

TE KOOP



NAALDWIJK | Vallumstraat 11

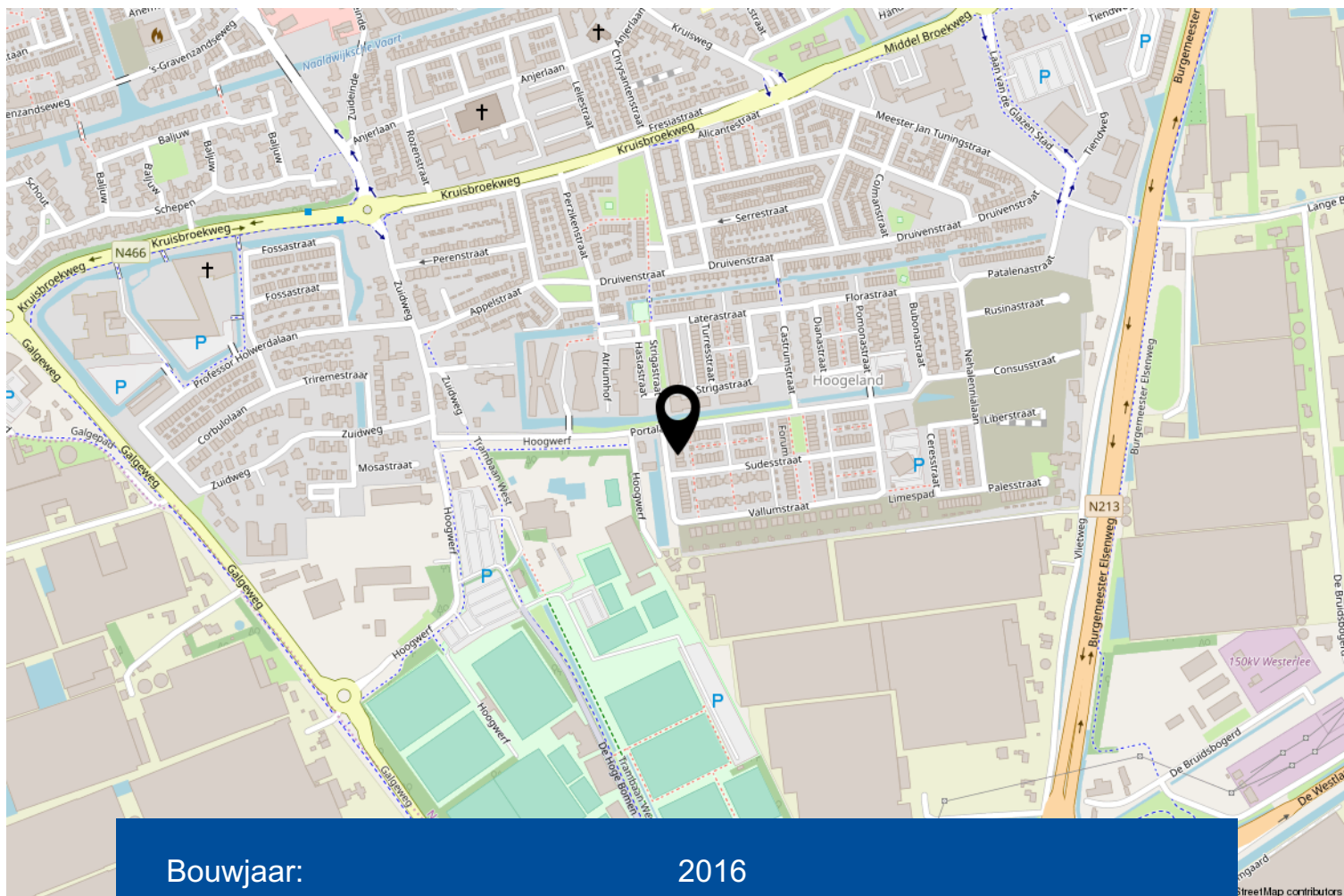
vraagprijs € 400.000 k.k.



plezierig wonen, professioneel werken

0174-294652 | info@rijnpoort.nl
www.rijnpoort.nl

Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	2016
Kamers:	5
Inhoud:	450 m ³
Woonoppervlakte:	131 m ²
Perceeloppervlakte:	153 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte:	-
Externe bergruimte:	vloerverwarming, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Verwarming:	dak-, muur, vloerisolatie, dubbel glas

Omschrijving

Bent u op zoek naar een woning met eigen parkeergelegenheid die geheel afgewerkt is naar de wensen van deze tijd? Kom dan eens kijken bij deze instapklare 5-kamer tussenwoning met aanbouw en ruime tuin.

De woning is zeer gunstig gelegen in de kindvriendelijke woonwijk 'Hoogeland', nabij het centrum van Naaldwijk, sportverenigingen en uitvalswegen.

Het bouwjaar is 2016. De woning is gelegen op 153 m² eigen grond.

Indeling;

Via de verzorgd aangelegde voortuin met eigen parkeergelegenheid komt u bij de entree van de woning. De hal met meterkast, modern toilet (hangend) en trapopgang biedt u toegang tot de lichte woonkamer met aanbouw.

De woonkamer van circa 44 m² (inclusief keuken) is verrassend licht door de grote raampartij met schuifdeuren aan de achterzijde van de woning.

De schuifpui biedt toegang tot uitstekend aangelegde achtertuin gelegen op het oosten. In de achtertuin met berging en achterom kunt heerlijk van het zonnetje genieten.

De eigentijdse keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is van alle gemakken voorzien waaronder een elektrische kookplaat, afzuigkap, combi-oven, koel-/vriescombinatie, Quooker en vaatwasmachine.

De parterre is voorzien van een fraaie pvc-vloer.

1e verdieping;

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de moderne badkamer. Aan de achterzijde zijn er 2 slaapkamers van circa 15,5 en 7,5 m². Slaapkamer van circa 8 m² aan de voorzijde van de woning. De moderne, geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, 2e toilet (hangend), ligbad, inloopdouche en designradiator.

2e verdieping;

Een open ruimte van circa 22 m² met mooie laminaatvloer en kantelraam welke nog geheel naar eigen wens ingedeeld kan worden. Op deze verdieping is een aparte wasruimte/technische ruimte alwaar de opstelplaats van het warmtepompsysteem, warmwaterboiler en warmte terugwin unit. Tevens is hier ruimte voor de wasmachine en droger.

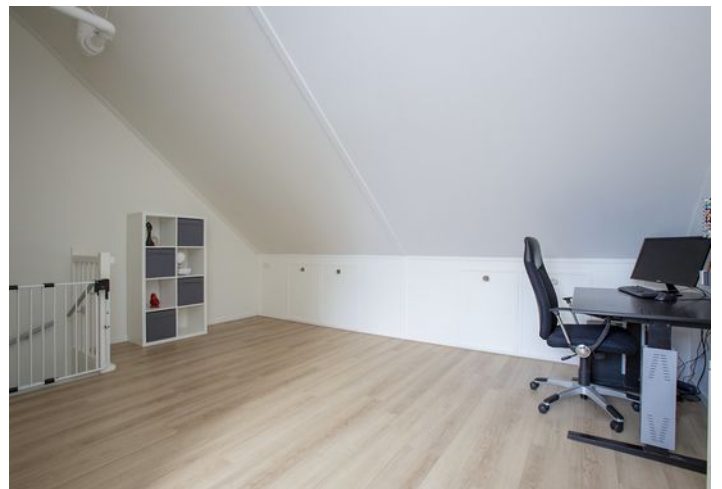
De eengezinswoning is uitstekend geïsoleerd waaronder geheel voorzien van dubbel glas. Daarnaast is de woning voorzien van een warmtepompsysteem met vloerverwarming en – verkoeling in de gehele woning.

De woning wordt verwarmd en gekoeld door middel van restwarmte en –koude uit de kas, waardoor er een constante temperatuur is: duurzaam en milieubewust.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.









Deze woning wordt geleverd met duurzaamheidsadvies





Ga naar de verkopend makelaar voor meer informatie

nvm.nl




EXACT GEMETEN

volgens
branchebrede
meetinstructie

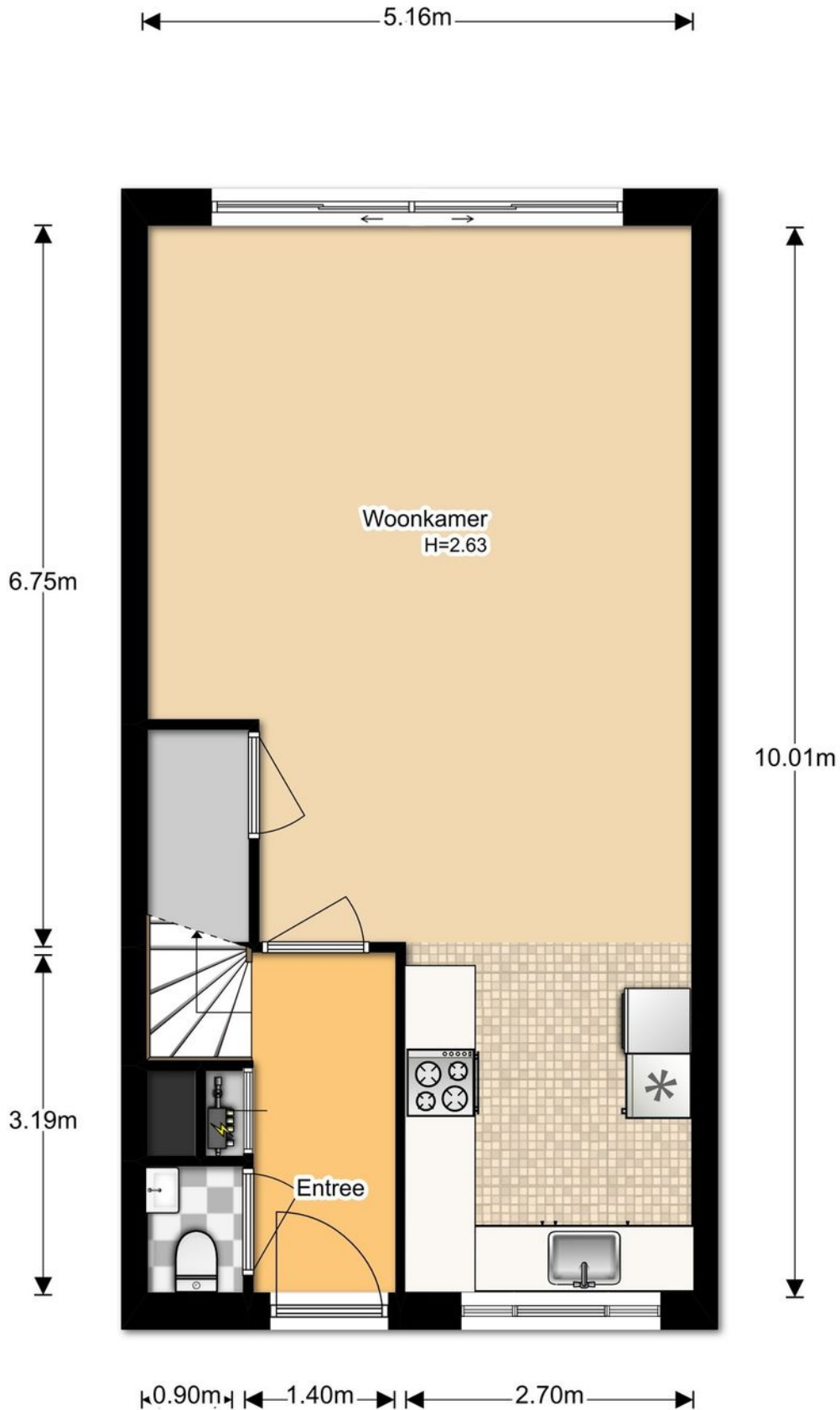
Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



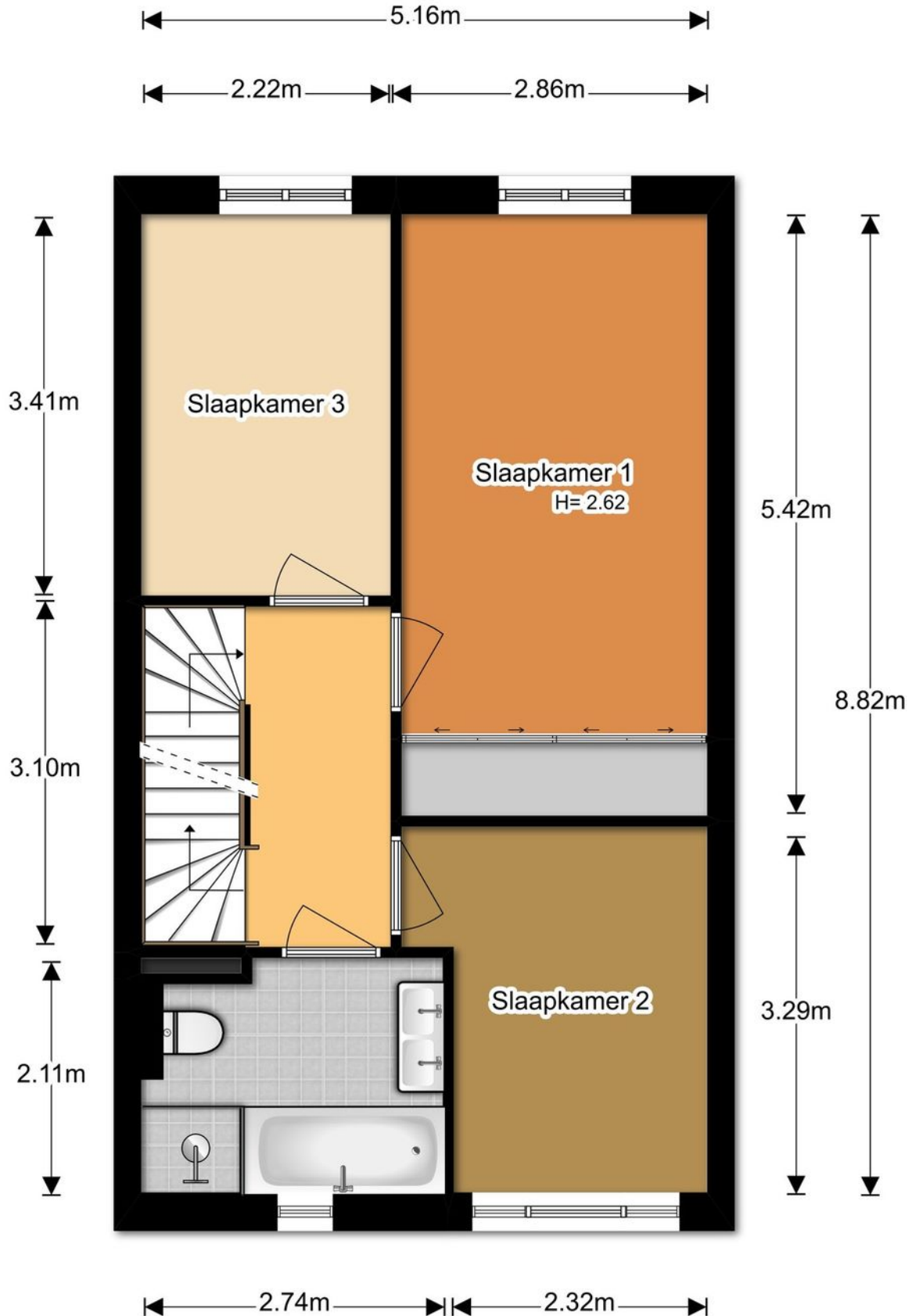
Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

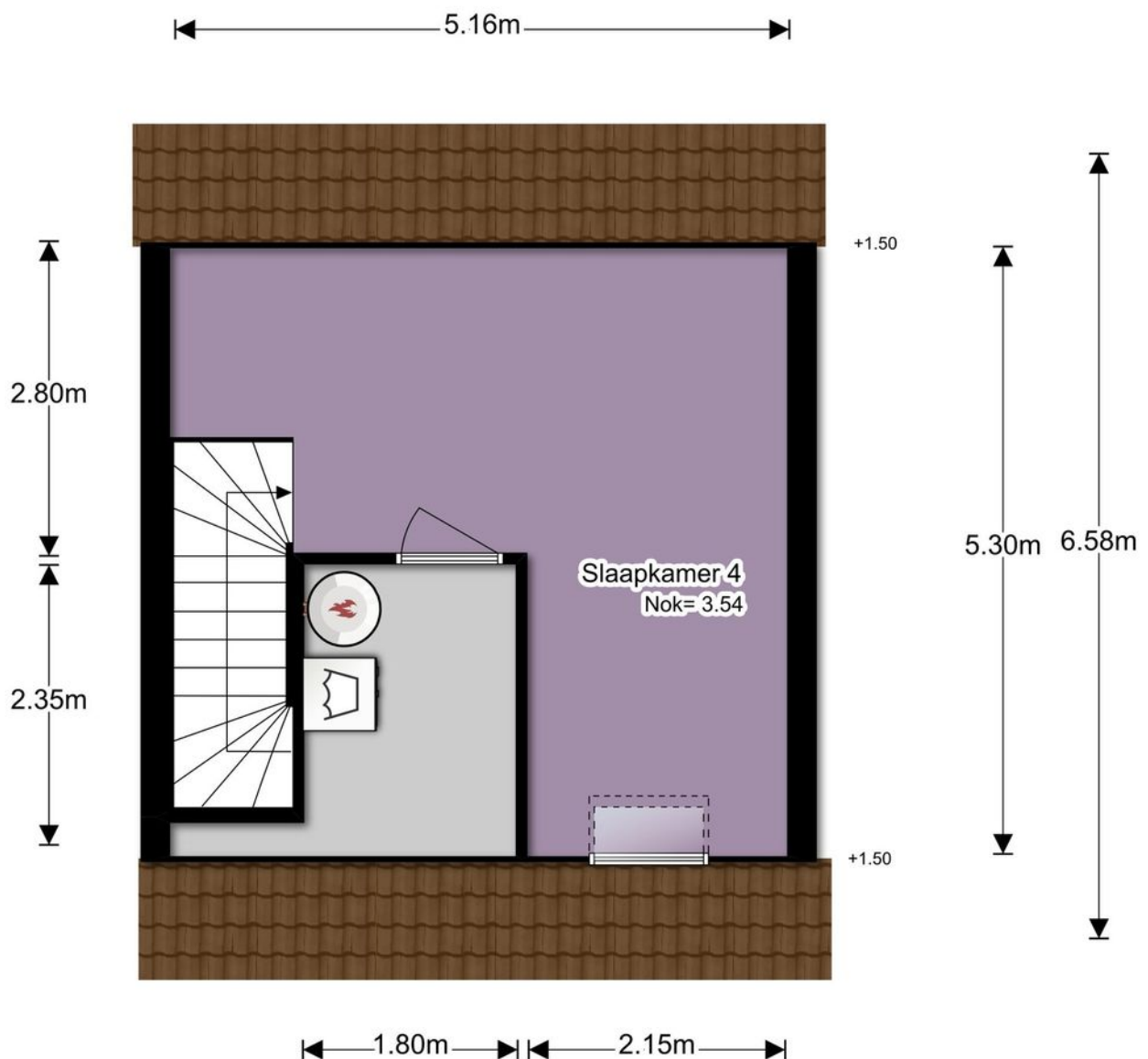
Begane grond



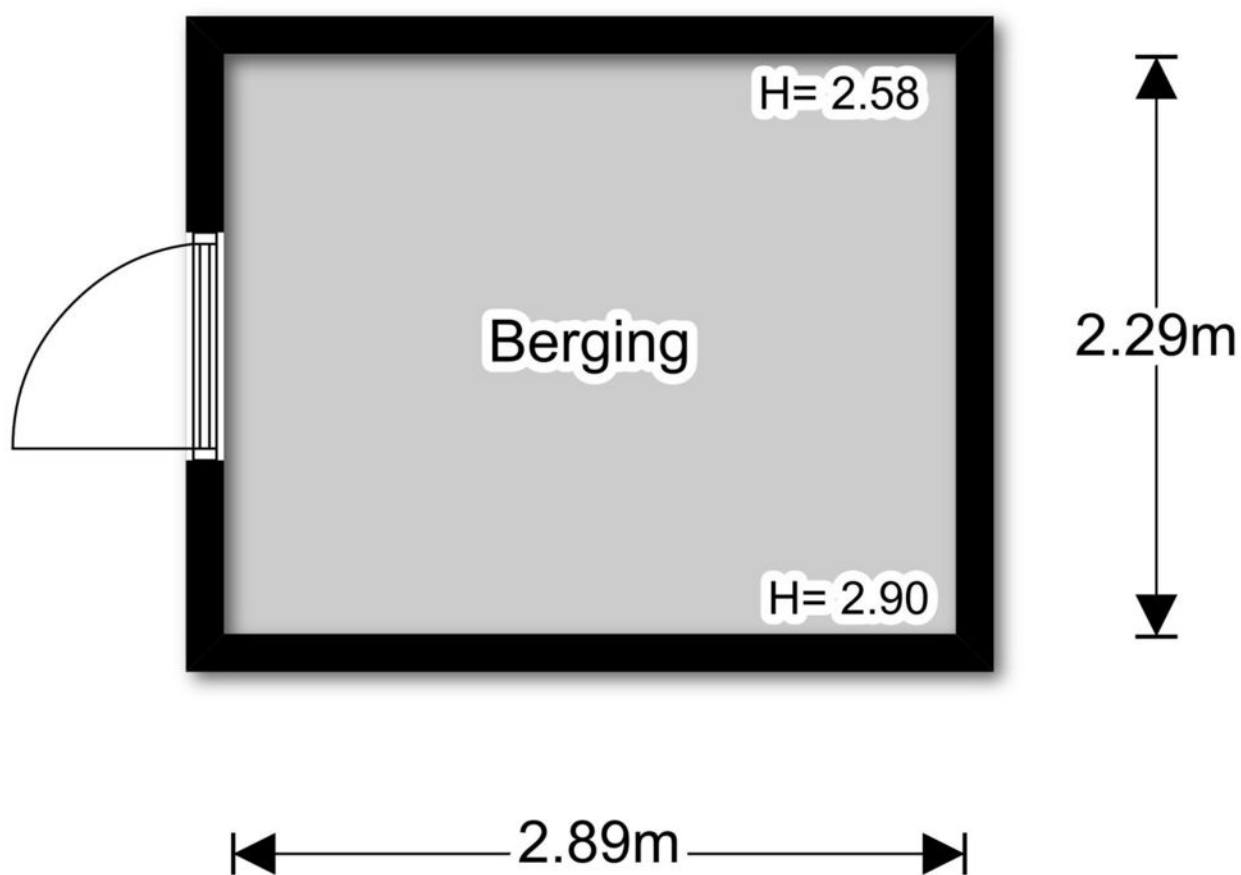
Eerste verdieping



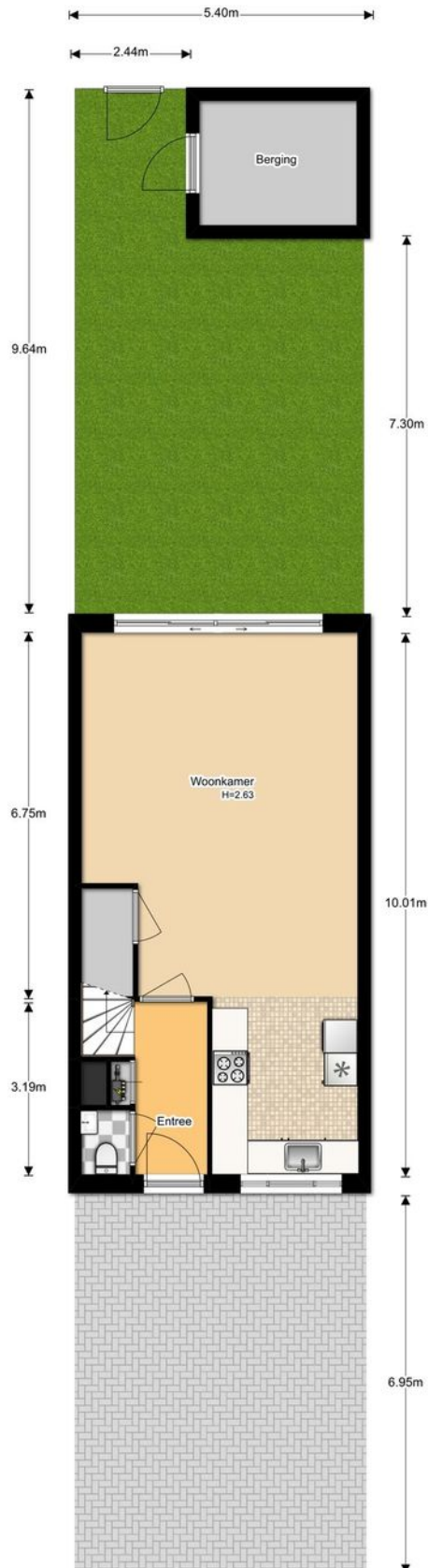
Tweede verdieping



Berging



Perceel



Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Vallumstraat11



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
	Perceelnummer	
25	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel
—	Bebouwing	Naaldwijk
—	Overige topografie	C
	Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 januari 2020	3665
	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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen		X		
- Plafonnières:	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Planken trapkast:	X			
- Lundia inbouwkast slaapkamer:			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen			X	
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen			X	
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Forest shuttle elektrische gordijnrail woonkamer			X	
- Elektrische jaloezieën keuken			X	
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- PVC vloer beneden	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Schoenenkast in de hal:			X	
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires				
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
- Reserverolhouder	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
Screens/rolluiken				X
CV met toebehoren				X
(Klok)thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	X			
Luchtbehandeling				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- via CV-installatie				X
- boiler	X			
- close-in boiler				X
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Er ligt een zwakstroomkabel (in-lite) onder de grond waar tuinverlichting op kan worden aangesloten:	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
- Kruidentuin kweekbak:	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV/geiser/boiler				Nee
Keuken/tuin/kozijnen				Nee
Intelligente thermostaten e.d.				Nee
Stadsverwarming				Nee
Zonnepanelen				Nee

Meer 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 een hypotheek of het opmaken van een 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. Onder de kosten voor de koper vallen de volgende kosten: Overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, financieringskosten en eventueel de kosten voor de aankoopmakelaar. Koper is vrij om een notaris te kiezen in de regio Westland/Den Haag. In verband met onze toevoegingen aan de standaard NVM-koopakte is het helaas niet mogelijk om de akte te laten passeren bij Raak Notarissen in Wateringen.

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 is onverminderd van kracht.

Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder nemen wij standaard 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.

Honorarium notaris voor royement hypotheek + volmacht

Koper wordt in gelegenheid gesteld om de notaris, die de levering zal passeren, aan te wijzen. Partijen zijn overeengekomen, dat het honorarium van deze notaris voor een royement voor maximaal € 200,-- (per geheel royement van een hypotheek) en € 200,-- (per gedeeltelijk royement van een hypotheek), steeds exclusief BTW en kadastrale verschotten, voor rekening van verkoper komt. Indien de vermelde notaris hogere bedragen per royement van een hypotheek berekent, zijn deze hogere kosten voor rekening van koper. Het bedrag dat koper op grond van het in dit artikel bepaalde verschuldigd is aan de verkoper, zal bij de levering van het verkochte door koper aan verkoper worden voldaan en mitsdien worden opgenomen in de nota's van afrekening die vermelde notaris terzake van de levering zal opmaken. Indien koper een keuze maakt voor een notariskantoor buiten de regio Westland/ Den Haag komen de kosten, verbonden aan een op te maken verkoopvolmacht t.b.v. de verkoper, voor rekening van koper.

Akte van levering

Koper geeft de notaris de opdracht tot het opnemen van de letterlijke tekst van alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen in de (concept)akte van levering. Koper accepteert uitdrukkelijk alle in de akte van levering opgenomen bepalingen. Verkoper heeft het recht om de overeenkomst te ontbinden indien koper weigert de aan hem onbekende lasten en beperkingen uitdrukkelijk te accepteren.

NU VERDUURZAMEN: EEN SLIMME ZET

Je nieuwe woning verduurzamen is gemakkelijker dan je denkt! NVM, SamenGroen en Reimarkt geven je voortaan gratis advies. Je krijgt van ons een stappenplan dat beschrijft welke stappen je nu én in de toekomst kunt nemen om je nieuwe woning integraal te verduurzamen.



WAAROM JE NIEUWE WONING VERDUURZAMEN?

- Een duurzamere woning betekent uiteraard een lagere energierekening.
- Je woning wordt comfortabeler.
- Je woning is goed voorbereid op de toekomst.
- Het is goed voor het klimaat, want je CO₂-voetafdruk gaat omlaag.
- De kosten verdienen je vroeg of laat terug via de lagere energierekening.
- Er zijn veel mogelijkheden om de verduurzaming te financieren.

ZO WERKT HET

Het gratis advies bestaat uit een stappenplan voor de korte en langere termijn én een concreet verbeterpakket van Reimarkt waarmee je direct aan de slag kunt. Het verbeterpakket is bedoeld om je nieuwe woning meteen aan te pakken. De financiering van dit verbeterpakket is heel eenvoudig, omdat je hiervoor in de regel standaard een extra bedrag mag lenen.

Let op: in eerste instantie krijg je van ons een basisplan dat is gebaseerd op de algemene kenmerken van de betreffende woning én op het energieverbruik (gas & elektriciteit) van een gemiddeld gezin. Maar als jouw gezinssituatie afwijkt van het Nederlandse gemiddelde moet de berekening waarschijnlijk worden aangepast. Dit kun je helemaal zelf doen door op de website <http://www.samengroen.com/nvm> gegevens over je gezinssituatie in te voeren.

Wil je zelf online het basisplan aan jouw gezinssituatie aanpassen? Dan krijg je van de NVM-makelaar login-gegevens voor de website. Zodra je daar de extra informatie hebt ingevuld rolt er een gepersonaliseerd stappenplan 'op maat' uit.



SAMENWERKING NVM & SAMENGRÖEN

NVM en SamenGroen ondersteunen de duurzame ambities zoals die zijn vastgelegd in het Nederlandse Klimaatakkoord (2019). Dit gratis verduurzamingsadvies is ons gezamenlijk initiatief, waarmee we jou op weg helpen met de verduurzaming van je woning.



UITVOERING IN GOEDE HANDEN

Reimarkt maakt de uitvoering van de verduurzamingsmaatregelen gemakkelijk voor particuliere woningeigenaren. Voor 85% van de grondgebonden woningen is er een uitgekende formule beschikbaar.

Rijnpoort Makelaars

Plezierig wonen, professioneel werken

Als koper of verkoper van onroerend goed eist u een vakkundig advies en de beste service. En terecht! Bij Rijnpoort Makelaars bent u al 50 jaar aan het juiste adres! Wij combineren onze jarenlange ervaring en vakkennis met persoonlijke en sociale betrokkenheid om u goed van dienst te kunnen zijn.

Rijnpoort Makelaars is gespecialiseerd in de aan-, verkoop en taxaties van woningen en bedrijfsmatig vastgoed en bemiddeling bij verhuur. Maar ook het verkopen van nieuwbouwprojecten behoort tot ons dienstenpakket.

Bij Rijnpoort Hypotheken en Verzekeringen kunt u terecht voor een onafhankelijk hypotheek- of verzekeringsadvies.

Is uw interesse gewekt? U kunt altijd contact met ons opnemen voor meer informatie of een vrijblijvend aan- of verkoopadvies voor uw woning of bedrijfspand.

Ons team staat voor u klaar! Wij zorgen er persoonlijk voor dat uw (woon)wensen in vervulling gaan!



Wie jarig is trakteert, Rijnpoort doneert!

Rijnpoort bestaat 50 jaar en daarom gaan wij voor elke nieuwe verkoopopdracht voor woningen en bedrijfspanden én elke nieuw afgesloten hypotheek 50 euro schenken aan een goed doel. Aan het eind van het jaar hopen wij een mooie cheque te kunnen overhandigen aan 3 Westlands gerelateerde goede doelen. Na een oproep om doelen aan te dragen, hebben wij uit de ingestuurde doelen de volgende selectie gemaakt; 1. Stichting Droom je Thuis te Naaldwijk, 2. Hospice Beukenrode te Naaldwijk en 3. Avavieren.

Nog een goede reden om te kiezen voor Rijnpoort als uw makelaar of hypotheek adviseur. Hoe meer verkoopopdrachten, hoe meer er gedoneerd kan worden! Kom maar op met de opdrachten, het team van Rijnpoort is er klaar voor!

Toelichting Goede Doelen:

1. Stichting Droom je thuis: Deze Westlandse stichting, opgericht door 12 ouders van meervoudig gehandicapte kinderen, is bezig een woonhuis voor hun kinderen (jong volwassenen) te realiseren in Naaldwijk, waar zij onder begeleiding zullen gaan wonen. Voor alle benodigde extra voorzieningen is veel geld nodig.
2. Hospice Beukenrode: Palliatieve thuiszorg en hospice Beukenrode is op zoek naar een tweede locatie waar het gasten met een levensverwachting van maximaal drie maanden kan ontvangen. Vergrijzing en individualisering zorgen dat Beukenrode te vaak een 'nee' moet verkopen aan mensen die in aanmerking willen komen voor een plekje in het hospice.
3. Avavieren: aangepast vakantievieren, onbeperkt uit! Stichting Avavieren biedt kinderen en volwassenen met een beperking de mogelijkheid om op korte afstand van het strand te verblijven in aangepaste en rolstoelvriendelijke vakantiebungalows op Strandpark Vlugtenburg in 's-Gravenzande. Zodat iedereen kan genieten van de zon, zee en het strand.

