NOOTDORP

Koers 7

ruseler van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 495.000,- k.k.



Makelaar

Maak kennis met de makelaar in Nootdorp

Niet een huis, maar een thuis. Dat is waar we bij Van Herk Makelaars Nootdorp dagelijks voor gaan.

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. De regio Pijnacker - Nootdorp kent daarom weinig geheimen voor ons. De combinatie van jarenlange ervaring, ons vermogen goed te kunnen luisteren en een persoonlijke aanpak, heeft gezorgd voor vele contacten. Dit kan voor jou leiden tot verrassende kansen.



Twan Wubbe

NVM Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl

ruseler &van herk makelaars

Omschrijving

Royaal en comfortabel wonen met een zonnig terras, midden in het bruisende centrum van Nootdorp!

Op een fantastische locatie, direct boven winkelcentrum De Parade, bevindt zich deze verrassend ruime en modern afgewerkte 4-kamermaisonnette uit 2003. Met een woonoppervlakte van circa 113 m², drie ruime slaapkamers, een royale en lichte woonverdieping met hoog plafond en een moderne open keuken biedt deze woning een heerlijke combinatie van ruimte, comfort en praktisch wonen.

Ook buiten is het volop genieten! Het zonnige terras van circa 18 m² ligt op het zuidoosten en biedt alle ruimte voor een gezellige lounge- of eethoek. Daarnaast beschikt de woning over een eigen berging en bevindt deze zich op een beschut en afgesloten bewonersdek boven het winkelcentrum.

Omgeving
De woning ligt op een uitstekende locatie, midden in het gezellige centrum van Nootdorp. Winkelcentrum De Parade bevindt zich letterlijk voor de deur en biedt een uitgebreid aanbod aan supermarkten, speciaalzaken, winkels en horecagelegenheden. Ook de sfeervolle Dorpsstraat met diverse restaurants en terrassen ligt op korte afstand.

Voor ontspanning en recreatie zijn onder andere de Dobbeplas, het Balijbos en recreatiegebied Delftse Hout eenvoudig bereikbaar. Daarnaast bevinden scholen, sportverenigingen en diverse openbaarvervoersverbindingen zich in de directe omgeving. Tram 15 stopt bij winkelcentrum De Parade en ook de metro ligt op loopafstand. Via de uitvalswegen A4, A12 en A13 zijn steden als Den Haag, Delft en Rotterdam uitstekend bereikbaar.

Het complex
Via de afgesloten centrale entree met bellentableau en brievenbussen betreedt u het verzorgde appartementencomplex. Vanuit de centrale hal zijn de woningen bereikbaar via de lift of het trappenhuis.

Omschrijving›

Indeling
Eerste verdieping
Entree van de woning met een ruime hal die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. In de hal bevinden zich de meterkast met de unit voor stadsverwarming, een moderne toiletruimte met hangend closet en fonteintje en de trapopgang naar de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers, die dankzij hun praktische afmetingen uitstekend geschikt zijn als slaap-, werk- of hobbykamer. De moderne badkamer is verzorgd afgewerkt en beschikt over een royale inloopdouche, een wastafelmeubel aansluitingen voor de wasmachine en droger en is voorzien van mechanische afzuiging.
Daarnaast is er een praktische inpandige berging voor extra opbergruimte.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereikt u de verrassend royale en lichte woonverdieping. Wat hier direct opvalt, is het bijzonder hoge plafond, dat in combinatie met de grote raampartijen en dakramen zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel en een prachtige natuurlijke lichtinval. De royale woonkamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een ruime eethoek. De fraaie houten vloer geeft de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling. In combinatie met het bijzonder hoge plafond en de grote raampartijen ontstaat een prachtige leefruimte waar licht, ruimte en comfort samenkomen. De moderne open keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en beschikt over volop kast- en laderuimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bosch vaatwasser (2025), vriezer (2025), inductiekookplaat, heteluchtoven en close-inboiler.

Buitenruimte
Het zonnige terras van circa 18 m², gelegen op het zuidoosten, vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Dankzij de royale afmetingen is er volop ruimte voor een comfortabele loungehoek of een gezellige eettafel.

Het terras ligt op het verhoogde en afgesloten bewonersdek boven winkelcentrum De Parade, waardoor u geniet van een beschutte buitenruimte midden in het centrum van Nootdorp. Daarnaast beschikt de woning over een eigen separate berging op het bewonersdek, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Bijzonderheden
• Woonoppervlakte circa 113 m²; • Bouwjaar 2003;
• Gelegen midden in het centrum van Nootdorp, direct boven winkelcentrum De Parade; • Royale en lichte woonverdieping met bijzonder hoog plafond;
• Fraaie houten vloer op de tweede verdieping;
• Grote raampartijen en dakramen voor een prachtige lichtinval;
• Moderne open keuken met diverse inbouwapparatuur;
• Drie ruime slaapkamers; • Moderne badkamer met royale inloopdouche;
• Praktische inpandige berging met wasmachineaansluiting;
• Zonnig terras van circa 18 m² op het zuidoosten;
• Gelegen op een verhoogd en afgesloten bewonersdek;
• Eigen separate berging;
• Energielabel A;
• Verwarming en warm water via stadsverwarming;
• Voorzien van 10 zonnepanelen (2021);
• Actieve Vereniging van Eigenaars, maandelijkse bijdrage circa €232,14;
• Uitstekende bereikbaarheid met openbaar vervoer en via de A4, A12 en A13;
• Oplevering in overleg.



ruseler
&van herk
makelaars

Kenmerken›

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
113 m²	2003	3	0 m²

Soort	maisonnette
Type	appartement
Aantal kamers	4
Woonoppervlakte	113 m²
Perceeloppervlakte	0 m²
Inhoud	457 m³
Bouwjaar	2003
Tuin	zuidoost
Verwarming	stadsverwarming (-)
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geisoleerd



ruseler› &›van›herk› makelaars›









ruseler
&van herk
makelaars











ruseler› &›van›herk› makelaars›









ruseler› &›van›herk› makelaars›







ruseler
&van herk
makelaars



ruseler
&van herk
makelaars











ruseler van herk makelaars









ruseler
&van herk
makelaars









ruseler
&van herk
makelaars

Virtueel›bezichtigen›

Klik op onderstaande iPad, of ga naar onze website (vanherk.nl), voor het bekijken van de woningvideo.





ruseler› &›van›herk› makelaars›

Kadastrale›gegevens›

Adres
Koers 7

Postcode/plaats
2632 GN NOOTDORP

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 5084

Kadastraal eigendom
Volle eigendom

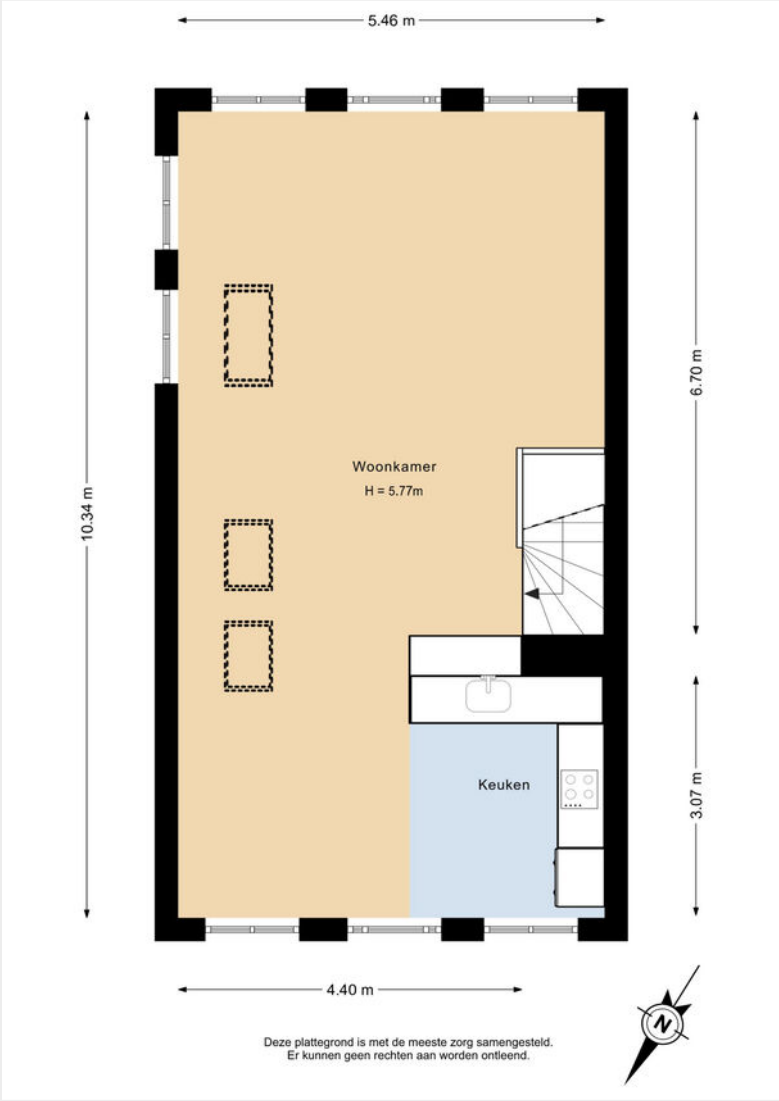
Perceelppervlakte
0 m²



ruseler› &›van›herk› makelaars›

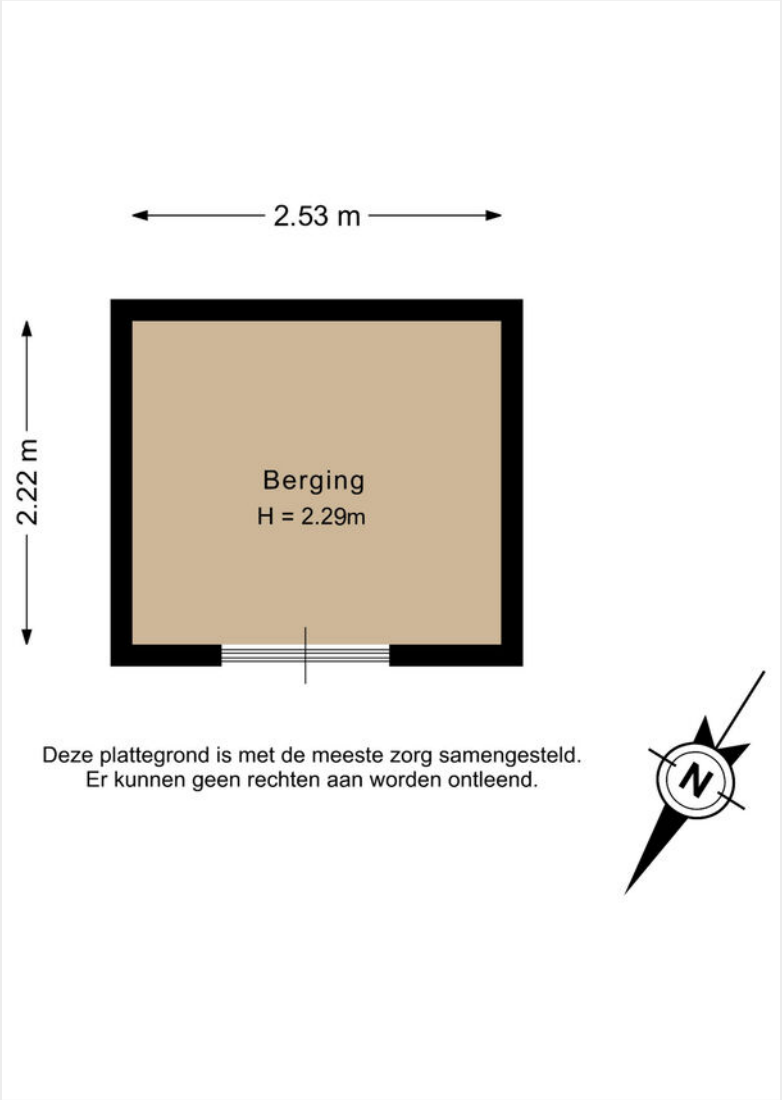
Plattegrond›

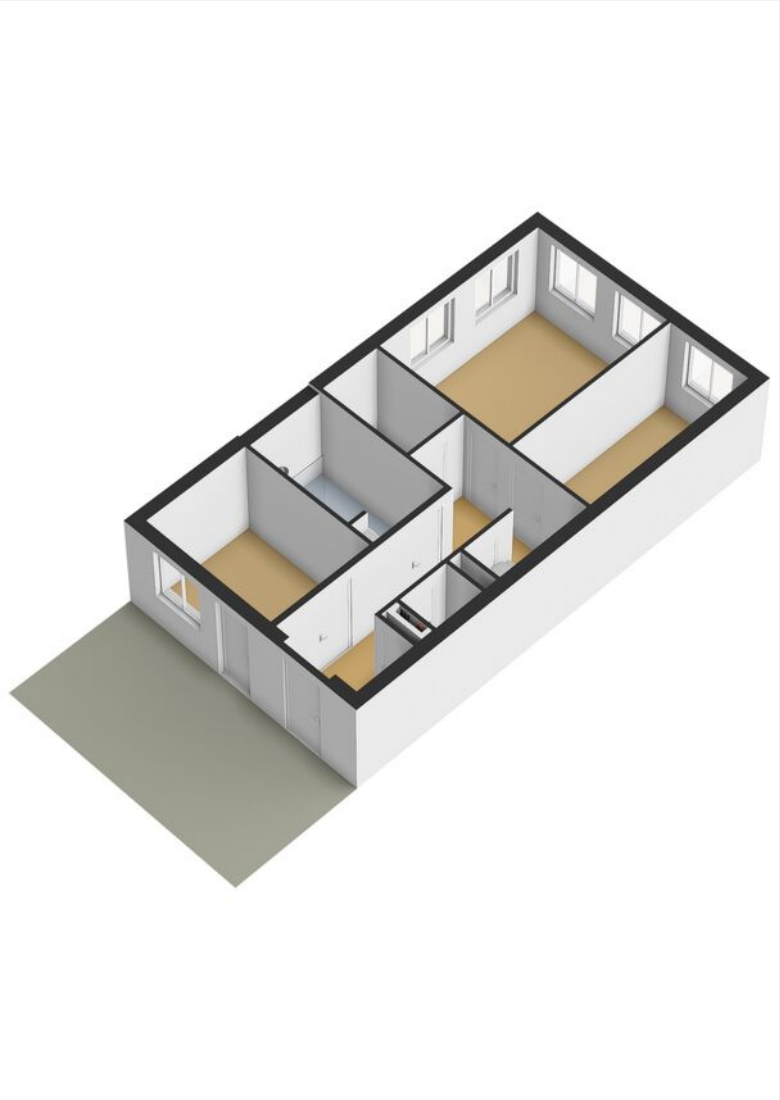




ruseler› &›van›herk› makelaars›

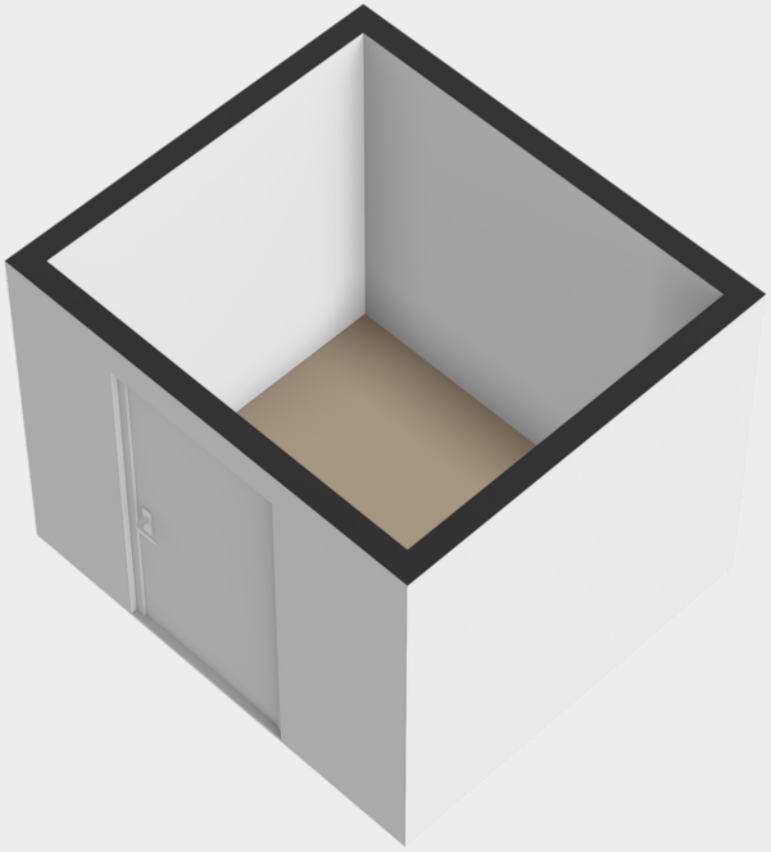
Plattegrond





Plattegrond





ruseler & van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand slaapkamer bestaande uit PAX kasten 6x50cm en 1x 100cm.	X		
- Kast PAX 50cm (logeerkamer) Kast PAX 2x 60cm (Berging)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler Inventum 10L	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Stadsverwarming via Eneco.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

ruseler van herk makelaars

Aankoopbegeleiding›

Droom je alvast over jouw nieuwe interieur? Dan nemen wij de aankoop van jouw droomhuis uit handen
In een krappe huizenmarkt moet je slim kunnen handelen. Onze makelaars zijn gespecialiseerd in de aankoop van woningen in de gehele regio (Pijnacker, Nootdorp en Haaglanden) en vergoten jouw kans op succes. Wij begeleiden je bij het vinden van jouw droomhuis en houden rekening met jouw wensen en budget. Samen met jou gaan we de woning bekijken, vullen bestaande gegevens aan met extra informatie die voor jou relevant is en geven je vervolgens een eerlijk advies over de reële waarde van het huis. Hierna kunnen wij een bod voor je uitbrengen en de onderhandeling -in nauw overleg met jou- begeleiden met als doel dat je de woning koopt voor een verantwoorde prijs.

Wij ontzorgen je tijdens het hele aankoopproces en helpen je tijdens alle stappen van het aankopen van een woning. Daar komt vaak meer bij kijken dan in eerste instantie verwacht. Zo krijgt je onder andere te maken met een onderzoeksplicht, de juridische stukken, energielabel, een bouwkundige keuring en bij appartementen met een VvE.

Wij handelen volledig in jouw belang:

- Veel kennis van de lokale markt
- Adviseren over slimme aanpassingen zoals een verbouwing of verduurzaming die de waarde van je huis op den duur kunnen verhogen
- Veel kennis van vaak voorkomende gebreken
- Behoeden je in het proces voor eventuele juridische haken en ogen. Hebben een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering
- Beschikken over allerlei tools en een rijke database, waardoor ze precies weten wat een huis echt waard is
- Houden het hoofd koel en zorgen ervoor dat je niet te veel betaalt en de beste keuzes maakt
- Nemen bij aankoop alle complexe documentatie uit handen en zorgen dat alles perfect geregeld wordt



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Huis verkopen›

Ook jouw huis goed verkopen?
Juist nu is het moment om jouw huis te verkopen. Ook in deze huizenmarkt blijft verhuizen een ingrijpende gebeurtenis waarvoor veel geregeld moet worden. Als ervaren makelaars regelen we het complete verkoopproces goed en snel. Zoals succesvol onderhandelen voor de beste verkoopprijs. Een goed begin van jouw toekomst.

Thuis in jouw straat
Grote kans dat we jouw koper al kennen. Met lokale vestigingen verspreid over Zuid-Holland en jarenlange makelaarservaring zijn we ook in jouw buurt bekend. En we zijn niet alleen thuis in de regio Pijnacker - Nootdorp. Het verkoopproces kent voor ons ook geen geheimen. Omdat de focus van onze makelaars op klanttevredenheid ligt, denken we altijd met je mee en gaan wij voor jouw toekomst. Of het nu gaat om promotie op Funda, lastige belastingregels of de onderhandeling voor de best haalbare prijs. Zo haal je maximaal resultaat met de verkoop van jouw huis.

Wij kennen de waarde van jouw huis
Benieuwd wat jouw huis zal opbrengen? Misschien zit er meer in dan je denkt. Onze makelaars weten de waarde van jouw huis en komen je dat graag vertellen. Zo kom je te weten wat een reële vraagprijs is. Met die waardevolle informatie kun je echt gaan denken aan jouw toekomst.

Neem contact op met onze vestiging:

Ruseler & Van Herk Makelaars
Zilveren Zweep 2
2632 GP Nootdorp

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



ruseler›
&›van›herk›
makelaars›

Extra›informatie›

Hypotheekadvies
Een eigen huis kopen of een hypotheek oversluiten is een belangrijke financiële beslissing. Deskundig en goed hypotheekadvies is daarbij belangrijk. Ook hiervoor kunt u bij ons terecht bij onze adviseur van Haaglanden Hypotheek.

Oriëntatiegesprek
Het hypotheekadvies begint met een inventarisatie van uw persoonlijke gegevens en wensen. Zaken die we hierin meenemen zijn:

- Inventarisatie van uw wensen en mogelijkheden conform de Wet financieel toezicht.
- Opstellen van uw profiel conform conform de Wet financieel toezicht.
- Het maken van de eerste berekeningen met o.a. toetsing maximale hypotheek conform de Gedragscode van het Contactorgaan Hypothecair Financiers.
- Mogelijkheden Nationale Hypotheek Garantie bespreken.
- Mogelijkheden Starterslening bespreken.
- Afstemming beloningswijze en indicatie kosten.

Huis taxeren
Voor een individuele woningfinanciering is een gedegen taxatie erg belangrijk. Al onze taxaties voldoen aan de strenge normen van het NRVT en worden verwerkt bij het NWWI (het Nederlands Woning Waarde Instituut). Zij controleren het proces dat daaraan vooraf gaat. Waaronder een nauwkeurig omgevingsonderzoek en een gedegen onderbouwing van de waarde, aangetoond met tenminste drie relevante referenties.

Pas na controle en goedkeuring door het NWWI, zal een geldinstelling de taxatie veelal als volwaardig aanvaarden. Ruseler & Van Herk Makelaars heeft NRVT gecertificeerde makelaars en aangesloten bij het NWWI en gemachtigd om volgens de vereiste standaard te taxeren.
Voor ons werk berekenen wij een vaste prijs.



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Ons team



Raymond Stolk

Directeur Ruseler & Van Herk Makelaars
NVM Register Makelaar - Taxateur
06 45 50 61 08
raymond@ruselerenvanherk.nl



Twan Wubben

NVM Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl



Mark de Koning

NVM Makelaar

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



Diana de Gunst

Commercieel Binnendienst Medewerker

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl



Rosanne de Beun

Commercieel Binnendienst Medewerker

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl

Benieuwd wat wij voor jou kunnen betekenen? Neem nu contact met ons op!

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

ruseler & van herk makelaars

Disclaimer›

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.

2. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopakte worden opgemaakt conform het NVM-model.

3. Indien een financieringsvoorbehoud wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 4 weken.

4. Indien van toepassing zal de zgn. ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen: Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning (en bijgebouwen) meer dan ... jaar oud zijn, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, de leidingen van elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3. (van de koopakte) omschreven (woon) gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

5. Oplevering: in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voorzover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.

6. Waarborgsom/ bankgarantie: tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper bij ondertekening van de koopakte een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10 % van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

7. Plattegronden, tekeningen en schetsen: 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.

8. Het risico t.a.v. eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging komt -al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek- met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.

9. Er kan sprake zijn van roerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de splitsing van de koopsom.

10. Rechtsgeldige koopovereenkomst pas na ondertekening.
Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkopers en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop.

ruseler› &›van›herk› makelaars›

Disclaimer›

Er is pas sprake van rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgelijk Wetboek. Dit betekent dat verkoper uit juridisch oogpunt kan ingaan op het voorstel van partij 2. Er bestaan voor de verkoper drie mogelijkheden:

I Verkoper zet zijn handtekening onder de koopovereenkomst met u als koper en gaat niet in op het bod van partij 2.

II Verkoper stelt u op de hoogte van de nieuwe gegadigde, partij 2. Over de hoogte en de voorwaarden van het voorstel van partij 2 worden aan u geen mededelingen gedaan. Vervolgens geeft verkoper u en partij 2 de gelegenheid om een nieuw bod uit te brengen binnen een nader te bepalen termijn. Daarna beslist verkoper welk bod hij accepteert dan wel met welke partij hij verder in onderhandeling treedt.

III Verkoper neemt afscheid van u. Verkoper treedt in onderhandeling met partij 2 dan wel accepteert het bod van partij 2.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn; al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopakte/akte van levering.

Bij het samenstellen van deze brochure zijn we nauwkeurig te werk gegaan, aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.



ruseler› &›van›herk› makelaars›

ruseler
& van herk
makelaars

Contactgegevens

015 310 9094
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

NVM