HEEMBORGH
MAKELAARS

Burgemeester de Katlaan 11

HILLEGOM

Heemborgh Makelaars Hillegom

Kennis delen is onze kracht!

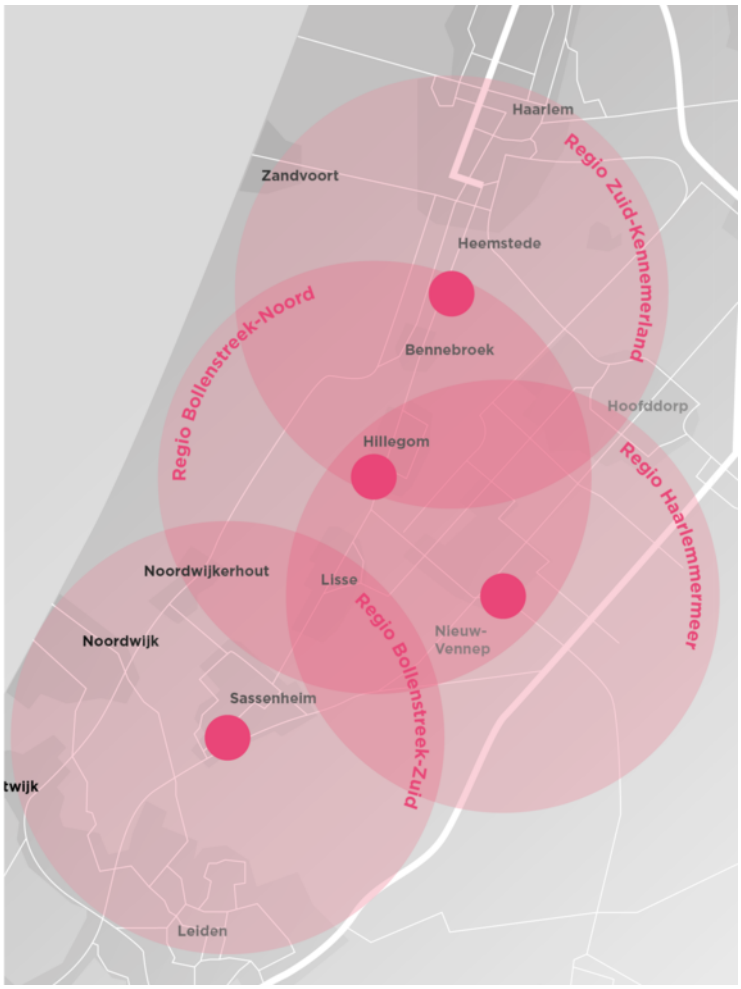
Om jouw huis te verkopen en een nieuw droomhuis te vinden, werken wij intensief met elkaar samen. Met vier vestigingen in de Duin- en Bollenstreek, Zuid-Kennemerland en de Haarlemmermeer is ons bereik en netwerk groot. Naast dat wij als makelaar in deze regio werken, wonen wij hier ook. We weten daarom precies wat er speelt; in de omgeving en in de markt.

De zoektocht naar jouw Droomhuis!
Je wilt een huis kopen. Maar wat voor een type huis, in welke prijsklasse, in welke omgeving en wat zijn nu echt je harde eisen? Het beantwoorden van deze vragen is soms lastiger dan je denkt. En dat begrijpen wij. Een huis koop je misschien maar één of enkele keren in je leven. Het nadenken over je wensen is daarom van essentieel belang en daar nemen wij de tijd voor.

Ons jonge en dynamische team van Heemborgh Makelaars Hillegom loopt altijd een stapje harder om het beste resultaat voor jou te behalen.

Remy Kok
Eigenaar Heemborgh Hillegom
Regio Bollenstreek-Noord

Hoofdstraat 142
2181 EH Hillegom
T: 0252-516413
E: hillegom@heemborgh.nl



HILLEGOM,
Burgemeester de Katlaan 11

Een goed onderhouden en verrassend ruime gezinswoning met zonnige achtertuin op het westen, gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving!

In het kindvriendelijke Burgemeesterskwartier, op een rustige locatie zonder doorgaand verkeer, staat deze goed onderhouden tussenwoning met een heerlijke achtertuin op het westen. De woning beschikt over een lichte, tuingerichte woonkamer, een open keuken, drie slaapkamers en een verrassend ruime tweede verdieping die volledig als woonruimte is ingericht. Met een totaal gebruiksoppervlak van ca. 97 m², een vrijstaande stenen berging en het centrum en NS-station op korte afstand, is dit een heerlijke plek om thuis te komen!

Hoogtepunten:
* Rustige en kindvriendelijke ligging in het geliefde Burgemeesterskwartier;
* Lichte, tuingerichte woonkamer met directe toegang tot de achtertuin;
* Zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen met achterom;
* Drie slaapkamers en een royale, multifunctionele tweede verdieping;
* Totaal ca. 97 m² gebruiksoppervlak, waarvan ca. 19 m² overige inpandige ruimte;
* Volledig geïsoleerd, goed onderhouden en gelegen op 110 m² eigen grond.

De Burgemeester de Katlaan ligt in het Burgemeesterskwartier, een kleinschalige en rustige woonwijk aan de geliefde 'zandkant' van Hillegom. Doordat doorgaand verkeer ontbreekt, is het hier prettig en rustig wonen. Voor kinderen is er volop speelgelegenheid, met een speelvoorziening en een actieve speeltuinvereniging om de hoek.

Ook de dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Het gezellige dorpscentrum met winkels, horeca en supermarkten ligt op korte afstand, evenals diverse scholen en het NS-station. Met de trein reist u gemakkelijk richting Haarlem, Amsterdam, Leiden en Den Haag. En wilt u er in het weekend op uit? Dan liggen de duinen en het strand op aangename fietsafstand.

De woning is gebouwd in 1985, volledig geïsoleerd en zowel binnen als buiten goed onderhouden. De verzorgde, onderhoudsvriendelijke voortuin vormt een prettige entree.

De indeling is als volgt:

Begane grond:
Via de entree bereikt u de hal met garderobe, toiletruimte met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een lichte hoekopstelling met diverse ingebouwde apparatuur en een bijpassende lichte tegelafwerking. De tuingerichte woonkamer van ca. 25 m² is heerlijk licht dankzij de brede raampartij aan de achterzijde. Hier geniet u van een aangename verbinding met de tuin en is voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en eethoek. Een praktische vaste kast biedt extra bergruimte en via de buitendeur stapt u zo het terras op.

1e verdieping:
Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer. De badkamer is licht en modern afgewerkt en beschikt over een douchecabine met thermostaatmengkraan, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een designradiator. De achterzijde biedt plaats aan een royale tweede slaapkamer en een kleinere derde kamer, die zich uitstekend leent als kinder-, werk- of hobbykamer. Beide kamers aan de achterzijde profiteren van de extra ruimte die de doorlopende dakkapel biedt. Via een vaste, dichte trap bereikt u de tweede verdieping.

Vraagprijs € 469.000,- k.k.
Oplevering: in overleg

2e verdieping:
Een verrassend ruime verdieping met volop mogelijkheden! Op de overloop bevinden zich de opstelplaats van de c.v.-combiketel (Nefit Proline, 2019) en de aansluiting voor de wasmachine. Aansluitend treft u een royale open ruimte met een klein dakvenster aan de voorzijde zorgt voor daglicht. Dankzij de afmetingen biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs twee extra (slaap)kamers.

Goed om te weten: vanwege de beperkte daglichttoetreding wordt ca. 19 m² van deze verdieping volgens de meetinstructie aangemerkt als overige inpandige ruimte. De ruimte is echter volledig ingericht voor woongebruik. Door het plaatsen van een groter dakvenster kan deze oppervlakte mogelijk alsnog als woonoppervlakte worden aangemerkt. Daarmee kan het woonoppervlak toenemen tot 97 m². Door het plaatsen van een dakkapel op de tweede verdieping kan niet alleen extra licht en ruimte worden gecreëerd, maar kan mogelijk ook de volledige gebruiksoppervlakte van ca. 97 m² worden uitgebreid naar meer.

Tuin:
De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! Dankzij de gunstige ligging op het westen profiteert u hier volop van de middag- en avondzon. Een fijne plek voor een ontspannen middag buiten of een gezellige barbecue op een lange zomeravond. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en vaste beplanting. Achterin staat een ruime, vrijstaande stenen berging van ca. 7 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Via de achterom bereikt u de Burgemeester van Niekerklaan, waar extra parkeermogelijkheden aanwezig zijn. Zowel aan de voor- als achterzijde van de woning is bovendien een buitenkraan aanwezig.

Hillegom:
Hillegom is een op Noord-Holland georiënteerde woonplaats met een goede en centrale ligging. Het dorp beschikt over goede voorzieningen, een uitgebreid winkelbestand en diverse scholen (ook middelbaar onderwijs). Er zijn uitstekende openbaar vervoerverbindingen met bus en trein (NS-station met snelle verbindingen naar Haarlem, Amsterdam en Den Haag) en Luchthaven Schiphol is binnen ca 15 autominuten bereikbaar. Hillegom is gunstig gesitueerd ten opzichte van duinen en strand; gelegen op fietsafstand van de woning. De woning is uitermate geschikt voor forensen die werkzaam zijn in de grote steden of de luchthaven Schiphol. Hillegom heeft overigens weinig of geen last van de geluidsbanen van de luchthaven.

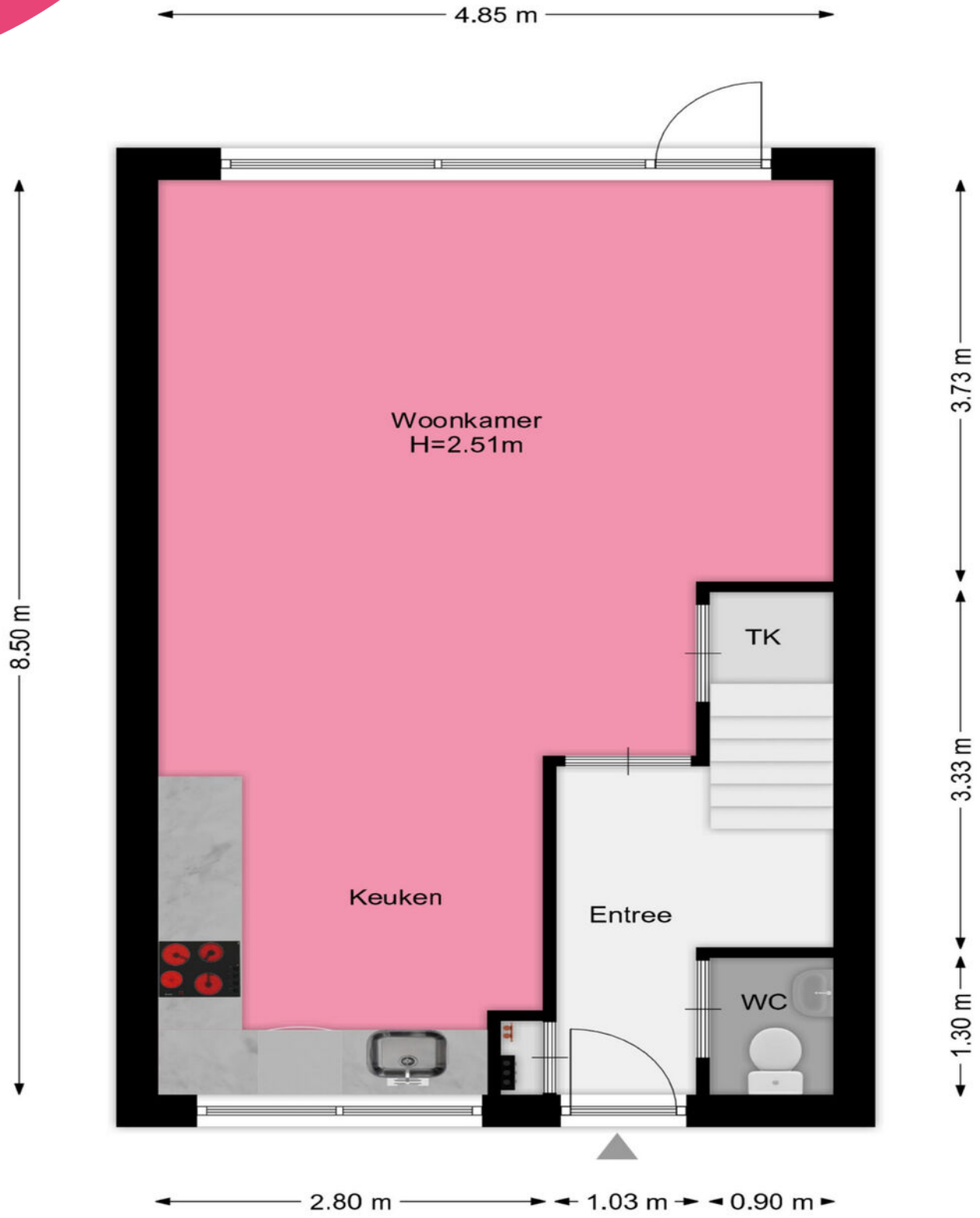
11

Object gegevens	
Soort woning	eengezinswoning
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1985
Bouwvorm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja

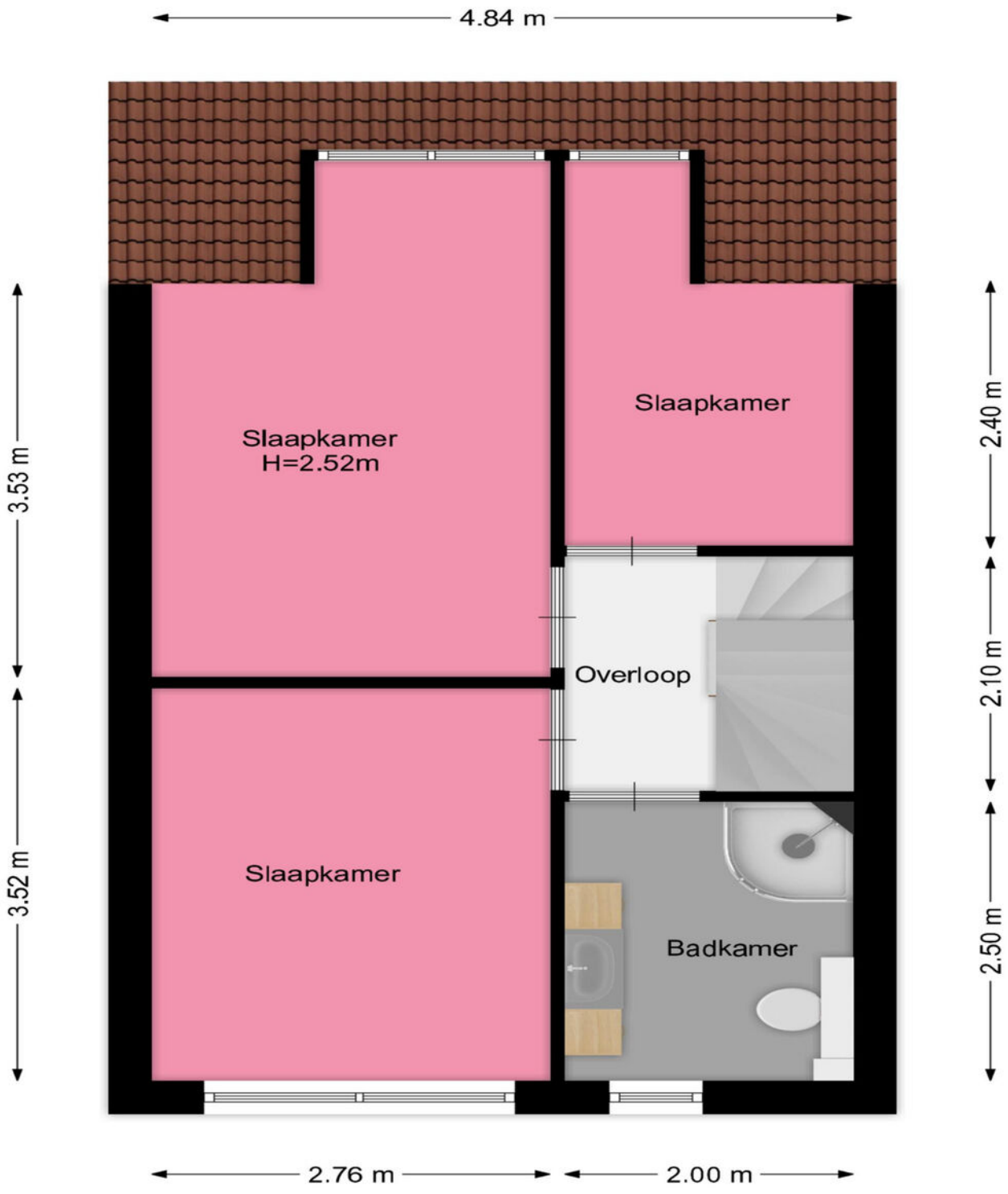
Maten object	
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Volume	331 m³
Perceeloppervlakte	110 m²
Woonoppervlakte	78 m²

Details	
Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Energielabel	C
Voorzieningen	buitenzonwering, m. ventilatie, dakraam, tv kabel, glasvezel
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Warm water	c.v.-ketel

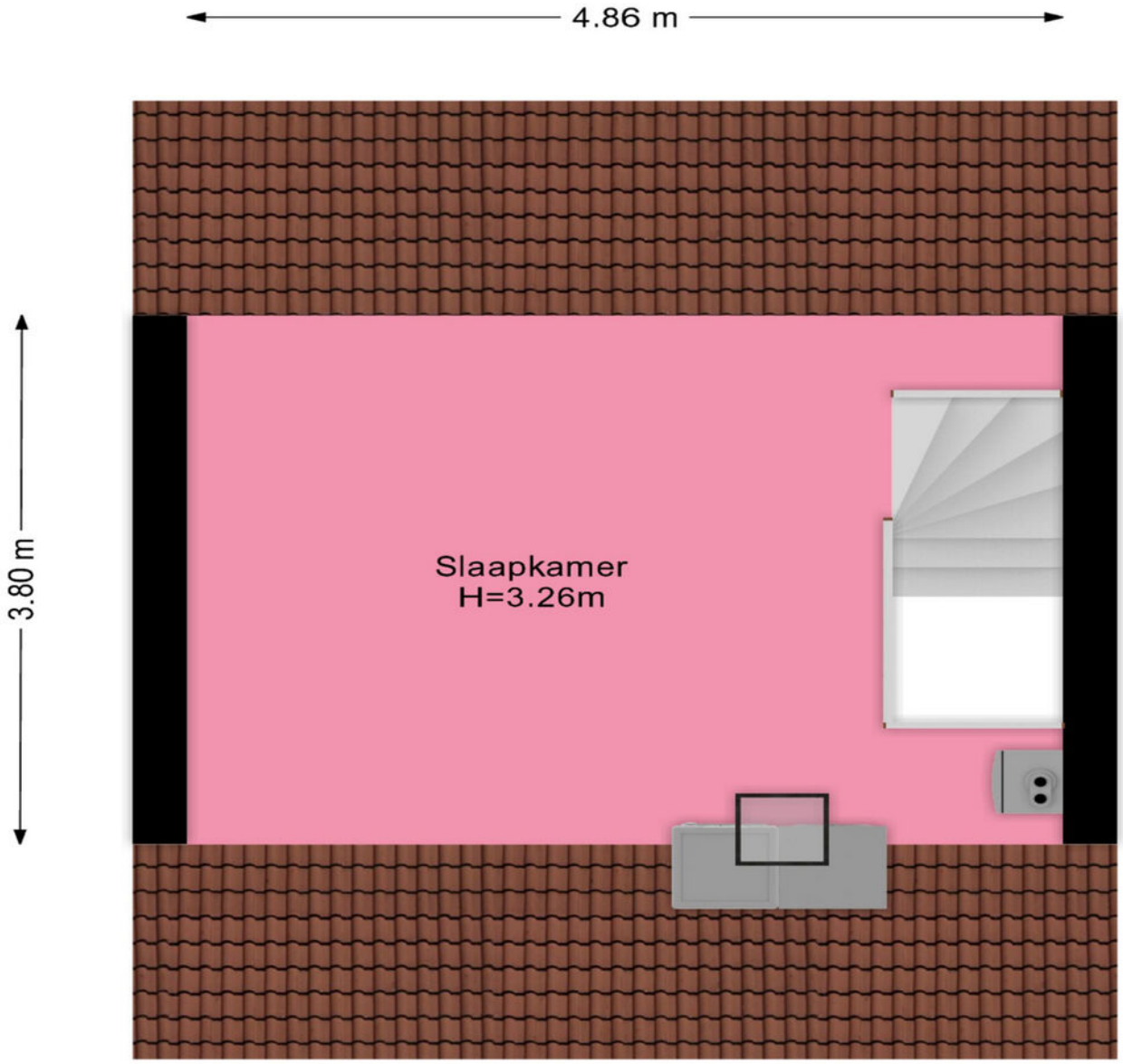
Tuin gegevens	
Tuin	achtertuin, voortuin
Kwaliteit	normaal
Ligging	west



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN



Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Deze plattegrond is met uiterste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © MOD3SIGN

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/ lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/ combimagnetron				X
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

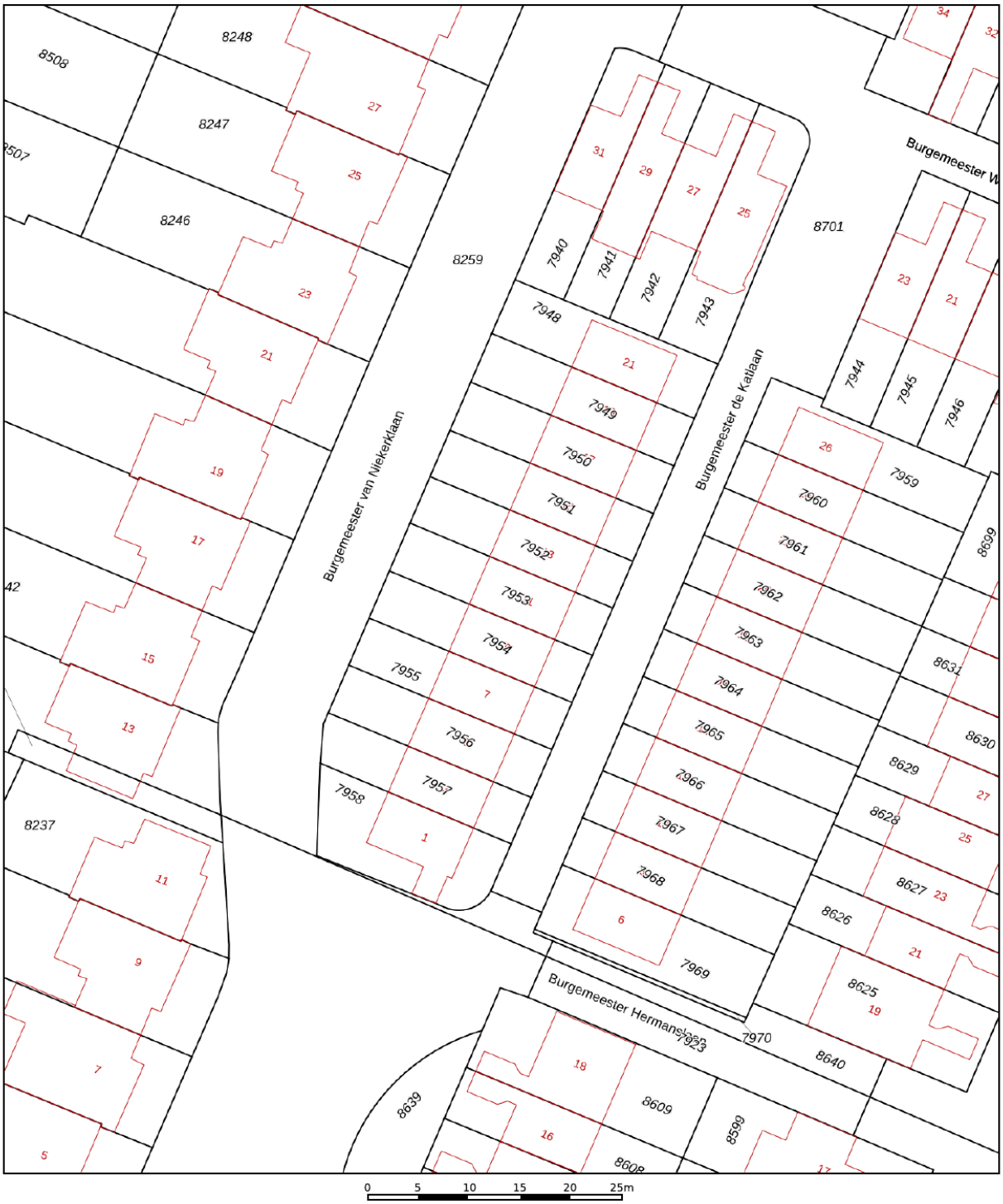
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Woning - Exterieur/ installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/ internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	Nvt
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/ installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/ berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Hillegom
Sectie	A
Perceel	7953

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

Je hebt een woning bezichtigd, en nu?

Enthousiast

Je bent enthousiast en wil de woning graag kopen:
- ken je jouw hypotheekmogelijkheden?
- uiteraard kan Heemborgh Makelaars je in contact brengen met een financieel adviseur.

Een bod uitbrengen

Als je bovengenoemde zaken hebt onderzocht, weet je of het voor jou zinvol is om een bod uit te brengen. Een bod kan je zowel mondeling als schriftelijk uitbrengen. Heemborgh Makelaars zal jouw bod overbrengen en bespreken met de eigenaar van de woning. Wordt het door jouw uitgebrachte bod door de eigenaar geaccepteerd, dan is er sprake van een overeenkomst. Echter is deze overeenkomst pas bindend als deze door beide partijen is ondertekend middels een koopcontract.
Het is belangrijk dat je in jouw bieding die zaken opneemt, die voor jouw belangrijk zijn zoals:
- het verkrijgen van een hypotheek al dan niet met Nationale Hypotheek Garantie;
- een opsomming van de roerende zaken waarvan jij wilt dat ze bij de aankoop in de woning achterblijven;
- het wel of niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring;
- per welke datum jij de woning wilt aanvaarden

Onderhandelingen

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopend makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent. Gedurende een onderhandeling kan er een kans bestaan dat de procedure voor verkoop wordt gewijzigd naar een inschrijving waarbij meerdere bieders uitgenodigd worden tot het doen van een bod.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. 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 overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

Bedenktijd

Na het ondertekenen van de schriftelijke overeenkomst heeft de koper het recht om binnen drie dagen nadat de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst aan de koper is overhandigd, van de koop af te zien. Wanneer de koper hiervan gebruik wenst te maken dient dit middels een bericht met ontvangstbevestiging aan de makelaar kenbaar gemaakt te worden.

Notaris

Wanneer hiervoor geen uitzondering bestaat voor verkoper mag koper bepalen bij welk notariskantoor de juridische levering zal plaatsvinden. Uiterlijk op de dag van ondertekening van de koopakte geeft koper zijn keuze door aan Heemborgh Makelaars Hillegom.

Waarborgsom

De notaris zal jou (de koper) enkele dagen nadat hij de koopakte heeft ontvangen, verzoeken tot het storten van de waarborgsom of het stellen van een bankgarantie, uiterlijk op de datum zoals afgesproken in de koopovereenkomst.

Hypotheek

Als de koopakte is getekend dien je zo spoedig mogelijk de hypotheek aan te vragen. De bank zal een taxatierapport van de woning verlangen. Overleg met je hypotheekadviseur wie dit taxatierapport mag opmaken.

Leveringsakte

Op het moment dat de datum van het transport nadert, ontvang je een uitnodiging van de notaris om de transportakte/leveringsakte te komen tekenen. Op deze dag vindt dus de feitelijke eigendomsoverdracht plaats en ontvang jij de sleutel van jouw nieuwe woning. Hieraan vooraf mag je als koper je nieuwe woning inspecteren.
Heb je een eengezinswoning gekocht? Let er dan op dat ook per deze datum de opstalverzekering in gaat.

Kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen onder andere de volgende kosten:

- 2% overdrachtsbelasting (voor starters en beleggers geldt een ander tarief);
- notariskosten;
- kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopovereenkomst).

Naast deze kosten dien je, als koper, ook rekening te houden met:

- notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte;
- kadasterkosten voor de inschrijving hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de hypotheek;
- taxatiekosten.

Onderzoeksplicht van de koper

Wij gaan er vanuit dat je, voordat je een bod uitbrengt op de woning, onderzoek hebt verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor jou in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van de aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar je financiële mogelijkheden.

Op jouw verzoek kunnen wij per email extra beschikbare informatie toezenden zoals:

- eigendomsbewijs van de woning/appartement;
- door verkoper ingevulde NVM Vragenlijst deel B;
- energielabel;
- kadastrale gegevens.

Voor een appartement beschikken wij over aanvullende informatie zoals:

- akte van splitsing;
- stukken van de Vereniging van Eigenaren (o.a. financiële gegevens en vergaderstukken).

Mocht je na het lezen van deze brochure nog vragen hebben over de woning of zou je de woning bouwkundig willen laten keuren, neem dan contact op met één van onze medewerkers. Je kan deze woning uiteraard ook voor een tweede keer bezichtigen.

Bouwkundige keuring

Een bouwkundig rapport wordt door een bouwkundig inspecteur opgesteld nadat hij de woning heeft gekeurd. Hij legt zijn bevindingen vast in een rapport. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kosten die direct gemaakt moeten worden en kosten die er op termijn aan zitten te komen. Je kunt een bouwkundige keuring opnemen als ontbindende voorwaarden bij de aankoop van je woning of de keuring laten uit voeren voor het ondertekenen van de koopakte, cq. verlopen van de 3 dagen bedenktijd.

Aan onze koopovereenkomsten worden de volgende aanvullende artikelen toegevoegd:

Ouderdomsclausule (woningen/appartementen ouder dan 15 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de onroerende zaak .. jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de electriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteits-gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik."

Asbestclausule (woningen/appartementen ouder dan 30 jaar)

Aan verkoper is niet bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt, anders dan in de tijd waarin de onroerende zaak werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Niet-bewoners clausule (woningen/appartementen die niet door de eigenaar worden bewoond)

Koper is op de hoogte van het feit dat de verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte feitelijk had gebruikt.

Toelichtingsclausule Meetinstructie NEN2580

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.

Ook wanneer deze woning niet volledig aansluit bij je woonwensen, neem dan contact op met ons kantoor; wij kunnen vrijblijvend een zoekopdracht aanmaken, zodat je op de hoogte blijft van het nieuwe aanbod.

Even voorstellen

Het team van Heemborgh Makelaars Hillegom

Remy

Uw adviseur bij aan- en verkoop en nieuwbouwprojecten. Remy begeleidt de bezichtigingen en is tevens taxateur.

Marieke

Uw adviseur bij aan- en verkoop. Marieke begeleidt de bezichtigingen en is verantwoordelijk voor de marketing en social media.

Marleen

Uw contactpersoon voor nieuwbouw, taxaties en algemene kantoorzaken. Marleen zorgt dat alles achter de schermen én op papier soepel en professioneel verloopt.

Frances

Voor vragen over bezichtigingen, uw MOVE-dossier en het inplannen van afspraken. Frances zorgt voor een vlotte planning en heldere communicatie.

Het gehele team zet zich in voor de beste strategie en het optimale resultaat.

Heemborgh Makelaars Hillegom
Hoofdstraat 142
2181 EH Hillegom
0252-516413
hillegom@heemborgh.nl
www.heemborgh.nl

HEEMBORGH
MAKELAARS

Alles naar wens geweest?

Hillegom

Hoofdstraat 142
2181 EH Hillegom

0252 - 516 413
hillegom@heemborgh.nl

Bennebroek

Rijksstraatweg 22
2121 AE Bennebroek

023 - 584 52 65
bennebroek@heemborgh.nl

Nieuw-Vennep

Hoofdweg 1334 A
2151 LT Nieuw-Vennep

0252 - 629 090
nieuw-vennep@heemborgh

Sassenheim

Hoofdstraat 271
2171 BE Sassenheim

0252 - 217 011
sassenheim@heemborgh.nl

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.