PIJNACKER

Rivierenlaan 138

ruseler & van herk makelaars



te koop

Vraagprijs

€ 975.000,- k.k.



Makelaar

Maak kennis met de makelaar in Pijnacker - Nootdorp

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

Al ruim 50 jaar zijn we een begrip in Zuid-Holland. Zo wonen wij in het gebied waar wij domineren. Deze regio 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.



Raymond Stolk

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

ruseler & van herk makelaars

Omschrijving›

Exclusief wonen aan het water, omringd door groen, rust en privacy!
Op een unieke locatie aan de rand van de geliefde wijk Koningshof staat deze schitterende, volledig gerenoveerde (half)vrijstaande 6-kamerwoning. Een bijzondere combinatie van luxe, ruimte en wooncomfort, met een prachtige vrije ligging aan het water. Hier geniet u iedere dag van rust, groen en optimale privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen.

De royale, diepe achtertuin direct aan het water vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Ook binnenshuis ontbreekt het aan niets! De woning beschikt over een ruime garage, een eigen oprit met parkeergelegenheid, een sfeervol balkon en een royale slaap-/werkkamer op de begane grond met uitzicht op de tuin. De hoogwaardige renovatie en de aanwezige zonnepanelen maken het geheel extra aantrekkelijk.

Ook de ligging is ideaal! Winkelcentra Keijzershof en Ackershof, scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en het gezondheidscentrum bevinden zich op korte afstand. De RandstadRail, met directe verbindingen naar Den Haag en Rotterdam, ligt op slechts 10 minuten loopafstand. Via de N470 zijn bovendien de A12 en A13 uitstekend bereikbaar.

Indeling:
Begane grond:
U betreedt de woning via de ruime oprit en komt binnen in een stijlvolle hal met vide, meterkast en een modern afgewerkt eerste toilet. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de garage als de ruime, lichte woonkamer. De woonkamer biedt een prachtig uitzicht op de achtertuin en is voorzien van een schuifpui naar het terras, evenals een sfeervolle fraaie houthaard. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken in U-opstelling, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, stoomoven en een Quooker. Het keukenblad is uitgevoerd in stijlvol graniet. De diepe achtertuin biedt volop ontspanningsmogelijkheden en is voorzien van een elektrisch zonnescherm, een gezellig terras en grenst aan het water met twee vlonder terrassen, wat



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Omschrijving

zorgt voor een heerlijke rustige sfeer. De garage, bereikbaar via de tuin, grenst aan een ruime werkkamer, beide zijn voorzien van verwarming. In de garage is een wateraansluiting. De gehele begane grond van de woning is smaakvol afgewerkt met een massief eiken white wash vloer.

1e verdieping:
De 1e verdieping is voorzien van een massief eiken vloer. De overloop met vide biedt toegang tot alle kamers op deze verdieping. De eerste slaapkamer aan de voorzijde is ruim en licht, De tweede royale slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand, airconditioning en directe toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar u kunt genieten van het prachtige uitzicht. De raampartij is af te sluiten met een elektrisch te bedienen rolluik. Vanuit de hal is de badkamer bereikbaar welke compleet en modern is afgewerkt met een whirlpool ligbad, een inloopdouche, een wastafel met badkamermeubel en een tweede toilet. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde.

2e verdieping:
Door middel van een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. De zolderverdieping is voorzien en 4e slaapkamer met dakvensters en een grote bergruimte aan de achterzijde.

Bijzonderheden:
- eigen grond
- groene omgeving
- fraaie, grote achtertuin met vrij zicht en privacy met ligging aan het water
- parkeren op eigen terrein en in de garage
- werkkamer/slaapkamer op de begane grond
- Airconditioning aanwezig
- 10 zonnepanelen aanwezig
- gunstige ligging ten opzichte van de diverse voorzieningen
- centraal gelegen: korte reistijd naar Den Haag, Rotterdam, Delft en Zoetermeer
- oplevering in overleg
- Ruseler & Van Herk Makelaars NVM verkoopvoorwaarden zijn van toepassing

Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Wij behartigen de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

"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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden".

Gebruiksoppervlakte woningen
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.



ruseler
&van herk
makelaars

Kenmerken

Woonoppervlakte	Bouwjaar	Slaapkamers	Perceeloppervlakte
173 m²	1985	5	482 m²

Soort	eengezinswoning
Type	halfvrijstaande woning
Aantal kamers	6
Woonoppervlakte	173 m²
Perceeloppervlakte	482 m²
Inhoud	684 m³
Bouwjaar	1985
Tuin	zuid
Verwarming	c.v.-ketel (2024)
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas



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











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
Rivierenlaan 138

Postcode/plaats
2641 RK PIJNACKER

Sectie/perceel
Sectie C, nummer 8310

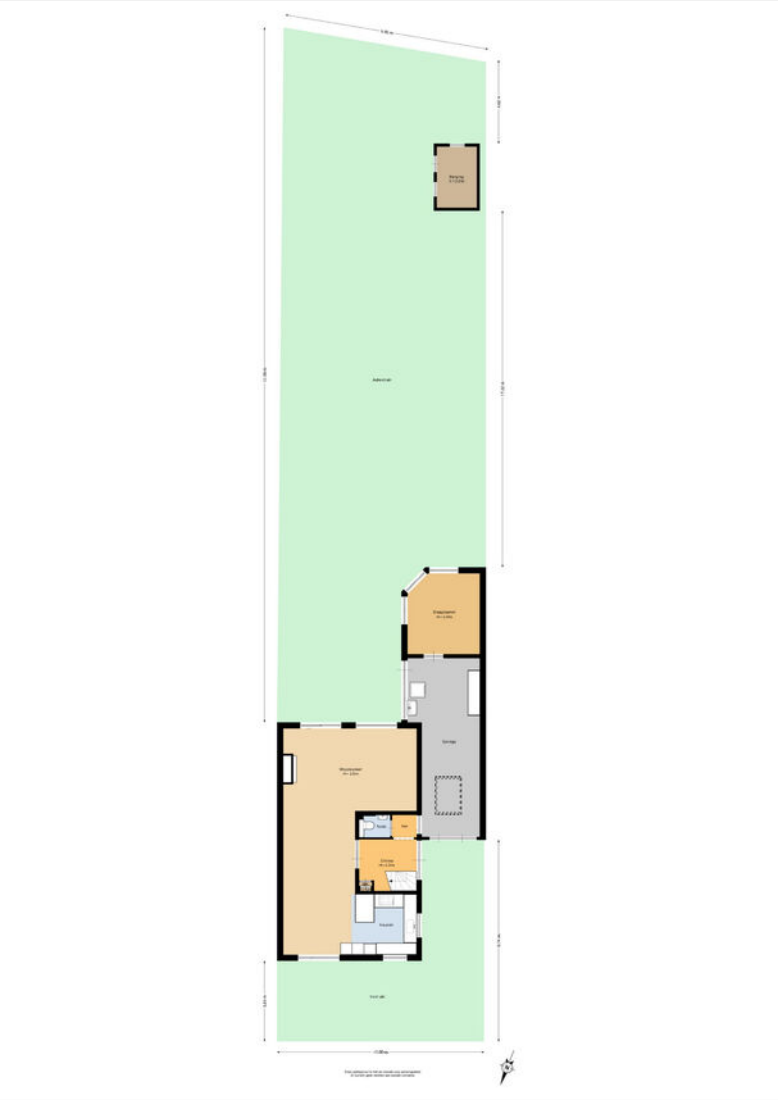
Kadastraal eigendom
Volle eigendom

Perceelppervlakte
482 m²



ruseler› &›van›herk› makelaars›

Plattegrond›

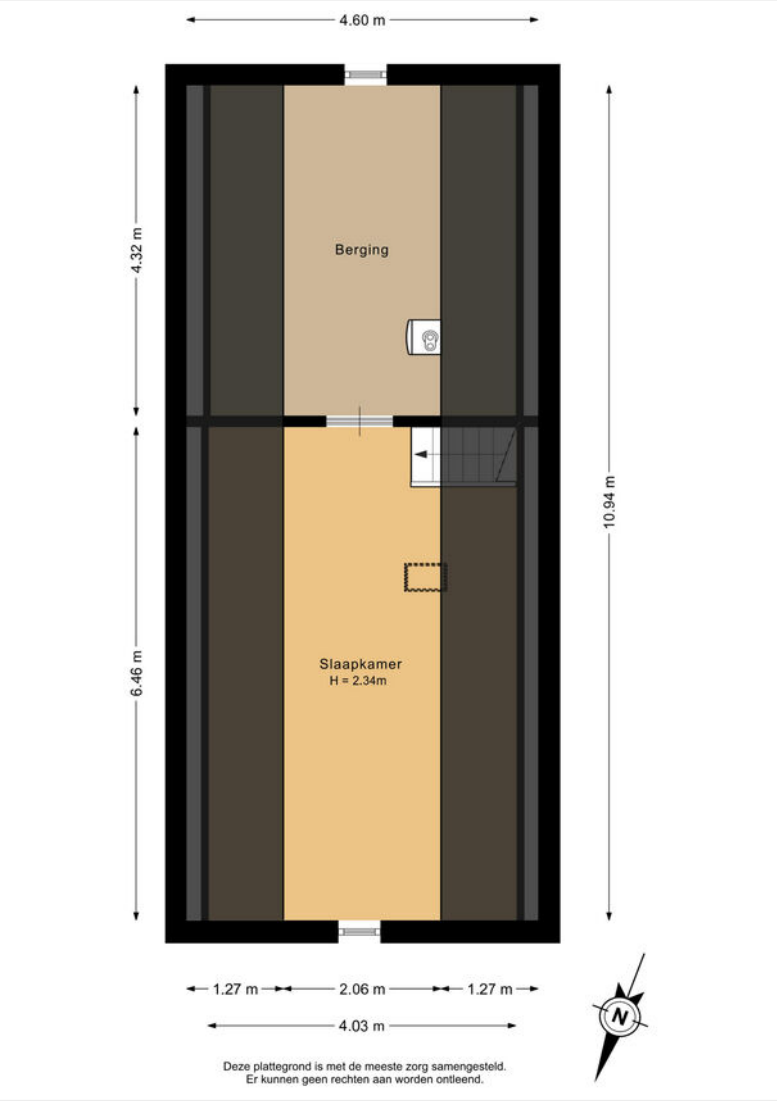




ruseler› &›van›herk› makelaars›

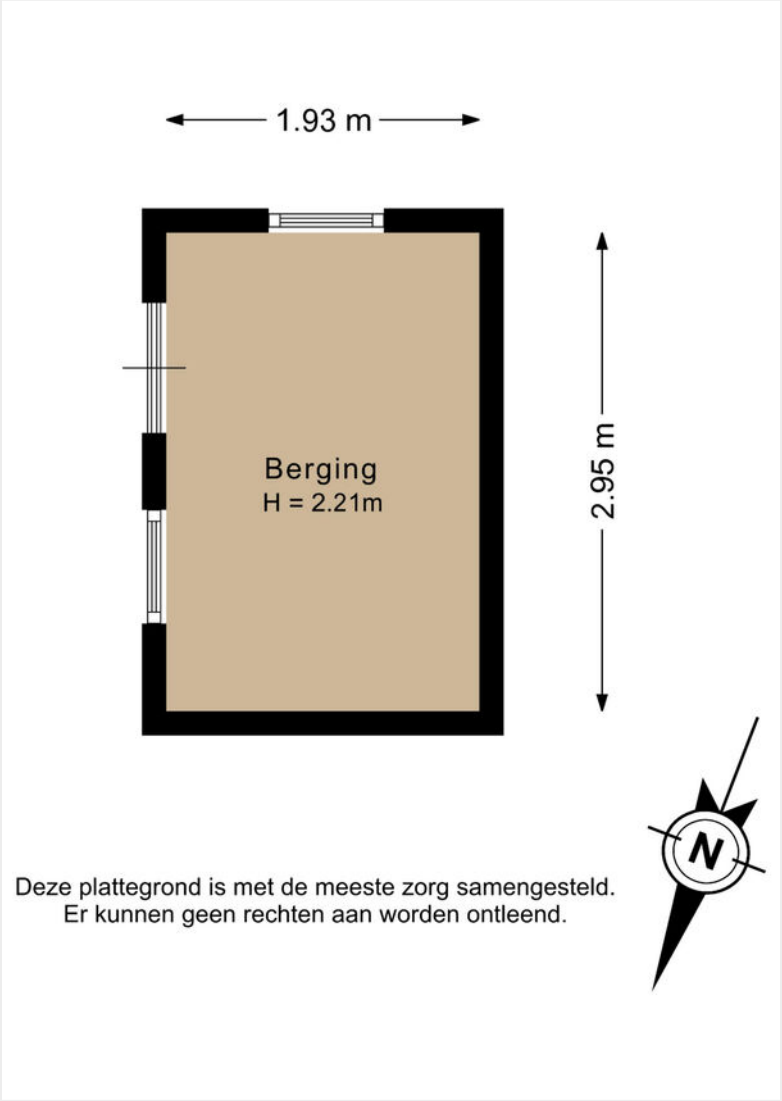
Plattegrond›

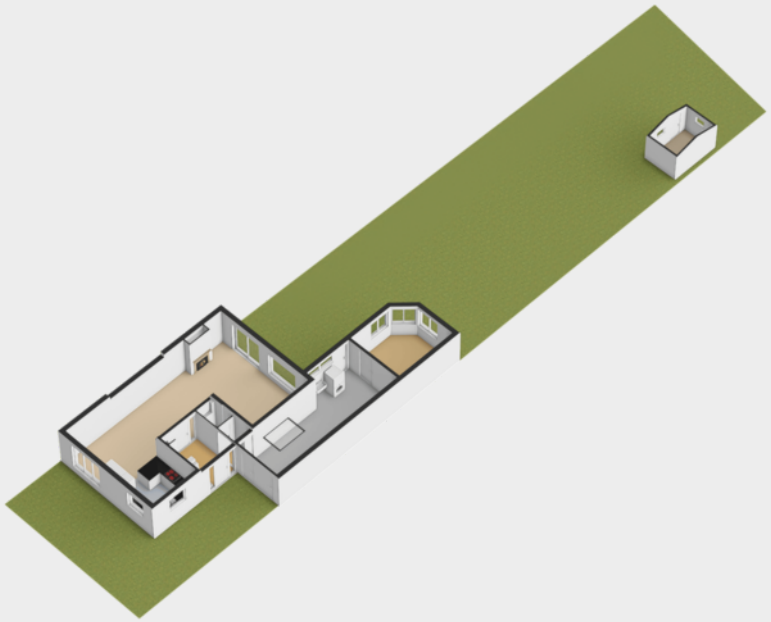




ruseler› &›van›herk› makelaars›

Plattegrond





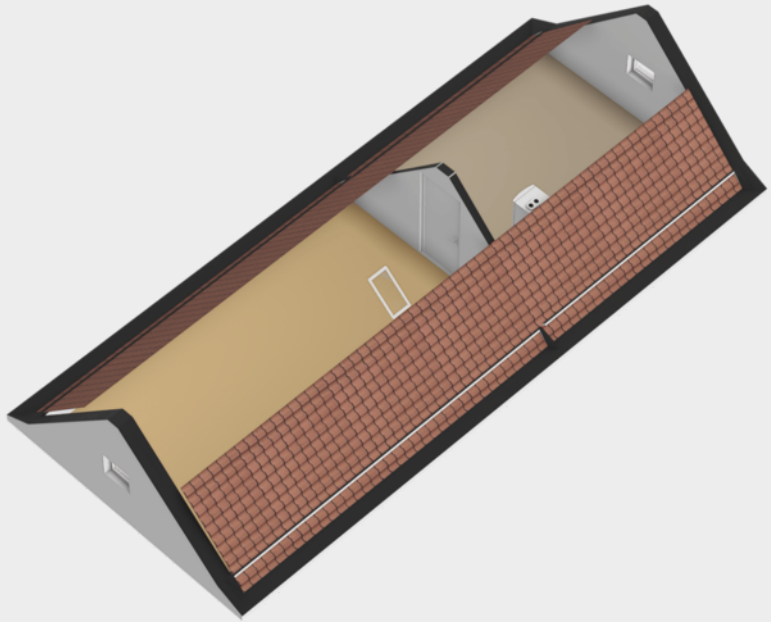
ruseler van herk makelaars

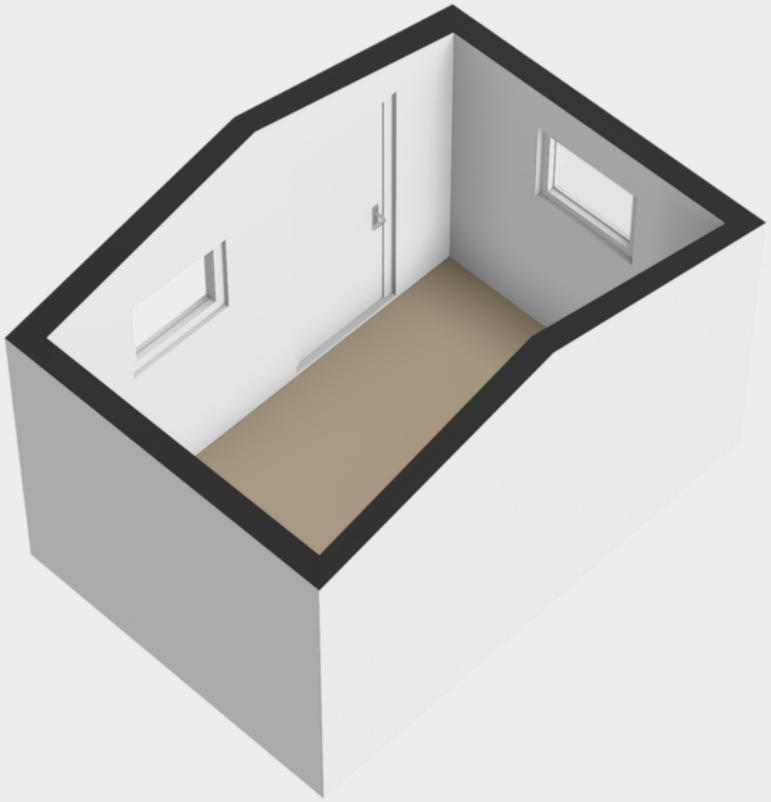
Plattegrond





Plattegrond





ruseler van herk makelaars

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garagestellingen (Garage shelves)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koelkast & vriezer in de garage (Refrigerator & freezer in garage)	X		
- Wijnkoelkast in de garage (Wine fridge in garage)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Accessoires rek (Accessories bar)	X		
- Wand plank (Wall shelf)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Verlichte make-upspiegel (Illuminated makeup mirror)	X		
- Anti-condensspiegel (Illuminated anti-fog mirror)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie woonkamer (Radiator foil in living room)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bankje en tafel onder de pergola (Bench and table under trellis)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houten bankje en stoelen (Wooden bench and chairs)	X		
- Losse beelden en ornamenten en potplanten (Loose ornaments and potted plants)	X		

Blijft achter | Gaat mee | Ter overname

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
Ackershof 28
2641 DX Pijnacker

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl



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.nll



Twan Wubben

NVM Makelaar

06 17 77 45 46
twan@ruselerenvanherk.nl



Mark de Koning

NVM Makelaar

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl



Diana de Gunst

Commercieel Binnendienst Medewerker

015 369 8124
info@vruselerenvanherk.nl



Rosanne de Beun

Commercieel Binnendienst Medewerker

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl

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

015 369 8124
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. 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.

Disclaimer›

11. Funderingsrisico-indicator niet beschikbaar

Aan deze woning is in de NVM-software geen funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. De funderingsrisico-indicator is is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de gebruikte data van FunderMaps.

Het ontbreken van een funderingsrisico-indicator sluit funderingsproblematiek niet uit en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan het ontbreken van een funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.



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

015 369 8124
info@ruselerenvanherk.nl
ruselerenvanherk.nl

NVM