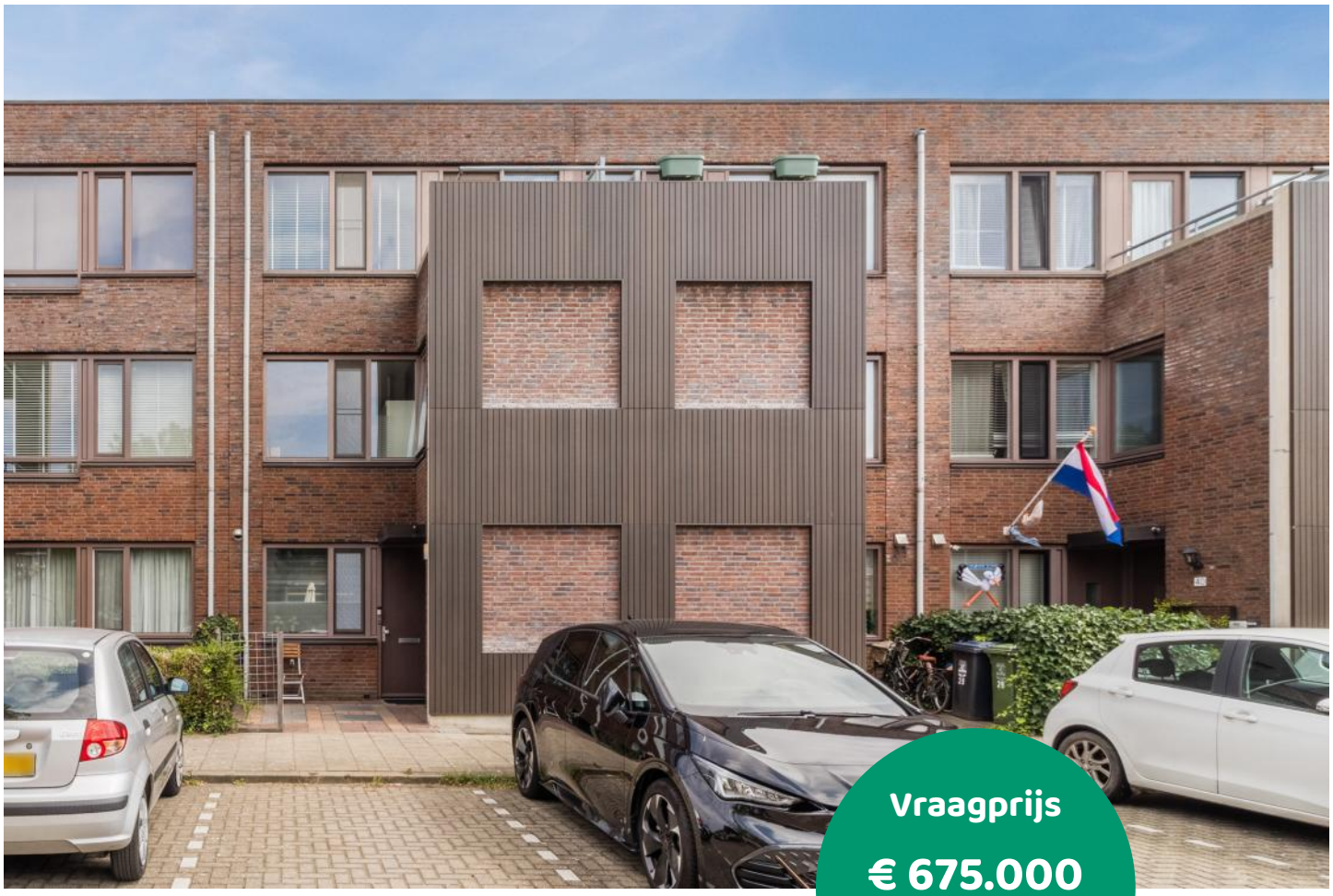
TE KOOP

Vlietlaan 38

Wateringen



Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29

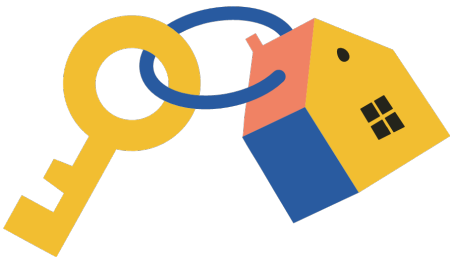
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Ruime gezinswoning met vijf slaapkamers, zonnig dakterras en achtertuin aan het water.

Gelegen in de populaire en kindvriendelijke wijk Vliettuinen bevindt zich deze uitstekend onderhouden tussenwoning met maar liefst 154 m² woonoppervlakte. Met vijf volwaardige slaapkamers, een recent vernieuwde badkamer, luxe keuken, achtertuin aan het water en een zonnig dakterras biedt deze woning een ideale combinatie van ruimte, comfort en woonplezier.

De woning is gebouwd in 2009 en beschikt over energielabel A+, zonnepanelen, vloerverwarming en airconditioning. Daarmee profiteert u niet alleen van modern wooncomfort, maar ook van gunstige energielasten.

In de directe omgeving bevinden zich diverse groen-, recreatie- en sportvoorzieningen, winkels, scholen en openbaar vervoer. Het gezellige centrum van



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wateringen ligt op enkele minuten fietsafstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen A4, A12 en A13 snel bereikbaar. Binnen circa 15 minuten bereikt u het strand van Kijkduin, het centrum van Den Haag of het sfeervolle Delft.

Indeling
Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. Hier bevindt zich tevens de praktische stenen berging. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet met fonteintje en de woonkamer.

Direct bij binnenkomst valt de ruime en lichte leefruimte op. De woonkamer beschikt over grote raampartijen, een praktische trapkast en openslaande deuren naar de achtertuin. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

De open keuken aan de voorzijde vormt een echte eyecatcher en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur. De praktische indeling en luxe afwerking maken dit een heerlijke plek voor kookliefhebbers.

De diepe achtertuin grenst direct aan het water. Een heerlijke plek om te ontspannen, te barbecueën met familie en vrienden of simpelweg te genieten van de fraaie ligging aan het water.

Eerste verdieping

De ruime overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers. Twee van deze kamers zijn voorzien van airconditioning, wat ook tijdens warme zomerdagen zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is recent volledig vernieuwd. De moderne afwerking, het ligbad, de separate douche en de stijlvolle wastafel zorgen voor een luxe uitstraling. Daarnaast beschikt deze verdieping over een separaat toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee volwaardige slaapkamers, waarvan één is voorzien van airconditioning. Hierdoor beschikt de woning in totaal over maar liefst vijf slaapkamers, ideaal voor grotere gezinnen, thuiswerkers of bewoners die behoefte hebben aan extra hobby- of logeerruimte.

De ruime overloop biedt plaats aan de wasapparatuur en technische installaties. Daarnaast is voldoende bergruimte aanwezig.

Als absolute eyecatcher beschikt deze verdieping over een zonnig dakterras met vrij uitzicht over Wateringen. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon te genieten of de dag af te sluiten met een drankje.

Duurzaamheid

Deze woning is volledig voorbereid op de toekomst. Dankzij energielabel A+, zonnepanelen, vloerverwarming en airconditioning profiteert u van een hoog wooncomfort en lagere energielasten.

Kenmerken
Tussenwoning
Bouwjaar 2009
Woonoppervlakte circa 154 m²
Perceeloppervlakte circa 152 m²
Energielabel A+
Vijf volwaardige slaapkamers
Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
Recent volledig vernieuwde badkamer
Zonnepanelen
Vloerverwarming op de begane grond
Airconditioning aanwezig
Royale en lichte woonkamer
Diepe achtertuin direct aan het water
Zonnig dakterras met vrij uitzicht over Wateringen
Gelegen in de populaire wijk Vliettuinen
Nabij scholen, winkels, recreatie- en sportvoorzieningen

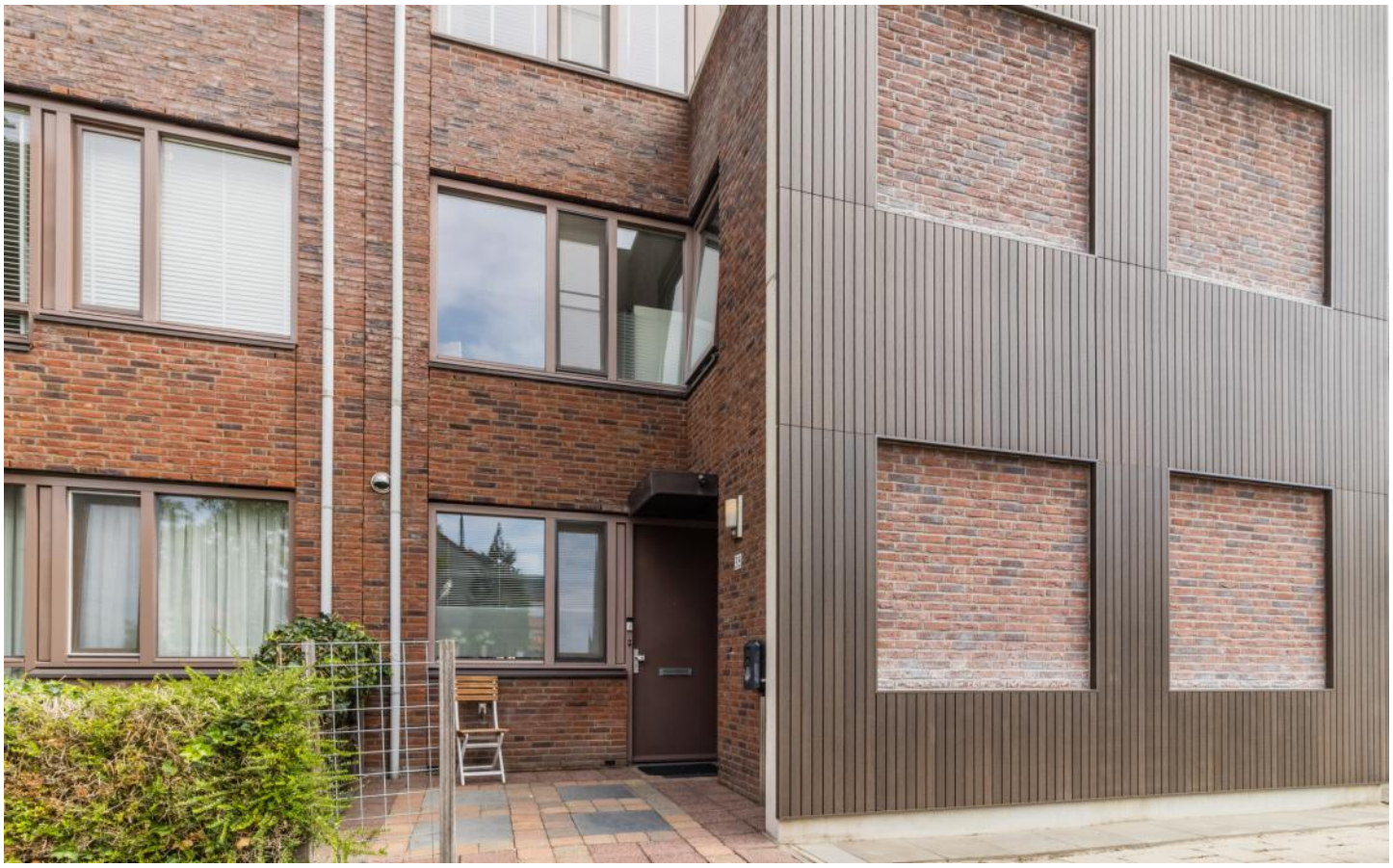
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

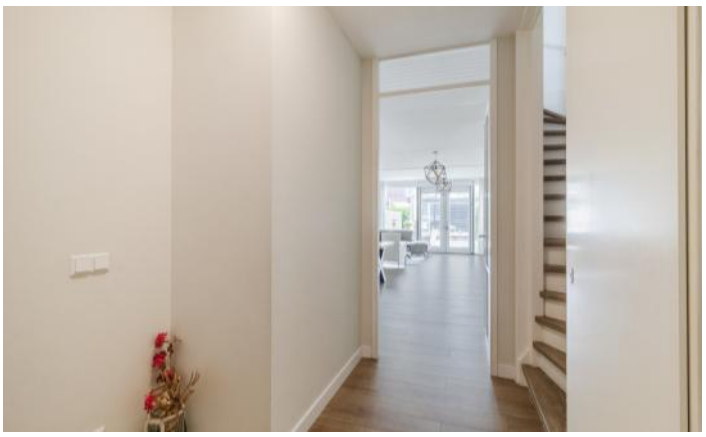
Uitstekende bereikbaarheid richting Den Haag, Delft, Rotterdam en het strand
Kortom

Een royale, energiezuinige en uitstekend onderhouden gezinswoning op een prachtige locatie aan het water. Met vijf slaapkamers, een luxe keuken, een recent vernieuwde badkamer, een zonnig dakterras en een diepe achtertuin biedt deze woning alles wat u zoekt op het gebied van ruimte, comfort en woongenot. Een woning die u absoluut van binnen moet ervaren.

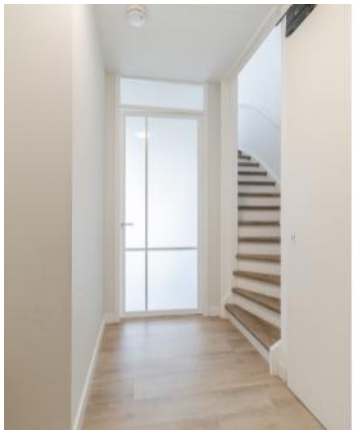
FOTO'S

FOTO'S





FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

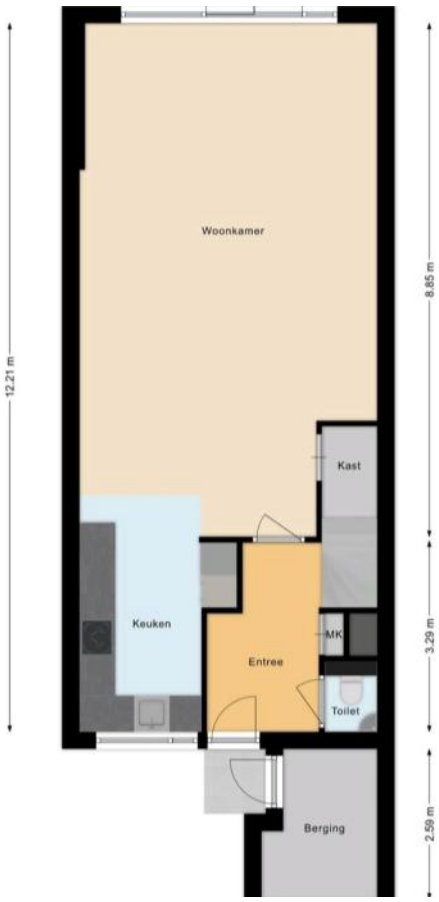
FOTO'S

FOTO'S

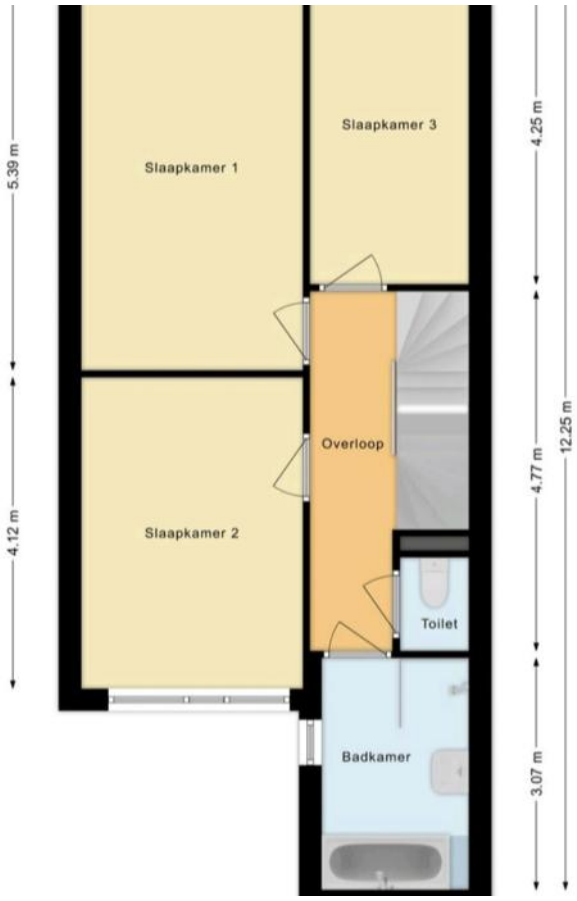
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S


Woonkamer
Kast
Keuken
Entree
MK
Toilet
Berging
12.21 m
8.85 m
3.29 m
2.59 m

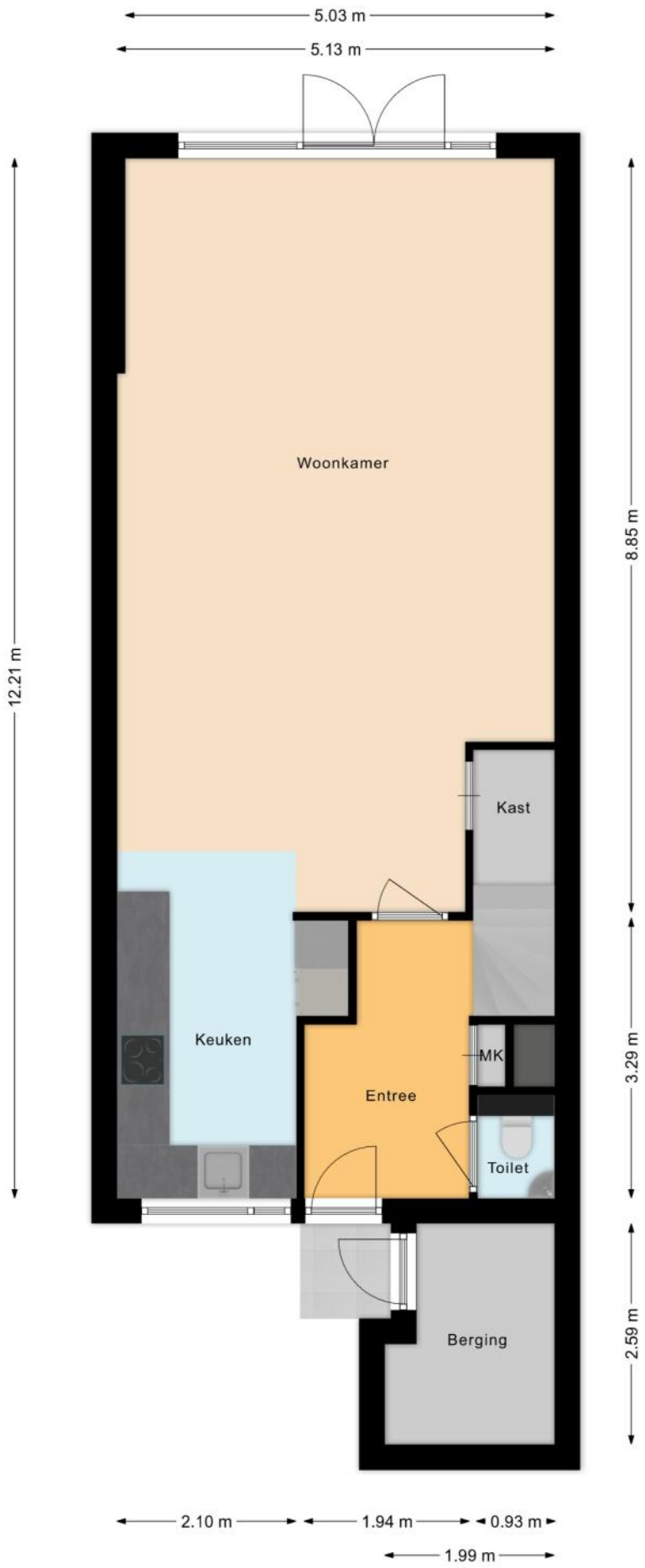
FOTO'S


Slaapkamer 1
Slaapkamer 3
Overloop
Slaapkamer 2
Toilet
Badkamer
5.39 m
4.12 m
4.25 m
4.77 m
3.07 m
12.25 m

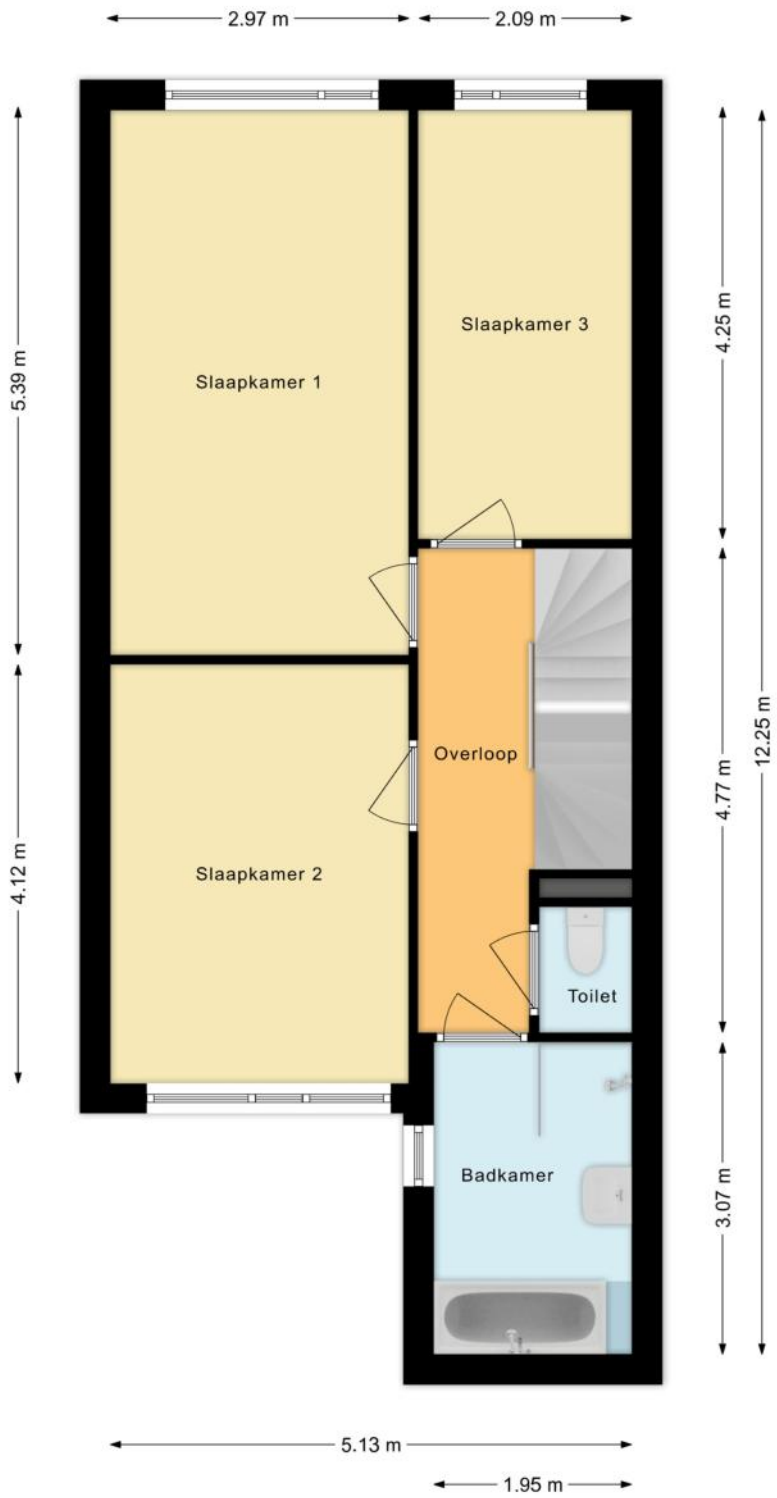
Berging
<1.50m
Slaapkamer 4
Overloop
Slaapkamer 5
Dakterras
3.17 m
3.43 m
4.03 m
2.29 m
5.13 m
2.71 m

FOTO'S

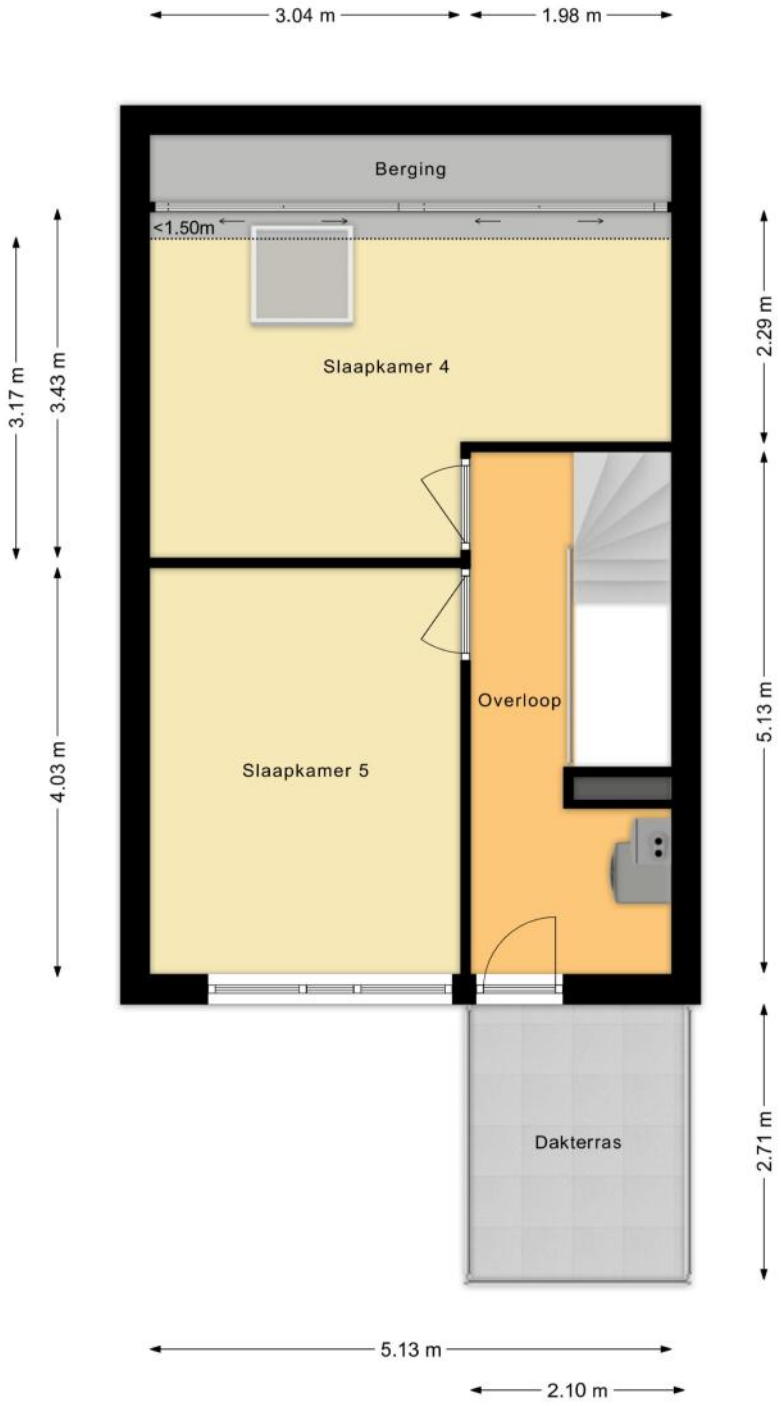
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2009**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**152 m²**
Inhoud	**564 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**154 m²**
Overige inpandige ruimte	**5 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**6 m²**

*** 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	**6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 2 aparte toiletten**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**A+**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Intergas HR**
Bouwjaar cv-ketel	**2009**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**50 m² (9,5m diep en 5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordoosten**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**
Isolatie	**Geen isolatie**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Kadastrale gegevens

Wateringen A 7154

Oppervlakte	**152 m²**
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
2664
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

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Interieur kan worden overgenomen

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Wateringen
Sectie	A
Perceel	7154

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

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?

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 welover-wogen 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

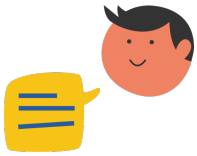
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.