



## **Hof van Azuur 35 Delft**

**Vraagprijs € 569.500,- k.k.**

**VAN DAAL makelaardij**

015 - 212 73 00 | [info@vandaalmakelaardij.nl](mailto:info@vandaalmakelaardij.nl) | [www.vandaalmakelaardij.nl](http://www.vandaalmakelaardij.nl)



# Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1995
Soort:	herenhuis
Kamers:	5
Inhoud:	595 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	157 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	223 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	18 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel, elektrische verwarming
Isolatie:	dubbel glas

# Omschrijving

In een heerlijk en groen stukje Delft gelegen, super licht, perfect onderhouden en zeer comfortabel 6 kamer herenhuis (ca. 172m<sup>2</sup>) met (in pandige) garage, royale uitgebouwde living (veel raampartijen), ruime en moderne woon/eetkeuken, 4x slaapvertrekken, 2x luxe badkamers en fraai aangelegde royale en zonnige (ZW) achtertuin aan het water, welke werkelijk de moeite waard is om te komen bezichtigen!

De woning, een type split level, biedt een ongelooflijk prettig wooncomfort en bevindt zich een gezellige en kindvriendelijke wijk van Delft. Het geschakelde herenhuis heeft aan de voorzijde fraai en vrij uitzicht op veel groen en speelweide, alsmede een ligging in een buurt met uitsluitend bestemmingsverkeer.

Winkelcentrum, scholen (loopafstand), park (Hof van Delftpark), sportvelden, openbaar vervoer en (diverse) uitvalswegen zijn binnen handbereik, waarbij ook het stadscentrum van Delft op 10 minuten fietsafstand te vinden is.

Indeling:

Begane grond: voortuin met veel groen en eigen parkeerplaats (voor de garagedeur). Entree woning met hal, meterkast en doorloop naar gang, voorzien van een luxe toilet (hangend closet) + fontein. Vanuit de gang is er een trap naar de kelderberging met aansluitend de (in pandige) garage (ca. 6,00x2,95m), opstelling wasmachine/droger en veel opbergmogelijkheden. Eveneens bereik je vanuit de gang (middels een mooie glazen pui) een super lichte, royale en fraaie (uitgebouwde) living (ca. 8,40x5,15m) met houten vloerdelen en hoge plafonds. Vanuit de woonkamer is er toegang (middels aluminium schuifpui) naar een royale en zonnige achtertuin (ca. 11,00x5,40) met achtergelegen terras (ca. 5,50x5,40m), eveneens aan het water. De woonkamer biedt eveneens toegang (middels klein trapje) naar een royale, praktisch ingerichte en moderne woon/eetkeuken (ca. 6,15x2,95m), voorzien van keurig keukenblok (L-opstelling), veel bergruimte (diepe kast) en diverse inbouw-apparatuur. In deze keuken geniet je van het vrije en (groene) uitzicht over speelweide en het Hof van Delftpark. Trap naar de 1e verdieping.

1e verdieping: vanuit de keuken bereik je (middels trappenhuis) de 1e verdieping, alwaar een ruime overloop met toegang naar een luxe (1e) badkamer. Deze badkamer is voorzien van een fraaie inloopdouche, vaste wastafel + meubel, spiegelkast en elektrische vloerverwarming. Aan de achterzijde zijn 2 slaapkamers gesitueerd, respectievelijk (ca. 5,25x2,20m) en (ca. 4,25x2,85m). Luxe toiletruimte (hangend closet) met fontein. Ruime voorslaapkamer (ca. 5,15x3,25/3,05m) met vaste kastenwand (schuifstelsel), vaste kast en doorloop naar een (2e) luxe badkamer, eveneens voorzien een fraaie inloopdouche, vaste wastafel + meubel, spiegelkast en elektrische vloerverwarming. Trap naar de 2e verdieping.

2e verdieping: ruime overloop met een royale studio/slaapkamer (ca. 21m<sup>2</sup>), welke wellicht op te splitsen is met 2 afzonderlijke ruimten. Hier bevindt zich eveneens de CV-ketel en ventilatie-systeem, en is er toegang tot een ruim voorbalkon.

#### Bijzonderheden / Kenmerken:

- Heerlijk, luxe en comfortabel herenhuis, om zo te betrekken.
- Gelegen op eigen grond en kindvriendelijke woonomgeving.
- Royale achtertuin aan het water, de gehele dag heel veel zon.
- Luxe badkamers (2x), voorzien van elektrische vloerverwarming.
- Royale studio, welke zeer geschikt is voor kantoor aan huis.
- Ruime (in pandige) garage met naastgelegen grote berging.
- Rondom houten kozijnen voorzien van dubbele beglazing.
- CV-combiketel Remeha Avanta HR (CW 4, bouwjaar 2009).
- Bouwjaar december 1995. Woonoppervlakte ca. 172m<sup>2</sup>.

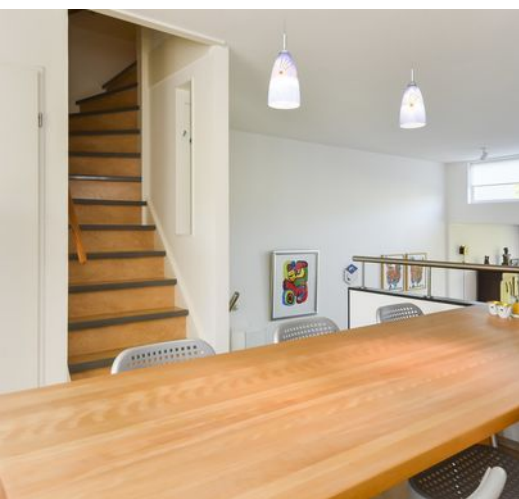
#### Oplevering in overleg

Interesse in dit heerlijke herenhuis? Schakel uw eigen NVM Aankoopmakelaar in.  
Uw NVM Aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.  
Adressen van NVM Aankoopmakelaars vindt u op [Funda.nl](http://Funda.nl)

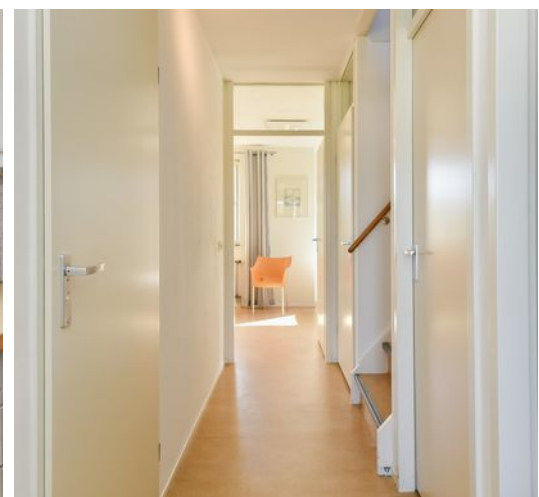






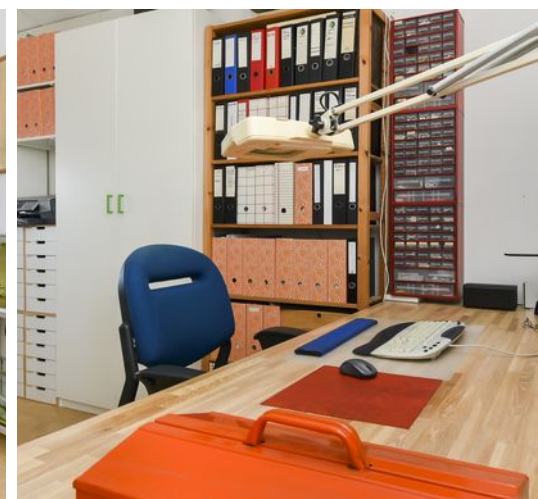








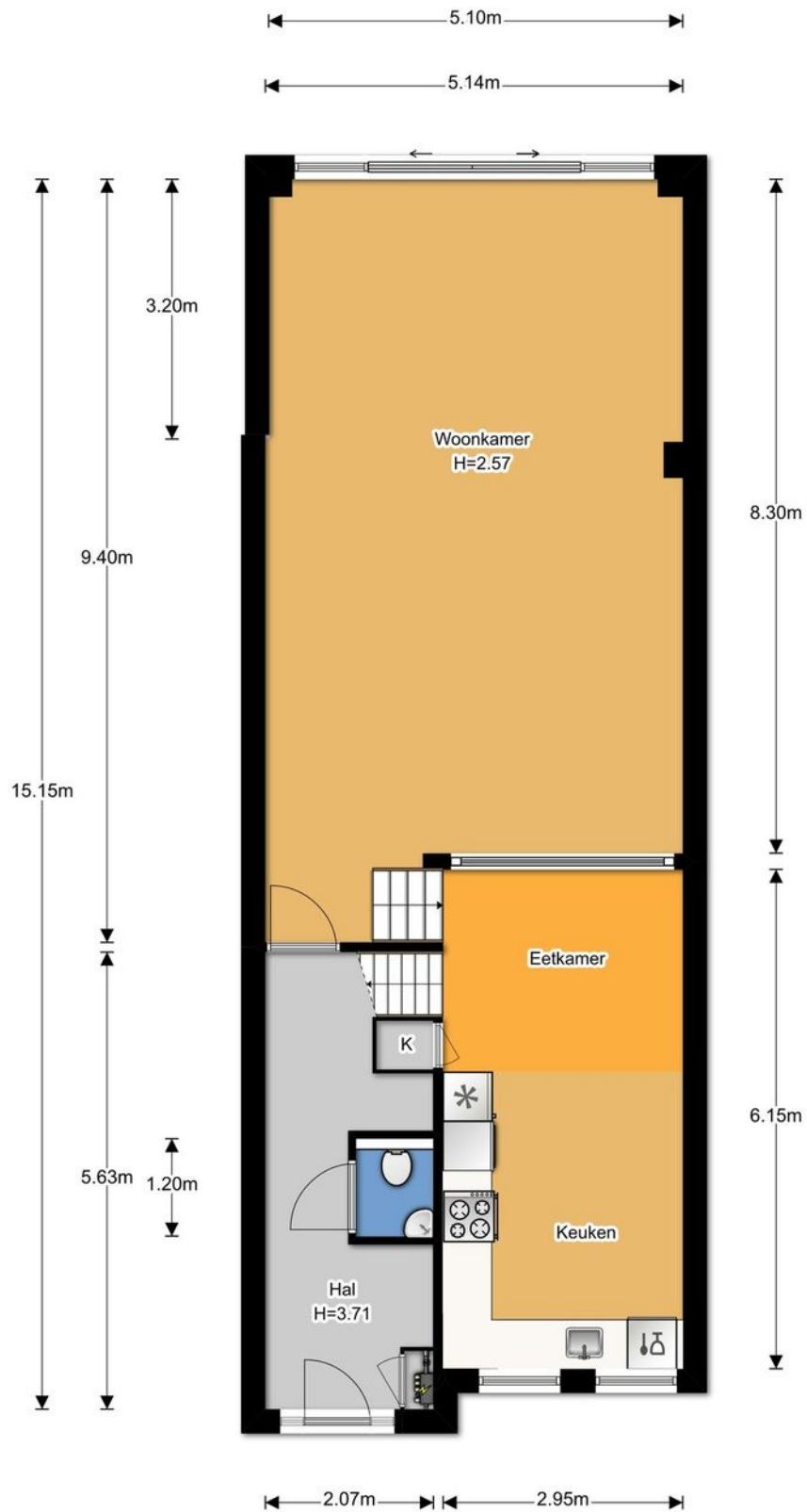






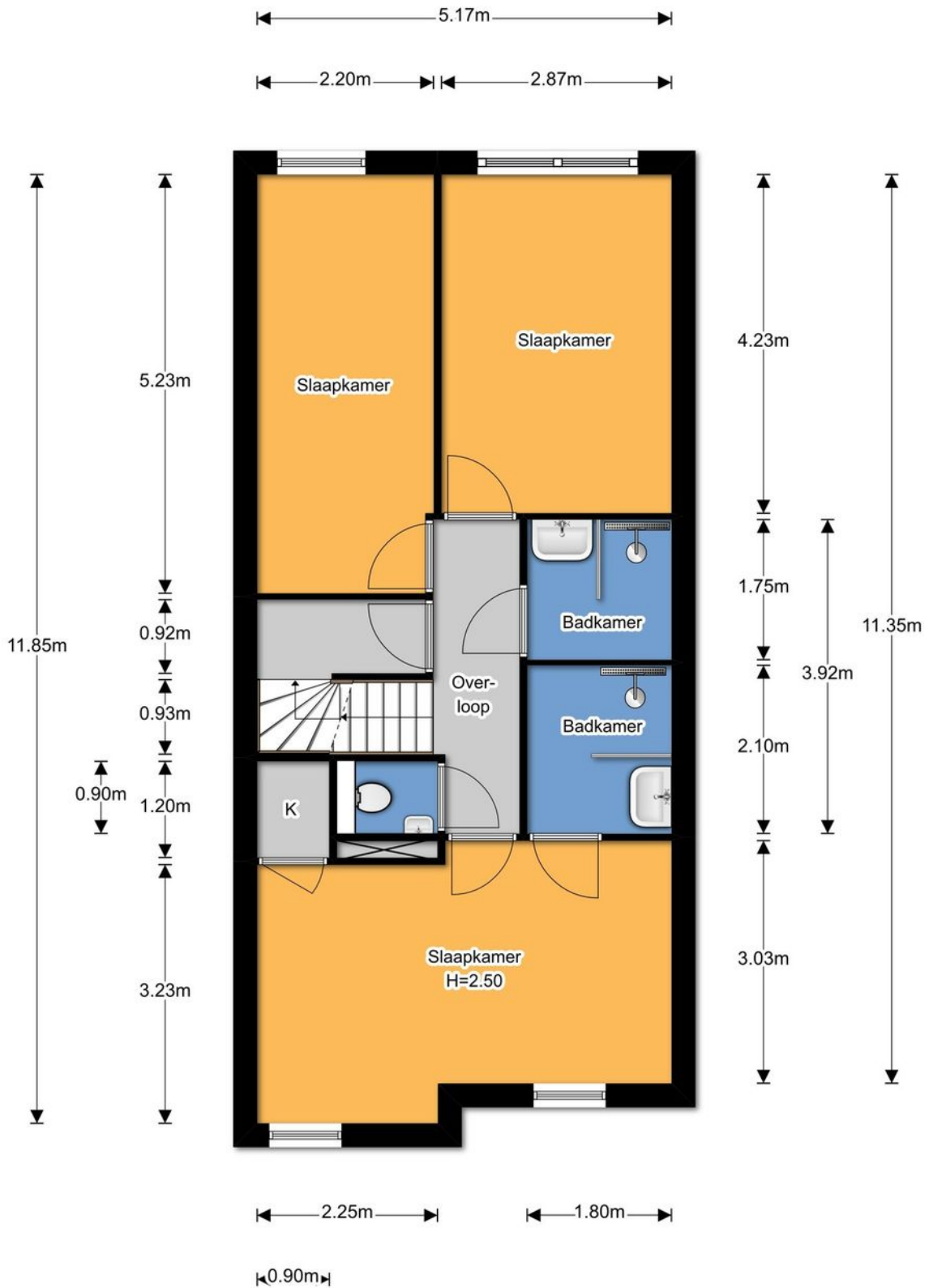


# Begane grond



Begane grond

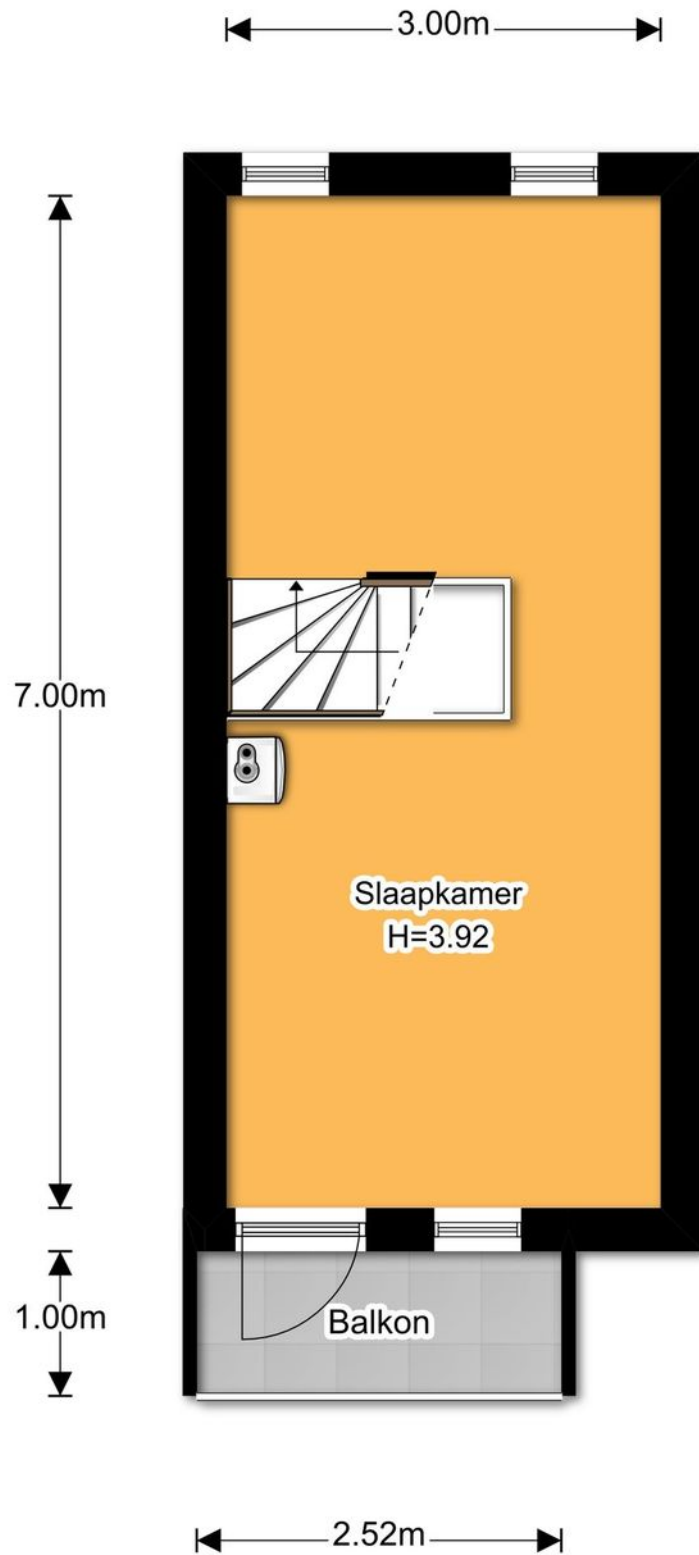
# 1e verdieping



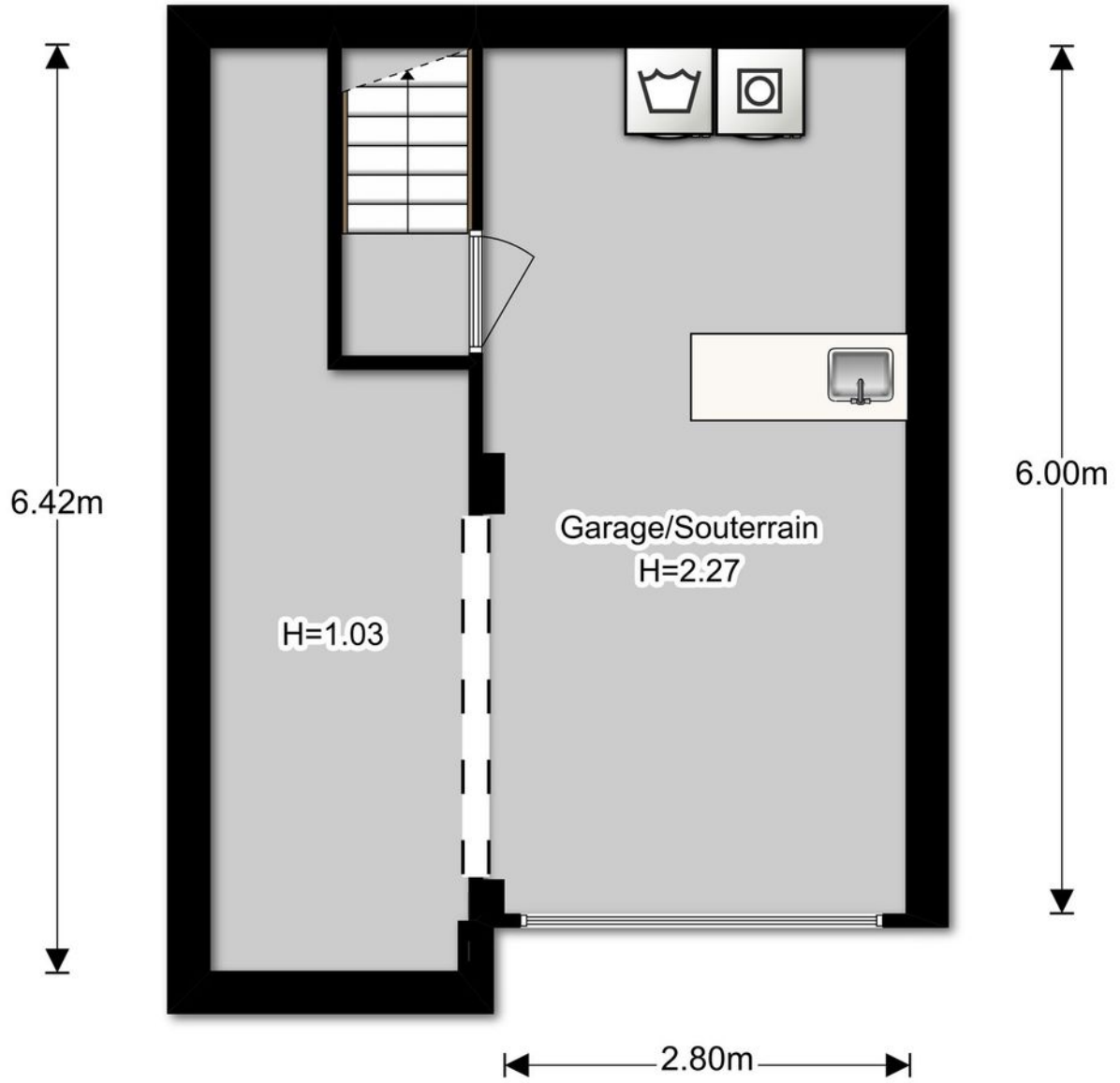
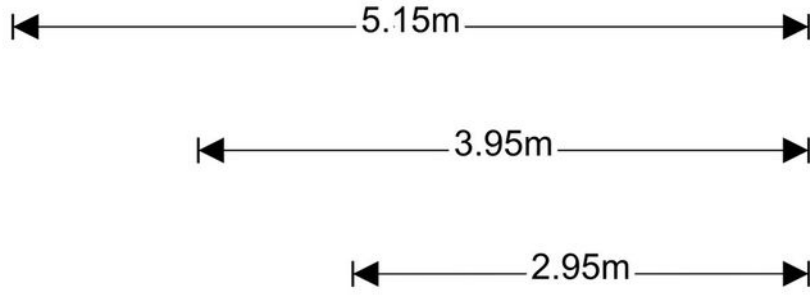
1e verdieping



# 2e verdieping

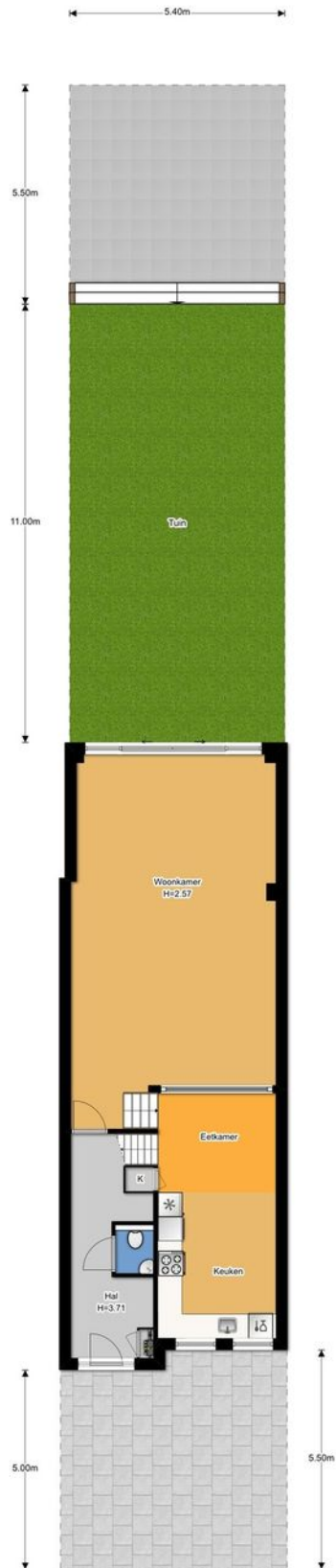


2e verdieping



Garage/Souterrain

# Perceel



Perceel overzicht

# Kadastrale kaart

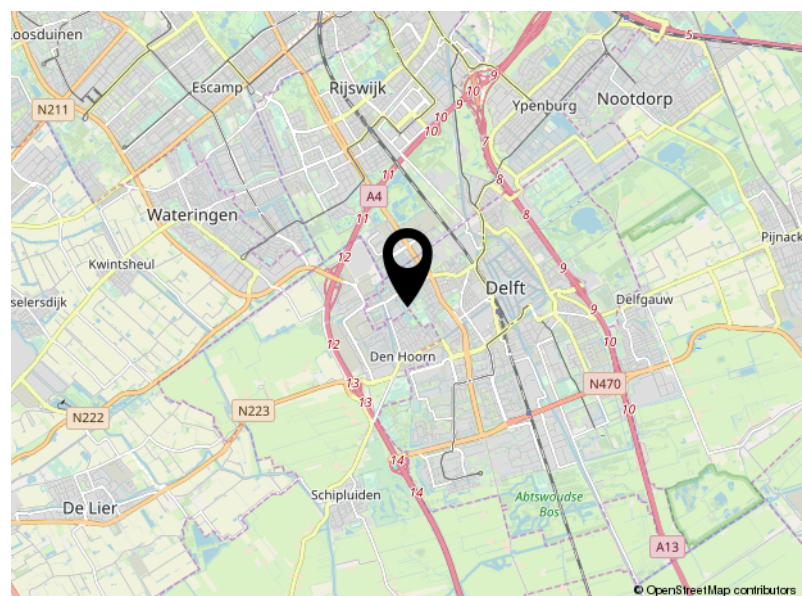
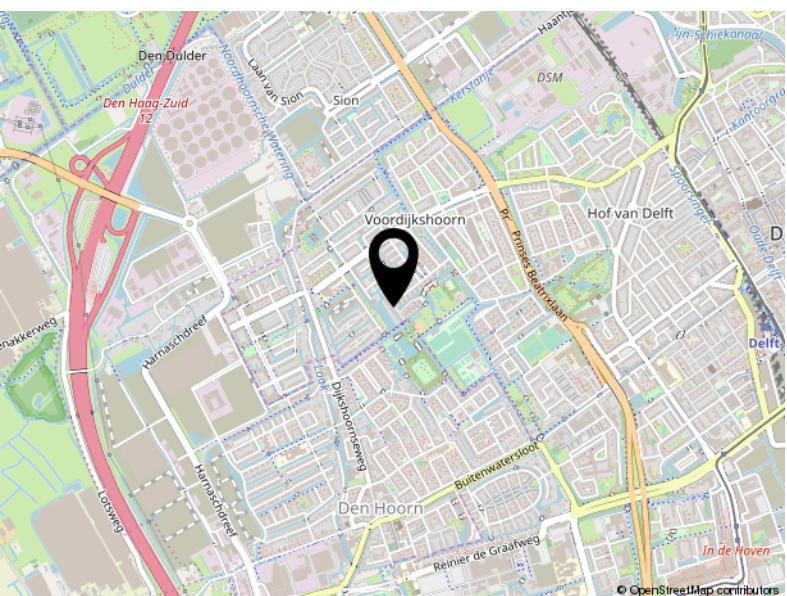
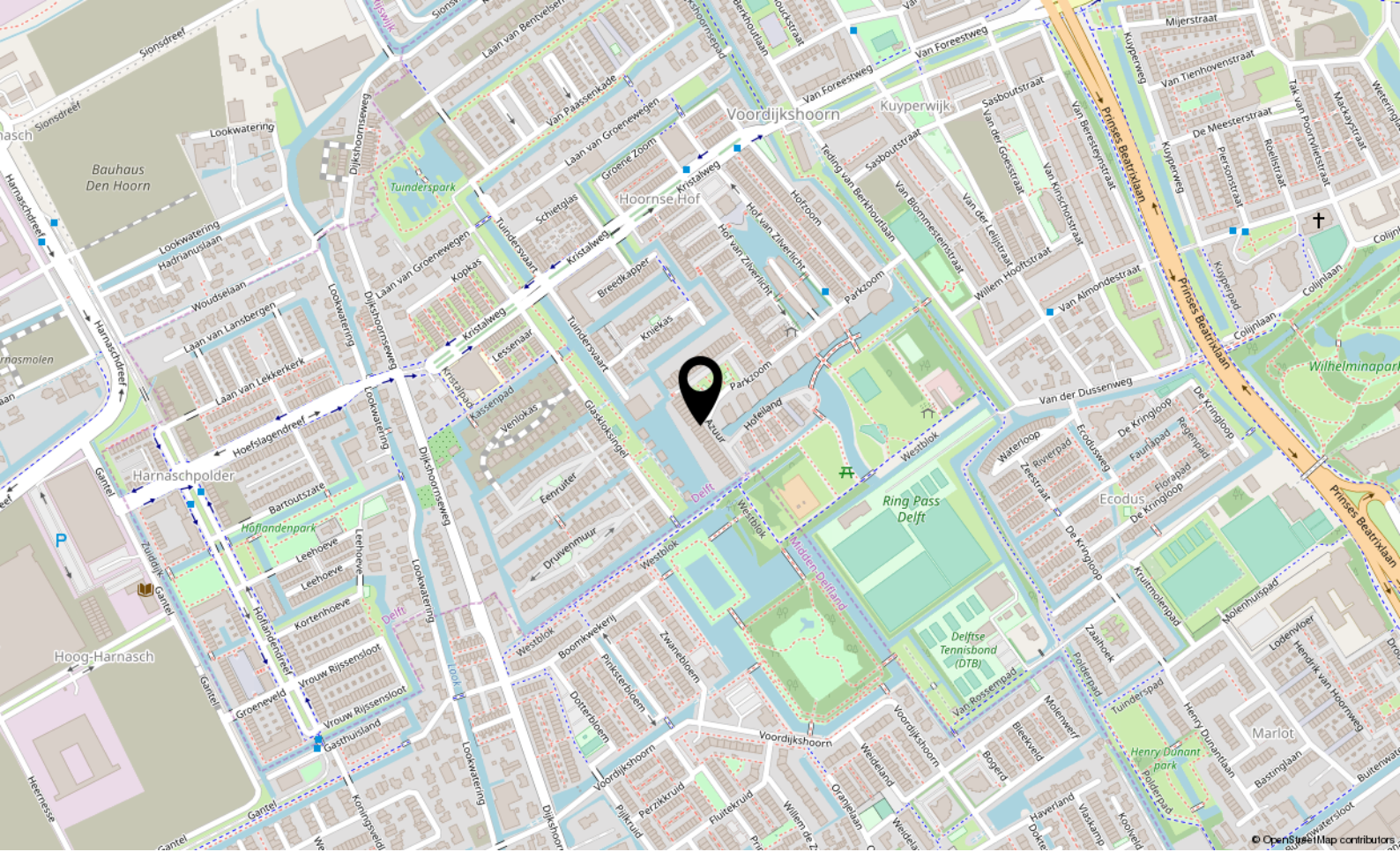
Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Hof van Azuur35



0 m 5 m 25 m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
<b>25</b> Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Delft
— Voorlopige kadastrale grens		Sticte T
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 4900
— Bebouwing		
— Overige topografie		
Geleverd op 3 juli 2019		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastrer en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Locatie

HOF VAN AZUUR 35  
Delft

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- lamp gang beneden, lamp boven eettafel		X	
- plafondlampen in toiletten, badkamers en slaapkamers, rails met spotjes hoofdslaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand met schuifdeuren hoofdslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- gordijnstangen slaapkamers		X	
- plissegordijn boven uitbouw met elektrische bediening	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- linoleum	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- verlichting bij werkblad	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Keukenaccessoires</b>			
- inrichtig inbouwkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder		X	
- handdoekenrek en shampoo/zeephouders		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
(Klok)thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen		X	
pomp in garage	X		
keukenblok garage		X	
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- via CV-installatie	X		
- horren	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
beplanting in potten		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
compostbak		X	





## DOE DE VERKOOP TEST

Huis verkopen?  
Weet waar u aan toe bent...

**VAN DAAL** makelaardij

# VERKOOP PLANNEN?

- Zijn er potentiële kopers voor uw huidige woning?
- Wat is de juiste vraagprijs?
- Welke timing is het beste om te starten met de verkoop?
- Inzage in gerealiseerde woningprijzen in uw buurt
- Must have tips over styling en presentatie
- Wat is de verwachte verkooptijd?

Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de woningmarkt, vindt u in ons een betrouwbare partner voor een succesvolle verkoop.



# PROFITEER VAN ONZE AANKOOP- BEGELEIDING

- Wat is de waarde van het huis?
- Inzage in gerealiseerde woningprijzen in de buurt
- Wat is het juiste openingsbod?
- Wat is de verkoopprocedure? Is er een inschrijving en wat nu?
- Advies omtrent ontbindende voorwaarde en bouwkundige keuring
- Controle van de koopovereenkomst
- Belangrijke juridische aspecten

Met onze jarenlange ervaring in de makelaardij en kennis van de woningmarkt, vindt u in ons een betrouwbare partner voor een succesvolle aankoop.

Je ideale huis gevonden?  
Op naar de  
**scherpste hypotheek!**



**Maak een afspraak, het eerste gesprek is kosteloos. Of kijk op [hypotheeker.nl](https://www.hypotheeker.nl)**



**Jazeker. De Hypotheker.**

We vergelijken alle banken en vinden voor jou de beste deal.

**Delft, Westvest 1, (015) 214 29 72**

**Rijswijk, Steenvoordelaan 396, (070) 390 92 50**

## Aanbiedingsvoorwaarden Van Daal Makelaardij B.V.

1. Al onze werkzaamheden worden verricht overeenkomstig de van toepassing zijnde voorwaarden vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM). Deze zijn gedeponereerd bij de arrondissementsrechtbanken en liggen op ons kantoor ter inzage of zijn beschikbaar op onze website.
2. Deze verkooppresentatie is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
2. Bijgaande aanbieding is slechts bedoeld als een uitnodiging tot het bezichtigen van de betreffende onroerende zaak of als uitnodiging tot het doen van een bod hierop. U bent pas in onderhandeling als verkoper een concreet tegenbod heeft uitgebracht.
3. Deze verkooppresentatie is een globale beschrijving van de aangeboden onroerende zaak. Voor onvolkomenheden in vermelde gegevens kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard. 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. Het ontslaat de koper derhalve niet van zijn onderzoek plicht.
4. De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte en de daarin gebruikte bepalingen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. U kunt een exemplaar van een NVM-koopakte met toelichting via ons kantoor of uw eigen NVM-aankoopmakelaar opvragen. In aanvulling op de NVM-koopakte kunnen extra artikelen worden opgenomen, welke zijn gemeld bij de aanbieding van deze woning.
5. Een beroep op ontbindende voorwaarden van financiering dient goed gedocumenteerd te geschieden. Hieronder wordt verstaan dat de mededeling vergezeld dient te gaan van bewijsstukken dat koper bij - een van origine Nederlandse - bank of een erkende geldverstrekkende instelling een offerte heeft opgevraagd of heeft laten opvragen en dat die aanvraag niet heeft geleid tot het uitbrengen van een offerte voor een hypotheek, een en ander overeenkomstig de hiervoor opgenomen ontbindende voorwaarden. Tevens dient in de afwijzing van de geldverstrekkende instelling te worden opgenomen waarvoor en tot welke hoofdsom deze aanvraag is gedaan, alsmede de reden waarom de aanvraag is afgewezen.
6. Er is pas sprake van een koopovereenkomst nadat beide partijen de schriftelijke koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan mondelinge toezeggingen van de ander kunnen door één partij geen rechten worden ontleend. Partijen zijn dus niet gebonden zolang geen schriftelijke koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.
7. Al onze aanbiedingen zijn "kosten koper", tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting, kadasterkosten en de notariskosten voor de rekening van koper zijn.
8. Koper is bekend met het feit dat na er een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom gestort dient te worden op de rekening van de notaris die de levering zal verzorgen. In plaats van een waarborgsom kan een onherroepelijke bankgarantie worden gesteld.
9. Indien koper heeft gekozen voor een notaris buiten Delft en de kosten voor een notariële volmacht een bedrag van € 100,- inclusief BTW te boven gaan en/of de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypotheek een bedrag, per doorhaling, van € 245,- inclusief kadastrale kosten en BTW te boven gaan, zal het meerdere voor rekening komen van koper. Ondanks dat de keus van de notaris aan koper is, zal aan verkoper niet meer dan de reële kosten in rekening worden gebracht.

10. De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper te hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Van de 3 dagen bedenktijd moeten er minimaal 2 dagen geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn.

De door beide partijen getekende koopovereenkomst door koper ontvangen op:	Bedenktijd eindigt om 23.59 uur op:
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag
Zondag	Woensdag

11. Indien de koper, bij het opmaken van de koopovereenkomst, nog geen keuze heeft gemaakt welk notariskantoor de juridische levering gaat verzorgen, krijgt koper tot datum van ondertekening koopovereenkomst de gelegenheid een notaris te kiezen.

12. De koper is er van op de hoogte dat, indien de woning een appartement betreft, er vanuit de overheid de verplichting bestaat dat de Vereniging van Eigenaren vanaf mei 2008 actief dient te zijn, dient te zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel alsmede een reservefonds dient te hebben.

*Ondanks de constante zorg en aandacht die wij besteden bij de samenstelling van deze verkooppresentatie alsmede onze aanbiedingsvoorwaarden bestaat er een mogelijkheid dat hierover vragen zijn. Wij nodigen u uit contact op te nemen met ons kantoor zodat wij u kunnen adviseren over het betreffende object.*