

TE KOOP

Hofstraat 54 A

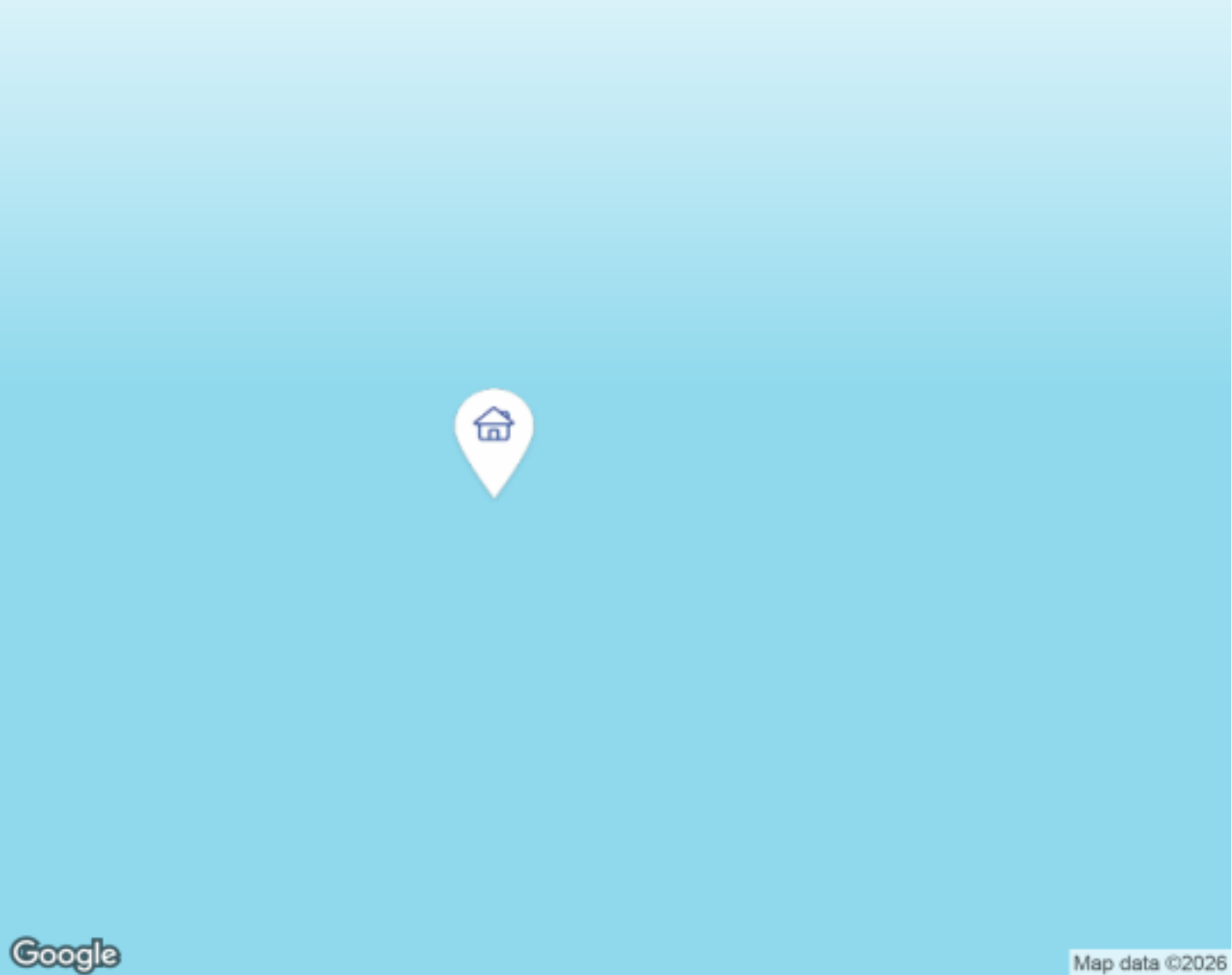
Honselersdijk



Vraagprijs
€ 425.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	16
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Map data ©2026

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

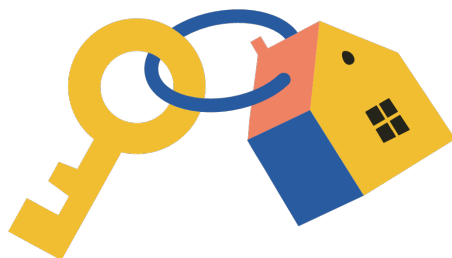


Instapklaar, modern en verrassend ruim wonen in het hart van Honselersdijk

Achter de karakteristieke gevel van Hofstraat 54A bevindt zich een verrassend ruime, volledig zelfstandige woning van circa 114 m². De woning is in 2025 grondig gerenoveerd en verduurzaamd en in 2026 tot in de puntjes afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer en nieuw tapijt. Beide vloeren zijn na het leggen nog niet gebruikt.

Met een royale woonkamer, een moderne open keuken, drie slaapkamers, twee woonlagen, een zolderruimte en energielabel A is dit een instapklare woning waar je zonder verbouwing direct kunt gaan wonen.

Een royale en lichte leefruimte
Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte de woning biedt. De woonkamer staat in open verbinding met de keuken, waardoor één ruime en gezellige



Woningbrochure: Hofstraat 54 A, Honselersdijk

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

leefruimte is ontstaan. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Daarnaast is er een afzonderlijke toiletruimte aanwezig.

De nieuwe laminaatvloer uit 2026 loopt mooi door over de begane grond en geeft de ruimte een rustige en eigentijdse uitstraling.

Moderne open keuken

De luxe keuken is in 2025 geplaatst en is voorzien van een inductiekookplaat, oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en afzuigkap. Een complete keuken waarin direct kan worden gekookt.

Drie slaapkamers en modern sanitair

Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. Daarmee is de woning geschikt voor een gezin, maar ook voor wie graag een aparte werk-, hobby- of logeerkamer wil.

Op deze verdieping is in 2026 nieuw tapijt gelegd. Ook dit tapijt is na plaatsing nog niet gebruikt.

De moderne badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel met wastafelmeubel, een toilet en een aansluiting voor de wasmachine.

De woning beschikt verder over een zolderruimte. Deze is via een vlizotrap bereikbaar en biedt praktische extra bergruimte.

Grondig gerenoveerd en verduurzaamd

In 2025 is de woning ingrijpend vernieuwd en klaargemaakt voor de toekomst. Daarbij zijn onder andere de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- * plaatsing van een nieuwe luxe keuken;
- * realisatie van een nieuwe badkamer en toiletruimte;
- * volledige vernieuwing van de elektra;
- * vernieuwing van het leidingwerk;
- * plaatsing van HR++ beglazing;
- * plaatsing van kunststof kozijnen en een kunststof voordeur, met uitzondering van twee houten kozijnen;
- * aanbrengen van dakisolatie;
- * aanbrengen van vloerisolatie;

- * aanbrengen van gevelisolatie;
- * nieuw stuc- schilderwerk aan de binnenzijde
- * nieuw schilderwerk aan buitenzijde.

Volledig gasloos en energielabel A

De woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A.

De begane grond kan met een airco worden verwarmd én gekoeld. Er bevinden zich elektrische verwarmingen in de slaapkamers en in de badkamer.

Het warme water wordt geleverd door een elektrische boiler van 100 liter uit 2025. De boiler is eigendom.

Eigen berging

Bij de woning hoort een eigen berging voor fietsen en extra opslag. De berging is bereikbaar via de gezamenlijke entree- en verkeersruimte.

Kleinschalige VvE

De woning is juridisch een appartementsrecht en maakt deel uit van de kleinschalige Vereniging Van Eigenaars Hofstraat 54a, b en c. De VvE bestaat uit drie appartementsrechten.

De VvE is bij het passeren van de splitsingsakte opgericht en wordt momenteel verder geactiveerd. De inschrijving van de bestuurder bij de Kamer van Koophandel is in behandeling. Omdat het een nieuw opgerichte VvE betreft, zijn de begroting en maandelijkse VvE-bijdrage nog niet vastgesteld.

In de splitsingsakte is duidelijk vastgelegd welke kosten voor rekening van de afzonderlijke eigenaren komen en welke kosten gezamenlijk worden gedragen. Onderhoud, herstel en vervanging van bouwdelen die uitsluitend 54A dienen, komen voor rekening van de eigenaar van 54A. De kosten van de gezamenlijke entree- en verkeersruimte en gezamenlijk leidingwerk worden verdeeld volgens de splitsingsakte.

De kosten die specifiek betrekking hebben op de kleine bouwkundige overlap tussen 54A en 54B worden door deze twee appartementsrechten ieder voor de helft

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gedragen. Het aandeel van 54A in de gemeenschap bedraagt 1.173/2.640. De volledige splitsingsakte is beschikbaar bij de verkoopdocumenten.

Centraal wonen in Honselersdijk

De woning ligt op een centrale locatie, op korte loopafstand van het gezellige centrum van Honselersdijk. Winkels, een supermarkt, horecagelegenheden, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving.

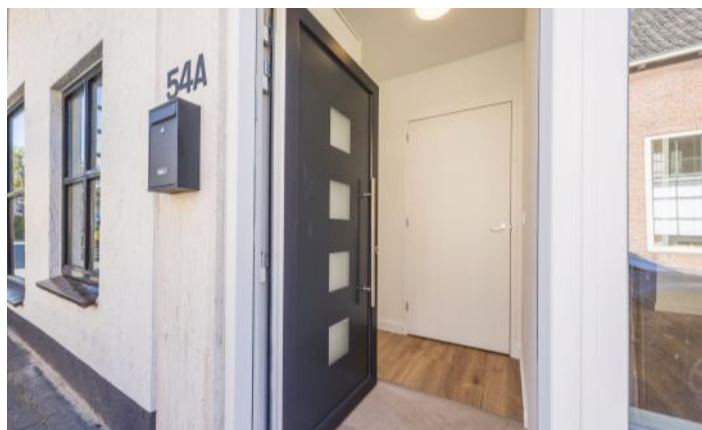
Ook de bereikbaarheid is goed. Naaldwijk en de uitvalswegen richting Den Haag en Rotterdam zijn snel bereikbaar. In de straat en directe omgeving is gratis openbaar parkeren mogelijk.

Kenmerken

- * grondig gerenoveerd en verduurzaamd in 2025;
- * in 2026 verder afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer en nieuw tapijt, beide nog niet gebruikt;
- * energielabel A;
- * volledig gasloos;
- * woonoppervlakte circa 114 m²;
- * volledig zelfstandige woning;
- * vier kamers, waarvan drie slaapkamers;
- * twee woonlagen en een zolderruimte;
- * royale woonkamer met open keuken;
- * luxe keuken met complete inbouwapparatuur;
- * moderne badkamer met inloopdouche en dubbele wastafel;
- * afzonderlijke toiletruimte;
- * lucht-luchtwarmtepomp voor het verwarmen en koelen van de begane grond;
- * elektrische verwarming op de begane grond, in de slaapkamers en in de badkamer;
- * elektrische boiler van 100 liter uit 2025, in eigendom;
- * dak-, vloer- en gevelisolatie;
- * isolerende beglazing;
- * grotendeels kunststof kozijnen;
- * praktische privéberging;
- * juridisch appartementsrecht;
- * nieuw opgerichte kleinschalige VvE met drie appartementsrechten;
- * VvE-aandeel 1.173/2.640;
- * VvE-bijdrage nog niet vastgesteld;

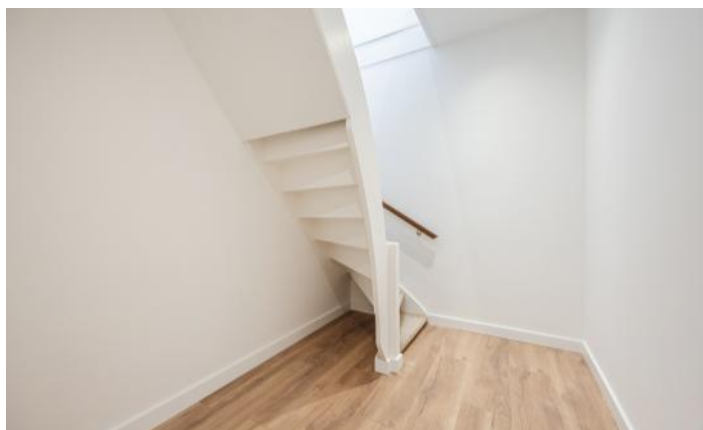
- * gezamenlijke entree- en verkeersruimte conform de splitsingsakte;
- * oorspronkelijk bouwjaar 1880;
- * gratis openbaar parkeren in de directe omgeving;
- * op loopafstand van winkels, scholen en sportvoorzieningen;
- * goede bereikbaarheid richting Naaldwijk, Den Haag en Rotterdam.















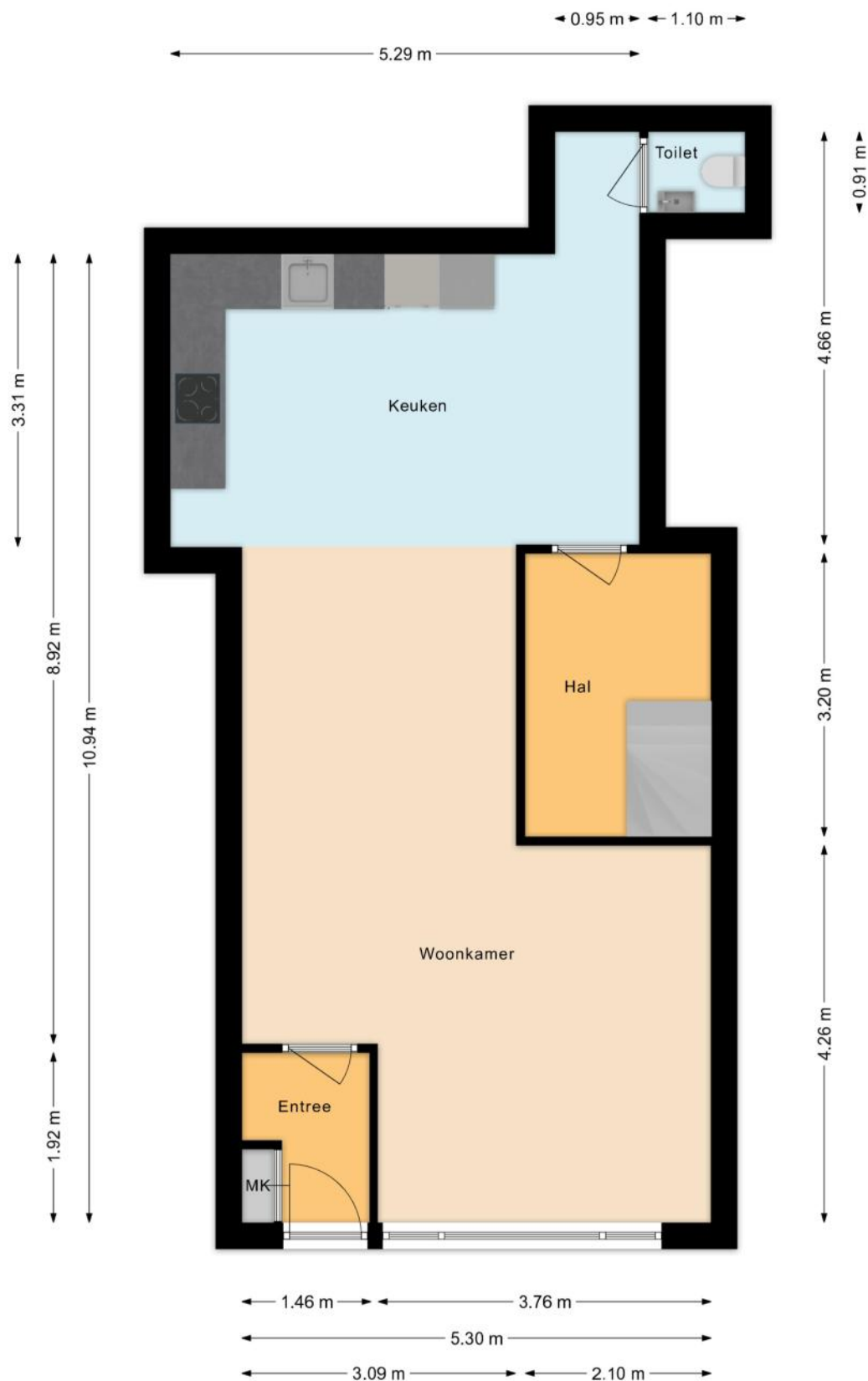








PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1880
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1 m ²
Inhoud	413 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	117 m ²
---------------------------	--------------------

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Domotica

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	Elektrische verwarming, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
---------	------------------------------

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Kadastrale gegevens

Naaldwijk B 4570 1

Oppervlakte	1 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningenstelsel splitsing

Is ontleend aan object met BAG

identificatie

2656

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Westland

Vermeld in stuk Hyp4 55285/18

Naamswijziging rechtspersoon

Ingeschreven op 22-08-2008 om 13:49

Datum in werking 24-11-2004

Afkomstig uit stuk Hyp4 80452/103

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Datum kenbaarheid: 24-11-2004

Ingeschreven op 25-01-2021 om 12:07

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Recht van overpad vastgelegd voor toegang tot de berging

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
Mechanische ventilatie	●		

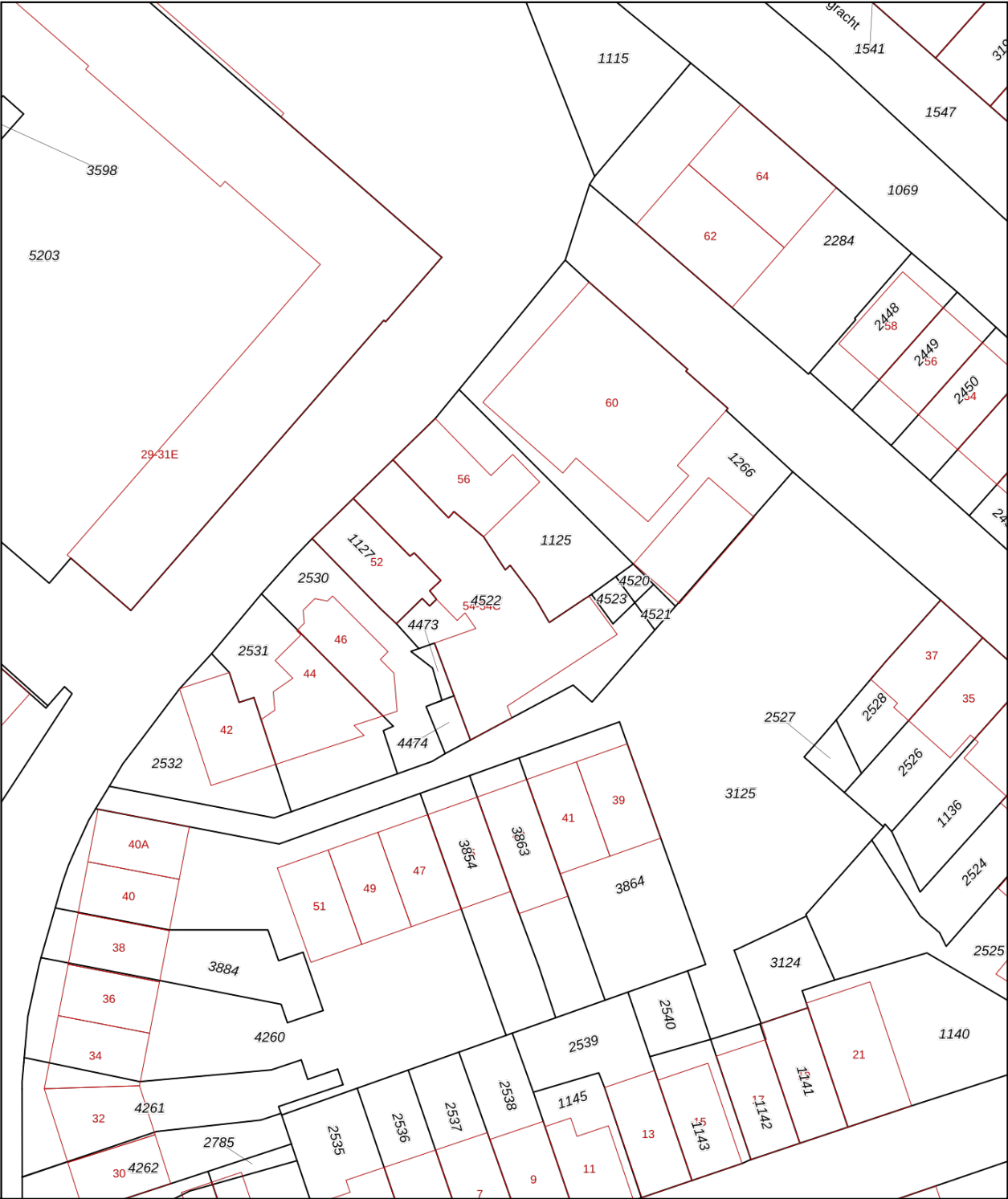


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Naaldwijk

Sectie B

Perceel 4522

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

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

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.