

# TE KOOP



**NAALDWIJK** | Van Koppenweg 33

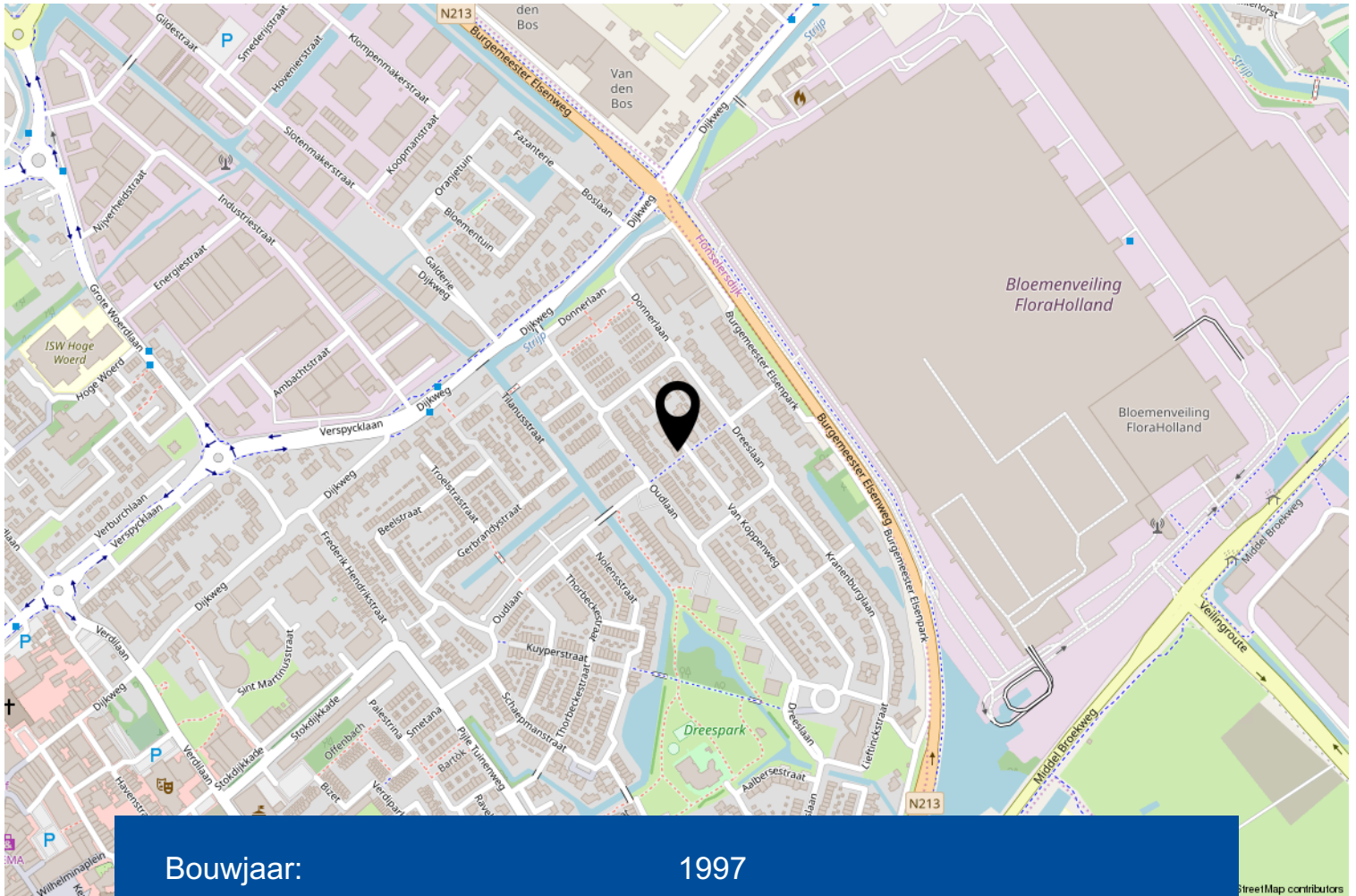
vraagprijs € 650.000 k.k.



plezierig wonen, professioneel werken

0174-294652 | [info@rijnpoort.nl](mailto:info@rijnpoort.nl)  
[www.rijnpoort.nl](http://www.rijnpoort.nl)

# Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	1997
Kamers:	6
Inhoud:	829 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	181 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	347 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	35 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	26 m <sup>2</sup>
Verwarming:	CV, vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dubbel glas

# Omschrijving

In de geliefde woonwijk "Pijle Tuinen" ligt deze verrassend ruime halfvrijstaande woning met garage, eigen parkeergelegenheid en zonnige achtertuin.

Deze riante woning is zeer centraal en kindvriendelijk gelegen aan een rustige straat in de nabijheid van diverse voorzieningen zoals scholen, kinderboerderij, park, het centrum van Naaldwijk en uitvalswegen naar Den Haag en Rotterdam.

De woning is gelegen op maar liefst 347 m<sup>2</sup> eigen grond.

Het bouwjaar van de woning is 1997.

De woning is heel licht met grote raampartijen. Tevens kunt u de gehele dag van de zon genieten. In de vroege ochtend komt de zon aan de voor- en zijkant van de woning. Vanaf 10.00 uur kunt u de gehele dag van de zon genieten in de achtertuin!

Indeling:

Via de goed aangelegde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van de woning. De mooie hal met vide en veel lichtinval, trapopgang naar de eerste verdieping, vaste kast en toilet biedt u toegang tot zowel de living als de keuken.

De riante living van circa 65 m<sup>2</sup> (inclusief keuken) is zeer licht door de grote raampartijen. De moderne keuken met veel kastruimte en granieten werkblad is gesitueerd aan de achterzijde van de woning. De keuken in lichte kleurstelling is van alle gemakken voorzien waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasmachine, combimagnetron en een koel-/ vriescombinatie. De parterre is geheel voorzien van een fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming. Vanuit de living heeft u middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De goed aangelegde verrassend ruime achtertuin, met meerdere terrassen, is gelegen op het zuidwesten. In de achtertuin met achterom en fraaie veranda kunt u heerlijk beschut van de zon genieten. De royale garage met voldoende ruimte om 2 auto's te parkeren, is bereikbaar via de oprit, alsmede via de achtertuin. De garage is circa 35 m<sup>2</sup> en is voorzien van een loopdeur en elektrische roldeur.

1e Verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot 3 ruime slaapkamers, separaat toilet, de badkamer en een aparte berg-/ wasruimte.

Slaapkamer van circa 21 m<sup>2</sup> aan de achterzijde van de woning. Twee slaapkamers van circa 11 en 12 m<sup>2</sup> aan de voorzijde van de woning. De geheel betegelde badkamer is o.a. voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en ligbad met whirlpoolsysteem.

De bergruimte is voorzien van een wasmachine aansluiting en opstelplaats cv combiketel (2013).

# Omschrijving

## 2e Verdieping:

Overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers, bergruimte en het dakterras.

De lichte slaapkamers van circa 9 en 12 m<sup>2</sup> zijn beiden voorzien van een dakkapel (2004).

Tussen de beide slaapkamers is volop bergruimte beschikbaar.

Het dakterras van circa 26 m<sup>2</sup> is bereikbaar via de overloop en biedt een weids uitzicht.

De woning is goed geïsoleerd waaronder geheel voorzien van dubbel glas.

De wanden in de woonkamer, keuken, hal en overloop op de eerste verdieping zijn recent van vliesbehang voorzien. Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrische rolluiken (2019).

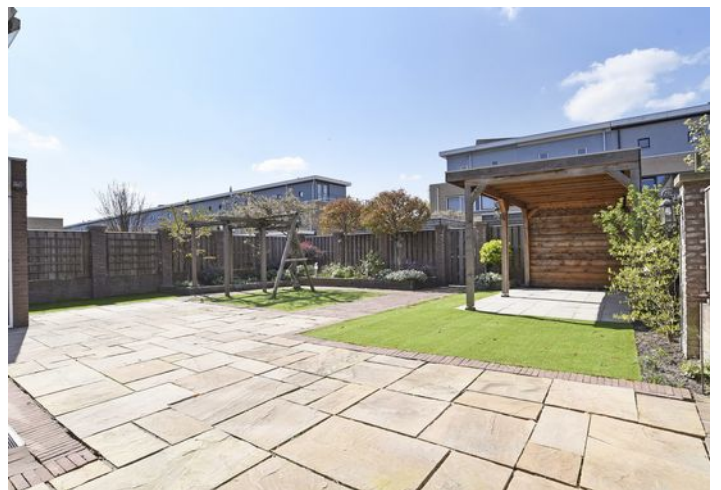
Kortom; Deze verrassend ruime woning met maar liefst 5 goede slaapkamers en garage biedt vele mogelijkheden!

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.

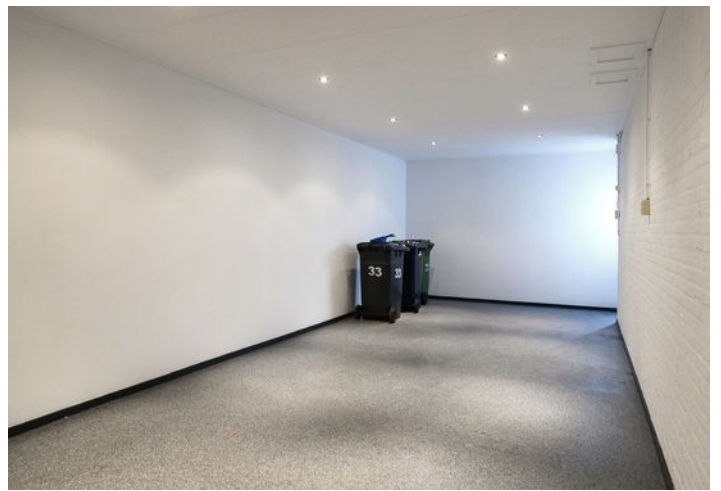
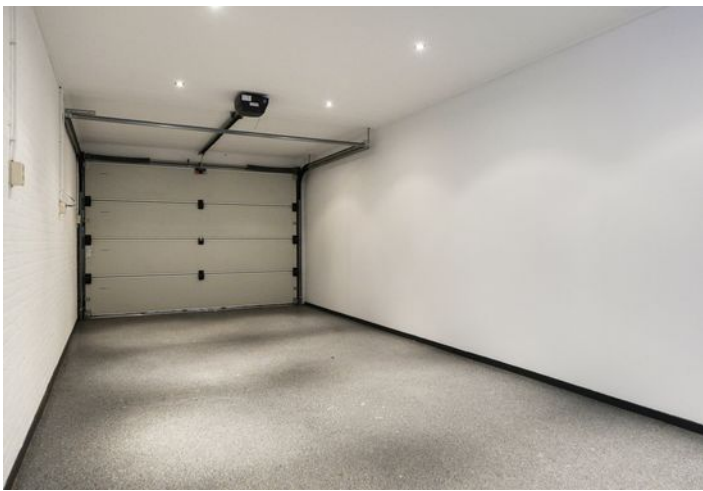












Je krijgt méér  
voor elkaar met  
een NVM-makelaar!



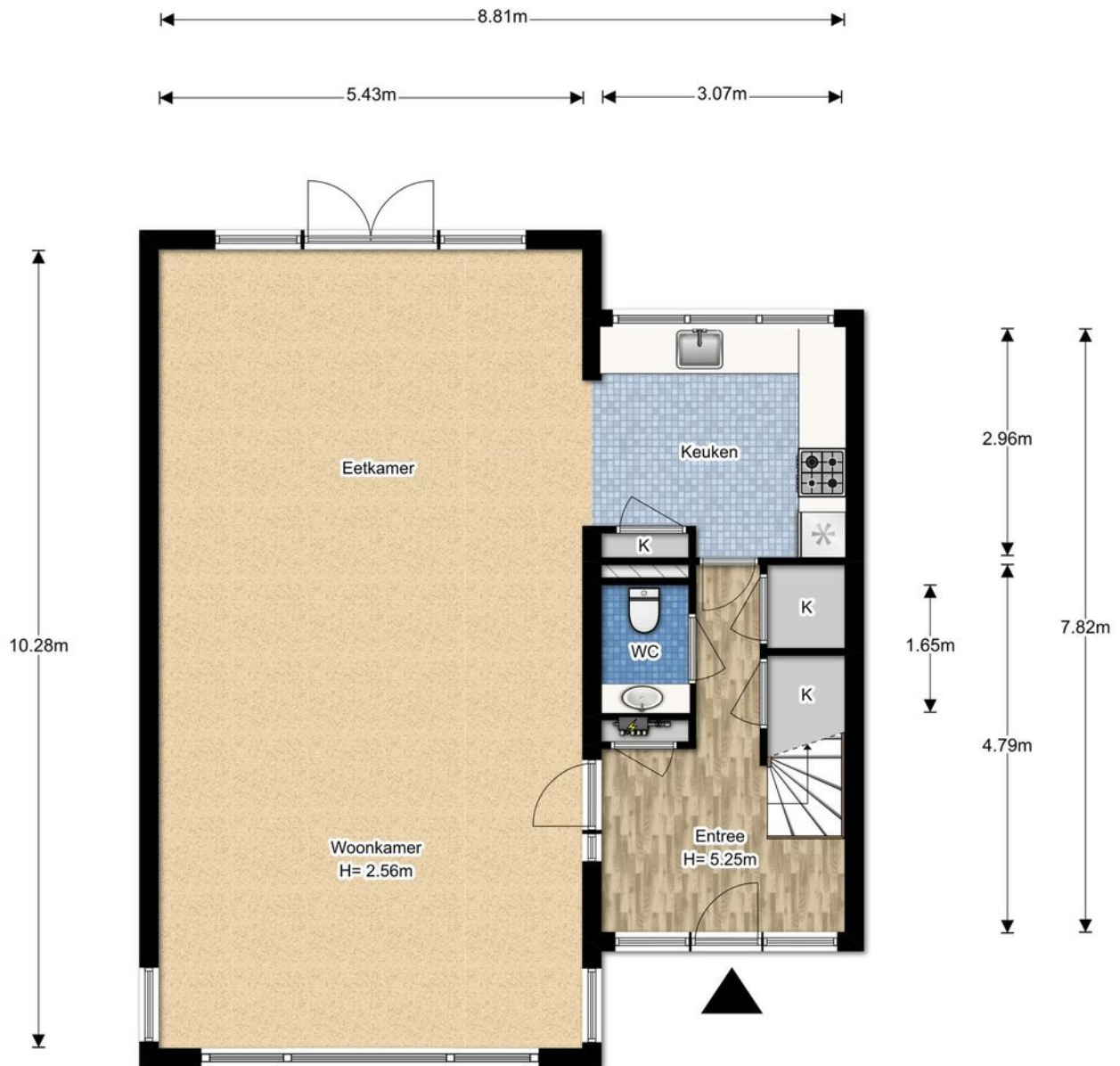
Ga naar [nvm.nl](http://nvm.nl) voor meer informatie



**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

# Begane grond



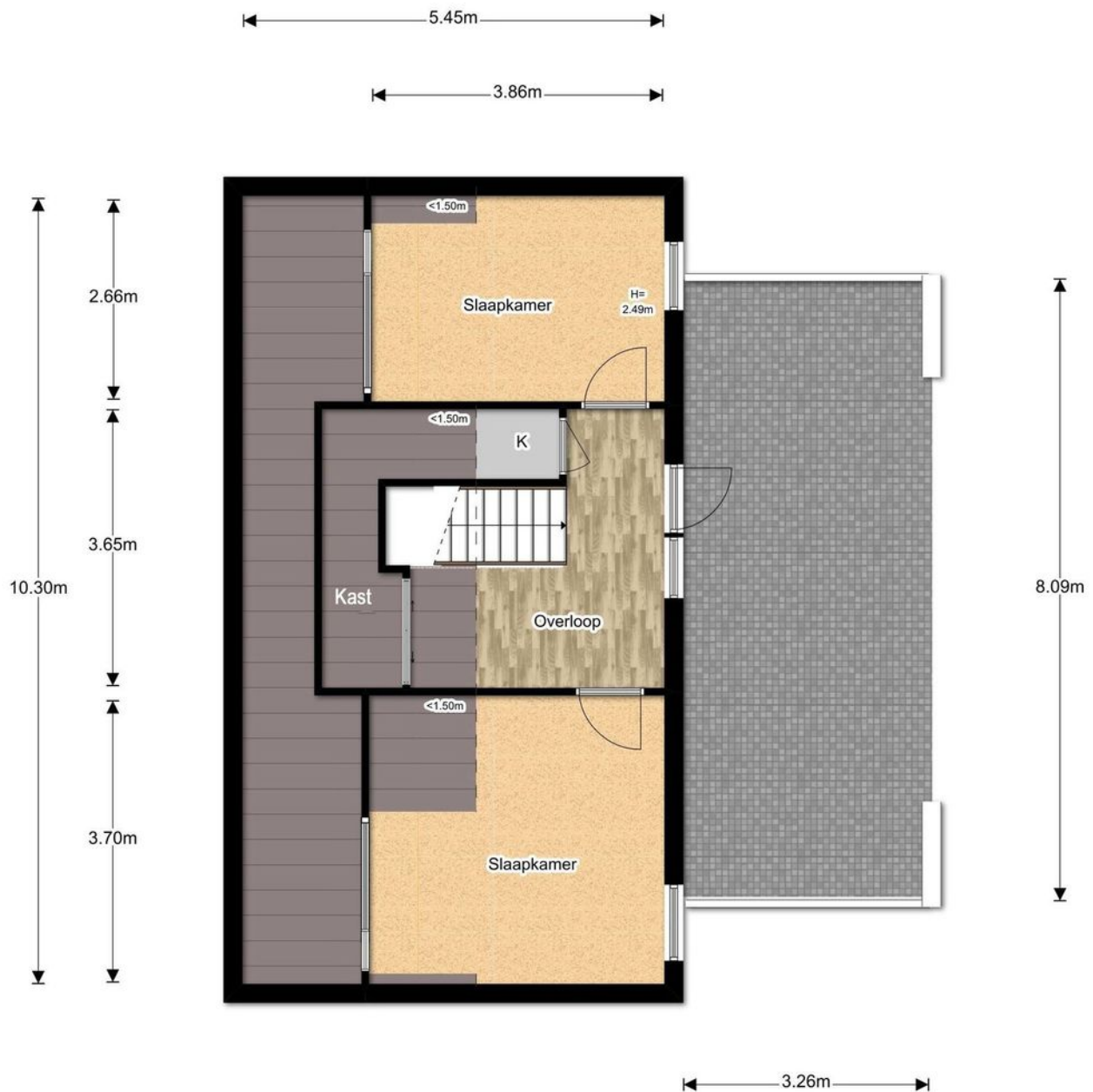
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# Eerste verdieping



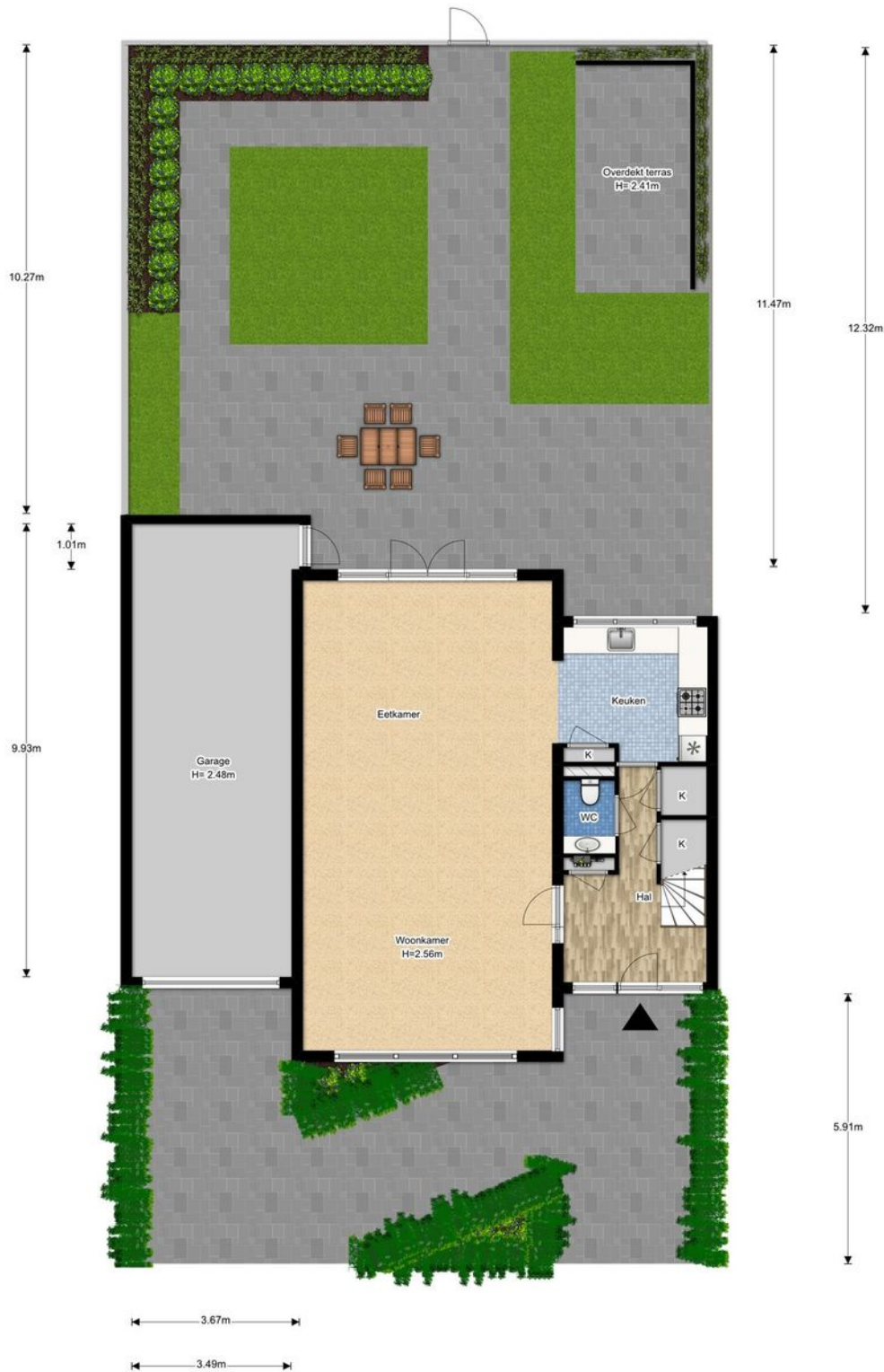
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# Tweede verdieping



De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# Perceel

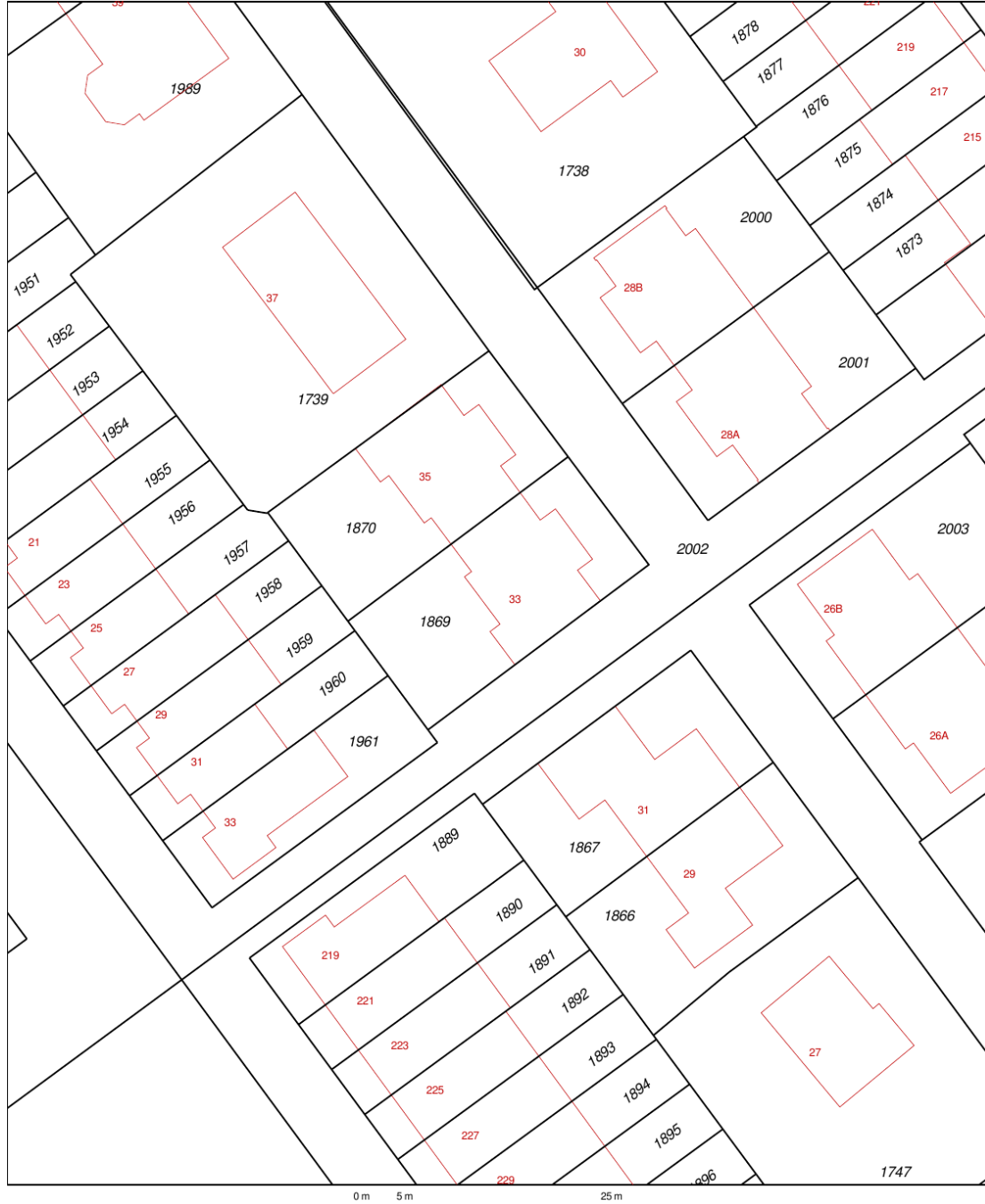


De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. ©rickmedia.nl

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Van Koppenweg33



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
	Perceelnummer	
25	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Naaldwijk
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1869
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 11 maart 2019          De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				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
- Marmeren vloer benedenverdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
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
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- 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
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
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			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zonnepanelen				X
Airconditioning met toebehoren				X
				X
				X
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- via CV-installatie	X			
- boiler				X
- close-in boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Veranda	X			
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
<b>Overige tuin, te weten</b>				
- (sier)hek	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Overig</b>				
CV/geiser/boiler				X
Keuken/tuin/kozijnen				X
Intelligente thermostaten e.d.				X
Stadsverwarming				X
Zonnepanelen				X
				X
				X

# 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.

### 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.

### **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**

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de gegeven informatie in deze brochure slechts indicatief is. 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 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 bijna 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!

