10 kilometer buiten het verkochte, dan zijn eventuele aanvullende notariële kosten voor die notariskeuze voor rekening van koper.

# AANKOOPBEGELEIDING

Met de aankoop van een woning gaat voor menigeneen een wens in vervulling. Het is een niet alledaagse gebeurtenis waar veel geld, tijd en emotie mee is gemoeid. Maar hoeveel ervaring heeft u met het aankopen van onroerend goed? Op welke zaken moet u letten? Is er kans op verborgen gebreken? Is de vraagprijs niet te hoog, klopt het koopcontract wel en hoe weet u of u niet te veel betaalt? Wij begeleiden u van A tot Z.

- *Brengen uw woonwensen in kaart*
- *Maken de afspraken en gaan mee*
- *Bezichtigen samen de woning(en) en nemen de woonhuizen grondig door*
- *Adviseert u over de reële waarde van de woning*
- *Voert een juridisch onderzoek uit bij het kadaster (erfdienstbaarheden e.d.)*
- *Adviseert u of een bouwkundige keuring noodzakelijk is en regelt deze*
- *Voert namens u op een professionele wijze de onderhandelingen*
- *Controleert de koopovereenkomst en neemt de akte en overige bescheiden met u door (u tekent namelijk niets wat niet duidelijk is)*
- *Verzorgt de ondertekening van de koopovereenkomst en overig bescheiden*
- *Adviseert u over de tarieven en notaris*
- *Adviseert u over de taxatie van het woonhuis*
- *Inspecteert met u samen de woning voorafgaande aan het notarieel transport*
- *Verzorgt, op uw verzoek, de overschrijving van gas, water en elektra*
- *Controleert de notariële akte van levering en de afrekening van de notaris*
- *Is uw adviseur tijdens het notarieel transport bij de notaris*
- *Indien gewenst kunnen we allerhande zaken regelen die bij het betrekken van een nieuwe woning komen kijken*
- *En uiteraard staan wij ná het notarieel transport en het betrekken van de woning voor u klaar en houdt onze dienstverlening niet op bij de overdracht*

Door onze deskundigheid, ervaring en marktkennis:

Kunt u sneller een geschikte woning betrekken

Voorkomt u eventuele problemen

U steun en toeverlaat, wij regelen alles van A tot Z

Wij weten sneller welke woningen op de markt komen

Begeleiden wij u bij het gehele aankoopproces van bezichtiging tot notariële overdracht

Tijdwinst

Oftewel: wij ontzorgen u!

**Het enige wat u hoeft te doen is te bepalen of de woning en de buurt bij u past! De rest regelen wij!**

**Dit alles voor een zeer scherp tarief!** Wij gaan ervan uit dat wij onszelf ruimschoots terugverdienen omdat wij er alles aan zullen doen om voor de meest lage prijs de woning aan te kunnen kopen. Vele tevreden aankoopklanten zijn al voorgegaan!

Voor beoordelingen kunt u eens een kijkje nemen op [www.wieisdebestemakelaar.nl](http://www.wieisdebestemakelaar.nl) [via deze link de beoordeling direct lezen](#)



**WONING VERKOPEN?** Wij komen graag bij langs voor een gratis waardebeoordeling van de woning.

# OOK VOOR EEN **ONAFHANKELIJK HYPOTHEEKADVIES** **KUNT U TERECHT BIJ** **KOOPHUIS MAKELAARS**

## De hypotheek

Een huis kopen doe je niet zomaar. Daar gaat grondig zoekwerk aan vooraf. En als eindelijk het droomhuis is aangekocht, is vaak een hypotheek nodig. Een groot aantal vragen komen dan aan de orde:

- welke hypotheek is voor mij het beste?
- met of zonder Nationale Hypotheek Garantie?
- hoe lang zet ik de rente vast?
- kan mijn partner de lasten nog betalen na mijn overlijden?
- kan ik de verbouwing meefinancieren?
- bij welke bank sluit ik mijn hypotheek af?
- waar krijg ik de laagste rente?

Dit soort vragen komt eigenlijk altijd ter sprake bij een hypotheekadvies, maar er zijn meer zaken waar naar gekeken moet worden. Bijvoorbeeld: 'Wat gebeurt er bij arbeidsongeschiktheid? Zijn de lasten dan nog op te hoesten?' Maar ook eerder stoppen met werken en pensioeninkomen kunnen van belang zijn.

Al deze zaken zijn belangrijk. Een hypotheek wordt voor langere tijd afgesloten. Het is daarom van belang wat verder vooruit te kijken.

## Erkend Hypotheek Adviseur onder één dak met Koophuis Makelaars

Via Koophuis Makelaars kunt u gebruik maken van de diensten van Erkende Hypotheek Adviseurs. Hierdoor kunnen wij u helpen om de juiste keuze te maken, passend bij uw huidige en toekomstige situatie. Als u informatie wenst te ontvangen op het gebied van hypotheek of een afspraak wilt maken met onze financiële adviseurs dan kunt u uiteraard contact opnemen met ons. De kosten voor het eerste gesprek nemen wij voor onze rekening.

Voor nadere informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Koophuis Makelaars  
Hillegom – Nieuw Vennep

Bezichtigingen mogelijk 6 dagen per week, ook buiten kantooruren, zaterdag of in de avonden.

Mobiel: 06 14 68 11 33  
Internet: [www.koophuis.nl](http://www.koophuis.nl)  
Mail: [wilma@khumakelaars.nl](mailto:wilma@khumakelaars.nl)



*De door Koophuis Makelaars en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod. Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Koophuis Makelaars noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaard situatie van de woning weer, het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie.*