

WONEN BEDRIJVEN HYPOTHEKEN
RP
al meer dan 50 jaar

TE KOOP

KOLK 23 POELDIJK

Vraagprijs € 600.000,- k.k.


RIJNPOORT
MAKELAARS VOOR
WOON- EN WERKDROMEN

rijnpoort.nl



KENMERKEN

KOLK 23 POELDIJK

Bouwjaar:	2018
Soort:	Eengezinswoning
Slaapkamers:	5
Inhoud:	443 m ³
Woonoppervlakte:	125 m ²
Perceeloppervlakte:	114 m ²
Overige inpandige ruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	5 m ²
Verwarming:	C.v.-ketel
Isolatie:	Dubbel glas, volledig geïsoleerd
Energie label:	A
Tuin oppervlakte:	52 m ²
Tuin ligging:	Noordwest



OMSCHRIJVING

KOLK 23

POELDIJK

Op zoek naar een moderne, uitstekend ingedeelde woning waar je zonder klussen kunt intrekken? Dan is Kolk 23 in Poeldijk zeker een bezichtiging waard! Deze moderne tussenwoning uit 2018 beschikt over maar liefst vijf slaapkamers. Met 14 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en een diepe achtertuin met veel zonuren is dit een heerlijk gezinshuis op een fijne locatie in de geliefde wijk 'De Hoven'.

Via de nette voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een modern hangend toilet met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer.

De lichte woonkamer vormt samen met de open keuken een fijne leefruimte. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgevoerd in een praktische L-opstelling met hoogglans wit-crèmekleurige fronten en een zwart stenen aanrechtblad. Aan apparatuur is gedacht: je beschikt over een koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser, Quooker en een inductiekookplaat met afzuigkap.

De woonkamer is gezellig en praktisch ingedeeld, met een handige trapkast voor extra bergruimte. Via de openslaande deuren stap je zo de achtertuin in. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en strakke wandafwerking, wat bijdraagt aan de moderne en verzorgde uitstraling.

De diepe achtertuin is gelegen op het

noordwesten en biedt, dankzij de gunstige ligging, gedurende een groot deel van de dag mogelijkheden om van de zon te genieten. Achter in de tuin staat een fietsenberging met elektra. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Op de eerste verdieping is er een overloop welke toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich twee kamers, waaronder een slaapkamer van circa 13 m². De tweede kamer van ca. 8,5 m² is momenteel ingericht als salon, maar leent zich uiteraard ook uitstekend als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Aan de voorzijde ligt de derde slaapkamer van circa 10 m². Dankzij de praktische indeling zijn de kamers veelzijdig te gebruiken en is er volop ruimte voor het hele gezin. De nette badkamer heeft een inloopdouche, een toilet en een dubbel wastafelmeubel.

De gehele verdieping is afgewerkt met een grijze pvc-vloer.

Ook de zolderverdieping is verrassend goed ingedeeld en biedt ruimte aan nog eens twee kamers. Aan de voorzijde bevindt zich een kamer over de volle breedte van de woning, met een dakraam en de aansluitingen voor de wasmachine en droger en opstelplaats van de cv-ketel.

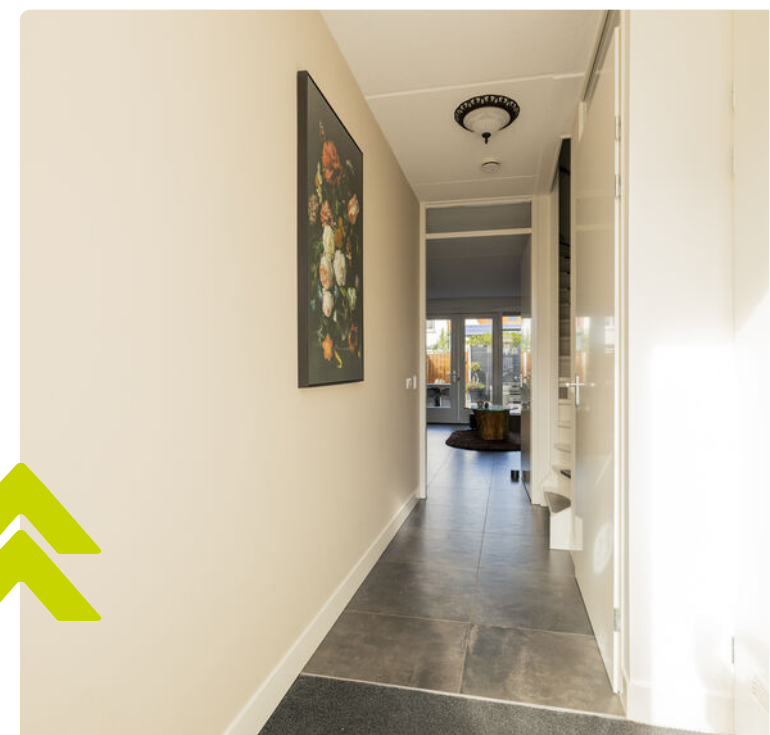
Aan de achterzijde ligt een goede slaapkamer van circa 15 m², eveneens voorzien van een dakraam.

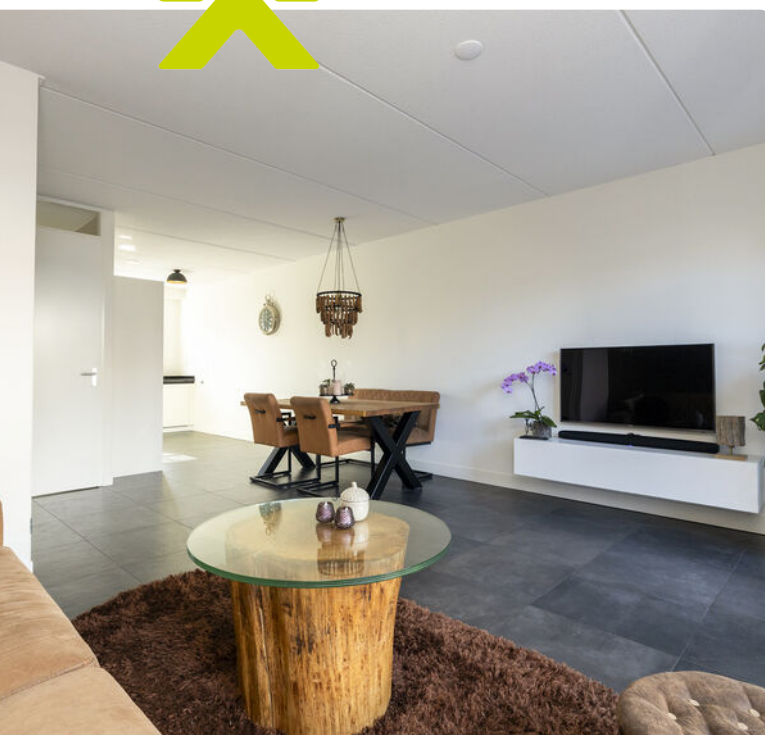
Beide kamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er vanaf de overloop toegang tot een ruime vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Met een bouwjaar van 2018 profiteer je hier van het comfort van een relatief jonge woning. Bovendien zijn er maar liefst 14 zonnepanelen aanwezig, waarvan 10 exemplaren in 2022 zijn geplaatst. In combinatie met de vloerverwarming op de begane grond draagt dit bij aan een comfortabele en energiezuinigere manier van wonen.

De woning ligt in de geliefde wijk De Hoven, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving. Aan het einde van de straat bevindt zich een grote groenstrook met speelgelegenheid, ideaal voor gezinnen met kinderen. Het gezellige, dorpse centrum van Poeldijk is gemakkelijk bereikbaar voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen. Daarnaast is de ligging ten opzichte van Den Haag ideaal: de stad is binnen enkele minuten met de auto bereikbaar. Zo combineer je het gemak van stedelijke voorzieningen met de rust en gemoedelijke sfeer van het dorp.

Een moderne, instapklare woning met vijf slaapkamers, een fijne tuin, volop bergruimte en 14 zonnepanelen, gelegen in een prettige en kindvriendelijke woonomgeving. Ben je op zoek naar een comfortabel gezinshuis waar je direct kunt genieten? Maak dan snel een



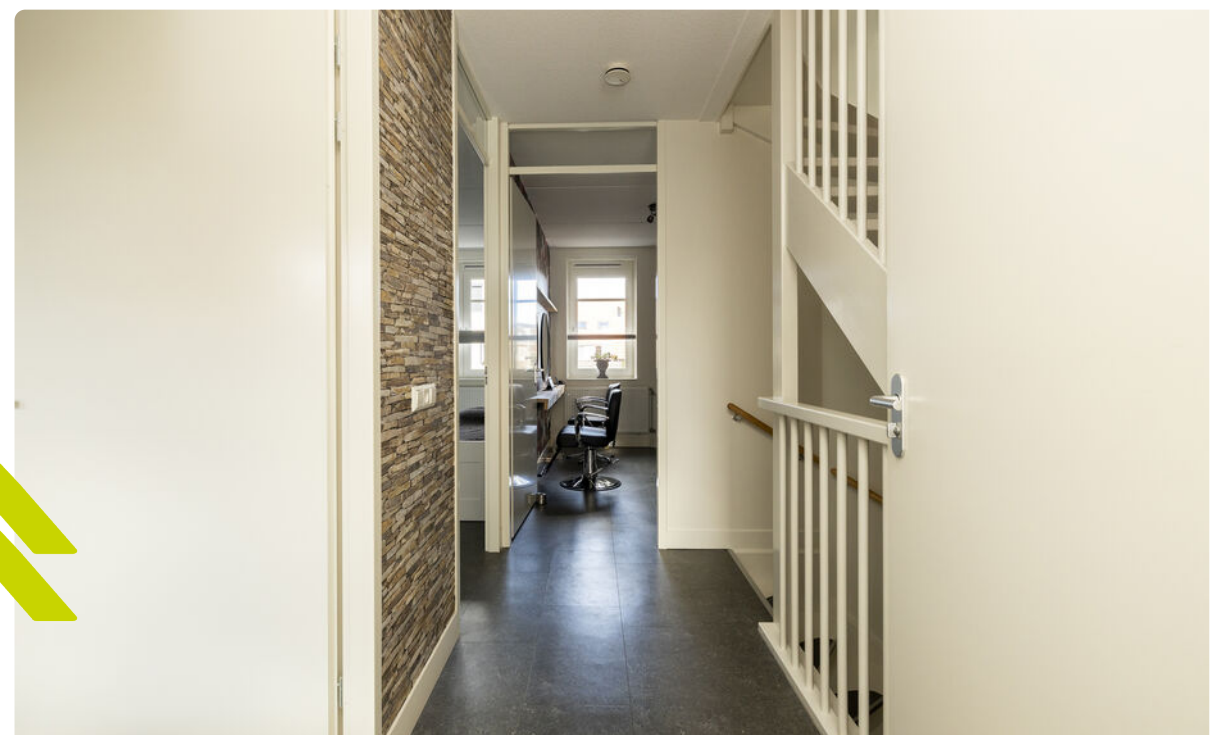




8



9





10



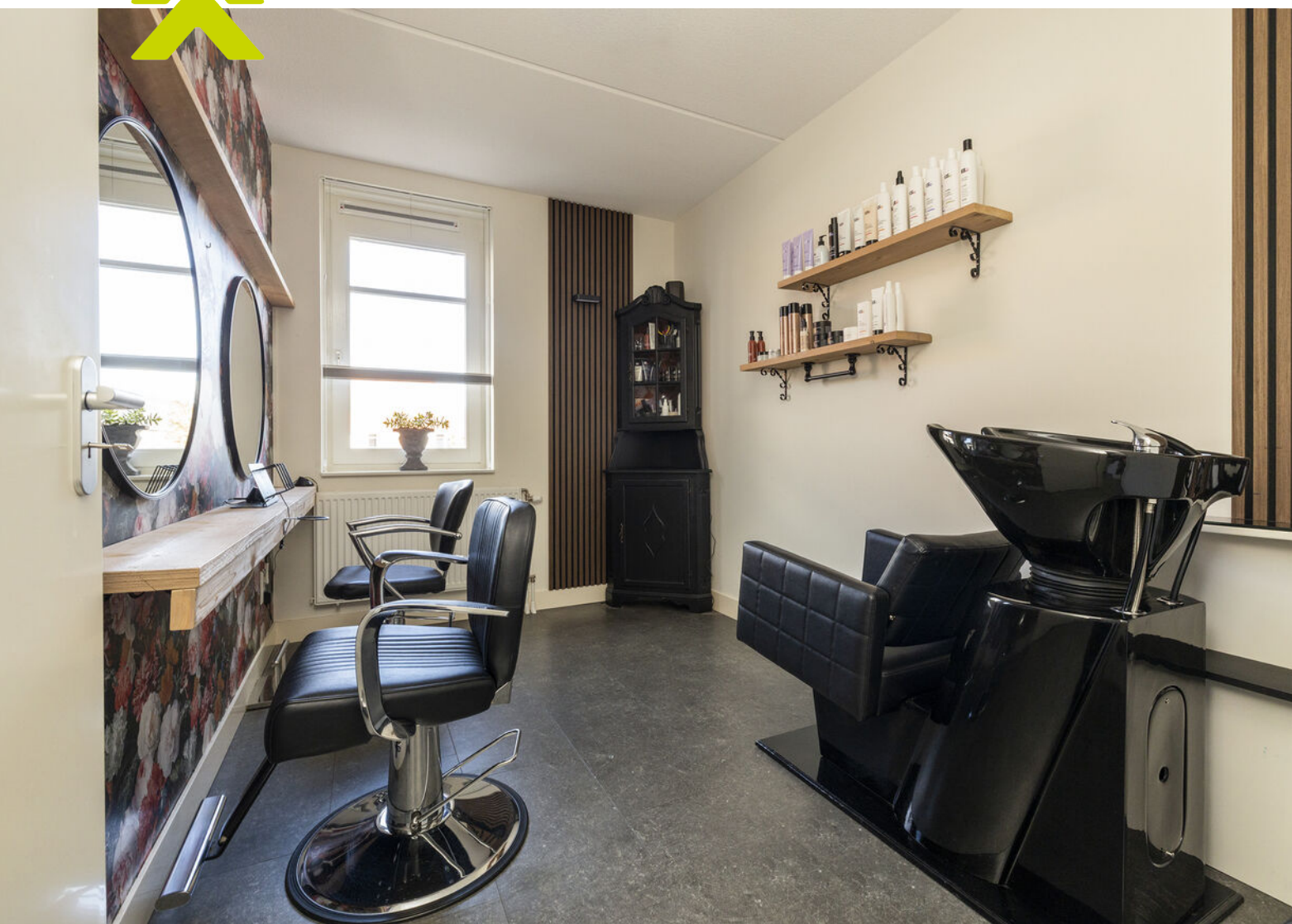
11



12



13





16



17





18



19





PLATTEGRONDEN

Begane grond



het antwoord
al je
vragen!

voor een NVM-makelaar.

een local hero op
naaglanden.nl.

Zeker weten.



EXACT
GEMETEN

volgens
branchebrede
meetinstructie



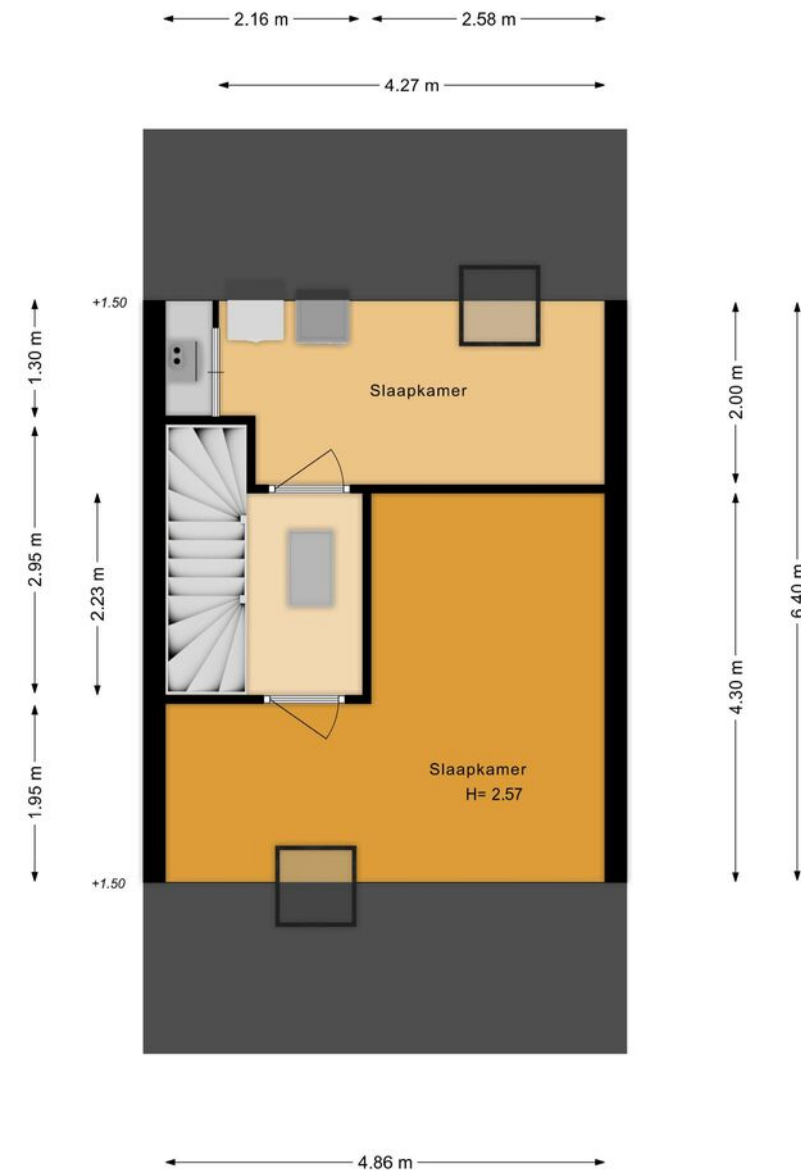
PLATTEGRONDEN

1e verdieping



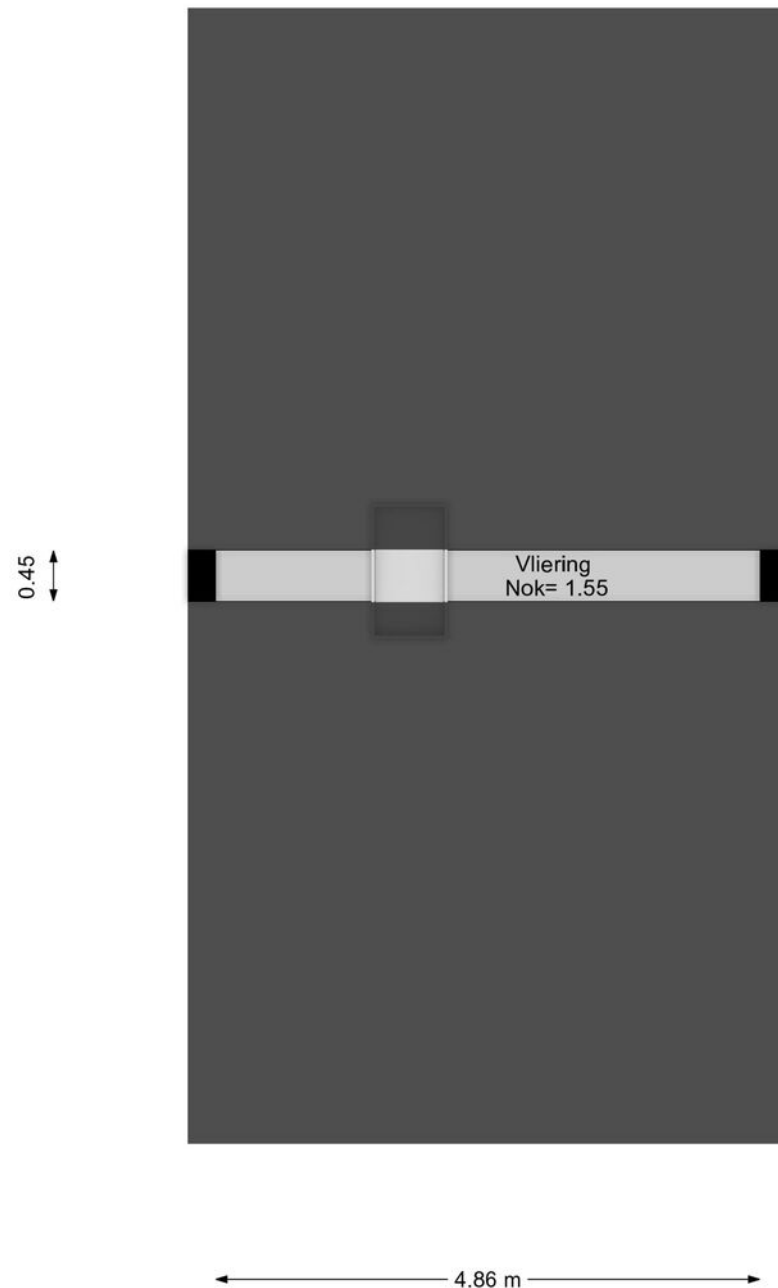
PLATTEGRONDEN

2e verdieping



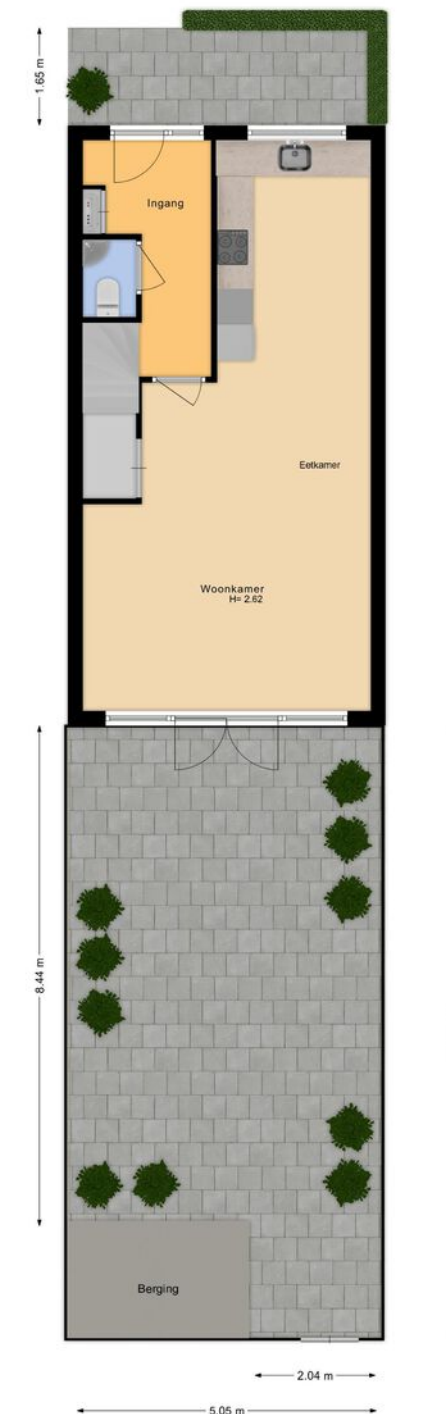
PLATTEGRONDEN

Vliering



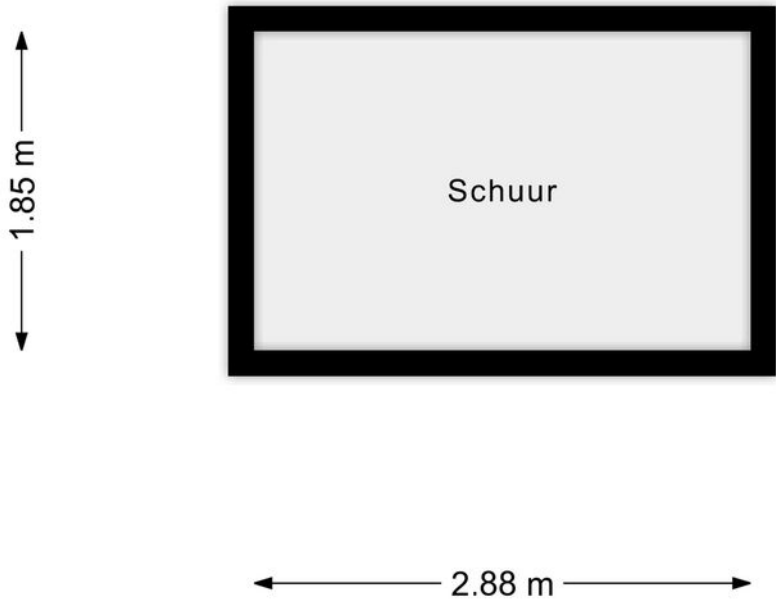
PLATTEGRONDEN

Perceel



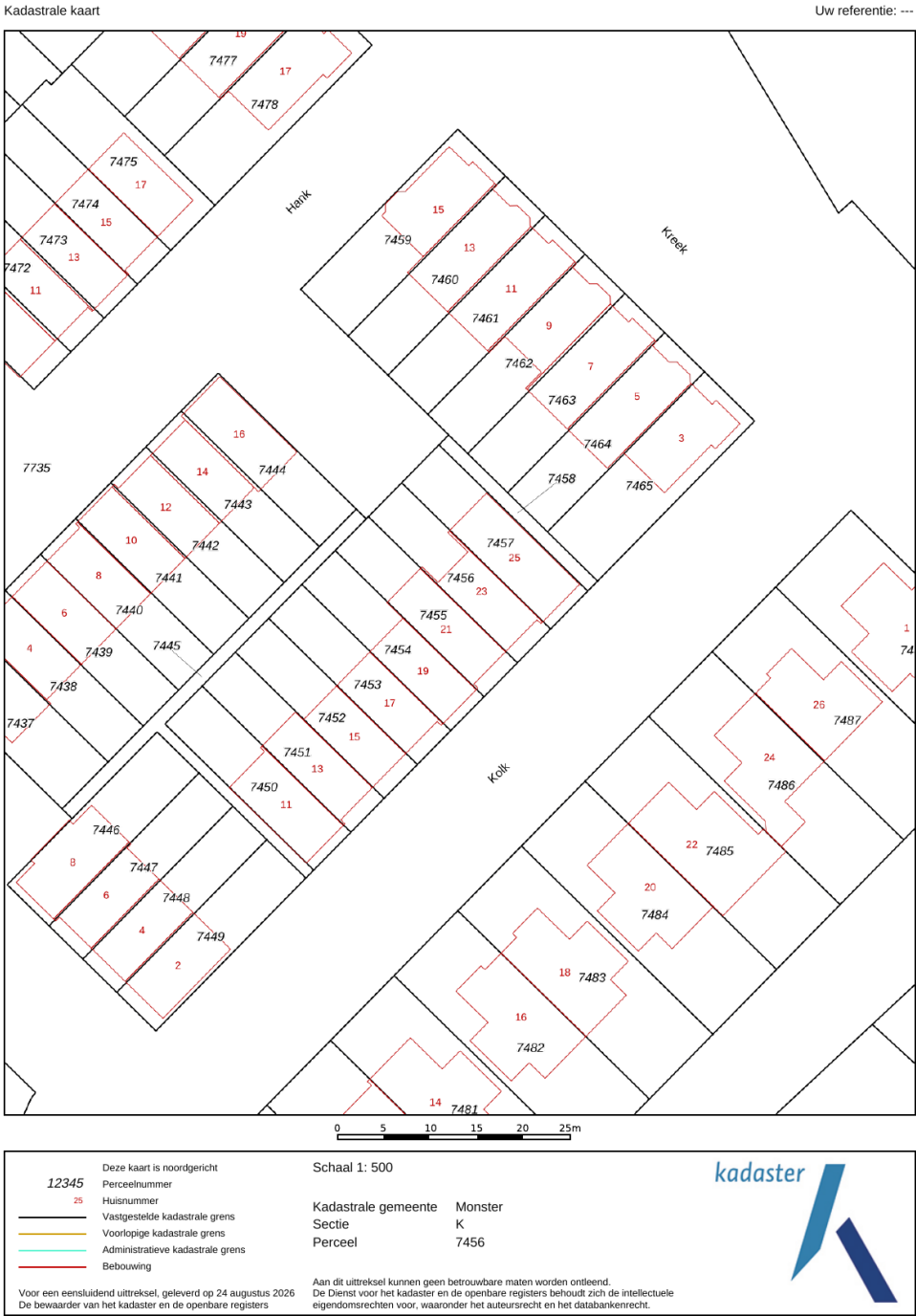
PLATTEGRONDEN

Berging



KADASTRALE

KAART



OVERIGE INFORMATIE

Bijzonderheden om rekening mee te houden bij het kopen van een woning:

Schriftelijkheidsvereiste

Een koopovereenkomst komt tot stand als de door (kandidaat)koper en verkoper gemaakte afspraken schriftelijk zijn vastgelegd in een koopovereenkomst en deze koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit betekent dat er tot dat moment door een (kandidaat)koper geen juridische rechten ontleend kunnen worden aan een uitgebracht bod c.q. mondelinge overeenkomst. Nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend heeft een koper nog recht op de 3 dagen wettelijke bedenktijd.

Koopovereenkomst

In de koopovereenkomst worden de afspraken tussen de koper en verkoper vastgelegd volgens de modelkoopovereenkomst die is opgesteld door de NVM. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van

bouwkundige keuring) worden vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken.

Wat houdt 'Kosten Koper' in?

Kosten Koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. Deze kosten zijn circa 6% van de koopsom (afhankelijk van de wijze van financiering). Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar.

Oppervlakte maten

NVM Makelaars maken bij het opmeten van de gebruiksoppervlakte gebruik van de NVM-meetinstructie. Deze is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De NVM-meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen, meetfouten of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Ondanks dat bij het opmeten de benodigde zorgvuldigheid is betracht,



is de opgegeven gebruiksoppervlakte indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. Het bepaalde in artikel 7:17 lid 6 BW in onverminderd van kracht.

Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij een ouderdomsclausule met de daarbij behorende asbestclausule in de koopakte op. De tekst van deze clausule verstrekken wij u desgewenst. Het staat koper vrij om een bouwtechnische keuring inclusief asbestinventarisatie en een bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen

Aan de onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd en zijn opgenomen in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Verdere informatie

Van belang zijnde documentatie kunt u bij de makelaar opvragen. Te denken valt aan de vragenlijst welke door de verkopers is ingevuld over de huidige staat

van de woning en aan informatie over de Vereniging van Eigenaars wanneer het een appartement betreft.

Voorbehouden

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend voor geadresseerde bestemd en niet bedoeld als aanbod. Ten aanzien van de juistheid van de vermelde informatie kan door de verkopend makelaar en haar opdrachtgever geen aansprakelijkheid worden aanvaard, nog kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend. De gegevens (bedragen, belastingen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn verkregen door mondelinge informatie. De koper heeft onderzoekplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij, dan wel een door hem aangewezen deskundige, zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit openbare registers. De makelaar kan indien gewenst verwijzen naar de desbetreffende instanties.

RIJNPOORT HET WESTELANDSE FULL SERVICE KANTOOR VOOR WONEN EN ONDERNEMEN

Rijnpoort is al meer dan 50 jaar thuis in het Westland. We kennen de regio, de markt en de mensen die hier wonen en ondernemen. Die lokale kennis combineren we met persoonlijke aandacht en heldere communicatie.

ALLES ONDER ÉÉN DAK

Een huis kopen, een bedrijfspand verkopen, starten met nieuwbouw of je financiële zaken goed regelen. Vaak hangt het één met het ander samen. Daarom kun je bij Rijnpoort terecht voor wonen, bedrijfsmatig vastgoed, nieuwbouw, hypotheek en verzekeringen. Met verschillende specialisten onder één dak houden we de lijnen kort en zorgen we dat alles op elkaar aansluit.

Of je nu een volgende stap zet met je woning, onderneming of financiële toekomst, je kunt rekenen op een betrokken team dat weet wat er speelt. Van wonen tot ondernemen en van vastgoed tot financieel advies. Bij Rijnpoort regelen we het samen, van begin tot eind.

Rijnpoort. Voor wonen en ondernemen in het Westland.



VOOR JOUW
WONING



VOOR JOUW
BEDRIJF



VOOR JOUW
HYPOTHEEK EN
VERZEKERING

Neem contact op of kom bij ons langs.

RIJNPOORT MAKELAARS

Heulweg 80, 2295 KH Kwintsheul

T. 0174-294 652 | M. info@rijnpoort.nl | W. www.rijnpoort.nl



VOOR JOUW WOON- EN WERKDROMEN

RIJNPOORT MAKELAARS

Heulweg 80, 2295 KH Kwintsheul

T. 0174-294 652

M. info@rijnpoort.nl

rijnpoort.nl

