

TE KOOP

KERSENPAD 9
WATERINGEN

Vraagprijs € 545.000,- k.k.

RIJNPOORT
MAKELAARS VOOR
WOON- EN WERKDROMEN

rijnpoort.nl





KENMERKEN

KERSENPAD 9
WATERINGEN

Bouwjaar:	**2001**
Soort:	**Eengezinswoning**
Slaapkamers:	**4**
Inhoud:	**338 m³**
Woonoppervlakte:	**102 m²**
Perceeloppervlakte:	**147 m²**
Externe bergruimte:	**14 m²**
Verwarming:	**Cv ketel**
Isolatie:	**Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie**
Energielabel:	**A**
Tuin oppervlakte:	**51 m²**
Tuin ligging:	**Noordoost**

OMSCHRIJVING

KERSENPAD 9
WATERINGEN

Kersenpad 9 in Wateringen: instapklaar, stijlvol en verrassend ruim!

Een huis waar je alleen nog maar je meubels hoeft neer te zetten? Welkom aan het Kersenpad 9 in Wateringen! Deze instapklare hoekwoning ligt aan een autoluwe straat en combineert een moderne afwerking met volop wooncomfort. Met een stijlvolle woonkamer, luxe keuken, vier slaapkamers, een moderne badkamer en een heerlijke achtertuin heb je hier alles wat je zoekt. De begane grond is in 2023 vernieuwd en met energielabel A en zeven zonnepanelen is ook aan duurzaamheid gedacht. Hier kun je direct beginnen met genieten!

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst valt de verzorgde afwerking meteen op. Vanuit de hal met modern toilet stap je via een stijlvolle zwarte glazen deur de woonkamer binnen. De volledige begane grond is in 2023 gemoderniseerd en voorzien van een strak gestuukt plafond, een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief en comfortabele vloerverwarming.

De woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en een royale eettafel. Via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in. De handige trapkast zorgt voor extra bergruimte.

Ook de keuken is een echte blikvanger! De moderne grijsgroene keuken uit 2023 heeft een luxe uitstraling en is van alle gemakken voorzien. Je vindt hier een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasmachine en Quooker. Een fijne plek om uitgebreid te koken of de dag te beginnen met een kop koffie.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, die je naar eigen wens kunt indelen. De dakkapellen aan de voor- en achterzijde zorgen voor extra ruimte en de slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een elektrisch rolluik.
De moderne badkamer met dakraam is in 2023 vernieuwd en heeft alles in huis voor een ontspannen start of afsluiting van je dag. Denk aan een ruime inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel, hangend toilet en elektrische vloerverwarming. De combinatie van stijlvolle tegels en zwarte accenten geeft de ruimte een luxe uitstraling.

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier vind je een vierde slaapkamer met dakraam en zijraam en een overloop met de cv-ketel, zonneboiler en aansluitingen voor de wasapparatuur. Via een luik bereik je de vliering voor extra bergruimte.

De diepe achtertuin op het noordoosten is een heerlijke plek om te ontspannen. Of je nu gezellig buiten wilt eten, een barbecue organiseert of met een boek van het buitenleven geniet, hier is ruimte genoeg. De tuin beschikt over een overkapping met sedumdak, een elektrisch zonnescherm en een buitenkraan.
De brede poortdeur aan de zijkant biedt een praktische toegang tot de tuin. Achterin vind je een fietsenberging over de volledige breedte, ideaal voor fietsen en andere spullen.

buitenkraan.
De brede poortdeur aan de zijkant biedt een praktische toegang tot de tuin. Achterin vind je een fietsenberging over de volledige breedte, ideaal voor fietsen en andere spullen.

Deze hoekwoning uit 2001 staat op 147 m² eigen grond en is door de jaren heen met zorg onderhouden. Naast de vernieuwing van de begane grond en keuken in 2023 is ook de badkamer gemoderniseerd. De woning beschikt over energielabel A, zeven zonnepanelen, een zonneboiler, HR++ glas en een combinatie van houten en kunststof kozijnen. Ook het buitenschilderwerk en de mechanische ventilatie zijn in 2022 aangepakt.

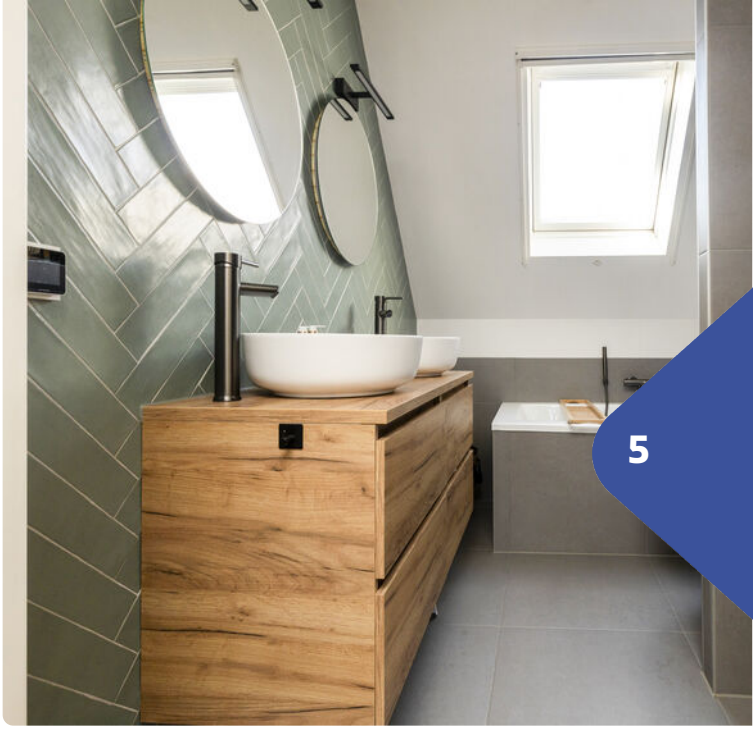
Kom jij hier wonen?

Een moderne afwerking, vier slaapkamers, een fijne tuin en geen grote verbouwing in het vooruitzicht. Wat wil je nog meer? Deze woning biedt alle ruimte om jouw woonplannen waar te maken.

Benieuwd of dit jouw nieuwe thuis wordt? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf het woonplezier aan het Kersenpad 9 in Wateringen!

In de koopovereenkomst zal standaard een ouderdomsclausule worden opgenomen, omdat deze woning ouder dan 20 jaar is.

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM-aankoopmakelaar in. Jouw NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.







































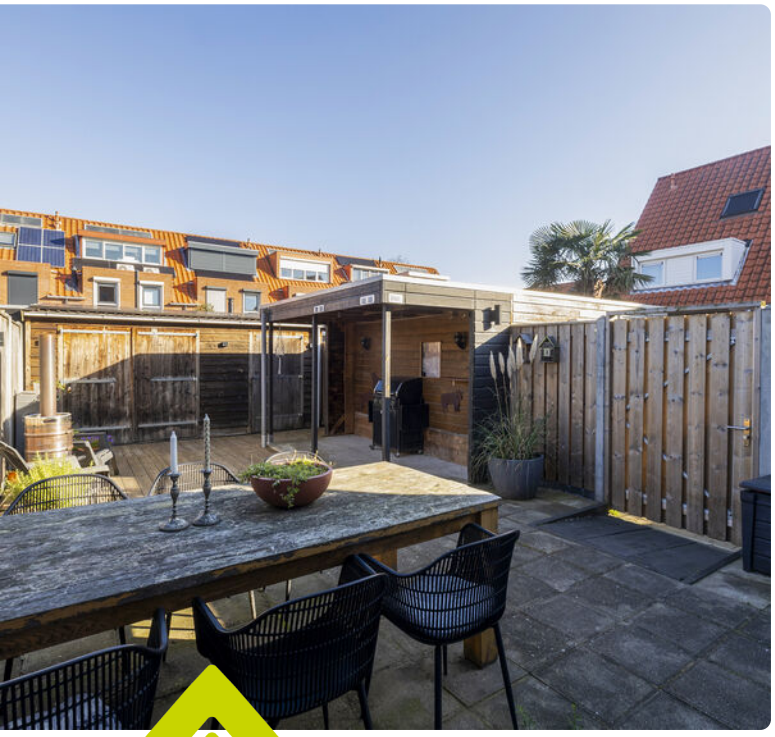




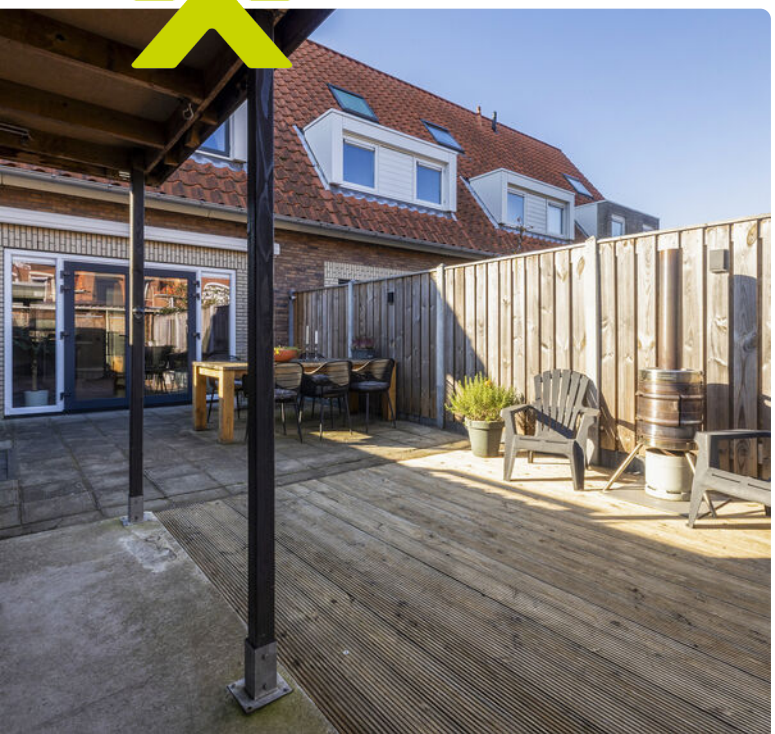












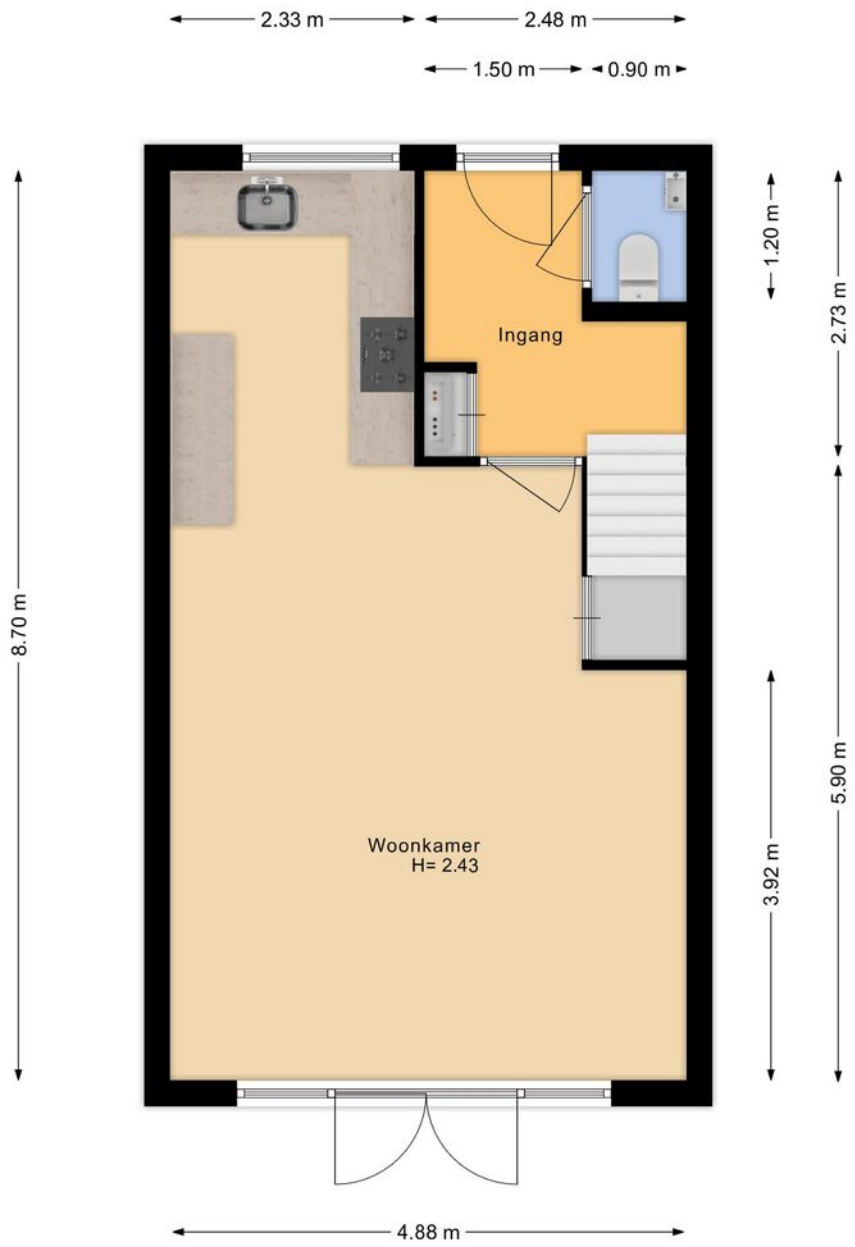




A

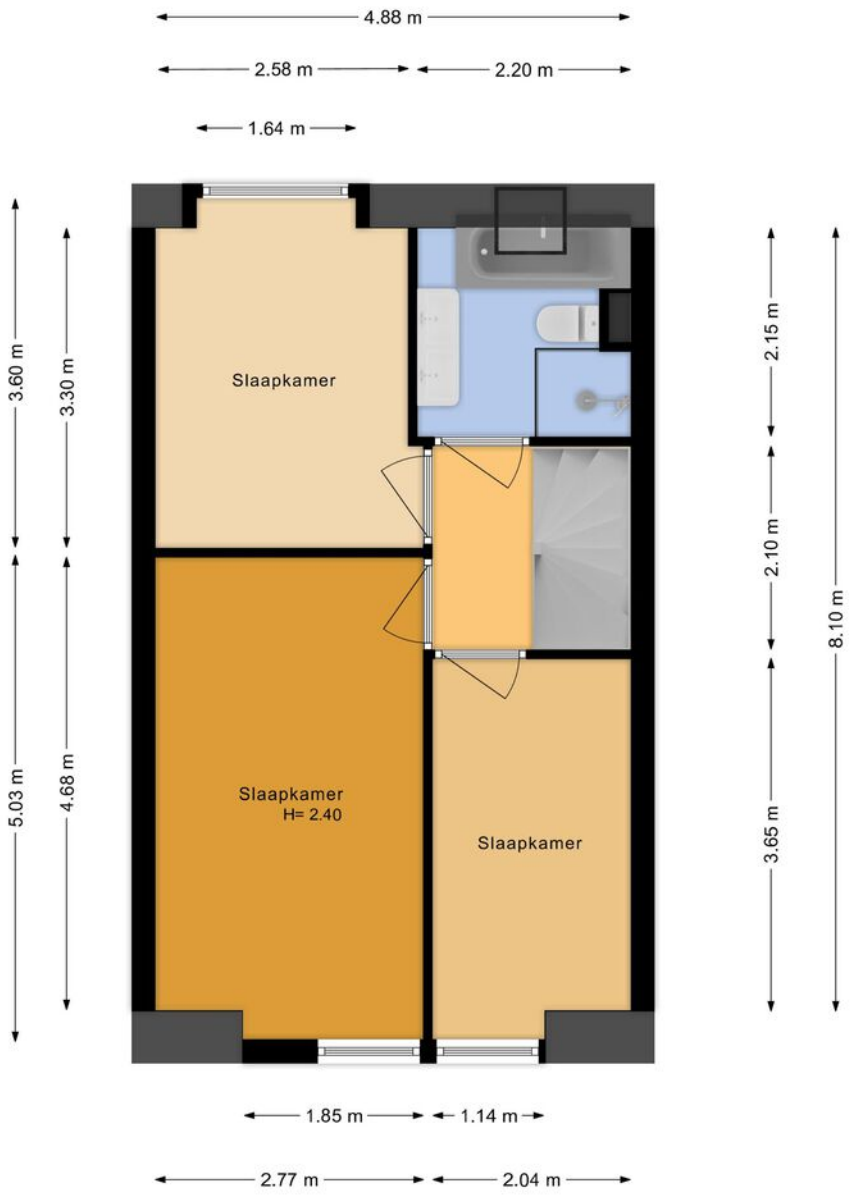
PLATTEGRONDEN

Begane grond



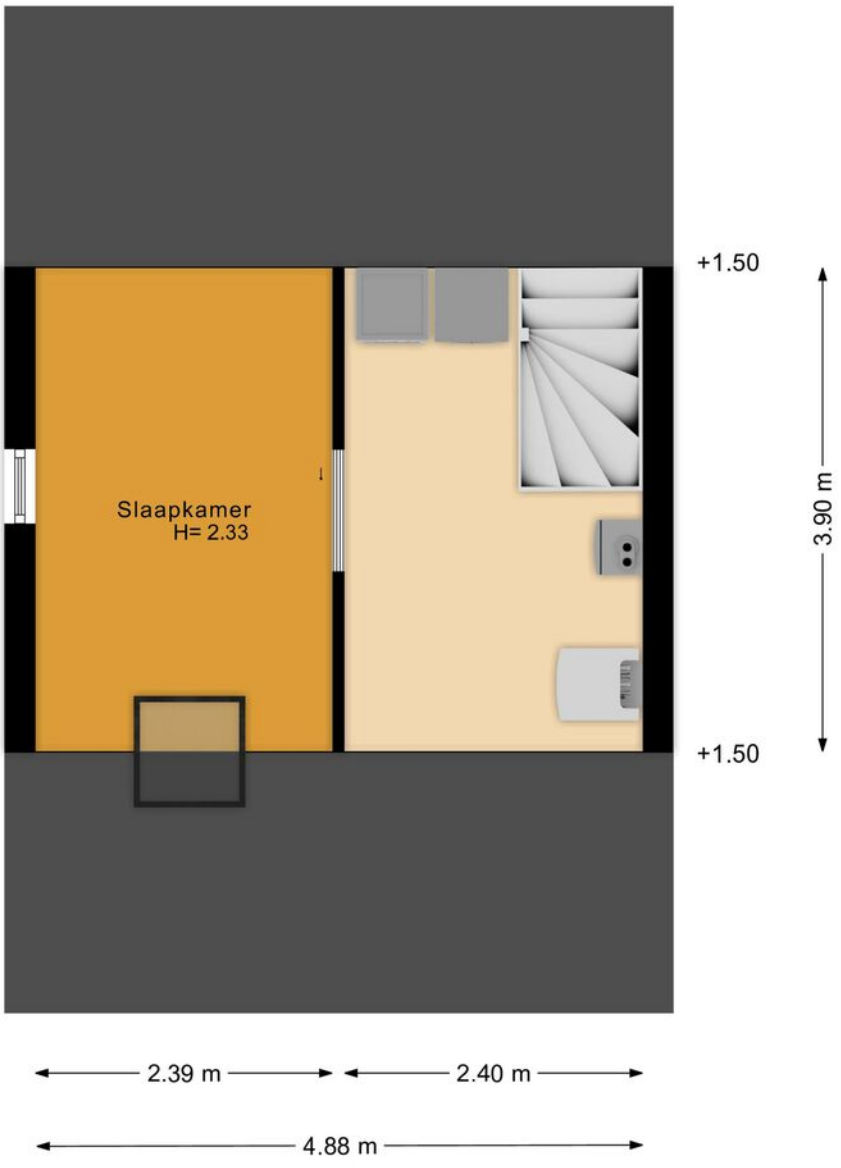
PLATTEGRONDEN

Eerste verdieping



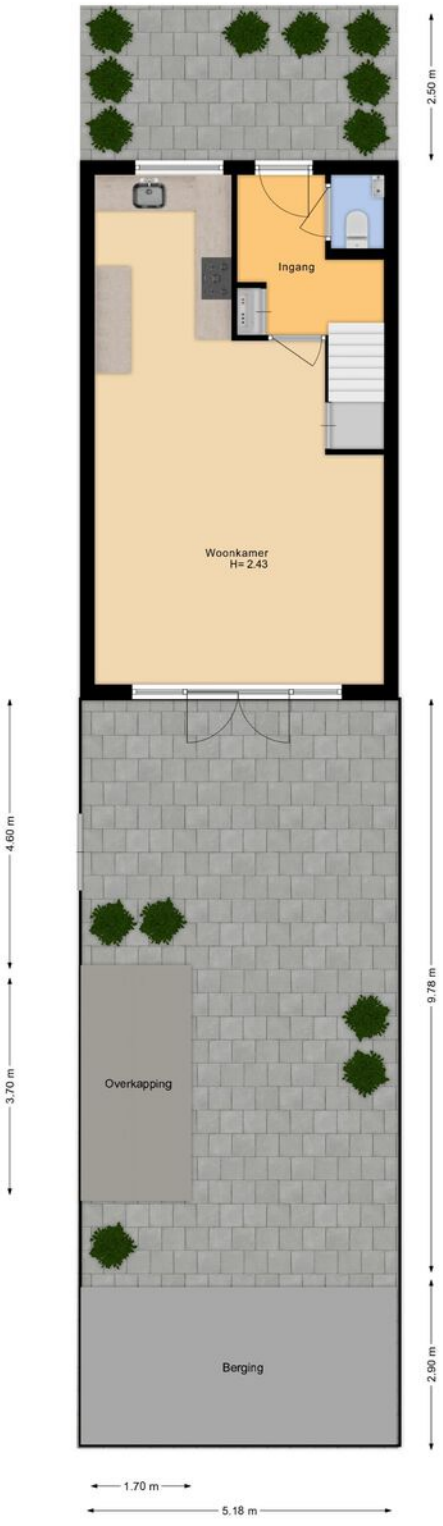
PLATTEGRONDEN

Tweede verdieping



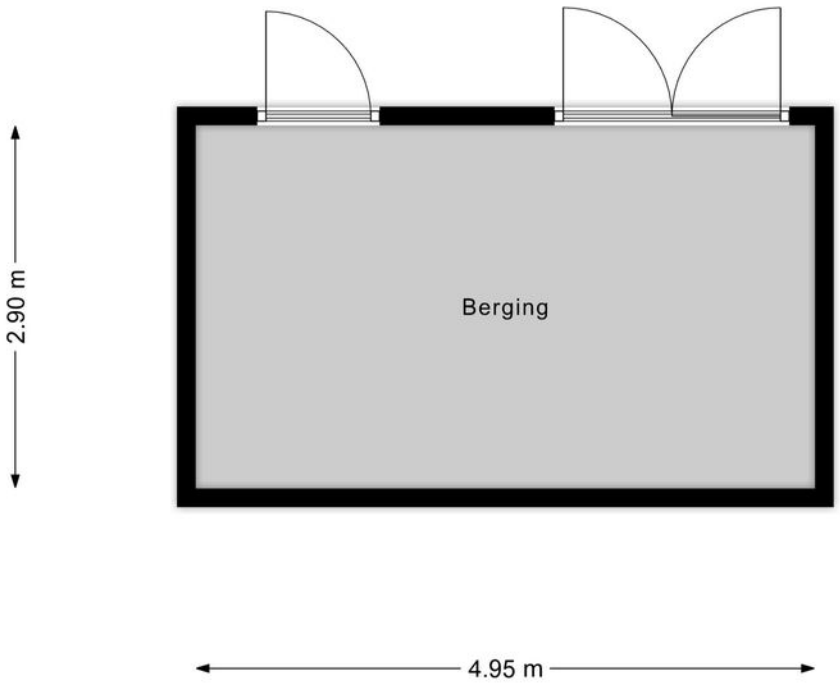
PLATTEGRONDEN

Perceel



PLATTEGRONDEN

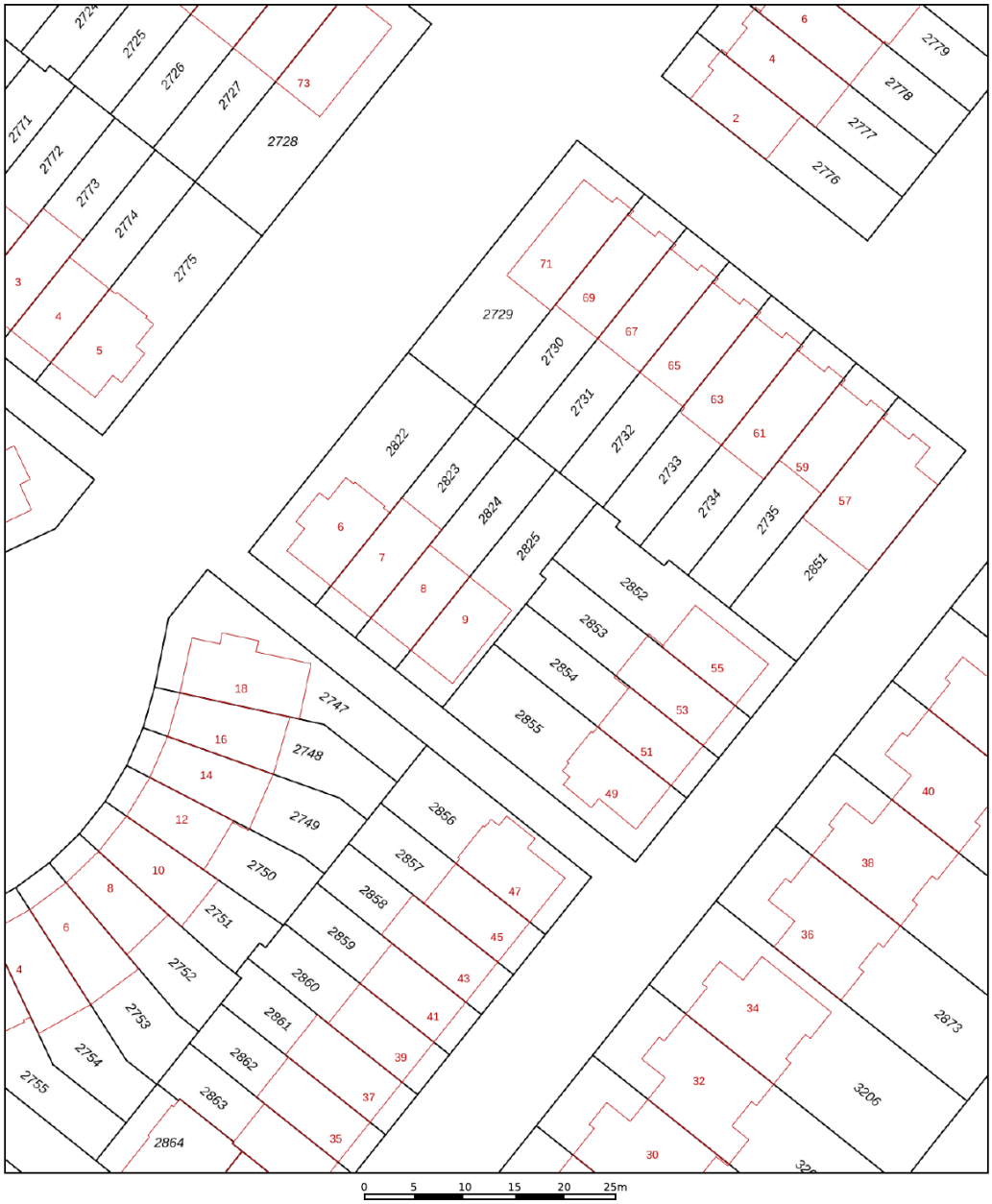
Berging



KADASTRALE
KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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	B
Perceel	2825

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 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

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 FU
VOOR WONEN EN OND

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, hypotheken 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



LL SERVICE KANTOOR
ERNEMEN

WONEN BEDRIJVEN HYPOTHEKEN

RP

al meer dan 50 jaar

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

RIJNPOORT

MAKELAARS VOOR
WOON- EN WERKDROMEN

VOOR JOUW WOON- EN WERKDROMEN

RIJNPOORT MAKELAARS
Heulweg 80, 2295 KH Kwintsheul
T. 0174-294 652
M. info@rijnpoort.nl
rijnpoort.nl

NVM