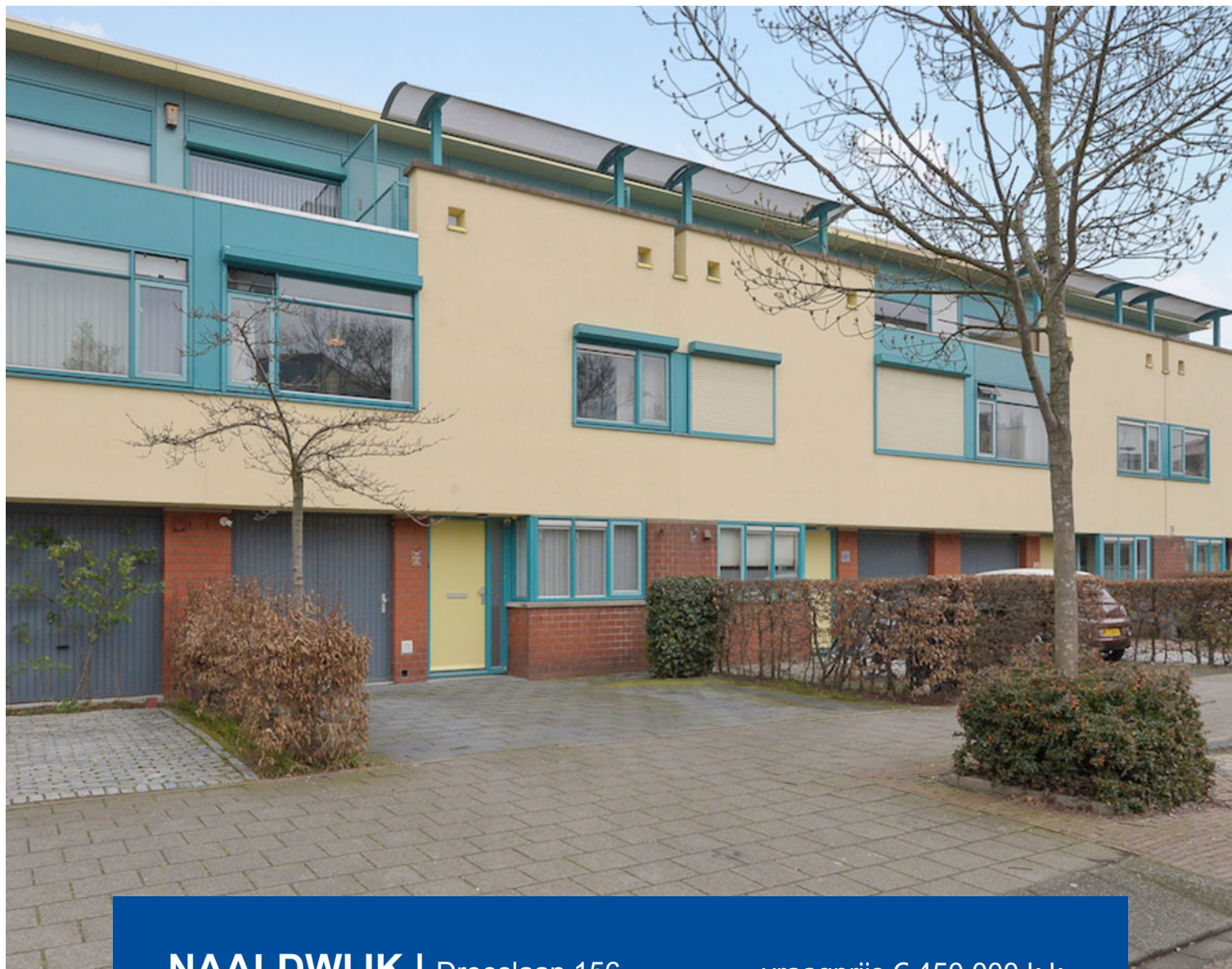


# TE KOOP



**NAALDWIJK** | Dreeslaan 156

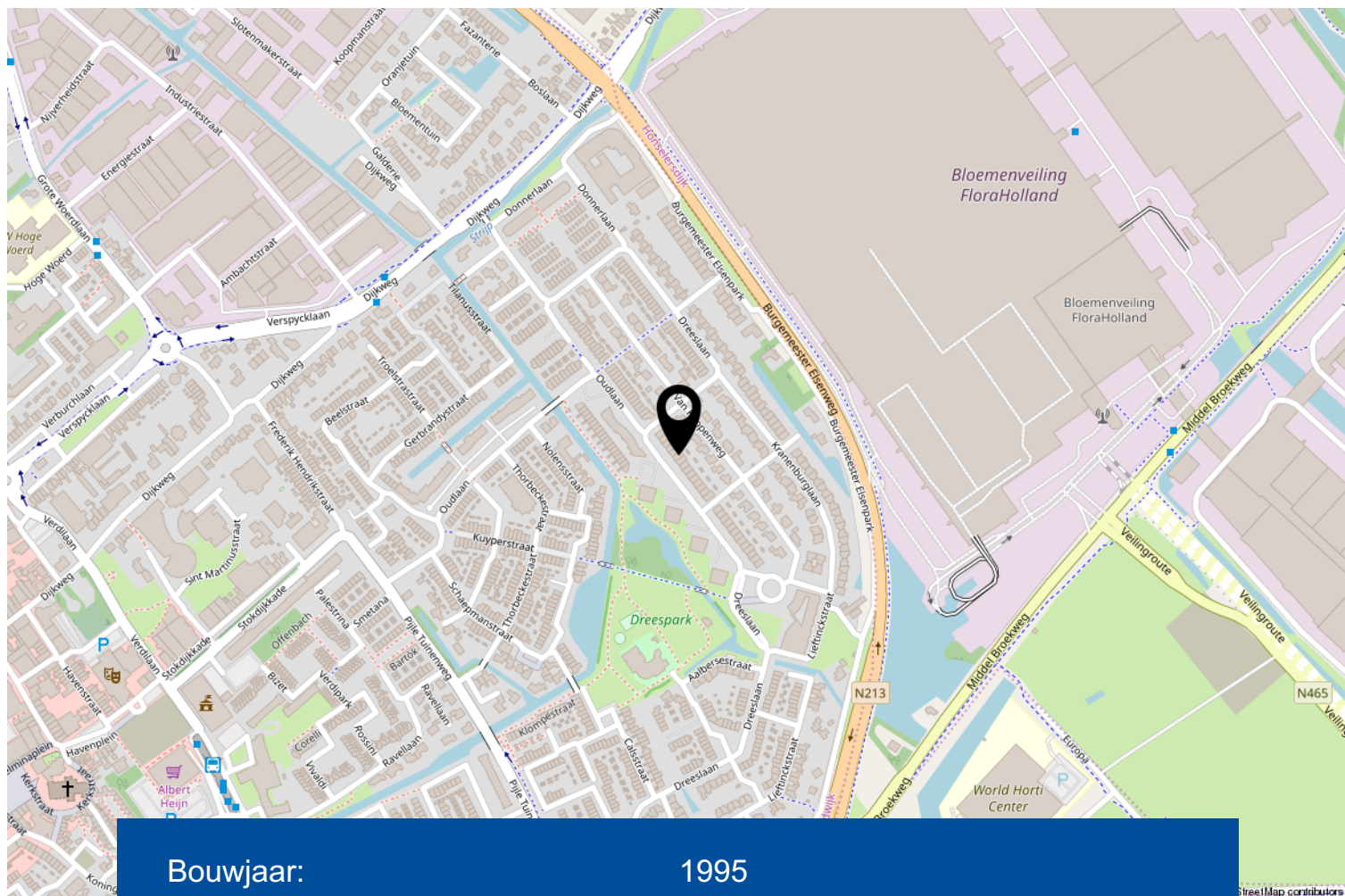
vraagprijs € 450.000 k.k.



plezierig wonen, professioneel werken

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

# Kenmerken & locatie



Bouwjaar:	1995
Inhoud:	603 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	161 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	204 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	16 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buiten ruimte:	12 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	8 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dubbel glas

# Omschrijving

Een aantrekkelijk gelegen herenhuis, welke door de uitgebouwde parterre en opbouw bijzonder ruim te noemen is. Aan de voorzijde is een oprit met eigen parkeerplaats. De woning is gelegen in de populaire en kindvriendelijke woonwijk 'Pijle Tuinen', nabij het centrum van Naaldwijk, scholen en uitvalswegen. Het bouwjaar is 1995. De woning is gelegen op 204 m<sup>2</sup> eigen grond.

## Indeling woning:

Via de goed aangelegde voortuin met eigen oprit bereikt u de entree van de woning. Hal met meterkast, garderoberuimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. De zeer ruime woonkamer is (incl. keuken) maar liefst ca. 62,5 m<sup>2</sup>! De woonkamer is over de gehele breedte uitgebouwd. Daarbij heeft de zithoek ook nog eens een hoogte van ruim 3 meter en een zeer grote glazen achtergevel met schuifpui, wat een heerlijk licht en ruimtelijk effect geeft. Aan de voorzijde is de verzorgde keuken gesitueerd. De keuken in hoekopstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasmachine, koelkast, combimagnetron, gaskookplaat en afzuigkap. De gehele parterre beschikt over een fraaie plavuizen vloer en luxe deuren. Vanuit de woonkamer is de toegang tot het binnen portaal, waar het toilet is, alsmede de toegang tot de (voormalige) garage. De garage is, indien gewenst, weer eenvoudig als garage in gebruik te nemen. Deze is nu opgesplitst in 2 ruimten, te weten een bijkeuken met een ruime vaste kastenwanden, alsmede een berging met wasmachine aansluiting. Deze ruimte is ook van buitenaf te bereiken door een loopdeur. De tuin is gelegen op het noordoosten, echter mede door de diepte zeker zonnig te noemen. De achtertuin is prima aangelegd en beschikt over een gezellige veranda. Er is een ruime stenen berging, voorzien van elektra.

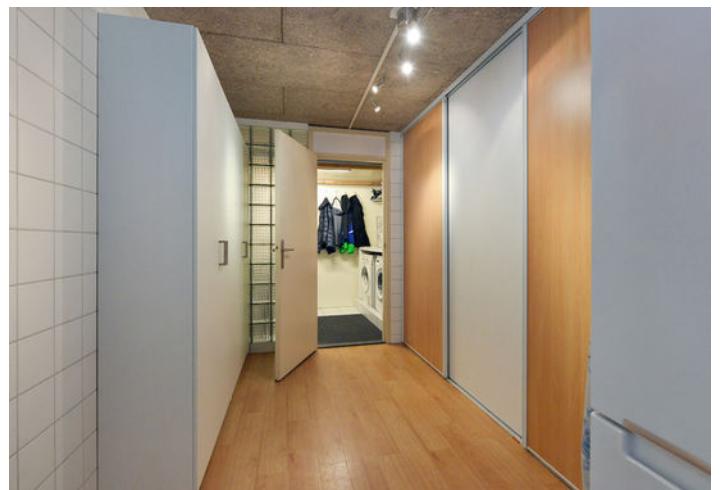
## 1e Verdieping:

Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en twee vaste kasten. Beide slaapkamers zijn zeer royaal te noemen. Aan de voorzijde van de woning is een slaapkamer van ca. 20 m<sup>2</sup> en aan de achterzijde is de slaapkamer eveneens ca. 20m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van 2 vaste kasten. De geheel betegelde badkamer met elektrische vloerverwarming heeft een douchecabine, dubbel wastafelmeubel en 2e toilet. Vanaf de overloop is er een kast met de opstelplaats van de cv-combiketel uit 2012 en een ruime opbergkast.

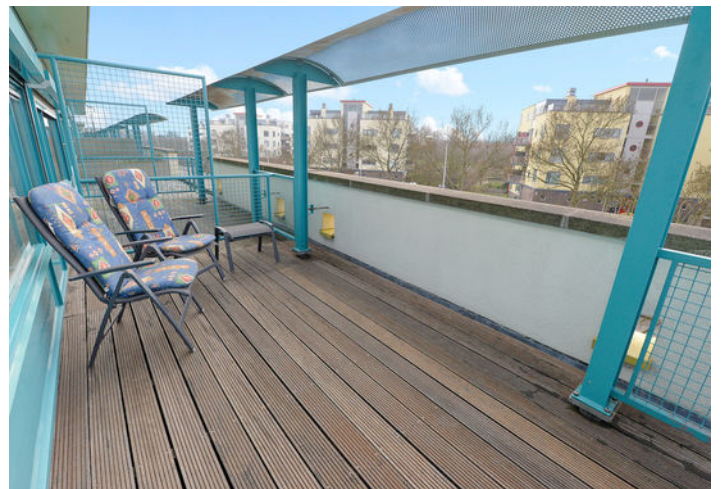
## 2e Verdieping:

De 2e verdieping is in 2004 vergroot, waardoor er over de gehele breedte een kamer van ca. 25 m<sup>2</sup> gecreëerd is. De kamer is voorzien van een vaste kastenwand. Op de overloop is eveneens een vaste kastenwand. De overloop biedt toegang tot het dakterras op het zuidwesten. De woning is prima geïsoleerd, waaronder geheel voorzien van dubbele beglazing. Op de 1e en 2e verdieping aan de voorzijde zijn elektrische rolluiken geplaatst. De woning beschikt over een alarminstallatie.

Oplevering medio december 2019.







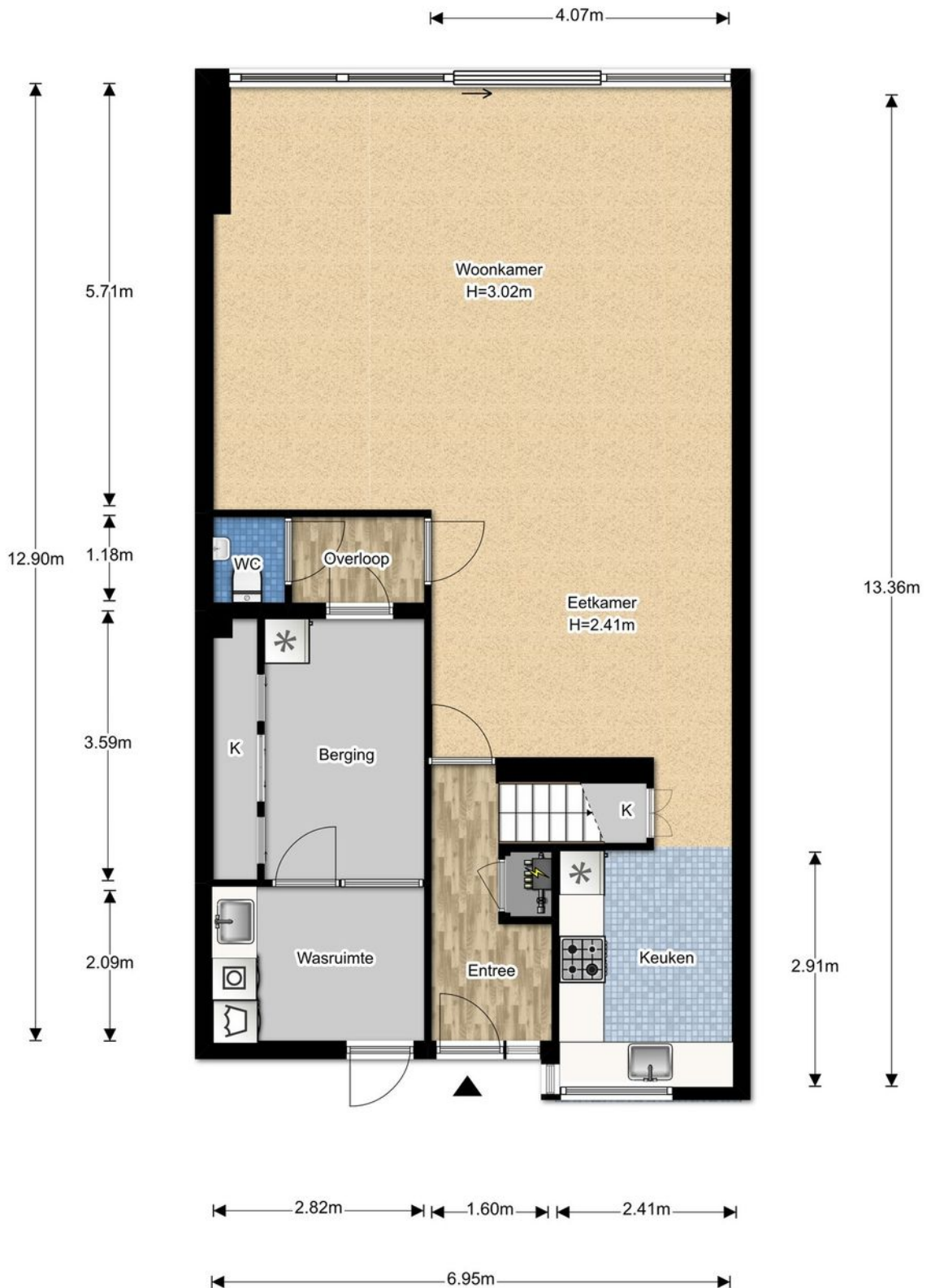


**NVM**

**EXACT  
GEMETEN**

volgens  
branchebrede  
meetinstructie

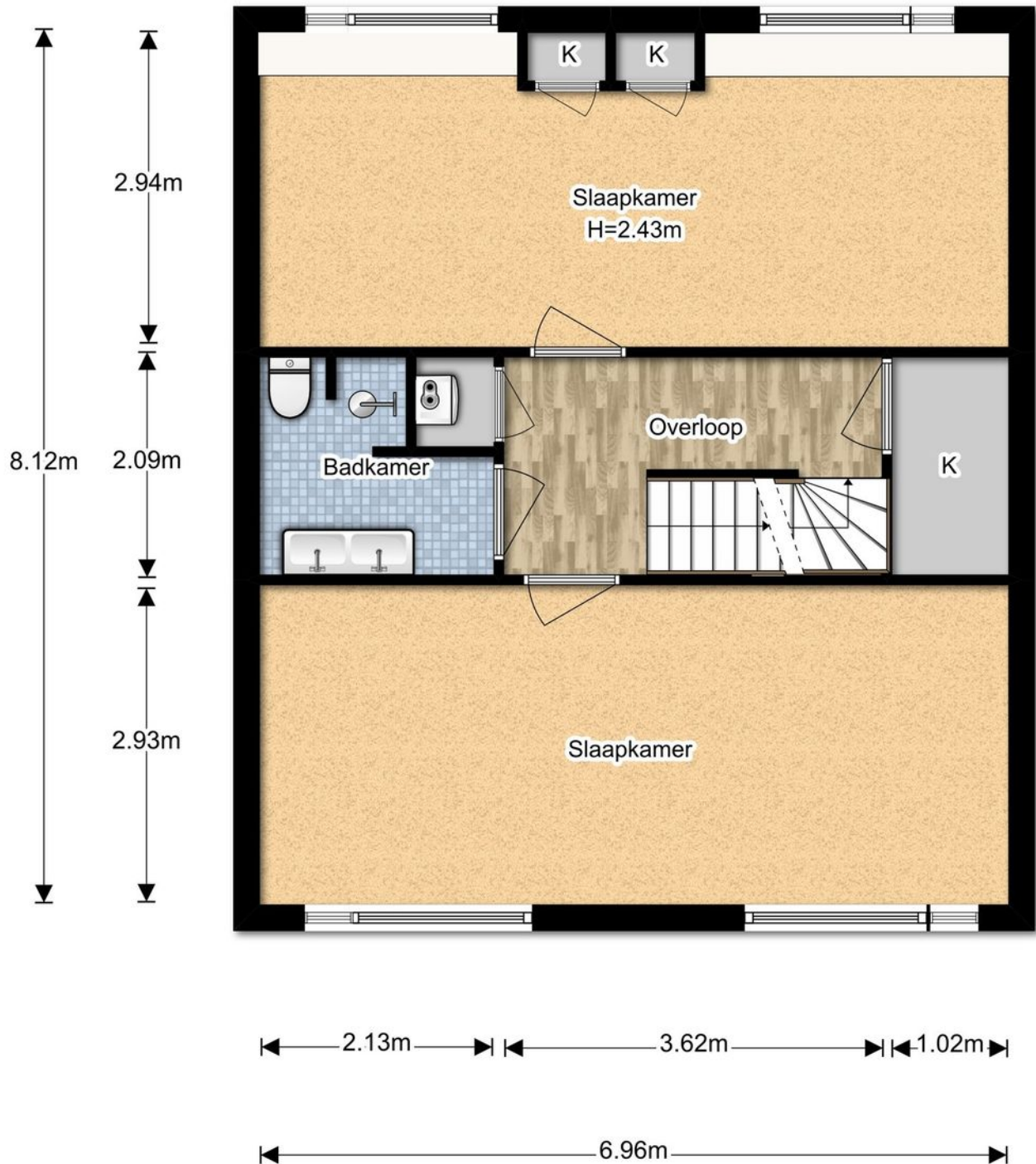
# Begane grond



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

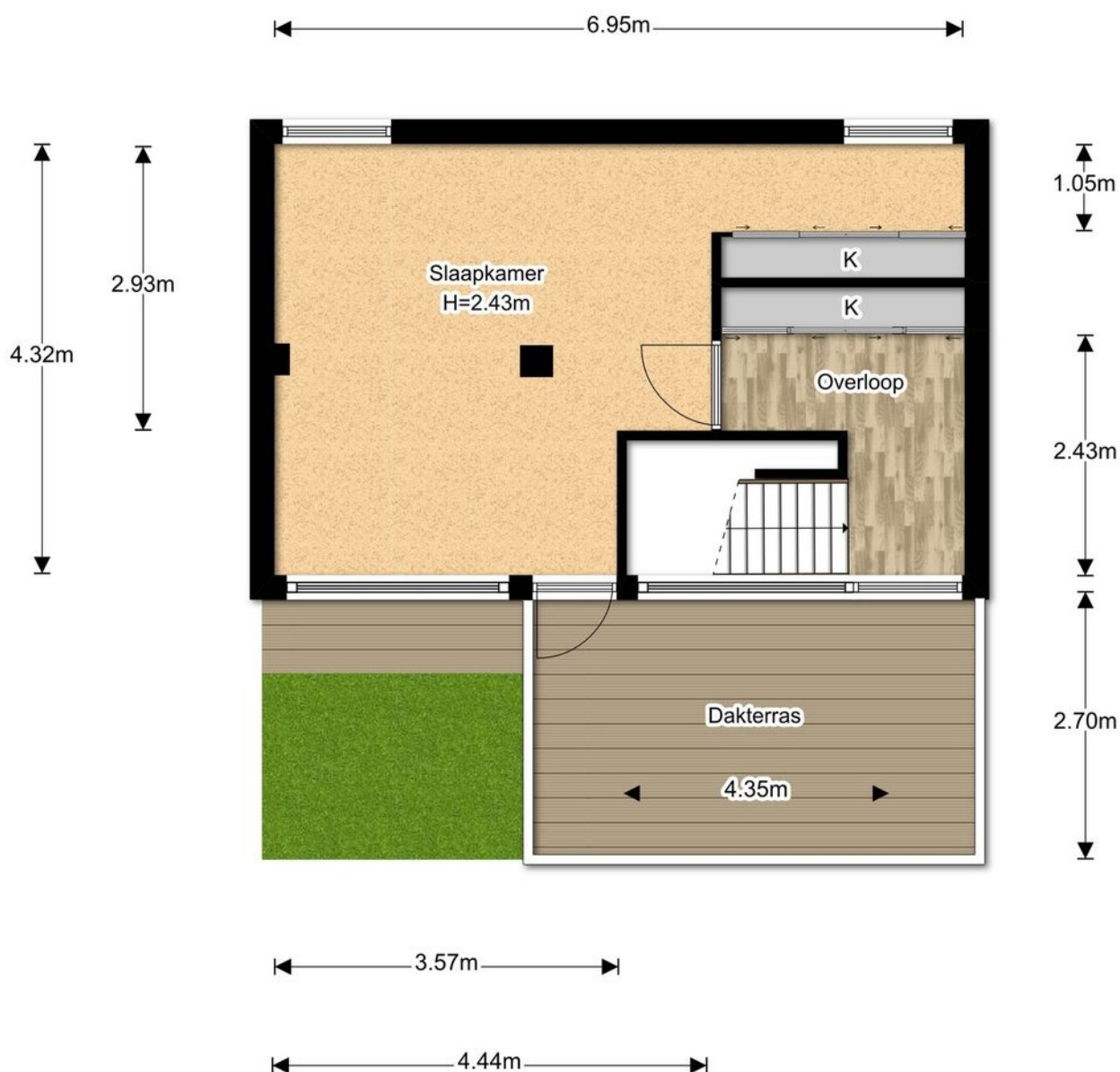


# 1e verdieping



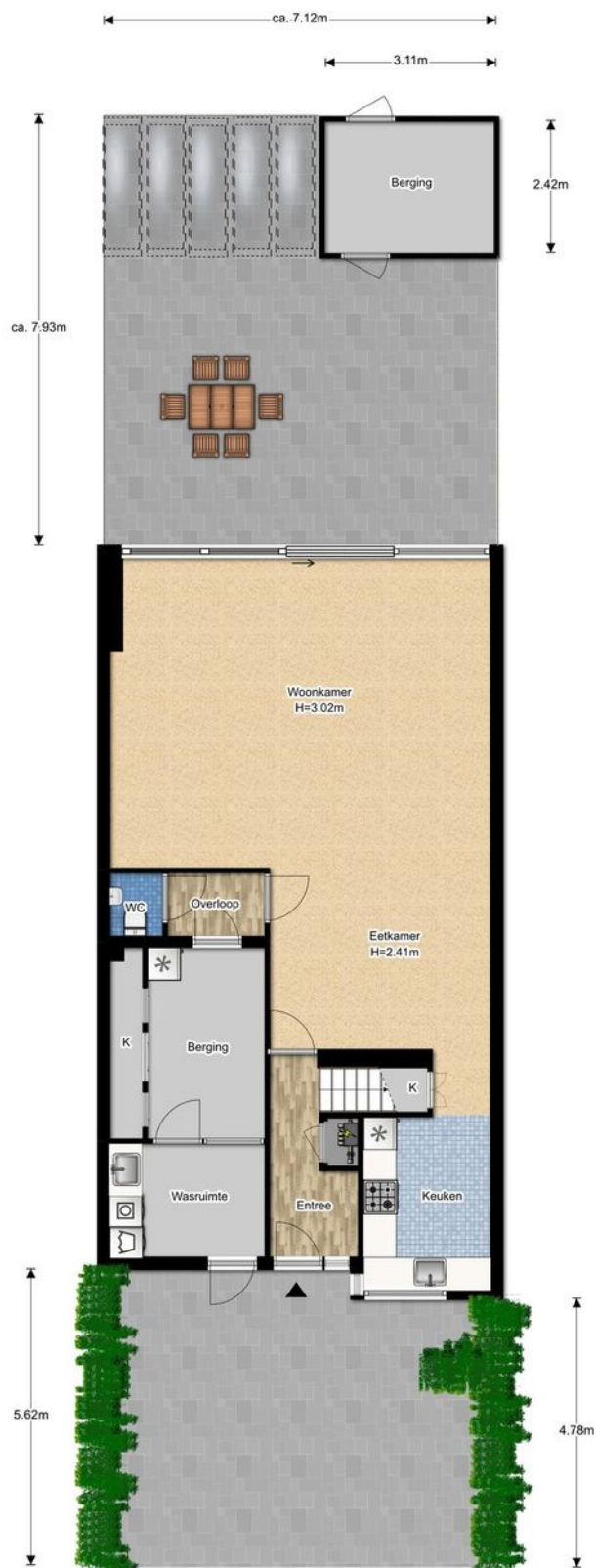
De plattegronden zijn gemaakt voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend ©brickmedia.nl

# 2e 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 [Ebickmedia.nl](http://Ebickmedia.nl)

# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Dreeslaan156



0 m 5 m 25 m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
	Perceelnummer	
25	Huisnummer	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente
—	Voorlopige kadastrale grens	Naaldwijk
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel
—	Bebouwing	H 1707
—	Overige topografie	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 29 november 2018 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>Tuin</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
<b>Tuin overige</b>				
losse plantenbakken		X		
terrasverwarmer			X	
<b>Woning</b>				
Brievenbus				X
Rookmelders	X			
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie			X	
Veiligheidsslotsen/inbraakpreventie			X	
Zonwering binnen				X
Vlaggenmast				X
<b>Raamdecoratie</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages	X			
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen				X
<b>Vloerdecoratie</b>				
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Parketvloer/laminaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Warmwatervoorziening</b>				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat			X	
Airconditioning	X			
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie	X			
<b>Keukenapparatuur</b>				
vaatwasser	X			
close in boiler	X			
combi magnetron/oven	X			
koelkast	X			
<b>Verlichting</b>				
woonkamer verlichting		X		
<b>Losse kasten legplanken</b>				
losse kasten berging		X		
vaste schuifkasten berging en slaapkamer	X			
losse kast slaapkamer		X		
<b>Toilet accessoires</b>				
closet garnituur	X			
<b>Algemeen</b>				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				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!

